

# Revision Nutzungsplanung Brugg

Anpassungen im Anschluss an die Einwohner-  
ratssitzung vom 22. November 2019  
Unwesentliche Rückweisungsänderungen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Brugg

15. Juli 2021



## **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

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

## **Auftraggeber**

Stadt Brugg

Abteilung Planung und Bau

Hauptstrasse 5

5201 Brugg

Titelbild: Luftbild Gemeindegebiet Brugg (Quelle: Bundesamt für Landestopografie)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag an den Stadtrat	4
1.3	Ablauf	5
1.4	Bestandteile der Vorlage	5
<b>2</b>	<b>Erläuterung der Änderungen</b>	<b>6</b>
2.1	§ 7 Hochhäuser BNO / § 85 Abs. 2 Wettbewerb BNO und überlagernde Festlegung Hochhausstandorte BZP/KLP	6
2.2	§ 16 Abs. 5 Zone Campus BNO	8
2.3	Zonierung Bereich Sommerhalde/Langmatt (Parz. Nr. 4092/5514) und Anhang 1 BNO: Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete – Sommerhalde	10
2.4	Verzicht auf kommunale Unterschutzstellung von Bauten gemäss § 45 BNO	12

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Brugg und Windisch haben sich 2011 entschlossen, die Ortsplanungsrevision gemeinsam durchzuführen. Die Ortsplanungsrevision erfolgte in zwei Phasen: In der ersten Phase von 2011 bis 2015 entstand das gemeinsame Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB). Das RELB wurde unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und beinhaltet Strategien für die zukunftsweisende räumliche Gesamtentwicklung der beiden Gemeinden.

In der 2. Phase entstand unter anderem die Nutzungsplanung (NuPla). Nach der öffentlichen Mitwirkung im Herbst 2016 und einer anschliessenden Überarbeitung wurde die Vorprüfung mit dem Bericht vom 20. November 2017 abgeschlossen. Die öffentliche Auflage der NuPla erfolgte vom 26. Februar – 27. März 2018. Anschliessend haben die Verantwortlichen alle Einwendungen behandelt und ausgewertet. Gestützt darauf erfolgten die Einigungsverhandlungen.

Der Stadtrat verabschiedete daraufhin die Nutzungsplanung am 12. Dezember 2018 zuhänden des Einwohnerrats. Auf Antrag der Landschaftskommission hat der Stadtrat am 23. Januar 2019 die Aufnahme von fünf weiteren Naturobjekten beschlossen und auf Antrag der einwohnerrätlichen Spezialkommission einigen redaktionellen und unwesentlichen Änderungen zugestimmt.

Der Einwohnerrat Brugg beriet die Gesamtrevision Nutzungsplanung im Rahmen von zwei Sitzungen am 15. November 2019 und am 22. November 2019. Er beschloss die Planung mit 28 zu 14 Stimmen, ausgenommen vom Beschluss sind die vom Einwohnerrat vorgenommenen Rückweisungen.

Nach der Schlussabstimmung im Einwohnerrat und nach Ablauf der Referendums- und Beschwerdefrist – gegen die Nutzungsplanung wurden zwei Beschwerden eingereicht – hat der Stadtrat die Unterlagen zur Nutzungsplanung Mitte Februar 2020 dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Vom Antrag der Genehmigung ausgenommen waren die durch den Einwohnerrat zurückgewiesenen sowie die durch Beschwerden betroffenen Teile der Planung. Der Regierungsrat hat die Planung am 24. März 2021 genehmigt; ausgenommen diejenigen Teile der Planung, die durch den Einwohnerrat zurückgewiesen wurden oder durch Beschwerden betroffen sind.

## 1.2 Auftrag an den Stadtrat

Der Stadtrat erhielt an den Sitzungen des Einwohnerrats vom 15. November 2019 und 22. November 2019 insgesamt 23 Rückweisungsanträge. Gemäss dem kantonalen Baugesetz (BauG) muss der Stadtrat die Anträge prüfen und dem Einwohnerrat an einer weiteren Sitzung zur abschliessenden Beschlussfassung vorlegen.

Der Einwohnerrat wurde im Rahmen einer schriftlichen Vernehmlassung bereits in die Weiterbearbeitung der Rückweisungen einbezogen. Basierend auf den Ergebnissen wurden die Rückweisungsänderungen aufbereitet. Die Rückweisungsanträge des Einwohnerrats, die Resultate der schriftlichen Vernehmlassung beim Einwohnerrat sowie die Entscheide des Stadtrats sind im vorliegenden Bericht festgehalten.

**Der vorliegende Bericht enthält die unwesentlichen Rückweisungsänderungen, für die keine erneute kantonale Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage durchgeführt werden müssen und die direkt durch den Einwohnerrat beschlossen werden können.**

---

### 1.3 Ablauf

Die Bearbeitung der Rückweisungen durchläuft folgende Schritte:

Arbeitsschritt	Zeitpunkt
Beschluss Nutzungsplanung (ausgenommen Rückweisungen) durch Einwohnerrat (ER)	22. November 2019
Studium von Lösungsmöglichkeiten Rückweisungen	Mai - August 2020
Vernehmlassung Lösungsmöglichkeiten bei Fraktionen ER	November '20 - Januar '21
Freigabe Vorgehen Rückweisungsänderungen durch Stadtrat	5. Mai 2021
Freigabe Stadtrat: ER-Vorlage zur Beschlussfassung der <b>unwesentlichen Rückweisungsänderungen</b>	4. August 2021
Einwohnerrat: <b>Beschluss unwesentliche Rückweisungsänderungen</b>	3. September 2021

### 1.4 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Planung behandelt die **unwesentlichen Rückweisungsänderungen**. Die wesentlichen Änderungen, für die eine erneute kantonale Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage notwendig sind, werden separat behandelt.

Die Planung umfasst folgende Bestandteile:

#### Genehmigungsinhalt

- Teiländerung BNO, § 7 Hochhäuser
- Teiländerung BNO, §16 Abs. 5 Zone Campus
- Teiländerung BNO, § 85 Abs. 2 Wettbewerb
- Teiländerung BNO, Anhang 1: Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete – Sommerhalde
- Teiländerung BZP/KLP, Zonierung Bereich Sommerhalde / Langmatt (Parz. Nr. 4092 / 5514)
- Teiländerung BZP/KLP, Hochhausstandorte mit Richthöhen

#### Orientierungsinhalt

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Erläuterung

## 2 Erläuterung der Änderungen

### 2.1 § 7 Hochhäuser BNO / § 85 Abs. 2 Wettbewerb BNO und überlagernde Festlegung Hochhausstandorte BZP/KLP

#### Diskussion Einwohnerrat

Der gesamte § 7 BNO - Hochhäuser inkl. räumlicher Definition sowie die Bestimmung hinsichtlich der Durchführung eines Wettbewerbes für Hochhäuser unter § 85 Abs. 2 BNO - Wettbewerb wurden zurückgewiesen. Die Rückweisung durch den Einwohnerrat erfolgte insbesondere mit der Begründung, dass dieses Thema zusammen mit Windisch bearbeitet werden soll und zum Schluss in beiden Gemeinden identische Regelungen gelten sollten.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 23 Ja zu 22 Nein mit Stichentscheid des Präsidenten zugestimmt.

#### Erwägungen Stadtrat

Die Hochhausthematik hat insbesondere in Windisch einige Diskussionen zur generellen bautypologischen Entwicklung im RAUM BRUGG WINDISCH ausgelöst. In Windisch ist geplant, unter anderem für das Gebiet der Kabelwerke, das sich zwischen den zwei Einfamilienhausquartieren Rütene und Bachmatt erstreckt, einen möglichen Hochhausstandort zu definieren. Aufgrund des Rückweisungsentscheids des Einwohnerrats Windisch und des starken Widerstandes aus der Bevölkerung gegen die Festlegung von Hochhausstandorten führte die Gemeinde Windisch 2019 zwei «Runde Tische» zur Hochhausthematik durch. Ziel der Veranstaltungen war es, anhand von aufgearbeiteten Varianten tragfähige Lösungsansätze zur Festlegung der Hochhausbestimmungen in der BNO und im Bauzonen- und Kulturlandplan zu definieren. Am zweiten Anlass war auch die Stadt Brugg (Stadtammann und Vertretung der Abteilung Planung und Bau) beteiligt.

Im Nachgang zu den «Runden Tischen» wurde von beiden Gemeinden das gemeinsame weitere Vorgehen definiert: In Windisch wurde die Präzisierung des § 7 Abs. 3 und die Reduktion des Hochhausstandorts im Bereich der Kabelwerke (Rütene/Bachmatt) zur Umsetzung empfohlen. Für das Stadtgebiet Brugg wurde die Präzisierung des § 7 Abs. 3 und die Festlegung der Hochhausstandorte in unveränderter Form zur Umsetzung empfohlen. Der entsprechende Kredit für die Umsetzung der Empfehlung wurde am 2. September 2020 vom Einwohnerrat Windisch jedoch zurückgewiesen. Da der beantragte Kredit nicht gesprochen wurde, wird der Gemeinderat Windisch dem Einwohnerrat ebenfalls ausschliesslich die Präzisierung von § 7 Abs. 3 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Definition von möglichen Hochhausstandorten im Bauzonenplan und den vorgeschlagenen Präzisierungen der Qualitätsanforderungen zur Umsetzung von Hochhäusern in der BNO der richtige Ansatz verfolgt wird. Bei einer Streichung oder dem Verzicht auf entsprechende Bestimmungen/Festlegungen in der Nutzungsplanung wird die Hochhausdiskussion verlagert und ist bei jedem Projektvorhaben wieder neu zu klären. Mit den vorgeschlagenen präzisierten Bestimmungen § 7 Abs. 3 gelten für alle Projektentwickler dieselben Anforderungen für die Realisierung eines möglichen Hochhauses. Die Bau- und Planungskommission hat die vorgesehenen Präzisierungen ebenfalls als gewinnbringend erachtet und empfiehlt, die Hochhausbestimmungen wie vorgeschlagen zu ergänzen.

---

## Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte stützt den vom Stadtrat vorgeschlagenen Vorgehensvorschlag und die Anpassung der Hochhausbestimmungen in § 7 BNO.

## Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat tritt auf die Rückweisung ein. § 7 Abs. 3 wird analog Windisch präzisiert. An den übrigen Absätzen des § 7, an § 85 Abs. 2 und an den Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan werden keine Änderungen gegenüber der dem Einwohnerrat ursprünglich zur Beschlussfassung unterbreiteten Version (SR 2018) vorgenommen.

Der geänderte Paragraph lautet wie folgt (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

### § 7 Hochhäuser

<sup>1</sup> Als Hochhäuser werden Gebäude bezeichnet, die eine Gesamthöhe von 26 m überschreiten.

<sup>2</sup> In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hochhäuser auf der Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans zulässig. Die Gebäudehöhen sind auf die im Bauzonenplan speziell angegebenen Höhenkoten in Meter über Meer (m. ü. M.) beschränkt.

<sup>3</sup> Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Im Rahmen des Wettbewerbs sind ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten und insbesondere folgende Fragen zu klären:

- a) Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild sowie den Siedlungskörper,
- b) Massnahmen zur Klimaanpassung,
- c) Gliederung und Gestaltung der Volumen,
- d) Materialisierung,
- e) Bezug zum Aussenraum,
- f) Bereicherung des Freiraums und dessen Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit,
- g) Ökologie, Nachhaltigkeit und Energie,
- h) Schattenwurf und Lichtentzug,
- i) die Tag- und Nachtwirkung, insb. Reklamen und Beleuchtung,
- j) Nutzungen und
- k) Erschliessung / Mobilitätskonzept

<sup>4</sup> Der Stadtrat erlässt ein Hochhauskonzept, das bei der Planung, Projektierung und Bewilligung von Hochhäusern zu berücksichtigen ist.

<sup>5</sup> Der Vertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwerts gemäss § 4 BNO ist mit dem Baugesuch beizubringen.

### § 85 Wettbewerb

<sup>1</sup> Bei grösseren oder schwierigen Bauaufgaben kann der Stadtrat zur Erreichung eines optimalen Projekts, im Hinblick auf die Einordnung und Gesamtwirkung, die Durchführung eines qualifizierten Architekturwettbewerbs oder die Veranlassung von Studienaufträgen verlangen.

<sup>2</sup> Bei Hochhäusern sind zur Qualitätssicherung zwingend qualifizierte Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

<sup>3</sup> Die öffentliche Hand kann sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Wettbewerbs beteiligen.

Die Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan gestalten sich wie folgt:

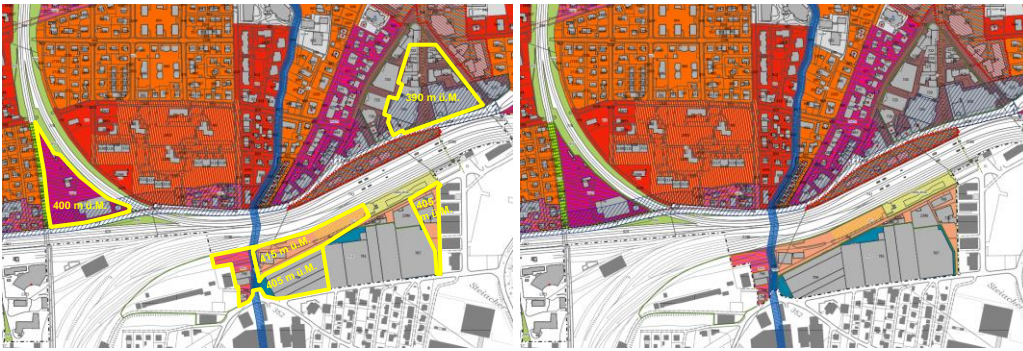


Abbildung 1: Ausschnitt gemäss Teiländerung BZP/KLP mit überlagernder Bestimmung Hochhausstandorte gem. § 7 Abs. 2 BNO

Abbildung 2: Ausschnitt BZP/KLP mit ausgenommenen Hochhausstandorten auf Grund Rückweisungen

## 2.2 § 16 Abs. 5 Zone Campus BNO

### Diskussion im Einwohnerrat

§ 16 Abs. 5 BNO Zone Campus wurde hinsichtlich der Bauweise nach Minergie-Standard bzw. der Präzisierung Zertifizierung nach Minergie-Standard zurückgewiesen. Die Bestimmung bestand bereits in der rechtskräftigen BNO Stand 2009 (§ 17a Abs. 5 Zone «Campus») und wurde im Zuge der Gesamtrevision nicht revidiert.

Es wurden zwei Anträge gestellt. Die BNO-Spezialkommission argumentierte, dass die Bestimmung durch das übergeordnete Energiegesetz des Kantons bereits überholt sei. Das Festlegen eines Energie-Standards in der BNO, die für rund 20 Jahre gelten soll, sei nicht zweckmässig, da das Energiegesetz häufiger angepasst werde als die städtische BNO.

Ein zweiter Antrag der Grünen verlangte, die Bestimmung so anzupassen, dass für Bauten die Zertifizierung nach Minergie-Standard anzustreben sei. Nur mit der Zertifizierung werde überprüft, ob die entsprechenden Energiekennzahlen tatsächlich erreicht werden. Hingegen könne auf Vorschriften zu erneuerbaren Energiequellen verzichtet werden, da diese mit dem Minergie-Standard ohnehin bereits abgedeckt seien.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 23 Ja zu 19 Nein zugestimmt.

### Erwägungen Stadtrat

Der Antrag der BNO-Spezialkommission bedeutet eine Lockerung der bestehenden Bestimmung, indem auf das Festlegen von weitergehenden Energiebestimmungen, als sie das Energiegesetz vorgibt, verzichtet wird. Es ist richtig, dass sich die Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes auf der Basis der MuKen (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) kontinuierlich weiterentwickeln. Auch der Minergie-Standard entwickelt sich weiter und wird gegenüber den Anforderungen des Kantons stets eine Verschärfung darstellen. Die Energiebilanz eines Minergie Standard-Gebäudes ist um 20 % besser als bei einem nach den Mindestanforderungen der MuKen 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) erstellten Gebäude (Quelle: Minergie). Somit führt der Antrag der Spezialkommission zu einer Lockerung gegenüber der heutigen Bestimmung.

Im Gegensatz dazu stellt der Antrag der Grünen, mit dem eine Zertifizierung nach Minergie-Standard angestrebt wird, eine Präzisierung dar. Mit der vorgeschlagenen

Kann-Vorschrift ist die Bestimmung jedoch zu wenig verbindlich, um gegenüber der heutigen Vorschrift einen wesentlichen Mehrwert zu bringen.

Der Energienachweis wird bei jeder Baueingabe verlangt und ist bei der Bauabnahme zu bestätigen. Die Umsetzung der Variante Grüne würde eine Neuauflage bedingen und eine Abweichung gegenüber der Bestimmung von Windisch bedeuten.

### **Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat**

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte lehnt den Vorschlag des Stadtrates, an der ursprünglichen Entwurfsfassung von 2018 festzuhalten, ab. Es besteht jedoch auch keine einheitliche Haltung, welche Fassung für die Umsetzung bevorzugt wird.

### **Beschluss Stadtrat**

Eine Neuauflage dieser Vorschrift ist aus Sicht des Stadtrats nicht verhältnismässig. Zudem ist ein Abweichen von der Windischer-Vorschrift für die gemeindeübergreifende Gebietsentwicklung nicht zielführend.

Der Stadtrat hält daher an der dem Einwohnerrat ursprünglich zur Beschlussfassung unterbreiteten Version (SR 2018) fest und unterbreitet dem Einwohnerrat den Paragraphen wie folgt zum Beschluss (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO, Stand März 2021 sind rot dargestellt):

### **§ 16 Zone Campus**

<sup>1</sup> Die Zone Campus ZC dient der Entwicklung des Bahnhofgebiets zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität mit einem klaren Nutzungsprofil.

<sup>2</sup> Folgende Nutzungen sind zulässig: Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung und Verkauf/Gastronomie.

<sup>3</sup> Einkaufszentren und Fachmärkte sind in der ZC ausgeschlossen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für einzelne Geschäfte beträgt 1'000 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Bezüglich minimaler Nutzungsanteile, Nutzungsanordnung, Bebauungsstruktur, Freiräume, Grünflächen, ökologischer Ausgleich, Energie und Parkierung gelten die Vorgaben des Entwicklungsrichtplanes im Sinne von § 10 BNO. Diese sind durch die Gestaltungspläne grundeigentümergebunden festzulegen. Ein minimaler Wohnanteil von 15 % und ein minimaler Anteil Kultur, Freizeit, Verkaufs- und Gastronutzung von 5 % ist sicherzustellen. Nutzungsübertragungen unter einzelnen Grundstücken sind im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup> Für Bauten ist die Energieversorgung mit erneuerbaren Energiequellen und die Bauweise nach Minergiestandard anzustreben.

<sup>6</sup> Im schraffierten Bereich der ZC kann der Stadtrat ein Hochhaus mit einer maximalen Höhenkote von 412.13 m ü. M. und einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 17'000 m<sup>2</sup> zulassen. Der minimale Wohnanteil im Hochhaus beträgt 20 %.

<sup>7</sup> Parkierungsanlagen dürfen nur für die Nutzungen innerhalb des Perimeters des Entwicklungsrichtplans "VISIONMITTE" erstellt werden und sind vorwiegend unterirdisch anzulegen. Vorbehalten bleibt Abs. 8. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften und weitgehend einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

<sup>8</sup> P+R-Abstellplätze können ebenerdig oder in einem Parkhaus angeordnet werden.

### **2.3 Zonierung Bereich Sommerhalde/Langmatt (Parz. Nr. 4092/5514) und Anhang 1 BNO: Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete – Sommerhalde**

#### **Diskussion im Einwohnerrat**

Heute befinden sich die beiden Parzellen Kat.-Nr. 4092 und 5514 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), wobei die Abparzellierung der Parzelle Kat.-Nr. 5514 rund um das bestehende Hofgebäude erst 2018 erfolgte. Mit der revidierten Nutzungsplanung ist die Umzonung der östlichen Arealhälfte in die dreigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (inkl. Zielsetzung im Anhang I BNO) vorgesehen. Der westliche, an die OeBA der Schulanlagen Au/Erle und Langmatt angrenzende Teil, soll als langfristige Reserve für schulische Nutzungen in der OeBA erhalten bleiben. Dabei verbleibt auch das bestehende Hofgebäude in der OeBA-Zone.

Diese geplante Umzonung wurde vom Einwohnerrat mit unterschiedlichsten Rückweisungsanträgen in Frage gestellt. Im Rahmen der Diskussion wurden Zweifel geäußert, dass im betroffenen Gebiet in den nächsten Jahren ein Schulhaus benötigt werde. Die Parzellen seien deswegen gesamthaft in die W3 mit GP-Pflicht umzuzonen. Von Seite der SVP wurde der Antrag gestellt, das Grundstück mit dem bestehenden Hofgebäude (Parz. Kat.-Nr. 5514) aus der OeBA zu entlassen und in die W3 einzuzonen. Andere Stimmen wiesen auf die Wichtigkeit von langfristigen Reserven für einen allfälligen Ausbau von öffentlichen Infrastrukturen, insbesondere von Schulanlagen, hin und beantragten deshalb, den ganzen Bereich (beiden Parzelle Kat.-Nr. 4092 und 5514) in der OeBA zu belassen. Final wurde aufgrund der kontroversen Haltungen der Antrag gestellt, die Zonierung auf den Parzelle Kat.-Nr. 4092 und 5514 gesamthaft nochmals zu überprüfen.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung mit 34 Ja zu 9 Nein zugestimmt.

#### **Erwägungen Stadtrat**

Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, für öffentliche Nutzungen langfristig genügend Reserven in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sicherzustellen. In Lauffohr bestehen grössere Baulandreserven. Mittel- bis langfristig ist in diesem Stadtteil daher mit einer markanten Zunahme der Einwohner- resp. Schülerzahlen zu rechnen. Deswegen ist das Sichern einer langfristigen Reserve in der OeBA-Zone, angrenzend an die bestehende Schulanlage, zweckmässig. Diese Erkenntnis wurde bereits in der Schulraumplanung (Basler & Hofmann, 2013) gewonnen und hat weiterhin Gültigkeit: Die aktuell abgeschlossene Schulraumplanung bestätigt, dass im Raum Langmatt/Sommerhalde längerfristig mit einer markanten Zunahme der Einwohner- resp. Schülerzahlen zu rechnen ist. Das Sichern von langfristigen Reserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist an diesem Standort und mit der Hälfte der heutigen Fläche darum zweckmässig.

Der Stadtrat verfolgt gleichzeitig das Ziel, bauliche Entwicklungen auf dem Stadtgebiet zu ermöglichen. Daher wurde der östliche Teil des Gebiets in der revidierten Nutzungsplanung der W3 mit Gestaltungsplanpflicht und den entsprechenden Entwicklungszielen zugeordnet. Für das bestehende Hofgebäude gilt die Besitzstandsgarantie. Der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Liegenschaften sind möglich. Das bestehende Hofgebäude kann auch in der OeBA als Wohnhaus erhalten bleiben.

### Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte unterstützt die vom Stadtrat vorgeschlagene Zonierung. Es bestehen unterschiedliche Haltungen, wie die Zonierung im Bereich Sommerhalde/Langmatt erfolgen soll.

### Beschluss Stadtrat

Auf den Rückweisungsantrag wird nicht eingetreten. Trotz der grossen Haltungsdifferenzen im Einwohnerrat hält der Stadtrat an seiner bisherigen Einschätzung und an der dem Einwohnerrat ursprünglich zur Beschlussfassung unterbreiteten Version (SR 2018) fest.

Die Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan/Anhang 1 BNO gestalten sich wie folgt:

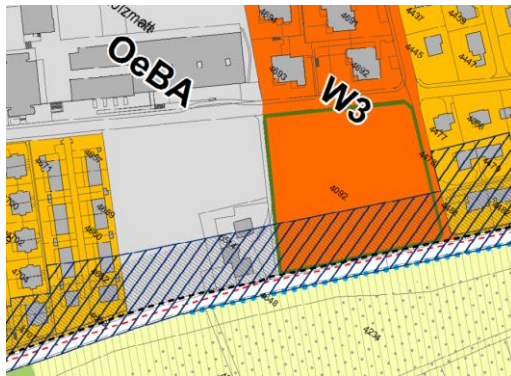


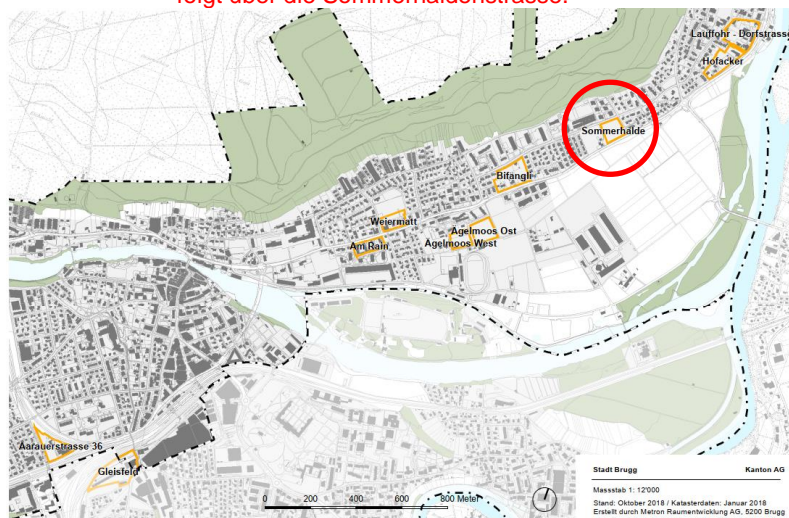
Abbildung 3: Ausschnitt gemäss Teiländerung BZP/KLP im Bereich Sommerhalde / Langmatt



Abbildung 4: Ausschnitt BZP/KLP mit markierter Rückweisung im Bereich Sommerhalde / Langmatt (2)

### Anhang 1: Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete gemäss § 9 Abs. 2 BNO

Gebiet	Zielvorgaben
Sommerhalde	Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. Der Lärmschutz ist mittels geeigneter Bebauungsstruktur und ohne Lärmschutzwände sicherzustellen. Die Haupteerschliessung erfolgt über die Sommerhaldenstrasse.



## 2.4 Verzicht auf kommunale Unterschutzstellung von Bauten gemäss § 45 BNO

Im Zusammenhang mit der Beratung von § 45 BNO inkl. dem dazugehörigen Anhang III (Bauten unter kommunalem Schutz) hat der Einwohnerrat den Stadtrat beauftragt, die kommunale Schutzwürdigkeit von folgenden, im kantonalen Bauinventar enthaltenen, Bauten erneut zu prüfen und die Meinung der Eigentümer dazu abzuholen:

- Fröhlich-Scheune (BRU908)
- Villa Friedheim (BRU909)
- Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 20/22 (BRU924)
- «Ammelemähli» (BRU934)
- Villa Stapferstrasse 32 (BRU937)
- Villa Paradiesstrasse 5 (BRU939)
- ehemaliges Maschinenhaus Elektrizitätswerk, Museumstrasse (nicht im Bauinventar erfasst)

Im Sommer 2020 wurden mit sechs der von den Rückweisungen betroffenen Grundeigentümern Gespräche geführt. Die Eigentümer der Villa an der Paradiesstrasse 5 verzichteten mit Verweis auf die im Juni 2018 geführte Einigungsverhandlung und den Einwendungsentscheid des Stadtrats, in welchem die entsprechenden Sachverhalte bereits diskutiert und ausgelegt wurden, auf ein weiteres Gespräch.

Einzig im Gespräch mit der Armasuisse konnte eine weitere potenzielle kommunale Unterschutzstellung der Fröhlich-Scheune erwirkt werden. Für diese bedarf es einer erneuten kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage. Bei den hier aufgeführten potenziellen kommunalen Schutzobjekten hat sich der Stadtrat gegen eine Unterschutzstellung entschieden.

Nachstehend wird über die Diskussion im Einwohnerrat, die Ergebnisse der geführten Gespräche sowie über die Haltung des Stadtrats zur kommunalen Unterschutzstellung der von den Rückweisungen betroffenen Liegenschaften informiert.

### 2.4.1 Villa Friedheim (BRU909)

#### Diskussion im Einwohnerrat

Im kantonalen Bauinventar werde die Villa Friedheim als eine der wertvollsten Villenbauten an der gut einsehbaren Hanglage im Vorfeld der Brugger Vorstadt beschrieben und sei darum unter kommunalen Schutz zu stellen.

In der Abstimmung wurde dem Antrag zur erneuten Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit der Villa Friedheim (BRU909), Remigersteig 4 mit 22 Ja zu 18 Nein zugestimmt.

#### Erwägungen und Vorgehensvorschlag Stadtrat

Die Villa Friedheim, erbaut 1902, ist eine der wertvollen Villenbauten, die an der gut einsehbaren Hanglage im Bereich der Brugger Vorstadt noch erhalten ist. Das Gespräch mit der Grundeigentümerin hat gezeigt, dass am Gebäude bereits in den 1950er-Jahren diverse – zum Teil substanzielle – bauliche Eingriffe vorgenommen wurden. Beispielsweise erfolgte der Rückbau der ursprünglich vorhandenen Ecktürme, und einzelne Balkone wurden zu Gunsten von Wohnräumen verkleinert. Bei der Aufnahme ins Bauinventar wurden diese baulichen Eingriffe nicht korrekt festgehalten. Das rund 3'400 m<sup>2</sup> grosse Grundstück ist mit dem heutigen Villen-Solitärbau – im Gegensatz zu vielen anderen Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft – stark unternutzt und birgt

---

längerfristig ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial. Das Erscheinungsbild der Villa Friedheim wurde mit dem direkt angrenzenden Neubau der Terrassensiedlung an der Herrenmatt 3 («Güllenburg») stark beeinträchtigt. Der Erhalt sowie die Unterschutzstellung von einzelnen Villen zwischen den neu gebauten Hangsiedlungen ist daher fragwürdig und nicht im Sinne der generellen Stadtentwicklungsziele.

Aus den aufgeführten Gründen sieht der Stadtrat von einer kommunalen Unterschutzstellung der Villa Friedheim ab. Auf die Rückweisung wird nicht eingetreten.

#### **2.4.2 Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 20/22 (BRU924)**

##### **Diskussion im Einwohnerrat**

In der Abstimmung wurde dem Antrag zur erneuten Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit des Wohn- und Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse 20/22 (BRU924) mit 23 Ja zu 19 Nein zugestimmt.

##### **Erwägungen und Vorgehensvorschlag Stadtrat**

Das 1899 erstellte Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse 20/22 ist eine der schönsten und repräsentativsten Bauten an der Verbindungsachse zum Bahnhof und ein wichtiger Zeuge der Stadterweiterung am Ende des 19. Jahrhunderts. Beide Grundeigentümer haben viel in ihre Liegenschaft investiert, und die Wohnungen wurden teils mit einem hohen Ausbaustandard saniert. Das Gebäude wurde im Innern und auf der von der Bahnhofstrasse abgewandten Seite baulich bereits stark verändert. Weitere Ausbauten mit einem Lift und der Wiederherstellung der Dachterrasse sind im Moment bei der Abteilung Planung und Bau als Baugesuchseingabe in Bearbeitung.

Beide Eigentümer möchten die Liegenschaft grundsätzlich erhalten, sich jedoch Freiheiten für weitere Umbauten/Sanierungen des Gebäudes offenhalten. Das Gebäude soll sowohl an künftige Wohnbedürfnisse als auch an sich verändernde Bedürfnisse im Erdgeschoss (Gewerbenutzung) ohne Einschränkungen angepasst werden können. Der zeitgemässe Unterhalt des Gebäudes und das wirtschaftliche Betreiben der Erdgeschossnutzungen sind im Sinne der generellen Stadtentwicklungsziele höher zu gewichten als jene der kommunalen Unterschutzstellung.

Aus den aufgeführten Gründen sieht der Stadtrat von einer kommunalen Unterschutzstellung des Wohn- und Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse 20/22 ab. Auf die Rückweisung wird nicht eingetreten.

#### **2.4.3 «Ammelemähli» (BRU934)**

##### **Diskussion im Einwohnerrat**

Es handelt sich um ein 1835 erstelltes Wohnhaus aus der Biedermeierzeit, das sich im Zentrum eines ehemaligen kleinindustriellen Ensembles am Aareabhang erhebt. Das Ensemble ist gut erhalten und behutsam umgebaut. Aus diesem Grund stelle die BNO-Spezialkommission den Antrag, dieses, die Brugger Sozialgeschichte dokumentierende, Ensemble unter kommunalen Schutz zu stellen.

In der Abstimmung wurde dem Antrag zur erneuten Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit des «Ammelemähli» (BRU 934) mit 26 Ja zu 19 Nein zugestimmt.

##### **Erwägungen und Vorgehensvorschlag Stadtrat**

Das «Ammelemähli» an der Baslerstrasse 13, das um 1835 erbaut wurde, ist eines der schönsten und repräsentativsten ehemals kleinindustriellen Ensembles am Aarehang und dokumentiert ein Stück Brugger Gewerbe- und Sozialgeschichte. Der Eigentümer

hat viel in die Liegenschaft «Ammelemähli» investiert und pflegt das Anwesen mit grossem Engagement. Die Wohnungen und Werkräume wurden umsichtig und mit hoher Qualität in Materialisierung und Gestaltung saniert. So wurde attraktiver Wohnraum mit hohem Ausbaustandard geschaffen.

Die Beurteilung der Liegenschaft für die Aufnahme ins Bauinventar erfolgte von der kantonalen Denkmalpflege, noch bevor das «Ammelemähli» in vielen Teilbereichen saniert wurde. Ursprüngliche Anlageteile wie der Fabrikationsraum und das «Schürli» wurden in den letzten Jahren umfassend saniert und einer Wohnnutzung zugeführt. Der Grundeigentümer möchte die Liegenschaft «Ammelemähli» grundsätzlich erhalten, sich und kommenden Generationen jedoch die Freiheiten für weitere Umbauten/Sanierungen des Gebäudes offenhalten. Das Gebäude soll den künftigen Wohnbedürfnissen ohne Einschränkungen angepasst werden können. Das an zentralster Lage und für Wohnnutzung attraktive Grundstück soll nach Möglichkeit langfristig gemäss den generellen Stadt- und Innenentwicklungszielen weiterentwickelt und verdichtet werden.

Aus den aufgeführten Gründen sieht der Stadtrat von einer kommunalen Unterschutzstellung des «Ammelemähli» ab. Auf die Rückweisung wird nicht eingetreten.

#### **2.4.4 Villa Stapferstrasse 32 (BRU937)**

##### **Diskussion im Einwohnerrat**

Die Villa Stapferstrasse 32 sei eines der markantesten Objekte und eine der vornehmsten Villenbauten der Stadt. Der sorgfältige Umgang mit der Baustruktur zeigt sich auch im modernen Anbau, der den historischen Baukörper nicht in seiner Wirkung nicht schmälert.

In der Abstimmung wurde dem Antrag zur erneuten Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit der Villa Stapferstrasse 32 (BRU 937) mit 22 Ja zu 21 Nein zugestimmt.

##### **Erwägungen und Vorgehensvorschlag Stadtrat**

Die 1906/07 erbaute Villa an der Stapferstrasse 32 ist ein anspruchsvoller und herrschaftlich gestalteter Bau und ein wichtiger Zeitzeuge des gehobenen Wohnbaus in Brugg um 1900. Die Villa wurde 1989 mit einem modernen Neubauteil ergänzt, der das historische und gut erhaltene potenzielle Schutzobjekt nicht schmälert, sondern eine adäquate bauliche Ergänzung darstellt. Die Eigentümer haben viel in die Liegenschaft an der Stapferstrasse 32 investiert. Die beiden Gebäudeteile, neu und alt, dienen sowohl als Wohnraum als auch als Praxis.

Grundsätzlich wollen die Grundeigentümer die Liegenschaft erhalten, aber sich die Freiheiten für weitere Umbauten/Sanierungen des Gebäudes offenhalten. Die heute sehr offenen Gebäudestrukturen könnten bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft für zukünftige Eigentümer ein Problem darstellen, das nur mit baulichen Massnahmen gelöst werden kann. Im Weiteren sind die heutigen Räume nicht rollstuhlgängig. Auch der historische Gebäudeteil soll baulich den jeweiligen Wohnbedürfnissen angepasst werden können. Zudem besitzen die Eigentümer das noch unbebaute Grundstück, Parzelle Nr. 2283, angrenzend an die besagte Liegenschaft. Eine allfällige Bebauung dieses Grundstücks soll durch eine Unterschutzstellung nicht eingeschränkt und im Sinne der bereits erfolgten Sanierungen oder Neubauten im Quartier weiterentwickelt werden.

Das Unterschutzstellen eines einzelnen Gebäudes in einem zentrumsnahen Quartier, das erhebliches Entwicklungspotenzial aufweist, ist daher nicht zweckmässig. Aus den aufgeführten Gründen sieht der Stadtrat von einer kommunalen Unterschutzstellung der Villa an der Stapferstrasse 32 ab.

---

### 2.4.5 Villa Paradiesstrasse 5 (BRU939)

#### Diskussion im Einwohnerrat

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf Rückweisung zur erneuten Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit der Villa Paradiesstrasse 5 (BRU939) mittels Stichentscheid des Präsidenten mit 22 Ja zu 21 Nein zugestimmt.

#### Erwägungen und Vorgehensvorschlag Stadtrat

Die Villa an der Paradiesstrasse 5 von 1910 ist eine in gepflegten Heimatstilformen gebaute Villa, die mitsamt dem sorgfältig gestalteten Äusseren recht intakt erhalten ist. Die Villa, die heute als Bürohaus genutzt wird, befindet sich an zentralster Lage der Stadt Brugg und wurde im Innern baulich bereits verändert, so dass aus Sicht des Eigentümers die Schutzwürdigkeit nicht gegeben ist. Das Gebiet rund um die Villa wurde im Räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB) als Entwicklungsschwerpunkt für Dienstleistung bezeichnet. Die benachbarten, weitgehend grossmassstäblichen Bauten erlauben eine erhebliche Stadterneuerung und Innenentwicklung. Von einer Unterschutzstellung eines Einzelbaus im Umfeld eines potenziellen Entwicklungsgebietes ist daher abzusehen.

Aus den hier aufgeführten Gründen sieht der Stadtrat von einer kommunalen Unterschutzstellung der Villa an der Paradiesstrasse 5 ab. Auf die Rückweisung wird nicht eingetreten.

### 2.4.6 Ehemaliges Maschinenhaus des Elektrizitätswerks

#### Diskussion im Einwohnerrat

Das Elektrizitätswerk war der Grundstein für die Industrialisierung der Stadt und ausschlaggebend für das Wachstum von Brugg Ende 19., anfangs 20. Jahrhundert. Es war und ist ein Zweckbau, der heute nicht mehr zur Stromproduktion, sondern als Trafostation der IBB genutzt wird.

In der Abstimmung wurde dem Antrag auf zur Prüfung der kommunalen Schutzwürdigkeit des ehemaligen Maschinenhauses des städtischen Elektrizitätswerks mit 31 Ja zu 9 Nein zugestimmt.

#### Erwägungen und Vorgehensvorschlag Stadtrat

Für die industrielle Entwicklung und den Aufschwung der Stadt Brugg war der Bau des Elektrizitätswerks 1891/92 mit dem heute noch erhaltenen Maschinenhaus an der Museumstrasse 45.3 von grosser Bedeutung. Das ehemalige Maschinenhaus ist nicht im Bauinventar erfasst, da das Gebäude mehrfach umgebaut wurde und nur noch wenig der ursprünglichen Bausubstanz erhalten ist.

Aufgrund des Rückweisungsantrags nahm die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege eine Neu beurteilung vor Ort vor und verfasste einen Kurzbericht zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit des ehemaligen Maschinenhauses. Im Kurzbericht wird bestätigt, dass aufgrund der erfolgten baulichen Eingriffe die Schutzwürdigkeit des Gebäudes aus fachlicher Sicht nicht gegeben ist.

Die IBB Energie AG, die heutige Eigentümerin des Gebäudes, hat viel in die Liegenschaft an der Museumstrasse investiert und nutzt diese als Unterwerk für die Stromversorgung der Stadt. Im Grundsatz möchte die IBB das Maschinenhaus des ehemaligen Kraftwerks in seiner heutigen Funktion und auch dessen bauliche Substanz erhalten. Es sollen aber Freiheiten für allfällige Umbauten/Sanierungen des Gebäudes bestehen. Insbesondere die Sicherheitsanforderungen sind bei der heutigen Nutzung zentral. Um diesen auch künftig gerecht zu werden, sind allenfalls bauliche Eingriffe erforderlich. Die

IBB ermöglicht auf Anfrage, das Maschinenhaus in Begleitung einer Person der IBB für Führungen oder Anlässe zugänglich zu machen.

Mit Schreiben vom 10. August 2020 hat die IBB ihre Anliegen und Bedürfnisse im Umgang mit dem ehemaligen Maschinenhaus des Elektrizitätswerks zusätzlich zum Protokoll des Grundeigentümergegesprächs festgehalten. Das Schreiben bezeugt, dass die IBB das ehemalige Maschinenhaus mit der heutigen Nutzung erhalten will, aber insbesondere in Bezug auf die Sicherheitsaspekte allfällige Gebäudeanpassungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Aus den hier aufgeführten Gründen sieht der Stadtrat von einer kommunalen Unterschutzstellung des ehemaligen Maschinenhauses des Elektrizitätswerks ab. Auf die Rückweisung wird nicht eingetreten.

#### **2.4.7 Fazit**

##### **Resultat der Vernehmlassung Einwohnerrat**

Die Mehrheit der Fraktionen/Einwohnerräte unterstützt jeweils die vom Stadtrat vorgeschlagenen Vorgehensvorschläge. Einzig bei der Villa Friedheim besteht Uneinigkeit zwischen den Fraktionen/Einwohnerräten.

##### **Beschluss Stadtrat**

Nach der eingehenden Prüfung und der Vernehmlassung sieht der Stadtrat weiter von einer kommunalen Unterschutzstellung der oben aufgeführten Bauten gem. § 45 BNO ab. Damit ergeben sich keine Änderungen in der BNO oder im Bauzonen-/Kulturlandplan.

---

metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

[info@metron.ch](mailto:info@metron.ch)  
+41 56 460 91 11