

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

vom 3. April 2024

0.2.1

Planungskredit für die Gebietsentwicklung Schulthess-Allee und Annerstrasse

1. Ausgangslage

Auf dem zentral in Brugg liegenden Gebiet zwischen Schulthess-Allee und Annerstrasse war eine neue Überbauung mit einer zentralen Stadtverwaltung, einer Stadtbibliothek sowie Verkaufsflächen, Büros und Wohnungen geplant. Basierend auf dem Siegerprojekt eines in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführten Studienauftrags wurde ein Richtprojekt erarbeitet und 2018 ein Gestaltungsplanverfahren zur Ablösung des aus dem Jahr 2002 stammenden Gestaltungsplans (GP) «Annerstrasse» gestartet. Im September 2021 hat der Regierungsrat die aus dem Verfahren hervorgegangenen Gestaltungspläne «Alte Post» und «Annerstrasse» aufgrund von Beschwerden zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Im Beschwerdeentscheid vom 17. September 2021 wurde insbesondere der Umgang mit den beiden gemäss kantonalem Bauinventar für die Stadt Brugg potenziell schutzwürdigen Bauten «Müller-Haus» und «Alte Schmitte» kritisiert sowie die Interessenabwägung zwischen den im ISOS abgebildeten Erhaltungszielen für die Gestaltungsplanperimeter und dem Verdichtungsinteresse bemängelt. Der Stadtrat hat im Oktober 2021 auf den Weiterzug des Entscheids des Regierungsrats verzichtet und sich mit der diesbezüglichen Rückweisung und Neuprüfung einverstanden erklärt.

Die Gebietsentwicklung für den sehr zentralen und wichtigen Ort in Brugg, direkt angrenzend an die Altstadt, als Verbindung zum Neumarkt/Bahnhof, soll neu gestartet werden. Die Potenziale dieses Gebiets nutzend, soll es angemessen verdichtet und gleichzeitig seine städtebaulichen und architektonischen Qualitäten verbessert werden. Im Hinblick auf den Neustart der Planung liess der Stadtrat 2022 ein architektur-historisches Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Bauten «Müller-Haus» und «Alte Schmitte» sowie zu den Entwicklungspotentialen des gesamten Schildes erstellen. Ausserdem hat er 2023 die Bedürfnisse der verschiedenen Interessenvertretungen geklärt und mit ihnen die wichtigsten Rahmenbedingungen des Planungsverfahrens als Grundlage für die nachfolgenden Prozessschritte verbindlich festgelegt.

In einem breit abgestützten Prozess sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, so dass Stadt und private Grundeigentümerschaften ihre Entwicklungsabsichten mittelfristig umsetzen können. Das Ziel ist die Erarbeitung eines oder mehrerer rechtskräftiger Gestaltungspläne für das Gebiet zwischen Schulthess-Allee und Annerstrasse, welche den bestehenden GP «Annerstrasse» ersetzen. Sie sollen die anvisierten Ziele für die Entwicklung dieses Gebiets unterstützen und den veränderten Umständen seit Inkrafttreten des gültigen GP «Annerstrasse» im Jahr 2002 Rechnung tragen.

Als erster Schritt sollen im Rahmen einer kooperativen Planung nochmals eine breite Auslegung der planerischen Rahmenbedingungen über das ganze Planungsgebiet vorgenommen, der Spielraum für die weitere Gebietsentwicklung ausgelotet und die entsprechenden Grundsätze verbindlich festgelegt werden (Umgang mit Bestand bzw. Schutzobjekten, Erschliessung/Parkierung, Freiraum, etc.). Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse wird nachfolgend ein Richtkonzept über das ganze Areal erarbeitet, welches das städtebauliche Grundmuster über das ganze Gebiet definiert und gleichzeitig einen Spielraum für die Entwicklung der einzelnen Bauprojekte zulässt.

Bevor das Gestaltungsplanverfahren gestartet wird, erfolgt ein «Boxenstopp». Die Beteiligten – Stadt, Grundeigentümerschaften wie auch Aargauer Heimatschutz – prüfen, ob das Richtkonzept und die gemeinsam festgelegten Rahmenbedingungen ihre jeweiligen Vorgaben erfüllen und somit eine geeignete und verbindliche Grundlage für den in einem zweiten Schritt zu erarbeitenden Gestaltungsplan sind.

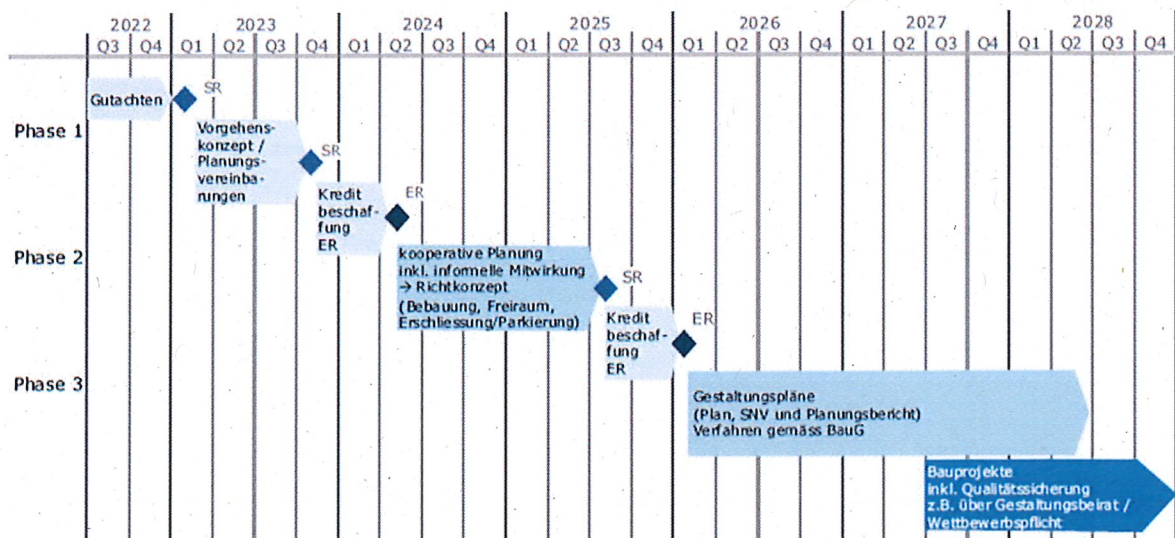


Tabelle 1: Terminplan

Vorliegend wird dem Einwohnerrat ein Verpflichtungskredit für die Durchführung der kooperativen Planung beantragt.

2. Vorgehenskonzept kooperative Planung

Die kooperative Planung erfolgt in einem offenen, konstruktiven Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten. Die Federführung liegt bei der Stadt Brugg, Abteilung Planung und Bau. Unterstützt wird der Prozess durch eine externe Verfahrensbegleitung. Die Klärung der Rahmenbedingungen und die Erarbeitung des Richtkonzepts erfolgen durch ein Planungsteam, das sich aus Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau/Architektur, Freiraum, Verkehr und allenfalls Nutzung/Stadtsoziologie zusammensetzt.

Der Prozess wird durch ein breit zusammengesetztes Gremium begleitet, welches in zwei bis drei Workshops die Varianten und Lösungsvorschläge zusammen mit dem Planungsteam diskutiert und bewertet sowie Empfehlungen für die weiteren Bearbeitungsschritte formuliert. Folgende Zusammensetzung des Begleitgremiums ist vorgesehen: Vertreter/innen der Stadt (2 stimmberechtigte Mitglieder), der grössten privaten Grundeigentümerschaften und des Aargauer Heimatschutzes (je ein stimmberechtigtes Mitglied), des Kantons sowie Fachexpert/innen Städtebau/Architektur, Freiraum, Stadtsoziologie/-psychologie, Nachhaltigkeit/Klima.

Ziel ist die verbindliche Festlegung der Grundsätze für die weitere Entwicklung des Gebiets und die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts (Richtkonzept) mit Aussagen zu städtebaulicher Gesamtstrategie und Nutzungskonzeption, Volumensetzung im sensiblen städtebaulichen Kontext (ISOS, Umgebungsschutz, Altstadt), Bautypologie, Umgang mit Bestandsbauten (Schutzobjekte/schutzwürdige und erhaltenswerte Bauten), Freiraumnutzung und -qualitäten, Gestaltung der Strassen- und Freiräume, Erschliessung und Parkierung.

Die kooperative Planung beinhaltet folgende Arbeitsschritte:

- Vorbereitung: Erarbeitung Pflichtenheft sowie Aufbereitung und Zusammenstellung der Bearbeitungsgrundlagen
- Durchführung Workshopverfahren (Startveranstaltung mit einer Begehung und 2 bis 3 Workshops) zur Klärung der Rahmbedingungen und Erarbeitung des Richtkonzepts als Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren
- Entscheid Handlungsbedarf Gestaltungsplanverfahren: Perimeter und Anzahl Gestaltungspläne, Art und Weise der architektonischen Qualitätssicherung in der Umsetzung in den einzelnen Bereichen

GP «Annerstrasse» von 2002

Der Gestaltungsplan (GP) «Annerstrasse» aus dem Jahr 2002 ist nach der Rückweisung der Teiländerung des GP «Annerstrasse» weiterhin in Kraft. Seine Umsetzung ist jedoch aufgrund mehrfach veränderter Verhältnisse (öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung an diesem zentral gelegenen Ort; vertiefte Würdigung der Interessen des ISOS; veränderte Umstände durch neue Zentrumszone, ZeB) in Frage gestellt.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen muss davon ausgegangen werden, dass der GP «Annerstrasse» im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens einem Antrag auf akzessorische Prüfung nicht standhalten würde. Um für künftige Bauvorhaben eine Planungssicherheit zu schaffen, erscheint es sinnvoll, einen oder mehrere neue GP über das ganze Schild «Schulthess-Allee / Annerstrasse» zu erarbeiten.

GP «Freiraum Schulthess-Allee»

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Freiraum Schulthess-Allee» stammt aus dem Jahr 2002. Um den Freiraum der Schulthess-Allee im Gesamtkontext mit der künftigen städtebaulichen Situation zu gestalten, soll dieser in die planerische Betrachtung einbezogen werden. Dabei sind die in § 45 BNO für das geschützte Naturobjekt Nr. 2.44.3.1 «Schulthess-Allee» formulierten Schutzziele zu berücksichtigen. Inwiefern in der Folge eine Anpassung oder Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans und Mitberücksichtigung im neuen GP «Schulthess-Allee / Annerstrasse» erfolgen soll, wird nach Vorliegen des Richtkonzepts entschieden werden.

Ortsbild- und Denkmalschutz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) hat den westlichen Teil des Planungsgebiets in der Baugruppe 0.4 und den östlichen Teil sowie die Schulthess-Allee in die Umgebungszone I aufgenommen und mit dem Erhaltungsziel A belegt. Die Schulthess-Allee ist zudem als Naturschutzobjekt eingetragen. Innerhalb des Schilds Schulthess-Allee / Annerstrasse befinden sich die beiden Objekte «Müller-Haus» (LIG Brugg 658, Schulthess-Allee 8) und «Alte Schmitte» (LIG Brugg 659, Schulthess-Allee 6), welche im kantonalen Bauinventar als Einzelobjekte inventarisiert sind.

Aufgrund des Rückweisungsentscheids des Regierungsrats betreffend des Gestaltungsplans «Alte Post» und der Teiländerung des Gestaltungsplans «Annerstrasse», welche insbesondere mit der ungenügenden Interessensabwägung zwischen dem Erhaltungsziel der beiden Schutzobjekte und dem Verdichtungsinteresse begründet ist, hat der Stadtrat 2022 die Schutzwürdigkeit der beiden Gebäude klären lassen.

Gestützt auf die Gutachten hat der Stadtrat entschieden, dass im Rahmen des neuen Planungsprozesses die Bauten «Müller-Haus» und «Alte Schmitte» zu erhalten sind. Über eine allfällige Unterschutzstellung der beiden Gebäude soll später entschieden werden. Der Umgang (Erhalt oder Abbruch) mit den gemäss Gutachten ebenfalls erhaltenswerten Nachbargebäuden «Kupperhaus» (LIG Brugg 657, Schulthess-Allee 4), Schulthess-Allee 10 (LIG Brugg 661) und Annerstrasse 9 (LIG BRUGG 1709) soll im Rahmen der kooperativen Planung geprüft werden. Der Erhalt der letztgenannten Gebäude steht damit nicht abschliessend fest. Es sind auch hochwertige Ersatzneubauten in Anlehnung an die bestehende Gebäudestruktur denkbar.

Der Kanton und der Aargauer Heimatschutz haben in entsprechenden Stellungnahmen ihre Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Gebietsentwicklung im Allgemeinen und zum Thema Ortsbild- und Denkmalschutz festgehalten. Sowohl für die kantonalen Fachstellen als auch für den Aargauer Heimatschutz ist im direkten Umfeld von Schutzobjekten bzw. innerhalb des «ISOS-Perimeters» nicht nur die städtebauliche Qualität (Eingliederung in das Ortsbild, Umgebungsschutz), sondern insbesondere auch die architektonische Qualität (Fassadengestaltung, Materialisierung, etc.) von zentraler Bedeutung. Die Qualitätssicherung der genannten Aspekte sei entsprechend sicherzustellen.

4. Entwicklungsabsichten Stadt und private Grundeigentümerschaften

Stadt

Die Innenverdichtung an diesem zentralen Ort ist der Stadt Brugg als Grundeigentümerin, insbesondere aber auch als Vertreterin des öffentlichen Interessens ein wichtiges Anliegen. Gemäss der in der Ortsplanungsrevision definierten Ziele soll die Altstadt Brugg erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden. Gemäss räumlichem Entwicklungsleitbild für den Raum Brugg Windisch soll die Altstadt als Schwerpunkt Wohnen gestärkt werden.

Mit der Entwicklung des Gebiets zwischen der Schulthess-Allee und der Annerstrasse soll gestützt auf die übergeordnet formulierten Ziele inmitten der Stadt Brugg ein identitätsstiftendes, lebendiges Quartier mit Fokus Wohnen und publikumsorientierten Nutzungen im Bereich der öffentlichen Räume sowie mit qualitativ hochstehenden Freiräumen entstehen. Mit neuen öffentlichen Fusswegverbindungen sollen die heutigen Verbindungen zwischen Bahnhof / Neumarkt und Altstadt aufgewertet und verbessert werden.

Die Planung erfolgt in Abstimmung mit der städtischen Immobilienstrategie. Die in den vorangehenden Planungen vorgesehene Zentralisierung der Stadtverwaltung wird an anderer Stelle weiterfolgt, die Stadtbibliothek wurde zwischenzeitlich im Effingerhof untergebracht.

Private Grundeigentümerschaften

Die privaten Grundeigentümerschaften unterstützen die Gebietsentwicklung und eine entsprechende Aufwertung dieses zentralen Ortes in der Stadt Brugg. Die beiden grössten privaten Grundeigentümer (Seewarte AG und Hartmann Keller AG) haben bereits Entwicklungsabsichten. Sie haben vor dem Neustart der Gebietsentwicklung ihre Erwartungen an den Prozess und an das Ergebnis je in einem Schreiben zuhanden der Stadt Brugg festgehalten.

Die Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümerschaften und insbesondere die unterschiedlichen Realisierungshorizonte gilt es, in der vorliegenden Planung entsprechend zu berücksichtigen. Der gesamte Planungsprozess ist so zu etappieren, dass gestützt auf Zwischenergebnisse die nachfolgenden Planungsschritte überprüft sowie das weitere Vorgehen entsprechend angepasst und der Einbezug der verschiedenen Parteien bei Bedarf neu verhandelt werden kann («Boxenstopp»).

5. Kosten und Finanzierung

Kostenrahmen

Aufgrund der untenstehenden Kostenschätzung, welche auf Erfahrungswerten mit ähnlich gelagerten Aufgabenstellungen aufbaut, wird für die Planung gesamthaft ein Kostendach von CHF 200'000.- inkl. MWST angestrebt. Dieser Betrag entspricht dem vorliegend zu beantragenden Bruttokredit.

Kooperative	Verfahrensbegleitung und Projektsupport	50'000
Planung	Entschädigung Planungsteam	75'000
	Expert/innen (Begleitgremium)	25'000
	weitere Kosten (Modelle, Berichte, Expertisen, Reserve)	22'500
	Total kooperative Planung (inkl. MWST)	172'500
Informelle	Abholen Bedürfnisse Interessensgruppen (Verfahrensbegleitung)	7'500
Mitwirkung	1 bis 2 Reflexionen/Echoräume (Verfahrensbegleitung + Expert/innen)	12'500
	ev. öffentliche Informationsveranstaltung	7'500
	Total informelle Mitwirkung (inkl. MWST)	27'500
Gesamttotal	kooperative Planung + informelle Mitwirkung (inkl. MWST)	200'000

Tabelle 2: Kostenschätzung (± 20%)

Es ist vorgesehen, beim Kanton ein Gesuch für kantonale Beiträge gemäss § 2a Dekret über die Beiträge an die Raumplanung einzureichen. Pro Planung werden maximal 33 % oder CHF 50'000.- gewährt. Die Höhe der Beiträge wird anhand der Qualitätskriterien von der Abteilung Raumentwicklung festgelegt. Allfällige kantonale Beiträge werden von den tatsächlichen Gesamtkosten (Kostendach CHF 200'000) abgezogen.

Kostenteiler

Die Kosten für die kooperative Planung inklusive der informellen Mitwirkung werden proportional zu den jeweiligen Grundstücksflächen auf die vier grössten Grundeigentümerschaften verteilt. Die beiden Grundstücke 659 und 661 werden aufgrund ihres geringen Flächenanteils von der finanziellen Beteiligung befreit.

Eigentümerschaft	Grundstücke	Fläche (m ²)	Anteil	Kosten (CHF)
Einwohnergemeinde Brugg	654, 656 (Hälfte), 657, 658, 660, 663, 664, 666 (Hälfte), 667, 669, 670, 1709	8'218.0	64.3%	128'500
Seewarte AG	655	1'910.0	14.9%	29'860
Hartmann Keller AG	665, 666 (Hälfte)	1'769.5	13.8%	27'680
Private Grundeigentümerin 3	656 (Hälfte), 662	892.5	7.0%	13'960
Private Grundeigentümerin 4*	659	148.0		
Private Grundeigentümerin 5*	661	141.0		
Gesamttotal		13'079.0		
Gesamttotal (ohne Grundstücke 661+659)		12'790.0	100%	200'000

Tabelle 3: Kostenteiler

*Keine Beteiligung an den Kosten

Die Gelder werden als Bruttokredit gesprochen, das heisst CHF 200'000.00 (inkl. MWST.). Der Anteil der Stadt Brugg beträgt rund CHF 130'000.-. Eine entsprechende Summe ist im laufenden Finanzplan eingestellt.

Finanzierung

Die Nettoinvestitionssumme von CHF 130'000 (ohne Berücksichtigung eines allfälligen kantonalen Beitrags) 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 13'000 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 2'600. Die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde wird somit jährlich um gesamthaft CHF 15'600 zusätzlich belastet.

6. Würdigung und Antrag

Die Planung für das Gebiet, welches direkt an die Altstadt angrenzt und diese mit Neumarkt und Bahnhof verbindet, soll neu angegangen werden. Für die weitere Entwicklung sollen Grundsätze verbindlich festgelegt und Spielräume ausgelotet und definiert werden.

Die Potenziale des Gebiets nutzend, soll es angemessen verdichtet werden, wobei gleichzeitig die städtebaulichen und architektonische Qualitäten verbessert werden sollen. In einem breit abgestützten Prozess sollen deshalb die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, welche die für zukünftige Bauvorhaben nötige Planungssicherheit gewährleisten.

Demgemäss der

Antrag:

Sie wollen für die kooperative Planung im Schild Schulthess-Allee / Annerstrasse einen Bruttokredit von CHF 200'000.00 inkl. MWST bewilligen.

STADTRAT BRUGG



Barbara Horlacher
Frau Stadtammann



Matthias Guggisberg
Stadtschreiber

Beilage:

Gebietsentwicklung Schild „Schulthess-Allee / Annerstrasse“: Vorgehen und Rahmenbedingungen (Arbeitsstand: 28. November 2023)

Gebietsentwicklung Schild «Schulthess-Allee / Annerstrasse» in Brugg

Vorgehen + Rahmenbedingungen

Arbeitsstand: 28. November 2023

Inhalt

1. Ausgangslage.....	1
2. Ziel des Planungsprozesses.....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1 GP «Annerstrasse» von 2002	2
3.2 GP Freiraum Schulthess-Allee	3
3.3 ISOS / kant. Schutzobjekte / Schutzwürdige Bauten.....	3
3.4 Entwicklungsabsichten / Nutzungsvorstellungen der Stadt.....	4
3.5 Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümer.....	4
4. Perimeter.....	4
5. Planungsprozess	5
5.1 Anforderungen an den Planungsprozess.....	5
5.2 Vorgehenskonzept	6
5.3 Ablauf und Termine	7
6. Rechte und Pflichten der Beteiligten	8
7. Finanzierung	9
Beilagen.....	10
Anhang.....	10
Anhang 1: Situationsplan mit Planungserimeter und Grundeigentumsverhältnisse.....	11
Anhang 2: Prozessablauf und Grobtermine.....	12

1. Ausgangslage

Auf dem zentral in Brugg liegenden Gebiet zwischen der Schulthess-Allee und der Annerstrasse war eine neue Überbauung mit einer zentralen Stadtverwaltung, einer Stadtbibliothek sowie Verkaufsflächen, Büros und Wohnungen geplant. Basierend auf dem Siegerprojekt des in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführten Studienauftrags wurde ein Richtprojekt erarbeitet und 2018 die beiden Gestaltungsplanverfahren gestartet. Das Ziel war die Schaffung eines identitätsstiftenden, lebendigen Quartiers mit qualitativ hochstehenden Freiräumen. Die im 2019 durch den Stadtrat beschlossenen Gestaltungspläne «Alte Post» und «Annerstrasse» wurden 2021 jedoch vom Regierungsrat des Kantons Aargau aufgrund von Beschwerden an den Stadtrat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Um weitere Beschwerdeverfahren zu vermeiden und den Planungsprozess betreffend der beiden Gestaltungspläne «Alte Post» und «Annerstrasse» neu aufrollen zu

können, haben die Stadt Brugg und der Aargauer Heimatschutz im Oktober 2021 einen Vergleich abgeschlossen. Der Stadtrat hat im Oktober 2021 auf den Weiterzug des Entscheids des Regierungsrats verzichtet und sich mit der diesbezüglichen Rückweisung und Neuprüfung einverstanden erklärt.

Die Gebietsplanung für den sehr zentralen und wichtigen Ort in Brugg, direkt angrenzend an die Altstadt, als Verbindung zum Neumarkt/Bahnhof, soll neu gestartet werden. Die Potenziale des Gebiets nutzend, soll es angemessen verdichtet und gleichzeitig die städtebaulichen und architektonische Qualitäten verbessert werden. In einem ersten Schritt beabsichtigt die Stadt Brugg, gemeinsam mit den weiteren Grundeigentümern, das Vorgehen bis zum Gestaltungsplanverfahren zu evaluieren und in einer Planungsvereinbarung festzuhalten.

2. Ziel des Planungsprozesses

In einem breit abgestützten Prozess sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, so dass die privaten Grundeigentümer ihre Entwicklungsabsichten mittelfristig umsetzen können.

Das Ziel ist die Erarbeitung eines oder mehrerer rechtskräftiger Gestaltungspläne (GP) für das Gebiet zwischen der Schulthess-Allee und der Annerstrasse, welche den bestehenden GP «Annerstrasse» ersetzen. Sie sollen die anvisierten Ziele für die Entwicklung dieses Gebiets unterstützen und den veränderten Umständen seit Inkrafttreten des gültigen GP «Annerstrasse» im 2002 Rechnung tragen. Im Vorfeld des Prozesses sind die wichtigsten Rahmenbedingungen und Bedürfnisse zu klären und als Grundlage für die nachfolgenden Prozessschritte verbindlich festzuhalten (Schutzwürdigkeit der Bauten, Entwicklungsabsichten Grundeigentümer, Anliegen Denkmalpflege und Ortsbildschutz sowie des Aargauer Heimatschutzes, Bedürfnisse weiterer Interessensgruppen).

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 GP «Annerstrasse» von 2002

Der Gestaltungsplan «Annerstrasse» aus dem Jahr 2002 ist aufgrund der Rückweisung der Teiländerung des GP «Annerstrasse» weiterhin in Kraft. Die Rechtmässigkeit dieses GP wird im Memorandum von Miotti_Humbel_Brunner AG vom 5. Juli 2022 jedoch aufgrund mehrfach veränderter Verhältnisse in Frage gestellt. Diese geänderten Verhältnisse sind insbesondere

- das öffentliche Interesse an einer öffentlichen Nutzung an diesem zentral gelegenen Ort,
- die vertiefte Würdigung der Interessen des ISOS und
- das aufgrund einer den veränderten Umständen (Zentrumszone, ZeB) Rechnung tragenden Planung in den Hintergrund tretende Interesse an der Planbeständigkeit des 20 jährigen GP.

Aufgrund dieser veränderten Verhältnisse geht die Stadt Brugg davon aus, dass die Planungssicherheit für künftige Bauvorhaben innerhalb des gültigen GP «Annerstrasse» wohl nicht gegeben ist, weil dieser veraltete GP «Annerstrasse» im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens einem Antrag auf akzessorische Prüfung kaum standhalten und daher keine Rechtsgrundlage bilden würde.

Um für zukünftige Bauvorhaben eine Planungssicherheit zu schaffen, erscheint es sinnvoll, einen oder mehrere neue GP über das ganze Schild «Schulthess-Allee / Annerstrasse» zu erarbeiten.

Die Seewarte AG, Eigentümerin der sich im Perimeter des rechtsgültigen GP «Annerstrasse» befindenden Parzelle 655, teilt diese Einschätzung der Sachlage nicht, sie unterstützen jedoch den vorliegenden Prozess und sind offen für einen neuen GP, der eine Umsetzung der Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümer zulässt.

3.2 GP Freiraum Schulthess-Allee

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Freiraum Schulthess-Allee» stammt aus dem Jahre 2002 und hat immer noch seine Gültigkeit. Um die Freiraumgestaltung der Schulthess-Allee im Gesamtkontext zusammen mit der künftigen städtebaulichen Situation zu gestalten, ist es sinnvoll, im Rahmen der geplanten Gebietsentwicklung den Freiraum-Perimeter Schulthess-Allee in den Planungsperimeter zu integrieren und mitzuplanen. Dabei sind die für das geschützte Naturobjekt Nr. 2.44.3.1 «Schulthess-Allee» in § 44 BNO formulierten Schutzziele zu berücksichtigen. Inwiefern in der Folge eine Anpassung oder Aufhebung des bestehenden GP «Freiraum Schulthess-Allee» und Mitberücksichtigung im neuen GP «Schulthess-Allee / Annerstrasse» zu erfolgen hat, ist nach Vorliegen eines Richtkonzepts zu entscheiden.

3.3 ISOS / kant. Schutzobjekte / Schutzwürdige Bauten

Innerhalb des Schilds «Schulthess-Allee / Annerstrasse» befinden sich die beiden Objekte «Haus Müller» und «Alte Schmitte», welche beide im Bauinventar der Stadt Brugg als Einzelobjekte inventarisiert sind. Das ISOS hat der westliche Teil des Gebiets in der Baugruppe 0.4 und der östliche Teil sowie die Schulthess-Allee in die Umgebungszone I aufgenommen und mit dem Erhaltungsziel A belegt, die Schulthess-Allee ist zudem als Naturschutzobjekt eingetragen. Aufgrund des Rückweisungsentscheids des Regierungsrats betreffend des Gestaltungsplans «Alte Post» und der Teiländerung des Gestaltungsplans «Annerstrasse», welche insbesondere mit der ungenügenden Interessensabwägung zwischen dem Erhaltungsziel der beiden Schutzobjekte und dem Verdichtungsinteresse begründet ist, hat der Stadtrat im 2022 ein Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der beiden Gebäude in Auftrag gegeben.

Zwischenzeitlich liegen die Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeiten «Haus Müller» und «Alte Schmitte» vor (Denkmalwerkstatt, Büro für Denkmalpflege und Baugeschichte: Haus Müller», Schulthess-Allee 6 (vom 30. Oktober 2022), «Alte Schmitte», Schulthess-Allee 8, 5200 Brugg vom (7. November 2022):

- Die Liegenschaften Schulthess-Allee 6 «Müllerhaus» und 8 «Alte Schmitte» sind schutzwürdig, die beiden Gebäude sind unter kommunalen Schutz zu stellen.
- Die Nachbargebäude Schulthess-Allee 4 «Kupperhaus» und 10 sowie Annerstrasse 9 sind weder im Bauinventar noch stehen sie unter kantonalem Schutz. Ihr Erhalt wird jedoch empfohlen, da diese Objekte aus städte- und ortsbaulicher Sicht und parallel zur Schulthess-Allee / Altstadt einen wichtigen Kontext bilden.

Gestützt auf die Gutachten hat der Stadtrat Brugg im Januar 2023 entschieden, dass im Rahmen des neuen Planungsprozesses die beiden Gebäude «Haus Müller» und «Alte Schmitte» zu erhalten sind. Über eine allfällige Unterschutzstellung der beiden Gebäude soll später entschieden werden. Der Umgang mit den gemäss Gutachten erhaltenswerten Nachbargebäuden (Erhalt oder Abbruch) ist im Rahmen der Gebietsentwicklung zu prüfen.

Die Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Gebietsentwicklung im Allgemeinen und zum Thema Ortsbild- und Denkmalschutz im Speziellen wurden von Seiten Kanton und des Aargauer Heimatschutzes in entsprechenden Stellungnahmen festgehalten:

- Gestaltungsplan Gebietsentwicklung Schulthess-Allee/Annerstrasse, Grundlagen und Hinweise (BVU, Abteilung Raumentwicklung, 8. Juni 2023), (siehe Beilage 2)
- Gebietsentwicklung Schulthess-Allee/Annerstrasse, Rückmeldung vom Aargauer Heimatschutz (Aargauer Heimatschutz, 24. Mai 2023), (siehe Beilage 1)

Im direkten Umfeld von Schutzobjekten bzw. innerhalb des «ISOS-Perimeters» ist sowohl für den Aargauer Heimatschutz als auch für die kantonalen Fachstellen nicht nur die städtebauliche Qualität (Eingliederung in das Ortsbild, Umgebungsschutz), sondern insbesondere auch die architektonische Qualität (Fasadengestaltung, Materialisierung, etc.) von zentraler Bedeutung. Die Qualitätssicherung der genannten Aspekte ist entsprechend sicherzustellen.

3.4 Entwicklungsabsichten / Nutzungsvorstellungen der Stadt

Der Raum Brugg Windisch verfolgt eine nachhaltige Stadtentwicklung mit einer hohen Qualität an Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsräumen. Gemäss der in der Ortsplanungsrevision definierten Ziele soll die Altstadt Brugg erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden, gemäss räumlichem Entwicklungsleitbild für den Raum Brugg Windisch soll zudem die Altstadt als Schwerpunkt Wohnen gestärkt werden.

Mit der Entwicklung des Gebiets zwischen der Schulthess-Allee und der Annerstrasse soll gestützt auf die übergeordnet formulierten Ziele inmitten der Stadt Brugg ein identitätsstiftendes, lebendiges Quartier mit Fokus Wohnen und publikumsorientierten Nutzungen im Bereich der öffentlichen Räume sowie mit qualitativ hochstehenden Freiräumen entstehen. Mit neuen öffentlichen Fusswegverbindungen sollen die heutigen Verbindungen zwischen Bahnhof / Neumarkt und Altstadt aufgewertet und verbessert werden.

Die Innenverdichtung an diesem zentralen Ort ist der Stadt Brugg als Grundeigentümerin, aber insbesondere auch als Vertreterin des öffentlichen Interesses ein wichtiges Anliegen. Ein «Bestandserhalt» entspricht nicht dem im räumlichen Entwicklungsleitbild Brugg/Windisch formulierten Entwicklungsziel für dieses Gebiet. Die in den vorangehenden Planungen vorgesehene Zentralisierung der Stadtverwaltung wird nicht weiterfolgt, die Stadtbibliothek wurde zwischenzeitlich an einem anderen Ort untergebracht. Der Verwaltungsstandort soll jedoch gestärkt, die Alte Post ausgebaut und saniert werden.

Die vorliegende Planung erfolgt in Abstimmung mit der städtischen Immobilienstrategie. Die Stadt beteiligt sich mit einer aktiven Bodenpolitik an der Entwicklung der Stadt, der Verkauf von städtischen Grundstücken ist nur in Ausnahmefällen eine Option, die Abgabe im Baurecht kann individuell geprüft werden. Für die stadteigenen Parzellen im besagten Gebiet gibt es mit Ausnahme der «Alten Post» aktuell keinen Entwicklungsdruck oder klare Nutzungsvorstellungen aufgrund eines ausgewiesenen Bedarfs.

3.5 Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümer

Die privaten Grundeigentümer unterstützen grundsätzlich die Gebietsentwicklung und eine entsprechende Aufwertung dieses zentralen Ortes in der Stadt Brugg. Die beiden grössten privaten Grundeigentümer, die Hartmann Keller AG sowie die Seewarte AG, haben bereits beide konkrete Entwicklungsabsichten. Sie haben vor dem Neuaufgleisen der Gebietsentwicklung ihre Erwartungen an den Prozess und an das Ergebnis je in einem Schreiben zuhanden der Stadt Brugg festgehalten (siehe Beilage 3). Im Rahmen einer Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Brugg und den privaten Grundeigentümern werden die Ziele und der Ablauf der Phase 2, die Rechte und Pflichten der Parteien sowie die Finanzierung verbindlich geregelt.

Die Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümer und insbesondere die unterschiedlichen Realisierungshorizonte gilt es in der vorliegenden Planung entsprechend zu berücksichtigen.

4. Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst die im Schild «Schulthess-Allee / Annerstrasse» liegenden Parzellen des Gestaltungsplans «Annerstrasse» sowie die im Perimeter des Gestaltungsplans «Schulthess-Allee» liegenden Parzellen (siehe nachfolgende Tabelle bzw. siehe Anhang 1, Perimeterplan). Die Parzellen sind gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan (Stand August 2022) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und dürfen somit nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

Parz.	Grundeigentümer	Bemerkung	Fläche	rechtskräftige GP	
				Annerstr.	Schulthess-A.
654	Einwohnergemeinde Brugg		1'308	x	
655	Seewarte AG, Zürich		1'910	x	
656	Einwohnergemeinde Brugg Verena Meier, Brugg	je hälftig	73	x	
657	Einwohnergemeinde Brugg		353	x	
658	Einwohnergemeinde Brugg		368	x	
659	Möckli Fahrzeug- u. Betr. GmbH, Villnachern		148	x	
660	Einwohnergemeinde Brugg		2'914		x
661	Gross Generalunternehmung AG		141	x	
662	Verena Meier, Brugg		856	x	
663	Einwohnergemeinde Brugg		352	x	
664	Einwohnergemeinde Brugg		520	x	
665	Hartmann Keller AG, Windisch		1'754	x	
666	Einwohnergemeinde Brugg Hartmann Keller AG, Windisch	je hälftig	31	x	
667	Einwohnergemeinde Brugg		489	x	
669	Erbengemeinschaft	Bewirtschaftung durch Gemeinde	250		x
670	Einwohnergemeinde Brugg	211 m2 von insgesamt 629m2	211		x
1709	Einwohnergemeinde Brugg		1'401	x	
Gesamttotal			13'079	9'704	3'375

5. Planungsprozess

5.1 Anforderungen an den Planungsprozess

Die verschiedenen beteiligten Parteien stellen folgende Anforderungen an den Prozess:

Der gesamte Planungsprozess ist so zu etappieren, dass gestützt auf Zwischenergebnisse die nachfolgenden Planungsschritte überprüft sowie das weitere Vorgehen entsprechend angepasst und der Einbezug der verschiedenen Parteien bei Bedarf neu verhandelt werden kann.

Die planerischen Rahmenbedingungen (Dichte, Gebäudehöhen, Adressierung, Erschliessung/Parkierung, Freiraum, Umgang mit den Schutzobjekten (Umgebungsschutz) und den weiteren schutzwürdigen Bauten) ist zwingend über das ganze Gebiet in Varianten zu prüfen und die verschiedenen Resultate sind qualifiziert und nachvollziehbar zu begründen.

Die unterschiedlichen Realisierungshorizonte, insbesondere der privaten Grundeigentümer, sind zu berücksichtigen: einerseits soll den Grundeigentümern mit konkreten Bauabsichten eine zeitnahe Umsetzung mit verhältnismässigem Planungsaufwand ermöglicht werden, andererseits soll sich das Gebiet schrittweise und mit unterschiedlichen Architektursprachen entwickeln können.

Im direkten Umfeld von Schutzobjekten bzw. innerhalb des «ISOS-Perimeters» ist nicht nur die städtebauliche Qualität (Eingliederung in das Ortsbild, Umgebungsschutz), sondern insbesondere auch die architektonische Qualität (Fassadengestaltung, Materialisierung, etc.) von zentraler Bedeutung und die Qualitätssicherung der genannten Aspekte ist sicherzustellen.

Die Aufteilung resp. Neuaufteilung der bestehenden Gestaltungsplanperimeter und eine etappierte Erarbeitung der GP soll grundsätzlich möglich sein. In jedem Fall ist die Anzahl zu begrenzen und die Perimeter sind in sinnvolle bzw. nachvollziehbare Einheiten zu unterteilen.

Die beteiligten Parteien (Stadt Brugg, private Grundeigentümer, Kanton, Heimatschutz) sind als gleichberechtigte Partner in den Prozess einzubinden, mit entsprechenden Mitsprache- und Stimmrechten. Davon ausgenommen sind hoheitliche Aufgaben wie bspw. formelle Genehmigungsverfahren.

Das Gebiet an diesem zentralen Ort in der Stadt Brugg soll unter Miteinbezug der Öffentlichkeit und unter Mitwirkung der relevanten Interessensgruppen entwickelt werden.

5.2 Vorgehenskonzept

Gestützt auf die Anforderungen an den Planungsprozess erscheint folgendes Vorgehen als zielführend:

Im Rahmen einer kooperativen Planung sollen nochmals eine breite Auslegeordnung der planerischen Rahmenbedingungen über das ganze Planungsgebiet vorgenommen und der Spielraum für die weitere Gebietsentwicklung ausgelotet und die entsprechenden Grundsätze verbindlich festgelegt werden (Umgang mit Bestand bzw. Schutzobjekten, Erschliessung/Parkierung, Freiraum, etc.). Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse wird nachfolgend ein Richtkonzept (Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept) über das ganze Gebiet erarbeitet und darauf basierend entschieden, wie und in welcher Form die nächsten Planungsschritte erfolgen sollen:

- Anzahl und Perimeter des Gestaltungsplans / der Teil-Gestaltungspläne in Abhängigkeit des Richtkonzepts und der Realisierungshorizonte der Grundeigentümer
- Art und Weise der architektonischen Qualitätssicherung in den einzelnen Bereichen in Abhängigkeit der Lage innerhalb des Planungsperrimeters und der Eingriffstiefe (Bauen im Bestand bzw. Neubauten)

Bevor das Gestaltungsplanverfahren gestartet wird, erfolgt ein «Boxenstopp». Die Beteiligten – die Stadt, die Grundeigentümer wie auch der Aargauer Heimatschutz – prüfen, ob das Richtkonzept und die gemeinsam festgelegten Rahmenbedingungen ihre jeweiligen Vorgaben erfüllen und somit eine geeignete und verbindliche Grundlage für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan bilden. Gestützt darauf können die nachfolgenden Planungsschritte überprüft und bei Bedarf das weitere Vorgehen entsprechend angepasst und der Einbezug der verschiedenen Parteien neu verhandelt werden.

Der oder die zu erarbeitenden Gestaltungspläne können mehrere Bereiche mit unterschiedlichen Regelungstiefen bzw. Vorgaben zur architektonischen Qualitätssicherung beinhalten:

- «sensible» Bereiche (Nähe zur Altstadt und/oder Schutzobjekte, ortsbaulich prominente Lage) werden hinsichtlich der architektonischen Qualitätssicherung im GP mit einer Wettbewerbspflicht für Neubauten belegt und können daher offener geregelt werden (Parzellen entlang Schulthess-Allee und im westlichen Bereich der Annerstrasse, Parzellen 654, 655 und 662). Beim Bauen im Bestand (inkl. einem angemessenen Mass an Mehrnutzung) entfällt die Wettbewerbspflicht, die architektonische Qualitätssicherung in der Umsetzung erfolgt über einen Gestaltungsbeirat.
- weniger «sensible» Bereiche werden gestützt auf das Richtkonzept im GP enger geregelt, eine Wettbewerbspflicht entfällt, die architektonische Qualitätssicherung in der Umsetzung erfolgt über einen Gestaltungsbeirat (Parzelle 665).

Eine gestaffelte Kreditbeschaffung und zwei entsprechende Entwicklungsvereinbarungen ermöglichen, den Planungsprozess gestützt auf die Zwischenergebnisse zu justieren und allenfalls das weitere Vorgehen entsprechend anzupassen und der Einbezug der verschiedenen Parteien bei Bedarf neu zu verhandeln.

- Planungsvereinbarung und Kredit 1 umfasst die kooperative Planung.
- Planungsvereinbarung und Kredit 2 umfasst das Gestaltungsplanverfahren.

5.3 Ablauf und Termine

Die Planung erfolgt in drei Phasen (siehe auch Anhang 2: Prozessablauf und Grobtermine) und umfasst folgende Ziele und Prozessschritte:

Phase 1: Vorbereitung (Q1 2023 – Q2 2024)

Ziel ist die Klärung der Bedürfnisse der verschiedenen Stakeholder und die verbindliche Festlegung der wichtigsten Rahmenbedingungen des Planungsverfahrens als Grundlage für die nachfolgenden Prozessschritte.

- Definition Vorgehenskonzept/Prozess, Abstimmung Vorgehen mit Grundeigentümern und weiteren Beteiligten (Ortsbildschutz und Denkmalpflege, Aargauer Heimatschutz,)
- Vereinbarung Ziele, Planungsprozess (kooperative Planung und informelle Mitwirkung), Rechte und Pflichten und Finanzierung in einer Planungsvereinbarung mit den Grundeigentümern und dem Aargauer Heimatschutz
- Kreditbeschaffung (kooperative Planung inkl. informelle Mitwirkung) beim Einwohnerrat
- Evaluation externes Büro für Prozessbegleitung kooperative Planung inkl. informelle Mitwirkung sowie Planungsteam

Phase 2: Kooperative Planung inkl. informelle Mitwirkung (Q3 2024 – Q2 2025)

Die kooperative Planung erfolgt in einem offenen konstruktiven Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten (Grundeigentümer, Stadt, Kanton, Aargauer Heimatschutz, Fachexpert/innen und Planungsteam). Die Klärung der Rahmenbedingungen und die Erarbeitung des Richtkonzepts erfolgt durch ein Planungsteam, das sich aus Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau/Architektur, Freiraum, Verkehr und allenfalls Nutzung/Stadtsoziologie sowie Nachhaltigkeit zusammensetzt.

Der Prozess wird durch ein breit zusammengesetztes Gremium, welches die Varianten und Lösungsvorschläge zusammen mit dem Planungsteam diskutiert und bewertet sowie Empfehlungen für die weiteren Bearbeitungsschritte formuliert, begleitet. Zusammensetzung Begleitgremium: Vertreter/innen der Grundeigentümer, der Stadt, des Kantons, des Aargauer Heimatschutzes und unabhängige Fachexpert/innen Städtebau/Architektur, Freiraum, Stadtsoziologie/-psychologie, Nachhaltigkeit.

Ziel ist die verbindliche Festlegung der Grundsätze sowie das Ausloten und Definieren der Spielräume für die weitere Entwicklung des Gebiets und die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts (Richtkonzept) mit Aussagen zur städtebaulichen Gesamtstrategie und Nutzungskonzeption, Volumensetzung im sensiblen städtebaulichen Kontext (ISOS, Umgebungsschutz, Altstadt), Bautypologie, Umgang mit Bestandsbauten (Schutzobjekte/schutzwürdige und erhaltenswerte Bauten), Freiraumnutzung und -qualitäten, Gestaltung der Strassen- und Freiräume, Erschliessung und Parkierung (insbesondere Langsamverkehr).

- Vorbereitung kooperative Planung: Erarbeitung Pflichtenheft sowie Aufbereitung und Zusammenstellung der Bearbeitungsgrundlagen
- Durchführung Workshopverfahren (Startveranstaltung mit einer Begehung und 2 bis 3 Workshops) zur Klärung der Rahmbedingungen und Erarbeitung des Richtkonzepts als Grundlage für den/die Gestaltungspläne
- Entscheid Handlungsbedarf Gestaltungsplanverfahren: Perimeter und Anzahl Gestaltungspläne, Art und Weise der architektonischen Qualitätssicherung in der Umsetzung in den einzelnen Bereichen
- Prüfung seitens der Beteiligten, ob das Richtkonzept und die gemeinsam festgelegten Rahmenbedingungen ihre jeweiligen Vorgaben erfüllen und somit eine geeignete und verbindliche Grundlage für den/die zu erarbeitenden Gestaltungspläne bildet («Boxenstopp»)
- Vereinbarung Ziele, Planungsprozess (Gestaltungsplan / Gestaltungspläne), Rechte und Pflichten und Finanzierung in einer Planungsvereinbarung mit den Grundeigentümern und dem Aargauer Heimatschutz
- Kreditbeschaffung (Gestaltungsplan / Gestaltungspläne) beim Einwohnerrat
- Evaluation externes Büro für Erarbeitung Gestaltungsplan / Gestaltungspläne
- informelle Mitwirkung:
 - Information und Abholen der Bedürfnisse bei den wichtigsten Interessensgruppen im Vorfeld der kooperativen Planung (Grundeigentümer, Quartierverein Altstadt, Gewerbeverein, u.a.)

- ein bis zwei Foren/Echoräume während der kooperativen Planung (Reflexion der Zwischenstände, Einholen von Rückmeldungen, die dokumentierten Erkenntnisse aus den Diskussionen fliessen in die nachfolgende Bearbeitungsphase ein)

Phase 3: Gestaltungsplanverfahren

Ziel ist ein bzw. mehrere rechtskräftige Gestaltungspläne für das gesamte Gebiet zwischen der Schulthess-Allee und der Annerstrasse sowie allenfalls für den Freiraum Schulthess-Allee, die verbindliche planungs- und baurechtliche Grundlagen für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer schaffen.

- Erarbeitung Gestaltungsplan/-pläne (Plan, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht) durch Planungsbüro
- Verfahren gemäss Baugesetz Kanton Aargau (BauG)
- formelle Mitwirkung: im Rahmen der gesetzlichen Verfahren gemäss §§ 3, 4, 24 BauG

6. Rechte und Pflichten der Beteiligten

Stadt Brugg

Die Federführung des Prozesses liegt bei der Stadt Brugg, Abteilung Planung und Bau. Sie ist zuständig für die Evaluation eines externen Büros für die Prozess- und Verfahrensbegleitung der kooperativen Planung sowie für die Erarbeitung des Gestaltungsplans / der Gestaltungspläne und ist deren primäre Ansprechperson. Zusammen mit dem/den externen Büros ist sie verantwortlich für die Steuerung und Leitung des Prozesses, die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Sitzungen und Workshops sowie der Mitwirkungs- und Informationsveranstaltungen.

Als grösste Grundeigentümerin und als Vertreterin des öffentlichen Interesses ist die Stadt Brugg mit zwei stimmberechtigten Mitgliedern im Begleitgremium der kooperativen Planung vertreten.

Sie finanziert vollumfänglich die Vorbereitung des Planungsprozesses (Phase 1) sowie eine allfällige Teilrevision des rechtsgültigen Gestaltungsplans «Freiraum Schulthess-Allee» oder Aufhebung und Ersatz dieses GP durch einen neuen GP.

Zudem beteiligt sie sich als Grundeigentümerin finanziell an den Kosten der Planungsverfahren (kooperative Planung inkl. informelle Mitwirkung und Gestaltungsplan «Annerstrasse» Phase 2 und 3).

Grundeigentümer

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sich finanziell an den Kosten der Planungsverfahren (kooperative Planung inkl. informelle Mitwirkung (Phase 2) und Gestaltungsplan «Annerstrasse» Phase 3) zu beteiligen. Sie haben dadurch das Recht, ihre privaten Interessen in den Prozess einzubringen. Sie werden laufend über den Stand der Planung sowie die Ergebnisse der einzelnen Phasen informiert.

Die beiden grössten privaten Grundeigentümer, die Hartmann Keller AG sowie die Seewarte AG sind im partizipativen Prozess mitspracheberechtigt. Sie sind stimmberechtigte Mitglieder des Begleitgremiums der kooperativen Planung (je eine Stimme). Sie genehmigen somit zusammen mit den anderen stimmberechtigten Mitgliedern des Begleitgremiums das Pflichtenheft für die kooperative Planung, formulieren im Rahmen der Workshops Empfehlungen zuhanden des Planungsteams und verabschieden den Schlussbericht und das Richtkonzept.

Die Unterzeichnung dieser Vereinbarung und die Teilnahme an der kooperativen Planung (Phase 2) verpflichtet die Grundeigentümer weder im anschliessenden Gestaltungsplanverfahren teilzunehmen bzw. mitzuwirken noch wird ihnen das Recht verwehrt, im nachfolgenden Prozess ein Rechtsmittel zu ergreifen. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans werden die beiden privaten Grundeigentümer zu den «relevanten» Sitzungen, an denen Zwischenentscheide gefällt oder Zwischenstände genehmigt werden, eingeladen.

Aargauer Heimatschutz

In der Vorbereitungsphase formuliert der Aargauer Heimatschutz die Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Gebietsentwicklung hinsichtlich der Schutzanliegen des ISOS und der Erhaltungsziele für die kantonalen und kommunalen Schutz- und Inventarobjekte als Input für das Pflichtenheft der nachfolgenden kooperativen Planung (siehe Beilage 1).

Sie bestätigen im Rahmen einer Planungsvereinbarung ihr Einverständnis mit dem vorliegenden Vorgehen, insbesondere hinsichtlich der Abweichungen zum Vergleich mit der Stadt Brugg vom Oktober 2021, sowie ihre Partizipation am Planungsprozess.

Der Aargauer Heimatschutz ist stimmberechtigtes Mitglied des Begleitgremiums der kooperativen Planung (eine Stimme). Er genehmigt somit zusammen mit den anderen stimmberechtigten Mitgliedern des Begleitgremiums das Pflichtenheft für die kooperative Planung, formuliert im Rahmen der Workshops Empfehlungen zuhanden des Planungsteams und verabschiedet den Schlussbericht und das Richtkonzept.

Sollten die in der Vorbereitungsphase seitens Aargauer Heimatschutz formulierten Vorgaben und Rahmenbedingungen mit dem Richtkonzept eingehalten sein, bestätigt der Aargauer Heimatschutz in einer kurzen Stellungnahme, dass mit dem Richtkonzept die Schutzanliegen des ISOS und die Erhaltungsziele für die kantonalen und kommunalen Schutz- und Inventarobjekte genügend berücksichtigt werden und das Richtkonzept eine geeignete Grundlage für die weiteren Planungsschritte, insbesondere die Erarbeitung des Gestaltungsplans, bildet.

Sollten die oben aufgeführten Vorgaben aus Sicht des Aargauer Heimatschutzes nicht genügend berücksichtigt worden sein, wird das Richtkonzept gestützt auf den im Oktober 2021 abgeschlossenen Vergleich zwischen dem Aargauer Heimatschutz und der Stadt Brugg einer unabhängigen Fachperson zur Begutachtung vorgelegt.

Kanton Aargau, BVUARE und BKSDP

Auf Ersuchen der Stadt Brugg hat das BVU basierend auf einer verwaltungsinternen Vernehmlassung die kantonalen Grundlagen für vorliegende Gebietsplanung zusammengestellt und entsprechend erläutert (siehe Beilage 2).

Die Kreisplanerin als Vertreterin des ARE sowie ein/e Vertreter/in der kantonalen Denkmalpflege werden das weitere Verfahren zur Gebietsentwicklung begleiten. Ihre Beteiligung am informellen Planungsverfahren (kooperative Planung) erfolgt im Rahmen der Beratungsfunktion der Gemeinden. Im formellen Verfahren zur konkreten Erarbeitung des Gestaltungsplans werden sich die Vertreter/innen des Kantons aus dem Verfahren rausnehmen, da sie im Rahmen der formellen Vorprüfung dazu Stellung nehmen müssen.

Des Weiteren wird die Kantonsarchäologie vor dem nächsten Planungsschritt (kooperative Planung) über die Gebietsentwicklung informiert und in den Planungsprozess eingebunden.

7. Finanzierung

Grundsatz

Die Planungsverfahren (kooperative Planung und Gestaltungsplan «Annerstrasse») sind grundsätzlich durch die Grundeigentümer zu finanzieren. Die effektiven Planungskosten werden durch die Grundeigentümer proportional zu den Grundstücksflächen getragen (inkl. Stadt Brugg). Die Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Grundeigentümer erfolgt proportional zu den jeweiligen Grundstücksflächen. Die beiden kleinen Parzellen 659 und 661 ohne Entwicklungspotenzial werden von der finanziellen Beteiligung befreit.

Eine allfällige Teilrevision des rechtsgültigen Gestaltungsplans «Freiraum Schulthess-Allee» oder Aufhebung und Ersatz dieses GP durch einen neuen GP wird von der Stadt finanziert.

Die Stadt Brugg sieht vor, beim Kanton ein Gesuch für kantonale Beiträge gemäss § 2a Dekret über die Beiträge an die Raumplanung einzureichen. Pro Planung werden maximal 33 % oder Fr. 50'000 gewährt. Die tatsächliche Höhe der Beiträge wird anhand der Qualitätskriterien von der Abteilung Raumentwicklung festgelegt. Bei einer allfälligen Auszahlung von kantonalen Beiträgen werden diese an den tatsächlichen Kosten abgezogen.

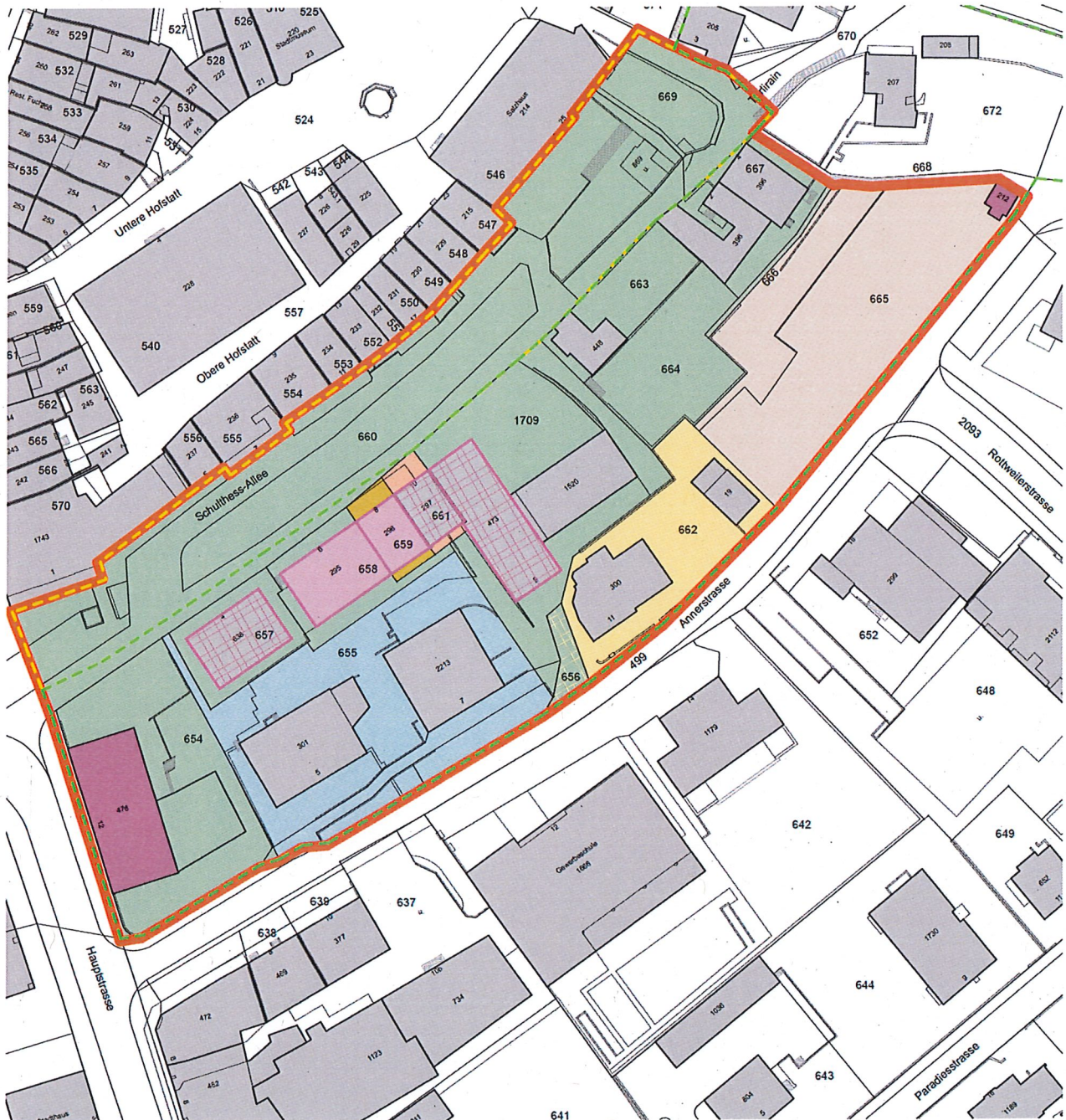
Beilagen

- Beilage 1 Gebietsentwicklung Schulthess-Allee Annerstrasse, Rückmeldung vom Aargauer Heimatschutz zum Planungsprozess vom 24. Mai 2023
- Beilage 2 Grundlagen und Hinweise, Gestaltungsplan Gebietsentwicklung Schulthess-Allee / Annerstrasse, Kanton Aargau, BVU, Abteilung Raumentwicklung, 8. Juni 2023 («Grundlagenbericht»)
- Beilage 3 Schreiben der Grundeigentümer
- Hartmann Keller Architekten AG, Brugg, vom 31. Januar 2023
 - Seewarte AG, Zürich, vom 10. Februar 2023

Anhang

- Anhang 1 Situationsplan mit Planungsperimeter und Grundeigentumsverhältnisse
- Anhang 2 Prozessablauf und Grobtermine

Anhang 1: Situationsplan mit Planungsperimeter und Grundeigentumsverhältnisse



Gebietsentwicklung Schild «Schulthess-Allee/Annerstrasse» in Brugg

Situationsplan Mst. 1:1000

Stand: 28. Juni 2023

Legende

- - - Planungsperimeter
- Perimeter GP „Freiraum Schulthess-Allee“
- Perimeter GP „Annerstrasse“

Grundeigentumsverhältnisse

- Einwohnergemeinde Brugg
- Gross Generalunternehmung AG, Brugg
- Hartmann Keller AG, Windisch

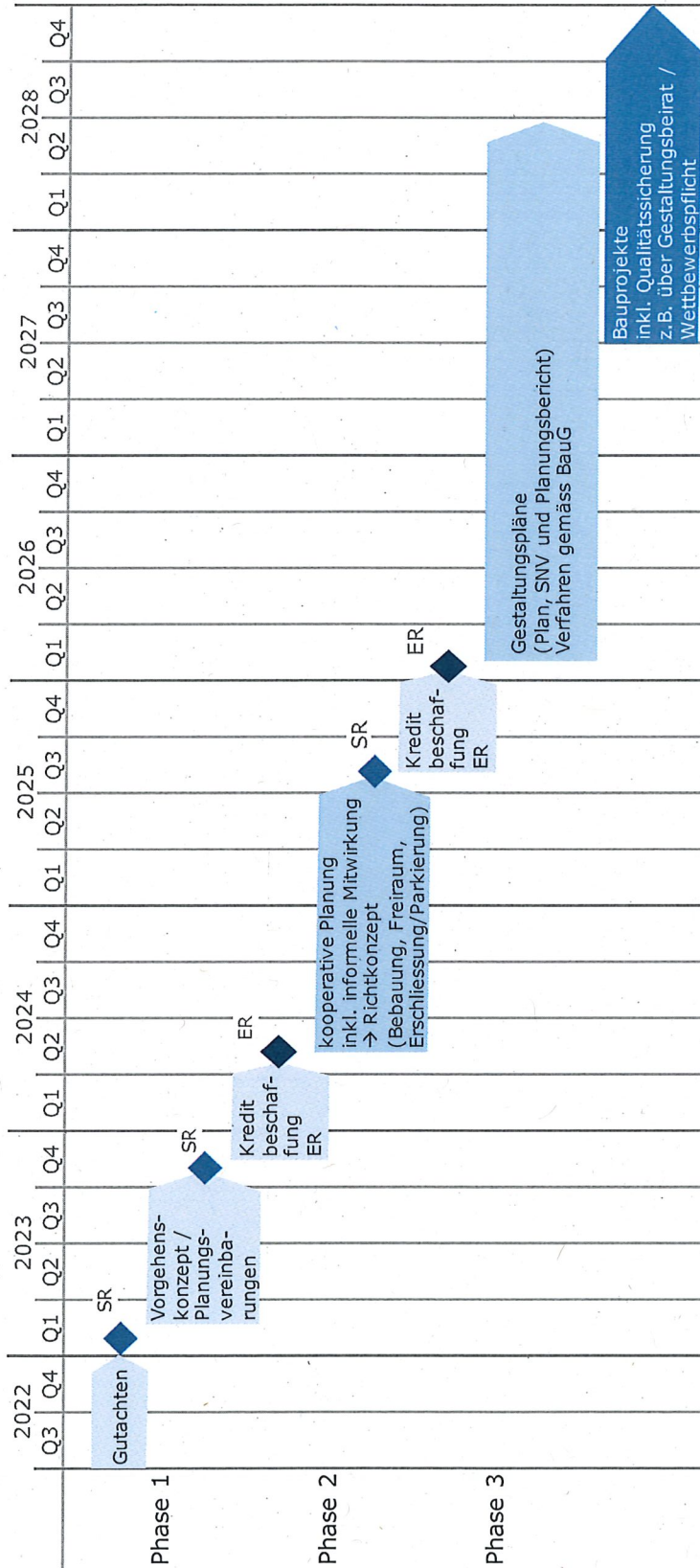
Denkmalpflegerischer Schutzstatus

- Kantonales Denkmalschutzobjekt
- schutzwürdige Objekte gem. Gutachten (Denkmalwerkstatt, Oktober 2022)
- erhaltenswerte Objekte gem. Gutachten (Denkmalwerkstatt, Oktober 2022)

- Verena Meier, Brugg
- Möckli Fahrzeug- und Betriebsg. GmbH, Villnachern
- Seewarte AG, Zürich

Anhang 2: Prozessablauf und Grobtermine

Gebietsentwicklung Schild Schulthess-Allee / Annerstrasse
 Prozessablauf



Stand: 28. November 2023