

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage –
Ergänzung Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Brugg

30. Oktober 2018 / 12. Dezember 2018

rev. 20. März 2019 / rev. 25. September 2019

Freigabe Stadtrat z.Hd. Einwohnerrat



Änderungen 20. März 2019

grau

Änderungen 25. September 2019

gelb

Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Saša Boban Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Jennifer Berg

Dipl.-Ing. in Stadtplanung/SIA

Andrea Keufer

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Barbara Horlacher

Stadt Brugg, Stadtammann

Stefan Hein

Stadt Brugg, Leiter Planung und Bau

Bigna Lüthy

Stadt Brugg, Stadtplanerin

Titelbild: Luftbild 2015, AGIS

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
2	Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	8
2.1	Entscheide Stadtrat	8
2.2	Bau- und Nutzungsordnung	11
2.3	Bauzonenplan	22
2.4	Kulturlandplan	27
3	Kapazitätsnachweis	28
3.1	Stand der Erschliessung	28
3.2	Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsnachweis	29
4	Anhang	30
4.1	Anhang 1: Plan Stand der Erschliessung	31
4.2	Anhang 2: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie Berechnungen Kapazitäten Brugg	33

1 Einleitung

Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch führen eine gemeinsame Ortsplanungsrevision durch. Vom 26. Februar bis 27. März 2018 lag der Entwurf zur Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung [BNO], Bauzonenplan und Kulturlandplan) öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage haben insgesamt 137 Einwanderinnen und Einwander Anträge eingereicht. Dabei sind in der Stadt Brugg 56 und in der Gemeinde Windisch 81 Einwendungen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eingetroffen. Gestützt auf die Einwendungen und auf die im Mai und Juni 2018 durchgeführten Einigungsverhandlungen haben der Stadtrat Brugg sowie der Gemeinderat Windisch verschiedene Änderungen am ursprünglichen Entwurf vorgenommen. Von den 56 Einwendungen in der Stadt Brugg konnten sechs Einwendungen in der weiteren Bearbeitung der Nutzungsplanung vollumfänglich berücksichtigt werden. Bei 29 weiteren Einwendungen konnte teilweise zugestimmt oder ein Entgegenkommen gezeigt werden. Die drei Einwendungen zum Altstadtreglement werden im «Erläuternden Bericht zum Altstadtreglement» behandelt.

Im Juli hat der Gemeinderat Windisch über die Einwendungen entschieden und die Nutzungsplanung mit Änderungen für den Einwohnerrat freigegeben. Der Beschluss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch den Einwohnerrat Windisch erfolgte am 7. November 2018. Die Planung wird - ohne Rückweisungen - dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Der Stadtrat Brugg hat im August 2018 über die Einwendungen auf Gemeindegebiet Brugg entschieden, allerdings mit zwei Ausnahmen: Umsetzung des Bauinventars und Umsetzung der Naturschutzzone am Bruggerberg. Die Behandlung dieser beiden Themen erforderte weitere Abklärungen und nahm mehr Zeit in Anspruch. Am 5. Dezember 2018 hat der Stadtrat Brugg die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und das Altstadtreglement zu Händen des Einwohnerrats verabschiedet. Die erste Beratung der Nutzungsplanung durch den Einwohnerrat Brugg ist im Januar 2019 erfolgt. Trotz zeitlicher Staffelung bleiben die beiden Planungen von Brugg und Windisch eng koordiniert und inhaltlich abgestimmt.

Die Änderungen auf Stadtgebiet Brugg umfassen kleine Teilbereiche des Entwurfs, die keinen wesentlichen Einfluss auf das Konzept der Nutzungsplanung haben.
Der vorliegende Bericht dient der Ergänzung zum Planungsbericht vom 30. Oktober 2018 / 12. Dezember 2018 rev. am 20. März 2019.

2 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

2.1 Entscheide Stadtrat

2.1.1 Entscheid Stadtrat vom 25. September 2019

Im Rahmen der Behandlung der Vorlage in der Spezialkommission des Einwohnerrats wurden die nachfolgenden, redaktionellen Anträge an den Stadtrat eingereicht. Der Stadtrat hat die **redaktionellen Änderungen** an den Planungsunterlagen vorgenommen:

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

- § 5 Haushälterische Baulandausnützung
 - ² Bei Neubauten kann die Bewilligung verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unternutzt ist ~~wird~~ und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.
- § 6 Nachverdichtung (gesamte neue Formulierung)
 - ³ Bei drei Vollgeschossen ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.
- § 20 Wohnzonen (gesamte neue Formulierung)
 - ² Die Zonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Zusammengebaute Einfamilienhäuser oder andere Bauten sind zulässig, sofern gesamthaft mindestens drei Wohneinheiten geschaffen werden. Bei bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern ist eine Erweiterung über den Besitzstand hinaus zulässig, wenn dadurch eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.
- § 24 Arbeitszone II
 - 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.~~ Eingeschossige Bauten sind nur dann zulässig, wenn diese betriebstechnisch nachgewiesenermassen nicht ~~mehr~~ mehrgeschossig gestaltet werden können.
- § 35 Naturschutzzone Abs. 7
 - Ergänzung des Schutzziels der Schutzzone Fromentalwiese mit : Erhaltung und Förderung von artenreichen Heuwiesen
- § 43 Abs. 3 Freihaltegebiet Hochwasser:
 - Streichung von Verweis auf Absatz 6 (gibt es nicht)
- § 59 Autoarme und autofreie Nutzungen
 - 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.
- Anhang II, Kulturobjekte gemäss § 46 BNO
 - Grenzstein (1753): Korrektur beim Flurnamen: ~~Brugg-Villnachern~~-Freudensteinwäldchen
 - Masswerkbrüstung (1574): Korrektur beim Flurnamen: ~~Oberes Tor~~-Freudensteinwäldchen

Bauzonen- und Kulturlandplan

Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans: Freihaltezone

Redaktionelle Korrektur: Es gibt in Brugg keine Freihaltezone. Diese wurde aus der Legende im Zonenplan gestrichen.

Schutzzone Aareschlucht: gemäss BLN

Abgrenzung der Schutzzone gemäss Vorgabe BLN und Richtplan angepasst.



Abbildung 1:
Bauzonen- und Kulturlandplan
Stand öffentliche Auflage

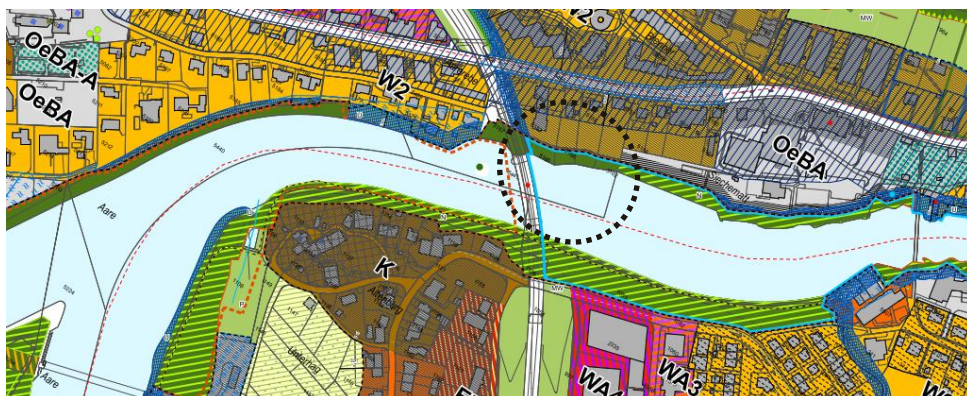


Abbildung 2:
Bauzonen- und Kulturlandplan,
Stand Beschlussvorlage

2.1.2 Entscheid Stadtrat vom 23. Januar 2019

Anhang II

Naturobjekte gemäss § 44 BNO – Ergänzung

Aus dem Landschaftsinventar hervorgehend werden zusätzlich drei Tümpel und zwei Trockenmauern unter Schutz gestellt, welche auf Parzellen der Einwohner- bzw. der Ortsbürgergemeinde liegen. Die Aufnahme der Naturobjekte hat die Vorteile, dass es eine verbesserte Übersicht für die Organisation von Pflege und Unterhalt sowie eine vereinfachte Beantragung von Kantonsbeiträgen gibt.



Abbildung 3:
Kulturlandplan
Stand öffentliche Auflage



Abbildung 4:
Kulturlandplan Tümpel 2.23.2.1 Nüechtler
(beim Jagdhaus),
Stand Beschlussvorlage



Abbildung 5:
Kulturlandplan
Stand öffentliche Auflage

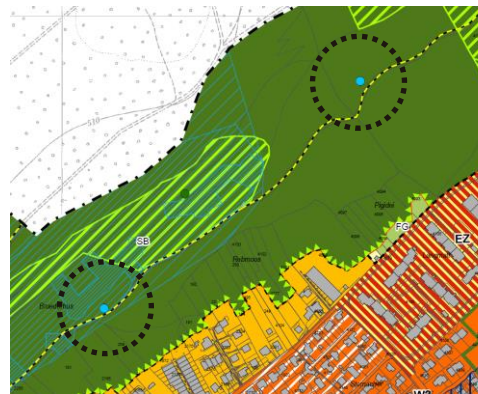


Abbildung 6:
Kulturlandplan Tümpel 2.23.2.10 Bruderhaus
(Quellfassung) und
Tümpel 2.23.2.12 Lauffohrhalde,
Stand Beschlussvorlage

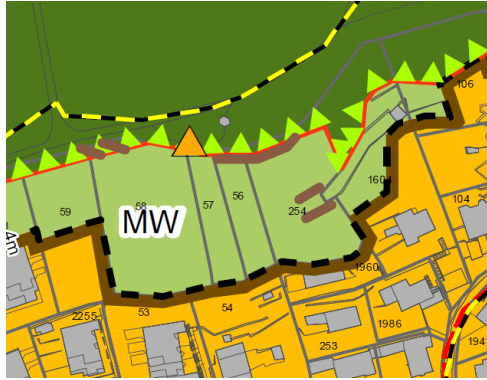


Abbildung 7:
Kulturlandplan
Stand öffentliche Auflage

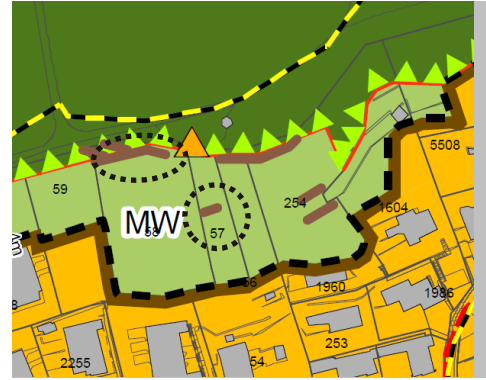


Abbildung 8:
Kulturlandplan Trockenmauern 3.21.3.14 und
3.21.3.45 Häxeplatz,
Stand Beschlussvorlage

2.2 Bau- und Nutzungsordnung

§ 13 Abs. 1 Übersicht und Baumasse BNO – Reduzierung Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer dient dazu, die Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets – insbesondere bei Arbeitszonen – zu erhalten. Die Grünflächen stehen für die Gestaltung von Grün-, Aussen- respektive Erholungsräumen zur Verfügung und sind dementsprechend ein wichtiges Element der qualitätvollen Innenentwicklung.

Mit der Festlegung der Grünflächenziffer von 0.15 wird der Anteil der unversiegelten Grünflächen klar definiert, ohne die bauliche Nutzung übermässig einzuschränken. Gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage werden die Grünflächenziffern der Arbeitszone Kabelwerke von 0.20 auf 0.15 reduziert und an die Arbeitsplatzzone I und die Arbeitsplatzzone II angepasst.

Die Grünflächenziffer der Arbeitsplatzzone Rütene wurde bereits im Stand der öffentlichen Auflage in § 25 BNO mit 15 % ausgewiesen, nur in der tabellarischen Übersicht der Baumasse (§ 13 BNO) fälschlicherweise mit 0.20 dargestellt und in der Beschlussfassung redaktionell korrigiert.

BNO Stand öffentliche Auflage

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Grün- flächen- ziffer	Gesamt- höhe ¹	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	BNO §
					Klein	Gross		
Arbeitszone I	*	-	0.15	*	*	*	III	23
Arbeitszone II	*	-	0.15	*	*	*	IV	24
Arbeitszone Rütene	*	-	0.2	*	*	*	IV	25
Arbeitszone Kabelwerke	*	-	0.2	*	*	*	IV	26

BNO Beschlussvorlage

Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnutz- ung	Grün- flächenziffer	Gesamt- höhe ¹	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe	BNO §
					Klein	Gross		
Arbeitszone I	*	-	0.15	*	*	*	III	23
Arbeitszone II	*	-	0.15	*	*	*	IV	24
Arbeitszone Rütene	*	-	0.15	*	*	*	IV	25
Arbeitszone Kabelwerke	*	-	0.15	*	*	*	IV	26

§ 20 Abs. 2 Wohnzonen BNO – Präzisierung

Mit der Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und damit Raum für das prognostizierte Wachstum geschaffen.

Die Bestimmung in § 20 Abs. 2 BNO wird präzisiert und umformuliert, um vielfältige Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationenhäuser zu ermöglichen und die innere Verdichtung zu fördern. Konkret werden die zeitgemässe Erneuerung bestehender Gebäude sowie adäquate Neubauprojekte als Ersatz eines bestehenden Einfamilienhauses zugelassen, wenn mit dem Neubauprojekt mehr als eine Wohneinheit geschaffen wird. Für bestehende Bauten gilt der Besitzstand gemäss § 68 BauG.

§ 20 Wohnzonen

Abs. 1 : Keine Änderung

² Gebäude mit Einfamilienhauscharakter (ausgenommen Reiheneinfamilienhäuser ab drei Einheiten) sind in den Wohnzonen W3 und W4 nicht zulässig.

Abs. 3: Keine Änderung

§ 20 Wohnzonen

Abs. 1: Keine Änderung

~~² Gebäude mit Einfamilienhauscharakter (ausgenommen Reiheneinfamilienhäuser ab drei Einheiten) sind in den Wohnzonen W3 und W4 nicht zulässig.~~
Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in den Wohnzonen W3 und W4 nur dann bewilligungsfähig, wenn dadurch mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft geschaffen wird.

Abs. 3: Keine Änderung

Auszug BNO § 20:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 20:
Stand Beschlussvorlage

§ 24 Abs. 1 und 3 Arbeitszone II – Ergänzung

Die Bestimmung § 24 Abs. 1 BNO wird offener formuliert und lässt zusätzlich Handelsbetriebe als zulässige Nutzung zu.

Die Ergänzung des § 24 Abs. 3 BNO lässt jegliche Bauformen und Geschossigkeiten zu, wenn ihre betriebstechnische Notwendigkeit nachgewiesen werden kann. Für bestehende Bauten gilt der Besitzstand gemäss § 68 BauG.

§ 24 Arbeitszone II

¹ Die Arbeitszone All dient grossgewerblichen und industriellen Nutzungen. Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

Abs. 2: Keine Änderung

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.

Abs. 4–5: Keine Änderung

§ 24 Arbeitszone II

¹ Die Arbeitszone All dient grossgewerblichen und industriellen Nutzungen sowie Handelsbetrieben. Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

Abs. 2: Keine Änderung

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. Eingeschossige Bauten sind nur dann zulässig, wenn diese betriebstechnisch nachgewiesenermassen nicht mehr mehrgeschossig gestaltet werden können.

Abs. 4–5: Keine Änderung

Auszug BNO § 24:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 24:
Stand Beschlussvorlage

§ 26 Abs. 1 und 4 Arbeitszone Kabelwerke – Präzisierung und Ergänzung

Das Areal der Kabelwerke mit dem lokal verankerten Unternehmen bildet ein Schlüsselareal am Bahnhof für die gesamte Region. Die Zone Kabelwerke mit den entsprechenden Bestimmungen wird auf die heutigen und zukünftigen industriellen und grossgewerblichen Tätigkeiten ausgerichtet und zukunftsgerichteter formuliert. Von zentraler Bedeutung sind die Sicherstellung des Besitzstandes sowie die Ermöglichung weiterer Nutzungen (Forschung und Entwicklung) respektive Zwischennutzungen. Über den Ausschluss bestimmter Nutzungen (Lager, Logistik) wird eine allfällige Zweckentfremdung und artfremde Nutzung verhindert.

Sinnvolle, zeitlich befristete Zwischennutzungen sollen soweit zugelassen werden, als diese dem Nutzungszweck der Arbeitszone I entsprechen. Um die längerfristigen Planungen nicht zu beeinträchtigen, sind die Zwischennutzungen zeitlich befristet unter § 26 Abs. 4 ergänzend definiert.

§ 26 Arbeitszone Kabelwerke

¹ Die Arbeitszone Kabelwerke dient der Entwicklung, Produktion und dem Vertrieb von Kabelsystemen, Seiltechnik, Rohrsystemen und Prozessleittechnik. Weiter sind Bauten für betriebsnotwendige Zulieferprodukte erlaubt.

Abs. 2–3: Keine Änderung

⁴ Eine Umstrukturierung der Arbeitszone setzt neben der Teiländerung der Nutzungsplanung

§ 26 Arbeitszone Kabelwerke

¹ In der Arbeitszone Kabelwerke sind grossgewerbliche und industrielle Nutzungen sowie entsprechende Forschung und Entwicklung zulässig. Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Bauten für betriebsnotwendige Zulieferprodukte sind erlaubt.

Abs. 2–3: Keine Änderung

⁴ ~~Eine Umstrukturierung der Arbeitszone setzt neben der Teiländerung der Nutzungsplanung zwingend~~

zwingend eine Abstimmung mit bestehenden Entwicklungsrichtplänen bzw. deren Neufestsetzung voraus.

Abs. 4 wird Abs. 5

Abs. 5 wird neu Abs. 6

⁵ Der Stadtrat erlässt für die Umsetzung der Umstrukturierung einen Gestaltungsplan.

~~eine Abstimmung mit bestehenden Entwicklungsrichtplänen bzw. deren Neufestsetzung voraus. Zeitlich befristete Zwischennutzungen für Betriebe, welche in der Arbeitszone I zulässig sind, können bewilligt werden.~~

⁵ Eine Umstrukturierung der Arbeitszone setzt neben der Teiländerung der Nutzungsplanung zwingend eine Abstimmung mit bestehenden Entwicklungsrichtplänen bzw. deren Neufestsetzung voraus.

⁵ Der Stadtrat erlässt für die Umsetzung der Umstrukturierung einen Gestaltungsplan.

Auszug BNO § 26:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 26:
Stand Beschlussvorlage

§ 35 Abs. 6 und 7 Naturschutzzone – Präzisierung und Ergänzung

Vereinbarungen mit Grundeigentümern sollen mit der Präzisierung von § 35 Abs. 6 BNO eine einzelfallweise Beurteilung ermöglichen.

§ 35 Naturschutzzone

Abs. 1 – 5: Keine Änderung

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern und der Stadt bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgedient:

§ 35 Naturschutzzone

Abs. 1 – 5: Keine Änderung

⁶ Vorbehalten bleiben Bestimmungen in Reglementen des Stadtrates sowie Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern und/oder Grundeigentümern und der Stadt bzw. dem Kanton, z.B. zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgedient:

Auszug BNO § 35:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 35:
Stand Beschlussvorlage

BNO Stand öffentliche Auflage: Übersichtstabelle Naturschutzzonen

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahme, Nutzungsbeschränkungen
MW Magerwiese	Erhaltung und Förderung von seltenen Lebensräumen	- Heuwiese, keine Düngung und Beweidung - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)

BNO Beschlussvorlage: Übersichtstabelle Naturschutzzonen

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahme, Nutzungsbeschränkungen
MW Magerwiese	Erhaltung und Förderung von seltenen Lebensräumen	- Heuwiese, keine Düngung - ohne Vereinbarung keine Beweidung und erster Schnitt 1. Juli

Naturschutzzonen umfassen oftmals mehrere Lebensraumtypen. Die Festlegung im Kulturlandplan erfolgt aufgrund der vorrangig zu treffenden Definition, schliesst aber eine differenzierte Pflege nicht aus.

§ 36 Abs. 4 Schutzzone Altenburg – Ergänzung

Die in der Schutzzone Altenburg zu findende Struktur von Bauten und Freiflächen soll weitgehend erhalten bleiben. Der § 36 Abs. 4 wird jedoch gegenüber des Stands der öffentlichen Auflage offener und weniger absolut formuliert, um die Entwicklung innerhalb der Schutzzone zu ermöglichen.

§ 36 Schutzzone Altenburg

Abs. 1–3: Keine Änderung

⁴ Die Freiflächen innerhalb der Schutzzone sind von Bauten freizuhalten.

Abs. 5–7: Keine Änderung

§ 36 Schutzzone Altenburg

Abs. 1–3: Keine Änderung

⁴ Die Freiflächen innerhalb der Schutzzone sind weitgehend von Bauten freizuhalten.

Abs. 5–7: Keine Änderung

Auszug BNO § 36:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 36:
Stand Beschlussvorlage

§ 39 Abs. 3 Landschaftsschutzzone – Streichung

In der Landwirtschaftsschutzzone sind Massnahmen zur Bodenverbesserung nicht zulässig. Die Praxis zeigte, dass oftmals flächige Deponien als Bodenverbesserungen deklariert wurden, um diese auch in der Landschaftsschutzzone zu ermöglichen. Gemäss Art. 1 des Umweltschutzgesetzes ist u.a. die biologische Vielfalt und die Fruchtbarkeit des Bodens dauerhaft zu erhalten. Deswegen wird im § 39 Abs. 3 BNO die Textpassage «Terrainveränderung für Bodenverbesserungen» gestrichen.

§ 39 Landschaftsschutzzone

Abs. 1–2: Keine Änderung

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 39 Landschaftsschutzzone

Abs. 1–2: Keine Änderung

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie ~~Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, weitere~~ Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Auszug BNO § 39:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 39:
Stand Beschlussvorlage

§ 47 Abs. 1 Wiederherstellungspflicht – Änderung

Mit der Änderung des § 47 BNO wird eine gesetzliche Grundlage für die Ausübung von Verwaltungszwang geschaffen, die Grundeigentümer zur Wiederherstellung von Schutzobjekten auf eigene Kosten verpflichtet.

§ 47 Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

§ 47 Wiederherstellungspflicht

¹ Wird ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlost, so kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet werden.

Auszug BNO § 47:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 47:
Stand Beschlussvorlage

§ 48 Abs. 1 Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauwerke – Präzisierung

Der § 48 BNO wird dahingehend präzisiert, dass die Stadt auf Gesuch – namentlich – Bauten unter kommunalen Schutz, mit dem Fond fördern kann.

§ 48 Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauwerke

¹ Die Stadt fördert die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt sowie der schutzwürdigen Ortsbilder und der besonderen Bauwerke. Sie kann dazu einen Fonds zur Finanzierung von Entschädigungen sowie zur Unterstützung von baulichen Massnahmen im Sinne der Schutzvorschriften betreiben.

§ 48 Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauwerke

¹ Die Stadt fördert die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt sowie der schutzwürdigen Ortsbilder und der besonderen Bauwerke, der Bauten unter kommunalem Schutz. Sie kann dazu einen Fonds zur Finanzierung von Entschädigungen sowie zur Unterstützung von baulichen Massnahmen im Sinne der Schutzvorschriften betreiben.

Auszug BNO § 48:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 48:
Stand Beschlussvorlage

§ 50 Abs. 2 Spezialzone Waffenplatz-Anlagen – Streichung

Im Gebiet Geisseschache besteht die Herausforderung, die militärischen Nutzungen mit weiteren Nutzungsansprüchen – beispielsweise dem Wasserschloss-Dekret, dem Auenschutzpark und dem Landschaftsschutzgebiet – in Einklang zu bringen. Wie sich in der Vergangenheit respektive in der Praxis gezeigt hat, funktioniert das Neben- und Miteinander grundsätzlich sehr gut. Das Gebiet Geisseschache ist der Grünzone zugewiesen. In dieser Zone gelten für Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG). Um Missverständnisse gegenüber der bundesrechtlichen Bestimmung zu verhindern, wird die Formulierung, wonach dauernde Bauten nicht zugelassen sind, aus der BNO gestrichen.

§ 50 Spezialzone Waffenplatz-Anlagen

Abs. 1 : Keine Änderung

² Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Dauernde Bauten sind nicht zugelassen. Bei der Standortwahl und der Gestaltung der temporären Bauten sind insbesondere die landschaftliche

§ 50 Spezialzone Waffenplatz-Anlagen

Abs. 1 : Keine Änderung

² Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. ~~Dauernde Bauten sind nicht zugelassen.~~ Bei der Standortwahl und der Gestaltung der temporären Bauten sind insbesondere die landschaftliche

Empfindlichkeit des Areals und deren Umgebung einzubeziehen.

Empfindlichkeit des Areals und deren Umgebung einzubeziehen.

Auszug BNO § 50:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 50:
Stand Beschlussvorlage

§ 57 Abs. 3 und 6 Parkierung – Ergänzung

Die Möglichkeit der Einführung der Bewirtschaftungspflicht für Parkplätze auf privatem Grund ist in § 54a Abs. 2 BauG vorgesehen. Mit den Bestimmungen in § 57 Abs. 3 BNO ist die gesetzliche Grundlage gegeben und wird durch die Worte «öffentlich zugänglichen» präzisiert. Da die Einnahmen nicht dem Gemeinwesen zustehen, finden die abgaberechtlichen Voraussetzungen keine direkte Anwendung.

Ein Mobilitätskonzept kann vom Stadtrat erst verlangt werden, wenn Betriebe mit mehr als 50 Mitarbeitenden sich neu ansiedeln. Mit der Präzisierung von § 57 Abs. 6 BNO werden die Verhältnismässigkeit bewahrt und Missverständnisse vermieden.

§ 57 Parkierung

Abs. 1–2 : Keine Änderung

³ Auf dem ganzen Gemeindegebiet kann der Stadtrat eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben.

Abs. 4–5: Keine Änderung

⁶ Bei Neuansiedlungen von mehr als 50 Mitarbeitenden kann der Stadtrat ein Mobilitätskonzept verlangen. Das Konzept hat aufzuzeigen, mit welchen Mitteln die Anzahl notwendiger Parkfelder dem Minimalwert gemäss vorstehender VSS-Norm angenähert werden kann.

§ 57 Parkierung

Abs. 1–2 : Keine Änderung

³ Auf dem ganzen Gemeindegebiet kann der Stadtrat eine Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben.

Abs. 4–5: Keine Änderung

⁶ Bei Neuansiedlungen von Betrieben mit mehr als 50 Mitarbeitenden kann der Stadtrat ein Mobilitätskonzept verlangen. Das Konzept hat aufzuzeigen, mit welchen Mitteln die Anzahl notwendiger Parkfelder dem Minimalwert gemäss vorstehender VSS-Norm angenähert werden kann.

Auszug BNO § 57:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 57:
Stand Beschlussvorlage

§ 77 Abs. 1 Näherbau BNO – Präzisierung

Mit § 77 Abs. 1 soll eine Privilegierung der Erstbauenden vermieden werden.

§ 77 Näherbau

¹ Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar und für den Nachbarn zumutbar ist. Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.

§ 77 Näherbau

¹ Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar und für den Nachbarn zumutbar ist. Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.

Auszug BNO § 77:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 77:
Stand Beschlussvorlage

Anhang I

Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete gemäss § 9 Abs. 2 BNO – Ergänzung Übersicht

Ein Übersichtsplan mit allen Gestaltungsplangebieten ergänzt neu den Anhang I. Damit lassen sich die Gestaltungsplangebiete eindeutig lokalisieren.

Anhang II

Kulturobjekte gemäss § 46 BNO – Ergänzung

Der Grenzstein Brugg-Villnachern von 1753 und die Masswerkbrüstung des Oberen Tors von 1574 auf der Parzelle Nr. 404 stellen wichtige Kulturobjekte aus der Geschichte der Stadt Brugg dar. Diese werden deswegen neu in die Liste der Kulturobjekte aufgenommen und stehen unter kommunalen Schutz.

Inventar Nr.	Objekt	Flurname / Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
3.21.1.4	Vereinshaus	Vereinshaus Natur und Vogelschutzverein Umiken	-	
3.21.1.5	Altes Reservoir Umiken	Chilestäg	-	
	<u>Grenzstein (1753)</u>	<u>Brugg-Villnachern</u>	-	<u>404</u>
	<u>Masswerkbrüstung (1574)</u>	<u>Oberes Tor</u>	-	<u>404</u>

Auszug BNO Anhang II

Kulturobjekte:

Stand Beschlussvorlage

Anhang III

Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO

Die Villa an der Paradiesstrasse 5 von 1910 (BRU939) befindet sich an zentralster Lage der Stadt Brugg. Dieser Bereich wurde im RELB als Entwicklungsschwerpunkt für Dienstleistungsbetriebe bezeichnet. Die benachbarten, weitgehend grossmassstäblichen Bauten erlauben eine Stadterneuerung und Innenentwicklung. Im ISOS befindet sich die Parzelle Nr. 643 nicht innerhalb eines Perimeters mit schützenswerter Bebauung, sondern ist lediglich mit einem Umgebungsschutz bezeichnet. Aus Gründen der Innenentwicklung wird auf die kommunale Unterschutzstellung verzichtet und die Villa an der Paradiesstrasse (BRU939) aus der in der BNO aufgeführten Liste und im Bauzonenplan gestrichen.

Nr. (roter Punkt im Plan)	Objekt	Strasse/Nr.	Vers.- Nr.	Parz.-Nr.
BRU931	Kreissegment-Remise (1911-13)	Unterwerkstrasse	2788	1373
BRU932	Zeughaus (1909)	I Ländistrasse	keine	125
BRU933	Schieberhaus (1896)	Kirchsteig, Umiken	3034	5058
BRU939	Villa (1910)	Paradiesstrasse 5	804	643

Auszug BNO Anhang III
 Bauten unter kom. Schutz
Stand Beschlussvorlage

Umsetzung Bauinventar

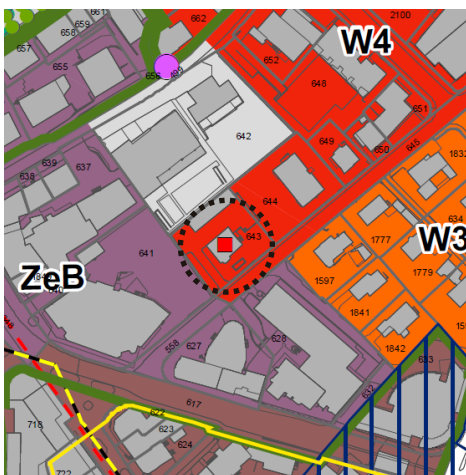


Abbildung 9:
 Bauzonenplan Parzelle Nr. 643,
 Stand öffentliche Auflage



Abbildung 10:
 Bauzonenplan Parzelle Nr. 643,
Stand Beschlussvorlage

Parzellen Nr. 703 - Plangraphische Korrektur

Das Alte Pfarrhaus an der Stapferstrasse 15 von 1898/1899 (BRU926) steht nicht in der BNO-Liste der Bauten unter kommunalem Schutz und wurde irrtümlicherweise im Plan Stand öffentliche Auflage dargestellt. Dieser Fehler wird nun plangraphisch korrigiert.

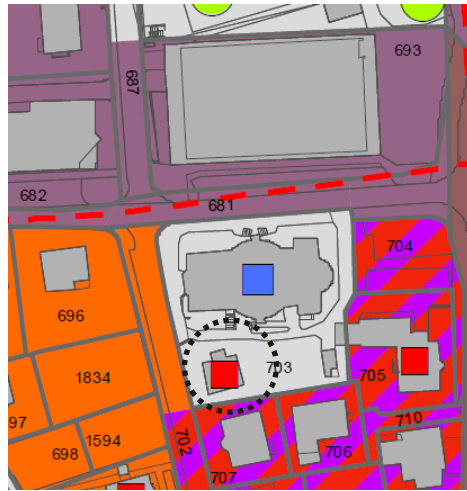


Abbildung 11:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 703,
Stand öffentliche Auflage

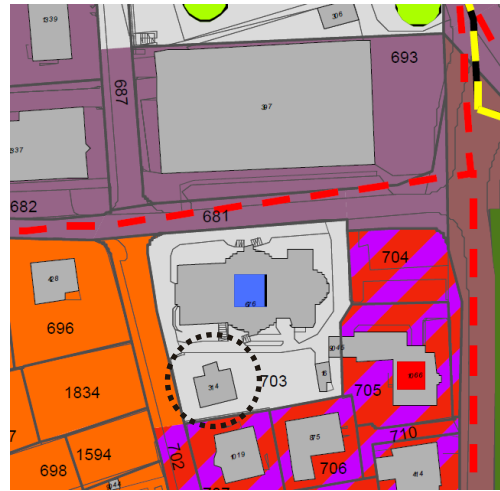


Abbildung 12:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 703,
Stand Beschlussvorlage

2.3 Bauzonenplan

Parzellen Nrn. 1057 und 2335 – Aufzoning Wohn- und Arbeitszone WA3 zu WA4

Die Aufzoning von WA3 zu WA4 ist bei den überbauten Parzellen Nrn. 1057 und 2335 darauf zurückzuführen, dass die heutige Bebauung gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan nicht zonenkonform ist. Es besteht bereits ein 4-geschossiger Bau, und die bestehende Ausnützung lässt keine massvolle Weiterentwicklung des Betriebs zu.

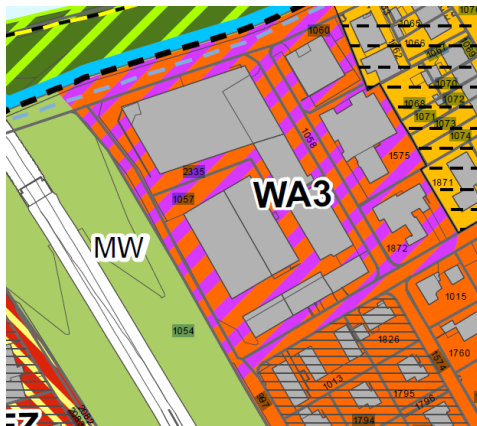


Abbildung 13:
Bauzonenplan Parz.-Nr. 1057 und 2335,
Stand öffentliche Auflage

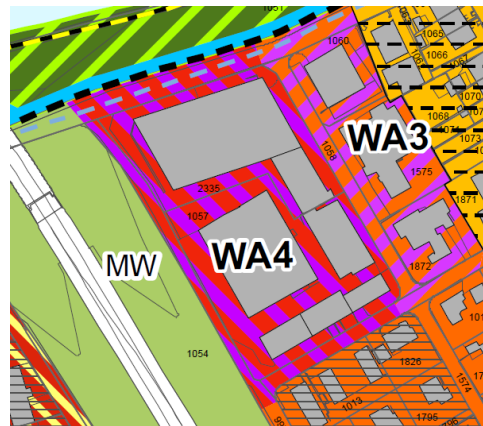


Abbildung 14:
Bauzonenplan Parz.-Nr. 1057 und 2335,
Stand Beschlussvorlage

Bifängli – Verzicht Aufzoning

Die Parzellen Nrn. 4583, 4584, 4585 und 4586 verbleiben aufgrund des geringen Innenentwicklungspotenzials und der topographischen Gegebenheiten in der Wohnzone W2. Auf eine Aufzoning in die Wohnzone W3 wird verzichtet. Die beiden an der Zurzacherstrasse liegenden Parzellen Nrn. 4581 und 4582 verbleiben gemäss der öffentlichen Auflage in der Wohnzone W3.

Auf Grundlage des «Zielbilds 2040+ – Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse» soll das ganze Gebiet langfristig aufgewertet und mit dem kantonalen Verkehrsprojekt OASE abgestimmt werden. Damit die Umsetzung der Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse langfristig möglich ist, sind dazu die nutzungsplanerischen Grundlagen zu schaffen, weshalb auf den Parzellen Nrn. 4581 und 4582 die Aufzoning von der W2 in die W3 erfolgen soll.

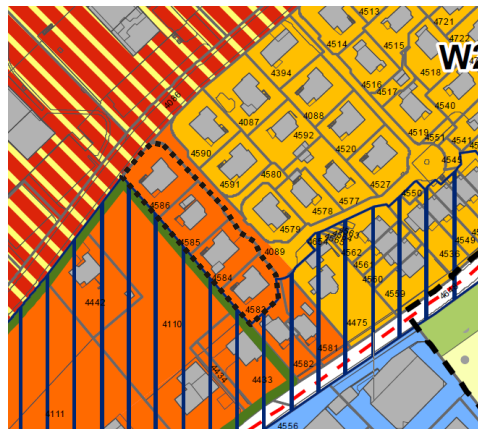


Abbildung 15:
Bauzonenplan Gebiet Bifängli,
Stand öffentliche Auflage

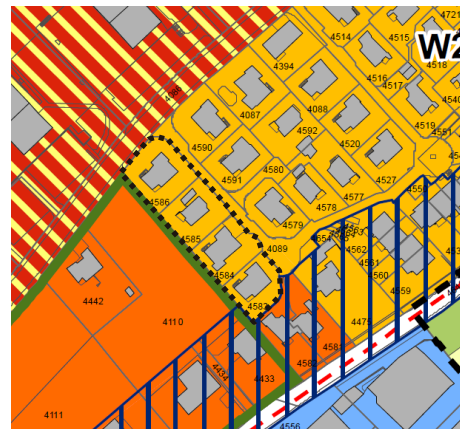


Abbildung 16:
Bauzonenplan Gebiet Bifängli,
Stand Beschlussvorlage

Bifängli (§ 8 BNO), Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums – Verkleinerung überlagernde Schraffur

Die Gestaltung des Strassenraums umfasst neben der Strasse an sich auch den Übergang zu den Bauten bis zur ersten Bautiefe und teilweise deren Erschliessung. Die überlagernde Schraffur wird deswegen im Bereich Bifängli auf die erste Bautiefe gekürzt. Mit dieser überlagernden Zone zeigt die Stadt auf, dass sie gemeinsam mit dem Kanton die Planung für eine Aufwertung angehen will.

Für die Zurzacherstrasse erfolgte mit dem «Zielbild 2040+ – Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse» bereits ein erster Schritt, der die konkretere Aufwertungsziele definiert. Diese sind in § 8 Abs. 4 BNO aufgeführt. Der geforderte Entwicklungsrichtplan ist noch nicht erstellt worden. Änderungen oder Neubauten können, wenn sie den Zielsetzungen gemäss § 8 BNO entsprechen, trotzdem erfolgen oder bewilligt werden.



Abbildung 17:
Bauzonenplan Gebiet Bifängli,
Stand öffentliche Auflage



Abbildung 18:
Bauzonenplan Gebiet Bifängli,
Stand Beschlussvorlage

Parzelle Nr. 2060 – Umzonung dreigeschossige Wohnzone W3 in Erneuerungszone

Die bestehenden Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 2060 (Am Rain 2, 4, 6) weisen bereits vier bis sieben Geschosse auf und sind in der heute geltenden Zone W3 nicht zonenkonform. Mit der Ausscheidung der Erneuerungszone EZ kann die Zonenkonformität wieder hergestellt und die Siedlungserneuerung unterstützt werden.

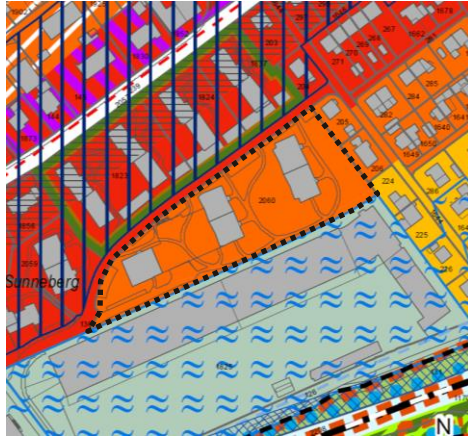


Abbildung 19:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 2060,
Stand öffentliche Auflage

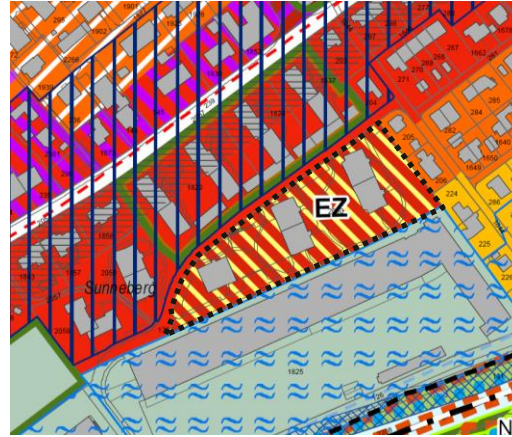


Abbildung 20:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 2060,
Stand Beschlussvorlage

Parzelle Nr. 331 – Anpassung der Zonierungsgrenze an die Parzellengrenze

Bei der Anpassung der Zonierungsgrenze an die Parzellengrenze handelt es sich um eine plangrafische Korrektur.

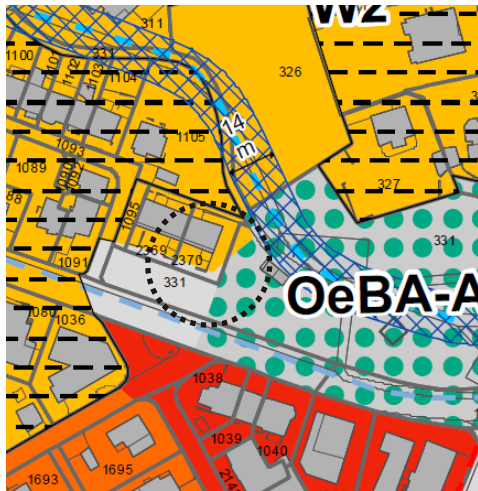


Abbildung 21:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 331,
Stand öffentliche Auflage

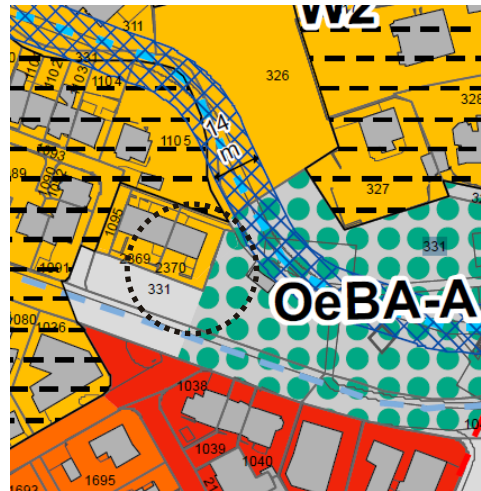


Abbildung 22:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 331,
Stand Beschlussvorlage

Parzelle Nr. 404 – Ergänzung Grenzstein und Masswerkbrüstung

Der Grenzstein Brugg-Villnachern von 1753 und die Masswerkbrüstung des Oberen Tors von 1574 auf der Parzelle Nr. 404 stellen wichtige Kulturobjekte aus der Geschichte der Stadt Brugg dar. Sie werden dementsprechend neu in die Liste der Kulturobjekte aufgenommen, unter kommunalen Schutz gestellt und im Bauzonenplan entsprechend dargestellt.

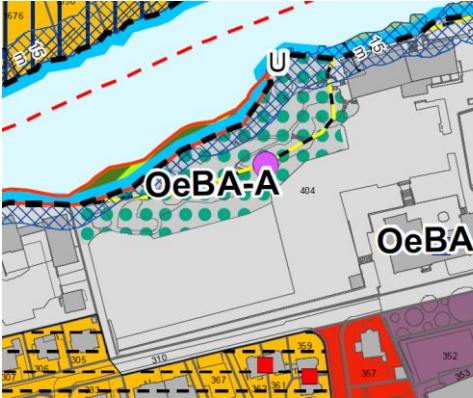


Abbildung 23:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 404,
Stand öffentliche Auflage

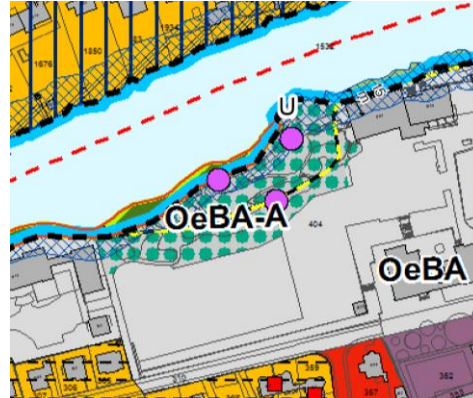


Abbildung 24:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 404,
Stand Beschlussvorlage

2.4 Kulturlandplan

Gleisfeld Parzellen Nrn. 924 und 2190 – Einteilung in die Magerwiesen-Zone

Zwei Teilbereiche der aufgeführten Parzellen werden neu der Magerwiese zugeteilt. Auf eine Zonierung der SBB-Gleisflächen wird verzichtet.

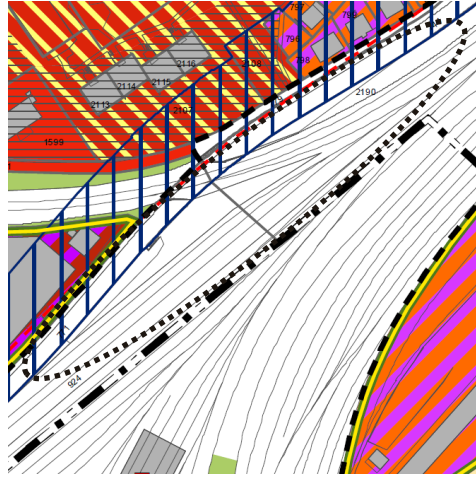


Abbildung 25:
Kulturlandplan Gleisfeld,
Stand öffentliche Auflage

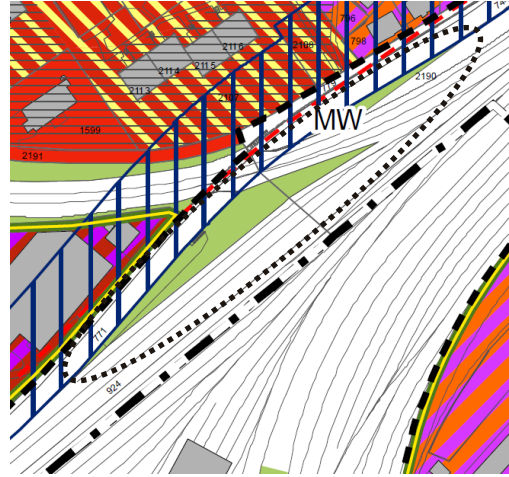


Abbildung 26:
Kulturlandplan Gleisfeld,
Stand Beschlussvorlage

3 Kapazitätsnachweis

3.1 Stand der Erschliessung

Die Stadt Brugg weist gegenüber der öffentlichen Auflage gesamthaft 29.72 ha Bauzonenreserven auf. In der Wohn- und Mischzone stehen der Stadt rund 5.6 ha baureifes Land, 4.5 ha baureifes Land in 5 Jahren und 3.5 ha weitere Reserven zur Verfügung. Ausserdem verfügt Brugg über rund 8.6 ha an Reserven in den Arbeitszonen sowie 4.1 ha in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA.

Zur Information sind in der nachfolgenden Darstellung auch die Spezialzonen nach Art. 18 RPG aufgeführt, obwohl diese keine Bauzonen darstellen.

Zonen	überbaut		unbebaut						Total [ha]		
	[ha]	%	baureif [ha]	%	baureif in 5 J. [ha]	%	baureif in 10 J. [ha]	%			
Wohnzone 2	72.59	94%	2.66	3%	1.01	1%	1.13	1%	4.80	6%	77.40
Wohnzone 3	32.16	87%	0.93	3%	2.31	6%	1.54	4%	4.77	13%	36.93
Wohnzone 4	15.94	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.07	0%	0.07	0%	16.02
Wohn- und Arbeitszone 2	5.29	74%	1.22	17%	0.00	0%	0.63	9%	1.84	26%	7.13
Wohn- und Arbeitszone 3	9.41	97%	0.10	1%	0.17	2%	0.00	0%	0.27	3%	9.68
Wohn- und Arbeitszone 4	3.42	99%	0.03	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.03	1%	3.44
Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4	2.89	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.89
Wohn- und Arbeitszone 5	1.29	59%	0.61	28%	0.30	14%	0.00	0%	0.91	41%	2.21
Altstadtzone	4.37	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.37
Zentrumszone	4.31	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.31
Kernzone	4.49	96%	0.06	1%	0.00	0%	0.14	3%	0.20	4%	4.69
Cityzone	3.54	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.54
Erneuerungszone	14.87	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	14.87
Zone Campus	0.92	56%	0.00	0%	0.72	44%	0.00	0%	0.72	44%	1.64
Wohn- und Mischzonen Total	175.48	93%	5.60	3%	4.51	2%	3.51	2%	13.63	7%	189.11
Arbeitszone I	5.35	44%	0.83	7%	0.00	0%	5.90	49%	6.73	56%	12.08
Arbeitszone II	16.09	94%	1.02	6%	0.00	0%	0.00	0%	1.02	6%	17.11
Arbeitszone Rütelen	16.36	95%	0.86	5%	0.00	0%	0.00	0%	0.86	5%	17.22
Arbeitszone Kabelwerk	2.83	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.83
Arbeitszonen Total	40.63	83%	2.71	6%	0.00	0%	5.90	12%	8.61	17%	49.24
Zone für öff. Bauten und Anlagen	22.97	85%	3.16	12%	0.95	3%	0.00	0%	4.10	15%	27.07
Zone für öff. Anlagen	5.79	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.79
Zone für öff. Bauten und Anlagen Mitte	0.38	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.38
öff. Bauten- und Anlagen Total	29.14	88%	3.16	9%	0.95	3%	0.00	0%	4.10	12%	33.24
Waffenplatz	17.54	93%	0.00	0%	0.00	0%	1.23	7%	1.23	7%	18.77
Zone unter Viadukt	0.22	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.22
Spezialzonen Total	17.77	94%	0.00	0%	0.00	0%	1.23	6%	1.23	6%	18.99
Freizeitzone	7.30	77%	0.00	0%	0.00	0%	2.16	23%	2.16	23%	9.46
Freizeitzone Total	7.30	77%	0.00	0%	0.00	0%	2.16	23%	2.16	23%	9.46
Gesamttotal	270.32	90%	11.47	4%	5.46	2%	12.79	4%	29.72	10%	300.05
weitere Zonen nach Art. 18 RPG											
Spezialzone Waffenplatz Anlagen	0.86	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.86
weitere Zonen nach Art. 18 RPG Total	0.86	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.86

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsnachweis

Die für die Kapazitätsberechnung relevante Einwohnerzahl hat sich gegenüber der öffentlichen Auflage um rund 75 Einwohnerinnen und Einwohner auf 11'066 Einwohnerinnen und Einwohner verringert (Stichmonat Juli 2018 gegenüber Stand Juni 2017).

Entscheidend für die Berechnung sind die Annahmen der Dichte. Dabei wird der Ist-Zustand mit der angestrebten Dichte verglichen. Während sich der Ist-Zustand aus der Gesamtfläche und den Einwohnerzahlen der jeweiligen Zonen berechnen lässt, handelt es sich bei den angestrebten Dichten um Annahmen bzw. Erfahrungswerte. Im Sinn der Innentwicklung und unter Berücksichtigung der vom Kanton vorgegebenen durchschnittlichen 70 E/ha in den bebauten sowie 90 E/ha in den unbebauten Gebieten wird in sämtlichen Zonen eine Erhöhung der Dichte angestrebt. In den W2- und W3-Zonen wird eine behutsame Steigerung angestrebt. Die genauen Berechnungen zu den Dichten und der entsprechende Plan sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

Die durchschnittlichen Dichten in den überbauten und unüberbauten Gebieten gemäss kantonalem Richtplan für 2040 können mit 73 E/ha (öffentliche Auflage unverändert) bzw. 77 E/ha (öffentliche Auflage unverändert) übertroffen bzw. erreicht werden.

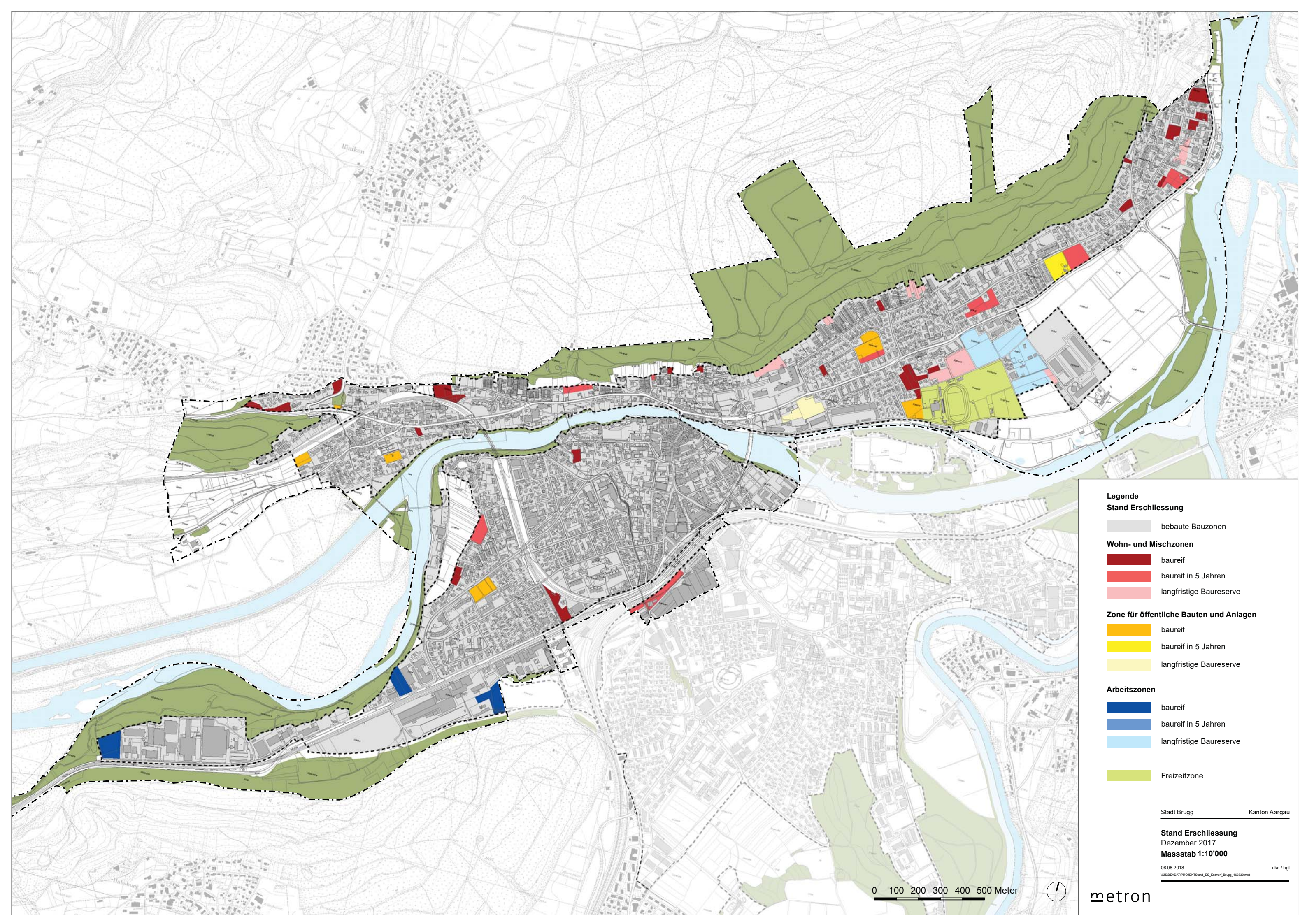
Kapazitätsberechnungen RAUM BRUGG WINDISCH

Die überkommunale Bevölkerungsprognose geht bis ins Jahr 2030 von rund 22'750 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie bis 2040 von rund 24'100 Einwohnerinnen und Einwohnern im RAUM BRUGG WINDISCH aus. Ausgehend vom Bevölkerungsbestand per Ende Juli 2018 von rund 18'900 Einwohnern entspricht dies einem Wachstum von rund 1 % pro Jahr. Im Vergleich dazu geht die kantonale Prognose gemäss kantonalem Richtplan von einem Wachstum von rund 0.9 % auf rund 23'300 Einwohner bis im Jahr 2040 aus. Die überkommunale Bevölkerungsprognose ist um rund 800 Einwohner höher als jene von Seiten Kanton.

4 Anhang



4.1 Anhang 1: Plan Stand der Erschliessung



Legende
Stand Erschliessung

- bebaute Bauzonen
- Wohn- und Mischzonen**
- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**
- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve
- Arbeitszonen**
- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve
- Freizeitzone

Stadt Brugg Kanton Aargau

Stand Erschliessung
 Dezember 2017
Masstab 1:10'000

06.08.2018 ake / bgl
GISDATABANK\PROJEKT\Stand_ES_Entwurf_Brugg_10000.mxd

0 100 200 300 400 500 Meter



metron

**4.2 Anhang 2: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie
Berechnungen Kapazitäten Brugg**

Stadt Brugg - Kapazitätsberechnung Bauzonenplan August 2018

Einwohnerkapazität in...	2030 [E]	2040 [E]
überbauten Gebieten	1'048	1'921
unbebauten Bauzonen (IST)	1'052	1'052
überbaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	103	195
unbebaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	0	0
Total Einwohnerkapazität	2'202	3'168
Einwohner Wohn- und Mischzonen - EWR Juli 2018	10'733	10'733
Einwohner restliches Baugebiet - EWR Juli 2018	314	314
Einwohner ausserhalb Baugebiet - EWR Juli 2018	19	19
Total Einwohnerbestand - EWR Juli 2018	11'066	11'066
Total Einwohner	13'268	14'234
Einwohnerprognose Kanton 2040	14'230	

Vorgabe Kantonalen Richtplan (Mindestdichten E/ha gemäss Raumtyp)	2040
Kernstädte / Urbane Entwicklungsräume	
überbaute Wohn- und Mischzonen	70 E/ha
unbebaute Wohn- und Mischzonen:	90 E/ha
Durchschnitt Stadt	
Durchschnitt überbaute Gebiete	73 E/ha
Durchschnitt unbebaute Gebiete	77 E/ha

Einwohnerkapazität in überbauten Gebieten

Datum Berechnung: 6. August 2018 / Bauzonenplanentwurf: 6. August 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juli 2018

Wohn- und Mischzonen	bebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner ist [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner soll [E]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2	65.13	3'149	48	70	55	3'582	433
Wohnzone 3	32.16	1'813	56		70	2'251	438
Wohnzone 4	15.94	1'193	75		80	1'276	83
Wohn- und Arbeitszone 2	5.29	139	26		55	291	152
Wohn- und Arbeitszone 3	9.41	518	55		70	658	140
Wohn- und Arbeitszone 4	3.42	168	49		90	308	140
Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4	2.89	190	66		100	289	99
Wohn- und Arbeitszone 5	1.29	59	46		120	155	96
Altstadtzone	4.37	533	122		125	546	13
Zentrumszone	4.31	105	24		40	172	67
Kernzone	4.49	216	48		60	269	53
Cityzone	3.54	144	41		45	159	15
Erneuerungszone	14.87	2'178	146		155	2'305	127
Zone Campus	0.92	0	0		70	64	64
Total Wohn- und Mischzonen	168.01	10'405	62		73	12'326	1'921

Einwohnerkapazität in unbebauten Gebieten

Datum Berechnung: 6. August 2018 / Bauzonenplanentwurf: 6. August 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juli 2018

Wohn- und Mischzonen	unbebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2	4.80	-	-	90	65	312
Wohnzone 3	4.77	-	-		85	406
Wohnzone 4	0.07	-	-		90	7
Wohn- und Arbeitszone 2	1.84	-	-		60	110
Wohn- und Arbeitszone 3	0.27	-	-		90	25
Wohn- und Arbeitszone 5	0.91	-	-		125	114
Kernzone	0.20	-	-		65	13
Zone Campus	0.72	-	-		90	65
Total Wohn- und Mischzonen	13.60	-	-		77	1'052

Einwohnerkapazität in überbauten Entwicklungsgebieten (Nachverdichtungszonen)

Datum Berechnung: 6. August 2018 / Bauzonenplanentwurf: 6. August 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juli 2018

Wohn- und Mischzonen	bebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner soll [E]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2 Nachverdichtung	7.47	328	44	70	70	523	195
Total	7.47	328	44		70	523	195

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**