



# Machbarkeitsstudie Zentrum Weiermatt

Stadt Brugg

24. Mai 2022

# Inhalt

Prolog	Planungsteam	3			
	Städtebau und Planungsperimeter	4			
	Ausgangslage / Vorgehen	5			
Workshop 1		6	Workshop 2		36
Grundlagen	RELB	7	Setzungen	Szenario 1	
	Zonenplan	8		<i>Variante 1.1</i>	37
	Luftbild	9		Szenario 2	
	Studie Zurzacherstrasse 2040+	10		<i>Variante 2.1</i>	41
	Leitungskataster	11		Szenario 3	
Verkehr	Verkehrsanalyse	15		<i>Variante 3.2</i>	45
Setzungen	Bestand	16	Lärmschutz	Lärmschutzschema	49
	Szenario 1				
	<i>Variante 1.1</i>	18	Schlusssitzung		52
	<i>Variante 1.2</i>	21	Variante 3.2	Szenario 3	
	Szenario 2			<i>Variante 3.2</i>	53
	<i>Variante 2.1</i>	24		Wohnungsspiegel	56
	<i>Variante 2.2</i>	27		Exemplarische Grundrisse	57
	Szenario 3		Synthese	Syntheseplan	61
	<i>Variante 3.1</i>	30		Erläuterung Synthese	62
	<i>Variante 3.2</i>	33		Weiteres Vorgehen	64

# Planungsteam

Auftraggeber  
Stadt Brugg  
Bigna Lüthy  
Stadtplanerin  
Stefan Hein  
Leitung Abteilung Planung und Bau

Grundeigentümer  
Antonio Cerra  
Wohnbaugenossenschaft für Bundespersonal in Brugg  
Louis Schneller  
Präsident  
Adrian Rehmann  
Vizepräsident  
Ortsbürgergemeinde Brugg  
Barbara Horlacher  
Frau Stadtammann  
Willi Wengi  
Präsident der Finanzkommission

Koordination  
Steinmann Ingenieure und Planer AG  
David Steinmann  
Koordination und Unterstützung

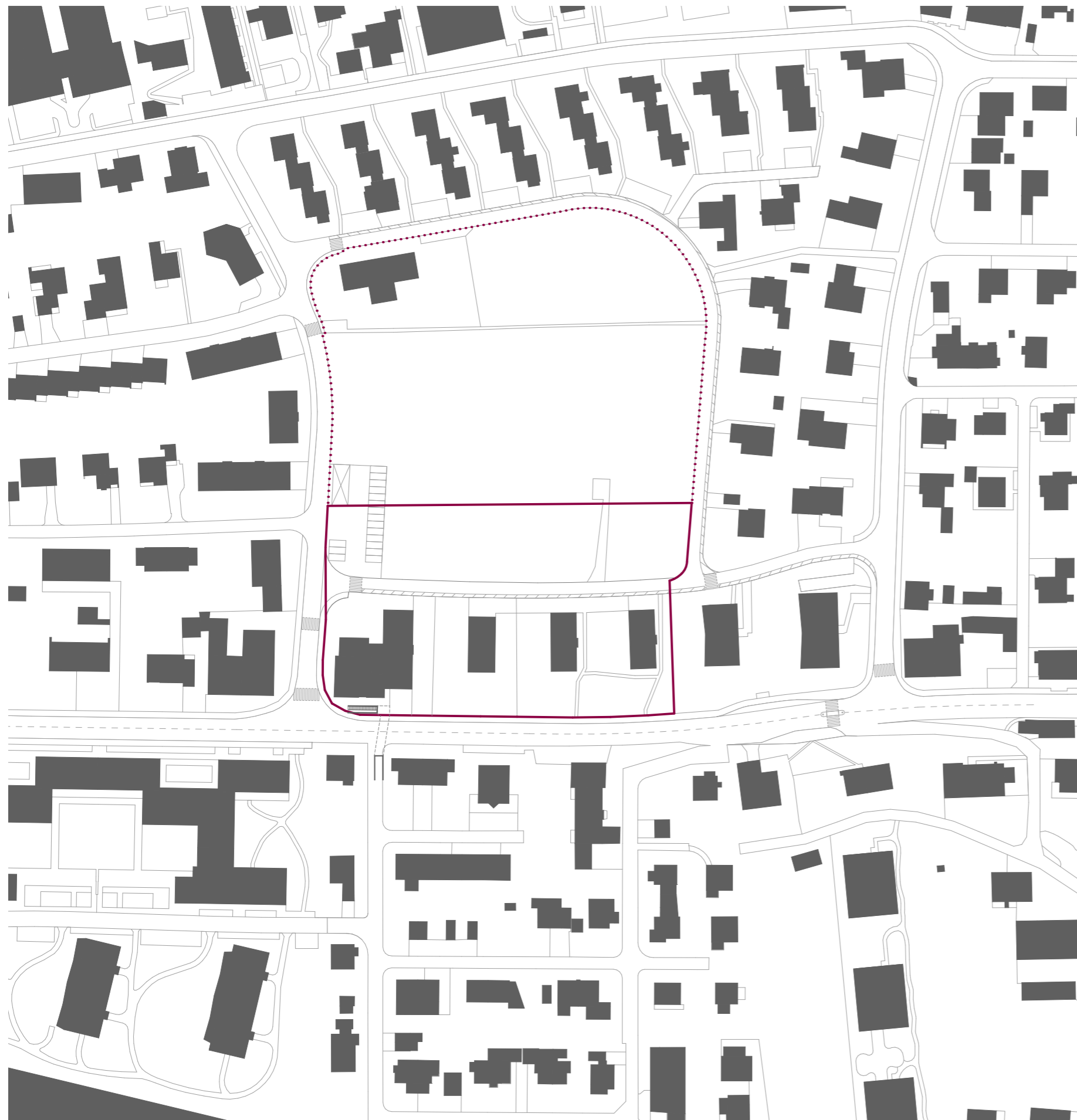
Planung  
Architheke AG  
Beat Klaus  
Leo Till Steigmeier  
Studienverfasser



Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH  
Thomas Belloli  
Fachberatung Verkehr

Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH  
Roman Sutter  
Fachberatung Akustik und Lärmschutz

Schrämmli Landschaftsarchitektur GmbH  
Stefan Schrämmli  
Fachberatung Freiraum

# Städtebau und Planungsperimeter



-  Gestaltungsplanperimeter
-  Betrachtungsp perimeter



# Ausgangslage / Vorgehen

## Planungsprozess

Durch die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Stadt Brugg unterliegen die Parzellen nord-westlich der Zurzacherstrasse einer Gestaltungsplanpflicht. Im Zusammenhang mit der zukünftig zu erwartenden Entwicklung des Gesamtgebietes Zurzacherstrasse ist eine Bebauungsstruktur und Nutzung sinnvoll, welche eine Zentrumsfunktion übernehmen kann und so zur Identität des Ortes einen wichtigen Beitrag leistet. Die vorliegende Studie soll der Untersuchung eines zukunftsfähigen und resilienten Städtebaus wie auch dessen Funktionsweise und Nutzung dienen.

Die Erarbeitung der vorliegenden Studie fand in einem interdisziplinären Verfahren in Form von zwei Workshops unter der Teilnahme der Grundeigentümer, Fachplaner und der Stadt Brugg statt. Die Interessen dieser Parteien wurden abgeholt und sind in die Studie miteingeflossen.

## Zielsetzung

Die Machbarkeitsstudie verfolgt folgende Ziele:

- Untersuchung eines verträglichen Städtebaus im Bezug auf Dichte und Körnung
- Chancen und Möglichkeiten zur Schaffung eines Zentrums für das Quartier
- Andenken eines sinnvollen Nutzungskonzept
- Untersuchen der lärmexponierten Lage und damit verbundene Lösungsansätze
- Festlegen von Parameter zur Bearbeitung des anschliessenden Studienauftrags im Bezug auf Verkehr, Geschossigkeit, Ausnützung und Nutzung

Um dem nachgelagerten Studienauftrag möglichst grossen gestalterischen Spielraum zu geben wurden gewisse Themenbereiche bewusst unscharf belassen oder teils noch nicht bearbeitet. Es sind dies:

- Bevorzugter Wohnungsmix der Grundeigentümer
- Detailgestaltung
- Mehrwertabgaben
- Energie und Nachhaltigkeit
- Parzellierung

## Szenarien

Untersucht werden drei Szenarien mit jeweils unterschiedlichen Bebauungsvarianten:

- Erhalten der bestehenden Parzellenstruktur (alle Grundeigentümer unabhängig) (Szenario 1)
- Neuzuteilung aller Grundstücke (Szenario 2)
- Neuzuteilung der Parzellen Ortsbürger und Wohnbaugenossenschaft, Erhalt der Parzelle Cerra (Szenario 3)

Es ist zu beachten, dass keine der erarbeiteten Ansätze eine in sich geschlossene Lösung ist, sondern dass hybride Ansätze durch das herauskristallisieren von Vor- und Nachteilen durchaus wünschenswert und anzustreben sind.

## Grundlagen

- Pflichtenheft Machbarkeitsstudie, Zentrumsentwicklung Weiermatt, Stadt Brugg, Stand 23. November 2021
- Zielbild 2040+, Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse, Architheke AG, Stand Juni 2016 Perimeter

Der rechtskräftige Bauzonen und Kulturlandplan der Stadt Brugg gibt den Gestaltungsplanperimeter vor. Der Betrachtungsperimeter bezieht sich auf die angrenzende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA.

## Grundeigentümergebundene Grundlagen

Der Bauzonenplan der Stadt Brugg definiert den Gestaltungsplanperimeter als Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5).

## Behördenverbindliche Grundlagen

Das RELB sieht im zu bearbeitenden Perimeter ein Wohn- und Mischgebiet vor. Zusätzlich soll im Zusammenhang mit der Zurzacherstrasse der Strassenraum aufgewertet werden. Des Weiteren ist das Gebiet als Quartierzentrum auszugestalten.

# Workshop 1

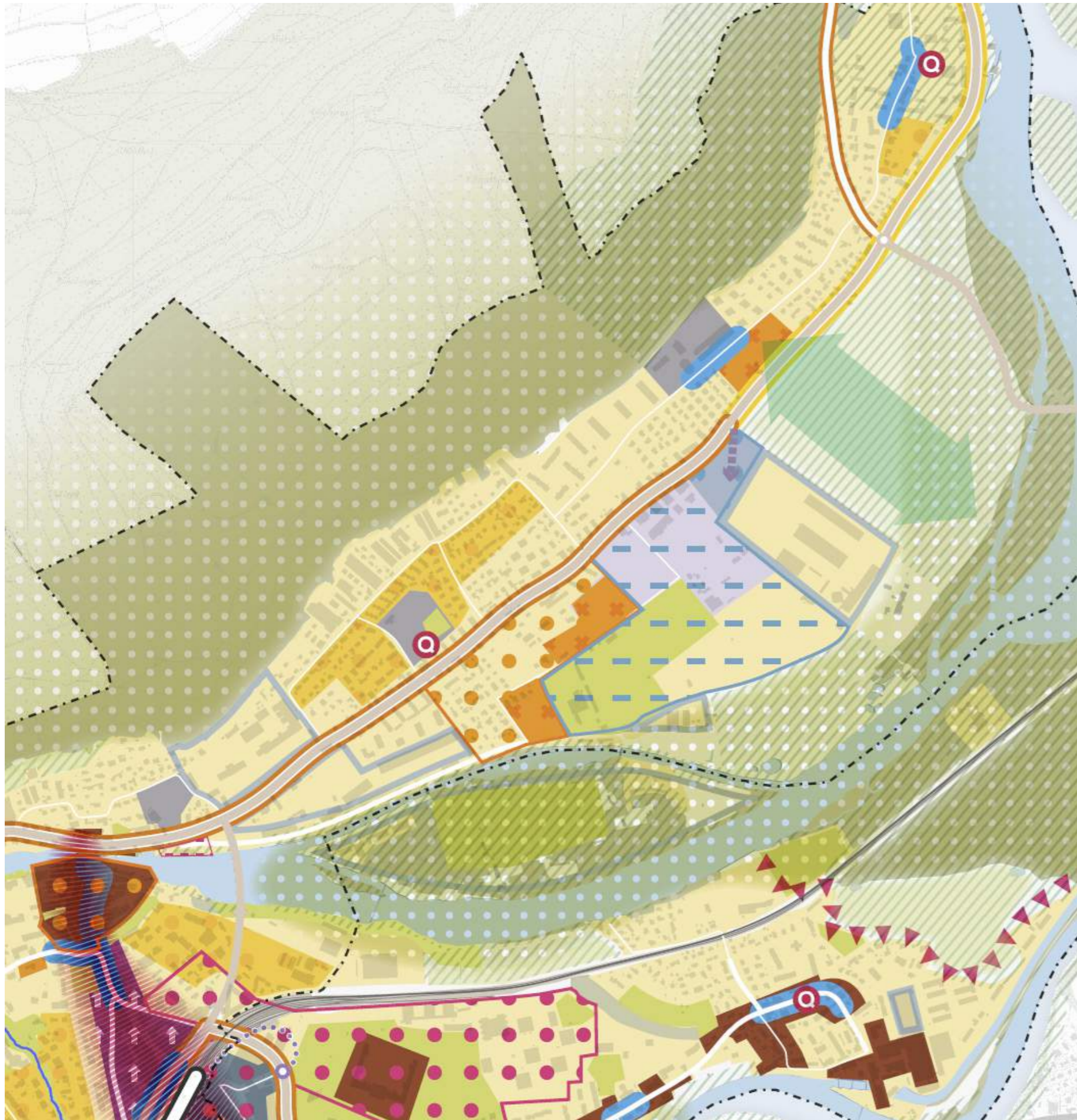
## Inhalt

Im Workshop 1 werden erste Analysen, Überlegungen und Erkenntnisse präsentiert und diskutiert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der verkehrstechnischen Erschließung, wie auch auf den Setzungsvarianten in den drei verschiedenen Szenarien. Das Aufzeigen und Gegenüberstellen einer unterschiedlichen Dichte respektive Ausnützung und deren Verträglichkeit zum Quartier wie auch das Untersuchen der parzelleninternen Organisation sind zentral.

## Zielsetzung

- Abholen der Interessen der verschiedenen Akteure
- Definieren einer verträglichen Dichte respektive Geschossigkeit
- Erste Inputs zum Parkierungskonzept im Bezug auf zukünftige Bewohner, Besucher und Kunden
- Grobe Definition von möglichen Nutzungen und deren Funktionsweise
- Ausschlussverfahren: 1 Variante je Szenario weiterverfolgen





# RELB

## LEGENDE

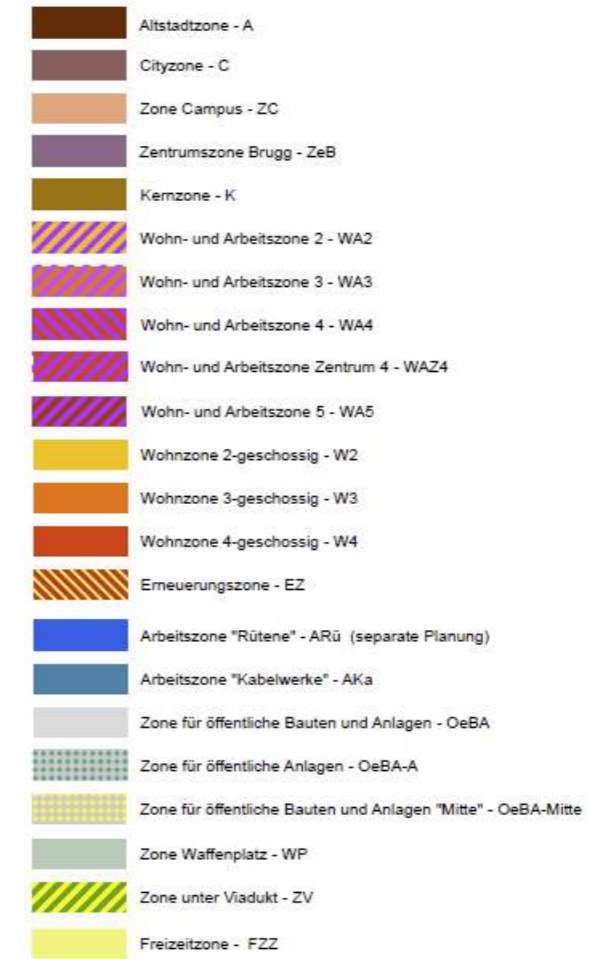
- Aufwertung Zentrum  
> Entwicklungskonzept für das Zentrum
- Verbindung Zentrum Brugg - Windisch  
> Aufwertung zu einem zusammenhängenden Zentrum
- Historisch wertvolle Ortskerne / Ensembles  
> Erhalt und Weiterentwicklung schützenswerter Bauten / Ensembles
- Quartierzentrum  
> Lebendige Quartierzentren: Schaffung, Erhalt und Aufwertung
- Entwicklungsschwerpunkt Wohnen  
> Aktive Förderung Wohnen
- Innenentwicklung  
> Massgeschneiderte Innenentwicklungskonzepte
- Umstrukturierungspotenzial  
> Prüfung von langfristigen Umnutzungsmöglichkeiten für Wohnen / Dienstleistungen
- Siedlungserweiterung (Wohnen)  
> Mittel- / Langfristige Erweiterungsmöglichkeiten Wohnen bei Bedarf und in Abstimmung mit der Landschaft
- Umnutzung (Wohnen)  
> Prüfung von Umnutzungsmöglichkeiten für Wohnen
- Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistung  
> Arbeit, Bildung, Gesundheit
- Entwicklungsschwerpunkt Rütene  
> Arbeitsplatzintensive Nutzungen
- Umstrukturierung Aegerte (Sport / Kleingewerbe)  
> Neuordnung und Erschliessung Gebiet Aegerte
- Siedlungserweiterung (Arbeiten)  
> Erweiterungsmöglichkeit für Arbeitsnutzungen
- Schwerpunkt militärische Nutzung  
> Erhalten
- Öffentliche Bauten und Anlagen (Auszug)  
> Weiterentwicklung
- Wohn- und Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Siedlungsbegrenzung  
> Langfristige Grenze des Siedlungswachstums
- Freiraum  
> Erhalten, optimieren und weiterentwickeln
- Nationale, kantonale und kommunale Schutzgebiete (Natur und Landschaft)  
> Konsequente Umsetzung des Natur- und Landschaftsschutzes
- Naherholungsgebiet  
> Erhalt, Klärung der Nutzungsansprüche
- Wichtige Vernetzungskorridore
- Hauptverkehrs- und Verbindungsstrasse (HVS / VS)
- Südwestumfahrung  
> Begleitung Planung Kanton
- Nordumfahrung Windisch  
> Raumsicherung
- Aufwertung Hauptachsen im Siedlungsgebiet  
> Attraktive Gestaltung des Strassenraums und siedlungsverträglicher Betrieb unter Einbezug der 1. Bautiefe
- Aufwertung Hauptachsen am Siedlungsrand  
> Gewährleistung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden, Minimierung der Lärmbelastung
- Erschliessung Entwicklungsgebiet  
> Umsetzung neuer oder Ausbau bestehender Infrastruktur zur Erschliessung von Entwicklungsgebieten
- Aufwertung Strassenraum  
> Gestalterische Aufwertung des Strassenraums, Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen mit Fokus auf die Koexistenz aller Verkehrsteilnehmenden
- Bahnhof Brugg  
> Wichtigster Zielort der Region
- Neue S-Bahnhaltestelle Brugg-West  
> Prüfung einer S-Bahnhaltestelle als langfristige Erschliessung des Arbeitsplatzgebiets Rütene und des Wohngebiets Altenburg / Bodenacker
- Begegnungszonen bestehend  
> Erhalten



# Bauzonen und Kulturlandplan



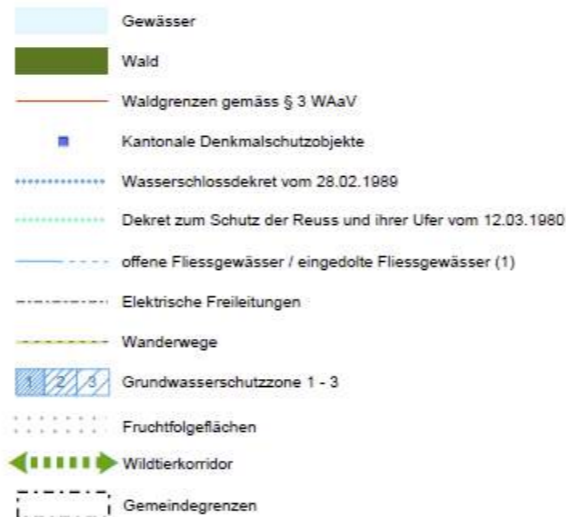
## Bauzonen



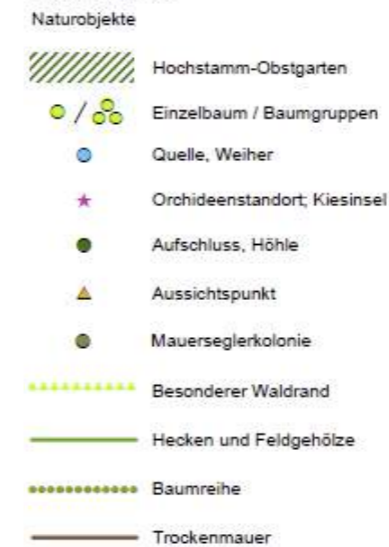
## Überlagernde Bestimmungen im Baugebiet



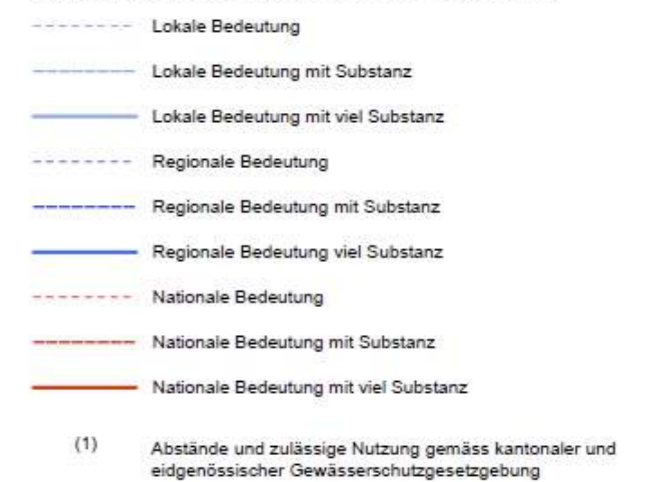
## Kulturland



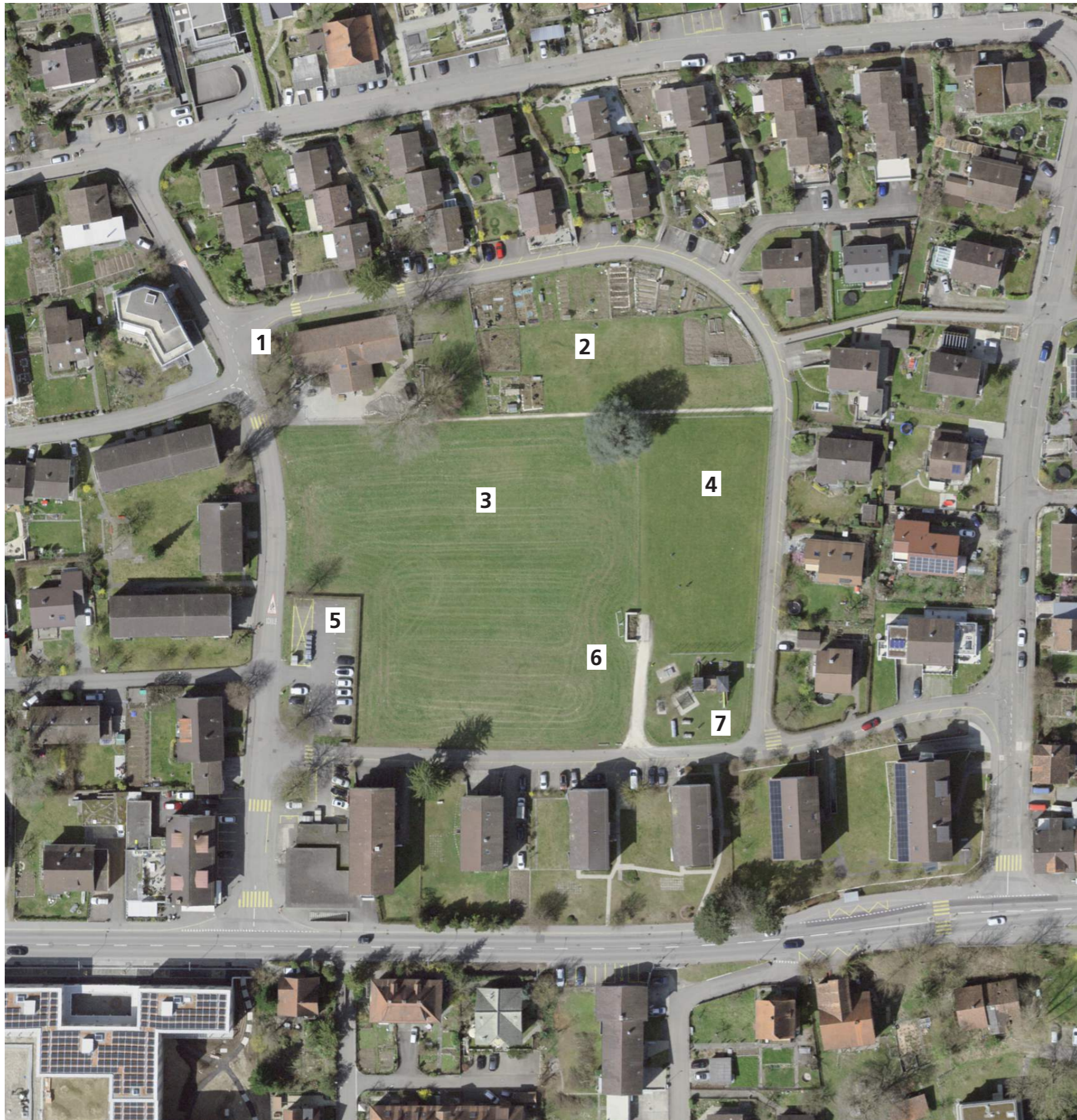
## Schutzobjekte



## Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)







## Luftbild

- 1 Kindergarten
- 2 Schrebergarten
- 3 Landwirtschaftlich bewirtschaftete Wiese
- 4 Fussballfeld
- 5 Öffentliche Parkierung / Entsorgungsstelle
- 6 Grüngutplatz
- 7 Quartiersspielplatz

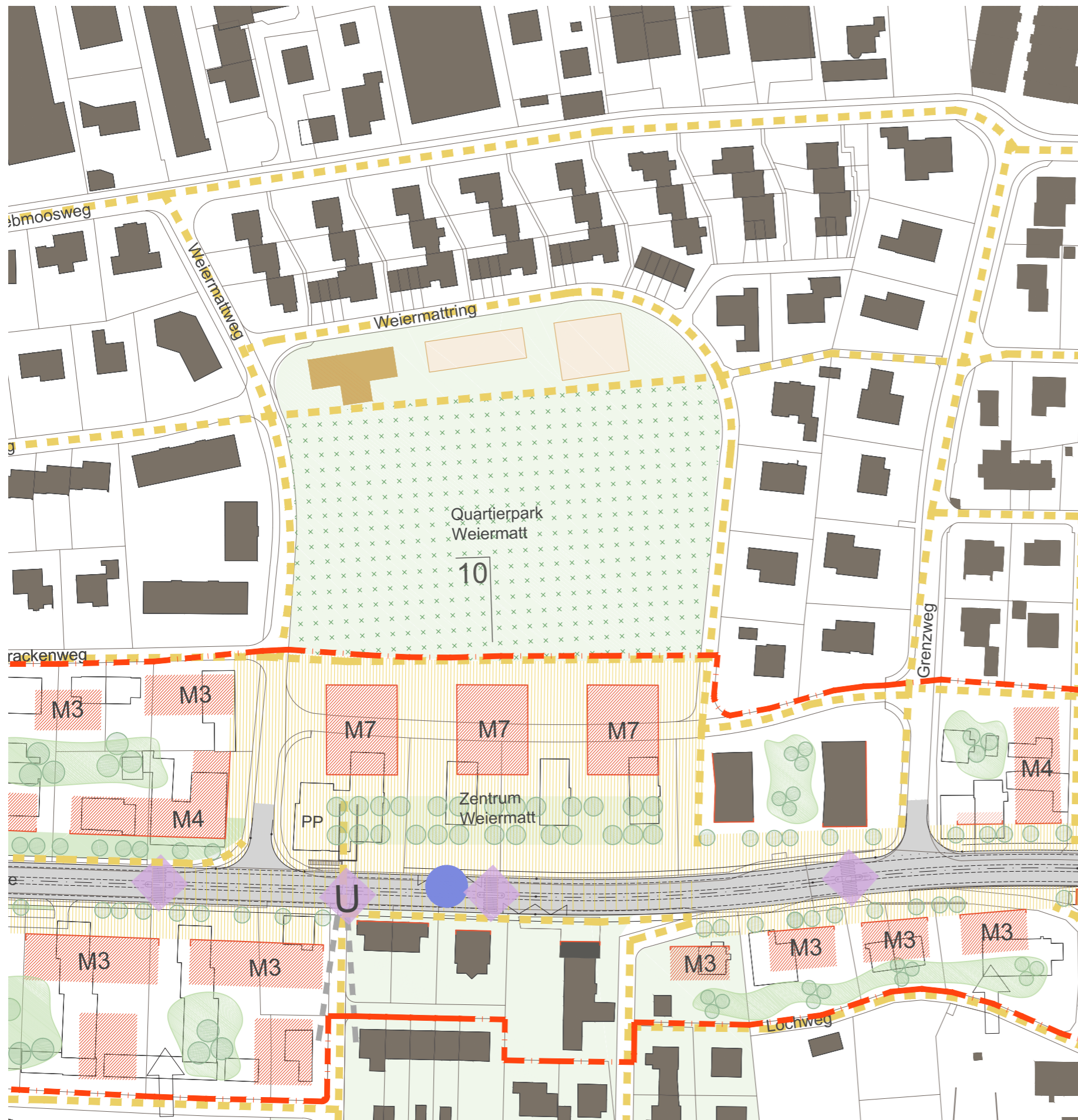




# Studie Zurzacherstrasse 2040+

## Leitgedanken

- Bildung eines Zentrums zur Stärkung der zukünftigen Quartierentwicklung
- Aufwertung und Neuinterpretation der Verkehrslage
- Im Quartier ansässiges Gewerbe zentrieren
- Aufenthaltsqualitäten schaffen









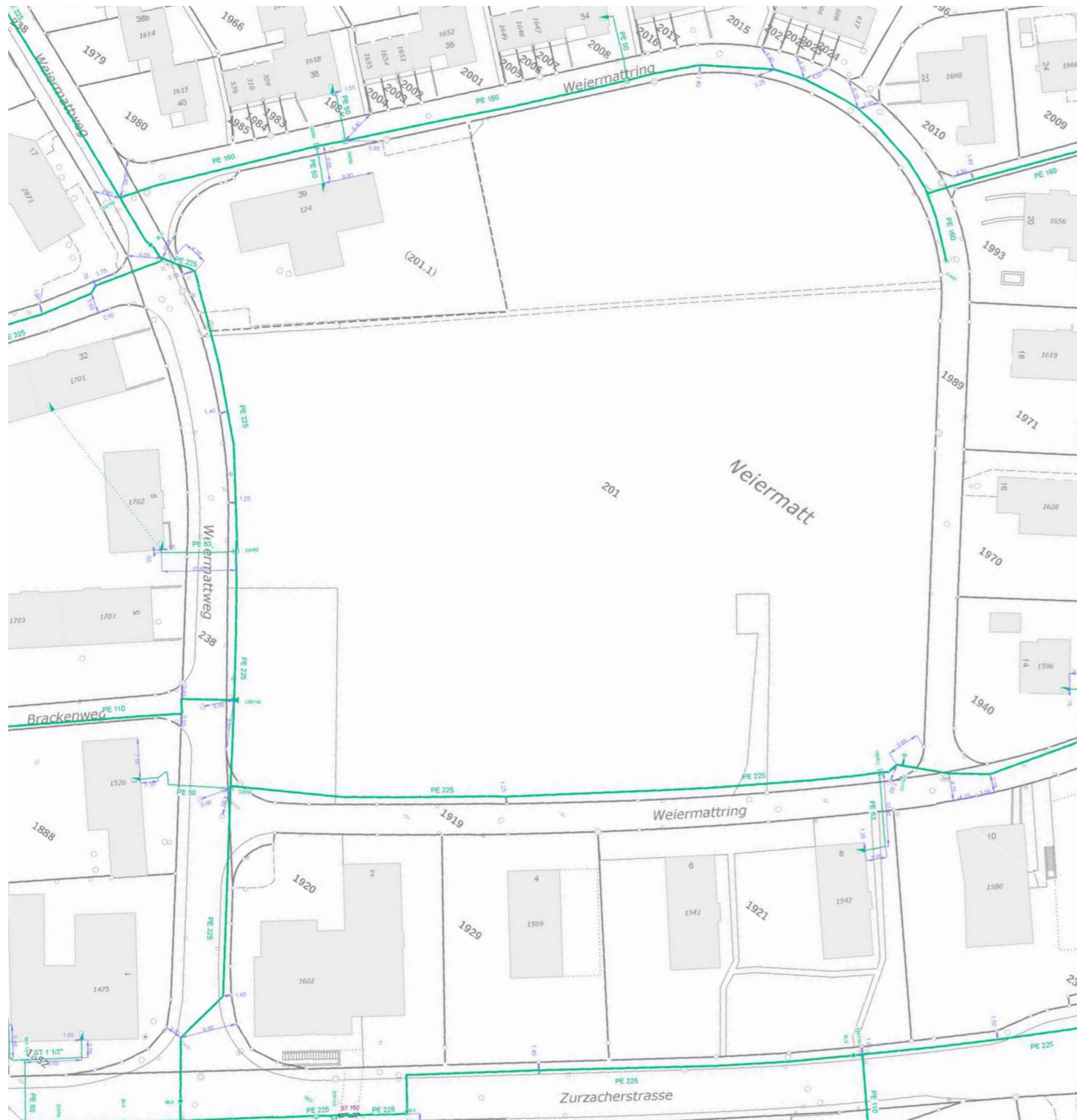




# Werkleitungen Wasser







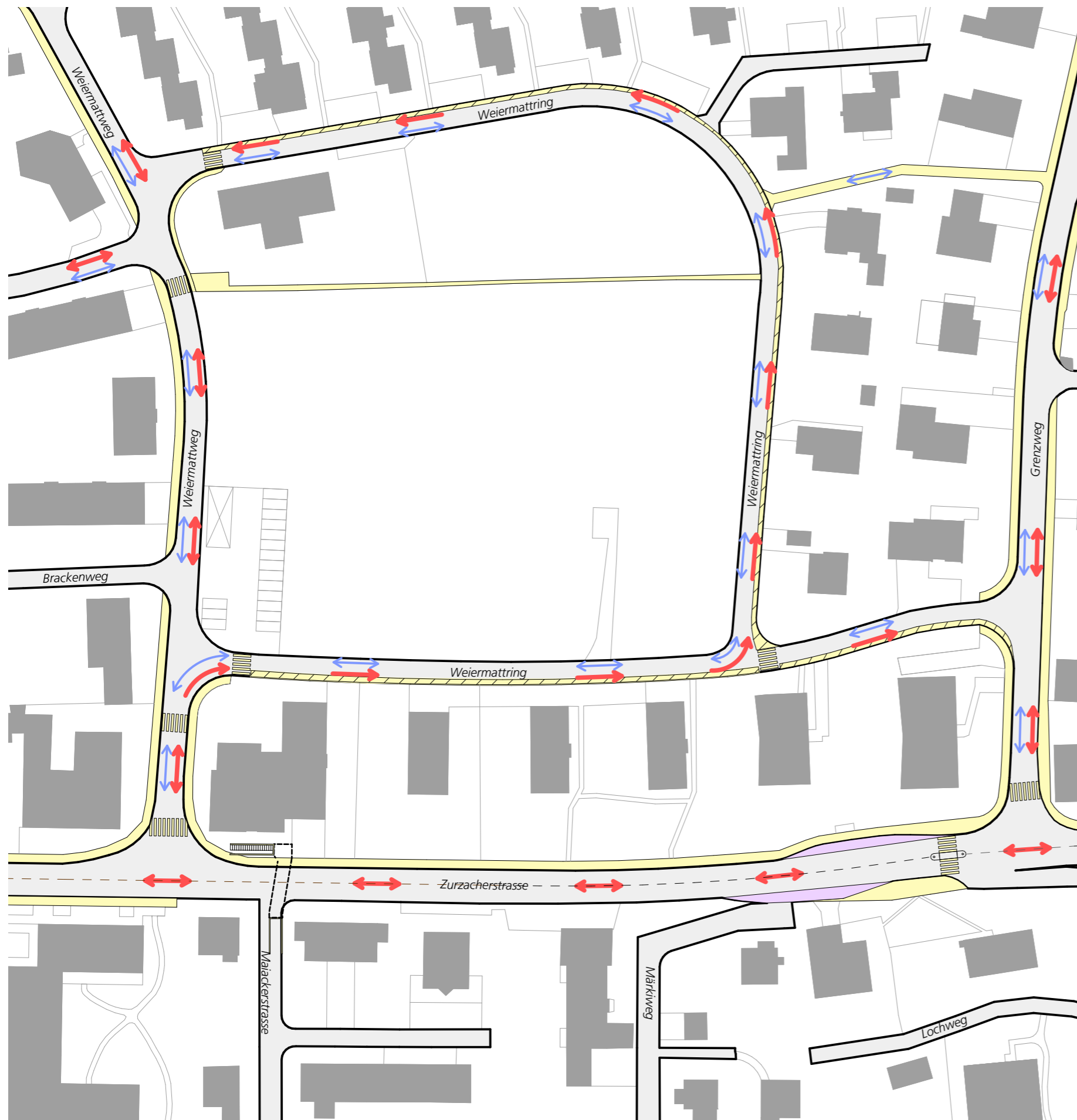
# Werkleitungen Gas





# Verkehrsanalyse

-  Verkehrsführung motorisierter Verkehr
-  Verkehrsführung Velo
-  Fussgänger
-  Bushaltestelle

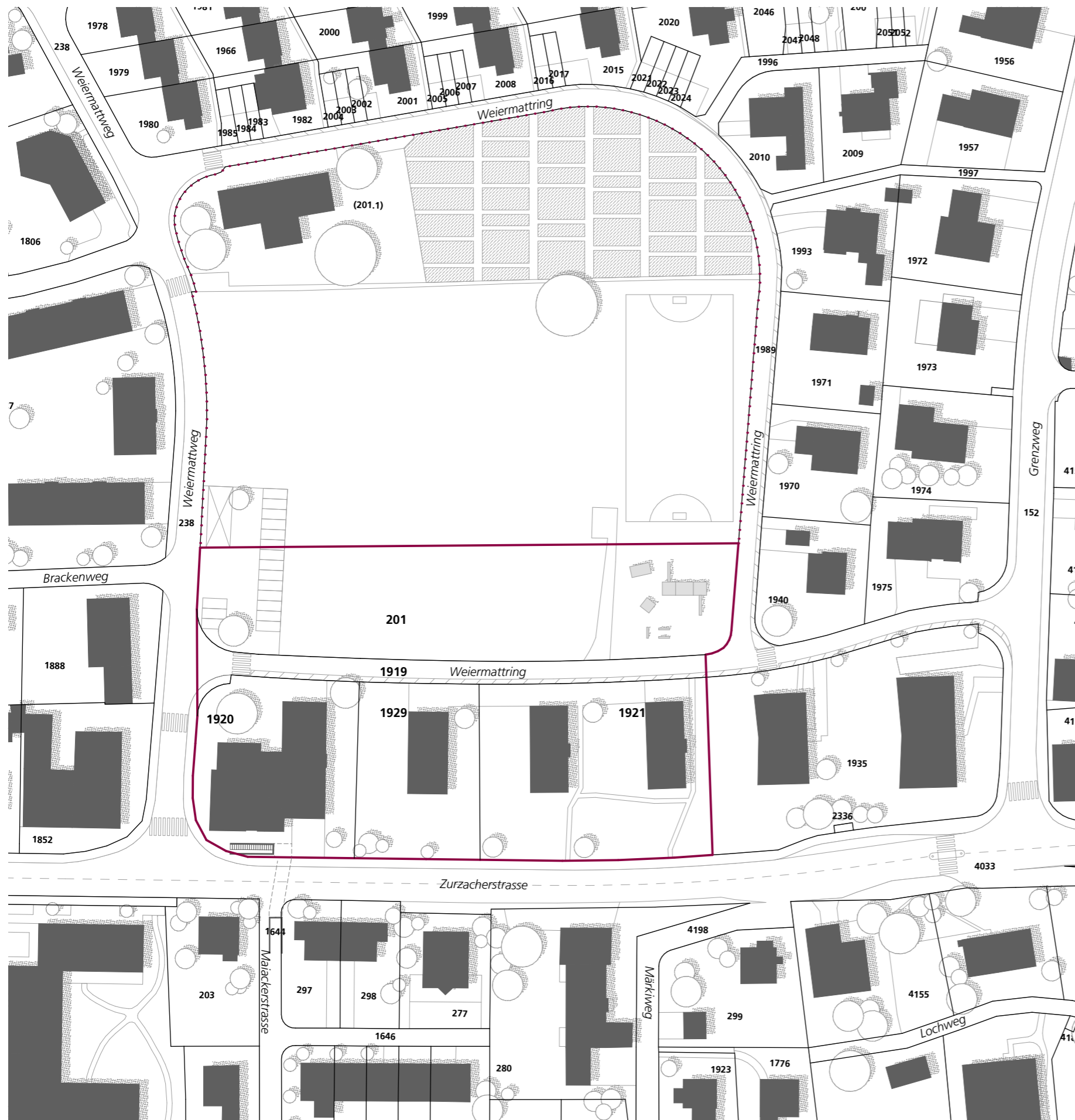


## Haupterschliessung

Die Erschliessung des Projektperimeters hat rückwärtig über die bestehenden Erschliessungsstrassen zu erfolgen. Eine direkte Erschliessung über die Kantonsstrasse ist von Seiten Kanton nicht bewilligungsfähig. Die Zufahrt über den Weiermattweg wird als positiver Lösungsansatz erachtet, da dort bereits publikumsintensive Nutzungen vorhanden sind.

## Einbahnverkehr

Ein Unterbinden des Durchgangsverkehrs auf dem Weiermatttring für nicht im Gestaltungsplangebiet wohnhafte respektive gewerbetreibende Personen wird aus verkehrsplanerischer Sicht als sinnvoll erachtet. Um die Zufahrt der Anwohner zu gewährleisten, wäre ein Aufheben des Einbahnregimes auf dem nord-westlichen Abschnitt des Weiermatttrings erforderlich. Das Abschaffen des Einbahnverkehrs sollte auf das Verkehrsaufkommen im Quartier keine Auswirkungen haben.



# Bestand

Eigentümer	Parzellen- Nr.	Parzelle m <sup>2</sup>	Geschossfläche aGF m <sup>2</sup>	Ausnutzungs-Ziffer Parzelle
A. Cerra	1920	1'421	1'100	0.8
Ortsbürger	201*	3'050	0	0
WBG	1929/1921	3'178	1'500	0.5
<b>Total</b>		7'649	2'600	0.3

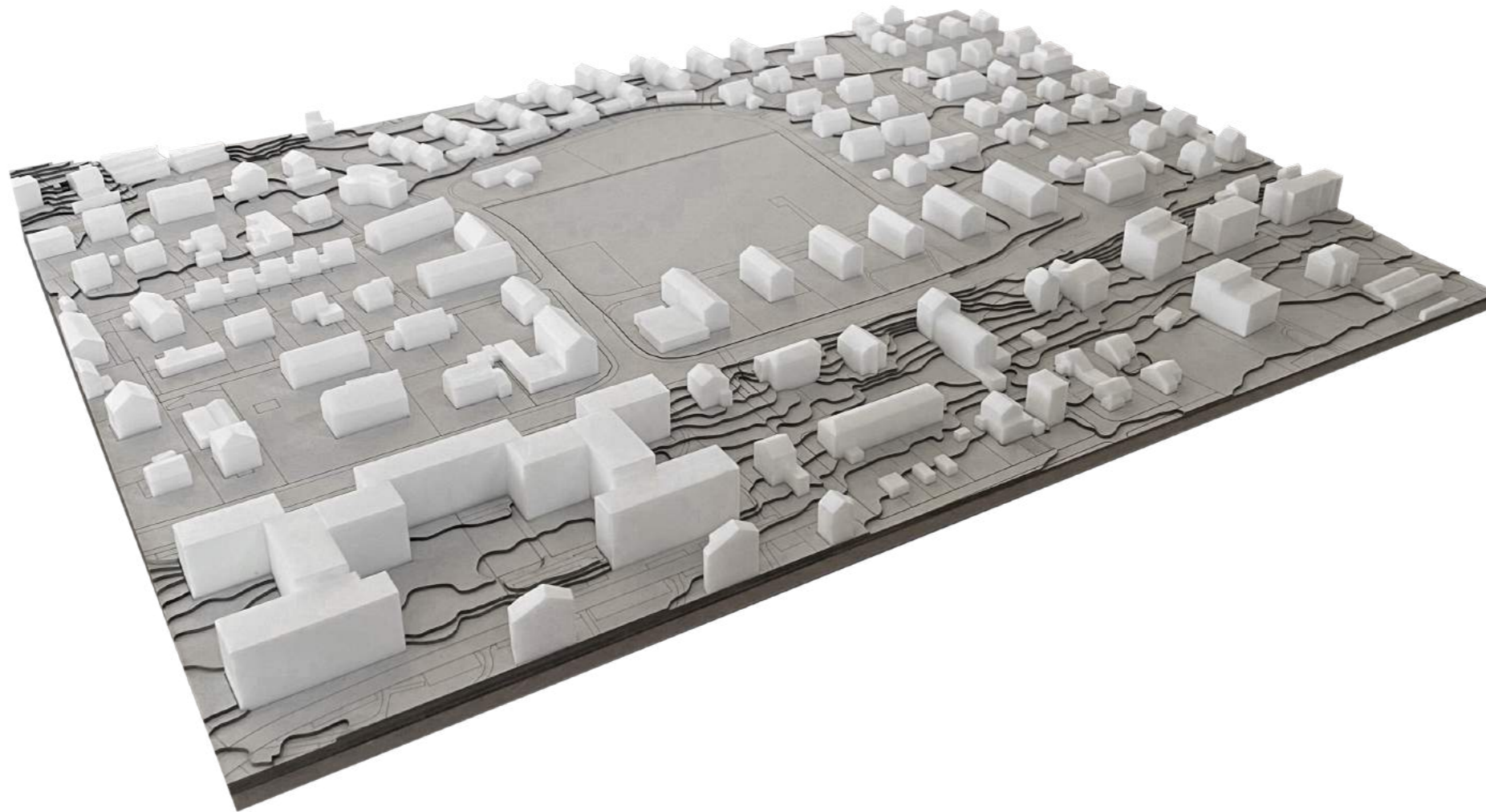
- Gestaltungsplanperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Bestandesbauten

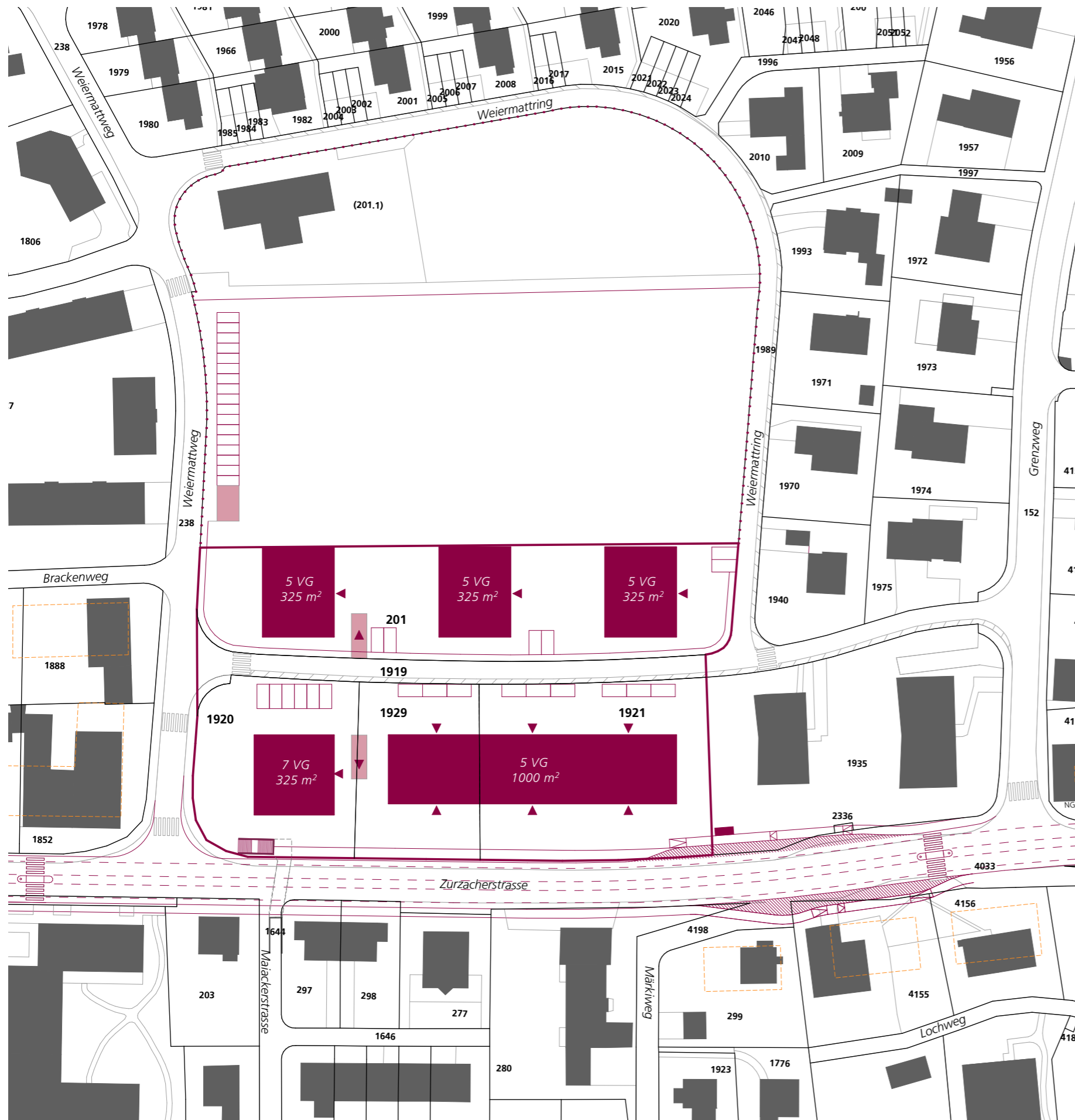
\* Parzelle 201 ist als Teilparzelle mit einer Grösse von 3'050 m<sup>2</sup> Teil des Gestaltungsplanperimeters





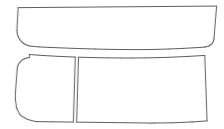
# Modell Bestand



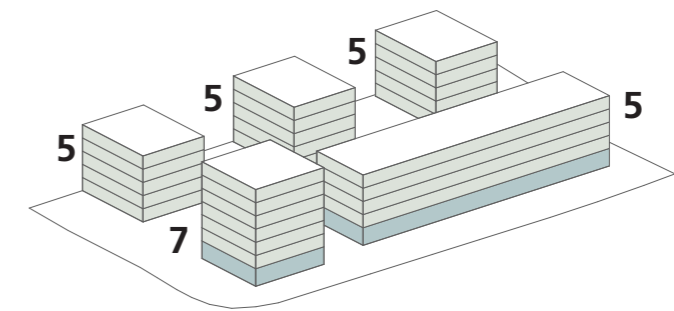


# Szenario 1

Variante 1.1



Parzellen-Nr.	Parzelle m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnutzungs-Ziffer Parzelle ca.
1920	1'421	2'275	14	228	1.6
201*	3'050	4'875	32	0	1.6
1929/1921	3'178	5'000	35	700	1.6
<b>Total</b>	<b>7'649</b>	<b>12'150</b>	<b>81</b>	<b>928</b>	<b>1.6</b>

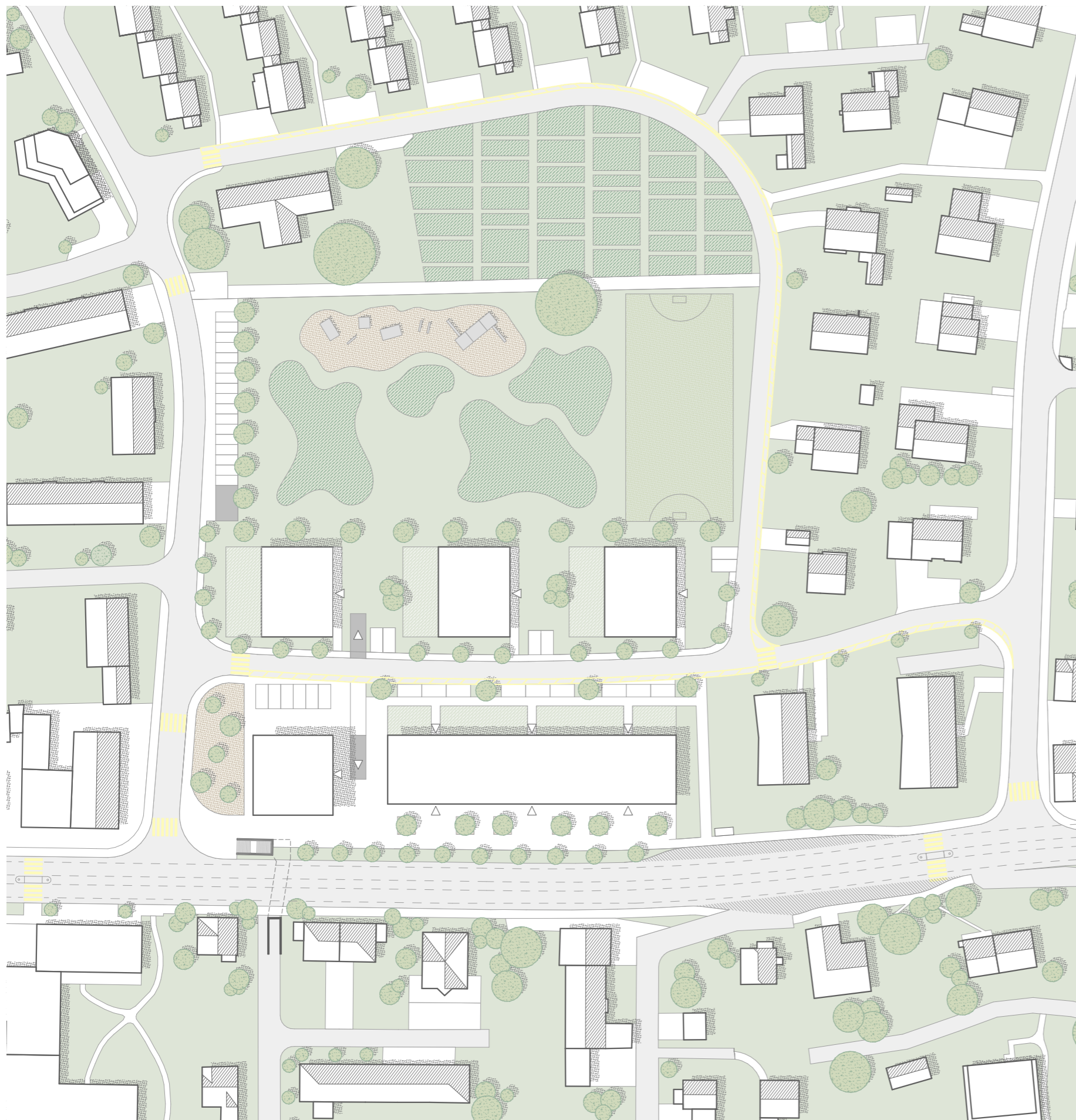


- Gestaltungsplanperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Variante 2040+
- Neubauten
- Gewerbe
- Wohnen

\* Parzelle 201 ist als Teilparzelle mit einer Grösse von 3'050 m<sup>2</sup> Teil des Gestaltungsplanperimeters







# Szenario 1

## Vision 1.1

### Parzelle 1920

Durch die Setzung eines maximalgeschossigen Monolithen, zur Strasse hin verschoben, wird architektonisch eine Signalwirkung erzeugt, die den Ort als Zentrum lesbar macht. Durch die unmittelbare Anbindung an die Zurzacherstrasse, die Fussgängerunterführung und das Trottoir befindet sich die Adressierung des Gebietes bereits heute auf der Kopfparzelle 1920. Durch die einleitende Bebauungsstruktur wird diese verdeutlicht.

Im Erdgeschoss, sehr exponiert gegenüber der Öffentlichkeit, stehen Gewerbeflächen zur Verfügung, die helfen sollen den Ort zu stärken. Die Parzelle 1920 bietet das Potential und die Aufenthaltsqualität zur Schaffung eines Quartierplatzes, der auch im Zusammenspiel mit den Gewerbefläche bewirtschaftet werden kann.

### Parzelle 1929/1921

Sich an die Regeln des Setzungsprinzips 2040+ haltend, begleitet und fasst die Bebauungsstruktur die Zurzacherstrasse. Durch die Setzung reiht sich die Fassadenflucht in bestehende Strukturen ein und schützt den ganzen Perimeter vor den Lärmmissionen des Verkehrs.

Zwischen der Zurzacherstrasse und der Bebauung werden Vorzonen für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss geschaffen, sie verhelfen dem Körper zu einer gewissen Resilienz im Bezug auf eine mögliche zukünftige Wandlung der Zurzacherstrasse und ihrem Verkehrsaufkommen.

### Parzelle 201

Eine eher lockere und modernistische Setzung ermöglicht Blickbezüge zum Freiraum im Betrachtungsperimeter. Eine Verwebung der Grünräume wird ermöglicht.

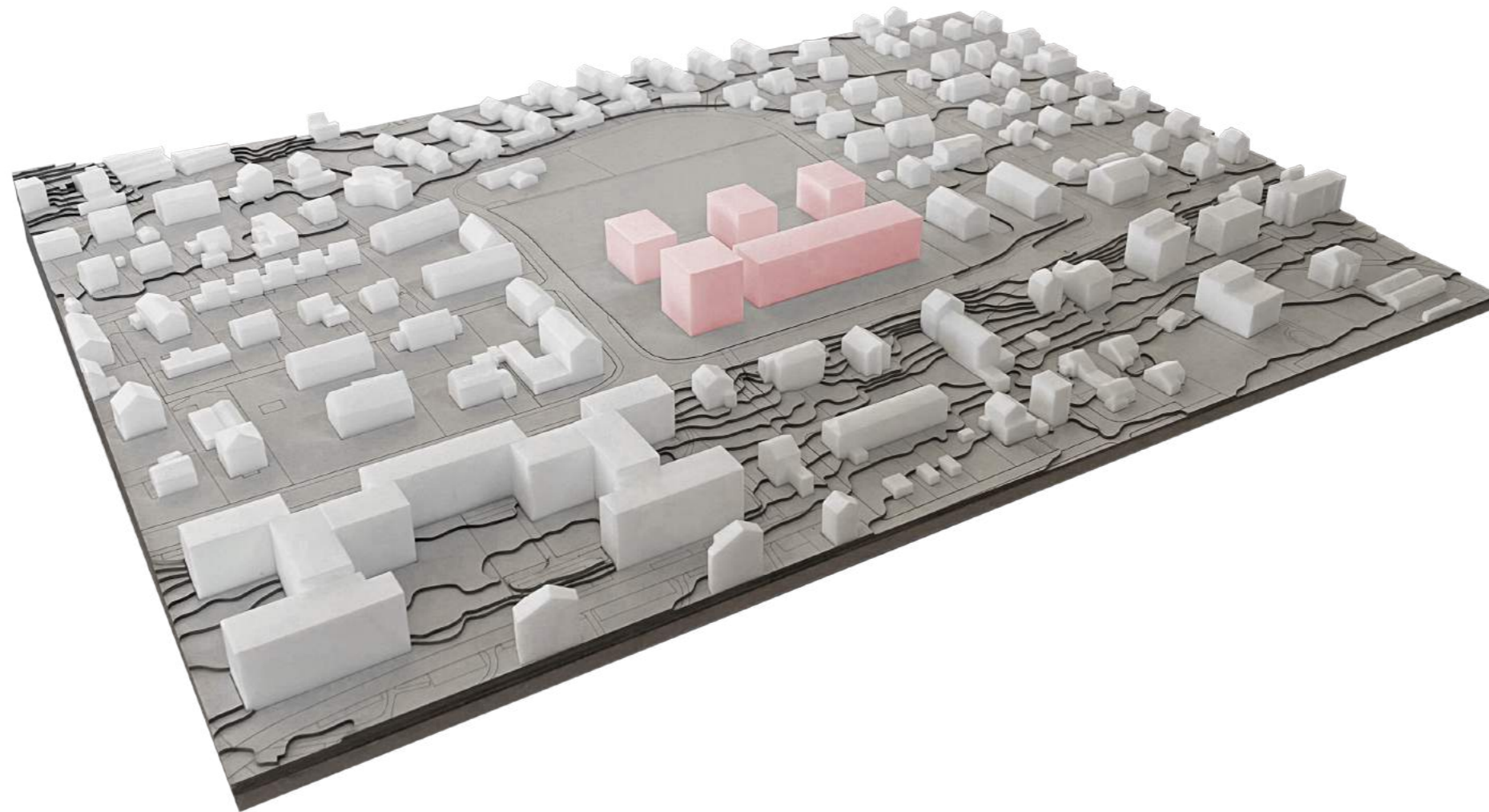
Wohnnutzung bis ins Erdgeschoss ist möglich und angedacht.

### Parzelle 1919

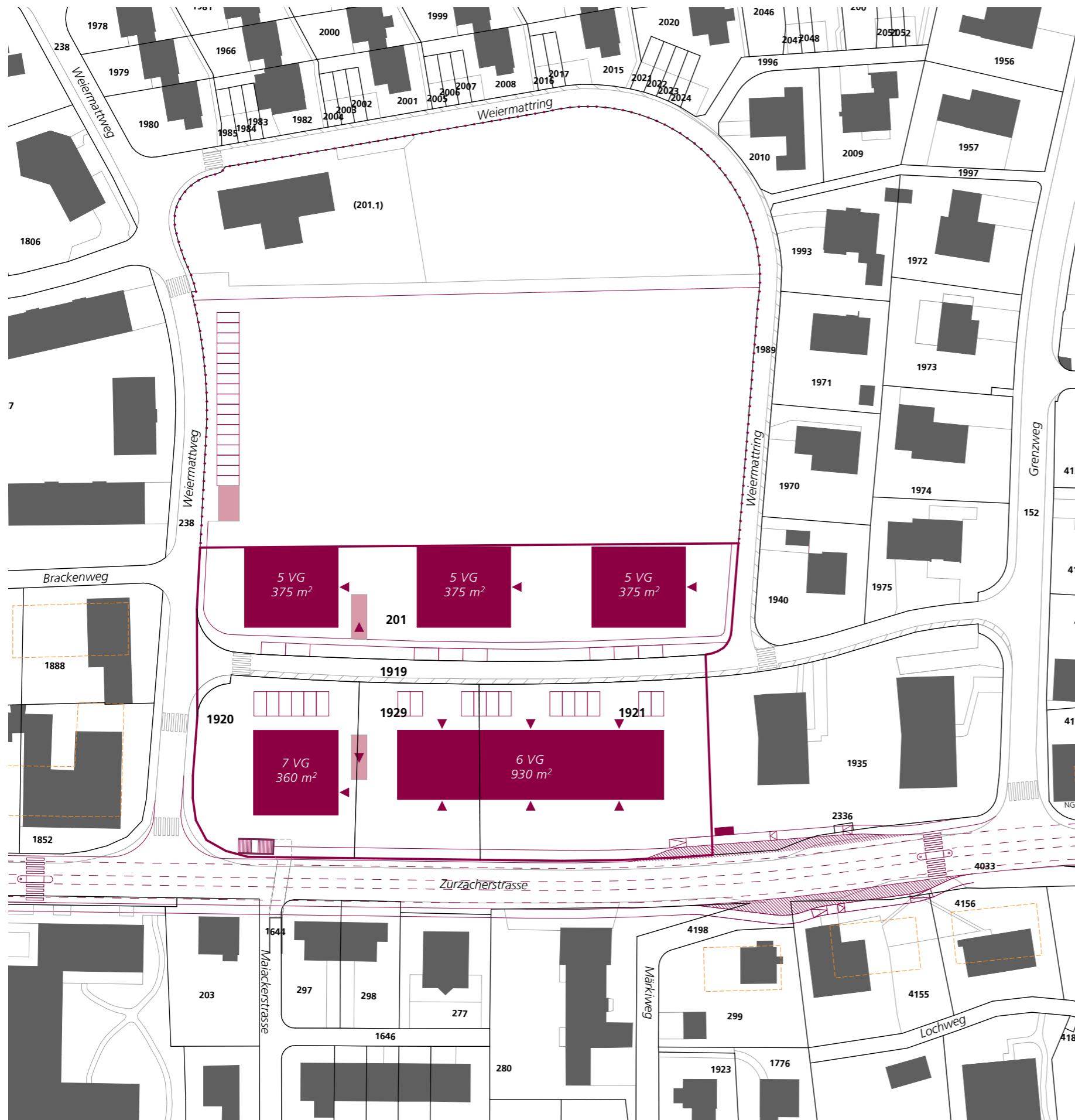
Der Weiermattring soll der parzelleninternen Erschliessung dienen und die Zufahrt zu Tiefgaragen und Gewerbestellplätzen ermöglichen. Die allgemeine Durchfahrt soll jedoch unterbunden werden.

# Szenario 1

Modell 1.1

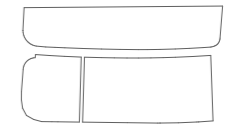




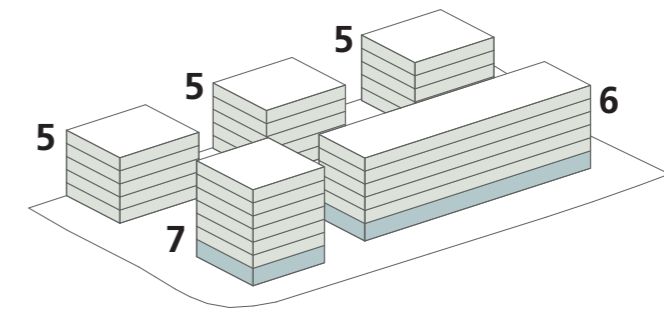


# Szenario 1

Variante 1.2



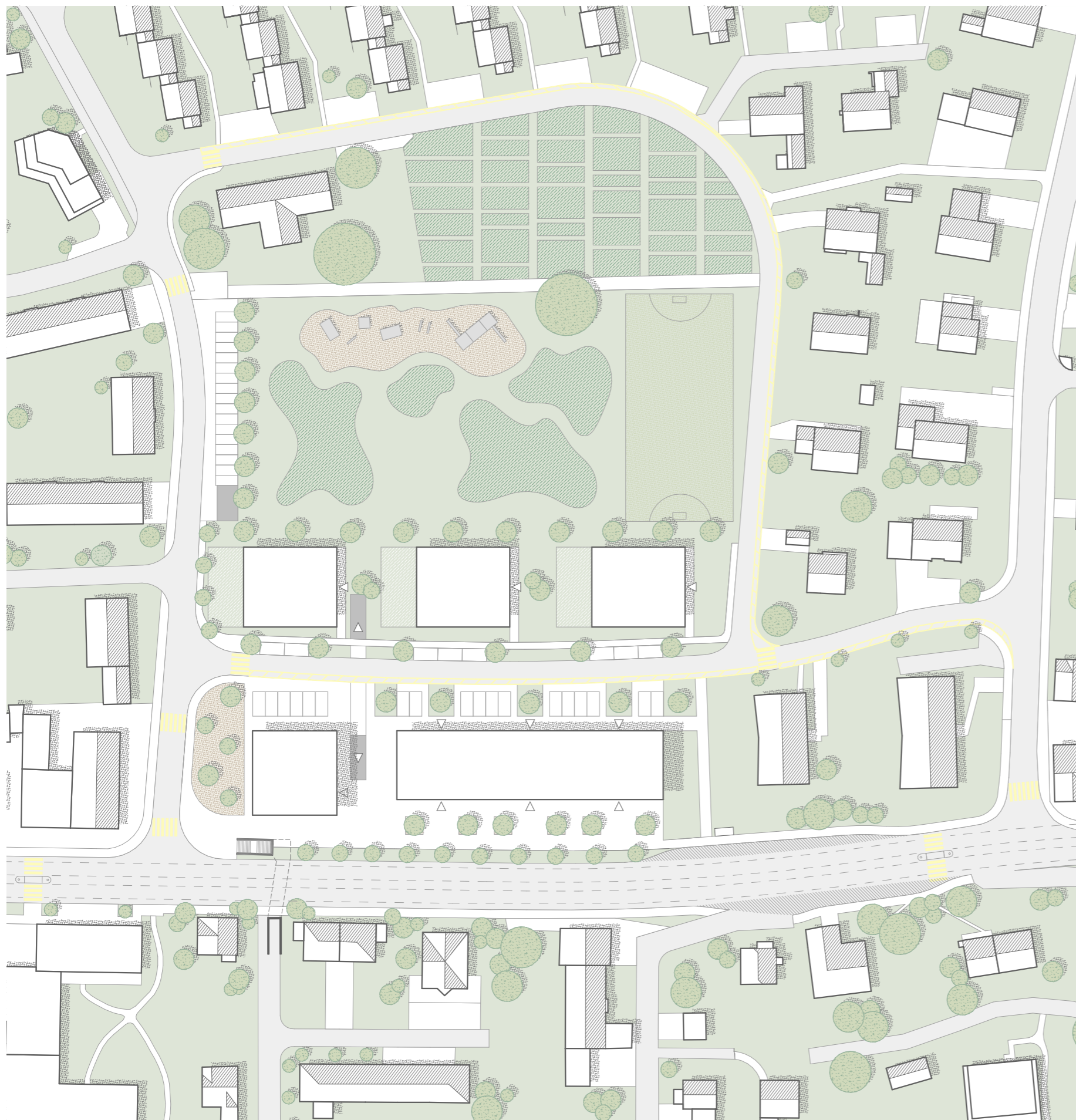
Parzellen- Nr.	Parzelle m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnutzungs-Ziffer Parzelle ca.
1920	1'421	2'520	15	252	1.8
201*	3'050	5'625	37	0	1.8
1929/1921	3'178	5'580	39	651	1.8
<b>Total</b>	<b>7'649</b>	<b>13'725</b>	<b>91</b>	<b>903</b>	<b>1.8</b>



- Gestaltungsplanperimeter
- Neubauten
- Betrachtungsperimeter
- Gewerbe
- Variante 2040+
- Wohnen

\* Parzelle 201 ist als Teilparzelle mit einer Grösse von 3'050 m<sup>2</sup> Teil des Gestaltungsplanperimeters





# Szenario 1

Vision 1.2

Parzelle 1920

Der Fussabdruck des städtebaulichen Markers wird vergrössert um eine Erhöhung der Dichte zu überprüfen.

Parzelle 1929/21

Das Setzungsprinzip des Riegels bleibt analog zur Variante 1.1 gleich, jedoch wird durch die Erhöhung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss die Wirkung und Verträglichkeit im Bezug auf den Städtebau untersucht.

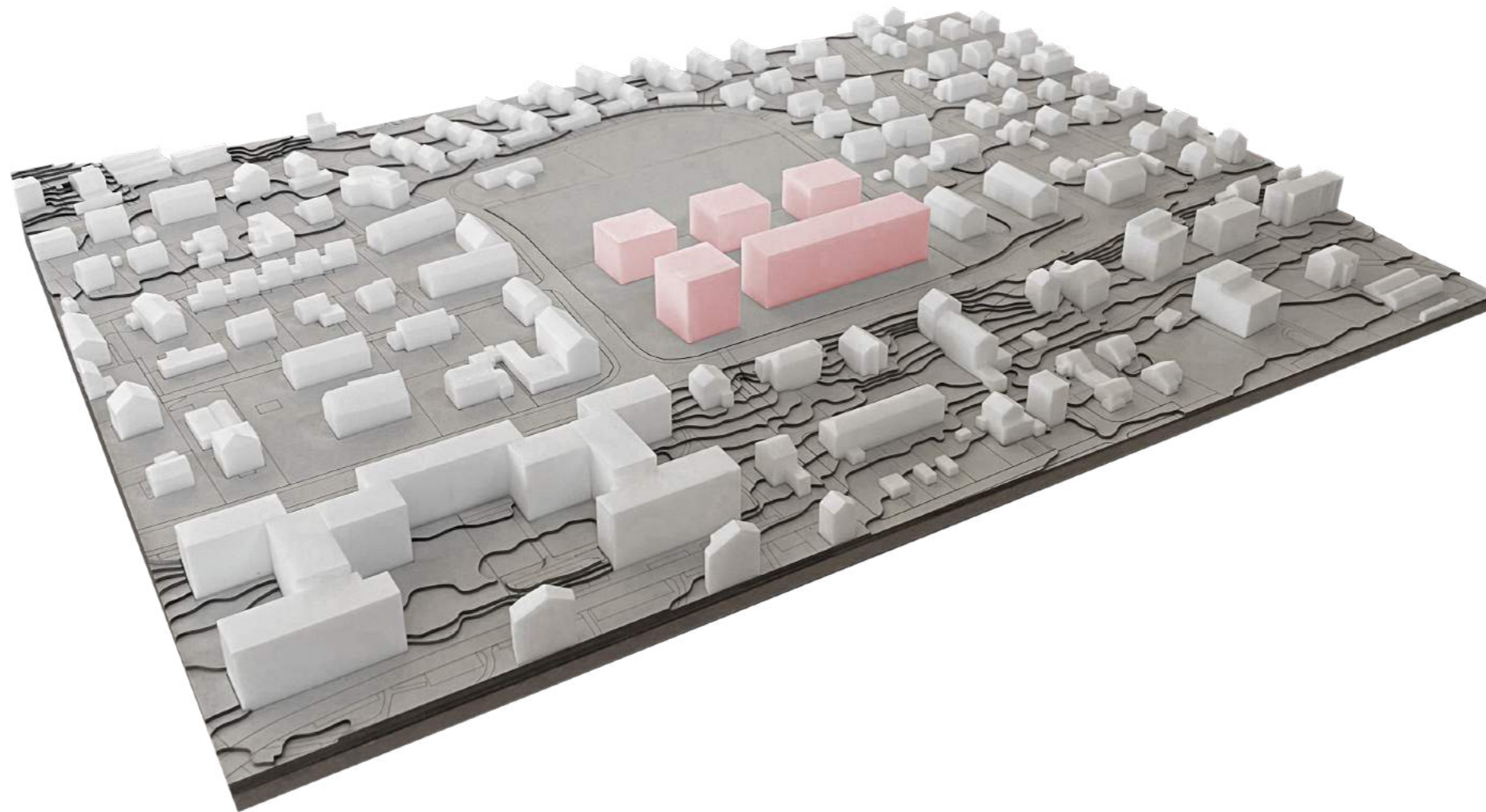
Parzelle 201

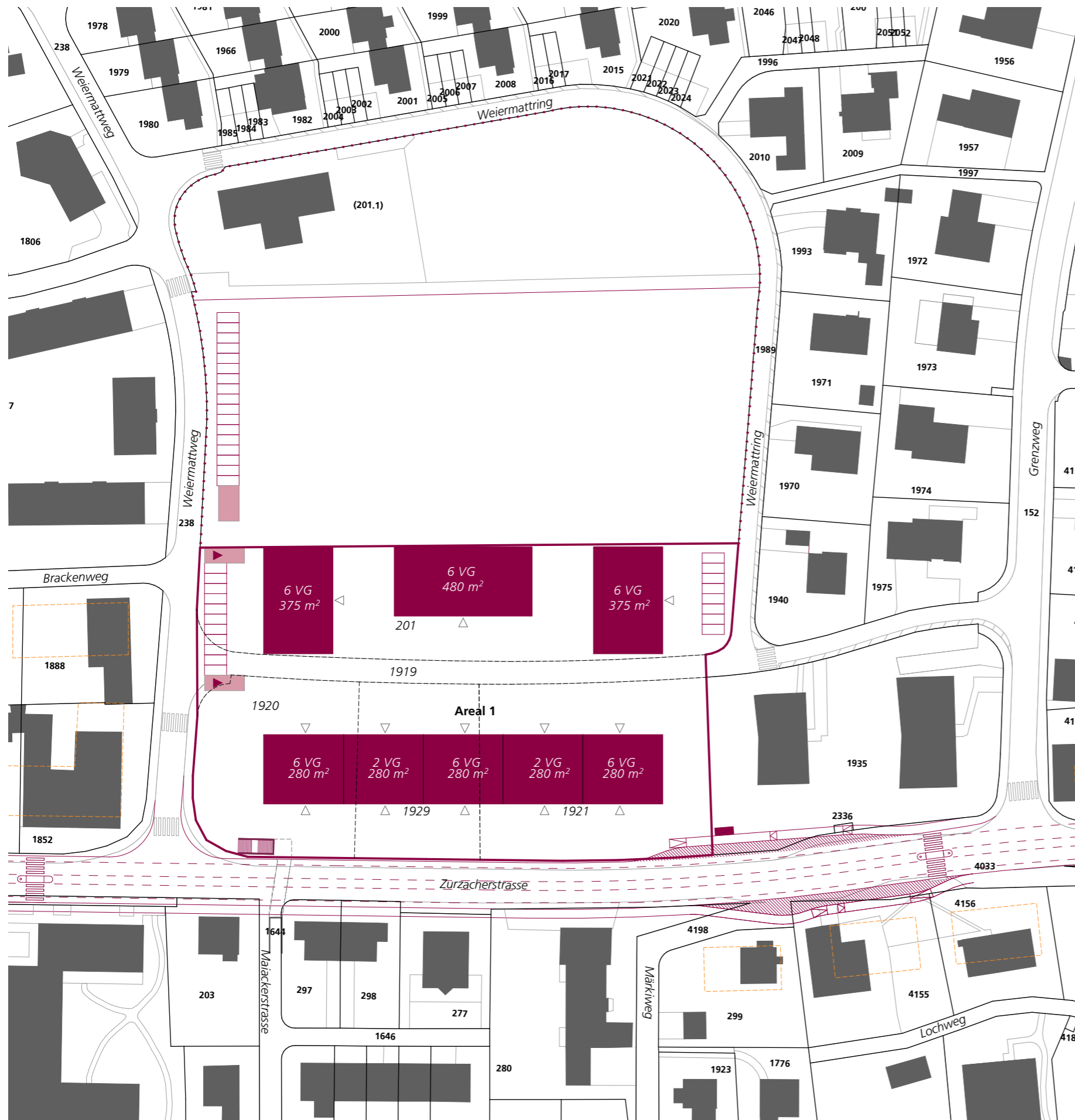
Auch bei den drei Punktbauten wird über die grössere Dimensionierung der Grundfläche eine erhöhte Ausnützung analysiert.



# Szenario 1

Modell 1.2



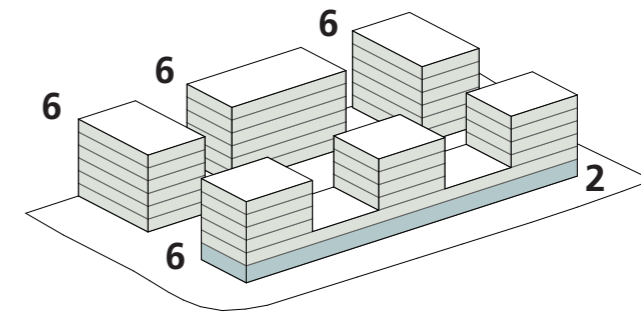


# Szenario 2

Variante 2.1



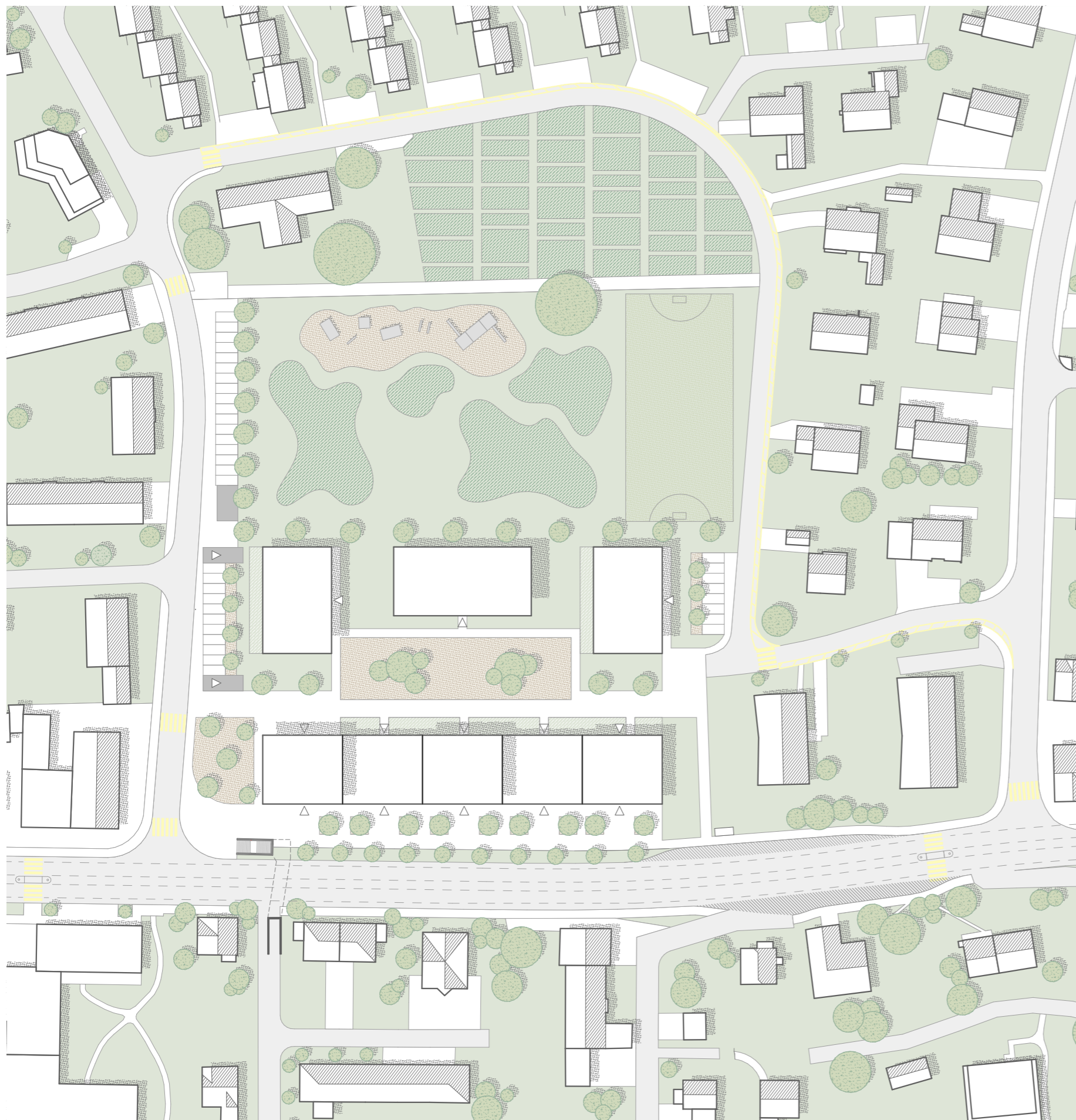
Areal-Nr.	Areal m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnutzungs-Ziffer Areal ca.
1	7'649	13'540	89	980	1.8
<b>Total</b>	7'649	13'540	89	980	1.8



- Gestaltungsplanperimeter
- Neubauten
- Betrachtungsperimeter
- Gewerbe
- Variante 2040+
- Wohnen







## Szenario 2

Vision 2.1

### Städtebau

Die Parzellenstruktur wird aufgehoben und der Gestaltungsplanperimeter mit einer städtebaulich klaren und in sich geschlossenen Form überplant, die Analogien zur Blockrandbebauung zulässt. Dies führt zu einer gesamtheitlich betrachtet hohen Ausnutzung. Durch die Setzung wird die Baulinie der Studie 2040+ respektiert und die Zurzacherstrasse begleitend gefasst. Die Durchdringung zum Grünraum wird berücksichtigt. Durch die angedeutete Ausformulierung des strassenbegleitenden Riegels werden in der Ausarbeitung der inneren Funktion grösserer Freiheiten gewährt.

### Aussenraum

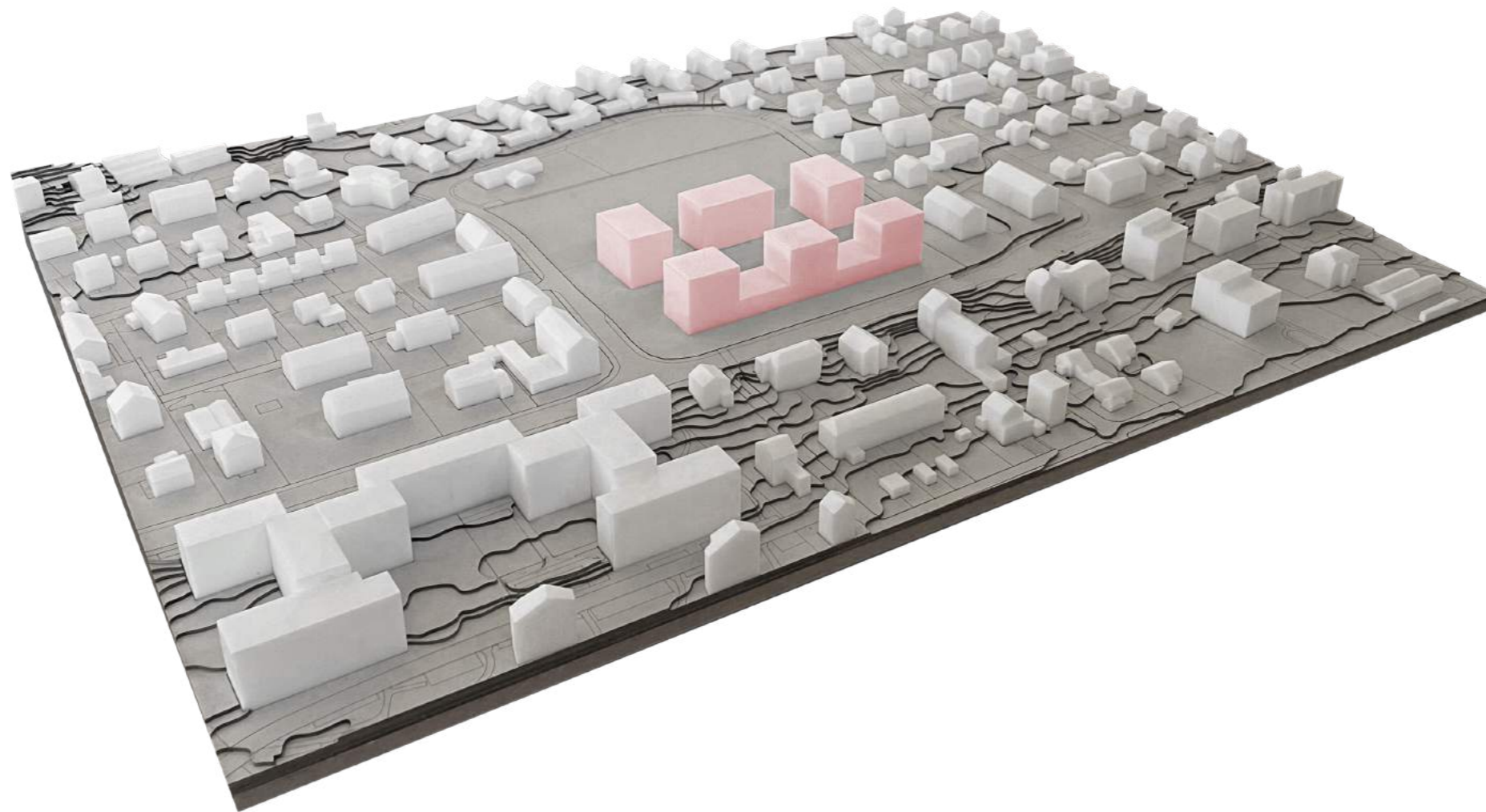
Im Rücken des Riegels entsteht ein frequentierter und lärmabgewandter Innenhof, der in Kombination mit dem exponierten und signalstarken Quartierplatz Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner und Besucher des Quartiers bietet.

### Verkehr

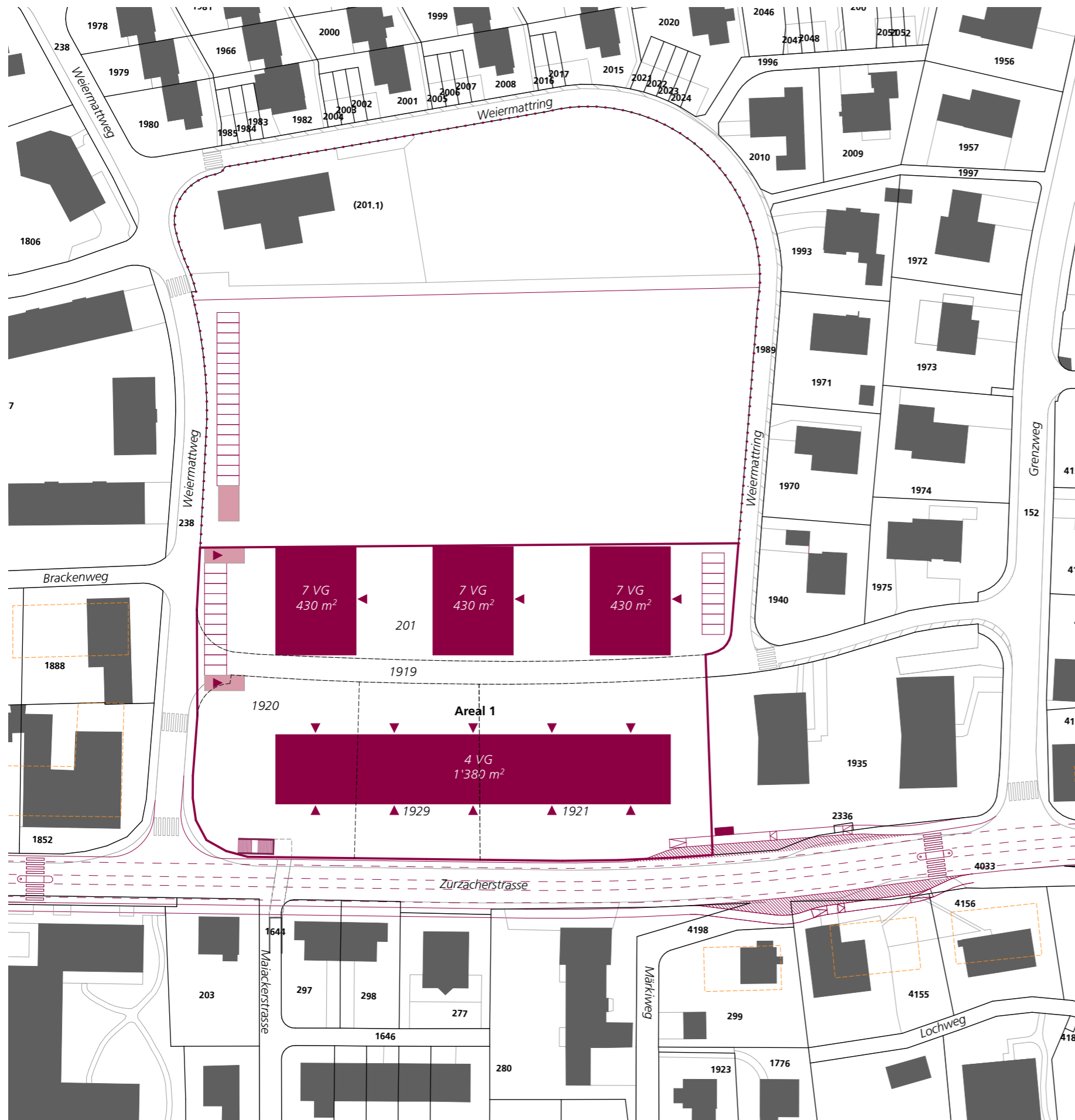
Durch das Aufheben des Weiermattringes als Durchgangs- wie auch Zufahrtsstrasse für den motorisierten Verkehr findet die Erschliessung über den Weiermattweg statt. Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung wird mit zwei Rampen gewährleistet, um einen Konflikt mit den Werkleitungen im Weiermattring zu umgehen. Die Durchwegung über den Projektperimeter in nord-südlicher Richtung soll zukünftig nach wie vor für den Velo- und Fussverkehr gewährleistet sein.

# Szenario 2

Modell 2.1





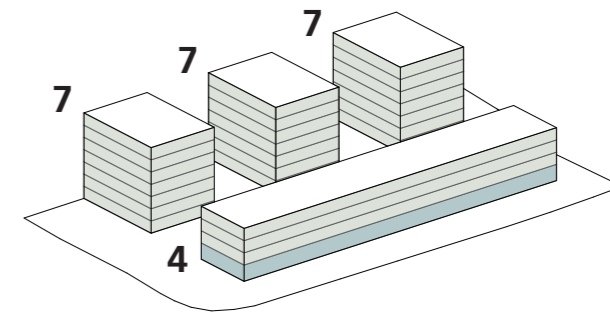


# Szenario 2

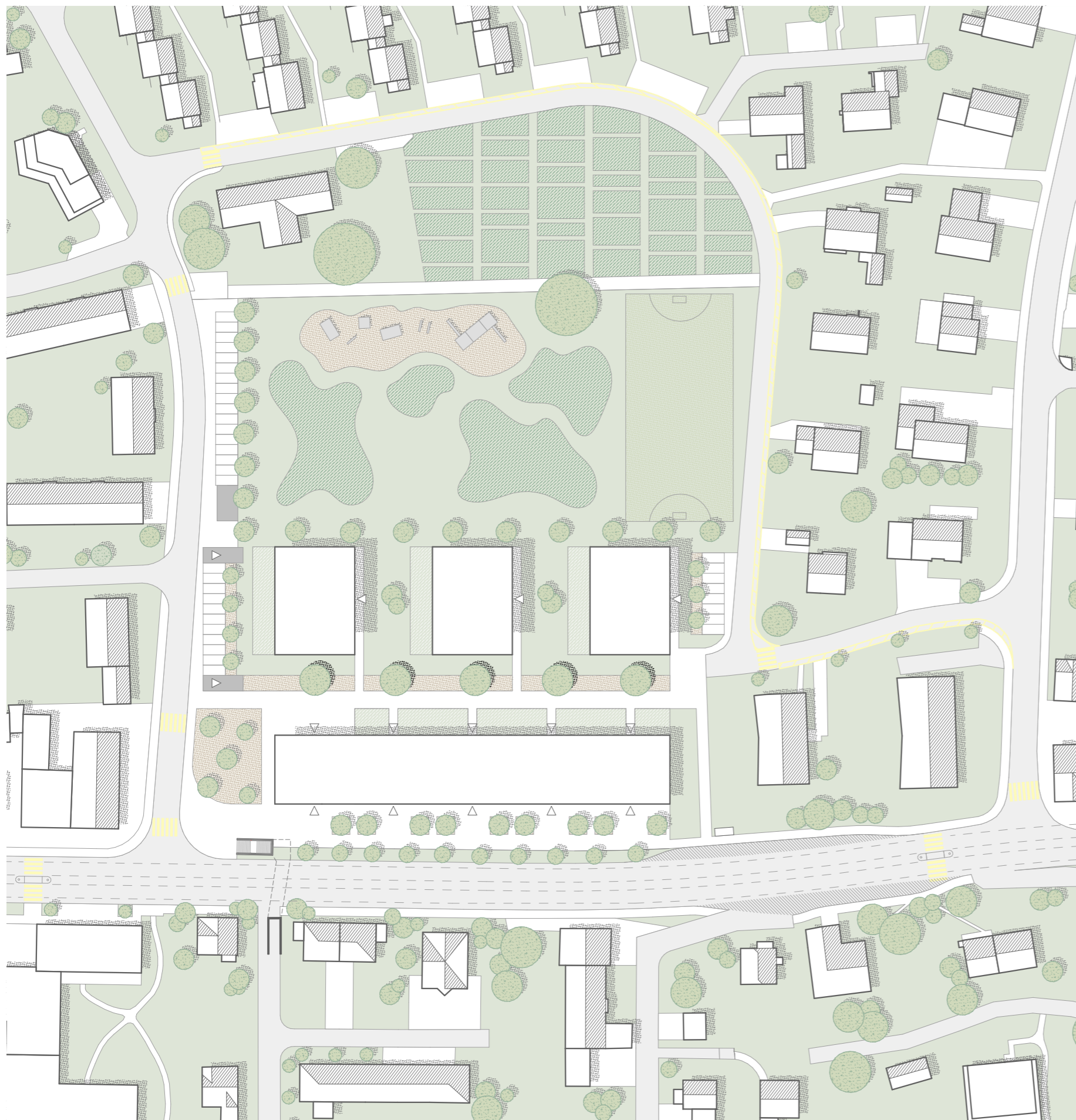
Variante 2.2



Areal-Nr.	Areal m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnutzungs-Ziffer Areal ca.
1	7'649	14'340	95	966	1.9
<b>Total</b>	7'649	14'340	95	966	1.9



- Gestaltungsplanperimeter
- Neubauten
- Betrachtungsperimeter
- Gewerbe
- Variante 2040+
- Wohnen



## Szenario 2

### Vision 2.2

#### Städtebau

Die Setzung orientiert sich stark an der in der Studie 2040+ grob definierten Idee. Zusätzlich wird aus lärmtechnischen Gründen und zum Generieren von geschützten Aussenräumen der Strassenraum durch einen Riegelbau gefasst und abgetrennt. Zum Freiraum hin wird eine maximale Geschossigkeit mit Wohnnutzungen und gegenüber der Strasse eine reduzierte Geschossigkeit mit Gewerbe und Dienstleistung untersucht.

#### Aussenraum

Gemäss der Variante 2.1 ist auch hier ein exponierter Quartierplatz angedacht, der eine Signalwirkung zur Zurzacherstrasse hin zu tragen vermag. Im Rücken des Riegels entsteht eine alleeähnliche Durchwegung, die in der Lage ist als geschützter Aufenthaltsort zu dienen.

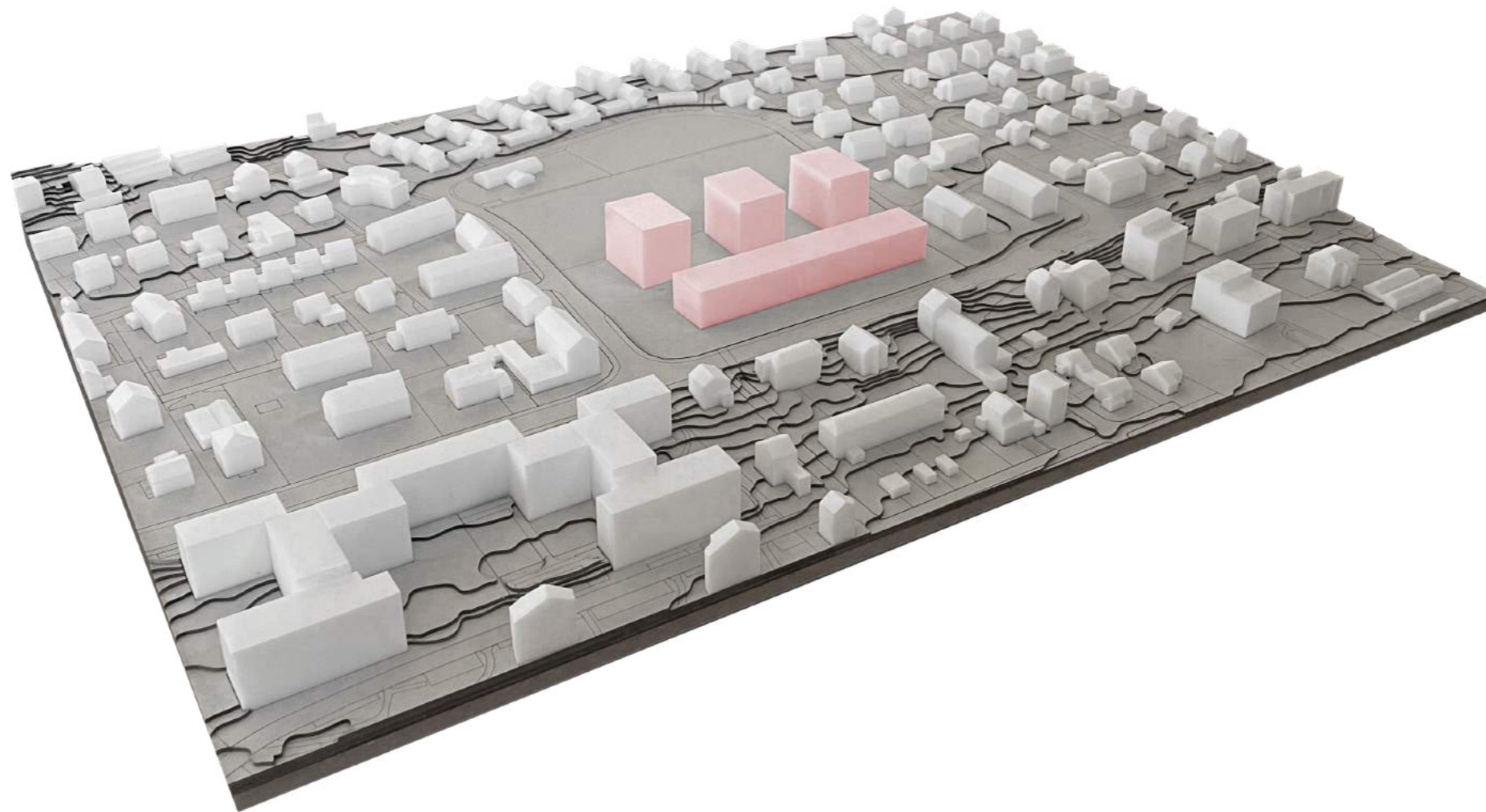
#### Verkehr

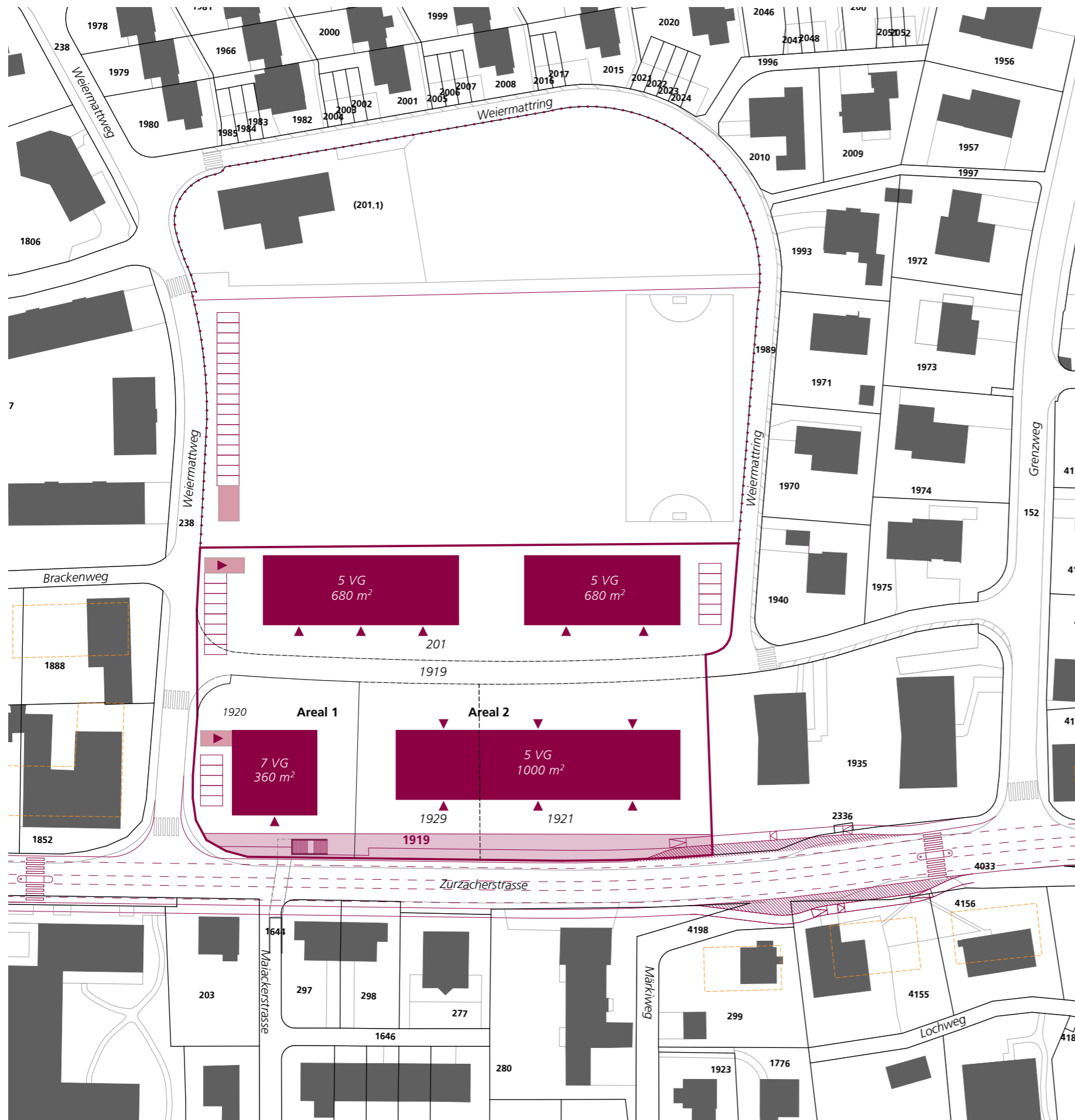
Die Organisation des MIV funktioniert hier analog zur Variante 2.1.



# Szenario 2

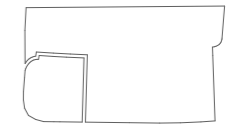
Modell 2.2



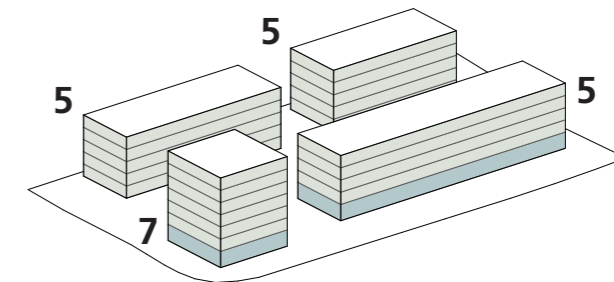


# Szenario 3

Variante 3.1



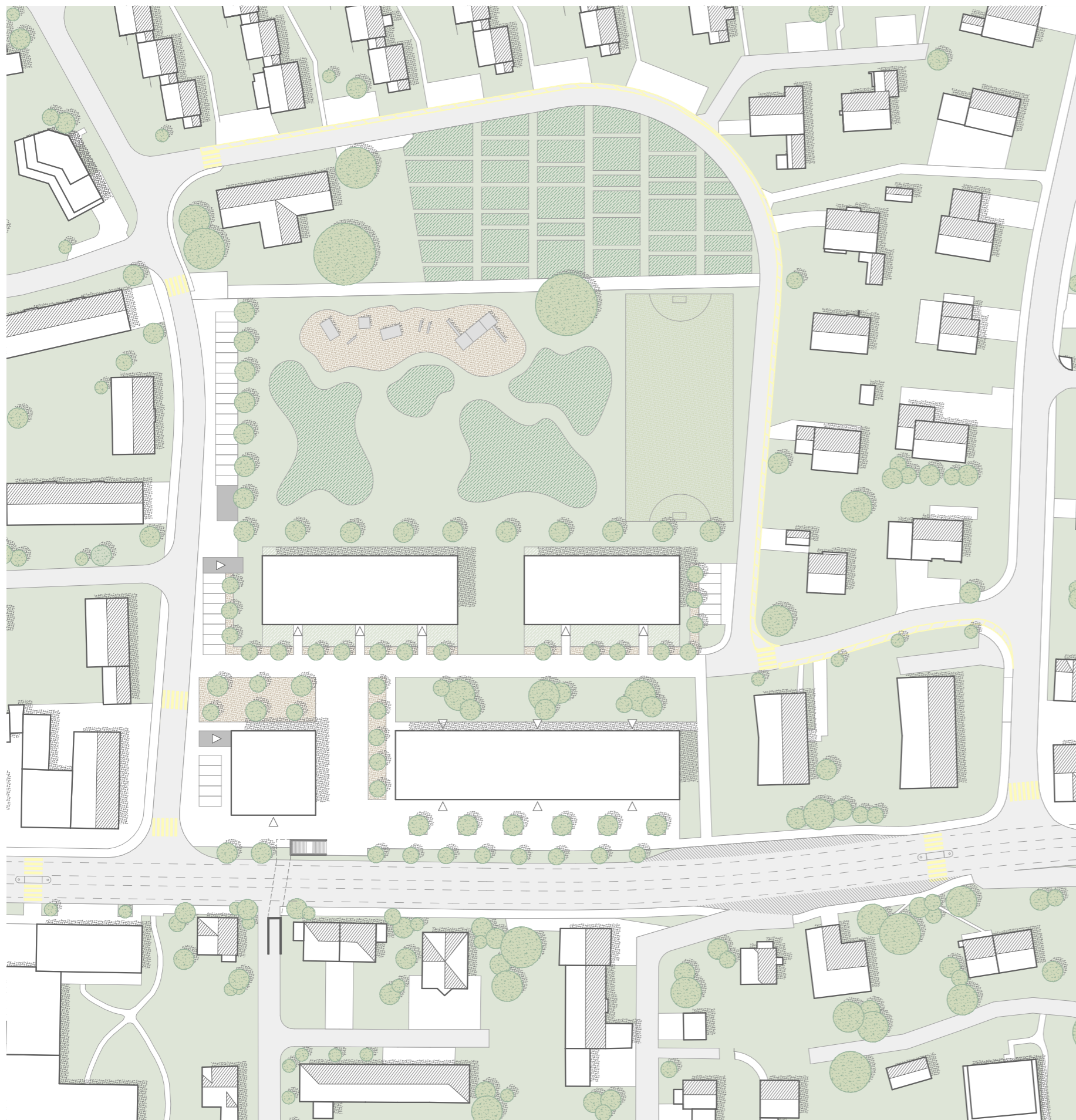
Areal-Nr.	Areal m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnutzungs-Ziffer Areal ca.
1	1'421	2'520	15	252	1.8
2	6'228	11'075	75	70	1.8
<b>Total</b>	<b>7'649</b>	<b>13'595</b>	<b>90</b>	<b>322</b>	<b>1.8</b>



- Gestaltungsplanperimeter
- Neubauten
- Betrachtungsperimeter
- Gewerbe
- Variante 2040+
- Wohnen







# Szenario 3

## Vision 3.1

### Städtebau

Die Parzellen 1929, 1921 und die Teilparzelle 201 werden zusammengeschlossen, während die Parzelle 1920 von Grundeigentümer Antonio Cerra als eigenständig betrachtet wird. Der städtebauliche Grundgedanke des Quartiermarkenzeichens in Form eines Turmes wird wieder aufgenommen. Ergänzt und vervollständigt wird er durch ein Dreiergespann von Riegelbauten die in Längsrichtung der Zurzacherstrasse zu liegen kommen. Der Raum zwischen Turm und strassenbegleitendem Riegel wird grosszügig aufgespannt und schafft so in Kombination mit der Unterführung gegenüber den vorhergegangenen Varianten eine neu gedachte Adressierung.

### Aussenraum

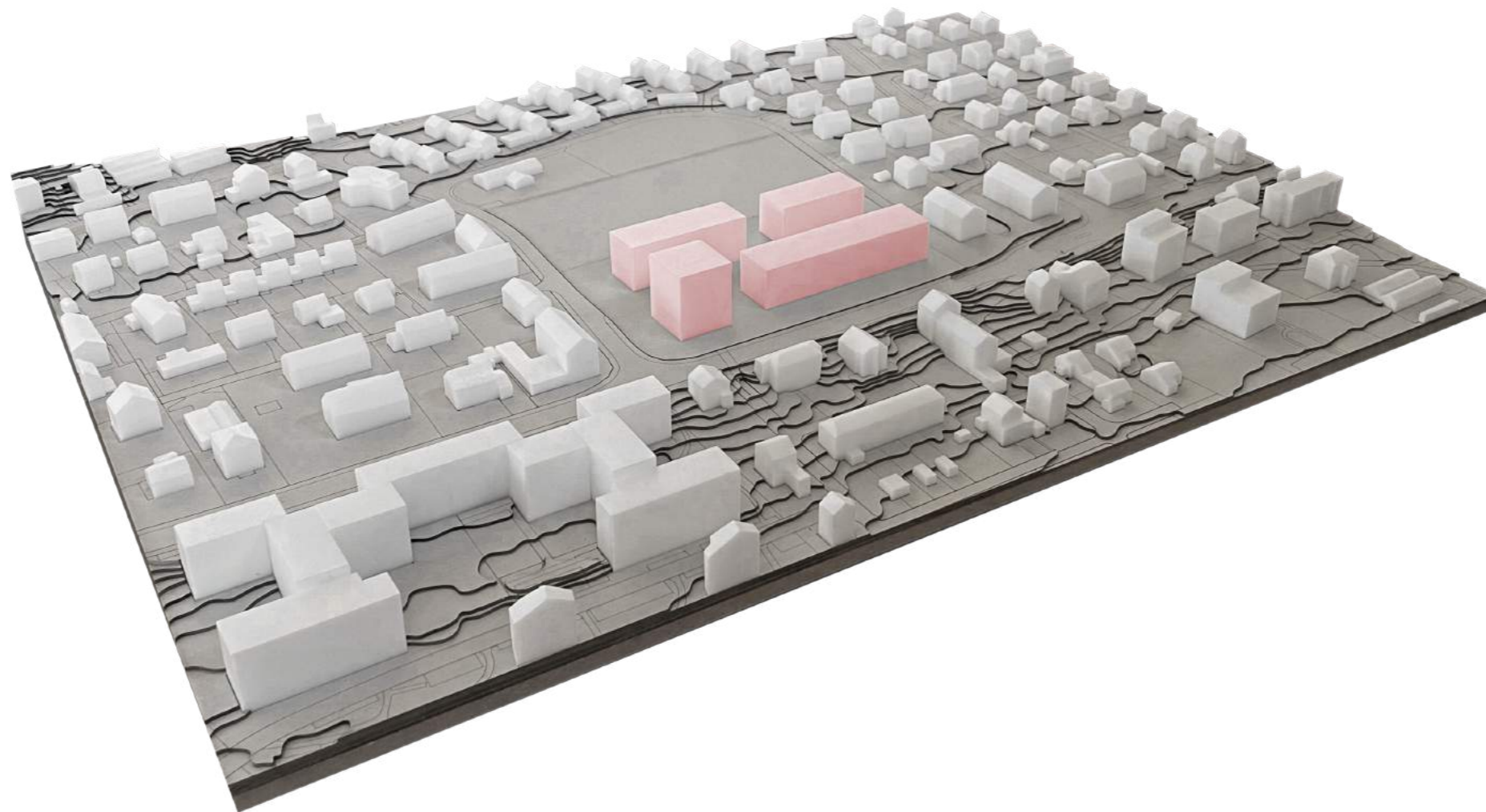
Durch die Setzung der Volumina entsteht ein länglich hybrid nutzbarer Zwischenraum von hoher Qualität, welcher an den Quartierplatz anschliesst. Es entstehen fließende Übergänge zwischen Aufenthalt und Durchwegung wie auch Öffentlichem und Privatem. Durch die Lage des Quartierplatzes im Rücken des Turmes ist dieser weniger exponiert und bietet lärmgeschützt eine höhere Aufenthaltsqualität.

### Verkehr

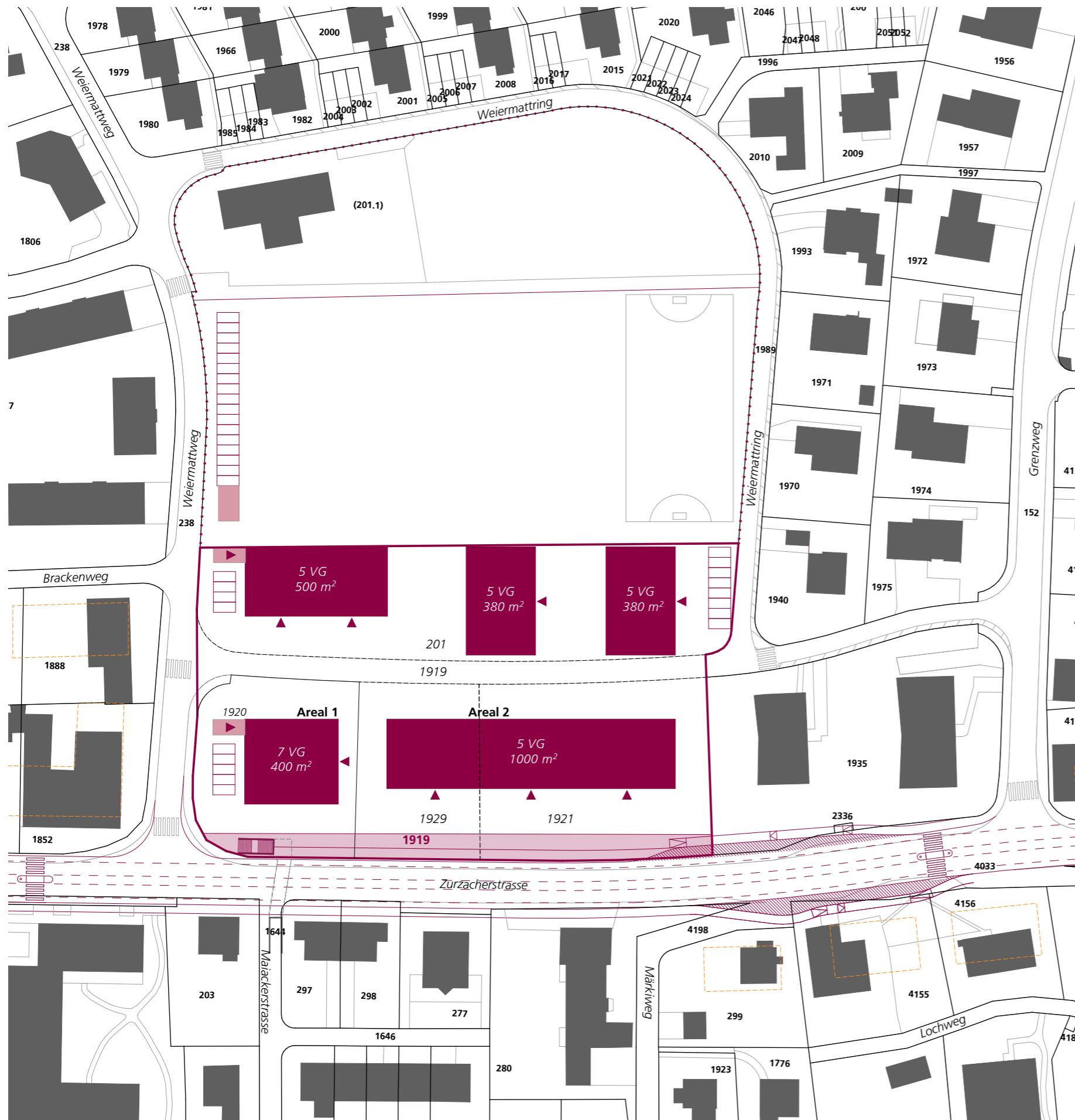
Auch in dieser Variante wird die Parzelle oberirdisch vom motorisierten Verkehr befreit und die Erschliessung der unterirdischen wie auch oberirdischen Parkierung an den Rand des Perimeters geschoben. Eine minimierte oberirdische Parkierungsmöglichkeit unmittelbar vor dem Gewerbe auf der Parzelle 1920 soll eine höhere Kundenfrequenz ermöglichen.

# Szenario 3

Modell 3.1

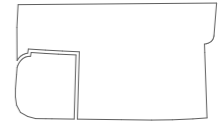






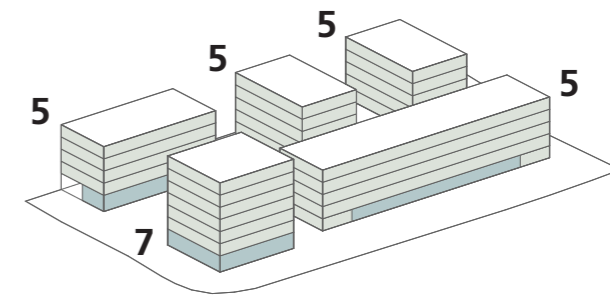
# Szenario 3

Variante 3.2



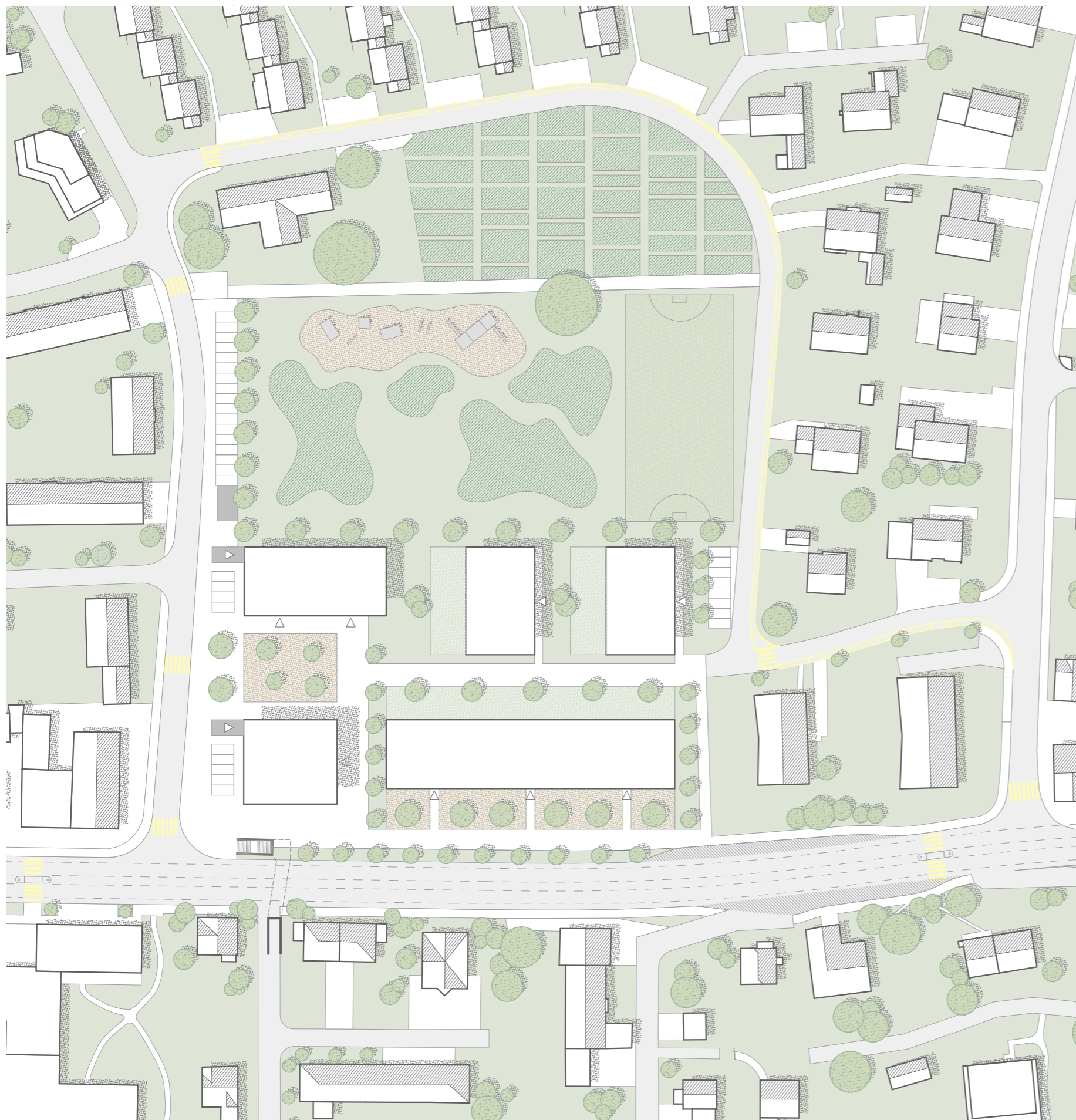
Areal- Nr.	Areal m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnutzungs-Ziffer Areal ca.
1	1'421	2'520	14	280	1.8
2	6'228	11'300	76	700	1.8

**Total** 7'649 13'820 90 980 1.8



- Gestaltungsplanperimeter
- Neubauten
- Betrachtungsperimeter
- Gewerbe
- Variante 2040+
- Wohnen





# Szenario 3

Vision 3.2

## Städtebau

Die strassenseitige Bebauung bleibt in ihrer Logik gleich der Variante 3.1. Die dem Grünraum zugewandten Volumen hingegen sind kleinteiliger ausformuliert und suchen die spezifische Ausrichtung. Der turmartige Bau erhält ein Gegenüber. Im Bezug auf die Adressierung werden die Zugänge rund um den Turm nicht priorisiert, sondern umspülen selbigen.

## Aussenraum

Durch die spezifische Setzung entstehen präzise gesetzte Räume und Wege. Der Quartierplatz spannt sich fast selbstverständlich zwischen den Volumen auf und wird gefasst. Die wichtige öffentliche Fuss- und Velodurchwegung wirkt auf den Platz wie ein versorgender Zulauf und lässt diesen mit dem Quartier interagieren.

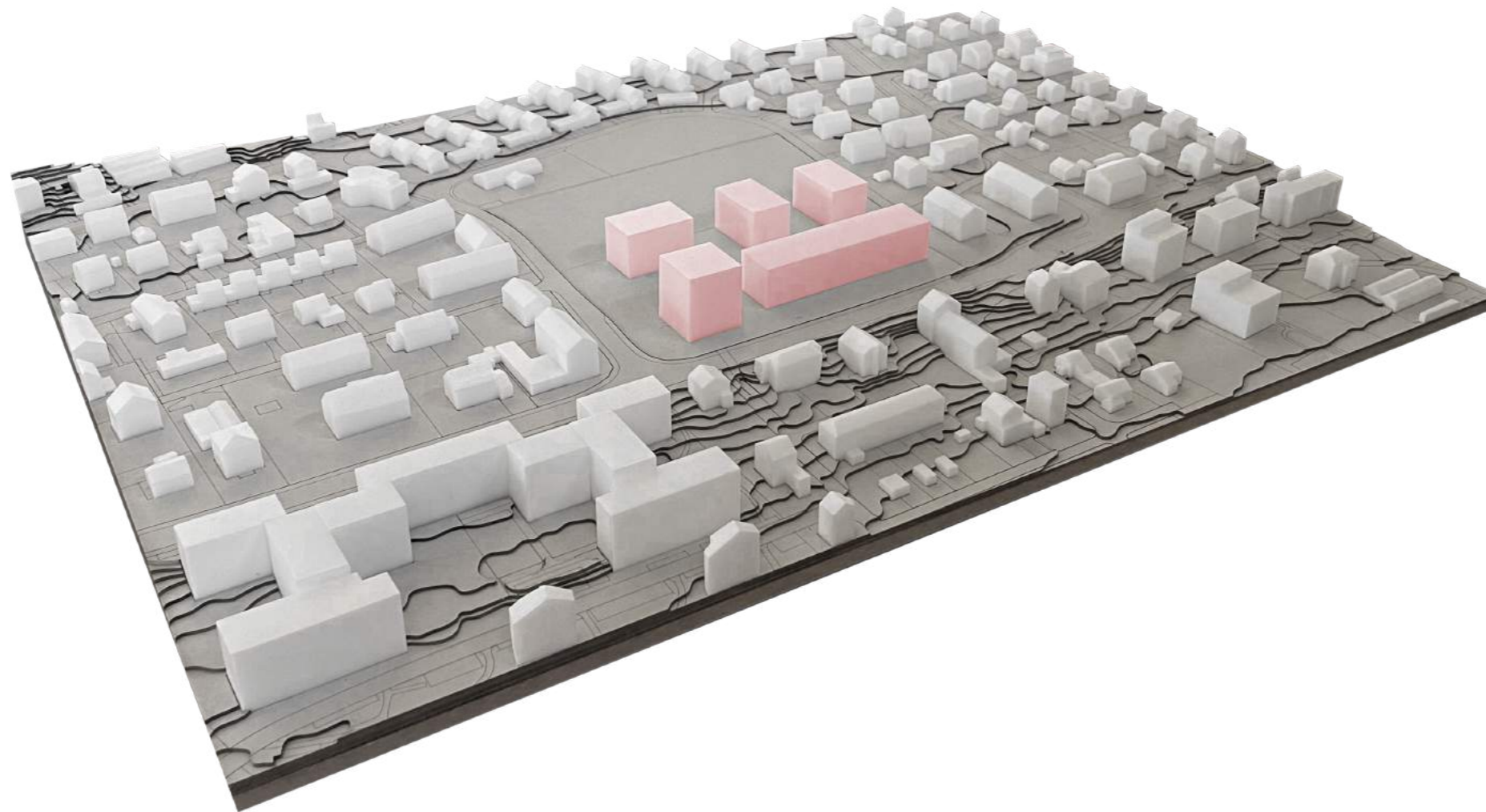
## Verkehr

Die angedachte Organisation des motorisierten Individualverkehrs funktioniert hier analog zur Variante 3.1.



# Szenario 3

Modell 3.2



# Workshop 2

## Fazit Workshop 1

Die Variante 1.2, 2.2 und 3.1 sind im ersten Workshop ausgeschieden und werden aus folgenden Gründen nicht mehr weiterverfolgt:

### Variante 1.2:

Die Erhöhung der Ausnützung mittels Fussabdrucks oder Geschossigkeit lässt keinen klar lesbaren Städtebau mehr zu.

### Variante 2.2:

Drei maximalgeschossige Baukörper gegenüber dem Freiraum und der dahinterliegenden Siedlung am Bruggerberg wurde von den Ortsbürger Brugg als kritisch eingeschätzt.

### Variante 3.1:

Die Blickbezüge gegenüber dem Freiraum sind nicht mehr so grosszügig wie in der Variante 3.2.

## Ablauf

Weiterverfolgte Varianten:

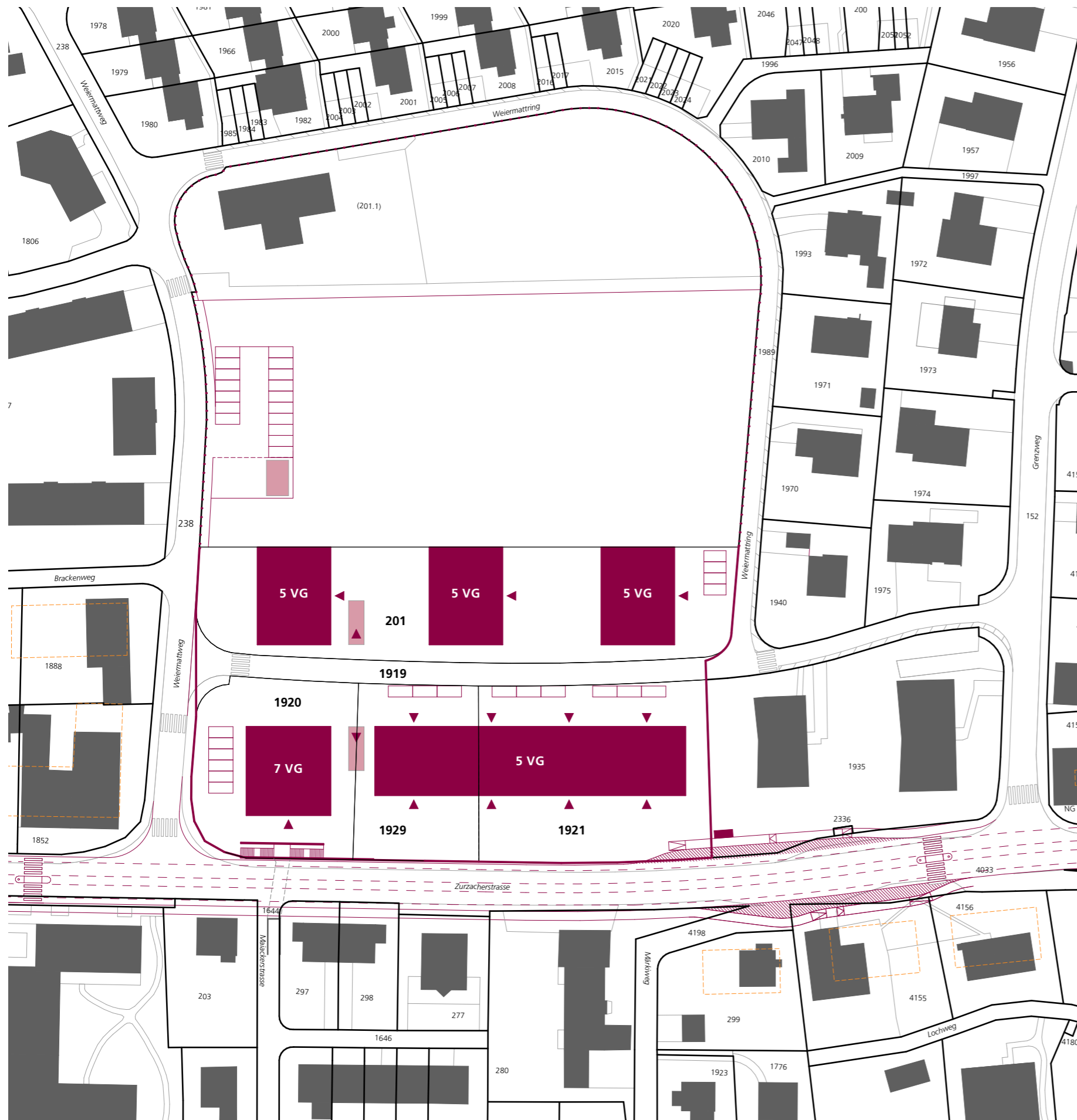
- Variante 1.1
- Variante 2.1
- Variante 3.2

Im zweiten Workshop werden die Resultate der seit dem Workshop 1 vertieft bearbeiteten Varianten, präsentiert, diskutiert und kritisiert. Ein zentrales Thema ist die Untersuchung der von der Zurzacherstrasse ausgehenden Lärmschutzthematik.

## Zielsetzung

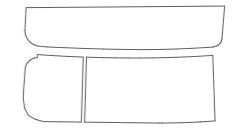
Ziel des Workshop 2 ist es nochmals im interdisziplinären Verfahren die Stärken und Schwächen der 3 verbliebenen Setzungsvarianten heraus zu kristallisieren und diese auf eine favorisierte Setzung zu reduzieren.



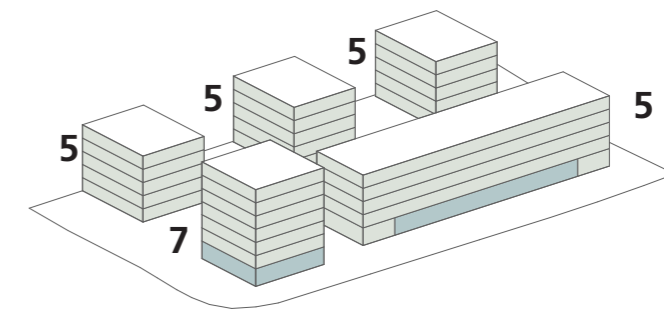


# Szenario 1

Variante 1.1



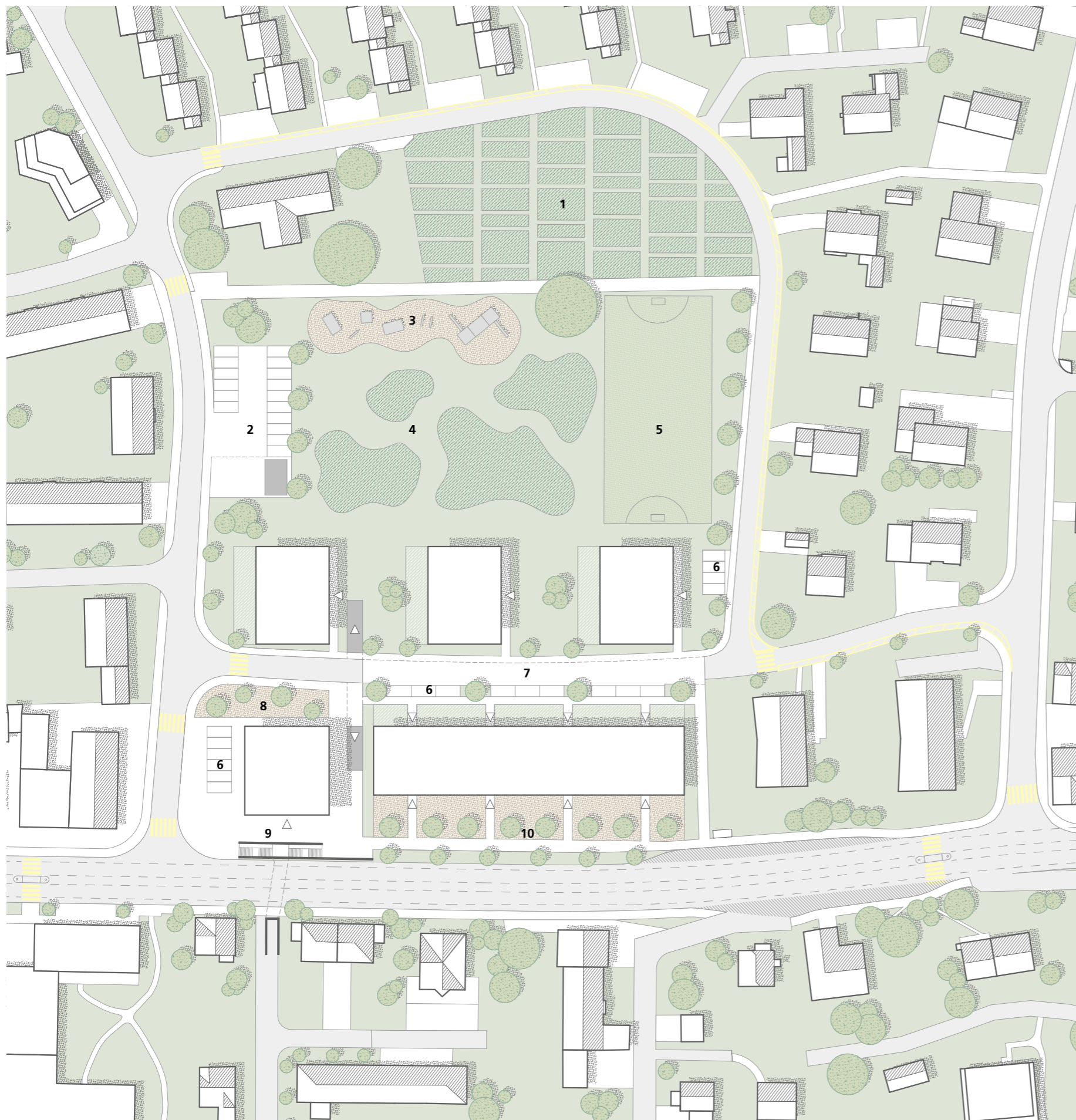
Parzellen- Nr.	Parzelle m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnützungs-Ziffer Parzelle ca.
1920	1'421	2'300	20	270	1.6
201*	3'050	4'900	45	0	1.6
1929/1921	3'178	5'000	37	180	1.6
<b>Total</b>	<b>7'649</b>	<b>12'200</b>	<b>102</b>	<b>450</b>	<b>1.6</b>



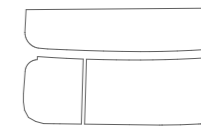
- Gestaltungsplanperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Variante 2040+
- Neubauten
- Gewerbe
- Wohnen

\* Parzelle 201 ist als Teilparzelle mit einer Grösse von 3'050 m<sup>2</sup> Teil des Gestaltungsplanperimeters





# Szenario 1



## Vision 1.1

- 1 Schrebergarten / Urbangardening / Grüngutplatz
- 2 Quartierparkplatz / Entsorgung
- 3 Quartierspielplatz
- 4 Quartierpark
- 5 Fussballfeld
- 6 Besucherparkplätze
- 7 Wohnstrasse
- 8 Quartierplatz
- 9 Unterführung
- 10 Wandelbare Vorgartensituation

**Grünflächenziffer WA 5: 0.2 ca. 1'530 m<sup>2</sup>**

**Kinderspielfläche: 15% AGF ca. 1'800 m<sup>2</sup> (Quartierspielplatz 500 m<sup>2</sup>)**

## Änderungen gegenüber Workshop 1

Der Quartierplatz wird in den Rücken des maximalgeschossigen Baukörpers gesetzt. So kann einerseits eine grössere Aufenthaltsqualität und andererseits, ein grösseres oberirdisches Parkplatzangebot für die Gewerbefläche geschaffen werden.

Durch die grosszügige Ausgestaltung der Fussgängerunterführung wird eine bessere Durchwegung ohne Priorisierung der Laufrichtung generiert.





# Szenario 1

## Untergeschoss 1.1

- Gestaltungsplanperimeter
- Betrachtungsperimeter
- ↔ Zufahrt MIV
- Setzung Variante 1.1
- Parzellengrenze
- Werkleitungstrasse

## Parkplatzbedarf gemäss VSS 640281, BNO maximalfaktor

Zone C, Maximalfaktor: Wohnen 100%, Besucher / Kunden 70%, Personal 70%

Bewohner (1:1 WGH)

	Cerra	20 Stk.	
	Wohnbaugenossenschaft	37 Stk.	
	Ortsbürger	45 Stk.	<b>102 Stk.</b>
	Besucher WHG (10% der Bewohnerparkfelder)	8 Stk.	
	Kunden (3.5 PP pro 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	12 Stk.	
	Personal (1.5 PP pro 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	5 Stk.	<b>25 Stk.</b>
	<b>Total</b>		<b>127 Stk.</b>

## Parkplatzangebot Variante 3.2

	Oberirdisch	19 Stk.	
	Unterirdisch	115 Stk.	
	<b>Total</b>		<b>131 Stk.</b>

Der Quartierparkplatz ist nicht teil dieser Berechnung

## Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Durch den Erhalt des Weiermattrings ist die Erschliessung rückwärtig über zwei separate Rampen gewährleistet. Dies hat Vorteile bei einer allfälligen Etappierung der Bebauungen. Sollte eine komplett voneinander unabhängige Realisierung erwünscht sein, besteht die Möglichkeit von drei separaten Abfahrten.

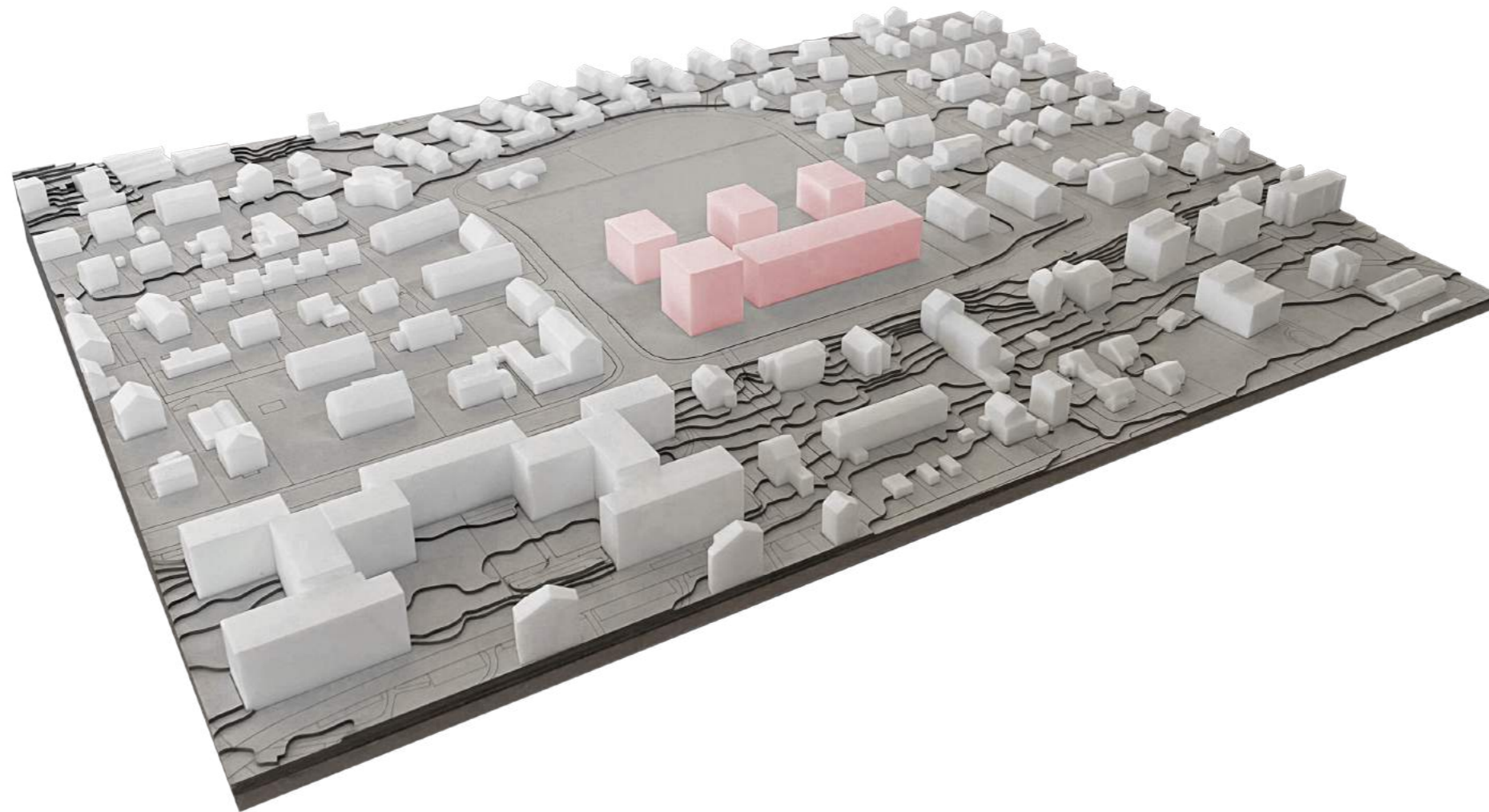
## Untergeschoss

Durch das Erstellen von zwei getrennten Untergeschossen besteht kein Konflikt mit den Werkleitungen im Weiermattring. Dadurch geht jedoch Untergeschossfläche verloren, was für die Grundeigentümer Antonio Cerra und Ortsbürger Brugg bedeutet für Technik und Keller alternative Lösungen in Form eines zweiten Untergeschosses anzudenken.

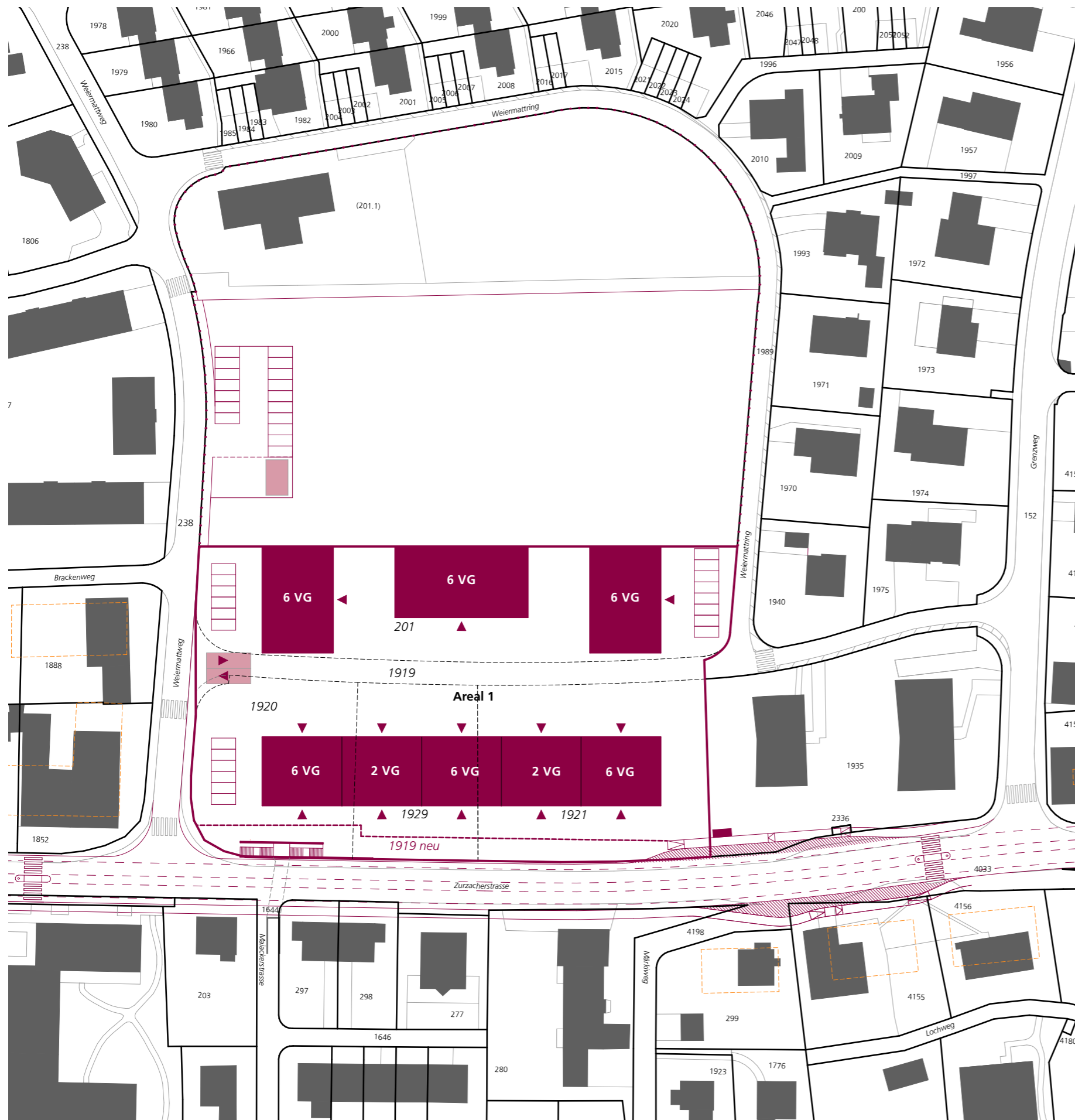
Die Leitungen im Parzellenbereich der Wohnbaugenossenschaft müssen in allen Varianten umgelegt werden.

# Szenario 1

Modell 1.1





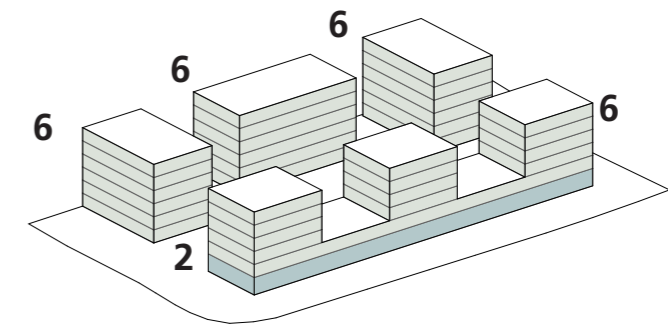


# Szenario 2

Variante 2.1

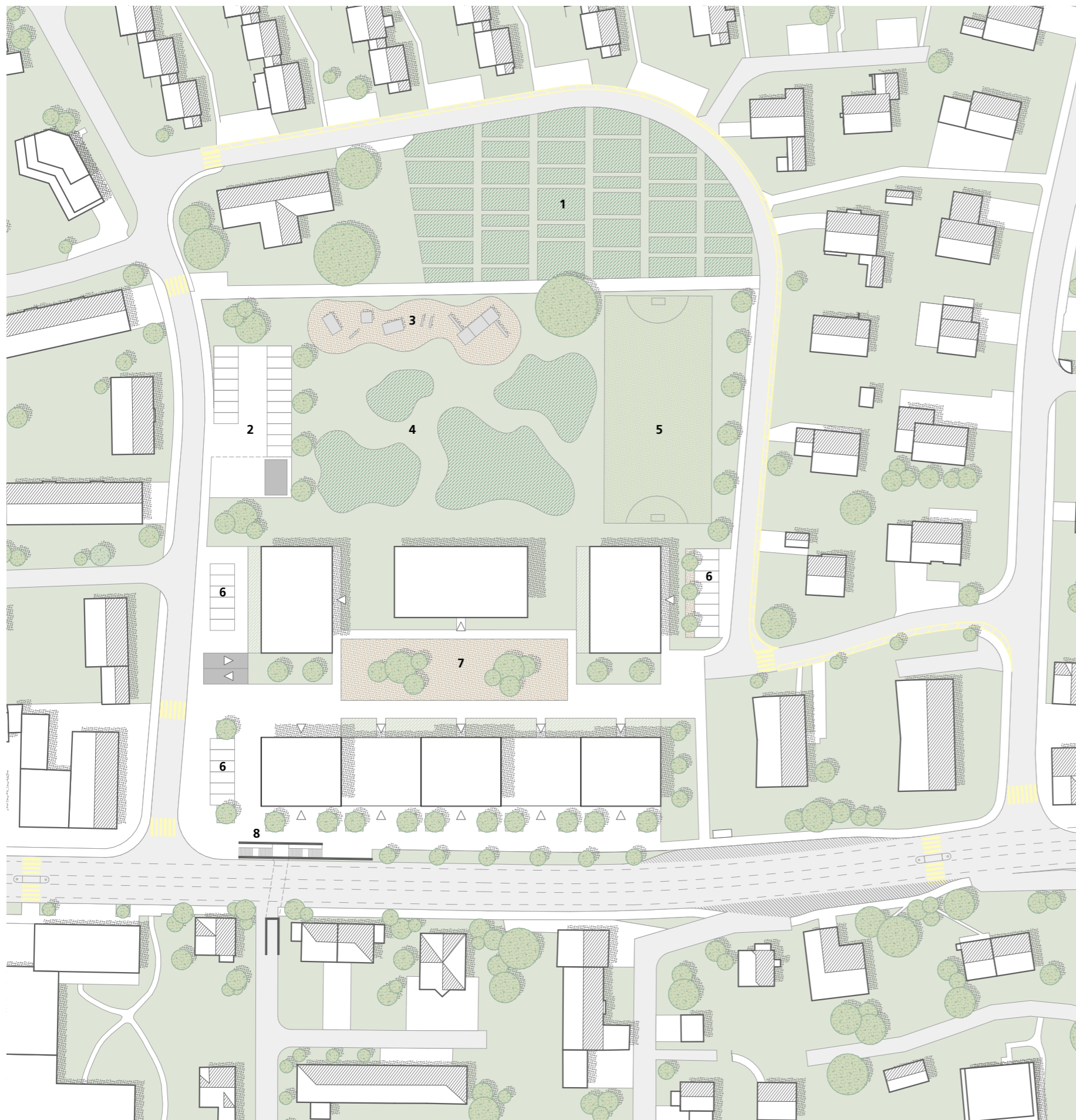


Areal-Nr.	Areal m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnutzungs-Ziffer Areal ca.
1	7'649	14'100	110	1'200	1.8
<b>Total</b>	7'649	14'100	110	1'200	1.8



- Gestaltungsplanperimeter
- Neubauten
- Betrachtungsperimeter
- Gewerbe
- Variante 2040+
- Wohnen





# Szenario 2



## Vision 2.1

- 1 Schrebergarten / Urbangardening / Grüngutplatz
- 2 Quartierparkplatz / Entsorgung
- 3 Quartierspielplatz
- 4 Quartierpark
- 5 Fussballfeld
- 6 Besucherparkplätze
- 7 Quartierplatz
- 8 Unterführung

**Grünflächenziffer WA 5: 0.2 ca. 1'530 m<sup>2</sup>**

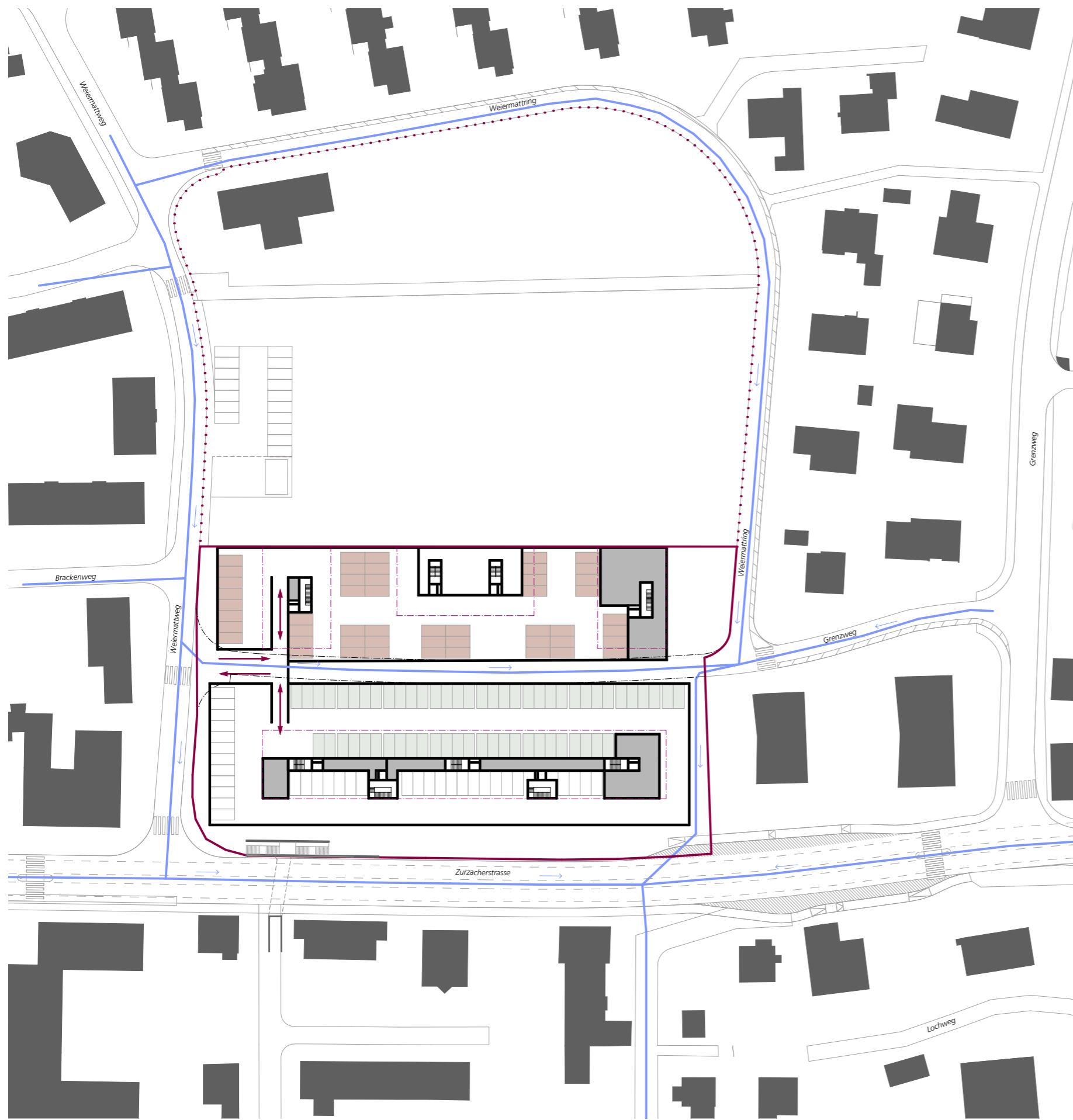
**Kinderspielfläche: 15% ca. 2'200 m<sup>2</sup> (Quartierspielplatz 500 m<sup>2</sup>)**

### Änderungen gegenüber Workshop 1

Der Quartierplatz wird durch ein grösseres oberirdisches Parkplatzangebot ersetzt. Die Funktion der Aufenthaltsmöglichkeiten wird durch den Innenhof übernommen. Zusätzlich soll das im Erdgeschoss angesiedelte Gewerbe diesen Hof beleben und zusammen mit der Durchwegung der Öffentlichkeit zugänglich machen.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt durch eine doppelspurige Rampe.





# Szenario 2

## Untergeschoss 2.1

- Gestaltungsplanperimeter
- Setzung Studie
- Betrachtungsperimeter
- Parzellengrenze
- ↔ Zufahrt MIV
- Werkleitungstrasse

## Parkplatzbedarf gemäss VSS 640281, BNO maximalfaktor

Zone C, Maximalfaktor: Wohnen 100%, Besucher / Kunden 70%, Personal 70%

Bewohner (1:1 WGH)

<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Cerra / Wohnbaugenossenschaft	60 Stk.	
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e0b297; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Ortsbürger	50 Stk.	<b>110 Stk.</b>
Besucher WHG (10% der Bewohnerparkfelder)	11 Stk.	
Kunden (3.5 PP pro 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	30 Stk.	
Personal (1.5 PP pro 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	13 Stk.	<b>54 Stk.</b>
<b>Total</b>		<b>164 Stk.</b>

## Parkplatzangebot Variante 3.2

Oberirdisch	20 Stk.	
Unterirdisch	144 Stk.	
<b>Total</b>		<b>164 Stk.</b>

Der Quartierparkplatz ist nicht teil dieser Berechnung

## Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Die doppelspurige Rampe erfolgt über den Werkleitungen im Weiermattweg. Die Verzweigung des Fahrwegs ermöglicht auch in dieser Variante eine bedingte Etappierung.

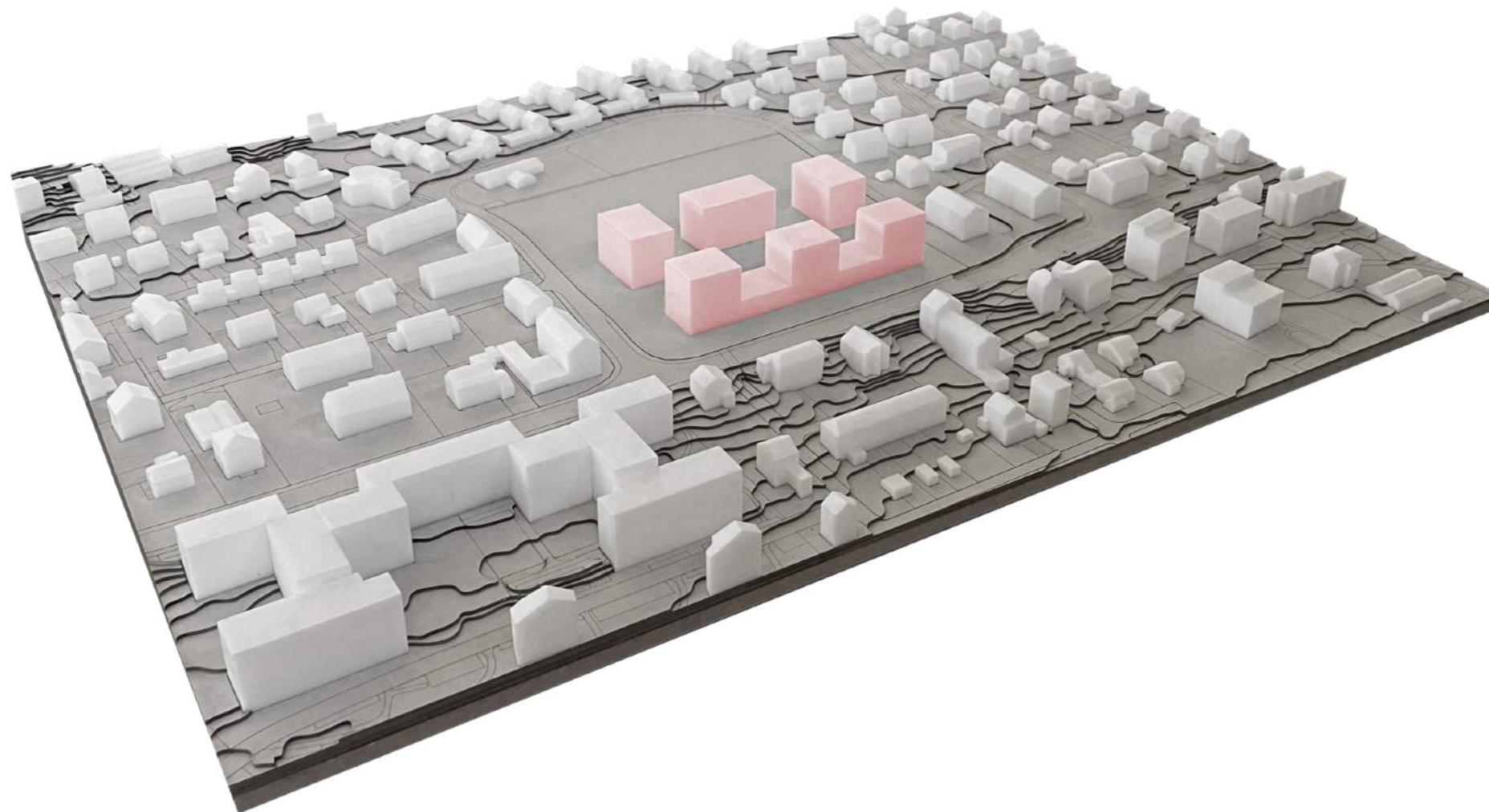
## Untergeschoss

Durch die Gebäudesetzung im Bereich der Ortsbürger entstehen grosse Verschnitte in der Untergeschossfläche, was für die Parkierung eine grosse Verkehrsfläche voraussetzt und diese ineffizient werden lässt.

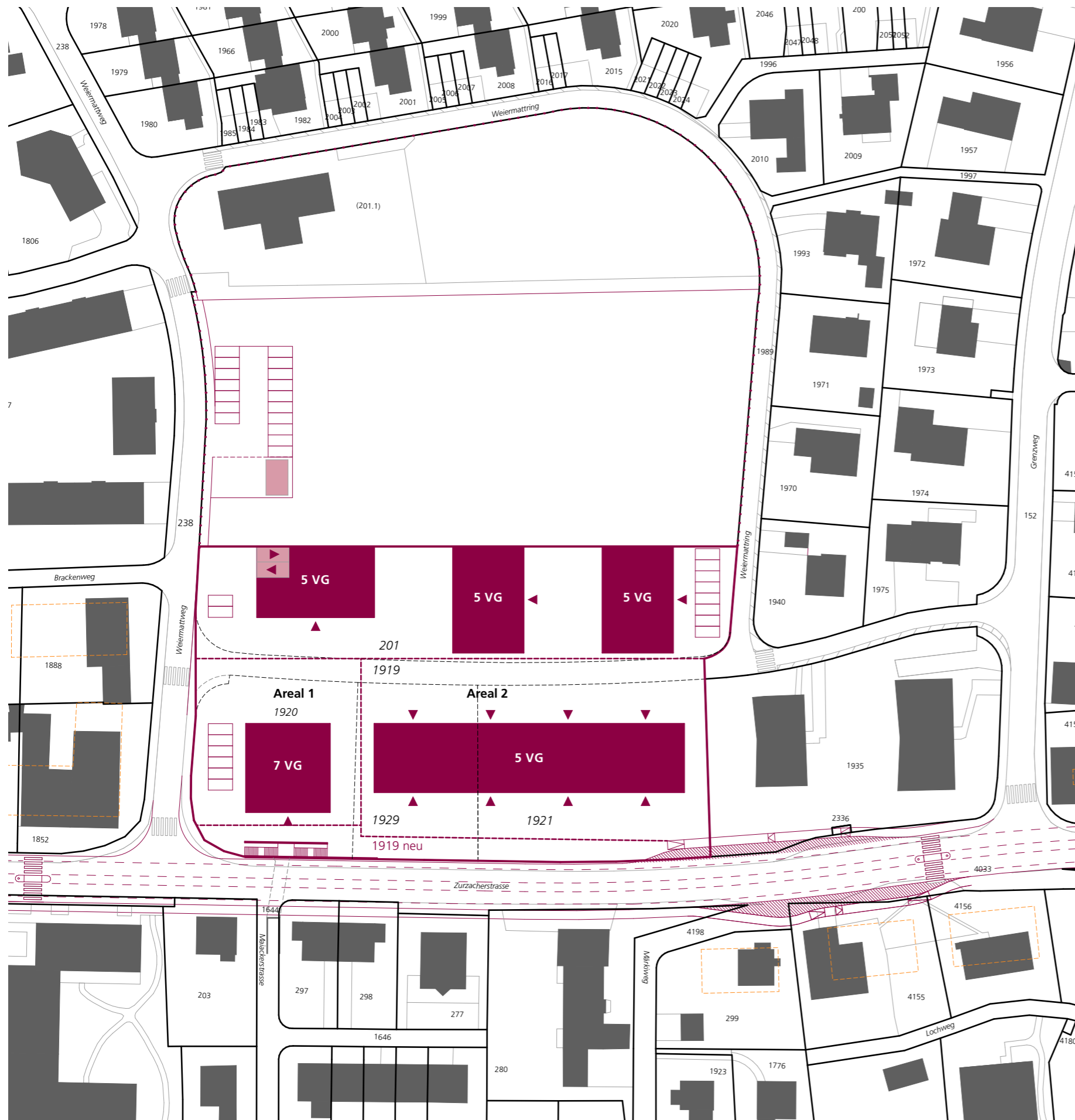
Bei allen Grundeigentümer reicht die verfügbare Fläche im Untergeschoss nicht aus um Keller- und Technikräumlichkeiten unterzubringen.

# Szenario 2

Modell 2.1

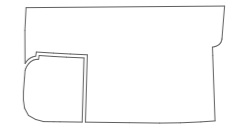






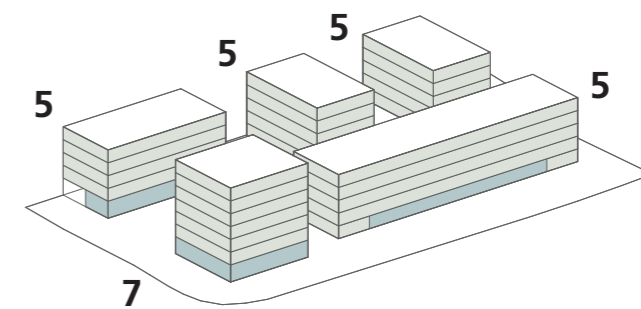
# Szenario 3

Variante 3.2



Areal- Nr.	Areal m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnutzungs-Ziffer Areal ca.
1	1'421	2'300	20	270	1.6
2	6'228	9'900	79	420	1.6
<b>Total</b>	<b>7'649</b>	<b>12'200</b>	<b>99</b>	<b>690</b>	<b>1.6</b>

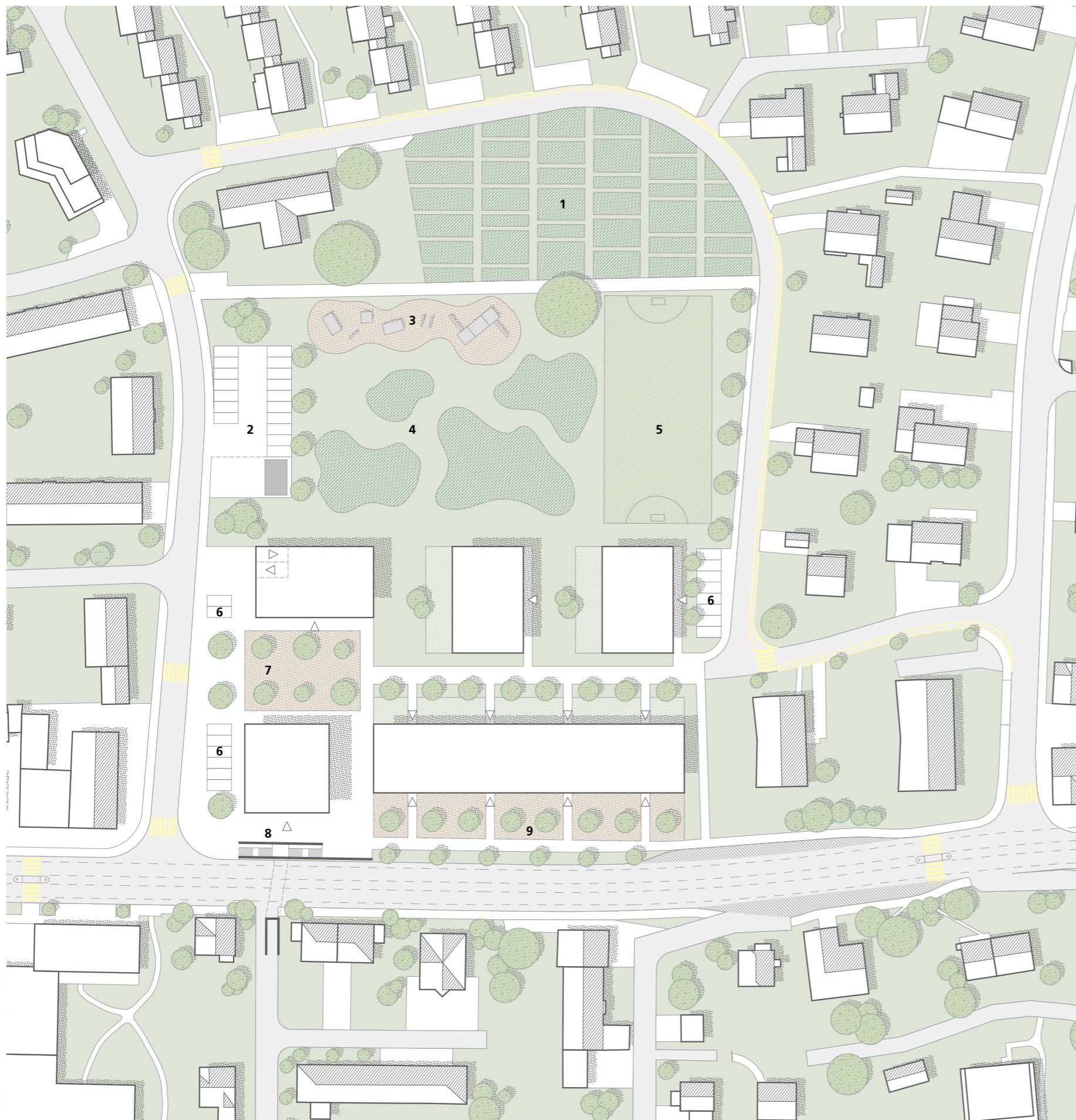
Parzellen- Nr.	Anteil Areal %	Geschossfläche Anteil m <sup>2</sup>	Wohnungen ca. Stk.	Gewerbe ca. m <sup>2</sup>	Ausnutzungs-Ziffer Parzelle
1920	100	2'300	20	270	1.6
201*	49	4'900	39	206	1.6
1929/1921	51	5'000	40	214	1.6
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>12'200</b>	<b>99</b>	<b>690</b>	<b>1.6</b>



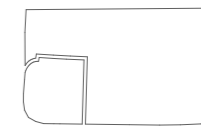
- Gestaltungsplanperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Variante 2040+
- Neubauten
- Gewerbe
- Wohnen

\* Parzelle 201 ist als Teilparzelle mit einer Grösse von 3'050 m<sup>2</sup> Teil des Gestaltungsplanperimeters





# Szenario 3



## Vision 3.2

- 1 Schrebergarten / Urbangardening / Grüngutplatz
- 2 Quartierparkplatz / Entsorgung
- 3 Quartierspielplatz
- 4 Quartierpark
- 5 Fussballfeld
- 6 Besucherparkplätze
- 7 Wohnstrasse
- 8 Quartierplatz
- 9 Unterführung
- 10 Wandelbare Vorgartensituation

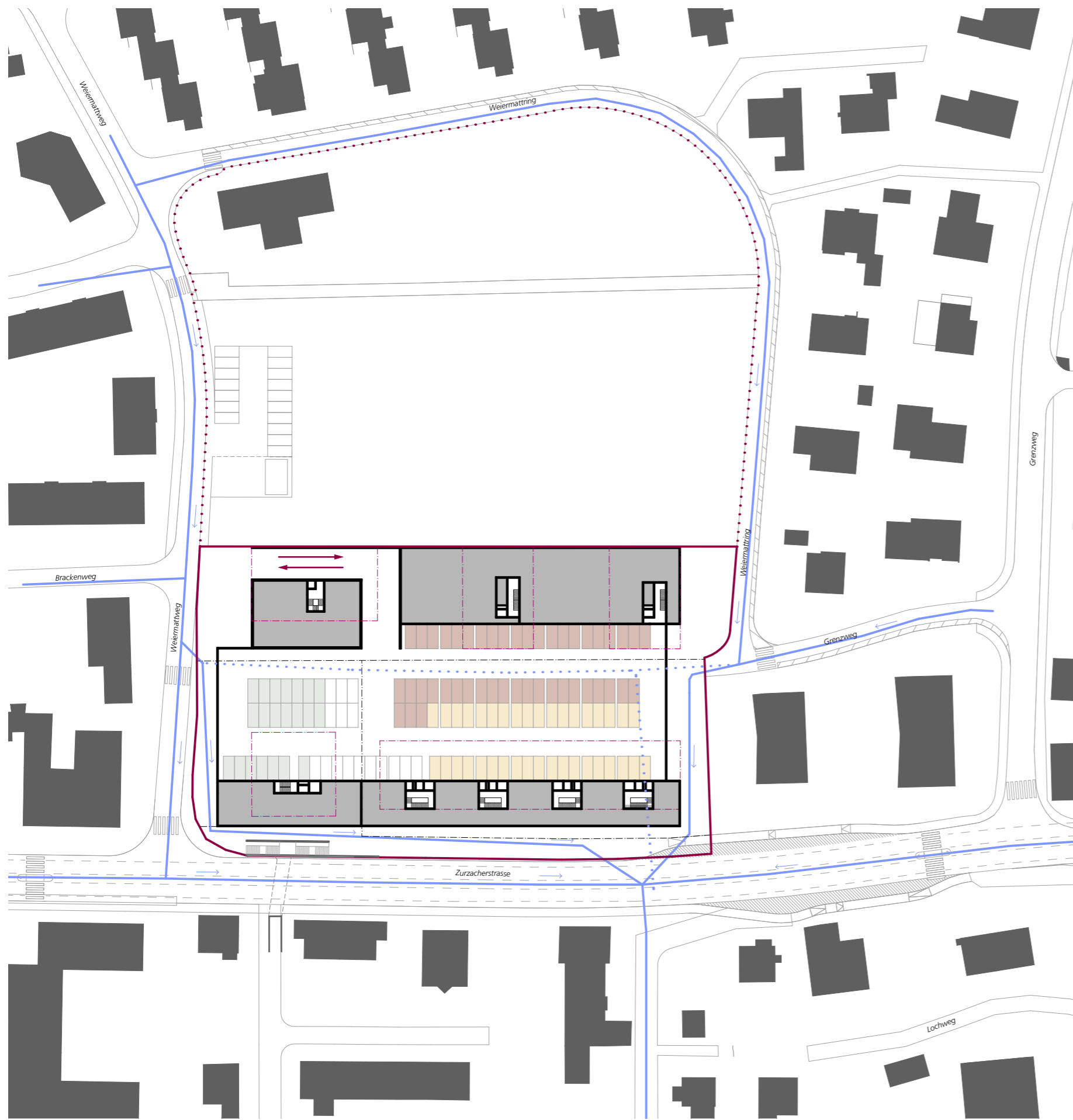
**Grünflächenziffer WA 5: 0.2 ca. 1'530 m<sup>2</sup>**

**Kinderspielfläche: 15% AGF ca. 1'800 m<sup>2</sup> (Quartierspielplatz 500 m<sup>2</sup>)**

### Änderungen gegenüber Workshop 1

Die zwei separaten Ein- und Ausfahrtsrampen werden durch eine doppelspurige ersetzt. Dies dient der Optimierung der Aufenthaltsqualitäten auf dem Quartierplatz und ermöglicht ein oberirdisches Parkplatzangebot unmittelbar vor den Gewerbebereichen.

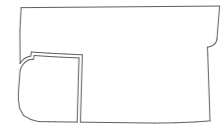




# Szenario 3

## Untergeschoss 3.2

- Gestaltungsplanperimeter
- Betrachtungsperimeter
- ↔ Zufahrt MIV
- Parzellengrenze
- Werkleitungstrasse



## Parkplatzbedarf gemäss VSS 640281, BNO maximalfaktor

Zone C, Maximalfaktor: Wohnen 100%, Besucher / Kunden 70%, Personal 70%

Bewohner (1:1 WGH)

<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Cerra	20 Stk.	
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Wohnbaugenossenschaft	39 Stk.	
<span style="background-color: #e0b297; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Ortsbürger	40 Stk.	<b>99 Stk.</b>
	Besucher WHG (10% der Bewohnerparkfelder)	7 Stk.	
	Kunden (3.5 PP pro 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	17 Stk.	
	Personal (1.5 PP pro 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	8 Stk.	<b>32 Stk.</b>
	<b>Total</b>		<b>131 Stk.</b>

## Parkplatzangebot Variante 3.2

Oberirdisch	16 Stk.	
Unterirdisch	115 Stk.	
<b>Total</b>		<b>131 Stk.</b>

Der Quartierparkplatz ist nicht teil dieser Berechnung

## Erschliessung motorisierter Individualverkehr

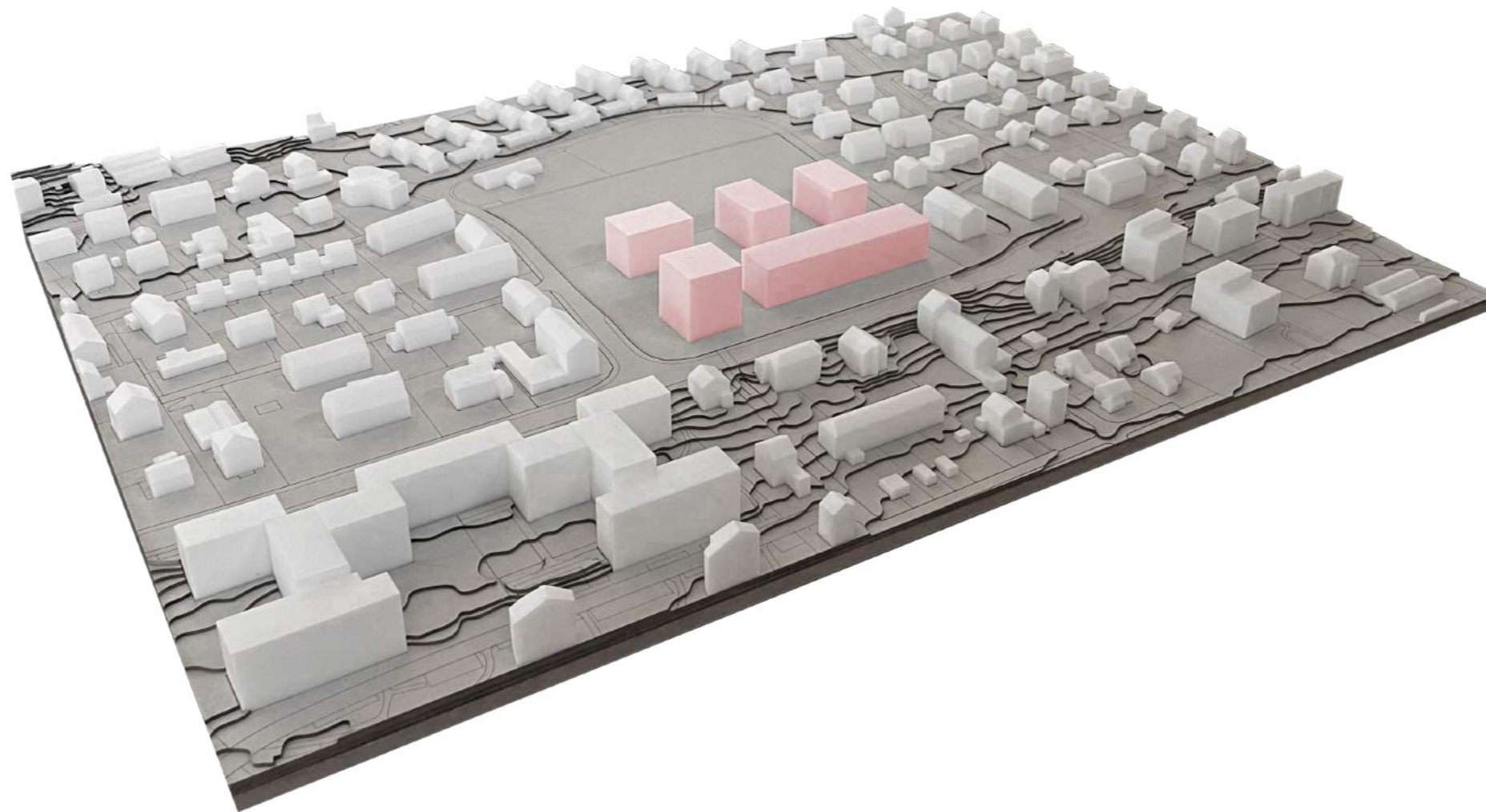
Die doppelspurige, in den Baukörper integrierte Einfahrt, verhindert einschneidende und unästhetische Tiefgaragenabfahrten auf dem Perimeter. Eine Etappierung ist nur bedingt möglich.

## Untergeschoss

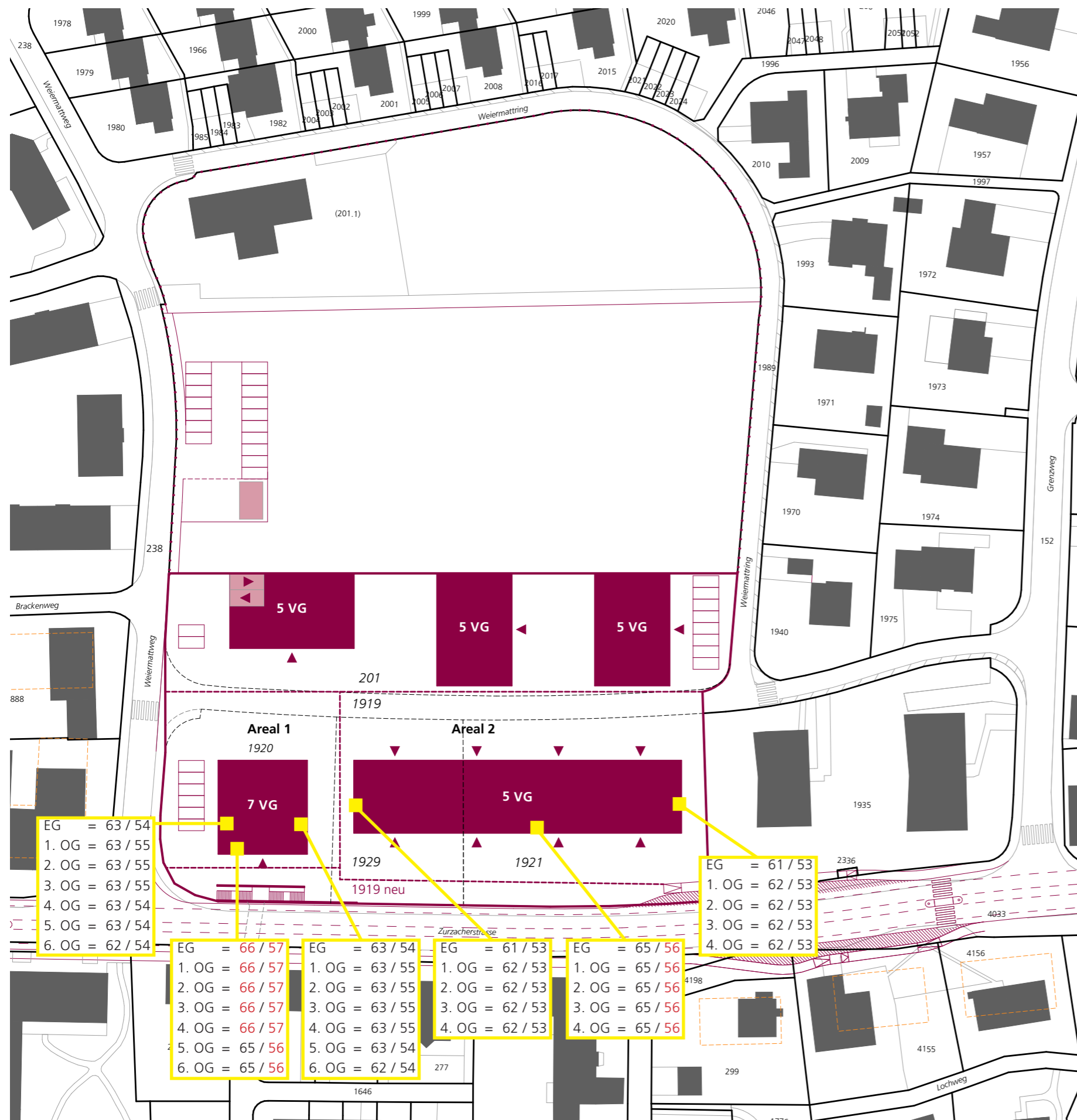
Durch das Überplanen des Weiermatttringes ist mit Umlegungen von Werkleitungen zu rechnen. Die Vorteile liegen aber in einem effizient nutzbaren Untergeschoss, welches genügend Platz für das Anbringen von Parkierung, der Keller- und Technikräumlichkeiten aufbringt.

# Szenario 3

Modell 3.2







EG	= 63 / 54
1. OG	= 63 / 55
2. OG	= 63 / 55
3. OG	= 63 / 55
4. OG	= 63 / 54
5. OG	= 63 / 54
6. OG	= 62 / 54

EG	= 66 / 57
1. OG	= 66 / 57
2. OG	= 66 / 57
3. OG	= 66 / 57
4. OG	= 66 / 57
5. OG	= 65 / 56
6. OG	= 65 / 56

EG	= 63 / 54
1. OG	= 63 / 55
2. OG	= 63 / 55
3. OG	= 63 / 55
4. OG	= 63 / 55
5. OG	= 63 / 54
6. OG	= 62 / 54

EG	= 61 / 53
1. OG	= 62 / 53
2. OG	= 62 / 53
3. OG	= 62 / 53
4. OG	= 62 / 53

EG	= 65 / 56
1. OG	= 65 / 56
2. OG	= 65 / 56
3. OG	= 65 / 56
4. OG	= 65 / 56

EG	= 61 / 53
1. OG	= 62 / 53
2. OG	= 62 / 53
3. OG	= 62 / 53
4. OG	= 62 / 53



# Lärmschutz

Simulation 1.1 und 3.2

## Allgemein

Aus der Sicht der Akustik können die Bebauungstypologien der Variante 1.1 und der Variante 3.2 gleichwertig behandelt werden.

Als Grundlage der Simulation dienen die Strassenlärmkarten vom 14.03.2022. Diese Daten werden 1-2 jährlich aktualisiert. Grundsätzlich wird mit 1.5% Mehrverkehr pro Jahr gerechnet. Empfangspunkte, die jetzt genau auf dem Grenzwert sind, könnten in Zukunft eine Überschreitung aufweisen.

## Grenzwerte

Lüftungsfenster: Nacht 55dB / Tag 65dB

Aussenbereich: Tag 60dB

Jeder Wohnraum muss die Möglichkeit einer natürlichen Belüftung aufweisen, bei welcher die Grenzwerte nicht überschritten werden (Zimmer, Wohnen, Essen, Küche falls grösser als 10m<sup>2</sup>)

## Areal 1

Vom Erdgeschoss bis ins 6. Obergeschoss ist seitliches Lüften in Ordnung. Die lärmabgewandten Aussenbereiche (Grenzwert Tag 60dB) sollten sich rückwertig orientieren.

Strassenseitiges Lüften ist in den Obergeschossen mit Lärm-Loggias, welche folgende Abmessungen einhalten, möglich:

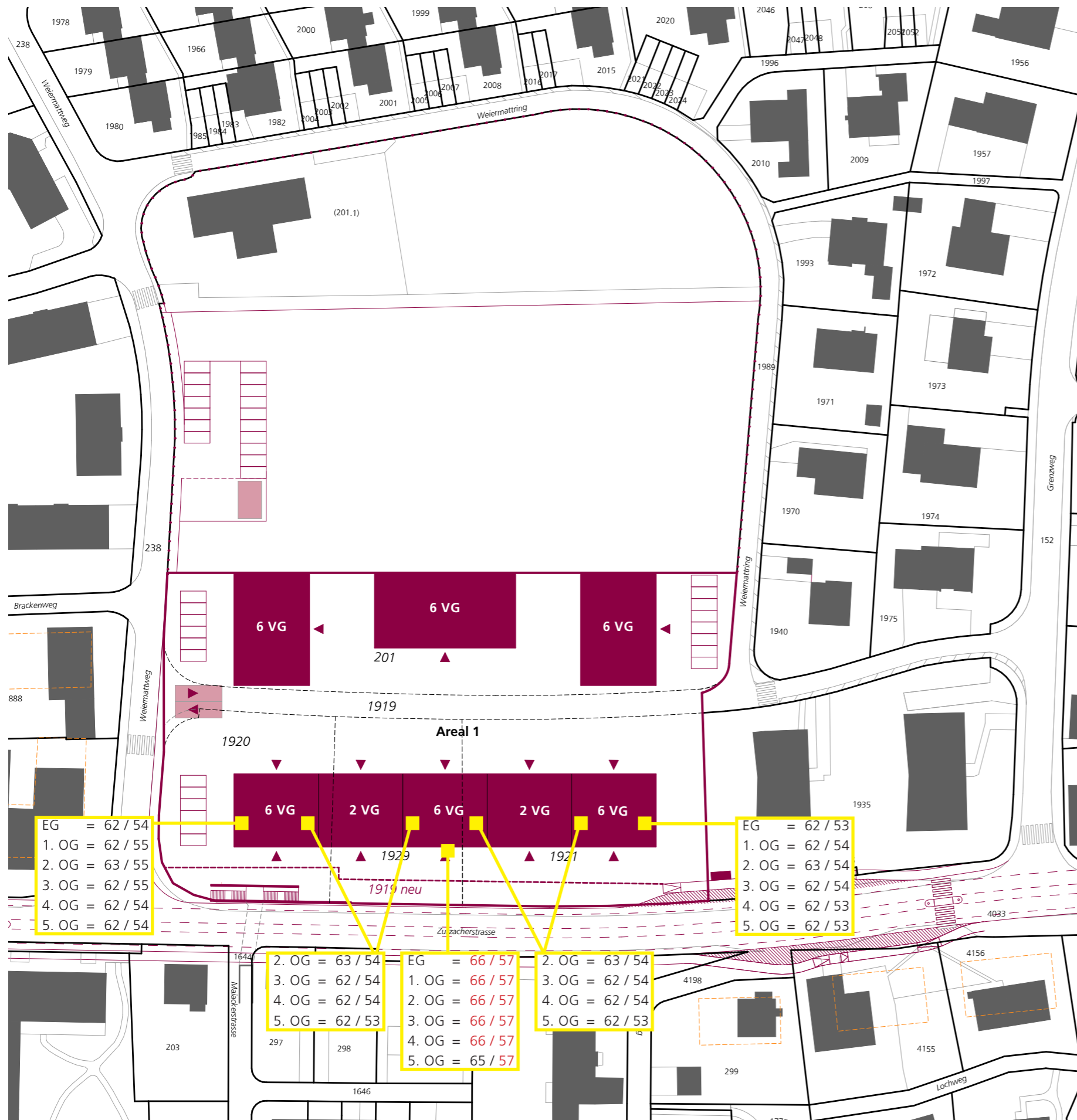
- Im EG gibt es keine Möglichkeit einer Lärmloggia
- 1. OG: 3.5m breit \* 5m tief
- 2. OG: 3m breit \* 3m tief
- 3.-6. OG: 3m breit \* 2m tief

## Areal 2

Vom Erdgeschoss bis ins 4. Obergeschoss ist seitliches Lüften in Ordnung. Die lärmabgewandten Aussenbereiche (Grenzwert Tag 60dB) sollten sich rückwertig orientieren.

Strassenseitiges Lüften ist in den Obergeschossen mit Lärm-Loggias, welche folgende Abmessungen einhalten möglich:

- Im Erdgeschoss gibt es keine Möglichkeit einer Lärmloggia
- 1. OG: 3m breit \* 4m tief
- 2. OG: 3m breit \* 3m tief
- 3.-4. OG: 3m breit \* 2m tief



# Lärmschutz

Simulation 2.1

Grenzwerte

Lüftungsfenster: Nacht 55dB / Tag 65dB

Aussenbereich: Tag 60dB

Jeder Wohnraum muss die Möglichkeit einer natürlichen Belüftung aufweisen, bei welcher die Grenzwerte nicht überschritten werden (Zimmer, Wohnen, Essen, Küche falls grösser als 10m<sup>2</sup>)

Areal 1

Vom Erdgeschoss bis ins 6. Obergeschoss ist seitliches Lüften in Ordnung. Die lärmabgewandten Aussenbereiche (Grenzwert Tag 60dB) sollten sich rückwärtig orientieren.

Strassenseitiges Lüften ist in den Obergeschossen mit Lärm-Loggias, welche folgende Abmessungen einhalten, möglich:

- Im EG gibt es keine Möglichkeit einer Lärmloggia
- 1. OG: 3.5m breit \* 5m tief
- 2. OG: 3m breit \* 3m tief
- 3.-5. OG: 3m breit \* 2m tief

EG = 62 / 54  
 1. OG = 62 / 55  
 2. OG = 63 / 55  
 3. OG = 62 / 55  
 4. OG = 62 / 54  
 5. OG = 62 / 54

EG = 62 / 53  
 1. OG = 62 / 54  
 2. OG = 63 / 54  
 3. OG = 62 / 54  
 4. OG = 62 / 53  
 5. OG = 62 / 53

2. OG = 63 / 54  
 3. OG = 62 / 54  
 4. OG = 62 / 54  
 5. OG = 62 / 53

EG = 66 / 57  
 1. OG = 66 / 57  
 2. OG = 66 / 57  
 3. OG = 66 / 57  
 4. OG = 66 / 57  
 5. OG = 65 / 57

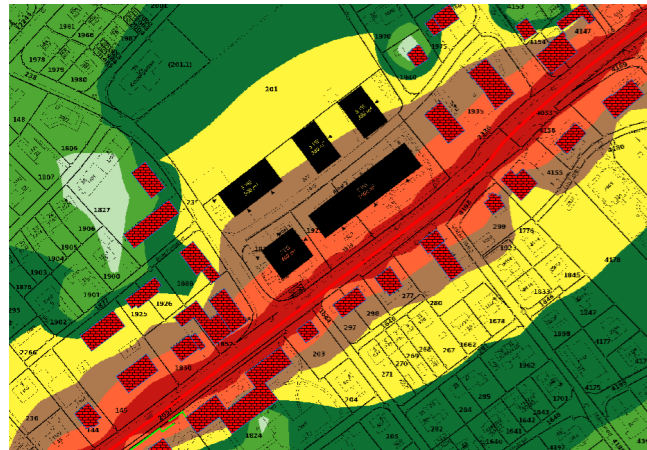
2. OG = 63 / 54  
 3. OG = 62 / 54  
 4. OG = 62 / 54  
 5. OG = 62 / 53



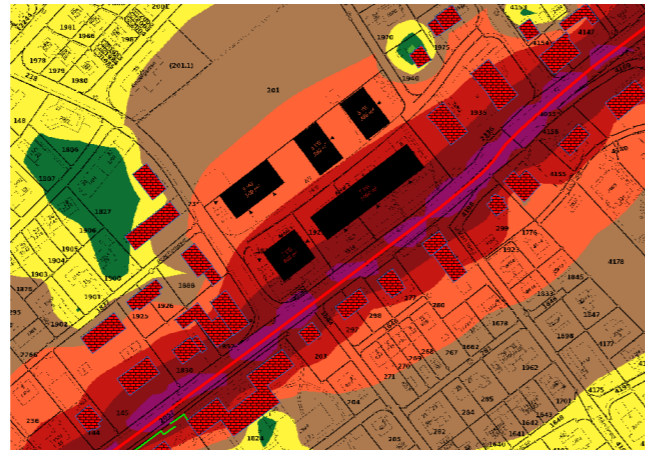


# Lärmschutz

## Vergleich



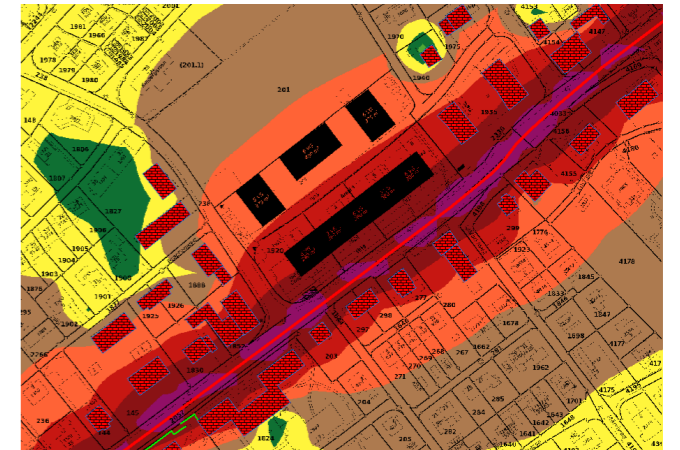
Zurzacherstrasse Nacht ohne Gebäude



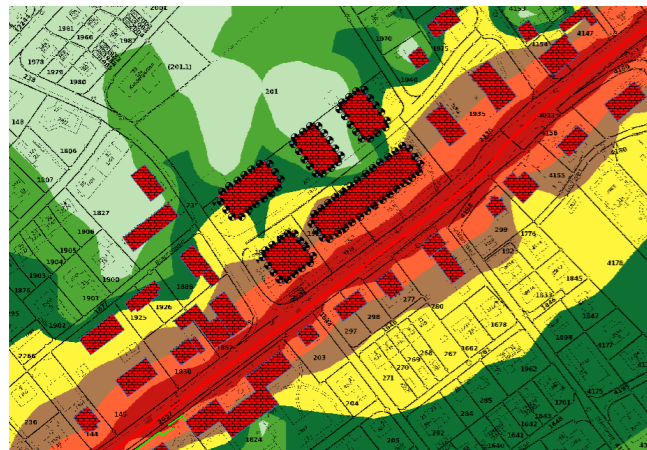
Zurzacherstrasse Tag ohne Gebäude



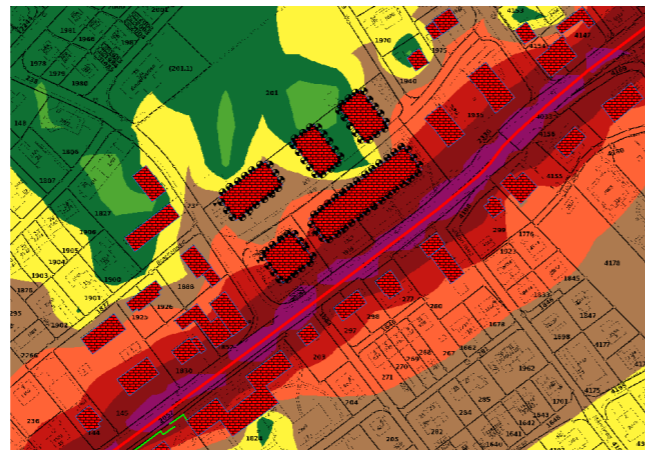
Zurzacherstrasse Nacht mit Gebäude



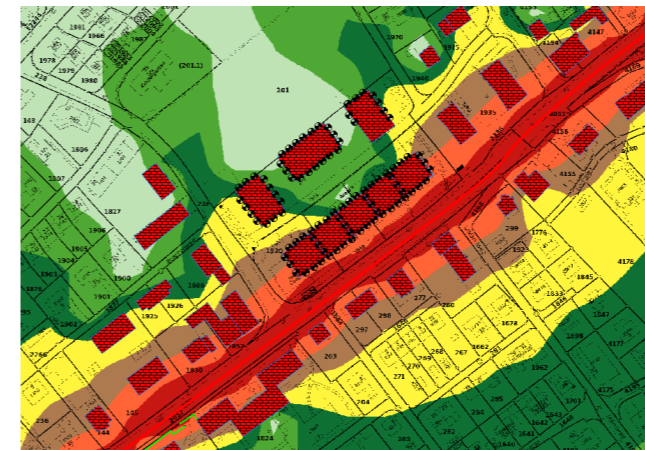
Zurzacherstrasse Tag mit Gebäude



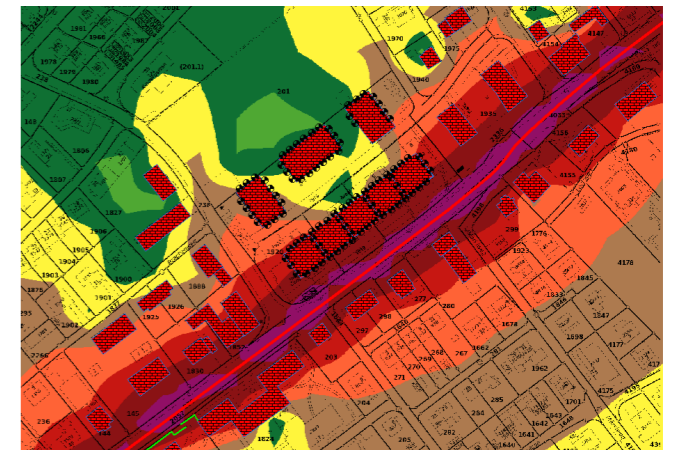
Zurzacherstrasse Nacht Variante 1.1 / 3.2



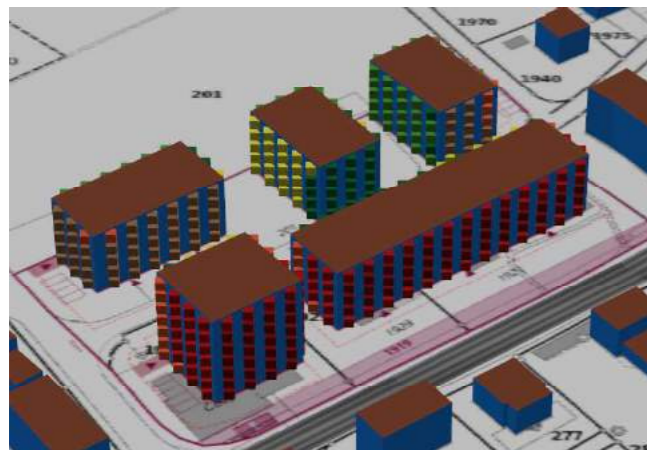
Zurzacherstrasse Tag Variante 1.1 / 3.2



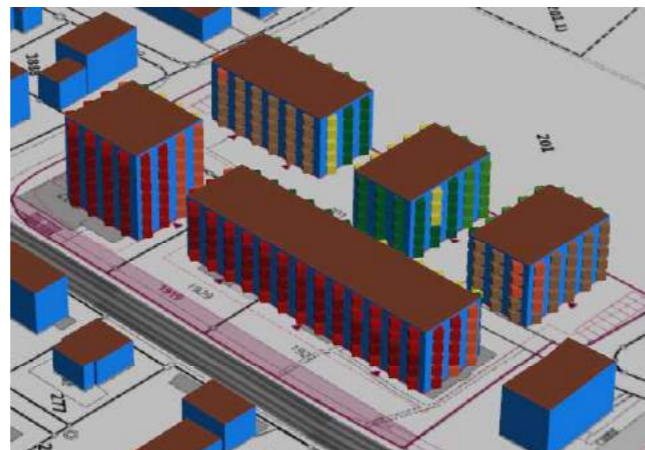
Zurzacherstrasse Nacht Variante 2.1



Zurzacherstrasse Tag Variante 2.1



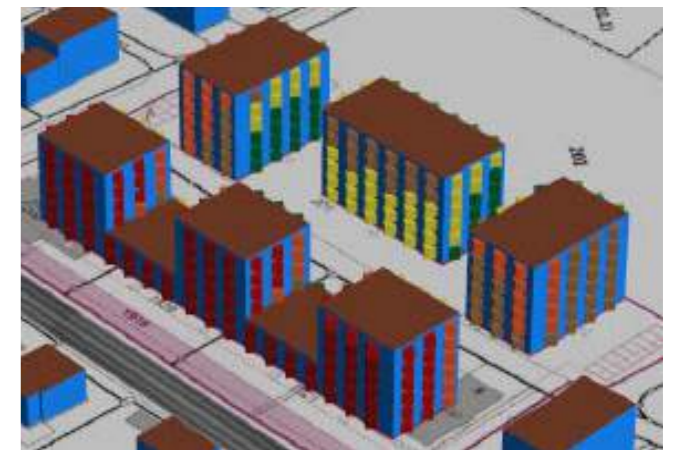
Variante 1.1 / 3.2 3D-Simulation



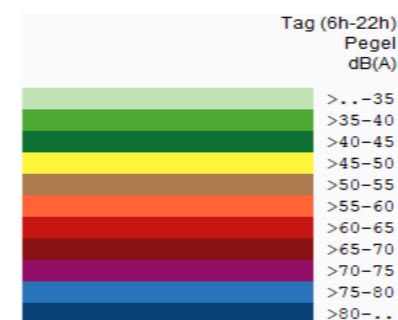
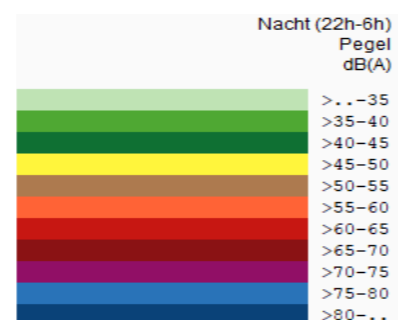
Variante 1.1 / 3.2 3D-Simulation



Variante 2.1 3D-Simulation



Variante 2.1 3D-Simulation





# Schlussitzung

## Fazit Workshop 2

### Variante 1.1

Städtebaulich identifiziert sich die Setzung durch den klein dimensionierten Quartierplatz nicht als Quartierzentrum. Vorteile in Bezug auf eine mögliche Etappierung liegen in den separaten rückwärtig über den Weiermattring erschlossenen Tiefgarageneinfahrten. Die Werkleitungen können zu Lasten eines zweiten Untergeschosses für die Technik- und Kellerräumlichkeiten belassen werden.

### Variante 2.1

Der von der Bebauungsstruktur umgebene Freiraum kann nur wenig auf die Öffentlichkeit wirken und dient daher wenig dem Quartier. Die unterirdische Parkierung über eine doppelspurige Tiefgarageneinfahrt ermöglicht eine bedingte Etappierung wird aber durch die Gebäudesetzung auf der Teilparzelle 201 in Bezug auf die Fahrwege ineffizient. Technik- und Kellerräume finden keinen Platz im gleichen Untergeschoss wie die Parkierung.

### Variante 3.2

Durch die Gebäudesetzung kann ein öffentlich wirksamer und von der Zurzacherstrasse abgewandter Quartierplatz entstehen. Durch die in den Baukörper integrierte Ein- und Ausfahrt entstehen keine unästhetischen und einschneidende Tiefgarageneinfahrten auf dem Perimeter. Das Untergeschoss steht im Konflikt mit dem bestehenden Werkleitungstrasse, ermöglicht jedoch genügend Fläche um die Technik- und Kellerräume im gleichen Untergeschoss wie die Parkierung anzubringen.

### Lärmschutz

Die Setzung in der Variante 1.1 und 3.2 können im Bezug auf die Lärmsimulation gleichbehandelt werden. Die Setzung in der Variante 2.1 wird separat simuliert. Die Simulation zeigt auf, dass aus lärmschutztechnischen Gründen eine Fassung der Zurzacherstrasse durch einen Baukörper über die ganze Länge des Planungsperimeters nicht unabdinglich ist. Kleine Durchwegungen sind zulässig und wirken sich nicht massgebend negativ auf die Lärmschutzthematik der Fassaden und Freiräume aus.

## Ablauf

Weiterverfolgte Variante:

- Variante 3.2

Vertiefung in Bezug auf:

- Exemplarischer Wohnungsspiegel
- Exemplarische Wohnungsgrundrisse
- Attikageschosse

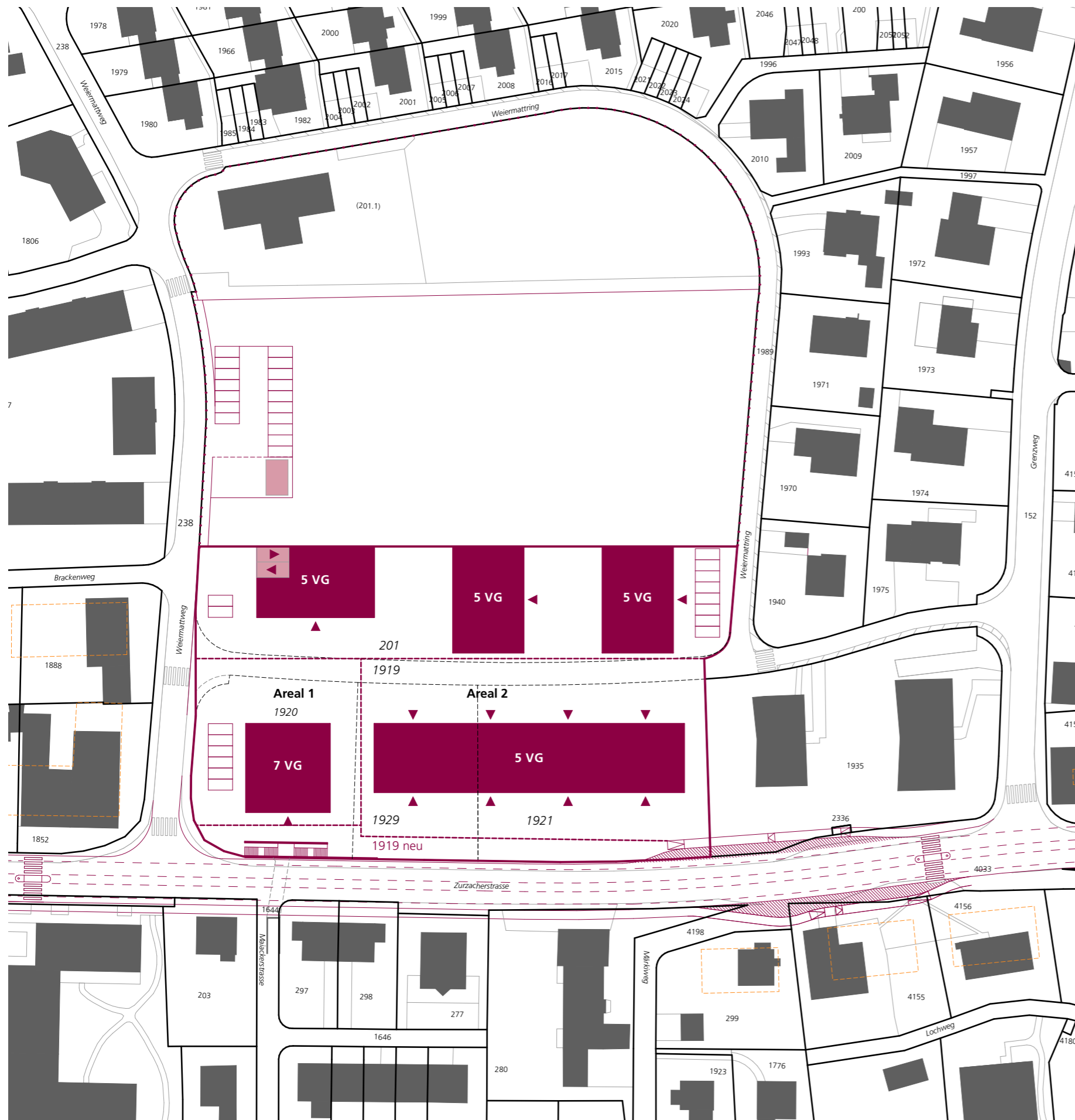
Durch die Erkenntnisse in Bezug auf die Lärmschutzthematik aus dem Workshop 2 können mögliche Wohnungstypologien und Wohnungsspiegel exemplarisch aufgezeigt werden, um zu untersuchen in welcher Form ein Wohnen an dieser Lage in Abhängigkeit der Zurzacherstrasse möglich ist. Weiter wird die Verträglichkeit von Attikageschossen überprüft.

## Zielsetzung

Die erarbeiteten Erkenntnisse und Lösungsansätze werden in einem Synthesepan festgehalten, der für den nachgelagerten Studienauftrag die Grundlage bildet. Es werden bewusst gewisse Unschärfen zugelassen, um den zu bearbeitenden Team eine möglichst grosse Freiheit zu lassen, dennoch werden grobe, aber unabdingbare Parameter definiert und vorgegeben:

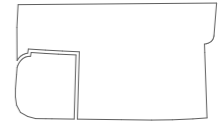
- Baufelder
- Abstände
- Ausnützung
- Geschossigkeit
- Erdgeschossnutzung
- Erschliessung MIV
- Gewährleisten der Durchwegung
- Grobe Definition der Aussenräume





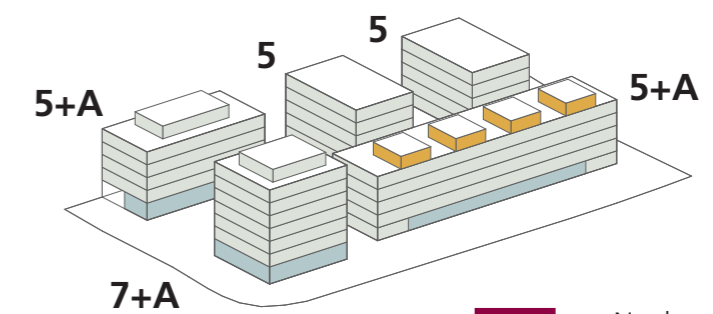
# Szenario 3

Variante 3.2



Areal- Nr.	Areal m <sup>2</sup>	anrech. Geschossfläche aGF m <sup>2</sup> ca.	Wohnungen Stk. ca.	Gewerbe m <sup>2</sup> ca.	Ausnutzungs-Ziffer Areal ca.
1	1'421	2'300	19	270	1.6
2	6'228	9'900	81	420	1.6
<b>Total</b>	<b>7'649</b>	<b>12'200</b>	<b>100</b>	<b>690</b>	<b>1.6</b>

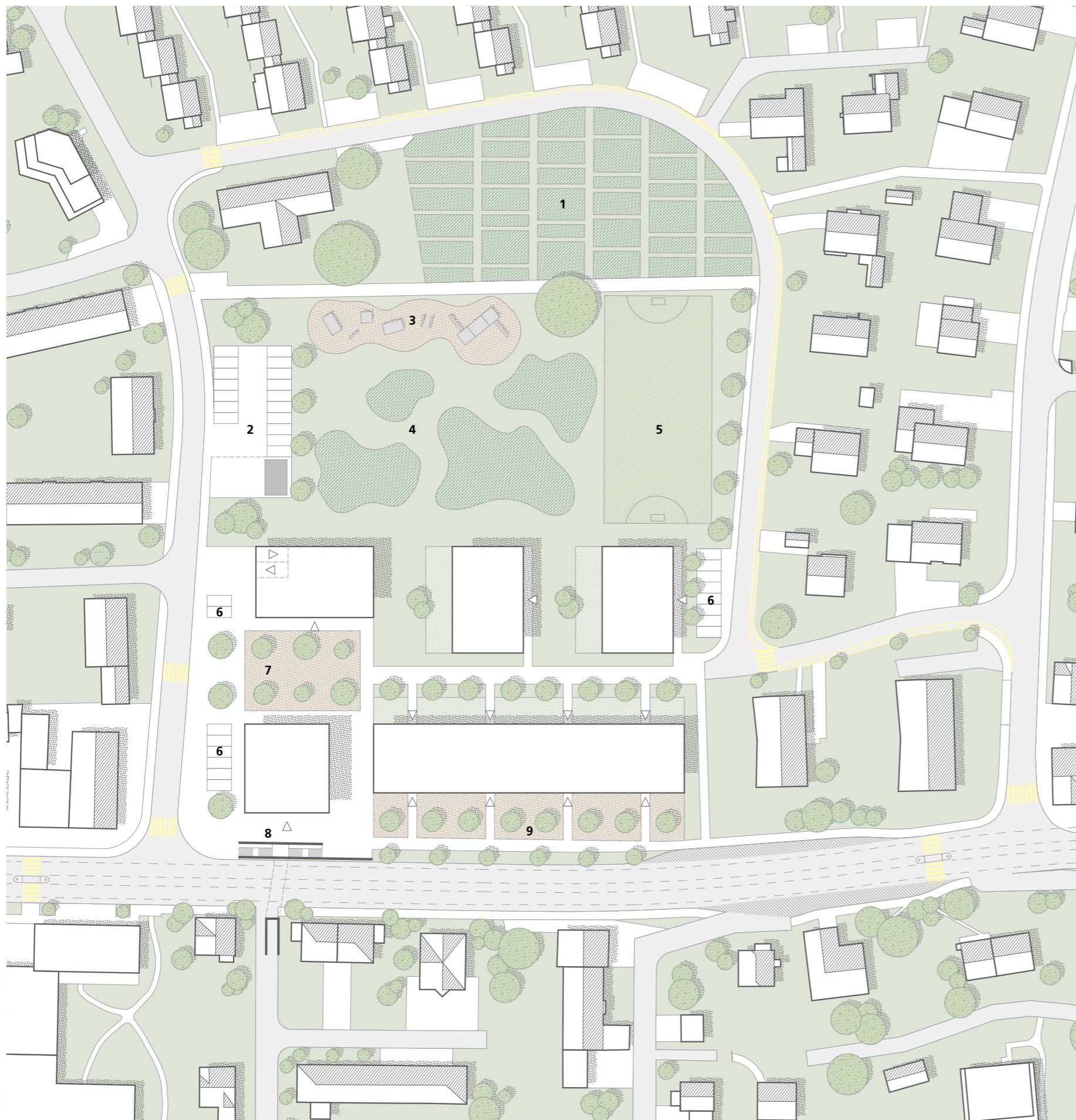
Parzellen- Nr.	Anteil Areal %	Geschossfläche Anteil m <sup>2</sup>	Wohnungen ca. Stk.	Gewerbe ca. m <sup>2</sup>	Ausnutzungs-Ziffer Parzelle
1920	100	2'300	19	270	1.6
201*	49	4'900	44	240	1.6
1929/1921	51	5'000	37	180	1.6
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>12'200</b>	<b>100</b>	<b>690</b>	<b>1.6</b>



- Neubauten
- Gewerbe
- Gemeinschaft
- Wohnen
- Gestaltungsplanperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Variante 2040+

\* Parzelle 201 ist als Teilparzelle mit einer Grösse von 3'050 m<sup>2</sup> Teil des Gestaltungsplanperimeters





# Szenario 3



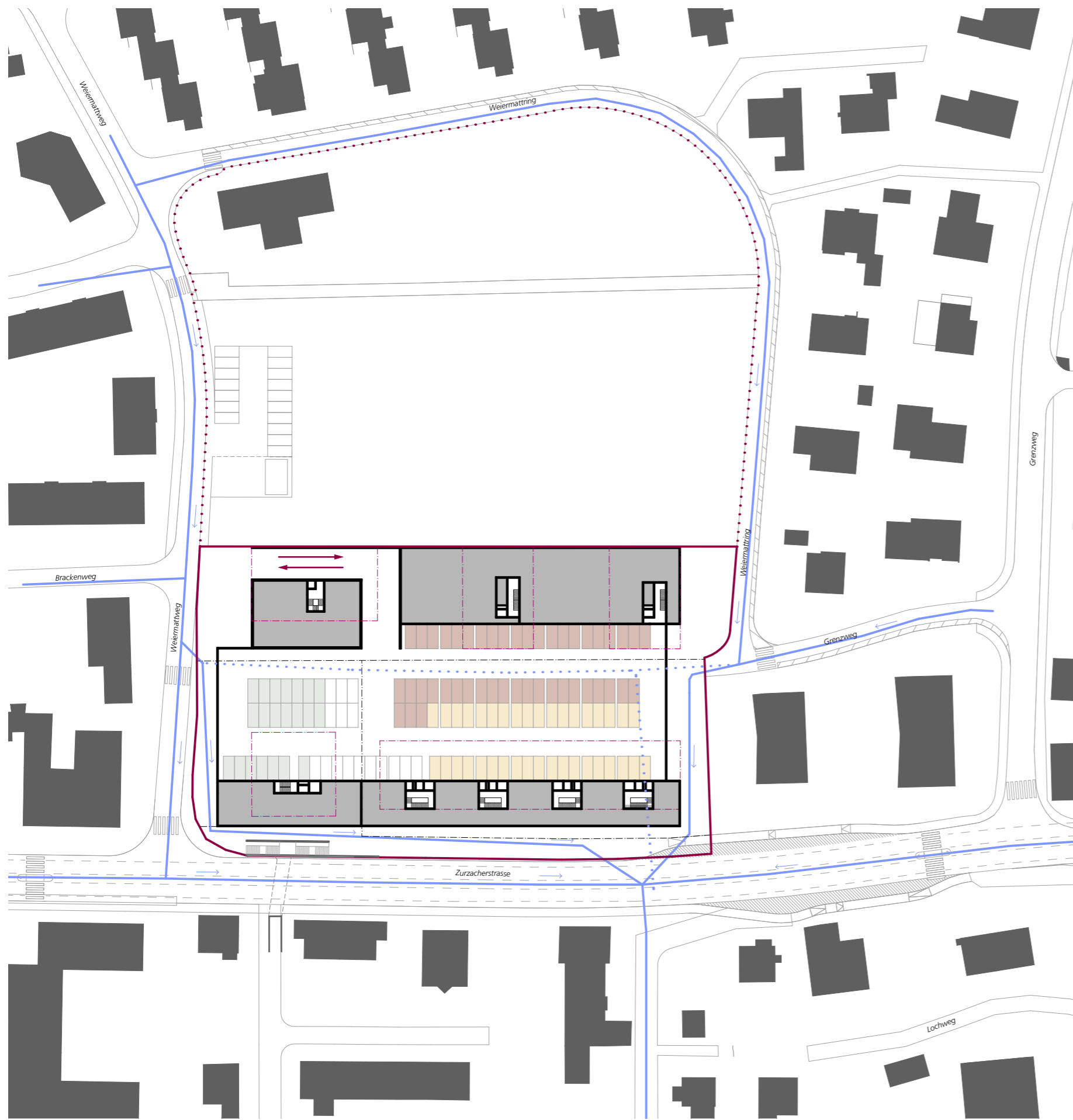
Vision 3.2

- 1 Schrebergarten / Urbangardening / Grüngutplatz
- 2 Quartierparkplatz / Entsorgung
- 3 Quartierspielplatz
- 4 Quartierpark
- 5 Fussballfeld
- 6 Besucherparkplätze
- 7 Wohnstrasse
- 8 Quartierplatz
- 9 Unterführung
- 10 Wandelbare Vorgartensituation

**Grünflächenziffer WA 5: 0.2 ca. 1'530 m<sup>2</sup>**

**Kinderspielfläche: 15% AGF ca. 1'800 m<sup>2</sup> (Quartierspielplatz 500 m<sup>2</sup>)**

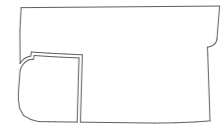




# Szenario 3

## Untergeschoss 3.2

- Gestaltungsplanperimeter
- Setzung Studie
- Betrachtungsperimeter
- Parzellengrenze
- ↔ Zufahrt MIV
- Werkleitungstrassee



### Parkplatzbedarf gemäss VSS 640281, BNO maximalfaktor

Zone C, Maximalfaktor: Wohnen 100%, Besucher / Kunden 70%, Personal 70%

#### Bewohner (1:1 WGH)

	Cerra	21 Stk.	
	Wohnbaugenossenschaft	39 Stk.	
	Ortsbürger	40 Stk.	<b>100 Stk.</b>

Besucher WHG (10% der Bewohnerparkfelder)      7 Stk.

Kunden (3.5 PP pro 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)      17 Stk.

Personal (1.5 PP pro 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)      8 Stk.      **32 Stk.**

**Total**      **132 Stk.**

#### Parkplatzangebot Variante 3.2

Oberirdisch      16 Stk.

Unterirdisch      116 Stk.

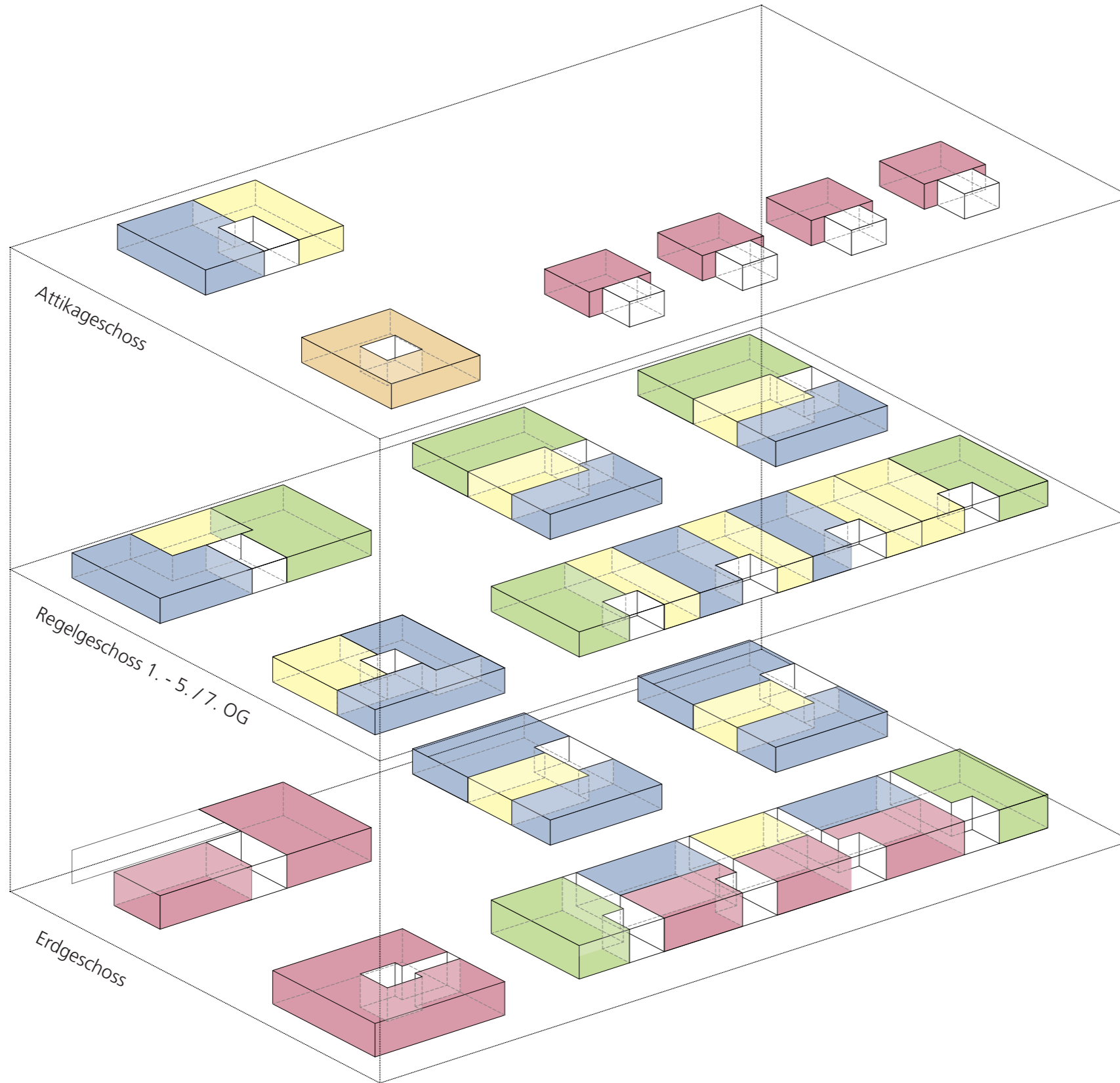
**Total**      **132 Stk.**

Der Quartierparkplatz ist nicht teil dieser Berechnung



# Wohnungsspiegel

Variante 3.2



- Gewerbe / Gemeinschaft
- 2.5 - ZWHG
- 3.5 - ZWHG
- 4.5 - ZWHG
- 5.5 - ZWHG

	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c0392b; border: 1px solid black;"></span>	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black;"></span>	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #3498db; border: 1px solid black;"></span>	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span>	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #d35400; border: 1px solid black;"></span>	<b>Total WHG</b>
Cerra	270 m2	6 Stk.	12 Stk.	0 Stk.	1 Stk.	<b>19 Stk.</b>
Wohnbaug.	180 m2	17 Stk.	10 Stk.	10 Stk.	0 Stk.	<b>37 Stk.</b>
Ortsbürger	240 m2	15 Stk.	17 Stk.	12 Stk.	0 Stk.	<b>44 Stk.</b>
	<b>690 m2</b>	<b>38 Stk.</b>	<b>39 Stk.</b>	<b>22 Stk.</b>	<b>1 Stk.</b>	<b>100 Stk.</b>

## Wohnungsspiegel

Der Wohnungsspiegel basiert auf Annahmen für einen gut durchmischten Wohnungsmix. Die Wohnungstypologien und deren Grössen sind mit den Grundeigentümern nicht abgesprochen respektive definiert worden. Dies ist Teil des Studienauftrags.

## Grundrisse

Die exemplarischen Grundrisse zeigen auf, inwiefern gerade in den strassenseitigen und lärmbelasteten Parzellen ein Wohnen und Arbeiten möglich ist. Die Wohnungsgrössen und Grundrisstypologien sind mit den Grundeigentümern nicht abgesprochen.

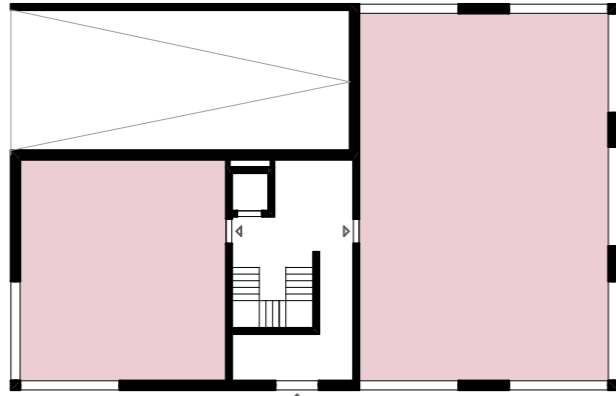


# Grundriss exemplarisch

Variante 3.2 Erdgeschoss

- Gewerbe / Gemeinschaft
- 4.5 - ZWHG
- 2.5 - ZWHG
- 5.5 - ZWHG
- 3.5 - ZWHG

Tiefgarageneinfahrt



Gewerbe / Gemeinschaft  
240 m<sup>2</sup>

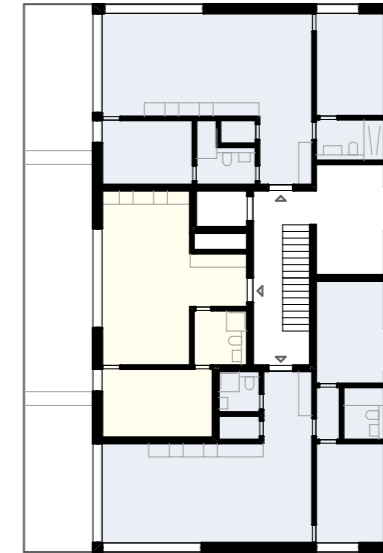
3.5 - ZWHG  
85 m<sup>2</sup>



2.5 - ZWHG  
60 m<sup>2</sup>

3.5 - ZWHG  
85 m<sup>2</sup>

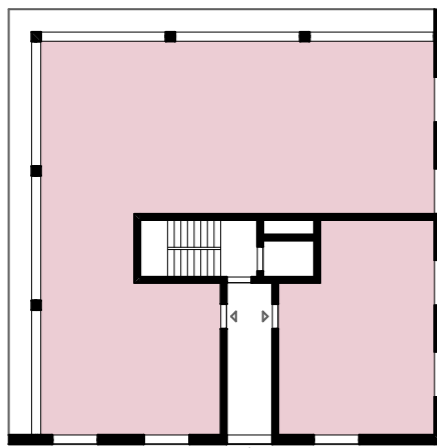
3.5 - ZWHG  
85 m<sup>2</sup>



2.5 - ZWHG  
60 m<sup>2</sup>

3.5 - ZWHG  
85 m<sup>2</sup>

Gewerbe  
230 m<sup>2</sup>



4.5 - ZWHG  
115 m<sup>2</sup>

3.5 - ZWHG  
90 m<sup>2</sup>

2.5 - ZWHG  
65 m<sup>2</sup>

3.5 - ZWHG  
90 m<sup>2</sup>

4.5 - ZWHG  
115 m<sup>2</sup>



Gewerbe / Atelier  
65 m<sup>2</sup>

Gewerbe / Atelier  
50 m<sup>2</sup>

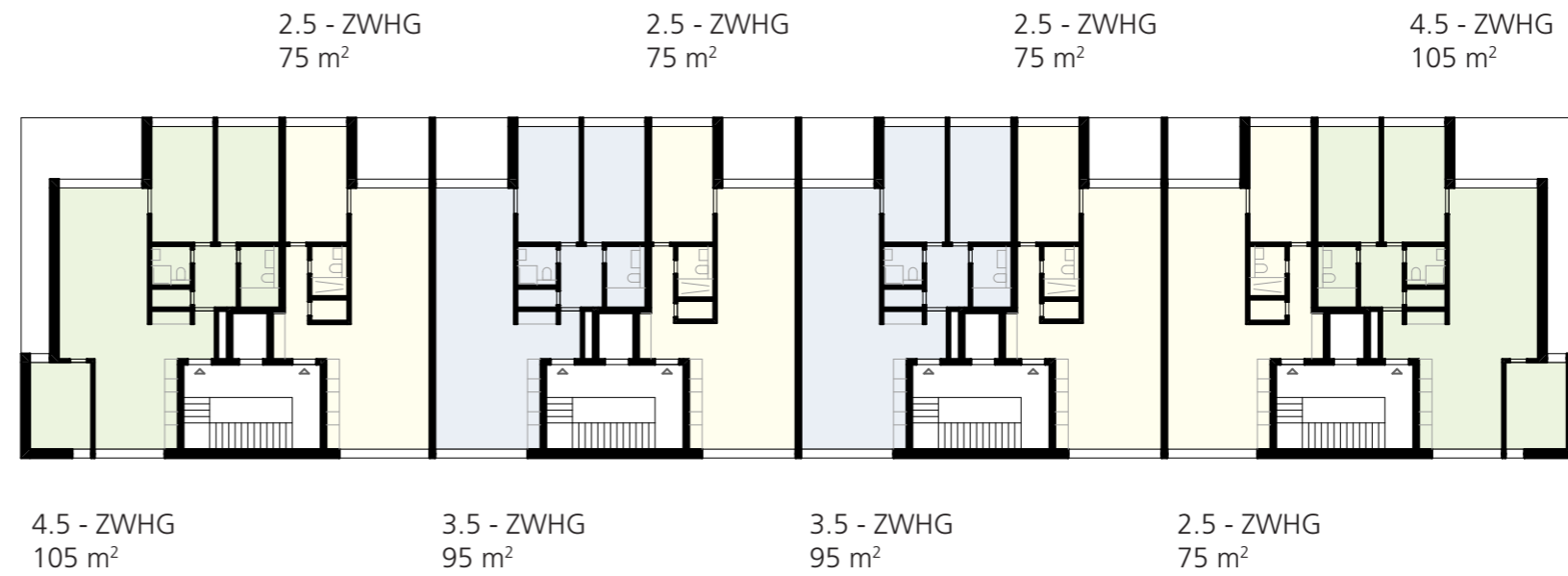
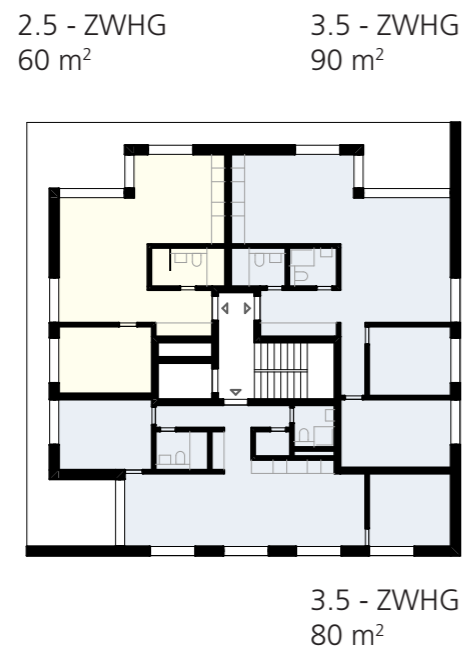
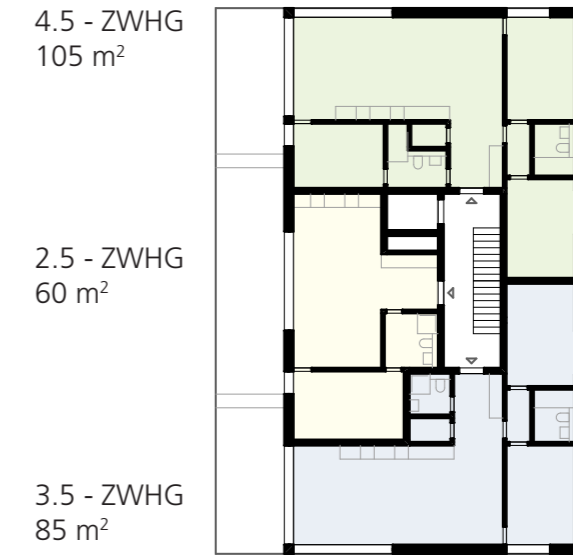
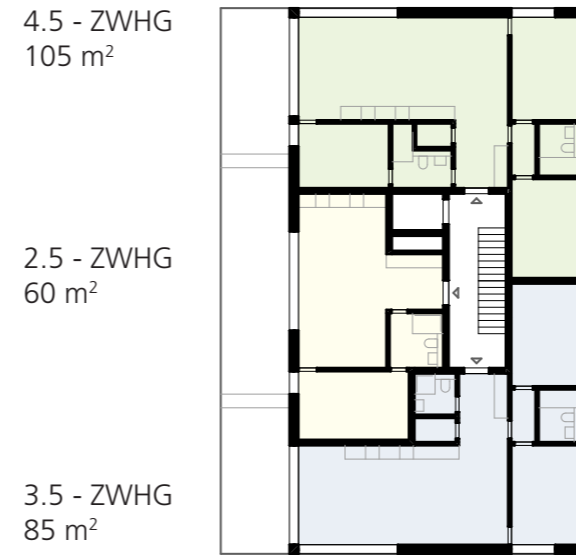
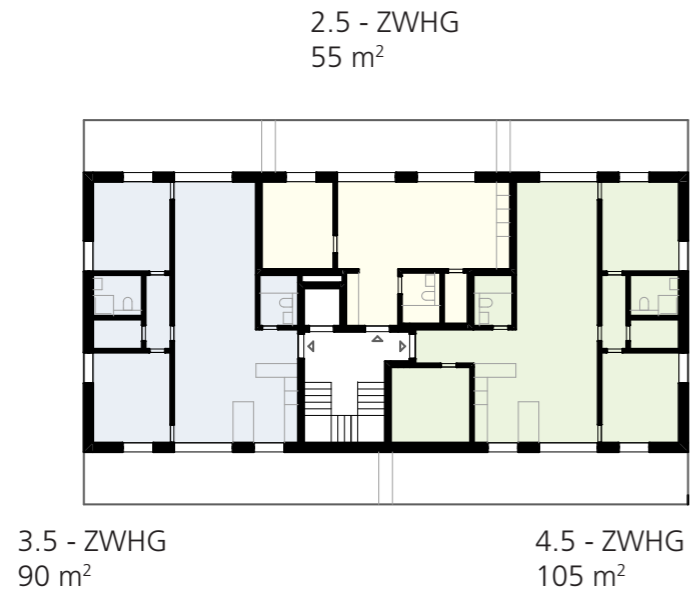
Gewerbe / Atelier  
65 m<sup>2</sup>



# Grundriss exemplarisch

Variante 3.2 Regelgeschoss

- Gewerbe / Gemeinschaft
- 4.5 - ZWHG
- 2.5 - ZWHG
- 5.5 - ZWHG
- 3.5 - ZWHG

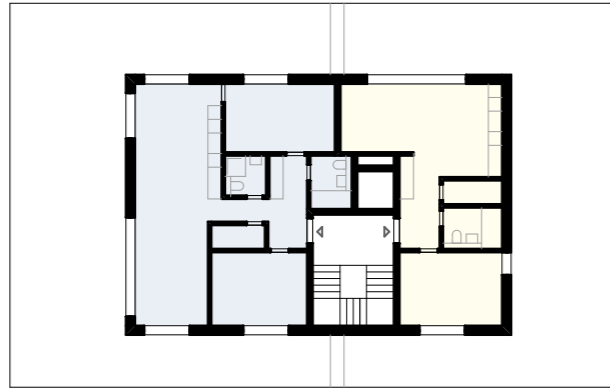




# Grundriss exemplarisch

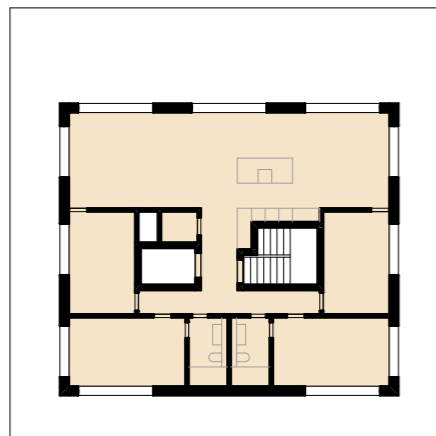
Variante 3.2 Attikageschoss

- Gewerbe / Gemeinschaft
- 4.5 - ZWHG
- 2.5 - ZWHG
- 3.5 - ZWHG
- 5.5 - ZWHG

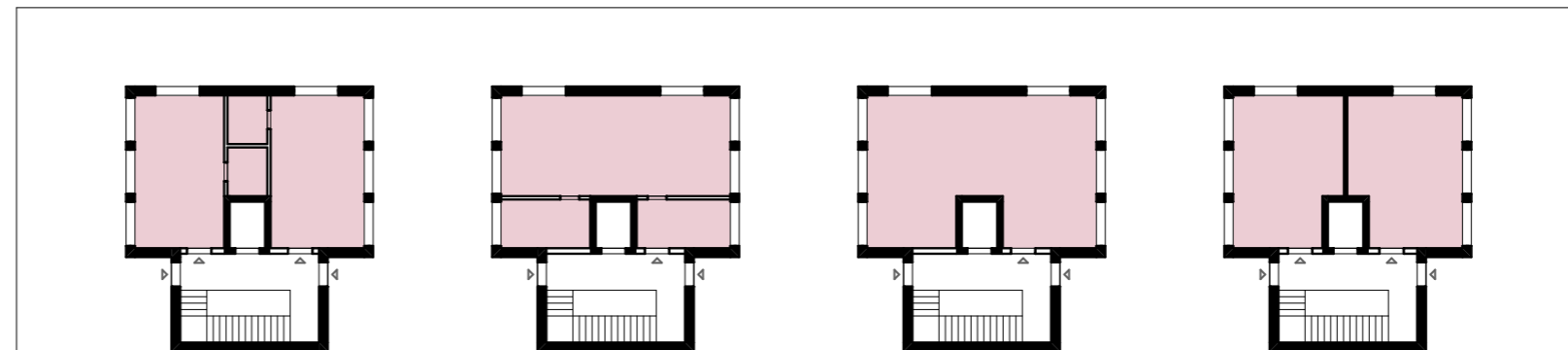


3.5 - ZWHG  
90 m<sup>2</sup>

2.5 - ZWHG  
60 m<sup>2</sup>



5.5 - ZWHG  
125 m<sup>2</sup>



Gemeinschaft  
80 m<sup>2</sup>

Gemeinschaft  
80 m<sup>2</sup>

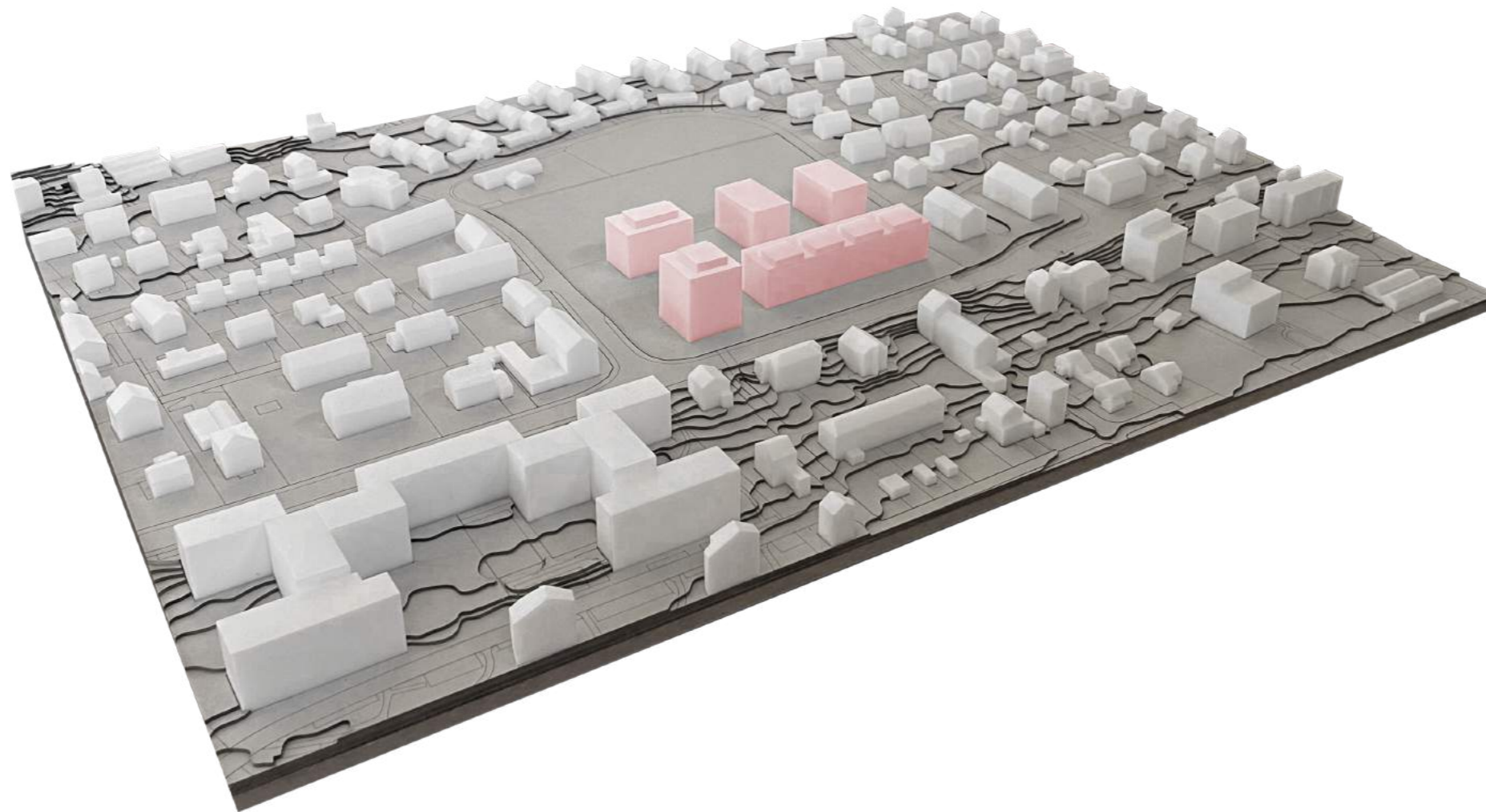
Gemeinschaft  
80 m<sup>2</sup>

Gemeinschaft  
80 m<sup>2</sup>



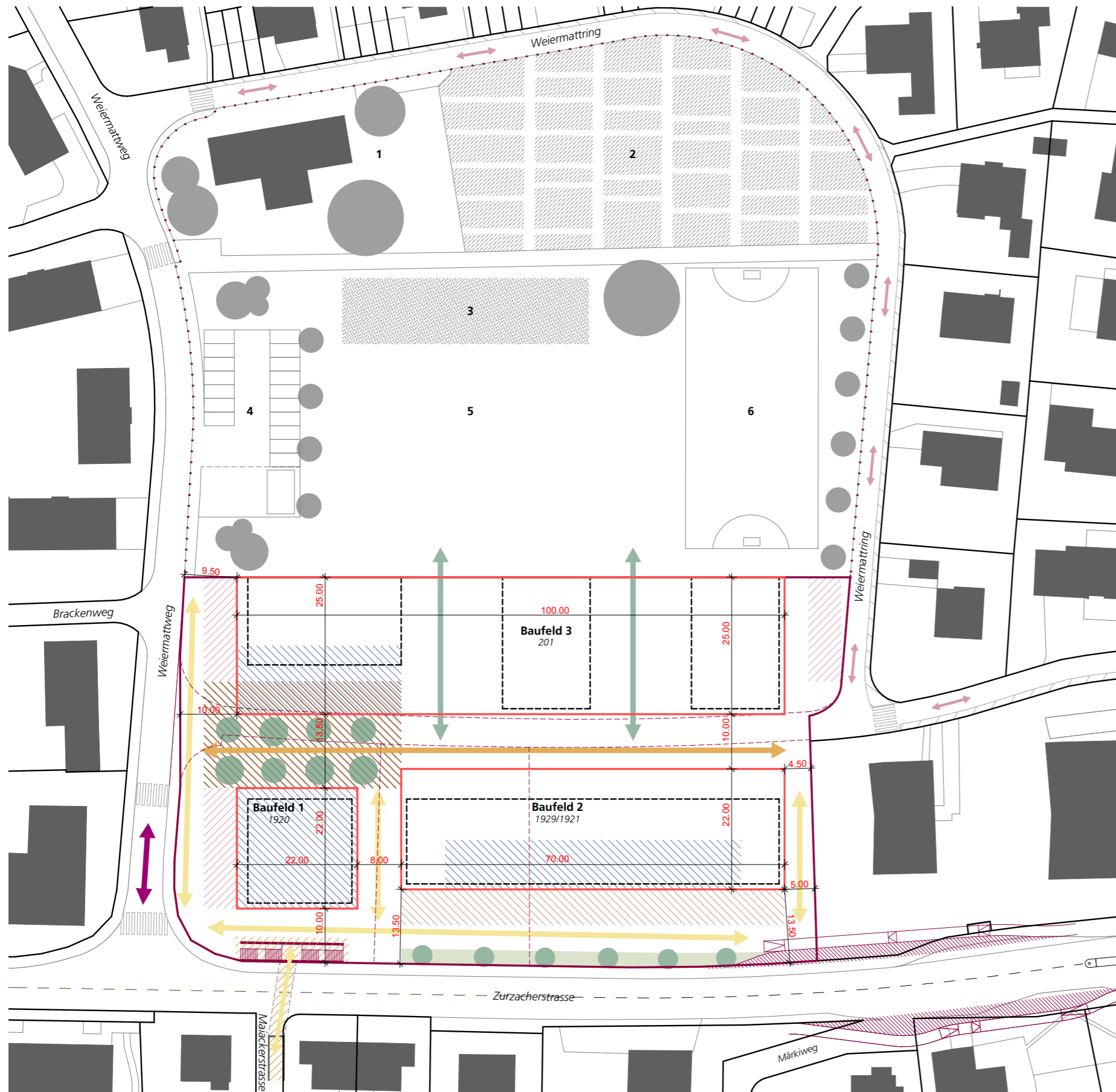
# Szenario 3

Modell 3.2





# Synthese Machbarkeitsstudie



## Perimeter

- Gestaltungsplanperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Bestehendes Grundeigentum

## Bebauung

- Baufelder
- Setzungsprinzip Variante 3.2
- Erdgeschoss Gewerbe- / Gemeinschafts- / Ateliernutzung

## Verkehr

- ↔ Erschliessung MIV Gestaltungsplanperimeter
- ↔ Aufheben des Einbahnregimes
- ↔ Durchwegung Fuss- und Veloverkehr
- ↔ Durchwegung Fussverkehr
- Parkierung Besucher
- Bushaltestelle hindernisfrei
- Aufwertung Unterführung

## Freiräume

- Quartierplatz
- Vorzone Zurzacherstrasse
- Grüngürtel
- ↔ Verzahnung der Grünräume

## Elemente Betrachtungsperimeter

- 1 Kindergarten
- 2 Schrebergarten / Urbangardening / Grüngutplatz
- 3 Ersatz Quartierspielplatz
- 4 Ersatz Quartierparkplatz /Entsorgungsstelle
- 5 Quartierpark
- 6 Fussballfeld

### Baufeld 1 (Parz. 1920)

Ausnützung: ca. 1.6 (Parz.-Gr. 1'1421 m<sup>2</sup>)  
Geschossigkeit: 7 Vollgeschosse

### Baufeld 2 (Parz. 1929/1921)

Ausnützung: ca. 1.6 (Parz.-Gr. 3'178 m<sup>2</sup>)  
Geschossigkeit: 5 Vollgeschosse

### Baufeld 3 (Teilparz. 201)

Ausnützung: ca. 1.6 (Teilparz.-Gr. 3'050 m<sup>2</sup>)  
Geschossigkeit: 5 Vollgeschosse

# Synthese Machbarkeitsstudie

Die vorliegenden Erkenntnisse und Resultate aus der Machbarkeitsstudie Weiermatt dienen als Grundlage zur Erarbeitung eines Programms für den darauffolgenden Studienauftrag.

## Perimeter

### Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter setzt sich aus den Parzellen 1919, 1920, 1929, 1921 und der Teilparzelle 201 zusammen. Mit dem Gestaltungsplan Weiermatt soll ein urban belebtes Quartierzentrum mit unterschiedlichen Nutzungen und Angeboten geschaffen werden, welche den Bewohnern wie Besuchern gleichermaßen dienen.

### Betrachtungssperimeter

Innerhalb des Betrachtungssperimeters (Teilparzelle 201: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) soll ein öffentlicher, stark begrünter und vielfältig nutzbarer Freiraum entstehen. Die heute bestehenden Elemente z.B. Kindergarten, Pünken, Spiel- und Fussballplatz, Parkplätze und Entsorgung sind zu erhalten, aufzuwerten oder zu ersetzen.

### Grundeigentum

Es sollen Aussagen respektive Vorschläge zur zweckmässigen Parzellierung im Zusammenhang mit der neuen Bebauung getroffen werden. Die Option zur Neuordnung der öffentlichen Parzelle 1919 ist zu prüfen.

## Bebauung

### Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsberechnungen in der Machbarkeitsstudie sind auf die einzelnen Eigentümer und deren Grundeigentum (1920, 1929/1921, Teilparzelle 201) errechnet. Die angestrebte Ausnützung von Minimum 1.6 ist für jedes Grundeigentum separat zu erbringen.

### Baufelder

Innerhalb der ausgewiesenen Baufelder dürfen die Hochbauten unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen für das jeweilige Feld errichtet werden. Die Abstände der Baufelder sind jeweils senkrecht von der Perimetergrenze auf die Eckpunkte der Baufelder vermassst. Der Öffentlichkeit, Gemeinschaft oder der Infrastruktur dienende Bauten dürfen unter Ausnahme ausserhalb der Baufelder geplant werden.

### Baufeld 1

#### *Setzung*

Das Baufeld 1 hat für das zukünftige urbane Quartierzentrum eine wichtige städtebauliche Funktion. Durch den bewusst in den Strassenraum gesetzte Gebäudekörper wird das Zentrum markiert.

### *Geschossigkeit*

Durch die maximal zulässige Geschossigkeit von 7 Vollgeschossen wird die städtebauliche Grundidee des Markers und die bereits heute erkennbare Adressierung des Perimeters gestärkt. Ein Attikageschoss ist zulässig. Das Erdgeschoss hat eine Geschosshöhe von 4 Meter aufzuweisen.

### *Nutzung*

Das Erdgeschoss ist zur Stärkung des Quartiers wie auch zur Belebung des Quartierplatzes einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

### Baufeld 2

#### *Setzung*

Der längs gerichtete und von der Zurzacherstrasse abgesetzte Gebäudekörper entlang der Strasse schützt den rückwärtigen Freiraum und das dahinterliegende Quartier vor Lärmimmissionen. Durch den Abstand zwischen dem Baufeld und der Zurzacherstrasse wird eine Vorzone geschaffen. Diese gibt der Bebauung eine Resilienz gegenüber zukünftigen Nutzungen. Rückseitig lässt das Baufeld Spielraum zur Ausgestaltung von Gebäude und Aussenraum zu.

### *Geschossigkeit*

Um den städtebaulichen und zentrumscharakteristischen Marker des Baufeldes 1 zu stärken, wie auch aus Rücksicht zur bestehenden Nachbarschaft ist die Vollgeschossanzahl auf 5 begrenzt. Ein Attikageschoss ist zulässig. Das Erdgeschoss hat eine Geschosshöhe von 4 Meter aufzuweisen, um Flexibilität für dessen Nutzung zu schaffen.

### *Nutzung*

Seitig und rückwertig kann im Erdgeschoss eine Wohnnutzung realisiert werden. Zur Zurzacherstrasse hin müssen aus verkehrslärmtechnischen Gründen im Erdgeschoss Gewerbe-, Gemeinschafts- oder Ateliernutzungen platziert werden.

### Baufeld 3

#### *Setzung*

Im Baufeld 3 sind mehrere Hochbauten anzuordnen. Diese dürfen an die Zonengrenze gebaut werden. Die Blickbezüge aller Baufelder hin zum Quartiergrünraum (Teilparzelle 201: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sind zu gewährleisten.

### *Geschossigkeit*

Aus der Logik der Geschossigkeit der Baufelder 1 und 2 aber auch der Verträglichkeit gegenüber der Grünfläche und der Quartierbebauung sind die zulässigen Vollgeschosse auf 5 begrenzt. Im Bereich des Quartierplatzes sind Attikageschosse zugelassen, wenn sich im Erdgeschoss keine oder nicht ausschliesslich eine Wohnnutzung befindet. Die Erdgeschosse ohne Wohnnutzung haben eine Geschosshöhe von 4 Meter aufzuweisen.



# Synthese Machbarkeitsstudie

## Nutzung

Im Bereich des Quartierplatzes ist im Erdgeschoss eine Gewerbe- oder Gemeinschaftsnutzung anzudenken. Auf dem restlichen Baufeld ist eine Wohnnutzung bis ins Erdgeschoss wünschenswert und denkbar.

## Verkehr

### Motorisierter Individualverkehr

Der sich im Perimeter befindende Teil des Weiermattrings wird als Durchfahrtsstrasse für den motorisierten Verkehr aufgehoben. Das Einbahnregime im restlichen Bereich des Weiermattrings ist zu diesem Zweck aufzuheben. Die MIV-Haupterschliessung des Gestaltungsplanperimeters, soll über den Weiermattweg erfolgen, um das umliegende Quartier nicht durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu belasten. Zudem sollen die publikumsorientierten Nutzungen vom Verkehrsaufkommen am Weiermattweg profitieren.

### Durchwegung

Die aufgeführten Durchwegungen für den Fussverkehr wie für den Fuss- und Veloverkehr sind zu gewährleisten und in einer ihrem Nutzen entsprechenden Dimensionierung auszugestalten. Die Fuss- und Veloverkehr Durchwegung hat die feuerpolizeilichen Bestimmungen einzuhalten.

### Parkierung

Die im Synthesepan vom Weiermattweg her erschlossenen oberirdischen Parkflächen sind zu einem Grossteil dem Gewerbe vorbehalten. Die Parkplätze der Bewohner sind zwingend unterirdisch anzubringen. Die Besucherparkplätze für die Wohnnutzung sollen teils über den Grenzweg erschlossen und teils unterirdisch angeordnet werden. Zur Erschliessung der unterirdischen Parkierung ist eine gemeinsame Ein- und Ausfahrtsrampe anzustreben.

### Bushaltestelle

Der Flächenbedarf für einen zukünftigen hindernisfreien Ausbau der Bushaltestelle ist zu gewährleisten.

### Fussgängerunterführung

Es ist eine Aufwertung der Unterführung Maiackerstrasse bezüglich der Belichtung und des Nutzungskomfort zu planen. Sie soll gegenüber der heutigen Situation einen einladenden Charakter erhalten und so die Verbindung zwischen den Quartierteilen Maiacker und Weiermatt stärken.

## Freiräume

### Quartierplatz

Der Quartierplatz ist als beispielbarer und städteklimatisch relevanter Aufenthaltsort zu planen, der sowohl für die Bewohner als auch die Besucher einen Mehrwert bietet. Die Gewerbenutzungen im Erdgeschoss (Bsp.: Gastronomie) dürfen Teile des Quartierplatzes belegen.

### Grüngürtel / Vorzone Zurzacherstrasse

Der Grüngürtel entlang der Zurzacherstrasse schirmt die dahinterliegende Durchwegung und die Vorzone vor dem Baufeld 2 von der Strasse ab. Die Vorzone dient sowohl der Adressierung als auch der Wandlungsfähigkeit der Erdgeschossnutzung und darf von dieser bespielt werden.

### Verzahnung Grünräume

Mittels der Durchlässigkeit in der Bebauungsstruktur auf dem Baufeld 3 soll eine Verzahnung der Grünräume und Freiräume auf dem Gestaltungsplanperimeter mit den Freiräumen und dem Quartierpark innerhalb des Betrachtungsperimeters stattfinden.

## Lärmschutz

Die von der Zurzacherstrasse ausgehende Problematik der Lärmemission ist mit der Bebauungsstruktur und Architektur zu lösen. Lärmschutzverbauungen (z.B. Lärmschutzwände) sind nicht zulässig. Eine längs zur Lärmquelle gerichtete Lärmschutzarchitektur wird als sinnvoll erachtet. Die Strasse muss aus lärmschutztechnischen Gründen nicht zwangsmässig über die ganze Länge mit einer geschlossenen Bauweise gefasst werden. Kleinere Durchwegungen sind zulässig und beeinflussen die Lärmschutzthematik der Gebäude wie auch der Freiräume nicht massgebend negativ.

Das Wegrücken des Längsbau von der Zurzacherstrasse ist in den ersten Metern sinnvoll, da die Lärmbelastung an der exponierten Fassade so um massgebende Dezibel reduziert werden kann. Von einer weiteren Distanzierung gegenüber der Zurzacherstrasse ist allerdings abzuraten, da so viel lärmexponierter Freiraum entsteht, die Verbesserung des Lärmschutzes an der Fassade jedoch nur noch minim verbessert wird und viel rückwärtiger qualitativer Freiraum verloren geht.

Eine Projektierung der Neubebauung hat in der interdisziplinären Zusammenarbeit mit einem Lärmschutz- und Akustikexperten zu erfolgen.

# Weiteres Vorgehen

Die Studie respektive die daraus resultierende Synthese zeigt auf unter welchen Rahmenbedingungen eine Planung des Quartierzentrum Weiermatt sinnvoll und möglich ist. Die resultierenden Erkenntnisse dienen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

In einem nächsten Schritt entscheiden die Ortsbürger über das weitere Vorgehen und den Umgang mit ihrem Grundeigentum. Zur Diskussion stehen die Abgabe eines Baurechts, der Verkauf des Grundeigentums, das selbstständige Realisieren eines Projekts oder das Ablehnen eines Bauvorhabens. Im Anschluss an diesen Entscheid kann die weitere Zusammenarbeit mit den übrigen Grundeigentümern geklärt werden.