

CAMPUS: Hochhaus-Projekt der Brugg Immobilien AG ist bewilligungsreif

Der Tower als i-Tüpfelchen im Campus

Die Verwirklichung des ambitionierten Hochhaus-Projektes mit Restaurant und Hotel sowie Miet- und Eigentumswohnungen ist auf gutem Weg.

HANS-PETER WIDMER

Das von der Brugg Immobilien AG geplante 15-stöckige, 75 Millionen Franken teure Hochhaus hat schon einen Namen: «Centurion Tower». Er reflektiert sozusagen den Genius loci Vindonissenses – den römischen «Geist des Ortes» von Vindonissa. Mit dem Projekt wird die letzte Baugrube auf dem Campus-Areal in der Ecke Steinacherstrasse-Untere Klosterzelgstrasse geschlossen und im Hochschulquartier an der Grenze Brugg-Windisch ein weiterer städtebaulicher Akzent gesetzt. Die Zentrumsgegenden begrüssen das Vorhaben. Es umfasst einen Restaurant- und Hotelbetrieb mit 75 Betten, dem eine zentrale Rolle zugemessen wird, sowie 108 Miet- und Eigentumswohnungen an bester Lage. Die Bauherrin lädt nächsten Montag die Nachbarn zu einer Orientierung ein.

Sorgfältiges Abwägen

Das Hochhaus-Projekt wurde bereits im Planungsprozess Vision Mitte, der die Grundlage zur Gestaltung und Nutzung des Campus-Geländes bildete, verankert. Das Grundstück für den Tower am Standort des ehemaligen Cardinal-Bierdepots und des früheren Betriebs- und Lagergebäudes der Landwirtschaftlichen Genossenschaft Brugg (LGB) – direkt an die Fabrikbauten der Kabelwerke angrenzend – sicherte sich die Brugg Immobilien AG, eine eigenständige Tochtergesellschaft der Kabelwerke Brugg AG Holding. Sie verpflichtete sich im Gegenzug zur gestatteten Hochhaus-Nutzung, nicht die gesamte alte LGB-Fläche zu überbauen, sondern einen

Teil als öffentlichen Raum in den grosszügigen Forums-Platz um den Campus-Neubau zu integrieren.

Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene «Centurion»-Siegerprojekt der Aarauer Architekten Schneider & Schneider erfuhr aufgrund einer Marktanalyse noch einige Anpassungen. Im Wesentlichen wurden drei ursprünglich vorgesehene Bürogeschosse in Mietwohnungen umgewandelt. «Bei den offenkundigen Überkapazitäten konnten wir keinen zusätzlichen Bedarf für solche Dienstleistungsräume erkennen», erklärt Rolf Henggeler, Verantwortlicher für die Projektumsetzung bei der Brugg Immobilien AG. Ein sorgfältiges Abwägen verlangte zudem die risikoreichen, aber für das Tower-Konzept bedeutsamen Hotelpläne. Dass sich daraus eine Partnerschaftslösung mit der Aargau-Hotels AG ergab, war schliesslich für den definitiven Baubeschluss ausschlaggebend.

Nicht allein stemmen

Die Brugg Immobilien AG ist ein solid verankertes Unternehmen. Zu ihrem Immobilien-Portefeuille gehören aktuelle und ehemalige Betriebsliegenschaften von Firmen der Kabelwerke Brugg AG Holding an mehreren Standorten. Dazu kommen neue Objekte im Vision Mitte-Perimeter Brugg-Windisch, wie die Flex- und B 12-Gebäude, in denen das Berufs- und Weiterbildungszentrum (BWZ), das Eidgenössische Nuklearsicherheitsinstitut (Ensi), die eigene Konzernleitung und das Architekturbüro Tschudin & Urech untergebracht sind. «Wir investieren die Erträge aus dem Liegenschaftsbereich ausschliesslich wieder in Immobilien-Projektentwicklungen», sagt Verwaltungsratspräsident Otto H. Suhner.

Damit will Suhner auch klar machen, dass kein direkter wirtschaftlicher Zusammenhang besteht zwischen der Investition in den Tower und den mit einigen Personalentlas-



«Es kann losgehen»: Rolf Henggeler zeigt auf den Bauplatz des Towers auf dem Campus-Gelände

BILD: H.P.W.

sungen verbundenen gegenwärtigen Auftragsproblemen im Energiekabelbereich des Konzerns. Dennoch erwog die Unternehmensleitung den Baubeschluss intensiv, und ebenso die Frage, ob der jetzige Realisierungszeitpunkt vertretbar sei, bestätigt VR-Präsident Suhner. Ganz allein konnte und wollte man das Grossprojekt nicht stemmen. Nutzung und Mitfinanzierung des Towers waren die Knackpunkte. Die Lösung fand sich im Stockwerkeigentum-Modus.

Rolle der AargauHotels AG

Mit der AargauHotels AG konnte ein Mitinvestor und kompetenter Betreiber für den diffizilsten Bereich der Tower-Nutzung, die Gastronomie-Hotellerie, ins Boot geholt werden. Diese regionale Hotelgruppe führt zwölf Betriebe im Aargau und fünf Partnerhotels ausserhalb des Kantons. Darunter befinden sich das Schlossrestaurant Habsburg, der Aarehof Wildeg, die Krone und das Hotel Lenzburg, der Bären und das Kreuz Suhr, das Hallwil

Beinwil, die Herberge Teufenthal, das Hotel Zofingen und das Hotel Aarau West Oberentfelden. «Brugg erschien uns auf der Hotelkarte noch als weisser Fleck mit Potenzial, darum haben wir uns entschlossen, hier Fuss zu fassen», erklärt Rolf Kasper, Mehrheitsbesitzer des Immobilienbereichs der AargauHotels AG. Für die Errichtung des Restaurants im Erdgeschoss und drei Hotelgeschosse mit 75 Betten erwartet Kasper Kosten von zirka 18 Millionen Franken. «Das ist eine grosse Herausforderung», gesteht der Initiator. Doch das Umfeld ermutigt ihn zu dem Investment – vor allem die zentrale Lage beim Bahnhof und am Fachhochschulstandort mit dem Campusaal, die Nähe anderer Institutionen wie das Paul Scherrer Institut (PSI) und Industriebetriebe in der Region, die Unterkunftsbedürfnisse haben. Brugg-Windisch liege auch noch im «Vorortsbereich» von Zürich. Für das Tower-Hotel ist ein 3-Sterne-, eventuell ein 3-Sterne-Superior-Standard vorgesehen. Auch Aparthotelzimmer

(mit Kochgelegenheit) könnten ein Thema werden.

Nächstes Jahr Baubeginn

Die AargauHotels AG kauft die Restaurant- und Hotelgeschosse im Rohbau und baut sie nach eigener Gestaltung aus. Im 4. und 5. Stockwerk bleiben 1½- bis 3½-Zimmer-Mietwohnungen und vom 6. bis 11. Stockwerk 2½- und 3½-Zimmer-Mietwohnungen im Besitz der Brugg Immobilien AG. Die 12. bis 14. Etage ist für 2½- bis 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen reserviert. Mit der Vermarktung ist die Firma Markstein beauftragt, die diese Aufgabe schon im benachbarten «Dörfli» auf dem Campus löste. Es soll bereits erste Kaufoptionen geben – die exzellente Lage zieht. Die Eingabe des Baugesuches steht unmittelbar bevor. Mit der Baubewilligung wird im Frühling und mit dem Baubeginn im Herbst 2017 gerechnet. Im zweiten Quartal 2020 wird der «Centurion-Tower» bezogen – wenn keine gröberen Hindernisse, wie Baueinsparungen, auftauchen.



HEIDI AMMON
Gemeindeammann,
Windisch

Was ist planerisch für das Tower-Projekt vorgespart, was unterliegt noch dem Bewilligungsverfahren?

Mit dem Gestaltungsplanverfahren wurden bereits Nutzung der Bauten, Umgebungsgestaltung, Erschliessung und Parkierung festgelegt. Das Tower-Projekt wurde inzwischen weiterentwickelt. Die Gemeinde war bei allen Verfahrensschritten dabei und konnte die öffentlichen Belange einbringen. Dem Bewilligungsverfahren unterliegt jetzt noch das effektive Projekt. Der Bewilligungsprozess ist terminlich festgelegt. Uns liegt viel an einer effizienten Abwicklung, damit die bestehende Baulücke geschlossen werden kann. Ein Gastro- und Hotelbetrieb in der Nähe zu Campussaal, FHNW, PDAG und PSI dient der Gemeindeentwicklung.

Neben dem Tower-Projekt war in Windisch von weiteren Hotelplänen die Rede. Sind dem Gemeinderat noch konkrete Absichten bekannt?

Es waren verschiedene Hotel-Optionen im Gespräch. So auf dem Waage-Areal und im Dägerli. Sie wurden aber schon vor Längerem durch die jeweiligen Bauträger zurückgezogen. Weitere Pläne sind dem Gemeinderat nicht bekannt.



DANIEL MOSER
Stadtammann, Brugg

Was hält die Stadt Brugg vom Tower-Neubau? Kann und will sie das Projekt irgendwie beeinflussen?

Daniel Moser: Wir stehen dem Vorhaben sehr positiv gegenüber. Das Projekt ist eine Bereicherung für die Region und namentlich für

den Campus. Das grössere Unterkunftsangebot des Tower-Hotels mit den vorgesehenen 75 Zimmern stärkt die Attraktivität des Campussaals. Das liegt im Interesse der Stadt Brugg als Miteigentümerin des Saals. Dass private Investoren für diese Verbesserung sorgen, ist höchst erfreulich. Ich danke den Promotoren für ihr Engagement.

Könnte der Hotelneubau die in jüngerer Zeit ange-deuteten anderen Hotelpläne in Brugg konkurrenzieren?

Das glaube ich nicht. Unsere bisherigen Hotelbetriebe decken kleinere und individuelle Nachfragen ab. Wenn es Unterkünfte für grössere Gruppen, zum Beispiel für 20 und mehr Personen braucht, fängt man an zu suchen. Das Tower-Hotel ist eine Ergänzung in einer neuen Dimension. Und die 108 geplanten Miet- und Eigentumswohnungen in Bahnhofnähe sind eine verkehrstechnisch ideale Zentrumsaufwertung.



VERENA ROHRER
Leiterin Standortförderung BruggRegio

Welche Rolle spielt das Hotelangebot für die Standortförderung der Region Brugg?

Eine sehr wichtige Rolle! Wir haben immer wieder Situationen, dass wir Übernachtungsanfragen für die

Region Brugg mit auswärtigen Hotels lösen müssen. Ich freue mich natürlich sehr, dass in Zukunft diese Wertschöpfung in der Region bleibt. Die Standortattraktivität der Region Brugg erfährt dadurch ganz klar eine Aufwertung, sei dies durch die zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten einerseits, aber auch durch das gesamte attraktive Gebäude, welches das Campus-Areal Brugg-Windisch attraktiver macht. Gerne spreche ich meinen Dank an die privaten Investoren, die das ermöglichen, aus!

Gibt es Anzeichen, für welche Bedürfnisse ein grösseres Bettenangebot am meisten gesucht wird: für Tourismusnachfragen, Geschäftsaufenthalte, Veranstaltungsunterbringungen?

Bezogen auf die Anzahl Personen zur Unterbringung ist das Bedürfnis bei Veranstaltungen klar Leader – dank der guten Verkehrslage. Anschliessend kommen Geschäftsaufenthalte und vereinzelt auch touristische Freizeitbedürfnisse.



KATHRIN KALT
Campussaal-Management

Sehen Sie einen positiven Zusammenhang zwischen Campussaal und Tower-Projekt?

Absolut! Verantwortliche wie Organisatoren, Aussteller, Künstler und Gäste benötigen Hotel-

zimmer im mittleren Business-Segment. In Brugg-Windisch ist die Kapazität dieser Zimmerkategorie sehr beschränkt. Der Tower bietet die richtige Infrastruktur und Kapazität in Fussdistanz. Dies unterstreicht unser grösstes Plus – die hervorragende Erreichbarkeit. Konferenzzimmer im Hotel reichern die Raumflexibilität des Campussaals zusätzlich an.

Gibt es Veranstaltungen, die Sie bis anhin nicht in den Campussaal übernehmen konnten und werden Sie das Betriebskonzept nach der Eröffnung des Towers modifizieren?

Für mehrtägige Kongresse und Symposien sowie Grossanlässe mit intensiven Auf- und Abbauten ist die lokale Zimmerkapazität entscheidend. Diese Infrastruktur künftig anbieten zu können, ermöglicht es, ein interessantes neues Kundensegment nach Brugg-Windisch zu bringen! Das Campussaal-Team ist bereits in den Startlöchern für die intensive Vermarktung.

BILDER: ZVG/SHA

Inserat



%STUDENTENRABATT%

20% RABATT AUF ESSEN & GETRÄNKE (GÜLTIG JEWEILS VON 11 – 14 UHR) IN UNSEREM RESTAURANT NUR FÜR SCHÜLER, LERNENDE & STUDIERENDE ZWISCHEN 13 & 30 JAHREN

TRATTORIA BRUGG, HAUPTSTRASSE 7, 5200 BRUGG, TELEFON 056 441 08 08, WWW.TRATTORIABRUGG.CH



98160 GA