

Kooperative Planung Schild «Schulthess-Allee / Annerstrasse» in Brugg

Stadt Brugg / Private Grundeigentümerschaften

Prozessdokumentation

Stand: 30. November 2025 / 25. Juni 2026 ergänzt



Auftraggeberschaft

Stadt Brugg
Planung und Bau
Hauptstrasse 5, 5201 Brugg
vertreten durch:
Dominic Church, Bereichsleiter Stadtentwicklung

und

die privaten Grundeigentümerschaften, welche sich finanziell am Prozess beteiligen.

Hartmann Keller AG
Dohlenzelgstrasse 39, 5210 Windisch

Seewarte AG
Dufourstrasse 31, 8008 Zürich

Verena Meier
Annerstrasse 11, 5200 Brugg

Prozessbegleitung

re.ell AG
Rötelstrasse 73
8037 Zürich
+41 43 810 02 88/85
www.re-ell.ch

Regula Schneider, dipl. Architektin ETH/SIA
schneider@re-ell.ch
Rea Grab, lic. iur. / dipl. Architektin FH
grab@re-ell.ch

Titelbild

Zielbild (© Futurafrosch Exträ IBV, Oktober 2025)

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Ausganglage	1
1.2 Ziel und Ablauf der Gebietsentwicklung	2
2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen	3
2.1 Planungsprozess	3
2.2 Verfahrensart	3
2.3 Projektorganisation / Projektpartner	4
2.4 Entschädigung Planungsteam	6
2.5 Übersicht Termine	6
3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	6
4. Prozessbeschreibung	7
4.1 Bearbeitungsschritt 1 (B1): Analyse und Lösungsstrategien	7
4.2 Bearbeitungsschritt 2 (B2): Städtebauliche Konzepte	9
4.3 Bearbeitungsschritt 3 (B3): Zielbild und Richtkonzept	10
4.4 Bearbeitungsschritt 4 (B4): Bereinigung Zielbild und Richtkonzept	12
5. Würdigung und Empfehlungen für das Gestaltungsplanverfahren	13
6. Weiteres Vorgehen: Boxenstopp und Vorbereitung Gestaltungsplanverfahren	14
7. Zielbild und Richtkonzept	16
7.1 Zielbild	17
7.2 Richtkonzept	19
Richtkonzept Situationsplan	19
Richtkonzept Bebauung	20
Richtkonzept Ansicht Annerstrasse und Schulthess-Allee	21
Richtkonzept Typologien & Erdgeschossbezug	22
Richtkonzept Durchwegung Fuss + Velo	23
Richtkonzept MIV Verkehr und Parkierung	24
Richtkonzept Querschnitt NW-SO	25
Richtkonzept Öffentlichkeit	26
Richtkonzept Freiraum	27
8. Genehmigung Prozessdokumentation	28
Anhang	29
Anhang 1: Situationsplan mit Grundeigentumsverhältnissen	29
Anhang 2: Rückmeldungen der Grundeigentümerschaften im Rahmen der schriftlichen Vernehmlassung der Prozessdokumentation	30
Beilagen	34
Beilage 1: Gesamtdossier Planungsteam (© Futurafrosch Exträ IBV, 28. November 2025)	
Beilage 2: Plakate (© Futurafrosch Exträ IBV, 28. November 2025)	
Beilage 3: Dokumentation Echoraum 1 vom 12. März 2025	
Beilage 4: Dokumentation Echoraum 2 vom 4. Juni 2025	

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet «Schulthess-Allee/Annerstrasse» befindet sich an zentraler Lage in der Stadt Brugg, zwischen der Altstadt und dem Geschäftsviertel «Neumarkt» beim Bahnhof. Im Westen wird das Gebiet durch die Hauptstrasse bzw. den Eisiplatz, im Osten durch die Aare begrenzt. Der westliche Teil des Gebiets ist gemäss dem gültigen Bauzonen- und Kulturlandplan der Stadt Brugg der viergeschossigen Zentrumszone (ZeB), der östliche Teil der viergeschossigen Wohnzone (W4) und die am Aarehang liegenden Parzellen der Wohnzone (W2) zugeordnet. Das ganze Gebiet ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowohl ein gesamthafter Gestaltungsplan als auch Teilgestaltungspläne zulässig. Zudem kann im Rahmen eines Gestaltungsplans die gemäss BNO zulässige Anzahl Vollgeschosse um maximal zwei Geschosse erhöht werden.

Das Planungsgebiet (Planungsperimeter, siehe Abb. 1) erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 13'079 m². Davon sind knapp 63% im Besitz der Einwohnergemeinde Brugg, während die verbleibenden 37% privaten Grundeigentümerschaften gehören (siehe Anhang 1).



Legende

- Planungsperimeter
- erweiterter Planungsperimeter

Abb. 1: Luftbild mit Planungsperimeter (© agis, Kanton Aargau, 2024)

Die Stadt Brugg ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Das ISOS hat den westlichen Teil des Planungsgebiets in der Baugruppe 0.4 mit dem höchsten Erhaltungsziel «A» und den östlichen Teil sowie die Schulthess-Allee der Umge-

bungszone I mit dem Erhaltungsziel «a» belegt. Im Planungsperimeter befinden sich zudem die Alte Post (Hauptstrasse 12) sowie das Gartenhäuschen auf der Parzelle 665 (Annerstrasse) und im direkten Umfeld das Salzhaus (obere Hofstatt 25), welche alle drei unter kantonalem Denkmalschutz stehen.

Auf dem zentral liegenden Gebiet plante die Stadt zusammen mit dem Projektentwickler BSS&M Real Estate AG eine neue Überbauung mit einer zentralen Stadtverwaltung, einer Stadtbibliothek sowie Verkaufsflächen, Büros und Wohnungen. Basierend auf dem Siegerprojekt des in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführten Studienauftrags wurde ein Richtprojekt erarbeitet und 2018 zwei Gestaltungsplanverfahren gestartet: «Alte Post» und «Annerstrasse». Das Ziel war die Schaffung eines identitätsstiftenden, lebendigen Quartiers mit qualitativ hochstehenden Freiräumen. Die im 2019 durch den Stadtrat beschlossenen Gestaltungspläne «Alte Post» und «Annerstrasse» wurden 2021 jedoch vom Regierungsrat des Kantons Aargau aufgrund von Beschwerden an den Stadtrat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Rückweisung wurde insbesondere mit der ungenügenden Interessensabwägung zwischen dem Erhaltungsziel der beiden im Bauinventar der Stadt Brugg inventarisierten Gebäude «Haus Müller» und «Alte Schmitte» und dem Verdichtungsinteresse begründet. Um weitere Beschwerdeverfahren zu vermeiden und den Planungsprozess für die beiden Gestaltungspläne neu aufrollen zu können, verzichtete der Stadtrat im Oktober 2021 auf den Weiterzug des Entscheids des Regierungsrats.

Die Stadt Brugg beschloss in der Folge, die Gebietsplanung für den sehr zentralen und wichtigen Ort in Brugg neu zu starten. Die Potenziale des Gebiets nutzend, soll es angemessen verdichtet und gleichzeitig die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten verbessert werden. Als Grundlage für die Neuplanung hat die Stadt die Überprüfung der Schutzwürdigkeit der beiden Gebäude «Haus Müller» und «Alte Schmitte» in Auftrag gegeben.

1.2 Ziel und Ablauf der Gebietsentwicklung

In einem breit abgestützten Prozess sind die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, so dass die Grundeigentümerschaften im Schild «Schulthess-Allee/Annerstrasse» ihre Entwicklungsabsichten mittelfristig umsetzen können.

Der Planungsprozess Gebietsentwicklung Schild «Schulthess-Allee/Annerstrasse» gliedert sich in drei Phasen:

- Phase 1: Vorbereitung Planungsprozess
- Phase 2: Kooperative Planung inkl. informelle Mitwirkung
- Phase 3: Gestaltungsplanverfahren

Im Jahr 2023 hat die Stadt Brugg zusammen mit den privaten Grundeigentümerschaften sowie weiteren involvierten Parteien (kant. Denkmalpflege, Orts-, Siedlungs- & Regionalplanung des Kantons Aargau, Aargauer Heimatschutz) die wichtigsten Rahmenbedingungen und Bedürfnisse geklärt und als Grundlage für die nachfolgenden Prozessschritte verbindlich festgehalten (Phase 1).

In der vorliegenden Phase 2 wurden im Rahmen der kooperativen Planung eine umfassende Auslegeordnung der planerischen Rahmenbedingungen für das ganze Planungsgebiet vorgenommen, der Spielraum für die weitere Gebietsentwicklung ausgelotet und die entsprechenden Grundsätze in einem Zielbild festgehalten. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse wurde ein Richtkonzept (Bebauung, Freiraum, Erschliessung/Parkierung, Nutzung) erarbeitet, das zusammen mit dem Zielbild die Grundlage für die nächsten Planungsschritte – Vertiefung relevanter Themen sowie Erarbeitung der Gestaltungspläne – bildet.

Ziel der nachfolgenden Phase 3 ist die Erarbeitung einer oder mehrerer Gestaltungspläne (GP) für das Gebiet zwischen der Schulthess-Allee und der Annerstrasse, die den bestehenden GP «Annerstrasse» ersetzen. Diese neuen GP sollen die angestrebten Ziele für das Gebiet unterstützen und den veränderten Umständen seit Inkrafttreten des gültigen GP «Annerstrasse» im 2002 Rechnung tragen.

2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen

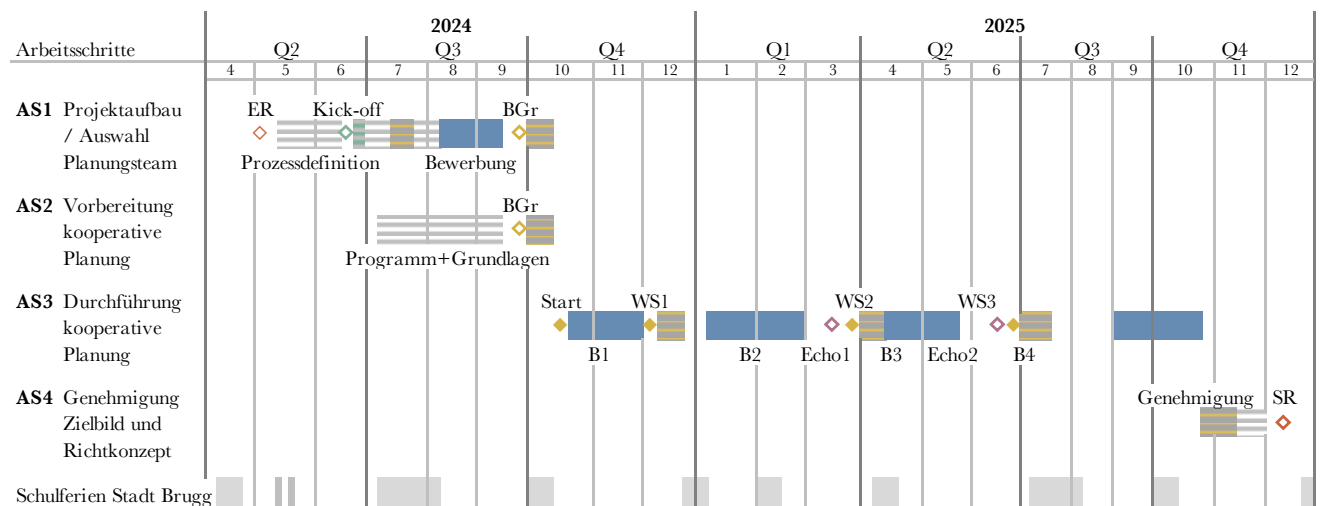
2.1 Planungsprozess

Die kooperative Planung erfolgte in einem offenen konstruktiven Meinungs Austausch zwischen allen Projektpartnern – Grundeigentümerschaften, Vertretende der Stadt Brugg, des Kantons Aargau und des Aargauer Heimatschutzes, den Fachexperten und -expertinnen und dem Planungsteam.

Die kooperative Planung beinhaltete vier Arbeitsschritte (AS1-AS4):

- AS1 Projektaufbau / Auswahl Planungsteam
- AS2 Vorbereitung kooperative Planung
- AS3 Durchführung kooperative Planung
- AS4 Genehmigung Zielbild und Richtkonzept

sowie als Abschluss die Vorbereitung der nachfolgenden Phase 3 (Gestaltungsplanverfahren).



Legende

- ER / SR: Genehmigungen durch Stadtrat bzw. Einwohnerrat (Kredit, Zielbild + Richtkonzept)
- Kick-off/Abschluss: Sitzungen mit Grundeigentümer + Heimatschutz
- Nachbereitung Sitzungen / Vernehmlassung Dokumente
- BGr: Sitzungen Begleitgremium (Auswahl Planungsteam / Genehmigung Programm)
- Start, WS1 -WS3: Startsituation und Workshops mit Begleitgremium und Planungsteam
- Nachbereitung Workshop und Sitzungen / Vernehmlassung Dokumente im Begleitgremium
- Bewerbung / B1-B4: Bewerbungsfrist / Bearbeitungsphasen Planungsteam
- Vorbereitungen / Abklärungen / Nachbereitungen seitens Prozessbegleitung
- Echo1-2: Echoraum mit wichtigen Interessengruppen

Abb. 2: Ablauf und Grobtermine kooperative Planung

2.2 Verfahrensart

Die kooperative Planung erfolgte im freihändigen Verfahren. Es handelte sich nicht um ein selektives Verfahren. Im Rahmen eines Auswahlverfahrens wurde die für die Aufgabenstellung erforderliche Fachkompetenz des Planungsteams sichergestellt und das geeignetste Planungsteam evaluiert.

2.3 Projektorganisation / Projektpartner

2.3.1 Auftraggebende

Auftraggebende der kooperativen Planung sind die Stadt Brugg:

Stadt Brugg	vertreten durch:
Planung und Bau	Dominic Church, Bereichsleiter Stadtentwicklung
Hauptstrasse 5, 5201 Brugg	

sowie die privaten Grundeigentümerschaften, welche sich finanziell an der kooperativen Planung beteiligen:

Hartmann Keller AG	vertreten durch:
Dohlenzelstrasse 39, 5210 Windisch	Christian Hartmann, Hartmann Keller Architekten, Brugg Dr. Beat Ries, Siegrist Ries & Partner, Aarau (Rechtsvertretung)
Seewarte AG	vertreten durch:
Dufourstrasse 31, 8008 Zürich	Thomas Regli, Seewarte AG, Zürich (CEO) Christian Eberle, Seewarte AG, Zürich (Bauprojektmanagement)
Verena Meier	vertreten durch:
Annerstrasse 11, 5200 Brugg	Andreas Meier, Buchs AG Christoph Meier, Udligenswil Martin Meier, Windisch

Die Federführung des Prozesses lag bei der Stadt Brugg, Abteilung Planung und Bau. Zusammen mit der externen Prozessbegleitung war sie verantwortlich für die Steuerung und Leitung des Prozesses, die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Sitzungen und Workshops sowie der informellen Mitwirkungs- und Informationsveranstaltungen.

2.3.2 Begleitgremium (BGr)

Der Prozess wurde durch ein breit zusammengesetztes Gremium, welches die Varianten und Lösungsvorschläge zusammen mit dem Planungsteam diskutiert und bewertet sowie Empfehlungen für die weiteren Bearbeitungsphasen formulierte, begleitet.

Das Begleitgremium setzte sich wie folgt zusammen:

stimmberechtigte Mitglieder

- Daniela Nay, Stadt Brugg, Leiterin Planung & Bau
- Dominic Church, Stadt Brugg, Bereichsleiter Stadtentwicklung
- 1 Vertretung Hartmann Keller AG (Christian Hartmann / RA Beat Ries)
- 1 Vertretung Seewarte AG (Thomas Regli / Christian Eberle)
- 1 Vertretung Familie Meier (Andreas Meier / Christoph Meier / Martin Meier)
- 1 Vertretung Aargauer Heimatschutz (Samuel Flükiger)
- Martin Albers, Amman Albers StadtWerke, Zürich (Fachexperte Städtebau/Architektur)
- Barbara Neff, Neff Neumann Architekten AG, Zürich (Fachexpertin Städtebau/Architektur)
- Raphael Aeberhard, SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen (Fachexperte Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung)

beratende Mitglieder

- William Barbosa, Stadt Brugg, Projektleiter Stadtplanung
- Stephan Braun, Stadt Brugg, Projektleiter Umwelt und Energie
- Nabil Mikhael, Stadt Brugg, Projektleiter Verkehr & Mobilität
- Gregor Moser, Stadt Brugg, Bereichsleiter Liegenschaften
- weitere Vertretungen der Grundeigentümerschaften im Planungsgebiet:
Gross Generalunternehmung AG (Hans Setz / Harald Hoppe)
Möckli Fahrzeug- und Betriebsgesellschaft GmbH (Ernst Möckli / David Möckli)
- Hanna Jäggi, Raumentwicklung des Kantons Aargau, Orts-, Siedlungs- & Regionalplanung Ost (Kreisplanerin)
- Heiko Dobler, Kantonale Denkmalpflege, Stv. Denkmalpfleger

2.3.3 Externe Prozessbegleitung

Die externe Prozessbegleitung unterstützte die Abteilung Planung und Bau der Stadt Brugg in der organisatorischen und inhaltlichen Durchführung der kooperativen Planung und war verantwortlich für die Dokumentation der einzelnen Prozessschritte:

re.ell AG, Rötelstrasse 73, 8037 Zürich

Regula Schneider, Prozesssteuerung und Moderation

Rea Grab, Projektunterstützung und Koordination/Administration

2.3.4 Echogruppe

Die wichtigsten Interessengruppen wurden in einer Echogruppe zusammengefasst. In zwei Echoräumen (Echo1+2) wurden sie über den Prozess und den jeweiligen Projektstand informiert. Dabei hatten sie die Möglichkeit, im direkten Austausch mit einem Ausschuss des Begleitgremiums zu den jeweiligen Arbeitsständen Stellung zu nehmen. Die Rückmeldungen wurden ausgewertet und nach Ermessen des Begleitgremiums in die Empfehlungen für die weitere Bearbeitung einbezogen.

Die Echogruppe umfasste:

- Grundeigentümerschaften der an den Planungserimeter angrenzenden Parzellen (Aarehang, entlang Schulthess-Allee und Annerstrasse)
- Vertretung Quartierverein Altstadt und Umgebung (zmitzt in Brugg).

2.3.5 Planungsteam

Die Klärung und Schärfung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die Erarbeitung des Zielbilds und des Richtkonzepts erfolgte durch ein Planungsteam, das sich aus Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung und Verkehrsplanung zusammensetzte.

Die Federführung lag beim Teammitglied Städtebau/Architektur. Der Beizug weiterer Teammitglieder aus anderen Fachbereichen, wie z. Bsp. Nutzung/Stadtsoziologie oder Nachhaltigkeit war dem Planungsteam freigestellt.

Die Auswahl des Planungsteams erfolgte in einem Auswahlverfahren. 7 Büros aus dem Bereich Städtebau/Architektur wurden eingeladen, eine Bewerbung einzureichen. Aus den vier eingereichten Bewerbungen wurde durch das Begleitgremium das folgende Planungsteam ausgewählt:

Team	«Futurafrosch Extrā IBV»
Städtebau/Architektur (Federführung)	Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung	extrā Landschaftsarchitekten AG, Bern
Verkehrsplanung	IBV Hüsler AG, Zürich

2.4 Entschädigung Planungsteam

Für die Bearbeitung der Aufgabenstellungen im Rahmen der kooperativen Planung stand eine Pauschalentschädigung für das gesamte Planungsteam von CHF 80'000.-- (inkl. Nebenkosten, exkl. MWST) zur Verfügung.

2.5 Übersicht Termine

Versand Unterlagen kooperative Planung	21. Oktober 2024
Startveranstaltung / Begehung	1. November 2024
Workshop 1	13. Dezember 2024
Echoraum 1	12. März 2025
Workshop 2	25. März 2025
Echoraum 2	4. Juni 2025
Workshop 3	25. Juni 2025
Genehmigung Prozessdokumentation	Oktober/November 2025

3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Im Rahmen der kooperativen Planung soll nochmals eine umfassende Auslegeordnung der planerischen Rahmenbedingungen des Planungsgebiets unter Miteinbezug des direkten Umfelds und unter Berücksichtigung übergeordneter Zielsetzungen und Vorgaben vorgenommen werden.

In der Prüfung unterschiedlicher Ansätze und Lösungsstrategien sollen die Rahmenbedingungen geklärt und geschärft, die Spielräume ausgelotet und die entsprechenden städtebaulichen Grundsätze in einem Zielbild für das ganze Planungsgebiet (inkl. erweiterter Planungssperimeter) festgehalten werden. Dabei ist eine Interessensabwägung hinsichtlich der verschiedenen Optionen (Erhalt oder Abbruch Bestandsbauten und Freiraumstrukturen, Ausnützung, Sichtbezüge auf Denkmalschutzobjekte, Wirtschaftlichkeit, etc.) vorzunehmen.

Das Zielbild definiert die qualitativen Ziele und Vorgaben (städtebaulich, architektonisch/gestalterisch) für die weitere, etappierte Entwicklung des Gebiets. Zugleich lässt es genügend Spielraum für die nachfolgenden Projektentwicklungen. Auf Grundlage des Zielbilds ist für den Planungssperimeter (siehe Abb. 3) ein Richtkonzept (Bebauung, Freiraum, Erschliessung/Parkierung, Nutzung, Etappierung) zu erarbeiten, das die exemplarische Umsetzung des Zielbilds aufzeigt.

Perimeter

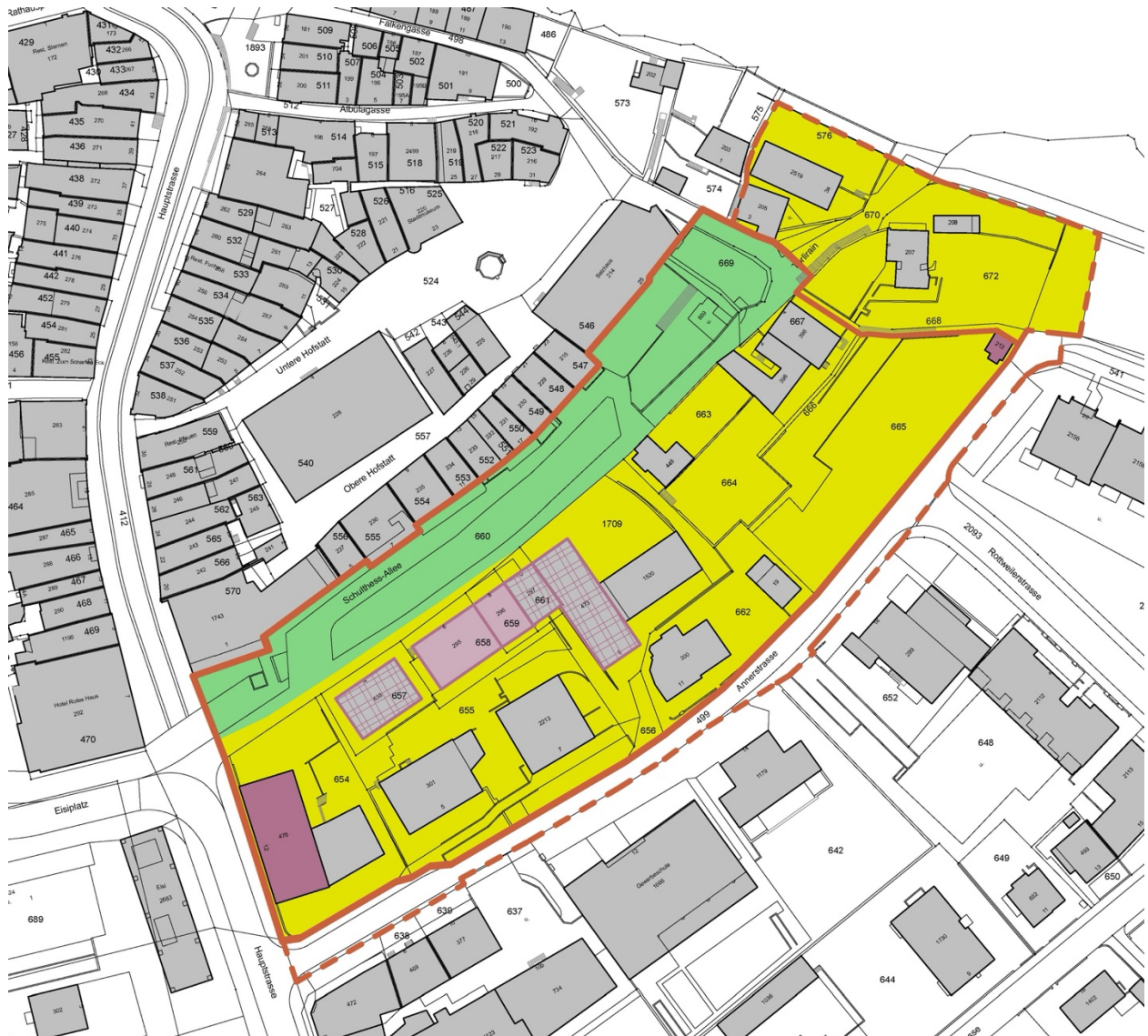
Der Planungssperimeter im engeren Sinne (siehe Abb. 3) umfasst das gemäss dem gültigen Bauzonen- und Kulturlandplan der Stadt Brugg mit Gestaltungsplanpflichten überlagerte Gebiet

- zwischen der Schulthess-Allee und der Annerstrasse, ohne die sich am Aarehang befindenden Parzellen nordöstlich der Falkengasse bzw. des Törlirains (rechtskräftiger GP «Annerstrasse»)
- die Schulthess-Allee (rechtskräftiger GP «Freiraum Schulthess-Allee»)

Der erweiterte Planungssperimeter (siehe Abb. 3) umfasst

- die am Aarehang liegenden Parzellen, die gemäss aktuell gültigem Bauzonen- und Kulturlandplan in den Wohnzone 2 liegen und wenig Entwicklungspotenzial aufweisen. Sie sind im Sinne einer Gesamtbetrachtung mitzudenken.
- die Annerstrasse, welche hinsichtlich der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Gestaltung des Strassenraums mitzubearbeiten ist.

In der Bearbeitung der vorliegenden Aufgabenstellung war ein sorgfältiges Augenmerk auf die Übergänge zu den angrenzenden Bereichen (Altstadt, Hauptstrasse und Eisiplatz) wie auch auf die Wirkung auf die bauliche Umgebung und insbesondere die kantonalen Schutzobjekte zu richten. Ebenso waren die Strassenräume von Fassade zu Fassade zu betrachten (Schulthess-Allee, Annerstrasse).



Legende

Planungsperimeter

erweiterter Planungsperimeter

Perimeter GP „Freiraum Schulthess-Allee“

Perimeter GP „Annerstrasse“

Denkmalpflegerischer Schutzstatus

Kantonales Denkmalschutzobjekt

schutzwürdige Objekte gem. Gutachten (Denkmalwerkstatt, Oktober 2022)

erhaltenswerte Objekte gem. Erläuterungen zu den Gutachten (Denkmalwerkstatt, Oktober 2022)

Abb. 3: Situationsplan mit Planungsperimeter, Perimeter der rechtskräftigen Gestaltungspläne und denkmalpflegerischem Schutzstatus (© agis, Kanton Aargau, 2024)

4. Prozessbeschreibung

4.1 Bearbeitungsschritt 1 (B1): Analyse und Lösungsstrategien

Im Rahmen der Bearbeitungsschritt 1 wertete das Planungsteam die bestehenden Grundlagen aus und analysierte das Planungsgebiet sowie die relevanten Rahmenbedingungen. Darauf aufbauend wurden städtebauliche Strategien entwickelt, die unterschiedliche Ansätze in der Reaktion auf die Nachbarschaften, im Umgang mit dem Bestand und der Topografie sowie in Bezug auf Freiräume, Erschliessung und Parkierung u.w. untersuchten. Die entwickelten Varianten wurden mit Situationsplänen, Skizzen und Arbeitsmodellen visualisiert.

Startveranstaltung / Begehung | ♦ Start

Zum Auftakt des Bearbeitungsschritts 1 fand am 1. November 2024 eine gemeinsame Begehung des Planungsgebiets statt. Dabei wurden dem Planungsteam die zentralen Rahmenbedingungen, baulichen Gegebenheiten sowie die planerischen und denkmalpflegerischen Vorgaben vor Ort erläutert. Die Besichtigung diente dem direkten Austausch zwischen Planungsteam, Stadt und Fachstellen und schuf ein gemeinsames Verständnis für die Ausgangslage und die Aufgabenstellung.

Workshop 1 | ♦ WS1

Am 13. Dezember 2024 fand der erste Workshop im Effingerhof in Brugg statt. Das Planungsteam erläuterte dabei die wesentlichen Planungsgrundlagen, präsentierte seine ortsbaulichen Beobachtungen und stellte zentrale Erkenntnisse aus der vertieften Grundlagenanalyse vor. Aufbauend auf acht ersten Konzeptentwürfen entwickelten sie drei städtebauliche Strategien (siehe Abb. 4):

- «Ein Schild»
- «Zwei Seiten»
- «Drei Räume»

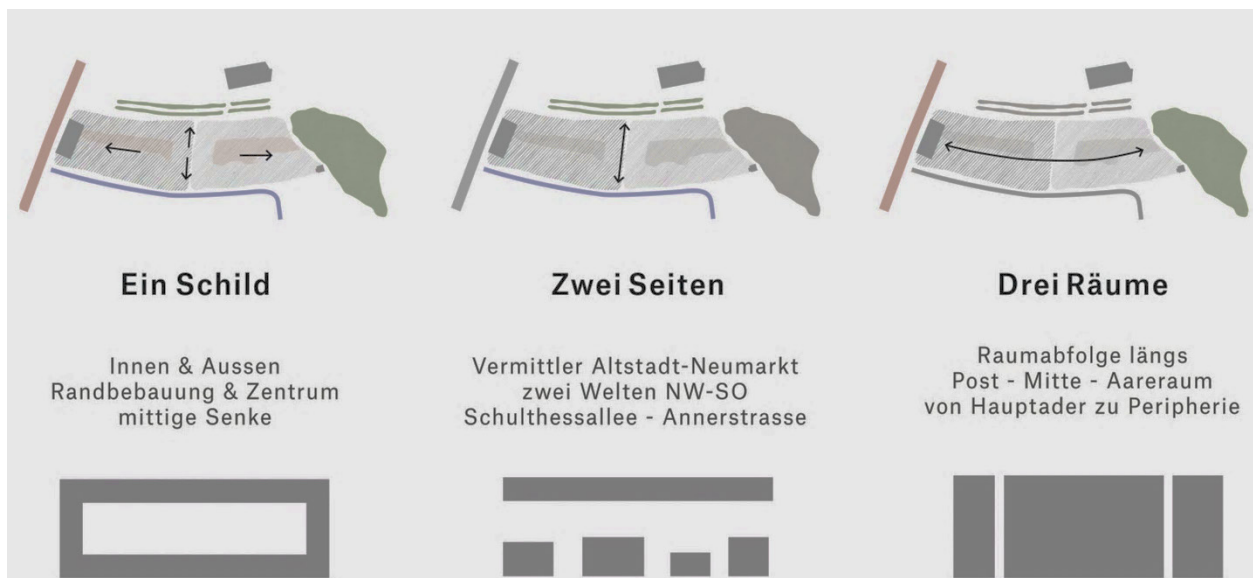


Abb. 4: Städtebauliche Strategien, Bearbeitungsstand Workshop 1 (© Futurafrosch Exträ IBV, Dezember 2024)

Die Strategien wurden gemeinsam mit dem Begleitgremium diskutiert und bewertet. Das Gremium formulierte Empfehlungen zur Weiterentwicklung der bevorzugten Ansätze sowie zur Vertiefung einzelner Themenbereiche.

Im Sinne eines Fazits wurden folgende Erkenntnisse festgehalten:

- Das Gebiet inmitten der Altstadt Brugg soll als eigenständiger Ort entwickelt werden und eine Scharnierfunktion zwischen Altstadt und Neumarkt übernehmen. Dabei hat das Schild «Schulthess-Allee/Annerstrasse» mit seinen unterschiedlichen Seiten auf die direkt angrenzende Nachbarschaft zu reagieren.
- Das «Schild Schulthess-Allee/Annerstrasse» soll dabei mit seinen unterschiedlichen Seiten auf die direkt angrenzenden Nachbarschaften reagieren – durch die Aufnahme der Körnigkeit und vertikalen Gliederung der Altstadtstruktur einerseits und durch längliche, horizontale Baukörper zur angrenzenden «Neustadt» andererseits.
- Im Innern des Schilds soll kein durchgehender einheitlich gestalteter Freiraum entstehen, sondern ein zusammenhängender, mäandrierender Aussenraum mit unterschiedlichen zonierte Bereichen, de-

- ren Öffentlichkeitsgrad zur Aare hin abnimmt. Bestehende Freiraumstrukturen sollen genutzt und gezielt mit neuen Elementen ergänzt werden.
- Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Neue gewerbliche Erdgeschossnutzungen sind nicht vorgesehen; stattdessen soll die Attraktivität der bestehenden Gewerberäume gestärkt werden, um eine zusätzliche Konkurrenz zu den Geschäften in der Altstadt zu vermeiden.
- Die Parkierung bleibt ein zentrales Thema: Tiefgarage, Zufahrten, Anzahl Einfahrten sowie die Nutzung sind im nächsten Bearbeitungsschritt vertieft zu prüfen.
- Die bestehende Parzellenstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Arrondierungen oder Landabtausche können jedoch geprüft werden, falls sie zu einer gesamtheitlich besseren Lösung beitragen.

4.2 Bearbeitungsschritt 2 (B2): Städtebauliche Konzepte

Im zweiten Bearbeitungsschritt vertiefte das Planungsteam einzelne Themen gemäss den Empfehlungen aus Workshop 1. Ausgehend von den identifizierten Fragestellungen wurden die unterschiedlichen planerischen Ansätze systematisch geordnet und in einer Matrix dargestellt. Auf dieser Grundlage wurden durch Kombination verschiedener Elemente zwei städtebauliche Konzeptvarianten entwickelt. Beide Varianten wurden umfassend dokumentiert – unter anderem, mit Situationsplänen, thematischen Konzeptplänen, Schemaschnitten, Modellvisualisierungen, Skizzen und Referenzbildern.

Echoraum 1 | ♦ E1

Im Vorfeld des zweiten Workshops fand am 12. März 2025 im Salzhaus in Brugg der erste Echoraum statt. Eingeladen waren die Grundeigentümerschaften der an den Planungssperimeter angrenzenden Parzellen sowie eine Vertretung des Quartiervereins Altstadt und Umgebung (zmitzt in Brugg). Zu Beginn informierte die Prozessbegleitung über Ziel und Ablauf der kooperativen Planung. In einer kurzen «Aufwärmrunde» gaben die Anwesenden persönliche Statements zu ihren Anliegen, Wünschen und Ideen ab. Dabei wurde deutlich, dass auf Seiten der Anwohnenden grundsätzliche Skepsis gegenüber planerischen Vorhaben besteht – insbesondere aufgrund nicht umgesetzter Projekte in der Vergangenheit.

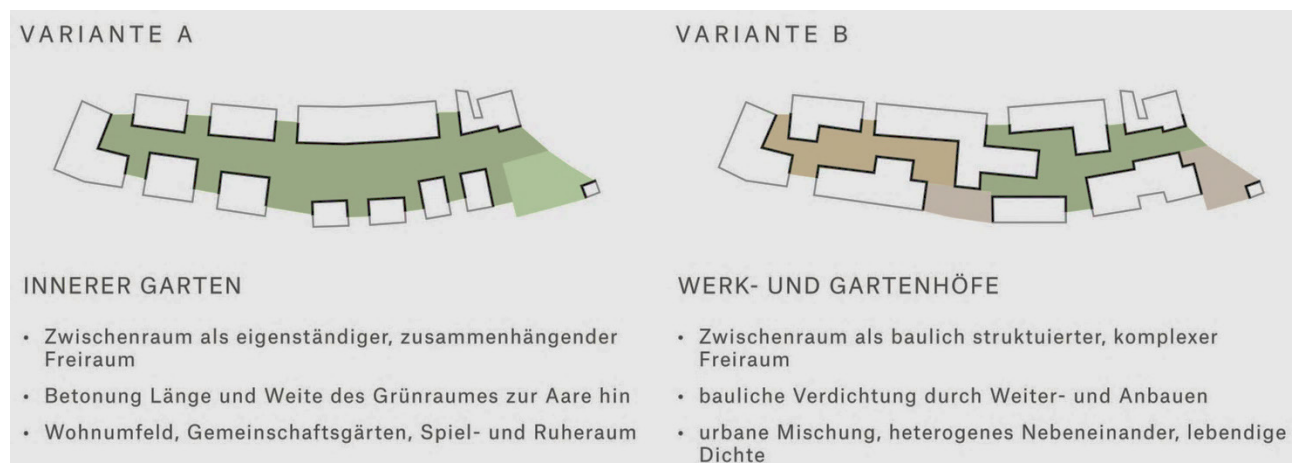


Abb. 5: Konzeptvarianten, Bearbeitungsstand Workshop 2 (© Futurafrosch Extrā IBV, März 2025)

Im Anschluss präsentierte das Planungsteam die Ergebnisse der Analyse, die untersuchten Strategien (siehe Abb. 4) und die darauf basierenden Konzeptvarianten «A Innerer Garten» sowie «B Werk- und Gartenhöfe» vor (siehe Abb. 5).

In Gruppendiskussionen reflektierten die Teilnehmenden die beiden Varianten im Hinblick auf die Fragen:

- Finde ich meine Anliegen / Wünsche / Ideen wieder?
- Habe ich Ergänzungen oder Änderungswünsche?

Insgesamt zeichnete sich eine tendenziell höhere Zustimmung zur Variante B ab – insbesondere aufgrund des sensibleren Umgangs mit dem Bestand, der Anbauten im Binnenraum und der Freiraumqualitäten. Ein in beiden Varianten als Option vorgeschlagenes oberirdisches Parkhaus wurde deutlich abgelehnt.

Die Kurzstatements aus der Aufwärmrunde sowie die Rückmeldungen aus den Gruppendiskussionen wurden in einer Dokumentation festgehalten (siehe Beilage 3). Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen im zweiten Workshop in die Diskussion des Begleitgremiums ein.

Workshop 2 | ♦ WS2

Am 25. März 2025 fand im Rathaussaal der Stadt Brugg der zweite Workshop statt. Das Planungsteam präsentierte die wichtigsten Erkenntnisse aus dem ersten Workshop – insbesondere die Charakteristika des Ortes und die daraus abgeleiteten drei Lesarten – sowie die Methodik zur Entwicklung der Konzeptvarianten. Anschliessend erläuterte es die beiden Varianten (siehe Abb. 5):

- Variante A: «Innerer Garten»
- Variante B: «Werk- und Gartenhöfe»

Die städtebaulichen Ansätze sowie die Erkenntnisse aus den vertiefenden Analysen wurden im Plenum vorgestellt, in Arbeitsgruppen diskutiert und gemeinsam bewertet. Dabei flossen auch die Rückmeldungen aus dem Echoraum 1 in die Diskussion ein. Variante B, mit einem klar gegliederten, differenzierten Aussenraum, der zwei gut proportionierte Freiräume schafft, wurde vom Begleitgremium als besonders stimmig und überzeugend beurteilt. Zum Abschluss formulierte das Gremium Empfehlungen für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts (Zielbild) sowie für die Erarbeitung des Richtkonzepts.

4.3 Bearbeitungsschritt 3 (B3): Zielbild und Richtkonzept

Im dritten Bearbeitungsschritt vertiefte das Planungsteam das Zielbild, konkretisierte die qualitativen Zielsetzungen sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen und erarbeitete darauf aufbauend ein Entwurf für das Richtkonzept. Die Empfehlungen und offenen Punkte aus dem Workshop 2 wurden aufgenommen, weiterentwickelt und in einem umfassenden Gesamtkonzept mit thematischen Teilkonzepten zusammengeführt. Ergänzend entstand ein erster Syntheseplan als Grundlage für den Gestaltungsplan – inklusive einer Herleitung der wichtigsten Kennwerte sowie Überlegungen zu Chancen und Empfehlungen für das weitere Vorgehen. Der Richtkonzeptentwurf wurde in Form von Plänen, Schemata, textlichen Erläuterungen sowie Visualisierungen (Arbeitsmodell, Skizzen, Referenzbilder) dokumentiert. Zudem wurden die zentralen Kennwerte zu Flächen, Volumen und Parkierung zusammengestellt.

Echoraum 2 | ♦ E2

Der zweite Echoraum fand am 4. Juni 2025 – erneut im Salzhaus – im Vorfeld des dritten Workshops statt. Neben den bereits am ersten Echoraum eingeladenen Personen wurden auf Wunsch der Echogruppe diesmal auch Vertretungen der Grundeigentümerschaften innerhalb des Planungssperimeters zur Teilnahme eingeladen.

Rund 20 Teilnehmende diskutierten gemeinsam mit dem Planungsteam und Vertretungen der Stadt Brugg das vom Planungsteam entwickelte städtebauliche Zielbild sowie das zugehörige Richtkonzept. Im Zentrum standen die Fragen:

- Was gefällt mir?
- Was gefällt mir nicht.
- Wo ist oder wäre mein Lieblingsort – und warum?

Die Diskussionen in den Gruppen zeigten, dass die Grundstruktur, die Höhenentwicklung der Bebauung, der Freiraum sowie die Durchwegung grundsätzlich positiv aufgenommen wurden. Kontrovers diskutiert wurden dagegen die Dachformen. Der sorgfältige Umgang mit dem Bestand wurde geschätzt. Vorbehalte gab es bezüglich der beiden Hofräume Ost und West: die Vereinbarkeit von gemeinschaftlich ge-

nutzten Gärten mit den ebenerdigen Wohnungen sowie die Funktionsweise des geplanten Gemeinschaftsgartens im Bereich des Grabens wurden kritisch hinterfragt.



Abb. 6: Echoraum 2 vom 4. Juni 2025 im Salzhaus in Brugg (© Foto 2: Futurafrosch, Fotos 1 + 3: re.ell)

Die Rückmeldungen aus den Gruppendiskussionen wurden in einer Dokumentation festgehalten (siehe Beilage 4). Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen im dritten Workshop in die Diskussion des Begleitgremiums ein.

Workshop 3 | ♦ WS3

Am 25. Juni 2025 fand der dritte Workshop – erneut im Rathaussaal der Stadt Brugg – statt. Nach einem kurzen Rückblick auf die Diskussionen im Workshop 2 und im Echoraum 2 stellte das Planungsteam das Zielbild anhand von drei Leitsätzen vor:

- Bestehendes ergänzen und weiterdenken
- Freiräume mit Charakter
- Passstück zwischen zwei Welten



Abb. 7: Zielbild: Konzept, Bearbeitungsstand Workshop 3 (© Futurafrosch Extrā IBV, Juni 2025)

Anschließend präsentierte das Planungsteam das Richtkonzept, bestehende aus Teilkonzepten zu: Bebauung, Typologien und Erdgeschossbezug, Durchwegung Fuss und Velo, MIV Verkehr und Parkierung, Freiräume, Öffentlichkeit.

Zielbild und Richtkonzept wurden unter Einbezug der Rückmeldungen aus dem Echoraum 2 zunächst in Gruppen und danach im Plenum diskutiert. Im Fokus stand die Bewertung hinsichtlich der Erfüllung der planerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen.

Das Begleitgremium würdigte den aktuellen Planungsstand, das Zielbild sowie das darauf aufbauende Richtkonzept als stimmig und überzeugend. Der konzeptionelle Ansatz – mit dem «Schild» als verbindendem Element zwischen Altstadt und Neumarkt und den vier unterschiedlichen Seiten – wurde ausdrücklich begrüsst. Besonders betont wurde der Wunsch, dass daraus ein kohärentes Ganzes entsteht und das Gebiet nicht in Teilbereiche zerfällt. Die Rolle des Freiraums als strukturierendes Element des Städtebaus wurde als besondere Stärke hervorgehoben. Das Gremium formulierte Empfehlungen für die Bereinigung des städtebaulichen Konzepts (Zielbild) sowie des Richtkonzepts.



Abb. 8: Entwurf Richtkonzept: Situationsplan, Bearbeitungsstand Workshop 3 (© Futurafrosch Exträ IBV, Juni 2025)

4.4 Bearbeitungsschritt 4 (B4): Bereinigung Zielbild und Richtkonzept

Im Anschluss an den Workshop 3 wurde das Zielbild und das zugehörige Richtkonzept vom Planungsteam überarbeitet und die Rückmeldungen aus dem dritten Workshop eingearbeitet. Die finalen Unterlagen – bestehend aus Präsentation und Plakaten – wurden zusammengestellt und bilden die Beilage zur vorliegenden Prozessdokumentation (siehe Beilagen 1 und 2).

5. Würdigung und Empfehlungen für das Gestaltungsplanverfahren

Würdigung des konzeptionellen Ansatzes

Aus Sicht des Begleitgremiums entspricht der vorliegende konzeptionelle Ansatz – das «Schild» als verbindendes Element zwischen Altstadt und Neumarkt sowie die vier unterschiedlich ausgeprägten Seiten – dem Ziel, das Gebiet als eigenständigen Ort zu entwickeln, der gleichzeitig eine Scharnierfunktion zwischen Alt- und Neustadt übernimmt.

Die besondere Qualität des vorliegenden Richtkonzepts liegt darin, dass der Freiraum als strukturierendes Element des Städtebaus fungiert und mit einfachen Mitteln sowie grosser Sorgfalt zahlreiche kleine Details überzeugend löst. Das Konzept wirkt auf den ersten Blick zurückhaltend, offenbart jedoch bei näherer Betrachtung eine hohe Präzision und Durcharbeitung.

Es handelt sich um ein sensibles und reaktives Konzept: Es gibt keine starren Leitlinien vor, sondern antwortet gezielt auf die jeweiligen städtebaulichen Bedingungen – und genau das ist an diesem Ort richtig. Die einzelnen Massnahmen sind fein aufeinander abgestimmt; schon geringe Änderungen können räumlich spürbare Auswirkungen haben und die bestehende Balance sowie die angestrebten Qualitäten beeinträchtigen, wie etwa

- differenzierte Typologien
- eine feinmaschige Fusswegverbindung
- eine städtebaulich angemessene Volumetrie und Körnigkeit
- differenzierte Aussenraumidentitäten und Materialisierungen (z.B. Hofbereiche).

Das Konzept überzeugt durch die ausgewogene Verbindung von Freiraum, Bebauung und Nutzung. Es ist in sich stimmig, reagiert differenziert auf den Bestand und legt mit einfachen Mitteln grossen gestalterischen Wert auf Details. Seine Offenheit lässt Raum für Weiterentwicklungen, ohne die übergeordnete städtebauliche Haltung zu verlieren. Das Gremium ist überzeugt, dass mit dem Zielbild und dem Richtkonzept eine belastbare und qualitätsvolle Grundlage für die nächste Phase – die Erarbeitung des Gestaltungsplans – vorliegt.

Dank an das Planungsteam

Das Begleitgremium dankt dem Planungsteam für die engagierte und sorgfältige Arbeit im Rahmen des kooperativen Planungsverfahrens. Besonders gewürdigt wird die vertiefte Auseinandersetzung mit dem spezifischen Kontext des Ortes: Statt auf standardisierte Lösungen zu setzen, wurde ein sensibler und präziser Ansatz gewählt, der auf die unterschiedlichen Nachbarschaften reagiert und dem Ort mit seinem komplexen Gefüge gerecht wird.

Empfehlungen für das Gestaltungsplanverfahren

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans formuliert das Gremium – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – folgende Empfehlungen:

- Die Grundidee der vier Identitäten soll sich im Gestaltungsplan klar manifestieren.
- Die Spielräume hinsichtlich Bauvolumen, Höhenentwicklungen, Typologien, Umgang mit Bestand (Gebäude, Bäume), Erschliessung Tiefgarage, etc. sind differenziert abzuwägen und im GP verbindlich festzulegen.
- Der Umgang mit PV-Anlagen auf begrünten Flachdächern (Energiegründach) ist im GP zu regeln.
- Es ist eine geeignete Form der Qualitätssicherung in der weiteren Umsetzung bei Neu- und Umbauten festzulegen (z. B. Wettbewerbspflicht, Gestaltungsbeirat).
- Zwei Gestaltungsplanperimeter
 - Bebauung: Zusammenführung der bisherigen GP-Perimeter «Alte Post» und «Annerstrasse»
 - Freiraum Schulthess-Allee: separater GP, um die Diskussion zu Parkierung und Verkehrsführung unabhängig von Bebauung und Freiraumqualitäten führen zu können.

- Alle Fassaden, insbesondere jene mit Fernwirkung, sind architektonisch sorgfältig zu gestalten – «geichtslose» Nebenfassaden sind zu vermeiden.
- Der Anbau an die Alte Post muss nicht zwingend erhalten bleiben, ein qualitativ überzeugender Ersatzbau ist jedoch notwendig.
- Im Zusammenhang mit den Baufeldern und der Ausnutzung ist im Gestaltungsplan zu klären und zu definieren, wie mit Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen umzugehen ist – insbesondere, um eine nachträgliche Anrechnung in der späteren Umsetzung zu vermeiden.

6. Weiteres Vorgehen: Boxenstopp und Vorbereitung Gestaltungsplanverfahren

In der Vorbereitung für das Gestaltungsplanverfahren (Phase 3 der Gebietsentwicklung) stehen verschiedene inhaltliche, organisatorische und politische Klärungen an. Ziel ist es, die in der kooperativen Planung erarbeiteten Grundlagen zu konkretisieren und die Voraussetzungen für den nächsten Planungsschritt – das Gestaltungsplanverfahren – zu schaffen.

Verbindlichkeit und Spielraum

Die genehmigte Prozessdokumentation (siehe Kap. 8) bildet die Grundlage für die anstehenden Vertiefungen und die Erarbeitung der Gestaltungspläne.

Sollten sich bei der vertieften Klärung einzelner Themen relevante Abweichungen zum vorliegenden Zielbild oder Richtkonzept ergeben, sind die Auswirkungen auf das räumliche Gesamtkonzept inhaltlich zu prüfen und dem Begleitgremium nochmals zur Beurteilung vorzulegen – insbesondere mit Blick auf die Frage, ob die angestrebten städtebaulichen Qualitäten weiterhin erreicht werden können.

Umgang mit Bestandsbauten

Auf Grundlage des Zielbilds und des Richtkonzepts ist zunächst die städtische Grundhaltung zum Umgang mit den gemäss Gutachten schützenswerten, den gemäss Erläuterung zum Gutachten erhaltenswerten sowie weiteren städtischen Bestandsbauten zu klären. Dies umfasst insbesondere Fragen zum Schutzzumfang, einer möglichen Unterschutzstellung, geeignete Schutzmassnahmen, zukünftige Nutzungen und dem Sanierungsbedarf. Die Haltung ist verwaltungsintern abzustimmen, dem Stadtrat zur Kenntnissnahme vorzulegen und mit dem Aargauischen Heimatschutz (AHS) sowie der kantonalen Denkmalpflege (DP) abzustimmen.

Auf dieser Basis sind die betroffenen privaten Grundeigentümerschaften über die städtische Haltung zu informieren sowie durch die Stadt konkrete Vorgaben für den Gestaltungsplan zu erarbeiten, welche in die Planungsvereinbarungen einfließen. Diese Vorgaben sind anschliessend nochmals mit dem AHS und der kantonalen Denkmalpflege sowie den privaten Eigentümerschaften zu prüfen und zu präzisieren. Abschliessend erfolgt ein formeller Stadtratsentscheid zum künftigen Umgang mit dem Bestand.

Vertiefung Erschliessung und Parkierung

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus dem Workshop 3 sollen vor dem Start des Gestaltungsplanverfahrens zentrale Fragen zur Erschliessung und Parkierung geklärt werden – insbesondere Anzahl, Lage und Grösse der Parkieranlagen, Etappierung einer allfälligen Tiefgarage sowie deren Zufahrten.

Dazu sind Ziel, Vorgehen und Zuständigkeiten in Abstimmung mit der Stadt und den Grundeigentümerschaften zu definieren. Auf dieser Basis wird ein Leistungsbeschrieb erstellt und das Planungsteam mit der vertieften Bearbeitung beauftragt.

Die gewonnenen Erkenntnisse fliessen in konkrete Vorgaben für das Gestaltungsplanverfahren ein und bilden zugleich die Grundlage für die Planungsvereinbarungen (konsolidiertes Richtkonzept).

Weitere planerische Themen

Ergänzend sind folgende Themen zu klären und zwischen den Beteiligten abzustimmen:

- Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität (z. B. über geeignete Verfahren oder Gremien)
- Umgang mit bestehenden Dienstbarkeiten und Grundbucheinträgen sowie allfälligen Grundstücksarrondierungen
- Festlegung Zielwerte Nutzungsmass pro Grundeigentümerschaft
- Klärung Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen («Alte Post» und «Annerstrasse») und Festlegung der zukünftigen GP-Perimeter

Diese Punkte werden verwaltungsintern vorbereitet, vom Stadtrat beschlossen und anschliessend mit den Beteiligten abgestimmt.

Planungsvereinbarungen und Kreditantrag

Gestützt auf die vorgenannten Klärungen erfolgt die Ausarbeitung der Planungsvereinbarungen für die Phase 3 «Gestaltungsplanverfahren». Die Entwürfe werden mit den Projektpartnern besprochen und bereinigt.

Anschliessend entscheiden die Projektpartner – private Grundeigentümerschaften, der Aargauer Heimatschutz und der Stadtrat – über die Unterzeichnung der Planungsvereinbarungen. Dabei prüfen sie, ob die gemeinsam festgelegten städtebaulichen Rahmenbedingungen (Zielbild und konsolidiertes Richtkonzept) sowie die Inhalte der Planungsvereinbarungen ihren jeweiligen Zielsetzungen und Vorgaben entsprechen und somit eine geeignete und verbindliche Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungspläne darstellen (Boxenstopp).

Parallel dazu wird ein Kreditantrag für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans erarbeitet. Nach Unterzeichnung der Planungsvereinbarungen und Beschlussfassung durch den Stadtrat wird dieser dem Einwohnerrat zur Genehmigung unterbreitet.

7. Zielbild und Richtkonzept

Auszug aus dem Gesamtdossier des Planungsteams, siehe Beilagen 1 und 2
(© Futurafrosch Exträ IBV, 28. November 2025)

7.1 Zielbild	17
7.2 Richtkonzept	19
Richtkonzept Situationsplan	19
Richtkonzept Bebauung	20
Richtkonzept Ansicht Annerstrasse und Schulthess-Allee	21
Richtkonzept Typologien & Erdgeschossbezug	22
Richtkonzept Durchwegung Fuss + Velo	23
Richtkonzept MIV Verkehr und Parkierung	24
Richtkonzept Querschnitt NW-SO	25
Richtkonzept Öffentlichkeit	26
Richtkonzept Freiraum	27

Zielbild

IDENTITÄTSSTIFTENDES UND LEBENDIGES SCHILD FÜR DIE STADT BRUGG



Zielbild

IDENTITÄTSSTIFTENDES UND LEBENDIGES SCHILD FÜR DIE STADT BRUGG

Grünräume

- 1

Schulthess-Allee



- * Freiraum auf ehemaligem Stadtgraben mit hoher Repräsentativität
 - * beidseitig bauliche Fassung
 - * Erschliessung: befestigter Belag analog Altstadt (Pflasterung), Einbindung in/an Altstadt
 - * Abschnitt West: offene Fläche frei bespielbar (Märkte, Feste, etc.)
 - * Abschnitt Zentrum: Buvette, Tische, Bänke, Spiel & Aufenthalt
 - * Abschnitt Ost: Schach und Mühle, Sitzbänke
 - * Erhalt der Hälfte der öffentlichen Parkplätze
 - * im Falle vom Ableben der Platzplatane an der Hauptstrasse: Ergänzung der Doppelreihe bis ans Ende der Altstadtzeile

- 2

Karrergärtli



- * als öffentlich begebares Gärtchen Teil des Aareraums

- 3

Höfe



- * grösstmöglicher Erhalt bestehender Vegetation und Topografie
 - * zwei gestalterisch und funktional differenzierte Höfe, durch umliegende Bebauung gefasst und z.T. strukturiert
 - * Hof West: gemeinschaftlich und multifunktional, Spiel und Aufenthalt, Begegnungsraum
 - * Hof Ost: gemeinschaftlich, gartiges Grün, Öffnung zum Aareraum
 - * Durchlässigkeit für unmittelbar Anwohnende, Nutzungsrecht von Fassade zu Fassade

- 4

Annergarten



- * Gartenhäuschen und Neubau „Gartenhaus“
 - * Gartenhäuschen dient der gemeinwohlorientierten Nutzung z.B. Gartenzentrale, Gemüselager
 - * Grünanlage bewirtschaftet und teilweise öffentlich zugänglich, z.B. als Nutzgarten

- 5

Vorzonen



- * Schulthess-Allee Nord: Fassadengärten nach historischem Vorbild, Zierrabatte, Kleinstgärten
 - * Schulthess-Allee Süd: individuelle Pufferzone zwischen Strasse und Fassade
 - * Vorzone Alte Post: Vorgarten chaussiert, Stärkung der vorgefundenen Aufenthaltsqualität seit der Umgestaltung
 - * Annerstrasse Nord: adressierende Vorgartenzone, Velo-PP, privat aneignbar

Plätze

- 6

Platz Hauptstrasse



- * Brunnen und Hartbelag
 - * Gastronomiebestuhlung von angrenzendem Café
- 7

Salzhaus Platz



- * Ankunfts- und Aufenthaltsort des Kulturhauses mit kantonomaler Ausstrahlung
 - * befestigter Belag analog Altstadt (Pflasterung), multifunktional nutzbar

- 8

Rothausgässli / Rosengartenplatz



- * Erhalt und Aufwertung öffentliche innere Querung zwischen Annerstrasse und Schulthess-Allee (Nord-Süd-Achse)
 - * Abfolge von Räumen entlang der Gasse mit platzartiger Öffnung zur Annerstrasse
 - * Umnutzung / Öffnung der baulichen Struktur Nutzung z.B. als Velounterstand
 - * Integration des historischen Rosengartenbrunnens in die Platzgestaltung

Strassenräume

- 9

Annerstrasse

- * Einbahnverkehr Richtung Aare, Velo im Gegenverkehr
 - * Zone 30
 - * neues durchgängiges Trottoir auf Nordseite
 - * Erhalt der zwei Kastanienbäume hinter Anbau Alter Post
 - * ab Höhe Rottweilerstrasse wird Wegstück neu Teil des Aarehangkantenweg und chaussiert statt Asphalt

- 10

Schulthess-Allee

- * Begegnungszone
 - * Einbahnverkehr ab Törlirain (wie bisher)
 - * Wendemöglichkeit auf Salzhausplatz (auch für LKW)
 - * Umgestaltung nördliche Seite Schulthess-Allee: Verminderung der versiegelten Flächen, Verbreiterung der bestehenden Chaussierung in der Platzmitte, Durchfahrt für Anwohnende gestattet

Bautypologien

- 11

Bautypologie Annerstrasse

- * engstehende Zeilenbebauung mit Vorgartenzone und Hofzugang
 - * Bebauung berücksichtigt vorhandene Topografie (sitzt auf Plateau)
 - * EG Wohnen nicht direkt auf Trottoir, Hochparterre prüfen
- 12

Bautypologie Schulthess-Allee

- * Erhalt des identitätsstiftenden Gebäudeensembles von Müllerhaus bis und mit Rothausseune
 - * Kleinteiligkeit, vertikaler Ausdruck
 - * Pflichtbaulinie entlang Strasse

- 13

Bautypologie Aarehang

- * Eingliederung in die Stadtsilhouette am Aarehang
 - * Solitärbau in Garten mit engem Bezug zu Gartenhäuschen

- 14

Bautypologie Hofbauten

- * optionale punktuelle Verdichtung im Hof
 - * können an Hauptvolumen angebaut oder freistehend sein
 - * mit max. 4m Gesamthöhe volumetrisch dem Hauptvolumen klar untergeordnet
 - * Gebäudelänge von Hofbau max. 2/3 von jener vom Hauptgebäude
 - * nischenbildend, Gliederung des Hofraums
 - * aktivierende Nutzung (Waschküchen, Gemeinschaftsräume, Veloabstellplätze) oder Infrastrukturbau (Überdeckung Einfahrt TG)

- 

Spiel & Spass
- 

öffentl. Treffpunkt / Event
- 

Austausch
- 

Entspannen & Verweilen

SITUATION



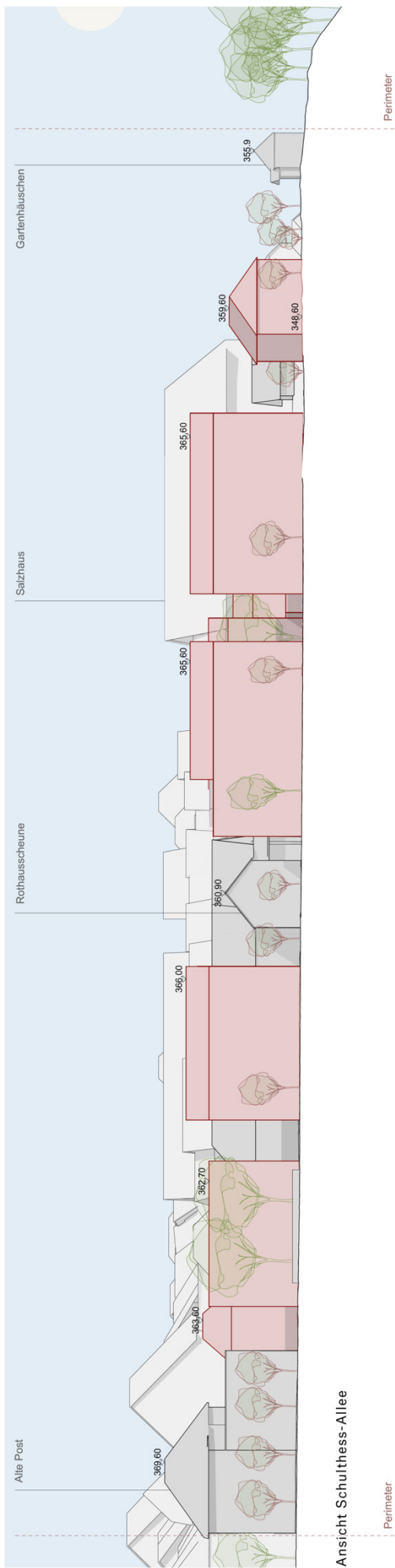
Richtkonzept

BEBAUUNG

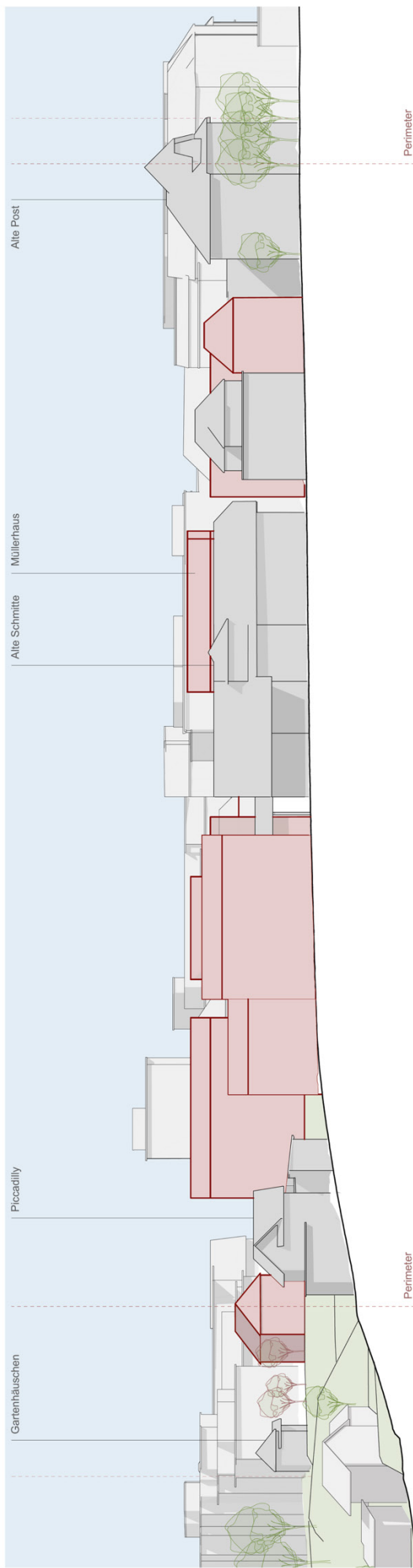


Richtkonzept

ANSICHT ANNERSTRASSE UND SCHULTHESS-ALLEE



Ansicht Schulthess-Allee



Ansicht Annerstrasse

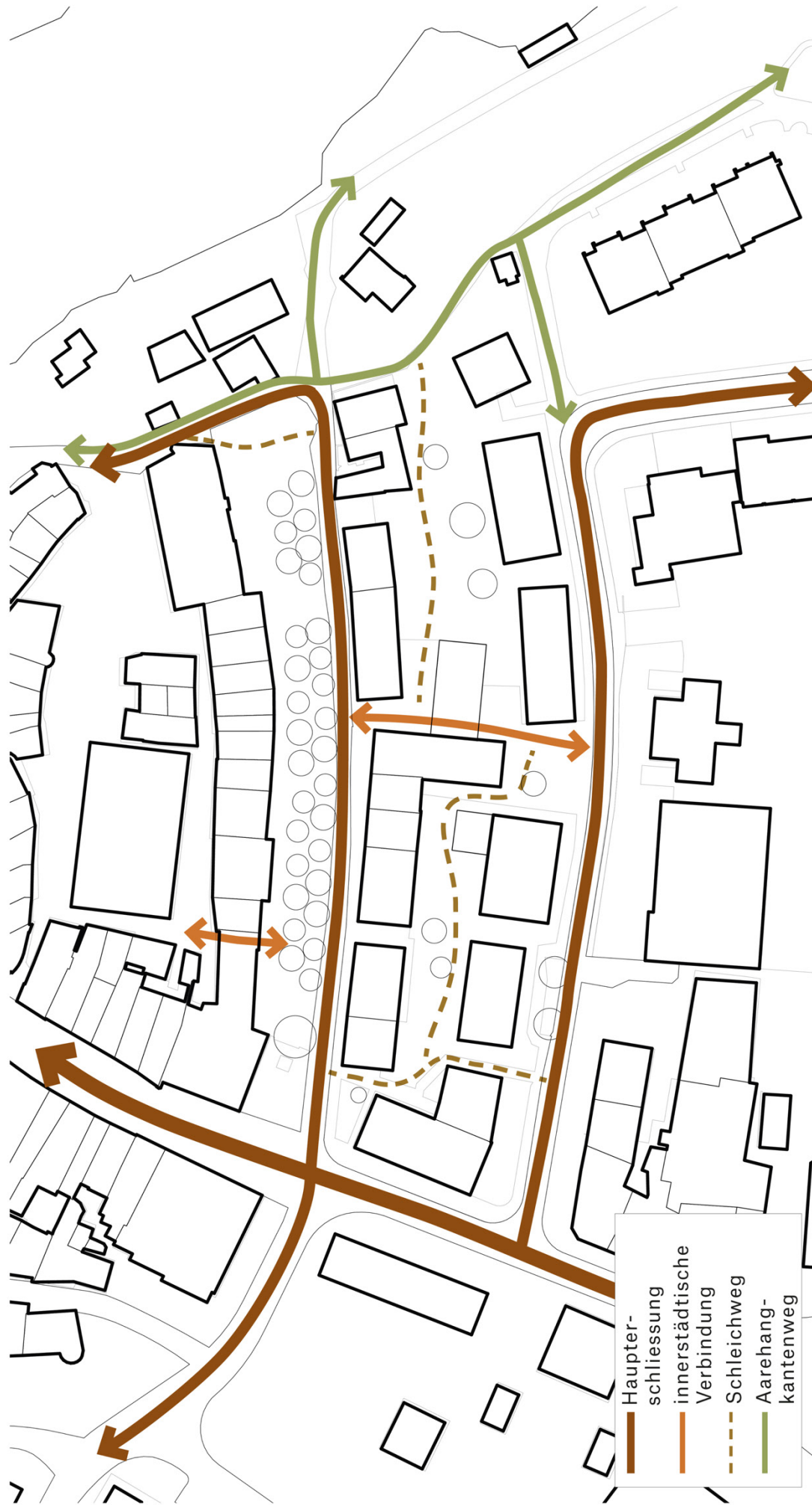
Richtkonzept

TYOLOGIEN & ERDGESCHOSSBEZUG

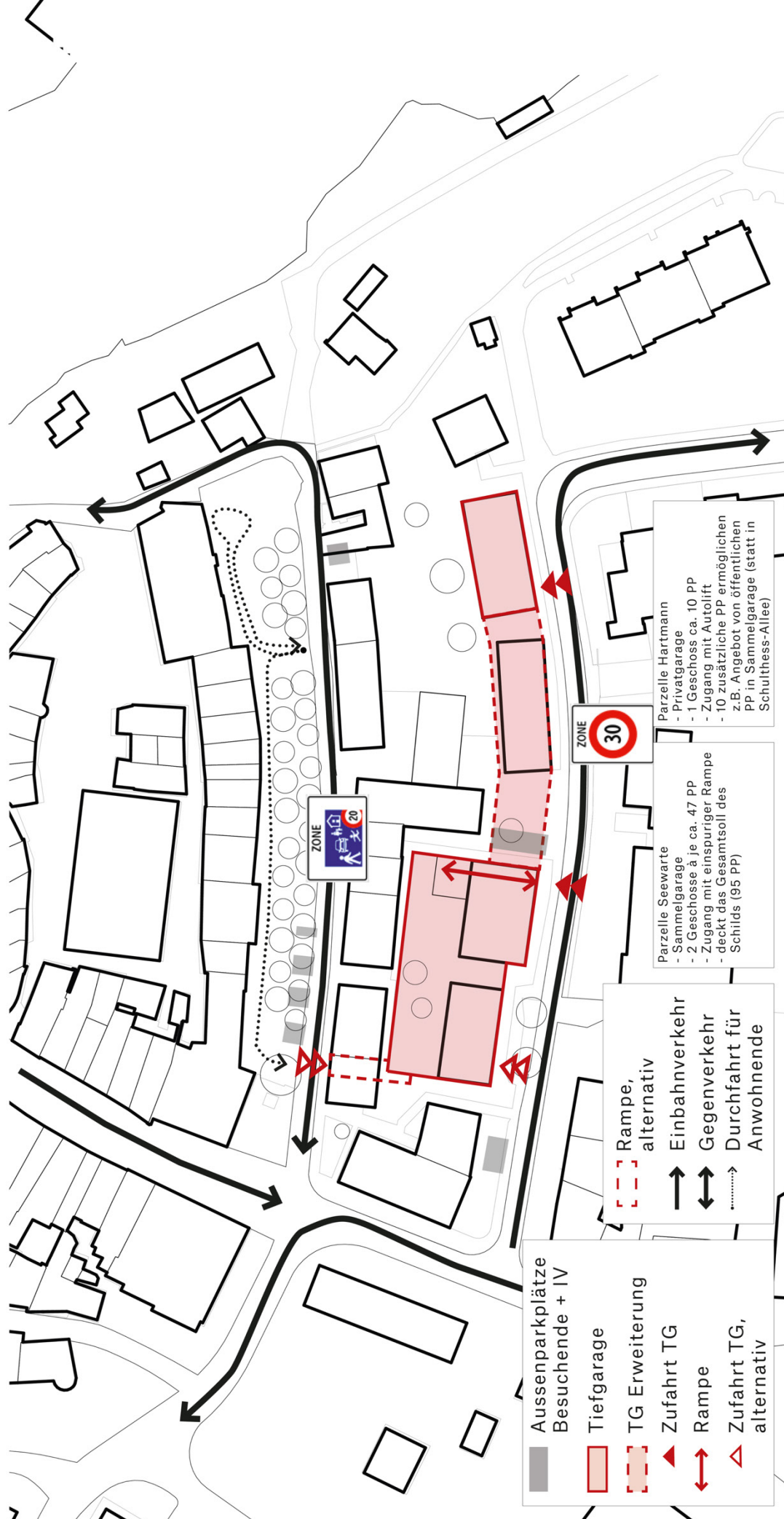


Richtkonzept

DURCHWEGUNG FUSS + VELO

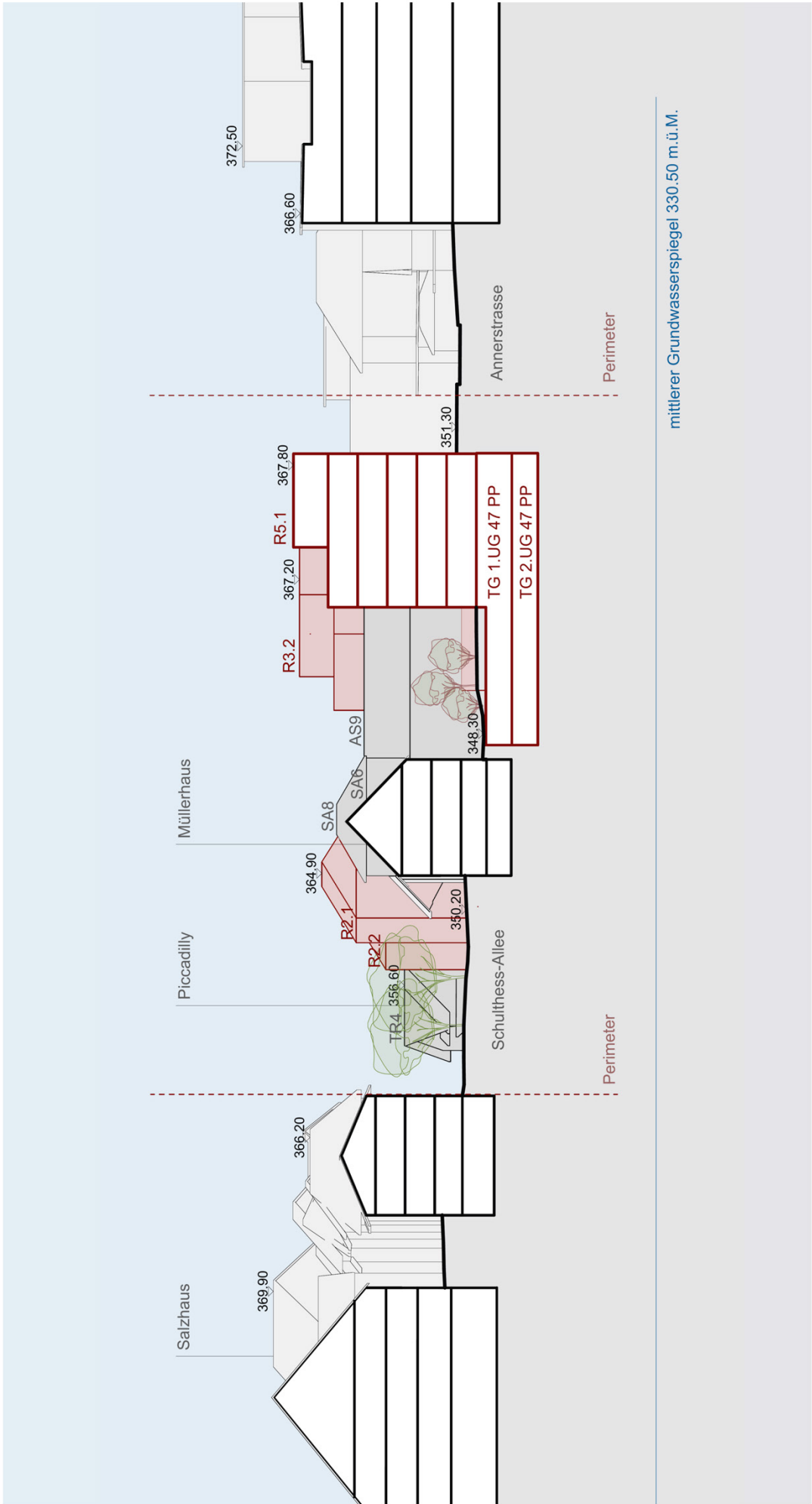


MIV VERKEHR UND PARKIERUNG



Richtkonzept

QUERSCHNITT NW-SO



Richtkonzept

ÖFFENTLICHKEIT



Richtkonzept

FREIRAUM



8. Genehmigung Prozessdokumentation

Die vorliegende Prozessdokumentation enthält Informationen zum Verfahren, Ablauf und Ergebnis der kooperativen Planung (Kap. 2 und 3) sowie zum weiteren Vorgehen (Kap. 6). Zudem dokumentiert sie die zentralen Inhalte zu Zielbild und Richtkonzept (Kap. 7) unter Einbezug relevanter Folien aus dem Gesamtdossier des Planungsteams.

Genehmigungsinhalt

Mit der Dokumentation genehmigt das Begleitgremium

- den Prozessbeschrieb zur kooperativen Planung (Kap. 4)
- die Konzeptwürdigung und die Empfehlungen des Begleitgremiums für das Gestaltungsplanverfahren (Kap. 5).
- das aufgezeigte weitere Vorgehen als Übergang zum Gestaltungsplanverfahren (Kap. 6)
- das Zielbild (Kap. 7.1) als Grundlage für die zu vertiefenden Themen und die weitere Gebietsentwicklung,
- das Richtkonzept als exemplarische Umsetzung des Zielbilds (siehe Kap. 7.2), das die angestrebten städtebaulichen Qualitäten konkretisiert und als Massstab für künftige Projekte dient.

Genehmigung

Die vorliegende Prozessdokumentation «kooperative Planung» wurde vom Begleitgremium im Rahmen einer schriftlichen Vernehmlassung im Oktober/November 2025 geprüft und genehmigt.

Stellungnahmen der Grundeigentümerversvertretungen

Im Rahmen der schriftlichen Vernehmlassung bzw. im Nachgang zur Genehmigung wurden insgesamt 6 Rückmeldungen zum Richtkonzept eingereicht:

- **5 Stellungnahmen von am Prozess beteiligten Grundeigentümerversvertretungen**, die als Mitglieder des Begleitgremiums aktiv an der kooperativen Planung mitgewirkt haben:
Gross Generalunternehmung AG, Hartmann Keller AG, Möckli Fahrzeug- und Betriebsgesellschaft GmbH, Verena Meier AG sowie die Stadt Brugg.
- **1 Stellungnahme einer neu involvierten Grundeigentümerversvertretung**, die ab dem 1. November 2025 die Interessen der neuen Eigentümerin der Parzelle 655 (zuvor im Eigentum der Seewarte AG, Zürich) vertritt: EROP Real Estate & Partners AG, Lugano/Zürich.

Die Rückmeldungen der im Prozess eingebundenen Grundeigentümerversvertretungen gelten als Bestandteil der kooperativen Planung und sind im weiteren Vorgehen sorgfältig zu prüfen und – soweit möglich – in der Ausarbeitung der Gestaltungspläne zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme der nachträglich dazugekommenen Grundeigentümerversvertretung erfolgte nach Abschluss der kooperativen Planung. Auch diese Stellungnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Dabei ist zu prüfen, ob die vorgebrachten Anliegen mit dem Zielbild und dem Richtkonzept vereinbar sind. Gegebenenfalls ist ein Abgleich mit den Ergebnissen der kooperativen Planung vorzunehmen und die Haltung gemeinsam mit dem Begleitgremium zu reflektieren.

Alle Rückmeldungen sind im Anhang 2 dokumentiert.

Mit der Genehmigung der Prozessdokumentation ist der Prozess der kooperativen Planung abgeschlossen.

Anhang

Anhang 1: Situationsplan mit Grundeigentumsverhältnissen



Legende

- Planungsperimeter
- - - erweiterter Planungsperimeter

Denkmalflegerischer Schutzstatus

- Kantonales Denkmalschutzobjekt
- schutzwürdige Objekte gem. Gutachten (Denkmalwerkstatt, Oktober 2022)
- erhaltenswerte Objekte gem. Erläuterungen zu den Gutachten (Denkmalwerkstatt, Oktober 2022)

Grundeigentumsverhältnisse

- Einwohnergemeinde Brugg
- Gross Generalunternehmung AG, Brugg
- Hartmann Keller AG, Windisch

- Verena Meier, Brugg
- Möckli Fahrzeug- und Betriebsgesellschaft GmbH, Villnachern
- Seewarte AG, Zürich

Anhang 2: Rückmeldungen der Grundeigentümerschaften im Rahmen der schriftlichen Vernehmlassung der Prozessdokumentation

Stellungnahmen von 5 am Prozess beteiligten Grundeigentümervertretungen

(Bestandteil der kooperativen Planung)

Hartmann Keller AG, Windisch

10. November 2025

1. Das Gebäude auf der Parzelle der Hartmann Keller AG soll kleiner ausfallen als das Gebäude auf der benachbarten, kleineren Parzelle von Frau Verena Meier. Das ist nicht nachvollziehbar und verstösst auch gegen den auch im Planungsrecht geltenden Grundsatz auf Gleichbehandlung. Es ist von paritätischen Längen auszugehen.
2. Die Hartmann Keller AG Architekten Windisch hält nach wie vor an der Option für ein zweites Untergeschoss (Tiefgarage) mit zusätzlichen Parkplätzen fest. Im Weiteren muss darauf bestanden werden, dass die Tiefgarage den kleinflächigen Perimeter des Wohnhauses überragen kann, ansonsten keine vernünftige UG-Gestaltung erfolgen kann. Die Überdeckung der äusseren UG-Flächen kann jedoch zeitgemäss erfolgen.
3. Die kleinere Nebenbaute, «Stadtvillen Neubau», ist nicht im Sinne der Hartmann Keller AG Architekten Windisch. Es soll nicht jetzt schon definiert werden, dass sie als Zweifamilienhaus gebaut werden muss. Es sollten Kleinwohnungen möglich sein. Vorgesehen ist zudem ein kubischer Baukörper und nicht einer mit einem «Walmdächli».
4. Zurzeit sind grosszügige, gemeinschaftliche Flächen vorgesehen, die bis an die Fassaden reichen. Das kann nicht im Sinne der Bewohner sein. Ein Minimum an Privatheit ist erforderlich. Die gemeinschaftlichen Flächen sind daher auf einen Abstand von mind. 4 m zur Fassade zu begrenzen.

Verena Meier, Brugg

16. November 2025

1. Im Richtkonzept 'MIV Verkehr und Parkierung' (Seite 24) sind zwei Tiefgaragen (Parzelle Seewarte AG und Hartmann Keller AG, mit roten Linien markiert) vorgesehen. Auf der Parzelle Annerstrasse 11 ist eine Tiefgarage nur als Option (mit gestrichelten Linien) markiert. Wie mehrmals eingebracht fordern wir eine durchgehende Tiefgarage (2-geschossig für Technik/Keller und Parkplätze) entlang der ganzen Annerstrasse mit Verbindung zwischen den Parzellen Seewarte AG - Verena Meier - Hartmann Keller AG, um bei einer etappierten Bauweise Optionen zu haben. Dies wurde von allen drei Eigentümern befürwortet und es ist unverständlich, dass dies in der Prozessdokumentation nicht so berücksichtigt wurde. Die Tiefgarage auf der Parzelle Annerstrasse 11 soll fix in der Prozessdokumentation eingezeichnet werden.
2. Betreffend Richtkonzept Verkehr und Parkierung begrüßen wir die einspurige Verkehrsführung in der Annerstrasse und ein durchgehendes Trottoir auf der Nordseite. Wie mündlich eingefordert wünschen wir uns eine detaillierte Abklärung zum Platzbedarf, was uns im Vorfeld zugesichert wurde. Da eine Autospur wegfallen wird, gehen wir davon aus, dass das neu zu erstellende Trottoir und der nationale Veloweg ohne Landabtretung unsererseits realisiert werden kann. Hier erwarten wir umgehend eine Abklärung und Rückmeldung.
3. Planung Rosengartenplatz + Querung Schulthess-Allee/Annerstrasse: Wir begrüßen die Idee mit dem Rosengartenplatz und dem Fussgängerdurchgang zwischen Annerstrasse und Schulthess-Allee (Richtkonzept 'Situation', Seite 19 und 'Durchwegung Fuss + Velo', Seite 23), welche das Areal als Ganzes aufwerten wird. Da der Rosengartenplatz einen beträchtlichen Teil der Parzelle Annerstrasse 11 in Anspruch nehmen wird, fordern wir eine Parzellenbereinigung, welche die geplanten Nutzungen abbildet und sowohl für die Stadt als auch für uns vorteilhaft ist.

Stadt Brugg

28. November 2025

Als Liegenschaftseigentümerin behält sich die Stadt vor, bei betroffenen städtischen Liegenschaften für die Interessenabwägung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens relevante Fragestellungen bei Bedarf durch geeignete Vertiefungen weiter zu untersuchen.

Möckli Fahrzeug- und Betriebsgesellschaft GmbH 22. Mai 2026

In den letzten Wochen hatte ich etliche Gespräche unter anderem auch von Anwohner und Liegenschaftsbesitzer an der Schulthessallee. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass der Wunsch zur Durchfahrt Annerstrasse und Schulthessallee bei der alten Post unbedingt bestehen, oder sogar etwas ausgebaut wird. Ebenso ist eine Tiefgarage im Bereich Alte Post wünschenswert, da etliche Besitzer ihre Fahrzeuge irgendwo abstellen müssen.

Ein weiteres Thema war die Velo park Situation, statt überall die unschönen Hauben zu haben, wäre sicherlich bei der Rampe Tiefgarage genügend Platz vorhanden. Diese Situation sah ich auch in einer Liegenschaft an der Engstringerstrasse in Schlieren.

Gross Generalunternehmung AG

17. Juni 2026

Die Gross Generalunternehmung AG als Eigentümerin der Parzelle Nr. 661 ist an einer qualitätsvollen, zügigen und zielgerichteten Entwicklung des Gebiets «Alte Post / Annerstrasse» sehr interessiert und möchte diesen Prozess aktiv unterstützen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Gestaltungsplans beantragt die Gross Generalunternehmung AG, folgende Aspekte bei den Vertiefungsarbeiten und der Interessenabwägung ausdrücklich zu berücksichtigen:

1. Gebäude auf Parzelle Nr. 661

Nach Auffassung der Gross Generalunternehmung AG weist das bestehende Gebäude aufgrund der im Laufe der Zeit erfolgten Umbauten nur noch in sehr beschränktem Umfang ursprüngliche historische Bausubstanz auf. Die frühere Nutzung und Gebäudestruktur wurden weitgehend durch eine Parkgarage im Unter- und Erdgeschoss sowie Büronutzungen im Obergeschoss ersetzt. Tragende Bauteile wurden durch Beton- und Stahlkonstruktionen ersetzt.

Die Gross Generalunternehmung AG beantragt deshalb, im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die tatsächliche Erhaltungswürdigkeit der Liegenschaft vertieft zu prüfen und deren Beitrag zum Ortsbild sowie zu den Entwicklungszielen des Gesamtgebiets neu zu beurteilen.

2. Städtebauliche Verbindung Schulthess-Allee – Annerstrasse

Die Parzelle Nr. 661 nimmt innerhalb des Gebiets eine besondere Lage zwischen Schulthess-Allee und Annerstrasse ein. Aus Sicht der Gross Generalunternehmung AG ist zu prüfen, ob durch eine Neuordnung dieses Bereichs eine direkte und attraktive Fusswegverbindung zwischen beiden Strassen geschaffen werden kann. Eine solche Verbindung könnte die Durchlässigkeit des Gebiets verbessern, die Orientierung erleichtern, die Sichtbeziehungen innerhalb des Quartiers stärken und einen zusätzlichen Beitrag zur räumlichen Vernetzung des Gebiets leisten.

3. Wirkung auf die Nachbarbebauung

Im Rahmen der weiteren Planung ist ebenfalls zu untersuchen, ob durch eine Neuordnung oder einen Rückbau des Gebäudes auf Parzelle Nr. 661 die benachbarten Gebäude besser zur Geltung gebracht und deren Wahrnehmung im Ortsbild verbessert werden können.

4. Bestehendes Fahrrecht

Zu berücksichtigen ist zudem das zugunsten der Parzelle Nr. 661 bestehende Fahrrecht von der Annerstrasse in das Untergeschoss der Liegenschaft. Die Auswirkungen dieses Rechts auf die weitere Entwicklung des Gebiets sowie allfällige Ersatz- oder Anpassungslösungen sind frühzeitig zu prüfen.

5. Grundstückstausch und Arrondierungen

Die Gross Generalunternehmung AG erklärt ihre grundsätzliche Bereitschaft, im Interesse einer gesamthaft überzeugenden Gebietsentwicklung mögliche Grundstückarrondierungen oder einen Grundstückstausch mit der Stadt Brugg zu prüfen, sofern dadurch eine städtebaulich, funktional und wirtschaftlich bessere Gesamtlösung erreicht werden kann.

6. Ergebnisoffene Prüfung städtebaulicher und architektonischer Lösungsansätze

Die Gross Generalunternehmung AG anerkennt das im Rahmen der kooperativen Planung erarbeitete Zielbild und Richtkonzept als wichtige Grundlage für die Weiterbearbeitung des Gestaltungsplans.

Gleichzeitig beantragt sie, die weiteren Planungsarbeiten ausdrücklich ergebnisoffen zu führen und neben den im Richtkonzept dargestellten Ansätzen auch alternative städtebauliche und architektonische Lösungsansätze zu prüfen, sofern diese eine gleichwertige oder bessere Erfüllung der Anforderungen an Ortsbild, Städtebau, Nutzung, Freiraumqualität, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit ermöglichen.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Bebauung entlang der Schulthess-Allee heute kein durchgehend erhaltenes historisches Ensemble darstellt. Das Erscheinungsbild des Strassenraums wurde über Jahrzehnte durch Umbauten, Ergänzungen, Ersatzbauten und unterschiedliche architektonische Einflüsse geprägt. Die heutige Situation weist daher eine deutlich grössere Vielfalt auf, als dies im Richtkonzept teilweise zum Ausdruck kommt.

Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob die städtebaulichen und architektonischen Zielsetzungen entlang der Schulthess-Allee auch mit zeitgemässen Gebäudeformen, Dachformen und Fassadenkonzepten erreicht werden können. Die Qualität der Einordnung in das Ortsbild soll dabei gegenüber einer rein formalen Anlehnung an historische Bauformen im Vordergrund stehen.

Ebenso soll untersucht werden, ob in einzelnen Teilbereichen des Perimeters Abweichungen von den im Richtkonzept dargestellten Gebäudeformen, Dachformen, Erhaltungsannahmen, Erschliessungskonzepten oder Durchwegungen zu einer gesamthaft überzeugenderen städtebaulichen Lösung führen können. Das Richtkonzept soll dabei als wesentliche Grundlage des Gestaltungsplanverfahrens dienen, ohne die Prüfung sachlich begründbarer Alternativen auszuschliessen.

Stellungnahme einer neu involvierten Grundeigentümerversammlung

EROP Real Estate & Partners AG, Lugano/Zürich 13. November 2026

1. Erreichung des optimalen Entwurfs durch Zusammenarbeit
Unser Interesse und Ziel ist es, die Qualität des Entwurfs, der definiert wird, zu gewährleisten. Es ist uns jedoch wichtig, dass dies durch eine konstruktive Zusammenarbeit und nicht durch einen Wettbewerb passiert, da dieser den Prozess verlangsamen und den gemeinsamen Fokus aller Beteiligten verloren gehen kann.
2. Typologien und Dachgeschosse
Unserer Ansicht nach könnte der Charakter des zukünftigen Quartiers von einem Akzent (Dachgeschoss) für beide Körper auf unserer Parzelle profitieren. Wir verstehen die Notwendigkeit, sensibel mit den historischen Beständen umzugehen, halten aber dennoch die Möglichkeit von Dachgeschossen in beiden Volumen für machbar und interessant – auch im Hinblick auf die Aufwertung der fünften Fassade und eine nicht zu starre Strassenrandbebauung.

3. Volumetrische Änderungen und Wohnqualität
Wir behalten uns die Möglichkeit vor, die Proportionen und den Grundriss der beiden vorgesehenen Blöcke zu ändern. Es liegt in unserem Interesse, die Möglichkeiten zu erkunden, welche die Volumen der Terrassen und Balkone betreffen, da diese unserer Meinung nach wichtig für die Wohnqualität des Ortes sind.
4. Strassenfront zur Annerstrasse
Die Geometrie der Strassenfront zur Annerstrasse könnte nun – da die zwei jahrhundertealten Kastanienbäume auf der Parzelle nicht mehr vorhanden sind – neu durchdacht und im Sinne einer rationaleren Gesamtnutzung optimiert werden.
5. Fahrzeugverkehr auf der Schulthess-Allee
Wir halten es für wichtig, einen Fahrzeugverkehr auf der Schulthess-Allee nicht von vornherein auszuschliessen, da eine solche Lösung die Realisierung und die Effizienz der gemeinsamen Tiefgarage erleichtert und erhöht.
6. Kapazität der Tiefgarage
Der aktuelle Grundriss und die bisherige Planung der Tiefgarage garantieren keine 90-94 Parkplätze für das Quartier. Da ein drittes Untergeschoss als unrealistisch eingestuft wird, müssen die notwendigen Parkplätze auch auf den anderen Parzellen vorgesehen werden.
7. Optimierung der Tiefgarage und Grenzen
Die Optimierung der Tiefgarage wird wahrscheinlich eine Neudefinition der verschiedenen Grundstücksgrenzen erfordern. Wir gehen davon aus, dass diese Notwendigkeit erkannt wird, halten es jedoch für wichtig, sie besonders zu betonen.
8. Fussgängerzugänge zur Tiefgarage
Für die gemeinsame Tiefgarage soll ein Konzept erstellt werden, wobei die Zugänglichkeit für die Bewohner des gesamten Areals nicht nur über unsere Treppenhäuser/Aufzüge gewährleistet wird (siehe Punkt 9).
9. Alternativer Vorschlag für zentrale Tiefgarage
Die Liste der schützenswerten Gebäude ist noch nicht vollständig.
10. Angesichts des Wunsches, eine zentrale Grünfläche zu gewährleisten, und falls dies mit dem Abbruch einiger bestehender Bauten zu vereinbaren wäre, stellen wir uns die Frage, ob es nicht sinnvoll ist, eine Tiefgarage genau im zentralen Rückgrat des Quartiers – horizontal und mittig von West nach Ost – zu planen.
11. Selbstverständlich muss das Projekt eine Lösung für die intensive Begrünung und Wasserinfiltration bieten, die nicht nur zufriedenstellend, sondern eine Aufwertung für das gesamte Quartier und die Stadt darstellt. Diese Lösung gewährleistet unserer Meinung nach nicht nur Flexibilität für die städtebauliche Gesamtstruktur und die Positionierung der Gebäude, sondern auch den Komfort, dass jeder Bewohner direkt von der Garage über das Treppenhaus seines Hauses zu seiner Wohnung kommt.
12. Höhenkoten Hof West
Die heute vorgesehenen (bzw. zumindest aus den Planungsunterlagen ableitbaren) Höhenkoten des Hofes West müssen besonders beachtet werden.
Diese müssen in Bezug auf die Bestandsbauten noch präzisiert werden, da sie derzeit nicht vollständig mit den OKT der Erdgeschosse der bestehenden Gebäude kompatibel sind.
13. Veloabstellplätze
Es muss ein Gesamtkonzept entwickelt werden – sowohl für Parkplätze als auch für Zugänge und Verbindungen – welches die Privatsphäre der verschiedenen Beteiligten nicht beeinträchtigt.

Beilagen

Beilage 1: Gesamtdossier Planungsteam (© Futurafrosch Exträ IBV, 28. November 2025)

Beilage 2: Plakate (© Futurafrosch Exträ IBV, 28. November 2025)

Beilage 3: Dokumentation Echoraum 1 vom 12. März 2025

Beilage 4: Dokumentation Echoraum 2 vom 4. Juni 2025

re.ell AG
Rötelstrasse 73
8037 Zürich
043 810 02 88
office@re-ell.ch