

# Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse»

Stadt Brugg

Mitwirkungsbericht zum Gestaltungsplan «Alte Post» und  
Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse»

Stand: Öffentliche Auflage  
27. Februar 2019

# 1 Einleitung

## **Die öffentliche Mitwirkung zu den Gestaltungsplänen Alte Post und Teiländerung Gestaltungsplan Annerstrasse**

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 12. März 2018 bis zum 10. April 2018. Den Start bildete die öffentliche Informationsveranstaltung vom 12. März 2018: Sie bot allen Interessierten die Gelegenheit, sich über die beiden Gestaltungspläne zu informieren. Während der ganzen Mitwirkung waren die beiden Planungs dossiers auf der Webseite der Stadt Brugg aufgeschaltet und lagen bei der Abteilung Planung und Bau zur Einsichtnahme auf.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden bei der Stadt Brugg zu den Gestaltungsplänen Alte Post und Teiländerung Gestaltungsplan Annerstrasse zehn schriftliche Eingaben fristgerecht eingereicht. Die Mitwirkungseingaben betreffen beide Planungswerke, sodass auf eine projektspezifische Behandlung verzichtet wurde.

## **Diskussion Projektteam vom 4. Juni 2018**

Vertreter der Stadt Brugg (Stefan Hein, Bigna Lüthy, Adrian Froelich), die Bauherren (Danilo Menegotto, BSS&M Real Estate AG, und Christian Hartmann), der Fachgutachter (Felix Fuchs), die Architekten (Oliver Mayer, Hornberger Architekten AG), der Landschaftsarchitekt (Stefan Schrämmli, Schrämmli Landschaftsarchitektur GmbH) und die Metron Raumentwicklung AG (Barbara Gloor und Jennifer Berg) haben die Stellungnahme und die Eingaben am 4. Juni 2018 diskutiert und Empfehlungen zuhanden des Stadtrats Brugg formuliert.

**Mit dem Beschluss des Mitwirkungsberichts zu den Gestaltungsplänen Alte Post und Teiländerung Gestaltungsplan Annerstrasse am 6. März 2019 durch den Stadtrat Brugg ist die Mitwirkung abgeschlossen.**

## **Versand und Publikation des Mitwirkungsberichts**

Alle Mitwirkenden (inkl. die juristischen Vertretungen) erhalten per Post einen Mitwirkungsbericht zugestellt.

## **Weiteres Vorgehen**

Mit dem Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und den vorliegenden abschliessenden Vorprüfungsberichten des Kantons werden die Entwürfe gemäss § 24 Abs. 1 BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen werden schriftlich über die öffentliche Auflage und Publikation informiert. Ausserdem liegen die Dokumente bei der Abteilung Planung und Bau auf und können zu Bürozeiten eingesehen werden. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 und 4 BauG sind ebenfalls berechtigt, Einwendungen zu erheben. Einwendungen sind schriftlich beim Stadtrat einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Die Durchführung der öffentlichen Auflage ist von Ende März bis Ende April 2019 geplant.

**Petition für eine massvolle bauliche Entwicklung der Brugger Innenstadt**

Im Mai 2018 wurde eine «Petition für eine massvolle bauliche Entwicklung der Brugger Innenstadt» von einer elfköpfigen Initiative lanciert. Die Initianten sind der Meinung, dass die vorgesehenen Bauvorhaben überdimensioniert sind und die bestehenden kunst- und kulturhistorisch wertvollen Bauten «Müller-Haus», «Alte Schmitte» sowie «Kupper-Haus» unberücksichtigt bleiben. Am 28. Juni 2018 wurden der Stadt Brugg insgesamt 1541 Unterschriften überreicht. Die Stadt und der Projektentwickler haben mit der Initiative Gespräche geführt und deren Anliegen geprüft. Die Stadt und der Projektentwickler haben die Bereitschaft gezeigt, mit den Petitionären weitere Verhandlungen zu führen. Die Petitionäre teilten dem Stadtrat mit dem Schreiben vom 3. Dezember 2019 mit, dass es ihnen nicht möglich ist in Verhandlung zu treten, was von Seiten Stadt mit Bedauern entgegengenommen wurde.

Die Petition gilt aus formeller Sicht nicht als offizielle Mitwirkungseingabe. Trotzdem hat eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Forderungen der Petitionäre im Rahmen der Behandlung der Mitwirkungseingaben stattgefunden, da einzelne Mitwirkungseingaben inhaltlich mit den Forderungen der Petition übereinstimmen. Die Haltung der Stadt zu den Forderungen der Petitionäre können daher dem Mitwirkungsbericht sowie den Planungsberichten entnommen werden.

## 2 Übersicht der Mitwirkungseingaben

<b>Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Adresse</b>	<b>Eingang</b>
1	Reto Bertschi	Aarauerstrasse 22, 5200 Brugg	22.03.2018
2	Kathleen Panitz und Patric Bucher	Annerstrasse 5, 5200 Brugg	26.03.2018
3	Brigitte und Thomas Ter-Nedden	Annerstrasse 5, 5200 Brugg	27.03.2018
4	Martin Brügger	Im Hof 6, 5200 Brugg	09.04.2018
5	div. Grundeigentümer Obere Hofstatt:		09.04.2018
	Bernard Liechti	Obere Hofstatt 13, 5200 Brugg	
	Konrad Zehnder	Obere Hofstatt 9, 5200 Brugg	
	Beat Zehnder	Ch. de Ja Fortuna 18, 3961 St. Luc	
	Traude Zachleder	Untere Hofstatt 5, 5200 Brugg	
6	Verena und Walter Meier-Obrist	Annerstrasse 11, 5200 Brugg	09.04.2018
7	Aargauer Heimatschutz	Geschäftsstelle, Kapuzinergasse 18 Postfach 358, 4310 Rheinfelden	11.04.2018
8	Christine Neff	Gartenackerweg 14, 5200 Brugg	11.04.2018
9	Annegret und Kaspar Ruoff	Herrenmatt 8, 5200 Brugg	11.04.2018
10	Claudine Weber-Hilty	Kanalstrasse 5, 5200 Brugg	16.04.2018

### 3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
1.01	Der zentrale Standort dieser Überbauung muss auf den ökologischen und energietechnisch neusten Stand gebracht werden. Dazu gehören meiner Meinung nach eine <b>autofreie Siedlung</b> und eine <b>extensive Begrünung der Aussenflächen</b> .	Autofreie Siedlungen erfüllen die verschiedensten Ansprüche an modernes und ökologisches und ökonomisches Bauen. Eine autofreie Siedlung entlastet die Innenstadt von Lärm und Gestank, hält auch die bisherigen Anwohner von Einsparungen wegen Lärmbelastigungen ab und ermöglicht deutlich tiefere Baukosten, da die Einstellgaragen weggelassen werden können resp. viel kleiner ausfallen.	Die aktuell vorliegenden Gestaltungspläne sehen gegenüber des rechtskräftigen Gestaltungsplans von 2002 eine Reduktion der Anzahl Parkplätze vor. Ursprünglich sollten rund 280 Parkplätze realisiert werden. Nun sind maximal 220 Parkplätze geplant, wobei eine weitere Reduktion der Anzahl Parkplätze gut denkbar und auch die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten möglich ist. Um einen grosszügigen, begrünten Aussenraum zu ermöglichen, sind mit Ausnahme der Veloabstellplätze alle Parkplätze in den zentralen Tiefgaragen angeordnet. Auch die 10 öffentlichen Parkplätze und ein Grossteil der Parkplätze der Regionalpolizei an der Schulthess-Allee werden in die Tiefgarage verlegt. So wird es möglich, den für die Stadt bedeutenden Freiraum der Schulthess-Allee neu zu gestalten und aufzuwerten. Eine gänzlich autofreie Siedlung soll aus Sicht der Stadt daher nicht angestrebt werden. Die Gestaltungspläne beinhalten differenzierte Aussagen zur Aussenraumgestaltung und Begrünung der Freiflächen. So sind etwa die Realisierung von Naturbereichen sowie eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.	Ablehnung
2.01	Der geplante Abbruch der <b>schützenswerten Gebäude Müller-Haus und Alte Schmitte</b> sind einer <b>Prüfung durch eine externe Fachkraft</b> für die Integration der schützenswerten Gebäude in den neuen Nutzungsplan zu unterziehen (BNO §86 Fachgutachten).	Die Begründungen des Abrisses im vorliegenden Planungsbericht GP Alte Post vom 9. Februar 2018 sind nicht hinreichend. Die Expertisen der Vertreter der Ortsbildpflege und der Kantonalen Denkmalpflege wurden nicht einbezogen und hatten kein Stimmrecht beim Entscheid.	Die Kompetenz zur Umsetzung des ISOS und des Bauinventars liegt bei der Stadt Brugg und erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung. Das heute stark unternutzte Gebiet im Bereich Schulthess-Allee / Annerstrasse ist für die Stadt Brugg das bedeutendste Entwicklungsgebiet, das mit einer guten Nutzungsdurchmischung das Stadtzentrum neu beleben und aufwerten wird. Die Neuentwicklung dieses Gebiets er-	Ablehnung

## Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
			<p>möglicht die Zentralisierung der Verwaltung, die Realisierung einer grosszügigen neuen Stadtbibliothek, eine bessere Anbindung der Altstadt an den Bahnhof / Neumarkt sowie eine Belebung der Erdgeschosse und entspricht somit den übergeordneten Stadtentwicklungszielen, wie sie im Räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB) definiert sind. Im Sinn einer Gesamtinteressenabwägung und zugunsten einer klareren städtebaulichen Gesamtlösung an dieser zentralen Lage verzichtet der Stadtrat auf den Erhalt der Häuser Alte Schmitte und Müller, dafür wird das wichtigere historische Gebäude, die Alte Post, wesentlich aufgewertet.</p> <p>Im Rahmen des Studienauftrags wurden Varianten mit dem Erhalt der beiden Gebäude geprüft. Aber keine der Varianten mochte gegenüber dem Siegerprojekt zu überzeugen. Im Planungssperimeter werden die Alte Post und das Rosengartenhäuschen, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen, erhalten und in die Planung integriert. Ausserdem wird der Rosengartenbrunnen erhalten und in die neue Umgebungsgestaltung einbezogen.</p> <p>Bereits heute besteht in der Stadt Brugg eine mit Fachleuten bestückte Bau- und Planungskommission, die den Stadtrat bei komplexen und anspruchsvollen Bauvorhaben berät. Diese Kommission und die kantonalen Fachstellen haben den Stadtrat bei der Erarbeitung des Richtprojekts und der beiden Gestaltungspläne beraten. Darüber hinaus wird bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen jeweils ein externer Fachgutachter beigezogen, der die Qualitäten der Planung beurteilt.</p> <p>Im Weiteren wird der Stadtrat zur Sicherstellung der architektonischen und freiraumgestalterischen Qualitäten für die Begleitung und Beratung der weite-</p>	

## Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
			ren Projektentwicklung einen Gestaltungsbeirat mit externen Fachexperten beauftragen.	
2.02	Zudem sollte das Gebäude in der <b>Annerstrasse 5 (Renggerhaus)</b> aufgrund seiner Historie, die bis ins 18. Jh. zurück reicht und v.a. aufgrund seiner Qualität in das Inventar der <b>schützenswerten Bauten aufgenommen und in die Neugestaltung einbezogen werden.</b>	Auf diesem Wege kann der explizit formulierte Grundsatz der «Förderung und Pflege des reichen ober- und unterirdischen Kulturerbes zur Weiterentwicklung der Identität» angemessen Rechnung getragen werden und eine stilvolle Verbindung mit der Altstadt gelingen.	Der Kanton beurteilte das Renggerhaus nicht als schutzwürdig und verzichtete deshalb auf die Aufnahme in das Bauinventar. Aus diesem Grund wurde von Seiten der Stadt und der Grundeigentümerschaft der Erhalt des Renggerhauses nicht in Betracht gezogen. Die Instandsetzung der Bausubstanz des Renggerhauses wäre im Vergleich zu einem Ersatzneubau unverhältnismässig teuer und wirtschaftlich nicht vertretbar.	Ablehnung
2.03	Es sollte auch (weiterhin) <b>bezahlbaren zentralen Wohnraum</b> geben und dieser bereits in den Planungen entsprechend verankert werden.	Die geplanten mittel- bis hochpreisigen Wohnräume in Form relativ einfältiger vier- und mehrgeschossiger Wohnblöcke widersprechen dem Gestaltungsgrundsatz, dass «vielfältige Wohnformen und soziale Durchmischung» angestrebt werden.	Mit der Umsetzung der Gestaltungspläne werden unterschiedliche Wohnungsgrössen für verschiedene Wohnformen vorgesehen, die für Durchschnittseinkommen konzipiert sind. Beim Gestaltungsplan Alte Post sind Mietwohnungen statt Eigentumswohnungen geplant.	Ablehnung
2.04	Die geplanten Wohnblöcke finden weder in der Altstadt noch in den angrenzenden Quartieren und öffentlichen Bereichen Entsprechung in Höhe und Gestaltung. In Anbetracht des Nutzerverhaltens ist zudem eine <b>realistische Verdichtung und Aufwertung</b> zu bedenken.	Aktuell stehen viele Geschäfte in nächster Umgebung leer. Grossen Zulauf hat Ottos, ein Restpostenbilligmarkt, was bereits verkehrstechnische Herausforderungen zeigt.	Die Stadt hat zusammen mit dem Projektentwickler für die Neubebauung des Gebiets Alte Post / Annerstrasse einen Studienauftrag durchgeführt. Basierend auf den von den Teams vorgeschlagenen neuen Bebauungsformen, hat die Fachjury die Einordnung und Verträglichkeit der Bebauung im Kontext zur Altstadt geprüft. Aus Sicht der Fachjury und der Stadt führt das Siegerprojekt der Hornberger Architekten AG zu einer guten und verträglichen Gesamtkonzeption für eine Neubebauung des Gebiets an der Schnittstelle zur Altstadt. Die Verdichtung berücksichtigt die übergeordneten gesetzlichen Anforderungen der Innenentwicklung sowie der haushalterischen Nutzung des Bodens. Die Neuentwicklungen entsprechen sowohl einer richtplankonformen Aktivierung der inneren Reserven der Stadt Brugg als auch einer optimalen Verdichtung im Stadtzentrum und einer mit der Sied-	Ablehnung

## Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
			<p>lungsentwicklung abgestimmten Erschliessung. Die publikumsorientierten Nutzungen leisten ausserdem einen wertvollen Beitrag zur Belebung der Erdgeschosse, wie sie in den übergeordneten Stadtentwicklungszielen vorgegeben ist (vgl. RELB). Ausserdem weist die aktuelle Planung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter (GP Alte Post und Teiländerung GP Annerstrasse) eine gut 4 % weniger dichte Bebauung auf als der rechtskräftigen GP aus 2002.</p> <p>Die Gestaltungspläne gewährleisten eine hohe Wohn und Freiraumqualität und schaffen die räumlichen Voraussetzungen für die Zentralisierung der Stadtverwaltung sowie eine grosszügige neue Stadtbibliothek. Die geplante Verlegung der oberirdischen Parkplätze der Schulthess-Allee in die Tiefgarage der Bebauung Alte Post sowie die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Annerstrasse leisten ausserdem einen Beitrag zur Aufwertung zentrumsnaher Plätze und Strassenräume gemäss dem Massnahmenblatt 4.1.7 des NLEK.</p>	
3.01	Die Bebauung mit <b>4–6-stöckigen Flachdach-Blöcken</b> missachtet die <b>Umgebungs-Bebauung</b> an der Schulthessallee und der Annerstrasse, z.B. durch <b>Schattenwurf</b> .	Durch die phantasielosen Rendite-Kästen wird die denkmalgeschützte Alte Post erdrückt und die Schulthess-Allee in einen Schattenweg ohne jedes Leben verwandelt.	<p>Das neue Verwaltungsgebäude wird neue städtebauliche Akzente setzen und mit seiner Gebäudehöhe Bezug auf den Dachfirst der Alten Post nehmen. Die städtebaulich dominanten Gebäude bleiben weiterhin das Altstadthaus – ehemalige Volksbank –, die Alte Post und das Salzhaus an der Schulthess-Allee. Ausserdem nimmt das Baufeld C (TA GP Annerstrasse) mit der Zurückversetzung des 3. Obergeschosses auch auf das Salzhaus und die Aareböschung gebührend Rücksicht.</p> <p>Aufgrund des Ost-West-Verlaufs der Schulthess-Allee wird die Sonne je nach Jahreszeit am Morgen und am Abend längs in die Allee scheinen. Auch im Frühling und Herbst ist die Salzhausfassade sehr gut besonnt, bereits nach 9</p>	Ablehnung



## Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
			Uhr fast vollständig. Die Schulthess-Allee ist am Vormittag zum Teil und im Verlauf des Nachmittags gut besonnt, bis der Schattenwurf durch die Altstadt einsetzt.	
3.02	Das <b>Gebäude Annerstr. 5</b> sollte wegen seines Alters (Ende 18. Jh.) und seiner Qualität in das <b>Inventar aufgenommen werden</b> , zusammen mit den <b>beiden alten Kastanien und dem Brunnen</b> .	Die Häuser Schulthess-Allee Südseite waren bisher im Inventar «schützenswertes Ortsbild». Das barocke Gartenhäuschen würde von zwei hohen Blöcken erdrückt.	Siehe Erwägung 2.02. Das Gebäude an der Annerstrasse 5 sowie die Kastanien und der Brunnen gelten nicht als schutzwürdig. Die schützenswerten Bauten und Objekte, die Alte Post und das Rosengartenhäusche sowie der Rosengartenbrunnen von 1886 werden erhalten und sind Bestandteile der neuen Bebauung sowie der Aussenraumgestaltung.	Ablehnung
3.03	Der <b>übrige alte Baumbestand</b> ist ebenfalls <b>zu schützen und zu pflegen</b> statt einer engen und hohen Bebauung mit schmalen Grün-Schneisen zu opfern.		Die Schutzwürdigkeit einzelner Bäume oder Baumgruppen wurde im Rahmen der Nutzungsplanung geprüft. In den Gestaltungsplangebieten Alte Post und Annerstrasse sind keine schutzwürdigen Bäume vorhanden. Mit dem Neubebauungskonzept wurde eine differenzierte Freiraumgestaltung mit öffentlichen und privaten Aufenthaltsbereichen ausgearbeitet. Es ist vorgesehen, unterschiedlichste neue Grünbereiche – zum Beispiel eine Baumreihe entlang der Annerstrasse sowie begrünte und naturbelassene Bereiche im Innenhof – zu schaffen.	Ablehnung
3.04	Die geplante Verkehrserschliessung ist nicht realistisch.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zu- und Wegfahrten allein via Annerstrasse, die schon jetzt den Verkehr nicht bewältigt («Ottos» Versorgung, Kundschaft, Parkverkehr, Velo-Achse)</li> <li>2. Wegfall der temporären Zufahrt in die Altstadt bei (zunehmend häufigeren) Sperungen von Hauptstrasse (und ggf. Lindenplatz), die bisher zwischen Alter Post und Annerstr. 5 erfolgt, oft sogar in beiden Richtungen.</li> </ol>	<p>Die Erschliessungssituation wurde von Verkehrsplanern überprüft; sie entspricht den künftigen Nutzungen resp. dem zu erwartenden Mehrverkehr.</p> <p>Die neue Überbauung dürfte ein Verkehrsaufkommen von ca. 210 Fahrten pro Tag bzw. 20 Fahrten in der Spitzensunde erzeugen. Die Annerstrasse ist eine Quartiererschliessungsstrasse (QES). QES sind für die Erschliessung von max. 300 Wohneinheiten bzw. Gebieten mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen geeignet. Die maximale Belastbarkeit beträgt ca. 150 Fahrten pro Stunde. Auch mit dem neuen Projekt dürfte die Belastung nicht derjenigen</p>	Zur Kenntnisnahme

## Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
			von mehr als 300 Wohneinheiten entsprechen. Für die wegfallende temporäre Zufahrt zur Altstadt muss ein Ersatz gefunden werden. Zu prüfende Optionen hierfür sind bspw. die Stapferstrasse oder die Aarebrücke.	
3.05	Generell erscheint uns die Einzonung als Kernzone und die <b>Verdichtung an dieser Stelle verfehlt</b> . [...] Das Ziel «der Erdgeschossbelebung» liesse sich besser erreichen, wenn auf dem Gebiet von «Ottos» und den angrenzenden Parkplätzen (evtl. inkl. «City-Galerie») einheitlich und verdichtet gebaut würde.	Der nötige Übergang zwischen Alt- und Neustadt geht verloren.	Siehe Erwägung 2.04 Das Gebiet des Gestaltungsplans wird im Bereich der Alten Post von der Wohnzone W4 in die Zentrumszone aufgezonnt und im Aarebereich in der Wohnzone W4 resp. W2 belassen. Die Zentrumszone soll die Entwicklung der Ortskerne zu Orten von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität unterstützen. Bei der Zentrumszone werden Ergänzungen für erhöhte Qualitätsanforderungen vorgenommen. Im RELB wurde das Gebiet Alte Post / Annerstrasse als Entwicklungsschwerpunkt bzw. als Zentrum für Dienstleistung und Verwaltung sowie Wohnen ausgeschieden. Mit der Neuzuteilung zur Zentrumszone im westlichen Teil des Gebiets entspricht die Zonierung der gewünschten Nutzungsvielfalt an diesem Ort und bildet somit die Entwicklungsvorstellungen aus dem RELB ab. Die kantonalen Fachstellen haben der neuen Zonierung zugestimmt und stellen eine vorbehaltlose Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Aussicht. Gemäss RELB eignet sich auch das Gebiet «Ottos» mit dem angrenzenden Parkplatz für die Innentwicklung und eine weitere Belebung des Stadtzentrums.	Ablehnung
4.01	Den im Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführten Objekte <b>Müllerhaus</b> und <b>Alte Schmiede</b> ist im Projekt Rechnung zu tragen - sie sind zu erhalten.	Es ist im laufenden Verfahren der BNO-Revision ein schlechtes Zeichen, Schutzobjekte dem sogenannten Fortschritt oder der Gewinnoptimierung zu opfern. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan ist in diesem Zusammenhang zu dürftig.	Siehe Erwägung 2.01.	Ablehnung
4.02	Die <b>geplanten Bauten sind zu wuchtig</b> , zu hoch und setzen sich zu sehr	Es ist auch eine aktuellere Tendenz im Umfeld - oder angegliedert zu historischen Ge-	Siehe Erwägung 2.04.	Ablehnung

## Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
	und brüsk von der Alten Post, vom Freiraum Schulthess-Allee und vom Altstadtgürtel mit dem Salzhaus ab. [...] Das <b>Ziel</b> muss sein, in Brugg rundum einen <b>harmonischen Übergang zur Altstadt</b> zu finden.	bäuden, eher «Harmonie» zu suchen als einen «Kontrapunkt» zu setzen, welchen man noch in den 80er – 90er Jahren angestrebt hat.		
4.03	Hinsichtlich des <b>zukünftigen Nutzens</b> der Bauten <b>fehlt eine klare Aussage</b> im Planungsbericht zur <b>Strategie der Stadt / Region Brugg</b> (es fehlt notabene auch eine Aussage, was man mit dem freiwerdenden Räumlichkeiten inkl. Stadthaus zu tun gedenkt).	Ein solches Bauvorhaben mit dem Ziel einer zentralisierten Verwaltung ist nicht kurzfristig auszulegen. Brugg will eine Zentrumsfunktion für Gemeinden der Region darstellen (Leitsätze Stadtrat Brugg). (...) Es stellt sich die Frage wie sieht die Verwaltung der Region in 10 Jahren aus und wie will sich Brugg dahingehend ausrichten? Dieses Thema ist im Planungsbericht nicht einmal ansatzweise angedeutet.	Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch erarbeiteten als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung das RELB. Das RELB macht Aussagen zur räumlichen und funktionalen Weiterentwicklung des RAUMS BRUGG WINDISCH. Die Stadt ist sich der Notwendigkeit einer Immobilienstrategie bewusst, die auch Antworten zum Umgang mit den bestehenden Verwaltungsgebäuden aufzeigt. Die Stadt will diese in der aktuellen Legislaturperiode erarbeiten.	Teilweise Zustimmung
4.04	Der Aspekt der <b>urbanen Qualität</b> wird im Gestaltungsplan (Planungsbericht) <b>nicht gewürdigt</b> .	Verdichtetes Bauen ist erwünscht. Aber die urbane Qualität sollte durch die Erhaltung / Neuschaffung von Grünräumen gewährleistet werden und somit auch den einheimischen Arten ein Überleben innerhalb der städtischen Strukturen ermöglichen (Bepflanzungsvorgaben bei städtischen Bauten etc.).	Siehe Erwägungen 1.01, 2.04., 3.03	Ablehnung
5.01	Die <b>Dichte</b> der Bebauung ist im Sinne der <b>geforderten Qualität gemäss § 21 Abs. 1 BauG</b> bei beiden Gestaltungsplänen <b>anzupassen</b> .	(...) In diesem baulich, räumlich und historisch bedeutenden und hochwertigen Umfeld gilt es mit gebührender Rücksichtnahme zu agieren. (...) Mit Ausnahme der Alten Post sollen dabei sämtliche historischen Gebäude abgerissen und der alte Baubestand Seite Annerstrasse gefällt werden.	Siehe Erwägungen 2.01 und 2.04.	Ablehnung
5.02	Die <b>Geschossigkeit</b> ist auf ein für die Umgebung (Altstadt / Schulthess-Allee / Alte Post) <b>verträgliches Mass zu reduzieren</b> . Die <b>Bebauungen</b> GP Alte Post sowie GP Teiländerung Annerstrasse sollen <b>maximal 3 Vollgeschosse</b> aufweisen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (...) 5-geschossige Bebauung gemäss Richtprojekt ist im vorliegenden baulichen und räumlichen Kontext massiv überdimensioniert und würde als geschlossener Baukörper die Schulthess-Allee mehrheitlich in den Schatten legen.</li> <li>• Die vorgesehene Dichte ist dem sensiblen baulichen Umfeld nicht angemessen.</li> <li>• Die geplanten Baukörper korrespondieren weder in der Geschossigkeit noch der Gliederung mit den angrenzenden Bauten.</li> </ul>	Siehe Erwägung 2.04. und 3.01 Lediglich die vorgesehene Bebauung im Perimeter des Gestaltungsplans Alte Post ist fünfgeschossig. Innerhalb des Perimeters der Teiländerung GP Annerstrasse sind viergeschossige Bauten geplant, wobei innerhalb der Baufelder C und E2 lediglich drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig sind. Mit dieser Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen wird auf die umliegende Gebäudesubstanz sowie Freiraumstrukturen Rücksicht genommen.	Ablehnung

## Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die hohe Ausnützung wird verhindert, dass die schützenswerten Bauten erhalten und integriert werden können. (...)</li> </ul>		
6.01	<b>Grundsätzlich begrüssen wir es, dass das Baufeld E wieder in E 1 und E2 auf geteilt wird.</b> (...) Mit den Ausmassen des Gebäudes sind wir einverstanden.	Wir haben die Zusammenlegung im gültigen Gestaltungsplan seinerzeit nicht verstanden.		Zur Kenntnisnahme
6.02	Es ist uns wichtig, dass bis zur <b>Realisierung der Überbauung</b> unseres Grundstücks die <b>Zufahrt zum Tor der Werkstatt und die Parkierungsmöglichkeit vor der Werkstatt wie bisher gewährleistet sind</b> , auch über die gemeinsame Parzelle 656 (ausser dem kleinen Zipfel, der jetzt schon von der Allianz benutzt wird).	Der Verbindungsweg zur Schulthess-Allee und der temporäre Standort für die Entsorgung der Nachbarliegenschaft (GP Alte Post / Planungsbericht S.42, Abbildung 22) könnten also bis auf weiteres noch nicht wie geplant realisiert werden.	Die Zufahrt zur Werkstatt bleibt weiterhin erhalten, da die Realisierung der Überbauung von den Grundstückseigentümern und ihren Bauabsichten bestimmt wird.	Zur Kenntnisnahme
6.03	Verkehr – <b>Aus- und Einfahrt</b> Tiefgarage an der <b>Annerstrasse</b> : Damit diese einigermaßen erträglich bleibt, sollten unterirdisch <b>möglichst wenige öffentliche Parkplätze</b> realisiert werden.	Die beiden Ausfahrten aus den Untergeschossen münden zugunsten der Schulthess-Allee links und rechts von unserem Grundstück in die Annerstrasse. Das bringt eine beträchtliche Mehrbelastung.	siehe Erwägung 1.01, 3.04. Gemäss vorliegendem Richtprojekt werden in der Tiefgarage voraussichtlich 10 öffentliche Parkplätze erstellt. Diese werden von der Schulthess-Allee in die Tiefgarage verlegt.	Zur Kenntnisnahme
6.04	Beim zukünftigen <b>Gebäude E1</b> sind gemäss Plan Balkone nur gegen Norden realisierbar. (...) Uns scheint aber auch auf der <b>Westseite</b> durchaus Platz für solche <b>wünschenswerte Balkone</b> zu sein, auch optisch würden sie diese Fassade sicher bereichern!	Für solche (Balkone) gegen die Mittags- und Abendsonne sei der Platz zu eng (GP Annerstrasse / Planungsinhalte, S.34).	Alle Wohnungen sind durchgehend konzipiert und bieten Ausblicke in verschiedene Himmelsrichtungen. Gemäss dem Richtkonzept sind Loggien in Richtung Annerstrasse zulässig. Die Balkone und Loggien sind wertvoll erweiterter Wohnraum. Auskragende Balkone auf der Westseite sind aufgrund des einzuhaltenden Grundstücks- und Wegabstandes nicht zulässig. Ausserdem lassen die geplanten Wohnungsgrundrisse eine weitere Auskragung nicht zu ohne die Wohnraumausrichtung negativ zu beeinflussen. Die Fassadengestaltung ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.	Ablehnung
6.05	Bemerkung zum GP Alte Post: Wenn schon entlang der Schulthess-Allee die alten Häuser und die geschichtsträchtige Rothauscheune mit dem eindrücklichen Gewölbekeller dem verdichteten Bauen weichen müssen und bei den Neubauten auf Satteldächer		siehe Erwägung 2.04.	Ablehnung

## Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
	verzichtet wird, sollten wenigstens die neuen Gebäude ein <b>Geschoss weniger hoch als geplant</b> gebaut werden.			
6.06	Positiv am GP Alte Post und GP Annerstrasse ist sicher die Absicht, den alten Stadtgraben sichtbar bleiben zu lassen.			Zur Kenntnisnahme
7.01	<b>[...] Bei beiden Gestaltungsplänen besteht für die Bereiche Ortsbildschutz, insbesondere Ensembles, sowie Schutzobjekte noch erheblicher Überarbeitungsbedarf.</b>	Das Ortsbild von Brugg wird vom ISOS mit der höchstmöglichen Qualifikation «von nationaler Bedeutung» eingestuft. Dementsprechend erwartet der Aargauer Heimatschutz sowohl bei der NuPla wie auch hier, bei der anschliessenden Sondernutzungsplanung, ein besonders sorgfältiges Eingehen auf die lokalen, identitätsstiftenden Merkmale der qualifizierten Ensembles und Einzelobjekte.	siehe Erwägung 2.01.	Ablehnung
7.02	<b>Neubauten lang und wichtig</b> vergl. mit kleinteiligen Stadtstruktur	Falls dereinst, wie skizziert, grossformatige Bauten realisiert werden sollen, sind an diese für eine städtebaulich attraktive Gesamtwirkung sehr hohe gestalterische Anforderungen zu stellen.	siehe Erwägungen 2.01., 2.04	Ablehnung
8.01	Es ist eine <b>Interessensabwägung</b> und <b>vertiefte Auseinandersetzung mit dem ISOS</b> vorzunehmen: Hierzu bedarf es einer Gesamtbetrachtung im Rahmen der Strategie Erarbeitung zur Siedlungsentwicklung nach innen. Den im Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführten Objekten <b>Müllerhaus</b> und <b>Alte Schmiede</b> ist Rechnung zu tragen - sie sind zu <b>erhalten</b> .	Die Aussage im Planungsbericht, dass auf den Erhalt der Häuser Alte Schmitte und Müller zu Gunsten einer klareren städtebaulichen Gesamtlösung verzichtet wird, ist sehr dürftig und wird der Situation nicht gerecht. Eine entsprechende Interessensabwägung und vertiefte Auseinandersetzung mit dem ISOS fehlen. Der Verzicht auf eine kommunale Unterschutzstellung kann jedoch nur im Gesamt-Zusammenhang erfolgen und bedarf einer fundierten Begründung.	siehe Erwägung 2.01.	Ablehnung
8.02	<b>Neubauten</b> zu monumental, das Projekt ist unter Beachtung der örtlichen Grössenverhältnisse und der historischen Bausubstanz zu <b>redimensionieren</b> .	[...] Der Planungsbericht äussert sich nur marginal zur «Einpassung» ins Ortsbild. Die vorgesehene intensive Nutzung wird dem Anspruch einer qualitativvollen Verdichtung gegen innen nicht gerecht. Es geht nicht darum, einen Kontrapunkt zu setzen, sondern einen harmonischen und umsichtigen Übergang zur Altstadt zu schaffen. Dies bedeutet, dass die Geschosse reduziert und die Bauung lückiger gestaltet werden sollen. Somit wird die Riegelwirkung herabgesetzt. Entsprechend ist der Gestaltungsplan zu überarbeiten.	siehe Erwägung 2.04.	Ablehnung

## Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
8.03	Das Projekt sei dahingehend zu überarbeiten, dass – nebst dem geplanten Innenhof – ein <b>bestimmter Anteil an Grünflächen auch ausserhalb der Bebauung</b> , angrenzend an den Strassenraum neu geschaffen und die Versiegelung minimiert werden. Die Stadt soll entsprechende Bepflanzungsvorgaben machen.	[...] Die Gestaltung des geplanten Innenhofs als «zusammenhängende Grünfläche» reicht nicht aus, um den heute zumindest lückenhaft existierenden Grüngürtel mit Garten und Grünflächen von der Aare über das Pic, rotes Müllerhaus Eisi, Musikschule bis zum Süssbach zu erhalten und aufzuwerten. Für das Überleben von Flora und Fauna im städtischen Kontext sind Grünräume und deren Vernetzung jedoch bedeutend.	Grünflächen ausserhalb des GP-Perimeters sind nicht Bestandteil des Verfahrens. Bepflanzungsvorgaben wurden im Rahmen des NLEKS definiert und innerhalb der Gestaltungspläne entsprechend aufgenommen. Die Neugestaltung und Aufwertung der Schulthess-Allee kann erst basierend auf die Umsetzung der beiden Gestaltungsplanvorhaben erfolgen, da durch die Verlegung der öffentlichen Parkplätze in die Tiefgarage neuer Aufenthaltsraum geschaffen wird. Die Stadt wird diese Planung mit Einbezug der benachbarten Grundeigentümern und Anwohnern angehen, sobald die Umsetzung der Planung Alte Post absehbar wird.	Ablehnung
8.04	Die <b>Stadt Brugg</b> soll bis spätestens 2019 <b>eine Immobilienstrategie erarbeiten</b> .	<b>Fehlende Immobilienstrategie seitens der Stadt Brugg:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie sollen jene Gebäude zukünftig genutzt werden?</li> <li>• Wo soll welche Nutzung stattfinden, in welcher Ausprägung?</li> </ul>	siehe Erwägung 4.03.	Teilweise Zustimmung
9.01	<b>Überarbeitung GPs</b> im Hinblick auf die <b>Erhaltung der schützenswerten Bauten</b> und im Bemühen einen <b>harmonischen, verbindenden und durchlässigen Übergang zwischen Altstadt und den neuen Stadtquartieren</b> .	Die geplanten Neubauten sind mit der vorgesehenen Bauhöhe und ihrem Erscheinungsbild gegenüber der Alten Post und der gegenüberliegenden Altstadtzeile viel zu dominant und zu wuchtig. Sie wirken, in unmittelbarer Nähe zu den historischen Bauten der Altstadt, wie ein unnahbares Monument. Die geplante Überbauung schiebt sich so als Keil zwischen Altstadt und Annerstrasse und wirkt der Verbindung und Verwebung zwischen Altstadt und Neumarkt, wie sie von verschiedener Seite und explizit von den innerhalb der Altstadt aktiven Gruppierungen im Sinne einer attraktiven Stadt angeregt wurden, entgegen .	siehe Erwägung 2.01.	Ablehnung
10.01	Reduzierung der VG gegenüber der Alten Post, Sattel- statt Flachdächer,	Die Alte Post verliert leider viel von ihrem Charakter, wenn dieser grosse Neubau hinter ihr entsteht. Eine Abstufung des Neubaus würde dies abschwächen. Flachdächer sind ein Produkt der Neuzeit, sind auf die Dauer jedoch reparaturanfällig und nur im ersten Moment billiger. Warum nicht ange deutete Satteldächer?	siehe Erwägungen 2.01, 2.04.	Ablehnung

**Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben**

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
10.02	TG-Zufahrt unglücklich gelöst (Mehrbelastung)	Es wird unnötig stärkerer Verkehrsfluss erzeugt, wo bereits ein Engpass besteht. Sie erschwert den Verkehr für die Anwohner der Paradiesstrasse, sowie Gewerbeschule, Ottos, Friedhofsbesucher, Sanitär Zulauf, etc.	siehe Erwägung 3.04.	Zur Kenntnisnahme
10.03	Optimierung Verbindung Altstadt-Neustadt-Neumarkt	Der Passanten-Fluss «Neumarkt-Altstadt-Kirche-Schule» wird in der jetzigen Planung durch eine wichtige Zufahrt zur Stadtverwaltung sensibel gestört. Um den Passanten-Fluss in beide Richtungen anzukurbeln, sollte der heutige Engpass nicht noch stärker unterstützt werden. Die Altstadt stirbt beinahe aus, deshalb ist dieser «Fluss» sehr wichtig, um sie wieder zu beleben.	Zwei neue Wegverbindungen durch das GP-Areal fördern die Durchlässigkeit des Gebiets und die Erschliessung der Altstadt.	Ablehnung
10.04	Wunsch nach Gemeindesaal und Dachterrasse im Neubaukomplex Verwaltung.	Stellen Sie sich vor, in diesem Komplex stünde im Parterre ein heller grosser Gemeinde-Saal. Mit einer Dachterrasse, worauf die Stadtangestellten ihre Pausen machen dürften! Wie zum Beispiel die Dachterrasse des Metrongebäudes Brugg. Ein grosser Raum (Stadtsaal) mit Lift und nahen Parkmöglichkeiten mitten im Zentrum sollte das Herz aller Brugger höherschlagen lassen.	Im Baubereich I b ist die Realisierung einer begehbaren Dachterrasse geplant, die auch dem Aufenthalt der Verwaltungsangestellten dienen wird. In der weiteren Erarbeitung des Bauprojekts werden die Raum- und Nutzungsanforderungen des neuen Verwaltungszentrums differenzierter ausgearbeitet.	Teilweise Zustimmung
10.05	Entfernung PP der Schulthess-Allee kontraproduktiv für Belebung der Altstadt	Der weite, offene Platz auf der «Schulthess-Allee» und das Entfernen von weiteren Parkplätzen werden die Altstadt noch ruhiger werden lassen. Zufahrt zu den Kulturhäusern Pic und Salzhaus sollten bestehen bleiben. Die Anfahrt zum Stadthaus könnte auf dieser Seite entstehen und mehr Bewegung Richtung Altstadt bringen. Dies könnte ein Vorteil für die Geschäfte und Restaurants der Altstadt sein.	siehe Erwägungen 1.01, 3.04 Die Entfernung der Parkplätze an der Schulthess-Allee entspricht den Aufwertungsmassnahmen des NLEK und KGV.  Mit dem Massnahmenblatt 4.1.7 des NLEK soll die Schulthess-Allee (öffentlicher Freiraum im Siedlungsgebiet) mittelfristig aufgewertet werden, dazu gehören Massnahmen wie die Aufhebung der Parkplätze. Ziel ist, die Schulthess-Allee als öffentlichen Aufenthalts- und Begegnungsort freizuspielen.	Zur Kenntnisnahme
10.06	Neugestaltung Grünraum natürlicher als Eisi-Park	Er sollte für Menschen ein Erholungsort sein. Er dürfte sogar eine Augenweide werden und für Brautpaare als Fotokulisse dienen.	siehe Erwägung 3.03 Der Grünraum unterscheidet sich hinsichtlich Charakter und Bepflanzung deutlich vom Eisi-Park. Der ehemalige Stadtgraben soll bis zur Aare wieder erlebbar gemacht werden.	Teilweise Zustimmung

**Gestaltungsplan «Alte Post» / Teiländerung Gestaltungsplan «Annerstrasse» | Behandlung der Mitwirkungseingaben**

Nr.	Mitwirkungseingabe	Begründung gemäss Mitwirkungseingabe	Planerische Erwägung	Empfehlung Projektteam vom 4.6.18
			Zudem sieht das differenziert ausgearbeitete Freiraumkonzept die Realisierung von mehreren neuen und zum Teil naturnahen Grünflächen vor.	



