

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 Projekt.....	5
2.1 Projektziele	5
2.2 Ansprechpersonen.....	5
2.3 Gesamtprozess	6
2.3.1 Grundlagen klären (Phase 1).....	6
2.3.2 Ideen entwickeln (Phase 2).....	6
2.3.3 Behördenverbindliche Festlegungen - Regionaler Sachplan (Phase 3)	6
2.3.4 Grundeigentümerverbindliche Festlegungen (Phasen 4 und 5).....	6
2.4 Rückblick Vorbereitung Testplanung (Phase 2a)	7
2.4.1 Rückblick Beschaffungs- und Planungsarbeiten	7
2.4.2 Rückblick 1. Partizipationsphase	7
2.4.3 Rückmeldungen zum Testplanungsprogramm.....	8
2.5 Durchführung der Testplanung (Phase 2b)	8
2.5.1 Überblick und Perimeter	8
2.5.2 Prozesse und Aufgaben Testplanung	10
2.6 Nachbereitung der Testplanung (Phase 2c).....	12
2.6.1 Überblick Nachbereitung Testplanung	12
2.6.2 Prozess und Aufgaben Nachbereitung Testplanung	12
2.7 Termine	13
2.8 Ausblick Erarbeitung regionaler Sachplan (Phase 3).....	13
2.8.1 Ziel	13
2.8.2 Prozess.....	13
2.8.3 Finanzierung	13
3 Kosten und Finanzierung.....	14
3.1 Durchführung und Nachbereitung der Testplanung	14
3.2 Kostenteiler.....	14
3.3 Gesamtkosten	15
3.4 Mehrwerte.....	15
3.5 Auswirkungen auf Investitionsplanung	15
4 Würdigung Gemeinderat	16
5 Antrag	16

Management Summary

Das Gebiet Bahnhof Süd, ein zentraler Bereich der 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 Entwicklungseckwerte für das Gebiet ermittelt werden. Geführt von einer Verfahrensbegleitung und unterstützt von einem Beurteilungsgremium entwerfen und prüfen drei interdisziplinäre Planungsteams Ideen für die künftige Transformation des Gebiets Bahnhof Süd. Parallel erfolgen weitere 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 grundeigentümergebunden festgelegt werden müssen.

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

Mit der Genehmigung der vorliegenden Kreditanträge bei den Einwohnerräten Brugg und Windisch für die Testplanung können das detaillierte Testplanungsprogramm erarbeitet, die Planerteams ausgewählt und die Testplanung durchgeführt und nachbereitet werden. Damit kann der erste zentrale Planungsschritt resp. die Grundlage für die nachfolgenden formellen Planungsphasen erarbeitet werden. Dieser ist 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 der heute stark industriell geprägte Raum «Bahnhof Süd» auf der Südseite des Bahnhofs Brugg. Der Raum «Bahnhof Süd» weist das Potenzial auf, sich mittel- bis langfristig zu einem neuen Quartier für bis zu 2'000 Einwohnende und 3'000 Arbeitsplätzen mit entsprechender Lebensqualität und Wertschöpfung zu transformieren. Der Entwicklungsperimeter liegt je ca. hälftig auf den Gemeindegebieten 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.

Die Gebietsentwicklung befindet sich aktuell in der Vorbereitung der Testplanung (Phase 2a). Mit dem Verpflichtungskredit für die Gebietsentwicklung «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» vom 25. Juni 2021 wurde der Anteil der Gemeinde Windisch für diese Phase in der Höhe von CHF 60'000 gesichert. Mit dieser Botschaft sollen nun die Mittel für die Durchführung und Nachbereitung der Testplanung (Phasen 2b und 2c) beantragt werden; siehe hierzu auch Abbildung 2 auf Seite 6.

1.2 Organisation

Die Stadt Brugg, die Gemeinde Windisch, Brugg Real Estate, der Kanton Aargau sowie die SBB haben eine gemeinsame Projektorganisation definiert 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.

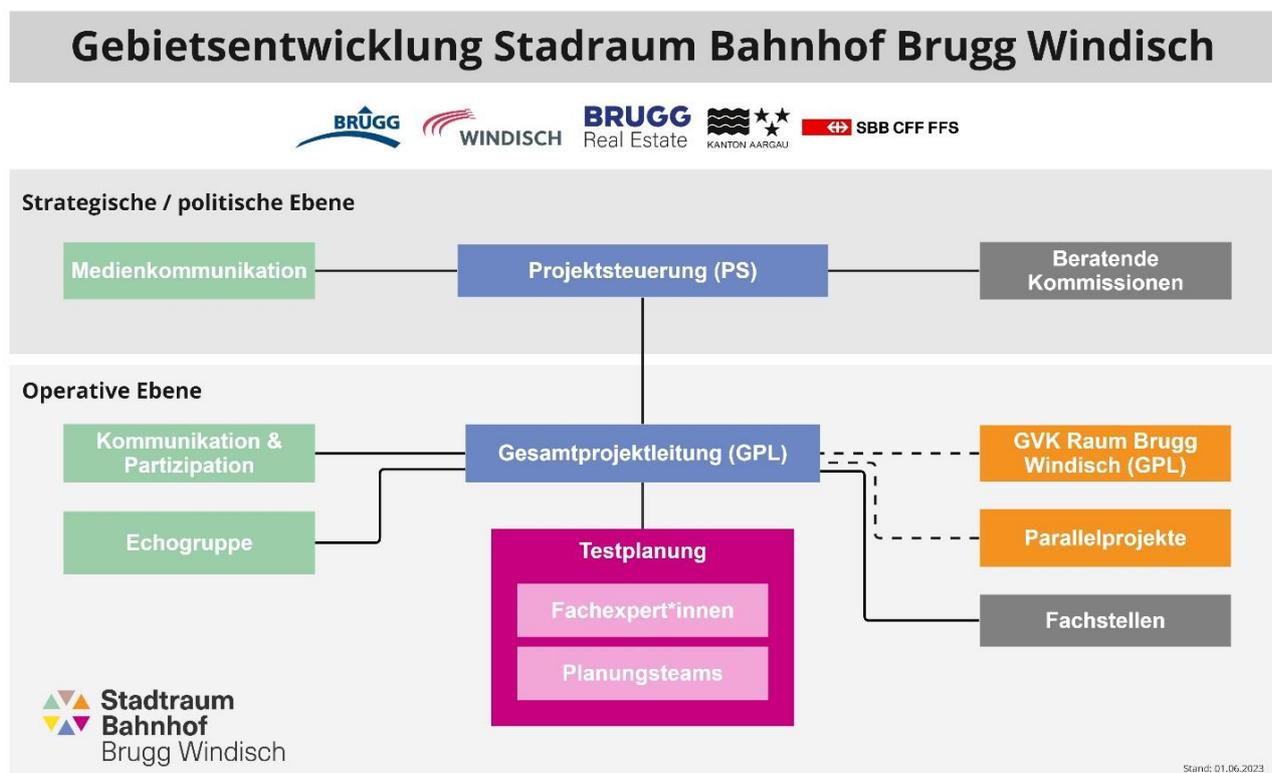


Abbildung 1: Organigramm Phasen 2b und 2c

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 der GPL obliegt den beiden Standortgemeinden.

Verschiedene externe Büros unterstützen die 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 Projekt

2.1 Projektziele

Die Grundlagenarbeiten in der Phase 1 und die umfangreichen Partizipationsmassnahmen in der Phase 2a zeigen: Beim 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, ist es daher zentral, ein Gesamtbild für die Entwicklungsmöglichkeiten zu entwerfen. Ein geeignetes Verfahren, um in besonders komplexen Zentrums- oder Gebietsentwicklungen zu einem solchen Gesamtbild zu gelangen, ist die Testplanung. Dabei werden mehrere interdisziplinär zusammengesetzte Planerteams beauftragt, Entwicklungsszenarien mit unterschiedlichen Ideen und Lösungsansätzen zu generieren. Diese Lösungsansätze beziehen die oftmals sich konkurrierenden Aspekte wie Siedlung, Freiraum, Verkehr, Nutzungen, Nachhaltigkeit, Soziologie und Ökonomie mit ein. Dadurch entsteht ein breites Ideenspektrum.

An dieser Stelle kommt das Beurteilungsgremium, welches aus Fachexperten aus den Disziplinen Mobilität, Städtebau, Freiraum und Stadtklima, Nachhaltigkeit oder Nutzungen/Markt und Soziologie sowie Vertreter und Vertreterinnen der Projektpartner besteht, ins Spiel. Es unterstützt und lenkt die Planungsteams bei der Weiterentwicklung ihrer Ideen zu Lösungsansätzen. Durch den Dialog zwischen den Teams und dem Beurteilungsgremium entstehen letztendlich tragfähige Entwicklungsszenarien für die Gebietsentwicklung. Diese werden konsolidiert, dokumentiert und für die Öffentlichkeit sichtbar gemacht. Die Entwicklungsszenarien bilden die Grundlage, um die gewonnen Erkenntnisse zu Themen wie Städtebau, Mobilität oder Freiraum in der nachfolgenden Phase mit einem Regionalen Sachplan behördenverbindlich festzusetzen.

2.2 Ansprechpersonen

Ansprechperson des Gemeinderates	Heidi Ammon
Ansprechperson der Verwaltung	Roland Schneider

2.3 Gesamtprozess

Der gesamte Planungsprozess erfolgt in folgenden fünf Planungsphasen.

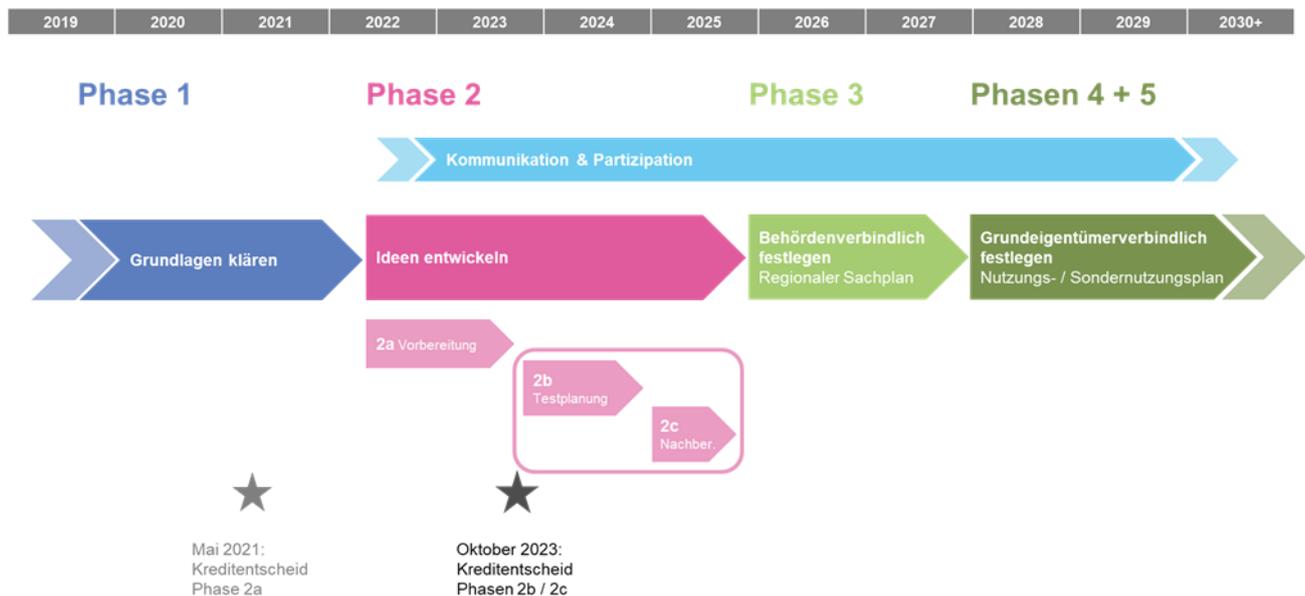


Abbildung 2: Planungsprozess und Kreditgegenstand

2.3.1 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 resultierten aus der Phase 1 (Dokumente siehe [Projekthomepage](#)):

- Projektziele
- Abschluss und Unterzeichnung einer Absichtserklärung zwischen den Beteiligten
- Erstellen eines Projektplans und einer Planungsvereinbarung
- Erarbeitung einer Potentialstudie für das Areal
- Erarbeitung eines Verkehrskonzepts (inkl. Anhang)
- Synthesebericht aus Potenzialstudie und Verkehrskonzept

2.3.2 Ideen entwickeln (Phase 2)

In der zweiten Phase werden mittels einer Testplanung Entwicklungsszenarien und -eckwerte entworfen und geprüft. Sie wird unterteilt in die Vorbereitung der Testplanung (Phase 2a, vgl. Abschnitt 2.4), die Durchführung der Testplanung (Phase 2b, vgl. Abschnitt 2.5) und Nachbereitung der Testplanung (Phase 2c, vgl. Abschnitt 2.6).

2.3.3 Behördenverbindliche Festlegungen - Regionaler Sachplan (Phase 3)

In der Phase 3 gilt es die Entwicklungsvorstellungen in einem behördenverbindlichen Instrument festzulegen. Dafür geeignet ist der Regionale Sachplan (vgl. Abschnitt 2.8). Dieser bildet die Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung oder weiterführende eigentümerverbindliche Planungen.

2.3.4 Grundeigentümerverbindliche Festlegungen (Phasen 4 und 5)

In den Phasen 4 und 5 werden die Inhalte der behördenverbindlichen Planung in einer Teilrevision der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich 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 1).

2.4 Rückblick Vorbereitung Testplanung (Phase 2a)

Im Juni 2021 wurde der Planungskredit für die Phase 2a von den Einwohnerräten der Gemeinde Windisch und der Stadt Brugg genehmigt. Damit konnten im Laufe der letzten gut zwei Jahre mehrere Meilensteine in Form von Beschaffungen, Planungsarbeiten und Partizipationsmassnahmen, welche nachfolgend näher beschrieben werden, abgeschlossen werden.

2.4.1 Rückblick Beschaffungs- und Planungsarbeiten

Abgeschlossen 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. Zurzeit wird die Testplanung und die Beschaffung der Planerteams durch die Verfahrensbegleitung vorbereitet. Als erste Meilensteine der Testplanung wurden im Frühling 2023 das Beurteilungsgremium konstituiert sowie eine Kurzfassung des vorgesehenen Testplanungsprogramms erarbeitet. Beides wurde durch die Projektsteuerung genehmigt. Beilage 2 enthält die Kurzfassung des in Phase 2b noch zu vollstän­digenden Testplanungsprogramms als Grundlage für die Kreditbeschaffung.

2.4.2 Rückblick 1. Partizipationsphase

Ebenfalls abgeschlossen ist 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 Testplanungsprogramm 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 stärker 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 sowie 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 (bereits erfolgt).

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, Inputs dazu abzugeben.

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

Ein Beispiel für die konkrete Umsetzung der Anliegen aus der Partizipation ist die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums: Um Anliegen wie die Stärkung von Fuss-/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.

Ein weiteres Beispiel ist die Erweiterung der Perimeter: Der Betrachtungsperimeter stellt eine ganzheitliche Betrachtung mit den angrenzenden Quartieren und Freiräumen sicher. Der Bearbeitungsperimeter wird auf die Unterführungen und den Neumarkt ausgeweitet.

2.4.3 Rückmeldungen zum Testplanungsprogramm

Der Entwurf des Testplanungsprogramms wurde als Grundlage für den Kreditentscheid in der Sitzung der Planungs- und Baukommission Windisch vom 24. Mai 2023 vorgestellt und besprochen. Die Inputs der Kommission 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.

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

An dieser Echogruppenveranstaltung wurden zudem diverse Punkte diskutiert und gemäss Protokoll festgehalten. Das Protokoll der Echogruppenveranstaltung ist ebenfalls im Anhang zum Pflichtenheft beigelegt. 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 der Zentrumsentlastung für die Gebietsentwicklung
- Klärung der Erschliessung des Entwicklungsgebiets mit Auswirkung auf die umliegenden Quartiere

Nach erfolgter Kreditbeschaffung wird das Testplanungsprogramm zur Beauftragung der Teams weiter präzisiert und durch die Projektsteuerung verabschiedet. Eine der zentralen Aufgaben ist dabei, die offenen Inputs der Echogruppe sowie der Planungs- und Baukommission zu verarbeiten und soweit möglich im Testplanungsprogramm abzubilden.

2.5 Durchführung der Testplanung (Phase 2b)

2.5.1 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
2b Testplanung																				
Testplanungsprogramm							★													
Evaluation Planungsteams								★												
Durchführung Testplanungsverfahren																				★
Partizipation & Kommunikation																				

Abbildung 3: Terminplan Phase 2b

Das übergeordnete Ziel der Phase 2b ist die Durchführung der Testplanung. Im Rahmen dieser Testplanung setzen sich drei interdisziplinär zusammengesetzte Teams vertieft mit den planerischen Herausforderungen des Bearbeitungsperimeters Bahnhof Süd (inkl. bestehenden und geplanten Gleisquerungen sowie angrenzendem Bahnhofsraum beiderseits der Gleise) auseinander und erarbeiten in einem Dialogverfahren, unterstützt vom Beurteilungsgremium, verschiedene Entwicklungsszenarien und -eckwerte.

Der Bearbeitungsperimeter ist in Abbildung 4 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.

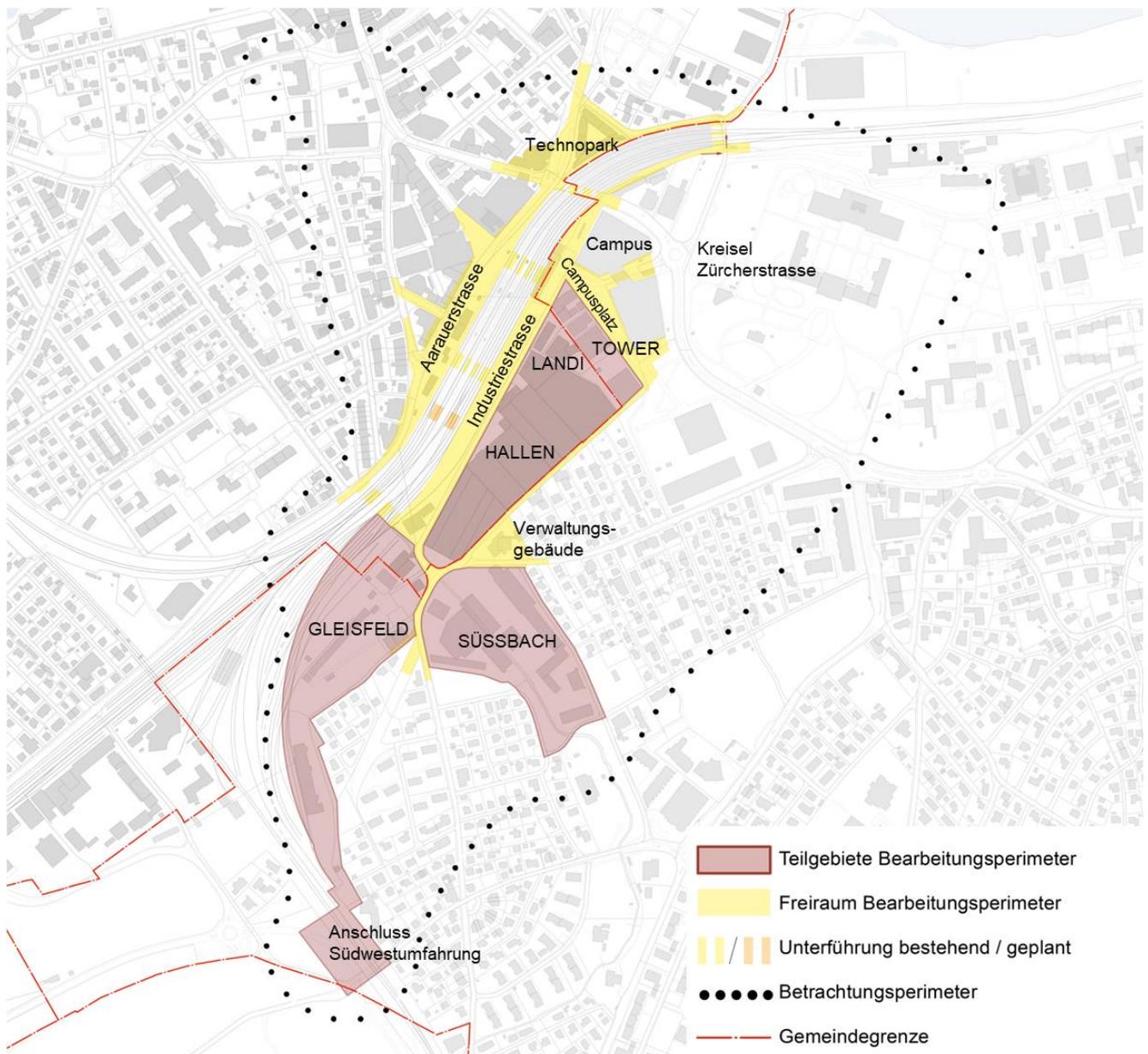


Abbildung 4: Bearbeitungsperimeter der Testplanung - Bahnhof Süd

Neben dem Bearbeitungsperimeter ist für die Testplanung ein zweiter, weiter gefasster Perimeter – der Betrachtungsperimeter – zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 5). 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 auch 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.

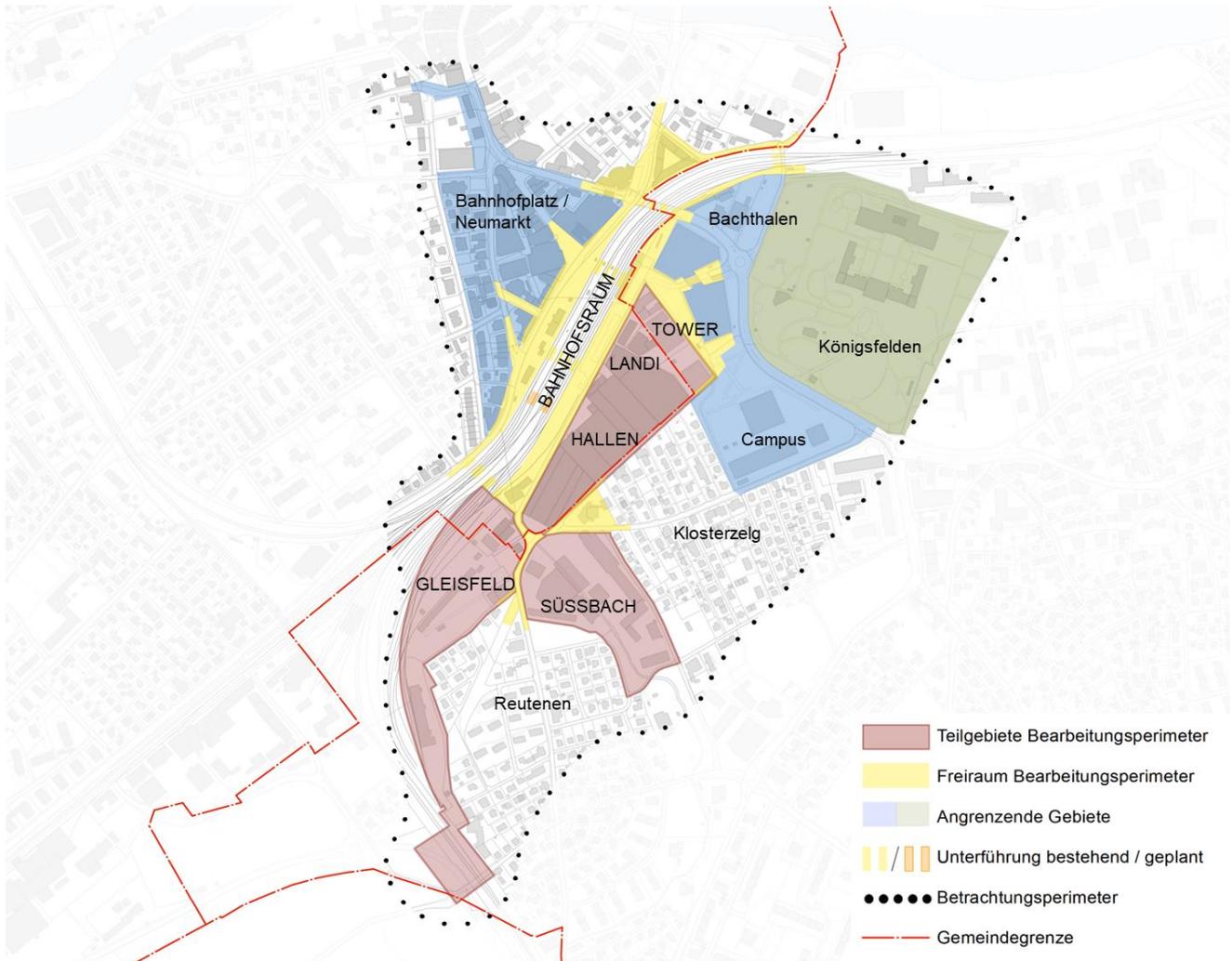


Abbildung 5: Betrachtungsgebiet der Testplanung - Perimeter Gebietsentwicklung «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch»

Im Perimeter der Gebietsentwicklung sind neben der anstehenden Testplanung 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/Erneuerung der Campus-Passage
- Ausbau Veloinfrastruktur (Velovorzugsroute, Velotunnel, Veloabstellplätze, etc.)
- Weitere Parallelprojekte der Projektpartner wie z. B. Verlegung Freiverlad nach Lupfig oder der Busterminal Zentrum/Nord

2.5.2 Prozesse und Aufgaben Testplanung

Nachfolgend werden die Prozesse der Phase 2b Testplanung beschrieben. Die Gliederung entspricht den Elementen der Kostenaufstellung in Kapitel 3.1.

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 verschiedenen Gremien oder der Einbezug der Echogruppe definiert. Mit dem Programm als Grundlage für die Kreditbeschaffung inkl.

dem Protokoll der Planungs- und Baukommission vom 24. Mai 2023 sowie der Echogruppenveranstaltung vom 07. 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, Mobilität/Verkehr. Zudem können die Planungsteams mit weiteren Personen aus Fachdisziplinen wie Nutzungen, Nachhaltigkeit, Sozialraum, Markt, Kunst usw. 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 (Vertretungen der Projektpartner). Die Fachexperten decken die Bereiche Städtebau/Architektur, Freiraum/Stadtklima, Mobilität/Verkehr, Nachhaltigkeit, Sozialraum und Nutzungen/Markt ab.

Im Rahmen der Testplanung sind insgesamt vier Veranstaltungen 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 Feedbacks 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.

2.6 Nachbereitung der Testplanung (Phase 2c)

2.6.1 Überblick Nachbereitung Testplanung

Prozess	2025								2026		
	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M
2c Nachbereitung Testplanung											
Abschluss Testplanung					★						
Weitere Unterlagen und Abklärungen											
Partizipation & Kommunikation											
Kreditantrag Phase 3											★

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.

2.6.2 Prozess und Aufgaben Nachbereitung Testplanung

Nachfolgend werden die Prozesse der Phase 2c Nachbereitung Testplanung beschrieben. Die Gliederung entspricht den Elementen der Kostenaufstellung in Kapitel 3.1.

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 einem 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 bilden 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 / BAK-Studie

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 und der Kreditantrag vorbereitet sowie die Einwohnerräte im Rahmen von Infoveranstaltungen orientiert.

Partizipation und Kommunikation

Auch die Phase 2c wird von Partizipations- und Kommunikationsmassnahmen begleitet. Vorgesehen ist, im Rahmen einer Echogruppensitzung den Entwurf des Schlussberichtes vorzustellen und das Feedback der Echo-gruppe 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.

2.7 Termine

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

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

2.8 Ausblick Erarbeitung regionaler Sachplan (Phase 3)

2.8.1 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.

2.8.2 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 Gemeinderat und den Regierungsrat eingeleitet wird.

2.8.3 Finanzierung

Für die Phase 3 (regionaler Sachplan) wird dem Einwohnerrat wiederum der notwendige Verpflichtungskredit 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.

3 Kosten und Finanzierung

3.1 Durchführung und Nachbereitung der Testplanung

Der vorliegend beantragte Planungskredit beinhaltet die folgenden Elemente:

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

* Anteil Windisch «BAK-Studie»: 25%

3.2 Kostenteiler

Der für die 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»

3.3 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 Windisch
Phase 0	Vorabklärungen (2019 – 2020)	97'516	48'758
Phase 1	Projektgrundlagen (2020)	318'295	58'149
	Projektgrundlagen (2021)	142'946	35'990
Phase 2a	Vorbereitung Testplanung	400'000	84'200
Phasen 2b/2c	Testplanung	1'800'000	362'500
Phase 3*	Behördenverbindliche Festlegungen	1'050'000	262'500
Total		3'808'757	852'097

Kosten in CHF inkl. 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 – siehe auch Beilage 3.1. Die Kostenentwicklung des Projektes ist im Anhang 3.2 Kostenwicklung dargestellt.

Die 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, Anteil Windisch CHF 11'000). Andererseits zeichneten sich infolge der ausserordentlich hohen Beteiligung im Rahmen der Partizipationsphase und des erhöhten Koordinationsaufwandes zwischen den Projektbeteiligten und Parallelprojekten wesentliche Mehrkosten ab (Mehrkosten total CHF 80'000, Anteil Windisch CHF 16'000). Diese Mehrkosten wurden durch den Gemeinderat Windisch mittels zwei Zusatzkrediten am 13. Juni 2022 resp. am 24. April 2023 genehmigt (vgl. Beilagen 4 und 5).

3.4 Mehrwerte

In Folge der Umstrukturierungen und der damit verbundenen Um- und Aufzonungen werden die bebaubaren Grundstücke 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.

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.

3.5 Auswirkungen auf Investitionsplanung

Das Projekt ist im Finanzplan unter der Position «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch Phase 2b/2c» enthalten. Durch die Abwicklung des Rechnungsverkehrs über die Gemeinde Windisch erfolgt die Darstellung brutto. Die Abwicklung erfolgt über die Investitionsrechnung und wird in der Bilanz aktiviert. Die Abschreibungsdauer beträgt 10 Jahre. Die Auswirkungen sind im Anhang „Auswirkungen auf die Investitionsplanung“ ersichtlich.

4 Würdigung Gemeinderat

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.

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.

5 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt für die Gebietsentwicklung «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» für die Phasen 2b «Durchführung Testplanung» und 2c «Nachbereitung Testplanung» einen Verpflichtungskredit von brutto CHF 1'800'000.- inkl. Nebenkosten und MwSt. (Anteil Windisch netto CHF 362'500).

Windisch, 11. September 2023

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter
Gemeindeschreiber I

Anhang:

- Auswirkungen auf Investitionsplanung

Aktenaufgabe:

- 1 Rahmenterminprogramm
- 2 Entwurf Testplanungs-Programm als Grundlage für den Kreditentscheid
- 2.1 Protokoll Echogruppe 07.06.2023
- 2.2 Protokollauszug Sitzung Planungs-und Baukommission Windisch 24.05.2023
- 3.1 Kostenschätzung Phasen 2b/2c und Grobkostenschätzung Phase 3
- 3.2 Kostenentwicklung
- 4 Protokollauszug GR 13.06.2022; Zusatzkredit neue Website
- 5 Protokollauszug GR 24.04.2023; Zusatzkredit Phase 2a

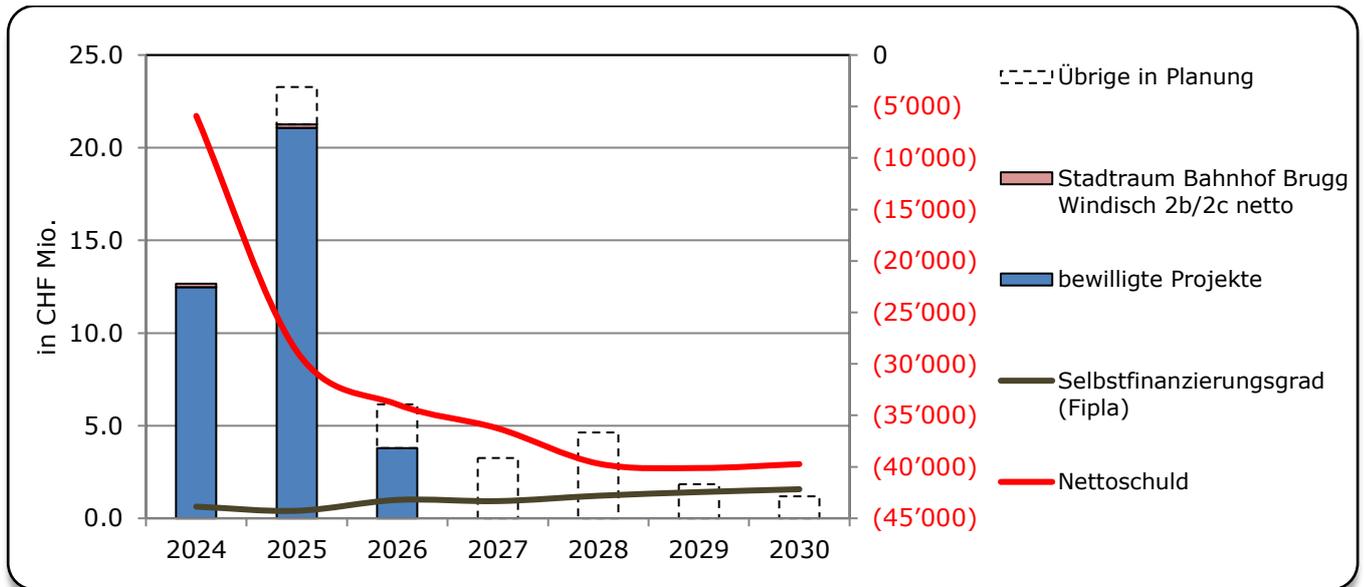
Auf der Website von www.stadtraumbahnhof.ch sind die Unterlagen zur Gebietsentwicklung «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» abrufbar.

Einwohnergemeinde – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2024 - 2030

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Stadtraum Bahnhof Brugg/Windisch, Phase 2b/2c, CHF 362'000 (netto)

Projektfortschritt Investitionsplanung 2024 – 2030



Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
bewilligte Projekte	99%	91%	62%	0%	0%	0%	0%
Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch 2b/2c netto	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Übrige in Planung	0%	9%	38%	100%	100%	100%	100%
Total	100%						
Selbstfinanzierungsgrad (Fipla)	5%	2%	16%	29%	26%	77%	132%

Folgekosten Investitionen

Erneuerung Klosterzelgstrasse, Zusatz		
Abschreibungen *	10 Jahre	36'200
Zinsanteil **	1.50 %	2'715
Betriebsfolgekosten	individuell	0
Personalfolgekosten	individuell	0
Total		38'915

* Die Investitionen werden erst im Jahr nach der Fertigstellung abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer ergibt sich gemäss kant. Finanzverordnung. Die Berechnung der definitiven Abschreibungen nach Anlagekategorien erfolgt bei Projektabschluss.

** Der Zinsanteil berechnet sich mit der Hälfte der Nettoinvestition multipliziert mit dem Zinssatz