

Schlussbericht der Arbeitsgruppe 3

Raumentwicklung, Land- & Forstwirtschaft

1. Heutige Aufgabenerfüllung

1.1 Raumentwicklung

1.1.1 IST-Zustand Brugg

1.1.1.1 Stand der Erschliessung

Zone	Beschreibung	Überbaut	Nicht überbaut				Total
			Total nicht überbaut	Davon baureif	Davon baureif in 5 Jahren	Langfr. Reserven	
A	Altstadtzone	4.2					4.2
AR1	Arbeitszone 1	5.8	7.8	1.3		6.5	13.5
AR2	Arbeitszone 2	35.4	2.2	2.2			37.6
CI+II	Cityzonen 1 + 2	3.5					3.5
D	Dorfkernzone	2.2	0.1	0.1			2.3
FZ	Freizeitzone	7.2	5.7			5.7	12.9
GR	Grünzone	0.9					0.9
OEA	Zone öffentliche Anlagen	4.6					4.6
OEB	Zone öffentliche Bauten	22.2	6.0	4.2	1.8		28.2
OEBM	Zone öffentliche Bauten Mitte	0.3					0.3
U	Uferschutzzone	2.8					2.8
W2	Wohnzone 2	59.5	5.6	2.3	1.9	1.4	65.1
W2A	Wohnzone 2	10.5	1.4	1.4			11.9
W2B	Wohnzone 2	10.8	0.8	0.8			11.6
W3	Wohnzone 3	40.7	0.6	0.1	0.5		41.4
W4	Wohnzone 4	15.3					15.3
WG	Wohn- und Gewerbezone	1.9					1.9
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2	4.6	1.9	1.3		0.7	6.5
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3	11.3					11.3
WGL	Wohn-, Geschäfts- und Ladenzone	5.7	0.2			0.2	6.0
WP	Waffenplatzzone	17.6	1.2			1.2	18.8
ZC	Zone Campus	0.7	0.9		0.9		1.5
ZV	Zone unter Viadukt	0.2					0.2
Total		267.7	34.5	13.6	5.1	15.8	302.2

Genehmigung Bauzonenplan:
 Änderungen berücksichtigt bis:
 Stand Erschliessung:

09.06.1998
 18.01.2012
 31.12.2015

1.1.1.2 Bauverwaltung

Die Abteilung Planung und Bau ist wie folgt gegliedert:

Abteilungsleitung, Bereichsleitung Hochbau und Stadtentwicklung	100 %
Bereichsleitung Tiefbau, Sondernutzungsplanung	100 %
Bereichsleitung Liegenschaften und Anlagen	100 %
Baupolizei	190 %
Projektmanagement Hochbau	90 %
Natur- und Landschaft, Entsorgung	80 %
Sekretariat (zusammen mit Abt. Werkdienst)	90 %
Total	750 %

Hauptamtliche Hauswarte für die Schul- und Verwaltungsliegenschaften	670 %
Bademeister Frei- und Hallenbad	430 %

Reinigungs- und Kassenpersonal, angestellt nach OR 1045 %

Die Abteilung Planung und Bau ist heute aufgrund des grossen Zuständigkeitsbereiches und der knappen personellen Ressourcen stark ausgelastet.

In den letzten Jahren wurden in Brugg folgende Baugesuche behandelt:

		2013	2014	2015
Neubauten	Ein- und Zweifamilienhäuser	4	4	3
	Mehrfamilienhäuser	1	4	6
	Industrie- und Gewerbebauten	6	0	2
	Geschäftshäuser	1	0	1
	Öffentliche Bauten	1	3	2
	Garagen / Parkplätze	4	9	1
	Reklamen	7	10	4
Umbauten	Verschiedene / Kleinbauten	14	28	22
	Ein- und Zweifamilienhäuser	48	19	17
	Mehrfamilienhäuser / Altstadt	1	1	8
	Industrie- und Gewerbebauten	3	3	3
	Geschäftshäuser / Restaurant	6	5	7
	Öffentliche Bauten	3	4	0
Abbrüche	Verschiedene / Kleinbauten	32	17	28
	Verschiedene	1	3	3
Anfragen	Verschiedene	2	3	0
Zurückgezogen	Verschiedene	0	5	3
Total		134	118	110

1.1.1.3 Aktuelle Überarbeitung BNO

Brugg hat zusammen mit der Gemeinde Windisch im Rahmen des Projektes RAUM BRUGG WINDISCH das räumliche Entwicklungsleitbild (RELB) entwickelt und am 17. März 2015 beschlossen. Darauf basierend wurde die Überarbeitung der Nutzungsplanung (NuPla), der Erarbeitung des kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) und des Natur- und Landschaftschutzkonzeptes (NLEK) begonnen. Die drei Planungsinstrumente liegen nun vor und wurden von den beiden Exekutiven für die Behandlung in den drei Begleitgruppen freigegeben. Im Herbst 2016 sollen die Planungswerke der Bevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt werden. Die Inkraftsetzung der NuPla ist auf 2018 vorgesehen.

1.1.2 IST-Zustand Schinznach-Bad

1.1.2.1 Stand der Erschliessung

Zone	Beschreibung	Überbaut	Nicht überbaut				Total
			Total nicht überbaut	Davon baureif	Davon baureif in 5 Jahren	Langfr. Reserven	
D	Dorfzone	1.7	0.8	0.8			2.5
G	Gewerbezone	3.8					3.8
GR	Grünzone	2.0					2.0
KB	Kurbauzone	7.2	6.1		6.1		13.2
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3.4	0.4	0.4			3.7
W2	Wohnzone 2	15.4	1.2	1.2			16.6
W3	Wohnzone 3	0.6	0.3	0.3			0.9
W3B	Wohnzone Birracker Freihaltebereich gemäss §12 Abs. 4 BNO	1.1	1.7	0.4	1.4		2.8
WG3	Wohn- und Gewerbezone	10.1	1.0	1.0			11.1
WS	Wohnzone Scheueracker	1.9					1.9
Total		47.0	11.6	4.1	7.5		58.6

Genehmigung Bauzonenplan:

02.05.2000

Änderungen berücksichtigt bis:

15.01.2014

Stand Erschliessung:

31.12.2015

1.1.2.2 Bauverwaltung

Die Bauverwaltung wurde 2013 an die BCAG (Baucontrol AG) übertragen. Die Gemeindeschreiberin von Schinznach-Bad wendet zirka 20% ihrer Arbeitsleistung für die Koordination der Bauverwaltung auf.

Die jährlichen Aufwendungen BCAG in den letzten 3 Jahren betragen ca. 35'000.00 Fr. Bei einem Stundensatz von Fr. 130.00 ist mit einem zeitlichen Aufwand von ca. 270-300 Stunden pro Jahr zu rechnen

In den letzten Jahren war Schinznach-Bad mit folgender Bautätigkeit konfrontiert.

		2013	2014	2015
Neubauten	Ein- und Zweifamilienhäuser		2	2
	Mehrfamilienhäuser		2	
	Industrie- und Gewerbebauten			2
	Geschäftshäuser			
	Öffentliche Bauten			
	Garagen / Parkplätze		1	1
	Reklamen	3	4	
	Verschiedene / Kleinbauten	1	5	4
Umbauten	Ein- und Zweifamilienhäuser	2	2	5
	Mehrfamilienhäuser / Altstadt		1	
	Industrie- und Gewerbebauten	2		2
	Geschäftshäuser / Restaurant			
	Öffentliche Bauten			
	Verschiedene / Kleinbauten		7	4
Abbrüche	Verschiedene			
Anfragen	Verschiedene			1
Zurückgezogen	Verschiedene		1	
Total		8	25	22

Das Archiv von Schinznach-Bad weist folgende Eckwerte auf:

Raumplanung	ca. 2.25 Meter
Strasse	ca. 2.25 Meter
Kanalisation	ca. 1.50 Meter
Hochbau	ca. 17.00 Meter

1.1.2.3 Aktuelle Überarbeitung BNO

An der Sommergemeinde 2016 wurde der Kredit für die Revision der BNO in Schinznach-Bad genehmigt. Die Arbeitsgruppe hat die Arbeit aufgenommen.

In der Arbeitsgruppe arbeiten folgende Personen mit:

Paul Keller, Arcoplan, Projektleiter

Oliver Gerlinger, Gemeindeammann, Ressort Raumplanung

Boris Charpié, Gemeinderat, Ressort Hochbau

Ernst Hess, Mitglied der Baukommission

Alfred Baumgartner, Vertreter aus der Bevölkerung

Ernst Dürsteler, Vertreter aus der Bevölkerung

Nicole Seiler, Gemeindeschreiberin, Aktuarin

Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Brugg und Windisch zur Zeit an einer gemeinsamen BNO Revision arbeiten, wird Schinznach-Bad die Aspekte, Überlegungen und die Begrifflichkeiten in die Revision einfließen lassen.

1.1.3 Erwartete Problemfelder

Es werden keine Probleme für das Fusionsprojekt erwartet.

Brugg wünscht sich die erwähnte Anlehnung der BNO-Revision beider Gemeinden, damit nicht mit zwei unterschiedlichen Bauordnungen gearbeitet werden muss.

Die Auslastung und die Organisation der Brugger Abteilung Planung und Bau muss ggf. genauer geprüft werden.

1.2 Landwirtschaft

1.2.1 IST-Zustand Brugg

1.2.1.1 Kulturland

Die Stadt Brugg verfügt über rund 4.2 ha Landwirtschaftsland in Brugg und 0.6 ha in Windisch. In dieser Fläche sind diverse Bünthen (insgesamt rund 2 ha) inkludiert. Zirka 0.4 ha sind an diverse Pächter verpachtet.

1.2.1.2 Landschaftskommission (LaKo)

Bestehend aus Ressortvorsteherin PuB, je einem Vertreter der drei Stadt-Brugger Naturschutzvereine und Aktuar (PuB). Gemäss § 64 Abs. 2 der BNO der Stadt Brugg ist die LaKo für die Unterstützung des Stadtrats bei der Betreuung der Naturschutz-zonen und Schutzobjekte zuständig. Zusätzlich begleitet die LaKo beratend weitere Naturschutz-Projekte wie auch das Natur- und Landschaftsinventar und die Erarbeitung des Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK). Die Landschaftskommission ist zuständig für allfällige Pflegebestimmungen von verpachteten Parzellen.

1.2.1.3 Kommunale Erhebungsstelle Landwirtschaft (KEL, Ackerbaustellenleiter)

Schweizer Bauernverband, Agriexpert, Laurstrasse 10, Brugg, Herr Hansjörg Abt

Auf dem Gebiet der Stadt Brugg sind 4 landwirtschaftliche Betriebe beheimatet.

1.2.1.4 Pachtverträge EWG/OBG

Es bestehen diverse Pachtverträge in welchen entweder die EWG oder die OBG Parzellen für die landwirtschaftliche Nutzung verpachtet. Zum Teil sind darin auch verbindliche Pflegemassnahmen festgeschrieben. Eine Fusion mit Schinznach-Bad hat keinen Einfluss auf diese Verträge.

Die Bünthen der Stadt Brugg sind an die einzelnen Pächter verpachtet. Die Verwaltung der Bünthen ist an die Firma Aarbrugg AG delegiert. Es besteht ein einheitlicher Pachtvertrag, wobei bei einzelnen Gebieten zum Teil unterschiedliche Regelungen angewendet werden. Eine Fusion mit Schinznach-Bad hat keinen Einfluss auf diese Verträge.

Die Mietpreise in Brugg gestalten sich wie folgt:

Flächen unter 100 m²: Fr. 70 pro Jahr

Flächen um 100 m²: Fr. 70 bis 100 pro Jahr

Flächen darüber anteilmässig

(Im Durchschnitt ca. 0.85 bis 1.00 Fr./m², je nach Lage)

1.2.2 IST-Zustand Schinznach-Bad

1.2.2.1 Kulturland

Schinznach-Bad verfügt über einen kleinen Anteil an Kulturland von 2.0ha. Zum Kulturland gehören auch die Bünnten (Schrebergärten), welche parzellenweise vermietet und von Privatpersonen unterhalten werden. Die Bünnten sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Schinznach-Bad.

Eine Landschaftskommission ist in Schinznach-Bad nicht installiert. Jedoch wurde ein Ausschuss der Bündtenpächter installiert, welcher für die Landschaft in diesem Gebiet verantwortlich ist.

1.2.2.2 Kommunale Erhebungsstelle Landwirtschaft

Seit dem 01.01.2014 führt Rudolf Riniker, Schinznach-Dorf, die kommunale Erhebungsstelle Landwirtschaft für die Gemeinde Schinznach-Bad.

1.2.2.3 Pachtverträge EWG

Die Pachtverträge der Bünnten (Schrebergärten) sind durch die Fusion nicht betroffen. Die vertraglichen Verbindlichkeiten gehen in der EWG Brugg über.

Die Mietpreise in Schinznach-Bad gestalten sich wie folgt:
Schinznach-Bad Fr.50.- für 100m² und Fr. 100.- für 200m²

1.2.3 Erwartete Problemfelder

Es werden keine Probleme bei der Übergabe der Landwirtschaft und ihren Verbindlichkeiten erwartet.

1.3 Forstwirtschaft

1.3.1 IST-Zustand Brugg

Der Wald ist Eigentum der Ortsbürgergemeinde Brugg und ist vom Gemeindegemeinschaftszusammenschluss nicht betroffen.

Personal:

- 1 Förster Betriebsleiter
- 1 Förster Einsatzleiter (Förster HF)
- 1 Förster Leiter Forstbüro (30% - Pensum)
- 4 Forstwerte
- 2 - 3 Lehrlinge
- 8 Landwirte als Saisoniers bei den Aussengemeinden
- Forstunternehmer für Spezialarbeiten (z.B. Vollernter)

Waldfläche

- **Öffentlicher Wald** **1'162 ha, davon:**
 - *Ortsbürgergemeinde Brugg* *614 ha*
 - *Ortsbürgergemeinde Bözberg* *158 ha*
 - *Ortsbürgergemeinde Riniken* *117 ha*
 - *Ortsbürgergemeinde Scherz* *85 ha*
 - *Ortsbürgergemeinde Villnachern* *155 ha*
 - *Waffenplatz und Festungssektor* *17 ha*
 - *Bad Schinznach AG* *16 ha*
- **Privatwald** **433 ha**
- **Landwirtschaftsland Ortsbürgergemeinde Brugg** **58 ha**

Jahreshiebsatz

- Öffentlicher Wald 9640 m³
- Privatwald 4360 m³

Zahlen aus der Betriebsabrechnung

	<u>Aufwand</u>	<u>Ertrag</u>
• Waldbewirtschaftung	35%	29%
• Sachgüterproduktion	10%	7%
• Dienstleistungen	55%	64%

Maschinenpark

- Forstschlepper Welte 230 mit Doppeltrommelwinde, Rückekran und Klemmbank
- Forstschlepper Welte 110 mit Doppeltrommelwinde und Frontpolter
- Landwirtschaftstraktor MF 120 mit Ausleger für Mulchgerät und Kreissäge (gemietet)
- Rungenanhänger Farmi MPV 4WD
- Hakenliftanhänger Bigab 8-12 mit zwei Mulden
- Dreiseitenkipper Brantner
- Motormäher
- Laubgebläse
- Personalauto Nissan Double 4x4 mit Ladebrücke
- Transporter Ford Transit 4 WD mit Kippbrücke
- Personalauto Hyundai Ducon 4 WD
- Mannschaftswagen
- Baumbiegesimulator SERRA fürs Kurswesen (gemietet)

1.3.1.1 Aktuelle Projekte

Die Arbeiten für den Teilersatzneubau des Forstbetriebes wurden abgeschlossen.

1.3.2 IST-Zustand Schinznach-Bad

Die Einwohnergemeinde von Schinznach-Bad besitzt eine Waldfläche von 22,4ha. Davon ist eine Fläche von 3,6ha als Altholzinsel bis 2055 geschützt. Bei einer allfälligen Fusion mit Brugg würde der Schinznach-Bader Wald an die Einwohnergemeinde Brugg übergehen.

Die Verträge „Forstbetrieb Birretholz“ und die „Vereinbarung über die Altholzinsel Eichhalde“ sind im Anhang angefügt.

1.3.2.1 Forstverwaltung

Schinznach-Bad ist seit dem 1. Januar 2011 vertraglich mit dem Forstbetrieb Birretholz verbunden.

Birretholz bewirtschaftet rund 998ha Wald, Schinznach-Bad hat einen Anteil von 2,2%. Der Vertrag mit Birretholz kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr gekündigt werden.

1.3.2.2 Aktuelle Projekte

Im Forstbetrieb Birretholz sind keine Projekte aktuell anstehend.

2. Lösungsvorschlag

2.1 Raumplanung

Die baulichen Geschicke werden in einer fusionierten Gemeinde von einer Abteilung, der bestehenden Abt. Planung und Bau der Stadt Brugg geführt.

Schinznach-Bad soll sich bei der Erarbeitung der neuen BNO möglichst an die Bestimmungen der neu überarbeiteten BNO der Stadt Brugg für die einzelnen Zonen halten.

2.2 Landwirtschaft

Für die fusionierte Gemeinde wird nur noch eine Kommunale Erhebungsstelle Landwirtschaft (KEL) eingesetzt.

Es ist zu prüfen, ob der Ausschuss der Büntenpächter weitergeführt werden soll.

2.3 Forstwirtschaft

Der Waldbestand von Schinznach-Bad wird aus dem Forstbetrieb Birretholz ausgelöst und geht in die EWG Brugg über. Die dadurch entstandene grössere Bewirtschaftungsfläche bedingt voraussichtlich eine neue Vereinbarung zwischen der Stadt Brugg und dem Forstbetrieb Brugg, da die EWG Brugg bis dato über sehr wenig Wald verfügte.

Der Waldbestand von Schinznach-Bad geht in das Eigentum der Einwohnergemeinde Brugg über. Die Betreuung des Waldes wird durch den Forstbetrieb Brugg übernommen.

3. Konsequenzen personeller Art

3.1 Raumplanung

Das Büro der Abteilung Planung und Bau wird weiterhin in Brugg sein. Es wird keine Zweigstelle in Schinznach-Bad aufgebaut.

Da der Mehraufwand für Planung und Bau Brugg sich nicht nur aus den zu behandelnden Baugesuchen ergibt sondern auch durch die anderen, in dieser Arbeitsgruppe 3 nicht besprochenen baulichen Aufgaben, müssen die Organisation und der Stellenplan dieser Abteilung gesamtheitlich betrachtet und überprüft werden.

Es wird im Bereich Baupolizei mit zusätzlichen 30 Stellenprozent gerechnet.

Im Gegenzug fallen die Ausgaben der BCAG weg.

3.2 Landwirtschaft

Im Bereich der Landwirtschaft sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.3 Forstwirtschaft

Durch einen Zusammenschluss beider Gemeinden ist beim Forstbetrieb Brugg keine Erhöhung der Stellenprozente zu erwarten.

4. Raumbedarf

Die Abteilung Planung und Bau verfügt am jetzigen Standort über keine Büroflächenreserve mehr.

Die Auswirkungen werden durch die Arbeitsgruppe 7 geprüft.

5. Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

5.1 Raumplanung

Die Aufhebung der Zusammenarbeit mit der Firma BCAG wird sich nicht wesentlich in der Erfolgsrechnung zeigen, da die meisten Auslagen durch Gebühren eingefordert werden.

Ob mehr Archivraum benötigt, bzw. gemietet werden muss kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Die Archivsituation muss im Zusammenschlussprojekt generell und als Ganzen beleuchtet werden.

Gebühren in Bausachen, Vergleich

Vorentscheid	Brugg 1 ‰ der geschätzten Bausumme	Schinznach-Bad 0.5 Promille der ge- schätzten Bausumme, mindestens CHF 50
Behördliche Stellungnahmen	Nach Aufwand, im Rah- men des Gebührensatzes Vorentscheid	Nach Aufwand der Ge- meinde, mindestens CHF 50
Bewilligte Baugesuche	2 ‰ der errechneten Bau- summe, mind. Aber CHF 110	1.5 Promille der errechne- ten Bausumme, mindes- tens CHF 100
Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten	CHF 110 bis 550	CHF 50 bis CHF 200
Für zurückgezogene oder abge- lehnte Baugesuche	Nach Aufwand, im Rah- men des Gebührensatzes Vorentscheid	1.5 Promille der errechne- ten Bausumme, mindes- tens CHF 100

5.2 Landwirtschaft

In der Landwirtschaft wird es keine Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung geben.

5.3 Forstwirtschaft

- Defizitbeitrag von Forstbetrieb Birretholz fällt weg
- Durch den grösseren Wald der EWG sind Mehrkosten von CHF 2'400 zu erwarten, diese gleichen sich mit dem Betriebsbeitrag FB Birretholz aus

6. Auswirkungen auf die Investitionsrechnung

Es sind keine Auswirkungen auf die Investitionsrechnungen absehbar.

7. Vorteile des Zusammenschlusses

a) in sachlicher Hinsicht

Eine Harmonisierung der beiden Bauverordnungen hat auch auf regionale Planung Vorteile

b) in emotionaler Hinsicht

8. Nachteile des Zusammenschlusses

a) in sachlicher Hinsicht

für die einzelne Gemeinde

b) in emotionaler Hinsicht

9. Mögliche und notwendige Integrationsmassnahmen

- keine in Sicht

10. Bemerkungen und Anträge der Arbeitsgruppe

keine in Sicht

genehmigt durch die Projektleitung am 23. Januar 2017



to-do-Liste

Arbeitsgruppe 3

Offene Fragen

Was
Schützenhaus Scherz-Schinznach-Bad <ul style="list-style-type: none"> – Ausarbeiten neue Vertrags-/Eigentumsverhältnisse – Berücksichtigung Fusion Lupfig/Scherz, resp. Brugg/Schinznach-Bad – Auswirkungen Abgeltung fremde Schützen

Vor 1.1.2019

Was	Wann	Wer
Stellenprocente Abteilung Planung und Bau Überprüfung der Stellenprocente der Brugger Abteilung Planung und Bau, Termin vor Fusion	asap	Brugg
Kündigung Forstvertrag Birretholz §18, Abs3 <i>Dieser Vertrag kann von jedem Vertragspartner unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr erstmals per 31. Dezember 2016 gekündigt werden</i>	31.12.2018	Schi-Ba