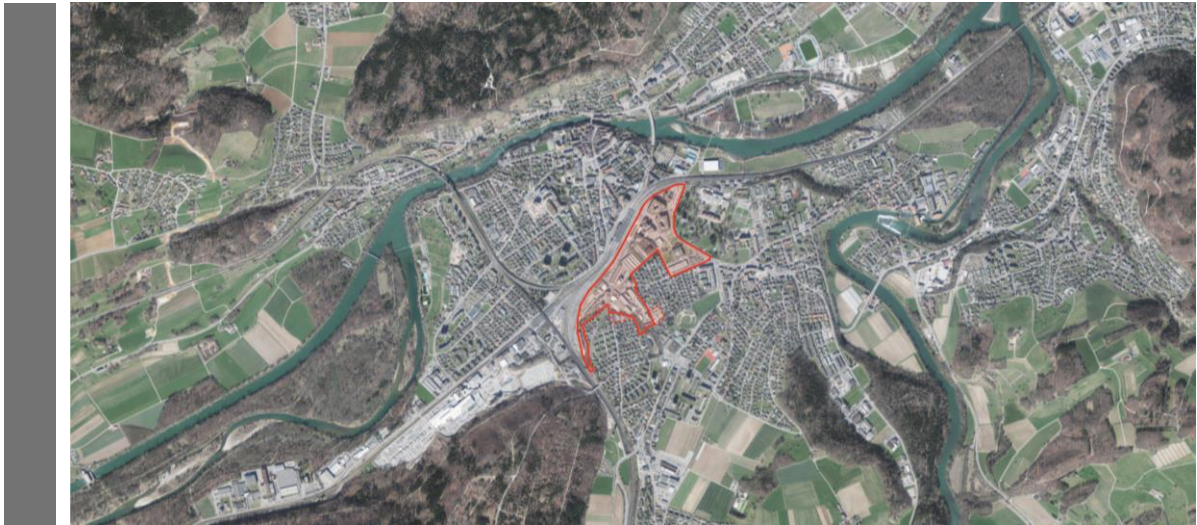


Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch Potenzialstudie Ergebnisbericht

16. August 2021



HINWEIS:

Alle Flächenangaben und quantitativen Angaben sind Richtwerte und in den folgenden Planungen, insbesondere im Rahmen der Testplanung, zu verifizieren.

IMPRESSUM

Ausschreibende Stelle

Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch
c/o Gemeinde Windisch
Dohlenzelgstrasse 6, 5210 Windisch

Anbieterin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
Christoph Stäheli, Dipl. Ing. Raumplaner FH / FSU / REG A
Susanne Frohn, Dipl. Ing. Architektin BUW / MAS ETH / SIA
Seraina Jenal, Msc ETH in Architektur
Nicole Hofstetter, Raumplanungszeichnerin

Titelbild

Luftbild Brugg-Windisch mit Planungspereimeter

Ablageort Bilder: 32505_13A_210327_StadtraumBhfBrugg_Bilder



INHALT

1	Management Summary	4
2	Ausgangslage und Ziel	6
2.1	Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch	6
2.2	Schlüsselfragen für die Gebietsentwicklung	8
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Perimeter	9
3.2	Grundlagen	10
3.3	Eigentumsverhältnisse	14
3.4	Entwicklungsziele Eigentümerinnen, Institutionen	16
3.5	Areale	18
3.6	Bestehende räumliche Potenziale und Qualitäten	20
4	Entwicklungsszenarien	21
4.1	Allgemeines	21
4.2	«Blockrand, Hochpunkte» urbane Mischnutzung	22
4.3	«Punktbauten und Freiraum» Wohnen, Bildung	28
4.4	Transformation Bestand» Arbeitsnutzungen	34
5	Räumliches Zielbild	40
6	Etappierung	42
7	Erkenntnisse und Ausblick	45
7.1	Zukunftsbild / Nutzungsvision	45
7.2	Bauliche Dichte	45
7.3	Freiraum- und Gebäudetypologie	47
7.4	Vertiefungsthemen	47
7.5	Infrastruktur	51
7.6	Testplanung	51
A	Anhang	53
A1	Bedürfnissitzungen; Protokolle	54

1 MANAGEMENT SUMMARY

- Entwicklungsspielräume Im Gebiet um den Bahnhof Brugg Windisch besteht aufgrund veränderter Nutzungsinteressen **Potential für eine Transformation** des heute zumeist industriell genutzten Gebiets zu einem neuen Nutzungsdurchmischten Quartier an der Schnittstelle von Brugg und Windisch. Mit dem Ziel, die Interessen der verschiedenen Akteure und Akteurinnen abzustimmen, wurde unter Federführung der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch im Januar 2020 das Projekt «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» gestartet.
- Potenzialstudie und Verkehrskonzept Mit der geplanten Entwicklung werden sich die Verkehrsmengen im Entwicklungsgebiet ändern. Um die Grundlage (Mengengerüst) für die Kapazitätsbetrachtungen des Verkehrskonzeptes zu schaffen wurde in einem ersten Schritt die vorliegende Potenzialstudie erarbeitet. Zu diesem Zweck zeigt die Potenzialstudie **drei städtebauliche Typologien** mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Die Studie ermöglichte den **Diskussionseinstieg der Projektpartner** zu den anstehenden Entwicklungsfragen.
- Die Szenarien zeigen **schematische Lösungsansätze ohne Anspruch auf städtebauliche und freiräumliche Qualität**; die vertiefte architektonisch-städtebauliche Betrachtung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Zur Findung eines «Zukunftsbildes Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» soll ab 2021 eine Testplanung durchgeführt werden.
- Ablauf Die Potenzialstudie wurde im Zeitraum **Juni bis Dezember 2020** erarbeitet; die Ideen und Lösungsansätze wurden in zwei Projektteamsitzungen (3. September 2020, 25. November 2020) und einem Workshop (22. Oktober 2020) diskutiert und vertieft. Die Erstellung des Ergebnisberichts erfolgte bis 15. Januar 2021. Das Verkehrskonzept wird bis Sommer 2021 fertiggestellt.
- drei Szenarien Als Ergebnis der Potenzialstudie liegen **drei schematische Szenarien** vor:
- **«Blockrand mit Hochpunkten»**; Nutzungsschwerpunkt: urbane Mischnutzung;
 - **«Punktbauten mit umgebender Freifläche»**; Nutzungsschwerpunkt: Wohn- und Bildungsnutzungen;
 - **«Transformation Bestandes**; Nutzungsschwerpunkt: Arbeitsnutzungen.

theoretisches Ausloten der Dichte als Berechnungsgrundlage der Verkehrsmengen	<p>In der ersten, anlässlich des Workshops vom 22. Oktober 2020 gezeigten Fassung zeigen die drei Szenarien ähnliche bauliche Dichten im Bereich einer AZ von 1.7 – 1.9:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ «Blockrand mit Hochpunkten»: AZ ca. 1.9 ▪ «Punktbauten mit umgebender Freifläche»: AZ ca. 1.8 ▪ «Transformation Bestandes»: AZ ca. 1.7 <p>Um eine Bandbreite möglicher Dichten für die Kapazitätsprüfung des Verkehrskonzeptes zu erhalten wurde die folgende theoretische Dichtespreizung dargestellt; zu diesem Zweck wurden innerhalb der Grundszenarien mit Variation von Gebäudehöhen und Fussabdrücken unterschiedliche Nutzungsdichten dargestellt (vgl. Kapitel 4.2, 4.3, 4.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ «Blockrand mit Hochpunkten»: AZ ca. 2.4 ▪ «Punktbauten mit umgebender Freifläche»: AZ ca. 1.9 ▪ «Transformation Bestandes»: AZ ca. 2.1
Zielsetzung: moderate Dichte	Die ursprünglichen, weniger dichten Fassungen erscheinen mit Blick auf die bestehende Bebauung verträglicher als die zu Berechnungszwecken veränderten baulichen Dichten. Die theoretischen, höheren Dichten erscheinen vergleichsweise zu dicht. Angestrebt wird eine moderate Dichte , welche im Zusammenhang mit der Umgebung als verträglich erachtet wird.
Ausloten der teilgebietsspezifischen Dichten in Folgeplanung	Die verträgliche Dichte wird in einer nächsten vertiefenden Planung für jedes Teilgebiet sorgfältig und ortsspezifisch auszuloten sein. Dies muss im Dialog eines Fachgremiums mit mehreren Planungsteams erfolgen. Seitens der Stadt Brugg wird als Vergleichsgrösse die bauliche Dichte der City Brugg AZ 1.4 zitiert.
räumliches Gerüst	Unabhängig von Gebäudetyp und Dichtezahl konnten übergeordnete Themen erkannt werden, welche im Sinne qualitätssichernder Handlungsanweisungen einem sog. «räumlichen Gerüst» zusammengefasst sind.
Etap pierung	Die Entwicklung des Gebiets Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch wird schrittweise über einen längeren Zeitraum erfolgen. In der Potenzialstudie wurden die innerhalb der bestehenden Abhängigkeiten zweckmässigen Umsetzungsschritte definiert.
Aufbau und Inhalt des Berichts	Im vorliegenden Ergebnisbericht sind neben den Szenarien auch die in den Workshops diskutierten Fragen und Ziele der Testplanung dokumentiert. Ebenso sind relevante Rahmenbedingungen und Grundlagen sowie die Ausgangslage und Schlüsselfragen der künftigen Entwicklung dargestellt.

2 AUSGANGSLAGE UND ZIEL

2.1 Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch

Entwicklungspotenzial Der Stadtraum rund um den Bahnhof Brugg-Windisch weist ein grosses Potenzial zur stadträumlichen und verkehrlichen Entwicklung auf. Insbesondere auf der Südseite des Bahnareals befindet sich **eines der letzten und grössten bahnhofsnahe Entwicklungs- bzw. Transformationsgebiete im Kanton Aargau**. Gemäss kantonalem Richtplan ist das Gebiet als **Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt** bezeichnet.

Aufgrund aktueller Vorhaben und Planungen (z.B. Umgestaltung Busterminal Nord, z.B. Planung regionales Gesamtverkehrskonzeptes Ostaargau (rGVK Ostaargau), z.B. Handlungsbedarf bei Personenunterführung am Bahnhof Brugg) scheint der Zeitpunkt für eine **gemeinsame, koordinierte Entwicklung** ideal.

Koordinierte Entwicklung der Vorhaben um den Bahnhof Mit dem Projekt Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch soll die Planung «Vision MITTE» von 2006 weiterentwickelt werden, um so eine koordinierte Entwicklung rund um den Bahnhof zu ermöglichen. Dabei sind u.a. auch die Vorgaben des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen.

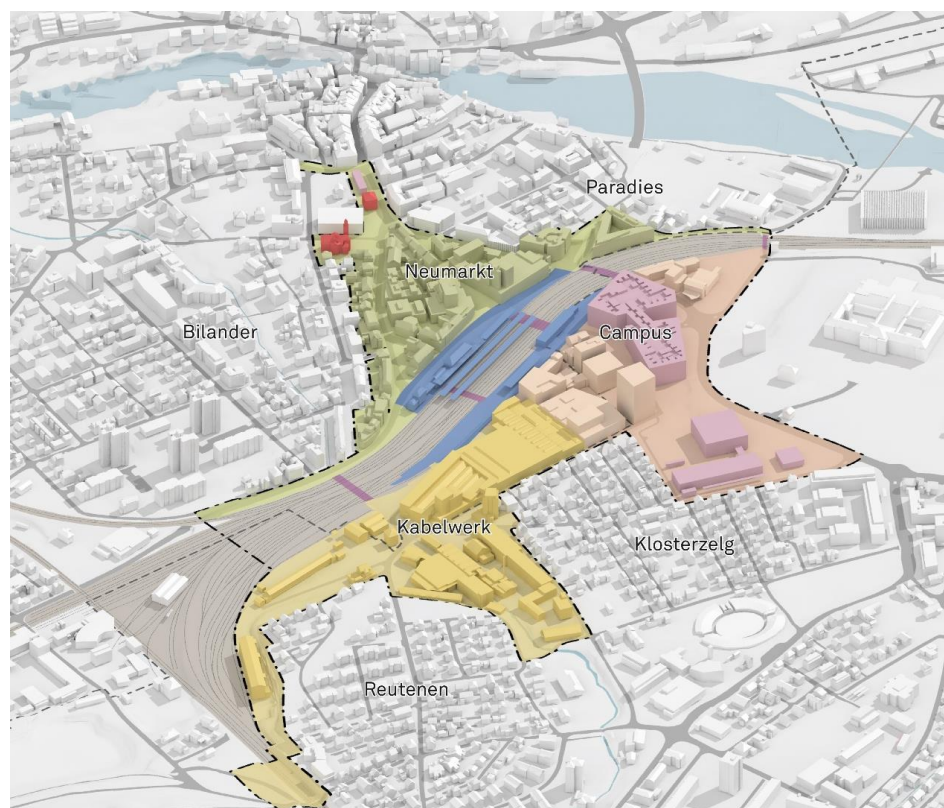


Abb. 1: Übersicht Perimeter Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch (Titelblatt Synthesebericht)



Abb. 2: Räumliches Entwicklungsleitbild RELB (Metron, 17. März 2015)

Zielsetzung eines zusammenhängenden Zentrums Brugg Windisch

Mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild RELB¹ haben die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch ihre gemeinsame Vision bis 2035 beschrieben. Als wichtiges Ziel ist die **verbesserte Verbindung von «Brugg» und «Windisch»** bezeichnet. Im Sinne einer Aufwertung zu einem zusammenhängenden Zentrum soll eine Verbindung der Zentren Brugg und Windisch geschaffen werden.

Weiter ist formuliert, dass die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch die angestrebte Entwicklung gemeinsam angehen und eine **gemeinsame Identität** anstreben. Ziel ist eine nachhaltige Gesamtentwicklung mit hoher Qualität der Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsräume im Raum Brugg Windisch.

Option Weiterführung Industrie

Mit der vorliegenden Studie werden Entwicklungsszenarien untersucht, welche eine Veränderung der heutigen Nutzungsart zeigen. Seitens der heutigen Nutzer ist jedoch **auch eine Fortführung der bestehenden Industrienutzung denkbar**, was in den nächsten Planungsschritten ebenfalls zu berücksichtigen ist.

¹ Das RELB wurde am 22. September 2014 von Stadtrat Brugg und Gemeinderat Windisch freigegeben. Es ist behördenverbindlich und weist einen Zeithorizont von 20 bis 25 Jahren auf.

2.2 Schlüsselfragen für die Gebietsentwicklung

Schlüsselfragen Beim Einstieg in die Bearbeitung des Gebiets stellt sich die Frage nach dem **künftigen Charakter des Gebiets**:

- Welches **Bild** wird gesucht? Gibt es eine **Vision** für die Zukunft des Stadtraums Bahnhof Brugg Windisch?

Dimension & Massstab Das Entwicklungsgebiet südlich der Gleise umfasst eine Grundfläche von rund 175'000 m². Diese Flächenausdehnung entspricht ungefähr einem Vierfachen der Altstadt Brugg und in etwa den Dimensionen der Europaallee in Zürich. Mit dem Areal dieser Dimension besteht ein **einmaliges stadträumliches Entwicklungspotenzial an zentraler Lage** in Brugg-Windisch.



Abb. 3: Dimension, Massstab, Dichte: Vergleich Entwicklungsgebiet mit Europa-Allee, Altstadt Brugg

Dimension & Massstab Als neuer Baustein wird das künftige Gebiet in ein **Verhältnis zu den bestehenden Stadträumen** treten:

- In welchem **Verhältnis** steht das **Entwicklungsgebiet** zu «**Altstadt Brugg**» und «**City Brugg**»? Wie kann erreicht werden, dass sich die Bereiche gegenseitig stärken?

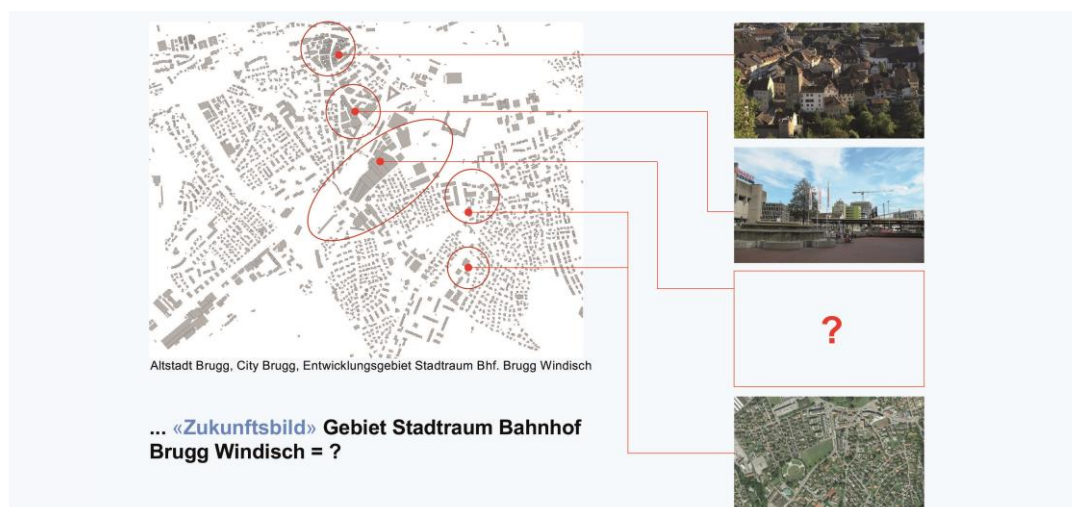


Abb. 4: Verhältnis Entwicklungsgebiet zu bestehender Altstadt Brugg und City Brugg

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Perimeter

Gebiet Stadtraum Bahnhof
Brugg Windisch

Das Gebiet Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch liegt recht zentral im Kanton Aargau nahe der Aare an der Schnittstelle zwischen der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch. Der **Bahnhof Brugg** ist eine **bedeutende ÖV-Drehscheibe für die ganze Region**. Die Metropolen, Zürich, Bern, Basel sind von Brugg aus alle in weniger als einer 1h erreichbar. Im Rahmen der Potenzialstudie wird der **Bereich südlich der Gleise** betrachtet.



Abb. 5: Entwicklungsgebiet Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch

Definition bebaubarer Bereich;
Abhängigkeiten

Massgebliche Rahmenbedingungen für die Definition der bebaubaren Bereiche innerhalb des Gesamtperimeters sind die Interessenslinie der SBB und das regionale Gesamtverkehrskonzept Ostaargau, rGVK mit der geplanten Zentrumsentlastung Brugg/Windisch ZEL. Weder für die Interessenslinie noch für die Linienführung der Zentrumsentlastung ZEL lagen von Beginn der Bearbeitung der Potenzialstudie bis zum Vorliegen des Ergebnisses verbindliche Angaben vor. Daher wurde für die Potenzialstudie mit Annahmen gearbeitet.

3.2 Grundlagen



Abb. 6: Ausschnitt Raumkonzept Aargau

Das Gebiet Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch ist als wirtschaftlicher **Entwicklungsschwerpunkt ESP von kantonaler Bedeutung** eingestuft. Als Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler und regionaler Bedeutung werden Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen -achsen bezeichnet; dies um an geeigneten Standorten die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige, regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte mit guter Arbeitsplatzstruktur und guter Erreichbarkeit zu schaffen und in optimaler Abstimmung auf verschiedene Mobilitätsangebote.



Abb. 7: Zonenplan Raum Brugg Windisch, Stand: 21.12.2020

Basierend auf dem überkommunalen «Regionalen Entwicklungsleitbild RELB» für die Region Brugg Windisch, dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV und dem Natur- und Landschaftsentwicklungskonzepts NLEK erfolgte die **Revision der Nutzungsplanung der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch**.

Die Nutzungsplanung Windisch ist mit dem Regierungsratsbeschluss vom Dezember 2019 in Kraft. Die revidierte Nutzungsplanung Brugg wurde im Dezember 2019 vom Einwohnerrat beschlossen.



Abb. 8: Vision Mitte

Der **Entwicklungsrichtplan «Vision Mitte»** vom 7. März 2006 ist ein überkommunaler Richtplan, welcher Vorgaben für das städtebauliche Gesamtbild und die Anordnung künftiger Gebäudekörper und Freiräume innerhalb des gekennzeichneten Perimeters enthält.

Für die im Entwicklungsrichtplan definierten Teilgebiete sind detaillierte Vorgaben formuliert. Die Planungen für den Campus-Neubau der FHNW und für das Campus-Forum und die Campus-Treppen basieren auf dem Entwicklungsrichtplan Vision Mitte.

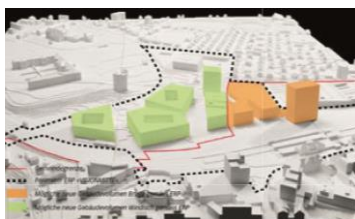


Abb. 9: Nutzungsplanung Campus

Mit der **«Nutzungsplanung Campus»** vom Mai 2007 wurde ein Konzept für die Bebauung und Erschliessung des bezeichneten Bereichs erarbeitet. Auf der Grundlage der Nutzungsplanung Campus wurde das Campus-Gebäude der FHNW errichtet und das heutige Verkehrsregime umgesetzt. Derzeit ist der Centurion-Tower im Bau.

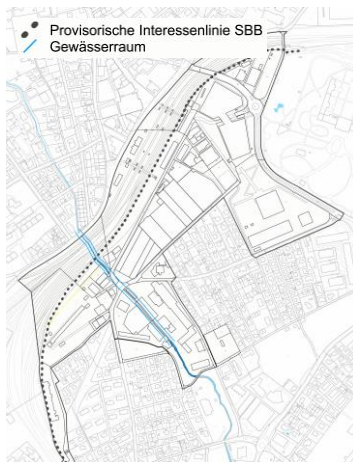


Abb. 10: Interessenslinie SBB

Für die Lage der **Interessenslinie der SBB** lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Potenzialstudie noch keine verbindlichen Angaben vor. In Absprache mit der SBB wurden die folgenden Annahmen getroffen: Die angenommene Lage der Interessenslinie der SBB entspricht der Abgrenzung zwischen Bauzonen und Kulturland; die Interessenslinie der SBB ist einer Parzellengrenze gleichzusetzen, somit gelten die Abstandsregeln gemäss der Bau- und Nutzungsordnung. Die Interessenslinie wird derzeit im Rahmen der SBB internen Erarbeitung des «Regionalen Masterplan Brugg – Baden-Wettingen» erarbeitet. Die im vorliegenden Bericht dargestellte Linie dient daher **ausdrücklich nur als Provisorium**, die SBB ist darauf nicht zu behaften. Die Erkenntnisse des Verkehrskonzeptes und damit auch als Inputgeber der vorliegenden Potentialstudie sind für die Dimensionierung der Publikumsanlagen im Rahmen des Masterplanes eine Voraussetzung.



Abb. 11: Gebäude SBB-Historic

Das **Gebäude «SBB Historic»** muss aus Sicht der SBB Infrastruktur nicht am Standort verbleiben. Gemäss SBB Immobilien kann das Gebäude ab ca. 2040 (frühestens 2035) andernorts zu stehen kommen. Das Gebäude SBB-Historic befindet sich heute in einer Nichtbauzone. Der Mietvertrag läuft bis 2034. Eine später etappierte Entwicklung (ab ca. 2040, frühestens ab 2035) ist denkbar.

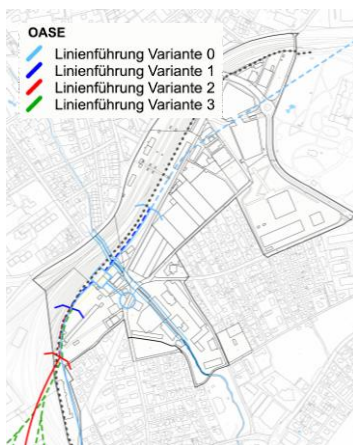


Abb. 12: Annahmen ZEL

Das **regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK)** für den Ostaaargau mit Zeithorizont 2040 soll Baden und Brugg u.a. mit einem 1'600 m langen zweispurigen Aare-unterquerenden Tunnel vom Durchgangsverkehr entlasten sowie das Untere Aaretal besser ans übergeordnete Netz anbinden.

Die Linienführung der Zentrumsentlastung Brugg/Windisch ZEL ist noch offen. Der Grosse Rat des Kantons Aargau hat das rGVK am 4. Mai 2021 festgesetzt und die entsprechende Richtplananpassung beschlossen, es ist davon auszugehen, dass die Projektierung resp. genaue Linienführung ca. Ende 2022 bekannt sein wird. Als Umsetzungshorizont für das rGVK wird vom Jahr 2040 ausgegangen, die früheste Inbetriebnahme wird für 2033 erwartet.



Abb. 13: Studie Süssbach, 2019

Für die **Areale Süssbach, Rütene, Bachmatt** wurde im Jahr 2019 im Auftrag der BRUGG Immobilien AG und der Gemeinde Windisch eine **Machbarkeitsstudie für die geplante Arealentwicklung** erarbeitet. Diese wurde als Grundlage für die Potenzialstudie verwendet und ist bei den Dichteberechnungen der Teilgebiete separat aufgeführt.



Abb. 14: Eisenbahnlärm Tag

Für das Entwicklungsgebiet Stadtraum Bahnhof Brugg liegt eine **relevante Lärmbelastung hinsichtlich Eisenbahnlärm** vor. Insbesondere mit den Tagwerten wird in einzelnen Bereichen die Einhaltung einer für reine Wohnnutzung relevanten Empfindlichkeitsstufe ES II kritisch.



Abb. 15: Strassenlärm

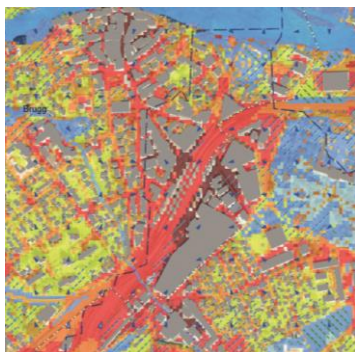
Bzgl. der **Belastung durch Strassenlärm** ist die Kantonsstrasse mit Auswirkungen auf einzelne Bereiche innerhalb des Entwicklungsgebietes zu beachten. Kritisch ist hier ebenfalls die Einhaltung der für reine Wohnnutzung relevanten Empfindlichkeitsstufe ES II.



Abb. 16: Störfall und NIS

Neben der bestehenden Lärmbelastung ist in der vertiefenden Planung auch das **Thema Störfall** sowie das **Thema der Belastung durch nichtionisierenden Strahlung NIS** zu beachten: Mit dem Konsultationsbereich KOBE wird der relevante Risikobereich bzgl. möglicher Störfälle bezeichnet, in welchem die Anordnung sog. empfindlicher Nutzungen (z.B. Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc.) zu vermeiden ist. Einige Bereiche des Entwicklungsgebietes liegen innerhalb des Konsultationsbereichs. Hinsichtlich nachfolgender Nutzungsplananpassungen ist zu beachten, dass solche innerhalb des Konsultationsbereichs Klärungen hinsichtlich der Risikorelevanz und den Einbezug kantonaler Vollzugsbehörden erfordern.

Ein- oder Aufzonungen erfordern den Nachweis der Risikoeingrenzung mit zweck- und verhältnismässigen Massnahmen sowie den Nachweis des erheblichen öffentlichen Interesses an der entsprechenden Nutzung am Standort. Bzgl. einer Belastung durch nichtionisierenden Strahlung NIS ist zu beachten, dass die kritischen Übergangs- und Umgebungsleitungen mittig über den Bahnhof laufen, jedoch in kritischer Nähe zum Entwicklungsgebiet mehrheitlich Fahrleitungen vorhanden sind, weshalb bzgl. NIS von einer eher nicht relevanten Belastung ausgegangen wird. Die Annahme ist in den vertiefenden Planungen zu verifizieren.



Wärmeineleffekt in Siedlungsgebiet und Verkehrsflächen

0 bis 1 [K]
1 bis 2 [K]
2 bis 3 [K]
3 bis 4 [K]
4 bis 6.4 [K]

Abb. 17: Klimaanalysekarte

Das Gebiet südlich der Gleise ist in der **Klimaanalysekarte des Kantons Aargau** als besonders relevant gekennzeichnet. Für das Gebiet wird als Analyse der heutigen Bebauung eine «Wärmeineleffekt» der höchsten Stufe bezeichnet. Die sog. «Planhinweisekarte» bezeichnet eine «extreme bioklimatische Belastungssituation». Im Rahmen konkreter Projekte sind entsprechende Freiraum- und Baukonzepte (z.B. Gewährleistung von Arealdurchlüftung, Reduktion der versiegelten Flächen, Begrünung) Durchlässigkeit, zu entwickeln, welche die klimatische Situation massgeblich verbessern.

Die Themen **Erschütterung und Körperschall** sind in der Weiterbearbeitung ebenfalls zu berücksichtigen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer/-innen und Beteiligte Die **Flächen² innerhalb des Perimeters** verteilen sich auf folgende Eigentümer/-innen:

- **BRUGG Immobilien AG:** 73'680 m² | 41.6 %
- **SBB Immobilien:** 30'928 m² | 17.5 %
- **Immobilien FHNW AG:** 33'034 m² | 18.7 %
- **Mischeigentum FGI FHNW / Nest Sammelstiftung / Campus Parking AG / Campussaal Immobilien:** 17'159m² | 9.7 %
- **Diverse private Eigentümer/-innen:** 14'464 m² | 5.9 %
- **Kanton Aargau:** 8'206 m² | 4.6 %
- **Stadt Brugg:** 3'452 m² | 1.9 %
- **Gemeinde Windisch:** 249 m² | 0.1 %

- Kanton Aargau
- Stadt Brugg
- Gemeinde Windisch
- Brugg Immobilien AG
- Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW)
- FHNW / Nest Sammelstiftung
- SBB
- Diverse private Eigentümer/-innen
- Mischeigentum (Brugg Immobilien AG, SBB, Kanton Aargau)
- Gemeindegrenze

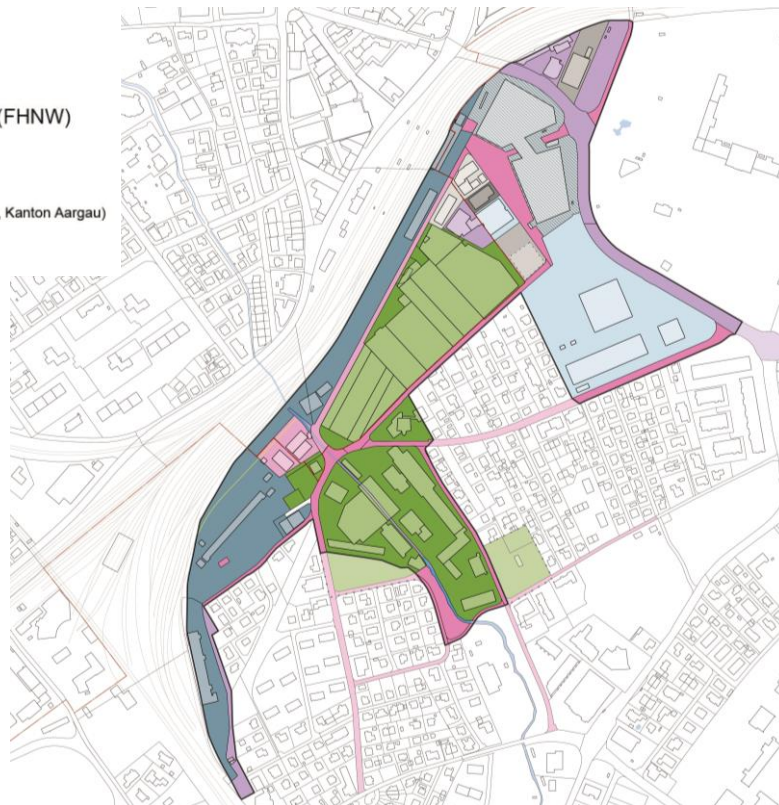


Abb. 18: Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse

² Die Flächenangaben enthalten nur die bebaubaren Bereiche innerhalb der Teilgebiete gem. Kapitel 3.5, Strassenparzellen sowie der Gleisbereich im Eigentum der SBB sind nicht enthalten.

Eigentümer/-in	Parzelle [Kat.-Nr.]	Grundfläche ³ [m ²]	Anteil in %	Windisch Brugg
Total		177'649		
Kanton Aargau		8'206	4.6	
	1819	2'484		W
	1816	3'716		W
	770	2'006		B
	750 [Strassenparzelle Süssbachunterführung]			B
Stadt Brugg		3'452	1.9	
	745	1'967		B
	2093	1'485		W
	756 [Industriestrasse]			B
Gemeinde Windisch		249	0.1	
	850	249		W
	862 [Campusplatz]			W
	2199 [Wald]			W
	Strassenparzellen: 2335, 1617, 2194, 2440, 2439, 1723, 2413, 1721, 1718, 1792, 1817, 866			W
Brugg Immobilien AG		73'956	41.6	
	2396	1'879		B
	767	6'777		B
	2395	350		B
	2394 [TG-Zufahrt]	191		B
	761	14'310		B
	759	7'890		B
	1279 [Verwaltungsgebäude]	2'785		W
	1587 [Süssbach Ost]	19'057		W
	2197 [Süssbach West]	10'114		W
	2196 [Rütene]	3'505		W
	2164 [Bachmatt]	833		W
	2165 [Bachmatt]	4'040		W
	747 [Bruneck]	477		B
	1636	1'043		W
	624	429		W
	1177, 746	276		W, B
Finanzierungsgesellschaft Immobilien FHNW AG		33'034	18.7	
	1883 [Hallerbauten]	31'182		W
	1796	1'852		W
FGI FHNW / Nest Sammelstiftung / Campus Parking AG / Campussaal Immobilien		17'159	9.7	
	1472	17'159		W
SBB Immobilien		31'129	17.5	
	1793	2'002		W
	2180	11'214; Anteil Perimeter: 384		B
	743	29'758; Anteil Perimeter: 5'778 plus 4213 = 9'991		B
	2190	14'993; Anteil Perimeter: 2'300		B
	1743	55'922; Anteil Perimeter: 11'903		W
	1637	983		W
	3145 [Freihaltezone]	7'014; Anteil Perimeter: 3'365		W
	1605	201		W
Diverse private Eigentümer/-innen		10'464	5.9	
	1795	924		W
	2227	3'037		W
	1842	2'642		W
	1795	924		W
	1794	1'668		W
	768	1'269		B

³ Die Flächenangaben enthalten nur die Bereiche innerhalb der Teilgebiete gem. Kapitel 3.5, Strassenparzellen sind nicht enthalten.

Im Bereich der Gemeinde Windisch befindet sich ein Flächenanteil von 128'197 m², im Bereich der Stadt Brugg befindet sich ein Flächenanteil von 49'452 m².

Die Areale «Bachmatt» und «Rütene» sind nicht Teil der Gebietsentwicklung, für beide Areale liegen bereits separate Projekte vor. Damit die künftige bauliche Dichte dieser Areale jedoch hinsichtlich der Kapazitätsprüfung Verkehr berücksichtigt werden kann, sind sie in der Potenzialstudie mit dargestellt.

3.4 Entwicklungsziele Eigentümerinnen, Institutionen

«Bedürfnisgespräche»	In «Bedürfnisgesprächen» wurden die Entwicklungsabsichten der unterschiedlichen Eigentümer/-innen abgeklärt. Die Gespräche wurden protokolliert und sind im Anhang des Berichts dargestellt (vgl. Anhang A1: «Bedürfnissitzungen»).
Flächenbedarf	<p>Bzgl. allfälliger bestehender Bedarfe ergab sich, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ kein konkreter Flächen-/Entwicklungsbedarf besteht, weder seitens der Eigentümer/-innen noch seitens der beteiligten Institutionen; ▪ ein potenzieller «Ankernutzer» ist nicht bekannt.
Entwicklungsabsichten	Bzgl. bestehender Entwicklungsabsichten wurde seitens der Eigentümer/-innen und Institutionen Folgendes formuliert:
Ziele BRUGG Immobilien AG	<p>BRUGG Immobilien AG</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die BRUGG-Immobilien AG strebt eine grundsätzlich wirtschaftliche Nutzungsmischung an (Wohnnutzung, Mischnutzung; Bildung ergänzend denkbar). Es wird eine Differenzierung zu den Arealen «Süssbach», «Bachmatt», «Rütene» vorgesehen werden; anders als auf diesen Arealen, auf welchen lagespezifisch schwerpunktmässig Wohnnutzungen angeordnet wird, kann in grösserer Bahnhofsnähe durchaus ein breiteres Nutzungsspektrum resp. eine intelligente Mischnutzung vorgesehen werden. Wohnnutzungen sollen jedoch auch hier in zweckmässigem Mass vorgesehen werden;
Ziele SBB Immobilien	<p>SBB Immobilien</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die SBB-Immobilien strebt im Rahmen künftiger Entwicklungen eine Platzierung von 95% Wohnnutzung und 5% Verkaufsnutzungen/Gesundheitsnutzungen an, dies für das «Areal Süd»; auf dem «Areal Nord» soll derselbe Nutzungsmix, evtl. ergänzt durch Bildungsnutzungen, vorgesehen

werden. Erdgeschossig sollen publikumsorientierte Nutzungen platziert werden; Hochhaustypologien sind erwünscht;

Ziele FHNW **Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW**

- seitens der FHNW besteht kein Ausbaubedarf;

Ziele Stadt Brugg,
Gemeinde Windisch

Stadt Brugg, Gemeinde Windisch, Kanton Aargau

- seitens der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch sind bisher die Haltungen der beiden Abteilungen Planung und Bau bekannt, eine Definition der Entwicklungsziele durch die Exekutive liegt bisher noch nicht vor. Seitens der Abteilungen Planung und Bau Brugg und Windisch besteht der Wunsch, ein lebendiges neues Stadtquartier zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird für den neuen Ort eher eine Mischnutzung gewünscht, da mit reiner Wohnnutzung nicht die gewünschte «Lebendigkeit» erzielt werden könnte. Im Rahmen künftiger Wohnnutzungen wären auch besondere Wohnformen denkbar, z.B. «Studierendenwohnen», «Alterswohnen», «Cluster-/WG-Wohnen», «Mehrgenerationenwohnen». Grundsätzlich wird gewünscht, dass ausreichend Plätze, Begegnungs- und Aufenthaltsorte sowie eine grosszügige Begrünung (Bäume, Grünflächen, Parks) vorgesehen werden. Dies als zwingende Massnahme im Zuge der geplanten Verdichtung und zur Qualitätssicherung. In diesem Zusammenhang wird gewünscht, dass eine Komprimierung der Nutzungen resp. eine Minimierung des Fussabdrucks zugunsten des künftigen Freiraums geprüft wird. Mit der Entwicklung soll ein gewinnbringendes Zusammenspiel mit der bestehenden City-Brugg und Altstadt Brugg gelingen, eine Schwächung der bestehenden städtischen Orte in Brugg und Windisch soll vermieden werden;

Kanton Aargau **Kanton Aargau**

- seitens des Kanton Aargau (ARE) wird erwartet, dass die Ziele des Kantonalen Richtplans Aargau geprüft werden. Gemäss dem kantonalen Richtplan sollen «arbeitsplatzintensive Nutzungen» vorgesehen werden, ein «Einbezug von Wohnnutzungen ist anzustreben». Das Gebiet ist als eines mit künftig «hohen Personenverkehr» beschrieben und ist als «Vorzugsgebiet Spitzentechnologie» erfasst, diesen Aspekten ist Rechnung zu tragen.

3.5 Areale

Areale Als Grundlage für die Erarbeitung der Szenarien wurden **mit Bezug auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse** Areale definiert. **Nichtbauzonen**, resp. Strassenbereiche und Gleiskörper wurden **ausgespart**. Im Areal «SBB/Rollen_2» sind Parzellen enthalten, welche sich im Eigentum der SBB, der BRUGG Immobilien AG und der Stadt Brugg befinden. Im Areal «Mitte_1/2» sind Parzellen zusammengefasst, welche sich im Eigentum der BRUGG Immobilien AG, der SBB Immobilien, des Kantons Aargau, privater Eigentümer/-innen und der Finanzierungsgesellschaft Immobilien FHNW AG befinden. Im Areal «Gaswerkstrasse» sind Parzellen im Eigentum von Kanton Aargau und diversen private Eigentümer/-innen zusammengefasst.



Abb. 19: Übersichtsplan Areale

Eigentümer/-in	Grundfläche ⁴ [m ²]	Parzelle [Kat.-Nr.]	Eigentümer/-in
Bahnhof	8'441	743, 1793, 850, 2180	SBB, Gemeinde Windisch
SBB/Rollen_1⁵	5'188	743, 2190	SBB
SBB/Rollen_2	20'095	1743, 745, 2093, 1177, 746, 747, 1636, 624, 1605, 1637, 2190	SBB, Stadt Brugg, BRUGG Immobilien AG
SBB/Rollen_3	3'362	3145 Nichtbauzone	SBB (SBB-Historic)
BRUGG_1	22'743	759, 761, 2394, 2395	Brugg Immobilien AG
BRUGG_2	8'657	2396, 767	Brugg Immobilien AG
Mitte_1	7'088	1794, 1795, 1796, 1842	Diverse private Eigentümer/-innen; Finanzierungsgesellschaft Immobilien FHNW AG;
Mitte_2	3'276	768, 770	Kanton Aargau, diverse private Eigentümer/-innen
Campus_1	17'160	1472 (Neubau FHNW)	FGI FHNW / Nest Sammelstiftung / Campus Parking AG / Campussaal Immobilien
Campus_2	31'183	1883 (Hallerbauten)	Finanzierungsgesellschaft Immobilien FHNW AG
Areal Gaswerkstrasse	9'238	1819, 2227, 1816	Kanton Aargau, diverse private Eigentümer/-innen
Süssbach	29'171	2197, 1587	Brugg Immobilien AG
Rütene	3'505	2196	Brugg Immobilien AG
Bachmatt	4'873	2164, 2165	Brugg Immobilien AG
Verwaltungsgebäude	2'785	1279	Brugg Immobilien AG

⁴ Die Flächenangaben enthalten nur die Bereiche innerhalb der Teilgebiete gem. Kapitel 3.5, Strassenparzellen sind nicht enthalten.

⁵ Voraussetzung für die Verfügbarkeit der Teilgebiete SBB-Rollen ist die Verlegung des bestehenden Freiverlades nach Lupfig, die Verlegung hat «verursacherorientiert» durch den Neubau der Nordumfahrung zu erfolgen – seitens Infrastruktur sind dazu derzeit keine Mittel reserviert, jedoch wurde die Interessenssicherung in Absprache mit dem Kanton und den Standortgemeinden am Ersatzstandort Lupfig vorgenommen.

3.6 Bestehende räumliche Potenziale und Qualitäten

bestehende räumliche
Potenziale und Qualitäten

Im Entwicklungsgebiet Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch bestehen **Potenziale und Themen**, die für die weitere Gebietsentwicklung von bedeutend sein werden:

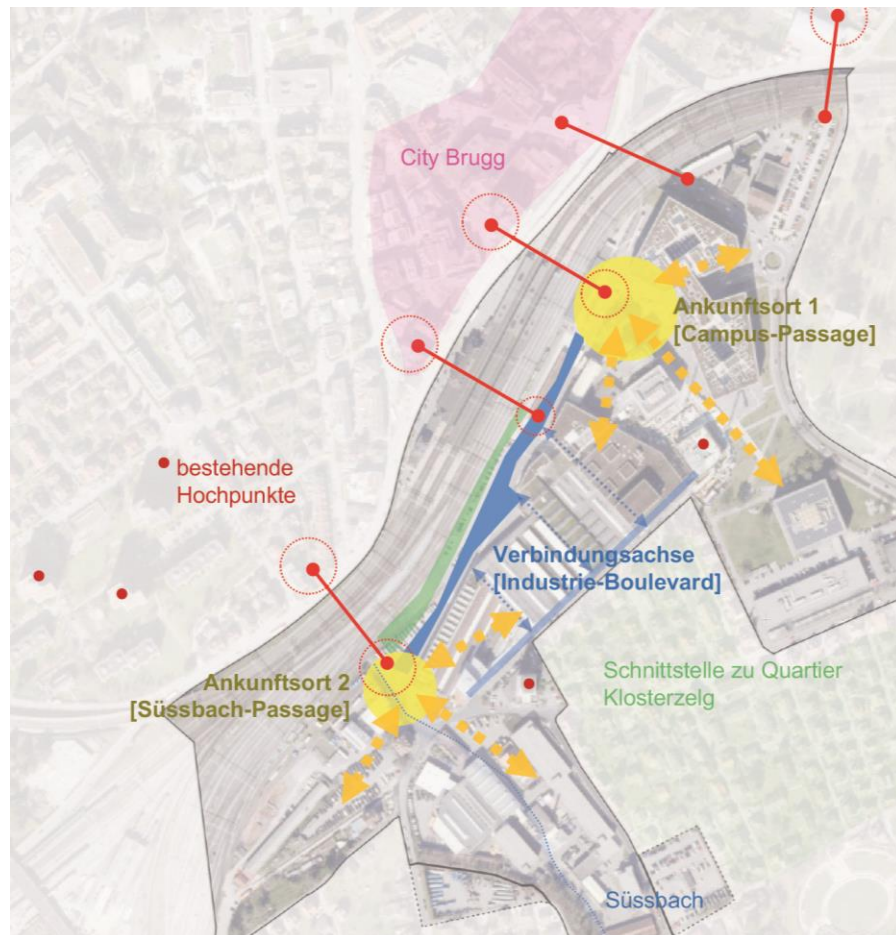


Abb. 20: Bestehende räumliche Potenziale und Qualitäten

- **Verbindung** zwischen der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch **über Gleisraum** hinweg;
- **Anknüpfungspunkte** der Personenunterführungen als «Ankunftsorte» auf der Nord- und Südseite des Bahnhofs;
- «Industriestrasse» als arealinterne **Verbindungsachse**;
- bestehenden **Hochpunkte** als Orientierungspunkte;
- anspruchsvollen **Schnittstellen** (u.a. hinsichtlich Massstab und Körnung) zu den **angrenzenden Quartieren**;
- charakteristischer **Gebäudebestand** als mögliches Potenzial für künftige Identitätsstiftung;
- **Zwischenraum zwischen Gleisen und Industriestrasse** mit Potenzial für eine Begrünung

4 ENTWICKLUNGSSZENARIEN

4.1 Allgemeines

unterschiedliche Städtebautypen Auf der Grundlage unterschiedlicher städtebaulicher Typologien wurde ein **Spektrum möglicher Entwicklungsszenarien** dargestellt. Da derzeit weder ein konkreter Bedarf noch ein «Ankernutzer» bekannt ist, basieren die Szenarien hinsichtlich möglicher Nutzungen auf Annahmen.

Mit dem Ziel, für die Verkehrsstudie unterschiedliche bauliche Dichten zu ermitteln, wurden innerhalb der Grundszenarien mit Variation von Gebäudehöhen und Fussabdrücken unterschiedliche Ausnutzungsziffern dargestellt.

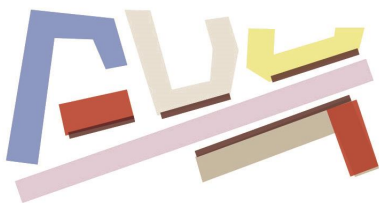


Abb. 21: Schema Szenario Blockrand, Hochpunkte

«Blockrand mit Hochpunkten»

- hohe Dichte;
- urbane Mischnutzung.

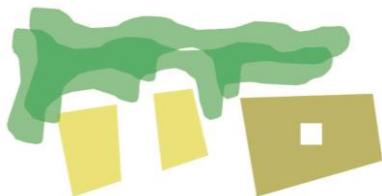


Abb. 22: Schema Szenario Punktbauten, Freiflächen

«Punktbauten mit Freifläche»

- niedrige Dichte;
- Wohnen, Bildung.

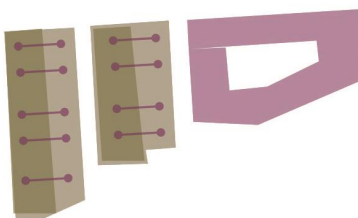


Abb. 23: Schema Szenario Transformation Bestand

«Transformation Bestand»

- mittlere Dichte;
- Arbeitsnutzungen.

4.2 «Blockrand, Hochpunkte» | urbane Mischnutzung

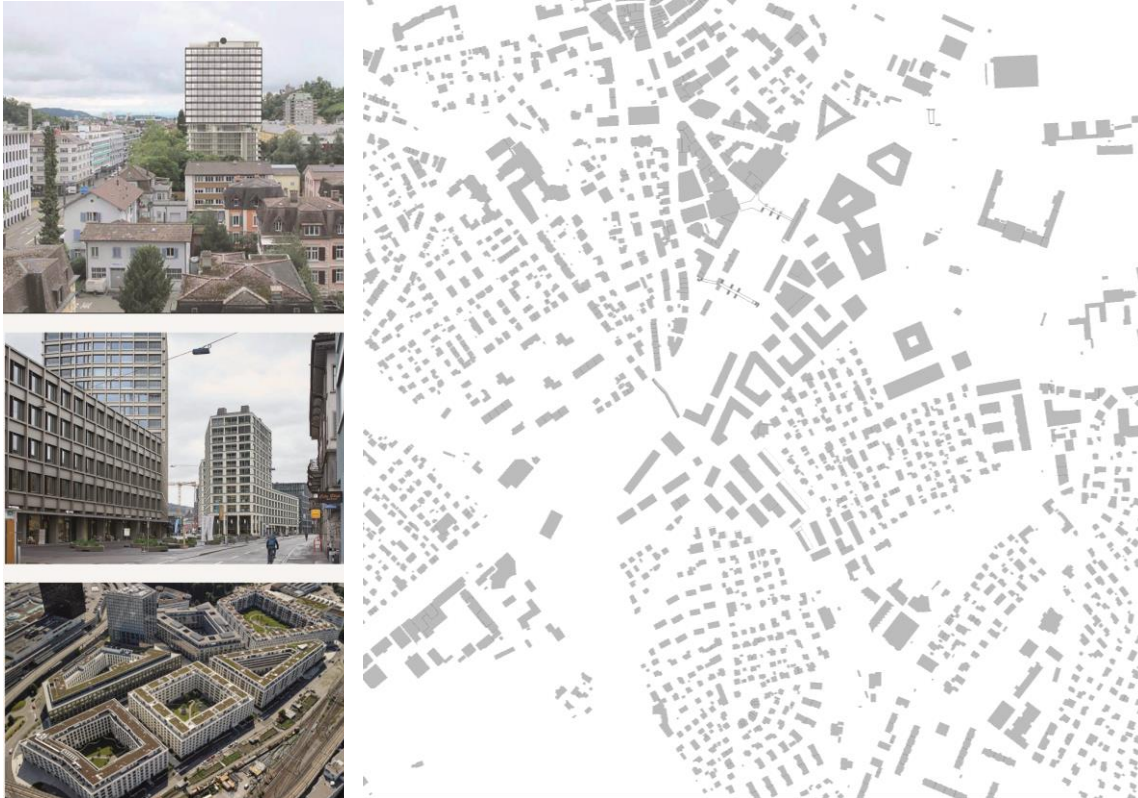


Abb. 24: Referenzen⁶

Schwarzplan; Szenario Blockrand mit Hochpunkten

Beschreibung Mit dem Szenario «Hochpunkte | Urbane Mischnutzung» wird eine **dichte Struktur aufgelöster Blockrandbauten mit eingestreuten Höhenakzenten** vorgeschlagen. Es wird eine Variation der heutigen Lage der Industriestrasse gezeigt, wodurch eine Bebaubarkeit des Baulandstreifens entlang der Gleise erreicht wird, sowie eine verbesserte Anbindung des Areals SBB/Rollen. Die Höhenakzente werden auch an zentralen Lagen mit einer Gebäudehöhe von 60 m gezeigt, die Blockränder mit einer Gebäudehöhe von 13 m - 25 m. Als Nutzungsschwerpunkt wird eine Mischnutzung mit Wohnnutzung, Bildung, Dienstleistung/Büro, Verkauf, sowie untergeordneten Anteilen von Gewerbe, Quartiernutzungen, Kultur, Gastronomie vorgeschlagen.

⁶ Krismer-Areal, Baden; Angela Deuber Architekten | Europaallee, Zürich; Caruso St. John Architekten | Richti-Areal, Zürich; Baukontor, V.M. Lampugnani



Abb. 25: Lageplan; Szenario Blockrand mit Hochpunkten

- Wohnen
- Büro, Dienstleistung
- Schule / Bildung
- Gewerbe
- Verkauf
- Quartiersversorgung

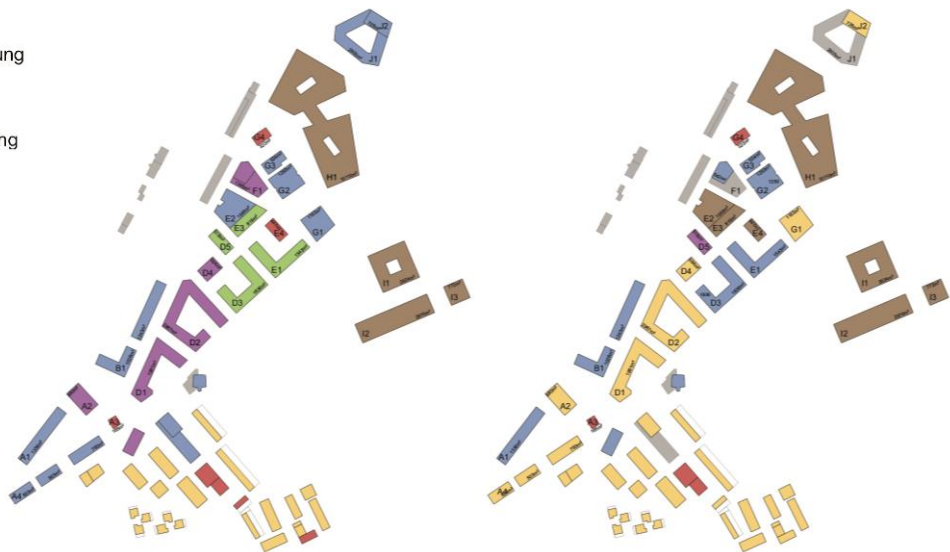


Abb. 26: Schema Nutzungsverteilung

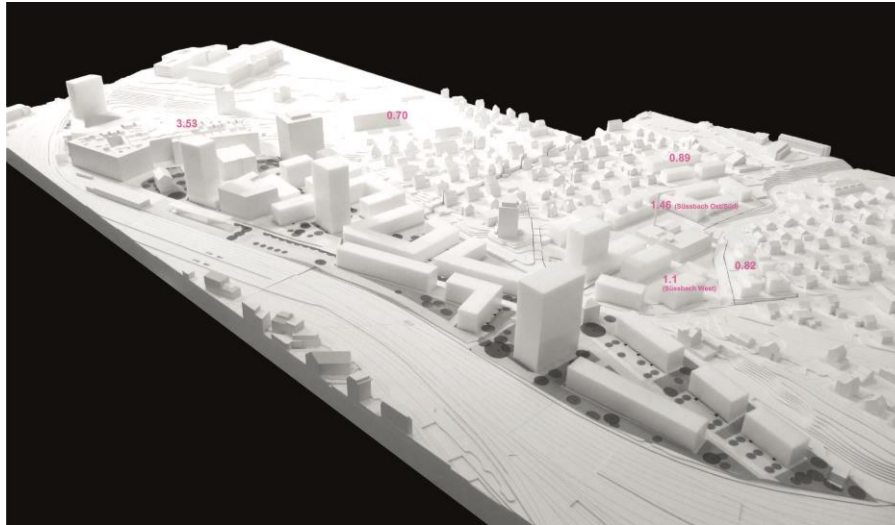


Abb. 27: Modell; Szenario Blockrand mit moderater Gebäudehöhe und Hochpunkten:

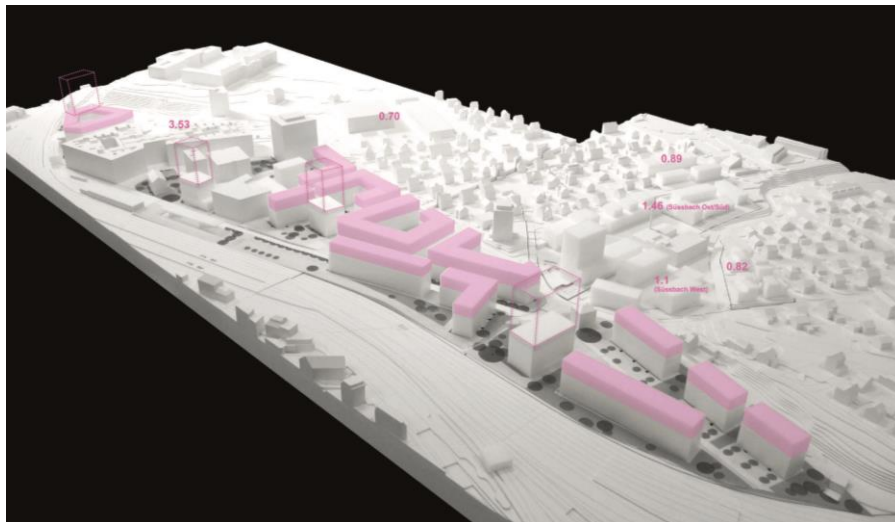


Abb. 28: Modell; Szenario Blockrand mit durchgängiger Gebäudehöhe 25m

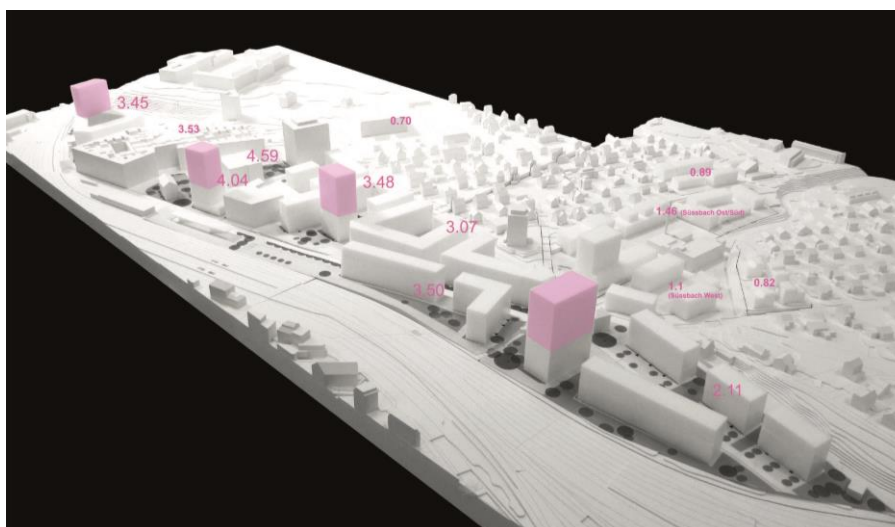


Abb. 29: Modell; Szenario Blockrand mit Hochpunkten; **AZ: ca. 2.4**

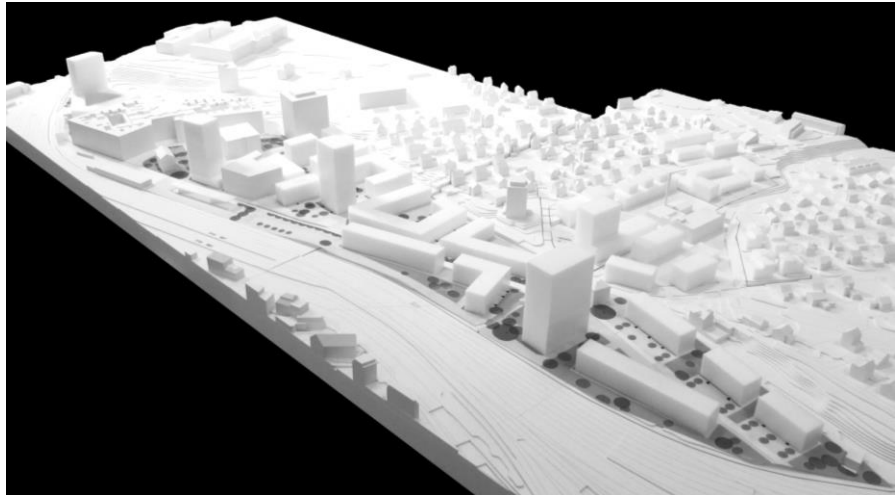


Abb. 30: Modell; Szenario Blockrand mit moderater Gebäudehöhe und Hochpunkten



Abb. 31: Modell; Szenario Blockrand mit durchgängiger Gebäudehöhe 25 m



Abb. 32: Modell; Szenario Blockrand mit Hochpunkten; **AZ: ca. 2.4**

Nutzungsmass

Eigentümer/-in	Grundfläche [m ²]	anrechenbare Geschossfläche aGF ⁷ [m ²]	AZ [%]
TOTAL	133'090	320'689	2.4
Gaswerkstrasse	9'258	31'976	3.45
Campus 1	17'160	60'660	3.53
Campus 2	31'183	21'722	0.70
Mitte 1	7'088	32'519	4.59
Mitte 2	3'276	13'249	4.04
BRUGG Hallen 1	22'743	69'856	3.07
BRUGG Hallen 2	8'657	30'110	3.48
Bahnhof	8'441	0	0
SBB Rollen 1	5'188	18'168	3.50
SBB Rollen 2	20'096	42'429	2.11
BRUGG Süssbach	29'171	36'204	1.24
BRUGG Bachmatt	4'873	4'240	0.87
BRUGG Rütene	3'505	2'880	0.82
BRUGG Verwaltungsgeb.	2'785	2'880	1.03
SBB Rollen 3 (Nichtbauzone)	3'365	0	0

Nutzungsverteilung

Eigentümer/-in	Geschossfläche GF [m ²]	Anteil [%]
Wohnnutzung	112'095	35%
Büro/Dienstleistung	110'248	34%
Bildung	79'496	25%
Gewerbe	4'716	01%
Verkauf	9'567	03%
Quartiernutzungen	4'567	01%

Anwohnende, Beschäftigte, Besucher, Schülerinnen

Auf der Grundlage des Szenarios «Urbane Mischnutzung» mit einer AZ ca. 2.4 wurden die folgenden Angaben zu Anwohnenden, Beschäftigten und Schülerinnen grob abgeschätzt:

Eigentümer/-in	Geschossfläche GF [m ²]	Hauptnutzfläche HNF [m ²] ⁸	Personen		Personen	
			Anwohner, Beschäftigte		Kunden, Besucher, Schüler	
Wohnnutzung	112'095	84'071	45 m ² /P	1'868	450 m ² /B	186
Büro/Dienstleistung	110'248	82'686	25 m ² /P	3'307	100 m ² /B	826
Bildung	79'496	59'622	65 m ² /P	917	18 m ² /B	3'312
Gewerbe	4'716	3'537	100 m ² /P	35	400 m ² /B	8
Verkauf	9'567	7'175	70 m ² /P	102	4 m ² /B	1'793
Quartiernutzungen	4'567	3'425	35 m ² /P	97	4 m ² /B	856

- Anwohnende neu: ca. 1'900; ca. 934 Wohneinheiten⁹
- Beschäftigte neu: ca. 4'500; davon ca. 1'000 Bildung
- Kunden/Besucher neu: ca. 3'700
- Schülerinnen neu: ca. 3'500

⁷ Umrechnungsfaktor GF – aGF: 1.0 (vgl. BauV Kt Aargau, §32: Als aGF gelten alle oi- und ui Geschossflächen, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte)

⁸ Hauptnutzfläche HNF. Annahme: Umrechnungsfaktor GF → HNF: 0.75

⁹ Annahme: 90 m² HNF = 1 WE

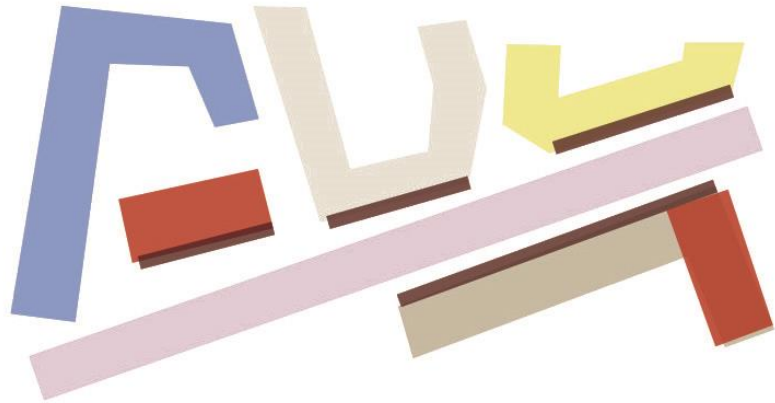


Abb. 33: urbane Mischnutzung Schema

4.3 «Punktbauten und Freiraum» | Wohnen, Bildung



Abb. 34: Referenzen¹⁰

Schwarzplan; Szenario Punktbauten mit Freiraum

Beschreibung

Mit dem Szenario «Punktbauten, Freiflächen» wird eine **lockere Anordnung von Einzelbauten** vorgeschlagen. Zwischen den Punktbauten können **Grünräume und Platzräume** eingestreut werden, insbesondere an der Schnittstelle zum angrenzenden Quartier Klosterzelg. Der vorhandene Strassenzug der Industriestrasse wird beibehalten. Es wird eine moderate Höhenentwicklung mit Gebäudehöhen von 13 m bis 25 m mit zwei peripher platzierten Hochpunkten auf den Arealen Rollen und Gaswerkstrasse mit Gebäudehöhen von 40 m vorgeschlagen.

Als Nutzungsschwerpunkt wird Wohnnutzung ((Alters-/Studierendenwohnen; Miet-/Eigentumswohnen) und Bildung (Grund-/Mittelschule; Hochschule; Fachschulen / Ausbildungsstätten; Bibliothek) vorgeschlagen.

¹⁰ Hunziker-Areal, Zürich; Duplex Architekten; Futurafrosch Architekten; Pool Architekten, u.a. | Schule Freilager; Visualisierung Gigon Guyer Architekten | Wohnüberbauung Toblerstrasse, Zürich; EMI Architekten.



Abb. 35: Lageplan; Szenario Punktbauten mit Freiraum



Abb. 36: Schema Nutzungsverteilung

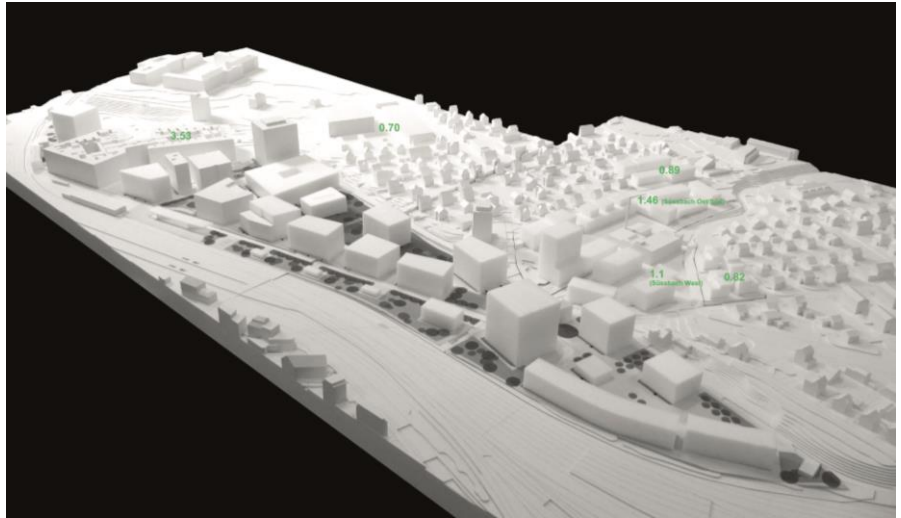


Abb. 37: Modell; Szenario Punktbauten mit Gebäudehöhe bis 25 m

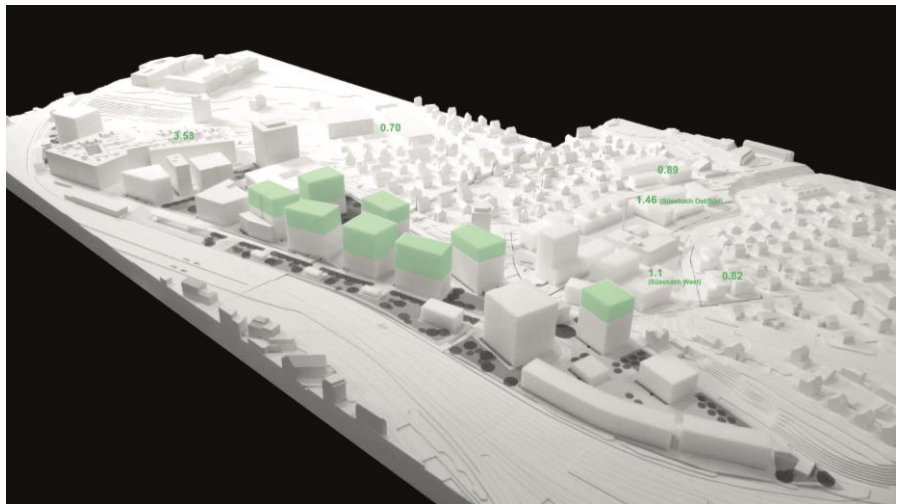


Abb. 38: Modell; Szenario Punktbauten mit durchgängiger Gebäudehöhe 40 m



Abb. 39: Modell; Szenario Punktbauten; **AZ: ca. 1.9**

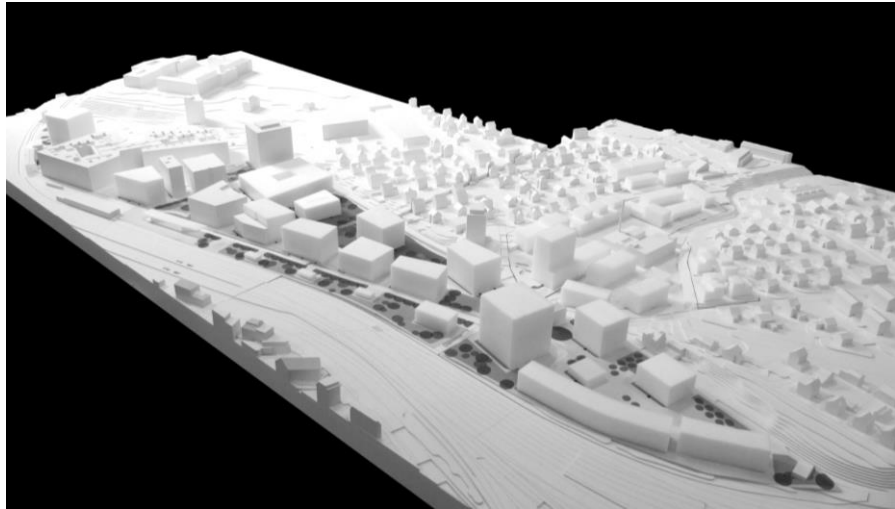


Abb. 40: Modell; Szenario Punktbauten mit Gebäudehöhe bis 25 m



Abb. 41: Modell; Szenario Punktbauten mit durchgängiger Gebäudehöhe 40 m



Abb. 42: Modell; Szenario Punktbauten; **AZ: ca. 1.9**

Nutzungsmass

Eigentümer/-in	Grundfläche [m ²]	anrechenbare Geschossfläche aGF ¹¹ [m ²]	AZ [%]
TOTAL	133'090	253'022	1.9
Gaswerkstrasse	9'258	21'964	2.37
Campus 1	17'160	60'660	3.53
Campus 2	31'183	21'722	0.70
Mitte 1	7'088	45'811	6.46
Mitte 2	3'276	0	0
BRUGG Hallen 1	22'743	32'888	1.45
BRUGG Hallen 2	8'657	31'026	3.58
Bahnhof	8'441	0	0
SBB Rollen 1	5'188	1'341	0.26
SBB Rollen 2	20'096	37'610	1.87
BRUGG Süssbach	29171	36204	1.24
BRUGG Bachmatt	4'873	4'240	0.87
BRUGG Rütene	3505	2'880	0.82
BRUGG Verwaltungsgeb.	2'785	2'880	1.03
SBB Rollen 3 (Nichtbauzone)	3'365	0	0

Nutzungsverteilung

Eigentümer/-in	Geschossfläche GF [m ²]	Anteil [%]
Wohnnutzung	84'757	33%
Büro/Dienstleistung	34'604	14%
Bildung	125'564	50%
Gewerbe	903	0.1%
Verkauf	4'080	0.2%
Quartiernutzungen	3'114	0.1%

Anwohnende, Beschäftigte, Besucher, Schülerinnen

Auf der Grundlage des Szenarios «Urbane Mischnutzung» mit einer AZ ca. 2.4 wurden die folgenden Angaben zu Anwohnenden, Beschäftigten und Schülerinnen grob abgeschätzt:

Eigentümer/-in	Geschossfläche GF [m ²]	Hauptnutzfläche HNF [m ²] ¹²	Personen		Personen	
			Anwohner, Beschäftigte		Kunden, Besucher, Schüler	
Wohnnutzung	84'757	63'567	45 m ² /P	1'412	450 m ² /B	141
Büro/Dienstleistung	34'604	25'953	25 m ² /P	1'038	100 m ² /B	259
Bildung	125'564	94'170	65 m ² /P	1'448	18 m ² /B	5'231
Gewerbe	903	677	100 m ² /P	6	400 m ² /B	1
Verkauf	4'080	3'060	70 m ² /P	43	4 m ² /B	765
Quartiernutzungen	3'114	2'335	35 m ² /P	66	4 m ² /B	583

- Anwohnende neu: ca. 1'400; ca. 700 Wohneinheiten¹³
- Beschäftigte neu: ca. 2'600; davon 1'500 Bildung
- Kunden/Besucher neu: ca. 1'800
- Schülerinnen neu: ca. 5'200

¹¹ Umrechnungsfaktor GF – aGF: 1.0 (vgl. BauV Kt Aargau, §32: Als aGF gelten alle oi- und ui Geschossflächen, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte)

¹² Hauptnutzfläche HNF. Annahme: Umrechnungsfaktor GF → HNF: 0.75

¹³ Annahme: 90 m² HNF = 1 WE

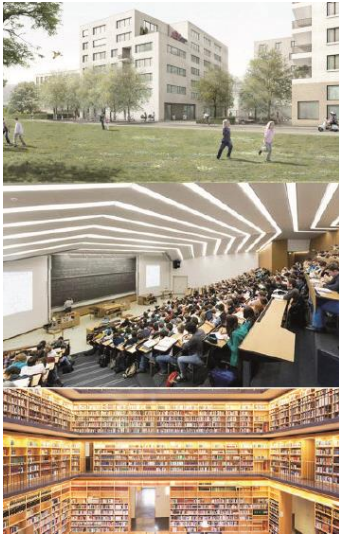
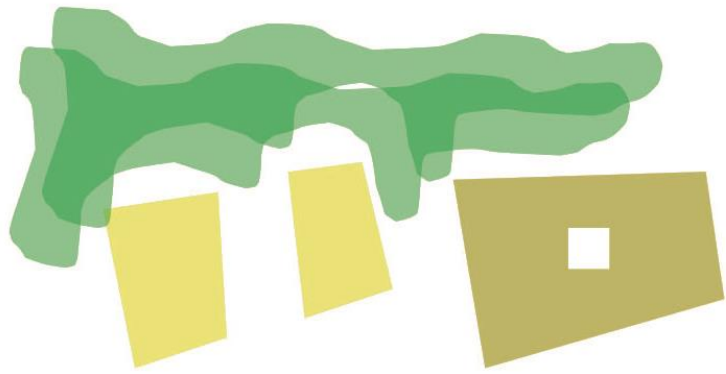


Abb. 43: Wohnen, Bildung



Schema

4.4 Transformation Bestand» | Arbeitsnutzungen



Abb. 44: Referenzen¹⁴

Schwarzplan; Szenario Transformation Bestand

Beschreibung Mit dem Szenario «Transformation Bestand» wird eine Anordnung vorgeschlagen, welche auf den **bestehenden Strukturen** aufbaut. Heute vorhandener Massstab und Fussabdruck werden aufgenommen; Teile der **bestehenden Hallen** können erhalten und in Kombination mit Neubauten als **Identitätsträger** wirken; bestehende Strassenzüge und Baufelddimensionen werden beibehalten. Die Höhenentwicklung orientiert sich ebenfalls an den vorhandenen Strukturen und ist mit einer Gebäudehöhe von 13m - 25 m durchgängig moderat.

Als Nutzungsschwerpunkt wird Arbeitsnutzung (Büro/Dienstleistung, Bildung, Verkauf, Gewerbe) ergänzt mit Wohn- und Quartiernutzungen vorgeschlagen.

¹⁴ Hürlimann-Areal, Zürich; Meier Partner Architekten | Löwenbräu-Areal, Zürich; Gigon-Guyer Architekten | Bibliothek FHNW, Winterthur; Kilga Popp Architekten.



Abb. 45: Lageplan; Szenario Transformation Bestand



Abb. 46: Schema Nutzungsverteilung

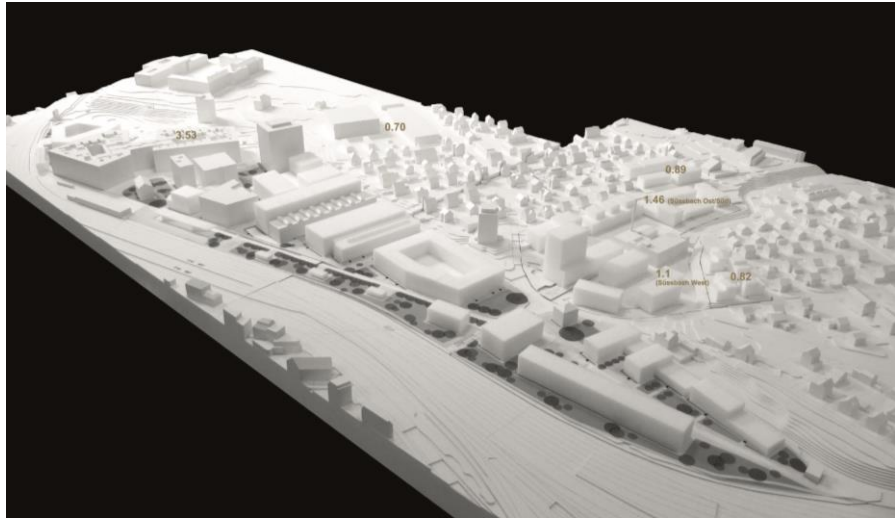


Abb. 47: Modell; Szenario Transformation Bestand mit moderater Gebäudehöhe

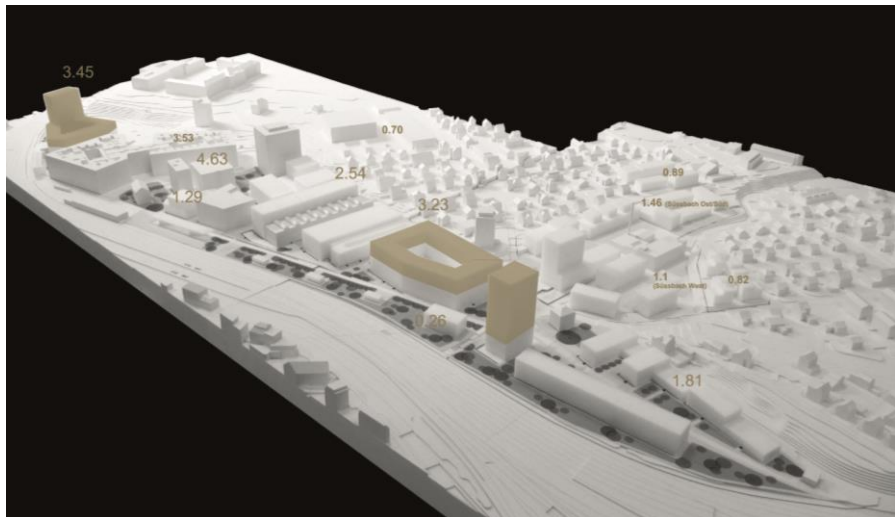


Abb. 48: Lageplan; Szenario Transformation Bestand mit Hochpunkten; **AZ: ca. 2.1**



Abb. 49: Modell; Szenario Transformation Bestand mit moderater Gebäudehöhe

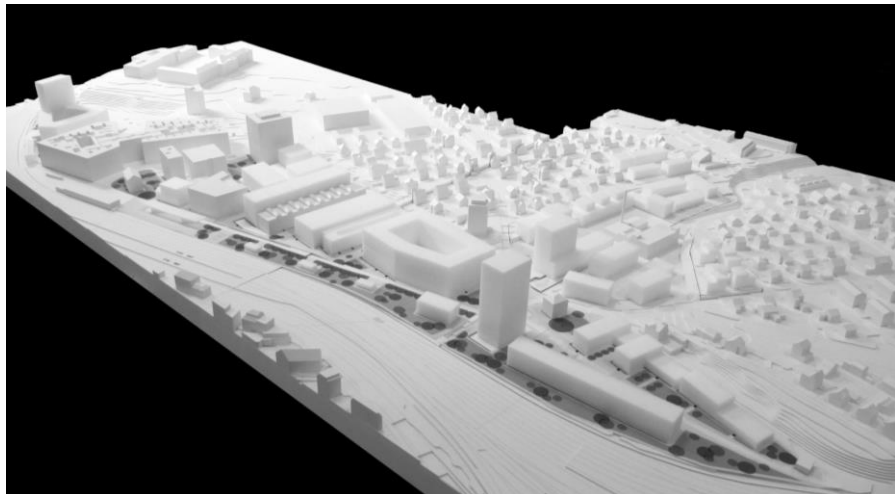


Abb. 50: Lageplan; Szenario Transformation Bestand mit Hochpunkten; **AZ: ca. 2.1**

Nutzungsverteilung

Eigentümer/-in	Grundfläche [m ²]	anrechenbare Geschossfläche aGF ¹⁵ [m ²]	AZ [%]
TOTAL	133'090	284'562	2.1
Gaswerkstrasse	9'258	31'976	3.45
Campus 1	17'160	60'660	3.53
Campus 2	31'183	21'722	0.70
Mitte 1	7'088	32'842	4.63
Mitte 2	3'276	4'212	1.29
BRUGG Hallen 1	22'743	73'438	3.23
BRUGG Hallen 2	8'657	22'008	2.54
Bahnhof	8'441	0	0
SBB Rollen 1	5'188	1'341	0.26
SBB Rollen 2	20'096	36'363	1.81
BRUGG Süssbach	29'171	36'204	1.24
BRUGG Bachmatt	4'873	4'240	0.87
BRUGG Rütene	3'505	2'880	0.82
BRUGG Verwaltungsgeb.	2'785	2'880	1.03
SBB Rollen 3 (Nichtbauzone)	3'365	0	0

Nutzungsverteilung

Eigentümer/-in	Geschossfläche GF [m ²]	Anteil [%]
Wohnnutzung	71'545	25%
Büro/Dienstleistung	103'744	36%
Bildung	78'456	28%
Gewerbe	16'800	06%
Verkauf	10'013	04%
Quartiernutzungen	4'004	01%

Anwohnende, Beschäftigte, Besucher, Schülerinnen

Auf der Grundlage des Szenarios «Urbane Mischnutzung» mit einer AZ ca. 2.4 wurden die folgenden Angaben zu Anwohnenden, Beschäftigten und Schülerinnen grob abgeschätzt:

Eigentümer/-in	Geschossfläche GF [m ²]	Hauptnutzfläche HNF [m ²] ¹⁶	Personen	
			Anwohner, Beschäftigte	Kunden, Besucher, Schüler
Wohnnutzung	71'545	53'658	45 m ² /P 1'192	450 m ² /B 119
Büro/Dienstleistung	103'744	77'808	25 m ² /P 3'112	100 m ² /B 778
Bildung	78'456	58'842	65 m ² /P 905	18 m ² /B 3'269
Gewerbe	16'800	12'600	100 m ² /P 126	400 m ² /B 31
Verkauf	10'013	7'509	70 m ² /P 107	4 m ² /B 1'877
Quartiernutzungen	4'004	3'003	35 m ² /P 85	4 m ² /B 750

- Anwohnende neu: ca. 1'200; ca. 600 Wohneinheiten¹⁷
- Beschäftigte neu: ca. 4'400; davon 900 Bildung
- Kunden/Besucher neu: ca. 3'600
- Schülerinnen neu: ca. 3'300

¹⁵ Umrechnungsfaktor GF – aGF: 1.0 (vgl. BauV Kt Aargau, §32: Als aGF gelten alle oi- und ui Geschossflächen, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte)

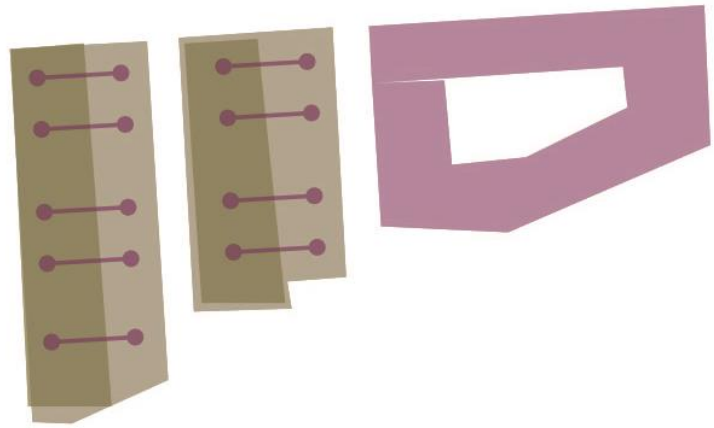
¹⁶ Hauptnutzfläche HNF. Annahme: Umrechnungsfaktor GF → HNF: 0.75

¹⁷ Annahme: 90 m² HNF = 1 WE



Abb. 51: Arbeitsnutzung

Schema



5 RÄUMLICHES ZIELBILD

stadträumliche Eckwerte Im folgenden «räumlichen Zielbild» sind die **Eckwerte der stadträumlichen Entwicklung** beschrieben, welche in der Diskussion der Szenarien in Projektteam und Workshops formuliert wurden und in der weiteren Planung weiterverfolgt werden sollen:

Ankunftsorte Auf beiden Gleisseiten sollen Ankunftsorte vorgesehen werden. Nordwestlich der Gleise sind diese in die bestehenden Strukturen einzubetten. Südöstlich der Gleise sollen die **drei Ankunftsorte** «Campusplatz», «Industrieplatz», Süssbachplatz» zu zentralen Orten innerhalb des Gebiets werden. Von den Ankunftsorten erschliesst sich das Gebiet, die Ankunftsorte bieten **Orientierung und haben öffentlichen Charakter**; sie unterscheiden sich untereinander in Atmosphäre und Charakter.



Abb. 52: Räumliches Zielbild

Anbindung Die Industriestrasse kann zu einem künftig räumlich attraktiven, verkehrsberuhigten **«Industrieboulevard»** entwickelt werden und als wichtige quartierinterne Erschließung die Areale untereinander verbinden, insbesondere auch die Areale Süssbach und Rollen/SBB. Mit einer **Perronverlängerung** kann eine

verbesserte Verteilung der Personenströme und eine verbesserte Anbindung auch der südöstlichen Areale gelingen¹⁸.

- Durchlässigkeit Künftige Bebauungen sollen eine **räumliche Durchlässigkeit** zu den angrenzenden Quartieren vorsehen.
- Hochpunkte Weitere **Hochpunkte** sind denkbar und gewünscht. Mit Hochpunkten sollen Orientierungspunkte geschaffen werden.
- Grünflächen Gut nutzbare **Frei- und Grünräumen sowie Plätze** sollen ergänzend zur Verdichtung vorgesehen werden.

¹⁸ Die Anbindung der PU Süssbach auch an die Perrons kann so noch nicht bestätigt werden (gleisgeometrische Zwangspunkte / Prüfung läuft im Rahmen Masterplan), soll aber Idee aber ausgeführt werden.

6 ETAPPIERUNG

Etappierung Die Entwicklung des Gebiets Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch wird **schrittweise** über einen **längeren Zeitraum** erfolgen. Abhängigkeiten sind die Arealverfügbarkeiten der BRUGG Immobilien AG und der Raumbedarf für die Realisierung der Zentrumsentlastung Brugg/Windisch ZEL.

Etappe 0: «Ist-Zustand»

Die Ausgangslage zeigt den heutigen Bestand.



Abb. 53: Etappe 0

Etappe 1: «2021_plus»

In einem ersten Schritt werden die unabhängig realisierbaren Areale «Gaswerkstrasse», «Rütene» und «Bachmatt» realisiert, die Aufwertung des «Verwaltungsgebäudes» und Ausbauten im Bereich des Areals «Mitte» sind ebenfalls in Etappe 1 denkbar. Die beiderseitige Aufwertung der bestehenden Personenunterführungen zur «Campus-Passage» mit erstem «Ankunftsort Campus» erfolgt zu einem frühen Zeitpunkt innerhalb der ersten Etappe.



Abb. 54: Etappe 1

Etappe 2a: «2032_plus»

Die Areale «BRUGG_Hallen» und «Süssbach» stehen ab 2032 zur Disposition. Es ist davon auszugehen, dass die bauliche Umsetzung der beiden Areale etappiert erfolgt.

Im Zuge der Realisierung des Süssbach-Areals hat der Ausbau der «Süssbach-Passage» sowie ein erster Schritt der Aufwertung der Industrie-strasse zum Industrie-Boulevard zu erfolgen. Im Zusammenhang mit der Süssbach-Passage erfolgt die Realisierung des zweiten «Ankunftsortes Süssbach».

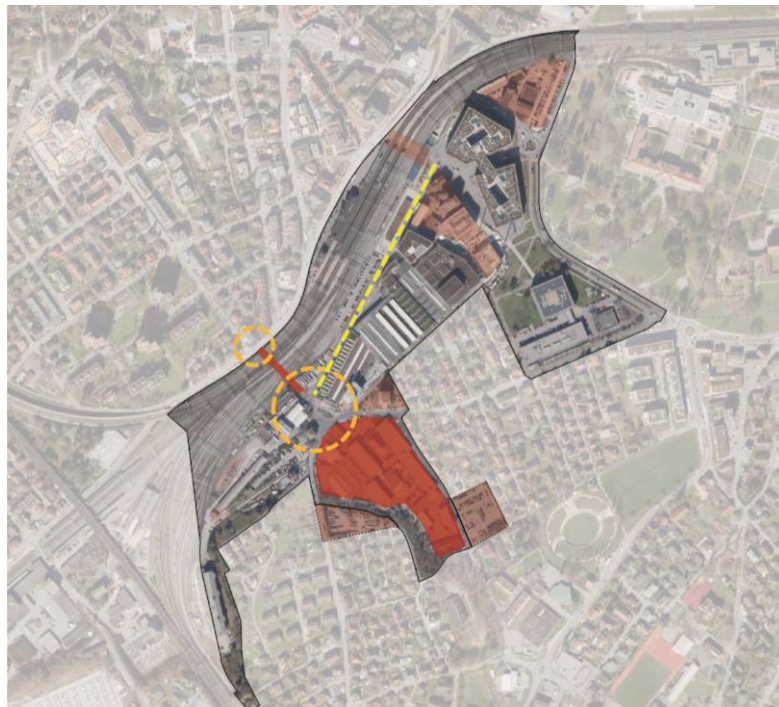


Abb. 55: Etappe 2a

Etappe 2b: «2032_plus»

Im Zuge der Realisierung des Areals BRUGG_Hallen hat der Ausbau der «Industrie-Passage» mit drittem «Ankunftsort Industrie» und Realisierung des Industrie-Boulevards zu erfolgen.

Mit der vorliegenden Studie werden Entwicklungsszenarien untersucht, welche eine Veränderung der heutigen Nutzungsart zeigen. Seitens der heutigen Nutzer ist jedoch auch eine Fortführung der bestehenden Industrienutzung denkbar, was in den nächsten Planungsschritten ebenfalls zu berücksichtigen ist.



Abb. 56: Etappe 2b

Etappe 3: «2040_plus»

Da davon auszugehen ist, dass die ZEL im Jahr 2032 noch nicht realisiert ist. Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der ZEL müssen die entsprechenden Installations- und Baustellenflächen freigehalten werden. Dies betrifft insbesondere die Areale «SBB_Rollen». Allfälliger Spielraum der Areale «SBB-Rollen» für eine frühere Umsetzung wäre noch zu prüfen und aufzuzeigen.



Abb. 57: Etappe 3

Etappe 4: «Vollausbau»



Abb. 58: Etappe 4 / Vollausbau

7 ERKENNTNISSE UND AUSBLICK

Erkenntnisse und Ausblick Mit Blick auf die beabsichtigte Testplanung wurden anlässlich der Workshops **Vertiefungsthemen, Abklärungsbedarfe und Fragestellungen** für die nächsten Schritte diskutiert, welche im Folgenden dargestellt sind.

7.1 Zukunftsbild / Nutzungsvision

- Vision Im Rahmen der geplanten **Testplanung** bietet sich die **Chance, ein Zukunftsbild für das Gebiet Stadtraum Bahnhof Brugg** Windisch zu erarbeiten.
- Ausloten Nutzungsszenarien Das Zukunftsbild wird u.a. massgeblich von Möglichkeiten und **Entscheiden zur künftigen Nutzungsart und -verteilung** im Gebiet geprägt werden. Es wäre daher zu prüfen, ob im Vorfeld der Testplanung mit einem **Marktexterten** mögliche Nutzungsszenarien im Zusammenhang mit möglichen Visionen für das Gebiet diskutiert werden könnten. Eine **Vertiefung der begonnenen Bedarfserhebung**, sowie insbesondere eine erneute Kontaktnahme zur Wirtschaftsförderung des Kantons Aargau, zur FHNW, zu den Bildungseinrichtungen (z.B. Schule für Gesundheitsberufe) sowie evtl. weiteren böte sich in diesem Zusammenhang an.
- Option Weiterführung Industrie Die Option «Weiterführung Industrie» im bisherigen Umfang ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht dargestellt, ist als mögliche Variante in den weiterführenden Überlegungen aber ebenfalls zu berücksichtigen.

7.2 Bauliche Dichte

- theoretisches Dichtespektrum für Verkehrskonzept Mit dem Ziel ein Mengengerüst für die Kapazitätsbetrachtungen im Rahmen des Verkehrskonzeptes zu erstellen wurde im Rahmen der Potenzialstudie ein **theoretisches Dichtespektrum über den Gesamtperimeter** aufgezeigt. In der Weiterbearbeitung wird eine **spezifische, arealweise Dichtebetrachtung** erfolgen müssen, welche die verträgliche Dichte konkret und in unmittelbarem Zusammenhang mit der bestehenden baulichen Umgebung auslotet.
- moderate Dichte gewünscht Als Erkenntnis aus der vorliegenden Studie kann hinsichtlich der baulichen Dichte gesagt werden, dass die über den Gesamtperimeter gezeigte maximale Dichte von 2.5 im Rahmen der Workshopdiskussionen als zu hoch erachtet wurde und eine eher

moderate Dichte angestrebt werden sollte, welche in verträglichem Verhältnis zur Umgebung steht.

Orientierungsgrösse Seitens der Stadt Brugg wird in Anlehnung an die bauliche Dichte der City Brugg ein Orientierungsmass von 1.4 vorgeschlagen.

Dichtereferenzen Im Rahmen des Workshops vom 22. Oktober 2021 wurden folgende Referenzen für Dichten gezeigt:

AZ ca. 0.5: «Quartier Klosterzelg», Windisch



Abb. 59: Dichtereferenz

AZ ca. 1.7: Siedlung «Mehr als Wohnen», Zürich



Abb. 60: Dichtereferenz

AZ ca. 2.78: «Bahnhofsstrasse» Zürich



Abb. 61: Dichtereferenz

AZ ca. 3.7: «Europaallee», Zürich



Abb. 62: Dichtereferenz

Der Effekt zwischen maximaler und minimaler Nutzung und den verschiedenen Nutzungen auf das errechnete Verkehrsaufkommen ist verhältnismässig klein.

7.3 Freiraum- und Gebäudetypologie

Typologie Gebäude und Freiraum Als Einschätzung der gezeigten Typologien erfolgten qualitative Rückmeldungen in welchen die Weiterbearbeitung von Einzelaspekten aller drei Szenarien bezeichnet wurden. Grundsätzlich wurde eine weniger städtische Typologie als im Szenario «urbane Mischnutzung» als wünschenswert bezeichnet. Die durchfliessenden Frei- und Grünräume wie ansatzweise im Szenario «Punktbauten und Freiflächen» sollten weiterverfolgt werden, ebenso das Ausloten von erhaltenswerten Identitätsträgern mit Umnutzungspotenzial und die Setzung von Hochpunkten an geeigneten Lagen.

7.4 Vertiefungsthemen

Die übergeordneten Themen «bauliche Dichte» sowie die im Zusammenhang zu entwickelnden Typologien von Frei- und Ausserräumen sowie von Gebäuden sind in den Kapiteln 7.2 und 7.3 benannt, und sind im vorliegenden Kapitel der Vollständigkeit halber nur kurz aufgeführt.

Schlüsselemente der Entwicklung Anknüpfend an den Bestand wurden folgende **Schlüsselemente für die geplante Entwicklung** diskutiert:

Ankunftsorte **Ankunftsorte sorgfältig gestalten**

Die im räumlichen Zielbild bezeichneten Ankunftsorte werden eine zentrale Funktion innerhalb des künftigen Gebiets haben. Als Anknüpfungspunkte der Unterführungen werden sie die Verbindung über den Gleiskörper hinweg leisten und attraktive **Verteilerorte, Orientierungs- und Treffpunkte** im Quartier sein.



Abb. 63: Ankunftsorte sorgfältig gestalten

Unterführungen als Klammern **Aufwertung Personenunterführungen**

Die Personenunterführungen sind die **verbindenden Klammern** zwischen den beiden Stadtbereichen und die Auftakte für die Zugreisenden, welche Brugg und/oder Windisch besuchen. Im Zuge der Arealentwicklung werden die Unterführungen aufgewertet werden, insbesondere **Belichtung, Raumattraktivität**

und **räumliche Grosszügigkeit sowie Barrierefreiheit** sollen verbessert und die Attraktivität für Velofahrende gesteigert werden. Die Ergänzung einer weiteren Personenunterführung im mittleren Bereich zwischen der bestehenden «Campus»- und der «Süssbachpassage» dient der Erschliessung auch der mittigen Arealbereiche und entlastet die bestehenden Unterführungen.



Abb. 64: Aufwertung Personenunterführungen

Identitätsstiftung / Bestand

Umgang mit dem Bestand

Das **identitätsstiftende Potenzial** der Bestandesbauten soll sorgfältig ausgelotet und genutzt werden. Mit den grossmassstäblichen Industriebauten sind **Zeitzeugen** vorhanden, welche mit Blick auf aktuelle Beispiele grosses Potenzial haben, einen **spezifischen, charakteristischen Ort mit Wiedererkennungswert** zu entwickeln. **Beispiele** hierfür sind z.B. das Silo in Basel (Harry Gugger Architekten), das Löwenbräu-Areal in Zürich (Gigon-Guyer Architekten), die Bibliothek der FHNW in Winterthur (Kilga Popp Architekten) und das Hürlimann-Areal in Zürich (Meier Partner Architekten). Insbesondere auch ein **Teilerhalt für besondere Nutzungen** (z.B. Gastronomie, Bildung, Sport) wird als gewinnbringend erachtet.



Abb. 65: Umgang mit dem Bestand

Ergänzung bestehende Strukturen (City und Altstadt Brugg)

Zusammenspiel des Gebiets mit City und Altstadt Brugg

Mit dem Entwicklungsgebiet südöstlich des Gleiskörpers wird ein prägender neuer Stadtbaustein ergänzt werden. Mit der Entwicklung soll eine gewinnbringende Synthese mit den bestehenden City- und Altstadtstrukturen erreicht werden. Die Nutzungen und Strukturen sollen so gewählt werden, dass sie **nicht als Konkurrenz sondern als zweckmässige Ergänzung** wirken.



Abb. 66: Zusammenspiel mit City und Altstadt Brugg:

Hochpunkte **Einbettung Hochpunkte**

Das Stadtgebiet Brugg und Windisch ist geprägt von bereits bestehenden Hochpunkten; unmittelbar im Entwicklungsgebiet befinden sich das Verwaltungsgebäude und der Centurion-Tower. Innerhalb der Potenzialstudie wurden unterschiedliche Standorte für ergänzende Hochpunkte gezeigt. **Einige Standorte**, insbesondere im Areal SBB/Rollen scheinen **prädestiniert**. **Weitere Standorte** im Sinne einer Ergänzung von Orientierungspunkte **sollen geprüft werden**.



Abb. 67: Einbettung Hochpunkte

Industriestrasse **Ausgestaltung Industrieboulevard**

Mit der Industriestrasse verfügt das Gebiet über eine **prägende Erschliessungssachse**, ihr Potenzial als (z.B.) «Industrieboulevards» resp. **verkehrsberuhigte Strasse mit angelagerten öffentlichen, publikumsorientierten Erdgeschossen** soll genutzt werden. Es kann eine gute Verbindung der Areale und eine attraktive Öffentlichkeit, evtl. Urbanität erzielt werden.



Abb. 68: Ausgestaltung Industrieboulevard

Schnittstellen **Schnittstelle zum Quartier Klosterzelg**

Die Schnittstellen zu den bestehenden zum Teil sehr kleinteiligen Strukturen müssen mit besonderer Sorgfalt behandelt werden. Eine räumliche Durchlässigkeit sowie **sinnvolle Übergänge der Massstäbe** sind zu gewährleisten.



Abb. 69: Schnittstelle zum Quartier Klosterzelg

Gewässer Süssbach **Süssbach**

Mit dem heute teils eingedolten Süssbach verfügt das Gebiet über ein **heute eher verstecktes, jedoch attraktives Natur- element**. Eine **Freilegung des Gewässers** und die Nutzung der **Potenziale für die Gestaltung der Süssbachunterführung** und neuer **Freiräume** sollen thematisiert werden.



Abb. 70: Nutzung Potenzial Süssbach

Frei-/Aussenraum **Frei-/Aussenraum**

Im Rahmen der noch zu entwickelnden Zukunftsbilder wird das Thema der Frei- und Aussenraumgestaltung ein übergeordnet wichtiges Thema sein.



Abb. 71: Frei- und Aussenräume

Ausloten der verträglichen Dichte **Ausloten verträgliche Dichte pro Areal**

Schlüsselthema in der Vertiefung der Areale wird das Ausloten der verträglichen Dichte im Zusammenhang mit der jeweiligen Bebauung der Umgebung sein.



Abb. 72: Ausloten der verträgliche Dichte

7.5 Infrastruktur

Anpassungsbedarf aufgrund der geplanten Entwicklung

Im Rahmen der Entwicklung und im Zuge der Personenzuwachs wird eine **Anpassung der bestehenden Infrastrukturen** erforderlich. Dies wird in den Planungen von Stadt und Gemeinde zu beachten sein. Welche Anpassungen genau erforderlich werden ist **abhängig von Art und Umfang der Entwicklung** und kann heute noch nicht benannt werden. Gemäss dem Kenntnisstand nach der Bearbeitung der Potenzialstudie werden voraussichtlich u.a. folgende Infrastrukturanpassungen erforderlich werden: eine Qualitätsverbesserung und **Kapazitätsausweitung der Personenunterführungen**, ein Ausbau der Bildungseinrichtungen / **Schulraumplanung** im Zusammenhang mit der Nutzungsverdichtung und künftig zusätzlichen Anwohnenden; die Vorhaltung ausreichender **Freiflächenanteile**. Das Thema der **Parkierung** (PW-PP, Velo-PP, Option Mobilitätskonzept) wird sorgfältig zu behandeln sein, ebenso das Thema **Erschliessung** (Bushalte, Veloroute, Taktverbesserung SBB).

7.6 Testplanung

Vorfeld Testplanung

Im Vorfeld der Testplanung gilt es, Klarheit zu den Schlüsselfragen zu erlangen:

- Welche **übergeordnete Vision** wird verfolgt; welches **stadträumliche Bild** soll entstehen? Gibt es «No-Goes»?
- Welche **Nutzungsszenarien** sind denkbar?

Flughöhe Testplanung

Welche **Bearbeitungstiefe im Rahmen der Testplanung** zu setzen ist, ist noch offen. Allenfalls ist für die Testplanung eine hohe Flughöhe zu wählen, mit Fokus auf **räumliche und Infrastrukturfragen**, im Rahmen derer eine stadträumliche Vision für das Gebiet entwickelt werden kann. Erst in einem zweiten Schritt wären dann gebietsweise die konkreten Bebauungsstrukturen für die jeweiligen Areale zu entwickeln.

Bearbeitungsschwerpunkte In Abhängigkeit zum gewünschten Ergebnis ist der **Bearbeitungsschwerpunkt** zu definieren:
Testplanung

- **Soll ein Nutzungskonzept gefunden werden?**
 - ...dann sind seitens der Bearbeitungsteams Vorschläge für Nutzungskonzepte und entsprechende Stadträume zu erarbeiten;
 - ...dann sind interdisziplinäre Bearbeitungsteams (Landschaftsarchitekt, Architekt, Zuzug Marktexperte, Sozialraumexperte, evtl. weitere) zu bilden, welche die Aufgabe integral bearbeiten können.
- **Soll ein räumliches Gerüst mit Fokus auf die Infrastrukturen gefunden werden?**
 - ...dann müssen Annahmen bzgl. der Nutzungsszenarien zugrunde gelegt werden;
 - ...dann sollte der Lead innerhalb des Bearbeitungsteams beim Landschaftsarchitekt und/oder Verkehrsplaner liegen.
- **Soll ein konkretes städtebauliches und freiräumliches Konzept erarbeitet werden?**
 - ...dann ist eine Unterteilung in Areale notwendig (möglicherweise innerhalb eines übergeordneten räumlichen Gerüsts);
 - ...dann sollte der Lead innerhalb des Bearbeitungsteams beim Architekten in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt liegen.

A ANHANG

A1 Bedürfnissitzungen; Protokolle

Kt. Aargau. Stadt Brugg, Gemeinde Windisch Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch, Potenzialstudie

Aktennotiz

Fassung vom 22.9.2020

32505_07A_200922_AN_Bed_BRUGG_SBB.docx

Datum: 7. August 2020
Zeit: 08.30 – 10.00 Uhr
Ort: Büro Planpartner AG, Zürich
Anwesend: – Natalie Urbach-Pomer, SBB-Immobilien (NUP)
– Urs W. Bollhalder, BRUGG Immobilien (UWB)
– Thomas Schneider, swr plus (TS)
– Seraina Jenal, Planpartner AG (SJ)
– Susanne Frohn, Planpartner AG (Aktennotiz) (SF)
Entschuldigt: –
Verteiler: – alle Anwesenden

Traktanden:
– Bedürfnisse und Ziele der Eigentümer/-innen

Sitzungsunterlagen:
– Traktandenliste
– Eigentumsplan mit Frageliste

Protokollergänzungen sind *kursiv* geschrieben

Ziff.	Traktandum / Sachverhalt I = Information / P = Pendenz / B = Beschluss	Wer	Termin
1	Begrüssung, Sitzungsziel		
1.1	Nach einer Begrüssung stellen sich die Anwesenden kurz vor. SF gibt eine kurze Einführung zu den Zielen und Absichten der Potenzialstudie. Sitzungsziel ist die Klärung der Bedürfnisse und Ziele Eigentümer/-innen als Grundlage für die Bearbeitung der Potenzialstudie.	I SF	-
2	Bedürfnisse und Ziele der Eigentümer/-innen		
2.1	Seitens SBB-Immobilien werden folgende Entwicklungsziele formuliert: Es besteht folgende Nutzungsabsicht: <ul style="list-style-type: none"> - Areal Süd, Zone WA3 mit GP-Pflicht: Maximal Wohnen (95%); ca. 5% Gesundheit / Verkauf. - Areal Nord, Zone Campus (Hochhaus) mit GP Pflicht: Grossteil Wohnen und Bildung (bei Bedarf), ca. 5% Gesundheit, Verkauf. - Erdgeschoss: publikumsorientierte Nutzungen. Eine Hochhaustypologie ist denkbar resp. erwünscht. Bzgl. der Verfügbarkeiten wird Folgendes erläutert: <ul style="list-style-type: none"> - hinsichtlich der Entwicklung des Areals bestehen Abhängigkeiten zum OASE-Projekt und zum SBB Infrastruktur-Projekt; - eine Bebaubarkeit des Areals ist voraussichtlich erst nach der Erstellung der Oase gegeben; - im süd-östlichen Bereich sind voraussichtlich Installationsflächen für die OASE erforderlich; - der Zeithorizont für die Umsetzung ist definiert vom Zeitbedarf des Richtprojekts resp. des Gestaltungsplans; - die Kündigungsfrist im Mietvertrag mit der BRUGG Kabel AG beträgt 2 Jahre. 	I NUP	-
2.2	Seitens BRUGG Immobilien werden folgende Entwicklungsziele formuliert: Es besteht folgende Nutzungsabsicht: <ul style="list-style-type: none"> - angestrebt wird grundsätzlich eine wirtschaftliche Nutzungsmischung; - denkbar ist Wohnnutzung, Mischnutzung (vgl. Kt. Richtplan ESP), Bildung ist ergänzend denkbar; - im Unterschied zu den Arealen Süssbach, Bachmatt, Rütene, auf welchen ein grosser Anteil Wohnnutzung vorgesehen ist (Bachmatt und Rütene: reine Wohnnutzung, Süssbach, Wohn- und Mischnutzung), ist in bahnhofsnähe durchaus Mischnutzung denkbar; Bzgl. der Verfügbarkeiten wird Folgendes erläutert: <ul style="list-style-type: none"> - Verfügbarkeit «KW Brugg»: frühestens ab 2032; - Verfügbarkeit «Süssbach»: frühestens ab 2032 (Abhängigkeit zu BRUGG Kabel AG); - Verfügbarkeit «Bachmatt» / Rütene»: offen / früher. 	I UWB	-
4	Abschluss		
4.1	SF dankt den Anwesenden.	I SF	-

Protokoll: Planpartner AG, 22.9.2020

Kt. Aargau. Stadt Brugg, Gemeinde Windisch Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch, Potenzialstudie

Aktennotiz

Fassung vom 22.9.2020

32505_07A_200922_AN_Bed_FHNW.docx

Datum: 14. August 2020
Zeit: 14.15 – 15.30 Uhr
Ort: Büro Planpartner AG, Zürich
Anwesend: – Adrian Dömer, Leiter Immobilien & Infrastruktur Campus FHNW,
Brugg/Windisch (AD)
– Seraina Jenal, Planpartner AG (SJ)
– Susanne Frohn, Planpartner AG (Aktennotiz) (SF)

Entschuldigt: –

Verteiler: – alle Anwesenden

Traktanden:

- Bedürfnisse und Ziele der FHNW

Sitzungsunterlagen:

- Traktandenliste
- Eigentumsplan mit Frageliste

Protokollergänzungen sind *kursiv* geschrieben

Ziff.	Traktandum / Sachverhalt I = Information / P = Pendenz / B = Beschluss	Wer	Termin
1	Begrüssung, Sitzungsziel		
1.1	Nach einer Begrüssung stellen sich die Anwesenden kurz vor. SF gibt eine kurze Einführung zu den Zielen und Absichten der Potenzialstudie. Sitzungsziel ist die Klärung der Bedürfnisse und Ziele der FHNW/Campus als Grundlage für die Bearbeitung der Potenzialstudie.	I SF	-
2	Bedürfnisse und Ziele der Eigentümer/-innen		
2.1	<p>Seitens FHNW/Campus werden folgende Entwicklungsziele und Absichten formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - es besteht kein Erweiterungsbedarf seitens FHNW/Campus; es besteht kein Bedarf für Zusatzflächen; - die Flächenstrategie des FHNW/Campus ist seit 2019 abgeschlossen; einzig bzgl. des Standorts Solothurn ist noch offen ob ein Umzug nach Olten vorgesehen werden soll; - aufgrund der Entwicklungen hinsichtlich der Digitalisierung wird eher eine Flächenabnahme als ein Flächenzuwachs erwartet; - eine Verlagerung gewisser Labornutzungen (Schwerlast) in den Hallenneubau der BRUGG Immobilien AG ist vorgesehen. <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein grundsätzlicher Bedarf besteht für Studentenwohnen (ca. 60 Zimmer bzw. 50 - 100 Betten); ein derzeitiges Projekt des Vereins für Studentisches Wohnen Region Brugg-Windisch sieht auf einem Areal welches der Stadt Brugg gehört Studentenwohnen an dezentraler Lage vor; alternativ wäre sicher ein zentralerer Standort in Bahnhof-/Campusnähe idealer; - eine Nutzungsbündelung der heute verstreut platzierten Nutzungen der kt. Berufsfachschule Gesundheit BFGS wäre wünschenswert; - Co-Working-Spaces werden bereits in Campus-Gebäude angeboten, Konferenzräume werden durch Dritte angemietet / genutzt. Es wird vermutet, dass für solche Räume kein zusätzlicher Bedarf besteht resp. dass der bestehende Bedarf gedeckt werden kann; - allenfalls wäre eine Verlagerung der Nutzungen im Technopark Brugg (Start-Ups, Coworking-Spaces) denkbar; - grundsätzlich würde eine Belebung des Vorplatzes begrüsst (Bar o.ä.); - ein Bedarf der Agrisano (Versicherung des Bauernverbands) könnte geprüft werden; - das Paul-Scherrer-Institut ist in zu grosser Entfernung und hat keinen Zusatzbedarf; - bzgl. Mittelschule wird der Standortentscheid für Sommer 2021 und die Umsetzung für frühestens 2030 erwartet. 	I AD	-



3	Abschluss		
3.1	SF dankt den Anwesenden.	I	SF -

Protokoll: Planpartner AG, 22.9.2020

Kt. Aargau. Stadt Brugg, Gemeinde Windisch Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch, Potenzialstudie

Aktennotiz

Fassung vom 22.9.2020

32505_07A_200922_AN_Windisch_Brugg_ARE.docx

Datum: 14. August 2020

Zeit: 14.15 – 15.30 Uhr

Ort: Büro Planpartner AG, Zürich

Anwesend: – Roland Schneider, Leiter Planung und Bau, Gemeinde Windisch (RS)
– Bigna Lüthy, Stadtplanerin Stadt Brugg (BL)
– Hanna Jäggi, ARE Kanton Aargau (HJ)
– Susanne Frohn, Planpartner AG (Aktennotiz) (SF)

Entschuldigt: –

Verteiler: – alle Anwesenden

Traktanden:

- Bedürfnisse und Ziele der Gemeinde Windisch, der Stadt Brugg, aus Sicht des Kantons/ARE

Sitzungsunterlagen:

- Traktandenliste
- Eigentumsplan mit Frageliste

Protokollergänzungen sind *kursiv* geschrieben

Ziff.	Traktandum / Sachverhalt I = Information / P = Pendenz / B = Beschluss	Wer	Termin
1	Begrüssung, Sitzungsziel		
1.1	Nach einer Begrüssung stellen sich die Anwesenden kurz vor. SF gibt eine kurze Einführung zu den Zielen und Absichten der Potenzialstudie. Sitzungsziel ist die Klärung der Bedürfnisse und Ziele der Stadt Brugg, der Gemeinde Windisch und des ARE als Grundlage für die Bearbeitung der Potenzialstudie.	I	SF -
2	Bedürfnisse und Ziele der Eigentümer/-innen		
2.1	Seitens der Gemeinde Windisch und der Stadt Brugg werden folgende Entwicklungsziele und Absichten formuliert: <ul style="list-style-type: none"> - es bestehen keine konkreten Bedarfe; - wünschenswert an dieser zentralen Lage wäre eine Mischnutzung, eine reine Wohnnutzung wird als eher unvorteilhaft erachtet, insbesondere, da ein lebendiges Quartier entstehen soll; - alternativ zu gängigen Wohnformen würde ein «besonderes Wohnen», z.B. Studentenwohnen, Alterswohnen, Cluster-/WG-Wohnen, Mehrgenerationenwohnen begrüsst; - Studentenwohnungen sind heute seitens des Vereins für Studentisches Wohnen Region Brugg-Windisch an eher peripherer Lage in Stadionnähe angedacht; - im Zusammenhang mit zunehmender Bewohner/-innenzahl sollte die erforderliche Schulinfrastruktur mitbedacht werden; - allenfalls könnte eine Verlagerung heute im Technopark angeordneter Nutzungen in Frage kommen (Co-Working, Start-Ups); - die Anordnung von Bildungsnutzung wäre sehr wünschenswert und sollte überprüft werden, insbesondere eine Bündelung der Nutzungen der kantonalen Berufsfachschule Gesundheit BFGS sollte geprüft werden, evtl. weitere. 	I	RS/BL -
2.2	Insbesondere seitens der Stadt Brugg werden folgende Anliegen formuliert: <ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich werden im Zusammenhang mit der geplanten Verdichtung Plätze, Aufenthaltsorte, Begrünungen, Bäume, Grünflächen, Parks gewünscht (Ausgleich für Verdichtung); - zu prüfen in diesem Sinne wäre eine Komprimierung der Nutzungen resp. eine Minimierung des Fussabdrucks zugunsten des Freiraums; - es ist ein gewinnbringendes Zusammenspiel mit der «City-Brugg» gewünscht, eine Schwächung durch eine Konkurrenzsituation sollte vermieden werden; - in Brugg verfügen die Zentrumslagen über eine AZ von rund 1.4. Diese Dichte könnte für die Neubebauung der Gebiete Kabelwerke/Gleisfeld richtungsweisend sein. Um Aussagen zu den verträglichen Dichten zu machen, sind die am Modell vorgenommenen Entwürfe pro Teilgebiet zu diskutieren. 	I	BL -
2.3	Die Zielsetzungen des Kantons Aargau / ARE sind im Kantonalen Richtplan formuliert: <ul style="list-style-type: none"> - die Entwicklungsziele für den wirtschaftlichen Entwicklungsschwer- 	I	HJ -

	<p>punkt ESP sollten umgesetzt werden;</p> <ul style="list-style-type: none"> - es handelt sich um ein Arbeitsplatzgebiet (arbeitsplatzintensive Nutzungen, hoher Personenverkehr); - es handelt sich um ein «Vorzugsgebiet Spitzentechnologie»; - der Einbezug von Wohnnutzungen ist anzustreben (Brugg-Windisch). 		
3	Abschluss		
3.1	SF dankt den Anwesenden.		SF -

Protokoll: Planpartner AG, 22.9.2020