Kanton Aargau

Gemeinde Lupfig

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

Umzonung OeBA-Zone in Mischzone - katholische und reformierte Kirchgemeinde

Planungsbericht

Nach Art. 47 RPV

Stand: 16.9.2022 Öffentliche Auflage / Mitwirkung

Auftraggeber:
Gemeinde Lupfig

Verfasser:
Ackermann + Wernli AG

ACKERMANN+WERNLI

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen 8

3 Erläuterungen zum Planungsinhalt katholisches Kirchenzentrum Paulus 20

4 Erläuterungen zum Planungsinhalt reformierte Kirchgemeinde 27

5 Zentrale Sachthemen 34

6 Verfahren 43

7 Interessensabwägung 46

8 Impressum 47

9 Anhang 48

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Anlass

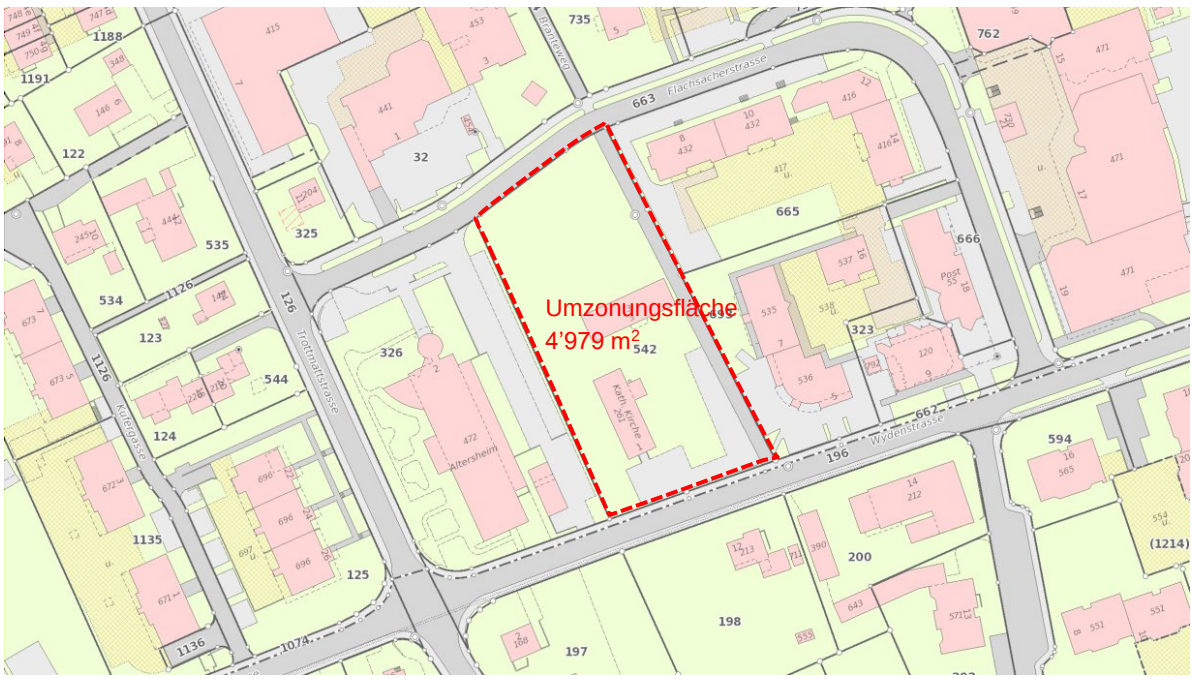
1.1.1 Katholische Kirchgemeinde Paulus

Das Kirchenzentrum Paulus mit der Pauluskirche und dem Paulushaus mit Gemeinderäumen liegt auf der Parzelle 542 (4'979 m²) an der Grenze zu Birr in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist im Besitz der römisch-katholischen Kirchgemeinde Brugg. Der nördliche Teil der Parzelle ist unbebaut. Der Zugang zum Kirchenzentrum erfolgt über die Wydenstrasse. Entlang der östlichen Parzellengrenze führt der öffentliche Quartierweg Bränteweg. Das Kirchenzentrum Paulus Birrfeld wird von der römisch-katholischen Kirchgemeinde Brugg geführt. Seit 1966 werden im Kirchenzentrum Gottesdienste in verschiedenen Sprachen gefeiert. Dem Kirchenzentrum sind die vier politischen Gemeinden Birr, Birrhard, Lupfig und Mülligen angeschlossen.

Auf Initiative der römisch-katholischen Landeskirche des Kantons Aargau wurde am 4. Mai 2015 in Aarau die kirchliche Wohnbaugenossenschaft «Faires Wohnen» gegründet. Die Genossenschaft hat zum Ziel unter dem Leitsatz «Faires Wohnen» gemeinnützigen, erschwinglichen und qualitativ guten Wohnraum in enger Zusammenarbeit mit interessierten Kirchgemeinden zu errichten. Synergien in Form von Mehrfachnutzungen wie Gemeinschaftsräume, Tagesstätten und anderen Begegnungsräumen sollen geschaffen werden.

Das Paulushaus hat das Ende der Lebenszeit erreicht und soll ersetzt werden. Die 1966 erstellte Notkirche (Pauluskirche), ist im Kurzinventar der Sakralbauten ab dem 20. Jahrhundert erfasst. Sie wird durch die kantonale Denkmalpflege als schutzwürdig eingestuft und soll ein Bestandteil des Ensembles werden. Die heutigen Nutzungen sollen durch Wohnen zu einem Gesamtensemble mit öffentlichem Charakter entstehen.

Abbildung 1 Situation mit Perimeter Umzonungsfläche katholische Kirche



Quelle: AGIS

1.1.2 Reformierte Kirchgemeinde

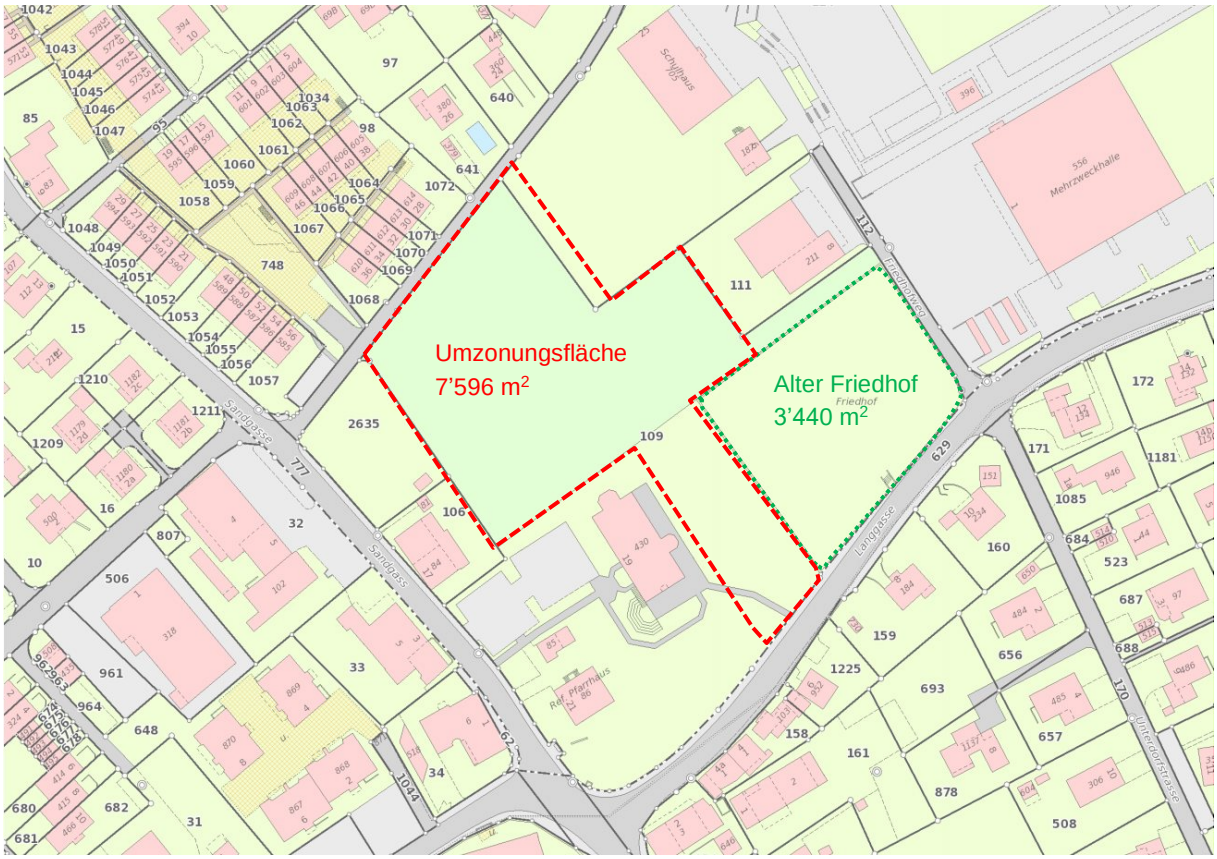
Die reformierte Kirchgemeinde Birr besitzt an zentraler Lage auf den Parzellen 2635 (1‘065 m^2) und 109 (15‘957 m^2) Pfrundland in der Gemeinde Lupfig. Zur Parzelle 109 (OeBA-Zone) gehören das Pfarrhaus mit Nebengebäude, das Kirchgemeindehaus sowie der ehemalige Friedhof. Die Parzelle 2635 ist grösstenteils noch unbebaut. In der angrenzenden Parzelle 106 (Privateigentum, Dorfkernzone) liegen ein Wohnhaus, Nebengebäude und eine Gartenanlage. Die Parzellen sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Das Pfrundhaus wurde im Jahre 1986 eingeweiht. Neben verschiedenen Aktivitäten für die Kirchgemeinde dient es auch Anlässen für Kinder und Jugendliche, Gottesdienste, Erwachsenenbildung und Seniorenanlässe. Das Sekretariat und das Büro der Sozialdiakonie sind an dieser Stelle ebenfalls stationiert.

Unter Zustimmung der reformierten Landeskirche Aargau wird die Umnutzungsfläche auf der Parzelle 109 vom Verwaltungsmögen in das Finanzvermögen überführt und für Projekte im Baurecht freigegeben.

Baurecht: Das Baurecht legt fest, dass und unter welchen Umständen ein Haus auf einem fremden Grundstück gebaut werden kann. Das Grundstück bleibt in der Hand des Besitzers. Dieser vergibt das Recht, dass dort gebaut und das Gebäude genutzt werden darf. Im Austausch wird ein Baurechtzins pro Jahr fällig. Üblich sind Zeiten zwischen 30 und 100 Jahren. Das Baurecht und deren Bedingungen werden vertraglich festgehalten und im Grundbruch eingetragen.

Abbildung 2 Situation mit Perimeter Umzonungsfläche reformierte Kirche und Friedhof



Quelle: AGIS

1.1.3 Nutzungsrückgabe alter Friedhof reformierte Kirche

Für den alten Friedhof (ca. 3'440 m^2) auf der Parzelle 109 besteht eine Vereinbarung zwischen dem Friedhofverband Eigenamt (Gemeinden Birrhard, Birr und Lupfig) und der reformierten Kirchgemeinde Birr. Die Parzelle 109 steht im Alleineigentum der reformierten Kirchgemeinde Birr. Seit ca. 1870 wird ein Teil der Liegenschaft als Friedhof benutzt. Damals war die Kirche zuständig für das Friedhofswesen. Das Bestattungswesen wurde mit Inkrafttreten der Bundesverfassung 1874 an die politischen Gemeinden übertragen. Seither bestatten die Gemeinden des Friedhofverbands Eigenamt ihre Verstorbenen auf dem Friedhof.

Zwischen dem Friedhofverband und der Kirchgemeinde bestanden keine schriftlichen Verträge oder entsprechende Einträge im Grundbuch. Die Benutzung des Friedhofs erfolgte entschädigungslos. Für die Pflege und den Unterhalt des Friedhofs war und ist der Friedhofverband zuständig.

Seit ca. 1975 ist der Friedhof stillgelegt. Die Grabruhe von 25 Jahren ist mittlerweile abgelaufen. Bis zum 31. Dezember 2019 war der Friedhofverband weiterhin berechtigt, den Teil der Parzelle 109 als Friedhof zu nutzen mit der Verpflichtung für die Kosten der Pflege und des Unterhalts aufzukommen.

Per 1. Januar 2020 verpflichtete sich der Friedhofverband den als Friedhof genutzten Teil auf der Parzelle 109 der reformierten Kirchgemeinde nicht mehr zu nutzen und unter Vorgaben das Nutzungsrecht auf dem ehemaligen Friedhof zurückzugeben. Die Kirchgemeinde verpflichtete sich dadurch, auf dem Gebiet des Friedhofs keine Bauten zu bauen, welche ein Fundament von mehr als 80 cm aufweisen. Falls die gesetzlichen Grundlagen ändern und die Kirchgemeinde als Grundeigentümerin zur Altlastenbeseitigung verpflichtet würde, werden die daraus entstehenden Kosten durch den Friedhofsverband getragen.

Am 22. Oktober 2020 wurde für mindestens 3 Jahre mit Option auf Verlängerung ein Bewirtschaftungsvertrag zwischen der reformierten Kirche Birr und der Einwohnergemeinde Lupfig abgeschlossen. Die Bewirtschaftung des Geländes «Alter Friedhof» wird demzufolge durch das Bauamt der Gemeinde Lupfig gegen eine finanzielle Entschädigung betrieben.

Abbildung 3 Gebiet der reformierten Kirche mit Friedhof, Luftbild (2020) mit Parzellengrenzen

Quelle: AGIS

1.2 Ziel und Zweck der Teiländerung

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung sollen die beiden OeBA-Zonen der katholischen und reformierten Kirchgemeinde in Wohn- und Mischzonen umgezont werden.

1.2.1 Katholische Kirchgemeinde

Die Parzelle 542 der katholischen Kirchgemeinde Paulus soll von der OeBA-Zone (4'979 m^2) in die Zentrumszone umgezont werden. Das in die Jahre gekommene Paulushaus soll erneuert und in Zusammenarbeit mit der kirchlichen Wohnbaugenossenschaft «Faires Wohnen» qualitativ guter Wohnraum geschaffen werden. Dabei sollen auch Synergien in Form von Mehrfachnutzungen geschaffen werden. Für das Gebiet soll unter Einbezug eines neuen Kirchenzentrums mit Pauluskirche ein Gesamtensemble mit attraktiven Aussenräumen, Wohnraum und verschiedenen Nutzungen geschaffen werden.

Für das Gebiet wurde deshalb von der römisch-katholischen Kirchgemeinde Brugg und der kirchlichen Wohnbaugenossenschaft Aargau «Faires Wohnen» ein Projektwettbewerb in einem 1-stufigen, selektiven Verfahren öffentlich durchgeführt. Nach einem mehrstufigen Prozess wurden aus 15 in die engere Auswahl zugelassenen Wettbewerbsbeiträgen schliesslich das Projekt Simul der Meier Leder Architekten AG von der Jury zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen. Es handelt sich um ein eigenständiges Projekt, welches den Ort mit der Pauluskirche stärkt und grosses Potential für die Weiterbearbeitung sowie Realisierung aufweist. Um das Gebiet für die Wohn- und Mischnutzung zu öffnen und die Umsetzung des Siegerprojekts zu ermöglichen, ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung erforderlich.

1.2.2 Reformierte Kirchgemeinde

Der Grossteil der Parzelle 109 der reformierten Kirchgemeinde und ein Teil der Parzelle 114 der Einwohnergemeinde Lupfig sollen von der OeBA-Zone (total 7'596 m^2) in die Dorfkernzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden. Die reformierte Kirchgemeinde hat die Zustimmung der reformierten Landeskirche Aargau erhalten, eine Fläche von 7'596 m^2 vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen zu überführen. Die erwähnte Fläche kann somit für Bauprojekte im Baurecht freigegeben werden. Die Kirchgemeinde strebt für die weitere Entwicklung auf der Parzelle 109 und auf einem Teil der Parzelle 114 Mischnutzungen gemäss der Dorfkernzone an. Um das Gebiet für die Wohn- und Mischnutzung zu öffnen, ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung erforderlich. Aktuell liegt noch kein architektonisches Projekt vor. Als Grundlage für den Gestaltungsplan soll deshalb ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben und ein Richtprojekt erarbeitet werden.

1.3 Koordination Teilrevisionen und Gesamtrevision

Die Teilrevision der katholischen Kirchgemeinde Paulus (Parzelle 542) soll der aktuell laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung aus zeitlichen Gründen vorgezogen werden. Die reformierte Kirchgemeinde Birr hat den Antrag gestellt, ihr Umzonungsbegehren wie das der katholischen Kirchgemeinde ebenfalls der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in einer Teilrevision vorzuziehen und umzusetzen. Mit der vorliegenden Teiländerung werden somit die Entwicklungsabsichten der katholischen sowie der reformierten Kirchgemeinde behandelt. Die beiden Umzonungsbegehren sollen deshalb zusammen im gleichen Verfahren behandelt werden. Das Planungsverfahren wird im Auftrag der Gemeinde Lupfig durchgeführt und durch den Gemeinderat unterstützt.

1.4 Projektorganisation

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wird im Auftrag der Gemeinde Lupfig durch das Ingenieurbüro Ackermann + Wernli AG, Aarau in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lupfig, der reformierten und katholischen Kirchgemeinde sowie der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau erarbeitet. Das Ingenieurbüro Ackermann+Wernli AG betreut ebenfalls die Gesamtrevision Nutzungsplanung von Lupfig, wodurch eine bestmögliche Abstimmung und Koordination beider Verfahren gewährleistet ist.

1.5 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegenden Teilrevisionen der kommunalen Nutzungsplanung „Umzonungen der OeBA-Zonen in Mischzonen“ der reformierten und katholischen Kirchgemeinde in der Gemeinde Lupfig umfassen die folgenden Bestandteile:

- Bauzonenplan, Situation 1:1‘000, Umzonung Gebiet der katholischen Kirchgemeinde
- Bauzonenplan, Situation 1:1'000, Umzonung Gebiet der reformierten Kirchgemeinde
- Bau- und Nutzungsordnung (Kap. 2.2 Sondernutzungsplanung, § 4 BNO), Definition Rahmenbedingungen für das Entwicklungsgebiet der katholischen und reformierten Kirchgemeinde
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Erläuterungen der Umzonungen für das Gebiet der katholischen und reformierten Kirchgemeinde

1.6 Grundlagen

- Daten AGIS
- Grundlagen Revision allgemeine kommunale Nutzungsplanung, Lupfig
- Bericht Überprüfung Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und Vorschriften Dorfkernzone (BC AG, 13.06.2016; vgl. Anhang 9.1)
- Teilbericht Analyse, Schulraumplanung Lupfig (Metron Raumentwicklung AG, Brugg, 23.04.2021; vgl. Anhang 9.2)
- Jurybericht Wettbewerb Kirchenzentrum Paulus (Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG, Basel, 08.04.2020)
- Varianten Zonierung/Parzellierung katholisches Kirchenzentrum (Meier Leder Architekten AG, Baden, 22.02.2021)
- Vereinbarung betreffend Rückgabe alter Friedhof auf Parzelle 109 zwischen Friedhofverband Eigenamt und reformierter Kirchgemeinde Birr (27.01.2020)
- Bewirtschaftungsvertrag zwischen der reformierten Kirche Birr und der Einwohnergemeinde Lupfig (22.10.2020)

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz des Bundes

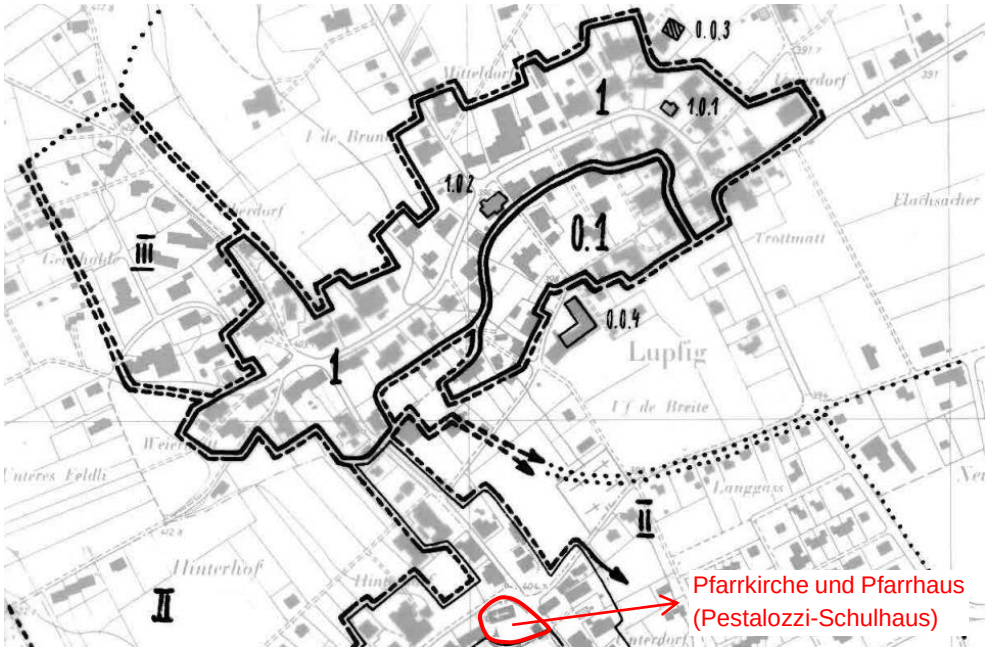
Im Raumplanungsgesetz (RPG) ist definiert, dass der Bund, die Kantone und die Gemeinden dafür sorgen, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Die Instanzen haben dabei auf die natürlichen Gegebenheiten aber auch auf die Bedürfnisse der Wirtschaft zu achten. Diesbezüglich sollen Massnahmen der Raumplanung zur Schaffung von räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft gefördert werden.

2.1.1 Ortsbildschutz

Lupfig ist gemäss dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als «von lokaler Bedeutung» eingestuft. Die ISOS-Bewertungen stammen aus dem Jahre 1976, weshalb einige der Ziele und Festsetzungen durch die räumlichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte überholt sind. Dennoch bilden sie eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Ortskerne und sind gemäss kantonalem Richtplan bei Nutzungsplanrevisionen zwingend heranzuziehen.

Das reformierte Pfarrhaus mit Nebengebäude auf der Parzelle 109, die unbebaute Parzelle 2635 und die angrenzende Parzelle 106 mit Wohnhaus und Nebengebäude liegen innerhalb des Bereichs 1 «Dorf» gemäss ISOS mit dem Erhaltungsziel B «Strukturerhaltung». Das reformierte Pfarrhaus mit Wasch- und Holzhaus stellt zudem ein Kurzinventarobjekt dar. Der Aussenraum mitsamt dem ehemaligen Friedhof auf der Parzelle 109 liegt innerhalb der «Umgebungszone im Westen» gemäss ISOS mit dem Erhaltungsziel a. Umgebungszonen dieser Kategorie bilden einen unerlässlichen Teil des Ortsbildes. Die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche soll erhalten werden. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation sowie Altbauten sollen bewahrt werden. Als genereller Hinweis werden Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten und für Veränderungen an Altbauten empfohlen. Für die gegenüberliegenden Gebäude der reformierten Kirche Birr und das Pestalozzi-Schulhaus auf dem Gemeindegebiet von Birr gilt das Erhaltungsziel A «Substanzerhaltung».

Abbildung 4 Ausschnitt ISOS



Quelle: Bundesamt für Kultur BAK

Die katholische Kirchgemeinde Paulus stellt ein kantonales Denkmalschutzobjekt dar und ist im Kurzinventar der Sakralbauten ab dem 20. Jahrhundert erfasst. Sie wurde 1965/66 als Prototyp errichtet und stellt eine Notkirche als typisches Phänomen des Kirchenbaus der Nachkriegszeit dar. Sie ist weitgehend im Originalzustand erhalten und gilt als wichtiger Zeitzeuge.

Abbildung 5 Foto katholische Kirche Paulus

Quelle: Aargauer Zeitung, Beitrag vom 09.07.2019

2.1.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar historischer Verkehrswege IVS bezweckt den Erhalt und die Pflege von historischen Verkehrswegen als wichtige Zeitzeugen.

Die Sandgass im Westen des Gebiets der reformierten Kirchgemeinde stellt ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung dar. Die Langgasse ist als historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung ausgewiesen.

Die Trottmattstrasse im Westen und die Wydenstrasse im Süden des Gebiets der katholischen Kirchgemeinde stellen historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung dar.

Das Verkehrsnetz mit den historischen Verläufen ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen und zu erhalten.

2.2 Kantonaler Richtplan

2.2.1 Raumkonzept Aargau

Im Raumkonzept des Kantons (Richtplankapitel R1) wird die Gemeinde Lupfig dem Typ „ländliche Entwicklungsachse“ zugeordnet. In dieser soll sich die bauliche Entwicklung konzentrieren und sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen.

2.2.2 Richtplankarte

Der Richtplan ist behördenverbindlich. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Beschlüsse bei ihrer Nutzungsplanung zu beachten und umzusetzen.

Die beiden Umzonungsflächen der katholischen und reformierten Kirchgemeinde liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets (S 1.2), in welchem die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont bis 2040 stattfinden darf.

2.2.3 Ausscheidung neuer Bauzonen im Siedlungsgebiet

Der Kantonale Richtplan regelt in Kapitel S 1.2 die Entwicklung des Siedlungsgebiets gemäss den Anforderungen des revidierten RPG und legt die Siedlungsfläche und Verteilung fest. Einzonungen erfolgen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Planungsanweisung 3.2 regelt die Voraussetzung für eine Einzonung für die Wohnnutzung (im Wortlaut):

- *dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Mindestdichten gemäss Beschluss 2.1 das Fassungsvermögen der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen übersteigt (bei überkommunalem Mindestdichte-Nachweis insgesamt für alle beteiligten Gemeinden),*
- *dass die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind und*
- *dass die regionale Abstimmung der Nutzungsplanung gemäss § 13 Abs. 1 BauG sowie Art. 15 Abs. 3 RPG erfolgt ist.*

2.2.4 Politik für den ländlichen Raum

Im Richtplankapitel R2 werden die Zielsetzungen der Agglomerationspolitik und der Politik für den ländlichen Raum beleuchtet. Demnach sollen die ländlichen Regionen ihre Wohnstandorte in den ländlichen Entwicklungsachsen fördern. Weiterführend wird definiert, dass die ländlichen Entwicklungsachsen ihre wirtschaftliche und räumliche Entwicklung auf ihr Potenzial ausrichten.

2.2.5 Entwicklungsschwerpunkt Eigenamt

Im Raumkonzept Aargau und dem Richtplan S 1.3 gilt der wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkt (ESP) im Eigenamt (Birrfeld / Mägenwil) als Standort von kantonaler Bedeutung. Der Leistungsauftrag für die räumliche Entwicklung 2007 basiert sowohl auf dem Konzept Verkehr und Siedlung Brugg Regio 2004 „Entwicklungsschwerpunkt Birrfeld“ (Massnahme Nr. 9) als auch auf der „Gesamtstrategie Raumentwicklung Aargau“ sowie dem „Agglomerationsprogramm Aargau Ost“.

Das Eigenamt stellt eines der grössten und wichtigsten Entwicklungsgebiete für Gewerbe- und Industriebauten im Kanton dar und verfügt über grosse Reserveflächen an günstig erschlossener Verkehrslage. Gemäss Richtplan sind diese Reserven für arbeitsplatzintensive, produzierende oder verarbeitende Nutzungen geeignet. Die Arbeitsplatzzonen sollen haushälterisch genutzt und wenig verkehrsintensive Nutzungen angesiedelt werden.

Die Gemeinde Lupfig soll sich als Wohngemeinde in Abstimmung mit dem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eigenamt in angemessener Form weiterentwickeln.

2.3 Regionale Grundlagen

2.3.1 Regionalplanung Brugg Regio

Gemäss dem Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio von 2015 gehört Lupfig zum Zentrum Eigenamt. Das REK berücksichtigt die kantonalen Planungsinstrumente wie den kantonalen Richtplan oder die Strategien mobilitätAARGAU und raumentwicklungAARGAU. Es dient als Grundlage für weitere regionale Grundlagen und definiert Ziele der angestrebten Entwicklung.

Die Region Brugg Regio hat massgeblichen Einfluss auf das starke Bevölkerungswachstum im Kanton Aargau mit Entwicklungen am geeigneten Ort. Der Wachstumsschwerpunkt führt vom ländlich geprägten Raum weg und führt hin zum Regionszentrum. Die an das Regionszentrum angrenzenden, gut erschlossenen Dörfer Lupfig und Birr bilden das Zentrum Eigenamt. Es wird angenommen, dass 10% des prognostizierten Bevölkerungswachstums der gesamten Region in den beiden Dörfern stattfinden wird. Gemäss dem kantonalen Richtplan wird davon ausgegangen, dass neben dem Zentrum Eigenamt ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum im Regionszentrum mit 70% und ländlich geprägten Raum mit 20% stattfinden wird.

An gut erschlossenen Ortslagen wie die Gemeinden Lupfig und Birr (mind. Güteklasse C) werden entsprechend des ÖV-Angebots dichte Nutzungen unter Wahrung der städtebaulichen Qualität angestrebt. Die Gemeinden entwickeln sich massvoll von innen nach aussen und sollen durch attraktive Wohnlagen das Regionszentrum entlasten. Der Schwerpunkt liegt beim qualitätsvollen Geschosswohnungsbau. Für grössere noch unüberbaute Areale sowie wichtige Areale mit Umnutzungspotenzial erlassen die Gemeinden eine Sondernutzungsplanpflicht. Gemäss der Karte Siedlung wird der Siedlungserweiterung im Zentrum von Lupfig mit Entwicklungsschwerpunkt von Wohnen und Mischnutzungen regionale Bedeutung beigemessen. Das Zentrum soll aufgewertet und verdichtet werden. Das Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf soll gewährleistet werden.

Bezüglich Mobilität sind im Entwicklungskonzept wichtige Ortsdurchfahrten in Lupfig als wichtige siedlungsorientierte Kantonsstrassenräume ausgewiesen. Dabei werden Ortsdurchfahrten mit attraktiver Ortsbildgestaltung und hoher Verkehrssicherheit angestrebt. Davon betroffen sind die Loorstrasse, Dorfstrasse, Trottmattstrasse sowie Sandgasse.

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

2.4.1 Gesamtrevision der allgemeinen kommunalen Nutzungsplanung

Die bestehende Nutzungsplanung der Gemeinde Lupfig ist aus dem Jahr 1996, womit der Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten ist. Zeitgleich mit den vorliegenden Teilrevisionen der OeBA-Zonen ist die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Lupfig im Gange. Aufgrund der Dringlichkeit und um die Genehmigung der revidierten Zonenordnung schneller zu erreichen, werden die Teilrevisionen im gleichen Verfahren behandelt und der Gesamtrevision vorgezogen. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ist daher mit dem planungsrechtlichen Gebot der Planbeständigkeit vereinbar.

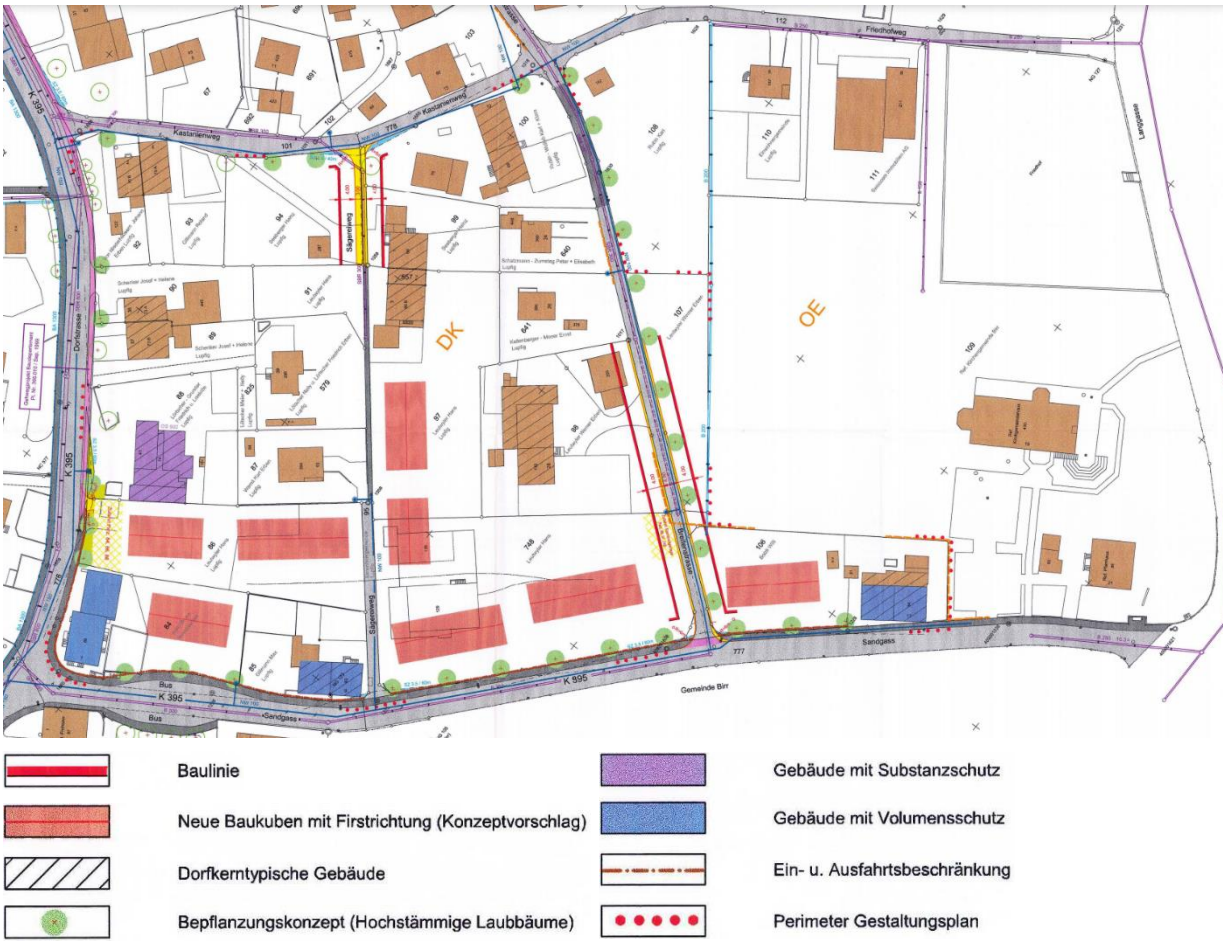
Der Kanton Aargau ist am 15. September 2009 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) beigetreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (§§ 16 bis 31) die kantonalen Ausführungsbestimmungen dazu erlassen (Inkrafttreten am 1. September 2011). Die Gemeinde Lupfig hat damit die Baubegriffe und Messweisen der IVHB in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zu übernehmen. Die IVHB führt zu einer Harmonisierung der Baubegriffe und durch die abweichenden Messweisen können materielle Auswirkungen

entstehen. Die Überführung der IVHB in die BNO erfolgt im Rahmen der aktuell laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Dies betrifft auch die Überprüfung der Zonensystematik und die Inhalte der BNO-Vorschriften.

2.4.2 Rechtskräftiger Gestaltungsplan Dorfkern

Innerhalb der beabsichtigten Umzonungsfläche der Teilrevision besteht auf den Parzellen 109 und 2635 sowie der Parzelle 106 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Es handelt sich um den rechtskräftigen Gestaltungsplan „Dorfkern“ aus dem Jahr 2001, welcher im Ortskern von Lupfig die Voraussetzungen zur Erschliessung und Verdichtung geschaffen hat. Unter Berücksichtigung der dorfkerntypischen Gebäude und Schutzobjekte (Substanz- und Volumenschutz) sind traufständige Ergänzungsbauten vorgesehen. Er hat die Rechtsgrundlage für die gemeinsame Zufahrt über die Breitenstrasse zu einer Sammelgarage für die Bewohner der heute bestehenden Reiheneinfamilienhäuser geschaffen. Der rechtskräftige Gestaltungsplan hat seinen ursprünglichen Zweck erfüllt und soll deshalb parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgehoben werden.

Abbildung 6 Gestaltungsplan Dorfkern (2001)



Quelle: Gemeinde Lupfig

2.4.3 REL Lupfig

Vorgängig zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde ein räumliches Gesamtkonzept Siedlung, Verkehr und Landschaft erstellt. Es hat keine direkte Rechtswirkung, jedoch gibt es die Zielvorgabe für die räumliche Entwicklung der nächsten 25 Jahre vor. Für die von der Teiländerung betroffenen Bereiche enthält das Konzept folgende Ziele.

Das Areal der reformierten Kirchgemeinde liegt an der Grenze zum Dorfkern. Der Charakter des angrenzenden Ortskerns soll gewahrt werden. Im Vordergrund steht die sanfte Weiterentwicklung und die Sicherstellung der Siedlungsqualität. Der nördliche Teil der Parzelle 109 ist gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Gleichzeitig stellt es einen wichtigen Freiraum innerhalb des Siedlungsgebiets als Treffpunkt und Freizeitareal dar. Das Areal der reformierten Kirchgemeinde hat somit ein grosses Potential zur Weiterentwicklung. Das Friedhofsareal soll dabei als Grünraum erhalten bleiben.

Das Gebiet der katholischen Kirchgemeinde liegt am Rande des Wohn- und Gewerbegebiets des Flachsacherzentrums. Das Zentrum soll in seiner Funktion gesichert und gestärkt werden. Es bildet ein Gegengewicht zum historischen Ortskern und ist mit dem Einkaufszentrum und Läden gut frequentiert. Bezüglich Freiräume und Aufenthaltsqualität weist es jedoch Defizite auf. Die Zonenzugehörigkeit ist im Rahmen der Bebauungsbestrebungen zu prüfen.

Mit den geplanten Teilrevisionen werden identitätsstiftende und ortsspezifische Bebauungen sowie öffentliche und attraktive Räume für die Bevölkerung angestrebt.

Abbildung 7 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Quelle: Gemeinde Lupfig

Die für die Teilrevision relevanten Hauptziele der räumlichen Entwicklung gemäss REL sind:

- **Angemessenes Wachstum** als Wohngemeinde in Abstimmung mit dem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eigenamt.
- Wahrung und Förderung des **dörflichen Charakters des Zentrums** Lupfig im Zuge einer dynamischen Gemeindeentwicklung.
- Sicherstellen einer hohen **Siedlungsqualität** durch Erhalt und Förderung **öffentlicher Frei- und Aufenthaltsräume** im Siedlungsgebiet wie auch der **Naherholungsgebiete.**

Folgende weiteren Ziele und Massnahmen des REL sind für die Teilrevision relevant:

- Im Zuge der Nutzungsplanrevision ist die Zonenzugehörigkeit im Zusammenhang mit den Bebauungsbestrebungen der katholischen Kirchgemeinde zu prüfen.
- Das grosse Potential der Parz.109 ist gemeinsam mit den Eigentümern der reformierten Kirchgemeinde Birr aktiv zu entwickeln.
- Wohnen und Arbeiten sollen näher zusammengebracht werden. Prüfen Machbarkeit der Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten infolge Umsetzung des Entwicklungsschwerpunktes Eigenamt (Koordination auf regionaler Ebene).

2.4.4 Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Lupfig hat parallel zum räumlichen Entwicklungsleitbild einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Dieser schafft für die neu zusammengeschlossene Gemeinde einen Gesamtüberblick über die Abstimmung zwischen Verkehrsentwicklung und Siedlungsentwicklung.

Im Gebiet der reformierten Kirchgemeinde stellt die Sandgasse eine Sammelstrasse und die Breitenstrasse eine Erschliessungsstrasse dar. Der Friedhofweg ist als wichtige Hauptroute für den Fussverkehr ausgewiesen. Die Breitenstrasse ist als Wanderweg und kommunale Hauptroute für den Veloverkehr eingetragen. Die nächstgelegene Bushaltestelle «Frohsinn» zur reformierten Kirchgemeinde befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Im Gebiet der katholischen Kirchgemeinde gilt die Wydenstrasse als Sammelstrasse und die Flachsacherstrasse als Erschliessungsstrasse. Der westlich des Gebiets der Parzelle 542 liegende Bränteweg ist ein Fussweg mit einem öffentlichem Wegrecht. Die Flachsacherstrasse ist eine kommunale Velohauptroute. Die nächstgelegene Bushaltestelle «Trotte» liegt in ca. 200 m Entfernung. Auf der Wydenstrasse auf Höhe Bränteweg ist zudem eine Bushaltestelle geplant.

2.4.5 Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Lupfig wurde am 4. Dezember 1996 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 12. Mai 1998 durch den Regierungsrat genehmigt. Hinzu kamen nachträgliche Teiländerungen des Bauzonen- und Kulturlandplans in den Gebieten der Industrie West und Zentrum, welche von der Gemeindeversammlung in den Jahren 2001 und 2008 beschlossen wurden. Nachfolgend werden die für die vorliegende Teilrevision relevanten Zonenvorschriften und Inhalte im Bauzonenplan erläutert.

Abbildung 8 Zonenübersicht BNO Lupfig mit massgebenden Zonen

Bauzonen

[1]Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge-schosse	Ausnut-zung	Gebäu-dehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfind-lichkeits-stufe	Zonen-vor-schriften
Zentrums-zone	Z rot	o	0.60	o	18.00 m	6.00 m	10.00 m	III	§ 7
Dorfkern-zone	DK braun	2	0.70 x	7.50 m	12.50 m	4.00 m x	-	III	§ 8
Wohn-zone MF	MF orange	3	0.60	-	14.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9
Wohn-zone W2	W2 gelb	2	0.40	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Gewerbe-zone	G hellviolett	-	1.00 [1]) 4.00 [2]) 0.15 [3])	-	15.00 m	5.00 m	-	III	§ 11
Industrie-zone	I dunkel-violett	-	1.00 [1]) 7.00 [2]) 0.15 [3])	-	30.00 m 23.00 m [4])	o	-	IV	§ 12
Zone für öffentl. B + A	OE grau	o	o	o	o	o		II	§ 13
Ufer-schutz-zone	US grün	-	-	-	-	-	-	II	§ 14

[1]) Ausnutzungsziffer für Büroflächen
[2]) Baumassenziffer gemäss § 10 ABauV
[3]) Grünflächenziffer gemäss § 10 ABauV und § 22 BNO
[4]) westlich Bachtelekanal, östlich Bahnlinie und nördlich Scherzbach

[2]Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Quelle: BNO Lupfig

OeBA-Zone (§13 BNO)

Die Parzellen 109, 114 und 542 liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss §13 BNO. Die OeBA-Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Besonders zu achten ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen auf eine einwandfreie Einpassung in die Umgebung und eine naturgemässe Umgebungsgestaltung. Es gilt Empfindlichkeitsstufe II.

Dorfkernzone (§8 BNO)

Der Grossteil der Parzelle 109 der reformierten Kirchgemeinde und ein Teil der Parzelle 114 der Einwohnergemeinde Lupfig sollen von der OeBA-Zone in die Dorfkernzone umgezont werden.

Nutzungen:

In der Dorfkernzone DK sind Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störendes Gewerbe zugelassen. Gemäss §29 BNO gelten Betriebe als mässig störend mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Die Ausnützungsziffer von 0.7 gilt als Richtwert für Neubauten. Abweichungen sind unter Wahrung des Zonenzwecks möglich. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Architektur und Gestaltung:

Die Dorfkernzone DK bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die Einordnung der Bauten und Anlagen in das Ortsbild werden vom Gemeinderat gemäss §44 BNO bezüglich der Beurteilungskriterien wie Stellung, Grösse der Baukuben, Wirkung, Staffelung, Dachform, Fassadengliederung, Materialwahl, Umgebungsgestaltung usw. beurteilt. Der Kubus hat sich an der baulichen Umgebung zu orientieren. In der Dorfkernzone sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Es gilt eine Gebäudehöhe von 7.50 m und eine Firsthöhe von 12.50 m.

Bestehende, dorfkerntypische Bauten dürfen im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden und bei einem Abbruch wieder auf dem alten Grundriss aufgebaut werden. Eine

Bewilligung für einen Abbruch darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzneubau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Umgebung:

Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.

Zentrumszone (§7 BNO)

Die Parzelle 542 der katholischen Kirchgemeinde soll von der OeBA-Zone in die Zentrumszone umgezont werden.

Nutzungen:

Die Zentrumszone dient der Erhaltung und Förderung eines regionalen Subzentrums. Sie ist bestimmt für Läden, Gaststätten, Büros und mässig störende Betriebe gemäss §29 BNO. Wohnbauten sind nur in Verbindung mit diesen Nutzungen gestattet. Das Erdgeschoss ist gewerblich zu nutzen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.6. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Architektur und Gestaltung:

In der Regel erfolgt die Überbauung nach Gestaltungsplan oder als Arealüberbauung gemäss §28 BNO. In der Zentrumszone beträgt die minimal notwendige Arealfläche 4'000 m^2. Die Ausnützungsziffer kann damit von 0.6 auf maximal 0.8 erhöht werden. Erforderliche Abstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen. Es gilt eine Firsthöhe von 18 m. Die Anzahl Vollgeschosse und die Gebäudehöhe legt der Gemeinderat im Einzelfall fest.

Sondernutzungsplanung (§4 BNO)

Das Gebiet der Parzelle 109 der reformierten Kirchgemeinde und dem involvierten Teil der Parzelle 114 der Einwohnergemeinde Lupfig ist mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss §4 BNO überlagert. In dieser Fläche dürfen Bauten und Anlagen nur erstellt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Zusätzlich besteht auf einer Teilfläche der Parzelle 109 aus dem Jahr 2001 der rechtskräftige Gestaltungsplan Dorfkern, welcher im Ortskern von Lupfig die Voraussetzungen zur Erschliessung und Verdichtung geschaffen hat. Der Handlungsbedarf des Gestaltungsplans ist ausgeschöpft. Er soll deshalb parallel zur laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgehoben werden.

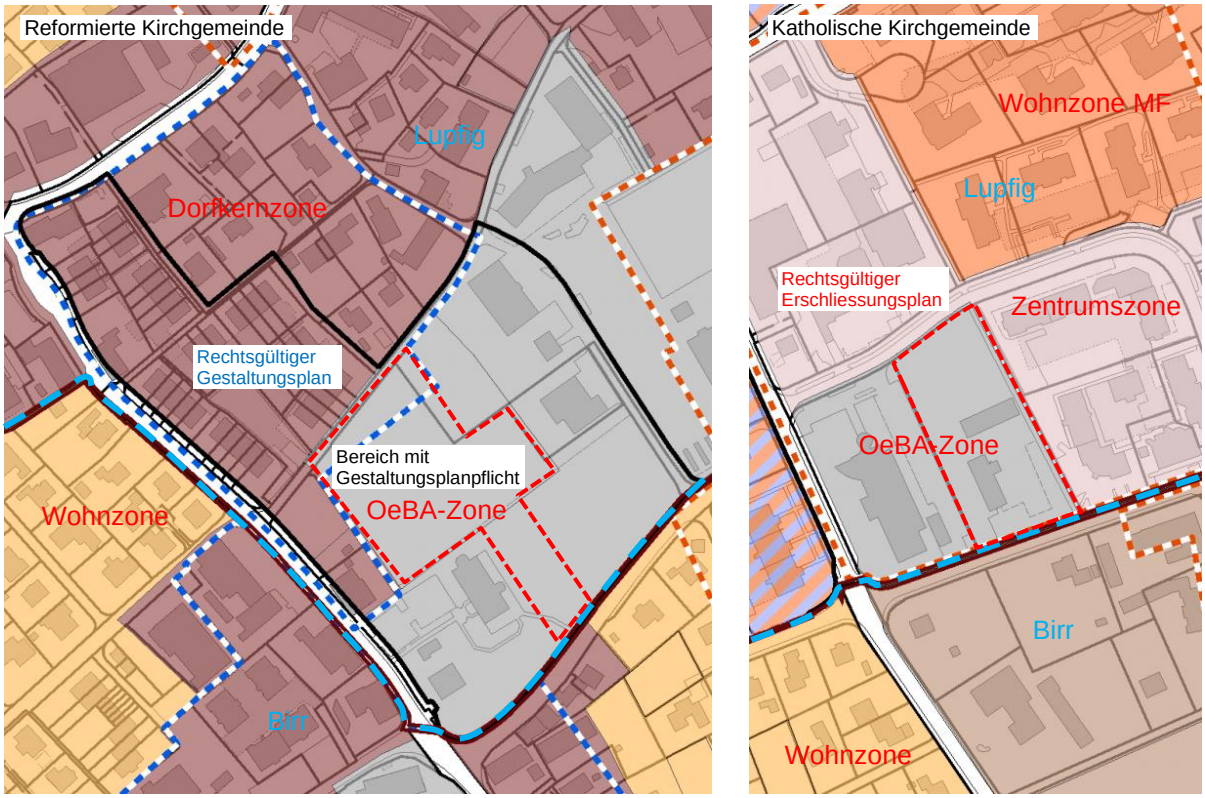
Auf der Parzelle 542 der katholischen Kirchgemeinde Paulus besteht der rechtskräftige Erschliessungsplan Flachsacher – Trottmatt aus dem Jahr 1980, der für eine effiziente und zweckmässige Erschliessung in diesen Gebieten gesorgt hat. Der Erschliessungsplan ist längst umgesetzt und kann deshalb aufgehoben werden.

Es ist vorgesehen, das Aufhebungsverfahren des Erschliessungsplans Flachsacher – Trottmatt parallel zur vorliegenden Teiländerung durchzuführen (insbesondere eine parallele öffentliche Auflage).

Bereiche der Umzonungsflächen

Für die Teilrevision der reformierten Kirchgemeinde wird eine Fläche von 7'596 m^2 beansprucht. Der ehemalige Friedhof wird in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA belassen und ist nicht Bestandteil der Teilrevision. Für die katholische Kirchgemeinde wird die ganze Parzelle 542 mit einer Fläche von 4'979 m^2 umgezont.

Abbildung 9 Bauzonenplan mit Umzonungsperimeter



Quelle: AGIS

2.4.6 Schulraumplanung Lupfig

Die Gemeinde Lupfig hat am 23. April 2021 die Schulraumplanung mit der fachlichen Unterstützung der Metron Raumentwicklung AG erarbeitet (vgl. Anhang 9.2). Für das Projekt Schulraumplanung hat der Einwohnergemeinderat eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese bestand aus Gemeinderäten (Ressort Schule) sowie einem Schulpfleger, Gesamtschulleiter und Schulleiter der Musikschule Eigenamt.

Nebst den Schulräumlichkeiten wurde auch der Aussenraum analysiert und dessen Potential abgeschätzt. Auf Basis des Richtraumprogramms (Departement BKS, Kanton Aargau), dass Angaben zur Planung, Gestaltung, Realisierung und Finanzierung von Schulräumen und Schulbauten macht, wurde ein Vergleich mit der Bestandesaufnahme der Schulanlagen gemacht.

Seit der Gemeindefusion im Jahr 2018 verfügt die Schule in beiden Ortsteilen über eine Kindergarten- und Primarschulstandort. Die Kinder besuchen den Kindergarten sowie die Primarschule in der Regel jeweils an ihrem Wohnstandort. Der Besuch der Oberstufe erfolgt in Lupfig oder Birr (Sek/Real) bzw. in Windisch (Bezirksschule). Derzeit besuchen 280 Schülerinnen und Schüler eine der 3 Kindergarten-, 11 Primarschul- und 3 Oberstufenabteilungen in der Gemeinde Lupfig.

Abbildung 10 Schulraumplanung, Übersicht Standorte Schulanlagen

Schule und Kindergarten Lupfig

Schule und Kindergarten Scherz

Quelle: Metron Raumentwicklung AG

Für die Schulraumplanung wurde eine Bestandesaufnahme und Potentialanalyse der folgenden Schulgebäude gemacht:

- Schulanlage Lupfig (Mehrzweckhalle mit Schulgebäuden Tenna, Felicia und Chestenberg)
  - Tenna: derzeit besteht kein Anpassungsbedarf (geringe Grundrissflexibilität)
  - Felicia: derzeit kein Anpassungsbedarf für Tagesstrukturen und Bibliothek, Optimierung Schulbereich
  - Chestenberg: hoher Anpassungsbedarf (ausreichende Grundrissflexilität), 2 überzählige Klassenzimmer (Umnutzung Flächenüberschuss)
  - Mehrzweckhalle: mittlerer Anpassungsbedarf
- Kindergarten Lupfig: Ersatzneubau der bestehenden Gebäude in Planung
- Kindergarten Scherz: derzeit kein Anpassungsbedarf, Raumkapazität ausreichend für 2 KG-Abteilungen

- Schule Fäälacher: derzeit geringer Anpassungsbedarf, Optimierung der Raumstrukturen im UG/EG

Die Aussenraumgestaltung soll ebenfalls verbessert werden. Dabei sollen geschützte Rückzugsmöglichkeiten und Nischen sowie naturnahe Spiel- und Lernbereiche geschaffen werden.

Bilanzierung

Im Rahmen der Erkenntnisse der Schulraumplanung und der erwarteten Bevölkerungs- und Schülerentwicklung kann mittel- bis längerfristig (Zielwert 2030) von folgenden Abteilungszahlen ausgegangen werden:

- Kindergarten: 4 Abteilungen (2 in Lupfig, 2 in Scherz)
- Primarstufe: 11 Abteilungen (8 in Lupfig, 3 in Scherz)
- Oberstufe: 4 Abteilungen in Lupfig

Der Vergleich der Bestandesaufnahme der Schulgebäude mit den Flächen des Richtraumprogramms hat eine ausgeglichene Bilanz ergeben. Die Bilanzierung zeigt jedoch, dass die heutige Schulinfrastruktur nicht überall optimal genutzt wird. Ausgehend von der Potentialanalyse der Schulgebäude kann festgehalten werden, dass eine Optimierung der Raumnutzungen im Bestand ausreicht, um die festgestellten räumlich-funktionalen Defizite zu beheben und somit nebst dem Kindergarten Lupfig keine zusätzlichen Neu- oder Anbauten notwendig sind.

3 Erläuterungen zum Planungsinhalt katholisches Kirchenzentrum Paulus

3.1 Wettbewerb katholisches Kirchenzentrum Paulus

3.1.1 Auftrag

Auf dem Gebiet der Parzelle 542 wurde im Auftrag der katholischen Kirchgemeinde Brugg und der kirchlichen Wohnbaugenossenschaft Aargau (Faires Wohnen) und in Begleitung der Fuhr Buser Partner AG ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Übergeordnetes Ziel des Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren war ein gesamtheitlich qualitatives Projekt, welches zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen werden kann. Gesucht wurde ein Gesamtensemble aus kirchlichen, öffentlichen und privaten Nutzungen mit attraktiven Aussenräumen sowie architektonisch qualitativen Wohnflächen mit attraktiven und kostengünstigen Mietwohnungen.

Das Kirchenzentrum Paulus mit Pfarreileben soll neu konzeptioniert werden und ein zeitgemässer und ein den aktuellen Bedürfnissen angepasster Ersatz geschaffen werden. Das Nutzungsangebot soll mit Unterrichtsräumen und einer Kindertagesstätte erweitert werden. Das kantonale Denkmalschutzobjekt „Pauluskirche“ soll integral erhalten bleiben und in angemessener Form in das Vorhaben einbezogen werden. Das Kirchenzentrum Paulus soll mit rund 22-27 Wohneinheiten in den Obergeschossen für Familien, Singles und Paare ergänzt werden. Im Erdgeschoss sind öffentliche Nutzungen und keine Wohnungen vorzusehen. Erforderliche Parkplätze für Mitarbeiter und Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Entwicklung eines Freiraumkonzepts mit dem Platz des Kirchenzentrums Paulus, des Aussenraums der Kindertagesstätte sowie der öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume war ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der Aufgabe.

3.1.2 Organisation und Verfahren

Der Architekturwettbewerb wurde von verschiedenen Sachexperten und Fachexperten zusammen mit Behörden und beratenden Experten begleitet und durchgeführt.

Dieser wurde durch die römisch-katholische Kirchgemeinde Brugg und die kirchliche Wohnbaugenossenschaft Aargau Faires Wohnen in einem 1-stufigen, selektiven Verfahren öffentlich durchgeführt. Das Verfahren des Wettbewerbs lief folgendermassen ab:

- 28.06.2019: Publikation Verfahren im Amtsblatt Kanton Aargau und Webplattform SIMAP
- 07.08.2019: fristgerechter Eingang von 41 Bewerbungen zur Teilnahme am Projektwettbewerb (Vorprüfung)
- 10.09.2020: Evaluierung von 10 Planerteams und 5 Nachrückern an der Präqualifikation durch Jury
- 23.09.2019: Veröffentlichung Teilnehmerauswahl auf SIMAP und Bestätigung der Teilnahmen von 10 Planerteams am anonymen Projektwettbewerb
- 04.02.2020: fristgerechter Eingang von 10 Wettbewerbseinträgen und Modelle (bis 28.02.2020). Diese wurden anschliessend einer formellen und materiellen Vorprüfung unterzogen.
- 03.03.2020: Bestimmung von drei Projekten in die engere Wahl in einer ersten Beurteilung der Jury
- 18.03.2020: Bestimmung des Siegerprojekts in einer zweiten Beurteilung der Jury

3.1.3 Kriterien und Zielsetzungen

Übergeordnetes Ziel des Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren war ein gesamtheitlich qualitatives Projekt zur Weiterempfehlung und Realisierung. Die Beiträge wurden gemäss festgelegten Beurteilungskriterien und deren Gewichtung beurteilt. Dabei ist die Erfüllung der spezifischen Zielsetzungen massgebend.

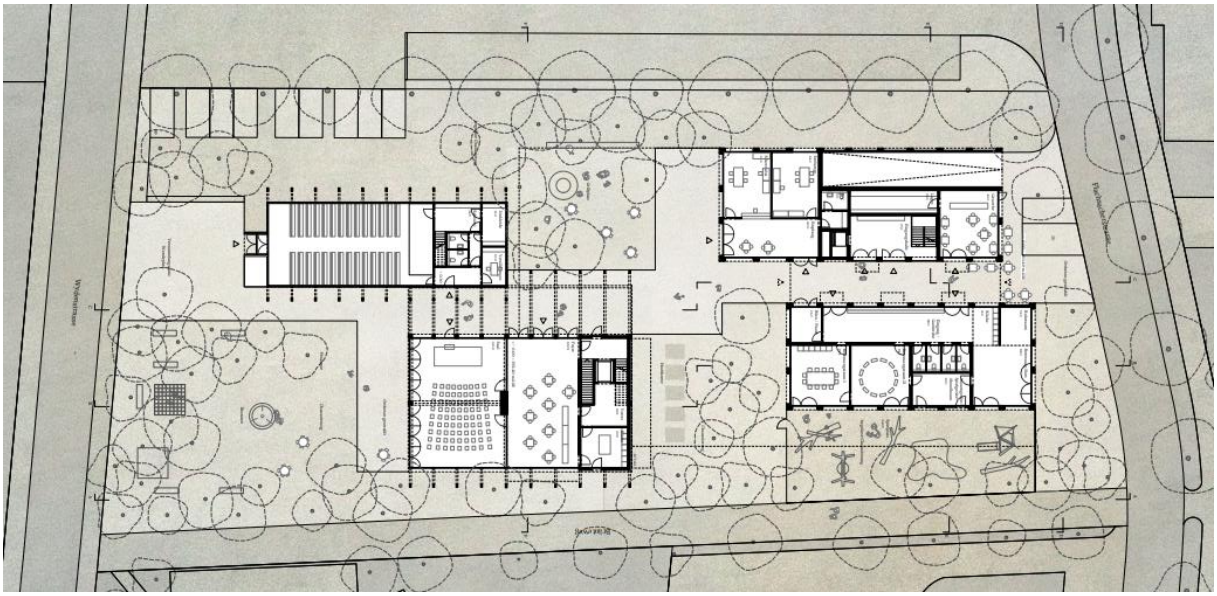
- Städtebau, Architektur und Freiraum (50%)
  - Optimale städtebauliche Setzung und Volumetrie mit Integration der Pauluskirche (Wirkung und Adressbildung)
  - Erarbeitung eines architektonisch und freiräumlich hochwertigen Projekts für das Kirchenzentrum mit architektonisch qualitativen Wohnflächen mit attraktiven und kostengünstigen Mietwohnungen (Fassadengestaltung, Materialisierung)
  - Gestaltung von hochwertigen Innen- und Aussenräumen für das soziale Zusammenleben der Kirchgemeinde, Öffentlichkeit und des Wohnens (Differenzierung Aussenräume)
- Funktionalität und Nutzungen (25%)
  - Erarbeiten eines Gesamtensembles aus kirchlichen, öffentlichen und privaten Nutzungen mit attraktiven Aussenräumen
  - Organisation einer funktionalen Erschliessung und Parkierung sowie die Einbindung in die Aussenräume und Umgebung
  - Betrieblich optimale Anordnung des Raumprogramms unter Einbezug der Pauluskirche und flexibel, mehrfach nutzbaren Räumen für Kirchgemeinde und Drittnutzer
- Wirtschaftlichkeit (25%)
  - Konstruktions- und Materialwahl
  - Flächen- und Volumeneffizienz

3.1.4 Siegerprojekt

Das Projekt 07 Simul der Meier Leder Architekten AG, Baden und der Landschaftsarchitekten Schrämmli Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich wurde von der Jury einstimmig zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen. Es ist sorgfältig ausgearbeitet und überzeugt auf allen Ebenen: Städtebau, Architektur, Freiraum, Funktionalität, Nutzung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Das eigenständige Projekt achtet und stärkt den Ort mit bestehender Pauluskirche in besondere Weise. Es weist grosses Potential zur Weiterbearbeitung und Realisierung auf. Das Projekt Simul zeichnet sich durch folgende Inhalte besonders aus:

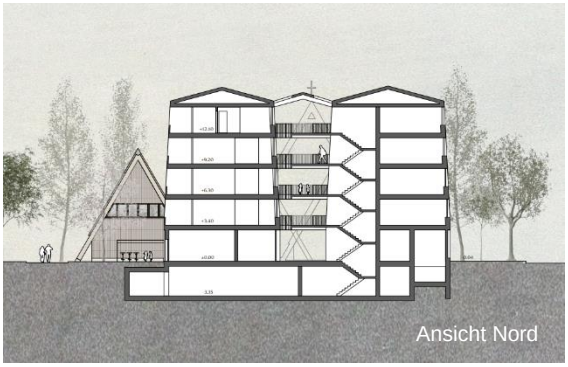
- Ergänzung Pauluskirche mit adäquatem Erweiterungsbau aus Kirchgemeinderäumen (Verbindung über Passerelle) → direkter räumlicher Zusammenhang pfarreilicher Nutzungen mit Kirche.
- Separieren und zweigeteilter sowie räumlich versetzter Wohnungsbau → Stärkung Präsenz und Ausdruck der Kirche und Schaffung von attraktiven Aussenräumen.
- Übernahme Ausdruck und Materialisierung der Dach- und Fassadenbekleidung der Pauluskirche auf neues Kirchgemeindehaus und Wohnhaus.
- Zentraler, innerer Hauptzugang, welcher alle Bewohner und Besucher des Areals zusammenführt.
- Flexibel und vielseitig nutzbare Aussenräume sowie Erweiterungen der Erdgeschossnutzungen für kirchliche Belange als auch für die Wohnungen.
- Grosszügige und attraktive Begegnungszonen zur Förderung der gemeinschaftlichen Nutzung und eines genossenschaftlichen Zusammenlebens.

Abbildung 11: Siegerprojekt Simul, Erdgeschossplan



Quelle: Projekt Simul, Meier Leder Architekten AG

Abbildung 12: Siegerprojekt Simul, Schnitte



Quelle: Projekt Simul, Meier Leder Architekten AG

Abbildung 13: Siegerprojekt Simul, Visualisierung

Quelle: Projekt Simul, Meier Leder Architekten AG

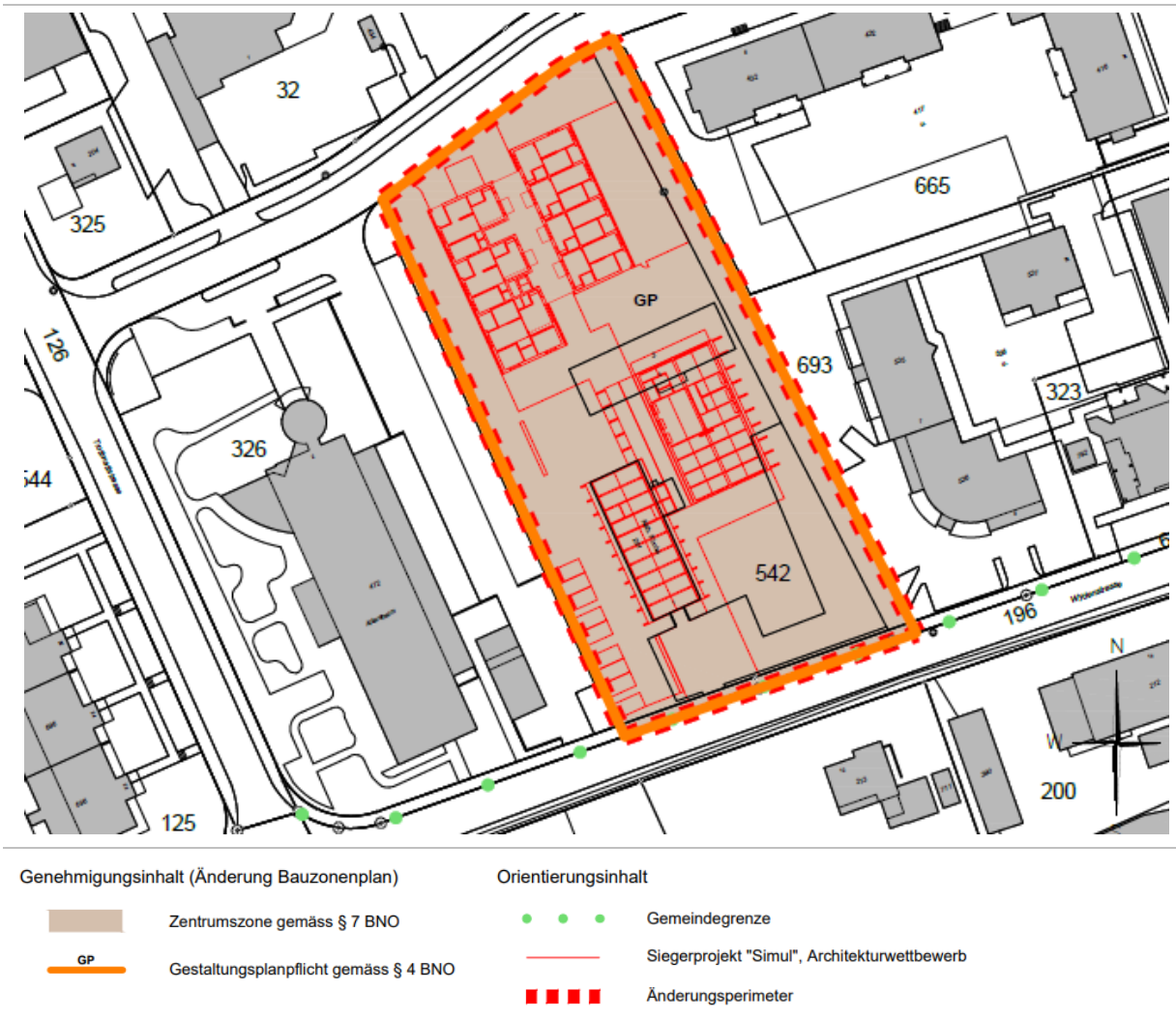
Im Hinblick auf das vorliegende Teilrevisionsverfahren wurde das Wettbewerbsprojekt seitens Meier Leder Architekten AG, Baden zum Richtprojekt weiterentwickelt. Die vorgenommenen Änderungen fokussieren auf das Erdgeschoss, welches nun der Forderung nach einer vollständig gewerbliche Nutzung gemäss §7 BNO nachkommt.

Dieses Richtprojekt «Kirchenzentrum Paulus mit Wohnen, Lupfig» (Stand: Überarbeitung Wettbewerb vom 4.08.2022) ist integraler Bestandteil der Umzonung (vgl. Anhang 9.4). Insofern ist in der Folge mit den Begriffen «Wettbewerbsprojekt Simul» bzw. «Siegerprojekt Simul» das weiterentwickelte Richtprojekt gemeint (vgl. insb. auch Situationsplan 1:1000 Umzonung Gebiet katholische Kirchgemeinde).

3.2 Umzonungsfläche

Auf der Parzelle 542 der katholischen Kirchgemeinde Paulus wird eine Fläche von 4’979 m^2 von der OeBA-Zone in die Zentrumszone umgezont.

Abbildung 14: Ausschnitt Änderungsplan Umzonungsfläche



Quelle: A+W AG

3.3 Umsetzung Wettbewerbsprojekt und Gestaltungsplanpflicht

Das Ziel ist die Umsetzung des zum Richtprojekt weiterentwickelten Wettbewerbsprojekt Simul der Meier Leder Architekten AG, welche für die Zonierung und Parzellierung verschiedene Varianten geprüft haben. Das Projekt weist eine anrechenbare Geschossfläche von total 3'720 m^2 auf. Die Fläche der OeBA-Zone auf der Parzelle 542 beträgt 4'979 m^2.

In der Zentrumszone gilt gemäss §6 BNO eine Ausnützungsziffer von 0.6, weshalb die Umsetzung des Projekts nicht möglich ist. Daher erfolgt die Umsetzung des Projekts mit einer Arealüberbauung gemäss §39 BauV und §28 BNO. In der Zentrumszone ist unter Berücksichtigung einer minimal notwendigen Arealfläche von 4000 m^2 eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0.8 möglich. Folglich wird die ganze OeBA-Zone in die Zentrumszone umgezont, um dem minimal geforderten Flächenmass von 4000 m^2 für eine Arealüberbauung Rechnung zu tragen. Das Projekt Simul kann damit umgesetzt werden, da nun mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.8 eine anrechenbare Geschossfläche von 3'983 m^2 auf der Parzelle 542 realisiert werden kann.

Um die im Richtprojekt Simul für die Parzelle 542 der katholischen Kirchgemeinde erarbeiteten Inhalte verbindlich zu sichern, sieht der Gemeinderat unabhängig vom Richtprojekt eine bedingte Gestaltungsplanpflicht vor. Diese kommt jedoch nur zur Anwendung, wenn das Richtprojekt Simul im Rahmen einer Arealüberbauung nicht realisiert wird. Dazu wird die nachfolgende Vorschrift in §4 Abs. 4 der BNO festgelegt:

> *Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Katholische Kirchgemeinde» darf nur überbaut und erschlossen werden, wenn*
>
> *a) ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Dieser ist auf die inhaltlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des aus dem Architekturwettbewerb „Wettbewerb Kirchenzentrum Paulus mit Wohnen" als Sieger hervorgegangenen und zum Richtprojekt weiterentwickelten Projektes „Simul" vom 4.08.2022 abzustimmen.*
>
> *b) das aus dem Architekturwettbewerb „Wettbewerb Kirchenzentrum Paulus mit Wohnen " als Sieger hervorgegangenen und zum Richtprojekt weiterentwickelten Projektes „Simul" vom 4.08.2022 im Rahmen einer Arealüberbauung gemäss §28 BNO realisiert wird. In diesem Fall kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden.*

Durch die zusätzliche Vorschrift in §4 Abs. 4 der BNO wird verbindlich definiert, dass das Gebiet der katholischen Kirche nur im Rahmen eines Gestaltungsplans oder mittels Realisierung des Siegerprojekts Simul im Rahmen einer Arealüberbauung überbaut und erschlossen werden darf. Die inhaltlichen und für das Gebiet qualitativ wertvollen Aspekte des Siegerprojekts Simul werden grundeigentümerverbindlich gesichert und für die künftige Überbauung des Gebiets als Voraussetzungen festgelegt.

3.4 Änderung Bau- und Nutzungsordnung in Gesamtrevision

Im Sinne der Planbeständigkeit werden nachfolgend voraussichtliche Änderungen an den tangierten BNO-Bestimmungen im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision der allgemeinen kommunalen Nutzungsplanung beschrieben. Für das Projekt der katholischen Kirchgemeinde sind dies die Paragraphen der Zentrumszone und der Arealüberbauung (Stand Entwurf):

Zentrumszone (§7 BNO)

Gemäss §7 Abs. 1 der rechtskräftigen BNO von Lupfig muss das Erdgeschoss gewerblich genutzt werden. Im Architekturwettbewerb sind gemäss Auftrag des Wettbewerbs im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen und keine Wohnungen vorzusehen. Im Hinblick auf die Änderung der BNO-Bestimmungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden für die Zentrumszone folgende Anpassungen geprüft:

- Erhöhung der AZ von 0.6 auf 0.7
- Verzicht: Wohnbauten sind nur in Verbindung mit Läden, Gaststätten, Büros und anderen mässig störenden Betriebe zulässig
- Verzicht: Das Erdgeschoss muss gewerblich genutzt werden.
- Neue Vorschrift: Im Erdgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig.

Ziel ist es, eine Flexibilisierung der Nutzungsbestimmungen in der Zentrumszone zu ermöglichen. Die gewerbliche Erdgeschossnutzung soll in der Regel beibehalten werden. Das Verbot einer reinen Wohnnutzung soll jedoch aufgehoben werden, so dass neu auch Wohnnutzungen unabhängig von den anderen Nutzungen und im Erdgeschoss möglich sind (jedoch nur auf der zum öffentlichen Raum abgewandten Seite).

Das Siegerprojekt Simul ist im Rahmen der Erarbeitung leicht von den Vorgaben des Wettbewerbs der öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss abgewichen und hat dem Wohnen dienende Nutzungen im Erdgeschoss angeordnet. Diese wurden mit der Weiterentwicklung zum Richtprojekt vom 4.08.2022 angepasst, wodurch nun eine vollständig gewerbliche bzw. kirchliche Erdgeschossnutzung gewährleistet werden kann. Das Siegerprojekt bleibt neben den kirchlichen Nutzungen auch in den beiden Wohngebäuden im Erdgeschoss öffentlich. Neben einer Kindertagesstätte sollen zwei Zusatzräume für weitere Nutzungen wie Atelier/Mehrzweckraum, Café oder als zukünftige Erweiterung des Hortes genutzt werden können. Es ermöglicht mit den gemeinschaftlichen und separiert nutzbaren Aussenräumen, bereichernde Erweiterungen für die Erdgeschossnutzungen mit hohem Nutzwert für die kirchlichen Belange als auch für die Wohnnutzungen.

Arealüberbauung (§28 BNO)

Es ist vorgesehen, die Zulässigkeit der Arealüberbauung für die Zentrumszone (Z), Wohnzone MF respektive Wohnzone 3 (W3) und Wohnzone 2 (W2) beizubehalten.

Es ist zudem vorgesehen, die minimalen anrechenbaren Grundstücksflächen für eine Arealüberbauung von 4‘000 m^2 in der Zentrumszone und Wohnzone 3 sowie von 2‘500 m^2 in der Wohnzone 2 allesamt auf 2‘000 m^2 zu reduzieren. Mittels einer geringeren Mindestfläche soll die Siedlungsentwicklung nach innen und eine haushälterische Bodennutzung aktiv gefördert und grössere Anreize für die Durchführung einer Arealüberbauung entwickelt werden.

Da die zulässigen Ausnützungsziffern in der Zentrumszone und Wohnzone 2 im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung voraussichtlich leicht angepasst werden, ändert sich auch die maximale Ausnützungsziffer im Rahmen der Arealüberbauung. Die Erhöhung des Nutzungsbonus im Rahmen der Arealüberbauung soll beibehalten werden. In der für die Planungsvorlage relevanten Zentrumszone wäre demnach neu eine maximale Ausnützungsziffer von 0.9 möglich.

*[1] Dorfteil Scherz	**Ausnützungsziffer (AZ)**			**Min. anrechenbare Grundstücksfläche für Arealüberbauung (m^2)**			**Max. AZ im Rahmen Arealüberbauung**		
Nutzungszone	**Z**	**W3**	**W2**	**Z**	**W3**	**W2**	**Z**	**W3**	**W2**
Rechtskräftige BNO	0.6	0.6	0.4 0.5[1]	4‘000	4‘000	2‘500 2‘000[1]	0.8	0.8	0.45
Entwurf BNO	0.7	0.6	0.45	2‘000	2‘000	2‘000	0.9	0.8	0.5

Im Dorfteil Lupfig ist gemäss der rechtskräftigen BNO eine Erhöhung der Geschosszahl nicht gestattet. Im Dorfteil Scherz wird gemäss der rechtskräftigen BNO ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

Im Entwurf der neuen BNO soll die Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses im Rahmen einer Arealüberbauung jeweils pro Zone geregelt werden. In der Wohnzone 2 soll die bestehende Bestimmung des Dorfteils Scherz zur Anwendung kommen, dass ein zusätzliches Vollgeschoss nur zugelassen ist, wenn kein zusätzliches darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. In der Zentrumszone und in der Wohnzone 3 soll neu festgelegt werden, dass jeweils ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist.

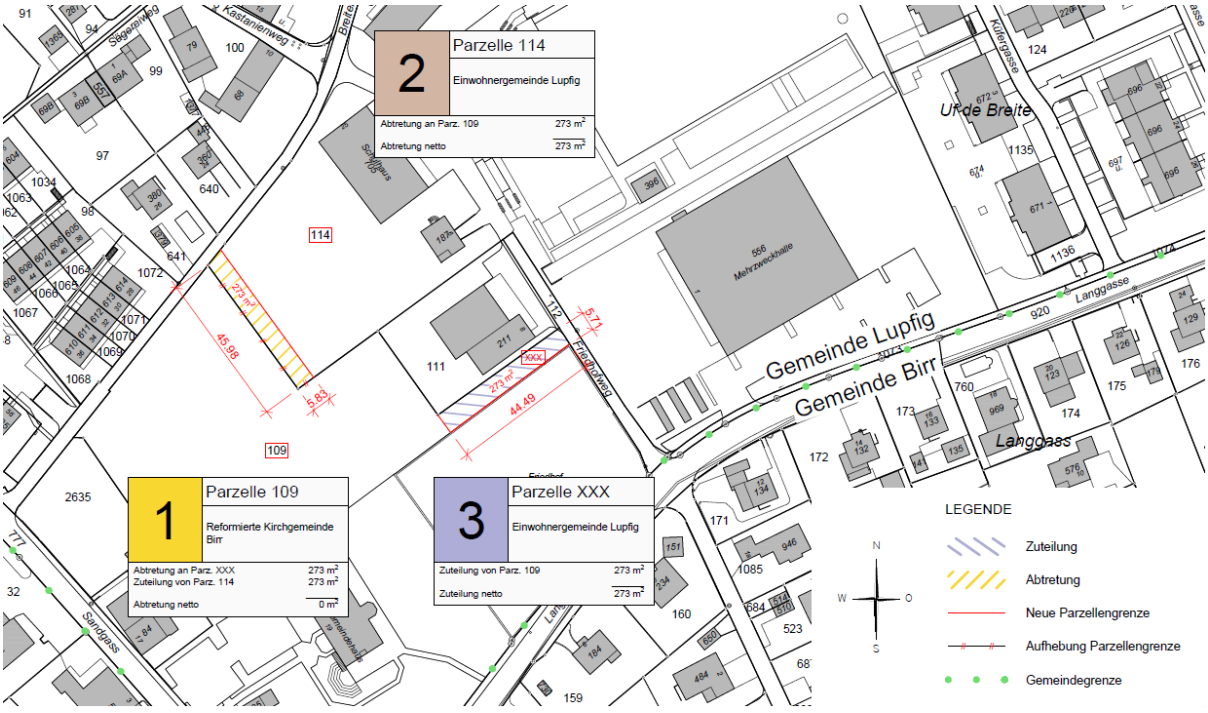
4 Erläuterungen zum Planungsinhalt reformierte Kirchgemeinde

4.1 Umzonungsfläche / Perimeterabgrenzung

In Absprache mit der reformierten Kirchgemeinde Birr und der Einwohnergemeinde Lupfig soll zwischen den Parzellen 109 und 114 zur besseren Arrondierung und Nutzbarkeit der Grundstücke ein Landumlegungsverfahren (vgl. Anhang 9.3) vollzogen werden. Die schmale Restfläche der Parzelle 109 mit einer Fläche von 273 m^2 zwischen dem ehemaligen alten Friedhof und der nördlich angrenzenden OeBA-Zone sollen zu einer neuen eigenständigen Parzelle abparzelliert werden, welche der Einwohnergemeinde Lupfig zugeteilt werden soll. Zur flächengleichen Kompensation soll die gemeinsamen Parzellengrenze zwischen den Parzellen 109 und 114 um rund 5.8.m nach Osten verschoben werden. Die Flächensummen der involvierten Grundeigentümer bleiben damit unverändert.

Der Vollzug des Landumlegungsverfahrens soll parallel zum Gestaltungsplanverfahren erfolgen.

Abbildung 15: Übersicht Landumlegung



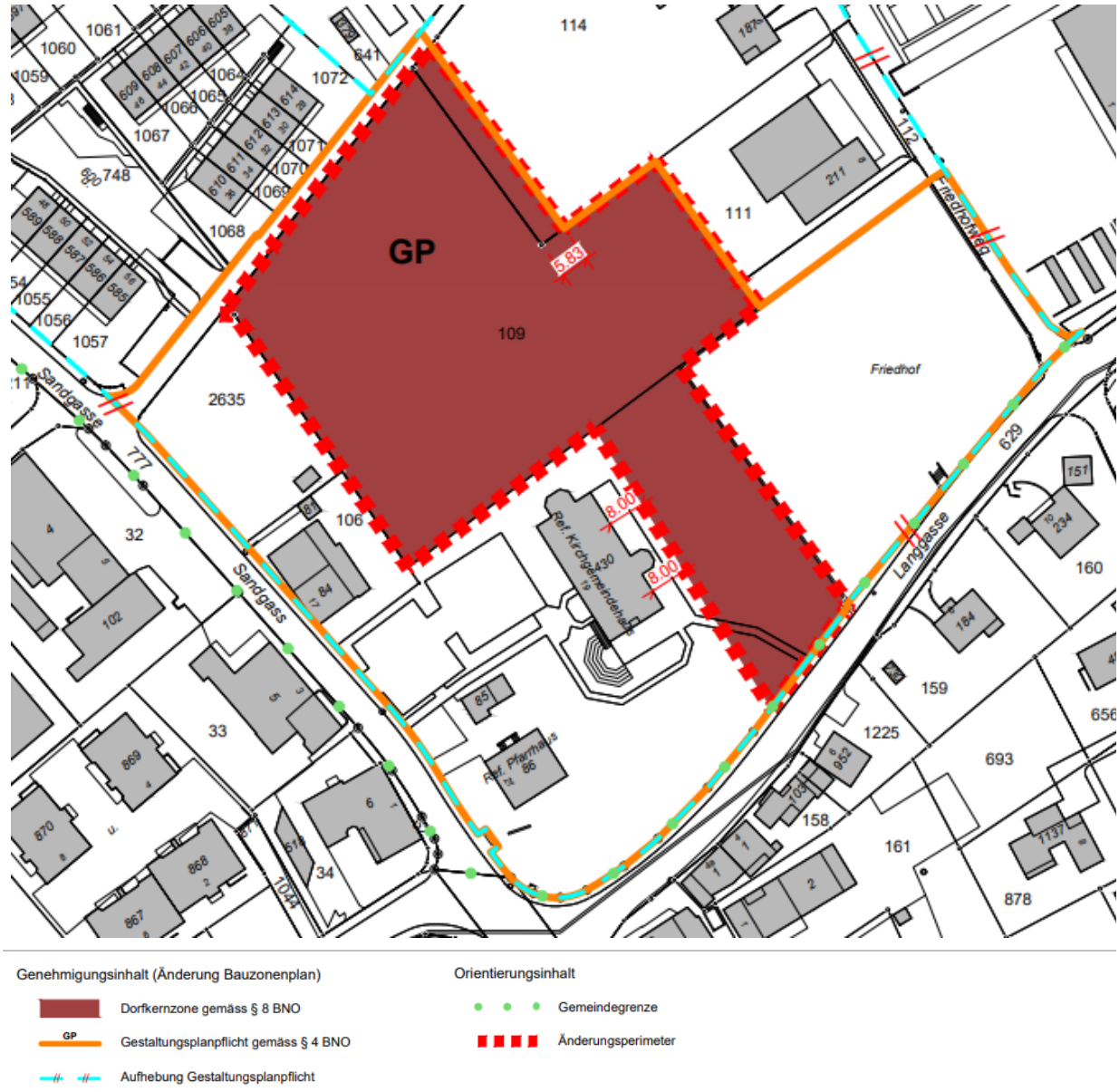
Quelle: A+W AG

Auf der Parzelle 109 der reformierten Kirchgemeinde und der Parzelle 114 der Einwohnergemeinde Lupfig wird insgesamt eine Fläche von 7'596 m^2 von der OeBA-Zone in die Dorfkernzone umgezont. Die Zonenabgrenzung von parallel 8 m zur Hauptfassade des reformierten Kirchgemeindehauses wurde im Süden der Parzelle 109 so gewählt, dass genügend Platz für eine Bautiefe bleibt und gleichzeitig der Charakter des bestehenden Gebäudes gewahrt wird. Bei der Abgrenzung des Umzonungsgebietes wurde in enger Zusammenarbeit mit der reformierten Kirchgemeinde speziell darauf geachtet, das ehemalige Friedhofsgebiet als attraktiven Grün- und Freiraum städtebaulich bestmöglich in ein Bebauungskonzept integrieren zu können, wie auch eine klare Anbindung an das Kirchgemeindehaus gewährleisten zu können. Dabei standen die Sichtbeziehungen auf das im Südwesten liegende Friedhofsgebiet im Zentrum der Überlegungen. Eine Entlassung dieser Fläche zwischen dem bestehenden Kirchgemeindehaus und dem alten Friedhof aus dem Teiländerungsperimeter schmälert das

Entwicklungspotenzial und die Umsetzungsmöglichkeiten des Gesamtareals erheblich, weshalb daran festgehalten werden soll.

Der alte Friedhof selbst ist nicht Bestandteil des Teilrevisionsverfahrens. Eine allfällige spätere Umzonung der alten Friedhofsfläche in eine Grünzone mit Möglichkeit zur Nutzung der attraktiven Grünfläche als Spiel-, Frei- und Aufenthaltsfläche, wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft.

Abbildung 16: Ausschnitt Änderungsplan Umzonungsfläche



Quelle: A+W AG

4.2 Gestaltungsplanpflicht und qualitätssicherndes Verfahren

Für das Gebiet der reformierten Kirchgemeinde auf den involvierten Teilen der Parzellen 109 und 114 wird zur Sicherstellung eines qualitätssichernden Verfahrens eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Zur Gewährleistung einer zweckmässigen Erschliessung und einer gesamtheitlich besseren Lösung werden die angrenzenden Parzellen 106 und 2635 sowie Teile der Breitenstrasse und des Friedhofweges in den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht einbezogen. Die Festlegung des neuen Perimeters der

Gestaltungsplanpflicht bedingt die Aufhebung der bestehenden Gestaltungsplanpflicht, welche das Gebiet der reformierten Kirche überlagert. Der rechtskräftige Gestaltungsplan „Dorfkern“ soll parallel zur laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Dies ist aus fachlicher Sicht zweckmässig, da lediglich ein untergeordneter Teil der Parzellen 109 und 114 durch den GP "Dorfkern" tangiert ist. Dieses Vorgehen ermöglicht es, allenfalls gewisse Inhalte des GP in die allgemeine Nutzungsplanung zu überführen.

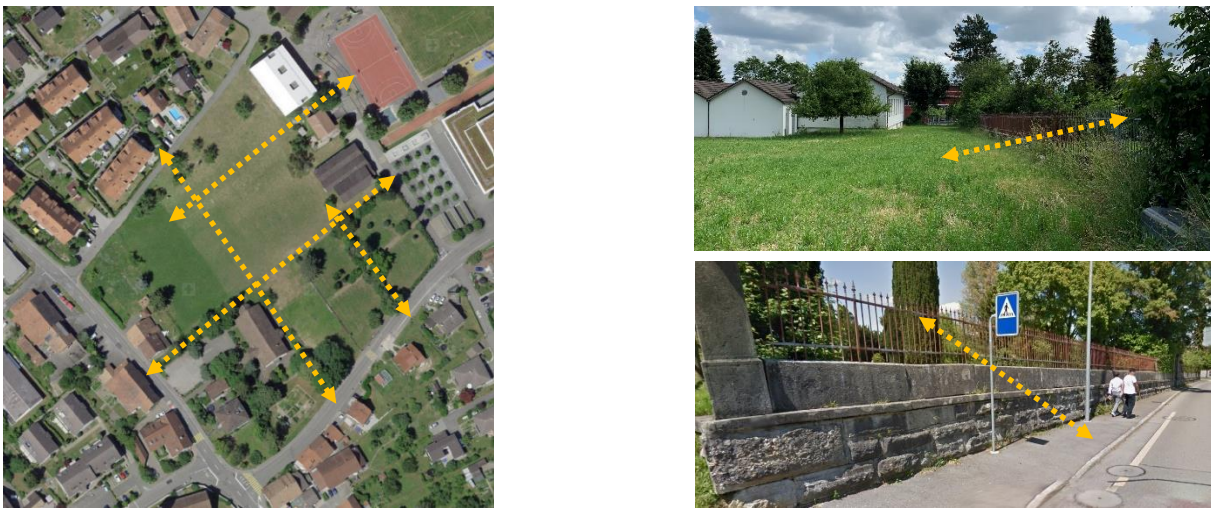
In der Bau- und Nutzungsordnung (Kap. 2.2 Sondernutzungsplanung) werden im Rahmen der Teilrevision für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht verbindliche Rahmenbedingungen definiert. Nachgelagert wird für den Gestaltungsplan als Basis ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt. Das Verfahren soll unterschiedliche Lösungsansätze aufzeigen, eine gute Basis für den Gestaltungsplan bilden und massgeblich zu hochwertigen Ergebnissen beitragen. Dies kann über einen Studienauftrag, einen Wettbewerb oder auch über eine Machbarkeitsstudie mit dem Investor erfolgen. Die geeignete Verfahrensform ist in Absprache mit den Grundeigentümern (d. h. der reformierten Kirchgemeinde) festzulegen. Die Elemente der räumlichen Idee (Richtprojekt) werden anschliessend im Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert.

4.3 Anforderungen Erschliessung, Parkierung und Umgebung

Für die künftige Überbauung im Gebiet der reformierten Kirchgemeinde soll eine funktionale Parkierung gewährleistet werden. Die Zufahrten und Parkierung des motorisierten Individualverkehrs sollen möglichst geringfügig ausgestaltet und unterirdisch angeordnet werden, so dass die Umgebung und die bestehenden sowie künftigen Bauten weder funktional noch gestalterisch beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Gebiets der reformierten Kirchgemeinde soll in Abstimmung mit den Aussenräumen und umgebunden Quartiere für den Fuss- und Radverkehr eine möglichst durchlässige und zweckmässige Feinerschliessung geschaffen werden. Das Augenmerk liegt insbesondere auch auf der Schaffung und Gestaltung hochwertiger Frei- und Aufenthaltsflächen und einer optimalen Einbindung des ehemaligen Friedhofs. Die ortstypischen Freiraumelemente sollen als Basis bei der Strukturierung und Gestaltung des Freiraums dienen. Zur Sicherstellung einer qualitativen Freiraumgestaltung wird als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Freiraumkonzept vorgeschrieben. Der Freiraum des alten Friedhofs soll ein öffentlicher Ort zum Verweilen werden und als attraktiver Aufenthaltsraum wahrgenommen werden.

Abbildung 17: Mögliche Feinerschliessungen und Einbindung Friedhof



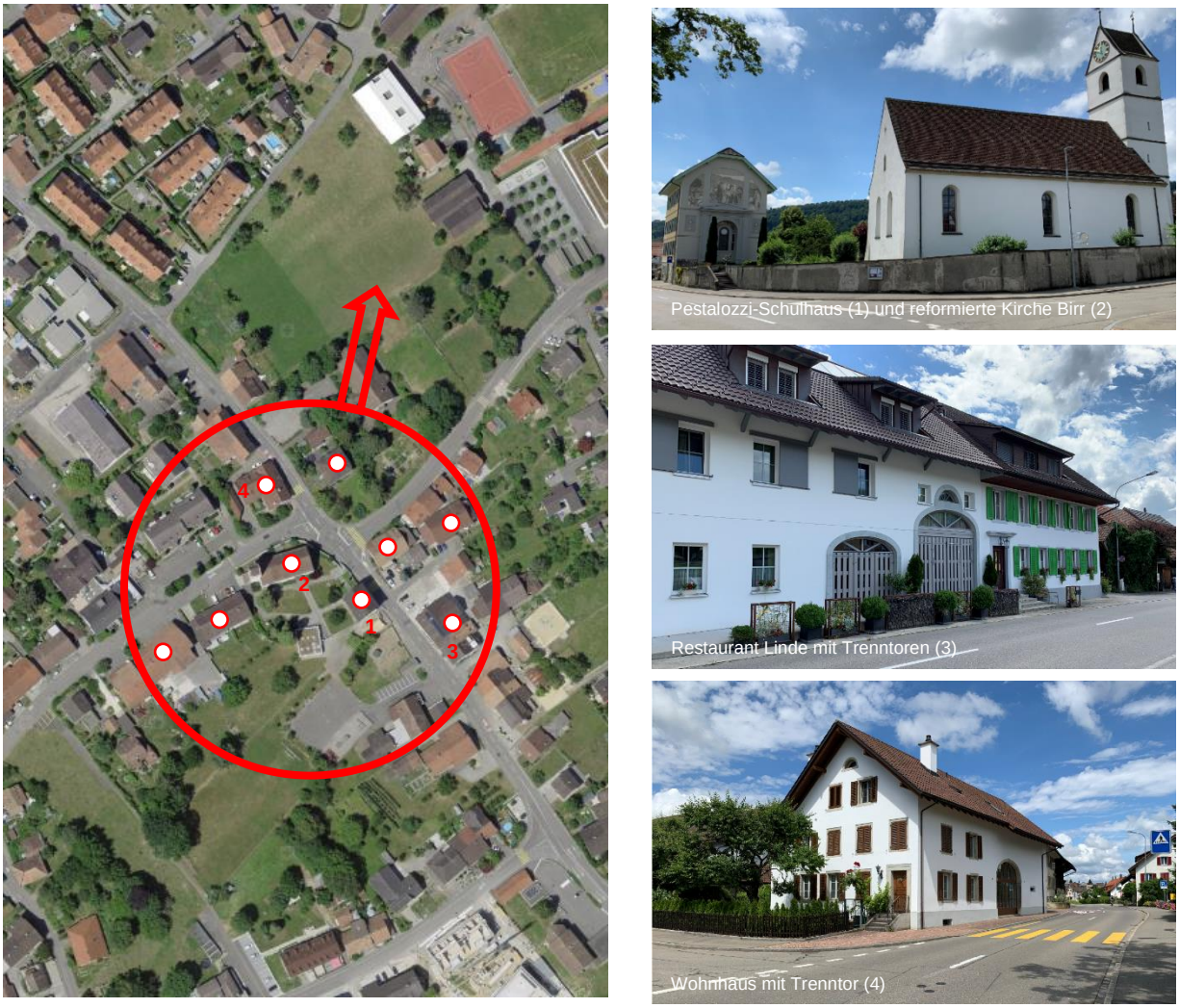
Quelle: A + W AG

4.4 Gestaltungsanforderungen

Bei der Begehung des Gebiets der reformierten Kirchgemeinde wurde festgestellt, dass neben dem reformierten Pfarrhaus auf der Parzelle 109 insbesondere in der angrenzenden Gemeinde Birr mehrere identitätsstiftende und ortsbildprägende Gebäude mit wertvoller Bausubstanz liegen. Es handelt sich dabei um ein Ensemble, insbesondere prägen die reformierte Kirche Birr und das Pestalozzi-Denkmal am alten Schulhaus sowie mehrere Bauinventarobjekte das Ortsbild. Das Pestalozzi-Schulhaus und die reformierte Kirche Birr stellen kantonale Denkmalschutzobjekte dar. Die traditionellen und zur Strasse ausgerichteten Gebäude formen den Strassenraum und wenden die Hauptfassade der Strasse zu. Sie werten dadurch den Strassenraum auf und schaffen eine klare Adressbildung. Einzelne Gebäude verfügen über Gestaltungsdetails wie Trenntore, welche für das Gebäude und Ortsbild prägend sind.

Die Formensprache und der Charakter der Gebäude sowie deren Gestaltungsdetails sollen als Basis dienen und in die Planung für die künftige Überbauung auf den Parzellen 109 und 114 überführt werden. Die Volumetrien und Gestaltung der Gebäude haben sich am historischen Ortskern und der angrenzenden Gebäude der Gemeinde Birr zu orientieren. Sie sind so auszuführen, dass das Ortsbild gestärkt wird. Neben einer prägenden Dachgestaltung sind die Fassaden repräsentativ und reichhaltig zu gestalten. Dabei sind möglichst auf die Ausprägung der Fassadengliederung, Lage und Gestaltung der Eingänge, Fensterformate sowie Materialien und Farben zu achten.

Abbildung 18: Situation Zentrum Birr-Lupfig mit wertvollen Gebäuden



Quelle: A + W AG

4.5 Rahmenbedingungen Gestaltungsplan

Für die Weiterentwicklung werden für das Gebiet der reformierten Kirchgemeinde unter dem Kapitel 2.2 Sondernutzungsplanung in der Bau- und Nutzungsordnung verbindliche Rahmenbedingungen und Ziele für den Gestaltungsplan definiert:

- Städtebau und Architektur
    - Angemessener Umgang mit dem Ortsbild sowie dem angrenzenden historischen Dorfkern (ISOS) von Lupfig und Birr bei der Setzung von Neubauten und baulichen Veränderungen.
    - Erarbeitung eines aufeinander abgestimmten Gesamtensembles aus kirchlichen, öffentlichen und privaten Nutzungen.
    - Optimale städtebauliche Setzung und Volumetrie in Abstimmung mit der bestehenden und umgebenden historischen Bausubstanz (ref. Kirchgemeindehaus, ref. Pfarrhaus, ref. Kirche etc.). Als Basis ist ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Studienauftrag, Wettbewerb, Machbarkeitsstudie) durchzuführen. Die geeignete Verfahrensform ist in Absprache mit den Grundeigentümern (d. h. der reformierten Kirchgemeinde) festzulegen.
    - Sanierungen und/oder geringfügige bauliche Veränderungen mit Auswirkungen auf das äussere Erscheinungsbild sind auch ohne Gestaltungsplan möglich. Dadurch können die bestehenden Bauten unkomplizierter saniert bzw. instandgehalten werden.
- Nutzungen
    - Die nutzungsspezifische Entwicklung ist auf die Leitgedanken der reformierten Kirchgemeinde auszurichten.
    - Gewährleistung einer guten sozialen Durchmischung und ein vielfältiger Wohnungs- und Nutzungsmix.
    - Anbieten von alters- und bedarfsgerechten sowie familiären Wohnformen und Infrastrukturen.
    - Fördern des Zusammenlebens durch gemeinsam nutzbare Räume.
- Erschliessung und Parkierung
    - Erforderliche Pflichtparkplätze für Wohnen und Arbeiten sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
    - Sicherstellung einer funktionalen und durchlässigen Feinerschliessung unter Berücksichtigung des alten Friedhofs sowie der umgebenden Quartiere und Aussenräume.
- Freiraum
    - Gestaltung hochwertiger Aussenräume für die Kirchgemeinde und Öffentlichkeit unter Einbezug des alten Friedhofs.
    - Erarbeitung eines Freiraumkonzepts als Basis für das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren.

Leitgedanken der reformierten Kirchgemeinde

Wie in den obengenannten Rahmenbedingungen festgehalten, hat sich die nutzungsspezifische Entwicklung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters auf die Leitgedanken der reformierten Kirchgemeinde auszurichten.

Mit der Zustimmung der reformierten Landeskirche Aargau zur Überführung der Entwicklungsfläche vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen verfügt die reformierte Kirchgemeinde Birr über die Möglichkeit, die Fläche für Bauprojekte im Baurecht freizugeben. Ein Verkauf ist nicht möglich. Als potenzielle Baurechtsnehmer stehen für die Kirchenpflege insbesondere Institutionen und Körperschaften aus dem sozialwirtschaftlichen Umfeld im Fokus (z.B. Wohnen und Arbeiten für Personen mit Beeinträchtigungen), wie auch mit Bezug zur altersgerechten Wohn- und Lebensform.

Die Leitgedanken sind in dieser frühen Entwicklungsphase daher so zu interpretieren, dass eine rein auf eine ökonomische Maximierung ausgerichtete Entwicklung nicht unterstützt wird. Im weiteren Planungsverlauf (qualitätssicherndes Verfahren, Gestaltungsplanverfahren, Baugesuchsverfahren) ist dieser Leitgedanke durch die reformierte Kirchgemeinde Birr zu konkretisieren und die gewünschte Nutzung dementsprechend abzuleiten.

4.6 Überführung Inhalte Gestaltungsplan Dorfkern

Parallel zur Teiländerung der reformierten Kirchgemeinde wird zur Sicherstellung der ortsbaulichen Qualität und der Erschliessung sowie zugunsten einer gesamtheitlich besseren Lösung eine neue Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Relevante Inhalte des rechtskräftigen Gestaltungsplans Dorfkern betreffen insbesondere die Gebäudeanordnung entlang der Dorfstrasse und Sandgasse (1. Priorität) sowie Breitenstrasse und Kastanienweg (traufständige Anordnung der Hauptgebäude), den Gebäudekubus, die Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung. Sämtliche Anforderungen sind heute umgesetzt.

Neben den BNO-Bestimmungen der Dorfzone und den definierten Rahmenbedingungen in der BNO wird mit dem qualitätssichernden Verfahren und dem anschliessenden Gestaltungsplan gewährleistet, dass die ortsbauliche Einordnung der Bauten in die Umgebung und die Wahrung der bestehenden Qualitäten sichergestellt wird. Für das qualitätssichernde Verfahren und den Gestaltungsplan soll eine gewisse Flexibilität und ein Entwicklungsspielraum erhalten bleiben, weshalb keine Detailanforderungen des rechtskräftigen Gestaltungsplans Dorfkern übernommen und in die Rahmenbedingungen integriert werden.

4.7 Änderung Bau- und Nutzungsordnung in Gesamtrevision

Im Sinne der Planbeständigkeit werden nachfolgend voraussichtliche Änderungen an den tangierten BNO-Bestimmungen im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision der allgemeinen kommunalen Nutzungsplanung beschrieben. Für das Projekt der reformierten Kirchgemeinde ist dies insbesondere der Paragraph der Dorfkernzone (Stand Entwurf):

- Änderung Vorschrift: Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat soll Ausnahmen bewilligen können, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist (in rechtskräftiger BNO sind Gebäudeabbrüche nicht explizit verboten und die Vorschrift ist offener formuliert)
- Änderung Vorschrift: Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die bestehende Bebauung einfügen (in rechtskräftiger ist die Vorschrift vorhanden, jedoch wurden die Inhalte sehr offen formuliert)
- Änderung Vorschrift: Dachaufbauten haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen zugelassen werden (in rechtskräftiger BNO von Lupfig wurden räumliche Detailanforderungen zur Anordnung von Dachaufbauten gemacht)
- Änderung Vorschrift: Dacheinschnitte sind nur in überdachter Ausführung bewilligungsfähig (in rechtskräftiger BNO von Lupfig sind Dacheinschnitte nur überdeckt respektive in BNO von Scherz nur in Ausnahmefällen gestattet).

5 Zentrale Sachthemen

5.1 Regionale Abstimmung

Gemäss dem Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio ist im Zentrum Eigenamt Birr-Lupfig das Wohnen von regionaler Bedeutung. Es wird von 10% Anteil am regionalen Wachstum ausgegangen. Mit den angestrebten Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn- und Mischzonen werden die Strategien und Absichten des REK einer Siedlungserweiterung mit Entwicklungsschwerpunkten von Wohnen und Mischnutzungen an zentralen Lagen berücksichtigt. In den gut erschlossenen Arealen der katholischen und reformierten Kirche (ÖV-Güteklasse C, Kantonsstrassen) werden mit qualitätssichernden Verfahren die städtebauliche Qualität gesichert und die Realisierung der Mindestdichten gemäss Richtplan sichergestellt. Mit den Verfahren werden die Zentren im Dorfkern und im Flachsacherzentrum verdichtet und aufgewertet. Der im Zentrum Eigenamt erwünschten Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen wird so Rechnung getragen. Die Aufwertung erfolgt unter anderem über die Bereitstellung von attraktiven, gemeinschaftlichen und zentrumsnahen Aufenthalts- und Grünräumen, welche für die öffentliche Bevölkerung angedacht sind. Die Siedlungserweiterung von regionaler Bedeutung im Zentrum Eigenamt wird damit gestärkt und das urban geprägte Regionszentrum entlastet.

5.2 Bedarf öffentliche Infrastrukturen

Gemäss der Bauzonenstatistik Aargau (31.12.2019) verfügt die Gemeinde Lupfig über 7.15 ha an Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA-Zonen), wovon sich ca. 5.55 ha im Dorfteil Lupfig befinden. Insgesamt unterteilen sich die OeBA-Zonen der Gemeinde Lupfig wie folgt:

- Lupfig 1: Parzelle 36, vollständig überbaut mit zwei Kindergärten (0.15 ha)
- Lupfig 2: Parzelle 109, Grossteil unbebaut, überbaut mit Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus / Parzelle 114, Grossteil bebaut mit Schule mit Mehrzweckhalle (4.4 ha)
- Lupfig 3: Parzelle 326, Grossteil überbaut mit Altersheim / Parzelle 542, im südlichen Bereich bebaut mit katholischer Kirchgemeinde Paulus (1.0 ha). Die Parzelle 542 (0.5 ha) der katholischen Kirchgemeinde und die Parzelle 326 des Altersheims gelten gemäss Stand der Erschliessung als überbaut. Die Parzelle 542 weist im nördlichen Bereich noch Reserven auf.
- Scherz: Parzelle 2030, überbaut (0.15 ha)
- Scherz: Parzelle 2270, überbaut mit Schulanlage und Sportplatz (1.45 ha)

Von obigen Flächen sind insgesamt ca. 1.1 ha unüberbaut. Die unbebauten Flächen befinden sich auf den Parzellen 109 (alter Friedhof, reformiertes Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus) und 114 (Schulhaus). Zu beachten ist jedoch, dass auf der Parzelle 109 der reformierten Kirchgemeinde eine Fläche von ca. 0.35 ha zum ehemaligen Friedhof gehört und gemäss der Vereinbarung nicht überbaut werden darf. Die Fläche an unbebauten OeBA-Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist somit gemäss Stand der Erschliessung insgesamt nur ca. 0.75 ha gross. Auf die Parzelle 109 bezogen, bleibt somit eine Fläche von 0.6 ha zur Verfügung.

Abbildung 19 Bauzonenplan Lupfig mit OeBA-Zonen

Quelle: AGIS

Weiter sind folgende Parzellen im Besitz der Ortsbürger- oder Einwohnergemeinde und stehen für öffentliche Nutzungen zur Verfügung:

- Parzelle 58 (Lupfig), vollständig überbaut, Gebäude wird für neue Nutzung frei (0.09 ha)
- Parzelle 65 (Lupfig), vollständig überbaut, für öffentliche Nutzungen verfügbar (0.17 ha)
- Parzelle 2027 (Scherz), vollständig überbaut, 2 Wohnungen und Volg in Besitz der Gemeinde

Gemäss dem Richtplan S 3.2 Planungsanweisung 1.1 legen die Gemeinden in der Nutzungsplanung die Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen fest und sichern die notwendigen Flächenreserven. Da mit dem Anliegen die kommunalen Kapazitäten an OeBA-Zonenflächen massgebend reduziert wird, wird im Rahmen der Teiländerung nachgewiesen, dass diese Flächen zukünftig nicht benötigt werden. Eine entsprechende Übersicht ist im Anhang 9.6 ersichtlich.

Gemäss dem Bericht «Überprüfung Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und Vorschriften Dorfkernzone» der BC AG von 2016 (vgl. Anhang 9.1) hat die Schule Lupfig zusammen mit Scherz genügend Reserven an Klassenzimmern und kann somit den benötigten Schulraum in den nächsten 15 Jahren am bestehenden Standort bereitstellen. Falls notwendig, kann eine Schulraumerweiterung mittel- bis langfristig auf der Parzelle 111 (Swisscom Immobilien AG) und der Parzelle 114 (Einwohnergemeinde Lupfig) westlich des Schulhauses erfolgen. Im Bericht der Schulraumplanung der Metron vom 23. April 2021 (vgl. Anhang 9.2) wird die Schlussfolgerung des Berichts der BC AG bestätigt, dass eine Optimierung der Raumnutzungen im Bestand ausreicht, um die räumlich-funktionalen Defizite zu beheben und es deshalb nebst dem Kindergarten Lupfig keine zusätzlichen Neu- oder Anbauten benötigt. Der Kindergarten kann auf der bestehenden Fläche realisiert werden. Neben dem Schulraum ist auch der Raumbedarf für Wohnen im Alter zu beachten, welcher aufgrund der demografischen Entwicklung stetig steigt. Heute befindet sich in Lupfig bereits das Altersheim Eigenamt und die Genossenschaft «Wohnen für Fortgeschrittene Kastanienbaum», welche mit ihren Wohnungen und Wohnhäuser auf die Bedürfnisse von älteren Menschen eingeht. Mit den beabsichtigten Umzonungen auf den Parzellen 109,

114 und 542 werden altersgerechte und familienfreundliche Wohnformen mit einer guten sozialen Durchmischung angestrebt. Damit wird der voraussichtliche Bedarf für Alters- und Pflegeeinrichtungen bestmöglich abgedeckt.

Die Bauämter Birr und Lupfig sowie der Forstbetrieb Birr-Lupfig schliessen sich zum «Werkhof Birrfeld» zusammen und beziehen voraussichtlich im Jahr 2023 das neue Werkhofgebäude auf Parzelle 484 im Gebiet Bachtele.

Es besteht in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich kein Flächenbedarf für neue öffentliche Bauten und Anlagen. Die erforderlichen Reserven der OeBA-Zonen für die Umzonungen der reformierten und katholischen Kirche werden deshalb mittel- bis längerfristig nicht für öffentliche Zwecke benötigt.

Die Reserven an zentralen Lagen der OeBA-Zonen werden deshalb den Wohn- und Mischzonen zugeführt, um innerstädtische und bestens erschlossene Brachflächen zu aktivieren. In diesem Zusammenhang wird mit dem Freiraum (alter Friedhof) der reformierten Kirche und mit dem katholischen Kirchenzentrum Paulus mit den vielseitig nutzbaren Aussenräumen ein grosser Mehrwert für die breite Öffentlichkeit geschaffen und die Visitenkarte der Gemeinde Lupfig gestärkt. Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wird dadurch gesamthaft gestärkt.

5.3 Bauzonenkapazität und Bevölkerungswachstum

5.3.1 Bevölkerungsprognose

Gemäss dem Raumkonzept Aargau liegt Lupfig in einer ländlichen Entwicklungsachse. Gemäss Richtplan S 1.2 sind bis zum Horizont 2040 in ländlichen Entwicklungsachsen die Mindestdichten von 50 E/ha in überbauten und 70 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen zu erreichen. Die kantonale Siedlungsstrategie sieht für diesen Raumtyp ab 2012 bis 2040 eine Zunahme der Bevölkerung um 24% vor. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.77%.

Die Einwohnerzahl in Lupfig (mit Scherz) betrug gemäss dem Bundesamt für Statistik per 31.12.2020 3’163 Einwohner. Per Ende September 2021 lebten 3‘105 Personen innerhalb sowie 91 Personen ausserhalb Wohn- und Mischzonen. Damit beträgt die bestehende Einwohnerdichte in Wohn- und Mischzonen durchschnittlich 47 E/ha. Sie liegt somit geringfügig unter der spezifischen Mindestdichte der Gemeinde an einer ländlichen Entwicklungsachse gemäss Richtplan. Wird die Gesamtbevölkerung per Ende 2020 statt per 2012 als neue Grundlage genommen, ergibt sich gestützt auf das kantonale Raumkonzept eine Einwohnerzahl von 3'415 im Jahr 2030, 3’550 im Jahr 2035 und 3'690 im Jahr 2040 (jährliches Wachstum von 0.77%). In der Periode von 2008 bis 2020 lag das durchschnittliche Wachstum jedoch bei 1.35% pro Jahr und somit deutlich über dem Wachstum, welches der Kanton gestützt auf den Raumtyp für Lupfig vorsieht. Im Ortsteil Lupfig sind neben der Erstellung der Genossenschaftssiedlung Weiermatt mit 29 Wohnungen und einer geplanten Arealüberbauung an der Bahnhofstrasse mit fünf Mehrfamilienhäusern insbesondere im Zusammenhang mit den beiden Umzonungen der reformierten und katholischen Kirche in den Wohn- und Mischzonen mit einem weiterhin deutlich stärkeren Wachstum gemäss Richtplanvorgabe zu rechnen.

5.3.2 Bauzonenkapazität

Das rein rechnerisch hergeleitete Fassungsvermögen in den Wohn- und Mischzonen (exkl. Teiländerung der katholischen und reformierten Kirche) im Rahmen des Entwurfs der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung umfasst eine Einwohnerzahl von rund 3’580 in 15 Jahren (2035) und 3’700 bis zum Richtplanhorizont 2040. Dazu kommen 91 Personen, welche ausserhalb der Wohn- und Mischzonen leben.

Das Fassungsvermögen zeigt entsprechend gegenüber der angenommenen Bevölkerungsentwicklung des kantonalen Richtplans einen Kapazitätsüberschuss von rund 120 Einwohnern bis 2035 und rund 100 Einwohnern bis 2040 auf.

5.3.3 Auswirkungen der Teilrevision auf Bevölkerungsentwicklung

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurden für die beiden Schlüsselgebiete der reformierten und katholischen Kirche eine erhöhte Dichte von 90 E/ha angenommen, da sie sich an zentralen und gut erschlossenen Lagen befinden und mit einem qualitätssichernden Verfahren überbaut werden. Für die Abschätzung des Einwohnerpotentials der beiden Umzonungen wird im Folgenden deshalb eine erhöhte Dichte von 90 E/ha festgelegt.

Reformierte Kirche

Auf den Parzellen 109 und 114 sind insgesamt rund 0.75 ha Bestandteil der Umzonung. Der ehemalige Friedhof wird im Rahmen der Umzonung der OeBA-Zone in die Dorfkernzone nicht in die Innenentwicklung einbezogen, da dieser nicht überbaut werden darf und als Grün- und Freiraum entwickelt werden soll. Mit Annahme einer erhöhten Dichte resultiert ein Einwohnerpotential von rund 68 Einwohnern.

Katholische Kirche

Für die Weiterentwicklung der katholischen Kirchgemeinde auf der Parzelle 542 (0.5 ha) liegt aufgrund des durchgeführten Architekturwettbewerbs ein konkretes Projekt vor. Das Siegerprojekt Simul der Meier Leder Architekten AG sieht in den beiden Wohngebäuden in den 4 Obergeschossen total 28 Wohnungen (16 x 2.5, 8 x 3.5, 4 x 4.5) vor. Aufgrund des erhöhten Anteils kleiner, altersgerechter Wohnungen wird von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 1.6 Personen ausgegangen (Kernzone Lupfig: 1.8). Dies entspricht einem Einwohnerpotential von rund 45 Einwohnern.

5.3.4 Auswirkungen der Teilrevision auf Bauzonenkapazität

Aus den beiden Teiländerungen der OeBA-Zonen in eine Wohn- und Mischzone resultiert ein zusätzliches Einwohnerpotential von 113 Einwohnern bis 2040. Dadurch wird die Einwohnerdichte in der Gemeinde Lupfig von heute 47.0 auf 48.4 bis 2035 respektive 48.7 bis 2040 erhöht. Die achfolgende Tabelle zeigt die resultierende Gesamtkapazität der Wohn- und Mischzonen. In der Spalte der Schlüsselgebiete ist auch die Entwicklung am Trafoweg / der Bahnhofstrasse inkludiert, welche Platz für 59 Personen bis 2040 bieten.

Tabelle 1 Total Einwohnerkapazität in Wohn- und Mischzonen (4b)

Wohn- und Mischzonen total	**Bruttofläche (ha)**	**Einwohnerzahl heute (September 2021)**	**Einwohnerzahl in 15 Jahren**	**Einwohnerzahl 2040**
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	1.91	0	137	172
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	5.07	0	244	305
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	59.06	3’105	3’294	3’341
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	**66.04**	**3’105**	**3’675**	**3’817**
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		47	56	58

Inklusive der vorliegenden Teilrevision erhöht sich das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen auf rund 3'680 in 15 Jahren (2035) und rund 3'820 bis zum Richtplanhorizont 2040. Dies entspricht einer Erhöhung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von heute 47 auf 56 bis 2035 und 58 bis

2040. Dazu kommen 91 Personen, welche ausserhalb der Wohn- und Mischzonen leben. Der Kapazitätsüberschuss des Bauzonenplans wird durch die vorgesehene Teilrevision auf rund 220 Personen (bis 2035 / 2040) erhöht.

5.3.5 Interessenabwägung Bauzonenkapazität

Aufgrund des entstehenden Kapazitätsüberschusses von rund 220 Personen kann rein rechnerisch kein Bedarf für zusätzliche Wohn- und Mischzonen hergeleitet werden. Jedoch ist der Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch zu nutzen. Dazu ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Ebenso sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Mit den Teiländerungen der OeBA-Zonen in eine Wohn- und Mischzone wird das Bevölkerungswachstum an zentralster Lage im Ortskern mit hoher öV-Güteklasse (C) aufgenommen. Eine haushälterische Nutzung des Bodens wird durch die hohe angestrebte Dichte von 90 Einwohner pro Hektare gewährleistet. Gleichzeitig werden durch die vorgesehenen qualitativen Verfahren klare Vorgaben an Architektur, Erschliessung und Freiraum gestellt. Dies sorgt für eine Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität und stellt eine hohe Siedlungsqualität durch den Erhalt und die Förderung öffentlicher Frei- und Aufenthaltsräume im Siedlungsgebiet sicher (Hauptziel der räumlichen Entwicklung gemäss REL).

Im wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung Eigenamt ist in der nächsten Planungsperiode mit einem starken Wachstum an Arbeitsplätzen zu rechnen. Im Sinne einer Abstimmung von Siedlung und Verkehr soll der dazu notwendige Wohnraum mit kurzen Wegen erreichbar sein. Dies ist eine wichtige räumliche Voraussetzung für die Wirtschaft. Gleichzeitig wird mit der Errichtung von Wohnungen im Zentrum von Lupfig das Hauptziel der räumlichen Entwicklung gemäss REL umgesetzt, ein angemessenes Wachstum als Wohngemeinde in Abstimmung mit dem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eigenamt zu erreichen.

Durch die vorgesehenen Teiländerungen werden der Ortskern von Lupfig sowie die Verbindung mit dem Dorfkern von Birr gestärkt. Dies entspricht dem Hauptziel der räumlichen Entwicklung gemäss REL, den dörflichen Charakter des Zentrums Lupfig im Zuge einer dynamischen Gemeindeentwicklung zu wahren und zu fördern.

Drei der vier Hauptziele der räumlichen Entwicklung gemäss REL der Gemeinde Lupfig könnten ohne die vorgesehene Teilrevision nicht oder weniger gut erreicht werden. Zudem werden die unter Ziffer 2.4.3 erwähnten gebietsspezifischen Ziele umgesetzt. Damit stützt die vorliegende Teilrevision die gesamthaften Entwicklungsabsichten der Gemeinde bzw. setzt diese um.

Im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Interessen ist daher im Perimeter der vorliegenden Teilrevision die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen als nationales Interesse höher zu gewichten als die Dimensionierung der Bauzonen auf einen geschätzten Bedarf von 15 Jahren.

5.4 Erschliessung

Die beiden Gebiete der Umzonungsbegehren sind bestens erschlossen und an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz angebunden.

Die reformierte Kirchgemeinde auf der Parzelle 109 ist über die Sandgasse sowie über die Breitenstrasse und die Langgasse (Gemeinde Birr) erschlossen. Die Sandgasse via Dorfstrasse und Breitenstrasse sind direkt an die Regionalverbindungsstrasse K 399 angebunden, welche über die Hauptverkehrsstrasse K 118 zu den Autobahnanschlüssen Brugg und Birrfeld führt.

Früher stellte die Sandgasse zusammen mit der Dorfstrasse (bis zum Knoten Loorstrasse) eine Kantonsstrasse dar, bevor sie zu einer Gemeindestrasse abklassiert wurde und ihre überregionale

Bedeutung verlor. Mit dem Gestaltungsplan Dorfkern von 2001 wurde die Erschliessung und Verdichtung in diesem Gebiet festgelegt. Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde die Breitenstrasse ausgebaut und als gemeinsame Zufahrt zu einer Sammelgarage für die Bewohner der realisierten Reiheneinfamilienhäuser ausgewiesen. Die Breitenstrasse bietet ideale Voraussetzungen zur Erschliessung und Parkierung für das Gebiet der reformierten Kirchgemeinde.

Die katholische Kirchgemeinde Paulus der Parzelle 542 ist über die Wydenstrasse (Gemeinde Birr) und die Flachsacherstrasse angebunden. Die Wydenstrasse ist direkt an die Lokalverbindungsstrasse K 398 erschlossen, welche einerseits an die Regionalverbindungsstrassen K 399 und K 269 sowie die Hauptverkehrsstrasse K 118 führt. Diese führen dann zu den Autobahnanschlüssen Brugg und Birrfeld.

Mit dem rechtskräftigen Erschliessungsplan von 1979 wurde die Groberschliessung in den Gebieten Flachsacher / Trottmatt übergeordnet festgelegt und mit Strassen- und Baulinien gesichert.

5.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Lupfig hat vorgängig zur aktuell laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung parallel zum räumlichen Entwicklungsleitbild den kommunalen Gesamtplan Verkehr aktualisiert, welcher die Siedlungsentwicklung auf den Verkehr abstimmt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Verbindungsspange K398 Birr mit K399 Lupfig als Umfahrungsstrasse der beiden Dörfer ist es möglich, dass der entlastete Abschnitt der Lokalverbindungsstrasse K 398 zu einer Gemeindestrasse (Trottmattstrasse, Lupfig / Nidermattstrasse, Birr) abklassiert wird. Die Dorfgebiete von Lupfig und Birr werden dadurch künftig vom Durchgangsverkehr entlastet und der Werk- und Schwerverkehr auf das Hochleistungsstrassennetz gelenkt.

Die Umzonungen der OeBA-Zonen in Wohn- und Mischzonen führen zu Mehrverkehr. Die beiden Gebiete der katholischen und reformierten Kirchgemeinde liegen beide im Zentrum an gut erschlossenen Lagen der Gemeinde Lupfig, wodurch die umliegenden Wohnquartiere nur in geringem Masse tangiert werden. Dank der guten Anbindung an die Kantonsstrassen und die Autobahnanschlüsse wird das umliegende Strassennetz durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht übermässig beeinträchtigt.

Die Ansiedlung der geplanten Nutzungen sind im Zentrumsgebiet von Lupfig aufgrund des guten Anschlusses zu den naheliegenden Bushaltestellen Frohsinn (Lupfig) und Vorderdorf (Birr) sowie zu den Bahnhöfen Lupfig und Birr ideal. An den beiden Bahnhöfen sind zudem Park&Ride Anlagen vorhanden.

Es handelt sich um keine Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A (Schwellenwert 750 Zu- und 750 Wegfahrten oder 300 Parkfelder).

5.6 Ortsbild und Denkmalschutz

Die Gemeinde Lupfig ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von lokaler Bedeutung eingetragen.

Das reformierte Pfarrhaus mit Nebengebäude auf der Parzelle 109 und das Wohnhaus mit Nebengebäude auf der Parzelle 106 liegen im Bereich 1 «Dorf» gemäss ISOS mit dem Erhaltungsziel B «Strukturerhaltung». Die Anordnung und Gestaltung des Pfarrhauses wird im Rahmen der Gesamtplanung (Gestaltungsplan) bewahrt und angemessen in die Planung einbezogen. Für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale werden erhalten.

Für die Konzeption der künftigen Überbauung auf der Parzelle 109 der reformierten Kirchgemeinde sind insbesondere die Gebäude und Freiräume in der angrenzenden Gemeinde Birr zu berücksichtigen. Für dieses angrenzende Gebiet der Gemeinde Birr im Bereich 1 «Dorf» gemäss ISOS gilt ebenfalls das Erhaltungsziel B «Strukturerhaltung». Für die reformierte Kirche Birr und das Pestalozzi-Schulhaus gilt das Erhaltungsziel A «Substanzerhaltung».

Der Aussenraum mitsamt dem ehemaligen Friedhof auf der Parzelle 106 liegt innerhalb der «Umgebungszone im Westen» gemäss ISOS mit dem Erhaltungsziel a. Umgebungszonen dieser Kategorie bilden einen unerlässlichen Teil des Ortsbildes. Die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche soll erhalten werden. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation sowie Altbauten sollen bewahrt werden. Viele der damals unverbauten Freiflächen sind inzwischen überbaut, jedoch sind die noch bestehenden und damaligen Bauten und Freiräume in angemessener Form zu berücksichtigen. Im Rahmen der Gesamtplanung (Gestaltungsplan) wird der Friedhof als Freiraum erhalten und im Rahmen der Überbauung sind weitere Freiflächen eingeplant. Mit der Dorfkernzone und dem qualitätssichernden Verfahren werden strenge Kriterien zur Gestaltung und für Veränderung an Bauten und Anlagen festgelegt.

Die katholische Kirchgemeinde Paulus auf der Parzelle 542 wurde im Rahmen des Architekturwettbewerbs «Kirchenzentrum Paulus mit Wohnen» als kantonales Denkmalschutzobjekt bestmöglich in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Die Pauluskirche wird über eine Passerelle mit einem adäquaten Erweiterungsbau aus Kirchgemeinderäumen (Kirchenzentrum) ergänzt, welche deren Formensprache und Materialisierung übernimmt sowie einen direkten räumlichen Zusammenhang mit der Kirche herstellt. Durch den zweigeteilten und räumlich versetzten Wohnungsbau im nördlichen Bereich werden gemeinschaftliche und attraktive Aussenräume geschaffen sowie die Präsenz und der Ausdruck der Kirche gestärkt.

Die kantonale Denkmalpflege war am Projektwettbewerb mit dem kantonalen Denkmalschutzobjekt der römisch-katholischen Pfarrkirche St. Paulus (LUP001) beteiligt und kann dem vorliegenden Siegerprojekt und der dazu erforderlichen Zonenänderung zustimmen. In der fachlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die kantonale Denkmalpflege bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die weitere Projektentwicklung eng einzubeziehen ist.

5.7 Hochwassergefahr und Oberflächenabfluss

Für Bauten und Anlagen ist gemäss §36c BauV nachzuweisen, dass in durch Hochwasser und Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet angemessene Schutzmassnahmen getroffen werden. Die Schutzmassnahmen sind dabei mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis auszurichten. Südlich der Parzellen 109 und 542 verläuft der eingedolte Rybetstalbach entlang der Gemeindegrenze zu Birr. Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser geht vom Rybetstalbach auf den Strassen Langgasse/Friedhofweg (reformierte Kirche) und Wydenstrasse (katholische Kirche) eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser aus. Die Parzellen 109, 114 und 542 selbst sind jedoch durch Hochwasser nicht gefährdet.

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss besteht auf den Parzellen 109, 114 und 542 eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Bei Neu-, Um- und Anbauten ist der Schutz vor Oberflächenabfluss zu berücksichtigen und umzusetzen.

5.8 Mehrwertabschöpfung

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV). Gemäss § 28a Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie für Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur öffentliche Zwecke zugelassen war, auf minimal 20% und maximal 30% vorgegeben. Der Gemeinderat kann bei Um- und Aufzonungen von den Grundeigentümern Mehrwertabgaben über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag verlangen.

Für die nachfolgenden Änderungen der Bauzone erfolgt eine Mehrwertabgabenschätzung beim kantonalen Steueramt:

Gebiet (Fläche)	Parzellen-Nr.	Grundeigentümer	Von Zone	In Zone
Reformierte Kirche (7'323 m^2)	109	Reformierte Kirchgemeinde, Birr	OeBA-Zone	Dorfkernzone
Einwohnergemeinde Lupfig (273 m^2)	114	Einwohnergemeinde Lupfig	OeBA-Zone	Dorfkernzone
Katholische Kirche (4'979 m^2)	542	Römisch-katholische Kirchgemeinde, Brugg	OeBA-Zone	Zentrumzone

Eine Ausnahme nach § 28a Abs. 4 lit. a BauG (Verzicht auf Mehrwertabgabe bei Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe) ist nur möglich, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient und gleichzeitig neu in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt. Keine Ausnahme ist zulässig, wenn das Grundstück neu beispielsweise in einer Kernzone oder einer Wohnzone liegt, zurzeit jedoch noch eine öffentliche Aufgabe erfüllt wird. Grund dafür ist, dass diese momentane Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe jederzeit der Zone entsprechend geändert werden könnte.

Die Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» im Anhang basiert auf dem aktuellen Stand der Grundstücksgrenzen und berücksichtigt die anstehende Landumlegung noch nicht. Im Zeitpunkt der Landumlegung ist eine erneute Schätzung durchzuführen. Der Zeitpunkt der Landumlegung ist massgebend für die Schätzung sowie die Bestimmung der abgabepflichtigen Person. Die nun zu beantragende Schätzung dient lediglich der Orientierung der Grundeigentümer.

Die Änderung der Nutzungsplanung führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgabepflicht. Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe wird durch das kantonale Steueramt geschätzt. Diese Arbeiten sind aktuell im Gange. Sobald der Schätzwert vorliegt, wird er durch die Gemeinde kommuniziert.

Der Gemeinderat von Lupfig hat festgelegt, für die beiden vorliegenden Umzonungen der OeBA-Zonen in eine Wohn- und Mischzone eine Mehrwertabgabe von 20% gemäss § 28a Abs. 1 BauG zu verlangen. Mit der Mehrwertabgabe ist somit bei der Baubewilligung oder beim Verkauf eine Abgabe von 20% des Mehrwerts zu leisten. Die betroffenen Grundeigentümer wurden vor der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe orientiert. Die Mehrwertabgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt.

Für zukünftige Einzonungen und gleichgestellte Umzonungen beabsichtigt der Gemeinderat eine Erhöhung des Mehrwertabgabesatzes auf 30% gemäss § 28a Abs. 2 BauG. Dieses Anliegen wird aktuell in der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft. Ebenfalls soll definiert werden, dass der Gemeinderat bei Planungsvorteilen wie Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen, die Mehrwert generieren, Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung führen kann.

Diese sich ggf. ergebende Ungleichbehandlung in Bezug auf die Abgabesätze nimmt der Gemeinderat in Rücksicht auf die beiden beteiligten Grundeigentümerinnen (reformierte Kirchgemeinde Birr und römisch-katholische Kirchgemeinde Brugg) als öffentlich-rechtliche Körperschaft, in Kauf.

5.9 Baulandmobilisierung / Baupflicht

Bei Einzonungen und bei Umzonungen, welche der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 1 BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist. In diesen Fällen darf Land nur eingezont werden, wenn sichergestellt

ist, dass es nach einer bestimmten Zeit auch tatsächlich überbaut ist. Dem Grundeigentümer wird somit die Verpflichtung auferlegt, dass das Grundstück innert bestimmter Frist überbaut werden muss. Es wird eine Frist von 5 bis 10 Jahren empfohlen. Gemäss § 28j BauG erhebt die Gemeinde nach unbenutztem Ablauf der Frist eine Lenkungsabgabe von 2% des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts.

Bei den vorliegenden Umzonungen handelt es sich um eine gleichgestellte Umzonung im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG, da die beiden Grundstücke der katholischen und reformierten Kirche vor der Umzonung in einer Zone liegen, in welcher öffentliche Zwecke zugelassen sind.

Im Zusammenhang des Bevölkerungswachstums, einem Stopp der Zersiedelung und einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist es zweckmässig und im öffentlichen Interesse, in der Baupflichtverfügung eine Baupflicht für Wohn- oder Gewerbebauten respektive für eine zonengemässe Überbauung (z.B. kein Gartenhäuschen) festzulegen. Dies steht für die beiden Umzonungen der reformierten und katholischen Kirche ausser Frage, da sie gemäss Raumkonzept in der ländlichen Entwicklungsachse liegen und in einem Gebiet mit wirtschaftlichem Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Zudem liegen die beiden Gebiete zentral und gut erschlossen (ÖV-Güteklasse C) im Dorfkern respektive in einem Zentrumsgebiet.

Die Verfügung einer Baupflicht stellt ein Eingriff in das durch die Eigentumsgarantie geschützte Privateigentum dar. Im Folgenden wird auf die privaten Interessen der beiden Grundeigentümer der katholischen und reformierten Kirche eingegangen.

- Der Grundeigentümer der römisch-katholischen Kirchgemeinde Brugg möchte die in die Jahre gekommene Pauluskirche erneuern und in Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft „Faires Wohnen“ qualitativ guter Wohnraum schaffen. Im Auftrag des Grundeigentümers wurde zur Qualitätssicherung ein Projektwettbewerb durchgeführt, um ein Gesamtensemble mit neuem Kirchenzentrum, Wohnraum, und attraktiven Aussenräumen zu schaffen. Die Optimierung des Siegerprojekts ist im Gange und die Umsetzung wird innert absehbarer Frist erfolgen.
- Der Grundeigentümer der reformierten Kirchgemeinde Birr beabsichtigt unter Zustimmung der reformierten Landeskirche Aargau eine Fläche vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen zu überführen und für Projekte im Baurecht freizugeben. Die Kirchgemeinde strebt für die weitere Entwicklung Wohn- und Mischnutzungen an. Da noch kein architektonisches Projekt vorliegt, werden für die Qualitätssicherung Rahmenbedingungen in der BNO und als Basis ein qualitätssicherndes Verfahren festgelegt.

Beide Grundeigentümer der katholischen und reformierten Kirche beabsichtigen eine zweckmässige und zeitnahe Überbauung der Grundstücke. Die Länge der Frist von 5 Jahren ist für das Gebiet der katholischen Kirche realistisch und angemessen, da bereits ein Wettbewerbsprojekt vorliegt und die Bebauung mittels Arealüberbauung erfolgen soll. Für die reformierte Kirche dagegen wird eine längere Frist von 10 Jahren als verhältnismässig erachtet, da sowohl das qualitätssichernde Verfahren durchzuführen wie auch die darauf abzustützende Gestaltungsplanung noch zu erarbeiten ist.

Die Verfügung einer Baupflicht für die beiden Grundstücke ist deshalb verhältnismässig und führt nicht zu übermässigen Belastungen für die beiden Grundeigentümer. Durch die zentralen und gut erschlossenen Umzonungsgebiete im Ortsteil Lupfig innerhalb einer ländlichen Entwicklungsachse und einem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) überwiegt das Interesse der Öffentlichkeit die privaten Interessen. Die Massnahme einer Verfügung der Baupflicht ist dadurch ohnehin gegeben und angebracht.

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäss §23 BauG dient der Abstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den kantonalen Anforderungen, damit das beschliessende Gemeindeorgan und die Genehmigungsbehörde über eine ausgereifte, widerspruchsfreie und rechtmässige Vorlage entscheiden können.

Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 22. November 2021 liegt vor. Die Vorbehalte und Hinweise wurden in die Planungsvorlage eingearbeitet und der Abteilung Raumentwicklung zur abschliessenden Vorprüfung erneut zugestellt.

Am 12. Juli 2022 hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt einen Entwurf des abschliessenden Vorprüfungsbericht erstellt. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorbehalte wurden bereinigt und die Planungsvorlage am 22.08.2022 an das Departement zur abschliessenden Vorprüfung retourniert.

Mit dem am 6. September 2022 ausgestellten Abschliessenden Vorprüfungsbericht besteht die Freigabe zur öffentlichen Auflage.

6.2 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind nach §13 Abs. 1 BauG, Richtplan S 1.2 verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§11 BauG). Die Kernfrage der regionalen Abstimmung besteht darin, ob die Planung den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen entspricht und mit diesen vereinbar ist. Die Gemeinde Lupfig gehört dem Regionalplanungsverband Brugg Regio an.

Die Planungsvorlage wurde dem Regionalplanungsverband Brugg Regio parallel zur Eingabe in die abschliessende Vorprüfung zugestellt und zur Stellungnahme aufgefordert. Brugg Regio hat mit Bericht vom 7. März 2022 zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Die Planungsvorlage ist demnach mit der regionalen Strategie des REK konform. Gemäss Stellungnahme bergen die beiden Planungsgebiete aufgrund ihrer zentralen Lage ein grosses Potenzial für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, das mit der vorgesehenen Mischnutzung besser ausgeschöpft werden kann. Insbesondere die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben für das Gebiet der reformierten Kirchgemeinde sowie die Umsetzung des vorgesehenen Siegerprojekts im Gebiet der katholischen Kirchgemeinde (beziehungsweise dessen inhaltliche Rahmenbedingungen) werden im Hinblick auf eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung begrüsst.

Brugg Regio empfiehlt gemäss der Strategie des REK ein Konkurrenzverfahren zur Entwicklung des Gebiets der reformierten Kirchgemeinde mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassenden.

6.3 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

Die Gemeinde legt die vorgeprüfte Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§24 Abs. 1 BauG). Die Information und Mitwirkung gemäss §3 BauG dient dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen. Die Planungsdokumente werden nach erfolgter erster kantonaler Stellungnahme bereinigt und in konsolidierter Form in die Mitwirkung gegeben.

Das Teiländerungsverfahren wird parallel zur öffentlichen Mitwirkung und Auflage aufgelegt. Gründe für die Zusammenlegung der öffentlichen Mitwirkung mit der öffentlichen Auflage sind insbesondere:

- Umzonung innerhalb bestehendem Baugebiet – keine Bauzonenerweiterung notwendig
- überschaubare Tragweite mit beschränktem Kreis von Direktbetroffenen (vermutlich untergeordnete Relevanz für verbandsbeschwerdefähige Institutionen)
- bereits sehr fundierte Überlegungen in Bezug auf die Sollsituation (insb. Wettbewerbsprojekt).

Die Planungsvorlage und der Vorprüfungsbericht liegen vom Dienstag, 20. September 2022 bis Mittwoch, 19. Oktober 2022 in der Gemeindekanzlei öffentlich auf und können während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Ebenfalls sind die Dokumente auf der Homepage der Gemeinde Lupfig aufgeschaltet. Zur Information und Beantwortung von Fragen stehen Vertreter des Gemeinderates und des ausführenden Planungsbüros Ackermann + Wernli AG, Aarau während einer Informationsveranstaltung am Mittwoch, 28. September 2022 von 18.00 – 19.30 Uhr im katholischen Kirchenzentrum Paulus Birrfeld, Wydenstrasse 3, 5242 Birr und von 20.00 – 21.30 Uhr im Kirchgemeindehaus «Pfrundhaus» der reformierten Kirchgemeinde Birr, Sandgasse 19, 5242 Lupfig, zur Verfügung.

6.4 Beschluss Gemeindeversammlung

Die allgemeine Nutzungsplanung (Bauzonenplan) wird von der Gemeindeversammlung als zuständiges Organ beschlossen (§ 25 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Die Planungsdokumente werden dazu zusammen mit den Einwendungsentscheiden des Gemeinderates der Versammlung vorgelegt.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

6.5 Planbeständigkeit

Für das Gebiet der katholischen Kirchgemeinde Paulus wird neben der Umzonung der OeBA-Zone in die Zentrumszone in der BNO (Kap. 2.2 Sondernutzungsplanung, §4) festgelegt, dass das Areal nur überbaut und erschlossen werden darf, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt oder das Siegerprojekt Simul vom 4.08.2022 im Rahmen einer Arealüberbauung realisiert wird. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist eine Anpassung der BNO-Vorschriften für die Zentrumszone (insbesondere Verzicht auf gewerbliche Nutzung im EG) sowie die Bedingungen und Anforderungen für die Arealüberbauung vorgesehen (vgl. Kapitel 3.4).

Für das Gebiet der reformierten Kirchgemeinde werden in der Teilrevision neben der Umzonung der OeBA-Zone in die Dorfkernzone auch verbindliche Rahmenbedingungen in der Bau- und Nutzungsordnung (Kap. 2.2 Sondernutzungsplanung, §4) definiert. Eine allfällige Umzonung der alten Friedhofsfläche in eine Grünzone mit entsprechenden Nutzungsbedingungen (vgl. Kapitel 4.1) wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft. Die Voraussetzung ist eine entsprechende Kompensation des Minderwertes (Überführung Bauzone in eine Nichtbauzone), welche zwischen der Einwohnergemeinde und der reformierten Kirchgemeinde zu diskutieren und vertraglich festzulegen ist. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist eine Anpassung der BNO-Vorschriften für die Dorfkernzone vorgesehen (vgl. Kapitel 0).

Neben den oben beschriebenen vorgesehenen Anpassungen der BNO-Paragraphen zur Dorfkern- und Zentrumszone ist im Rahmen der parallel laufenden Gesamtrevision die Anpassung der BNO an die IVHB, Änderungen an weiteren BNO-Vorschriften und eine Gesamtüberprüfung der Zonensystematik vorgesehen.

Die Mehrwertabgabe für die beiden Umzonungen der OeBA-Zonen in eine Wohn- und Mischzone wird von Seiten des Gemeinderates auf 20 % gemäss § 28a Abs. 1 BauG festgelegt. Der Gemeinderat sieht vor, im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der BNO den Mehrwertabgabesatz für künftige Planungen auf 30% gemäss § 28a Abs. 2 BauG verbindlich festzulegen.

Die Planbeständigkeit ist mit den oben beschriebenen vorgesehenen Anpassungen im Folgeverfahren gegeben.

7 Interessensabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen.

Mit den beiden Umzonungen wurden im Rahmen von Koordinationssitzungen und Besprechungen die Planungsabsichten der reformierten und katholischen Kirchgemeinde eruiert und im planungsrechtlichen Verfahren umgesetzt. Für das Gebiet der katholischen Kirche liegt ein Wettbewerbsprojekt vor, welches detaillierte Ziele und Rahmenbedingungen für die vorgesehene Realisierung liefert. Diese werden mittels einer bedingten Gestaltungsplanpflicht eigentümerverbindlich gesichert. Im Gebiet der reformierten Kirche werden die Rahmenbedingungen für ein Projekt mittels verbindlichen Rahmenbedingungen und der Forderung eines qualitätssichernden Verfahrens in der BNO festgelegt.

Die Anpassungen der Grundnutzung wird vorgenommen, um die Nutzungsplanung an die aktuellen Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten der reformierten und katholischen Kirchgemeinde anzupassen. Diese decken sich mit denjenigen der Gemeinde Lupfig. Die Teiländerungen werden im gleichen Verfahren behandelt und der aktuell laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung vorgezogen, um die Genehmigung der revidierten Zonenordnung schneller zu erreichen.

Die Planungen der Teiländerungen entsprechen den Grundsätzen und Zielen der inneren Siedlungsentwicklung des Richtplans (Kapitel S 1.1), wo die Ausnützung des Verdichtungspotentials unter Einhaltung der Siedlungsqualität, auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur und eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Erneuerung und Entwicklung angestrebt wird. Die Umzonungen in Wohn- und Mischzonen finden in unüberbauten Bauzonen statt, wo die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont bis 2040 (Richtplan Kap. S 1.2) stattfinden darf und eine dichte und qualitativ hochwertige Überbauung angestrebt wird. Der im Zentrum Eigenamt festgelegten Strategien und Absichten des REK mit einer Siedlungserweiterung von Entwicklungsschwerpunkt von Wohnen und Mischnutzungen sowie einer Siedlungsentwicklung nach innen wird damit Rechnung getragen. An der günstig erschlossenen Verkehrslage werden dichte Nutzungen unter Wahrung der städtebaulichen Qualität angestrebt. Durch die Entwicklung von attraktiven Wohnlagen wird die Siedlungserweiterung von regionaler Bedeutung im Zentrum Eigenamt gestärkt und das urban geprägte Regionszentrum entlastet. Um eine zeitnahe Überbauung gewährleisten zu können, wird für beide Umzonungen eine Baupflicht mit unterschiedlichen Fristen festgelegt.

Mittels Festlegung von qualitätssichernden Verfahren in den beiden gut erschlossenen Gebieten der reformierten und katholischen Kirche wird die städtebauliche Qualität gesichert und werden die Mindestdichten gemäss Richtplan bis 2040 erreicht und aller Voraussicht nach übertroffen. Die Abstimmung der Siedlungsentwicklung, des Verkehrs und der Freiräume in den beiden Gebieten wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens und Gesamtkonzepts ebenfalls sichergestellt. Die Zentren im Dorfkern und im Flachsacherzentrum werden verdichtet und aufgewertet. Die Aufwertung des Aussenraums erfolgt durch zweckmässig gestaltete und gemeinsam nutzbare Frei- und Grünräume, welche der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen.

Die Berücksichtigung des Ortsbildes ist in beiden Gebieten wichtiger Bestandteil des Planungsverfahrens. Im Gebiet der katholischen Kirchgemeinde wird die Integration und Aufwertung des kantonalen Denkmalschutzobjekts der Pauluskirche in das städtebauliche Konzept im Rahmen des Architekturwettbewerbs und nachgelagerten Verfahrens sichergestellt. Die optimale Einbindung der ortsbildspezifischen Interessen im Gebiet der reformierten Kirchgemeinde in das Gesamtkonzept und die Erstellung von ortsverträglichen und identitätsstiftenden Neubauten wird durch verbindliche Zielsetzungen in der BNO gewährleistet. Durch die angestrebte Orientierung für Neubauten am Charakter der angrenzenden wertvollen Bausubstanz der Gebäude in der angrenzenden Gemeinde Birr (u. a. reformierte Kirche Birr und Pestalozzi-Schulhaus) wird ein einheitliches Konzept angestrebt und das Ortsbild im Zentrum von Birr-Lupfig gestärkt.

8 Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lupfig
Breitenstrasse 14
5242 Lupfig

Raumplanerische Bearbeitung und Begleitung des Verfahrens

Ackermann+Wernli AG
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Aarau, 16.09.2022

ACKERMANN + WERNLI AG

Reto Ribolla
Bereichsleiter Raumentwicklung
MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung

Yannick Marti
Sachbearbeitung Raumplanung
BSc Raumplanung FH

9 Anhang

9.1 Bericht BC AG Überprüfung OeBA und Vorschriften DK vom 13.06.2016

9.2 Bericht Metron Schulraumplanung Lupfig vom 23.04.2021

9.3 Übersicht Landumlegung vom 19.08.2022

9.4 Richtprojekt Kirchenzentrum Paulus mit Wohnen, Lupfig SIMUL; Stand Überarbeitung Wettbewerb vom 4.08.2022

9.5 Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

9.6 Auslegeordnung mittel-/langfristiger Bedarf an OeBA