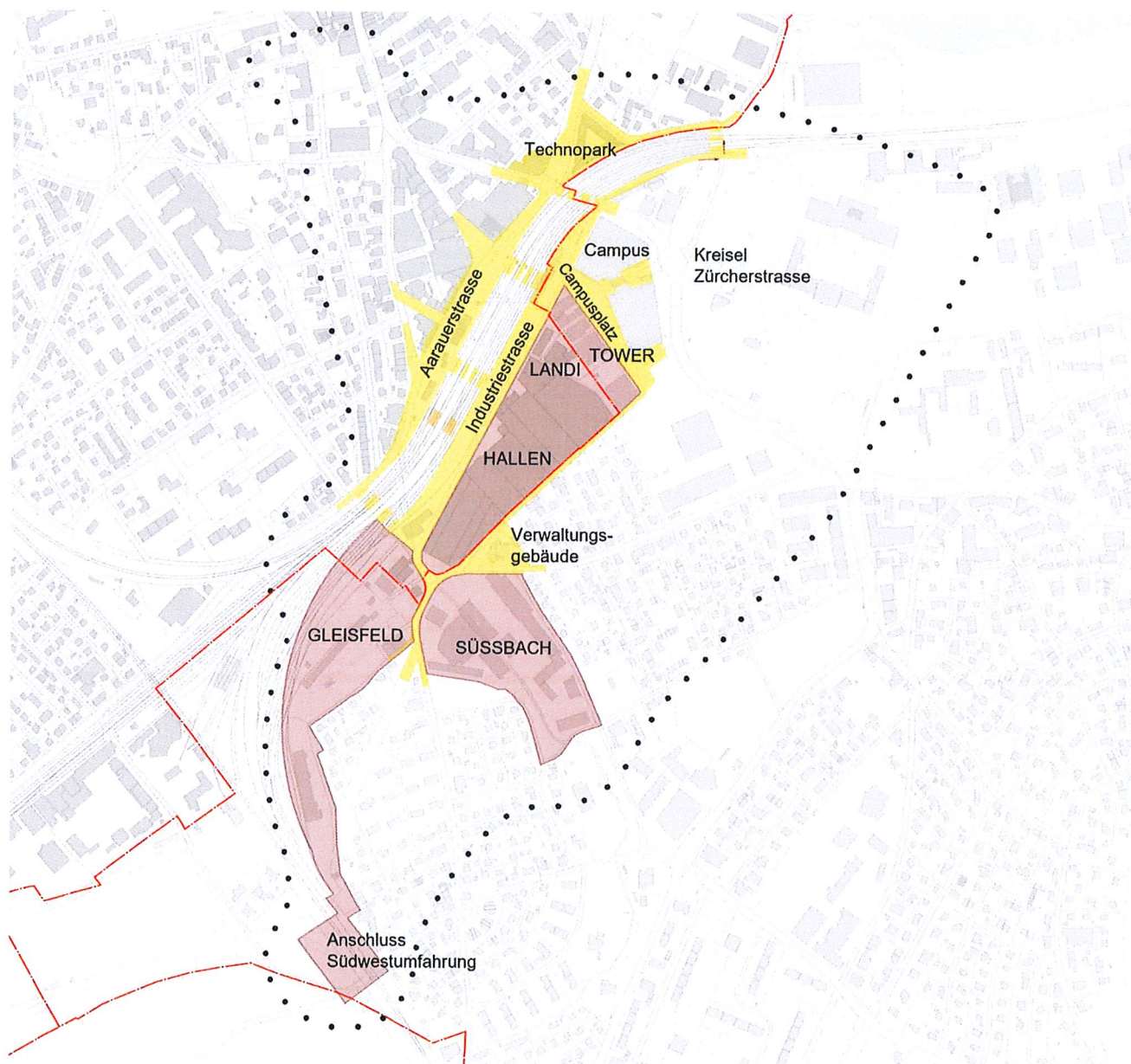


# EINWOHNERRAT BRUGG

Bericht und Antrag  
des Stadtrates an den Einwohnerrat  
betreffend

Planungskredit für die Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch  
Durchführung und Nachbereitung der Testplanung



## Inhalt

Management Summary .....	- 3 -
1. Einführung .....	- 4 -
1.1. Ausgangslage .....	- 4 -
1.2. Organisation .....	- 4 -
2. Gesamtprozess .....	- 5 -
2.1. Grundlagen klären (Phase 1) .....	- 5 -
2.2. Ideen entwickeln: Testplanung (Phase 2) .....	- 6 -
2.3. Behördenverbindlich festlegen: Regionaler Sachplan (Phase 3) .....	- 6 -
2.4. Grundeigentümerverbindlich festlegen (Phasen 4 und 5) .....	- 6 -
3. Testplanung .....	- 6 -
3.1. Ziele .....	- 6 -
3.2. Rückblick Vorbereitung Testplanung (Phase 2a) .....	- 7 -
3.2.1. Rückblick Beschaffungs- und Planungsarbeiten .....	- 7 -
3.2.2. Rückblick 1. Partizipationsphase .....	- 8 -
3.2.3. Rückmeldungen zum Testplanungsprogramm .....	- 9 -
3.3. Durchführung der Testplanung (Phase 2b) .....	- 10 -
3.3.1. Überblick und Perimeter .....	- 10 -
3.3.2. Prozesse und Aufgaben Testplanung .....	- 13 -
3.4. Nachbereitung der Testplanung (Phase 2c) .....	- 15 -
3.4.1. Überblick Nachbereitung Testplanung .....	- 15 -
3.4.2. Prozess und Aufgaben Phase 2c Nachbereitung Testplanung .....	- 15 -
4. Termine .....	- 17 -
5. Ausblick Erarbeitung regionaler Sachplan (Phase 3) .....	- 17 -
5.1. Ziel .....	- 17 -
5.2. Prozess .....	- 17 -
5.3. Finanzierung .....	- 17 -
6. Kosten und Finanzierung .....	- 18 -
6.1. Durchführung und Nachbereitung der Testplanung .....	- 18 -
6.2. Kostenteiler .....	- 18 -
6.3. Gesamtkosten .....	- 19 -
6.4. Auswirkungen auf Investitionsplanung .....	- 19 -
7. Würdigung .....	- 20 -
Anträge .....	- 21 -

## **Management Summary**

Das Gebiet Bahnhof Süd, ein zentraler Bereich im Perimeter des Projekts Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch, soll in den nächsten 20 Jahren zu einem Wohn- und Arbeitsquartier mit hoher Wertschöpfung, Aufenthaltsqualität und überregionaler Ausstrahlung transformiert werden. Bevor diese bauliche Transformation erfolgen kann, müssen die planungs- und baurechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden.

Mit seinen zahlreichen Anspruchsgruppen, Projektpartnern und angrenzenden Parallelprojekten sowie der stadträumlich zentralen Funktion weist das Gebiet Bahnhof Süd eine hohe Komplexität auf. Aus diesem Grund sollen vor den formellen Planungsarbeiten mittels einer Testplanung die Eckwerte für die Entwicklung des Gebiets ermittelt werden. Geführt von einer Verfahrensbegleitung und unterstützt von einem Beurteilungsgremium entwerfen und prüfen drei interdisziplinäre Planungsteams Ideen für die künftige Transformation des Gebiets. Parallel erfolgen Partizipations- und Kommunikationsmassnahmen, wie der regelmäßige Einbezug der Echogruppe. Aus der Testplanung resultieren so umfangreich geprüfte und breit abgestützte Entwicklungsszenarien, die anschliessend in weiteren Planungsschritten behörden- und schliesslich grundeigentümerverbindlich festgelegt werden müssen.

In der bereits erfolgten Vorbereitungsphase wurden die Eckwerte der Testplanung für die nun anstehende Kredit- und die Planerteambeschaffung in einem reduzierten Programm festgehalten. In dieses eingeflossen sind die Ergebnisse der umfangreichen ersten öffentlichen Partizipationsrunde vom Herbst 2022. Die Rückmeldungen aus der Spiegelung des Testplanungsprogramms mit der Echogruppe sowie aus der Prüfung durch die Bau- und Planungskommissionen werden in dessen weitere Bearbeitung einfließen.

Mit der Genehmigung der vorliegenden Kreditanträge durch die Einwohnerräte von Brugg und Windisch können das detaillierte Testplanungsprogramm erarbeitet, die Planerteams ausgewählt und die Testplanung durchgeführt und nachbereitet werden. Dieser erste zentrale Planungsschritt, in dem die Grundlage für die nachfolgenden formellen Planungsphasen erarbeitet werden, ist die Basis für eine breit abgestützte Transformation des Gebiets Bahnhof Süd zu einem neuen, lebendigen Stadtquartier, das für die Gemeinden Brugg und Windisch die entsprechenden Mehrwerte bringt.

## **1. Einführung**

### **1.1. Ausgangslage**

Mit der Gebietsentwicklung «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» wird die Entwicklung des regionalen Zentrums rund um den Bahnhof Brugg gestaltet. Fokus der Gebietsentwicklung ist das heute stark industriell geprägte Gebiet «Bahnhof Süd» auf der Südseite des Bahnhofs Brugg. Dieses Gebiet weist das Potenzial auf, sich mittel- bis langfristig zu einem neuen Quartier mit bis zu 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und 3'000 Arbeitsplätzen mit entsprechender Lebensqualität und Wertschöpfung zu transformieren. Der Entwicklungssperimeter liegt je ca. hälftig auf dem Gemeindegebiet von Brugg und Windisch.

Nach Abschluss der Grundlagenarbeiten zum Start der Gebietsentwicklung (Phase 1) steht nun die Phase des «Ideen entwickeln» (Phase 2) an. Eine Testplanung soll zeigen, wie das Gebiet «Bahnhof Süd» in ein nachhaltiges Quartier mit attraktivem Nutzungsmix und hoher Siedlungs- und Aufenthaltsqualität überführt und sorgfältig in die bestehenden Strukturen eingebettet werden kann.

Mit dem Planungskredit für die Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch vom 25. Juni 2021 wurde der Anteil der Stadt Brugg für die Vorbereitung der Testplanung (Phase 2a) gesichert. Mit der vorliegenden Kreditvorlage werden nun die Mittel für die Durchführung und Nachbereitung der Testplanung (Phasen 2b und 2c) beantragt (vgl. Abbildung 1).

### **1.2. Organisation**

Die Stadt Brugg, die Gemeinde Windisch, Brugg Real Estate, der Kanton Aargau sowie die SBB haben eine gemeinsame Projektorganisation definiert (vgl. Beilage 1) und treten als Projektpartner auf. Unter der Federführung der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch setzen sich die Projektpartner in einem zentral koordinierten und gemeinsam geführten Planungsprozess für ihre Interessen rund um den Bahnhof Brugg ein und stimmen diese aufeinander ab.

Zentrales strategisches und politisches Gremium der Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch ist die Projektsteuerung (PS). Auf der operativen Ebene leitet die Gesamtprojektleitung (GPL) die inhaltliche Bearbeitung der Gebietsentwicklung.

In diesen beiden Gremien sind alle Projektpartner stufengerecht vertreten. Die Führung der PS und GPL obliegt den beiden Standortgemeinden.

Verschiedene externe Büros unterstützen die Projektpartner bei der Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch. TBF + Partner AG ist als externe Gesamtleitung und Planungssupport zuständig für die Organisation und Durchführung der zentralen Gremien PS und GPL. Für die Kommunikation und Partizipation ist das Büro Kontextplan AG verantwortlich. Planpartner AG organisiert als Verfahrensbegleitung die Testplanung.

## 2. Gesamtprozess

Der gesamte Planungsprozess erfolgt in folgenden fünf Planungsphasen.

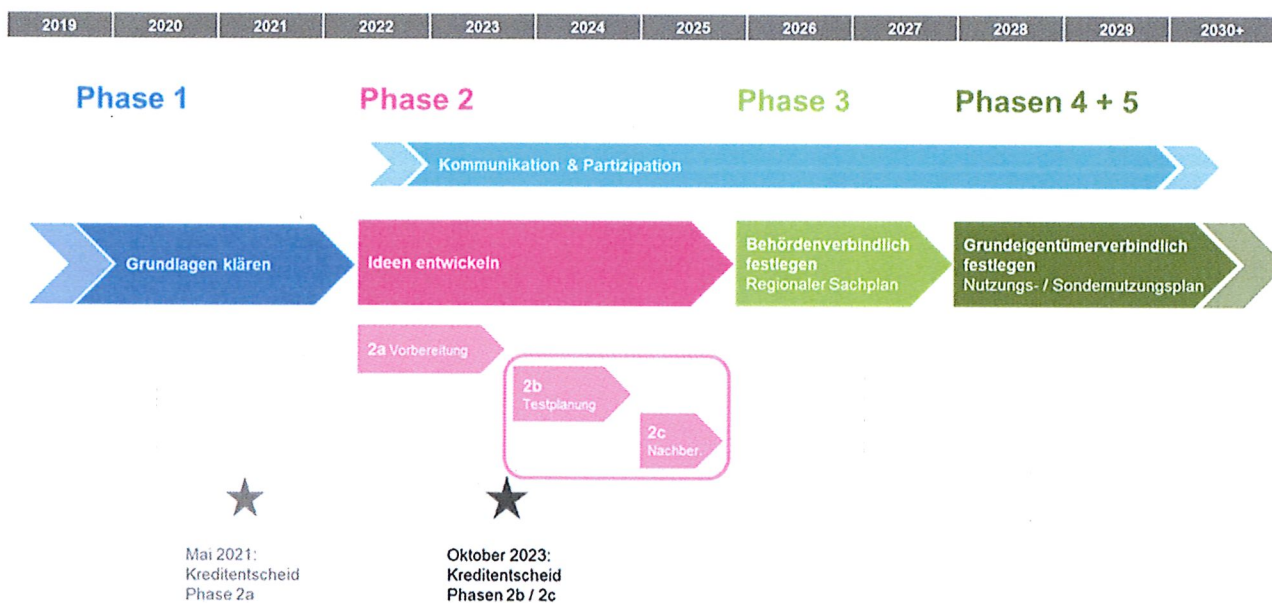


Abbildung 1 Planungsprozess und Kreditgegenstand

### 2.1. Grundlagen klären (Phase 1)

In der Phase 1 wurden 2019 die Projektorganisation sowie die gemeinsamen Zielsetzungen für die Gebietsentwicklung definiert und Grundlagen erarbeitet. Folgende Produkte resultieren aus der Phase 1 (Dokumente siehe [Projekthomepage](#)):

- Projektziele
- Absichtserklärung zwischen den Beteiligten
- Projektplan und Planungsvereinbarung

- Potentialstudie für das Areal
- Verkehrskonzept inkl. Anhang
- Synthesebericht aus Potenzialstudie und Verkehrskonzept

## **2.2. Ideen entwickeln: Testplanung (Phase 2)**

In der zweiten Phase sollen mittels einer Testplanung Entwicklungsszenarien und -eckwerte entworfen und geprüft werden. Phase 2 wird unterteilt in Vorbereitung (Phase 2a, vgl. Kapitel 3.2), Durchführung (Phase 2b, vgl. Kapitel 3.3) und Nachbereitung der Testplanung (Phase 2c, vgl. Kapitel 3.4).

## **2.3. Behördenverbindlich festlegen: Regionaler Sachplan (Phase 3)**

In der Phase 3 gilt es die Entwicklungsvorstellungen in einem behördenverbindlichen Instrument festzulegen. Dafür geeignet ist der Regionale Sachplan (vgl. Kapitel 5). Dieser bildet die Grundlage für eine Teilrevision der Nutzungsplanung oder weiterführende eigentümergebundene Planungen.

## **2.4. Grundeigentümergebundlich festlegen (Phasen 4 und 5)**

In den Phasen 4 und 5 werden die Inhalte der behördenverbindlichen Planung grundeigentümergebundlich festgelegt und so baureife Baufelder entwickelt. Die genauen Prozesse der Phasen 4 und 5 sind im Laufe der weiteren Planung zu konkretisieren.

Der Prozess von der Testplanung bis zum baureifen Baufeld dauert ca. 10 Jahre. Demnach kann ab ca. 2030+ mit den ersten Bauarbeiten gerechnet werden (vgl. Rahmenterminplan in Beilage 2).

# **3. Testplanung**

## **3.1. Ziele**

Die Grundlagenarbeiten in der Phase 1 und die umfangreichen Partizipationsmassnahmen in der Phase 2a zeigen: Beim Gebiet Bahnhof Süd handelt es sich um ein komplexes Gebiet, das schrittweise baulich und freiräumlich transformiert werden soll. Zudem muss seine verkehrliche Anbindung verbessert werden. Diese anspruchsvollen Herausforderungen gilt es, zusammen mit einer Vielzahl von beteiligten Akteuren, zu lösen.

Bevor hier verbindliche Planungs- und Bauvorschriften erarbeitet werden können, ist es daher zentral, ein Gesamtbild für die Entwicklungsmöglichkeiten zu entwerfen. Ein geeignetes Verfahren, um in besonders herausfordernden Zentrums- oder Gebietsentwicklungen zu einem solchen Gesamtbild zu gelangen, ist die Testplanung. Dabei werden mehrere interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams beauftragt, Entwicklungsszenarien mit unterschiedlichen Ideen und Lösungsansätzen zu generieren. Diese Lösungsansätze beziehen die oftmals konkurrierenden Aspekte wie Siedlung, Freiraum, Verkehr, Nutzungen, Nachhaltigkeit, Soziologie und Ökonomie mit ein. Dadurch entsteht ein breites Ideenspektrum. Ein Beurteilungsgremium, welches aus Fachexperten aus Disziplinen wie Mobilität, Städtebau, Nachhaltigkeit oder Nutzungen / Markt sowie Vertretern und Vertreterinnen der Projektpartner besteht, unterstützt und lenkt die Planungsteams bei der Weiterentwicklung ihrer Ideen. Durch den Dialog zwischen den Teams und dem Beurteilungsgremium entstehen letztendlich tragfähige Szenarien für die Gebietsentwicklung. Diese werden konsolidiert, dokumentiert und für die Öffentlichkeit sichtbar gemacht. Die Entwicklungsszenarien bilden die Grundlage, um die gewonnenen Erkenntnisse zu Themen wie Städtebau, Mobilität oder Freiraum in der nachfolgenden Phase mit einem Regionalen Sachplan behördenverbindlich festzusetzen.

### **3.2. Rückblick Vorbereitung Testplanung (Phase 2a)**

Im Juni 2021 wurde der Planungskredit für die Vorbereitung der Testplanung (Phase 2a) von den Einwohnerräten der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch genehmigt. Damit konnte im Laufe der letzten gut zwei Jahre eine Reihe von Beschaffungen, Planungsarbeiten und Partizipationsmassnahmen, welche nachfolgend näher beschrieben werden, abgeschlossen werden.

#### **3.2.1. Rückblick Beschaffungs- und Planungsarbeiten**

Erfolgt sind die Vergabe der für den weiteren Prozess erforderlichen Mandate für die externe Gesamtleitung und den Planungssupport, für die Partizipation und Kommunikation sowie für die Verfahrensbegleitung der Testplanung. Als erste Meilensteine im Rahmen der Testplanung wurden im Frühling 2023 das Beurteilungsgremium konstituiert sowie eine Kurzfassung des vorgesehenen Testplanungsprogramms als Grundlage für die Evaluation der Planerteams und die vorliegende Kreditbeschaffung erarbeitet und durch die Projektsteuerung genehmigt (vgl. Beilage 3).

### 3.2.2. Rückblick 1. Partizipationsphase

Ebenfalls durchgeführt wurde die erste grosse Partizipationsphase: Mittels öffentlicher Spaziergänge mit über 100 Teilnehmenden und einer Online-Umfrage mit knapp 450 Teilnehmenden wurde die breite Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen und so die Anliegen der Öffentlichkeit an die Planungen abgeholt.

Die Erkenntnisse aus den öffentlichen Spaziergängen und der Online-Umfrage wurden in einem [Mitwirkungsbericht](#) zusammengefasst und werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Die zentralen Ergebnisse sind:

- Priorisierung der Ziele der Gebietsentwicklung: In erster Priorität soll ein «attraktiver Bahnhof» geschaffen werden, in zweiter und dritter Priorität resultieren die Ziele «belebte öffentliche Räume» sowie «starkes Zentrum».
- Der Fuss- und Veloverkehr sowie der öffentliche Verkehr sollen gefördert und gestärkt werden. Insbesondere im Teilgebiet Bahnhof Süd soll eine autoarme Entwicklung angestrebt werden.
- Die Querungen des Bahnhofs sollen verbessert und so die Gemeinden Brugg und Windisch enger miteinander verbunden werden. Zudem soll die Attraktivität des Stadtraums gesteigert und die Aufenthaltsqualität mittels Begrünung, Belebung, Begegnungsorten und Angebotsvielfalt verbessert werden.
- Es ist auf eine nachhaltige Entwicklung zu achten und ein Beitrag zum Stadtklima zu leisten – mittels Hitzeminderung, Förderung von Versickerungsflächen und der Biodiversität.
- Die Erinnerung an die Kabelwerke als identitätsstiftendes Element ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Der Testplanungssperimeter ist hinsichtlich Unterführungen und Neumarktplatz zu überprüfen.

Ergänzend zu den öffentlichen Spaziergängen und zur Online-Umfrage wurde im November 2022 eine erste Echogruppenveranstaltung durchgeführt. Dabei wurden die Mitglieder der Echogruppe über die Gebietsentwicklung sowie die anstehende Testplanung informiert, und sie hatten Gelegenheit, Input dazu abzugeben.



Diese erste umfangreiche Partizipationsrunde wurde bewusst früh im Planungsprozess durchgeführt. So können die Ergebnisse aus der Partizipation in die weiteren Planungen einfließen und damit sichergestellt werden, dass neben den Anliegen der Projektpartner auch diejenigen der Bevölkerung bestmöglich berücksichtigt werden.

So sind die Anliegen aus der Partizipation beispielsweise in die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums eingeflossen: Um Anliegen wie die Stärkung von Fuss- und Veloverkehr und ÖV, Förderung der Attraktivität des Stadtraums und der Aufenthaltsqualität sowie der Nachhaltigkeit, die Schaffung von Raum für Begegnungen sowie die Berücksichtigung eines Mixes aus Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen, sind darin u. a. Experten und Expertinnen für Mobilität, Städtebau, Nachhaltigkeit, Sozialraum und Nutzungen vertreten. Auch die in der Partizipation angeregte Erweiterung der Perimeter wurde aufgenommen: Die angrenzenden Quartiere und Freiräume wurden in den Betrachtungsperimeter aufgenommen und dieser auf die Unterführungen und den Neumarkt ausgeweitet.

Folgende Punkte aus der Partizipation sind ins Testplanungsprogramm eingeflossen:

- Priorisierung Ziele Gebietsentwicklung: Priorisierung aus der Mitwirkung ist im Testplanungsprogramm wiedergegeben.
- Erfassung der Anliegen als «Bearbeitungsthemen» sowie «Leitfragen».
- Aufgabenbeschrieb: Es wurde überprüft, dass die verschiedenen konkreten Anliegen aus der Mitwirkung in den Aufgabenbeschrieb aufgenommen wurden.
- Verfahren: Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums und der Planungsteams; Partizipationsprozess begleitet Testplanungsprozess und Fortschreibung der Gebietsentwicklung.

### **3.2.3. Rückmeldungen zum Testplanungsprogramm**

Der Entwurf des Testplanungsprogramms (Grundlage für den Kreditentscheid) wurde in den Sitzungen der beiden Bau- und Planungskommissionen in Brugg und Windisch vom 15. und am 23. Mai 2023 vorgestellt und besprochen. Die Inputs der Kommissionen sind schriftlich festgehalten und werden als Anhang dem Testplanungsprogramm beigelegt.

Auch in der Echogruppenveranstaltung vom 7. Juni 2023 wurde der Entwurf des Testplanungsprogramms vorgestellt und dabei aufgezeigt, auf welchen Wegen die Inhalte aus der ersten Partizipationsphase ins Testplanungsprogramm eingeflossen sind. An dieser Echogruppenveranstaltung wurden diverse weitere Punkte diskutiert und gemäss Protokoll festgehalten. Das Protokoll der Echogruppenveranstaltung ist ebenfalls im Anhang zum Pflichtenheft beigefügt. Die Echogruppe verlangt zusätzlich zu den oben bereits behandelten Punkten unter anderem eine Präzisierung des Testplanungsprogramms zu folgenden zentralen Themen:

- Rolle der Echogruppe auch während der Durchführung und Aufarbeitung der Testplanung
- Umsetzung der Netto-Null-Ziele bzw. Klimaneutralität
- Bedeutung Zentrumsentlastung für die Gebietsentwicklung
- Klärung der Erschliessung des Entwicklungsgebiets mit Auswirkung auf die umliegenden Quartiere

Nach erfolgter Kreditbeschaffung wird das Testplanungsprogramm unter Berücksichtigung der Inputs der Echogruppe sowie der Bau- und Planungskommissionen präzisiert und durch die Projektsteuerung verabschiedet.

### 3.3. Durchführung der Testplanung (Phase 2b)

#### 3.3.1. Überblick und Perimeter

	2023			2024												2025				
	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M
<b>2b Testplanung</b>																				
Testplanungsprogramm																				
Evaluation Planungsteams																				
Durchführung Testplanungsverfahren																				
<b>Partizipation &amp; Kommunikation</b>																				

Abbildung 2 Terminplan Phase 2b

Das übergeordnete Ziel der Phase 2b ist die Durchführung der Testplanung. Der Bearbeitungsperimeter der Testplanung ist in Abbildung 3 dargestellt. Die Teilgebiete (rot) zeigen funktional zusammenhängende Bereiche, welche als übergeordnete Baufelder zu entwickeln sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gewisse Bestandsgebäude in diesen Bereichen zu erhalten sind, da sie beispielweise als identitätsstiftendes Element von besonderer Bedeutung sein können oder, wie z.B. der Centurion-Tower, erst kürzlich neu gebaut wurden.

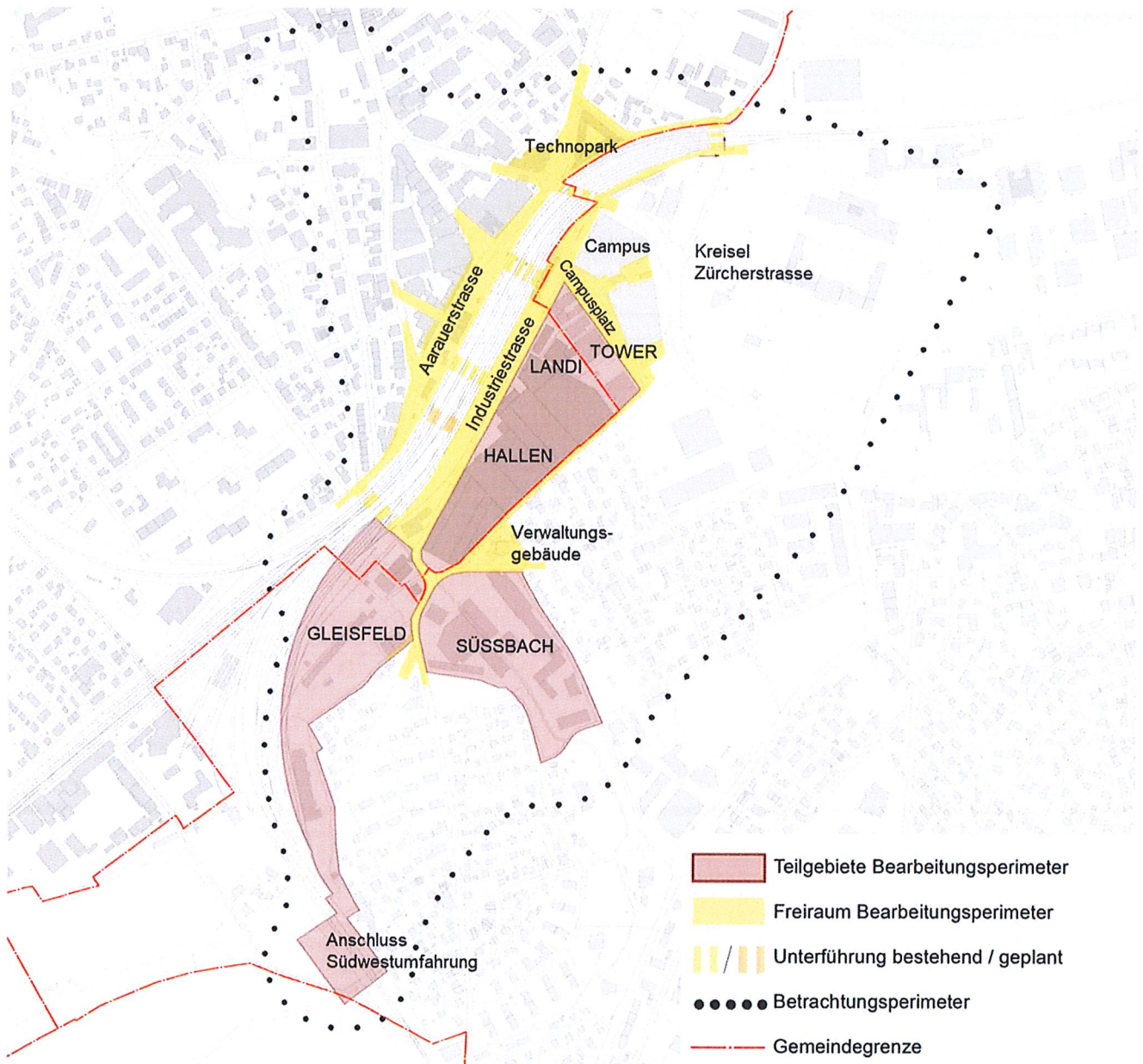


Abbildung 3 Bearbeitungsperimeter der Testplanung: Bahnhof Süd

Neben dem Bearbeitungsperimeter ist für die Testplanung ein zweiter, weiter gefasster Perimeter – der Betrachtungsperimeter – zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 4). Dieser umfasst das ganze Gebiet der Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch und dient der Einbettung der geplanten Entwicklung in die Umgebung. Er ist nicht scharf abgegrenzt und kann abhängig vom beleuchteten Thema variieren.

Für den Betrachtungsperimeter soll das «Zukunftsbild Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» mit einer Idee für die langfristige Entwicklung des Gebiets dargestellt werden. Dabei sollen auch übergeordnete räumliche Bezüge aufgezeigt werden, z. B. über die Gleise zwischen Neumarkt und Campus sowie zwischen Süssbach, Gleisfeld und den angrenzenden Wohn- und Arbeitsgebieten, zur Anlage Königsfelden und zum Flussraum etc.

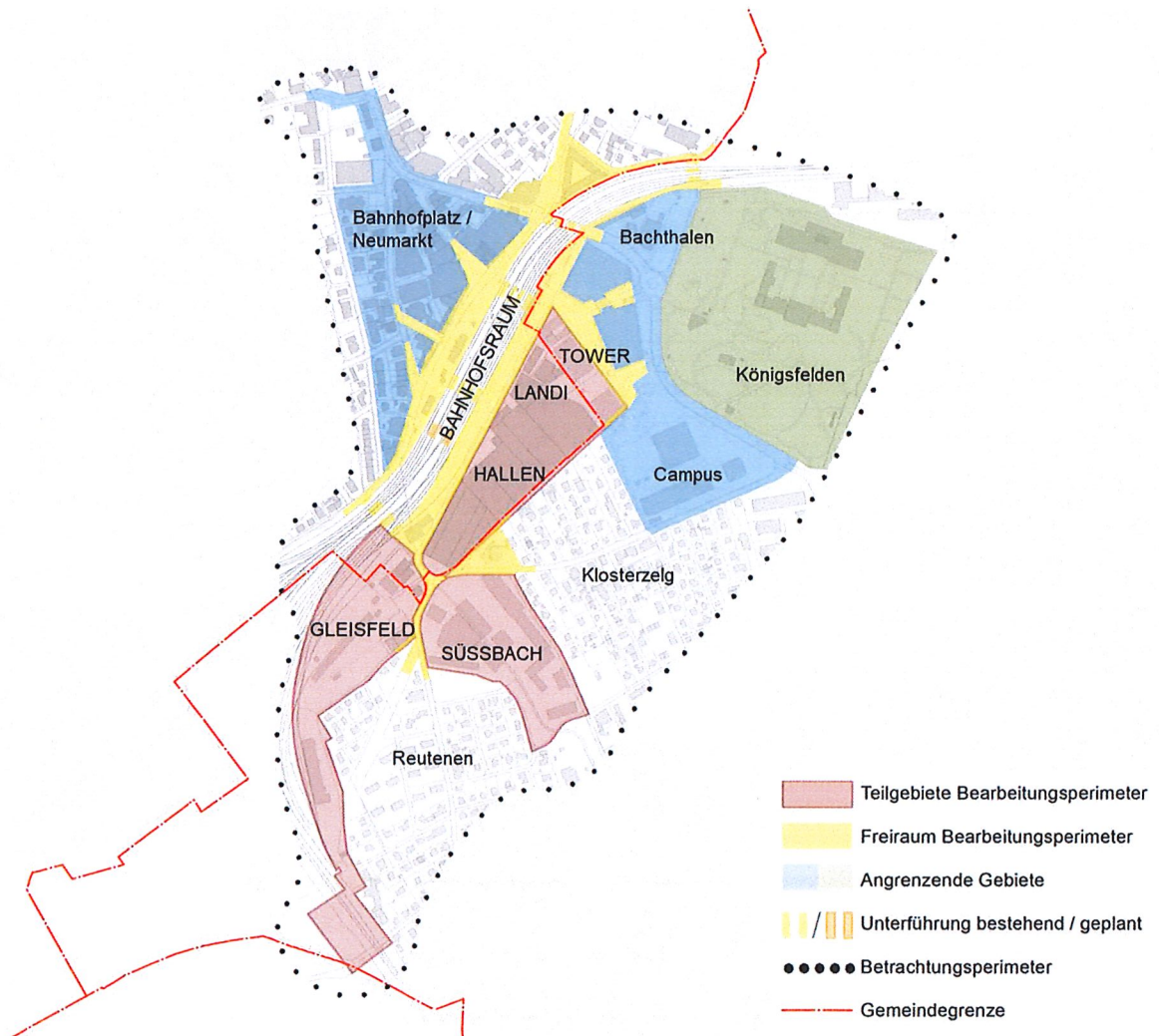


Abbildung 4 Betrachtungsgebiet der Testplanung: Perimeter Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch

Im Perimeter der Gebietsentwicklung sind neben der anstehenden Testplanung diverse weitere Projekte in Bearbeitung, mit welchen im Rahmen der Gebietsentwicklung eine regelmässige Koordination sicherzustellen ist. Es ist eine zentrale Aufgabe der Organisation der Gebietsentwicklung, eine regelmässige und enge Koordination mit den relevanten Parallelprojekten sicherzustellen, um die Planungen gut aufeinander abzustimmen. Die eigentliche Bearbeitung dieser Parallelprojekte erfolgt in jeweils eigenen Projektorganisationen. Wichtige Parallelprojekte sind:

- Gesamtverkehrskonzept Raum Brugg-Windisch (GVK) mit der Zentrumsentlastung
- Aufwertung Bahnhofplatz Neumarkt in Brugg
- Aufwertung und Erweiterung der Erneuerung der Campus-Passage
- Ausbau Veloinfrastruktur (Velovorzugsroute, Velotunnel, Veloabstellplätze, etc.)
- Weitere Parallelprojekte der Projektpartner wie z. B. Verlegung Freiverlad nach Lupfig, Busterminal Zentrum/Nord

### **3.3.2. Prozesse und Aufgaben Testplanung**

Nachfolgend werden die Prozesse der Phase 2b Testplanung beschrieben. Die Gliederung entspricht den Elementen der Kostenaufstellung in Kapitel 0.

#### **Testplanungsprogramm**

Bevor die eigentliche Testplanung startet, ist zu Beginn der Phase 2b das Testplanungsprogramm zu finalisieren. Darin werden die konkreten Bestimmungen zum Verfahren wie dessen Ablauf, die Rollen und Aufgaben der verschiedenen Gremien oder der Einbezug der Echogruppe definiert. Mit dem Programm als Grundlage für die Kreditbeschaffung inkl. den Protokollen der Bau- und Planungskommissionen vom 15. und am 23. Mai 2023 sowie der Echogruppenveranstaltung vom 7. Juni 2023 ist eine weit fortgeschrittene Grundlage für das Testplanungsprogramm vorhanden.

#### **Evaluation Planungsteams**

Parallel zur Fertigstellung des Testplanungsprogramms erfolgt die Auswahl von drei geeigneten Planungsteams in einem offenen Verfahren. Die Planungsteams müssen folgende Fachdisziplinen mit einer jeweiligen Schlüsselperson abdecken: Städtebau/Architektur, Freiraum/Stadtklima und Mobilität/Verkehr. Zudem können die Planungsteams mit weiteren Personen aus Fachdisziplinen wie Nutzungen, Nachhaltigkeit, Sozialraum, Markt, Kunst etc. ergänzt werden.

#### **Testplanung**

Nach der Beauftragung der drei Teams beginnt die eigentliche Testplanung. Zentraler Player im Testplanungsverfahren ist neben den Bearbeitungsteams das Beurteilungsgremium. Es wurde bereits im Rahmen der Phase 2a konstituiert und in die Erarbeitung des Programms zur Evaluation der Planungsteams einbezogen. Stimmberechtigt im Beurteilungsgremium sind Fach- und Sachexperten und -expertinnen (Vertretende der Projektpartner).

Die Fachexperten und -expertinnen decken die Bereiche Städtebau/Architektur, Freiraum/Stadtklima, Mobilität/Verkehr, Nachhaltigkeit, Sozialraum und Nutzungen/Markt ab. Im Rahmen der Testplanung sind insgesamt vier Treffen des Beurteilungsgremiums mit den Planungsteams geplant: Eine Startveranstaltung, zwei Workshops sowie eine Schlussveranstaltung. Zwischen den Veranstaltungen haben die Teams jeweils Zeit, ihre Entwicklungsszenarien und -eckwerte zur erarbeiten. Im Rahmen der Workshops werden die Zwischenergebnisse von den Planungsteams präsentiert und gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium diskutiert und weiterentwickelt. Je nach Erkenntnissen aus diesen Workshops, können die Planungsteams vom Beurteilungsgremium spezifische, unterschiedliche Aufgabenstellungen für die nächste Bearbeitungsphase erhalten. So kann im Testplanungsverfahren spontan auf neu auftauchende Fragestellungen und Ideen reagiert werden.

Um Entwicklungsszenarien und -eckwerte, die im Rahmen der Testplanung generiert und diskutiert werden, zu visualisieren, wird ein Gipsmodell verwendet. Dazu wird das bereits vorhandene Gipsmodell erweitert, so dass es den ganzen Bearbeitungsperimeter umfasst. Gleichzeitig wird, insbesondere für die Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit, ein digitales Modell eingesetzt. Dieses erlaubt es, realitätsnahe Perspektiven, beispielsweise einer Fussgängerin, die durch das künftige Quartier «Bahnhof Süd» spaziert, einzunehmen und so die verschiedenen Entwicklungsszenarien der Planungsteams direkt zu vergleichen.

### **Partizipation und Kommunikation**

Parallel zur Testplanung sind verschiedene Partizipations- und Kommunikationsmassnahmen vorgesehen. Die interessierte Öffentlichkeit hat an zwei Online-Informationsveranstaltungen («Stadtraum Update») Gelegenheit, sich über den Stand der Testplanung zu informieren. Zudem wird mittels Medienmitteilung und auf der Website zur Testplanung berichtet. Jeweils nach den beiden Testplanungsworkshops finden Echogruppensitzungen statt. Neben der Information zum Stand der Testplanung steht dort die Diskussion der verschiedenen Lösungsvorschläge und das Abholen von Feedback aus der Echogruppe im Zentrum.

### **Projektleitung**

Die externe Gesamtleitung ist während des Testplanungsprozesses Dreh- und Angelpunkt des Projekts und hält das grosse Ganze im Blick.

Sie sorgt für die reibungslose Koordination der Projektpartner untereinander, verantwortet die Organisation und Durchführung der übergeordneten Sitzungsgefässe, stellt die Koordination zu den wichtigsten Parallelprojekten sicher und leistet administrativen und fachlichen Planungssupport. In diesem Zusammenhang unterstützt sie die Projektpartner mit Expertisen, bei der Termin- und Kostenplanung und nimmt diverse Controllingaufgaben wahr.

### 3.4. Nachbereitung der Testplanung (Phase 2c)

#### 3.4.1. Überblick Nachbereitung Testplanung

Prozess	2025								2026		
	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M
<b>2c Nachbereitung Testplanung</b>											
Abschluss Testplanung											
Weitere Unterlagen und Abklärungen											
<b>Partizipation &amp; Kommunikation</b>											
<b>Kreditantrag Phase 3</b>											

Abbildung 6 Terminplan Phase 2c

Ziel der Phase 2c ist es, die Resultate aus der Testplanung zusammenzufassen und die Erkenntnisse daraus zu einer Grundlage für die anschliessende Erarbeitung des regionalen Sachplans sowie zur Dokumentation für die Öffentlichkeit zu konsolidieren. Zum Abschluss der Phase 2c sollen die Erkenntnisse aus der Testplanung in Form einer Ausstellung und/oder Installationen für die Bevölkerung sichtbar gemacht werden. Zeitgleich erfolgen weitere Vorbereitungsarbeiten im Hinblick auf die Folgephase.

#### 3.4.2. Prozess und Aufgaben Phase 2c Nachbereitung Testplanung

Nachfolgend werden die Prozesse der Phase 2c Nachbereitung Testplanung beschrieben. Die Gliederung entspricht den Elementen der Kostenaufstellung in Kapitel 0.

##### Abschluss Testplanung

Basierend auf den Abgaben der drei Teams in der Phase 2b wird in der Phase 2c durch die Verfahrensbegleitung ein Schluss- resp. Synthesebericht erarbeitet. Darin werden zum einen die Projekte der drei Planungsteams vorgestellt und gewürdigt. Weiter werden im Sinne einer Synthese Entwicklungseckwerte für das Gebiet Bahnhof Süd erarbeitet. Das Beurteilungsgremium entscheidet, ob dies basierend auf einem der drei Projekte als Richtprojekt oder als eine Mischung aus allen drei Projekten erfolgen soll.

Diese Entwicklungseckwerte werden schliesslich die Grundlage für den behördenverbindlichen regionalen Sachplan, welcher in der Phase 3 erarbeitet wird. Gleichzeitig dient der Schluss-/Synthesebericht auch der Dokumentation der Testplanung gegenüber der Öffentlichkeit.

### **Vorbereitungsarbeiten Phase 3**

Zeitgleich mit dem Abschluss der Testplanung sind für die Folgephase verschiedene weitere Unterlagen zu erarbeiten. Zum einen ist dies ein Pflichtenheft für die Erarbeitung des regionalen Sachplans in Phase 3. Daneben werden voraussichtlich weitere Grundlagenarbeiten (Studien, Berichte o. ä.) zu spezifischen Themen, die sich aus der Testplanung ergeben, erforderlich, um später ohne Verzögerung in die Phase 3 starten zu können. Weiter ist eine volkswirtschaftliche Potenzialanalyse der Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch vorgesehen («BAK-Studie»).

### **Kreditantrag Phase 3**

Parallel zur Nachbereitung der Testplanung ist das Kreditgeschäft für die Phase 3 vorzubereiten. Auf Basis der Erkenntnisse aus der Testplanung werden die Kostenschätzung der Phase 3 präzisiert, der Kreditantrag vorbereitet sowie die Einwohnerräte im Rahmen von Infoveranstaltungen orientiert.

### **Partizipation und Kommunikation**

Auch der Abschluss der Testplanung wird von Partizipations- und Kommunikationsmassnahmen begleitet. Vorgesehen ist, im Rahmen einer Echogruppensitzung den Entwurf des Schlussberichtes vorzustellen und das Feedback der Echogruppe abzuholen. Nachfolgend soll die Öffentlichkeit an einer Informationsveranstaltung über die abgeschlossene Testplanung informiert werden. Zudem ist angedacht, die Ergebnisse der Testplanung in einer Ausstellung öffentlich zugänglich zu machen.

### **Projektleitung**

Neben der Koordination und Leitung der Gesamtorganisation bereitet die externe Gesamtleitung während der Nachbereitung der Testplanung die Folgephase vor. Sie koordiniert und unterstützt die Erarbeitung der weiteren Unterlagen im Hinblick auf den regionalen Sachplan und stellt sicher, dass das Produkt der Phase 2c direkt für die Folgephase verwertbar wird.



#### **4. Termine**

Die wichtigsten Meilensteine für die Phasen 2b und 2c sind gemäss aktuellem Terminplan wie folgt geplant:

Start Evaluation Planungsteams	Januar 2024
Start Testplanung	Juni 2024
Schlussabgabe Testplanung	Mai 2025
Abschluss Schluss-/Synthesebericht Testplanung	September 2025
Kreditbeschaffung Phase 3	März 2026

#### **5. Ausblick Erarbeitung regionaler Sachplan (Phase 3)**

##### **5.1. Ziel**

Ausgehend von den Entwicklungseckwerten, die in der Phase 2c ermittelt wurden, folgen in der Phase 3 die behördenverbindlichen Festlegungen. In einem regionalen Sachplan werden Angaben zur räumlichen Anordnung und zum zeitlichen Ablauf von Massnahmen und Projekten festgehalten. Es gilt dabei, die Entwicklungsszenarien und -eckwerte aus der Testplanung zu konkretisieren und fortzuschreiben. Der regionale Sachplan Stadtraum Bahnhof Süd ist das analoge Instrument zum 2006 genehmigten Entwicklungsrichtplan Vision Mitte. Er wird im Lead der beiden Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Kanton erarbeitet. Es ist denkbar, ein Planungsteam aus der Testplanung in die Erarbeitung des regionalen Sachplans einzubeziehen.

##### **5.2. Prozess**

Der Prozess zur Erarbeitung eines regionalen Sachplans ist durch das Baugesetz (§12a BauG) sowie die Bauverordnung (§1 und 3 BauV) geregelt. Der regionale Sachplan wird von den Gemeinden erarbeitet und anschliessend vom Kanton in einer vorläufigen Beurteilung geprüft. Nach einer Überarbeitung erfolgt eine öffentliche Mitwirkung bevor der Genehmigungsprozess durch den Regierungsrat eingeleitet wird.

##### **5.3. Finanzierung**

Für die Phase 3 (regionaler Sachplan) wird dem Einwohnerrat wiederum der notwendige Planungskredit inkl. der bis dahin aufgearbeiteten Ergebnisse unterbreitet. Eine Kostenschätzung sowie ein unverbindlicher Kostenteiler liegen heute vor. Diese werden zum Abschluss der Phase 2c überprüft und bei Bedarf angepasst.

## 6. Kosten und Finanzierung

### 6.1. Durchführung und Nachbereitung der Testplanung

Der vorliegend beantragte Planungskredit beinhaltet die folgenden Elemente:

Phase 2b	Beschreibung	Kosten
	Finalisierung Pflichtenheft Testplanung	97'000
	Evaluation Planungsteams	28'000
	Durchführung Testplanung	640'000
	Kommunikation / Partizipation	106'500
	Gesamtleitung / Planungssupport	250'000
	Reserve (ca. 10 %)	112'150
<b>Total Phase 2b</b>		<b>1'233'650</b>
Phase 2c	Beschreibung	Kosten
	Abschluss Testplanung	186'000
	Vorbereitungsarbeiten Phase 3	40'000
	BAK-Studie	50'000
	Vorbereitung Kreditantrag Phase 3	19'000
	Partizipation / Kommunikation	120'500
	Gesamtleitung / Planungssupport	90'000
	Reserve (ca. 10 %)	60'850
<b>Total Phase 2c</b>		<b>566'350</b>
<b>Total Phasen 2b und 2c</b>		<b>1'800'000</b>
<b>Anteil Brugg (20%, Ausnahme BAK-Studie: 25 %)</b>		<b>362'500</b>

Eine detaillierte Kostenschätzung kann der Beilage 4 entnommen werden.

### 6.2. Kostenteiler

Der für Phase 2a vereinbarte Kostenteiler wird für die Phasen 2b und 2c unverändert belassen. Der Kostenteiler für die Phase 3 ist zum Abschluss der Phase 2 noch zu verifizieren.

Projektpartner	Vorabklärungen	Phase 1	Phase 2a	Phase 2b+c*	Phase 3
Gemeinde Windisch	30 %	25 %	20 %	20 %	25 %
Stadt Brugg	30 %	25 %	20 %	20 %	25 %
Kanton Aargau	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
SBB AG	10 %	15 %	20 %	20 %	15 %
BRUGG Real Estate	10 %	15 %	20 %	20 %	15 %

\* ohne Anteil «BAK-Studie»

### 6.3. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten des Entwicklungsprojektes Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch bis und mit Phase 3 Behördenverbindliche Festlegungen werden auf CHF 3.8 Mio. geschätzt und setzen sich wie folgt zusammen:

Phasen	Beschreibung	Kosten	Anteil Brugg
Phase 0	Vorabklärungen (2019 – 2020)	97'516	48'758
Phase 1	Projektgrundlagen (2020)	318'295	46'838
	Projektgrundlagen (2021)	142'946	35'990
Phase 2a	Vorbereitung Testplanung	400'000	84'200
Phasen 2b/2c	Durchführung und Nachbearbeitung Testplanung	1'800'000	362'500
Phase 3*	Behördenverbindliche Festlegungen	1'050'000	262'500
<b>Total</b>		<b>3'808'757</b>	<b>840'786</b>

Kosten in CHF inkl. MwSt. (7.7 %), ab Januar 2024 MwSt. 8.1 %

Kostenermittlung Stand: Mai 2023

Genauigkeit der Kostenermittlung: +/- 10% für Phasen 2b/2c

\*Die Kosten und der Kostenteiler für die Phase 3 sind im Laufe der Phasen 2b/2c noch zu verifizieren.

Die angegebenen Gesamtkosten basieren auf der aktualisierten Finanzbedarfsplanung vom Mai 2023. Beilage 5 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Gesamtkostenprognose der Gebietsentwicklung seit 2019.

Die effektiven Kosten für die Vorbereitung der Testplanung (Phase 2a) sind gegenüber der Finanzbedarfsplanung aus dem Jahr 2021 von CHF 300'000 auf CHF 400'000 gestiegen. Grund dafür ist einerseits der Umstieg auf eine einfache und aktuelle Projektwebsite (Mehrkosten total CHF 22'000, welche je hälftig durch die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch finanziert wurden). Andererseits führten die ausserordentlich hohe Beteiligung im Rahmen der Partizipation und der unterschätzte Koordinationsaufwand zwischen den Projektbeteiligten und Parallelprojekten zu Mehrkosten von total CHF 80'000, die von den Projektpartnern zu je einem Fünftel getragen wurden. Die für die Stadt Brugg anfallenden Mehrkosten wurden von Stadtrat mittels zwei Zusatzkrediten genehmigt (vgl. Beilagen 6 und 7).

### 6.4. Auswirkungen auf Investitionsplanung

Das Projekt ist im Finanzplan unter der Position «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» enthalten.

Der nun beantragte Planungskredit (im Sinne eines Investitionsbeitrags an die Gemeinde Windisch) von CHF 362'500 für die Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof (Phasen 2b und 2c) wird buchhalterisch über die Investitionsrechnung abgewickelt, danach in der Bilanz aktiviert und während 10 Jahren abgeschrieben. Die Erfolgsrechnung wird somit mit jährlichen Abschreibungen in der Höhe von CHF 36'250 belastet.

Diese Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen in den nächsten Jahren Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen, mehrjährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag rund CHF 7'250.

## **7. Würdigung**

Das Gebiet südlich des Bahnhofs Brugg, auf dem Gemeindegebiet der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch, wird sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten, bedingt durch die angedachten Immobilien- und Infrastrukturentwicklungen, erheblich verändern.

Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch wollen zusammen mit den weiteren Projektpartnern das Gebiet um den Bahnhof zu einem neuen und lebendigen Quartier weiterentwickeln. Die Gemeinden übernehmen die Leitung der Gebietsentwicklung, um eine strukturierte Transformation des Stadtraumes Bahnhof sicherzustellen.

Mit dem gemeinsamen Planungsprozess wird sichergestellt, dass diese Transformation geordnet, koordiniert und geführt stattfindet. Nur so kann gewährleistet werden, dass attraktive, lebendige und gut durchmischte, neue Stadt-, Wohn- und Arbeitsquartiere entstehen und diese räumlich und verkehrstechnisch optimal auf die entstehende Infrastruktur abgestimmt sind.

Verbunden mit der qualitativen Aufwertung des Gebietes, werden die bebaubaren Grundstücke infolge der Um- und Aufzonung in ihrem Wert einen teilweise erheblichen Planungsmehrwert erfahren. Dieser Mehrwert und die Höhe der Abgeltung desselben werden im Zuge der Teilrevision der Zonenplanung genauer beziffert und im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen verbindlich festgelegt und vereinbart werden. Die Erträge aus der Abgeltung der Mehrwerte werden wiederum zur Planung und Realisierung öffentlicher Infrastrukturanlagen genutzt werden.

Durch den Zuzug von Bewohnenden und die Ansiedlung von Betrieben mit Arbeitsplätzen werden weitere steuerliche Erträge erwartet, die sich langfristig positiv auf die Entwicklung der Region auswirken.

Mit dem Abschluss der Grundlagenklärung, der Durchführung einer umfangreichen Partizipation und der Vorbereitung der Testplanung wurden erste Meilensteine erreicht. Nun sind die Voraussetzungen erfüllt, um den nächsten Schritt, die Testplanung, in Angriff zu nehmen. Die Projektpartner sind der Überzeugung, dass sich die Investitionen in eine sorgfältige Planung und umfangreiche Partizipation in den aktuellen frühen Planungsphasen nachhaltig in Form von Wertschöpfung und Lebensqualität auszahlen werden. Mit der Zustimmung beider Einwohnerräte (Brugg und Windisch) zum vorliegenden Kredit kann als nächster bedeutender Schritt die Testplanung durchgeführt und für diesen zentralen Stadtraum Entwicklungsszenarien und -eckwerte erarbeitet werden.

### **Anträge**

Demgemäss beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

#### Anträge:

Sie wollen für die Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch für die Phasen 2b Durchführung Testplanung und 2c Nachbereitung Testplanung einen Kredit von Fr. 362'000 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer bewilligen.

Brugg, 5. September 2023

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



#### Beilagen:

1\_ Organigramm

2\_ Grobterminplan

3\_Programmentwurf Testplanung als Grundlage für den Kreditentscheid inkl. Anhänge

3a\_Protokoll Echogruppe vom 7. Juni 2023

4\_Kostenschätzung Phasen 2b und 2c und Grobkostenschätzung Phase 3

5\_Erläuterung Entwicklung Gesamtkosten

6\_Protokollauszug SR Zusatzkredit Website vom 1. Juni 2022

7\_Protokollauszug SR Zusatzkredit Mehrkosten vom 11. April 2023

8\_Mitwirkungsbericht Phase 2a vom 16. März 2023

Auf der Website von [www.stadtraumbahnhof.ch](http://www.stadtraumbahnhof.ch) sind die Unterlagen zur Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch abrufbar.