

EINWOHNERRAT BRUGG

B e r i c h t u n d A n t r a g
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend

Teiländerung Bauzonenplan Parzellen Nr. 1823, 1824 und 1837 „Am Rain“



Modelldarstellung des Bauvorhabens

1. Ausgangslage

Die Wohnbaugenossenschaften Graphis, Bern, und SVEA, Thalwil, beabsichtigen, ihre in die Jahre gekommenen Mehrfamilienhäuser an der Zurzacherstrasse 48 bis 54 durch Neubauten zu ersetzen. Es handelt sich um vier Zeilenbauten auf den Parzellen Nr. 1823, 1824 und 1837, welche sich zwischen der Zurzacherstrasse und der Quartierstrasse Am Rain befinden. Gestützt auf eine im Jahr 2013 durchgeführte Machbarkeitsstudie wurden ein Studienauftrag ausgelöst und im engen Dialog mit der Stadt Brugg die Voraussetzungen sowie die Grundlagen für die weiteren Planungsschritte definiert. Das Siegerprojekt des Studienauftrages ist gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Stadt Brugg nicht realisierbar. Da die Graphis ihren Teil der Siedlung rasch realisieren möchte, hat der Stadtrat entschieden, für das Gebiet „Am Rain“ ein Gestaltungsplanverfahren und parallel dazu eine auf die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgestimmte Teiländerung des Bauzonenplanes durchzuführen.

2. Ziele der Planung

Das Areal „Am Rain“ ist gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB) ein entscheidendes Handlungsgebiet für die geplante Innenentwicklung des Zentrums Brugg-Windisch. Mit der vorliegenden Teiländerung des Bauzonenplanes und der Gestaltungsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen, um das Planungsgebiet in zwei Etappen überbauen zu können.

Die Planung hat folgende Ziele:

- Einen städtebaulich und architektonisch hochwertigen Ersatz der bestehenden Wohnbauten bei gleichzeitig massvoller Verdichtung des Gestaltungsplangebietes.
- Flexible, vielfältige und preisgünstige Wohntypologien im rückwärtigen, lärmgeschützten Bereich und Büro- und Wohnateliernutzungen im Lärmbereich der Zurzacherstrasse.
- Gestalterische und sozialräumliche Strassenaufwertung durch verbesserte Lärmschutzmassnahmen entlang der Zurzacherstrasse (Verzicht auf bestehende Lärmschutzwand).
- Realisierung in Etappen.
- Aufhebung der Parkplätze entlang der Zurzacherstrasse zugunsten eines durchgehenden Trottoirs.

3. Teiländerung des Bauzonenplanes

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Stadt Brugg vom 6. September 1996 befindet sich das Planungsgebiet in der dreigeschossigen Wohnzone W3 und ist als lärmvorbelastetes Gebiet eingetragen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.6. Die Wohnzonenbestimmung (Geschossigkeit) sowie die Ausnützungsziffer sind für die geplante Bebauung nicht ausreichend.

Mit der Teiländerung erfolgt die Umzonung des Planungsgebiets von der Zone W3 zur Zone W4 mit Gestaltungsplanpflicht. In der W4 beträgt die Ausnützungsziffer 0.8. Mit dem gleichzeitig laufenden Gestaltungsplanverfahren „Am Rain“ soll die Ausnützungsziffer auf 1.2 erhöht werden.

Rechtskräftiger Bauzonenplan vom 6. September 1996



Teiländerung Bauzonenplan „Am Rain“



4. Bezug zur Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung

Die Stadt Brugg ist aktuell an der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsverfahrens für die Neubebauung des Areals soll die Anpassung im Gebiet „Am Rain“ vorgezogen und als Teiländerung separat genehmigt werden. Die Abstimmung mit der laufenden Gesamtrevision ist sichergestellt.

5. Bezug zum Gestaltungsplan „Am Rain“

Die Teiländerung des Bauzonenplanes und der Gestaltungsplan „Am Rain“ basieren auf der gemeinsamen Planung des Planungsgebietes zwischen der Zurzacherstrasse und der Quartierstrasse Am Rain. Sie sind aufeinander abgestimmt und materiell koordiniert. Die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage der Teiländerung des Bauzonenplanes und des Gestaltungsplans erfolgten gleichzeitig.

Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft wurde mittels Vereinbarung zu einer Mehrwertabgabe verpflichtet. Der Betrag wird fällig, wenn die Aufzonierung erfolgt ist und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Ebenfalls abgabepflichtig ist die Graphis bei einem Verkauf der aufgrund der Aufzonung wertgesteigerten Grundstücke an einen Dritten.

6. Verfahren

Die Teiländerung des Bauzonenplanes wurde zusammen mit dem Gestaltungsplan „Am Rain“ am 23. November 2016 der Bau- und Planungskommission vorgestellt und gemeinsam besprochen.

Am 7. März 2017 hat der Stadtrat die Teiländerung für die Mitwirkung und die Vorprüfung beim Kanton freigegeben. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 3. April bis 2. Mai 2017 statt. Es gingen keine Eingaben ein. Des Weiteren wurden die Plangrundlagen durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, geprüft. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 12. April 2017 ist die Teiländerung rechtmässig, stimmt mit dem kantonalen Richtplan überein und berücksichtigt die kantonalen und regionalen Interessen angemessen. Die Voraussetzungen für die kantonale Genehmigung sind erfüllt.

Die öffentliche Auflage fand wiederum gemeinsam mit dem Gestaltungsplan „Am Rain“ vom 10. November bis 11. Dezember 2017 statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einwendungen zum Gestaltungsplan ein. Anlässlich der Einwendungsverhandlungen konnten die Anliegen bereinigt werden. Daraufhin wurde der Gestaltungsplan „Am Rain“ gestützt auf § 25 Abs. 2 BauG mit unwesentlichen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage vom Stadtrat am 6. März 2018 beschlossen.

Damit der vom Stadtrat beschlossene Gestaltungsplan in Rechtskraft treten kann, bedarf es der vorliegenden Teiländerung des Bauzonenplanes. Nach deren Beschluss durch den Wohnerrat und erfolgter Publikation wird die Umzonung zusammen mit dem Gestaltungsplan dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

7. Würdigung des Stadtrates

Die Parzellen Nr. 1823, 1824 und 1837 „Am Rain“ bilden ein wichtiges Handlungsgebiet der Innenentwicklung gemäss dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB) und der Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse. Das Gebiet kann einen entscheidenden Beitrag zur Innenentwicklung leisten und die städtebauliche Aufwertung entlang der wichtigen Einfallssachse Zurzacherstrasse fördern. Die vorgesehene Umzonung des Gebiets „Am Rain“ ist im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Zonenplanung erarbeitet worden und daher mit dieser Gesamtbetrachtung abgestimmt. Mit dem parallel erarbeiteten Gestaltungsplan „Am Rain“ werden diese Aspekte vertieft betrachtet und grundeigentümergebündlich umgesetzt.

Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, die Neusiedlung von hoher Qualität und unter Berücksichtigung der Innenentwicklung ermöglichen zu können.

Demgemäss der

Antrag:

Sie wollen die Teiländerung des Bauzonenplanes betreffend der Parzellen Nr. 1823, 1824 und 1837 „Am Rain“ von der Zone W3 in die Zone W4 mit Gestaltungsplanpflicht genehmigen.

Brugg, 20. März 2018

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Folgende Unterlagen sind bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar und auf der Homepage unter www.stadt-brugg.ch aufgeschaltet:

- Planungsbericht (Teiländerung Bauzonenplan Am Rain)
- Situationsplan 1:1'000 (Teiländerung Bauzonenplan Am Rain)
- Vorprüfungsbericht (Teiländerung Bauzonenplan Am Rain)

Weitere Unterlagen zur Orientierung sind:

- Planungsbericht (Gestaltungsplan Am Rain)
- Situationsplan 1:500 (Gestaltungsplan Am Rain)
- Sondernutzungsvorschriften (Gestaltungsplan Am Rain)
- Vorprüfungsbericht (Gestaltungsplan Am Rain)

Auf der Homepage sind weitere Grundlagen einsehbar.