Stellungnahmen aus dem Jahr 2019

Raumplanung

An der Vorstandssitzung vom 05.12.2019 verabschiedet:

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Birr

Ausgangslage

Die Gemeinde Birr erneuert zurzeit ihre Ortsplanung. Bedingt durch die Änderung der übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen und des Baugesetzes wird die allgemeine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland überarbeitet.

Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben des REK

Siedlung und Innenentwicklung
Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) und dem überarbeiteten kantonalen Richtplan hat der haushälterische Umgang mit Boden an Bedeutung gewonnen. Um der fortlaufenden Zersiedelung Einhalt zu bieten, soll das Bevölkerungswachstum in den bestehenden Bauzonen stattfinden und nur in Ausnahmefällen soll neues Bauland eingezont werden. Das REK Brugg Regio ordnet die Gemeinde Birr dem Raum „Zentrum Eigenamt“ zu. Das REK verlangt von diesen Gemeinden, rund 10% des regionalen Wachstums zu übernehmen. Ebenso sind die Arbeitsplatzgebiete Birr / Lupfig von kantonaler und regionaler Bedeutung. Der Freiraum Birrfeld soll unüberbaut bleiben. Innerhalb der Gemeinde Birr sollen Baulücken geschlossen werden.

Die Gemeinde Birr kommt diesen Zielen nach. Für verschiedene Areale wurden Masterpläne und Gestaltungspläne erarbeitet. Damit wird die zukünftige Entwicklung von Birr in hoher ortsbaulicher Qualität gefördert. Die Nutzungsziffern lassen eine leichte Innentwicklung in allen Quartieren zu, für die Wohnzone W3 und W4 gelten neu Mindestnutzungen. Mit weiteren Bestimmungen in der BNO zur Umgebungsgestaltung, Siedlungsränder und Ortsbau werden die bisherigen Qualitäten von Birr erhalten und weiter gefördert.

Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung
Die Gemeinde Birr modernisiert ihr Reglement und passt ihre Bauvorschriften der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) an. Damit werden die Begriffe Gebäudehöhe und Firsthöhe abgelöst durch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe. Brugg Regio unterstützt dies. Für bestehende und neue Areale werden Qualitätsvorgaben verankert.

Die Stellungnahme im Wortlaut:

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Gesamtrevision Siedlung und Kulturland der Gemeinde Birr Stellung nehmen zu dürfen.

Wir beschränken uns bei den aufgeführten Punkten auf Anliegen von regionaler Bedeutung.

REK als Grundlage der regionalen Abstimmung
Als regionale Grundlage gilt das Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio, vom Vorstand verabschiedet am 25.06.2015. Die Gemeinde Birr wird dem «Zentrum Eigenamt» zugeordnet.

Für das «Zentrum Eigenamt» sieht das REK eine massvolle Verdichtung und Entwicklung nach Innen vor. Den Arbeitsplatzgebieten von Birr wird kantonale und regionale Bedeutung zugemessen. Der Landschaftsbezug soll gepflegt und Frei- und Erholungsräume sollen gefördert werden. Mögliche Siedlungserweiterungsgebiete befinden sich innerhalb der bestehenden Bauzonen (Siedlungslücken).

Stellungnahme zur vorliegenden Planung

Kompatibilität mit dem Regionalentwicklungskonzept (REK)
Die im REK formulierten Strategien und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung (Siedlungsleitbild, BNO, Zonenpläne) weitestgehend umgesetzt. Besonders positiv hervorzuheben sind:

- Das Verdichtungspotential wird ausgenutzt. Durch die geplante Erhöhung der Nutzungsziffern wird die Innentwicklung gefördert. In den Wohnzonen W3 und W4 werden Mindestdichten eingeführt (der Bau von Ein- Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig).
- Mit dem Masterplan und dem Gestaltungsplan «Dorfsmatt» wird die bisherige, unbebaute Fläche inmitten von Birr qualitätsvoll entwickelt. Dies entspricht dem REK Brugg Regio.
- Die vorgesehenen Einzonung betreffen weitgehend Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie kleinere Arrondierungen. Diese werden als recht- und zweckmässig erachtet.
- Mit der Sicherung der Masterpläne Wyde / Neumatt bzw. Grossacher / Grändel in der BNO erfolgt eine Siedlungsentwicklung in hoher Qualität. Damit kommt Birr der Forderung von Brugg Regio nach, einen Teil des regionalen Bevölkerungswachstums aufzunehmen bei gleichzeitig haushälterischer Bodennutzung und hoher Freiraumqualität.
- Mit der Grünflächenziffer für die Wohnzonen W3 und W4 kann wertvoller Aussenraum bei zukünftigen Verdichtungen in diesen Zonen gesichert werden.
- Neu werden Aussenräume und Umgebung als Teil des Bauprojektes angeschaut. Damit erhöht sich die Freiraumqualität innerhalb des Siedlungsgebietes und bei Überbauungen.
- Mit den BNO Artikel zum Siedlungsrand und der Umgebungsgestaltung erfüllt die Gemeinde Birr die Forderung von Brugg Regio, den Landschaftsbezug zu pflegen. Im § 46 BNO, Siedlungsrand, könnten noch ergänzt werden, dass grosse und im Gelände als unnatürlich in Erscheinung tretende Niveauunterschiede nicht zulässig sind.
- Mit den Reglungen zum Detailhandel (max. 500 m2 Nettoverkaufsfläche im Dorf bzw. 200 m2 in der Arbeitszone) werden die umliegenden Dorfkerne nicht konkurrenziert und das Verkehrsaufkommen wird nicht weiter erhöht. Siehe dazu aber auch den nachfolgenden Vorbehalt.

Vorbehalt
- Gemäss § 14 BNO sind im Bereich B der Spezialzone Grossacher und Grändel (SpG) bis 1'000 m2 Nettoladenfläche pro Laden zulässig, sofern eine ausreichende Verkehrsaufnahmekapazität der Strassen gegeben ist (Kapazitätsnachweis im Baugesuchsverfahren erforderlich). Mit dieser Bestimmung sind praktisch alle üblichen

Lebensmitteldiscounter wie Landi, Aldi, Lidl usw. zulässig. Bei der Zulässigkeit solcher Läden sind primär entwicklungspolitische Aspekte massgebend. Dass der Verkehr bewältigbar sein muss, ist ohnehin gegeben. Die Lage solcher Läden in der Arbeitszone (was diese Spezialzone weitgehend ist), ist raumplanerisch nicht erwünscht. Die Grösse solcher Läden dient nicht nur dem Quartierbedarf, sondern hat klar ein regionales Einzugsgebiet. Die regionale und kommunale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere aber mit Lebensmitteln sollte an zentralen Lagen ermöglicht werden und nicht in peripher gelegenen Arbeitszonen. Von diesem Grundsatz geht auch der Kantonale Richtplan aus, der zum Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung «Eigenamt (Birrfeld / Mägenwil) in Kap. S1.3 klar festhält, dass in diesen Arbeitszonen keine «Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN)» wie grosse Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte zulässig sind. Wir beantragen daher, die Nettoverkaufsfläche in der Spezialzone Grossacher und Grändel pro Laden auf 400 m2 zu beschränken und gleichzeitig festzulegen, dass diese Verkaufsflächen primär der Quartierversorgung dienen müssen.

- Die Arbeitszonen von Birr sind wichtiger Teil der Arbeitszonen Eigenamt wie auch der ganzen Region. Deren geordnete Entwicklung ist von grosser Bedeutung für die Standortgemeinden wie auch für die Region. Da gemäss kantonalem Richtplan künftig die Arbeitszonen in absehbarer Zeit kaum mehr erweitert werden können, ist es umso wichtiger, dass die bestehenden Flächen optimal (=haushälterisch) genutzt werden. Wir beantragen daher, in den Arbeitszonen und der Spezialzone Grossacher und Grändel sinngemäss folgende Bestimmung aufzunehmen:
  In den Zonen … sind neue Gebäude mit weniger als drei oberirdischen gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig. Der Gemeinderat kann für befristete Vorhaben und für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten. Bei neuen Bauprojekten mit mehr als 20 PW-Parkplätzen sind diese unterirdisch oder im Gebäude zu realisieren.

Empfehlungen

- Im grossen noch unüberbauten Gebiet „Im Lei“ verzichtet die Gemeinde auf eine Gestaltungsplanpflicht. Dies mit der Begründung, dass schon seit 2015 gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft das Gebiet mit hoher Qualität beplant wird. Gemäss Auskunft Gemeinde sieht das aktuelle Projekt auf diesen Parzellen 14 Einfamilienhäuser, 7 Doppeleinfamilienhäuser und 8 Mehrfamilienhäuser, davon 5 mit Attikawohnungen, vor. Die Parkierung sämtlicher Autos, ausgenommen Besucher, erfolgt zu 100% unterirdisch mit direkten Zugängen zu den jeweiligen Gebäuden. Die entsprechende Baueingabe ist für 2020 vorgesehen. Diese so im Planungsbericht nicht aufgezeigte Information ist wesentlich.
  Das Vorgehen ist so nachvollziehbar. Brugg Regio empfiehlt dazu aber, den aktuellen Projektstand im Planungsbericht zu dokumentieren und zusammen mit der Grundeigentümerschaft rechtsverbindlich festzulegen, dass eine angemessene Dichte auch mit Geschosswohnungsbau realisiert werden muss. Geschosswohnungen können angesichts der Lage auch von gehobener Qualität sein, was insbesondere den anstehenden Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren erleichtert.

- Zurecht verzichtet Birr in der Dorfkernzone auf die Nutzungsziffer. Ebenso werden Qualitätsvorgaben in der BNO verankert. Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen zusätzliche Fachgutachten auf Kosten der Gesuchsteller einfordern. Brugg Regio unterstützt diesen Ansatz. Aufgrund des ISOS Eintrags zum Dorfkern und den dort anspruchsvollen

gestalterischen Fragen bei der Beurteilung von Baugesuchen empfiehlt Brugg Regio dringend, die neu für die Spezialzonen geschaffene Fachkommission gemäss § 62 BNO auch bei Bauvorhaben mit ortsbildprägender Wirkung in der Dorfkernzone jeweils beizuziehen und dies entsprechend in § 62 BNO zu verankern.

- Im Sinne der Innentwicklung wäre zu prüfen, ob in der W2 ein zusätzlicher Bonus auf die AZ (oder eine Fixe Quadratmeterzahl) für jeweils eine zusätzliche Wohnung ermöglicht wird.
- Redaktioneller Hinweis: Die Ergänzungspläne tragen keine Ortsbezeichnung. Zum besseren Verständnis sollte in § 14 Abs. 2 ebenfalls auf den Ergänzungsplan gemäss Anhang 4 verwiesen werden.
- Kap. 1.3.2 Planungsbericht: Das REK Brugg ist seit 2015 in Kraft. Wir bitten Sie den Text zur Region zu aktualisieren oder diese Kapitel ganz wegzulassen, da die Vorgaben des REK im Kap. 2.3.3 ja ausführlich dargelegt werden.

An der Vorstandssitzung vom 05.12.2019 verabschiedet:

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Mandach

Ausgangslage

Die Gemeinde Mandach ist Anfang 2018 bei Brugg Regio beigetreten und überarbeitet zurzeit ihre Ortsplanung. Bedingt durch die Änderung der übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen und das Erreichen des Planungshorizontes überarbeitete die Gemeinde Mandach die Allgemeine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.

Zentrale Sachthemen:

Stellungnahme zur vorliegenden Planung

Siedlung und Innenentwicklung
Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) und dem überarbeiteten kantonalen Richtplan hat der haushälterische Umgang mit Boden an Bedeutung gewonnen. Um der fortlaufenden Zersiedelung Einhalt zu bieten, sollen Bauzonen, welche nicht dem Bedarf von 15 Jahren entsprechen, ausgezont werden. Ebenso ist ein allfälliges Wachstum durch Verdichtung nach Innen und nicht durch weiteres Flächenwachstum abzufedern. Das REK der Brugg Regio macht keine Aussagen zur Gemeinde Mandach. Aufgrund der Struktur und der Lage der Gemeinde kann diese aber dem „ländlich geprägten Raum“ zugeordnet werden. Dieser verlangt von den Gemeinden die Stärkung ihrer (historischen) Ortskerne, einen sanften Übergang zum Nichtbaugebiet und der Erhalt der vorhandenen Qualitäten in der Landschaft.

Die Gemeinde kommt diesen Zielen nach. Es finden keine Einzonungen statt und der historische Ortskern wird mit qualitativen Vorgaben aufgewertet. Die bestehenden Nutzungsdichten bleiben erhalten und ermöglichen so den Erhalt der bisherigen Siedlungsstruktur. Die Masse ermöglichen aber auch eine Innentwicklung wo nötig. Die Inventare (Naturobjekte, Gebäude, ISOS) wurden aktualisiert und griffig in der BNO verankert.

Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung
Die Gemeinde Mandach modernisiert ihr Reglement und passt ihre Bauvorschriften der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) an. Damit werden die Begriffe Gebäudehöhe und Firsthöhe abgelöst durch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe. Brugg Regio unterstützt dies. Weiter werden das räumliche Leitbild auch in der BNO verankert. Ebenso werden Qualitätsvorgaben für die Dorfzone verankert.

Die Stellungnahme im Wortlaut:

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Gesamtrevision Siedlung und Kulturland der Gemeinde Mandach im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Stellung nehmen zu dürfen.

Wir beschränken uns bei den aufgeführten Punkten auf Anliegen von regionaler Bedeutung.

Grundlage der regionalen Abstimmung
Als regionale Grundlage gilt das Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio, vom Vorstand verabschiedet am 25.06.2015. Die Gemeinde Mandach ist erst Anfang 2018 Brugg Regio beigetreten, womit im REK zu Mandach noch keine konkreten Aussagen gemacht werden. Bei der Beurteilung wird deshalb davon ausgegangen, dass die Gemeinde Mandach, wie die Gemeinden Villigen, Remigen oder Mönthal dem «ländlich geprägten Raum» zugeordnet wäre.

Für den «ländlich geprägten Raum» sieht das Konzept Regio Brugg eine moderates Bevölkerungswachstum vor. Einzonungen sollen – wenn nötig – nur bei zentralen Siedlungslücken stattfinden. Grundsätzlich soll das Bevölkerungswachstum in den bestehenden Bauzonen stattfinden. Grössere Industrie- und Gewerbeentwicklungen sollten aus Sicht von Brugg Regio nicht angestrebt werden. Insbesondere soll in diesen Räumen auch der Bezug zur Landschaft gepflegt werden.

Stellungnahme zur vorliegenden Planung

Kompatibilität mit dem Regionalentwicklungskonzept (REK)
Die im REK formulierten Strategien und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung (Siedlungsleitbild, BNO, Zonenpläne) weitestgehend umgesetzt. Besonders hervorzuheben ist:

- Der sorgfältige Umgang mit dem ISOS und dem historischen Dorfkern sowie deren Verankerung in der BNO. Insbesondere durch die erhöhten Qualitätsanforderungen in der BNO kann der ländlich geprägte Ortskern erhalten und gestärkt werden.
- Auch in der angrenzenden Wohn- und Gewerbezonen Dorfrand wird die Nähe zum Dorfkern berücksichtigt.
- Das Bauinventar wurde auf kommunaler Stufe aktualisiert und mit zusätzlichen Bauten versehen.
- Der Umgang mit den Inventaren (ISOS, Naturobjekten) und die sorgfältige Analyse und die Aktualisierungen erwachten wir als vorbildlich für die Region. Die Massnahmen führen zu einer hohen Baukultur und ermöglichen den Erhalt der Orts- und Landschaftsqualitäten in der Region.
- Mit der Übernahme der heutigen (bereits eher hohen) Ausnützungsziffern wird der ländliche Charakter bewahrt und gleichzeitig bleibt das Potential zur Innentwicklung erhalten.
- Brugg Regio begrüsst, dass keine neuen Einzonungen geplant sind, sondern nur Arrondierungen stattfinden. Dies entspricht den Zielen der haushälterischen Bodennutzung.

Weiterführende Empfehlung

- Zurecht hat Mandach in der Dorfzone die Grundmasse flexibilisiert und angepasst. Aus den erarbeiteten Unterlagen (u.a. Bauinventar oder qualitative Bestimmungen BNO) geht hervor, dass der historische Ortskern in seiner hohen Qualität erhalten und weiterentwickelt werden soll. Um zu garantieren, dass diese Entwicklung auch so stattfindet, empfiehlt Brugg Regio, dass eine Fachperson bzw. ein Fachgremium bei Bauvorhaben in der Dorfzone bei ortsbildprägenden Vorhaben zwingend beigezogen wird. Dessen Stellungnahme hätte empfehlenden Charakter zu Handen des Gemeinderates, der dann letztinstanzlich entscheidet. Da in der Dorfzone neu der Gemeinderat die Ausnützungsziffer im Einzelfall festlegt, was Brugg Regio sehr unterstützt, erhält der Gemeinderat eine fachlich und politisch sehr anspruchsvolle Aufgabe. Das Fachgremium würde somit den Gemeinderat entlasten, der dann seinen Entscheid auf Fachleute abstützt, die unabhängig beurteilen können.
- Aus §11 BNO geht hervor, dass der Einbau einer zusätzlichen Wohnung bis 2.5 Zimmern in der Wohnzone W2 zulässig ist. Uns ist aus der Bestimmung unklar, ob diese Wohnung zur Ausnützungsziffer von 0.5 angerechnet werden muss oder zusätzlich zu den 0.5 realisiert werden kann. Wir begrüssen, wenn durch diesen Ansatz eine echte Nachverdichtung möglich ist und empfehlen dies konkreter zu formulieren.
- Mit dem schweizweit beobachteten Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren wird die Verfügbarkeit von Geschosswohnungen, die alters- und behindertengerecht ausgestaltet sind, immer wichtiger. Auch z.B. junge Familien wären auf solche Wohnungen angewiesen. Zonenplan und BNO weisen nur Zonen aus, in denen 2 Vollgeschosse realisiert werden dürfen (zuzüglich Dach- und Untergeschosse). Angesichts des dörflichen Charakters von Mandach, der zurecht erhalten werden soll, erachtet Brugg Regio diese Regelung grundsätzlich als sinnvoll. Die vorgesehenen Zonen werden jedoch klassischerweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum bebaut. Wir empfehlen darum zu prüfen, ob nicht zumindest in den Bereichen für Arealentwicklung der Geschosswohnungsbau in der Wohn- und Gewerbezone Dorfrand explizit gefördert oder gar vorgeschrieben werden soll.

Von der Geschäftsleitung am 30.10.2019 verabschiedet:

Programm Natur 2030, kantonale Anhörung

Ausgangslage

Mit dem vorliegenden Anhörungsbericht wird dem Grossen Rat ein Kreditantrag für die 1. Etappe (2021–2025) des Programms "Natur 2030" gestellt, verbunden mit einer Zwischenbilanz über die erzielten Wirkungen und Leistungen des Programms "Natur 2020".

Der beantragte Kreditbeschluss dient als Grundlage für den Abschluss einer neuen NFA-Programmvereinbarung ab 2020 mit dem Bund im Bereich Natur- und Landschaftsschutz.

Die Stellungnahme von Brugg Regio

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme und teilen gerne mit, dass wir das Programm Natur 2030 mit alle seinen Umsetzungsmassnahmen positiv beurteilen und unterstützen.

An der Vorstandssitzung vom 24.10.2019 verabschiedet:

Kommunaler Gesamtplan Verkehr Birr, Grundlagen und Anliegen aus regionaler Sicht

Ausgangslage

Das Regionalentwicklungskonzept von Brugg Regio, welches am 25. Juni 2015 durch den Vorstand beschlossen wurde, identifiziert konkret für die Gemeinde Birr «wichtige siedlungsorientierte Kantonsstrassenräume» und eine Umfahrung zwischen Lupfig und Birr (Stand der räumlichen Abstimmung: projektiert). Weiter werden «Siedlungserweiterungen von regionaler Bedeutung» ausgewiesen. In der Gemeinde Birr soll gemäss Regionalentwicklungskonzept von Brugg Regio das FRV-Netz ausgebaut werden und eine gute Anbindung an das Zentrum Eigenamt sichergestellt werden. Wir begrüssen, dass der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) Birr das Regionalentwicklungskonzept von Brugg Regio diesbezüglich stützt und sich die Zielsetzungen des KGV im Wesentlichen mit den Zielen des Regionalentwicklungskonzepts von Brugg Regio decken.

Insgesamt erachten wir den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) als sehr übersichtlich aufbereitet. Alle wesentlichen Grundlagen sind benannt und die Analyse ist fundiert ausgefallen.

Auf einige Aspekte des KGV möchten wir im Folgenden vertieft eingehen:

Indikatoren

Das Ausweisen von Indikatoren, um die gesetzten Ziele zu kontrollieren, erachten wir als vorbildlich. Wir möchten anregen, diesen Teil des Konzepts noch stärker auszuarbeiten. Spezifiziert werden könnten z.B. die Zuständigkeiten und Abläufe. Eine Konkretisierung der Indikatoren wäre zum Teil ebenfalls hilfreich: worauf z.B. werden die Modal Split-Anteile bezogen (Wege, Personenkilometer?); ab welchen Abweichungen gilt ein Ziel als verfehlt, etc.

Verzahnung von Verkehrs- und Siedlungsplanung

Das zusätzliche Fahrtenpotenzial auf Grund der ausgewiesenen Entwicklungsgebiete in der Gemeinde Birr ist in Kapitel 3.1 des Kommunalen Gesamtplans Verkehr gut dargestellt. Wir empfehlen, eine Abschätzung vorzunehmen, ob die geplanten Massnahmen einen ausreichend grossen Beitrag zu leisten vermögen, sodass der regionale Verkehr in Zukunft bewältigbar bleibt (inkl. Mehrverkehr durch Entwicklungsgebiete und Verkehrszunahme generell). Dies entspricht der Zielsetzung 9 des Regionalentwicklungskonzepts von Brugg Regio.

Umsetzung «wichtiger siedlungsorientierter Kantonsstrassenräume»

Mit der geplanten Realisierung der Verbindungsstrasse Birr-Lupfig können Teile der Zentralstrasse, der Nidermattstrasse und der Pestalozzistrasse vom Verkehr freigespielt und als Gemeindestrasse umklassiert werden. Die Ausnahmetransportroute durch das Siedlungsgebiet wird aufgelöst. Diese Neuregelungen des Verkehrs kommen der im Regionalentwicklungskonzept festgelegten Zielsetzung 11.2 («In allen Siedlungen sind die Strassenräume sicher und ortsverträglich») entgegen. Die vorgenommene Umklassierung ist jedenfalls auch gestalterisch umzusetzen, sodass der Charakter des Strassenraums als siedlungsorientiert wahrgenommen werden kann. Wir empfehlen, Aussagen zum gewünschten Erscheinungsbild der Strassenräume bereits im KGV zu diskutieren und Mindestanforderungen hinsichtlich Gestaltungsstandard bereits in diesem Instrument festzuhalten.

Als Grundlage für die Umgestaltung empfehlen wir, einen Masterplan zu erarbeiten, der Regelungen zur Gestaltung des Strassenraums und zur ortsbaulichen Gestaltung (inkl. 1. Bautiefe) umfasst.

Parkplatzbewirtschaftung

Der KGV hält fest, dass «die Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraums [..] zu verbessern [ist]». Das Regionalentwicklungskonzept von Brugg Regio benennt die Harmonisierung der Parkplatzbewirtschaftungssysteme der Mitgliedsgemeinden als Zielsetzung. Wir weisen darauf hin, dass Brugg Regio die Gemeinden bei Bedarf bei der Suche nach Lösungen unterstützt. Aktuell eruiert Brugg Regio den Handlungsbedarf für eine regionale Koordination hinsichtlich Parkplatzbewirtschaftung.

Weitere Massnahmen

Brugg Regio begrüsst, dass im Kommunalen Gesamtplan Verkehr auch «sanfte» Massnahmen zur Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsarten erwähnt wurden. Wir beziehen uns auf die Massnahmen «MD2 Elterntaxis Kampagne» sowie «MD5 Mobilitätsmanagement mit ansässigem Gewerbe».

Von der Brugg Regio Arbeitsgruppe „Raumentwicklung & Mobilität“ am 21.08.2019 verabschiedet:

Lebensraum Lenzburg Seetal, Aktualisierung REK

Ausgangslage

Der Vorstand Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) hat am 20. September 2017 beschlossen, das REK Lenzburg und Umgebung aus dem Jahr 2002 und das REK Seetal 2006 zu vereinen und zu aktualisieren. Ein Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts Lebensraum Lenzburg Seetal (REK LLS) wurde uns zur Vernehmlassung zugestellt mit der Bitte zu prüfen, ob im REK LLS (v.a. in den Kapitel C, D und E) Widersprüche zu unserem regionalen Entwicklungskonzept bestehen.

Die Stellungnahme im Wortlaut

Regio Brugg begrüsst die Aktualisierung des REK. Die darin enthaltenden Grundsätze und Leitgedanken sind für uns nachvollziehbar, klar und begründet. Wir schätzen den Austausch mit der LLS und unterstützen diesen.

Konflikte Aufgrund der Zielsetzungen des REK Lenzburg-Seetal sind von unserer Seite aus keine auszumachen.

An der Vorstandssitzung vom 02.05.2019 verabschiedet:

Nutzungsplanung Siedlung Revision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Mönthal, Grundlagen und Hinweise aus regionaler Sicht

Ausgangslage

Die Gemeinde Mönthal unterzieht die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland einer Gesamtrevision. Hierzu hat sie Brugg Regio um die Zustellung der regionalen Grundlagen gebeten. Dies wird mit der vorliegenden Stellungnahme gemacht.

Die Grundlagen

Als regionale Grundlage gilt das Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio, vom Vorstand verabschiedet am 25.06.2015. Daraus sind für Mönthal neben der generellen Strategie für den ländlich geprägten Raum insbesondere die folgenden Anliegen relevant:

- Aus regionaler Sicht ist es wünschenswert, dass sich Mönthal auf sein Potenzial als ländlich geprägte Wohngemeinde konzentriert.
- Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach Innen soll die Aktivierung von unbebautem Bauland und die qualitätsvolle und ortverträgliche innere Verdichtung im Vordergrund stehen.
- Die Attraktivität von Mönthal als Wohngemeinde liegt besonders in ihrem dörflichen Charakter der Gemeinde und in der umgebenden Landschaft (Landschaft von kantonaler Bedeutung, BLN, regionaler Naturpark Jurapark Aargau) mit einem vielfältigen Bestand an unterschiedlichen Landschaftselementen. Deren Stärkung sollte im Zentrum der Planung stehen.
- Im Hinblick auf den Generationenwechsel sollen dichtere, zentrale Wohnzonen mit einem Angebot an Geschosswohnungen geprüft werden.
- Die Verkehrsführung und -entwicklung sind in engem Zusammenhang mit der gewünschten Dorfentwicklung zu betrachten.
- Mönthal eignet sich Aufgrund seiner Struktur ideal als mögliche Pilotgemeinde für die Idee «Masterplan Zentrum». Bei diesem Pilotprojekt der Regio Brugg geht es darum, dass bei einem kantonalen BGK (Betriebs und Gestaltungskonzept der Strasse) der Fokus auf eine ortsverträgliche Umgestaltung der Kantonsstrasse gelegt wird.

An der Vorstandssitzung vom 02.05.2019 verabschiedet:

Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung Auenstein

Ausgangslage

Die Gemeinde Auenstein mit ihren rund 1'600 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt westlich von Aarau an der Aare. Die Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde wurde letztmals im Jahr 1997 / 1998 einer Gesamtrevision unterzogen. Der Kulturlandplan wurde ebenfalls im Jahr 1998 vom Kanton genehmigt. Bedingt durch die Änderung der übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen und das Erreichen des Planungshorizontes erarbeitete die Gemeinde Auenstein ein behördenverbindliches Leitbild 2040 und anschliessend die Nutzungsplanung (Kulturlandplan, Bauzonenplan, BNO).

Zentrale Sachthemen

Siedlung und Innenentwicklung

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) und dem überarbeiteten kantonalen Richtplan hat der haushälterische Umgang mit Boden an Bedeutung gewonnen. Um der fortlaufenden Zersiedelung Einhalt zu bieten, sollen Bauzonen, welche nicht dem Bedarf von 15 Jahren entsprechen, ausgezont werden. Ebenso ist ein allfälliges Wachstum durch Verdichtung nach Innen und nicht durch weiteres Flächenwachstum abzufedern. Das REK der Regio Brugg sieht für die Gemeinde Auenstein vor, dass die Siedlungsentwicklung zurückhaltend und behutsam von statten geht. Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung soll innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen stattfinden und innere Reserven sind zu mobilisieren. Ebenso soll die hohe bauliche Qualität erhalten oder gesteigert werden.

Die Gemeinde kommt diesen Zielen vorbildlich nach, in dem sie alle ihre unbebauten Bauzonen untersucht und die überdimensioniert Arbeitszone rückzont. Die vier geplanten Einzonungen (insgesamt 0.3ha) dienen der Bereinigung der Bauzonengrenze oder sichern bestehende Nutzungen. Durch die Auszonungen in der Arbeitszone werden jedoch 1.7 ha ausgezont. Die Auszonung der raumplanerisch ungünstig gelegenen und nicht bebauten Gewerbezone wird begrüsst

Für die Innentwicklung erhöht die Gemeinde in der Wohnzone W2 die Nutzungsmasse leicht. Gleichzeitig werden über weitere Vorschriften in der BNO die bisherigen Qualitäten gesichert (z.B. Dachform). Ein mögliches Wachstum findet konzentriert in den Schlüsselarealen der Gemeinde statt. In diesen werden die ortsbauliche Qualität und attraktive Aussenräume über Sondernutzungspläne gesichert. Gemäss §9 BNO ist zudem ein zusätzlicher Ausnützungsbonus (AZ + 0.05) in der W2 / 0.5 vorgesehen, wenn eine zusätzliche Wohnung ermöglicht wird. Dies ist zu begrüssen, da es sich hier um einen echten Beitrag zur Verdichtung nach innen handelt.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen steigt der Druck auch auf den Dorfkern. Mit den zugehörigen Vorschriften der BNO wird eine hohe Qualität angestrebt. In der Dorfzone wird auch zukünftig auf eine Nutzungsziffern verzichtet. Dies ermöglicht eine ortsgerechte Entwicklung unabhängig der jeweiligen (zufälligen) Parzellengrösse. Zum Zweck der Beurteilung von Baugesuchen in der Dorfzone kann die Gemeinde Auenstein eine Fachperson beiziehen. Mit § 8, Abs. 9 wird dies auch in der BNO neu auch verankert. Brugg Regio empfiehlt, dass die Fachperson bei Bauvorhaben in der Dorfzone bei ortsbildprägenden Vorhaben zwingend beigezogen wird.

Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung

Die Gemeinde Auenstein modernisiert ihr Reglement und passt ihre Bauvorschriften der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) an. Damit werden die Begriffe Gebäudehöhe und Firsthöhe abgelöst durch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe. Brugg Regio unterstützt dies. Weiter werden das räumliche Leitbild auch in der BNO verankert, die Dachgestaltung neu geregelt (erhalt bisheriger Qualität, Förderung Dachbegrünung) und die Anforderungen an die Aussenraumgestaltung verschärft (Aufgrund Erhöhung der AZ). Neu sind Baugesuche frühzeitig bekannt zu machen. Damit wird ein weiters Instrument zur Qualitätssicherung eingeführt.

Natur und (Fluss-)landschaft

Die Gemeinde Auenstein ist umgeben von Natur- und Landschaftsräumen von kantonaler Bedeutung Weiter gehört die Gemeinde Auenstein gemäss REK zum «Flussraum» und wird als Gemeinde mit starkem Bezug zur Fluss- und zur umliegenden Landschaft beschrieben. Die bisherigen Landschafts- und Auenschutzzonen bleiben im Kulturlandplan erhalten. Durch die Auszonung der Arbeitszone wird dieser Schutz sogar noch verstärkt. Neu wird der Auenschutz auch grundeigentümerverbindlich in der BNO verankert und erhält damit ein höheres Gewicht. Innerhalb des Siedlungsgebietes wird der Anteil

für Spiel- und Aufenthaltsflächen bei Neubauten erhöht und die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung verschärft. Bestehende Grünräume und Gestaltungspläne sichern Frei- und Erholungsräume langfristig. Damit können die für die Innentwicklung benötigten Feiräume gesichert werden (Verdichten mit Qualität).

Beteiligung

Im Rahmen der Entwurfsphase der Nutzungsplanung wurden zwei Workshops gemeinsam mit der Bevölkerung durchgeführt. In diesen wurden die Themen Freiraum, Verdichtung und Verkehr diskutiert. Die Anliegen der Bevölkerung konnten zu einem grossen Teil aufgenommen werden. Der gemeinsame Konsens, dass die Verdichtung primär in den zentral gelegenen Schlüsselgebieten und im Dorfkern stattfindet und ausserhalb dieser Gebiete keine Verdichtung sattfindet wird auch in der Nutzungsplanung umgesetzt. Feedbacks und der zweite Workshop zeigen, dass die geplante Revision der Nutzungsplanung in der Bevölkerung einen grossen Rückhalt geniesst.

Die Stellungnahme im Wortlaut

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Auenstein

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Gesamtrevision Siedlung und Kulturland der Gemeinde Auenstein Stellung nehmen zu dürfen.

Wir beschränken uns bei den aufgeführten Punkten auf Anliegen von regionaler Bedeutung.

Grundlage der regionalen Abstimmung

Als regionale Grundlage gilt das Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio, vom Vorstand verabschiedet am 25.06.2015. Dieses sieht für die Gemeinde Auenstein vor, dass die Siedlungsentwicklung zurückhaltend und behutsam von statten geht, der Übergang zur Landschaft und zu den Siedlungsrändern vorsichtig gestaltet wird und das Dorfzentrum aufgewertet wird. Ebenso soll eine hohe bauliche Qualität beibehalten oder gesteigert werden. Als Teil der Flussräume kommt der Gemeinde Auenstein eine wichtige Rolle im Auenschutz und dem Schutz der Gewässerräume zu.

Es freut uns, dass die relevanten Inhalte des REKs im Planungsbericht zur Gesamtrevision wiedergegeben und in die Gesamtplanung eingeflossen sind.

Stellungnahme zur vorliegenden Planung

Kompatibilität mit dem Regionalentwicklungskonzept (REK)

Die im REK formulierten Strategien und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung (Siedlungsleitbild, BNO, Zonenpläne) weitestgehend umgesetzt.

- Der Umgang mit allfälligen überdimensionierten Bauzonen ist vorbildlich. Es erfolgte eine Analyse und eine stichhaltige Argumentation. Die Rückzonung der überdimensionierten Arbeitszone dient vor allem auch dem Ziel der Schutz- und Vernetzung der Landschaft und des Flussraumes.
- Der kompensatorische Ansatz (Ein- und Auszonung) ist für die Region vorbildlich.

- Die sanfte Innentwicklung (leichte Erhöhung der Nutzung) bei gleichzeitiger Beibehaltung der Qualitäten (z.B. Dachformen) entspricht den Zielen des REK.
- Gemäss §9 BNO ist ein zusätzlicher Ausnützungsbonus (AZ + 0.05) in der W2 / 0.5 möglich, wenn eine zusätzliche Wohnung ermöglicht wird. Brugg Regio begrüsst dies sehr, da es sich hier um einen echten Beitrag zur Verdichtung nach innen handelt.
- Mit den Schlüsselarealen (z.B. Schürmatt West) findet das Wachstum der Gemeinde konzentriert statt.
- Eine hohe bauliche Qualität bei Entwicklungen wird garantiert über die Sondernutzungspläne und Vorgaben in der BNO.
- Der Auenschutz wird in der BNO grundeigentümerverbindlich verankert. Dies begrüssen wir.

Weitere wichtige Elemente der Gesamtrevision

- Vgl. dazu Empfehlung unten.
- Die IVHB wird umgesetzt. Damit werden die Definitionen auch innerhalb Regio Brugg vereinheitlicht.
- Die bestehenden Schutzzonen bleiben erhalten.
- Das Leitbild und somit auch die Ideen und Prozesse dahinter werden in der BNO verankert.
- Mit der frühzeitigen Bekanntmachung bei Baugesuchen gegenüber der Bewilligungsbehörde wird ein weiteres Instrument zur Qualitätssicherung eingeführt.

Weiterführende Empfehlung

- Die bisherige Praxis in der Dorfzone – in welcher keine Nutzungsziffer festgelegt ist – bei Gestaltungsfragen eine Fachperson beizuziehen hat sich in Auenstein bewährt. Mit § 8, Abs. 9 ist dies auch in der BNO neu verankert und ermöglicht dem Gemeinderat den Beizug einer Fachperson oder kant. Fachstelle. Brugg Regio empfiehlt, dass die Fachperson bei Bauvorhaben in der Dorfzone bei ortsbildprägenden Vorhaben zwingend beigezogen wird.

An der Vorstandssitzung vom 28.02.2019 verabschiedet:

Stellungnahme zur Anhörung Reformvorhaben Immobilien Kanton Aargau

Ausgangslage

Das vorliegende Reformvorhaben Immobilien Kanton Aargau strebt ein ganzheitliches Zielbild und die Klärung der bevorstehenden Finanzierungsfragen des sanierungsbedürftigen Immobilienportfolios des Kantons Aargau an. Auslöser für das Reformvorhaben sind neben der historisch gewachsenen dezentralen Verwaltung das erwartete Bevölkerungswachstum, welches einher geht mit einer Zunahme des Raumbedarfs der kantonalen Verwaltung. Daneben soll auch der Digitalisierung Rechnung getragen werden. Heute bestehende teure Mietverhältnisse sollen künftig besser gelöst werden können.

Das Hauptziel des Reformvorhabens ist die Sicherstellung der langfristigen Finanzierung, Planungssicherheit sowie Transparenz bei der Weiterentwicklung des kantonalen Immobilienportfolios. Folgende Grundsätze werden dabei verfolgt:

- Agieren statt reagieren
- Gesamtsicht statt Einzelfalllösung
- Eigentum statt Miete

Mit dem Reformvorhaben sollen die bestehenden Immobilienstandorte optimiert und sinnvoll konzentriert werden. Teure Immobilienlösungen sollen durch Immobilien im Eigenbesitz ersetzt werden; Mietlösungen werden nur für kurzfristige Lösungen oder Übergangsnutzungen bei kleineren Flächen angestrebt. Der längerfristig absehbare Immobilienflächenbedarf soll mit geeigneten Grundstücken gesichert werden und längerfristig nicht mehr benötigte Immobilien sollen verkauft oder im Baurecht abgegeben werden.

Anhand der Erkenntnisse über den Immobilienbestand, die Nutzerbedürfnisse und Eigentümerabsichten wurden seitens der Departemente Absichten für Teilportfolios (z.B. für die Mittelschulen) definiert. Daraus resultieren 14 kantonale Grossprojekte. Für die Region Brugg stehen dabei folgende Projekte im Fokus:

- Mögliche neue Kantonsschule, 8. Standort in dem Gebiet Aarau-Lenzburg-Brugg-Baden
- Strategische Flächenplanung der Fachhochschule Nordwestschweiz, Windisch

Neben dem Grundsatz «Eigentum vor Miete» und der Nutzung von Synergien ist auch der Erhalt von Gebäuden mit historischer Bedeutung eine Zielsetzung des Reformvorhabens. Zudem soll der Ausbau zu grösseren Zentren angestrebt werden und teilweise die Verlagerung von Standorten in die Peripherie. Dadurch sollen massgebliche Einsparungen bei Raum- und Betriebskosten angestrebt werden und die Arbeitsplatzbedingungen verbessert werden.

Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit des kantonalen Immobilienportfolios wird der Investitionsbedarf massiv ansteigen. Um die Finanzierungsspitzen auszugleichen, schlägt der Kanton zwei unterschiedliche Varianten vor:

- Variante 1: Heutige Finanzierungsgesellschaft Fachhochschule Nordwestschweiz erweitern
- Variante 2: Anstelle der Investitionen neu die Abschreibungen in der Finanzierungsberechnung berücksichtigen

Stellungnahme Brugg Regio

Brugg Regio nimmt an der Anhörung Reformvorhaben Immobilien Kanton Aargau teil, behält den Gemeinden eine eigene Teilnahme an der Anhörung jedoch offen und kommuniziert dies entsprechend.

Das Reformvorhaben wird grundsätzlich unterstütz; insbesondere der Grundsatz, dass eine Gesamtsicht statt Einzelfalllösungen angestrebt wird, entspricht dem regionalen Gedanken von Brugg Regio. Die Nutzung von Synergien an sinnvollen Standorten wird begrüsst. Bei einer allfälligen Umlagerung von Nutzungen in die Peripherie weist Brugg Regio darauf hin, die funktionalen Räume der Region und der Nachbarsregionen bei der Standortwahl zu berücksichtigen.

Generell werden die angestrebte Transparenz und Planungssicherheit für die Weiterentwicklung der kantonalen Immobilien aus Sicht der Region begrüsst und unterstützt.

Standortförderung

Von der Geschäftsleitung per 5.2.2019 verabschiedet:

Stellungnahme zum Gesetz über die Standortförderung (Standortförderungsgesetz, SFG)

Kurzbeschrieb

Das Standortförderungsgesetz (SFG) ist am 1. Januar 2010 in Kraft getreten. Das SFG ist bis zum 31. Dezember 2020 befristet, wobei der Grosse Rat die Aufhebung der Befristung beschliessen kann (§ 11 SFG). Zudem sieht § 10 SFG eine Berichterstattung des Regierungsrats an den Grossen Rat alle vier Jahre vor. Mit der vorliegenden Berichterstattung werden die Aktivitäten der Standortförderung nach 2011 und 2014 zum dritten Mal evaluiert. Zur Erreichung der Zielsetzungen des SFG bedarf es dauerhafter Anstrengungen seitens der Standortförderung wie auch ihrer Partner. Entsprechend muss auch das SFG unbefristet gelten, um die Planungssicherheit für die Vollzugsaufgaben und die Projekte der Standortförderung zu gewährleisten. Die gesetzliche Vorgabe, wonach der Regierungsrat die Wirkung des Gesetzes laufend überprüft und dem Grossen Rat über die Ergebnisse alle vier Jahre Bericht erstattet, bleibt bestehen.

Das SFG ist zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Kantons Aargau als Wirtschafts- und Wohnstandorts unerlässlich und gibt der Standortförderung – wie in praktisch allen Kantonen – einen expliziten rechtlichen Rahmen. Das SFG ist zwingend notwendig, damit der Aargau als wirtschaftsfreundlicher Kanton auftreten und ein Basisangebot an Dienstleistungen für die Aargauer Unternehmen bereitstellen kann. Dokumente können auf der Homepage des Kantons (www.ag.ch) abgerufen werden.

Stellungnahme Brugg Regio

Brugg Regio teilt die Meinung, dass das SGF dauerhaft notwendig ist.

Bei Fragen oder Unklarheiten zögern Sie bitte nicht, die Geschäftsstelle Brugg Regio

(056 560 50 00/ info@bruggregio.ch) zu kontaktieren.