

Volkswirtschaftliche Potenzialanalyse zum Stadtraum Brugg Windisch

Analyse der regionalwirtschaftlichen
Effekte der Gebietsentwicklung
«Bahnhof Süd» mit den Teilgebieten
Süssbach, Hallen, Gleisfeld und
Gleiskante

Eine Studie im Auftrag
der Gemeinde Windisch,
der Stadt Brugg,
der SBB Immobilien AG,
der Brugg Real Estate AG
und des Kantons Aargau

Februar 2026

Auftraggeber

Gemeinde Windisch, Stadt Brugg, SBB Immobilien AG, Brugg Real Estate AG,
Kantons Aargau

Editor

BAK Economics AG

Ansprechpartner

Michael Grass

Geschäftsleitung,

Leiter Analysen & Studien

T +41 61 279 97 23

michael.grass@bak-economics.com

Impressum

BAK Economics AG

Elisabethenanlage 7

CH-4051 Basel

T +41 61 279 97 00

info@bak-economics.com

www.bak-economics.com

Copyright

Copyright © 2025 by BAK Economics AG

Executive Summary

Auf der Südseite des Bahnhofs Brugg befindet sich eines der letzten grossen bahnhofsnahe Entwicklungs- und Transformationsgebiete im Kanton Aargau. Das Gebiet ist Teil des Entwicklungsraums «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch», der sich über die Gemeinden Brugg und Windisch erstreckt. Der «Stadtraum» verfügt über ein erhebliches Potenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung und ist als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung eingestuft.

Die Gebietsentwicklung ist ein gemeinsames Vorhaben der Stadt Brugg, der Gemeinde Windisch, der BRUGG Real Estate AG, der SBB Immobilien AG sowie des Kantons Aargau. Ziel ist es, das Areal schrittweise in ein neues, lebendiges Quartier zu überführen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Gebiet südlich des Bahnhofs («Bahnhof Süd»), welches aus den Teilgebieten Hallen, Süssbach, Gleisfeld und Gleiskante besteht. Dieses Areal soll zu einem vielfältig genutzten Quartier und attraktiven Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort entwickelt werden.

Die vorliegende Studie untersucht die regionalwirtschaftlichen Effekte, die mit der Entwicklung des Areals «Bahnhof Süd» dauerhaft verbunden sind. Auch die wirtschaftlichen Effekte der Investitionsphase werden in die Analyse mit einbezogen. Im Mittelpunkt stehen dabei die regionalen Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Steuereffekte in der Region. Die Berechnungen werden für drei Wirkungssperimeter durchgeführt: den Bezirk Brugg, den Kanton Aargau sowie die Schweiz.

Je nach Nutzungsmix Platz für Wohnungen mit 1'100-1'600 Einwohnern

Die konkrete Spezifikation der möglichen Nutzungsmixe «Wohnen-Arbeiten» ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch offen. Deshalb wurden zwei Szenarien entwickelt, welche eine realistische Bandbreite der unterschiedlichen Nutzungsprofile widerspiegeln. Im Szenario «W40» beträgt der Anteil «Wohnen» an der oberirdischen Bruttogeschossfläche 40 Prozent und bietet das Potenzial für 536 Wohnungen mit etwa 1'055 Einwohnern. Im Szenario «W60» beträgt der Flächenanteil für Wohnen 60 Prozent mit einem Potenzial von 821 Wohnungen mit 1'582 Einwohnern. In beiden Szenarien wurde das untere Niveau der baulichen Dichte von 156'000 m² oberirdischer Geschossflächen verwendet. Bei der Realisierung einer höheren baulichen Dichte liegen die ökonomischen Effekte je nach Nutzungsmix entsprechend höher.

Wirtschaftliche Nutzung: Büro-Dienstleistungen-öffentliche Einrichtungen

Die verbleibenden Geschossflächen sind für gewerbliche und öffentliche Nutzungen mit Schwerpunkt auf Büro- und Dienstleistungsaktivitäten vorgesehen. Unternehmensnahe und Gesundheitsdienstleistungen, Forschung und Entwicklung werden ergänzt durch öffentliche Verwaltung, Bildung (Schule und Kita), Gastronomie, Detailhandel und weitere quartiersbezogene Nutzungen.

Potenzial des Areals bis zu 23% der heutigen Wirtschaftskraft von Brugg und Windisch

Das wirtschaftliche Potenzial des Areals «Bahnhof Süd» liegt mit dem in der Studie unterstellten Nutzungsmix im Szenario W40 bei einer jährlichen Wertschöpfung von 437 Mio. CHF – ab 2040 und ausgedrückt in Preisen von 2024, d.h. ohne künftige Teuerungseffekte. Damit verbunden wären 2'575 Stellen (FTE) mit rund 3'500 beschäftigten Personen (HC). Im Szenario W60 beträgt der direkte Wertschöpfungseffekt 220 Mio. CHF, bei 1'359 Arbeitsplätzen (FTE) und 1'907 Beschäftigten (HC). Die wirtschaftlichen Effekte auf dem Areal «Bahnhof Süd» entsprechen damit je nach Nutzungsmix zwischen 12 Prozent (W60) und 23 Prozent (W40) der gemeinsamen heutigen Wirtschaftskraft der beiden Gemeinden Brugg und Windisch. Unter Berücksichtigung des erwarteten Bevölkerungswachstums im Bezirk Brugg ist von einer steigenden Wohnungsnachfrage auszugehen. Das Szenario W60 kann daher als marktfähig und wirtschaftlich sinnvoll beurteilt werden. Das Szenario W40 mit einem entsprechend höherem Arbeitsanteil ermöglicht zwar eine höhere Wertschöpfung, ist jedoch mit grösseren wirtschaftlichen Risiken verbunden und stellt höhere Anforderungen an Vermarktung und individuelle Business-Cases.

Makroökonomische Multiplikatoreffekte

Über die Vorleistungs- und Investitionsausgaben der angesiedelten Unternehmen, den Konsum ihrer Angestellten sowie den Konsum der zugezogenen Mieter werden weitere dauerhafte wirtschaftliche Impulse ausgelöst, die im Rahmen der Szenarioanalyse mit Hilfe eines Wirkungsmodells quantifiziert wurden. Diese Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass mit jedem Wertschöpfungsfranken bei den Unternehmen im «Bahnhof Süd» zusätzlich rund 90 Rappen Wertschöpfung in anderen Betrieben ausserhalb des Areals «Bahnhof Süd» entstehen. Der gesamte ökonomische Fussabdruck des Areals entspricht damit einer Wertschöpfung zwischen 428 Mio. CHF (W60) und 845 Mio. CHF (W40). Damit verbunden sind gesamthaft 2'492 Arbeitsplätze (FTE) in Szenario W60 und 4'777 FTE in Szenario W40.

Regionaler ökonomischer Fussabdruck

Rund 70 Prozent dieser volkswirtschaftlichen Effekte fallen im Bezirk Brugg an. Entsprechend löst das Areal dort langfristig je nach Nutzungsmix eine jährliche Wertschöpfung von zwischen 299 und 586 Mio. CHF aus, verbunden mit 1'877-3'543 Arbeitsplätzen (FTE). Die gesamte Wirtschaftsleistung wird sich im Bezirk Brugg durch die Realisierung des Areals gegenüber dem Referenzjahr 2024 um 8-16 Prozent erhöhen.

Fiskalische Effekte für den Kanton Aargau und die Gemeinden im Bezirk Brugg

Auch die öffentliche Hand profitiert von der Entwicklung des «Bahnhof Süd». Bei Vollausslastung der Kapazitäten bzw. Vermietung aller Wohnungen profitieren die Gemeinden des Bezirks Brugg jährlich von zusätzlichen Steuererträgen in Höhe von 10.4-13.8 Mio. CHF. Der Kanton Aargau profitiert von Mehreinnahmen in Höhe von 18.1-27.7 Mio. CHF. Die Steuererträge sind ebenfalls zu Preisen von 2024 angegeben.

Übersicht: Jährliche volkswirtschaftliche Effekte im Bezirk Brugg ab 2040

	Jährliche Effekte ab 2040		in % der Gesamtwirtschaft 2024
	Direkt	Total	
Szenario W40			
Bruttowertschöpfung [Mio. CHF]	437	586	15.4
Arbeitsplätze [FTE]	2'575	3'543	15.9
Beschäftigte [HC]	3'528	4'865	16.5
Arbeitnehmereinkommen [Mio. CHF]	346	451	20.1
Direkte Steuern Gemeinden Bezirk Brugg [Mio. CHF]		13.8	
Szenario W60			
Bruttowertschöpfung [Mio. CHF]	220	299	7.8
Arbeitsplätze [FTE]	1'359	1'877	8.4
Beschäftigte [HC]	1'907	2'625	8.9
Arbeitnehmereinkommen [Mio. CHF]	177	232	10.3
Direkte Steuern Gemeinden Bezirk Brugg [Mio. CHF]		10.4	

CHF-Werte in Preisen von 2024.

Volkswirtschaftliche Effekte während der Arealentwicklung

Auch schon während der Entwicklung des Areals «Bahnhof Süd» kommt es zu wirtschaftlichen Impulsen: Die Investitionen von insgesamt 757 Mio. CHF führen unmittelbar zu Nachfragesteigerungen innerhalb der Wirtschaft. Zu den Auftragnehmern zählen hauptsächlich Unternehmen aus den Branchen Baugewerbe, Planungsbüros, Architekten, Anlagenbau sowie Garten- und Landschaftsbau. Rund 60 Prozent des gesamten Auftragsvolumens geht an Unternehmen aus dem Kanton Aargau, der Anteil der Firmen aus dem Bezirk Brugg liegt bei 22 Prozent. Insgesamt sind überwiegend Schweizer Firmen involviert, lediglich 4 Prozent der Auftragssumme geht an Unternehmen aus dem Ausland.

Entlang der Wertschöpfungsketten der Auftragnehmer sind weitere Unternehmen involviert, bspw. durch die Vorleistungskäufe (Zement, etc.) und Investitionsausgaben der Auftragnehmer oder die Konsumausgaben der Angestellten dieser Firmen. Gesamthaft entsteht durch die Investitionen in den Abschnitten Süssbach-Hallen-Gleisfeld-Gleiskante im Bezirk Brugg eine Wertschöpfung von rund 326 Mio. CHF. Das entspricht 8.6 Prozent der gesamten Wirtschaftsleistung im Jahr 2024. Im gesamten Kantonsgebiet liegt der Effekt bei 427 Mio. CHF.

Economic Footprint Stadtraum Brugg-Windisch

(Berechnungen für die Abschnitte Süssbach-Hallen-Gleisfeld-Gleiskante)

Einmalige Effekte während der Bauphase

Gesamteffekt Schweiz

654 Mio. CHF
Wertschöpfung
(zu 2024er Preisen)

360 Arbeitsplätze (FTE)
pro Jahr bei einer Ø Bauzeit
von 13 Jahren



Effekt im Kanton Aargau

427 Mio. CHF
Wertschöpfung
(zu 2024er Preisen)

246 Arbeitsplätze (FTE)
pro Jahr bei einer Ø Bauzeit
von 13 Jahren



Effekt im Bezirk Brugg

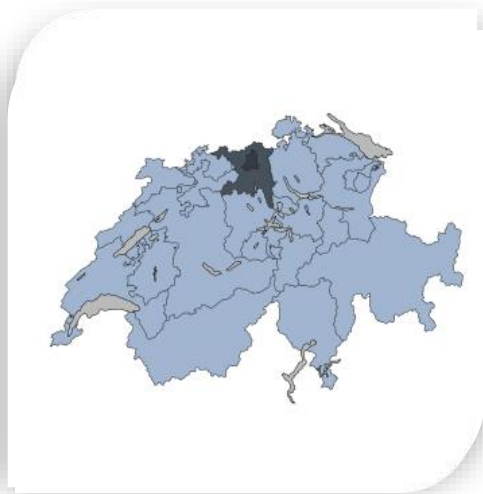
326 Mio. CHF
Wertschöpfung
(zu 2024er Preisen)

198 Arbeitsplätze (FTE)
pro Jahr bei einer Ø Bauzeit
von 13 Jahren



Economic Footprint «Bahnhof Süd»

(Berechnungen für die Abschnitte Süssbach- Hallen-Gleisfeld-Gleiskante
Jährliche Effekte im nach Realisierung des Entwicklungsschwerpunkts

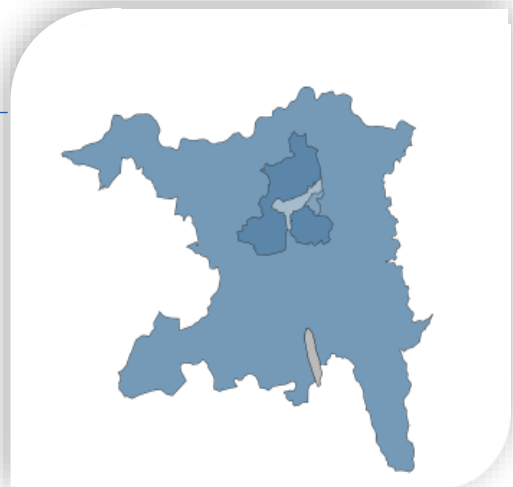


Gesamteffekt Schweiz

Szenario W40	Szenario W60
845 Mio. CHF	428 Mio. CHF
Wertschöpfung (zu 2024er Preisen)	
0.1% der Gesamtwirtschaft	
4'777 FTE	2'492 FTE
0.1% der Gesamtwirtschaft	

Gesamteffekt Kanton Aargau

Szenario W40	Szenario W60
644 Mio. CHF	333 Mio. CHF
Wertschöpfung (zu 2024er Preisen)	
0.6% 1.2%	
der Gesamtwirtschaft	
3 750 FTE	2'000
0.7% 1.3%	
der Gesamtwirtschaft	



Gesamteffekt Bezirk Brugg

Szenario W40	Szenario W60
586 Mio. CHF	299 Mio. CHF
Wertschöpfung (zu 2024er Preisen)	
7.8% 15.4%	
der Gesamtwirtschaft	
3'543 FTE	1'877
8.4% 15.9%	
der Gesamtwirtschaft	



Inhalt

11 Ausgangslage

12 Das Entwicklungsareal «Bahnhof Süd»

15 Regionalwirtschaftliche Einordnung

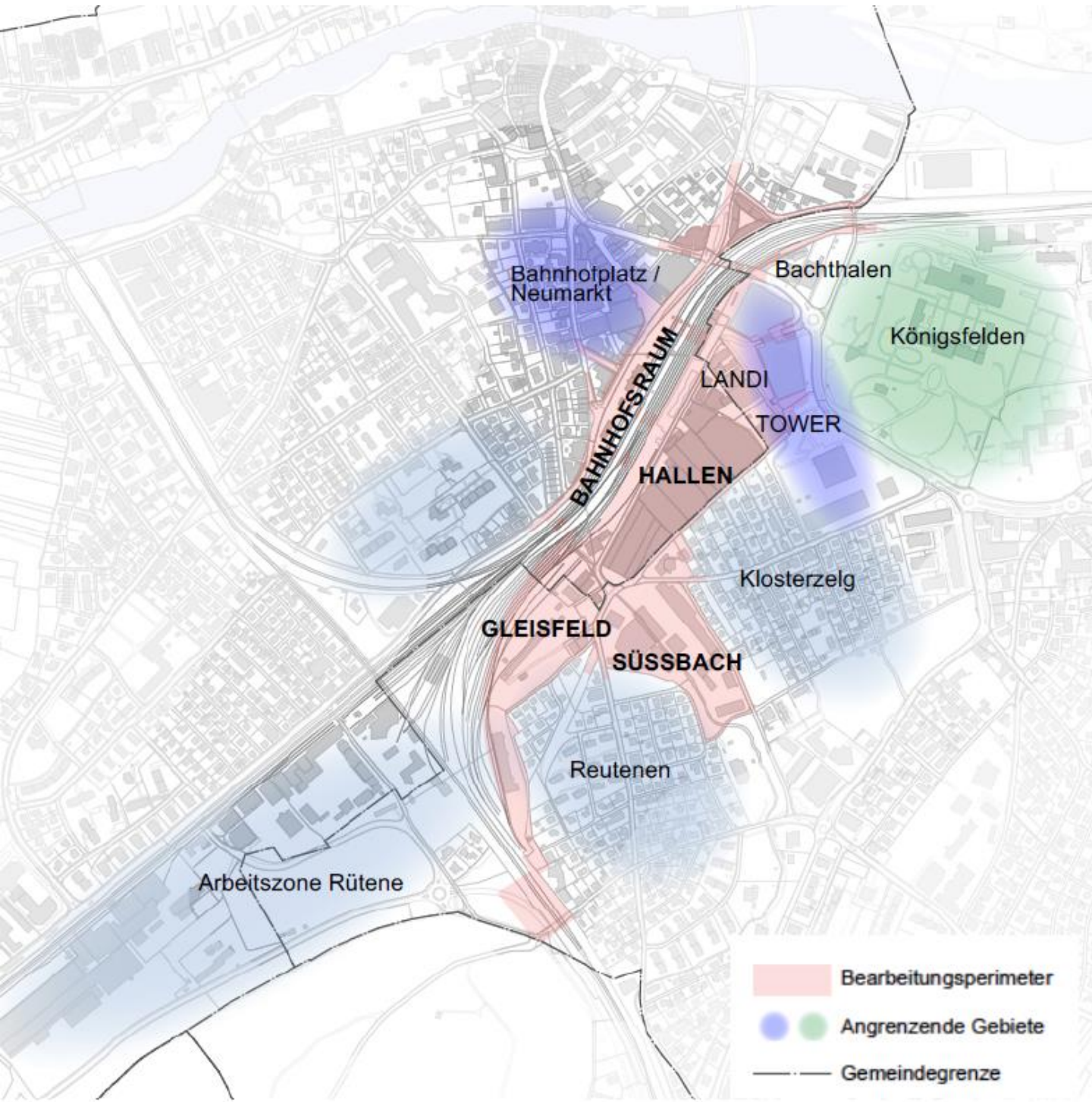
18 Szenariodesign

21 Gesamtwirtschaftliche Effekte

31 Regionalwirtschaftliche Auswirkungen

36 Ergebnisse in Kürze

Entwicklungsgebiet Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch



Quelle: Brugg Windisch (AG) | Testplanung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch
Schlussbericht | 10-09.2025 (Vorabzug 29.08.2025, S. 16)

1 Ausgangslage

Südwestlich des Bahnareals liegt eines der letzten grossen bahnhofsnahe Transformationsgebiete im Kanton Aargau. Die heute industriell geprägten Areale bieten aufgrund struktureller und betrieblicher Veränderungen bedeutenden Spielraum für neue Nutzungen. Das Gebiet rund um den Bahnhof Brugg Windisch verfügt über ein hohes Potenzial, sich zu einem zentralen, identitätsstiftenden Stadtraum zu entwickeln. Schrittweise soll hier ein attraktiver, urbaner und lebendiger Stadtteil entstehen, der durch eine qualitätsorientierte Entwicklung als Regionalzentrum gestärkt wird und weit über den unmittelbaren Stadtraum hinaus Ausstrahlung besitzt.

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Gebiet als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) ausgewiesen. Es befindet sich an der Schnittstelle zwischen der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch, wo industriell geprägte Strukturen und durchgrünte Wohnquartiere mit unterschiedlichen Massstäben aufeinandertreffen. Die Umgebung ist geprägt durch vielfältige ortsbildprägende Elemente, darunter der Bahnhofplatz und der Neumarkt, die Altstadt Brugg, das ehemalige Doppelkloster Königsfelden mit seinem parkartigen Umschwung, der Campus der FHNW sowie verschiedene markante Höhenakzente. Südwestlich, jenseits der Gleisanlagen, schliesst die Arbeitszone Rütene an. Über die Südwestumfahrung und den Knoten Zürcherstrasse ist das Gebiet heute punktuell an die übergeordnete MIV-Erschliessung angebunden.

Zu den zentralen Akteuren der anstehenden Gebietsentwicklung zählen die Gemeinde Windisch, die Stadt Brugg, die BRUGG Immobilien AG, die Schweizerischen Bundesbahnen SBB sowie der Kanton Aargau. Das Gebiet soll ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort mit überkantonaler Ausstrahlung werden. Das Quartier soll sowohl Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung als auch Büro- und Forschungsflächen für Unternehmen bieten. Zudem soll es öffentliche Nutzungen (soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur) ermöglichen.

Im Mittelpunkt der vorliegenden Studie stehen die regionalen Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Steuereffekte, die mit der Entwicklung des Areals entstehen. Die Analyse bezieht sich auf die Teilgebiete Süssbach, Hallen, Gleisfeld und Gleiskante.

Die vorliegende Studie untersucht die regionalwirtschaftlichen Effekte, die mit der Entwicklung des Areals «Bahnhof Süd» dauerhaft verbunden sind. Auch die wirtschaftlichen Effekte der Investitionsphase werden in die Analyse mit einbezogen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Steuereffekte. Die Berechnungen werden für drei Wirkungssperimeter durchgeführt: den Bezirk Brugg, den Kanton Aargau sowie die Schweiz.

2 Das Entwicklungsareal «Bahnhof Süd»

Die Gebietsentwicklung «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» widmet sich der Entwicklung des Gebietes rund um den Bahnhof Brugg Windisch. Ziel des Projektes ist die schrittweise Weiterentwicklung des Areals zu einem neuen, lebendigen Quartier. Ein zentraler Aspekt des Projektes ist das Areal südlich des Bahnhofs («Bahnhof Süd»). Im Mittelpunkt der Entwicklung stehen die Gebiete Hallen (31'400 m²), Süssbach (30'900 m²), Gleisfeld (41'400 m²) und Gleiskante. Das Areal soll in ein nutzungs- durchmischtes Quartier mit sowohl Wohn- als auch Arbeitsflächen verwandelt werden.



Zentrale Ziele der Gebietsentwicklung sind:

- einen attraktiven Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort zu schaffen,
- den Bahnhof Brugg zu einer attraktiven Verkehrsdrehscheibe für Reisende des öffentlichen Verkehrs zu entwickeln,
- die Brugger und Windischer Quartiere über das Bahnhofsareal hinweg zu verbinden,
- eine Nutzungsvielfalt mit attraktiven, belebten öffentlichen Räumen rund um den Bahnhof zu ermöglichen,
- eine qualitätsvolle nachhaltige und gemeindeübergreifende Quartiersentwicklung zu realisieren,
- eine klimaneutrale Gebietsentwicklung gemäss Pariser Abkommen zu erreichen.

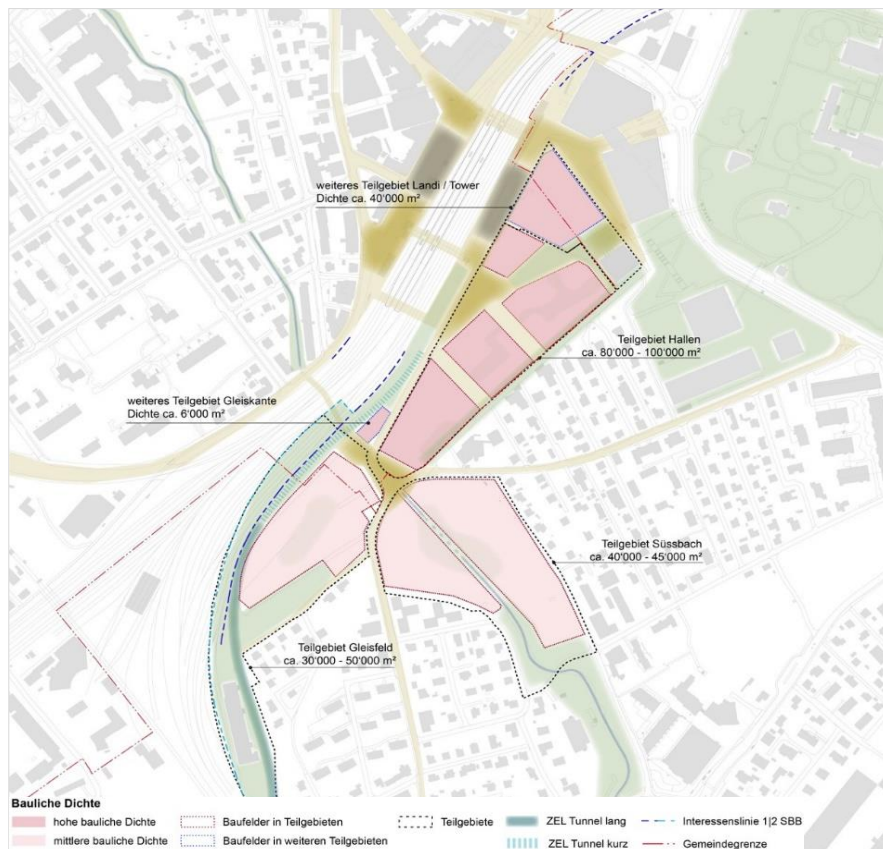
Quelle: Brugg Windisch (AG) | Testplanung Stadtraum
Bahnhof Brugg Windisch Schlussbericht | 10-09.2025
(Vorabzug 29.08.2025, S. 17)

Rahmenbedingungen und Nutzungen

Der behördenverbindliche kantonale Richtplan Aargau weist den Standort Brugg Windisch als wirtschaftlichen ESP von kantonalen Bedeutung aus bestehend aus den Substandorten Brugg Windisch Vision Mitte und Brugg Windisch West, welcher als regionaler Impulsgeber nachhaltig entwickelt werden soll. Für den Bereich Vision Mitte definiert der Richtplan arbeitsplatzintensive Nutzungen (z.B. Dienstleistungen, Büro, Verwaltung) und nutzerstarke Angebote (wie z.B. Verkauf, Freizeitnutzungen, Dienstleistungen) als Vorrang. Zudem gilt das Gebiet als Vorzugszone für Spitzentechnologie.

Grundsätzlich kann in ESP-Gebieten von den Vorrangnutzungen abgewichen werden, sofern alternative, regional abgestimmte Nutzungen geeignet sind und kantonale Interessen gewahrt bleiben. Der Kanton hält derzeit Wohnanteile bis maximal 50 Prozent im Gesamtperimeter für richtplankonform; höhere Wohnanteile würden eine Richtplanänderung erfordern. Die Entwicklungsträger und Grundeigentümer präferieren angesichts der aktuellen Marktnachfrage eine hohe Flexibilität auch in Bezug auf die Wohnungsnutzung.

In der Testplanung werden nutzungsflexible Gebäudestrukturen empfohlen. Es soll eine hohe bauliche Dichte in Bahnhofsnähe an zentraler Lage ermöglicht werden. Für den Gesamtperimeter: Hallen, Süssbach und Gleisfeld werden 150'000 bis 180'000 m² GF oi. anvisiert. Die baulichen Dichten werden den Teilgebieten zugeordnet, eine Flexibilität für künftige Nutzungen wird offengehalten.



Nutzungsmöglichkeiten

Gemäss Testplanung wurden für jedes Teilgebiet folgende Empfehlungen abgegeben, welche bei der Erarbeitung des Nutzungsmixes für die vorliegende Potenzialanalyse berücksichtigt wurden.

Teilgebiet «Hallen»:

- **Nutzungsmischung, aus Gewerbe in Kombination mit urbanem Wohnen;**
- Gebäudevolumina primär auf Büroflächen ausrichten;
- Strassen- und Freiräume auf breite Zielgruppen und Nutzungsformen ausrichten;
- relevante Mindestfläche und/oder eine Bandbreite für Gewerbe festlegen.

Teilgebiet «Süssbach»:

- **Hohen Wohnanteil ermöglichen und hohe Wohnqualität sicherstellen;**
- **eher kleinteilige Nutzungen ermöglichen,**
- Strassen- und Freiräume explizit auf Wohnen ausrichten;
- moderate Mindestfläche und/oder Bandbreite Anteil Gewerbe festlegen;
- **Fokus bei den Erdgeschossen auf quartierorientierte Nutzungen.**

Teilgebiet «Gleisfeld»:

- **Einen Wohnanteil ermöglichen, eine angemessene Wohnqualität sicherstellen;**
- **die zweite Bautiefe gleisabgewandt auf einen höheren Wohnanteil ausrichten;**
- Strassen- und Freiräume auf eine Wohnnutzung, die auch Aufenthaltsqualität für die Gewerbenutzung bietet, ausrichten;
- eine moderate Mindestfläche und/oder eine Bandbreite für Gewerbe festlegen;
- **Fokus bei den Erdgeschossen auf quartierorientierte Nutzungen.**

Für das künftige Wohnungsangebot wurde in der Testplanung darauf verwiesen, dass je nach Lage unterschiedliche Zielgruppen (z.B. urbanes Publikum oder Familienwohnen) angesprochen werden sollen.

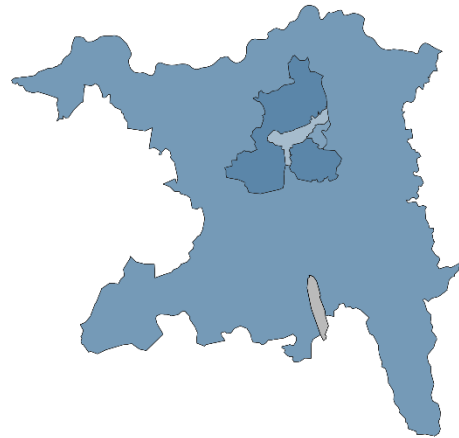
Zudem wird das Potenzial eines Ankermieters (z.B. öffentliche Verwaltung, Schule) als Impulsgeber für die Gebietsentwicklung als sehr hoch eingestuft. In diesem Zusammenhang werden verschiedene potenzielle Einrichtungen diskutiert. Ein möglicher Ankermieter ist beispielsweise die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS). Sie ist derzeit in der Baslerstrasse in Brugg angesiedelt. Aufgrund des Lernendenwachstums wird ein neuer Standort gesucht. Es besteht ein Flächenbedarf von 14'500 bis 16'500 m² Geschossfläche (einschl. 4 bis 5 Sporthallen).





Der Bahnhofraum Brugg Windisch bietet die Chance wissens- und wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze anzusiedeln und die geographische Nähe zur Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) und zum Paul Scherrer Institut (PSI) für Innovation, Digitalisierung und Industrie 4.0 zu nutzen. Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten können verstärkt an den gut erschlossenen Bahnhof angesiedelt werden. Dabei besteht vor allem Potenzial, Spin-offs, Start-ups und expansionswillige Unternehmen aus Bereichen wie Energie, Bauwirtschaft und Kreislaufwirtschaft anzuziehen. Dafür sollen flexible, multifunktionale Gebäude geplant werden, die auch emissionsarme Labore und Forschungsnutzungen ermöglichen.

3 Regionalwirtschaftliche Einordnung

Das Entwicklungsgebiet «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» liegt im Bezirk Brugg im Kanton Aargau.

Im Bezirk Brugg wohnen etwas mehr als 53'000 Menschen und damit etwa sieben Prozent der Bevölkerung des Kantons Aargau. In den beiden Gemeinden Brugg und Windisch leben derzeit zusammen rund 23'300 Menschen.



	Brugg	Windisch	Bezirk Brugg	Aargau
 Einw.	15'200	8'100	53'100	735'800
 FTE	8'100	4'000	22'300	285'500
 BIP/Einw.	76'300 CHF	71'100 CHF	66'300 CHF	66'900 CHF
 BWS	1.2 Mrd. CHF	0.6 Mrd. CHF	3.8 Mrd. CHF	52 Mrd. CHF

FTE=Arbeitsplätze (Vollzeitstellen), BIP=Bruttoinlandsprodukt; BWS=Bruttowertschöpfung, Jahr 2024 gerundete Werte. Alle im Bericht verwendeten Daten berücksichtigen den Zusammenschluss von Brugg und Villnachern zur Gemeinde Brugg zum 1.1.2026.

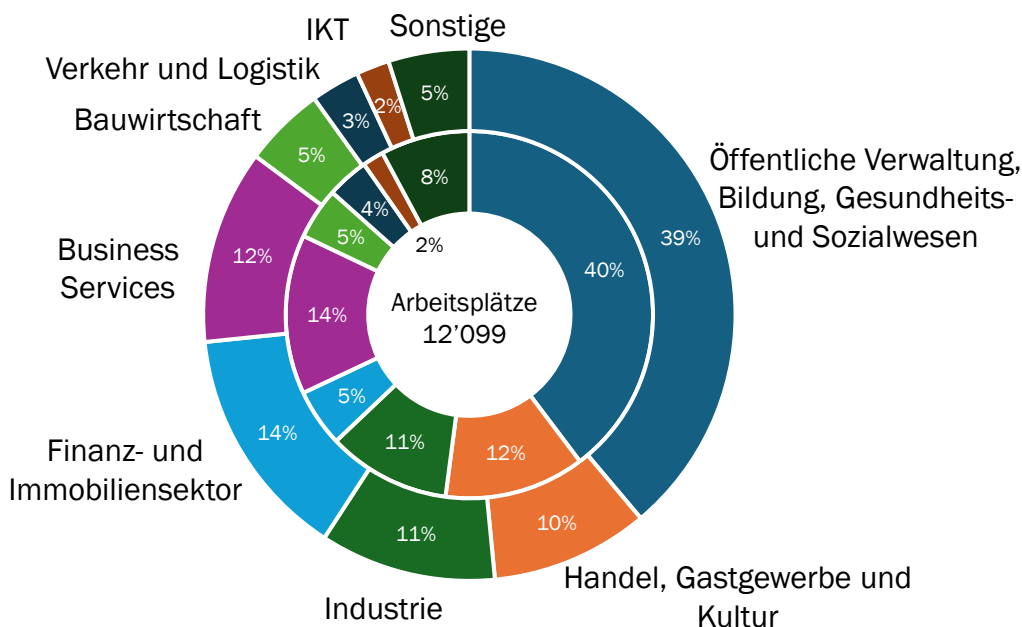
Quelle: BAK Economics

Die gesamte Wirtschaftsleistung betrug in den Gemeinden Brugg und Windisch im Jahr 2024 rund 1.8 Milliarden Schweizer Franken. Die Gemeinden bieten fast 12'100 (vollzeitäquivalente) Stellen. Im Bezirk Brugg sind derzeit rund 22'300 Arbeitsplätze (FTE) angesiedelt, die 3.8 Milliarden Franken erwirtschaften. Das BIP pro Kopf ist in den Gemeinden Brugg (76'300 CHF) und Windisch (71'000 CHF) höher als im Bezirk und im Kanton.

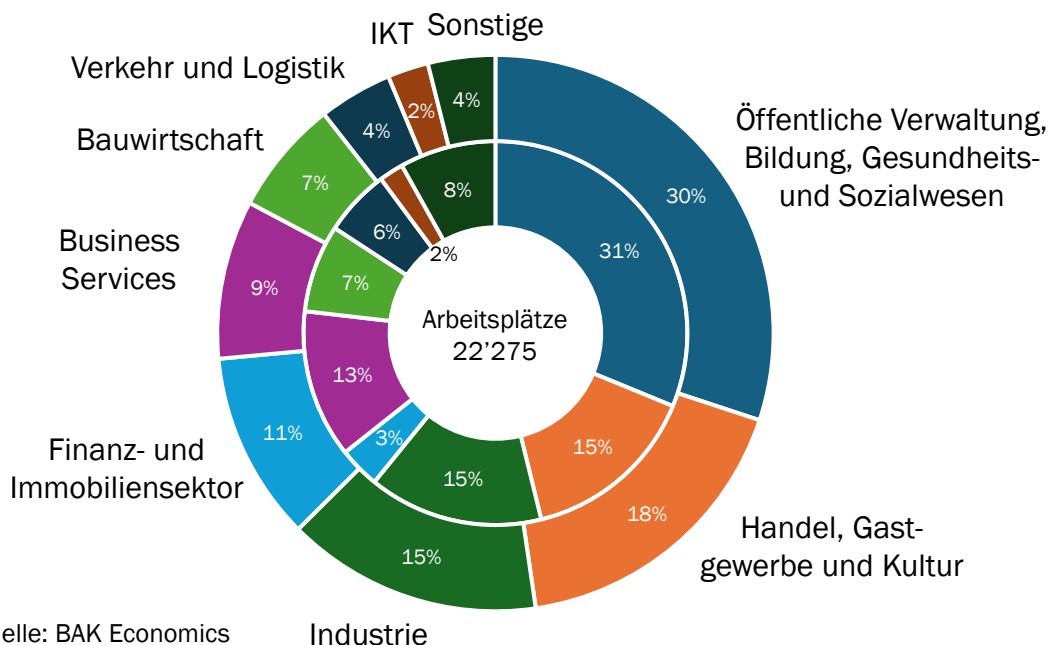
Wirtschaftsstruktur

Fast 40 Prozent der Arbeitsplätze in den Gemeinden Brugg und Windisch werden der öffentlichen Verwaltung und dem para-öffentlichen Sektor (Bildung, Gesundheits- und Sozialwesen) zugeteilt. Daneben finden sich die wichtigsten Arbeitgeber im Handel, im Industriesektor sowie den Business Services (unternehmensbezogene Dienstleistungen). Die Wirtschaftsstruktur im gesamten Bezirk Brugg ist ähnlich, wenngleich Handel und Industrie gegenüber dem öffentlichen/para-öffentlichen Sektor im gesamten Bezirk etwas stärker vertreten sind.

Wertschöpfung in den Gemeinden Brugg Windisch: CHF 1'890 Mio. (2024)



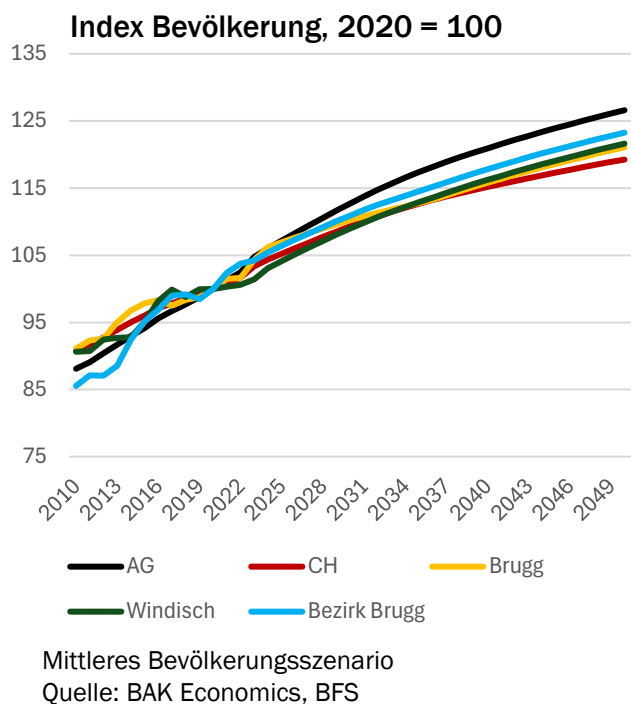
Wertschöpfung im Bezirk Brugg: CHF 3'807 Mio. (2024)



Quelle: BAK Economics

Industrie

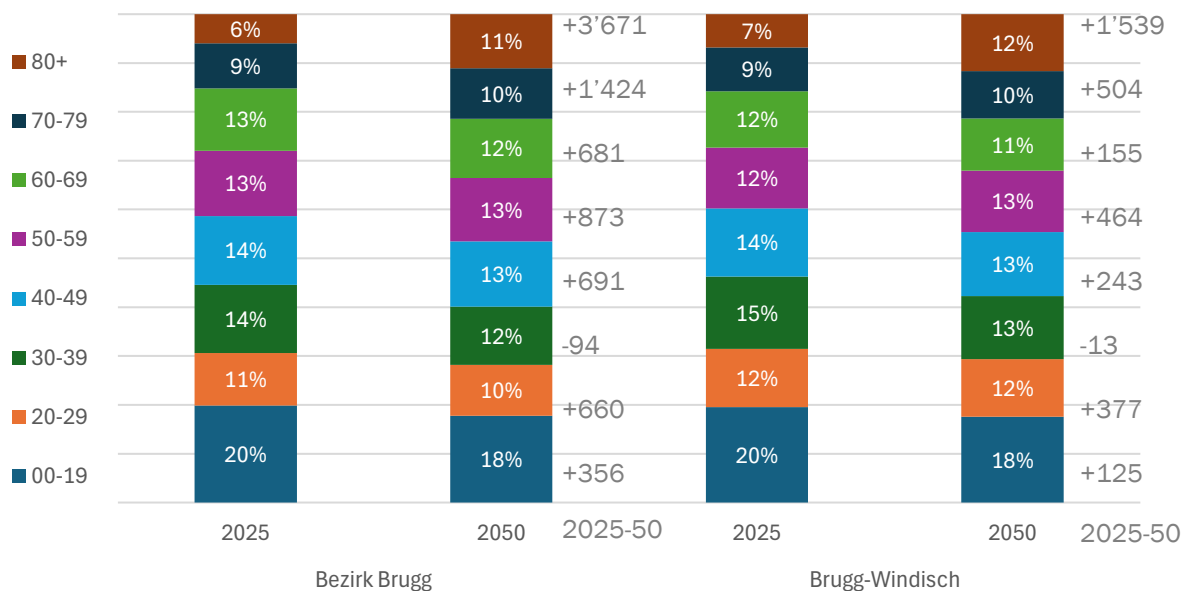
Demographische Entwicklung



Angesichts der steigenden Einwohnerzahlen kann in der Region von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum ausgegangen werden. Sowohl für den Kanton Aargau als auch für den Bezirk Brugg wird in den kommenden Jahrzehnten mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum gerechnet. Im Bezirk Brugg wird die Bevölkerung bis 2050 um mehr als 8'200 Personen (16%) steigen, in den beiden Gemeinden Brugg und Windisch wird ein Anstieg um rund 3'400 Personen erwartet. Im gesamten Bezirk liegt das erwartete Bevölkerungswachstum je nach Szenario zwischen rund 3'200 (tiefes Szenario) und 13'300 (hohes Szenario).

Der demographische Wandel macht sich auch im Bezirk Brugg und den Gemeinden Brugg und Windisch bemerkbar. Bis 2050 wird der Bevölkerungsanteil über 80jährigen deutlich zunehmen. Auch wenn die Anteile der unter 40jährigen bis 2050 etwas abnehmen, ist von einem absoluten Wachstum sowohl der unter 20jährigen als auch der jungen Erwachsenen auszugehen. Es wird erwartet, dass auch die mittleren Alterskohorten der 40-59jährigen um fast 1'600 (Bezirk Brugg) bzw. rund 700 (Gemeinden Brugg Windisch) zunehmen werden.

Bevölkerungsentwicklung nach Alterskohorten, 2025 und 2050



4 Szenario-Design

Wieviel Wertschöpfung und Arbeitsplätze künftig auf dem Entwicklungsgebiet generiert wird, hängt davon ab, wie dicht das Gebiet bebaut wird, wie hoch der Wohnanteil ist und welche weiteren wirtschaftlichen Aktivitäten angesiedelt werden. Den grössten Einfluss auf das Ergebnis hat dabei der unterstellte Flächenanteil, der für den Bau von Wohnraum genutzt wird. Hier setzt dann folgerichtig auch die Analyse von zwei Szenarien an, die sich im Wesentlichen durch den Wohnanteil unterscheiden. Im Szenario W40 (Wohnen min.) beträgt der Anteil an Wohnfläche an der oberirdischen Bruttogeschossfläche 40 Prozent. Im Szenario W60 (Wohnen max.) wird ein Flächenanteil von 60 Prozent angenommen.

Szenario W40:
40 % Wohnen



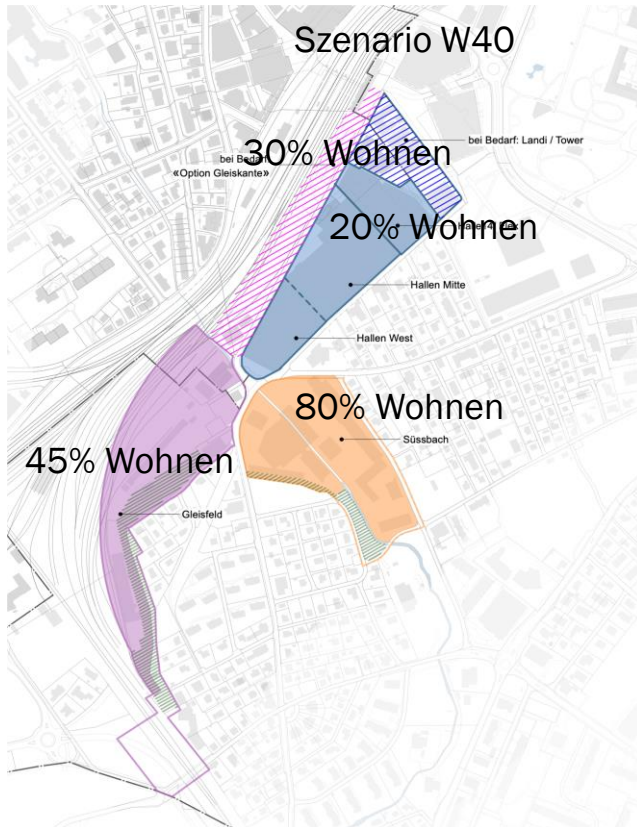
Szenario W60:
60 % Wohnen

In beiden Szenarien wird von einer oberirdischen Geschossfläche (Hallen, Süssbach, Gleisfeld und Gleiskante) von 156'000 m² ausgegangen. Dabei handelt es sich um den unteren Rand der empfohlenen Baudichte. Unter der Annahme einer höheren Baudichte würde damit auch das Szenario W60 im Einklang mit den im kantonalen Richtplan vorgegebenen 50 Prozent Wohnanteil stehen. Die tatsächlich realisierte bauliche Dichte kann in beiden Szenarien somit deutlich höher liegen mit entsprechend höheren regionalwirtschaftlichen Effekten.

In beiden Szenarien wird eine Bildungseinrichtung als Ankermieter angenommen, weshalb Flächen für die BFSG im Regel- und Erdgeschoss (Sporthalle) berücksichtigt werden. Zudem werden Büroräume für nahezu 90 Arbeitsplätze für die öffentliche Verwaltung angenommen.

Ausserdem werden in beiden Szenarien Flächen für Gesundheits- und Unternehmensdienstleistungen sowie Labore für Forschung und Entwicklung berücksichtigt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass es ergänzend eine notwendige Infrastruktur vor allem in den Erdgeschossflächen an Gastronomie, Einzelhandelsverkaufsflächen sowie Quartiersnutzungen (Freizeit, Kunst und Unterhaltung, Mensa und Kita) geben wird, um die Bedürfnisse der Anwohner und den weiteren Nutzern zu erfüllen und um attraktive Lebensräume zu schaffen.

Nutzungsmix Wohnen



Annahmen zum Nutzungsmix Wohnen

Süssbach:

Singles/Paare und v.a. Familien

Hallen:

Kleinere Wohnungen für Singles/Paare (Expats) und Familien

Gleisfeld:

Kleinere Wohnungen für v. a. jüngeres Publikum und Familienwohnungen

Gleiskante:

Kleinere Wohnungen für v.a. jüngeres Publikum

Szenario W40:

2.5 Zimmer: 155

3.5 Zimmer: 155

4.5 Zimmer: 226

Einwohner 1'055 Personen

Arbeitsplätze 2'575 FTE

Beschäftigte 3'528 Personen

Szenario W60:

2.5 Zimmer: 247

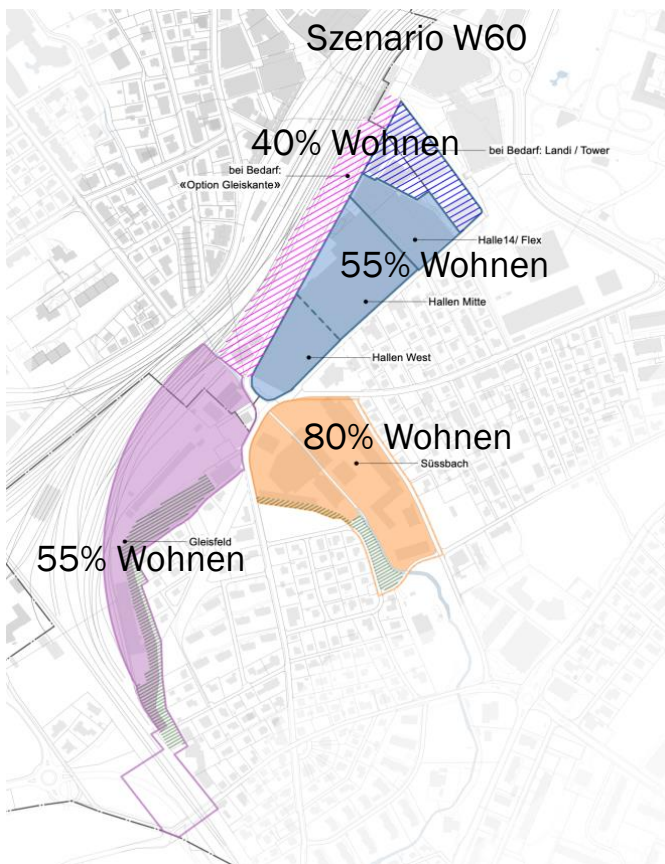
3.5 Zimmer: 253

4.5 Zimmer: 321

Einwohner 1'582 Personen

Arbeitsplätze 1'359 FTE

Beschäftigte 1'907 Personen

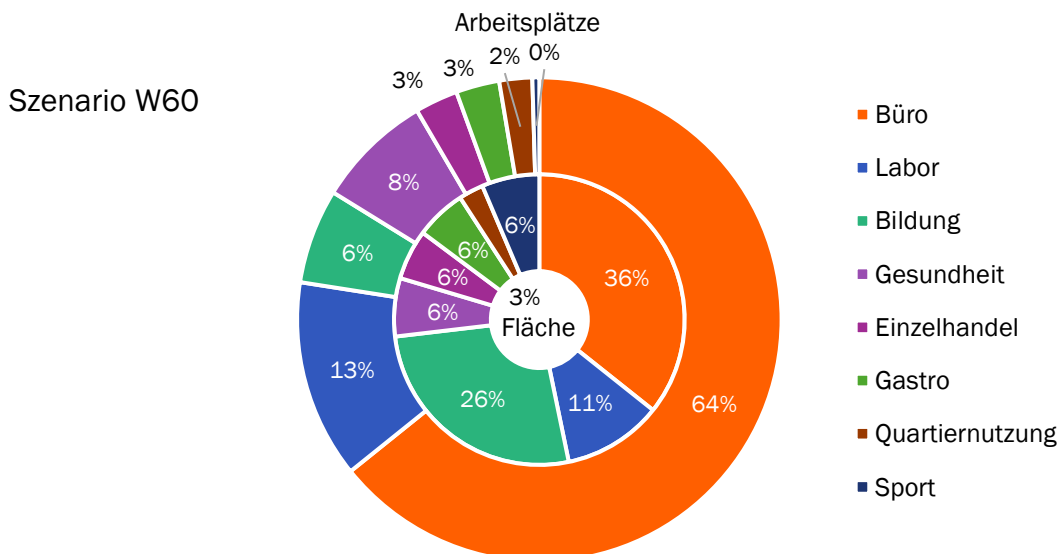
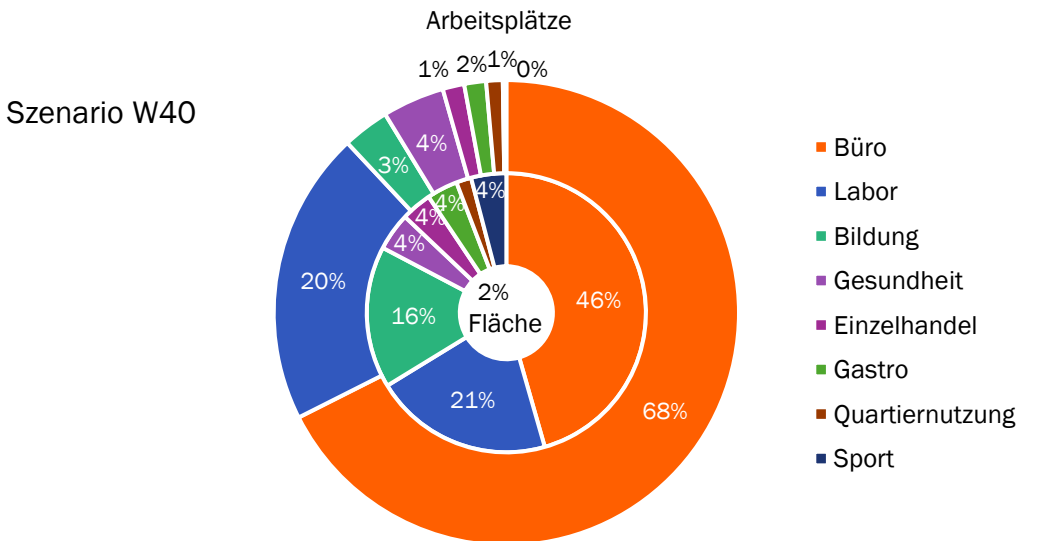


Quelle: BAK Economics

Nutzungsmix «Arbeiten»

60 Prozent der entstehenden Geschossflächen stehen im Szenario W40 für gewerbliche und öffentliche Nutzungen zur Verfügung. Büroaktivitäten stellen den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Nutzungen dar. 46 Prozent der Flächen sind für Büros vorgesehen auf denen 68 Prozent der Arbeitsplätze entstehen werden. Etwa ein Fünftel der Fläche und der Arbeitsplätze steht in Verbindung mit Labortätigkeiten. 17 Prozent der Fläche entfällt auf die Berücksichtigung von Bildungseinrichtungen (BFSG). Die verbleibenden 17 Prozent dienen Gesundheitsdienstleistungen, Handel, Gastronomie sowie weiteren Quartiersnutzungen.

Im Szenario W60 stehen 40 Prozent der Bruttogeschossflächen für gewerbliche und öffentlichen Nutzungen zur Verfügung. Aufgrund der geringeren Flächenverfügbarkeit und der gleichbleibenden Nutzungen für Bildung, Handel, Gastronomie und Quartiernutzungen, reduzieren sich entsprechend, die Anteile an Büro- und Laborflächen und die damit verbundenen Arbeitsplätze.



5 Gesamtwirtschaftliche Effekte

Das Entwicklungsareal im Szenario W40 hat das Potenzial für rund 536 Wohnungen mit rund 1'055 Einwohnern sowie eine gewerbliche Geschossfläche von über 76'000 Quadratmeter mit insgesamt 2'575 Arbeitsplätzen (FTE). Beim Szenario W60 liegt das Potenzial bei 821 Wohnungen und einer gewerblichen Nettogeschossfläche von fast 49'000 Quadratmeter und 1'359 Arbeitsplätzen. Auch in der regionalen Wertschöpfungsrechnung (vgl. unten stehenden Kasten für eine Erklärung des Begriffs) wird sich dies im Stadtraum Brugg Windisch niederschlagen.

Um ein umfassendes Bild zur ökonomischen Bedeutung des Projekts zu erhalten, muss der gesamte ökonomische Fussabdruck betrachtet werden. Dieser besteht nicht nur aus der auf dem Areal erbrachten Wertschöpfung. So ergeben sich bspw. durch den Bezug von externen Produktionsfaktoren bei Zulieferfirmen und Dienstleistern (Vorleistungen) entlang der gesamten Wertschöpfungskette weitere, indirekte Effekte bei zahlreichen anderen regionalen Unternehmen. Zudem entstehen induzierte Effekte als Folge davon, dass Teile der ausgeschütteten Lohnsumme wieder dem Wirtschaftskreislauf zugeführt werden, indem Angestellte einen Teil ihres Lohnes für Konsum ausgeben. Der Grossteil der 1'055 Einwohner der neu gebauten Wohnungen ist neu zugezogen und generiert über die Konsumausgaben weitere volkswirtschaftliche Effekte.

Auch während der Entwicklung des Areals kommt es zu mehrstufigen Folgeeffekten: Die Investitionen führen unmittelbar zu Nachfragesteigerungen innerhalb der Wirtschaft, bspw. für die Erschliessung oder die Vorbereitungsarbeiten, den Gebäudebau, die Ausrüstungs- und Einrichtungsinvestitionen, etc. Dies führt einerseits zu Wertschöpfungseffekten im Bauhaupt- und Nebengewerbe, andererseits zu weiteren indirekten Effekten in vorgelagerten Prozessen wie bspw. der Zementherstellung, etc.

Im Rahmen der modellgestützten Wirkungsanalyse werden alle diese verschiedenen Wirkungskanäle untersucht. Die Analyse trägt allen Finanzströmen Rechnung, die ausgehend von der wirtschaftlichen Aktivität eines Unternehmens oder Projekts einen ökonomischen Fussabdruck in der Volkswirtschaft hinterlassen. Als Ergebnis erhält man eine virtuelle, vertikale Integration entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Die Wertschöpfung misst die volkswirtschaftliche Leistung der Wirtschaftsakteure. Während in der betriebswirtschaftlichen Finanzberichterstattung Leistung und Erfolg eines Unternehmens mit Kennzahlen wie dem Umsatz, dem Cash-Flow, dem Gewinn, der EBIT/EBITDA-Marge und anderen Messgrössen zum Ausdruck gebracht wird, stellt die Wertschöpfung die zentrale Kenngrösse der makroökonomischen Analyse dar. Sie gibt den volkswirtschaftlichen Mehrwert an, der vom Unternehmen erwirtschaftet wird und nach Abschreibungen zur Entlohnung der internen Produktionsfaktoren (Arbeit, Kapital) verwendet werden kann. Die entsprechenden Einkommenskomponenten unterliegen wiederum der Besteuerung und geben der öffentlichen Hand Hinweise zum fiskalischen Potenzial.

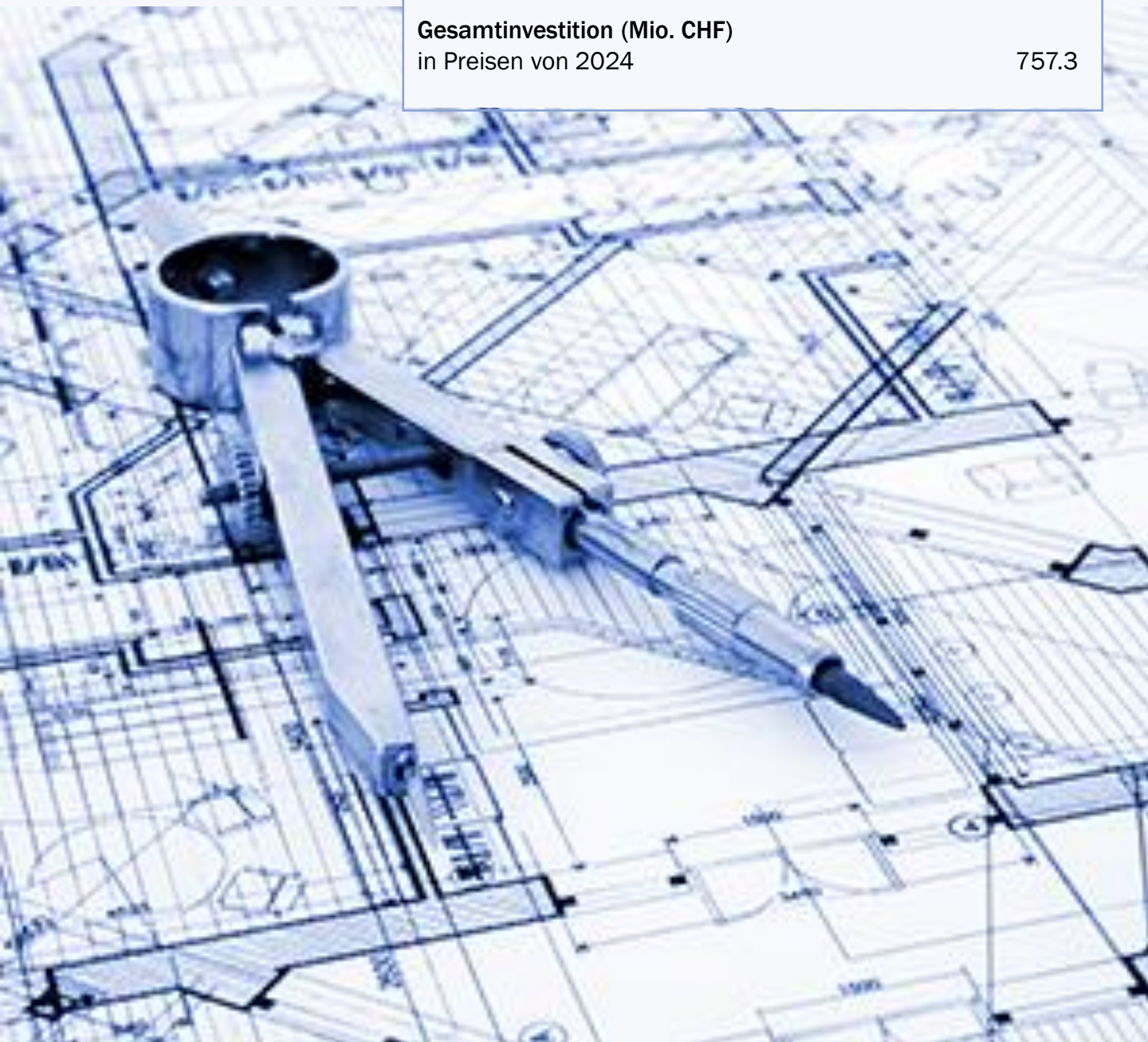
Investitionen

Investitionen (Mio. CHF)

Planungsvorarbeiten	1.0
Vorarbeiten inklusive Abbruch	71.1
Baukosten	572.4
Umgebungsarbeiten	27.0
Baunebenkosten	28.6
Reserve	57.2

Gesamtinvestition (Mio. CHF)

in Preisen von 2024	757.3
---------------------	-------



Quelle: BAK Economics

Volkswirtschaftliche Effekte der Arealentwicklung

Die Transformation der Abschnitte Süssbach, Hallen, Gleisfeld und Gleiskante ist mit einem Investitionsvolumen von 757 Millionen Franken verbunden.

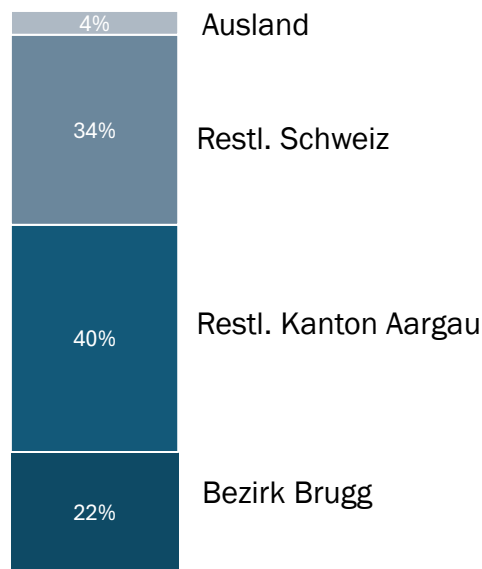
Rund 60 Prozent des gesamten Auftragsvolumens geht an Unternehmen aus dem Kanton Aargau, der Anteil der Firmen aus dem Bezirk Brugg liegt bei 22 Prozent. Insgesamt sind überwiegend Schweizer Firmen involviert, lediglich 4 Prozent der Auftragssumme geht an Unternehmen aus dem Ausland.

Zu den Auftragnehmern zählen hauptsächlich Unternehmen aus den Branchen Baugewerbe, Planungs- und Architekturbüros, Anlagenbau sowie Garten- und Landschaftsbau.

Bei diesen Auftragnehmern lösen die Investitionsausgaben schweizweit eine kumulierte Bruttowertschöpfung von rund 298 Millionen Franken aus.

Entlang der gesamten Wertschöpfungsketten sind weitere Unternehmen involviert, bspw. durch die Vorleistungskäufe und Investitionsausgaben der Auftragnehmer oder die Konsumausgaben der Angestellten. Gesamthaft entstehen entlang der Wertschöpfungsketten der involvierten Unternehmen zusätzlich 357 Millionen Franken Wertschöpfung in der Schweiz. Insgesamt lösen die Entwicklungsinvestitionen also eine Wertschöpfung von 654 Millionen Franken aus – gerechnet in Preisen von 2024, d.h. ohne künftige Teuerungseffekte. Mit dieser Wirtschaftsleistung sind 360 Arbeitsplätze bzw. 418 Beschäftigte pro Jahr verbunden. Es werden insgesamt über die Bauzeit Arbeitnehmereinkommen in Höhe von 431 Millionen Franken erwirtschaftet.

Investitionen nach Herkunft des Auftragnehmers (Anteile in %)



Quelle: BAK Economics

Volkswirtschaftliche Effekte	Direkt bei den Auftragnehmern	in anderen Branchen	Total
Investitionsvolumen (direkt)			757
Bruttowertschöpfung [Mio. CHF] *	298	357	654
Arbeitsplätze [FTE] **	183	177	360
Beschäftigte [Personen] **	203	215	418
Arbeitnehmereinkommen [Mio. CHF] *	211	220	431

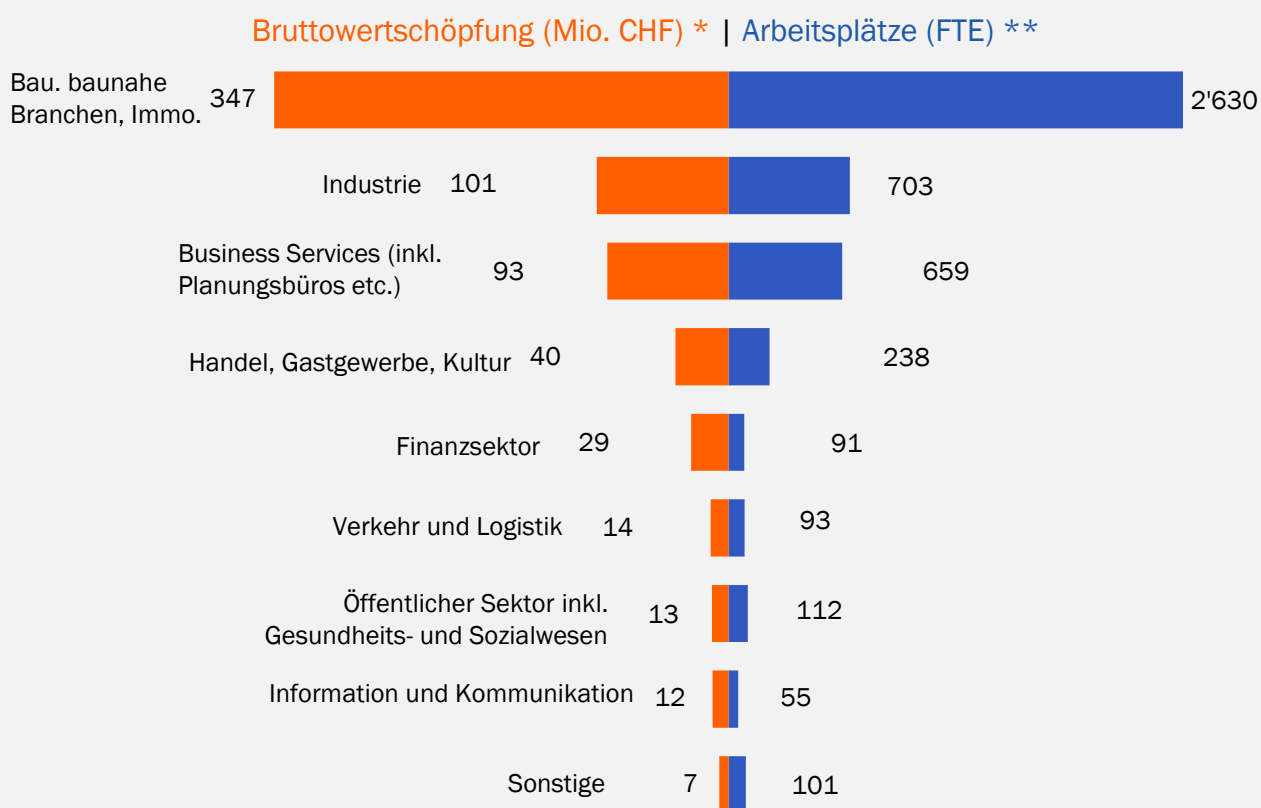
* Zu Preisen von 2024 (real), kumuliert über die Bauzeit 2027-2040

** Durchschnittliche Anzahl von FTE oder Personen pro Jahr

Quelle: BAK Economics

Volkswirtschaftliche Effekte der Arealentwicklung

Der grösste Teil der volkswirtschaftlichen Effekte fällt im Baugewerbe, den baunahen Branchen wie Ingenieur- und Architekturbüros und Lieferanten von Baumaterialien sowie im Immobiliensektor an. In diesen Branchen entsteht eine Wertschöpfung von 347 Millionen Franken. Neben den unmittelbaren Auftragnehmern der Investitionen sind entlang der gesamten Wertschöpfungskette zahlreiche andere Branchen involviert. Die weiteren grösseren Effekte fallen in der Industrie (101 Mio. CHF) und im Segment der Business Services (unternehmensbezogene Dienstleistungen, 93 Mio. CHF) an.



* Zu Preisen von 2024 (real), kumuliert über die Bauzeit 2027-2040

** Gesamtzahl von FTE/Personen, die es bräuchte, wenn das Projekt in einem Jahr realisiert würde.

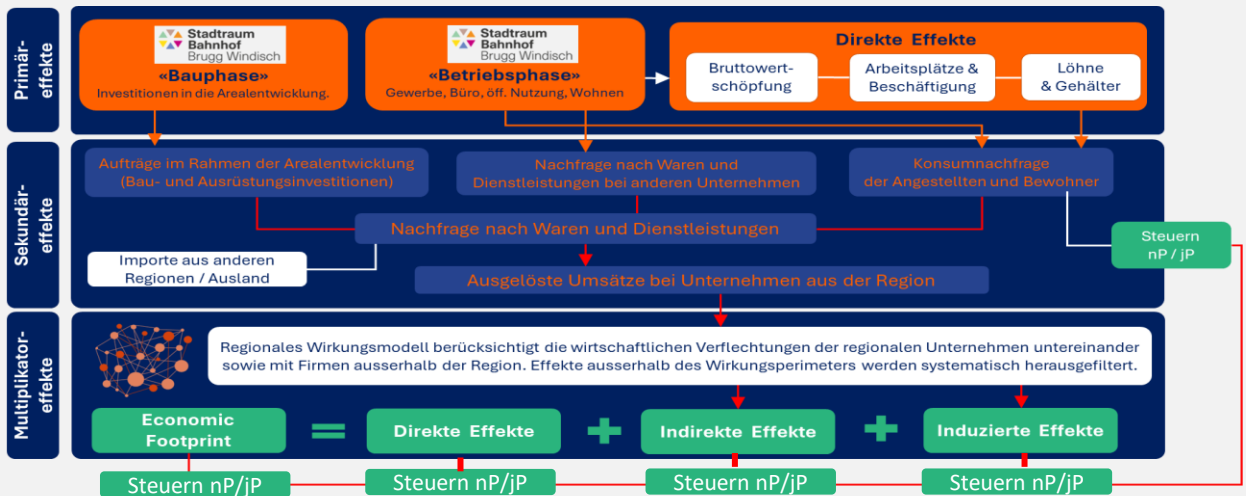
Die durchschnittliche Anzahl von FTE oder Personen pro Jahr ergibt sich durch Division mit der erwarteten Gesamtbauzeit (25 Jahre).

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Quelle: BAK Economics

Methodenhintergrund: Methodik Wirkungsanalyse

Im Mittelpunkt der Analyse stehen die volkswirtschaftlichen Effekte, die mit der Arealentwicklung sowie durch die Nutzung der neuen Betriebsstätten nach der Arealentwicklung ausgelöst werden. Neben den direkten Effekten, die bspw. durch die Planungs- und Erschließungsarbeiten und den Bauaktivitäten während der Arealentwicklung sowie der Produktion im laufenden Betrieb entstehen, werden auch die indirekten Effekte quantifiziert. Diese kommen dadurch zustande, dass bspw. ein Bauunternehmen im Rahmen des Projekts selbst wieder Aufträge an Zulieferer vergibt, mit denen dann wiederum volkswirtschaftliche Effekte ausgelöst werden. Im laufenden Betrieb benötigen die auf dem Areal tätigen Unternehmen ebenfalls extern bezogene Vorleistungen (bspw. Strom, Material, IT-Services, etc.), mit welchen eine regionale Wertschöpfung verbunden ist. Die Quantifizierung solcher Multiplikatoreffekte erlauben eine ganzheitliche Betrachtung der volkswirtschaftlichen Effekte, die durch das Projekt ausgelöst werden. Die Quantifizierung erfolgt anhand eines regionalen Input-Output Modells. Hierbei handelt es sich um ein statisches Gleichgewichtsmodell, dessen Gleichungssystem von den strukturellen Informationen über die Zusammensetzung von Angebot und Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen einer Branche abgeleitet wird. Die zentralen Größen der Analyse sind die Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Einkommenseffekte, die mit dem Projekt ausgelöst werden. Sämtliche monetäre Größen werden in Preisen von 2024 ausgewiesen, sodass eine Einordnung mit dem Status Quo möglich ist.



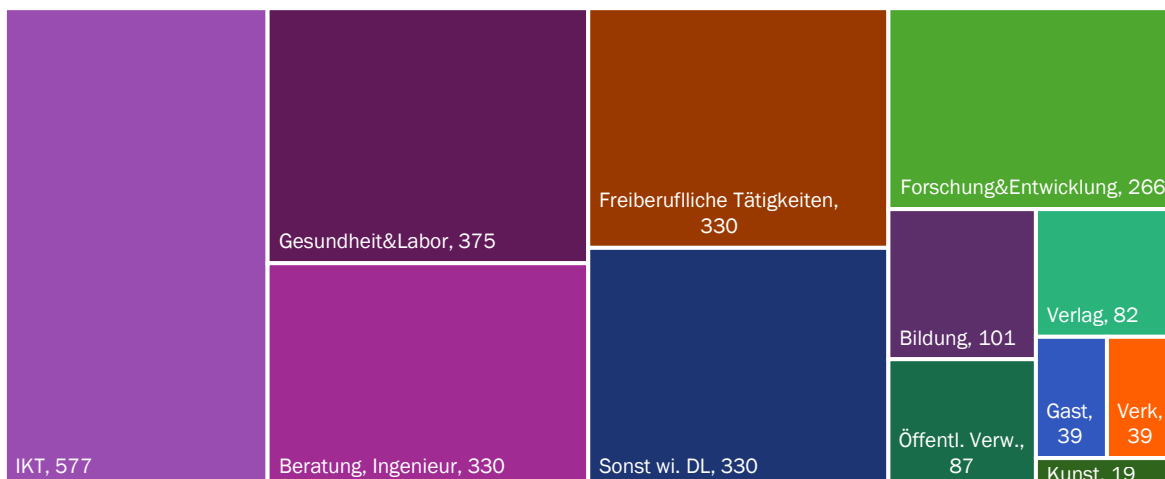
Quelle: BAK Economics

Volkswirtschaftliche Effekte im laufenden Betrieb

Szenario W40

Im Szenario W40 werden 40 Prozent der entstehenden Geschossflächen für Wohnungen genutzt. 60 Prozent stehen damit für gewerbliche, öffentliche und soziale Nutzungen zur Verfügung. Langfristig werden rund 1'055 Personen auf dem Areal wohnen und rund 2'575 Personen (Vollzeitstellen) werden dort arbeiten. Büro- und Dienstleistungsaktivitäten stellen den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Nutzungen dar. Es wird angenommen, dass die meisten Arbeitsplätze in unternehmensbezogenen Dienstleistungen im weiteren Sinne von Informations- und Kommunikation bis freiberufliche Tätigkeiten entstehen. Weitere Schwerpunkte werden Gesundheitsdienstleistungen und Labore sein. Eng verbunden mit den Laboren ist die Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten u.a. aufgrund der Nähe zu den entsprechenden Hochschul- und Forschungszentren. Weitere Arbeitsplätze sind eng verbunden mit den möglichen Ankermietern wie BFSG und öffentliche Verwaltung. Zusätzliche Arbeitsplätze entstehen durch die Quartiers- und Bahnhofsnähe wie z.B. im Verkauf und der Gastronomie.

Verteilung der Arbeitsplätze nach Branchen W40



Rundungsdifferenzen möglich. Quelle: BAK Economics

Wieviel Wertschöpfung künftig im Areal «Bahnhof Süd» generiert wird, hängt hauptsächlich davon ab, welche Branchenausrichtung und Grösse die ansässigen Unternehmen haben. Darüber hinaus bestimmt die Einkommensstruktur der Mieter wie stark es über deren Konsum zu weiteren Effekten in Handel und Gewerbe kommt.

Die Modellberechnungen kommen zum Ergebnis, dass die privaten und öffentlichen Nutzungen einschliesslich Wohnen direkt jährlich eine Wertschöpfung von 437 Millionen Franken erbringen werden (zu Preisen von 2024).

Volkswirtschaftliche Effekte im laufenden Betrieb

Szenario W40

Über die Vorleistungs- und Investitionsausgaben der angesiedelten Unternehmen, den Konsum ihrer Angestellten sowie den Konsum der Mieter kommt es insgesamt zu weiteren Wertschöpfungseffekten in Höhe von 408 Millionen Franken pro Jahr. Mit jedem Wertschöpfungsfranken bei den Unternehmen im Gebiet «Bahnhof Süd» entstehen nochmals 90 Rappen Wertschöpfung in anderen Betrieben.

Insgesamt werden auf dem Areal jährlich 845 Millionen Franken Wertschöpfung generiert. Damit verbunden sind gesamthaft etwas mehr als 4'700 Arbeitsplätze (FTE). Die insgesamt rund 6'400 beschäftigten Personen verdienen jährlich Löhne und Gehälter in Höhe von 596 Millionen Franken.

Volkswirtschaftliche Effekte	Bahnhof Süd (direkt)	Ausserhalb (indirekt)	Total
Bruttowertschöpfung [Mio. CHF] *	437	408	845
Arbeitsplätze [FTE - Jahre]	2'575	2'202	4'777
Beschäftigte [Personen - Jahre]	3'528	2'884	6'413
Arbeitnehmereinkommen [Mio. CHF] *	346	249	596

* Zu Preisen von 2024 (real)

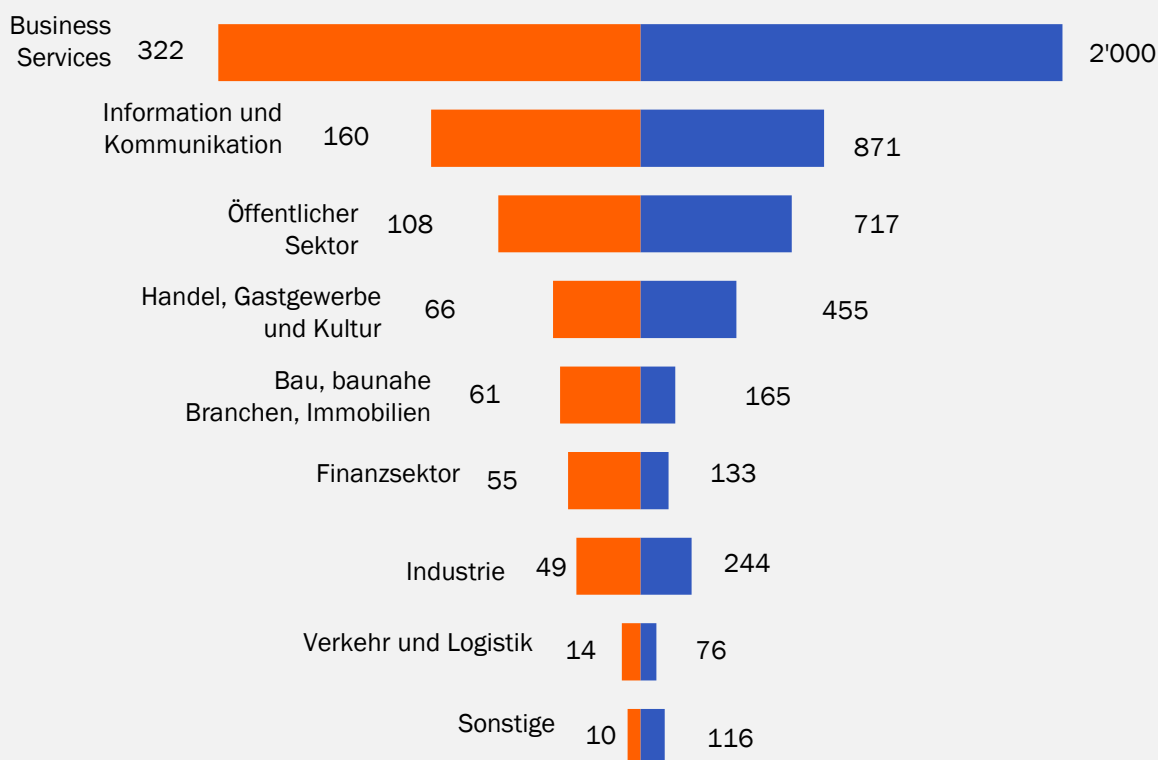
Quelle: BAK Economics

Volkswirtschaftliche Effekte im laufenden Betrieb

Szenario W40

An den ausgelösten Effekten partizipiert ein breites Spektrum von Branchen. Die stärksten Impulse werden in den Business Services ausgelöst (322 Mio. CHF). Hierbei handelt es sich um ein breites Spektrum von unternehmensbezogenen Dienstleistungen (ICT, Steuer- und Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Sicherheits- und Reinigungsdienste). Daneben profitieren die Informations- und Kommunikationsdienstleistungen (160 Mio. CHF), der Öffentliche Sektor (einschl. Bildung, Gesundheit- und Sozialwesen) mit 108 Millionen CHF sowie Unternehmen aus den Branchen Handel, Gastronomie und Kultur (66 Mio. CHF) am stärksten.

Bruttowertschöpfung (Mio. CHF) * | Arbeitsplätze (FTE) **



* zu Preisen von 2024 (real)

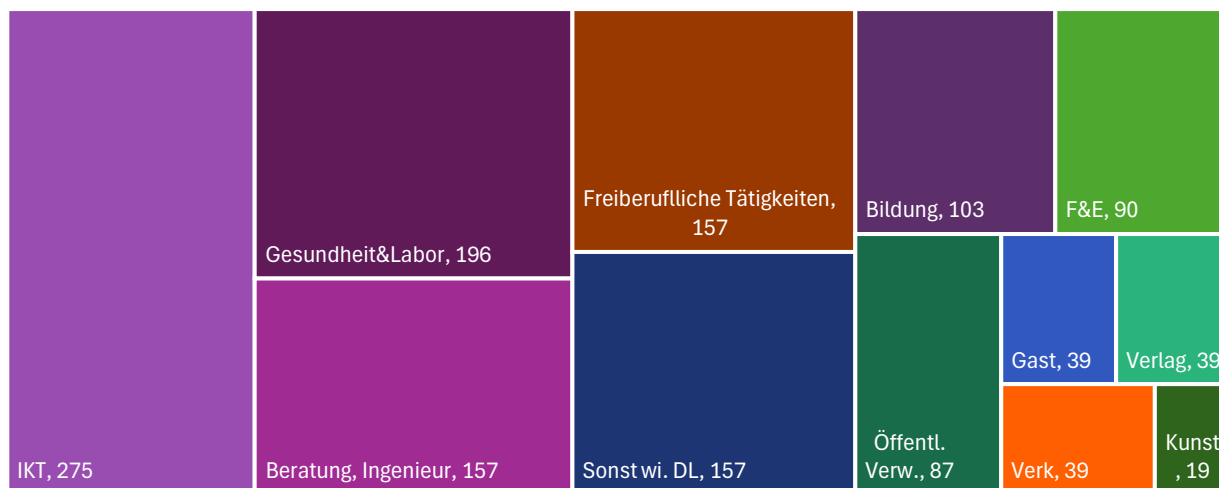
Quelle: BAK Economics

Volkswirtschaftliche Effekte im laufenden Betrieb

Szenario W60

Im Szenario W60 werden 60 Prozent der entstehenden Geschossflächen für Wohnungen genutzt. 40 Prozent stehen damit für gewerbliche, öffentliche und soziale Nutzungen zur Verfügung. Langfristig werden rund 1'582 Personen auf dem neu entwickelten Gebiet wohnen und geschätzte 1'359 Personen (Vollzeitstellen) arbeiten. Büro- und Dienstleistungsaktivitäten stellen auch in diesem Szenario den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Nutzungen dar. Die Verteilung der Arbeitsplätze entspricht in etwa dem Szenario W40. Die Zahl der Arbeitsplätze für Ankermieter und Quartiersnutzungen im weiteren Sinne bleiben nahezu gleich. Die Arbeitsplätze für weitere Dienstleistungen und für Forschung und Entwicklung sind aufgrund des geringeren Flächenpotenzials entsprechend weniger.

Verteilung der Arbeitsplätze nach Branchen W60



Rundungsdifferenzen möglich. Quelle: BAK Economics

Die Modellrechnungen zeigen, dass die dargestellten Nutzungen jährlich eine Wertschöpfung von 220 Millionen Franken generieren werden (Preisstand 2024).

Die Vorleistungs- und Investitionsausgaben der ansässigen Unternehmen sowie der Konsum ihrer Mitarbeitenden und der Mieter führen zu zusätzlichen Wertschöpfungseffekten von jährlich 208 Millionen Franken. Jeder im Gebiet «Bahnhof Süd» erwirtschaftete Wertschöpfungsfranken generiert damit etwas mehr als 90 Rappen in anderen Unternehmen.

Insgesamt entstehen im Areal «Bahnhof Süd» pro Jahr 428 Millionen Franken Wertschöpfung. Damit verbunden sind fast 2'500 Arbeitsplätze (FTE). Die insgesamt rund 3'400 Beschäftigten erzielen gemeinsam jährliche Löhne und Gehälter in Höhe von 304 Millionen Franken.

Volkswirtschaftliche Effekte im laufenden Betrieb

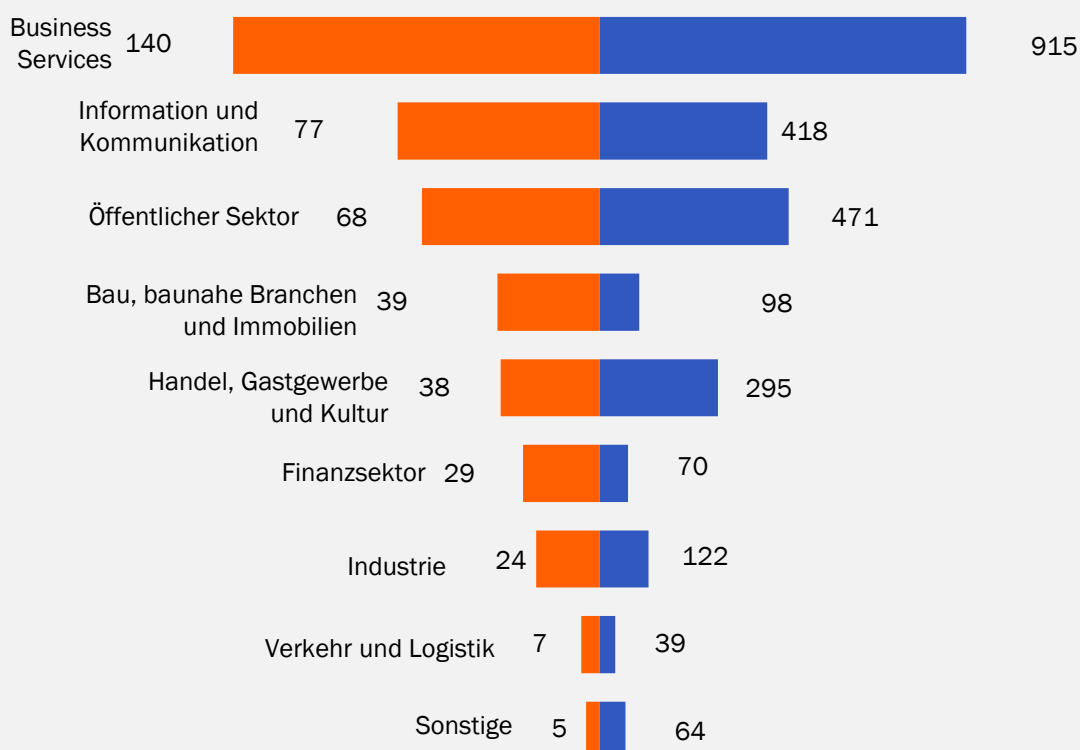
Szenario W60

Volkswirtschaftliche Effekte	Bahnhof Süd (direkt)	Ausserhalb (indirekt)	Total
Bruttowertschöpfung [Mio. CHF] *	220	208	428
Arbeitsplätze [FTE]	1'359	1'133	2'492
Beschäftigte [Personen]	1'907	1'489	3'396
Arbeitnehmereinkommen [Mio. CHF] *	177	126	304

- Zu Preisen von 2024 (real)
- Quelle: BKA Economics

Ein breites Spektrum an Branchen profitiert von den ausgelösten wirtschaftlichen Effekten. Die stärksten Impulse entfallen auf die Business Services mit 140 Millionen CHF. Deutlich profitieren zudem die Informations- und Kommunikationsdienstleistungen (77 Mio. CHF) sowie der öffentliche Sektor mit Bildung, Gesundheit und Soziales. Auch Unternehmen aus dem Bau- und Immobiliensektor sowie aus Handel, Gastgewerbe und Kultur verzeichnen eine zusätzliche Wertschöpfung von 39 bzw. 38 Millionen CHF.

Bruttowertschöpfung (Mio. CHF) * | Arbeitsplätze (FTE) **



* zu Preisen von 2024 (real); Quelle: BAK Economics

5 Regional Economic Footprint

Regionale Effekte im Bezirk Brugg

Zur Ermittlung des regionalen ökonomischen Fussabdrucks wurde das Wirkungsmodell um ein zusätzliches Modul erweitert, welches die regionale Abgrenzung der verschiedenen Zahlungsströme zwischen dem Bezirk Brugg, dem restlichem Kanton Aargau und anderen Kantonen ermöglicht. Die regionale Verteilung des Gesamteffektes wurde anhand dieses Verfahrens sowohl für den Bau als auch den Betrieb berechnet.

Economic Footprint durch die Arealentwicklung

Die vertiefte regionalwirtschaftliche Analyse zeigt, dass das Projekt in der Bauphase im Bezirk Brugg insgesamt rund 326 Mio. CHF Wertschöpfung generiert. Damit entfallen etwa 50 Prozent des schweizerischen Wertschöpfungseffekts auf das Gebiet des Bezirks Brugg. Bei den Arbeitsplätzen liegt der regionale Anteil am Gesamteffekt sogar bei 55 Prozent hoch (198 Arbeitsplätze) und bei den Arbeitnehmereinkommen sogar 64 Prozent.

Volkswirtschaftliche Effekte	Schweiz	Kanton Aargau	Bezirk Brugg
Bruttowertschöpfung [Mio. CHF] *	654	427	326
Arbeitsplätze [FTE]**	360	246	198
Beschäftigte [Personen] **	418	282	222
Arbeitnehmereinkommen [Mio. CHF] *	431	292	274

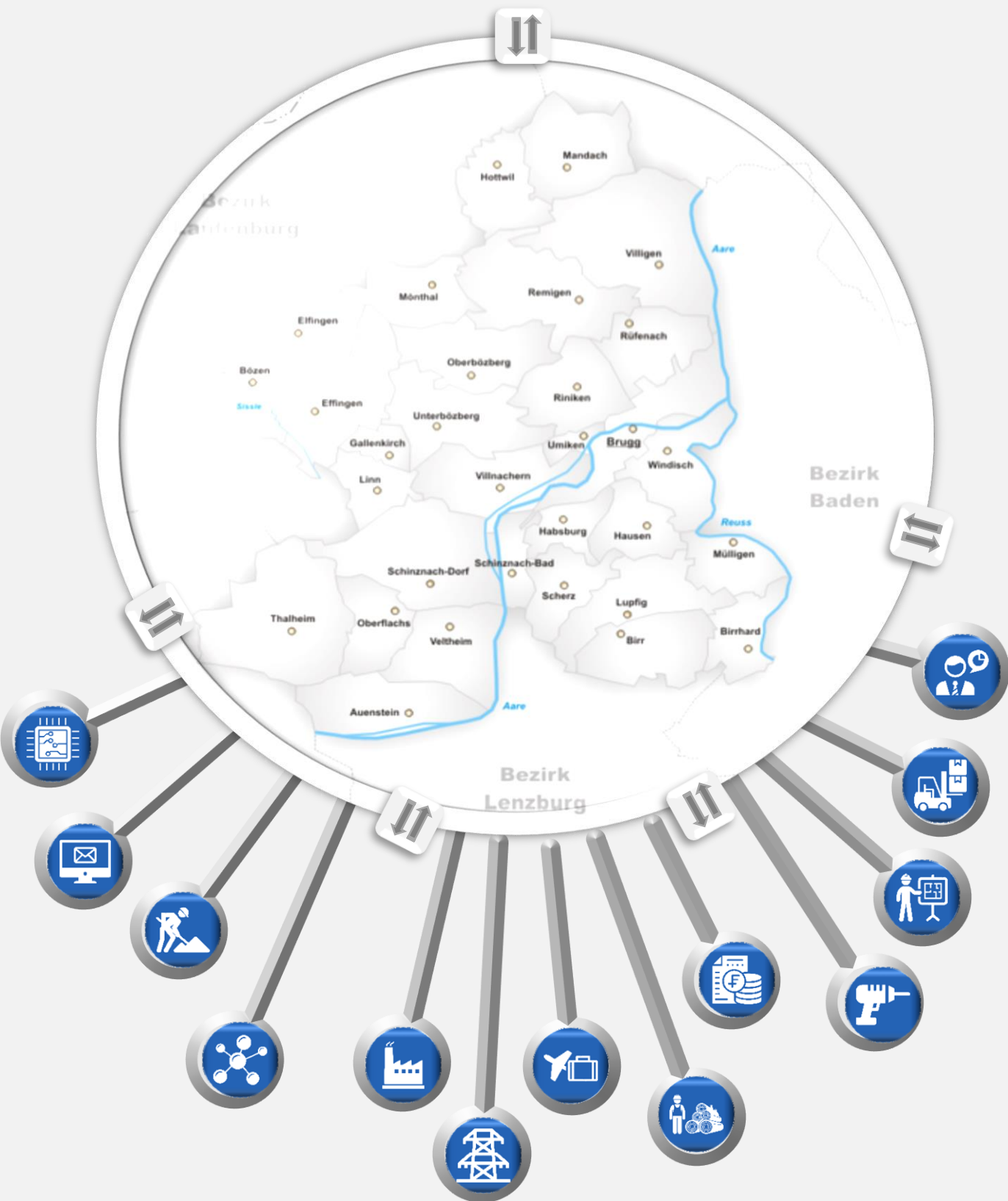
Die Grössenordnung der volkswirtschaftlichen Effekte lassen sich im gesamtwirtschaftlichen Kontext erschliessen: Die im Bezirk Brugg mit den Investitionen in den «Bahnhof Süd» verbundene Bruttowertschöpfung von 326 Millionen Franken entspricht 8.6 Prozent der gegenwärtigen Wirtschaftskraft im Bezirk Brugg.

Volkswirtschaftliche Effekte	Bezirk Brugg	Anteil an der Gesamtwirtschaft
Bruttowertschöpfung [Mio. CHF] *	326	8.6%
Arbeitsplätze [FTE] **	198	0.9%
Beschäftigte [Personen] **	222	0.8%
Arbeitnehmereinkommen [Mio. CHF] *	274	12.2%

* Zu Preisen von 2024 (real), kumuliert über die Bauzeit 2027-2040

** Die durchschnittliche Anzahl von FTE oder Personen pro Jahr

Quelle: BAK Economics



Quelle: BAK Economics

Economic Footprint im laufenden Betrieb

Die Analyse der regionalwirtschaftlichen Auswirkungen zeigt, dass das Projekt im Bezirk Brugg je nach Szenario langfristig jährlich zwischen 299 und 586 Millionen Franken an Wertschöpfung generiert. Damit verbunden sind 1'877 bis 3'543 Vollzeitstellen. Damit entsteht in beiden Szenarien rund 70 Prozent der gesamten schweizweiten Wertschöpfung direkt im Bezirk Brugg. Beim Beschäftigungseffekt liegt der regionale Anteil sogar bei etwa 75 Prozent.

Volkswirtschaftliche Effekte	Schweiz		Kanton Aargau		Bezirk Brugg	
	W40	W60	W40	W60	W40	W60
Szenarien	W40	W60	W40	W60	W40	W60
Bruttowertschöpfung [Mio. CHF] *	845	428	644	333	586	299
Arbeitsplätze [FTE]	4'777	2'492	3'750	2'000	3'543	1'877
Beschäftigte [Personen]	6'413	3'396	5'133	2'787	4'865	2'625
Arbeitnehmereinkommen [Mio. CHF] *	596	304	487	253	451	232

* Zu Preisen von 2024 (real) Quelle: BAK Economics

Die gesamte Wirtschaftsleistung wird sich im Bezirk Brugg durch die Realisierung des Areals «Bahnhof Süd» gegenüber dem Referenzjahr 2024 im Szenario W60 um 7.8 Prozent erhöhen und im Szenario W40 um 15.4 Prozent. Auf dem Arbeitsmarkt sind die Spuren der Gebietsentwicklung noch deutlicher zu sehen. Die Beschäftigungseffekte (in Personen) liegen zwischen 8.9 (W60) und 16.5 (W40) Prozent der Gesamtbeschäftigung des Jahres 2024.

Volkswirtschaftliche Effekte	Bezirk Brugg	
	Anteil an der Gesamtwirtschaft (in %)	
Szenarien	W40	W60
Bruttowertschöpfung [Mio. CHF] *	15.4	7.8
Arbeitsplätze [FTE]	15.9	8.4
Beschäftigte [Personen]	16.5	8.9
Arbeitnehmereinkommen [Mio. CHF] *	20.1	10.3

* Zu Preisen von 2024 (real), Quelle: BAK Economics

Markt und Wirtschaftlichkeit

Das Szenario mit einem Wohnanteil von 60 Prozent ist vor dem Hintergrund des erwarteten Bevölkerungswachstums im Bezirk Brugg und der daraus resultierenden steigenden Wohnungsnachfrage als marktfähig und wirtschaftlich sinnvoll einzustufen. Ein Szenario mit einem Wohnanteil von 40 Prozent und entsprechend höherem Arbeitsanteil könnte zwar eine höhere Wertschöpfung generieren, ist jedoch mit grösseren wirtschaftlichen Risiken verbunden und stellt höhere Anforderungen an Vermarktung und individuellen Business-Cases.

Die mit der Arealentwicklung und -betreibung direkt und indirekt ausgelösten wirtschaftlichen Aktivitäten führen zu einer Steigerung der Steuerbemessungsgrundlage (Arbeitnehmereinkommen und Unternehmensgewinne). Bund, Kantone und Gemeinden profitieren von entsprechenden Steuererträgen.

Einmalige fiskalische Effekte während der Bauphase

Die Modellberechnungen kommen zum Ergebnis, dass während der Bauphase entlang sämtlicher Wertschöpfungsketten über die Direkte Steuer natürlicher und juristischer Personen ein Steueraufkommen von 49.3 Millionen Franken ausgelöst wird. Dieser Betrag enthält sämtliche schweizweit ausgelösten Direkten Steuern natürlicher und juristischer Personen von Bund (10.4 Mio. CHF), Kantonen (23.1 Mio. CHF) und Gemeinden (15.9 Mio. CHF). Rund ein Drittel dieser Steuererträge fliessen an den Kanton Aargau und seine Gemeinden (15.6 Mio. CHF). Der Kanton Aargau profitiert von Mehreinnahmen in Höhe von 9.5 Millionen CHF, die Aargauer Gemeinden gesamthaft in Höhe von 6.1 Millionen Franken. Die Mehreinnahmen in den Gemeinden des Bezirks Brugg liegen bei 1.7 Millionen Franken.

Direkte Steuern nP ud jP (Bauphase) *	Mio. CHF
Bund	10.4
Kanton Aargau	9.5
Andere Kantone	13.6
Gemeinde Bezirk Brugg	1.7
Andere Gemeinden AG	4.4
Andere Gemeinden in CH	9.7
Total [Mio. CHF]	49.3

- Zu Preisen von 2024 (real)
- Rundungsdifferenzen sind möglich
- Quelle: BAK Economics

Dauerhafte fiskalische Effekte während der Betriebsphase

Die langfristigen, dauerhaften Fiskaleffekte der Gemeinden des Bezirks Brugg liegen deutlich höher als in der Bauphase. Bei Vollauslastung der Kapazitäten profitieren die Gemeinden des Bezirks Brugg jährlich von zusätzlichen Steuererträgen je nach Szenario zwischen 10.4 (W60) bis 13.8 (W40) Millionen Franken. Der Kanton Aargau profitiert von Mehreinnahmen in Höhe von 18.1 (W60) bis 27.7 (W40) Millionen Franken, die restlichen Aargauer Gemeinden kommen auf zusätzliche Gemeindesteuererträge zwischen 3.7 (W60) bis 7.3 (W40) Millionen Franken.

Direkte Steuern nP und jP [Mio. CHF] (Betriebsphase) *	W40	W60
Bund	24.0	12.5
Kanton AG	27.7	18.1
Andere Kantone	12.8	6.2
Gemeinden Bezirk Brugg	13.8	10.4
Andere Gemeinden Kanton AG	7.3	3.7
Andere Gemeinden CH	10.7	5.2
Total [Mio. CHF]	96.2	56.1

* Zu Preisen von 2024 (real), Rundungsdifferenzen sind möglich
Quelle: BAK Economics

Weitere Einordnung der Ergebnisse

Die im Rahmen der Testplanung durchgeführten Studien gehen davon aus, dass im neuen Quartier «Bahnhof Süd» mittel- bis langfristig rund 4'000 bis 6'000 Personen wohnen bzw. arbeiten werden. Die in der vorliegenden Analyse untersuchten Szenarien mit einer oberirdischen Geschossfläche von 156'000 m² führen demgegenüber zu tieferen Bewohner- und Arbeitsplatzzahlen von rund 2'900 bis 3'600 Personen. Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen liegt somit im Rahmen der in der Testplanung sowie im Verkehrskonzept Stadtraum Bahnhof Brugg-Windisch (2021) zugrunde gelegten Annahmen.

Das regionale Verkehrskonzept (rGVK Ostaargau) zeigt Varianten zur langfristigen Erschliessung und zur Verbesserung der heutigen Verkehrssituation und enthält Pläne für Fuss- und Veloverkehr, ÖV und MIV. Die in dieser Studie dargestellten Nutzungen und der induzierte Verkehr liegen alle im Bereich der erwarteten Entwicklungen und zeigen, dass eine solche Entwicklung gut antizipiert werden kann.

Die Studie zeigt den Zustand in einem moderaten Szenario am Ende des Entwicklungshorizontes. Zwischenschritte werden zwar stattfinden, werden hier jedoch nicht abgebildet und müssten mit sehr vielen Unbekannten und Annahmen interpoliert werden, so dass sie für die Aussagekraft schliesslich keinen Nutzen bringen würden.

7 Ergebnisse im Überblick

Einmalige volkswirtschaftliche Effekte während der Bauphase

	Primäreffekt * [Mio. CHF]	Wertschöpfung * [Mio. CHF]
Gesamtausgaben	757	
Economic Footprint Schweiz		654
Economic Footprint Kanton Aargau		427
Economic Footprint Bezirk Brugg		326
in Prozent der Gesamtwirtschaft		8.6

	Arbeits- plätze* [FTE]	Be- schäftigte* [Personen]	Arbeitnehmer- einkommen [Mio. CHF]
Economic Footprint Schweiz	360	418	431
Economic Footprint Kanton Aargau	246	282	292
Economic Footprint Bezirk Brugg	198	222	274
in Prozent der Gesamtwirtschaft	0.9	0.8	12.2

Direkte Steuern* nP jP	Schweiz	Kanton Aargau	Bezirk Brugg
Bund [Mio. CHF]	10.4	4.9	2.8
Kantone [Mio. CHF]	23.1	9.5	3.5
Gemeinden [Mio. CHF]	15.9	6.1	1.7
Total [Mio. CHF]	49.3	20.5	8.0

- Zu Preisen von 2024 (real), kumuliert über die Bauzeit 2027-2040
Rundungsdifferenzen sind möglich

**Die durchschnittliche Anzahl von FTE oder Personen pro Jahr

Lesehilfe Direkte Steuern: Die Tabelle zeigt die steuerlichen Mehreinnahmen aus direkten Steuern von natürlichen und juristischen Personen für Bund, Kantone und Gemeinden in der Schweiz. Zudem weist sie aus, welcher Anteil dieser Mehreinnahmen im Kanton Aargau anfällt und welcher Teil davon wiederum auf den Bezirk Brugg entfällt.

Quelle: BAK Economics

Dauerhafte volkswirtschaftliche Effekte während der Betriebsphase

Economic Footprint	Wertschöpfung *	
	[Mio. CHF]	
Szenarien	W40	W60
Schweiz	845	428
Kanton Aargau	644	333
Bezirk Brugg	586	299
in % Gesamtwirt.	15.4	7.8

Economic Footprint	Arbeitsplätze		Beschäftigte		Arbeitnehmer-einkommen *	
	[FTE]		[Personen]		[Mio. CHF]	
Szenarien	W40	W60	W40	W60	W40	W60
Schweiz	4'777	2'492	6'413	3'396	596	304
Kanton Aargau	3'750	2'000	5'133	2'787	487	253
Bezirk Brugg	3'543	1'877	4'865	2'625	451	232
in % Gesamtwirt.	15.9	8.4	16.5	8.9	20.1	10.3

Direkte Steuern * nP jP	Schweiz		Kanton Aargau		Bezirk Brugg	
	W40	W60	W40	W60	W40	W60
Bund [Mio. CHF]	24.0	12.5	16.9	9.1	13.4	7.3
Kantone [Mio. CHF]	40.4	24.2	27.7	18.1	19.8	14.0
Gemeinden [Mio. CHF]	31.8	19.4	21.1	14.2	13.8	10.4
Total [Mio. CHF]	96.2	56.1	65.7	41.4	47.1	31.8

• Zu Preisen von 2024 (real)

Rundungsdifferenzen sind möglich

Lesehilfe Direkte Steuern: Die Tabelle zeigt die steuerlichen Mehreinnahmen aus direkten Steuern von natürlichen und juristischen Personen je nach Szenario für Bund, Kantone und Gemeinden in der Schweiz. Zudem weist sie aus, welcher Anteil dieser Mehreinnahmen im Kanton Aargau anfällt und welcher Teil davon wiederum auf den Bezirk Brugg entfällt.

Quelle: BAK Economics



Economic intelligence. For a better society.
Ökonomische Kompetenz und Lösungen für
fundierte Entscheidungen in Politik und Wirtschaft.

BAK Economics AG (BAK) ist ein unabhängiges Schweizer Institut für Wirtschaftsforschung und ökonomische Beratung. Gegründet als Spin-Off der Universität Basel, steht BAK seit 1980 für die Kombination von wissenschaftlich fundierter empirischer Analyse und deren praxisnaher Umsetzung.

Neben der klassischen Wirtschaftsforschung bietet BAK auch verschiedene ökonomische Beratungsdienstleistungen für Unternehmen an. Die breite Modell- und Analyseinfrastruktur dient hierbei als Ausgangspunkt für vertiefende Analysen von firmenspezifischen Fragestellungen und die Entwicklung von Lösungen im Bereich der Planung und Strategieentwicklung.

BAK Economics - economic intelligence since 1980

www.bak-economics.com