

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

vom 7. September 2026

0.2.1

Gestaltungsplan «Alte Post / Annerstrasse»; Planungskredit

Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat den Planungskredit für das Gestaltungsplanverfahren «Alte Post / Annerstrasse» (GP APA).

Mit der 2024 gestarteten kooperativen Planung Schulthess-Allee / Annerstrasse (SAA) wurden die Grundlagen für die weitere Entwicklung des zentral gelegenen Gebiets zwischen Altstadt, Neumarkt und Bahnhof erarbeitet. Zielbild und Richtkonzept bilden die Grundlage für die nun anstehende Phase 3 der Gebietsentwicklung. Mit dem Gestaltungsplan Alte Post / Annerstrasse (GP APA) sollen die Ergebnisse der kooperativen Planung weiter konkretisiert und verbindliche Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets geschaffen werden. Schwerpunkte bilden insbesondere der Ortsbild- und Denkmalschutz, die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten, der Freiraum sowie die Erschliessung und Parkierung. Für das Gestaltungsplanverfahren wird mit Kosten von CHF 200'000 gerechnet. Davon entfallen gemäss vereinbartem Kostenteiler 53,5 % beziehungsweise rund CHF 107'000 auf die Einwohnergemeinde Brugg.

1. Ausgangslage

Die Stadt befasst sich seit mehreren Jahren mit der Entwicklung des Gebiets zwischen Schulthess-Allee und Annerstrasse. Aufgrund seiner zentralen Lage und seines Entwicklungspotenzials kommt ihm für die Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zu: Es schliesst unmittelbar an die Altstadt an und bildet eine wichtige Verbindung zum Neumarkt und zum Bahnhof.

Nach einem Studienauftrag in den Jahren 2015/2016 und der Erarbeitung eines Richtprojekts wurde 2018 ein Gestaltungsplanverfahren «Alte Post / Annerstrasse» gestartet. Der daraus hervorgegangene Gestaltungsplan wurde 2021 vom Regierungsrat aufgrund von Beschwerden zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Ausschlaggebend war insbesondere eine ungenügende Interessenabwägung zwischen den Anliegen des Ortsbild- und Denkmalschutzes und den angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten. Der Stadtrat entschied sich daraufhin für einen grundlegenden Neustart der Planung.

Der Planungsprozess gliedert sich in drei Phasen:

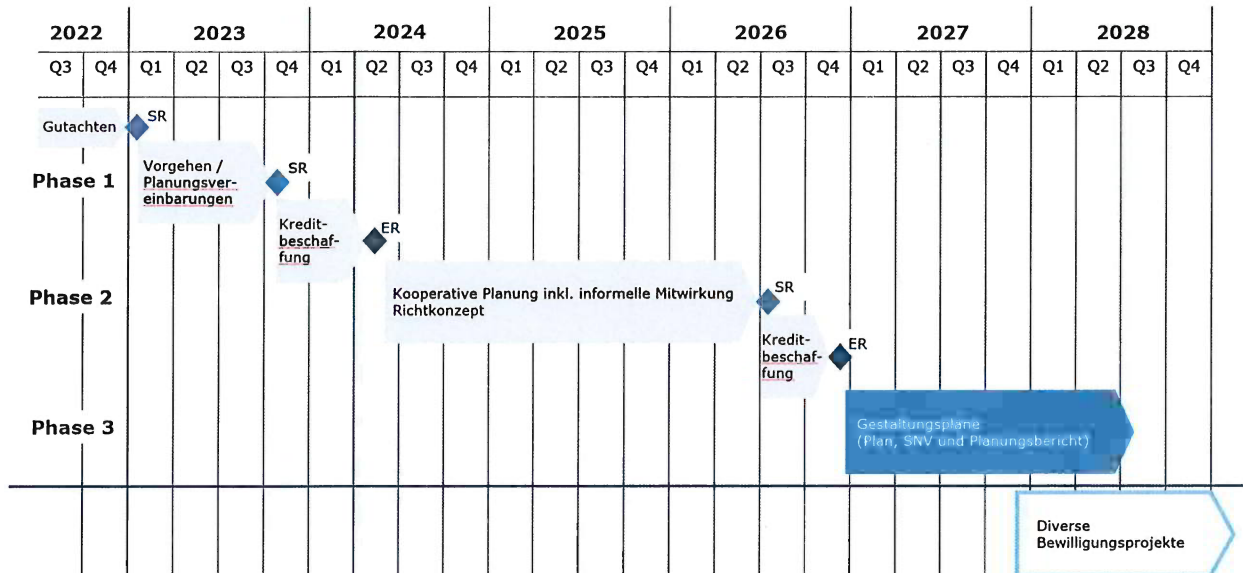


Tabelle 1: Prozessablauf

Als Grundlage für diesen Neustart liess der Stadtrat 2022 architekturhistorische Gutachten zur Schutzwürdigkeit der beiden inventarisierten Bauten «Müller-Haus» und «Alte Schmitte» im Perimeter des Gestaltungsplans erstellen. 2023 wurden die Anliegen der verschiedenen Interessenvertretungen aufgenommen und die wesentlichen Rahmenbedingungen für das weitere Vorgehen festgelegt. Anfang 2024 schloss die Stadt mit den betroffenen Grundeigentümern sowie dem Aargauer Heimatschutz Planungsvereinbarungen ab.

Die Planungsvereinbarungen bildeten die Grundlage für die «Kooperative Planung Schulthess-Allee / Annerstrasse», für die der Einwohnerrat am 3. Mai 2024 einen Bruttokredit von CHF 200'000 inkl. MWST bewilligt hatte. In einem breit abgestützten Prozess wurden die planerischen Rahmenbedingungen überprüft, die verschiedenen Interessen zusammengeführt und der Spielraum für die weitere Entwicklung ausgelotet. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und gemeinsam erarbeiteten Grundsätze wurden in einem Richtkonzept zusammengeführt und bilden die Grundlage für die nun anstehende Phase 3 der Gebietsentwicklung.

Ziel der Phase 3 ist es, die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und angemessene Entwicklung zu schaffen. Ausgehend vom Richtkonzept sollen ein oder mehrere rechtskräftige Gestaltungspläne erarbeitet werden. Dabei werden insbesondere der Umgang mit dem Baubestand, die Erschliessung und Parkierung, die Freiräume sowie die städtebauliche und architektonische Qualität geklärt und verbindlich geregelt.

2. Ergebnisse der kooperativen Planung

Die «Kooperative Planung Schulthess-Allee / Annerstrasse» (kooperative Planung SAA) hatte zum Ziel, den Spielraum für die Gebietsentwicklung auszuloten und eine breit abgestützte Grundlage für das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren zu schaffen. Kern des Verfahrens bildeten drei Workshops mit einem Begleitgremium aus Vertretungen der Grundeigentümer-schaften, der Stadt, des Kantons und des Aargauer Heimatschutzes sowie externen Fachex-pertinnen und -experten. Gemeinsam mit dem Planungsteam diskutierte und beurteilte das Begleitgremium verschiedene Lösungsansätze und formulierte Empfehlungen für die weitere Bearbeitung.

Als übergeordnete räumliche Leitidee wurde ein Zielbild für die künftige Entwicklung erarbei-tet. Es fasst die wesentlichen städtebaulichen und qualitativen Zielsetzungen in drei Leitsätzen zusammen: «Bestehendes ergänzen und weiterdenken», «Freiräume mit Charakter» und «Passstück zwischen zwei Welten».

Aufbauend auf dem Zielbild wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen konkretisiert und in einem Richtkonzept zusammengeführt. Dieses umfasst die Themen Bebauung, Frei-raum, Erschliessung, Parkierung und Nutzung und bildet damit die räumliche und fachliche Grundlage für die weitere Planung. Das Begleitgremium beurteilt Zielbild und Richtkonzept als belastbare Grundlage für die erforderlichen Vertiefungen und das nachfolgende Gestaltungs-planverfahren.



Abbildung 1: Richtkonzept, kooperative Planung Schulthess-Allee Annerstrasse

Zielbild und Richtkonzept legen die wesentlichen städtebaulichen Grundsätze für die weitere Planung fest, nehmen den Gestaltungsplan jedoch nicht vorweg. Im anstehenden Gestaltungsplanverfahren sind deshalb verschiedene Fragen zu vertiefen und verbindlich zu regeln. Dazu gehören insbesondere Bauvolumen und Höhenentwicklung, Gebäudetypologien, der Umgang mit dem Baubestand und den bestehenden Freiraumqualitäten, Erschliessung und Parkierung sowie die Qualitätssicherung bei der späteren Umsetzung.

3. Gestaltungsplan «Alte Post / Annerstrasse» (GP APA)

Ziel

Mit dem Gestaltungsplan «Alte Post / Annerstrasse» (GP APA) sollen die Ergebnisse der kooperativen Planung konkretisiert und in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Ziel ist ein fachlich abgestützter und genehmigungsfähiger Gestaltungsplan, der die Ergebnisse der kooperativen Planung SAA sowie die Erkenntnisse aus den erforderlichen Vertiefungen und Interessenabwägungen berücksichtigt.

Zielbild und Richtkonzept bilden die fachliche Grundlage für die Bearbeitung. Erkenntnisse aus den Vertiefungen können zu Präzisierungen führen. Auch alternative Lösungen bleiben möglich, sofern sie mit den Zielen der kooperativen Planung SAA vereinbar sind und mindestens gleichwertige städtebauliche Qualitäten erreichen. Wesentliche Abweichungen von Zielbild oder Richtkonzept sind fachlich zu begründen.

Vertiefung der planerischen Grundlagen

Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans werden verschiedene planerische Themen vertieft. Dazu gehören insbesondere:

- Ortsbild- und Denkmalschutz,
- Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten,
- grundstücks- und eigentumsrechtliche Fragestellungen,
- Qualitätssicherung,
- Freiraum und
- Erschliessung und Parkierung.

Die Vertiefungen bauen auf den Ergebnissen der kooperativen Planung SAA auf und werden entsprechend dem jeweiligen Klärungsbedarf unterschiedlich weit ausgearbeitet.

Ein besonderer Klärungsbedarf besteht beim Ortsbild- und Denkmalschutz. Der Kanton hat darauf hingewiesen, dass im Gestaltungsplanverfahren eine sorgfältige Interessenabwägung zwischen Schutz- und Entwicklungsinteressen erforderlich ist. Dafür sind insbesondere bei den

städtischen Liegenschaften zusätzliche Grundlagen zum baulichen Zustand sowie zu Entwicklungspotenzialen und Herausforderungen zu erarbeiten. Diese bilden die Grundlage für die Interessenabwägung und die entsprechenden Festlegungen im Gestaltungsplan.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Erschliessung und Parkierung. Diese Themen wurden im Rahmen der kooperativen Planung SAA auf Konzeptstufe bearbeitet und werden aufgrund ihrer Bedeutung und der verschiedenen Abhängigkeiten in einem separaten verkehrsplanerischen Mandat vertieft. Zu klären sind insbesondere die Erschliessung der einzelnen Grundstücke und die Durchwegung des Areals, der Strassenquerschnitt der Annerstrasse sowie Bedarf, Lage und Organisation der Parkierung.

Besonderer Klärungsbedarf besteht bei der Tiefgarage. Zu prüfen sind deren Organisation und Etappierung sowie Lage und Anzahl der Zufahrten. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Grundstücke, Bestandsbauten und Freiräume sowie die spätere privatrechtliche Umsetzung zu berücksichtigen.

Erarbeitung und formelles Verfahren (§§ 23 ff. BauG)

Gestützt auf Zielbild und Richtkonzept sowie die Erkenntnisse aus den Vertiefungen erarbeitet das beauftragte Planungsteam den Gestaltungsplan mit Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften (SNV) und Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV).

Anschliessend durchläuft der GP APA das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Behandlung allfälliger Einwendungen, kommunaler Beschlussfassung durch den Stadtrat sowie Genehmigung durch das zuständige Departement Bau, Verkehr und Umwelt.

4. Projektorganisation und Zusammenarbeit

Die Stadt Brugg führt das Gestaltungsplanverfahren. Die Projektleitung liegt bei der Abteilung Planung & Bau, Bereich Stadtentwicklung. Sie steuert das Verfahren und koordiniert die beteiligten Planungsbüros, Fachpersonen, Behörden und weiteren Beteiligten.

Die Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümerschaften und dem Aargauer Heimatschutz ist in Planungsvereinbarungen geregelt. Die Grundeigentümerschaften wirken als Planungspartner mit und werden bei wesentlichen Planungsschritten und Zwischenergebnissen einbezogen.

Der Aargauer Heimatschutz wird insbesondere bei den Vertiefungsarbeiten zum Ortsbild- und Denkmalschutz sowie bei wesentlichen Zwischenergebnissen beigezogen.

Damit wird die in der kooperativen Planung etablierte Zusammenarbeit zwischen Stadt, Grundeigentümerschaften, Fachstellen und Interessenvertretungen in der Phase 3 weitergeführt.

5. Planungskosten und Finanzierung

Für das gesamte Gestaltungsplanverfahren wird mit Kosten von **CHF 200'000** gerechnet.

Diese setzen sich wie folgt zusammen (Beträge inkl. 8.1 % MWST):

Position	Kostenrahmen
Externe Verfahrensbegleitung und Projektsupport	CHF 60'000
Planungsteam GP	CHF 60'000
Fachgutachten, insbesondere Parkierung/Verkehr sowie Ortsbild- und Denkmalschutz	CHF 60'000
Mitwirkung und Präsentationen	CHF 20'000
Total	CHF 200'000
Tabelle 1: Planungskosten	

Die Kosten beruhen auf Erfahrungswerten und werden anhand der Pflichtenhefte und der darauf basierenden Offerten präzisiert. Die einzelnen Aufträge werden mit einem Kostendach vergeben.

Das Gestaltungsplanverfahren wird gemeinsam von der Stadt und den beteiligten privaten Grundeigentümerschaften finanziert. Gemäss Planungsvereinbarung werden die Kosten grundsätzlich proportional zu den massgebenden Grundstücksflächen verteilt. Einzelne Grundstücke sind aufgrund eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten oder fehlender Beteiligung an der Planungsvereinbarung von der Kostenbeteiligung ausgenommen.

Nach dem vereinbarten Kostenteiler entfallen **53,5 %** der anrechenbaren Planungskosten auf die Einwohnergemeinde Brugg. Bei Gesamtkosten von CHF 200'000 entspricht dies einem städtischen Anteil von rund **CHF 107'000**.

Dieser städtische Anteil von CHF 107'000 wird buchhalterisch über die Investitionsrechnung abgewickelt, danach in der Bilanz aktiviert und während 10 Jahren abgeschrieben. Die Erfolgsrechnung wird somit mit jährlichen Abschreibungen in der Höhe von CHF 10'700 belastet. Diese Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen in den nächsten Jahren Finanzerträge verloren. Bei einer

konservativen Schätzung einer durchschnittlichen, mehrjährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag rund CHF 2'100.

Die Stadt beabsichtigt zudem, beim Kanton Aargau einen Beitrag gemäss § 2a des Dekrets über die Beiträge an die Raumplanung zu beantragen. Dieser kann maximal 33 % der anrechenbaren Kosten beziehungsweise CHF 50'000 betragen. Ein allfälliger Kantonsbeitrag reduziert die von Stadt und privaten Grundeigentümerschaften zu tragenden Kosten.

6. Termine und weiteres Vorgehen

Nach Bewilligung des Planungskredits sollen die Planungsmandate vergeben und die Arbeiten am GP APA aufgenommen werden. Für das Gestaltungsplanverfahren wird ab dem Kreditbeschluss bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat mit einer Dauer von rund 24 Monaten gerechnet.

Arbeitsschritt	voraussichtlicher Zeitraum
Kreditbeschluss Einwohnerrat	Oktober 2026
Beauftragung Planungsbüros	November 2026
Erarbeitung GP bis Freigabe zur Mitwirkung	ca. 12 Monate
Mitwirkung / Einbezug Repla	ca. 2 Monate
Bereinigung und Beschluss	ca. 4 Monate
Genehmigung	ca. 6 Monate
Gesamtdauer	ca. 24 Monate

Tabelle 2: Voraussichtlicher Terminplan

Der Terminplan basiert auf dem heutigen Kenntnisstand. Erkenntnisse aus den Vertiefungsarbeiten sowie der Verlauf der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung können Anpassungen erforderlich machen.

7. Würdigung des Stadtrats

Mit der kooperativen Planung SAA wurde für das Gebiet zwischen Schulthess-Allee und Annerstrasse eine breit abgestützte Grundlage für die weitere Entwicklung geschaffen. Zielbild und Richtkonzept zeigen auf, wie das zentral gelegene Gebiet unter Berücksichtigung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen qualitativ weiterentwickelt werden kann.

Mit dem GP APA tritt die Gebietsentwicklung nun in die Phase 3. Dabei werden die noch offenen Fragen vertieft und auf Grundlage der gemeinsam erarbeiteten Grundsätze die verbindlichen Festlegungen für die weitere Entwicklung getroffen. Die Planungsvereinbarungen sichern

den weiteren Einbezug der beteiligten Grundeigentümerschaften und deren Beteiligung an den Planungskosten.

Der Stadtrat erachtet die Weiterführung der Gebietsentwicklung als folgerichtigen nächsten Schritt. Mit dem beantragten Planungskredit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um den Gestaltungsplan zu erarbeiten, das formelle Verfahren durchzuführen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die künftige Entwicklung dieses für Brugg wichtigen Gebiets zu schaffen.

8. Antrag

Sie wollen für den Gestaltungsplanung «Alte Post» / Annerstrasse» einen Bruttokredit von CHF 200'000 inkl. MWST bewilligen.

STADTRAT BRUGG



Barbara Horlacher
Stadtpräsidentin



Matthias Guggisberg
Stadtschreiber

Beilage (einsehbar auf der Homepage der Stadt Brugg)

- Prozessdokumentation Kooperative Planung Schulthess-Allee/Annerstrasse