



## ERNEUERUNG KLOSTERBRÜHL AUF GUTEM WEG

**Die kantonalen Behörden haben den Entwurf des Gestaltungsplans Klosterbrühl geprüft und den vorbehaltlosen Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt. Der Gestaltungsplan wird im Mai öffentlich aufgelegt. Aufgrund der sorgfältigen Planung und Weiterentwicklung des Projekts verschiebt sich der Baustart der ersten Etappe auf Frühling 2019. Das Kreditgesuch für den Bau wird den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern an der Generalversammlung im Frühling 2018 unterbreitet.**

### **Gestaltungsplan Klosterbrühl überzeugt**

«Das Projekt überzeugt in allen Aspekten [...] die städtebauliche Grundhaltung und die sorgfältig konzipierten Freiräume wie auch die guten Wohnausrichtungen zeugen von hoher Qualität. Die Wohnungen sind hochwertig und können zudem einen wertvollen Beitrag zum preisgünstigen Wohnungsbau leisten», heisst es im Bericht des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, zur Vorprüfung des Gestaltungsplans Klosterbrühl.

Im kantonalen Richtplan gilt Wettingen als «Kernstadt» in der Raumentwicklung. Zusammen mit Baden bildet sie den Motor der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Region und durch seine Nähe zum

Bahnhof Wettingen ist das Klosterbrühl ein zentrales Handlungsgebiet für strukturelle Entwicklungen. Dabei liegt der Fokus auf der sowohl quantitativen als auch qualitativen Innenentwicklung. Entsprechend wichtig ist das Planungsinstrument des Gestaltungsplans, das sicherstellt, dass sich die Überbauung gut in das Orts-, Landschafts- und Strassenbild einfügt. Diesbezüglich wurde es vom Kanton begrüsst, dass Lägern Wohnen als Basis für den Gestaltungsplan einen Gesamtplaner-Wettbewerb durchgeführt hat. Im Wettbewerbsprogramm wurden Ziele wie eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität, ein vielfältiges Angebot von Wohnraum für Familien, Ein- und Mehrpersonenhaushalte, hochwertige Freiräume, autoarme Nutzungen und der nachhaltige Umgang mit den Ressourcen definiert. Dem Gesamtplaner-Wettbewerb, der zwischen 2014 und 2015 stattfand, gingen Bedürfniserhebungen bei der Einwohnerschaft und eine Testplanung mit verschiedenen Bebauungsszenarien voraus.

Als Sieger des Wettbewerbs ging das Projekt «Gartengeschichten» der Arbeitsgemeinschaft Galli Rudolf Architekten und Wülser Bechtel Architekten, Zürich, hervor. Im Baubewilligungsverfahren dient das seit dem Wettbewerb weiterbearbeitete Siegerprojekt als Richtprojekt für die im Gestaltungsplan verbindlich festgelegten Rahmenbedingungen.

Die Stellung der Gebäude definiert attraktive Gartenhöfe und erlaubt zugleich eine Bebauung in Etappen.



### Erschliessung

Um dem wichtigen Thema Erschliessung Rechnung zu tragen, hat Lägern Wohnen verschiedene Anschlusspunkte für die Zu- und Wegfahrt der gemeinsamen Tiefgarage prüfen lassen und eine Erhebung zum Mobilitätsverhalten im Klosterbrühl durchgeführt. Darin zeigte sich, dass mehr als ein Drittel der Bewohner kein Auto benötigt und neun Prozent aller Haushalte über eine Mobility-Mitgliedschaft verfügen. Anhand des erwarteten Verkehrsaufkommens in der autoarmen Siedlung wurde die Anzahl Parkfelder bestimmt. Aus Sicht des Kantons ist das Erschliessungskonzept «einfach und überzeugend».

**Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern möchte ihre Siedlung Klosterbrühl erneuern. Die in den 1940er- und 1950er-Jahren entstandenen Wohnbauten entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen an zeitgemässes Wohnen und sollen durch Neubauten ersetzt werden.**

**Im engen Dialog mit der Gemeinde Wettingen wurde entschieden, das Areal gestützt auf einen Gestaltungsplan zu überbauen. Der Gestaltungsplan stellt höhere Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Umgebung als die allgemeinen Nutzungspläne gemäss Regelbauweise. Im Gegenzug ermöglicht er eine höhere Ausnützung und eine hochwertige Innen- und Siedlungsentwicklung. Als Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren führte Lägern Wohnen zwischen 2014 und 2015 einen Gesamtplaner-Wettbewerb durch. Vorgängig wurden die Erfahrungen und Bedürfnisse der Bewohnerschaft in Gruppengesprächen ermittelt und in die Wettbewerbsaufgabe integriert.**

### Energieversorgung

Auch das Energiekonzept unterstützt die kantonalen Zielsetzungen. Es sieht die Versorgung mittels Grundwasserwärmepumpe vor – der Spitzenreiterin in der Energieerzeugung. Verglichen mit anderen Technologien erzielen Grundwasserwärmepumpen den höchsten Wirkungsgrad, haben die niedrigsten Betriebskosten und die beste Ökobilanz. In umfangreichen Vorabklärungen liess die Genossenschaft prüfen, ob sich das Grundwasserreservoir Limmattal für eine Grundwasserwärmepumpe im Gebiet Klosterbrühl eignet. So wurde zum Beispiel ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, die Wasserqualität bestimmt und die Pumpleistung mittels Kleinfiterbrunnen getestet. Demnächst liegen die letzten Resultate vor. Fallen diese erwartungsgemäss positiv aus, kann der Betrieb der Anlage wie geplant umgesetzt werden.

### Baustart und Gesuch für Baukredit verschoben

Die Erneuerung des Klosterbrühls wurde von Anfang an sorgfältig geplant. Aufgrund der umfangreichen Vorabklärungen und der Weiterentwicklung des Projekts verschiebt sich der Baustart der ersten Etappe auf Frühling 2019. Das Kreditgesuch für den Bau wird der Generalversammlung im Frühling 2018 unterbreitet. Der Gestaltungsplan wird vom 2. bis 31. Mai 2017 öffentlich aufgelegt.