

## Schlussbericht an den Einwohnerrat

### **Ausgangslage und Zielsetzung**

Anlässlich der Sitzung vom 25. Januar 2019 beschloss der Einwohnerrat zur Vorberatung der Gesamtrevision Nutzungsplanung eine Spezialkommission einzusetzen und wählte dazu Pascal Ammann (SP), Walter Brander (SVP), Barbara Geissmann (CVP), Thomas Gremminger (GP), Jürg Hunziker (FDP), Adriaan Kerkhoven (GLP), Titus Meier (FDP), Hanspeter Stalder (FDP), Franziska Rabenschlag (SP), Patrick von Niederhäusern (SVP) und Konrad Zehnder (EVP). An der konstituierenden Sitzung vom 31. Januar wählten die Kommissionsmitglieder Titus Meier als Präsidenten und legten das weitere Vorgehen fest. Es fanden insgesamt sieben Sitzungen statt. Ziel der Spezialkommission war die detaillierte Beratung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie des Altstadtreglements im Hinblick auf die Behandlung im Einwohnerrat. Dabei ging es einerseits um das Klären von Fragen und andererseits um das Behandeln der eingereichten Anträge im Hinblick auf die Einwohnerratssitzung. Anträge, die eine Mehrheit fanden, werden als Kommissionsanträge in der Einwohnerratssitzung vom 15. November eingereicht. Anträge, die keine Mehrheit fanden, aber in der Parlamentsberatung wieder gestellt werden, sind als Minderheitsanträge in der Synopse aufgeführt.

Um einen guten Austausch zwischen den Kommissionsmitgliedern und den jeweiligen Fraktionen zu gewährleisten, erstreckte sich die Kommissionsarbeit über mehrere Monate, so dass die jeweiligen Zwischenergebnisse in die Fraktionen hineingetragen und diskutiert werden konnten. Gleichzeitig hat die Kommission festgelegt, dass die genehmigten Protokolle und die Präsentationen als Arbeitsinstrumente in den Fraktionen eingesetzt werden können. Der vorliegende Bericht stellt deshalb eine Zusammenfassung dar. Nach Auffassung der Kommission sind die Protokolle analog den Einwohnerratsprotokollen als «Materialien» zu werten, wenn es um die Auslegungsfragen geht.

### **Vorgehen**

In einer ersten Phase konnten die Fraktionen durch ihre Vertreterinnen und Vertreter Fragen zur BNO einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde stark Gebrauch gemacht. Mit einer Ausnahme konnten alle Fragen zufriedenstellend beantwortet werden. Noch offen ist die Frage, wie gross die Fläche nicht bebauter Baugebiete im Eigentum der Einwohnergemeinde ist und welche Nutzungsabsichten seitens der Stadt dafür bestehen.

In der zweiten Phase wurden die Anträge der Fraktionen gesammelt, besprochen und in den Fraktionen diskutiert. Gleichzeitig liess sich die Kommission durch Bernhard Barmet von der Abteilung Planung und Bau über das Natur- und Landschaftsinventar als Grundlage für die Liste mit den Naturobjekten (Anhang II der BNO) und durch Melchior Fischli von der kantonalen Denkmalpflege über das Bauinventar als Grundlage für die Liste mit den Bauten unter kommunalen Schutz orientieren.

In der dritten Phase wurde die gesamte BNO inkl. Bauzonen- und Kulturlandplan beraten und die eingegangenen Anträge behandelt. Die Beratungen erfolgten im Beisein von Elsbeth Hofmänner, Leiterin Baupolizei, und Barbara Gloor, Fachplanerin Metron. Die Protokollführung übernahm Bigna Lüthy, Stadtplanerin.

Ausserdem hat die Kommission das Altstadtreglement beraten. An dieser Sitzung nahm zusätzlich Heiko Dobler, Vertreter der kantonalen Denkmalpflege, teil.

Der Beizug der Fachexperten erlaubte es, Fragen in Bezug auf die Auslegung einer Bestimmung oder hinsichtlich Abhängigkeiten von übergeordneten gesetzlichen Grundlagen fortlaufend zu klären.

## **Beratung im Einwohnerrat**

Im Hinblick auf die Beratung der BNO und des Bauzonen- und Kulturlandplans sind im Unterschied zu den üblichen Einwohnerratsgeschäften zwei Punkte besonders zu beachten:

### *a.) Verfahren bei wesentlichen / unwesentlichen Änderungen*

Obwohl der Einwohnerrat als zuständiges Organ die kommunale Nutzungsplanung gesamthaft oder in Teilen erlässt, können nur unwesentliche Änderungen direkt durch den Einwohnerrat vorgenommen werden. Eine Unwesentlichkeit liegt vor, wenn mit der Änderung höchstens eine Präzisierung/Konkretisierung oder eine Korrektur eines offensichtlichen Fehlers erfolgt. Die Stossrichtung der Bestimmung bzw. deren Gehalt darf sich weder ändern noch verschärfen. Die unwesentlichen Anträge der Spezialkommission sind in der Synopse vermerkt. Bei Zustimmung durch den Stadtrat und ohne anderslautenden Antrag sind sie stillschweigend genehmigt. Werden wesentliche Änderungen beantragt, was bei den Anträgen der Spezialkommission der Fall ist, so entscheidet der Einwohnerrat formell über eine Rückweisung der entsprechenden Bestimmungen. Am Schluss prüft der Stadtrat, ob der verbliebene Teil durch den Einwohnerrat erlassen werden kann, oder ob eine zweite Lesung durchzuführen ist. Erlässt der Einwohnerrat die Vorlage, so beginnt die Referendums-/Beschwerdefrist zu laufen, bevor der Regierungsrat die Nutzungsplanung genehmigen kann. Im Bereich der zurückgewiesenen Teile gilt weiterhin die bisherige rechtskräftige Planung. Zurückgewiesene Teile werden durch den Stadtrat neu bearbeitet. Werden dabei Änderungen vorgenommen, so ist zu klären, ob für die geänderten Bestimmungen eine erneute Vorprüfung und öffentliche Auflage notwendig ist. Personen, die durch eine geänderte Bestimmung betroffen sind, müssen sich im Rahmen des Rechtsschutzverfahrens wehren können. Die zurückgewiesenen Teile werden dann an einer zweiten Lesung dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung unterbreitet.

### *b.) Ausstandspflicht*

Gemäss Handbuch Gemeinderecht (S. 8) und der Auskunft der Gemeindeabteilung (Leiter Rechtsdienst, 10.10.2019) gibt es bei der Behandlung der Bau- und Nutzungsordnung wie auch des Bauzonen- und Kulturlandplans für den Einwohnerrat keine Ausstandspflicht (vgl. AGVE 1980, S. 497 und AGVE 1994, S. 547).

## **Anträge mit Begründung**

Im Folgenden werden alle Rückweisungsanträge kurz begründet, die von einer Mehrheit der Kommission unterstützt werden. Unwesentliche Änderungen, die der Stadtrat bereits übernommen hat, werden nicht näher ausgeführt.

### *§ 13 Übersicht und Baumasse, neuer Absatz*

Die Erhöhung der Grünflächenziffer gegenüber der bestehenden BNO war in der Kommission umstritten, da gegenüber früher als anrechenbare Grünfläche nur die natürlichen und/oder bepflanzten Bodenflächen gelten, die nicht versiegelt und nicht als Abstellflächen dienen. Sowohl begrünte Dachflächen wie auch Rasengittersteine können nicht mehr zur Grünfläche gezählt werden. Eine Mehrheit der Kommission ist dem Stadtrat gefolgt und hat die Reduktionsanträge abgelehnt. Bei der Beratung zeigte sich jedoch, dass je nach Lage, Grösse und Form der Bauparzelle eine sinnvolle Bebauung und Nutzung erschwert oder gar verunmöglicht wird. Mit einer neuen Bestimmung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in diesen Fällen von der starren Anwendung der GFZ durch Erhebung einer vom Stadtrat festzusetzenden Ersatzabgabe abzuweichen. Durch eine Zweckbindung könnten diese Abgaben beispielsweise für den Unterhalt von öffentlichen Grünflächen eingesetzt werden.

#### *§ 16 Zone Campus, Abs. 5*

Die Mehrheit der Kommission ist für eine Streichung der Bestimmung in Absatz 5, wonach die Bauweise nach Minergiestandard anzustreben sei, da durch Änderungen in der Energiegesetzgebung diese Bestimmung bereits heute teilweise überholt sei.

#### *§ 23 Arbeitszone I, Abs. 4*

Die Mehrheit der Kommission ist für eine Streichung von Absatz 4. Das explizite Einholen eines Bepflanzungsplans ist angesichts der angestrebten Primärnutzung nicht erforderlich. Die Ausführungen auf dem Umgebungsplan sind ausreichend.

#### *§ 24 Arbeitszone II, Abs. 4*

Wie bei der Arbeitszone I erachtet es die Kommissionsmehrheit als nicht erforderlich, explizit einen Bepflanzungsplan einzureichen. Absatz 4 soll demnach gestrichen werden.

#### *§ 35 Naturschutzzone, spezifische Naturschutzzone «Buchhalde»*

Gegenüber der rechtskräftigen BNO sieht die neue Fassung für die Naturschutzzone am Bruggerberg das spezifische Schutzziel «Magerwiese» vor. Im Gebiet «Buchhalde» (Abschnitt zwischen Remigersteig und Hansfluhsteig, ehemaliger Rebberg der Stadt Brugg) werden die privaten Parzellen seit Jahrzehnten für Reb- und Obstbau bzw. als Gartenanlagen genutzt. Anlässlich der Zuweisung dieser Parzelle zur Naturschutzzone durch den Einwohnerrat 2013 legte der Stadtrat ein Reglement vor, das auf die bestehende Nutzung Rücksicht nimmt und beispielsweise Reben und Obstbäume mit Auflagen erlaubt. Es ist fraglich, ob bei einer engen Auslegung der Schutzzone «Magerwiese» gemäss BNO-Entwurf die Bestimmungen im Reglement noch zulässig sind. Mit der Schaffung einer spezifischen Naturschutzzone «Buchhalde» soll der Grundgehalt des Reglements (Erhalt der bestehenden Gartenanlagen, Regelungen betreffend Art und Weise der Bepflanzung (z.B. Obst- und Rebbau) sowie die Beweidung) in der BNO festgehalten und damit Rechtssicherheit geschaffen werden.

#### *§ 42 Auenschutzpark, Abs. 1 & 2*

Auch im Auenschutzpark soll die extensive Erholung möglich sein. Allerdings kann die extensive Erholung nach Auffassung der Kommission kein Schutzziel sein, sondern soll gebührend in Absatz 2 genannt werden.

#### *§58 Anordnung Parkierung, neuer Absatz*

Die E-Mobilität wird immer wichtiger. Bereits heute werden bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen Anforderungen in Bezug auf die E-Mobilität gestellt. Nach Auffassung der Kommission ist es zukunftsweisend, wenn auch bei Mehrfamilienhäusern Installationen für die E-Mobilität vorgeschrieben werden. Dabei geht es nicht darum, innerhalb der Liegenschaften Anschlüsse auf Vorrat zu bauen, sondern vor allem in der Bauphase beispielsweise durch das Verlegen von Rohren günstige Voraussetzungen für eine spätere Nachrüstung zu schaffen.

#### *§59 Autoarme und autofreie Nutzung, Abs. 1*

Ein autoarmes/autofreies Wohnen soll auch in den Wohngebieten von Lauffohr und Umiken möglich sein. Der Fokus auf den ÖV-Erschliessungsgrad ist zu eng, da er beispielweise die gute Erreichbarkeit des Bahnhofs Brugg mit dem Fahrrad ausser Acht lässt.

#### *§ 60 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge, Abs. 1*

Wichtig sind genügend Abstellplätze an zweckmässiger Lage. Das Erfordernis der Abdeckung wird als zu weitgehend erachtet. Gerade im urbanen Raum sind gedeckte Abstellplätze attraktiv, so dass diese Bestimmung nicht explizit notwendig ist, sondern dem Eigentümer überlassen werden soll.

### *§ 70 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern, Abs. 1*

Je nach Situation kann es angezeigt sein, dass Lärmschutzwände und Einfriedungen durch Bepflanzung/Einpflanzung an das Quartierbild eingepasst und Naturwerte geschaffen werden. Dem Stadtrat soll deshalb die Kompetenz eingeräumt werden, diese anzuordnen.

### *§ 74 Ausnützungsziffer, Abs. 2*

Analog der Bestimmung in Schinznach-Bad soll eine Sitzplatzverglasung unabhängig von der Ausnützungsziffer zugelassen werden, da diese zu einer energetischen und lärmschutztechnischen Optimierung eines Gebäudes führen kann. Gemäss kantonaler Bauverordnung § 32 Abs. 3 können Gemeinden einen Nutzungsbonus für verglaste Sitzplätze und Wintergärten vorsehen, sofern die Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen.

## *Anhang II, Naturobjekte*

### *Kirchplatz*

Nord- und südseitig der Stadtkirche stehen seit Generationen Lindenbäume, die als Naturobjekte zu schützen sind. Am Ort einer krankheitshalber gefällten Linde wurde auf dem nordseitigen Kirchplatz 2003 eine Freundschaftslinde gepflanzt. Anlass dazu bildete das Jubiläum «90 Jahre Städtefreundschaft Brugg-Rottweil». Die Linde auf dem südseitigen Kirchplatz wurde nach der Gesamtrenovation der Kirche in den 1950er-Jahre an der Stelle einer alten Linde gepflanzt.

## *Anhang II, Kulturobjekte*

### *Alter Oberwasserkanal*

Im Bereich westlich des Schösschens Altenburg ist der alte Oberwasserkanal durch beidseitig erhaltene Kanalwände noch erkennbar. Diese sollen als Zeitzeugen auch für die nachfolgenden Generationen erhalten bleiben. Weitere Ausführungen siehe unten.

## *Anhang II, Bauten unter kommunalem Schutz*

Gemäss kantonalem Kulturgesetz sind die Gemeinden zuständig für den Schutz und die Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung. Die Gemeinden werden bei dieser Aufgabe durch die kantonale Denkmalpflege unterstützt, die dazu ein Kurzinventar der Baudenkmäler erarbeitet. Sie stellt eine einheitliche Wertung der Bausubstanz unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Gesichtspunkte und die Koordination mit dem Inventar der kantonal geschützten Baudenkmäler sicher. Zu den Aufnahmekriterien zählen der Eigenwert, der historische Zeugenwert und der Situationswert.

Bauten unter kommunalem Schutz dürfen nicht ohne Weiteres abgebrochen werden und sind in der Substanz geschützt. Aus- und Umbauten sind zulässig, sofern mit den Schutzzielen vereinbar. Das Baubewilligungsverfahren läuft über die Gemeinde.

Im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die bestehenden Bauinventare von Brugg (1995) und Umiken (1996) aktualisiert. Betrachtet wurden Gebäude, die vor 1920 erbaut wurden. Zu den 24 bisherigen Objekten sind 13 neue Objekte aufgenommen worden. Von diesen insgesamt 37 schützenswerten Objekten (Gebäude, Brunnen und Grenzsteine) will der Stadtrat 21 kommunal schützen. Im Vorprüfungsbericht listet die Denkmalpflege 7 Objekte aus, deren Nichtaufnahme sie aus fachlicher Sicht für nicht nachvollziehbar hält.

Folgende Objekte sind gemäss Mehrheitsmeinung der Kommission ebenfalls als kommunale Schutzobjekte in die BNO aufzunehmen. Die Begründung orientiert sich in den ersten beiden Fällen an der Würdigung im Bauinventar:

*BRU908 Fröhlich-Scheune, Zurzacherstrasse 38*



Die Fröhlich-Scheune ist ein herrschaftlich gestalteter Ökonomiebau. Der Kernbau entstand ca. 1760, die östliche und westliche Erweiterung stammt aus dem 19. Jahrhundert. Der spätbarocke Kernbau mit seinem originell profilierten Tor- und Fenstergewänden ist das älteste erhaltene privat erbaute Gebäude östlich der Vorstadt. Ursprünglich im Besitz einer der mächtigsten Brugger Familien, war die Scheune mit Stall Teil des herrschaftlichen Landguts «Sonnenberg». Es handelt sich

um den letzten Zeugen eines Landwirtschaftsbetriebes der Brugger Führungsschicht im Ancien Régime. Das Gebäude gehört der Eidgenossenschaft. Die Schutzwürdigkeit wird durch ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege gestützt.

*BRU934 «Ammelemähli», Baslerstrasse 13*



Bei der «Ammelemähli» handelt es sich um ein biedermeierliches Wohnhaus von 1835, das im Zentrum eines ehemaligen kleinindustriellen Ensembles steht. Das in den charakteristisch nüchternen Formen seiner Entstehungszeit gehaltene Gebäude ist aussen wie innen weitgehend intakt geblieben. Ursprünglich diente die Anlage als Fabrik für Stärkemehl (Amylum/Amelung). Das Ensemble dokumentiert auf einzigartige Weise ein Stück Gewerbe- und Sozialgeschichte von Brugg.

*Ehemaliges Maschinenhaus EW Brugg, Gebäude Nr. 459, Parzelle 302*

Ein zwar unscheinbares, für die Geschichte der Stadt Brugg aber sehr bedeutendes Gebäude ist das ehemalige Maschinenhaus des Elektrizitätswerks Brugg im Freudenstein.

Am 24. August 1890 beschloss die Einwohnergemeinde Brugg mit 184 zu 1 Stimme, als erste Gemeinde im Kanton Aargau ein eigenes Elektrizitätskraftwerk zu bauen und zu betreiben. Die veranschlagten Kosten lagen bei 230'000 Franken, was angesichts der jährlichen Gesamteinnahmen



der Stadt von rund 70'000 Franken ein grosser Betrag war. Am 12. November 1892 erleuchteten erstmals elektrische Lampen die Gassen des Städtchens. Damit war einer der wichtigsten Grundsteine für die Entwicklung von der Handwerker- zur Industriestadt gelegt worden. In den folgenden Jahren zogen zahlreiche Firmen nach Brugg und veränderten die Stadt nachhaltig. Nach der Eröffnung des Aarekraftwerks Wildegg-Villnachern 1952 wurde der Betrieb eingestellt und der Oberwasserkanal bis zum Schlösschen Altenburg

aufgefüllt. Heute ist nur noch ein kleines Stück des Kanals sichtbar und zwar westlich des Schlösschens Altenburg. Dieser Abschnitt soll als Kulturobjekt erhalten bleiben (siehe oben). Im Maschinenhaus befindet sich heute eine Trafostation der IBB.

### **Altstadtdreglement**

Die Kommission hat sich intensiv mit dem Altstadtdreglement auseinandergesetzt. Auf der einen Seite soll die historische Bausubstanz geschützt und der Charakter der Altstadt gewahrt werden. Auf der anderen Seite braucht es auch Entwicklungsmöglichkeiten, damit der historische Stadtkern von Brugg auch in Zukunft ein attraktives Quartier bleibt. Die Kommission liess sich überzeugen, dass mit dem neuen Altstadtdreglement ein Kompromiss gefunden werden konnte, der beide Anliegen aufnimmt. In einem Punkt beantragt die Kommission eine Änderung. Gemäss Entwurf ist bei Ersatzbauten zwingend ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, wobei der Stadtrat mindestens eines der teilnehmenden Planungsbüros bestimmen will. Hintergrund ist das öffentliche Interesse am Erscheinungsbild der Altstadt, die gemäss ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung ist. Nach Ansicht der Kommissionsmehrheit soll sich die Stadt in diesem Fall auch an den Kosten des Konkurrenzverfahrens beteiligen. Massgeblich soll dabei das öffentliche Interesse sein.

Beilage:

Synopse mit den Mehrheits- und Minderheitsanträgen gemäss Kommissionsberatung