

Planung und Bau

Projektbeschreibung und Projektpflichtenheft

Aufwertung Bahnhofplatz-Neumarkt (ABN, Masterplan),
Teilprojekt Erneuerung «Neumarktplatz»



Version: 1.2, 26. Februar 2021

Phase: Antrag Projektierungskredit

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Anlass.....	1
1.2	Zweck des Pflichtenheftes	1
2	Projektbeschrieb (Auftrag)	2
2.1	Projektperimeter und Massnahmen	2
2.2	Situation	2
2.3	Stadträumliche Einordnung.....	3
2.4	Schnittstellen	4
2.5	Verkehrskonzept.....	5
2.6	Abhängigkeiten – Überblick Teilprojekte ABN.....	5
3	Grundlagen	7
3.1	Masterplan Aufwertung Bahnhofplatz-Neumarkt (ABN)	7
3.2	Räumliches Entwicklungsbild (RELB)	8
4	Erläuterungen aktueller Planungsstand	9
4.1	Ausgangslage.....	9
4.2	Handlungsbedarf	9
4.3	Projektziele	10
4.4	Eigentumsverhältnisse.....	11
4.5	Baulicher Ist-Zustand	12
4.6	Umgang mit Baumbestand	13
4.7	Beleuchtungskonzept	13
4.8	Werkleitungen.....	14
4.9	Unterbauten.....	16
5	Kosten und Finanzierung	17
5.1	Kostenschätzung / Bruttoinvestitionskosten.....	17
5.2	Planungskosten (Neumarktplatz und weitere Vorstudien).....	17
5.3	Bauliche und betriebliche Investitionsfolgekosten der Stadt Brugg	17
5.4	Landerwerb, Erwerb von Rechten.....	17
5.5	Finanzierung.....	18
6	Planungsleistungen	19
6.1	Generelle Umschreibung der Leistungen.....	19
6.2	Leistungsbeschrieb phasenbezogen.....	19
6.3	Qualitätsmanagement.....	20
7	Organisation und Termine	21
7.1	Organisation	21
7.2	Planerteam	21
7.3	Termine und Meilensteine.....	22
8	Genehmigungsvermerk	23
9	Anhang	23

1 Einleitung

1.1 Anlass

Mit Beschluss vom 20. November 2019 hat der Stadtrat die Abteilung Planung und Bau beauftragt, die Abstimmung mit den Projektpartnern (SBB, Kanton) für die Entwicklung der Zentrumsachse und weiterer Projekte zur Aufwertung des Bahnhofumfelds voranzutreiben, mit dem Ziel, dem Stadtrat Projektierungskreditanträge für Teilprojekte vorzulegen.

Von den künftig prioritär zu entwickelnden Teilprojekten – Erneuerung Neumarktplatz, Busterminal Zentrum/Sicherstellung Behindertenkonformität, Erneuerung Bahnhofplatz, Ausbau Campuspassage – soll als erste Umsetzungsetappe das Teilprojekt für die Erneuerung/Sanierung und Aufwertung des Neumarktplatzes angegangen und für dieses ein Projektierungskredit beantragt werden.

Der Masterplan „Aufwertung Bahnhofplatz Neumarkt“ (ABN, 2016) gilt für die Projektentwicklung und für die Gesamtabstimmung mit den Folgeetappen als Zielbild. Darüber hinaus sind Schnittstellen zu anderen Planungen zu bewirtschaften.

1.2 Zweck des Pflichtenheftes

Im vorliegenden Dokument wird das Teilprojekt Erneuerung «Neumarktplatz» beschrieben, der Handlungsbedarf aufgezeigt und das weitere Vorgehen erläutert. Dieses Dokument dient als Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat. Zur Beauftragung des Planerteams dient es als Offertgrundlage und Pflichtenheft. Dieses Dokument ist zudem die Basis für die weitere Projektentwicklung im Rahmen der Projektierung. Im Projektpflichtenheft sind die Rahmenbedingungen, Anforderungen und Ziele des Projektes umschrieben und definiert.

2 Projektbeschreibung (Auftrag)

2.1 Projektperimeter und Massnahmen

Der Neumarktplatz liegt zwischen Lindenplatz und Bahnhofplatz im Zentrum und kommerziellen Schwerpunkt der Stadt Brugg. Der als Platz konzipierte öffentliche Raum ist rund 200 Meter lang und weisst eine Fläche von rund 4'500 m² auf (vgl. Abbildung Projektperimeter). An den Seiten wird er durch die anliegenden Geschäftsbauten begrenzt und öffnet sich zum Bahnhofplatz hin trompetenförmig. Der Neumarktplatz ist Bestandteil der Zentrumsachse, welche die Altstadt Brugg im Norden und dem Siedlungskern Windisch im Süden via Bahnhof miteinander verbindet.

Mit dem vorliegenden Projekt soll der Neumarktplatz umfassend baulich erneuert und aufgewertet werden. Der rote Klinkerbelag des Platzes ist schadhaft, teilweise sehr uneben und muss durch einen neuen Belag ersetzt werden. Der erneuerte Platz soll eine einheitliche Oberflächengestaltung von Fassade zu Fassade erhalten. Mit der Oberflächengestaltung soll auch die Platzentwässerung neu erstellt werden. Die Möblierung soll ersetzt, die Veloparkierung verbessert und die Beleuchtung auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Die Werkleitungen sollen gemäss Massnahmenplanung Werke instandgesetzt werden. Der Umgang mit der räumlich beengten und kritischen Situation des Baumbestands der Linden soll geprüft werden.

Um die Anforderungen an die neue Platzgestaltung zu präzisieren, ist zu Beginn der Planung (Projektphase Vorprojektierung) unter Einbezug der anliegenden Grundeigentümer und der Öffentlichkeit ein Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Die Realisierung wird voraussichtlich ab Ende 2024/Anfang 2025 erfolgen. Die Erreichbarkeit der anliegenden Geschäfte ist in der Realisierungsphase stets zu gewährleisten und die Immissionen sollen auf ein Minimum beschränkt werden.

Situation

Mit dem vorliegenden Projekt für die Erneuerung des Neumarktplatzes sollen im Wesentlichen die Teilprojekte 2b (Neumarktplatz Süd) und 3a (Neumarktplatz Nord) gemäss Masterplan ABN umgesetzt werden (vgl. nachfolgende Perimeter-Darstellung).

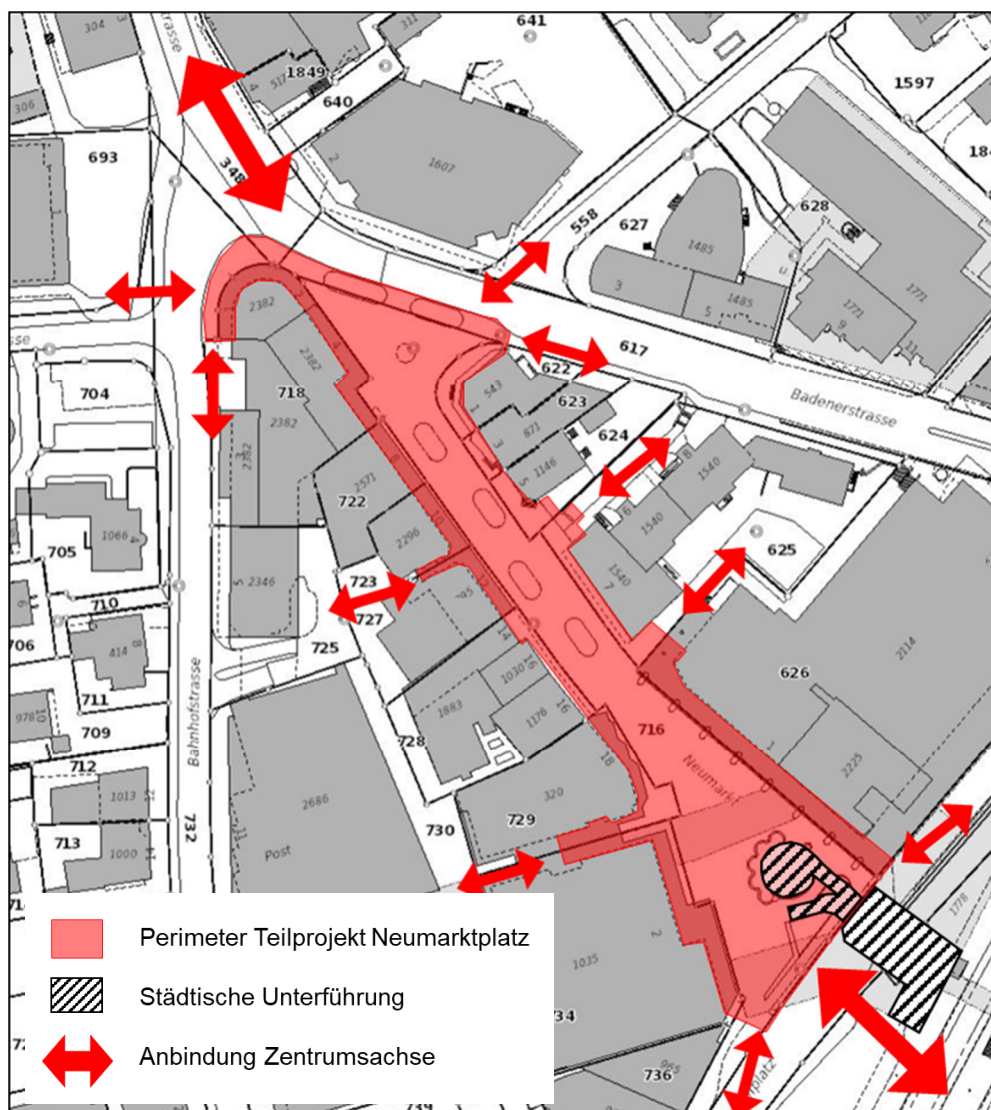


Abbildung 1: Perimeter Teilprojekt Neumarktplatz (rot) und dessen Anbindung (Quelle: swr+)

2.2 Stadträumliche Einordnung

Als Neumarkt Brugg wird das Dreieck zwischen Bahnhof- und Lindenplatz, welches seitlich von der Aarauer-/Bahnhof- und Badenerstrasse begrenzt ist, bezeichnet. Das Gebiet ist mehrheitlich in sich geschlossen und hat wenig Bezug zur Umgebung. Um seine verbindende Funktion zu stärken, bedarf es einer Aufwertung des Übergangs zur Altstadt und zum Bahnhof (letzterer voraussichtlich mittel-/langfristig). Für Fussgänger und Velofahrer sollen direkte und attraktive oberirdische Querungsmöglichkeiten angeboten werden. Um die Aufenthaltsqualität im Bereich Neumarkt zu erhöhen und das Gebiet auch nach Ladenschluss zu beleben, sind ausserdem Aufwertungen im Bereich Aussenraumgestaltung vorzunehmen.

2.3 Schnittstellen

Abstimmungen mit Privaten – Von grosser Bedeutung für das Projekt ist die Koordination mit den privaten Grundeigentümern entlang der Platzfläche:

- Information und gegenseitige Abstimmung über das Bauvorhaben, klären der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Klären des Erneuerungsbedarfs von Anschlussleitungen, insbesondere der privaten Liegenschaftsentwässerung
- Eruieren von Synergien bezüglich Sanierung / Abdichtung der Untergeschosse
- Konkretisierung der künftigen Nutzungsansprüche an den Platz und deren baulichen Anforderungen
- Entwickeln einer gemeinsamen Vorstellung zur zukünftigen Nutzung der Vorzonen.

Im Rahmen der Projektierung des Projekts zu konkretisieren sind:

- Ausgestaltung des Übergangs zum Lindenplatz (Anbindung Altstadt)
- Umgang mit bestehender Brunnenanlage auf der Südseite des Platzes
- Nötige Anpassungen am Aufgang Unterführung zum Neumarktplatz
- Ausgestaltung der Schnittstelle zum Bahnhofplatz.

Schnittstellen zu anderen Teilprojekten ABN und Planungen

- ABN: Erneuerung / Erweiterung Busterminal Zentrum; Stadt Brugg mit dem Kanton Aargau und PostAuto Aargau (Phase Vorstudie ab 2021).
- ABN: Instandsetzung/Neugestaltung Ortsdurchfahrt Bahnhofplatz/K112 mit dem Kanton Aargau (Phase Vorstudie ab 2021).
Für die Teilprojekte ABN ist geplant, eine Vertiefungsstudie (planerische Vertiefung, Kostenermittlung, Projektdefinition und Schnittstellenklärung zum Projekt Campus-Passage) gleichzeitig zur Kreditbeantragung Neumarktplatz zu beantragen.
(vgl. Roadmap und Grobterminplan/Projekt-Modulplan mit Etappierung)
- ABN: Ausbau Campus-Passage, SBB mit Stadt Brugg und Gemeinde Windisch (Finanzierungskonzept ca. 2021, zusätzliche Vorstudie 2022/23).
- Entwicklungsstudie betreffend Einrichtung einer Begegnungszone Zentrum Brugg (Motion Markus Lang):
Die finanziellen Mittel für die Vorstudie sollen gleichzeitig zur Kreditbeantragung Neumarktplatz gesichert werden.

Separate Planungen mit Dritten:

- Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch

Sanierungsbedarfe IBB

Im Projekt sind die Bedürfnisse für Werkleitungen bei den Werken (IBB) abzuholen.

Die Planung und Realisierung der Werkleitungsprojekte werden durch die jeweiligen Betreiber vorgenommen. Die Projekte sollen koordinativ in das Erneuerungsprojekt Neumarktplatz integriert werden.

2.4 Verkehrskonzept

Auf dem Neumarktplatz soll ein Verbot für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder gelten.

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) Raum Brugg Windisch von 2017 definiert die weiteren verkehrlichen Anforderungen. Folgende Festlegungen sind im Projekt umzusetzen:

- Durchführung Hauptroute Fussverkehr
- Durchführung Aargauer Wanderweg
- Durchführung Velohauptroute
- Durchführung kant. Radweg.

Für den Veloverkehr sind ausreichend Veloabstellplätze zu planen. Das definitive Verkehrsregime ist zu klären.

Die Situation Lindenplatz - Laurstrasse ist zu überprüfen. Der Lindenplatz und die Hauptstrasse dienen als Bindeglied zwischen dem Neumarkt und der Altstadt. Hohe Fussgängerfrequenzen führen über die Haupt- und Badenerstrasse, die eine starke Trennwirkung hat. Mit einer Neugestaltung könnte der Komfort für Fussgänger gesteigert werden, bei gleichzeitigem Erhalt der Kapazität der Badenerstrasse.

2.5 Abhängigkeiten – Überblick Teilprojekte ABN

Im Rahmen der Stadtentwicklung und zur Vernetzung der Stadtquartiere ist der Handlungsdruck zur Entwicklung der Zentrumsachse (Verbindungsline zwischen der Altstadt Brugg und dem Campus-Areal FHNW) gross. In diesem Kontext bietet auch das kantonale Projekt rGVK OASE neue Chancen für den Bahnhofplatz und die Campuspassage.

Seitens Stadt Brugg sollen in erster Priorität diejenigen Projekte angegangen und in den folgenden Planungsschritten/-Etappen entwickelt werden, welche für die Entwicklung der Zentrumsachse, zur Aufwertung des Bahnhofsgebiets oder aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Busterminal Zentrum, BehiG) von besonderer Bedeutung sind. Dabei steht als erster Umsetzungsschritt das Projekt für die Erneuerung des Neumarktes an.

Die Abteilung Planung und Bau hat gemeinsam mit den weiteren an der Umsetzung Beteiligten, SBB und Kanton, eine Roadmap ausgearbeitet (vgl. Anhang). Gemäss dieser Roadmap ist ab Mitte 2021 der Start der Bearbeitungsphase für vertiefende Vorstudien und ein Finanzierungskonzept vorgesehen.

Busterminal Zentrum

Die unmittelbare Umsteigesituation Bus / Bahn soll erhalten bleiben, die Zugänglichkeit, Übersichtlichkeit, Komfort und Sicherheit sind erheblich zu verbessern. Insgesamt sollen neun BehiG-konforme Bushaltekanten realisiert werden, davon sieben für Gelenkbusse. Als Wendemöglichkeit für die Zu- und Wegfahrt der Busse soll der Knoten Bahnhofplatz/ Aarauerstrasse in einen Kreislauf umgebaut werden. Vorgängig zu weiteren Planungen ist eine Abstimmung mit den Planungen des rGVK OASE und dem Departement Bau-, Umwelt und Verkehr (BVU) vorzunehmen.

Bahnhofplatz

Der Bahnhofplatz soll neugestaltet und aufgewertet werden. Ein breiter Fussgängerbereich soll die drei städtisch wichtigen Einmündungen Neumarktplatz, Bahnhofstrasse und Aarauerstrasse in den Bahnhofplatz verbinden. Die Bahnhofsvorfahrt soll wie heute im Einbahnverkehr betrieben werden. Gemäss rGVK OASE kann der Bahnhofplatz mit der Inbetriebnahme der geplanten Zentrumsentlastung Brugg/Windisch aus dem Kantonsstrassennetz entlassen werden, die städtische Hoheit könnte zurückerlangt werden. Das weitere Vorgehen beim Bahnhofplatz (Kantonsstrasse K112) ist mit dem zuständigen Departement Bau-, Umwelt und Verkehr (BVU) abzustimmen.

Campus-Passage

Die bestehende Unterführung unter dem Gleisfeld soll durch eine neue, grosszügige Unterführung ersetzt werden. Auch die neue Unterführung soll aus zwei Teilen, der Personenunterführung der SBB und der städtischen Unterführung bestehen. Das weitere Vorgehen zur Realisierung der Campus-Passage ist mit der SBB AG als Bauherrin abzustimmen.

Die Entwicklungsplanung des Zentrumsgebiets soll in einer übergeordneten Planung konkretisiert und die Vorhaben aufeinander abgestimmt werden. Dazu besteht die Absicht, gemeinsam mit den Projektpartnern Gemeinde Windisch, Kanton Aargau, SBB und BRÜGG Real Estate das Projekt «Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch» zu lancieren.

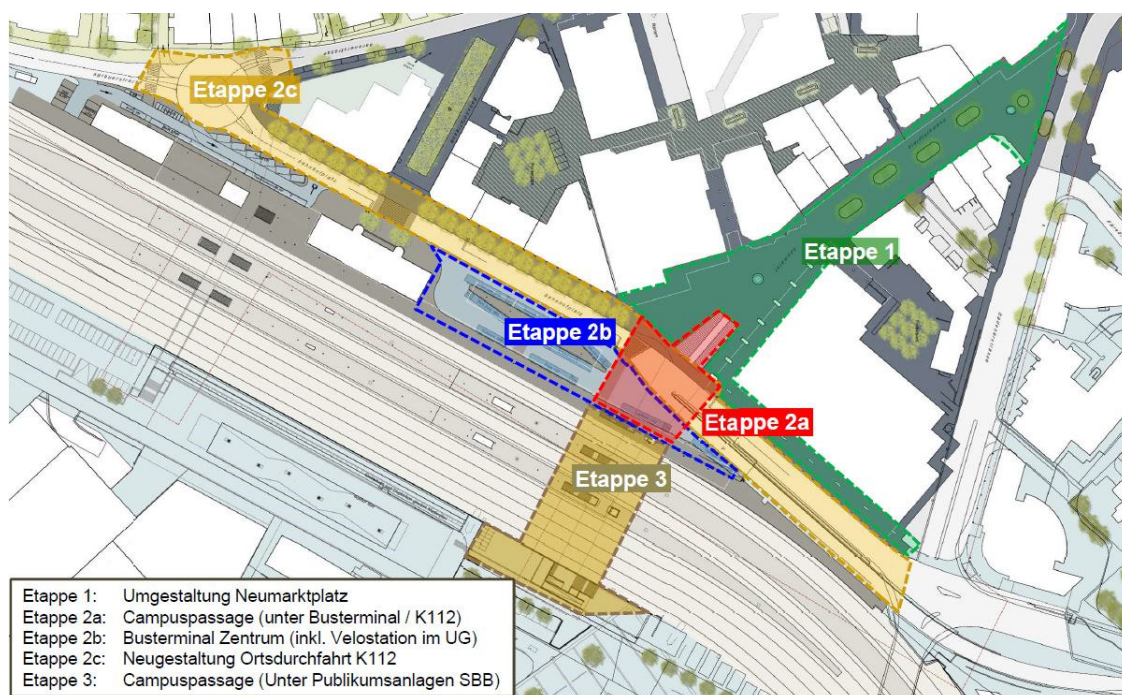


Abbildung 2: Projekt-Modulplan und mögliche Etappierung (BVU/Kanton), vorläufiger Stand Juni 2020

3 Grundlagen

3.1 Masterplan Aufwertung Bahnhofplatz-Neumarkt (ABN)

Mit Beschluss vom 20. Dezember 2016 hat der Stadtrat den Bericht der Abteilung Planung und Bau zum Masterplan „Aufwertung Bahnhofplatz-Neumarkt, 15. April 2014“ (ABN) zustimmend zur Kenntnis genommen.

In den Jahren 2005 und 2006 wurden in einem zweistufigen Studienauftrag Vorschläge zur Verbesserung der heutigen Situation erarbeitet. Das Wettbewerbsprojekt „Projekt B vom Team Stoops Architekten“, welches einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, schlägt Massnahmen vor, welche den Bahnhof- und Neumarktplatz als zentralen Ort im Stadtgefüge erlebbar und für die Benutzerinnen und Benutzer attraktiver machen. Eine Stätte der Begegnung, des Bewegens und Verweilens soll geschaffen werden. Die bauliche Leitidee ist, den Neumarkt als „Schild“ zu verstehen

Mit dem Masterplan ABN (vgl. nachfolgende Abbildung) verfügt die Stadt Brugg über ein Instrument, um in diesem Perimeter bei künftigen Projekten gezielt agieren und beurteilen, bzw. Teilprojekte im Gesamtzusammenhang weiterbearbeiten zu können.

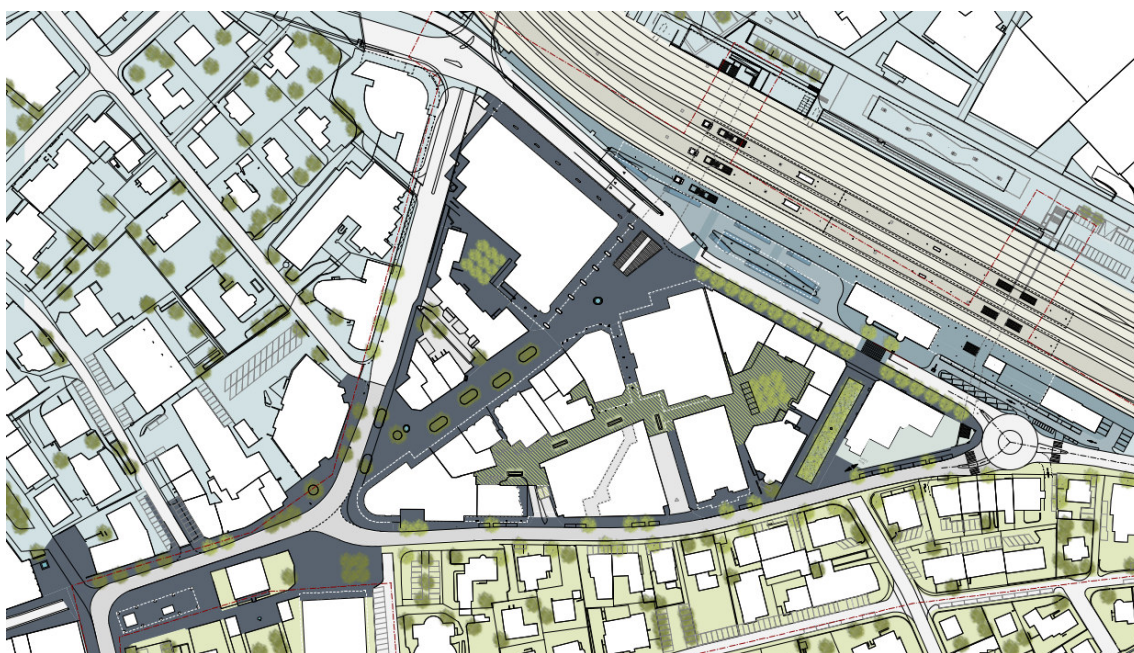


Abbildung 3: Masterplan Aufwertung Bahnhofplatz-Neumarkt, Auszug (Planerteam Stoops)

Die übergeordneten Ziele des Masterplan ABN sind:

- Aufwertung Bahnhofplatz durch Priorisierung des Langsamverkehrs
- Verbesserte Anbindung an die Stadt – Aufwertung der Aussenräume (Gestaltung und Nutzbarkeit)
- Schaffung oberirdischer Querungsmöglichkeiten für den Langsamverkehr
- Verbesserung der Fuss- und Radwegverbindungen von Brugg nach Windisch
- Reorganisation Busterminal „Brugg AG, Bahnhof/Zentrum“
- Wesensgerechte Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs.

Die folgenden Konzepte wurden mit dem Masterplan ABN erarbeitet:

- Übergeordnetes Baumkonzept
- Übergeordnetes Belagskonzept
- Übergeordnetes Velo- und Motorradparkierungskonzept
- Möblierungskonzept, Elemente im öffentlichen Raum
- Beleuchtungskonzept.

3.2 Räumliches Entwicklungsbild (RELB)

Das Räumliche Entwicklungsleitbild ist die Strategie für die zukünftige räumliche Entwicklung des Raums Brugg Windisch (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Stadtrat Brugg und der Gemeinderat Windisch haben das RELB am 17. März 2005 verabschiedet.

Das RELB war auch als Grundlage für die Ortsplanungsrevision, die sich aus der Revision der Nutzungsplanung, dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr und dem Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept zusammensetzte und am 7. November 2018 vom Einwohnerrat Windisch sowie am 22. November 2019 vom Einwohnerrat Brugg beschlossen wurde.

Gemäss RELB erstreckt sich das urbane Zentrum der Region von der Altstadt Brugg bis zum Dorfkern Windisch und soll verstärkt als zusammenhängender Ort wahrgenommen werden. Dazu sollen attraktive Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr geschaffen, die Aufenthaltsqualität gestärkt und der Aussenraum aufgewertet werden.



Abbildung 4: Karte des Räumlichen Entwicklungsleitbilds, Auszug; Verbindung Zentrum Brugg – Windisch rot schraffiert (Quelle: metron)

4 Erläuterungen aktueller Planungsstand

4.1 Ausgangslage

Der Neumarktplatz genießt eine zentrale Stellung in der Stadt Brugg. Seine Qualität liegt trotz den sehr heterogenen umliegenden Bauten in seiner klar gefassten langgezogenen Form, die sich an beiden Enden, zum Bahnhof und in Richtung Altstadt, trompetenförmig weitet. Der Neumarktplatz ist Langsamverkehrsfläche und hochfrequenter Begegnungs- und Aufenthaltsort, zudem sind alle Geschäfte über den Platz erschlossen. Wichtige Elemente bilden dabei die gedeckten und zur Gewährleistung der Durchlässigkeit zum Platz hin durchwegs offen gestalteten Passagen. Der Platzbelag fließt bis an die mehrheitlich zusammenhängenden Gebäude und in freigespieltem Zustand kommt die räumliche Kraft des Ortes zum Tragen.



Abbildung 5: Neumarktplatz heute (Quelle: Foto vom 13. August 2019)

4.2 Handlungsbedarf

In seiner heutigen Gesamterscheinung wird der Neumarktplatz seiner ortsbaulichen Bedeutung als prominenter und vielfältig nutzbarer Stadtplatz und wichtige Verbindungsachse in Richtung Altstadt nicht mehr gerecht. Obwohl eine räumlich und morphologisch spannende Grundstruktur gegeben ist, kann sich die Raumwirkung nicht entfalten, da der Neumarktplatz im heutigen Zustand sowohl einen schadhafte Belag aufweist als auch mit verschiedenen, teilweise temporär erstellten Elementen verstellt ist (Abbildung).

Aufgrund der Bebauungsstruktur ist der öffentliche Raum eindeutig abgesteckt, das vorhandene Potenzial wird heute nicht ausgenutzt. In der Gesamtwirkung fehlt es an Durchlässigkeit, Transparenz und stimmiger Materialisierung, die Multifunktionalität des Platzes ist durch temporäre Elemente eingeschränkt.

4.3 Projektziele

Die Eingriffsvorschläge für die Erneuerung und Sanierung des Neumarktplatzes konzentrieren im Wesentlichen auf die von der Stadt Brugg beeinflussbaren Aussenbereiche:

- Angemessene städtische Qualität, Stimmung und Aufenthaltsqualität: Die hoch frequentierte kommerzielle Mitte von Brugg soll eine entsprechende und angemessene städtische Qualität, Funktion, Stimmung und Aufenthaltsqualität erfahren.
- Vielseitig benutzbarer, städtischer Raum: Der trompetenförmige, sich gegen den Bus- und Bahnhof sowie die Fachhochschule öffnende Neumarktplatz soll ent-rümpelt und weitgehend frei von festinstallierten Möblierungen bleiben, um seine Rolle als vielseitig benutzbarer, städtischer Raum wahrnehmen zu können – für Strassencafés, Verkaufsstände, Feste, Events und weitere Nutzungen.
- Verbindende und barrierefreie Übergänge: Die Übergänge Lindenplatz und Bahnhofplatz sollen verbindend und barrierefrei in Erscheinung treten. Ein neuer, grosszügiger Aufgang soll künftig von der städtischen Unterführung zum Neumarktplatz führen. (Die Umsetzung eines neuen, grosszügigen Aufgangs von der Personenunterführung ist in diesem Teilprojekt derzeit nicht vorgesehen).



Abbildung 6: Neumarktplatz mit Bestandsbäumen; Visualisierung (Planerteam Stoops)

Abstimmung zu Projekt Campus-Passage

Im Masterplan ABN ist als unterirdische Verbindung von Neumarktplatz und Campus-Passage eine neugestaltete städtische Unterführung konzipiert. Diese unterquert den Bahnhofplatz und soll wie heute eine unterirdische Anbindung von Neumarkt 1 und 2 ermöglichen. Auf dem Neumarktplatz ist als wichtiges Element künftig (Umsetzung voraussichtlich im Rahmen des später kommenden Projekts Campuspassage) ein neuer, grosszügiger Aufgang vorgesehen (nicht Teil des vorliegenden Projekts), der im Rahmen des später kommenden Projekts Campuspassage umgesetzt werden soll.

Die folgende Visualisierung zeigt die Unterführung und den Aufgang zum Neumarktplatz.



Abbildung 7: Neugestaltete städtische Unterführung unterhalb von Neumarkt- u. Bahnhofplatz, im Hintergrund der Aufgang zum Neumarktplatz; Visualisierung (Quelle: Planerteam Stoops)

4.4 Eigentumsverhältnisse

Der Neumarktplatz ist abparzelliert in der städtischen Parzelle Nummer 716. Aufgrund der Erschliessungsfunktion des Neumarktplatzes sind verschiedene Überbau- und Durchleitungsrechte aktiv. Da die neugestaltete Platzfläche von Fassade zu Fassade reicht, sind mehrere private Parzellen vom Vorhaben betroffen. Im Projektperimeter sind diese verschiedentlich unter- und überbaut. Unter der südlichen Platzhälfte befinden sich die Erschliessungsbauwerke des Neumarktes und die städtische Unterführung mit den zwei Aufgängen.

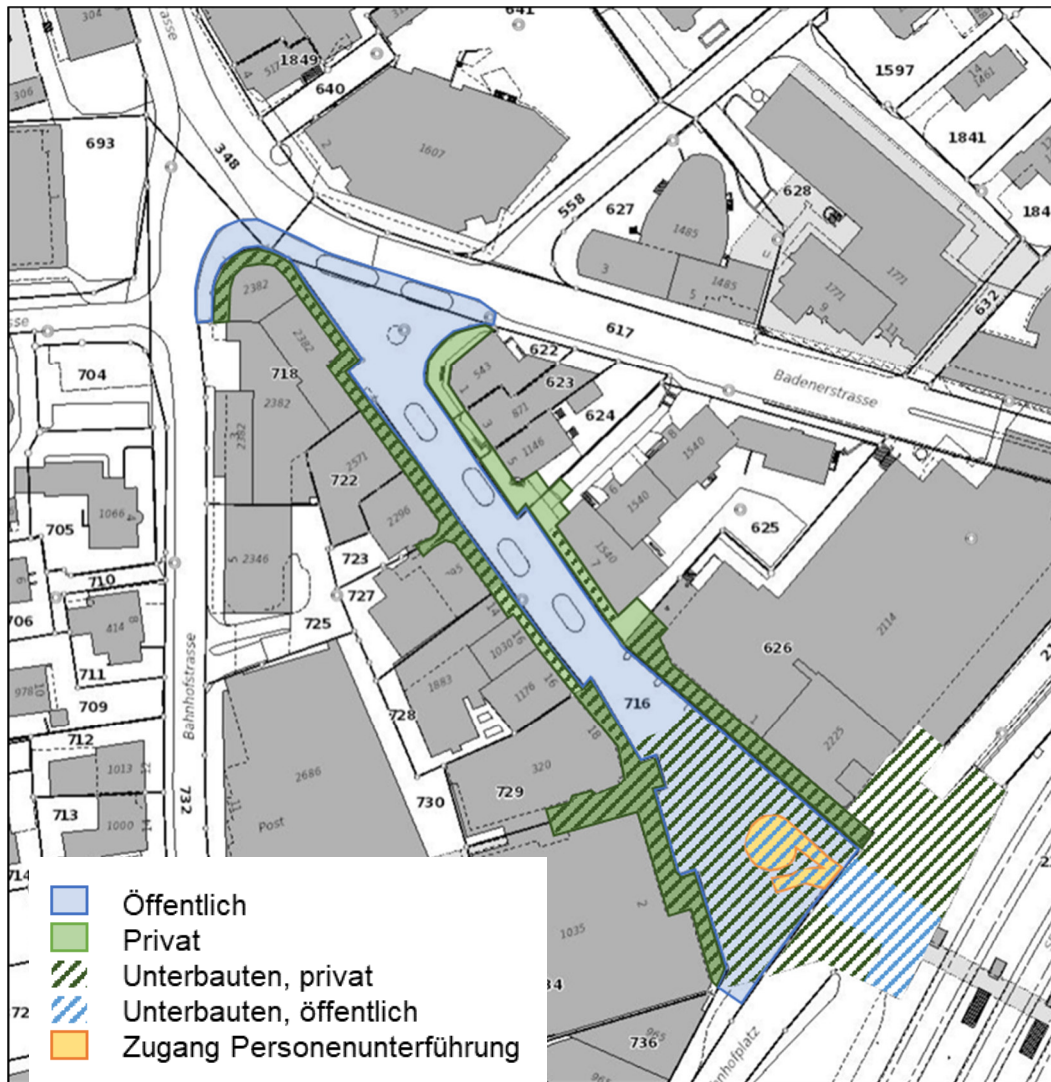


Abbildung 8: Städtische Parzelle 716, angrenzende private Parzellen und Unterbauten sowie der städtische Zugang zur Personenunterführung (Quelle: swr+)

4.5 Baulicher Ist-Zustand

Belagszustand

Der flächendeckende rote kleinteilige Klinkerbelag weist markante Höhengsprünge und Gefälle auf, die sowohl für Fussgänger*innen als auch für Velofahrer*innen im alltäglichen Gebrauch unangenehm und hinderlich sind. Die Belagsausbildung mit den grossen Unebenheiten stellt auch ein Problem für die Entwässerung dar.

Baumbestand

In der schmalen Mittelzone prägen vier regelmässige, zueinander versetzte Doppellinden den Raum. Die Überdeckung der ehemaligen Grüninseln bietet grossflächige Sitzgelegenheiten. Da diese Gestaltung nicht wie ursprünglich angedacht im Zusammenhang mit einem neuen Belagskonzept realisiert wurde, erfahren die Bäume nun durch die Überstülpung eine weitere Platznot, da die Baumscheiben in Trögen bereits über dem Klinkerbelag liegen. Die Wurzeln sind an der Oberfläche sichtbar, was auf eine Abnahme der Vitalität hindeutet.

Mobiliar und Ausstattung

Der Freiraum zwischen den Passagen am Rand und diesen fixen Elementen ist zusätzlich mit einer Vielzahl von Sitzbänken und Abfallbehältern möbliert, welche sehr prominent positioniert den Platz besetzen. Es entsteht eine unverhältnismässig grosse Dichte von Kleinausstattungen auf beengtem Raum.

Brunnenanlage

Zur Bahnhofseite hin liegt der markante Brunnen, welcher vom Bildhauer und Konstrukteur Franz Pabst (1927-2000) konzipiert wurde. Die Erscheinung des Brunnens ist prägnant, verstellt jedoch in seiner massiven Ausbildung und Volumetrie genau die Stelle, wo der Neumarktplatz seine räumliche Weitung und seinen optischen Übergang zum Bahnhofsbereich erfährt. (An dieser Stelle soll künftig auch der neue Ausgang von der Personenunterführung zu liegen kommen.) Die bestehende Brunnenanlage soll ersetzt werden, eine zweite Brunnenanlage auf der Nordseite des Platzes im Übergang zur Altstadt ist zu prüfen.

4.6 Umgang mit Baumbestand

Die vorhandenen Linden sollen wenn möglich und sinnvoll erhalten bleiben, bekommen jedoch mit der Belagserneuerung einen vergrösserten Wurzelraum und werden in grosse Sitzbänke (Holzdecks) integriert. Die Linden in ihren neuen Baumscheiben und in dem neuen Natursteinpflasterbelag werden die Mittelpartie der Alten Zürcherstrasse und den dreieckigen Platzbereich vor dem Übergang zum ehemaligen Jelmoligebäude auf.

4.7 Beleuchtungskonzept

Gemäss Masterplan ABN sollen netzartig aufgespannte Abhängeleuchten die Fläche zwischen Bahnhofplatz und Lindenplatz erhellen. Diese sind in 3-er Gruppen angeordnet und bilden so eine Formqualität, die sich von Einzelleuchten abhebt. Zusammen mit den Schaufensterbeleuchtungen entsteht ein durch Licht definierter Aussenraum. Die Abspannungen sollen auch für temporäre und festliche Anlässe genutzt werden können.

Das Beleuchtungskonzept wird in der Projektierung genauer geprüft und entwickelt.

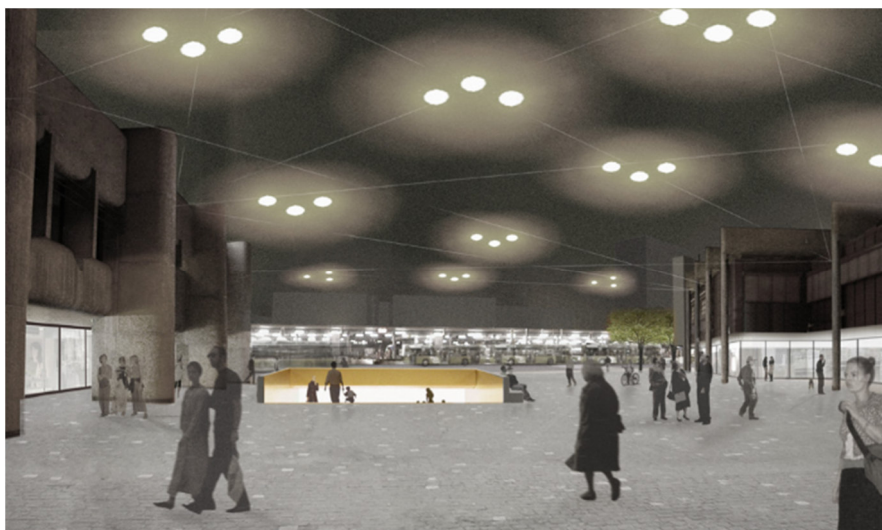


Abbildung 9: Neumarktplatz mit Ausgang Campus-Passage, Nachtbild; Visualisierung (Planerteam Stoos)

4.8 Werkleitungen

Abwasser

Gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) sind Sanierungsmassnahmen notwendig. Diese können jedoch grösstenteils, im Hauptleitungsnetz, grabenlos durchgeführt werden (betrifft GEP Massnahme 48a). Bei der GEP Massnahme 43g ist ein Leitungersatz vorgesehen. Im Rahmen der Projektierung sind die Massnahmen definitiv auszuarbeiten. Zwingend sind die Liegenschaftsentwässerung im Rahmen der Projektierung mittels Kanalfernsehaufnahmen aufzunehmen sowie allfällige Massnahmen zu definieren.

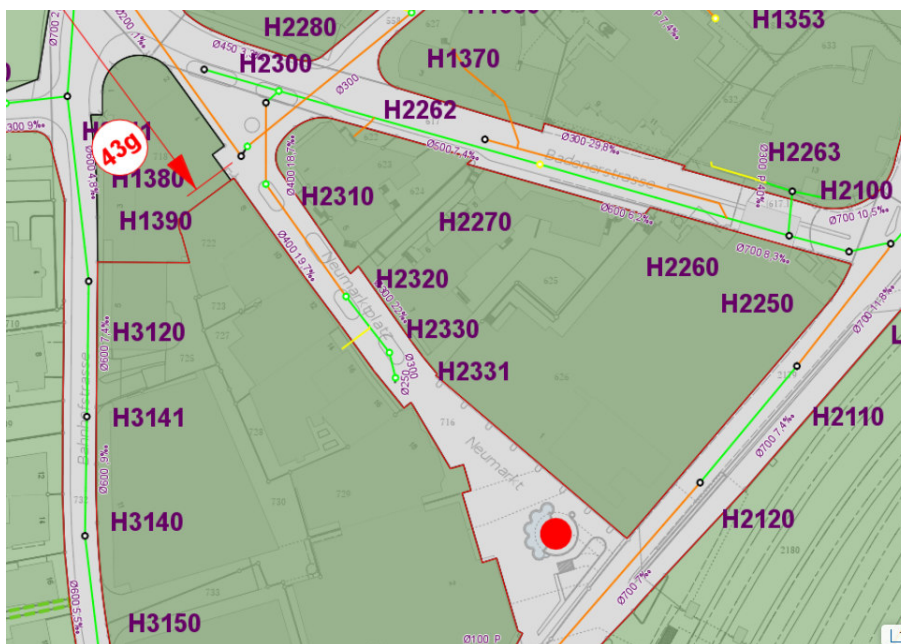


Abbildung 10: Auszug GEP mit Massnahmenplanung (Quelle: IBB vom 21.04.2020)

Gas

Prinzipiell sind an der Hauptleitung keine Massnahmen vorgesehen. Wenn diese hinsichtlich der neuen Platzgestaltung in die Quere kommen, müssen diese umgelegt werden. Dies ist im Rahmen der Projektierung im Detail zu prüfen. Die Hausanschlüsse (Private) erhalten jeweils einen Hauszuleitungsschieber. Die Privaten sind anzuschreiben, ob sie ihre Leitung ersetzen möchten. Aufgrund des heutigen Leitungsalters ist nicht davon auszugehen.

Wasser

Schieberersätze sind zu prüfen, ansonsten sind an der Hauptleitung keine Massnahmen vorgesehen. Wenn die Leitung hinsichtlich der neuen Platzgestaltung in die Quere kommen, müssen diese umgelegt werden. Dies ist im Rahmen der Projektierung im Detail zu prüfen. Der Brunnenanschluss ist dem Projekt anzupassen. Bei den Hausanschlüssen (Private) wäre es sinnvoll, die Hauszuleitungsschieber zu ersetzen. Die Privaten sind anzuschreiben, ob sie ihre Leitung ersetzen möchten. Aufgrund des heutigen Leitungsalters ist nicht davon auszugehen.

Strom

Folgende Massnahmen sind vorgesehen (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Violett: Neubau Rohrblock (Zusammenschluss bestehender Rohrblock resp. bei Neumarkt 1 für späteren Anschluss).
- Gelb: Massnahmen am bestehenden Rohrblock (Schächte hochziehen/Zugänglichkeit): Allenfalls kann in der Badenerstrasse eine Sondage notwendig werden.
- Grün: Anpassungen für die öffentliche Platzbeleuchtung.
- Blau: Bedarf an Stromanschlüssen für Veranstaltungen prüfen (Bodenanschlüsse).
- Rot: Zusätzlicher Rohrblock unter dem Bahnplatz zu prüfen. Im Bereich Neumarktplatz (Brunnenbereich) liegt der Rohrblock unter den Unterbauten.

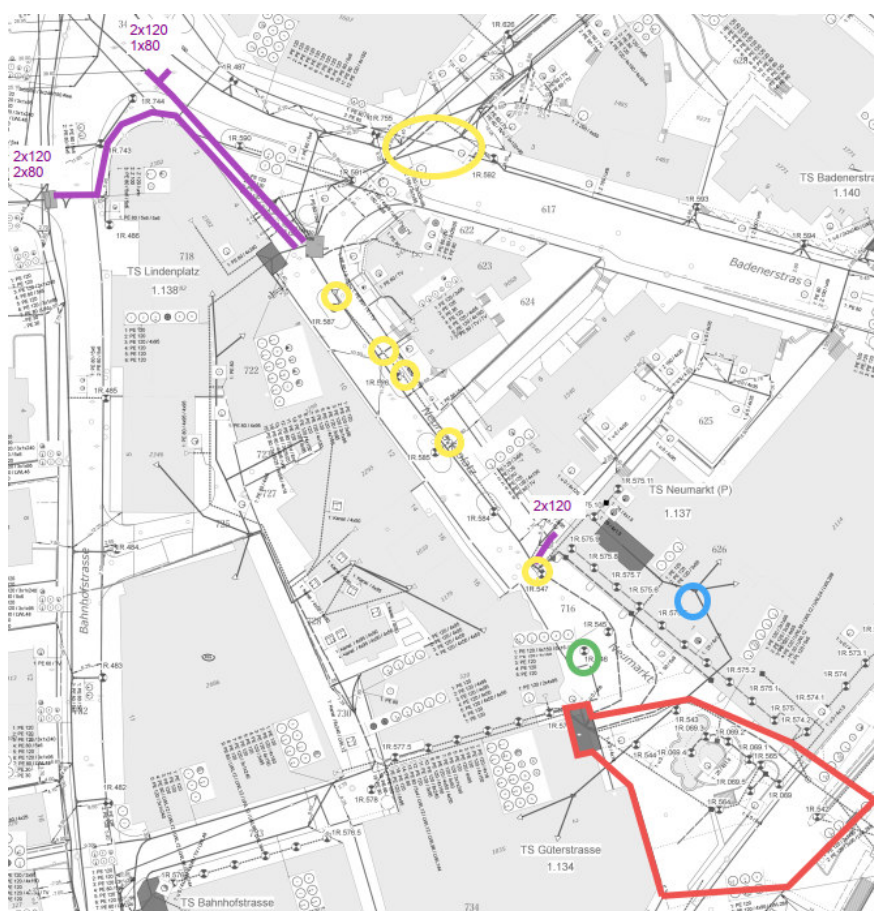


Abbildung 11: Auszug Werkleitungskataster Strom mit Massnahmen (vgl. Farblegende im Text)
(Quelle: IBB vom 21.04.2020)

TV

Es ist nur mit lokalen Anpassungen zu rechnen.

Swisscom

Eine Anfrage erfolgt im Rahmen der Projektierung.

4.9 Unterbauten

Der südliche Platzbereich ist mehrheitlich unterbaut. Neumarkt 1 und 2 verfügen über direkte Zugänge im Untergeschoss. Treppe und Wendelrampe führen auf den Neumarktplatz. Darunterliegend befindet sich die Wendelrampe vom Parkgeschoss 2. UG zum 1. UG. Die beiden Tiefgaragen Neumarkt 1 und 2 sind mittels Verbindungstunnel miteinander verbunden. Daneben sind Ladengeschosse und private Nebenräume angeordnet. Der Sanierungsbedarf dieser Unterbauten ist abzuklären.



Abbildung 12: Grundrisse Erdgeschoss (links) und Untergeschoss (rechts) von Neumarkt 1 (grün) und 2 (blau); Fixpunkte rot (Quelle: Walker Architekten 2008)

5 Kosten und Finanzierung

5.1 Kostenschätzung / Bruttoinvestitionskosten

Im Rahmen der Masterplanung ABN wurde durch das Planerteam Stoss eine grobe Kostenschätzung erstellt (Preisbasis März 2014). Diese wurde im Rahmen der Erarbeitung des Projektpflichtenhefts im Mai/Juni 2020 aktualisiert (vgl. Kostengrobschätzung im Anhang). Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 30 %.

Die geschätzten Gesamtkosten für das Projekt Erneuerung Neumarktplatz betragen rund CHF 4'800'000 inkl. 10 % für Unvorhergesehenes. In der Summe sind Einsparungen und Kürzungen berücksichtigt.

In der Kostenschätzung nicht enthalten sind:

- Werkleitungsprojekte Dritter
- Allfälliger Baumersatz und Baumschutzsystem
- Neuer Aufgang aus Unterführung (Anpassungsarbeiten sind eingerechnet)
- Allfällige zweite Brunnenanlage (Ersatz Brunnenanlage ist eingerechnet)
- Eingriffe an Hochbauten, Sanierung Dachhaut, Sockelanschlüsse
- Materialersatz, Entsorgung, allfällige Altlasten
- Risikozuschläge
- Bauherrenhonorare und Nebenkosten

5.2 Planungskosten (Neumarktplatz und weitere Vorstudien)

Für die Erarbeitung der Teilprojektphase Vorprojektierung (Phase SIA 31) inkl. Variantenstudium des vorliegend beschriebenen Projekts wird ein Projektierungskredit (Teilphase Vorprojektierung) in der Höhe von geschätzt TCHF 200 benötigt. Der genaue Betrag wird, unterlegt mit Offerten, in der Vorbereitung der ER-Vorlage beziffert.

Zusätzlich zu finanzierende Planungskredite für Vorstudien:

- Vorstudienkredit für weitere geplante Teilprojekte ABN, wie Busterminal Zentrum, Bahnhofplatz/K 112, Campus-Passage (planerische Vertiefungs- und Machbarkeitsstudie, Projektdefinition und Schnittstellenklärung): ca. CHF 75'000.
Der Kanton wird voraussichtlich seinerseits die Hälfte der benötigten Finanzmittel einplanen, die SBB hat ihre Unterstützung zugesichert.
- Vorstudienkredit für Entwicklungsstudie Begegnungszone Zentrum, ca. CHF 30'000 (Offerte und Vorgehensvorschlag Belloli, 8. Mai 2020)

5.3 Bauliche und betriebliche Investitionsfolgekosten der Stadt Brugg

Die baulichen und betrieblichen Investitionsfolgekosten der Stadt Brugg sind im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung zu beziffern.

5.4 Landerwerb, Erwerb von Rechten

Allfälliger Landerwerb und der Erwerb von Rechten sind im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung zu beziffern, sind aber nicht vorgesehen.

5.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten fällt grossmehrheitlich der Stadt Brugg zu. Bei einer Finanzierung durch eigene Mittel entfallen infolge des Vermögensabbaus die Vermögenserträge. Hinzu kommen die Investitionsfolgekosten.

Mit dem Agglomerationsprogramm Aargau-Ost der 2. Generation wurde der Bund mit den Massnahmen «A.2.02.ÖV: Aufwertung Bahnhofplatz-Neumarkt und Busterminal Nord» um Beiträge im Rahmen des Fonds Agglomerationsverkehr ersucht. Die vom Bund anerkannten Investitionskosten betragen gemäss Leistungsvereinbarung CHF 4.5 Mio. Daran leistet der Bund einen Beitrag in der Höhe von CHF 1.58 Mio. Für Massnahmen der 2. Generation kann bis spätestens am 31.12.2027 eine Finanzierungsvereinbarung unterzeichnet werden.

Beiträge Dritter (Private) sind im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung zu beziffern.

6 Planungsleistungen

6.1 Generelle Umschreibung der Leistungen

Die Grund- und besonders zu vereinbarenden Leistungen sowie die Honorare sind in der SIA 103105:20202014, Ordnung für Leistungen und Honorare der Bauingenieure Landschaftsarchitekten umschrieben. Als Gesamtleiter und Fachplaner wird ein Planerteam beauftragt. Dieses ist in allen Phasen zuständig für die Gesamt- und Fachkoordination.

In der nächsten Projektphase soll bearbeitet werden: **31 Vorprojekt.**

Die Projektphasenziele gemäss SIA sind:

- Teilphase 31; Projekt bezüglich Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert, Vernehmlassungen und Vorabklärungen für die Bewilligungen und die Genehmigung erfolgt, Variantenentscheid gefällt

6.2 Leistungsbeschreibung phasenbezogen

In der Ergänzung der generellen Umschreibung der Leistungen sind folgende Leistungen in der Teilphase SIA 31 (Vorprojekt) zu erbringen:

- Zwecks Definition der Anforderungen aus Nutzung, Betrieb und Unterhalt ist ein breit abgestütztes Nutzungskonzept zu erstellen.
- Die Geometrie des Platzes ist grösstenteils fix, daher ist vor allem die Gestaltung der Ränder und Schnittstellen auszuformulieren.
- Die vorhandenen Konzepte zu Velo- und Motorradparkierung, Möblierung / Elemente im öffentlichen Raum und Beleuchtung sind zu überprüfen und zu konkretisieren.
- Das Verkehrskonzept ist zu aktualisieren und um die Situation Lindenplatz – Laurstrasse zu erweitern.
- Die für die Aufenthaltsqualität massgebenden Aspekte des Lokalklimas sind zu berücksichtigen und die Klimaanpassung aufzuzeigen (Bepflanzung, Wärmeabstrahlung, Schattierung, Durchlüftung etc.)
- Es ist ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten.
- Bezüglich der bestehenden Unterbauten sind die nötigen Abklärungen zu treffen, die Schnittstelle zur städtischen Unterführung ist zu klären.
- Der Sanierungsbedarf bei den Werkleitungen ist zu konkretisieren.
- Der Umgang mit dem heutigen Baumbestand ist zu klären.
- Die geplanten Brunnenanlagen sind zu überprüfen und zu konkretisieren.
- Ein erstes Grobkonzept für die Ausführung unter Betrieb ist zu erarbeiten.
- Situation, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200 sowie Bilder (Visualisierungen) sind zu erarbeiten.
- Die Kostenschätzung ist zu aktualisieren.
- Das Finanzierungskonzept inkl. Beiträge Dritter (Private, Werke, allenfalls Kanton und Bund) ist zu erarbeiten.

Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgt durch die Stadt Brugg mit Unterstützung des Planerteams.

6.3 Qualitätsmanagement

Das Planerteam stellt mit seinem projektbezogenen Qualitätsmanagement die Umsetzung der folgenden Vorgaben sicher.

Planung

- Ergänzung/Vertiefung der Projektanforderungen und der Risikobeurteilung;
- schriftliche Definition von entsprechenden Vorbeugemassnahmen;
- Festlegen der Verantwortlichkeiten;
- Festlegen des Reportings z. Hd. Auftraggeber

Controlling

- Honorarkosten, Führen einer Kostenübersicht
- Baukosten, Stand der Baukosten im Rahmen der Projektsitzungen
- Termine, Berichterstattung aufgrund Meilensteine

Qualität

- Definition der Materialeigenschaften aus dem Projekt

7 Organisation und Termine

7.1 Projektorganisation

Die operative Projektführung obliegt der Abteilung Planung und Bau. Das Projekt wird wie folgt organisiert:

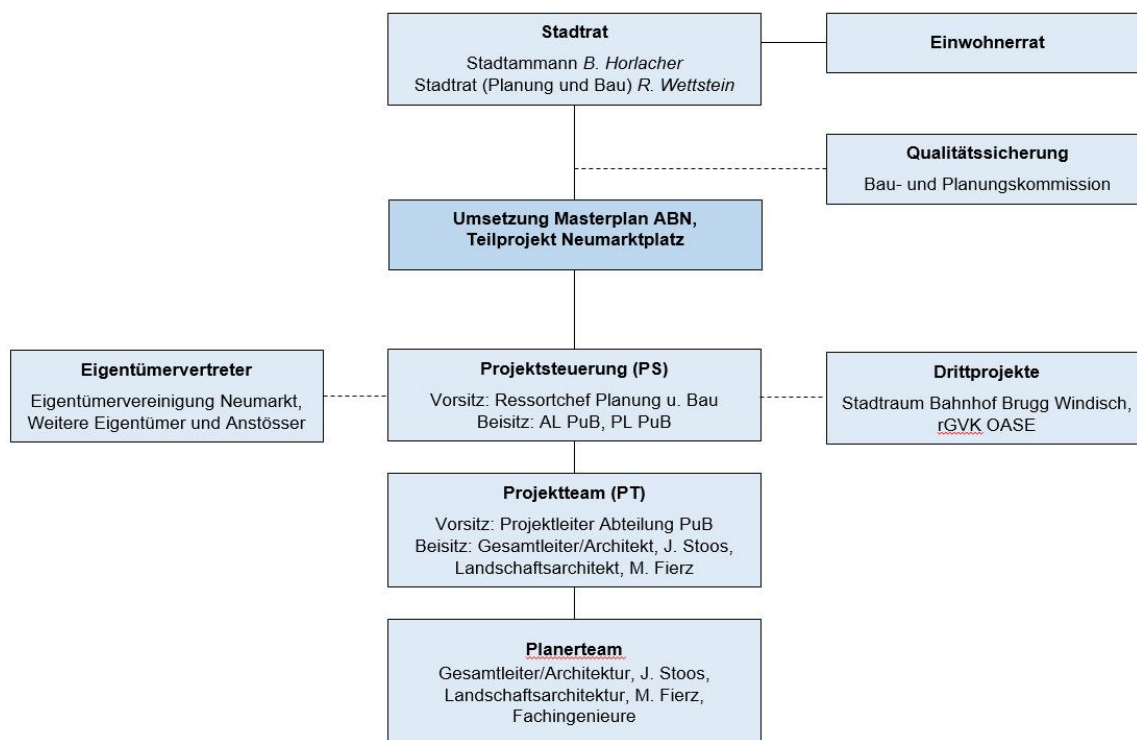


Abbildung 13: Organigramm Projektorganisation

Projektgremien:

Für die operative Umsetzung des Projekts ist eine zweistufige Projektorganisation mit den Gremien Projektsteuerung und Projektteam vorgesehen.

Die Projektsteuerung (PS) ist als Führungs- und Controlling-Organ für eine dem Auftrag entsprechende Projektentwicklung und die Erreichung der Projektziele (Qualität, Kosten, Termine). Der Vorsitz liegt beim Ressortchef Planung und Bau.

Das Projektteam (PT) führt die Projektentwicklung entsprechend den Zielsetzungen des Auftrags und den Festlegungen der Projektsteuerung. Es legt für das Planerteam (PLT) die Leistungen für die Teilphasen des Planungs- und Realisierungsprozesses inhaltlich und terminlich fest. (Auszüge zu Aufgaben der Gremien)

7.2 Planerteam

Das Wettbewerbsverfahren von 2005/2006 ist eine gültige Submissionsgrundlage. Das Planerteam „Stoos Architekten“, welches das einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlene Wettbewerbsprojekt verfasst hat und über Vorwissen aus der Erarbeitung des Masterplan ABN verfügt, soll mit der weiteren Planung beauftragt werden.

Die Gesamtleitung obliegt der Stoos Architekten AG. Als Gesamtleiter übernehmen Stoos Architekten die Verantwortung für die zielkonforme Planung des Vorhabens, leiten alle an der Planung des Vorhabens beteiligten Fachplaner und übernehmen deren fachliche Koordination.

Das Planerteam entspricht grundsätzlich demjenigen des Studienauftrags (mit einem * gekennzeichnet). Zusätzlich wird es in den Themenbereichen Statik und Entwässerung ergänzt:

- Architektur, Stoos Architekten AG*
- Landschaftsarchitektur, raderschallpartner AG*
- Licht, mosersidler. AG*
- Verkehr, IBV Hüsler AG*
- Ingenieur Hochbau, Gerber+Partner Bauingenieur und Planer AG
- Ingenieur Tiefbau, Porta AG.

Bei Bedarf können in Abstimmung mit der Auftraggeberin weitere Fachspezialisten hinzugezogen werden.

7.3 Termine und Meilensteine

Das nachfolgende Terminprogramm zeigt den Projektlauf sowie die zugehörigen Meilensteine. Die wichtigsten sind:

- Vorprojektierung, Abschluss Mitte 2022
- Bauprojektierung, Abschluss Mitte 2023
- Bauprojekt, Kreditbewilligung Herbst 2023
- Baubewilligungsverfahren Anfang 2024
- Volksabstimmung Mitte 2024
- Voraussichtlicher Baubeginn Ende 2024 / Anfang 2025
- Voraussichtliche Inbetriebnahme: 2025 / 2026

	Termin	2021			2022			2023			2024			2025			2026		
		Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3
Bewilligung Planungskredit Vorprojekt Grundlagen, Partizipatives Verfahren	Mitte 2021	◆																	
Vorprojekt (SIA-Phase 31)																			
Antrag/Bewilligung Planungskredit Bauprojekt	Herbst 2022																		
Bauprojekt (SIA-Phase 32)																			
Antrag Baukredit	Herbst 2023																		
Baubewilligungsverfahren, Auflageprojekt (SIA-Phase 33)																			
Bewilligung Baukredit (ER)	Herbst 2023																		
Volksabstimmung	Mitte 2024																		
Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe (Phase 41)																			
Voraussichtlicher Baubeginn	2024																		
Realisierung (SIA-Phasen 51-53)																			
Voraussichtliche Inbetriebnahme	Anfang 2026																		

Abbildung 14: Terminprogramm mit Baukreditbeantragung > 3 Mio. CHF

Die nächsten Schritte sind:

- Beratung Projektierungskredit im Einwohnerrat Mai 2021
- Formelle Auftragsvergabe an Planerteam Juni/Juli 2021
- Kickoff mit Gremium Projektsteuerung

8 Genehmigungsvermerk

-

9 Anhang

- Baukostenschätzung Neumarktplatz (16.02.2021)
- Roadmap Projekte ABN (26.02.2021)