

EINWOHNERRAT BRUGG

Bericht und Anträge des Stadtrates an den Einwohnerrat betreffend

Rückweisungsänderungen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonen- und Kulturlandplan; 2. Teil



1. Ausgangslage

Am 22. November 2019 hat der Einwohnerrat die revidierte Nutzungsplanung mit 28 zu 14 Stimmen und 23 Rückweisungen beschlossen. Die zurückgewiesenen Teile sind vom Stadtrat zu prüfen und durch den Einwohnerrat neu zu beschliessen.

Mit Vernehmlassungsbericht vom 11. November 2020 informierte der Stadtrat über den geplanten Umgang mit den Rückweisungen und lud die Einwohnerratsfraktionen zur schriftlichen Stellungnahme bis Mitte Januar 2021 ein. Basierend auf den Vernehmlassungsergebnissen, die der synoptischen Darstellung vom 5. Mai 2021 zu entnehmen sind, hat der Stadtrat über den Umgang mit den Rückweisungen entschieden.

Über den ersten Teil der Rückweisungsänderungen, für die keine erneute kantonale Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage durchgeführt werden musste, hat der Einwohnerrat am 21. Januar 2022 mit zwei Rückweisungen direkt beschlossen.

Vorliegend wird dem Einwohnerrat der zweite Teil der Rückweisungsänderungen, für die ein erneutes formelles Verfahren durchgeführt werden musste, zum Beschluss unterbreitet.

Ausstehend bleibt die Behandlung der Rückweisungen betreffend die Arbeitszone II, die Zone für Fahrende, die Zonierung im Bereich Zeughaus 1, die Zonierung im Bereich Sommerhalden-Langmatt sowie der Standort für Hochhäuser südlich der Bahngeleise. Ebenfalls ausstehend ist die weitere Bearbeitung der vom Regierungsrat mit dem Beschwerdeentscheid vom 15. September 2021 zurückgewiesenen kommunalen Schutzobjekte.

2. Zu beschliessende Rückweisungsänderungen

Nachfolgend werden für die zu beschliessenden Änderungen die Rückweisungsanträge des Einwohnerrats, die Erwägungen des Stadtrates dazu, die Resultate der schriftlichen Vernehmlassung beim Einwohnerrat und der kantonalen Vorprüfung sowie die Entscheide des Stadtrates in zusammengefasster Form wiedergegeben. Für detaillierte Ausführungen wird auf den Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 31. Januar 2023 verwiesen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 5. Dezember 2022 bestätigt, dass die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt sind. Die erneute öffentliche Mitwirkung und Auflage hat vom 28. Februar bis und mit 30. März 2023 stattgefunden. Dabei ist ein Begehren eingegangen, das ein Thema ausserhalb der vorliegenden Rückweisungsänderungen betrifft (Zonierung Gebiet Sommerhalden-Langmatt) und im Rahmen der Behandlung der entsprechenden Rückweisung behandelt wird.

2.1 § 23 Arbeitszone I

Der Einwohnerrat hat **§ 23 Abs. 1 BNO - Arbeitszone I** aufgrund des Ausschlusses reiner Lager- und Logistikbetriebe zurückgewiesen.

Im Rahmen der Diskussionen im Einwohnerrat wurde bemängelt, dass es keine Definition für «reine Lager- und Logistikbetriebe» gebe und die Bestimmung daher schwer umzusetzen sei. Zudem sei die Bestimmung zu einschränkend. Lieber siedle sich ein entsprechender Betrieb an, als gar kein Betrieb. In den Arbeitszonen sollen sich Betriebe gemäss einer marktgerechten Nachfrage ansiedeln können. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 26 Ja zu 16 Nein zugestimmt.

Als Regionalzentrum ist es für Brugg und Windisch von besonderem Interesse, Gewerbe mit hoher Wertschöpfung anzusiedeln. Gemäss Richtplankapitel 1.3, Planungsanweisung 2.1 ist der Standort Brugg-Windisch vorab für Spitzentechnologie vorgesehen. Die Nutzung der Bauzonen ist auf diese Entwicklungsziele abzustimmen.

Als «reine Lager- und Logistikbetriebe» werden in der Regel Betriebe bezeichnet, die vor Ort kaum Wertschöpfung generieren und nur wenige Arbeitsplätze aufweisen, aufgrund ihrer Tätigkeit jedoch viel Grundfläche beanspruchen und ein hohes Verkehrsaufkommen generieren können. Es gibt aber keine abschliessende Definition, was reine Lager- und Logistikbetriebe sind. Der Stadtrat hat bei der Neueinschätzung dieser Bestimmung festgestellt, dass sich diese insbesondere aufgrund der fehlenden Begriffsdefinitionen nachteilig für die Ansiedlung von neuen Betrieben oder den Ausbau von bestehenden Betrieben für den Standort Brugg auswirken könnte. Um die Flächen in den Arbeitszonen für marktgerechte und nachfrageorientierende Nutzungen zur Verfügung zu stellen, soll auf einen Ausschluss von reinen Lager- und Logistikbetrieben verzichtet werden (Streichen zweiter Satz § 23 Abs. 1 «Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen»).

§ 23 Abs. 4 BNO - Arbeitszone I wurde vom Einwohnerrat hinsichtlich des geforderten Bepflanzungsplans zurückgewiesen. Im Rahmen der Diskussion im Einwohnerrat wurde argumentiert, dass in Anbetracht der in dieser Zone vorgesehenen Primärnutzung und der Grösse der Grünflächen ein Umgebungsplan, der ohnehin mit dem Baugesuch einzureichen ist, ausreiche. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 26 Ja zu 19 Nein zugestimmt.

Die Forderung mit dem Baugesuch einen Bepflanzungsplan einzureichen, hatte die Verbesserung ökologischer Werte in der Arbeitszone I zum Ziel.

Da die Deklaration der Bepflanzung Bestandteil eines Umgebungsplans ist, kann sich der Stadtrat jedoch der Argumentation des Einwohnerrats anschliessen. Er befürwortet deshalb die Streichung von § 23 Abs. 4: «Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen».

Die Vernehmlassung zeigte, dass sich die Fraktionen/Einwohnerräte zur Streichung beider Absätze 1 und 4 uneinig sind. Eine Mehrheit stützte jedoch den Vorgehensvorschlag des Stadtrats.

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisungen ein und streicht den zweiten Satz «Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen.» aus Abs. 1 sowie den ursprünglich vorgesehenen Abs. 4 zum Bepflanzungsplan aus dem § 23. Zur besseren Verständlichkeit und zur Anpassung an die revidierte Bauverordnung des Kantons Aargau wird der Abs. 1 gemäss Antrag des Kantons redaktionell angepasst: Zulässig sind mässig störendes und auch nicht störendes Gewerbe. Das nicht störende Gewerbe wird daher neu explizit genannt.

Aufgrund der Rückweisung des Zweckartikels der Bestimmung (§ 23 Abs. 1 BNO) musste der gesamte Paragraf inklusive der Baumasse in § 13 und der räumlichen Definition im Bauzonen- und Kulturlandplan von der Teilgenehmigung ausgenommen werden. Die nicht durch Rückweisungen betroffenen Abs. 2, 3 und 5 (neu 4) von § 23 sowie die Baumasse in § 13 und die räumliche Definition im Bauzonen- und Kulturlandplan werden ohne Änderungen gegenüber der Beschlussvorlage von 2018 erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

2.2 § 42 Auenschutzpark

§ 42 Abs. 1 und 2 BNO - Auenschutzpark wurde hinsichtlich einer Neuformulierung der extensiven Erholung zurückgewiesen. Die Bestimmung existierte bereits vor der Gesamtrevision in der BNO Umiken (§ 18 BNO Umiken Spezialzone Schachen) und wurde im Zuge der Gesamtrevision mit der ausdrücklichen Bestimmung zur extensiven Erholungsnutzung als Teil des Zonenzwecks in Abs. 1 ergänzt.

Die Spezialkommission argumentierte in ihrem Antrag, dass im Auenschutzpark eine extensive Erholung möglich sein sollte, diese nach Auffassung der Kommission allerdings kein Schutzziel sein könne. Sie sollte deshalb in Absatz 2 und nicht in Absatz 1 aufgeführt werden. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 29 Ja zu 13 Nein zugestimmt.

Der Stadtrat vertrat ursprünglich die Meinung, dass diese Zone neben der Erhaltung und Förderung der autotypischen Pflanzen- und Tierwelt auch der extensiven Erholung dienen und daher diese auch explizit erwähnt werden soll. Die Streichung der Erholungsnutzung aus der Zweckbestimmung führt aus Sicht des Stadtrats zu einer Hierarchisierung der Nutzungen und stellt die Schutzziele über die Erholungsnutzung.

Die Vernehmlassung im Einwohnerrat ergab, dass die Hierarchisierung der Schutzziele und Nutzungen von einer Mehrheit der Einwohnerräte/Fraktionen als gerechtfertigt und richtig erachtet wird.

Der Stadtrat tritt entgegen seiner ursprünglichen Haltung auf die Rückweisung ein. Er erachtet es als wichtig, dass die revidierte BNO eine Bestimmung zum Auenschutzpark aufweist. Die Änderung wird wie von der BNO-Spezialkommission gefordert umgesetzt.

Aufgrund der Rückweisung des Zweckartikels der Bestimmung (§ 42 Ab. 1 BNO) musste der gesamte Paragraph inklusive der räumlichen Definition im Bauzonen- und Kulturlandplan von der Teilgenehmigung ausgenommen werden. Die nicht durch Rückweisungen des Einwohnerrats betroffenen Absätze 3 und 4 sowie die räumliche Definition im Bauzonen- und Kulturlandplan (siehe Plan Teiländerung Überlagernde Bestimmung Auenschutzpark) werden ohne Änderungen gegenüber der Beschlussvorlage von 2018 erneut zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorgelegt.

2.3 § 58 Abs. 2 Anordnung Parkierung

§ 58 BNO wurde hinsichtlich der Aufnahme eines neuen Absatzes zur Schaffung von Voraussetzungen für die E-Mobilität zurückgewiesen.

Dabei war das Anliegen der BNO-Spezialkommission nicht den Bau von fixfertigen Anschlüssen vorzuschreiben, sondern die Schaffung von Voraussetzungen für einen Anschluss, beispielsweise durch Einlage eines Leerrohres, zu fordern. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 26 Ja zu 11 Nein zugestimmt.

Der Stadtrat erachtet den Rückweisungsantrag hinsichtlich der zu erwartenden Entwicklung und Nachfrage nach Elektromobilität als sinnvoll. Eine Anschlussmöglichkeit kann, wenn diese bereits zu Beginn der Planung vorgesehen wird, später bei Bedarf mit wenig Aufwand und finanziellen Mehraufwendungen umgesetzt werden. Es scheint daher zweckmässig, lediglich die Anschlussmöglichkeit, z.B. durch das Verlegen eines Leerrohrs, vorzugeben. Der Anschluss selbst muss nicht erstellt werden.

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützte den Vorgehensvorschlag des Stadtrates und die Ergänzung von § 58.

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. § 58 wird mit einem Abs. 2 zur Schaffung von Voraussetzungen für die E-Mobilität ergänzt. Um Rechtsgleichheit und eine genügende Bestimmtheit zu gewährleisten, wird auf Antrag des Kantons dabei auf das SIA-Merkblatt 2060 abgestellt und die Ausbaustufe «A, Einrichtung von Ausbaureserven» vorgeschrieben. Folgende Elemente sind damit in Mehrfamilienhäusern einzurichten:

- Leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und für Kommunikation
(Leerrohre und Kabeltragsysteme)
- Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler

2.4 § 59 Abs. 1 Autoarme und autofreie Nutzungen

§ 59 Abs. 1 BNO - «Autoarme und autofreie Nutzungen» wurde hinsichtlich der Erweiterung auf Zone D zurückgewiesen; autoarme und -freie Nutzungen bzw. eine Unterschreitung des Minimalbedarfs für Parkfelder gemäss § 57 Abs. 5 BNO soll auch in der Zone D (Lauffohr, Umiken, Wildschachen) möglich sein. Die BNO-Spezialkommission argumentierte, dass in den entsprechenden Gebieten nicht nur die ÖV-Erschliessungsgüte zentral sei, sondern auch die einfache Erreichbarkeit von Bahnhof und Zentrum zu Fuss oder mit dem Velo. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 30 Ja zu 11 Nein zugestimmt.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Erreichbarkeit von Bahnhof und Zentrum zu Fuss oder mit dem Velo sind die Voraussetzung für das Ermöglichen von autofreien oder autoarmen Nutzungen. Der Stadtrat teilt die Einschätzung der BNO-Spezialkommission, dass diese Kriterien auch für die beiden Stadtteile Lauffohr und Umiken erfüllt sind. Die Voraussetzungen für autofreie oder autoarme Nutzungen und eine Unterschreitung des Parkplatz-Minimalbedarfs sind in allen Zonen ausreichend definiert. Diese müssen, gemäss § 59 Abs. 2 im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden. Sollte das Mobilitätskonzept in der Praxis nicht eingehalten werden, hat der Stadtrat die Möglichkeit, die Erstellung zusätzlicher Parkfelder oder die Leistung einer Ersatzabgabe (Abs. 3) zu verfügen. Kann der Nachweis gemäss § 59 Abs. 2 erbracht werden, können autoarme und autofreie Nutzungen auch in der Zone D angesiedelt werden. Dem Stadtrat erscheint es daher zweckmässig, autoarme und autofreie Nutzungen unter Auflagen auf dem ganzen Stadtgebiet zu ermöglichen.

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt eine Ergänzung von § 59 Abs. 1 mit der Zone D.

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. § 59 Abs. 1 wird so ergänzt, dass eine Unterschreitung des Parkplatz-Minimalbedarfs gemäss § 57 Abs. 5 auch in Zone D ermöglicht wird.

2.5 § 60 Abs. 1 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

§ 60 Abs. 1 BNO - Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge wurde hinsichtlich des Streichens vom Erfordernis genügend «gedeckter» Abstellplätze bzw. der Ergänzung mit Absätzen betreffend Gehhilfen, Abstellräumen und Gebäuden mit Publikumsverkehr zurückgewiesen.

Die Diskussion in der BNO-Spezialkommission ergab, dass es vor allem wichtig sei, genügend Abstellplätze an zweckmässiger Lage zu verlangen. Die Forderung nach einer Überdeckung sei sekundär. Für private Mehrfamilienhäuser sollen keine strengeren Vorschriften gelten als für den öffentlichen Raum. Die BNO-Spezialkommission beantragte deshalb die Streichung des Begriffes «gedeckt» aus der Bestimmung.

In einem zusätzlichen Antrag der Grünliberalen wurde angeregt, die Vorschrift an die bestehende BNO von Umiken anzugleichen und mit weiteren Festlegungen wie z. B. konkreten

Mindestzahlen für Abstellplätze zu ergänzen. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 28 Ja zu 14 Nein zugestimmt.

Für die Bemessung und Gestaltung von Abstellplätzen für Zweiradfahrzeuge, Kinderwagen und ähnliches gelten aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung (BauV § 43 Abs. 4 / § 44 Abs. 2) die VSS-Normen SN 640 065 und 640 066. Diese decken sich mit den von den Grünliberalen eingereichten Forderungen (Anzahl, technische Anforderungen, abschliessbar/nicht abschliessbar, Anforderungen für spezielle Einrichtungen). Spezifische Anforderungen zu Kinderwagen und dgl. sind in der revidierten BNO in § 61 aufgeführt. Aus Sicht des Stadtrats stellt der Witterungsschutz ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Veloabstellplätzen dar und ist zumindest für einen Teil der Abstellplätze wünschenswert. Der Stadtrat erachtet es jedoch im Eigeninteresse der Entwickler und Eigentümer, einen Teil der geforderten Veloabstellplätze vor der Witterung zu schützen, und schlägt deshalb vor, die ursprüngliche Bestimmung leicht zu modifizieren: Die neu vorgeschlagene Formulierung lässt bei der baulichen Umsetzung Spielraum, wo eine Überdeckung nicht nötig, unverhältnismässig oder nicht machbar ist.

Eine knappe Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte lehnt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates ab. Die Meinungen der Fraktionen gehen dabei stark auseinander. Es wird nach wie vor sowohl der Verzicht auf die Forderung nach «gedeckten Abstellplätzen» als auch eine differenzierte ausgearbeitete Bestimmung zu den Abstellplätzen befürwortet.

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. Die Anpassung von § 60 wird entsprechend dem Vorgehensvorschlag des Stadtrats vorgenommen. Dieser kommt aus Sicht des Stadtrats bei den Positionen entgegen.

2.6 § 69 Abs. 1 Aussenraumgestaltung

§ 69 Abs. 1 BNO - Aussenraumgestaltung wurde mit dem Antrag zurückgewiesen, diesen um eine Bestimmung zu Schottergärten zu ergänzen. Reine Schottergärten sollen verboten oder zumindest eingeschränkt werden, um ökologische und ästhetische Werte innerhalb der Siedlung zu fördern. Die Grünen argumentierten in ihrem Antrag, dass Artenvielfalt und Klimawandel zunehmend wichtig seien.

Mit der Bestimmung solle ein Beitrag zu diesem Thema geleistet und die für Schottergärten typische Bodenversiegelung durch unterlegtes Vlies ausgeschlossen werden. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 22 Ja zu 20 Nein zugestimmt.

Der Stadtrat erachtet ein Verbot von grossflächigen reinen Schottergärten als grundsätzlich sinnvoll. Ein entsprechendes Verbot wird sowohl von Umweltschutzverbänden, der Stiftung Landschaftsschutz und zunehmend auch vom Kanton gefordert. Das Hauptproblem bei reinen Schottergärten besteht darin, dass diese dauerhaft von Bewuchs freigehalten werden (z. B. mit Wurzelsperren) und damit keinen ökologischen Wert aufweisen.

Der Stadtrat schlägt deshalb folgende Präzisierung von § 69 Abs. 1 vor: «Versiegelte Flächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf das Nötigste zu beschränken». Mit dieser Präzisierung wird die Realisierung von reinen grossflächigen Schottergärten verhindert. Gleichzeitig wird der Erhalt von kleineren Stein- und Schottergärten erlaubt.

Eine knappe Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt die vom Stadtrat vorgeschlagene Ergänzung von § 69.

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein und § 69 Abs.1 wird wie folgt ergänzt:
«Versiegelte Flächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf das Nötigste zu beschränken».

2.7 § 70 Abs. 1 und 2 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern

Der gesamte § 70 BNO - Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern wurde mit einem Antrag zur Bepflanzung von Einfriedungen und Lärmschutzeinrichtungen zurückgewiesen. Gemäss der Diskussion im Einwohnerrat ist es je nach Situation angebracht, Lärmschutzwände und Einfriedungen mit Bepflanzungen an das Quartierbild anzupassen und Naturwerte zu schaffen. Gemäss Antrag der BNO-Spezialkommission soll dem Stadtrat in Abs. 1 diese Kompetenz explizit eingeräumt werden. Die Grünen stellten den zusätzlichen Antrag, die Formulierung so anzupassen, dass die Kompetenz zur Anordnung der Begrünung nicht in beiden Absätzen genannt werden muss. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 28 Ja zu 14 Nein zugestimmt.

Der Stadtrat teilt die Meinung, dass eine Begrünung von Lärmschutzwänden und Einfriedungen einen Beitrag zur besseren Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild oder das Schaffen von Naturwerten führen kann. Er erachtet darum die explizite Kompetenzzuteilung diesbezüglich als zweckmässig. Gleichzeitig unterstützt er auch die Umsetzung des Antrags der Grünen.

Eine deutliche Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt die vorgeschlagenen Anpassungen von § 70 Abs. 1 und 2.

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. Mit § 70 Abs. 1 erhält der Stadtrat die Kompetenz, eine Begrünung von Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen und Stützmauern anzuordnen. Eine Anordnung zur Begrünung wird zur besseren Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild oder das Schaffen von Naturwerten ausgesprochen werden. In § 70 Abs. 2 wird die Anordnung der Bepflanzung gestrichen.

2.8 § 74 Abs. 2 Ausnützungsziffer

§ 74 BNO – Ausnützungsziffer wurde mit dem Antrag für eine Ergänzung der Bestimmung zu Balkon- und Sitzplatzverglasungen zurückgewiesen. Für diese soll ein Nutzungsbonus gewährt werden. Eine entsprechende Bestimmung existiert heute in der BNO Schinznach-Bad. Gemäss Antrag der BNO-Spezialkommission sollen Sitzplatz- und Balkonverglasungen unabhängig von der Ausnützungsziffer zugelassen werden, weil diese einen Beitrag für eine energetische und lärmschutztechnische Optimierung eines Gebäudes leisten können. Der Nutzungsbonus soll dabei 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohneinheit, die zulässige Fläche für den verglasten Balkon, den Sitzplatz oder den Wintergarten max. 20 m² betragen. Von der FDP wurde der Antrag gestellt, die maximal zulässige Fläche für die Verglasung auf 30 m² festzulegen. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 29 Ja zu 9 Nein zugestimmt.

Aus Sicht des Stadtrats würde mit der vorgeschlagenen Anpassung der Bestimmung ein Anreiz zur Erhöhung des Wohnflächenbedarfs und nicht für zusätzliche Wohneinheiten, wie es übergeordnete Zielsetzungen vorgeben, geschaffen. Zudem führen Balkon- und Sitzplatzverglasungen oft zu einer ästhetischen Verschlechterung der Architektur, insbesondere dann, wenn sie nachträglich vorgenommen werden.

Die Fraktionen/Einwohnerräte sind sich uneinig. Eine knappe Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates nicht und wünscht eine Ergänzung von § 70 mit Abs. 2, wie sie von der BNO-Spezialkommission vorgeschlagen wurde.

Daher wird die Ergänzung von § 70 mit Abs. 2, wie sie von der BNO-Spezialkommission vorgeschlagen wurde, trotz anderer Haltung des Stadtrats, umgesetzt und nochmals zur Abstimmung gebracht. Auf diesem Weg kann die erneute politische Diskussion zu dieser Thematik stattfinden.

2.9 Unterschutzstellung von Bauten gemäss § 45 BNO: Fröhlich-Scheune

Im Zusammenhang mit der Beratung von § 45 BNO und dem dazugehörigen Anhang III (Bauten unter kommunalem Schutz) hat der Einwohnerrat den Stadtrat beauftragt, die kommunales Schutzwürdigkeit von sechs im kantonalen Bauinventar aufgeführten Bauten erneut zu prüfen und den Eigentümerschaften Gelegenheit zu geben, sich zu einer allfälligen kommunalen Unterschutzstellung ihrer Liegenschaften zu äussern. In der Abstimmung wurde dem Antrag auf erneute Prüfung der Unterschutzstellung der Fröhlich-Scheune (BRU908), Zurzacherstrasse 38, mit 23 Ja zu 18 Nein zugestimmt.

Wie vom Einwohnerrat gewünscht, wurden mit den von den Rückweisungen betroffenen Grundeigentümerschaften Gespräche geführt. Einzig mit der Armasuisse, Eigentümerin der Fröhlich-Scheune, konnte eine kommunale Unterschutzstellung erwirkt werden. Die Fröhlich-Scheune ist ein herrschaftlich gestaltetes Ökonomiegebäude, das um 1760 als Bestandteil des sogenannten Sonnenberg-/Fröhlich-Landguts erstellt wurde. Der spätbarocke Kernbau mit seinen originell profilierten Tor- und Fenstergewänden ist, neben dem Schützenhaus und dem dazugehörigen Pavillon, das älteste erhaltene Gebäude östlich der Vorstadt. Die Fröhlich-Scheune ist der letzte Zeuge eines Landwirtschaftsbetriebs der Brugger Führungsschicht im Ancien Régime. Das dazugehörige Guts-Wohnhaus wurde 1987 abgebrochen. Im selben Jahr bestätigte die ENHK mit einem Gutachten die Schutzwürdigkeit der Fröhlich-Scheune. Die Fröhlich-Scheune ist zudem im Inventar der militärischen Hochbauten (HOBIM) verzeichnet. Von Seiten der Armasuisse Immobilien und dem VBS wird daher die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht in Frage gestellt. Allerdings wird das Gebäude von Seiten des VBS seit längerem nicht mehr genutzt und es ist unterdessen sanierungsbedürftig.

Die Armasuisse Immobilien hat Anfang 2023 eine sanfte Sanierung der Fröhlich-Scheune vorgenommen, damit das Erscheinungsbild aufgewertet wird und am Gebäude keine Schäden entstehen.

Auch wenn die Fröhlich-Scheune heute nicht genutzt wird und etwas heruntergekommen ist, wurde ihre Schutzwürdigkeit von mehreren Fachleuten und der Eigentümerin wiederholt bestätigt. Für die Identität der Stadt ist die Ablesbarkeit ihrer Geschichte und somit der Erhalt von kommunal schutzwürdigen Bauten wichtig. Mit der Unterschutzstellung der Fröhlich-Scheune wird die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken der Armasuisse nicht beeinträchtigt. Aus den aufgeführten Gründen erachtet es der Stadtrat als folgerichtig, die Fröhlich-Scheune unter kommunalen Schutz gemäss § 45 BNO zu stellen.

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den Vorgehensvorschlag des Stadtrates und die Unterschutzstellung der Fröhlich-Scheune.

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein und die Fröhlich-Scheune (BRU908) wird unter kommunalen Schutz gemäss § 45 BNO gestellt. Anhang III BNO Bauten unter kommunalem Schutz sowie die Bezeichnung im Bauzonenplan werden entsprechend ergänzt bzw. angepasst.

3. Anträge

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

Anträge:

1. Sie wollen § 23 Arbeitszonen I, die Ergänzung von § 13 und die räumliche Definition im Bauzonen- und Kulturlandplan mit folgenden Bestimmungen beschliessen:

§ 13 Übersicht und Baumasse

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	BNO §
					klein	gross		
Arbeitszone I	*	-	0.15	*	*	*	III	23

§ 23 Arbeitszone I

¹ Die Arbeitszone AI dient dem nicht störenden und mässig störenden Gewerbe.

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

³ Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden von Fall zu Fall unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen vom Stadtrat festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Eingeschossige Bauten sind nicht zulässig.

⁴ Grünflächen sind nach ökologischen Kriterien zu planen. Ab einer Grünflächengrösse von 200 m² ist zum Umgebungsplan ein ökologisches Konzept einzureichen. Die Durchlässigkeit für kleinere Wildtiere ist zu gewährleisten. Es sind Nest- und Versteckstrukturen anzubieten, deckungsreiche Verbindungen zu schaffen und Hindernisse zu beseitigen.

2. Sie wollen § 42 Auenschutzpark und die räumliche Definition im Bauzonen- und Kulturplan mit folgenden Bestimmungen beschliessen:

§ 42 Auenschutzpark

¹ Die Schutzzone Auenschutzpark dient der Erhaltung und Förderung der autotypischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer ökologischen Voraussetzungen.

² Durch die Lenkung der verschiedenen Nutzungen, insbesondere der extensiven Erholung, und durch Gestaltungsmassnahmen sind die Lebensbedingungen für gefährdete Tier- und Pflanzengemeinschaften der Flussauen zu verbessern.

³ Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz, Erholung und Militär sind aufeinander abzustimmen und haben mit dem Schutzziel in Einklang zu stehen.

⁴ Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Bei der Standortwahl und der Gestaltung ist insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals einzubeziehen. Terrainveränderungen für Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden.

3. Sie wollen § 58 Anordnung Parkierung mit folgenden Bestimmungen beschliessen:

§ 58 Anordnung Parkierung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch oder im Gebäudevolumen anzuordnen.

² In Mehrfamilienhäusern sind Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen für die E-Mobilität, gemäss dem SIA Merkblatt 2060 Ausbaustufe A, vorzusehen.

4. Sie wollen § 59 Autoarme und autofreie Nutzungen mit folgenden Bestimmungen beschliessen:

§ 58 Anordnung Parkierung

¹ In den Zonen B, C und D ist für Bewohner und Beschäftigte eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss § 57 Abs. 5 BNO möglich.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoarme und autofreie Nutzungen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Händen der Bewilligungsbehörde

- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

³ Wird das Mobilitätskonzept bei Ausübung der Nutzung nicht eingehalten, verfügt der Stadtrat entweder die Pflicht zur Erstellung zusätzlicher Parkfelder gemäss § 57 Abs. 5 BNO oder die Leistung einer Ersatzabgabe.

5. Sie wollen § 60 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge mit folgender Bestimmung beschliessen:

§ 60 Anordnung Parkierung

¹ Für Zweiradfahrzeuge sind an zweckmässigen Lagen genügend, möglichst gedeckte Abstellplätze bereitzustellen.

6. Sie wollen § 69 Aussenraumgestaltung mit folgenden Bestimmungen beschliessen:

§ 69 Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen, die Verkehrssicherheit gewährleisten und dürfen keine schützenswerten Lebensräume von Tieren und Pflanzen gefährden. Versiegelte Flächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf das Nötigste zu beschränken. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.

² Der Umgebungsplan bildet einen zwingenden Bestandteil des Bauprojekts. Der Stadtrat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungspläne müssen den Zielvorgaben und Massnahmen des NLEK entsprechen. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

7. Sie wollen § 70 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern mit folgenden Bestimmungen beschliessen:

§ 70 Einfriedungen

¹ Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen und Stützmauern sind in der Gestaltung auf das Quartierbild abzustimmen. Der Stadtrat kann eine Bepflanzung anordnen.

² Der Stadtrat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.

8. Sie wollen § 74 Ausnützungsziffer mit folgenden Bestimmungen beschliessen:

§ 74 Ausnützungsziffer

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird

ein Nutzungsbonus gewährt. Der Nutzungsbonus beträgt 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohneinheit; die zulässige Fläche für den verglasten Balkon oder Sitzplatz oder Wintergarten beträgt max. 20 m².

9. Sie wollen die Fröhlich-Scheune unter kommunalem Schutz stellen, im Anhang III als Baute unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO aufführen sowie im Bauzonenplan als solche kennzeichnen.

Anhang III

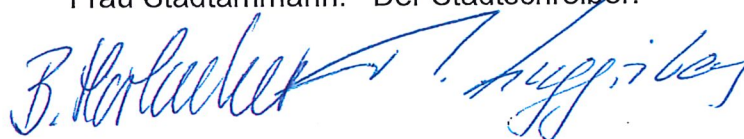
Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO

Nr. (roter Punkt im Plan)	Objekt	Strasse/Nr.	Vers.- Nr.	Parz.-Nr.
BRU908	Fröhlich-Scheune	Zurzacherstrasse 38	7	135

Brugg, 23. Mai 2023

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtkammann: Der Stadtschreiber:



Auf der Website von RAUM BRUGG WINDISCH (www.raumbruggwindisch.ch) sind folgende Unterlagen abrufbar:

- 1_Planungsbericht nach Art. 47 RPV – Rückweisungsänderungen 2. Teil, 31. Januar 2023
- 2_Teiländerung Nutzungsplanung: Anpassungen BNO (Synopse), 31. Januar 2023
- 3_Teiländerung Nutzungsplanung: Anpassungen Bauzonen- und Kulturlandplan, Zonierung Arbeitszone I, 31. Januar 2023
- 4_Teiländerung Nutzungsplanung: Anpassungen Bauzonen- und Kulturlandplan, Überlagernde Bestimmung Auenschutzpark, 31. Januar 2023
- 5_Teiländerung Nutzungsplanung: Anpassungen Bauzonen- und Kulturlandplan, Unterschutzstellung von Bauten gemäss § 45 BNO: Fröhlich-Scheune, 31. Januar 2023
- 6_Auswertung Vernehmlassung Einwohnerrat, 5. Mai 2021
- 7_Vernehmlassungsbericht zu den Rückweisungen, 11. November 2020
- 8_Abschliessender Vorprüfungsbericht, 5. Dezember 2023