

Bericht und Antrag
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend
Erneuerung und Aufwertung des Neumarktplatzes; Projektierungskredit



Südlicher Platz [Visualisierung: Nighthurse Images AG]

1. Ausgangslage

Am 7. Mai 2021 bewilligte der Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 218'000 für die Vorprojektierung der Erneuerung des Neumarktplatzes. Ein umfangreicher Partizipationsprozess startete mit der Auftaktveranstaltung vom 18. Januar 2022, wurde begleitet von mehreren Spurgruppensitzungen und fand seinen Abschluss am 31. August 2022 in Form der Ergebniskonferenz. Die Beiträge der zahlreichen Beteiligten wurden protokolliert und gewichtet. Die Protokolle der Ergebniskonferenz sind auf der Homepage der Stadt Brugg veröffentlicht. Das Generalplaner-Team Stoos hat die Anforderungen aufgenommen und in einem Vorprojekt Varianten geprüft und ausgearbeitet. Als Abschluss des Vorprojekts und als Grundlage für den Projektierungskredit Erneuerung und Aufwertung des Neumarktplatzes liegen die nachfolgenden Varianten vor.

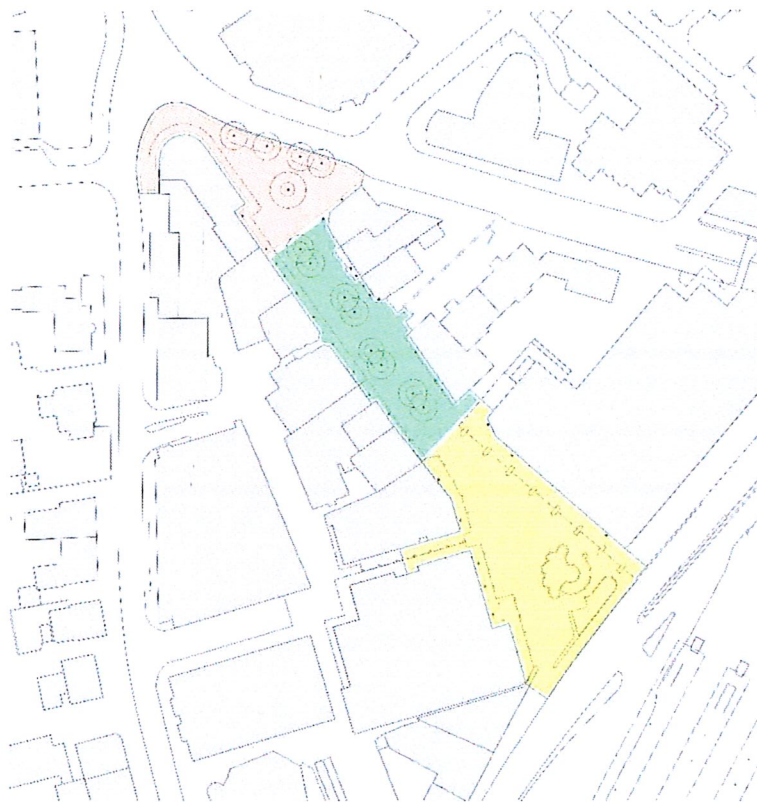
2. Projektbeschreibung

Der Planungsperimeter umfasst die Aussenbereiche des Neumarktplatzes sowie die angrenzenden Arkadenflächen, die sich in Privateigentum befinden.

Gliederung des Platzes in drei Zonen

Charakteristisch sind drei unterschiedlich ausgeformte Zonen, die sich wie folgt planerisch darstellen:

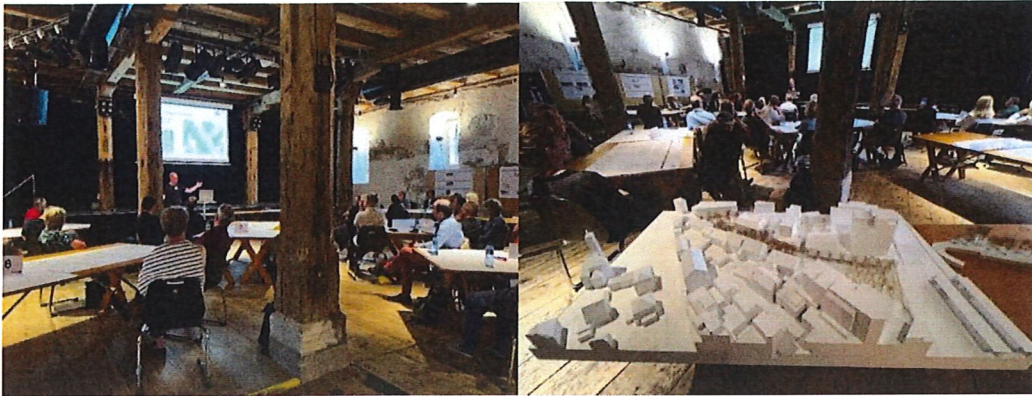
- Nördlicher Platz gegenüber City Galerie, dreieckig geformt, begrünt, mit vielfältigen Nutzungen
- Mittelbereich mit langgezogener Aufenthaltszone, ebenfalls begrünt mit unterschiedlichen Bodenbelägen
- Südlicher Platz, zwischen Neumarkt 1 und 2, trompetenförmig, inklusive Fassadenbegrünungen, für eine flexible Nutzung.



3. Inputs aus dem Partizipationsverfahren

Anlässlich der Forum-Veranstaltung / Workshop vom 18. Januar 2022 und der Ergebniskonferenz vom 31. August 2022 wurden folgende Empfehlungen festgehalten:

- Städtebau:
 - 3-teilige Zonierung des Perimeters, aber einheitliche Gestaltung
 - Entfernen des Brunnens für grössere Nutzfläche des Platzes und verbesserten Zugang zur Bahnhofsunterführung
 - Sichtachse Bahnhofplatz – Neumarktplatz, Anbindung Bahnhof und Altstadt mit visueller Führung und Öffnung zum Lindenplatz
 - Offene Gestaltung des Perimeterabschlusses für eine uneingeschränkte Weiterentwicklung zukünftiger Planungen
 - Einbezug der Hinterhöfe als ruhige Aufenthaltsräume
- Nutzung:
 - Flexible Nutzung: Polyvalente Nutzbarkeit für Veranstaltungen aller Art, demontierbare Möblierungen, genügend Sitzgelegenheiten mit Rückenlehnen, Veloparkplätze auch im Bereich Mitte
- Begrünung:
 - Maximale, üppige Begrünung mit verschiedenen Baumarten, Vegetation an Fassaden und «Elefantenfüssen», Mooswand
 - Neue Anordnung der Bäume im Mittelbereich, Bestand im Nordteil
- Wasser:
 - Vielfältige Wasserelemente: Bodenwasserspiele, Trinkbrunnen (abstellbar), linearer Wasserlauf
- Belag:
 - Attraktive, ästhetische, durchgängige Oberfläche in Gussasphalt
 - Allwettertaugliche, gute Begehbarkeit (Unfallvermeidung)



Alle Zonen wurden entsprechend den Ergebnissen der Partizipationsphase sorgfältig für eine hohe Aufenthaltsqualität entwickelt. Lediglich die im Zuge der Ergebniskonferenz für eine Weiterbearbeitung empfohlene Variante mit Rankseilen über dem Neumarktplatz wurde aufgrund der statischen Gegebenheiten und der dadurch entstehenden Folgekosten vom Projektteam nicht weiterverfolgt.

4. Projekt

4.1 Projektvarianten

Auf Grundlage der bisherigen Planung und der Rückmeldungen aus dem Partizipationsprozess wurde von den Planern ein Vorprojekt mit drei Projektvarianten entwickelt. Die Varianten unterscheiden sich durch «variable» Elemente mit entscheidenden Vor- und Nachteilen und entsprechenden Kostenfolgen.

Variantenvergleich inkl. 7.7 % MWST (Erstellungskosten)

Variante 1 «Sanierung»	1-zu-1 Ersatz	CHF 5'340'000
Variante 2 «Kompakt»	Steigerung Aufenthaltsqualität, Aufwertung ökologischer Aspekte	CHF 7'880'000
Variante 3 «Partizipation»	Zuwachs von Aufenthaltsqualität. Stärkung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte, Regenwassermanagement	CHF 9'170'000

Variante 1 «Sanierung»

Die Variante 1 «Sanierung» ist ein 1-zu-1-Ersatz und berücksichtigt keine variablen Elemente. Die Erneuerungsarbeiten bestehen aus Tief- und Erdbau, Anpassungen im Bereich des Brunnens, der Rampen und Treppe, der Beleuchtung, Kanalisation und Belagsfläche (konventioneller, dunkler Gussasphalt und Chaussierung), sowie der fixen Elemente (Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter sowie Veloparkierung).

Variante 2 «Kompakt» (zusätzliche Elemente 1 – 4, vgl. Beilage)

Variante 2 entspricht der vorgenannten Sanierung und beinhaltet zusätzlich den Rückbau des Brunnens sowie die Öffnung der Spindel: Der heutige, künstlerisch begründete Brunnen verunmöglicht eine übersichtliche Situation zur Campuspassage sowie eine flexible Nutzung des Platzes. Am südlichen Ende des Platzes entsteht eine Pergola: Das gestalterische und begrünte Element bildet einen räumlichen Abschluss zur Kantonsstrasse und erhöht die Aufenthaltsqualität. Zusätzlich sorgen eine Vertikalbegrünung an den Fassaden und ein grosses Wasserspiel / Wasserelement für eine Attraktivitätssteigerung, Belebung des Platzes sowie eine Verbesserung der Akustik und des Mikroklimas. Variante 2 entspricht im Wesentlichen der Variante 3, jedoch mit reduzierten ökologischen und klimatischen Vorteilen und mit eher konventionellen Oberflächen.

Variante 3 «Partizipation» (zusätzliche Elemente 1 – 8, vgl. Beilage)

Die Variante 3 «Partizipation» schliesst die wichtigsten Inputs des Partizipationsprozesses ein. Zusätzlich zu den Elementen gemäss Variante 2 besteht der Belag aus Gussasphalt mit Pigmentzugabe: Die Pigmentzugabe erzeugt einen optisch helleren und hochwertigeren Platz, der sich weniger erwärmt und daher klimatisch vorteilhaft ist. Zudem wird eine Pflasterung statt eine Chaussierung realisiert: Der auch in der Altstadt und am Lindenplatz eingesetzte Belag ist eine dauerhafte Lösung mit Vorteilen im Unterhalt. Weiter soll der Platz mit freier Bestuhlung ergänzt werden: Die zusätzlichen Sitzgelegenheiten sorgen als Akzente für hohe Aufenthaltsqualität. Schliesslich enthält die Variante das Element Schwammstadt statt punktuelle Baumgruben: Hierbei wird das Regenwasser nicht direkt in die Kanalisation geleitet, sondern in einer Art Auffangbecken im Wurzelbereich der Bäume zurückgehalten und versickert. Diese Art der Entwässerung entlastet die Kanalisation und bringt diverse ökologische und klimatische Vorteile. Für die Werkleitungen ist ein spezifischer Sanierungsanteil enthalten, da der Schwammstadtaufbau komplexere Leitungsführungen erfordert.

4.2 Kostenvergleich

Die Varianten 1 bis 3 unterscheiden sich im Wesentlichen in der Berücksichtigung der variablen Elemente, die alle zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Nachhaltigkeit beitragen und ökologische/klimatische Vorteile aufweisen. Variante 1 «Sanierung» beinhaltet keine, Variante 2 «Kompakt» eine reduzierte Auswahl und Variante 3 «Partizipation» alle variablen Elemente. Entsprechend unterscheiden sich die Kosten der Varianten, die in den nachfolgenden Tabellen bezeichnet und bemessen sind (Beträge inkl. MWST):

Nr.		Varianten			Kosten In CHF
		1	2	3	(+/- 15 %)
	1-zu-1-Ersatz mit Tief- und Erdbau, Anpassungen im Bereich des Brunnens, der Rampen und Treppe, Beleuchtung, Kanalisation und Belagsfläche (konventioneller, dunkler Gussasphalt und Chaussierung), sowie der fixen Elemente (Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter sowie Veloparkierung).	x	x	x	5'340'000
1.	Rückbau des Brunnen und Öffnung der Spindel für eine flexible Nutzung des Platzes		x	x	+ 556'000
2.	Pergola auf dem Platz im Süden als Abschluss zur Kantonsstrasse und Erhöhung der Aufenthaltsqualität		x	x	+ 460'000
3.	Grosses Wasserspiel / Wasserelement zur Belebung des Platzes		x	x	+ 714'000
4.	Vertikalbegrünung an Fassaden zur Verbesserung des Mikroklimas und der Akustik		x	x	+ 810'000
5.	Gussasphalt mit Pigmentzugabe: Die Pigmentzugabe erzeugt einen optisch helleren und hochwertigeren Platz, der sich weniger erwärmt und daher klimatisch vorteilhaft ist.			x	+ 534'000
6.	Pflästerung statt Chaussierung als dauerhafte Lösung mit Vorteilen im Unterhalt			x	+ 217'000
7.	Freie Bestuhlung: Die zusätzlichen Sitzgelegenheiten sorgen als Akzente für hohe Aufenthaltsqualität.			x	+ 35'000
8.	Schwammstadt statt punktuelle Baumgruben: Hierbei wird das Regenwasser nicht direkt in die Kanalisation geleitet, sondern in einer Art Auffangbecken im Wurzelbereich der Bäume zurückgehalten und versickert. Diese Art der Entwässerung entlastet die Kanalisation und bringt diverse ökologische und klimatische Vorteile.			x	+ 504'000

Grundlage für den Vorprojektierungskredit war eine Grobkostenschätzung mit Stand 26. Februar 2021 in Höhe von CHF 4'800'000, teuerungsbereinigt CHF 5'400'000 (+12.7 % gemäss Baukostenindex Okt. 2022). Diese beinhaltete im Wesentlichen die Kosten für einen 1-zu-1-Ersatz mit der Übernahme der bestehenden Bäume und Sitzinseln und entspricht im Wesentlichen der heutigen Variante 1.

Aufgrund der zusätzlichen, variablen Elemente, die im Rahmen der Partizipation genannt und anschliessend im Projekt aufgenommen wurden, führt Variante 2 «Kompakt» zu Realisierungskosten von insgesamt CHF 7'880'000 inkl. MWST und Variante 3 «Partizipation» zu Kosten von CHF 9'170'000 inkl. MWST.

4.3 Einschätzung der Varianten

Die Variante 1 «Sanierung» enthält wenige Verbesserungen in Bezug auf Klima/Ökologie und Aufenthaltsqualität. Sie nimmt nur wenige Anliegen aus dem partizipativen Verfahren auf.

Variante 3 «Partizipation» nimmt nicht nur die Anliegen aus der Partizipierenden ernst, sondern folgt dank Begrünung, Wasserflächen, abgestimmten Oberflächen und Stadtmobiliar zukunftsgerichteter Standards von gesellschaftlichen, planerischen, ökologischen und klimatischen Anforderungen. Die Berücksichtigung der zusätzlichen Elemente aus dem Partizipationsprozess hat aber ihren Preis und ist weit von den ursprünglichen Kosten entfernt. Obwohl der Neumarktplatz als hoch frequentierter, städtischer Raum und Eingang zur Stadt Brugg einen hohen öffentlichen Nutzen vorweist, kann das Kosten-Nutzen-Verhältnis hinterfragt werden.

Variante 2 «Kompakt» schafft den Spagat, sowohl die Haupt-Elemente der Variante 3 beizubehalten, als auch den ökonomischen Anforderungen gerecht zu werden. Dies gelingt allerdings nur auf Kosten reduzierter ökologischer und klimatischer Elemente. Der Stadtrat folgte der Empfehlung der Abteilung Planung und Bau, die auf Grundlage des Planerteams und in Anbetracht der Ergebnisse des partizipatorischen Verfahrens sowie des optimalen Kosten-/Nutzen-Verhältnisses die Variante 2 «Kompakt» empfohlen hatte.



Visualisierung Mittelbereich [© Nichtnurse Images AG]

5. Projektierungskosten

Mit der Wahl einer der vorgestellten Projektvarianten kann das Vorprojekt abgeschlossen werden. In der nun folgenden Planungsphase «Bauprojekt» wird das Projekt planerisch detailliert, bezüglich Kosten und Termine präzisiert und zur Baureife geführt. Hierzu sind die nachfolgend aufgeführten Planungsleistungen (Beträge in CHF inkl. MWST 7.7 % Stand 2023) notwendig, die einen Projektierungskredit auslösen.

Honorare Variante 2 Kompakt SIA 32	507'000
Nebenkosten inkl. Reserve	131'000
Total	638'000
7.7% MWST.	49'126
Rundung	874
Total inkl. 7.7 % MWST.	688'000

Fällt die Wahl auf Variante 1 «Sanierung», betragen die Kosten des Planerteams CHF 527'000 inkl. MWST. Bei Variante 3 «Partizipation» erhöhen sich die Projektierungskosten auf insgesamt CHF 766'000 inkl. MWST.

6. Finanzierung

Die Investitionssumme für die Projektierung der Erneuerung und Aufwertung des Neumarktplatzes (Variantenwahl 2) von CHF 688'000 zuzüglich Teuerung wird buchhalterisch über die Investitionsrechnung abgewickelt.

Anschliessend wird diese in der Bilanz aktiviert und später zusammen mit den Baukosten abgeschrieben. Die Abschreibungen beginnen im Folgejahr nach der Inbetriebnahme des Anlageguts und dauern je nach Anlagekategorie unterschiedlich lange. Erfahrungsgemäss ist mit einer \emptyset Abschreibungsdauer von ca. 20 Jahren zu rechnen, was im vorliegenden Fall einer Abschreibungstranche von CHF 34'400 entspricht. Die gesamte Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen in den nächsten Jahren Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen, mehrjährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag rund CHF 13'800. Die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde wird somit durch diese Projektierung jährlich um gesamthaft CHF 48'200 zusätzlich belastet. Das entspricht ca. 0.13 Steuerprozenten.

7. Termine

Nach der Kreditgenehmigung durch den Einwohnerrat ist geplant, das Projekt wie folgt weiterzuführen.

- Ausarbeitung Bauprojekt	Q4 2023 – Q3 2024
- Genehmigung Baukredit Einwohnerrat	Oktober 2024
- Baueingabe und -bewilligung	Q3 2024 – Q1 2025
- Genehmigung Baukredit Stimmbevölkerung	Q1 2025
- Submission, Ausführungsplanung	Q1 2025 - Q4 2025
- Realisierung	Q1 2026 – Q2 2027
- Fertigstellung/Einweihung	Q3 2027

8. Würdigung und Antrag

Die Erneuerung und Aufwertung des Neumarktplatzes widerspiegelt den Wunsch und das Interesse der Brugger Bevölkerung. Der formal und funktional in die Jahre gekommene öffentliche Raum bedarf einer Erneuerung und soll als zentraler wichtiger Ort im Stadtgefüge erlebbar und für die Benutzerinnen und Benutzer attraktiver gemacht werden.

Eine Möglichkeit zur Begegnung und Selbstentfaltung mit hoher Aufenthaltsqualität soll entstehen. Vom Bahnhof kommend, soll der Aussenraum einladend, leicht zugänglich und ein Ort mit Verweilqualität sein, der Möglichkeiten zur Interaktion und Gestaltung bietet. Ziel ist eine neue Visitenkarte für einen erinnerungswürdigen (Erst-)Eindruck der Stadt.

Demgemäss der

Antrag:

Sie wollen für die Erneuerung und Aufwertung des Neumarktplatzes mit Auswahl der Variante 2 «Kompakt» einen Projektierungskredit von CHF 688'000 zuzüglich Teuerung (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Indexstand Kostenschätzung: April 2023 113.9 Punkte, Basis = April Zürcher Index der Wohnbaupreise 2020 100 Punkte) für die Ausarbeitung des Bau- und Auflageprojekts bewilligen.

Brugg, 12. September 2023

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



Aktenauflage: Die folgenden Unterlagen sind bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar und im Internet als Download verfügbar:

- Beilage mit Erläuterungen zu den variablen Elementen
- Bericht VP