

# Leitbild Gebietsentwicklung Aufeld-Aegerten

12.3.2026

**Kunde**  
Stadt Brugg  
Kanton Aargau

—  
**Datum**  
17. März 2026



## **Impressum**

---

### **Datum**

17. März 2026

---

### **Bericht-Nr.**

08120.001

---

### **Verfasst von**

Karin Derstroff, Basler & Hofmann

Han van de Wetering, CORSO

---

Basler & Hofmann AG

Forchstrasse 395

Postfach

CH-8032 Zürich

T +41 44 387 11 22

---

### **Verteiler**

---

Dominic Church, Stadt Brugg

Valentin Vogel, Kanton Aargau

Peter Meinert, Kanton Aargau

# Inhaltsverzeichnis

---

1.	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
2.	<b>Ziele der Gebietsentwicklung</b>	<b>2</b>
3.	<b>Leitbild Gebietsentwicklung Aufeld-Aegerten 2040</b>	<b>3</b>
4.	<b>Etappierung – Entwicklung und Erschliessung des Gebietes „vor ZEL“</b>	<b>5</b>
5.	<b>Entstehung des Leitbildes</b>	<b>10</b>
	Szenario A – Neue Ländistrasse als Ost-West Achse	11
	Szenario B – Aufeld-Aegerten mit Gebietsanschluss an ZEL	13
	Szenario C – Aufeld-Aegerten ohne Gebietsanschluss an ZEL	15

## **Anhang 1**

# Leitbild Gebietsentwicklung Aufeld-Aegerten

## 1. Einleitung

Mit der Gebietsentwicklung Aufeld-Aegerten soll das ortsbauliche Entwicklungspotenzial des Gebiets unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung und Konkretisierung der kantonal verankerten Zentrumsentlastung (ZEL) ausgelotet werden. Dabei stehen die multimodale Erschliessung (MIV, ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr), die kohärenten Verbindungen zwischen Siedlung und Landschaft sowie die Vernetzung im Frei- und Siedlungsraum im Fokus.

Durch die Ausarbeitung verschiedener Szenarien für Siedlung, Landschaft und Verkehr wurden die Grundlagen für die zukünftige Entwicklung im Gebiet Aufeld-Aegerten geschaffen. Ziel ist es, eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gebiets zu ermöglichen und diese mit den kantonalen Vorhaben – insbesondere der Zentrumsentlastungstrasse (ZEL) – abzustimmen.

Mit dem Leitbild wird ein Zielbild formuliert, das die grundsätzliche Entwicklung des Gebietes Aufeld-Aegerten aufzeigt. Es versteht sich als integrales Gesamtkonzept und wird in Form eines Grobkonzeptplans dargestellt. Teilgebiete, strukturierende Achsen sowie wichtige öffentliche Räume (Strassenräume, Plätze, Kreuzungen, Querungsstellen und Quartierzentren) werden definiert und charakterisiert. Zudem wird eine grobe Nutzungs- und Bebauungsstruktur aufgezeigt.

Das Leitbild zeigt auf übergeordneter Ebene, wie das Gebiet Aufeld-Aegerten städtebaulich entwickelt, erschlossen und mit der Zentrumsentlastung (ZEL) integriert werden soll. Es setzt den Rahmen für die weitere Entwicklung, ohne sämtliche Fragestellungen abschliessend zu klären. Einzelne Themen sind im Variantenstudium vertieft zu prüfen und weiter auszuarbeiten.

## 2. Ziele

Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse des Gebiets Aufeld–Aegerten sowie der angrenzenden Räume wurden in einem ersten Schritt 15 Ziele für die zukünftige Gebietsentwicklung definiert. Diese sind nach den vier Hauptthemen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Nachhaltigkeit geordnet. Die Ziele bilden eine zentrale Grundlage für das Leitbild sowie für die Beurteilung der Varianten. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ziele zusammengefasst.

Ziele Siedlung	Ziele Verkehr
S1: Räumlich klare Siedlungsstrukturen schaffen	V1: Flächeneffiziente Verkehrsmittel fördern
S2: Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr stärken	V2: Funktionsfähigkeit und Erreichbarkeit des Strassennetzes sichern
S3: Entwicklungspotenziale nutzen	V3: Strassenräume siedlungsgerecht gestalten
S4: Attraktive Siedlungsfreiräume schaffen	V4: Attraktives und zuverlässiges ÖV-Angebot
	V5: Attraktives, lückenloses und sicheres Fuss- und Velowegenetz
Ziele Landschaft	Ziele Nachhaltigkeit
L1: Schutzobjekte schonen	N1: Natürliche Ressourcen schonen
L2: Ökologisch wertvolle Lebensräume schonen	N2: Positiven wirtschaftlichen Nutzen schaffen
L3: Erlebbare Naturräume sichern	N3: Angebote für das Gemeinschaftsleben schaffen

### 3. Leitbild Gebietsentwicklung Aufeld-Aegerten 2040

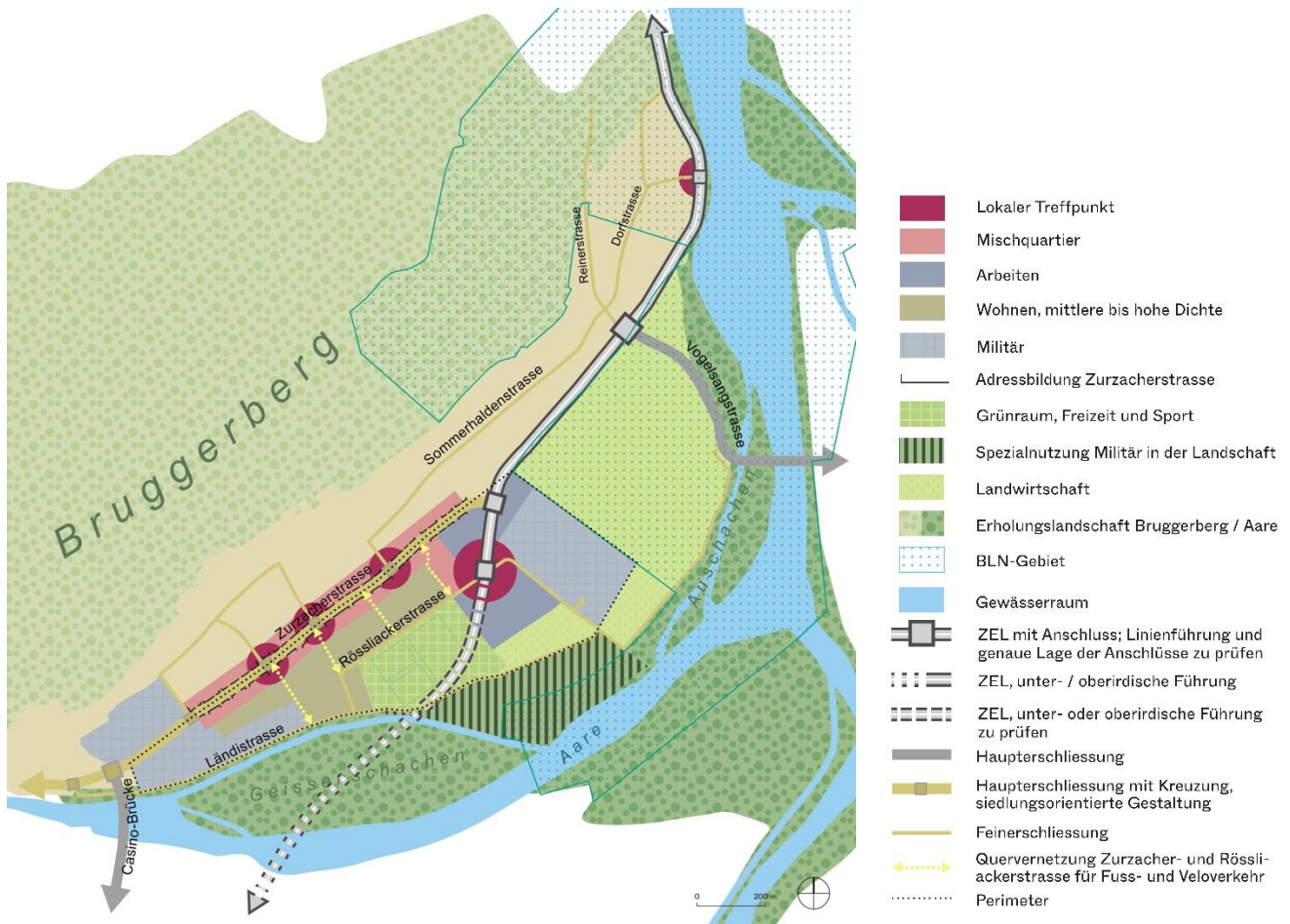


Abb. 1 Leitbild Gebietsentwicklung Aufeld-Aegerten

Das Leitbild folgt den definierten Zielen und beschreibt eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers Aufeld-Aegerten. Das Gebiet entlang der Zurzacherstrasse entwickelt sich zu einem kleinstädtischen, dichten, aber begrünten Siedlungskorridor. Durch gezielte Verdichtung und eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung entsteht eine Abfolge lokaler Treffpunkte, die als urbane Scharniere und Orte mit Zentrumsfunktionen (z.B. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf) das gesamte Gebiet vernetzen. Die Orientierung und Adressierung der Bebauung zur Strasse macht die Zurzacherstrasse zur Lebensader und Visitenkarte des Quartiers.

Die Verbindungen zwischen Zurzacher- und Rössliackerstrasse werden konsequent auf den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet. Die Quartiere entlang der Rössliackerstrasse können schrittweise weiterentwickelt werden, wobei insbesondere Potenziale für vielfältige Wohnangebote geschaffen werden. Im östlichen Bereich werden die bestehenden Gewerbebezonen im Übergang zum Militärareal stufenweise zu einem dichten, hochwertigen Arbeitsplatzquartier aufgewertet.

Mit der ZEL als leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur und zwei Anschlussknoten wird diese qualitative Entwicklung unterstützt. Der MIV-Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung wird auf die ZEL gebündelt. Die Zurzacherstrasse, mit direktem Anschluss an die ZEL, wird entlastet, bleibt aber eine wichtige Hauptstrasse. Sie wird verkehrsberuhigt und siedlungsorientiert umgestaltet und dient als zentrales Rückgrat des Quartiers. Mit einer gezielten Verdichtung wird die Strasse auch baulich aufgewertet. Die kleinräumige Vernetzung für den MIV zwischen Zurzacher- und Rössliackerstrasse erfolgt, dank der beiden Anschlussknoten, über die ZEL.



Hauptstrasse Zollikofen (16'000 DTV), als Referenz für die Zurzacherstrasse: Hauptstrasse mit dichter, kleinstädtischer Bebauung und aktiven Erdgeschossen, einseitigen Baumreihe, und breiten Gehbereichen (Bild AM)

Industrie- und Gewerbequartier Südpol Kriens, als Referenz für das Arbeitsplatzquartier: dichtes, hochwertiges Gewerbe- und Produktionsquartier, Stapelung von Nutzungen als Qualität (Bild Corso)

Quartier Im Lot in Uster, als Referenz für qualitatives Wohnen im Bereich der Rössliackerstrasse: durchgrüntes Wohnen in mittlerer bis hoher Dichte, attraktive Freiräume im direkten Wohnumfeld (Bild Corso)

Die Siedlungsentwicklung im Umfeld des Anschlussknotens ZEL–Rössliackerstrasse ist zwar nicht integraler Bestandteil der Zentrumsentlastung (ZEL), das Leitbild zeigt jedoch auf, dass der Anschlussknoten vielfältige Möglichkeiten und eine hohe Flexibilität für die zukünftige Stadtentwicklung eröffnet. Neben der Reduktion des Verkehrsaufkommens sowie der Aufwertung und Verdichtung entlang der Zurzacherstrasse schafft die ZEL insbesondere Entwicklungspotenziale ohne zusätzliche MIV-Mehrbelastung in den Quartieren. Durch einen Quartiersanschluss an die ZEL kann sichergestellt werden, dass auch bei einer starken Verdichtung im Gebiet Aufeld-Aegerten keine wesentliche Mehrbelastung am Knoten Casinobrücke entsteht.

Folgende Punkte sind noch nicht im Leitbild festgelegt und Gegenstand der weiteren Ausarbeitung:

- genaue Linienführung der ZEL sowie genaue Lage und Ausgestaltung der Anschlussknoten
- Länge des Tunnels sowie oberirdische /unterirdische Lage und Integration der Tunnelportale
- Genaues Quantum und Dichte der Entwicklung, Nutzungsverteilung, detailliertes Nutzungsprofil der Arbeitsplatzentwicklung (auch in Bezug zu den weiteren Arbeitsplatzgebieten in der Region Brugg).

Das Leitbild zeigt eine Entwicklungsperspektive, welche die Chancen der ZEL nutzt: Der direkte Anschluss des Gebiets Aufeld-Aegerten sowie des Militärareals an die ZEL entlastet die lokalen Strassen und schafft neue Potenziale für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen. Die räumliche Entwicklung kann flexibel, bedarfsgerecht und schrittweise erfolgen. Im Fokus stehen dabei gezielte Verdichtungsmassnahmen sowie Umstrukturierungen innerhalb bestehender Gebiete, wodurch zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden können. Gleichzeitig eröffnen sich entlang der Rössliackerstrasse und am Knoten Aegerten zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Entlang der Zurzacherstrasse und Rössliackerstrasse ergeben sich Perspektiven für rund 2'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie etwa 300 neue Arbeitsplätze. Im Gebiet Aegerten besteht weiteres Entwicklungspotenzial für rund 1'000 zusätzliche Arbeitsplätze. Diese Entwicklungsmöglichkeiten dienen als strategische Grundlage, um auf künftige Anforderungen reagieren zu können und langfristige Qualitäten für Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zu sichern. Die dargestellten Entwicklungsschritte sind nicht zwingend oder unmittelbar erforderlich, sondern zeigen Optionen auf, die bei Bedarf umgesetzt werden können.

#### **4. Etappierung – Entwicklung und Erschliessung des Gebietes «vor ZEL»**

Das Leitbild bietet ein stabiles räumliches Gerüst, welches eine etappierte Entwicklung des Gebietes aus dem Bestand heraus zulässt. Um eine gute Abstimmung von Siedlung und Verkehr zu erreichen ist die Gebietsentwicklung auf die dafür notwendige Infrastruktur abzustimmen.

Zwei Zustände «vor ZEL» wurden bei der Entwicklung des Gebietes Aufeld-Aegerten berücksichtigt, um eine stufenweise, etappierte Entwicklung bereits vor und unabhängig von der Realisierung ZEL aufzuzeigen:

- \_ Vor ZEL, Etappe 1 – basierend auf dem bestehenden Verkehrsnetz
- \_ Vor ZEL, Etappe 2 – neuer Anschluss Aufeld-Aegerten an die Zurzacherstrasse

##### **Vor ZEL, Etappe 1**

Um die Ländistrasse sowie den Uferbereich der Aare vor übermässigen Belastungen zu schützen, soll sich die Nutzungsentwicklung in den frühen Phasen auf die entlang der Zurzacherstrasse gelegenen, mit dem öV gut erschlossenen Standorte konzentrieren. Entlang der Zurzacherstrasse ist eine kleinräumige Verdichtung denkbar, mit Mischnutzung und moderater bis hoher Dichte. Teilweise ist diese Erneuerung bereits im Gang. Innerhalb des Gebietes Aufeld-Aegertens findet in der ersten Etappe nur eine sanfte Entwicklung im Bestand statt, mit Fokus auf die Wohnnutzung. Die Ländistrasse dient als Haupteerschliessung des Entwicklungsgebietes und beschränkt das Wachstum. Das Militärareal bleibt von der Vogelsangstrasse aus erschlossen, die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben erhalten.

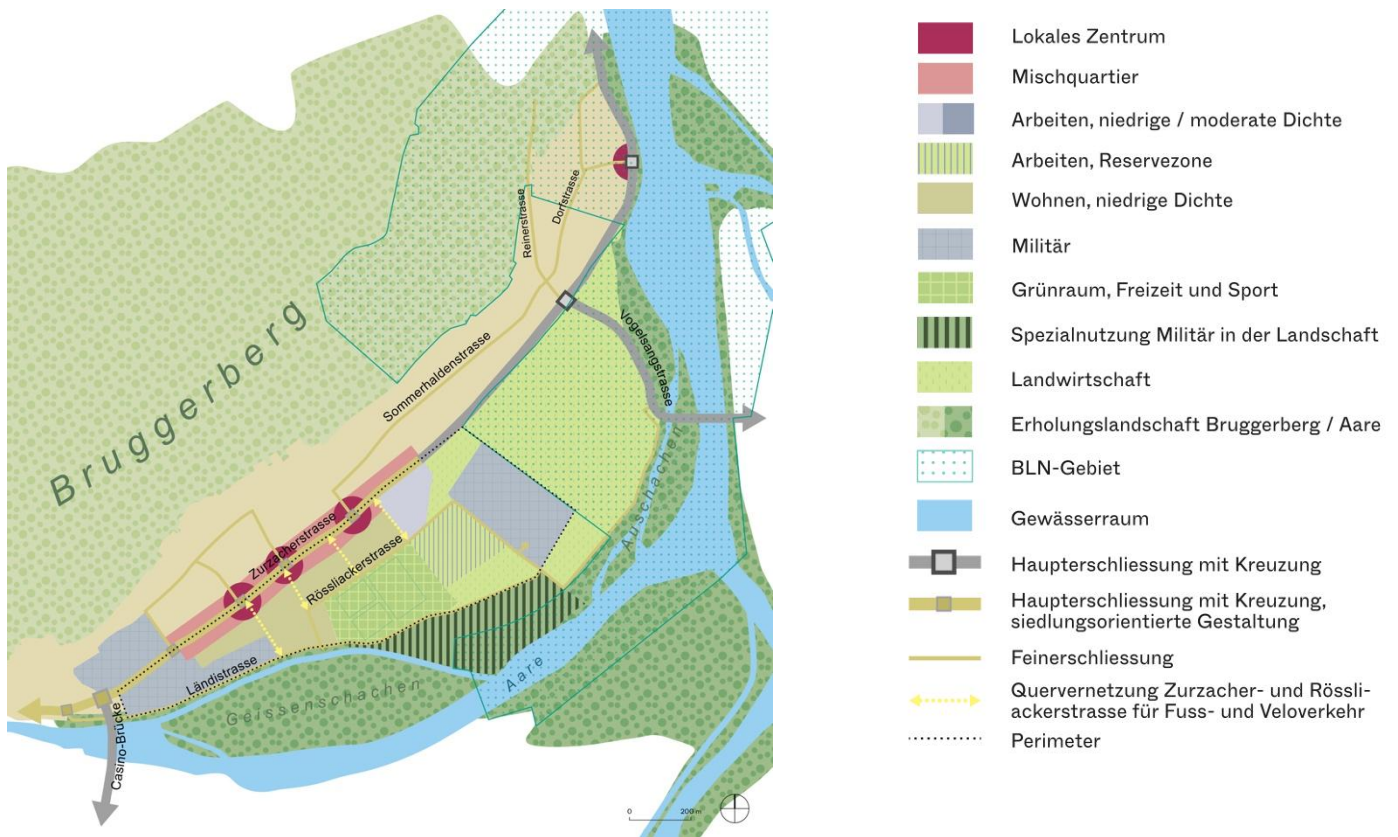


Abb. 2 Gebietsentwicklung Aufeld-Aegerten – vor ZEL, Etappe 1

### Vor ZEL, Etappe 2

Eine erste Weiterentwicklung des Gebietes Aufeld-Aegerten in Etappe 2 bedingt eine zusätzliche Erschliessung des Gebietes von der Zurcherstrasse aus. Der neue Anschluss knüpft an die Rössliackerstrasse an und ermöglicht eine weitere Verdichtung des Gebietes. Als Quartierserschliessung ist diese neue Strasse (bis zum Bau der ZEL) Teil des Gemeindestrassennetzes. Insbesondere entlang der Rössliackerstrasse bieten sich weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Da die Erschliessung des Gebiets in westlicher und südlicher Richtung weiterhin durch Wohnquartiere sowie über das Zentrum von Brugg erfolgt, sind Entwicklungen mit hoher Verkehrserzeugung aber zu vermeiden. Denkbar sind beispielsweise autoarmes Wohnen und Arbeiten in Kombination mit einer deutlichen Verbesserung der Fuss-, Velo- und ÖV-Erschliessung. Um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten – die erst mit der ZEL entstehen – nicht zu verbauen, wird im Umfeld des zukünftigen Quartieranschlusses eine Reservezone vorgeschlagen. Diese steht bis zur Realisierung der ZEL für Zwischennutzungen zur Verfügung, beispielsweise für temporäre Sportfelder oder Spielplätze.

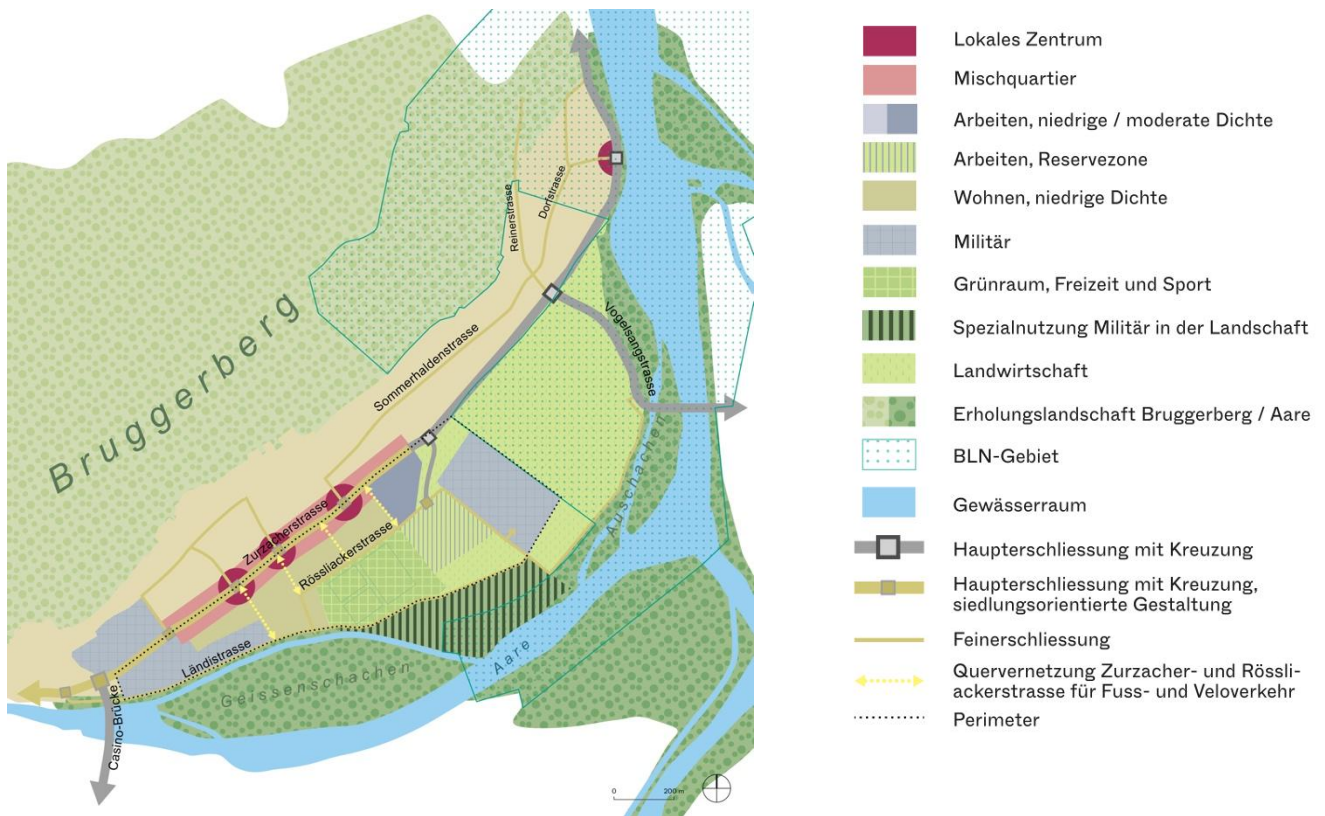


Abb. 3 Gebietsentwicklung Aufeld-Aegerten – vor ZEL, Etappe 2

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Da das Gebiet vor der Realisierung der Zentrumsentlastung (ZEL) für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Ländistrasse erschlossen wird, ist die Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes massgebend für die Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere in **Etappe 1** ist daher nur eine begrenzte Entwicklung innerhalb des Gebietes möglich.

Um das Wachstumspotenzial des Gebietes etwas besser ausschöpfen zu können bedarf es in **Etappe 2** einer zusätzlichen Erschliessung. Das Gebiet Aufeld-Aegerten wird durch einen neuen Anschluss an die Zurzacherstrasse angebunden, so dass der sensible Uferbereich geschützt und der Verkehr direkt auf das Hauptverkehrsnetz gelenkt werden kann. Als Gemeindestrasse ist die Stadt Brugg für diese neue Verbindung zuständig. Die Ländistrasse fungiert als Nebenanschluss. Der neue Anschluss kann bei Realisierung der ZEL weiter ausgebaut werden und wird zum Bindeglied zwischen dem bestehenden Strassennetz und dem geplanten Tunnel.

Die Zurzacherstrasse bildet als Rückgrat und Adresse der urbanen Quartiere für alle Verkehrsträger – insbesondere zusammen mit dem Knoten Casinobrücke – den Kristallisationspunkt der Entwicklung und beschränken das Wachstum in den ersten beiden Etappen.

Damit diese Achse langfristig gute Bedingungen für Bus-, Fuss- und Veloverkehr bieten kann, setzt ihre Leistungsfähigkeit die Grenzen eines verträglichen Wachstums vor der Realisierung der ZEL. Die Quartiersverbindungen zwischen Zurzacherstrasse und Rössliackerstrasse sind nicht für ein erhöhtes MIV-Aufkommen ausgelegt und werden bereits in einer frühen Entwicklungsphase als Fuss- und Veloverbindungen ausgestaltet.

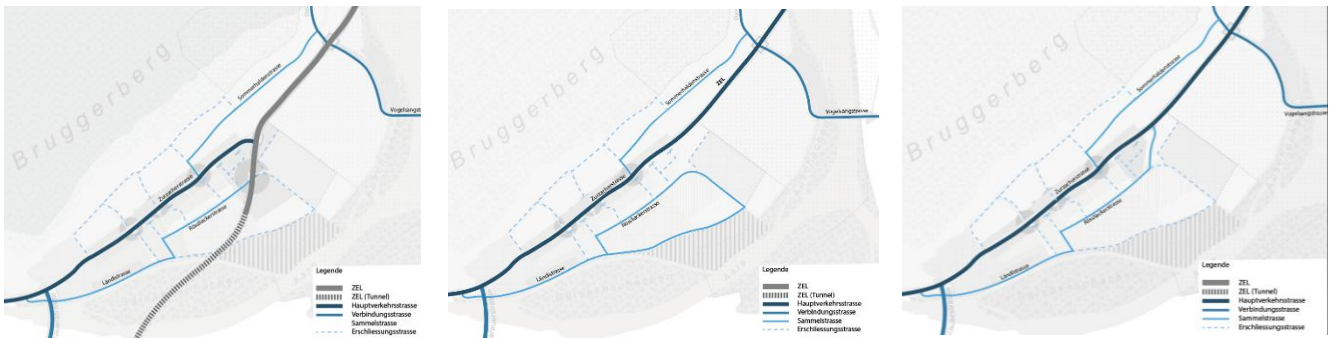


Abb. 4 MIV-Netz mit ZEL (links), «vor ZEL» Etappe 1 (Mitte) und «vor ZEL» Etappe 2 (rechts)

### Öffentlicher Verkehr

Um die mit dem Siedlungswachstum verbundenen Mobilitätsbedürfnisse zu decken, den MIV-Anteil gering zu halten und eine gute Erreichbarkeit des Gebiets Aufeld-Aegerten sicherzustellen, soll die öV-Anbindung frühzeitig verbessert werden. In den frühen Entwicklungsphasen ist entlang der Zurzacherstrasse ein Ausbau des öV-Angebots durch Taktverdichtungen und/oder zusätzliche Linien vorgesehen.

Bereits mit der Realisierung der neuen Quartierverbindung zwischen Zurzacher- und Rössliackerstrasse (Situation Vor-ZEL, Etappe 2) eröffnet sich zudem die Möglichkeit, die Buslinien direkt durch das Gebiet zu führen und dadurch die Zugangszeiten zu den Haltestellen zu verkürzen.

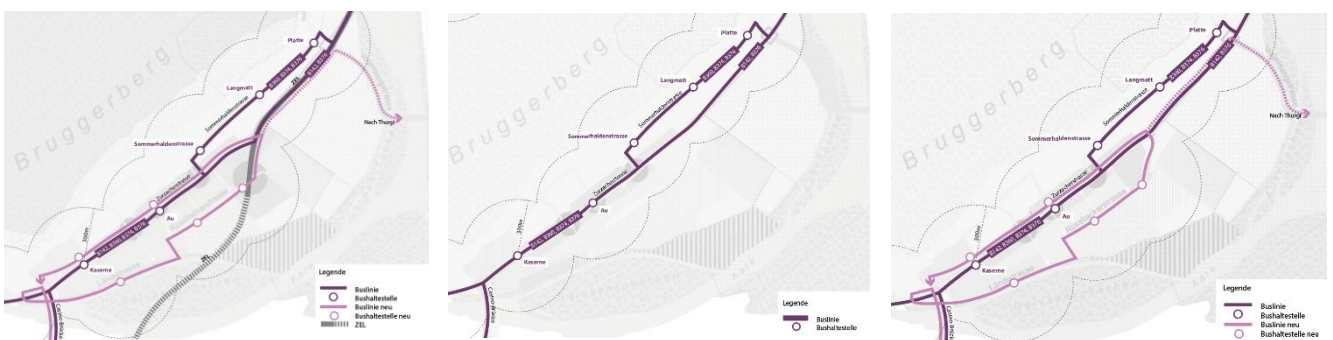


Abb. 5 öV-Netz mit ZEL (links), «vor ZEL» Etappe 1 (Mitte) und «vor ZEL» Etappe 2 (rechts)

### Fuss- und Veloverkehr

Für den Fuss- und Veloverkehr werden feinmaschige und durchgehende Netze geschaffen, welche eine direkte Verbindung zur Innenstadt, gute Zugänglichkeit zu Natur- und Freiräumen und eine attraktive Verknüpfung der Quartiere untereinander über die Zurzacherstrasse hinweg gewährleisten. Die Verbindungen zwischen Zurzacher- und Rössliackerstrasse werden schrittweise für den MIV aufgehoben und konsequent auf den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet.

Für Wege innerhalb des Gebietes hat die «aktive Mobilität» Priorität: Attraktive Stadträume fördern den Fuss- und Veloverkehr, gleichzeitig ermöglicht eine Verlagerung vom MIV zu ÖV, Fuss- und Veloverkehr die Reduktion von Verkehrsflächen und somit eine attraktivere Gestaltung von Stadträumen mit guter Infrastruktur für Fuss- und Veloverkehr.

Die Ausgestaltung des Fuss- und Velonetzes ist grösstenteils von der Realisierung der ZEL unabhängig und kann schrittweise mit der Gebietsentwicklung erfolgen. Auch die Zurzacherstrasse soll bereits vor Umsetzung der ZEL aufgewertet und attraktiver für den Fuss- und Veloverkehr ausgestaltet werden. Mit der Umsetzung der ZEL kann jedoch eine Entlastung der Zurzacherstrasse vom Durchgangsverkehr erzielt werden, so dass diese ihrer Funktion als Hauptverkehrsstrasse verkehrsberuhigt und siedlungsorientiert umgestaltet und als zentrales Rückgrat des Quartiers aufgewertet werden kann.



Abb. 6 Fusswege-Netz mit ZEL (links) und Velo-Netz (rechts)

## 5. Entstehung des Leitbildes

Die Ausarbeitung des Leitbildes war eng mit grundlegenden Fragestellungen im Zusammenhang mit der Zentrumsentlastung (ZEL) verknüpft. Variablen wie

- \_ die Länge des Zentrumsentlastungstunnels,
- \_ die Erschliessung des Quartiers sowie der militärischen Anlage im Süden des Aufelds,
- \_ die Anbindung der ZEL an das bestehende Strassennetz,
- \_ die Ausgestaltung einer neuen Ost-West-Achse, sowie
- \_ der Verlauf der ZEL im Verhältnis zur bestehenden und zukünftigen Siedlungsstruktur

haben einen wesentlichen Einfluss auf die räumliche Entwicklung des Gebiets. Sie prägen die Ausbildung strukturierender Verkehrsachsen, die Lage und Ausprägung von Verdichtungsgebieten und Zentralitäten sowie die Anordnung und Durchmischung der Nutzungen. Gleichzeitig ergeben sich Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftsraum, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung frühzeitig zu berücksichtigen sind. Das Leitbild ermöglicht damit eine koordinierte Betrachtung von Verkehr, Siedlung und Landschaft.

Im Rahmen der Ausarbeitung verschiedener Szenarien haben sich zwei zentrale Fragestellungen herauskristallisiert, die für die Bestimmung der Bestvariante entscheidend sind:

- \_ soll eine neue, durch das Gebiet verlaufende Strasse die heutige Funktion der Zurzacherstrasse als Ost-West-Achse übernehmen und die Zurzacherstrasse zu einer ruhigen Quartierstrasse umgestaltet werden,
- \_ und soll das Gebiet Aufeld-Aegerten über die Zentrumsentlastung (ZEL) erschlossen werden oder nicht?

Um diese Fragestellung zu klären, wurden die folgenden 3 Szenarien vertieft betrachtet:

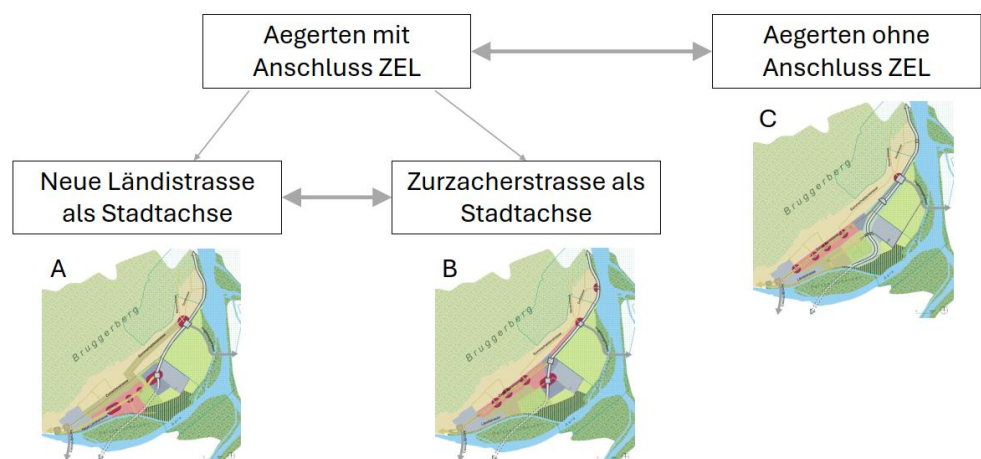


Abb. 7 Übersicht Szenarien

## Szenario A – Neue Ländistrasse als Ost-West Achse

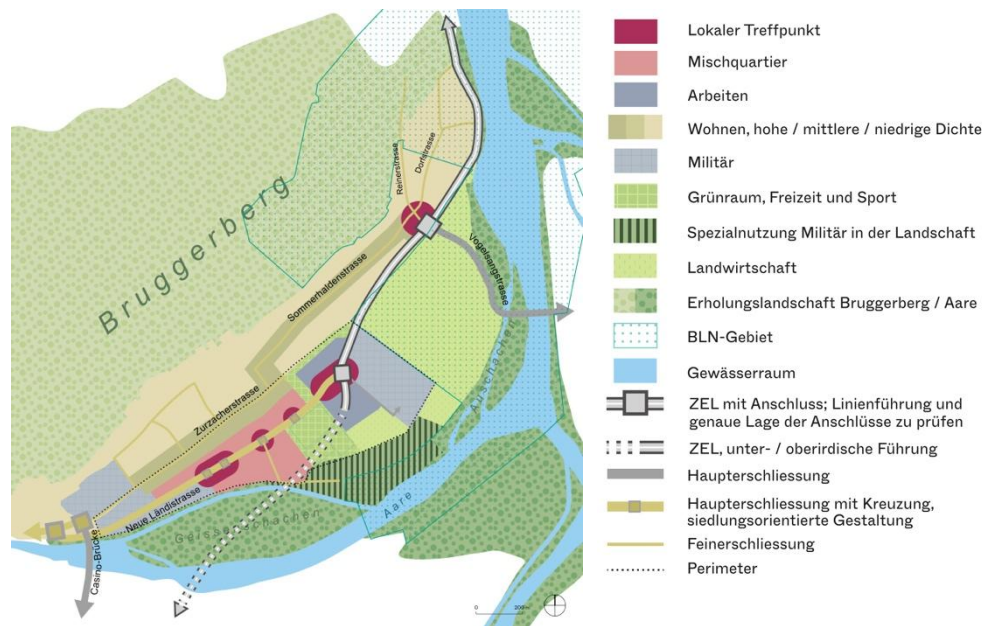


Abb. 8 Szenario A – Neue Ländistrasse als Ost-West Achse

### Beschreibung Szenario A

Szenario A beschreibt eine stark transformierende Entwicklung mit klarer funktionaler Gliederung. Nördlich der Zurzacherstrasse liegt der Schwerpunkt auf Wohnen, mit einer moderaten bis hohen Verdichtung entlang der Zurzacherstrasse sowie einer Weiterentwicklung bis zur Sommerhaldenstrasse.

Im Bereich Aufeld–Aegerten entstehen im Anschlussbereich gewerbliche Nutzungen, ergänzt durch Mischnutzungen entlang der «Neuen Ländistrasse», die eine Abfolge urbaner Zentralitäten ausbilden. Die Umsetzung erfordert tiefgreifende Umstrukturierungen und bedeutende Eingriffe in das bestehende Quartier.

Die Zentrumsentlastung (ZEL) wird über die «Neue Ländistrasse» angebunden und erschliesst das Militärareal direkt. Stadion und Sportfelder liegen über dem ZEL-Tunnel und bilden einen grünen Puffer zwischen Wohn- und Gewerbebezonen. Im Bereich der Casinobrücke entsteht ein grossräumiger Verkehrsknoten, während sich Gewerbenutzungen um das Tunnelportal der ZEL anordnen.

### Bewertung Szenario A

Szenario A bietet mit einer neuen strukturierenden Achse ein grosses Potenzial zur Transformation des Gebiets und zur Ausbildung neuer Zentralitäten entlang dieser Achse. Eine an der neuen Achse orientierte Bebauung kann zugleich als Lärmschutz für die rückwärtigen Gebiete und den Naturraum wirken. Das Aufwertungspotenzial entlang der Zurzacherstrasse – wo sich besonders sensible Nutzungen befinden – wird maximiert: Die Zurzacherstrasse könnte zu einer ruhigen Quartierstrasse mit guten

Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie mit Massnahmen zur Hitzeminderung und Versickerung umgestaltet werden.

Demgegenüber stehen wesentliche Herausforderungen. Das Verkehrsaufkommen der Zurzacherstrasse würde auf eine neue Ost-West-Achse verlagert, wodurch der sensible Uferbereich entlang der heutigen Ländistrasse stärker belastet würde. Zudem wären Fragen des Hochwasserschutzes zu klären. Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur verändert sich grundlegend, sodass eine Entwicklung aus dem Bestand heraus kaum möglich ist. Für eine effiziente Führung einer neuen Hauptachse müsste sogar das bestehende Strassennetz neustrukturiert werden, was grossräumige ortsbauliche Änderungen zur Folge hat. Eine Herausforderung ist auch die Anbindung der neuen Ost-West-Achse am Knoten Casinobrücke.

### **Fazit**

Szenario A bietet mit einer neuen strukturierenden Achse ein grosses Potenzial zur Transformation des Gebiets und zur Ausbildung neuer Zentralitäten entlang dieser Achse. Eine an der neuen Achse orientierte Bebauung kann zugleich als Lärmschutz für die rückwärtigen Gebiete und den Naturraum wirken. Das Aufwertungspotenzial entlang der Zurzacherstrasse – wo sich besonders sensible Nutzungen befinden – wird maximiert: Die Zurzacherstrasse könnte zu einer ruhigen Quartierstrasse mit guten Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie mit Massnahmen zur Hitzeminderung und Versickerung umgestaltet werden. Aufgrund der Abhängigkeiten des Szenarios von der Entwicklung der ZEL (die starke Entwicklung macht nur Sinn, wenn sie über die ZEL erschlossen werden kann) und der kompletten Transformation des Gebietes, welche eine Entwicklung aus dem Bestand verunmöglicht, wird das **Szenario A verworfen**.

## Szenario B – Aufeld-Aegerten mit Gebietsanschluss an ZEL

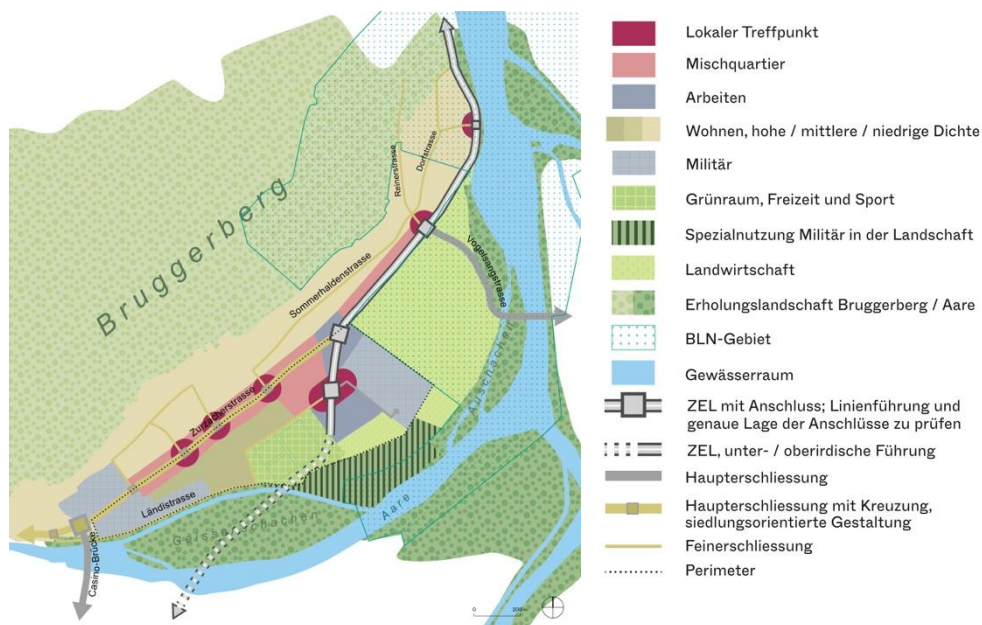


Abb. 9 Szenario B – Aufeld-Aegerten mit Gebietsanschluss an ZEL

### Beschreibung Szenario B

Szenario B beschreibt eine kompakte und siedlungsverträgliche Entwicklung der Zentrumsentlastung (ZEL) mit einem Hauptanschluss an der Zurzacherstrasse sowie einem Nebenanschluss an der Ländistrasse zur direkten Erschliessung des Militärareals für MIV und ÖV. Die Verkehrsführung im Bereich der Casinobrücke erfolgt zurückhaltend, mit einer klaren Verkehrslenkung über die ZEL.

Der Tunnel beginnt östlich der Aegertenstrasse, wodurch bestehende Sportanlagen und die Aufeldstrasse erhalten bleiben können. Entlang der Zurzacherstrasse entwickelt sich eine verdichtete, gemischt genutzte Struktur mit urbanem Wohnen und einem aufgewerteten Strassenraum. Gewerbenutzungen konzentrieren sich entlang der ZEL, während im Bereich Aufeld–Aegerten ein Schwerpunkt auf Wohnen mittlerer bis hoher Dichte liegt.

Die Hangkante wird dabei sowohl als städtebauliche Herausforderung als auch als Entwicklungschance verstanden.

### Bewertung Szenario B

Im Gegensatz zu Szenario A bleibt die Zurzacherstrasse die strukturierende Ost-West-Achse. Durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die Zentrumsentlastung (ZEL) wird eine Entlastung der Zurzacherstrasse erwartet, wodurch Spielraum für eine Aufwertung entsteht und der Verkehrsfluss an den Knoten – insbesondere an der Casinobrücke – verbessert werden kann.

Die Erschliessung des Gebiets über die ZEL ermöglicht zusätzliche Entwicklungspotenziale, insbesondere für gewerbliche Nutzungen. Gleichzeitig werden lokale Strassen

und Knoten entlastet, da der Verkehr durch den direkten Anschluss des Gebiets sowie des Militärareals unmittelbar auf das übergeordnete Strassennetz geführt wird. Sensible Bereiche des Gebiets Aufeld-Aegerten können dadurch besser geschützt werden. Zudem wird eine Führung des öffentlichen Verkehrs durch das Gebiet möglich, was die Erreichbarkeit weiter verbessert.

### **Fazit**

Szenario B nutzt die Chancen der Realisierung der ZEL konsequent. Das Gebiet Aufeld-Aegerten und das Militärareal werden direkt angeschlossen, wodurch die lokalen Strassen entlastet werden. Im Vergleich zu Szenario C bietet das Szenario ein grösseres Entwicklungspotenzial sowie mehr Flexibilität. Gleichzeitig wird – anders als in Szenario A – eine starke Abhängigkeit der Gebietsentwicklung von der ZEL vermieden: Die Entwicklung kann zeitlich unabhängig von deren Realisierung erfolgen und schrittweise aus dem Bestand heraus umgesetzt werden.

Szenario B wird daher als **Bestszenario** identifiziert und bildet das **Leitbild** für die weitere Gebietsentwicklung.

## Szenario C – Aufeld-Aegerten ohne Gebietsanschluss an ZEL

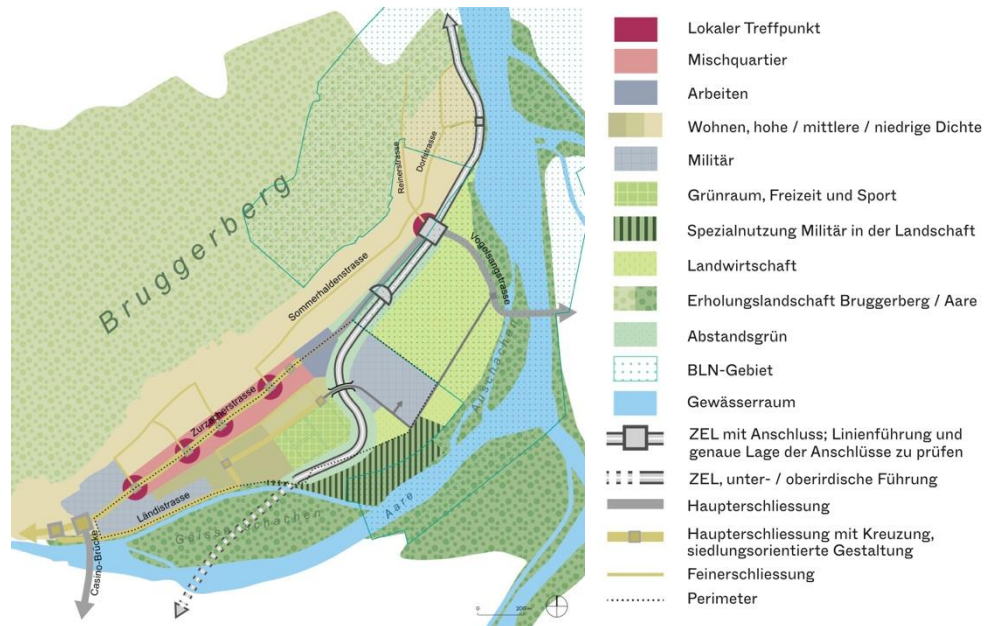


Abb. 10 Szenario C – Aufeld-Aegerten ohne Gebietsanschluss an ZEL

### Beschreibung Szenario C

Szenario C beschreibt eine bewusst landschaftlich geprägte, jedoch deutlich stärker zerschnittene Entwicklungsstruktur. Die parallel zur Zurzacherstrasse geführte Zentrumsentlastung (ZEL) wird als Rampenbauwerk ausgebildet, beansprucht erheblichen Raum und wirkt als trennendes Infrastrukturelement. Entlang der ZEL entsteht ein parkartiges grünes Band, das als Abstands- und Pufferraum dient. Die ZEL verfügt über einen Halbanschluss an die Zurzacherstrasse; weitere Anschlüsse sind nicht vorgesehen. Entlang der Zurzacherstrasse erfolgt eine moderate bis hohe Verdichtung mit Mischnutzungen aus urbanem Wohnen sowie gewerblichen Nutzungen im östlichen Abschnitt. Im Gebiet Aufeld–Aegerten liegt der Schwerpunkt auf dörflich geprägtem Wohnen mit moderater Verdichtung sowie auf dem Erhalt der bestehenden Sportanlagen. Die Haupterschliessung des Entwicklungsgebiets Aegerten erfolgt über den Knoten Casinobrücke, während das Militärareal über die Vogelsangstrasse von Osten her erschlossen wird.

### Bewertung Szenario C

Die fehlende direkte Anbindung des Gebiets an die Zentrumsentlastung (ZEL) wirkt sich in Szenario C deutlich einschränkend auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung aus. Durch zusätzliche Wohnnutzungen ist künftig eine stärkere Belastung der Ländtrasse zu erwarten. Ohne Anschluss an die ZEL eignet sich das Gebiet zudem nur bedingt für gewerbliche Nutzungen, da das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen den sensiblen Uferbereich sowie angrenzende Wohnnutzungen stärker belasten würde.

Im Vergleich zu Szenario B weist die Entwicklung geringere Flexibilität auf, und das Erschliessungssystem erweist sich als weniger resilient.

**Fazit**

Szenario C wird nicht weiterverfolgt. Das Entwicklungspotenzial bleibt ohne direkten Anschluss an die ZEL eingeschränkt, während die zusätzliche Belastung der lokalen Strassen und des sensiblen Uferbereichs als nachteilig beurteilt wird. **Das Szenario C wird daher verworfen.**



