

GENEHMIGUNG

## Gemeinde Brügg

### Überbauungsordnung «Centre Brügg», Änderung 2024

Im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

---

Änderung Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

9. Dezember 2024

Materielle Änderungen der Vorschriften gegenüber der rechtskräftigen Fassung sind **rot** gekennzeichnet.

Frühere, bereits rechtskräftige Änderungen sind nachgeführt.

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Genossenschaft Migros Aare  
Direktion Real Estate  
Industriestrasse 20  
3321 Schönbühl

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Brugg  
Mettgasse 1, 2555 Brugg

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Arthur Stierli, dipl. Geograf, Partner  
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc FHO

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Hauptbauten Bereich Süd</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Bereich Nord</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Aussenraumgestaltung</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>14</b>



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Zweck und Wirkungsbereich

<sup>1</sup> Die vorliegende Überbauungsordnung bezweckt den Weiterbestand und den Ausbau des Einkaufszentrums Centre Brügg.

<sup>2</sup> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan dargestellt.

### Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts abweichendes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Brügg, im Speziellen die Vorschriften der Industriezone.

### Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a. Perimeter der Überbauungsordnung
- b. Bereiche Süd- und Nord-~~Nordwest und Nordost~~
- c. Baufelder und Baubereich
- d. Aussenverkaufsflächen
- e. Zufahrtsbereiche
- f. Bereiche Verkehrsknotensanierung
- ~~g. Baulinien~~
- h. Rankgerüste / hohe Zäune
- i. Grünstreifen

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden ohne Festlegung der genauen Lage und Abmessung geregelt:

- j. Zweirad- und Fussgängerverbindungen
- k. Zusätzliche Bäume (exemplarisch)
- l. Personaleingänge von der Bushaltestelle aus

### Art. 4

Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.

## 2. Hauptbauten Bereich Süd

### Art. 5

Art der Nutzung Der Bereich Süd ist für Bauten und Anlagen des Einkaufszentrums vorgesehen. Zugelassen sind auch weitere Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

### Art. 6

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 32'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die Bruttogeschossflächen für kundenorientierte Nutzungen wie Verkauf, Dienstleistungen, Aufenthalt und Zirkulation (z.B. Mall, Galerien, Korridore, Treppen, Lifte), Restaurants, etc. sind auf maximal 22'500 m<sup>2</sup> begrenzt.

<sup>3</sup> Die Bruttogeschossfläche gem. Abs. 1 und 2 ~~sowie gem. Art. 13.2 ÜV~~ wird nach Art. 93.2 BauV berechnet. Art. 24.2 BauV findet keine Anwendung. Die Flächen für Fluchtwege sind in die Bruttogeschossfläche gem. Abs. 1 einzurechnen und dauernd freizuhalten.

<sup>4</sup> In Restaurants und ähnlichen Gastgewerbeeinrichtungen sind maximal 600 Gastplätze zugelassen. In dieser Zahl inbegriffen sind auch Sitzplätze in der Nähe liegender Aufenthaltsbereiche im Gebäude und im Freien.

### Art. 7

Baupolizeiliche Masse <sup>1</sup> Die maximalen Gebäudelängen und -breiten der Hauptbauten werden durch die Abmessungen der Baufelder begrenzt.

<sup>2</sup> Die maximalen Gebäudehöhen betragen:

- Baufeld 1: 13.5 m
- Baufeld 2 : nordseitig 12.0 m, südseitig 9.5 m
- Baufeld 3 : 9.5 m

<sup>3</sup> Im Baubereich 1 dürfen maximal 2 Geschosse, im Baufeld 2 maximal 1 Geschoss mit kundenorientierten Nutzungen gem. Art. 6.2 ÜV erstellt werden. Im Baufeld 3 sind keine kundenorientierten Nutzungen zugelassen.

<sup>4</sup> Vordächer des Hauptgebäudes in Baufeld 1 dürfen auf der Nordseite 2.0 m stützenfrei über das Baufeld hinausragen. Die Baulinien dürfen jedoch nicht überragt werden.

<sup>5</sup> Für die Anlieferung dürfen in den Baufeldern 2 und 3 Absenkungen bis maximal 1.5 m unter das bestehende Terrain vorgenommen werden, ungeachtet der zulässigen Gebäudehöhen.

### **Art. 8**

- Abstände
- <sup>1</sup> In den Baufeldern 1-3 darf bis an die Baufeldbegrenzung gebaut werden.
- <sup>2</sup> Bei aneinanderstossenden Baufeldern können Bauten zusammengebaut werden. Werden einzelne freistehende Bauten realisiert, muss der Gebäudeabstand mindestens die Hälfte der Summe der angrenzenden Gebäudehöhen betragen.

### **Art. 9**

- Medienwand
- Die Nordfassade des Gebäudes in Baufeld 1 kann als Reklame-/ Medienwand genutzt werden. Die Medienwand darf die zulässige Gebäudehöhe von 12.0 m nicht überragen. Umfang und Art der Reklame resp. Darstellung sind in einem separaten Verfahren gemäss Reklameverordnung zu regeln.

### **Art. 10**

- Bereich für Aussenverkauf
- <sup>1</sup> Der ständige Verkauf von Waren und Dienstleistungen ausserhalb von Gebäuden ist auf den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich beschränkt.
- <sup>2</sup> Der Bereich für Aussenverkauf kann überdacht werden, einzelne Windschutzwände sind zulässig.

### **Art. 11**

- Unterirdische Bauten
- <sup>1</sup> Die Baufelder 1-3 können für Anlagen der Haustechnik, der Logistik und für Förderanlagen unterkellert werden.
- <sup>2</sup> Nutzflächen, die unter die anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Art. 93.2 BauV fallen, sind nur innerhalb der bestehenden Untergeschosse zugelassen.

## **3. Bereich Nord**

### **Art. 12**

- Baubereich 4
- <sup>1</sup> Im Baubereich 4 ist ein Restaurant mit zusätzlichem Drive-In-Angebot, inkl. Aussensitzplätze sowie 6 Wartebereiche/Kurzzeitabstellplätze für Take-Away, zulässig.
- <sup>2</sup> Im Baubereich 4 gilt eine maximale Gesamthöhe (GH) von 10.0 m. Die max. Gebäudelänge und -breite ergeben sich mit den Baubereichsabmessungen.

### **Art. 12**

Bereich Nordwest: ~~<sup>1</sup> Im Bereich Nordwest sind eine Autowaschanlage, Pneu-service, Tank-~~  
Art der Nutzung ~~stelle und ein Tankstellenshop sowie Parkplätze zugelassen. Andere~~  
~~Servicearbeiten, Garagenbetrieb oder Autoverkauf werden ausgeschlos-~~  
~~sen.~~

~~<sup>2</sup> Im Bereich Nordwest sind dem heutigen technischen Standard entspre-~~  
~~chende Massnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens vorzukehren.~~

### **Art. 13**

Bereich Nordwest: ~~<sup>1</sup> Der Bereich Nordwest kann bis zu einer maximalen Dachkote von 6.0 m~~  
Baupolzeiliche ~~überdacht werden.~~

Masse

~~<sup>2</sup> Im Bereich Nordwest kann ein eingeschossiger Tankstellenshop erstellt~~  
~~werden, der an das bestehende Gebäude in Baufeld 4 anzubauen ist.~~  
~~Seine maximale Gebäudehöhe beträgt 4.0 m. Die maximale kundenorien-~~  
~~tierte Verkaufsfläche bzw. Bruttogeschossfläche beträgt 50 m<sup>2</sup>.~~

~~<sup>3</sup> Im Baufeld 4 sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6.0 m~~  
~~zugelassen. Die maximalen Gebäudelängen und -breiten ergeben sich aus~~  
~~Baufeld 4. Die maximale Bruttogeschossfläche im Baufeld 4 beträgt~~  
~~1'100 m<sup>2</sup>.~~

### **Art. 14**

Bereich Nordost ~~<sup>1</sup> Der Bereich Nordost ist für Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Be-~~  
~~lägen vorgesehen (vgl. Art. 25.2 ÜV).~~

~~<sup>2</sup> Diese Parkplätze dürfen nicht überdeckt werden.~~

### **Art. 15 13**

Bereich Nord <sup>1</sup> Der übrige Teil des Bereichs Nord dient der Parkierung. Diese  
Parkplätze können überdacht werden.

<sup>2</sup> Die Überdachung ist zu unterteilen. Die maximale Höhe der Parkplatz-  
Überdachung beträgt 5.0 m, die maximale Länge der einzelnen Dächer  
50.0 m, die maximale Breite 30.0 m. Es sind leichte, auf allen Seiten offene  
Konstruktionen zu verwenden.

<sup>3</sup> Parkhäuser und Autoeinstellhallen sind nicht zugelassen, mit Ausnahme  
von Bauten gemäss Art. ~~16~~ 14 ÜV.



#### **Art. 14 14**

Ersatz Parkplätze

<sup>1</sup> Für den Ersatz der allenfalls durch die Verbreiterung der A5 wegfallenden Parkplätze kann im Bereich Nord ausserhalb der Bereiche Nordwest und Nordost ein oberirdisches Parkdeck oder eine unterirdische Einstellhalle erstellt werden.

<sup>2</sup> Die genaue Lage des Parkdecks bzw. der Einstellhalle, sowie der Zufahrtsrampen wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

<sup>3</sup> Die Flächen des Parkdecks bzw. der Einstellhalle, sowie der Zufahrtsrampen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Es darf maximal die Anzahl der gemäss Abs. 1 wegfallenden Parkplätze neu erstellt werden.

<sup>4</sup> Ein oberirdisches Parkdeck ist eingeschossig auszubilden. Seine maximale Höhe beträgt inkl. Überdachung 13.5 m. Bezüglich Gestaltung des Parkdecks gelten erhöhte Anforderungen. Es muss besonders sorgfältig in die bestehende Bebauung und den Aussenraum eingegliedert werden.

### **4. Erschliessung**

#### **Art. 15 15**

Fahrenkontingentierung und Controlling

<sup>1</sup> Für die Erschliessung massgeblich sind die der entsprechenden UVP zu Grunde gelegten Annahmen und Prognosen.

<sup>2</sup> Insbesondere einzuhalten ist das ~~Fahrtenkontingent von total max. 9'150 Fahrten DTV. der UVP zugrunde gelegte Fahrtenkontingent von total maximal 12'150 Fahrten DTV (davon 1'250 zusätzliche Fahrten aus dem Koordinationsabkommen zum reg. Richtplan verkehrsintensiver Vorhaben der Agglomeration Biel vom Juli 2002).~~ Falls die Gesamtfahrtanzahl von ~~12'150~~ 9'150 überschritten wird, sind durch die Betreiberin des Einkaufszentrums zusätzliche Massnahmen im Sinne der Vorgaben des Amtsbericht des KIGA (beco Immissionsschutz) vom 27.08.2002 Ziffer 2.1.4 zur Begrenzung der vom Verkehr verursachten Emissionen zu treffen.

<sup>3</sup> Die Modalitäten des Fahrtencontrollings sind in einem Vertrag zwischen Betreiberin des Einkaufszentrums, Gemeinde und Kanton zu vereinbaren. Dieser Vertrag muss vor Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat setzt eine aus Vertretern der Betreiberin, des Einkaufszentrums, der Gemeinde, der Region sowie des Kantons zusammengesetzte Begleitkommission ein. Der Kommission gehören 6 – 8 Mitglieder an, wovon wenigstens ein Vertreter einer kantonalen Umweltschutzfachstelle.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Pflichtenheft für die Begleitkommission. Der Kommission obliegen:

- Mitwirkung bei der umweltmässigen Optimierung des Projekts bis zu seiner Realisierung
- Überwachung der Bedingungen und Auflagen vor und während der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums
- Soweit erforderlich die Antragstellung weitergehender Massnahmen an die Baupolizeibehörde.

**Art. ~~18~~ 16**

Zufahrt, Arealinterne  
Verkehrsorganisation

<sup>1</sup> Die Arealzufahrten sind auf die Verkehrsorganisation der angrenzenden öffentlichen Strassen abzustimmen.

<sup>2</sup> Die Zufahrt zum Einkaufszentrum hat ausschliesslich innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereiches von der Wasserstrasse aus zu erfolgen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Parkplätze im Bereich Süd, die dem Umschlag von Waren und dem Personal dienen ~~sowie eine ausschliesslich die Tankstelle erschliessende Zufahrt von der Römerstrasse her.~~

<sup>3</sup> Die Zufahrt und die arealinterne Verkehrsorganisation haben auf die Einrichtungen einer künftigen Parkplatzbewirtschaftung Rücksicht zu nehmen und zu gewährleisten, dass kein Verkehrsrückstau auf öffentlichen Strassen entsteht.

<sup>4</sup> Wird zur Sanierung der Verkehrsknoten die Kreuzung Mittelstrasse-Erlenstrasse als Kreisel ausgebildet, hat die Ausfahrt des Anlieferungsverkehrs direkt auf den Kreisel zu erfolgen.

<sup>5</sup> Die genaue Lage der Verkehrsanschlüsse wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

**Art. ~~19~~ 17**

Verkehrsknoten

Der Bereich Verkehrsknotensanierung dient der baulichen Sanierung der Verkehrsknoten, wenn die Verkehrsorganisation auf den umliegenden Strassen dies bedingt. Die nötigen Flächen für den Umbau der Verkehrsknoten sind der Gemeinde Brugg abzutreten.

**Art. ~~20~~ 18**

Parkierung

<sup>1</sup> Es sind der Nutzung entsprechend ausreichende, maximal jedoch 871 Autoparkplätze für Beschäftigte und Besuchende zu erstellen.

<sup>2</sup> Parkplätze, die durch die Erweiterung der A5 verlorengehen, können ober- oder unterirdisch gemäss Art. ~~16~~ 14 ÜV ersetzt werden.

<sup>3</sup> Für Zweiräder sind im Baugesuch mindestens 400 Abstellplätze vorzusehen. Die Zweiradabstellplätze sind ebenerdig, in unmittelbarer Nähe der Eingänge anzuordnen. 50 % der Zweiradabstellplätze sind zu überdachen. Die Realisierung der Zweiradabstellplätze kann etappenweise erfolgen. Zu Beginn sind mindestens 100 Zweiradabstellplätze zu erstellen. Wenn die angebotenen Plätze in den Spitzenzeiten belegt sind, ist die nächste Etappe zu realisieren.

**Art. ~~24~~ 19**

Notzufahrt

Die Anordnung von Bauten, festen Einrichtungen, Zäunen, Grünflächen und Parkplätzen hat die Platzbedürfnisse der Rettungsdienste zu berücksichtigen.

**Art. ~~22~~ 20**

Fuss- und Zweiradwege

<sup>1</sup> Es ist eine möglichst kurze Fusswegverbindung zwischen der Bushaltestelle an der Erlenstrasse und dem Haupteingang des Centre zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Das Personal erhält einen direkten Eingang zur Bushaltestelle auf der Seite der Erlenstrasse.

<sup>3</sup> Die genaue Lage der im Plan dargestellten Fuss- und Zweiradwege wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Die Verbindungen müssen direkt, sicher und attraktiv sein.

**Art. ~~23~~ 21**

Öffentlicher Verkehr

<sup>1</sup> Auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des umgebauten Einkaufszentrums ist die bestehende öV-Erschliessung gern. Art. 26 BauV auf Güteklasse B (gern. AHOP öV-Erschliessung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Januar 1994) zu verbessern. Ein in das bestehende öV-Netz integriertes Zusatzangebot ist anzustreben.

<sup>2</sup> Die für die Sicherstellung der Realisierung und des Betriebes der öV-Erschliessung erforderliche Vereinbarung ist in ihrer definitiven Ausgestaltung vor Erteilung der Baubewilligung beizubringen.

## 5. Aussenraumgestaltung

### Art. ~~24~~ 22

Planung der  
Aussenraum-  
gestaltung

Die Detailplanung und Realisierung der Aussenraumgestaltung ist ausgewiesenen Fachleuten zu übertragen.

### Art. ~~25~~ 23

Grünflächen,  
Parkplatz- und  
Dachbegrünung

<sup>1</sup> Mindestens 3'000 m<sup>2</sup> der gesamten Grundstücksflächen sind zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten.

<sup>2</sup> Zusätzlich zu den Grünflächen gern. Abs. 1 sind Dachflächen mit genügend tragfähiger Foundation zu mindestens 60% der Fläche zu begrünen. Nach Abschluss der Umbauarbeiten des Einkaufszentrums muss die begrünte Dachfläche mindestens 4'000 m<sup>2</sup> betragen. Die Überdachung des oberirdischen Parkdecks gemäss Art. 14 Abs. 4 muss nicht begrünt werden. Die Dachbegrünung kann als Extensivbegrünung mit dünnem Schichtaufbau ausgeführt werden.

### Art. ~~26~~ 24

Bäume

<sup>1</sup> Die bestehenden Bäume sind grundsätzlich zu erhalten.

<sup>2</sup> Zusätzlich sind auf dem Areal mindestens 50 neue grosskronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte der zusätzlichen Bäume müssen ungefähr den exemplarisch im Plan eingezeichneten Standorten entsprechen.

<sup>3</sup> Höchstens 25 der neu zu pflanzenden Bäume können durch begrünte Rankgerüste/-masten gern. Art. ~~28.2~~ 26.2 ÜV ersetzt werden.

<sup>4</sup> Müssen infolge Um- und Neubaumassnahmen oder infolge Krankheit Bäume oder «Ersatzkonstruktionen» gefällt werden, so sind in der Nähe des alten Standortes Ersatzpflanzungen mit grosskronigen, hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen. Für das Fällen von Bäumen oder „Ersatzkonstruktionen« ist bei der Gemeinde eine Bewilligung einzuholen.

<sup>5</sup> Alle Bäume haben eine Baumscheibe von mindestens 5.0 m<sup>2</sup> Fläche aufzuweisen. Die Baumscheiben sind vor Bodenverdichtung zu schützen.

<sup>6</sup> Der Abstand vom öffentlichen Grund richtet sich nach der Flucht der bereits bestehenden Bäume. Die Bäume entlang von Strassen können nach Absprache mit der Gemeinde auch im Bereich des Trottoirs gepflanzt werden, wenn das Trottoir entsprechend verbreitert werden kann.

**Art. ~~27~~ 25**

Grünstreifen

<sup>1</sup> An den im Überbauungsplan eingetragenen Stellen sind Grünstreifen mit einer Breite von mindestens 1.0 m zu erstellen.

~~<sup>2</sup> Der Grünstreifen entlang der Römerstrasse kann für eine neue Zu- / Wegfahrt der Tankstelle unterbrochen werden. Die Entfernung des Grünstreifens ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.~~

<sup>2</sup> ~~3~~ Auf den Grünstreifen ist durch Bäume, Hecken oder ähnliches (wie z.B. Rankgerüste) die optische Trennung zu erhöhen, wobei die bestehenden Bäume mit einzubeziehen sind.

<sup>3</sup> ~~4~~ Entlang der Römerstrasse genügt zur Erhöhung der optischen Trennungswirkung eine mindestens 1.00 m hohe Hecke. Der Sichtbezug von der Autobahn auf die Nordfassade des Baufeldes 1 und die Medienwand soll gewährleistet bleiben.

**Art. ~~28~~ 26**

Zaun/ Rankgerüste

<sup>1</sup> Entlang der Erlenstrasse kann ein maximal 6.0 m hoher Zaun erstellt werden. Mindestens die Hälfte der Länge des Zaunes ist mit geeigneten Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Der Abstand des Zaunes von der Hinterkante des Trottoirs hat mindestens 1.0 m zu betragen.

<sup>2</sup> Anstelle von neu zu pflanzenden Bäumen können gern. Art. ~~26.3~~ 24.3 ÜV Kletter- oder Rankpflanzen aufgestellt werden. Zwei bewachsene Masten ersetzen einen Baum. Die Masten müssen 6.0-10.0 m hoch sein und können auch in das Rankgerüst gemäss Abs. 1 hievord integriert werden. Den Pflanzen sind geeignete Wachstumsbedingungen zu schaffen.

**Art. ~~29~~ 27**

Baubewilligung

Baubewilligungen für Erweiterungen der Nutzflächen können nur erteilt werden, wenn gleichzeitig mit den Erweiterungen die Aussenraumgestaltung gem. Art. ~~24 bis 28~~ 22 bis 26 ÜV festgelegt und diese mit den Neubauten ausgeführt wird.

**Art. ~~30~~ 28**

Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe, welche die Umgebungsgestaltung mitbetrifft, ist ein vermasster Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser regelt folgende Flächen und Einzelelemente verbindlich:

- Wege und Plätze mit Angabe des Ausbaustandards und der Entwässerung
- Verkehrsorganisation und -anlagen
- Zweirad- und Autoabstellplätze
- Terraingestaltung (Abgrabungen/Aufschüttungen, mit Höhen/Schnitt)
- Einfriedungen, Stützmauern, Wände, Rankgerüste

- Bäume, Hecken, Kletterpflanzen, Grünflächen und Dachbegrünung (Standort und Art der Pflanzen)
- sowie weitere Nebenbauten.

## 6. Weitere Bestimmungen

### Art. ~~31~~ 29

Energie <sup>1</sup> Die Energieversorgung ist nach einem von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu realisieren. Der Energieträger für die Deckung der Bedarfsspitzen wird aufgrund des Energiekonzeptes bestimmt. Der Bezug der Heizenergie aus dem Fernwärmenetz der Müve ist nach gesamtwirtschaftlicher Konkurrenzfähigkeit zu prüfen.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

### Art. ~~32~~ 30

Baumaterialien Für den Unterbau von Wegen, Plätzen und Foundationen sind Sekundärmaterialien zu verwenden, sofern in der Region geeignetes Material vorhanden ist. Die Richtlinie RISBA des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft ist zu berücksichtigen.

### Art. ~~33~~ 31

Vereinbarungen, Verträge <sup>1</sup> Vor der Beschlussfassung der Überbauungsordnung ist zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen/ Baurechtsnehmerinnen ein Planungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Dieser regelt insbesondere die Abschöpfung eines Planungsmehrwertes mit Beiträgen an bestehende Infrastrukturanlagen, sowie Erstellung und Unterhalt neuer öffentlicher Verkehrsanlagen. Er regelt bei Bedarf die Entsorgung von Abwasser und Abfällen, etc.

<sup>2</sup> Vor der Genehmigung der Überbauungsordnung ist zwischen der Betreiberin des Einkaufszentrums, der Gemeinde und dem Kanton ein Vertrag zur Regelung der Modalitäten des Fahrtencontrollings gemäss Art. ~~17~~ 15 ÜV abzuschliessen.

<sup>3</sup> Zur Erteilung der Baubewilligung ist eine Vereinbarung beizubringen, die die Erschliessung mit dem öV gemäss Art. ~~23~~ 21 ÜV sicherstellt.

### Art. ~~34~~ 32

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt nach Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

**Genehmigungsvermerke der Änderung 2024 (rot dargestellt)**

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 19. und 16 Sept. 2024  
Öffentliche Auflage vom 23. Sept. – 23 Okt. 2024

Einspracheverhandlungen vom -  
Erledigte Einsprachen -  
Unerledigte Einsprachen -  
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. Dezember 2024

Bekanntmachung nach Art. 122. Abs. 8 BauV  
im amtlichen Anzeiger vom 12. Dezember 2024

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

.....  
Franz Kölliker

.....  
Beat Heuer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Brugg, den .....

Gemeindescheiber:in

.....  
Beat Heuer

**Genehmigt durch das kantonale Amt  
für Gemeinden und Raumordnung**