

# ORTSBÜRGERGEMEINDE BRUGG

## Bericht und Anträge

des Stadtrates an die Stimmberechtigten der Ortsbürgergemeinde

betreffend

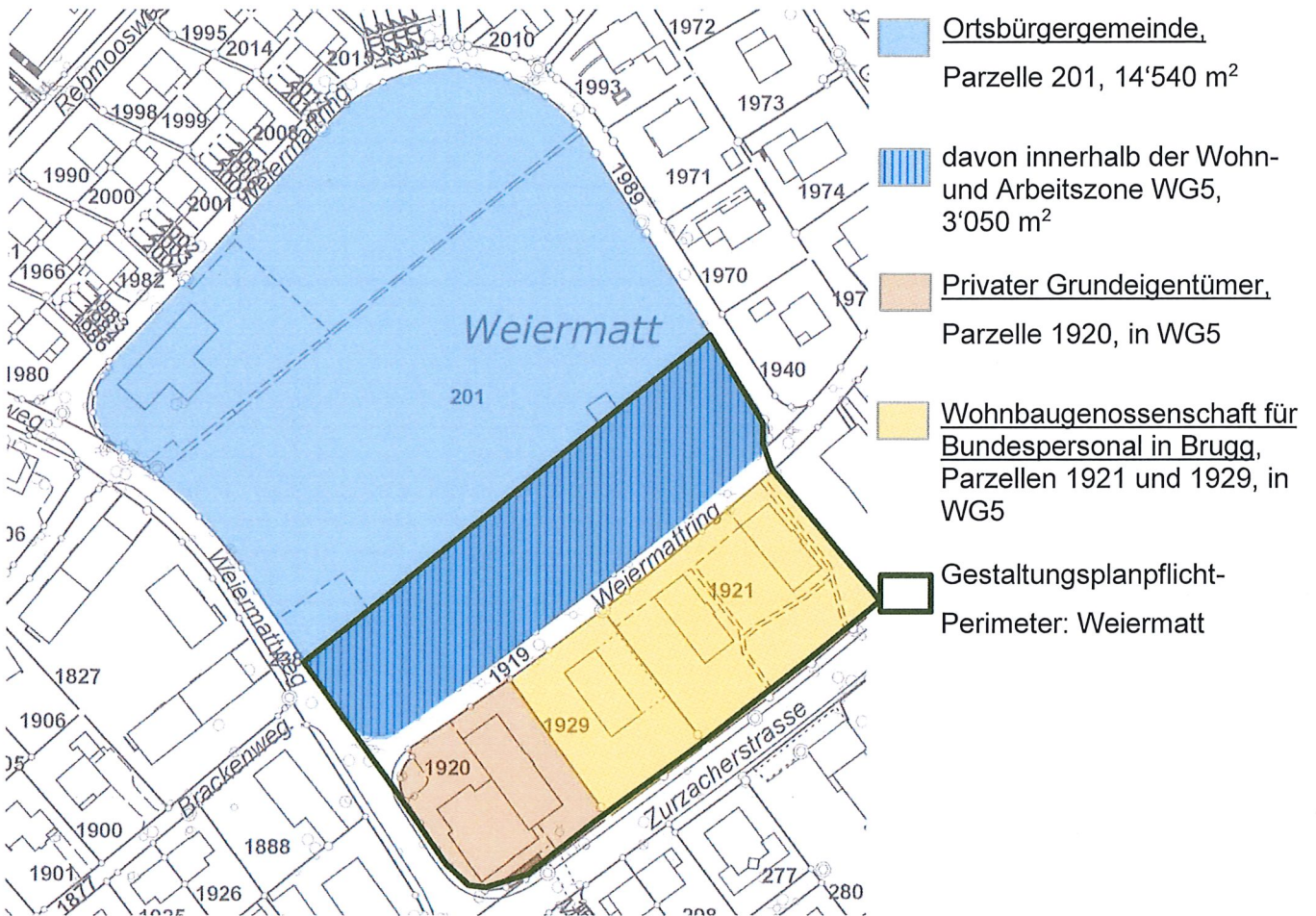
Entwicklung Quartierzentrum Weiermatt;

Auftrag an den Stadtrat zur Ausarbeitung eines Baurechtsvertrages



### 1. Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde Brugg ist im Besitz der Parzelle 201 in der Weiermatt. Mit Inkrafttreten der revidierten Bau- und Nutzungsordnung wurden 3'050 m<sup>2</sup> der Parzelle in eine fünfgeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA5) mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst auch die südlich an den Weiermattring angrenzenden Parzellen 1920 (private Grundeigentümerschaft) sowie 1921 und 1929 (Wohnbaugenossenschaft für Bundespersonal in Brugg).



*Katasterplan mit heutigen Grundeigentumsverhältnissen und Planungsgrenzen*

Am 22. Juni 2021 stimmte die Ortsbürgergemeindeversammlung einem Bruttokredit von Fr. 105'000 für die Grundlagenarbeit im Hinblick auf die Entwicklung des Quartierzentrums Weiermatt und den Umgang mit ihrem Grundeigentum zu. Nun liegen eine entsprechende Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zum Umgang mit dem 3'050 m<sup>2</sup> grossen im Gestaltungsplanperimeter liegenden Teil der Parzelle Nr. 201 vor.

## **2. Machbarkeitsstudie Entwicklung Zentrum Weiermatt**

### **2.1 Ziele und Vorgehen**

An mehreren Workshopveranstaltungen diskutierten Vertreter der drei Eigentümerschaften unter der Leitung des Architekturbüros Architheke mögliche künftige Bebauungs- und Nutzungsszenarien. Seitens der Stadt Brugg nahm an den Workshops neben der Stadtplanerin und Frau Stadtmann auch der Präsident der Finanzkommission teil.

In einem ersten Workshop wurden grundlegende Analysen und Überlegungen zum Ort diskutiert. Dabei standen folgende Themen im Zentrum:

- Bestimmung einer in Bezug auf Dichte, Geschossigkeit und Körnung quartierverträglichen Bebauung
- Aufzeigen von Chancen und Möglichkeiten zur Schaffung eines Zentrums für das Quartier
- Andenken eines sinnvollen Nutzungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzepts
- Entwickeln von Lösungsansätzen zum Umgang mit der lärmexponierten Lage

Neben verkehrstechnischen Fragestellungen lag der Bearbeitungsschwerpunkt bei einer breiten Auslegeordnung möglicher Bebauungstypologien und Entwicklungsszenarien mit unterschiedlichen Dichten. Als Resultat aus dem ersten Workshop konnten drei Bebauungsvarianten bestimmt werden, deren Stärken und Schwächen an einem zweiten Workshop mit einem besonderen Augenmerk auf die Lärmschutzthematik diskutiert wurden. Aus dieser Diskussion ging Szenario 3 (vgl. Beilage 1) sowohl hinsichtlich Quartierverträglichkeit als auch in Bezug auf die Lärmschutzthematik als Bestvariante hervor. Mit diesem Szenario können rund 100 Wohneinheiten realisiert werden. Die Erdgeschosse entlang der Zurzacherstrasse und des Quartierplatzes am Weiermattweg sollen mehrheitlich für gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen bestimmt sein.

### **2.2 Synthese aus den geprüften Szenarien**

Basierend auf der Bestvariante und den Erkenntnissen aus den Workshops haben die Grundeigentümervertreter die für eine quartierverträgliche Entwicklung des Zentrums Weiermatt zentralen Rahmenbedingungen definiert (vgl. Beilage 2).

**Bebauung, Grundeigentumsverhältnisse und Nutzung:**

Baufeld 1 (heutige Parzelle 1920, Private Grundeigentümerschaft, 1'142 m<sup>2</sup>): Das Bau-  
feld 1 hat für den zukünftigen urbanen Quartiermittelpunkt eine wichtige städtebauliche  
Funktion. Durch einen Akzentbau mit 7 Vollgeschossen an der Ecke Zurzacherstrasse /  
Weiermattweg wird die Quartiermitte markiert. Ein Attikageschoss ist zulässig. Das Erdge-  
schoss hat eine Geschosshöhe von 4 Metern aufzuweisen und ist zur Stärkung des Quar-  
tiers sowie zur Belebung des Quartierplatzes einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Baufeld 2 (heutige Parzellen 1921 und 1929, Wohnbaugenossenschaft für Bundesperso-  
nal in Brugg, 3'178 m<sup>2</sup>): Ein 5-geschossiger Längsbau entlang der Zurzacherstrasse  
schützt den rückwärtigen Freiraum vor Lärmimmissionen. Ein zusätzliches Attikageschoss  
ist zulässig. Durch den Abstand zwischen dem Baufeld und der Zurzacherstrasse wird eine  
Vorzone geschaffen. Rückseitig lässt das Baufeld Spielraum zur Ausgestaltung von Ge-  
bäude und Aussenraum zu. Das Erdgeschoss hat eine Geschosshöhe von 4 Metern auf-  
zuweisen, um Flexibilität für dessen Nutzung zu schaffen. Seitig und rückwärtig kann eine  
Wohnnutzung realisiert werden. Zur Zurzacherstrasse hin sollen Gewerbe-, Gemein-  
schafts- oder Ateliernutzungen platziert werden.

Baufeld 3 (Teil der heutigen Parzelle 201, Ortsbürgergemeinde Brugg, 3'050 m<sup>2</sup>): Im Bau-  
feld 3 sind mehrere Hochbauten anzuordnen. Die Blickbezüge aller Baufelder hin zum  
Quartiergrünraum (Teilparzelle 201: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sind zu ge-  
währleisten. Aus der Logik der Geschossigkeit der Baufelder 1 und 2, aber auch der Ver-  
träglichkeit gegenüber der Grünfläche und der Quartierbebauung, sind die zulässigen Voll-  
geschosse auf 5 begrenzt. Attikageschosse sind da zulässig, wo im Erdgeschoss nicht nur  
Wohnnutzungen angeboten werden. Im Bereich des Quartierplatzes ist im Erdgeschoss  
eine Gewerbe- oder Gemeinschaftsnutzung anzudenken. Auf dem restlichen Baufeld ist  
eine Wohnnutzung bis ins Erdgeschoss wünschenswert und denkbar.

**Erschliessung:**

Der sich im Perimeter befindende Teil des Weiermattrings wird als Durchfahrtsstrasse für  
den motorisierten Verkehr (MIV) aufgehoben und die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde  
befindende Strassenparzelle an die Zurzacherstrasse verschoben. Das Einbahnre-  
gime im restlichen Bereich des Weiermattrings ist zu diesem Zweck aufzuheben. Die MIV-  
Haupterschliessung des Gestaltungsplanperimeters soll über den Weiermattweg erfolgen,

um das umliegende Quartier nicht durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu belasten. Zudem sollen die publikumsorientierten Nutzungen vom Verkehrsaufkommen am Weiermattweg profitieren.

Die Parkplätze der Bewohnerinnen und Bewohner sind zwingend unterirdisch anzubringen. Die oberirdischen Parkflächen sind dem Gewerbe und Besucherinnen und Besuchern vorbehalten.

Die Durchwegungen für den Fussverkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr sind zu gewährleisten. Um die Verbindung zwischen den Quartierteilen Maiacker und Weiermatt zu stärken, ist eine Aufwertung der heutigen Unterführung zur Maiackerstrasse zu planen. Ausserdem muss der Flächenbedarf für einen zukünftigen hindernisfreien Ausbau der Bushaltestelle gewährleistet sein.

#### **Freiräume:**

Der Quartierplatz ist als qualitativer und städteklimatisch relevanter Ort zu planen, der sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die Besucherinnen und Besucher einen Mehrwert bietet. Gewerbenutzungen im Erdgeschoss (Bsp.: Gastronomie) dürfen Teile des Quartierplatzes belegen.

Mittels der Durchlässigkeit in der Bebauungsstruktur auf dem Baufeld 3 soll eine Verzahnung der Grünräume mit den Freiräumen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und des Quartiergrünraums (Teilparzelle 201: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) stattfinden.

#### **Lärmschutz:**

Die von der Zurzacherstrasse ausgehende Problematik der Lärmemission ist mit der Bebauungsstruktur und Architektur zu lösen. Lärmschutzverbauungen (z.B. Lärmschutzwände) sind nicht zulässig. Die Strasse muss aus lärmschutztechnischen Gründen nicht zwangsmässig über die ganze Länge mit einer geschlossenen Bauweise gefasst werden. Kleinere Durchwegungen sind zulässig und beeinflussen die Lärmschutzthematik der Gebäude wie auch der Freiräume nicht massgebend negativ.

Eine Projektierung der Neubebauung hat in der interdisziplinären Zusammenarbeit mit einem Lärmschutz- und Akustikexperten zu erfolgen.

### **3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zu verschiedenen Varianten der Baulandverwertung**

Basierend auf den Resultaten der Machbarkeitsstudie hat das Büro André Roth AG eine Landwertschätzung sowie eine Gegenüberstellung verschiedener Varianten der Baulandverwertung des im Gestaltungsplanperimeter liegenden Teils von Parzelle 201 vorgenommen. Zur Diskussion stehen die Abgabe eines Baurechts, der Verkauf des Grundeigentums, die selbständige Realisierung eines Projekts oder die Ablehnung eines Bauvorhabens. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Insgesamt zeigt sich, dass der 2021 von der Zone für öffentliche Bauten OeBa in die WA5 mit Gestaltungsplanpflicht umgezonte Teilbereich von Parzelle 201 eine erhebliche Wertsteigerung erfahren hat.

#### **3.1 Beibehaltung Status quo**

Der Erhalt des heutigen Status quo, bei dem das Bauland unbebaut bleibt und für diverse öffentliche Nutzungen, wie beispielsweise den Spielplatz und die Parkplätze, zur Verfügung gestellt wird, ist aus Sicht der Immobilienexperten und des Stadtrats keine Option. Das Entwicklungspotential bleibt ungenutzt und es können keine nennenswerten Erträge für die Ortsbürgergemeinde erwirtschaftet werden.

#### **3.2 Landverkauf**

Mit dem Verkauf des sich im Gestaltungsplanperimeter befindenden Teilbereichs der Parzelle Nr. 201 kann die Ortsbürgergemeinde nach Abzug der Mehrwertabgaben von rund Fr. 683'000 (gemäss Schätzung des kantonalen Steueramtes von 2017) einmalige Einnahmen von rund Fr. 8.5 Mio. erzielen. Mit der Landveräusserung vergeblich sich die Ortsbürgergemeinde jedoch sowohl die Möglichkeit, weiterhin Einfluss auf die Entwicklung des Zentrums Weiermatt zu nehmen, als auch langfristig Einnahmen zu generieren. Bei dieser Variante muss die Ortsbürgergemeinde nur wenige Risiken auf sich nehmen. Dennoch wird sie von Seiten der Immobilienentwickler und des Stadtrats nicht zur Umsetzung empfohlen. Es besteht der Anspruch, dass die Ortsbürgergemeinde langfristig von ihrem Grundeigentum und auch einer allfällig späteren Landwertsteigerung profitieren soll. Zudem werden mit einem Verkauf das Nutzungspotential und mögliche Synergien mit dem sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindenden restlichen Teilbereich der Parzelle Nr. 201 erschwert.

### **3.3 Realisierung eines eigenen Immobilienprojekts**

Ein eigenes Immobilienprojekt ist mit den bestehenden Organisationsformen der Ortsbürgergemeinde und der Stadtverwaltung nicht zu bewältigen. Auch die Finanzierung sowie die damit verbundenen Risiken werden als nicht tragbar eingestuft. Die Entwicklung des südlichen Teilbereichs der Parzelle Nr. 201 ist an weitere langjährige Verfahren (Studienauftrag und Gestaltungsplan) in Zusammenarbeit mit den benachbarten Grundeigentümern gebunden. Unter Berücksichtigung der Investitions- und Verfahrensrisiken sieht der Stadtrat von der Umsetzung eines eigenen Immobilienprojekts ab.

### **3.4 Landabgabe im Baurecht**

Mit der Vergabe eines Baurechts bleibt das Grundstück langfristig im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Es können jährlich wiederkehrende Einnahmen von rund Fr. 130'000 bis 165'000 für die Ortsbürgergemeinde generiert werden. Der Baurechtsgeber trägt das Risiko eines möglichen Heimfalls, während die Investitions- und Verfahrensrisiken mehrheitlich beim Baurechtsnehmer liegen. An die Baurechtsvergabe lassen sich quantitative und qualitative Bedingungen knüpfen, so dass die Aufwertung und nachhaltige Bebauung des Zentrums Weiermatt sichergestellt werden kann. Aus diesem Grund empfehlen der Immobilienexperte und der Stadtrat der Ortsbürgergemeinde eine Baurechtsvergabe.

## **4. Weiteres Vorgehen**

In einem nächsten Schritt entscheidet die Ortsbürgergemeindeversammlung über das weitere Vorgehen und den Umgang mit ihrem Grundeigentum. Im Anschluss an diesen Entscheid kann die weitere Zusammenarbeit mit den übrigen Grundeigentümerschaften geklärt werden. Wie vorgängig dargelegt empfiehlt der Stadtrat der Ortsbürgergemeinde, den südlichen Teilbereich der Parzelle Nr. 201 im Baurecht abzugeben. Das Baurecht soll an einen Partner vergeben werden, der

- an einer nachhaltigen Entwicklung und Neubebauung des Zentrums Weiermatt mit Mietwohnungen interessiert ist,
- an einer langfristigen Baurechtsvergabe von rund 60 bis 80 Jahren der heutigen südlichen Teilparzelle Nr. 201 von 3'050 m<sup>2</sup> interessiert ist,

- bereit und in der Lage ist, den geschätzten Baurechtszins von rund Fr. 130'000 bis 165'000 (unter Berücksichtigung der zukünftigen Baulandpreise und Zinsen) zu bezahlen,
- bereit ist, einen Grossteil der zukünftigen Verfahrenskosten für den Studienauftrag und den zu erarbeitenden Gestaltungsplan selber zu tragen.

Es wird der Ortsbürgergemeindeversammlung beantragt, den Stadtrat mit der Suche nach einem geeigneten Baurechtsnehmer zu beauftragen, um mit diesem die Konditionen der Baurechtsvergabe und der weiteren Zusammenarbeit zu definieren und in einem entsprechenden Baurechtsvertrag festzulegen. Dabei sei die Finanzkommission in geeigneter Weise einzubeziehen.

Die weiteren Verfahrensschritte können in Zusammenarbeit mit den übrigen Grundeigentümern eingeleitet werden, sobald der Baurechtsnehmer feststeht. In einem ersten Schritt gilt es einen Studienauftrag als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans vorzubereiten.

Der genaue Zeitpunkt für den Abschluss des Baurechtsvertrages ist mit dem zukünftigen Baurechtsnehmer zu verhandeln. Der Baurechtsvertrag soll der Ortsbürgergemeindeversammlung jedoch spätestens vor Rechtskraft des Gestaltungsplans zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## **5. Würdigung und Anträge**

Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung haben gezeigt, dass sich mit der Entwicklung des südlichen Teilbereichs der Parzelle Nr. 201 und der Vergabe eines langfristigen Baurechts für die Ortsbürgergemeinde einmalige Chancen zur Mitwirkung bei einer quartierverträglichen Entwicklung der Weiermatt sowie die Möglichkeit für jährlich wiederkehrende Einnahmen ergeben. Dieses Potential gilt es zu nutzen.



Demgemäss die

Anträge:

1. Sie wollen der Abgabe von 3'050 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 201, die sich in der 5-geschos-  
sigen Wohn- und Arbeitszone und innerhalb des Gestaltungsplanpflichtperimeters be-  
finden, im Baurecht grundsätzlich zustimmen.
2. Sie wollen den Stadtrat mit der Suche nach einem Baurechtsnehmer und der Ausar-  
beitung eines entsprechenden Baurechtsvertrags beauftragen.

Brugg, 19. Oktober 2022

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann: Der Stadtschreiber-Stv.:

*B. Herliker*

*V. J. J. J.*

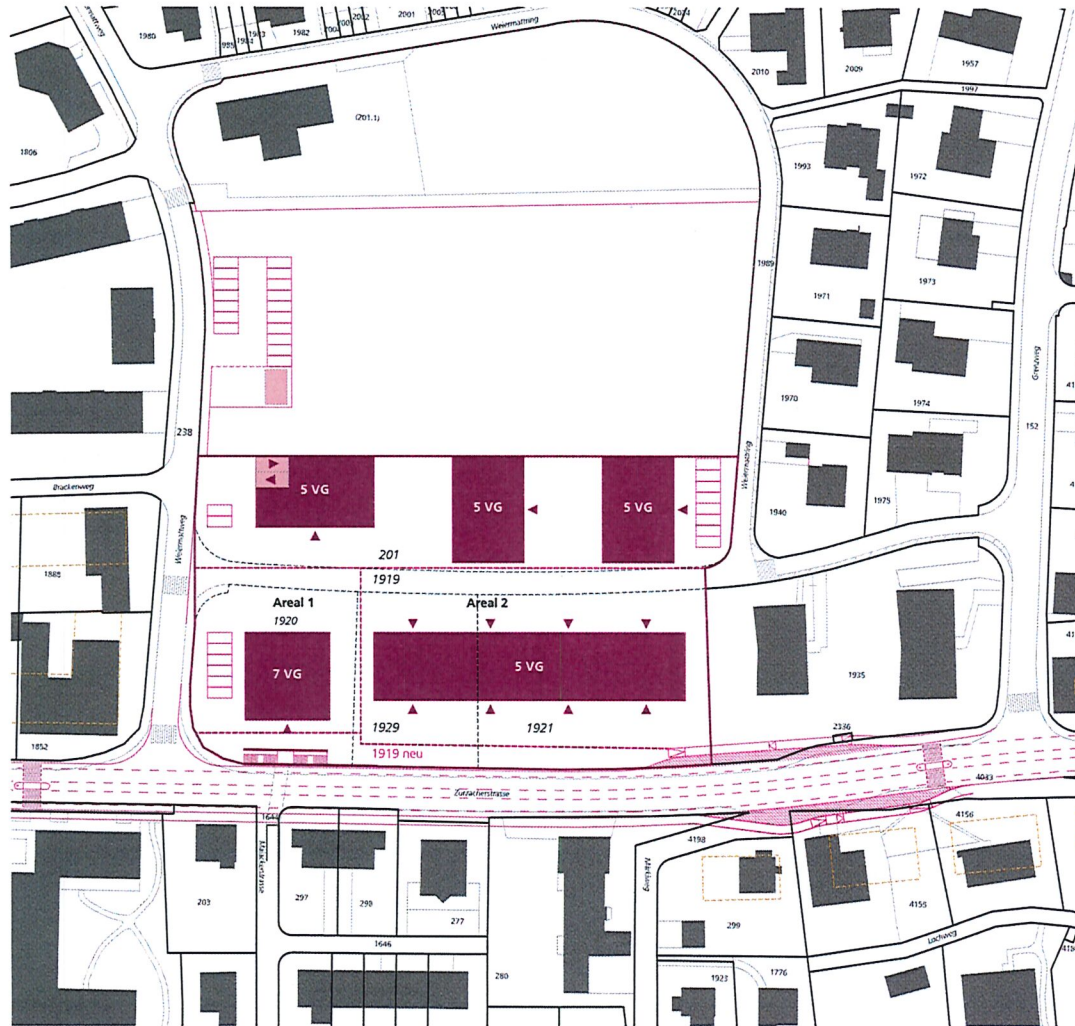
**Beilagen:**

- Beilage 1: Machbarkeitsstudie Entwicklung Quartierzentrum Weiermatt – Szenario 3: Si-  
tuation, Erschliessung, Umgebung und Nutzung Aktenauflage
- Beilage 2: Machbarkeitsstudie Entwicklung Quartierzentrum Weiermatt - Synthese

**Aktenauflage**

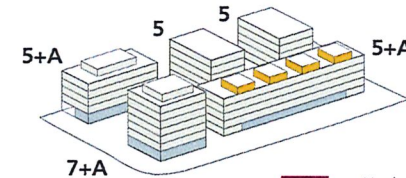
Folgende Unterlagen sind auf der Homepage der Stadt Brugg unter [www.brugg.ch](http://www.brugg.ch) » Politik und Verwaltung » Abteilungen » Planung und Bau » Stadt- und Raumplanung » Gebiets-  
entwicklungen aufgeschaltet und bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar:

- Machbarkeitsstudie Zentrum Weiermatt, 24. Mai 2022
- Übersicht zur Baulandverwertung Zentrumsentwicklung Weiermatt, 23. September 2022



| Areal- Nr.   | Areal m <sup>2</sup> | anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca. | Wohnungen Stk. ca. | Gewerbe m <sup>2</sup> ca. | Ausnutzungs-Ziffer Areal ca. |
|--------------|----------------------|---|--------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1            | 1'421                | 2'300   | 19                 | 270                        | 1.6                          |
| 2            | 6'228                | 9'900   | 81                 | 420                        | 1.6                          |
| <b>Total</b> | <b>7'649</b>         | <b>12'200</b>                                 | <b>100</b>         | <b>690</b>                 | <b>1.6</b>                   |

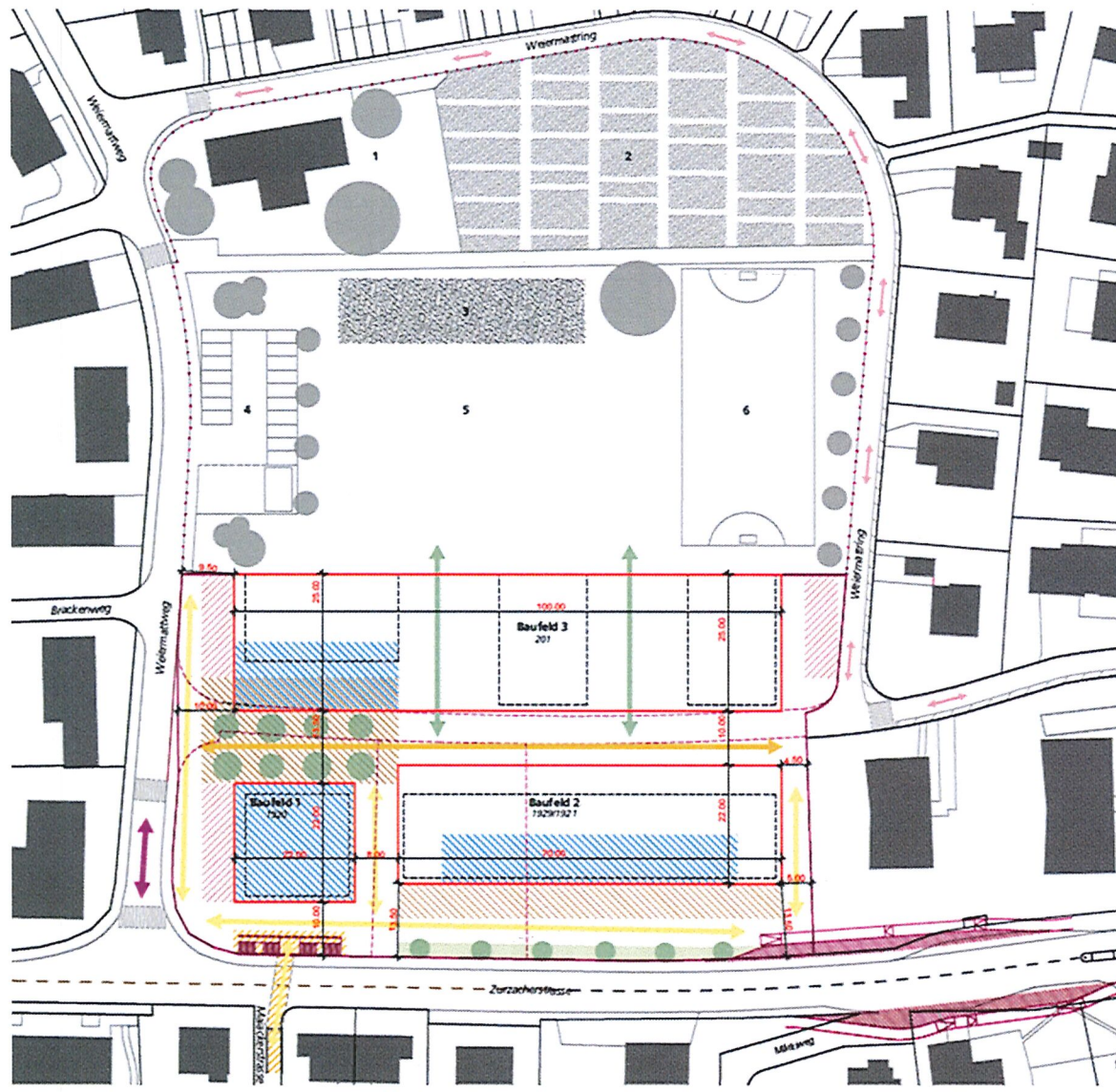
| Parzellen- Nr. | Anteil Areal % | Geschossfläche Anteil m <sup>2</sup> | Wohnungen ca. Stk. | Gewerbe ca. m <sup>2</sup> | Ausnutzungs-Ziffer Parzelle |
|----------------|----------------|--------------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1920           | 100            | 2'300                                | 19                 | 270                        | 1.6                         |
| 201*           | 49             | 4'900                                | 37                 | 240                        | 1.6                         |
| 1929/1921      | 51             | 5'000                                | 44                 | 180                        | 1.6                         |
| <b>Total</b>   | <b>100</b>     | <b>12'200</b>                        | <b>100</b>         | <b>690</b>                 | <b>1.6</b>                  |



- Gestaltungsplanperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Variante 2040+
- Neubauten
- Gewerbe
- Gemeinschaft
- Wohnen

\* Parzelle 201 ist als Teilparzelle mit einer Grösse von 3'050 m<sup>2</sup> Teil des Gestaltungsplanperimeters

Beilage 1: Machbarkeitsstudie Entwicklung Quartierzentrum Weiermatt – Szenario 3: Situation, Erschliessung, Umgebung und Nutzung



- Perimeter**
- Gestaltungsplanperimeter
  - Betrachtungsperimeter
  - Bestehendes Grundeigentum
- Bebauung**
- Baufelder
  - Setzungsprinzip Variante 3.2
  - Erdgeschoss Gewerbe- / Gemeinschafts- / Ateliernutzung
- Verkehr**
- ↔ Erschliessung MV Gestaltungsplanperimeter
  - ↔ Aufheben des Einbahnregimes
  - Durchwegung Fuss- und Veloverkehr
  - Durchwegung Fussverkehr
  - Parkierung Besucher
  - Bushaltestelle hindernisfrei
  - Aufwertung Unterführung
- Freiräume**
- Quartierplatz
  - Vorzone Zurzacherstrasse
  - Grüngürtel
  - ↔ Verzahnung der Grünräume
- Elemente Betrachtungsperimeter**
- 1 Kindergarten
  - 2 Schrebergarten / Urbangardening / Grüngutplatz
  - 3 Ersatz Quartierspielplatz
  - 4 Ersatz Quartierparkplatz / Entsorgungsstelle
  - 5 Quartierpark
  - 6 Fussballfeld
- Baufeld 1 (Parz. 1920)**  
 Ausnützung: ca. 1.6 (Parz.-Gr. 1'1421 m<sup>2</sup>)  
 Geschossigkeit: 7 Vollgeschosse
- Baufeld 2 (Parz. 1929/1921)**  
 Ausnützung: ca. 1.6 (Parz.-Gr. 3'178 m<sup>2</sup>)  
 Geschossigkeit: 5 Vollgeschosse
- Baufeld 3 (Teilparz. 201)**  
 Ausnützung: ca. 1.6 (Teilparz.-Gr. 3'050 m<sup>2</sup>)  
 Geschossigkeit: 5 Vollgeschosse

Beilage 2: Machbarkeitsstudie Entwicklung Quartierzentrum Weiermatt - Synthese