

Planungsvereinbarung

zwischen

Genossenschaft Migros Aare (GMAA), Direktion Real Estate, vertreten durch Reto Soprannetti, Geschäftsleiter, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl

- nachfolgend **GMAA** -

und

Einwohnergemeinde Brugg, handelnd durch den Gemeinderat, Mettgasse 1, 2555 Brugg

- nachfolgend **Gemeinde** -

- nachfolgend auch einzeln «**Partei**» oder gemeinsam «**Parteien**» genannt –

betreffend

die Anpassung der Überbauungsordnung (UeO) «Centre Brugg» inkl. Festlegung
eines neuen Fahrtenkontingents

I. AUSGANGSLAGE

1 Orientierung

- ¹ Die Genossenschaft Migros Aare (GMAA) beabsichtigt eine etappenweise Erweiterung innerhalb des UeO-Perimeters mit neuen Nutzungen und Umbauten im Centre Brügg, welche teilweise Anpassungen der UeO voraussetzen.
- ² Die bestehende UeO «Centre Brügg» stammt aus dem Jahre 2005 und basiert auf Rahmenbedingungen, welche nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Zudem wurde die UeO trotz diverser Anpassungen noch nicht an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst und bezieht sich in mehreren Stellen auf nicht mehr rechtskräftige Artikel von kantonalen Gesetzen und Verordnungen.
- ³ Die Annahmen zur Fahrtenregulierung für das Centre Brügg sind aufgrund der Entwicklungen mit dem neuen Spital Biel – Brügg im Gebiet Brüggmoos und der tatsächlichen Verkehrsentwicklung im Centre Brügg nicht mehr aktuell. Um nachweisen zu können, dass die von den unterschiedlichen Anlagen und Nutzungen erzeugten Fahrten das Strassennetz nicht überlasten, sollen auf alten Annahmen basierende Fahrtenkontingente im Brüggmoos überprüft und falls nötig neu definiert werden. So zum Beispiel das Fahrtenkontingent der UeO «Centre Brügg», welches aufgrund der zu niedrigen zulässigen Abstellplatzzahl mit 12'150 Fahrten/Tag nicht voll ausgeschöpft werden kann.
- ⁴ Die GMAA unterstützt die Realisierung des Spital Biel – Brügg im Brüggmoos und hat sich deshalb bereit erklärt, die für eine Festsetzung des Spital Biel – Brügg im kantonalen Richtplan fehlenden 3000 Fahrten DTV abzutreten.
- ⁵ Die Gemeinde Brügg und die GMAA sind beide an einer Änderung der UeO «Centre Brügg» interessiert.

2 Anpassungen UeO «Centre Brügg»

- ¹ Im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung vom 20. April 2023 haben die Parteien folgenden Inhalt der UeO-Änderung vorgängig diskutiert, welcher hier nochmals festgehalten wird:
 - Schaffung eines Drive-In Restaurant und Ermöglichung der Erweiterung der Nutzungsflexibilität innerhalb des Centre Brügg.
 - Reduktion des in der UeO festgehaltenen Fahrtenkontingents von max. 12'150 Fahrten/Tag auf max. 9'150 Fahrten/Tag zu Gunsten des neuen Spital Biel – Brügg.
 - Die abzutretenden 3'000 Fahrten / Tag sind nur auf das Spital Biel – Brügg zu übertragen und nicht für andere Verkaufsnutzungen im Gebiet Brüggmoos verfügbar.
- ² Für die Weiterentwicklung und Stärkung des Standortes «Centre Brügg» soll in einer ersten Etappe ein Fast-Food-Restaurant mit Drive-In-Angebot im nördlichen Bereich des Areals ermöglicht werden. Die Umsetzung kann voraussichtlich mit wenigen, geringfügigen Anpassungen erfolgen:
 - Verschiebung des Baufeldes 4 «Tankstelle»
 - Anpassung der Nutzungsbestimmungen und baupolizeilichen Masse zum Baufeld Nr. 4

³ Aufgrund von geänderten übergeordneten planungsrechtlichen Grundlagen muss im Rahmen der vorgesehenen UeO-Änderung die BMBV etappenweise umgesetzt werden.

⁴ In einer zweiten Etappe soll eine ordentliche UeO-Anpassung des Nutzungsbereich Süd erfolgen, welche eine flexiblere Nutzungsart des EKZ, sowie eine geringfügige Vergrößerung der maximalen BGF ermöglichen soll.

3 Vereinbarungsgegenstand

In der vorliegenden Vereinbarung regeln die Parteien das Verfahren, das Vorgehen zur Erarbeitung, die Projektorganisation, die Terminplanung und die Kostentragung der UeO-Änderung sowie die Modalitäten zur Abtretung der Fahrten zu Gunsten des Spital Biel – Brügg.

4 Grundlagen

Grundlagen dieser Vereinbarung bilden:

- Die bestehende Überbauungsordnung «Centre Brügg» vom 19.04.2005 inkl. UVB, mit Änderungen vom 21.12.2005, vom 26.05.2011, vom 23.05.2013 und vom 08.05.2015;
- Die Aktennotiz der Gemeinde Brügg zur Sitzung mit der GMAA vom 20.04.2023;
- Die Aktennotiz der Besprechung zwischen der Gemeinde und der GMAA vom 31. August 2023.
- Brief GMAA an Gemeinde Brügg bezüglich Abtretung der 3000 Fahrten vom 10. August 2023.
- Verkehrsstudie Planung Brüggmoos, B&S Ingenieure und Partner vom 14. August 2023 / 1-06.

II. VEREINBARUNG

5 Vorgehen

¹ Die UeO-Änderung im Bereich Nord (verschieben des Baufeldes, Erweiterung Drive-In Restaurant) soll nach Möglichkeit in einer ersten Etappe im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden. In einer zweiten Etappe sollen die umfangreicheren, jedoch weniger dringenden Anpassungen der UeO im Bereich Süd in einem ordentlichen Planungsverfahren vorgenommen werden.

² Mit diesem Vorgehen soll verhindert werden, dass in der ersten Etappe im Bereich Süd die Planbeständigkeit ausgelöst und eine spätere ordentliche UeO-Änderung verunmöglicht wird.

³ Damit die UeO-Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren erfolgen kann, müssen die Änderungen möglichst untergeordnet sein. Entsprechend sollen mit der Umsetzung der BMBV in der UeO «Centre Brügg» keine weiteren materiellen Änderungen erfolgen.

⁴ Ob die vorgesehene Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren durchgeführt werden kann, ist im Rahmen einer Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung zu klären. Im Rahmen eines Startgesprächs mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung

(AGR) konnte bereits festgehalten werden, dass mit dem geplanten Vorgehen eine spätere ordentliche UeO-Änderung als zweite Etappe weiterhin möglich bleibt.

6 Planungsauftrag

- ¹ Die Gemeinde überträgt die Ausarbeitung der UeO-Änderung der GMAA.
- ² Die Gemeinde verpflichtet sich, die GMAA bei den Planungsarbeiten zu unterstützen und das Planerlassverfahren nach Vorliegen des Entwurfs zügig voranzutreiben und durchzuführen. Sie wird dabei ihrerseits durch das beauftragte Planungsbüro unterstützt.

7 Verfahren

- ¹ Das Verfahren richtet sich nach der Baugesetzgebung. Geplant ist die Durchführung der UeO-Änderung für den Bereich Nord im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV, mit öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Bekanntmachung.
- ² Für den Teil Süd wird ein ordentliches Planungsverfahren vorgesehen, welches zeitlich auf die Inbetriebnahme des neuen Spital Biel – Brügg abgestimmt wird.

8 Finanzierung

- ¹ Die Kosten für die Ausarbeitung der UeO-Änderung und des Erläuterungsberichts «Centre Brügg» (inkl. Drittkosten) sowie für alle übrigen Aufwände, welche die Anpassung der UeO «Centre Brügg» gemäss den vorstehenden Ausführungen betreffen (Begleitung Planerlassverfahren, etc.) gehen zu Lasten der GMAA.
- ² Die Kosten für die noch notwendigen Verkehrsabklärungen zusätzlich zur Verkehrsstudie Planung Brüggmoos vom 14.8.2023 im Rahmen der Anpassung UeO-Centre Brügg (inkl. Berichterstattung) gehen zu Lasten der GMAA.
- ³ Die Kosten für die Unterstützung und Begleitung durch die Gemeinde trägt die Gemeinde selbst.
- ⁴ Die Kosten für diese Planungsvereinbarung werden von der GMAA und der Gemeinde Brügg je zur Hälfte getragen.

9 Mehrwertabgabe

Durch die UeO-Änderung entsteht ein planungsbedingter Mehrwert nach Art. 142 ff BauG. Die Gemeinde Brügg verfügt über ein Reglement über die Mehrwertabgabe (Beschluss Dezember 2018), welches über die Fälligkeit und Bemessung der Abgabe bestimmt. Gemäss Reglement sind bei Aufzonungen zu einer Zone mit besseren Nutzungsmöglichkeiten 30% des planungsbedingten Mehrwertes zu erheben. Die Freigrenze, unter der keine Mehrwertabgabe erhoben wird, beträgt 20'000.-. Der planungsbedingte Mehrwert wird durch einen gemeinsam beauftragten unabhängigen Schätzer ermittelt.

10 Projektorganisation

- ¹ Ansprechpartner der Gemeinde für die GMAA, resp. deren Planer/-innen, sind der für die Planung zuständige Ressortvorsteher sowie die Bauverwaltung.

² Die GMAA trifft sich nach Bedarf mit den Ansprechpartnern der Gemeinde. Die Gemeinde stellt die Orientierung der für die Planung zuständigen Kommission und des Gemeinderats sicher.

11 Termine

¹ Die detaillierte Terminplanung erfolgt in gegenseitiger Absprache. Angestrebt wird eine Beschlussfassung für die erste Etappe durch den Gemeinderat im Jahr 2024.

² Die zweite Etappe wird zeitlich auf die Realisierung des Spital Biel – Brügg abgestimmt.

III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

12 Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, die ihr aus dieser Vereinbarung erwachsenden Verpflichtungen auf allfällige Rechtsnachfolgende zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung an weitere Rechtsnachfolgende.

13 Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation

Die Information über das Projekt, insbesondere gegenüber den Medien und der Öffentlichkeit, ist zwischen den Parteien abzustimmen.

14 Inkrafttreten

¹ Diese Vereinbarung tritt in Kraft, sobald sie von allen Parteien rechtsgültig unterzeichnet ist.

² Vorbehalten bleiben die Kreditbeschlüsse der dafür finanzkompetenten Organe der beiden Parteien.

15 Kündigung

Die vorliegende Vereinbarung ist von beiden Parteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist per Ende eines Monats schriftlich kündbar.

16 Ausfertigung

¹ Die vorliegende Vereinbarung wird in 2 Exemplaren unterzeichnet.

² Jede Partei erhält ein Exemplar.

Die Parteien

Für die Genossenschaft Migros Aare

vertreten durch Reto Sopranetti, Geschäftsleiter

Schönbühl, den 08.01.2024



Reto Sopranetti
Geschäftsleiter



Mario Runco
Leiter Direktion Real Estate a.i.

Für die Gemeinde Brügg

handelnd durch den Gemeinderat

Brügg, den 26. 2. 2024



Franz Kölliker
Gemeindepräsident



Beat Heuer
Gemeindeschreiber