

**Bericht und Antrag  
des Stadtrates an den Einwohnerrat  
betreffend  
Erlass des Altstadtreglements**



**1. Ausgangslage**

**1.1. Dialog der Beteiligten – die Ziele des Altstadtreglements**

Das Altstadtreglement Brugg ist Teil der Ortsplanungsrevision RAUM BRUGG WINDISCH. Es ergänzt die Nutzungsplanung und die in § 14 BNO definierte «Altstadtzone A». Die Erarbeitung des Altstadtreglements erfolgte deshalb zeitgleich und in enger Abstimmung mit der Nutzungsplanung. Für die Nutzungsplanung und das Altstadtreglement liegt je eine eigene Vorlage vor, da der Einwohnerrat Brugg über das Altstadtreglement im Nachgang zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung beschliessen wird.

Die Altstadt von Brugg ist als identitätsstiftendes Zentrum von grosser Bedeutung für den gesamten Raum Brugg Windisch. Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) kommt der Altstadt nationale Bedeutung zu.

Enthielt die bisherige BNO zur Zone A (Altstadt) noch vier Paragraphen mit verschiedenen Absätzen (§§ 13–17 BNO), so konzentriert sich die neue BNO auf einen einzigen Paragraphen: § 14 BNO definiert die "Altstadtzone A", die der Erhaltung und der sanften Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns dient, sowie Leitsätze für die Entwicklung der Altstadt.

Das Altstadtreglement ergänzt und präzisiert die Bestimmungen in § 14 BNO hinsichtlich Bewilligungsverfahren, Gestaltung von Bauten und Freiräumen, Reklamewesen in der Altstadtzone sowie Beiträgen und Gebühren.

Mit seinen Festlegungen zielt das Altstadtreglement auf die Unterstützung und Beratung von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ab. Bei Bauabsichten in der «Altstadtzone A» sollen frühzeitig – im Stadium der Vorprojektierung – im Dialog zwischen Bauherrschaft, Architekt und Stadt Lösungen gefunden werden, von denen sowohl die Grundeigentümer als auch die Öffentlichkeit profitieren. Die Bewilligungsbehörde berät Bauwillige kostenlos. Sie zieht die kantonale Denkmalpflege und das Beurteilungsgremium Altstadt sowie – bei Bedarf – die Kantonsarchäologie bei.

## **1.2. Von den stadträumlichen Überlegungen zum Altstadtreglement**

Die Ziele für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Altstadt sind bereits im Räumlichen Entwicklungsleitbild RAUM BRUGG WINDISCH (RELB) von 2015 festgeschrieben. Dieses wurde unter breiter Mitwirkung erarbeitet. Sie bestand aus der Beteiligung der Echo-gruppe, drei Foren mit je 120 interessierten Bürgerinnen und Bürgern, der öffentlichen Mitwirkung und der Vernehmlassung. Im RELB, das eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung bildet, ist auch festgelegt, dass für die Altstadt stadträumliche Grundüberlegungen und Leitsätze formuliert werden sollen. Da die BNO Leitlinien, aber keine detaillierten Bestimmungen für den grundsätzlichen Umgang mit den Altstadtbauten enthält, werden die Details im Altstadtreglement definiert.

### **1.3. Die Leitgedanken für die Altstadtzone (§ 14 BNO)**

Die in der BNO definierte Altstadtzone A dient der Erhaltung und der sanften Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns. Grundlage für die ergänzenden Bestimmungen des Altstadtreglements sind die folgenden in § 14 der BNO definierten Leitgedanken:

Das Gesamtbild und das städtebauliche Grundmuster der Bauten, Plätze, Strassen und Gassen sind zu erhalten. Gleichzeitig soll die Altstadt auch belebtes Zentrum sein. Deshalb sind die Erdgeschosse entlang wichtiger Strassen und Plätze grundsätzlich publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. Ausserdem gilt es, die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu steigern. Bauliche Eingriffe bedürfen grosser Sorgfalt und einer sehr guten Qualität. Entsprechende Projektentwicklungen haben deshalb im Dialog zwischen Bauherrschaft, Architekt, Stadt, kantonaler Denkmalpflege und der Kantonsarchäologie zu erfolgen.

### **1.4. Der Erarbeitungsprozess**

Erarbeitet wurde das Altstadtreglement in zwei Phasen: Die erste Phase war der Entwicklung der stadträumlichen Grundüberlegungen und Leitsätze gewidmet. In dieser Phase fanden im Herbst und Winter 2016 zwei Workshops mit einem breit aufgestellten Begleitgremium statt. Anschliessend waren die vierzehn Mitglieder des Begleitgremiums zur schriftlichen Vernehmlassung eingeladen. Die zweite Phase diente der spezifischen Umsetzung der erarbeiteten Inhalte in die Teile "Städtebauliche Grundüberlegungen" und "Altstadtreglement". Im Frühjahr 2017 wurden diese beiden Aspekte in zwei Workshops vertieft diskutiert. Anschliessend erfolgten Fertigstellung, Dokumentation und juristische Prüfung.

Vom 11. September bis 17. Oktober 2017 lag das Dossier zur öffentlichen Mitwirkung auf. Bei der Abteilung Planung und Bau der Stadt Brugg sind während dieser Zeit 13 Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Die Eingaben beinhalteten insgesamt rund 145 Änderungsanträge. Zu beachten ist, dass eine Stellungnahme grundsätzlicher Art war und von 51 Personen mitunterzeichnet wurde. Der Mitwirkungsbericht dokumentiert alle Eingaben mit fachlicher Stellungnahme und Entscheid ([www.raumbruggwindisch.ch](http://www.raumbruggwindisch.ch), Rubrik Nutzungsplanung, Altstadtreglement).

Am 23. Februar 2018 präsentierten die Verantwortlichen allen Interessierten das bereinigte Altstadtreglement. Vom 26. Februar bis 27. März 2018 wurde das Altstadtreglement

Brugg zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind drei Einwendungen zum Altstadtreglement eingegangen.

Verabschiedet werden das Altstadtreglement und die Nutzungsplanung durch den Einwohnerrat. Aufgeschaltet sind alle Unterlagen zum Altstadtreglement sowie der Bericht mit stadträumlichen Grundüberlegungen und der Mitwirkungsbericht auf der Webseite [www.raumbruggwindisch.ch](http://www.raumbruggwindisch.ch) (unter Nutzungsplanung, Rubrik Altstadtreglement).

### **1.5. Die Bestandteile der Planung**

Das grundeigentümergebundene «Altstadtreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Brugg» ergänzt die Bestimmungen der BNO und fasst bestehende Merkblätter und Regulative zusammen.

Die Grundlage für die Bestimmungen des Altstadtreglements bilden die stadträumlichen Grundüberlegungen, Leitsätze zur Altstadtentwicklung und die Aussagen zu Leitnutzungen, Qualitäten und Potenzialen der stadträumlichen Substanz. Sie sind festgehalten im Bericht «Stadträumliche Grundüberlegungen – erläuternder Bericht zum Altstadtreglement». Zu den erläuternden Bestandteilen der Planung gehört ausserdem der Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, die vom 11. September bis 17. Oktober 2017 erfolgte.

## **2. Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage**

Während der öffentlichen Auflage sind drei schriftliche Einwendungen eingegangen. Eine Einwendung konnte gutgeheissen werden und führt zu folgender Anpassung von § 19 Abs. 3 des Altstadtreglements: "In jedem Fall sind die freie Zirkulation im Fussgängerbereich und ein uneingeschränkter Zugang zu den umliegenden Liegenschaften zu gewährleisten."

Die Anpassung wurde im August 2018 vom Stadtrat beschlossen.

Mit den zwei weiteren Einwendern wurden im Juni Einigungsverhandlungen geführt. Diese beiden Einwendungen wurden abgewiesen und führen zu keinen Anpassungen am Reglement.

### 3. Schwerpunkte des Altstadtreglements

#### 3.1. Beratung und Dialog statt starre Regelungen

Enthielt die bisherige BNO zur Zone A (Altstadt) noch vier Paragraphen mit verschiedenen Absätzen (§§ 13–16 BNO), so konzentriert sich die neue BNO auf einen einzigen Paragraphen: § 14 BNO definiert die "Altstadtzone A", die der Erhaltung und der sanften Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns dient, und formuliert Leitsätze für die Entwicklung der Altstadt. Damit setzt die Gesetzgebung auf Beratung und Dialog statt auf eine starre Regelung in der BNO: Das Altstadtreglement ist in acht Themenfelder gegliedert. Im Themenfeld I) werden die Grundsätze des Umgangs mit Bauten, Freiräumen und Reklamen definiert.

#### 3.2. Hochwertige Entwicklung der Altstadt

Alle Bestimmungen richten sich nach den Leitsätzen in § 14 BNO. Ziel ist die hochwertige Entwicklung der Altstadt. Das Reglement legt deshalb mit den Themenfeldern III) bis VI) das inhaltliche Schwergewicht auf die Gestaltung von Bauten, Dächern und Aussenraum sowie Reklamen. Diese Bestimmungen sollen einen sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und ein umsichtiges Weiterbauen im Dialog zwischen Bauherr, Architekt und Stadt gewährleisten.

Demgemäss der

Antrag:

Sie wollen das Altstadtreglement genehmigen.

Brugg, 5. Dezember 2018

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

*B. Horlacher* *Y. Zbinden*

- Beilage: Altstadtreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Brugg, 2.11.2018

### **Aktenauflage**

Folgende Unterlagen sind bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar und auf der Webseite [www.raumbruggwindisch.ch](http://www.raumbruggwindisch.ch) aufgeschaltet:

#### Genehmigungsunterlagen (grundeigentümergebunden)

- Altstadtreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Brugg, 2.11.2018

#### Erläuternde Unterlagen

- Stadträumliche Grundüberlegungen – erläuternder Bericht zum Altstadtreglement, 2.11.2018
- Mitwirkungsbericht aus der öffentlichen Mitwirkung, 19.12.2017