

Bericht und Anträge
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend

Planungskredit für die Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten

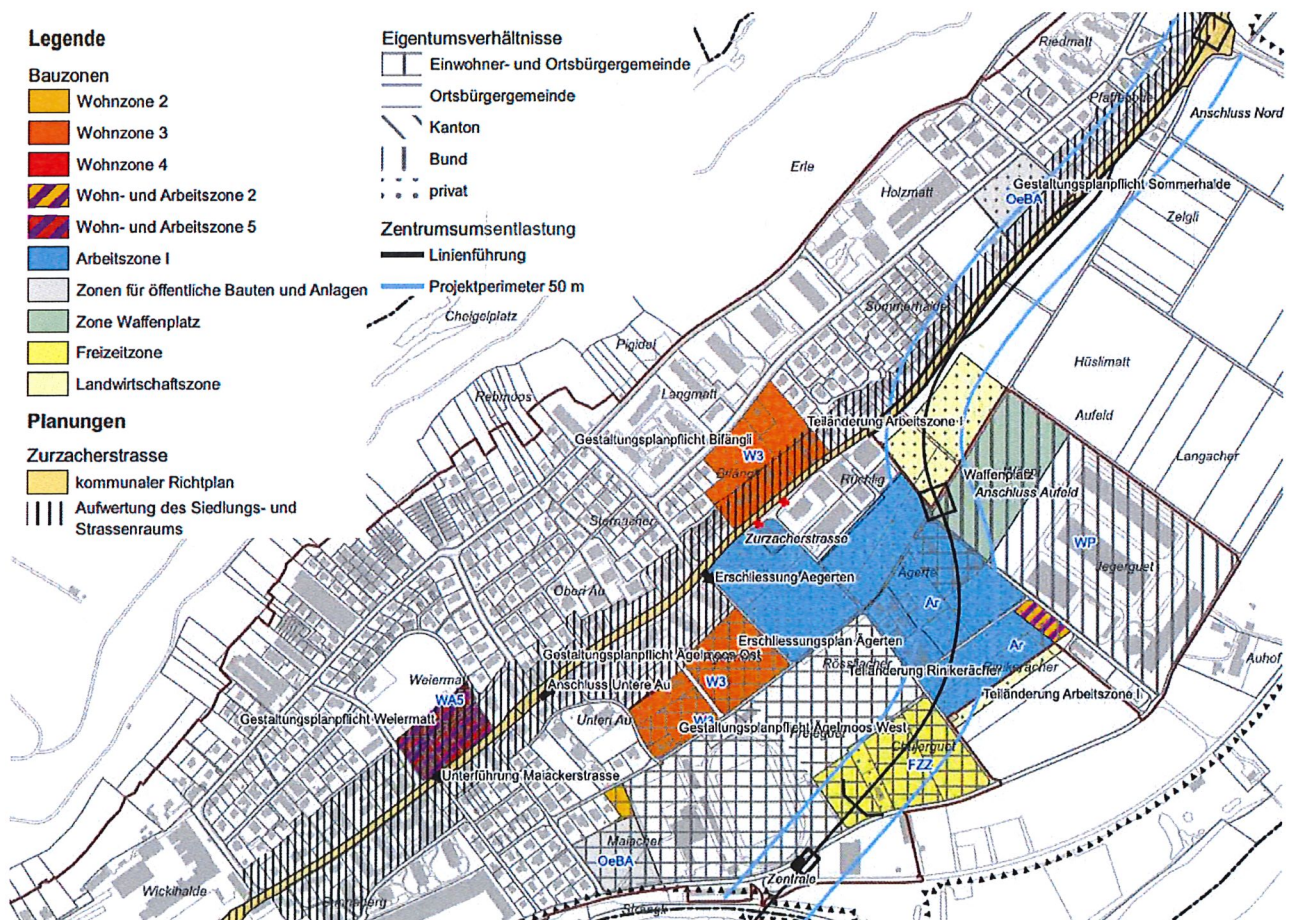


Planungskredit für die Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten.....	1
1. Ausgangslage	3
2. Regionales Gesamtverkehrskonzept Ostargau (rGVK Ostargau) und Gesamtverkehrskonzept (GVK) Raum Brugg-Windisch	4
2.1 Inhalte Gesamtverkehrskonzept Raum Brugg-Windisch.....	6
3. Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten.....	7
3.1 Planungssperimeter und -prozess	7
3.2 Projektpartner / Projektorganisation.....	10
3.3 Terminplanung	11
4. Kosten und Finanzierung	12
4.1 Planungskredit Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten: Etappe 1 und 2	12
4.2 Auswirkungen auf Investitionsplanung	13
5. Würdigung	13
6. Anträge	14

1. Ausgangslage

Das Gebiet Aufeld - Aegerten zwischen der Zurzacherstrasse und dem Auenschutzgebiet an der Aare ist heute durch eine Mischung von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Diverse Freizeit-, Wohn- und Arbeitsnutzungen, der Betrieb der Armasuisse und die Nähe zu den Naherholungsgebieten Geissenschachen und Wasserschloss zeichnen das Gebiet aus.

Das Gebiet Aufeld - Aegerten weist sowohl hinsichtlich Wohn-, Arbeits- als auch Freizeitnutzungen Entwicklungspotentiale auf, die aufgrund der heute nicht ausreichenden Erschliessung nicht ausgeschöpft werden können. Auch in den Quartieren nördlich der Zurzacherstrasse besteht ein erhebliches Entwicklungspotential. Im nachfolgenden Plan sind die heute nicht ge- bzw. stark unternutzten Areale dargestellt. Diese befinden sich teils in privatem Besitz, teils im Besitz der öffentlichen Hand. Zusätzlich zu den im Plan ausgewiesenen Arealen besteht insbesondere in den Wohn- und den Erneuerungszonen sowie in der Nachverdichtungszone ein Innenentwicklungspotential.



Übersichtsplan: Areale mit Entwicklungspotential

Aus dem Plan ist ebenfalls die im Rahmen des kantonalen Gesamtverkehrskonzepts Ostaargau (rGVK Ostaargau) am 4. Mai 2021 vom Grossen Rat im Richtplan festgesetzte Zentrumsentlastung (ZEL) ersichtlich. Genaue Linienführung und Lage des nördlichen Tunnelportals sowie des Quartieranschlusses sind im Rahmen der Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten zu präzisieren und auf die Bedürfnisse der Siedlungsentwicklung und auf den bedeutenden Landschaftsraum abzustimmen. Dabei gilt es, die kommunalen und übergeordneten Rahmenbedingungen bezüglich Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz zu berücksichtigen, die heute vorhandene Vernetzung des Siedlungsgebiets mit dem Erholungsgebiet im Geissenschachen und dem Auenschutzgebiet an der Aare auch weiterhin zu gewährleisten und die neuen Verkehrsinfrastrukturen gestalterisch möglichst gut in das Landschafts- und Naturschutzgebiet zu integrieren.

Um die Interessen der Stadt Brugg und ihrer Bevölkerung bei der Weiterbearbeitung des kantonalen Gesamtverkehrskonzepts Ostaargau gewährleisten zu können, muss die Planung der Gebietsentwicklung Aufeld – Aegerten jetzt angegangen werden. Im Grundsatz gilt es dabei, die bereits heute vorhandenen Nutzungen weiterzuentwickeln, in ihren Qualitäten zu stärken und auf einen zweckmässigen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur abzustimmen. Brugg kann damit erste wichtige Weichen für eine zukunftsgerichtete Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten stellen.

2. Regionales Gesamtverkehrskonzept Ostaargau (rGVK Ostaargau) und Gesamtverkehrskonzept (GVK) Raum Brugg-Windisch

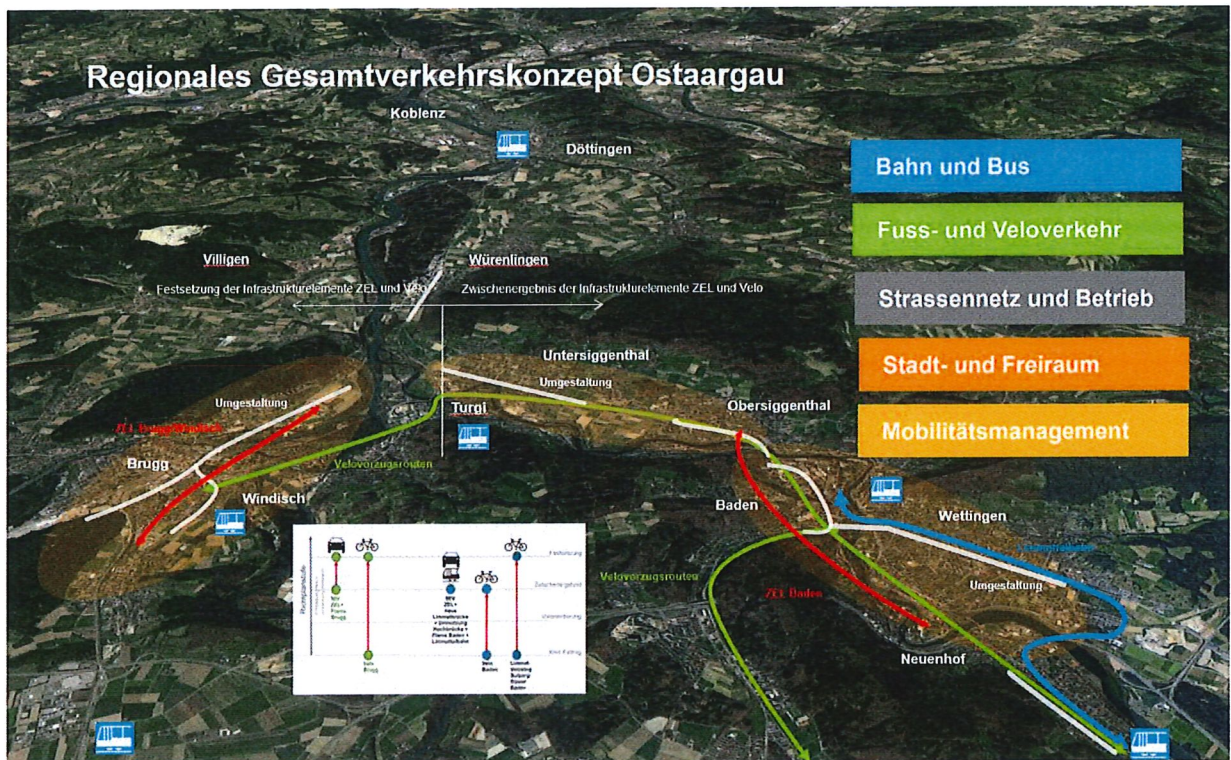
Der Grosse Rat hat am 4. Mai 2021 im Rahmen des rGVK Ostaargau im Raum Brugg-Windisch folgende Infrastrukturelemente im Richtplan auf dem Koordinationsstand Festsetzung eingetragen:

- Zentrumsentlastung Brugg/Windisch (ZEL; Tunnel unterquert die Aare), inklusive Massnahmen der Weiterentwicklung/Optimierung des benachbarten Kantonsstrassennetzes
- Velovorzugsroute Abschnitt Brugg–Gemeindegrenze Gebenstorf/Turgi als Bestandteil der zukünftigen Velovorzugsroute Neuenhof–Baden–Brugg als Ergänzung des kantonalen Radroutennetzes
- Velo-Hauptverbindungen auf dem Gemeindegebiet von Brugg, Windisch, Hausen mit ausgewählten Abschnitten als Ergänzung des kantonalen Radroutennetzes



Zentrumsentlastung Brugg/Windisch und Velonetz Raum Brugg-Windisch

Auch wenn die Infrastrukturanlagen (Strasse, Velo) im Raum Baden im Richtplan noch nicht auf Stufe Festsetzung eingetragen sind, halten sowohl der Regierungsrat (Beschluss vom 27. Januar 2021) als auch der Grosse Rat (Beschluss vom 4. Mai 2021) weiterhin am konzeptionellen Grundgerüst des rGVK Ostaargau im Sinne einer Masterplanung fest.



Übersichtsplan und Handlungsfelder des rGVK Ostaargau

2.1 Inhalte Gesamtverkehrskonzept Raum Brugg-Windisch

Mit der Richtplanfestsetzung wurden die Infrastrukturmassnahmen im Raum Brugg-Windisch auf grundsätzlich ca. +/- 50 Meter (horizontal und vertikal) fixiert. Weiter wurden die Knotenpunkte und die Kostenbandbreite festgelegt. Die Tunnellänge ist noch nicht abschliessend definiert. Mit den Verbesserungsvorschlägen aus der Richtplanbotschaft können Anpassungen grundsätzlich in diesen Spielräumen vorgenommen werden. Dabei ist das Nutzen-Kosten-Verhältnis zu berücksichtigen.

Richtplanstufe	Zuständigkeit	Abstimmung	Handlungsspielraum ² Trasse + Knotenpunkte	Kosten ²
Vororientierung	Regierungsrat	noch keine räumliche und umwelttechnische Abstimmung erfolgt	Lage und Knoten können noch erheblich ändern	Generell keine Kostenübersicht
Zwischenergebnis	Grosser Rat ¹	noch nicht vollständig räumlich und umwelttechnisch abgestimmt	Trasse ca. +/- 200 - 250 Meter	Kosten ca. +/- 50%
Festsetzung	Grosser Rat ¹	vollständig räumlich und umwelttechnisch abgestimmt	Trasse ca. +/- 50 Meter sowie Festlegung der Knotenpunkte	Kosten ca. +/- 30%

1) nach Vernehmlassung, Anhörung/Mitwirkung

2) Handlungsspielraum und Kosten gemäss Praxis BVU

Handlungsspielräume zur Lage der Zentrumsentlastung nach Richtplanstufen

Der Grosse Rat hat dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) mit seinem Beschluss den Auftrag erteilt, die im Raum Brugg-Windisch festgesetzten Elemente in Abstimmung mit den kommunalen Planungen etappenweise weiterzuentwickeln. Konkret ist im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts (GVK) Raum Brugg-Windisch die Abstimmung mit den kommunalen Gebietsentwicklungen «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» und «Aufeld - Aegerten» zu vertiefen.

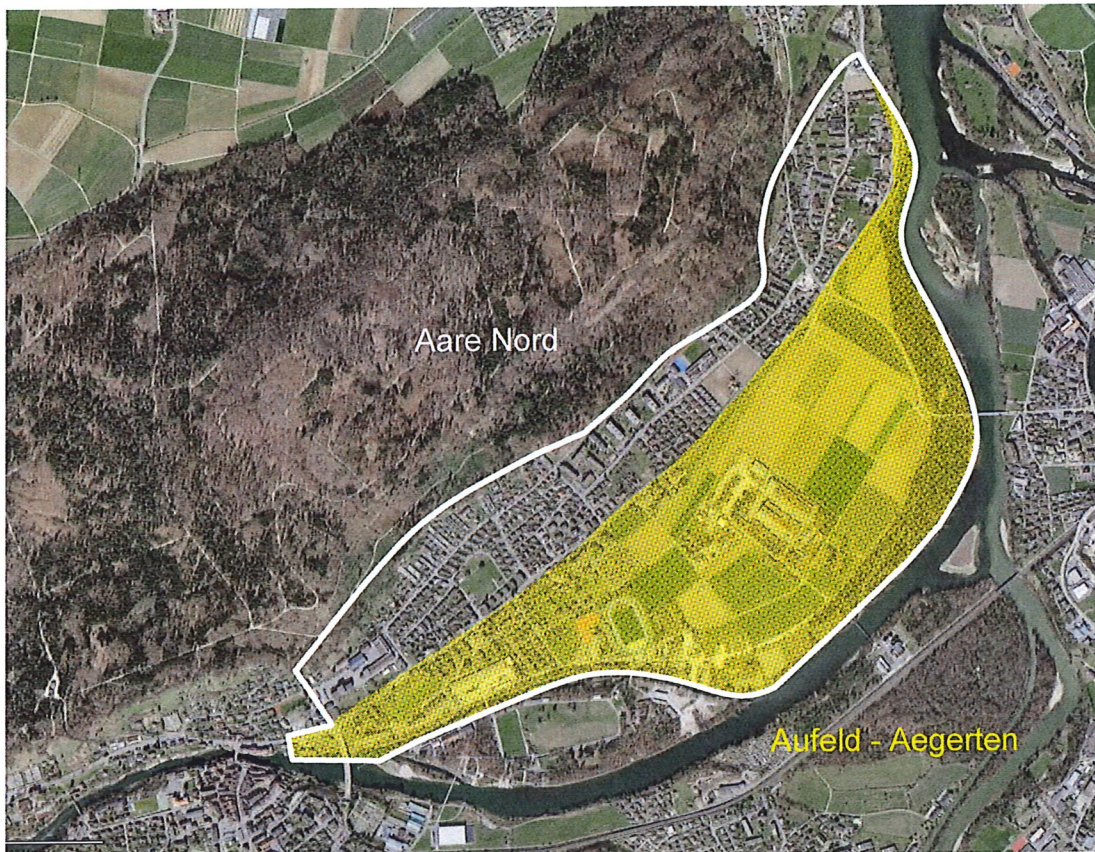
Basis dafür bilden die Festsetzung im Richtplan und die Entwicklungsabsichten der Stadt Brugg im Raum Aufeld - Aegerten. Nach Abschluss der Vorstudien soll im Einklang mit den Entwicklungsabsichten der Stadt Brugg die Linienführung der Zentrumsentlastung definiert werden. Neben der Erarbeitung von fachlichen Inhalten sind Kommunikation und Partizipation wichtige Bestandteile der Planungen. Zudem erfolgt die laufende Abstimmung mit den weiteren Teilprojekten des GVK Raum Brugg-Windisch und dem rGVK Ostargau.

Neben den Gebietsentwicklungen «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» und «Aufeld – Aegerten» ist der Ausbau des Velonetzes sowie der Veloinfrastrukturen generell das zentrale Teilprojekt des GVK Raum Brugg-Windisch. Mit der Festsetzung der Velovorzugsrouten und Velohauptverbindungen im Richtplan sind die Grundlagen für deren Projektierung geschaffen. Prioritär startet die Projektierung jener Velomassnahmen, die im Agglomerationsprogramm Aargau Ost 4. Generation als A-Massnahmen angemeldet sind. Parallel dazu wird ein regionaler Sachplan Velo erarbeitet, mit dem die kommunalen Velonebenverbindungen aus dem rGVK Ostaargau gesichert werden. Änderungsanträge der Gemeinden aus der öffentlichen Anhörung werden in diesem Verfahren überprüft. Erste Vorentscheide für die Veloinfrastruktur wurden im GVK Raum Brugg-Windisch in Zusammenarbeit mit der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch bereits an der Behördendelegation vom 13. Mai 2022 gefällt. So soll die Spinnereibrücke in Windisch, welche die beiden kantonalen Velorouten auf der Landstrasse in Gebenstorf mit der Mühlemattstrasse in Windisch verbindet, als Netzergänzung des kantonalen Veloroutennetzes umgesetzt werden. Für diese Netzergänzung ist eine Ergänzung im Richtplan notwendig. Weiter soll am Bahnhof Brugg eine neue Velounterführung realisiert werden. Diese Velounterführung soll die Industriestrasse mit der Aarauerstrasse verbinden. Die Campuspassage würde damit primär dem Fussverkehr dienen. Als nächster Schritt stehen für diese Veloquerung verschiedene Detailabklärungen an. Im Gebiet Aufeld - Aegerten sollen im Rahmen der Gebietsentwicklung die Fuss- und Veloinfrastruktur thematisiert und Lösungsansätze definiert werden.

3. Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten

3.1 Planungssperimeter und -prozess

Der Betrachtungssperimeter der Gebietsentwicklung umfasst das Gebiet zwischen dem Wasserschloss und dem Hangfuss des Bruggerbergs und erstreckt sich von der Casinokreuzung bis Lauffohr (Aare Nord). Die Zurzacherstrasse teilt diesen Perimeter in einen nördlichen sowie einen südlichen Bereich, der im Rahmen der eigentlichen Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten vertieft bearbeitet wird. Der nachfolgende Plan gibt eine Übersicht über die Perimeter der einzelnen Bearbeitungsetappen.



Übersichtsplan: Perimeter Aare Nord und Aufeld - Aegerten

Etappe 1: Konzepte

In einer 1. Etappe werden für das ganze Gebiet nördlich der Aare (Bearbeitungsperimeter Aare Nord) ein Verkehrskonzept sowie ein Konzept Siedlung und Landschaft erarbeitet. Das Verkehrskonzept zeigt die verkehrlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf das zu entwickelnde Gebiet Aufeld – Aegerten und den ganzen Stadtteil Aare Nord auf. Das Konzept Siedlung und Landschaft definiert die raum- und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen und zeigt mögliche Entwicklungsszenarien und -potentiale auf. Die Entwicklung und allfällige Neuzuteilung des Siedlungsgebiets mit dem Fokus auf die bestehenden Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Freizeit sowie der Umgang mit den Natur- und Landschaftsschutzthemen (Landschaftsschutzzone, Wasserschlossdekret und Auenschutzpark) gelten in diesem Gebiet als besondere Herausforderungen. Die Konzepte haben den Umgang mit zwei Zuständen, vor und nach Realisierung der Zentrumsentlastung, sowie Möglichkeiten für eine etappierte Umsetzung der Gebietsentwicklung aufzuzeigen. Die Konzepte weisen einen ähnlichem Detaillierungsgrad wie der im Rahmen der Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof erarbeitete Synthesebericht auf.

Etappe 2: Vorstudie

Zu Beginn der Etappe 2 werden die in der ersten Etappe erarbeiteten Grundlagen der breiten Bevölkerung sowie diversen Interessensvertreterinnen und -vertretern vorgestellt und zur Diskussion unterbreitet. Auf der Basis der Konzepte und der Erkenntnisse aus dieser Partizipation wird anschliessend eine Vorstudie Siedlung, Landschaft und Verkehr erarbeitet (Bearbeitungsperimeter Aufeld – Aegerten).

Das Planungsinstrument Vorstudie dient der Gesamtbetrachtung der siedlungs- und verkehrsrelevanten Themen sowie der Abstimmung mit der Zentrumsentlastung. Im Rahmen der Vorstudie werden die Grundideen aus den Konzepten weiter verfeinert und Handlungsspielräume für Gebietsentwicklung und Zentrumsentlastung eruiert.

Die Vorstudie hat folgende Ziele:

- Frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Nutzungsdurchmischung, Frei- und öffentlicher Raum, Landschafts- und Naturschutz sowie Verkehr (Gesamtschau)
- Vertiefung der konzeptionellen Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen
- Definition der Grundlagen für die nachfolgenden konkreten Planungen (Erschliessungs- sowie Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Projektierung Zentrumsentlastung)

Etappe 3: Zusammenführung mit rGVK Ostargau / planungsrechtliche Umsetzung

In einer dritten Etappe gilt es die Zentrumsentlastung als Ganzes in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung und den flankierenden Massnahmen zu einem Projekt auszuarbeiten, auf dessen Basis ein Projektierungskredit beantragt werden kann. Wichtig ist, dass dabei auch die Erkenntnisse aus den Planungen GVK Raum Baden und Umgebung und Korridor Unteres Aaretal einfließen.

Ausserdem gilt es, die erarbeiteten Gesamtkonzeptionen für das Gebiet Aufeld – Aegerten im Rahmen von weiteren planungsrechtlichen Instrumenten (z.B. Erschliessungsplanung, kommunaler Entwicklungsrichtplan, Teilrevisionen von Nutzungsplänen) umzusetzen.

3.3 Terminplanung

Genehmigung des Planungskredits für Etappen 1 und 2 Oktober 2022

Etappe 1: Konzepte

Beschaffung der Planer für Konzepte und Vorstudie erstes Quartal 2023

Beschaffung Kommunikations- und Partizipationsmandat Frühjahr 2023

Erarbeitung Verkehrs-, Siedlungs- und Landschaftskonzept bis Herbst 2023

Etappe 2: Vorstudie

Durchführung Partizipation bis Ende 2023

Erarbeitung Vorstudie Siedlung, Landschaft und Verkehr bis Herbst 2024

Etappe 3:

Zusammenführen der Resultate aus den Gebietsentwicklungen bis Herbst 2025

Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch und Aufeld - Aegerten sowie
den Vorstudien als Grundlage für die Beantragung des Projektierungs-
kredits für die Massnahmen aus dem GVK Raum Brugg-Windisch
(z.B. stadträumliche Aufwertungen und Zentrumsentlastung)

Für das Gebiet Aufeld - Aegerten gilt es, die erarbeiteten Gesamt-
konzeptionen im Rahmen von weiteren planungsrechtlichen ab 2025
Instrumenten (z.B. Erschliessungsplanung, kommunaler Entwicklungs-
Richtplan, Teilrevisionen von Nutzungsplanungsplänen) umzusetzen

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Planungskredit Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten: Etappe 1 und 2

Etappen	Inhalte	Kosten in CHF	Kostenanteil AVK / ATB in CHF	Kostenanteil Brugg in CHF
Etappe 1	Siedlungs- und Landschaftskonzept	70'000	14'000	56'000
	Verkehrskonzept	120'000	24'000	96'000
	Partizipation und Kommunikation, Teil 1	100'000	20'000	80'000
Etappe 2	Vorstudie Siedlung und Landschaft	100'000	65'000	35'000
	Vorstudie Verkehr	150'000	97'500	52'500
	Partizipation und Kommunikation, Teil 2	50'000	32'500	17'500
Total ohne Reserven		590'000	253'000	337'000
Total mit Reserven von 10 %		649'000	278'300	370'700
		650'000		370'000

Kostenschätzung Stand: Juli 2022

Kosten inkl. MWSt. (7.7 %) und Nebenkosten

Genauigkeit der Kostenermittlung: +/- 25 %

In der ersten Etappe werden primär die kommunalen Grundlagen für die Gebietsentwicklung Aufeld – Aegerten erarbeitet. Daher trägt die Stadt einen Grossteil (80 %) dieser Planungskosten und der Kanton beteiligt sich mit einem Interessensbeitrag (20 %). In der zweiten Etappe erfolgt die Kostenteilung entsprechend dem gemäss Strassengesetz üblichen Kostenteiler von 35 % für die Gemeinde und 65 % für den Kanton.

Die Abteilung für Raumentwicklung (ARE) beteiligt sich gestützt auf das Dekret über die Beiträge an die Raumplanung erfahrungsgemäss mit 15 bis max. 33 % (sowie maximal mit CHF 50'000.-) an den städtischen Ausgaben zur Siedlungs- und Landschaftsentwicklung inkl. der dazu erforderlichen Partizipationsprozesse. Die definitive Höhe der Dekretsbeiträge kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend definiert werden, darum werden diese in der Kostenzusammenstellung nicht aufgeführt. Der Dekretsbeitrag kann erst auf Basis eines ausgereiften Vorgehensvorschlags sowie der Bekanntgabe der beauftragten Planer erfolgen.

4.2 Auswirkungen auf Investitionsplanung

Im Budget 2022 sind CHF 50'000.- für die Erarbeitung eines Verkehrskonzepts für die Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten eingestellt. Mit dem hier beantragten Planungskredit von CHF 370'000 wird dieser Betrag hinfällig.

Das Projekt ist im Finanzplan unter der Position «Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten» enthalten. Der beantragte Planungskredit über CHF 370'000 für die Etappen 1 und 2 wird buchhalterisch über die Investitionsrechnung abgewickelt, aktiviert und danach abgeschrieben (ein allfälliger ARE-Beitrag ist nicht einkalkuliert). Die Abschreibungsdauer beträgt 10 Jahre und beginnt im Folgejahr nach der Inbetriebnahme des Anlageguts. Jährlich werden somit rund CHF 37'000 abgeschrieben. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag CHF 7'400. Die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde wird somit durch dieses Projekt jährlich um gesamthaft CHF 44'400 belastet. Das entspräche ca. 0.12 Steuerprozenten.

5. Würdigung

Im Gebiet Aufeld - Aegerten bestehen Entwicklungspotentiale für die Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen. Diese bereits heute vorhandenen Nutzungen gilt es weiterzuentwickeln und in ihren Qualitäten zu stärken. Das Entwicklungspotential des Gebiets Aufeld - Aegerten kann heute aufgrund der nicht ausreichenden Erschliessung nicht ausgeschöpft werden. Das heisst, der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur ist der zentrale Schlüssel zur Gebietsentwicklung. Eine qualitätsvolle Stärkung der bestehenden Nutzungen ist unabhängig von der Umsetzung der im Rahmen des kantonalen Gesamtverkehrsprojekts rGVK Ostaaargau vom Grossen Rat im Richtplan festgesetzten Zentrumsentlastung zu gewährleisten.

Die Kombination von Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzung ermöglicht eine spannende Ergänzung und Entwicklung des bestehenden Stadtteils. Die Stadt Brugg will das Potential des Gebiets Aufeld - Aegerten nutzen und unter Einbezug der Bevölkerung weiterentwickeln. Es gilt die Wohnqualität zu erhöhen sowie die Zugänglichkeit zu den Freizeit- und Erholungsnutzungen zu erhalten resp. zu optimieren.

Mit dem vorgesehenen Planungsprozess wird sichergestellt, dass die Entwicklung von Siedlung und Verkehrsinfrastrukturen aufeinander abgestimmt werden kann.

So kann sich das Gebiet Aufeld - Aegerten zu einem attraktiven Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartier mit einem breiten Nutzungsspektrum weiterentwickeln, das räumlich und verkehrstechnisch optimal auf die Entwicklungsziele ausgerichtet ist. Mit der Zustimmung des Einwohnerrats kann die Planung der Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten aufgegleist und in Abstimmung mit den Interessen der Bevölkerung bearbeitet werden.

6. Anträge

Demgemäss beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Anträge:

1. Sie wollen für die Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten für die Etappen 1 und 2 einen Planungskredit von CHF 370'000 bewilligen.
2. Sie wollen vom aufgezeigten Vorgehen zur Gebietsentwicklung Aufeld - Aegerten Kenntnis nehmen.

Brugg, 6. September 2022

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann: Der Stadtschreiber:

B. Horledner *St. Gysin*