



**Öffentlicher Informationsanlass vom 21. Januar 2025**

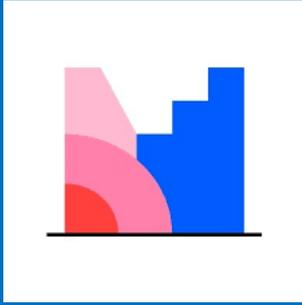
Entwicklung Casino-Areal Bremgarten

# **Begrüssung**

Doris Stöckli, Vizeammann

# Agenda

- Einleitung Doris Stöckli (5 Min)
- Prozess Doris Stöckli (5 Min)
- Ausgangslage, Ziel, Absicht Doris Stöckli (5 Min)
- Studie Ines Schmid (50 Min)
- Weiteres Vorgehen Stephan Troxler (10 Min)
- Diskussion, Fragen ALLE (30 Min)
- Schlusswort Doris Stöckli und Stephan Troxler



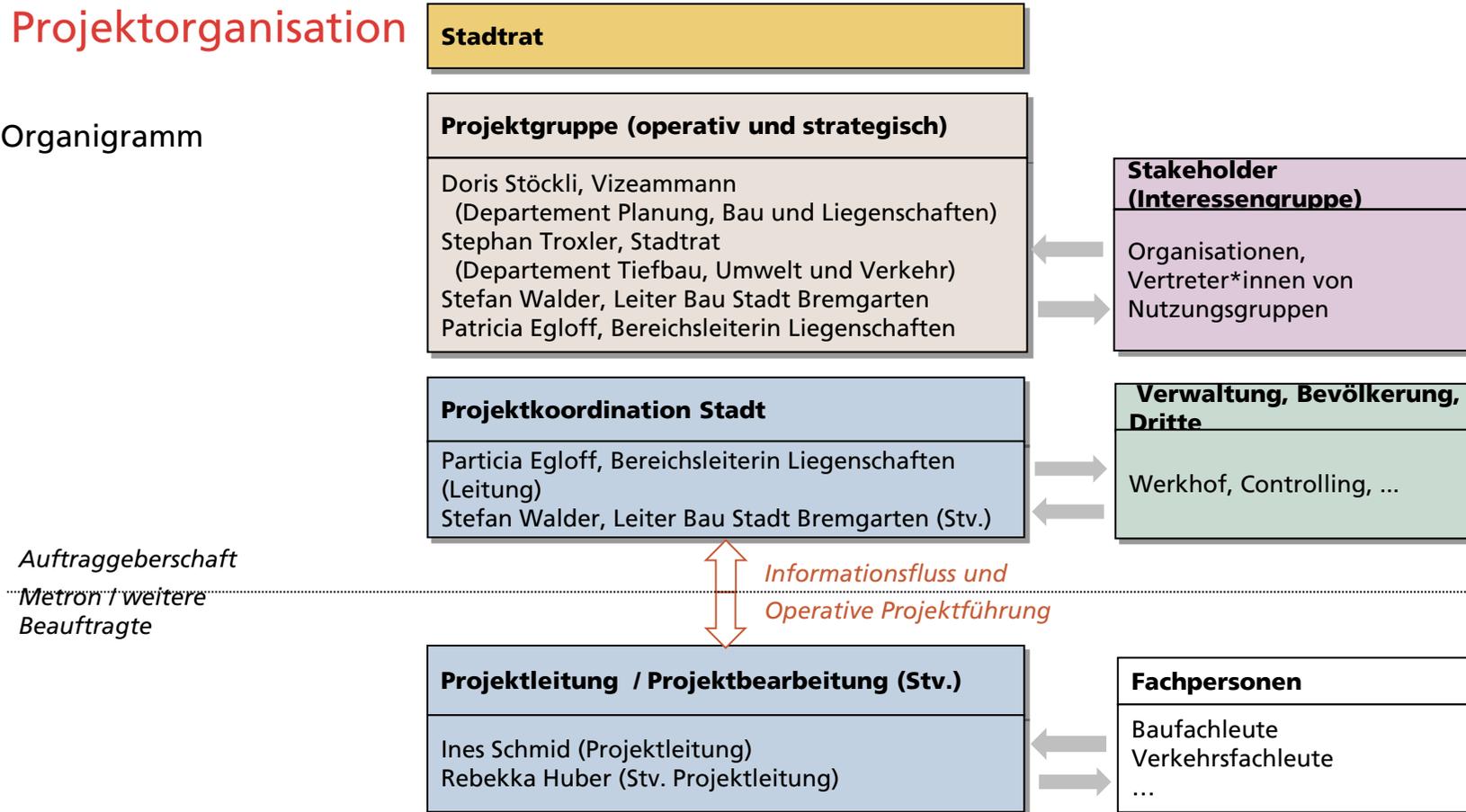
**Mentimeter**



# Einleitung

## Projektorganisation

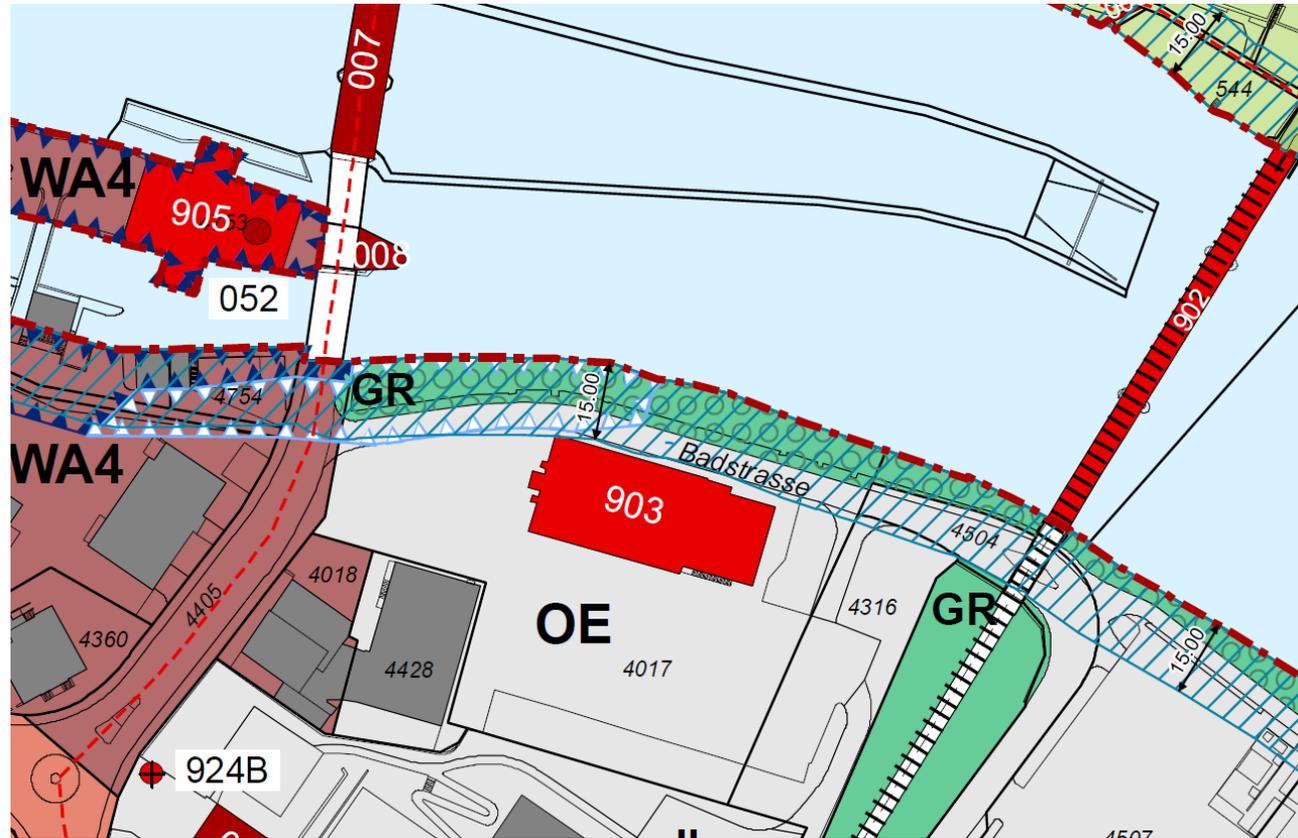
Organigramm



# Impression

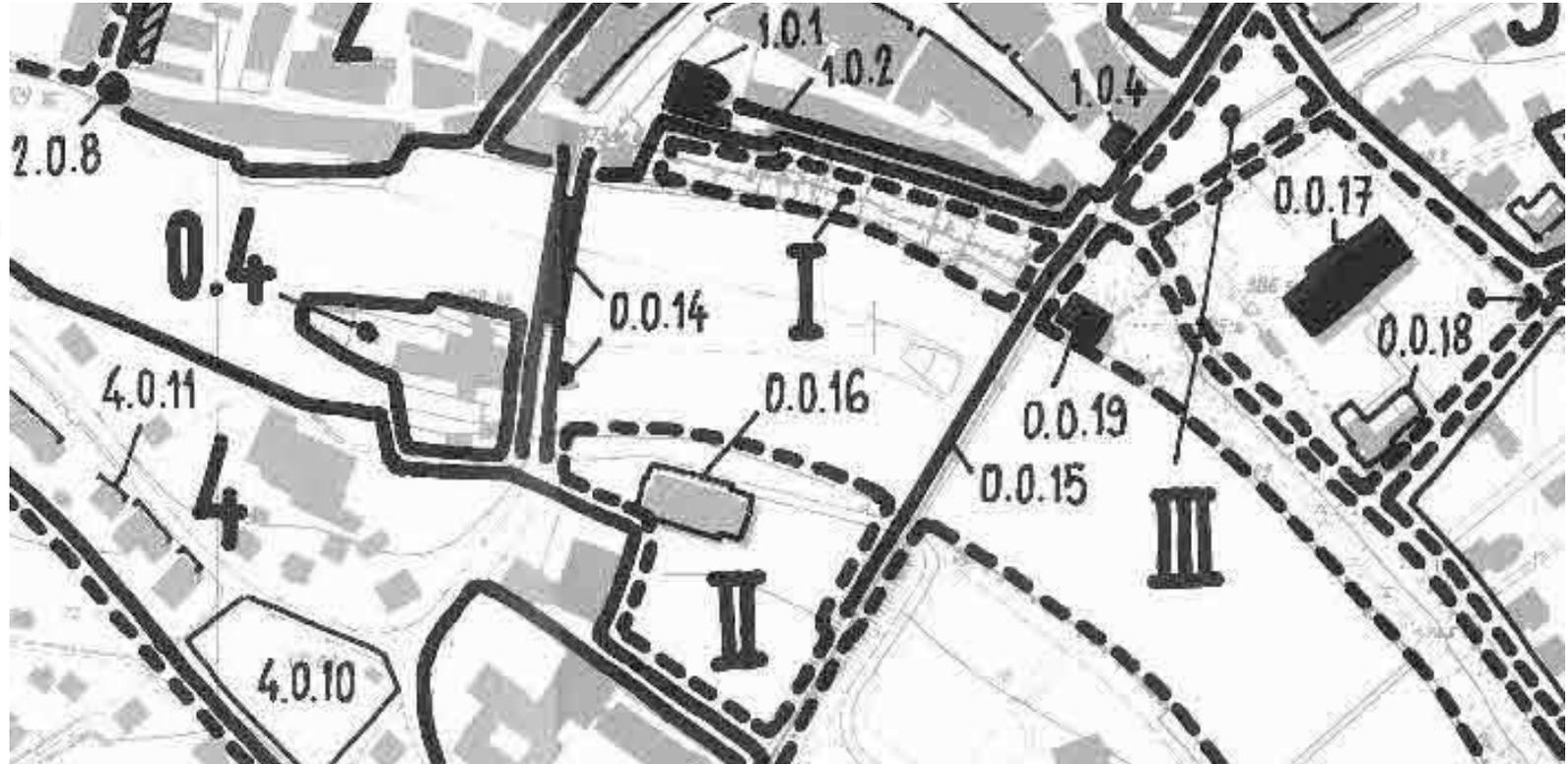
Auftraggeberin	Stadt Bremgarten, Stadtrat
Auftraggeberin	Stadt Bremgarten, Abteilung Bau
Denkmalschutz	Kantonale Denkmalpflege, Aarau
Arealentwicklung	Metron Architektur AG, Brugg
Bauzustandsanalyse	Metron Architektur AG, Brugg
Verkehrserhebung	Metron Verkehrsplanung AG, Brugg
Bauingenieur	HTB Ingenieure AG, Bremgarten
Holzbauingenieur	Vögeli Ingenieure AG, Kleindöttingen
Elektroingenieur	Hefti.Hess.Martignoni.Aarau AG, Aarau
HLKK-Ingenieur	Sero GmbH, Oberrohrdorf
Sanitäringenieur	Sero GmbH, Oberrohrdorf
Brandschutzexperte	ZOSTERA Brandschutzplanung GmbH, Zürich
Schadstoffexperte	EFP AG, Regensdorf
Bauphysikexperte	Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden

Neuer Bauzonenplan,  
noch nicht  
rechtskräftig

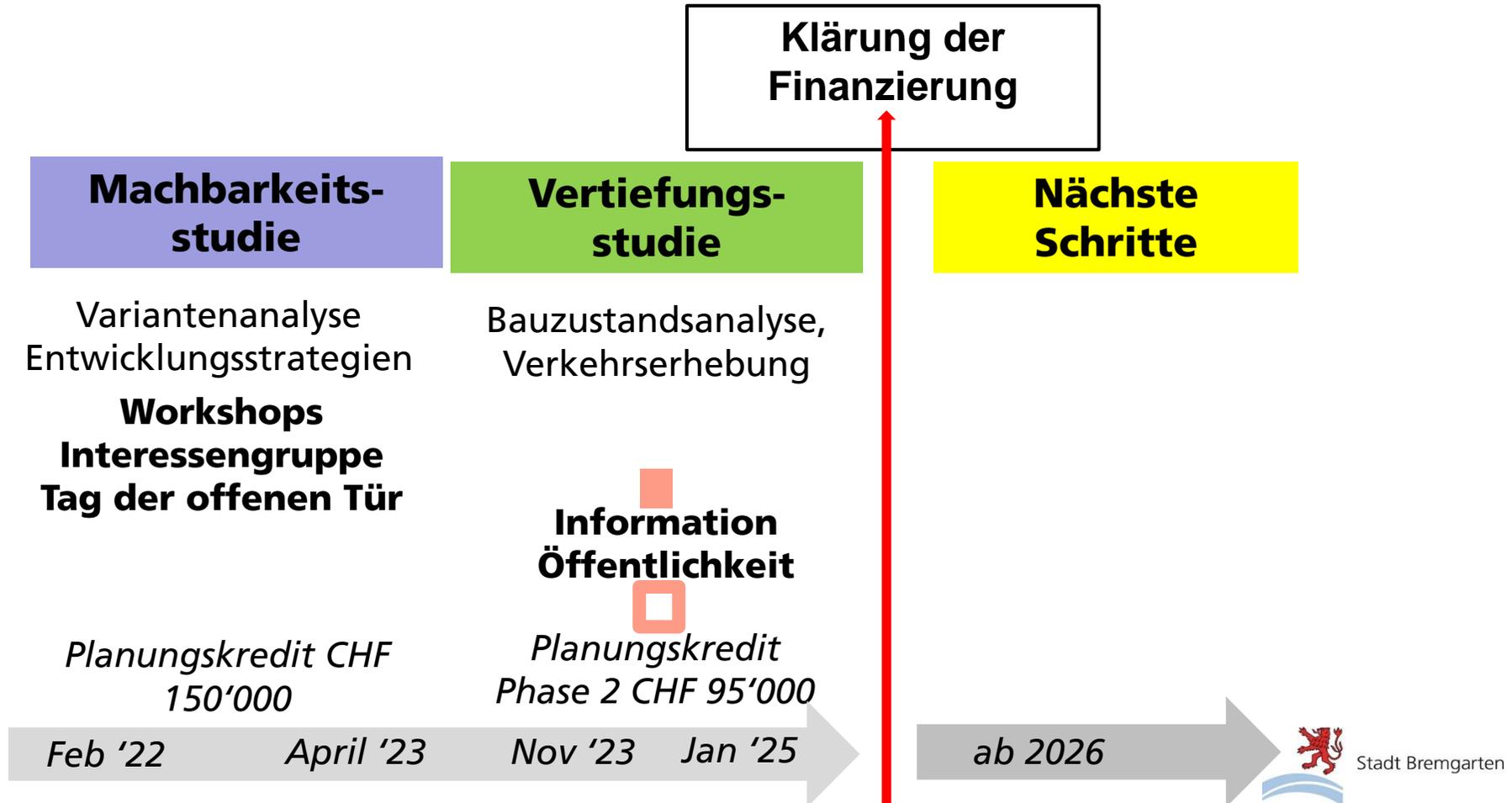


Ausschnitt  
Bundesinventar der  
schützenswerten  
Ortsbilder der Schweiz  
von nationaler Bedeutung  
ISOS und Ortsbildschutz

ISOS Bremgarten mit  
Uferzone II  
bedeutender Uferbereich  
mit Erhaltungsziel a, zum  
Erhalt der Beschaffenheit  
als Freifläche (ISOS, Stand  
Mai 2022)



# Prozess



# Ausgangslage

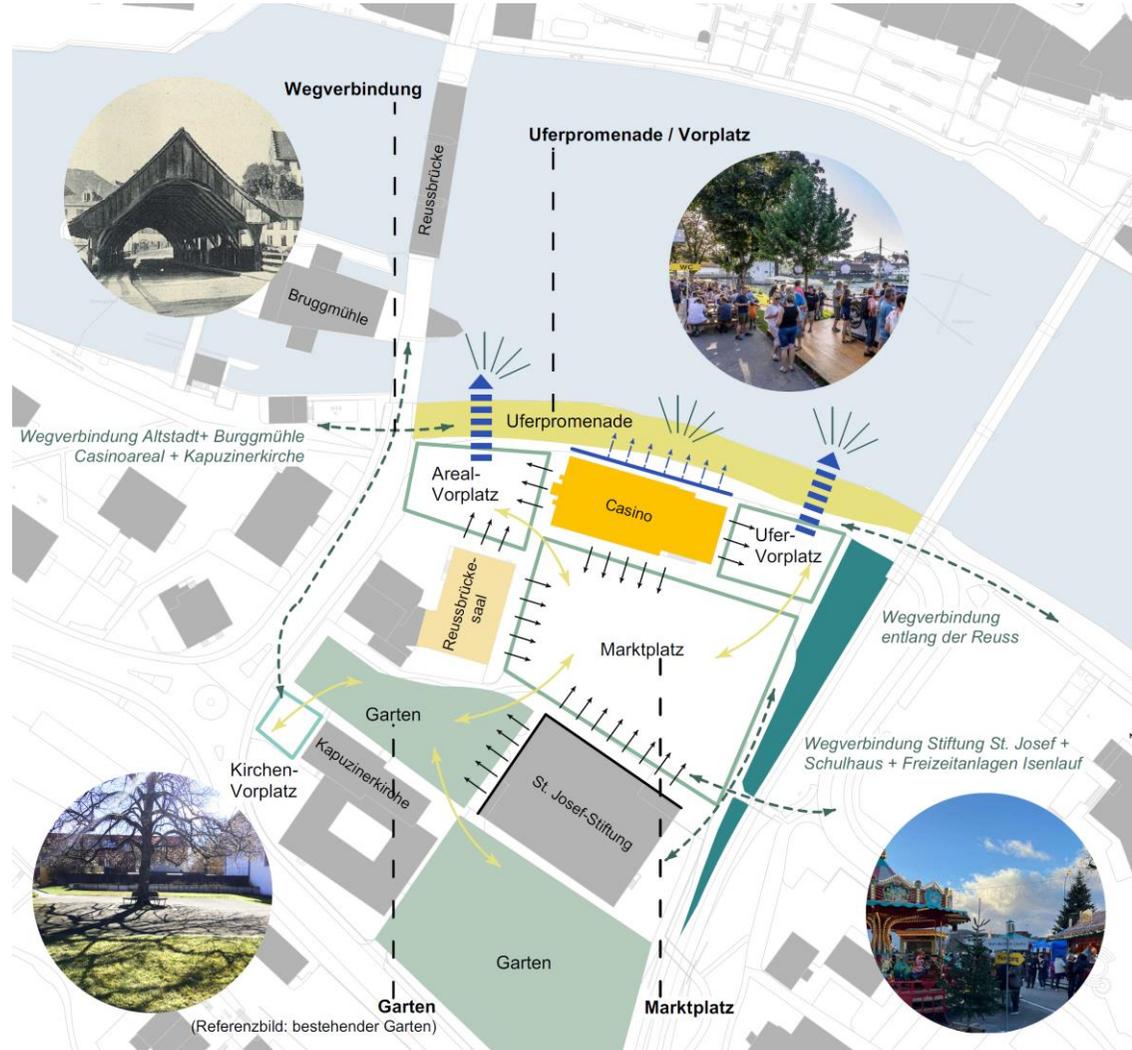


# Potenziale

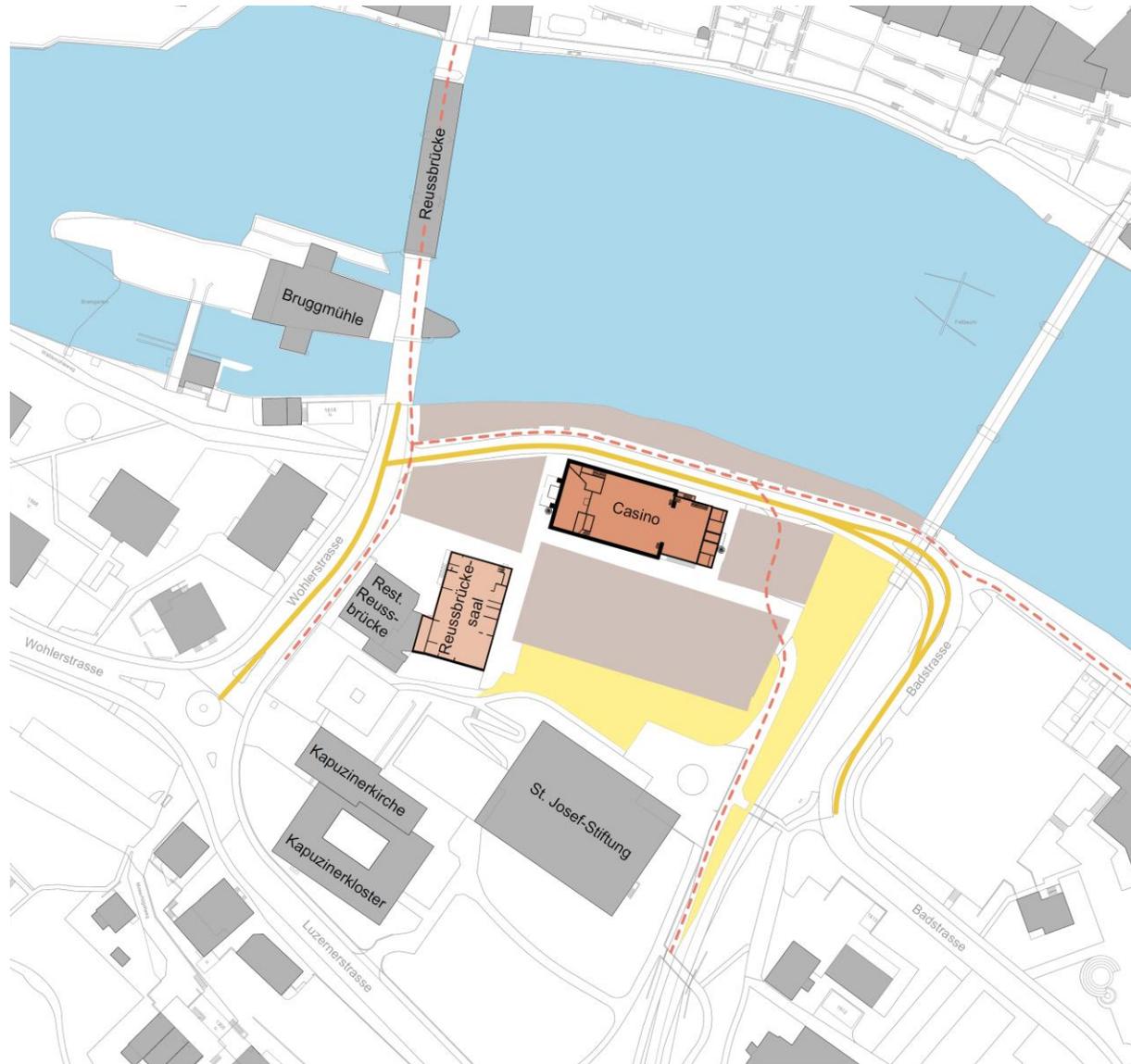
Plätze am Reussufer mit Aussicht auf die Altstadt

Multifunktionale Plätze (Parkplatz, Marktplatz etc.)

Gutes Zusammenspiel von Gärten, Plätzen und Gebäuden



# Defizite



# Ziele

in Zusammenarbeit mit der Interessengruppe

## **multifunktional**

Begegnung, Erholung, Freizeit und Kultur

## **einladend**

Publikumsmagnet mit Gastronomieangebot

## **belebt**

flexibel und zukunfts offen

# Entwicklungsabsichten

in Zusammenarbeit mit der Interessengruppe

## Gebäude

- Erneuerung sanierungsbedürftiges Gebäude
- Hindernisfrei, nach heutigen energetischen Standards
- Funktionale Räume für die gesamte Bevölkerung und Organisation Bremgartens

## Aussenraum

- Repräsentativer Arealeingang
- Uferbereich mit Aufenthaltsqualitäten
- Multifunktionaler grosser Platz
- Infrastruktur für öffentliche Nutzungen

## Verkehr

- Fuss- und Veloverkehr attraktiver gestalten
- Zufahrt, Anlieferung und Parkierung sicherstellen



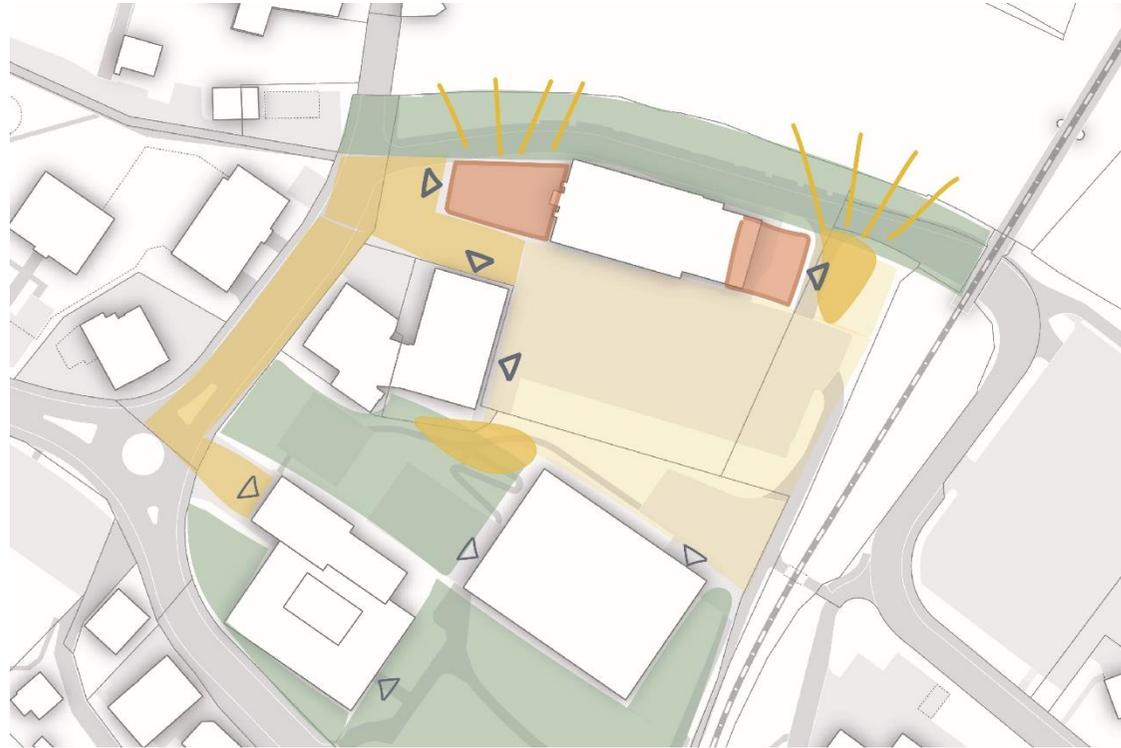
Stadt Bremgarten

# Untersuchte Varianten

# Varianten Gebäude und Freiraum

## Umbau / **Anbau** Casino und Reussbrückesaal

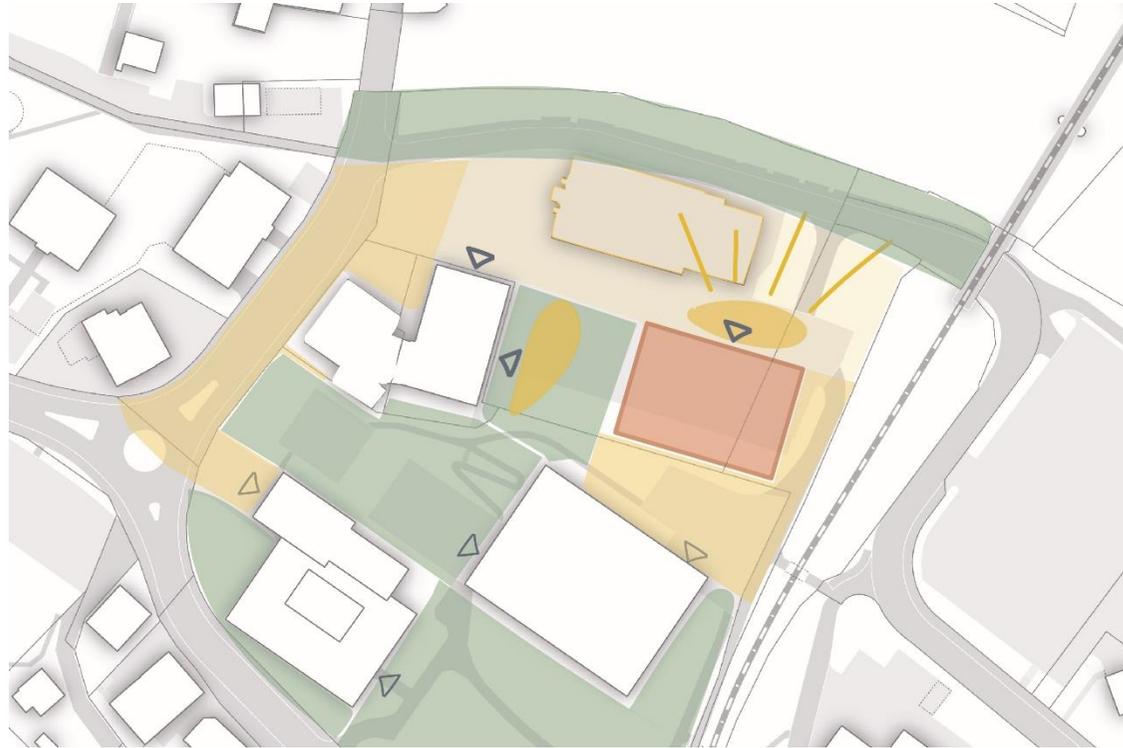
*Raumprogramm  
reduzieren*



# Varianten Gebäude und Freiraum

## Neubau Casino und Umbau Reussbrückesaal

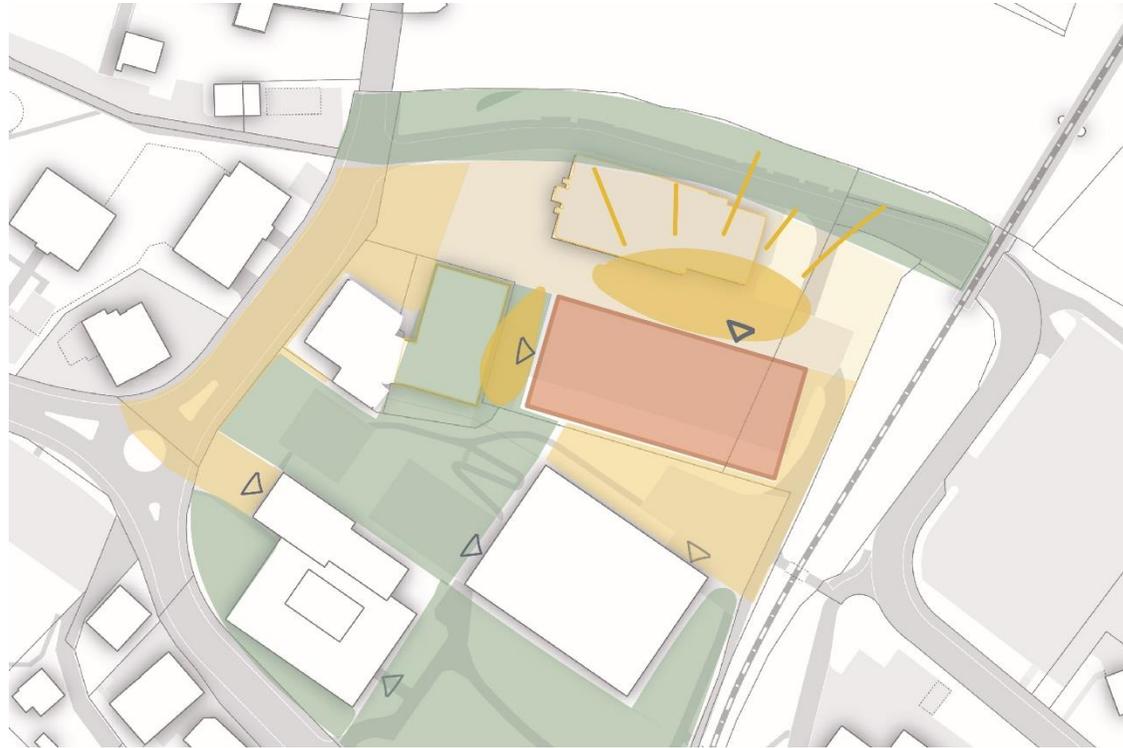
*Richtraumprogramm*



# Varianten Gebäude und Freiraum

## Neubau Casino und Reussbrückesaal

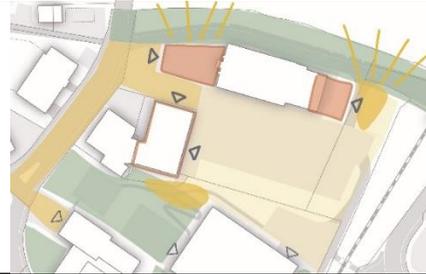
*Richtraumprogramm*



# Varianten Gebäude und Freiraum

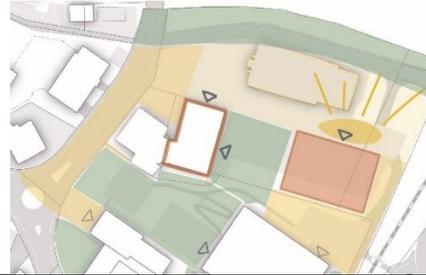
## **Umbau / Anbau Casino und Reussbrückesaal**

*Raumprogramm reduzieren*



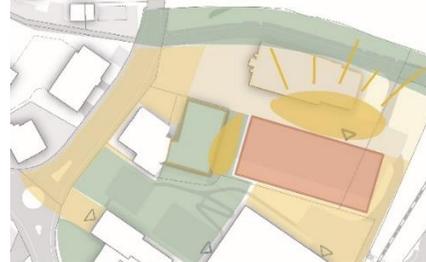
## **Neubau Casino und Umbau Reussbrückesaal**

*Richtraumprogramm*



## **Neubau Casino und Reussbrückesaal**

*Richtraumprogramm*



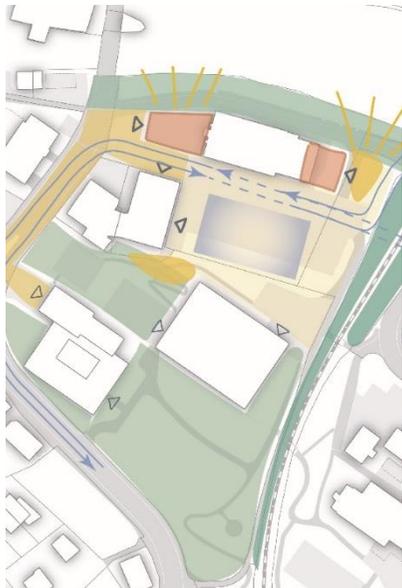
# Varianten Gebäude und Parkierung

## Parkplätze aufheben

Bestehende Parkplätze auf dem Areal aufheben

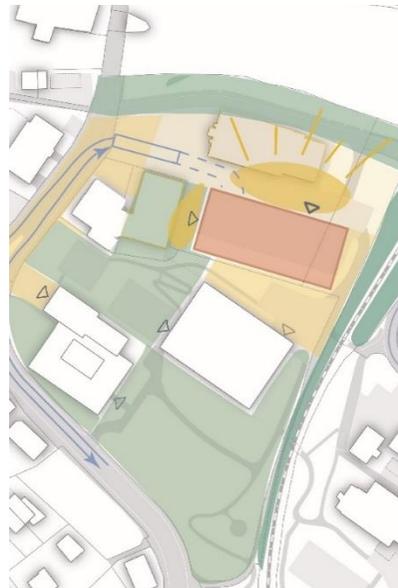
## Parkplatz

Aussenparkplätze auf dem Marktplatz



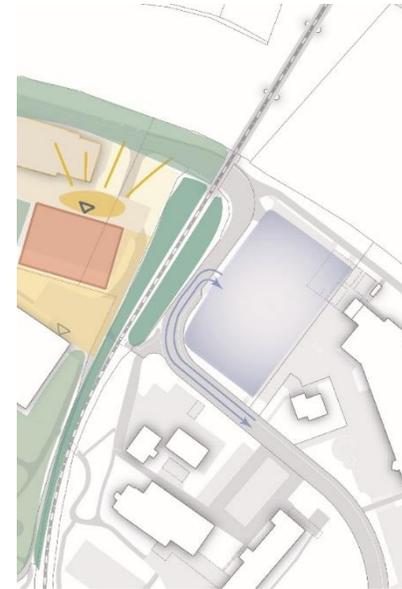
## Tiefgarage

unterirdische Parkplätze unter Neubau



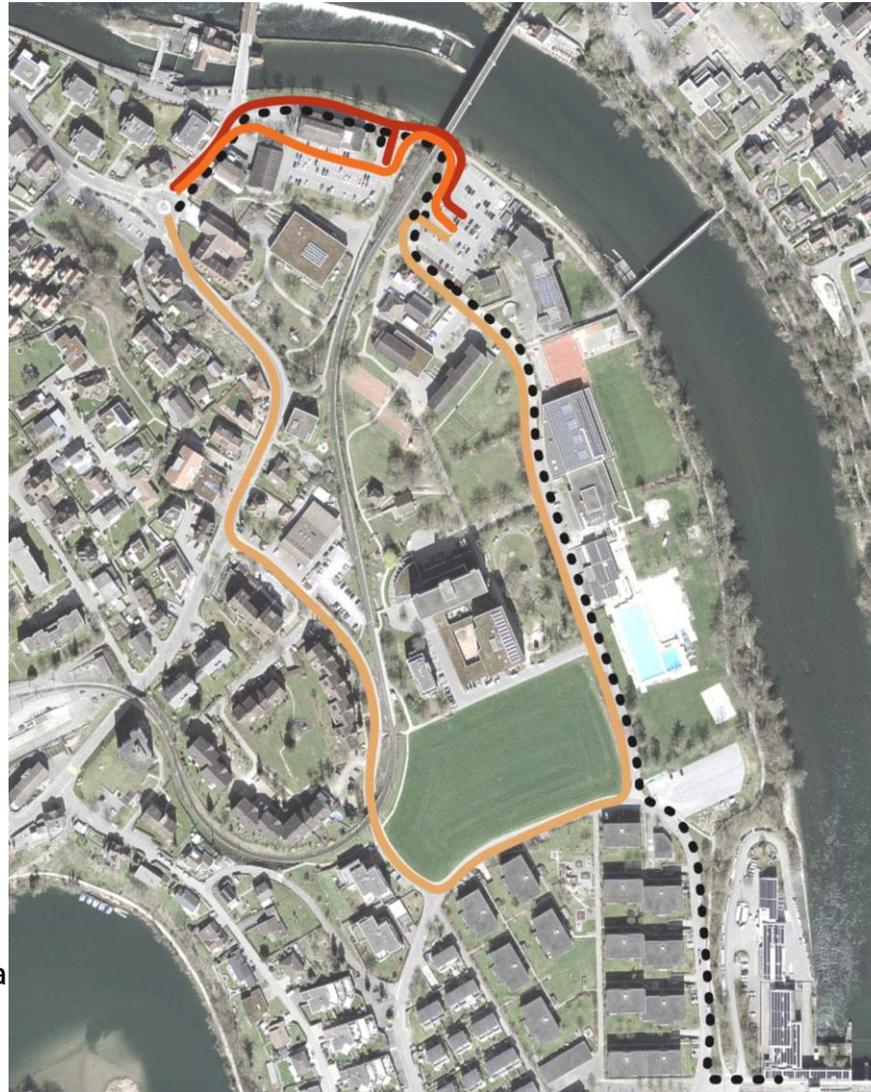
## Parkhaus

oberirdische Parkplätze bei Schule Isenlauf



# Verkehrsführung Varianten

-  Heutige Verkehrsführung
-  Verkehrsführung auf dem Areal
-  Verkehrsführung via Quartier Isenla
-  Ausnahmetransporte



# Verkehrsführung Varianten

Strassenverlauf durch das **Areal**



Strassenverlauf durch **Isenlauf**

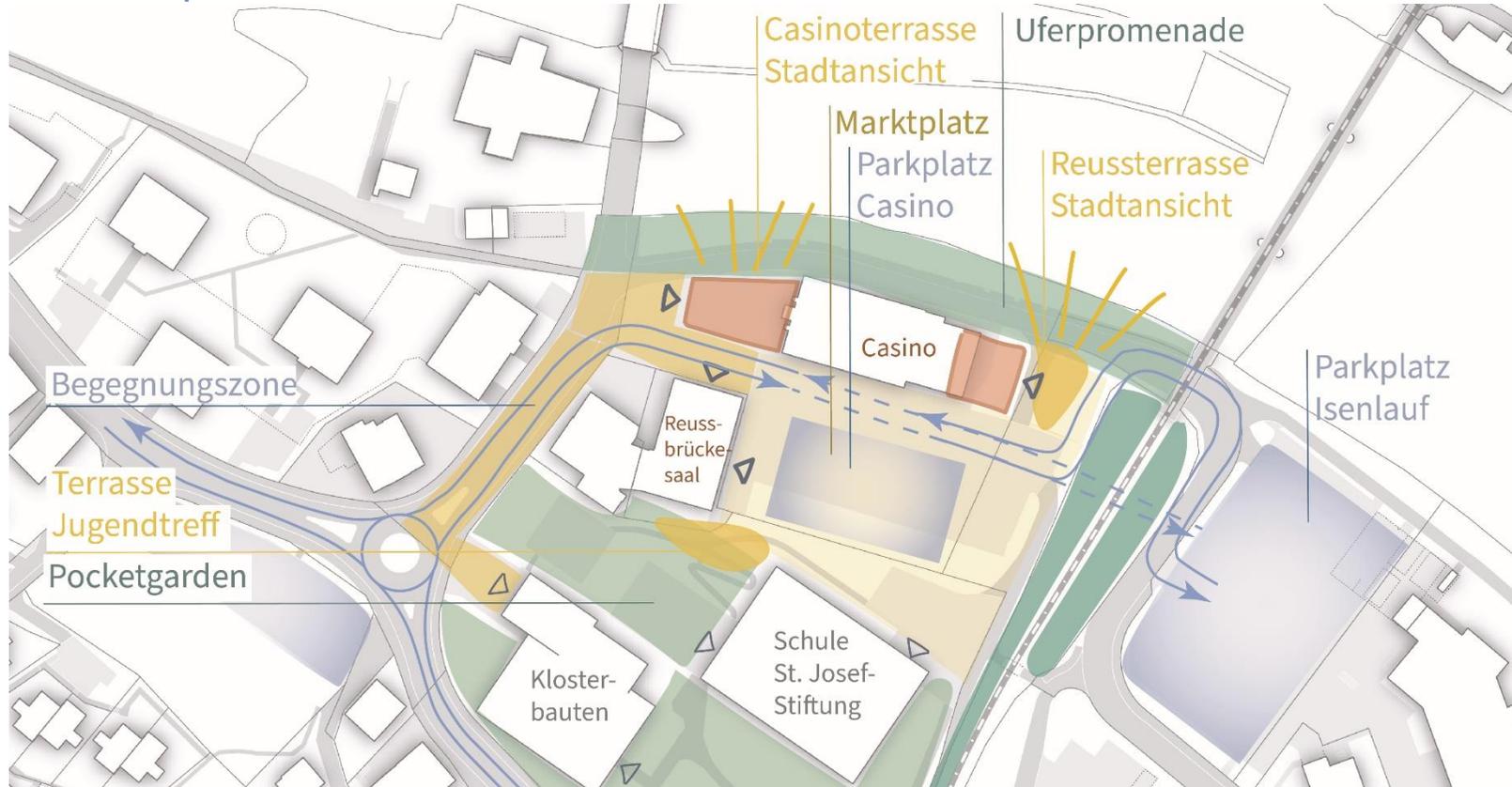


# **Diskutierte Strategien**

# Entwicklungsstrategie «Umbau/Anbau Casino»

(gewünschtes Raumprogramm nicht umsetzbar)

## 1 Verkehr durch das Areal mit Parkplatz Casino



# Entwicklungsstrategie «Umbau/Anbau Casino»

**1a** Verkehr über Isenlauf  
mit Parkhaus Isenlauf



# Entwicklungsstrategien «Neubau Casino»

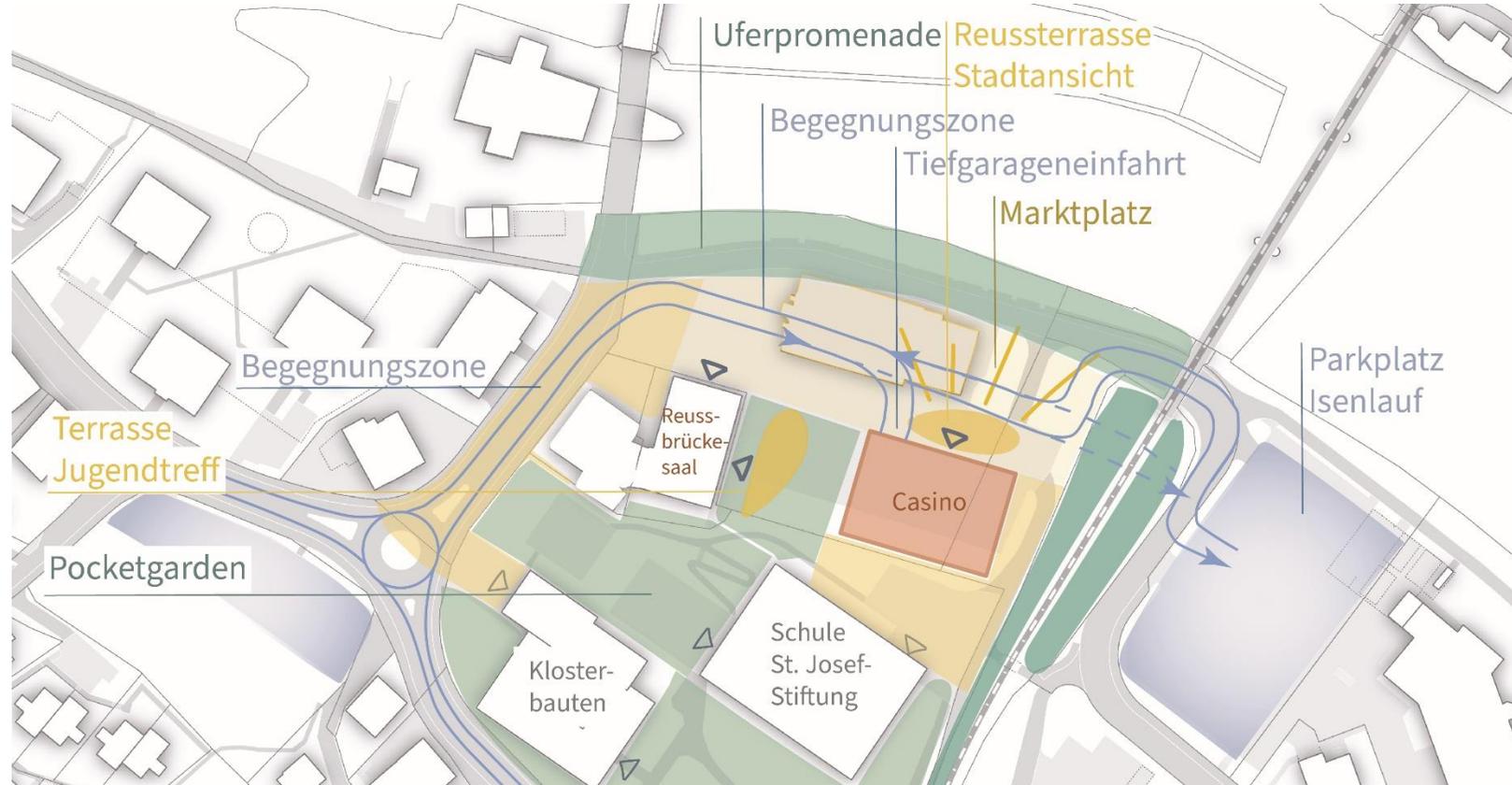
2 Verkehr über Isenlauf  
Parkplätze aufheben



# Entwicklungsstrategien «Neubau Casino»

## 2a Verkehr über Isenlauf

### Tiefgarage Casino



# Entwicklungsstrategien «Gesamtneubau»

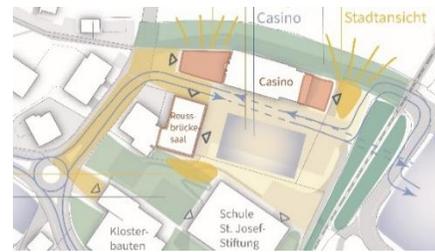
## 3 Verkehr über Isenlauf mit Tiefgarage Casino



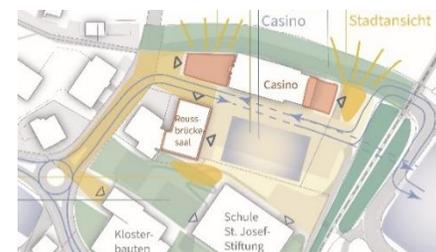
# Entwicklungsstrategien

## Umbau / Anbau Casino und Reussbrückesaal

### 1 Parkplatz Casino



### 1a Parkhaus Isenlauf

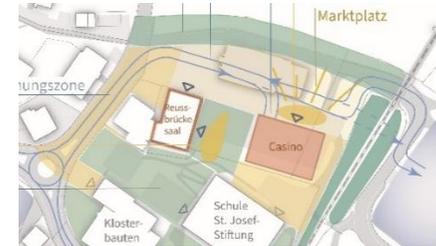


## Neubau Casino und Umbau Reussbrückesaal

### 2 Parkplätze aufheben

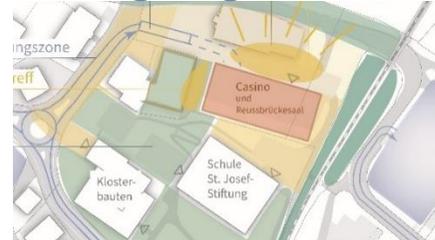


### 2a Tiefgarage Casino



## Neubau Casino und Reussbrückesaal

### 3 Tiefgarage Casino



# Bauzustandsanalyse

# Erkenntnisse Bauzustandsanalyse

## Bauliche Entwicklung Casino

<b>1836</b> - 1937	Neubau Schützenhaus
<b>1934</b> - 1935	Umbau zum Casino
1996 - 1997	zweckmässige Sanierung für 15 J.
ab 2026	Instandsetzung oder Neubau Gebäude/Aussenraum

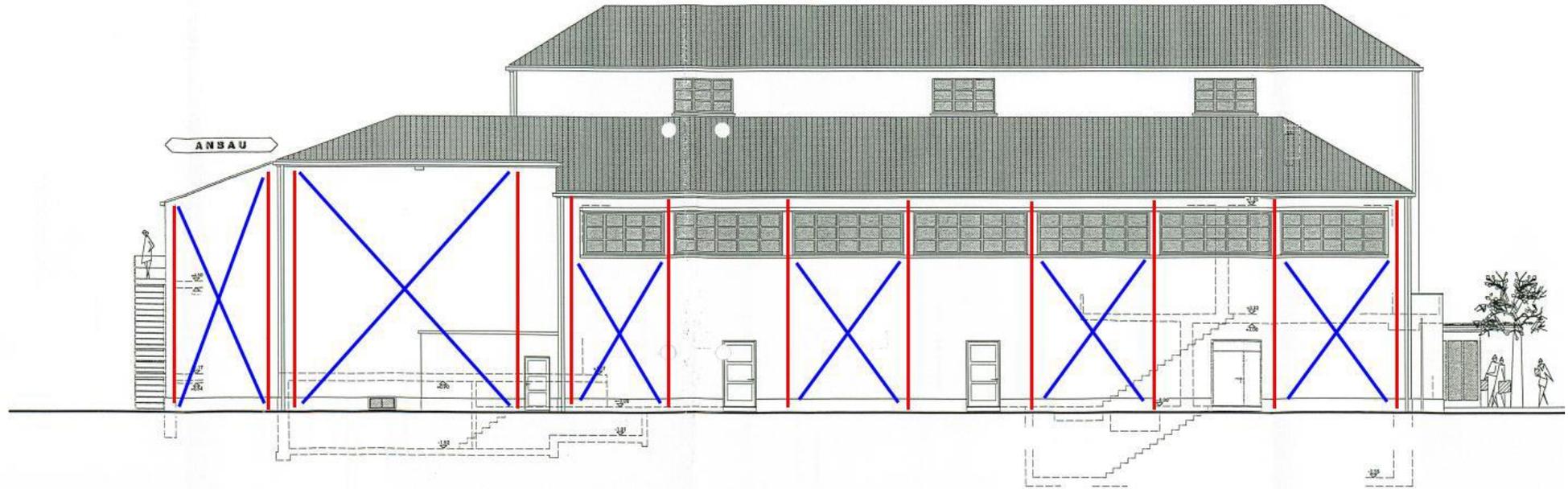
# Erkenntnisse Bauzustandsanalyse

## Wichtigste Massnahmen:

- Erdbebensicherheit / Tragsicherheit
- Haustechnik
- Schadstoffsanierung
- Brandschutz und Bauphysik

# Erdbebensicherheit erhöhen – ungenügender Widerstand, entspricht nicht den aktuellen Normen für Bestandsbauten bei «Normbeben»

## Ideenskizze Massnahmen Seitenfassade



NORD-FASSADE

Skizze (HTB Ingenieure AG)

# Allgemeine Tragsicherheit – Holzverbindungen verstärken

## Versagen einzelner Bauteile nicht ausgeschlossen

Holzverbindungen im Bestand



(Bild/Analyse: Vögeli Ingenieure AG)

# Elektroinstallationen spätestens in 10 Jahren komplett instand setzen

Hauptverteilung, Unterverteilung, Steuerverteiler, Licht, Elektrotrassen etc.



(Bild/Analyse: HHM)

# Heizung / Lüftung spätestens in 10 Jahren ersetzen

## Beispiel AUL- Fassung, UG



Baujahr: 1997  
Rechnerische Nutzungsdauer: 25  
Technische Lebensdauer: 30  
schlecht isoliert. Feucht, Keime!  
(Bild/Analyse SERO GmbH)

## Beispiel ZUL Monoblock UG



Baujahr: 1996  
Rechnerische Nutzungsdauer: 20  
Technische Lebensdauer: 25  
teilweise nicht zugänglich  
(Bild Metron/Analyse SERO GmbH)

# Sanitäre Anlagen und Leitungen in gutem Zustand

## Beispiel Pumpen und Regulierventile



Baujahr: 2009  
Rechnerische Nutzungsdauer: 15a  
Technische Lebensdauer: 20a  
(Bild Metron /Analyse SERO GmbH)

## Beispiel Waschtisch WC OG



Baujahr: 1997  
Rechnerische Nutzungsdauer: 25a  
Technische Lebensdauer: 30a  
(Bild/Analyse SERO GmbH)

# Schadstoffsanierung

Verdacht auf asbesthaltige Materialien mit Gesundheits- und Umweltrisiken



ursprünglicher Verputz  
hinter Gipskarton  
(Asbest nachgewiesen)



Brandschutzplatten  
(Asbest nachgewiesen)

(Bild/Analyse EFP AG)

# Brandschutz und Bauphysik erneuern

Erneuerung nach heutigen Normen und Vorschriften



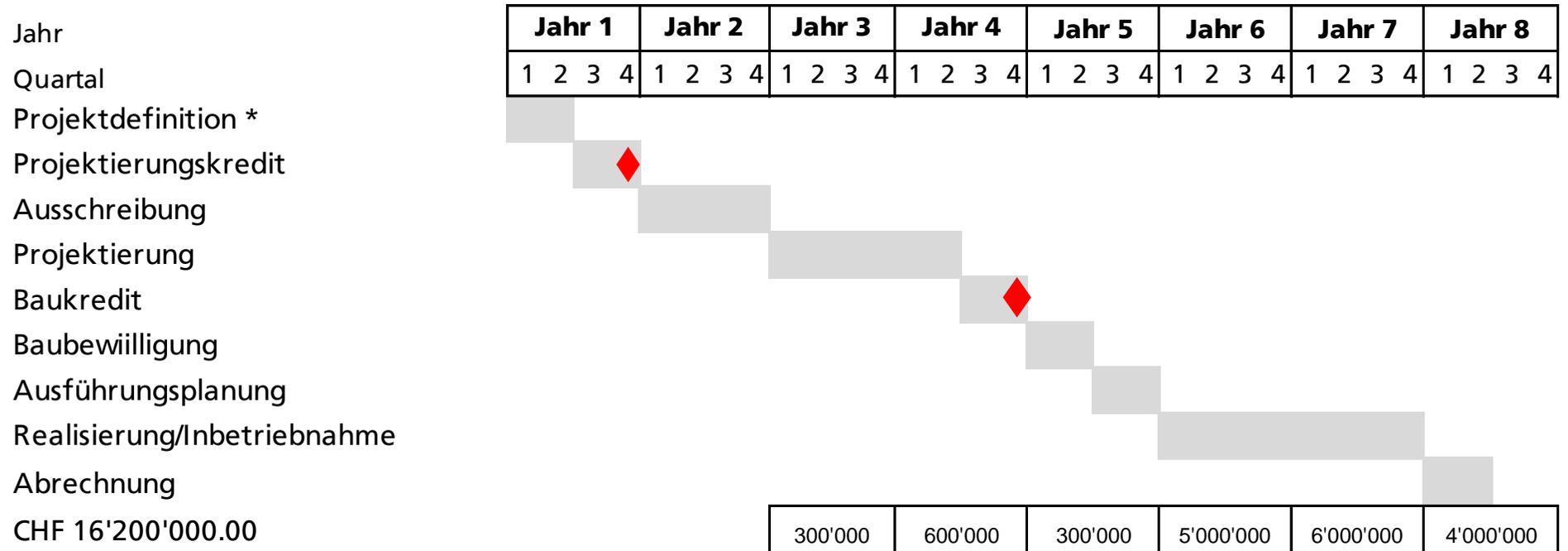
(Bild Metron / Analyse ZOSTERA Brandschutzplanung GmbH / Steigmeier Akustik+ Bauphysik GmbH)

# Grobkostenschätzung

	<b>Geschossfläche GF m<sup>2</sup></b>	<b>Gebäudevolumen GV m<sup>3</sup></b>	<b>Baukosten +/- 25% CHF gerundet</b>
<b>Erneuerung Casino</b> gemäss heutigem Raumprogramm	2'110	9'225	<b>9'500'000</b>
Umgebung			<b>3'700'000</b>
maximales Erweiterungspotenzial gemäss Variante Umbau / Anbau	1'114*	4'650*	<b>&lt; 6'000'000</b>

# Investitions- und Terminplanung

## Erneuerung Casino, Umgebung, Erweiterung



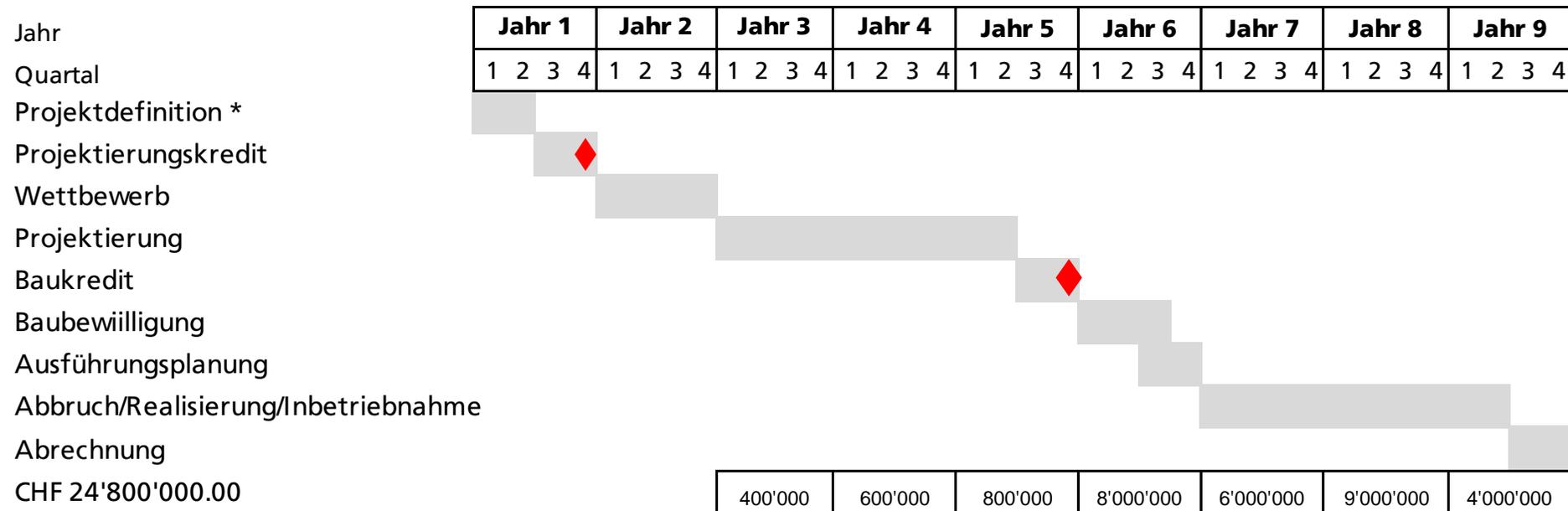
Erneuerung CHF 9.5 Mio, Umgebung CHF 3.7 Mio, Erweiterungspotential CHF 3 Mio

\*exkl. Vorbereitung Grundlagen wie Betriebskonzept, Raumprogramm, Planerwahlkosten, Provisorium

# Grobkostenschätzung

	<b>Geschossfläche GF m<sup>2</sup></b>	<b>Gebäudevolumen GV m<sup>3</sup></b>	<b>Baukosten +/- 25% CHF gerundet</b>
<b>Ersatzneubau Casino</b> gemäss Richtraumprogramm	2'708	13'950	<b>16'100'000</b>
Umgebung			<b>3'700'000</b>
Tiefgarage (Budget-Annahme für ca. 50 PP)			<b>5'000'000</b>

# Investitions- und Terminplanung Ersatzneubau

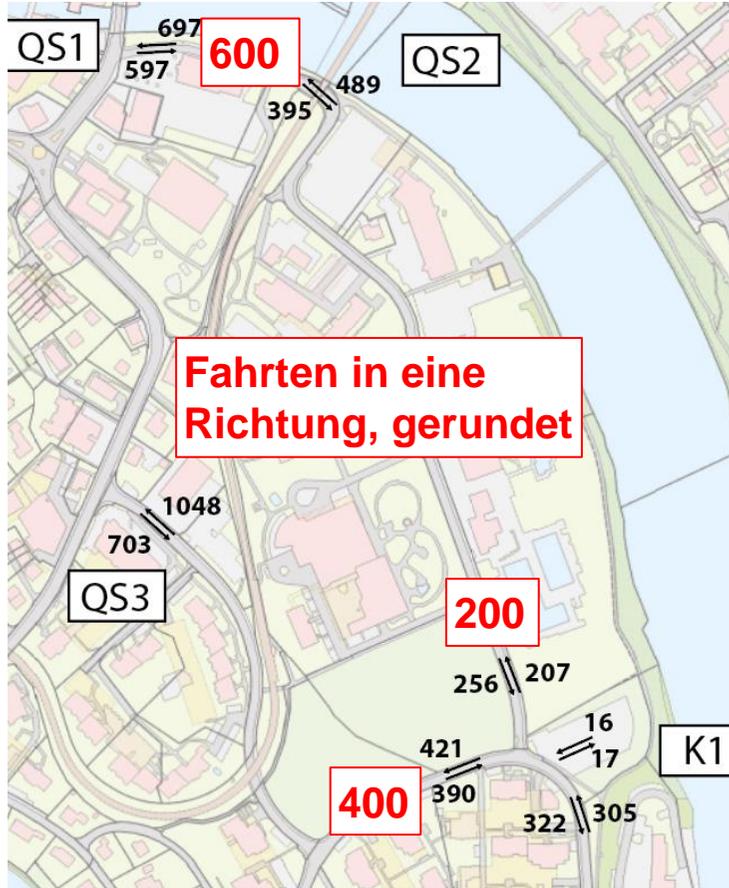


Ersatzneubau CHF 16.1 Mio, Umgebung CHF 3.7 Mio, Tiefgarage CHF 5 Mio

\*exkl. Vorbereitung Grundlagen wie Betriebskonzept, Raumprogramm, Planerwahlkosten, Provisorium

# Verkehrserhebung

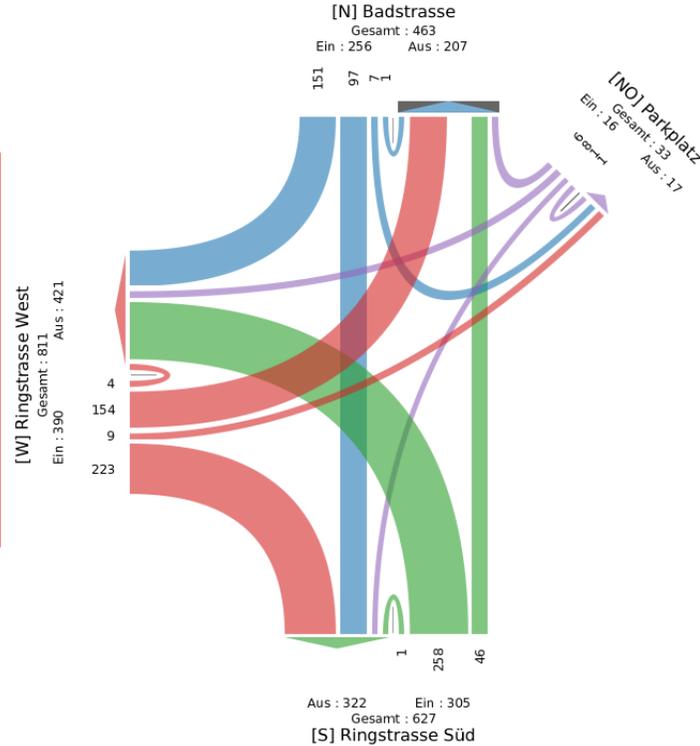
# Erkenntnisse Verkehrserhebung



Bremgarten\_Dienstag - Knotenpunkt(e)  
 Di, 11 Juni 2024  
 Gesamtdauer (06-22 Uhr)  
 Lkw mit Anhänger, Busse, Lkw ohne Anhänger, Krad, Lieferwagen, Pkw  
 Alle Abbiegebeziehungen  
 ID: 1200821, Standort: 47.345177, 8.344176

Erstellt durch: Metron AG  
 Stahtrin 2, Brugg, AG, 5200, CH

**Ringstrasse West**



# Erkenntnisse Verkehrserhebung



# Übersicht

# 2 Strategievarianten

(Strategien  $\neq$  städtebaulichen Lösungen)

## Strategie 1A: Erneuerung Casino

(mit reduziertem Raumprogramm)

Baukosten +/- 25% CHF gerundet inkl. MWST

**Erneuerung Casino 9'500'000**

**Umgebung 3'700'000**

## Strategie 1B: zusätzlich mit Anbau

**0 – 6'000'000** (abhängig von Reduktion

Raumprogramm)

## Strategie 2: Ersatzneubau Casino

(Schutzwürdigkeit Bestand zu klären)

Baukosten +/- 25% CHF gerundet inkl. MWST

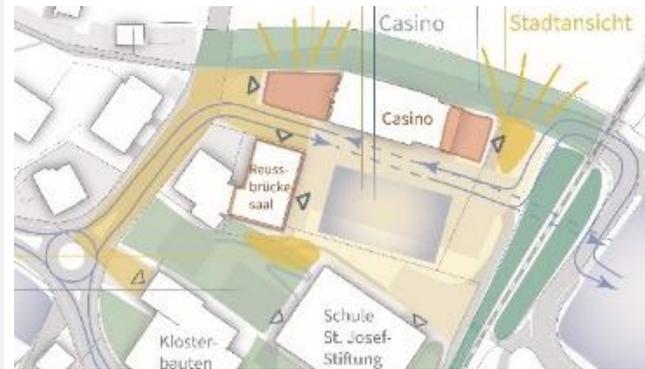
**Neubau 16'100'000**

**Umgebung 3'700'000**

**Tiefgarage 5'000'000**

(Budget-Annahme für ca. 50 PP)

## 1 Verkehr durch das Areal mit Parkplatz Casino



## 2a Verkehr durch das Areal mit Tiefgarage Casino



# Fazit

## Gesamtes Casino-Areal



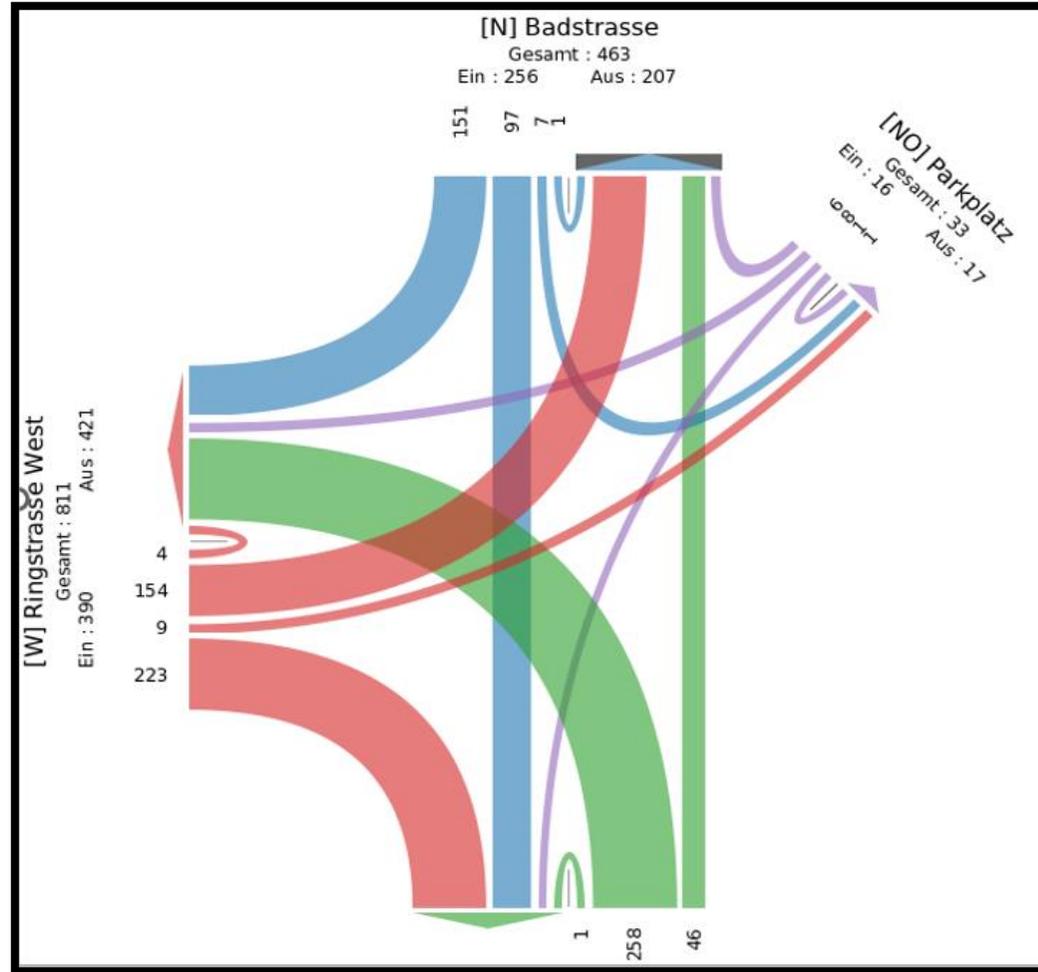
# Fazit

## Casino-Gebäude



# Fazit

## Verkehr



Ziel



# Risiken

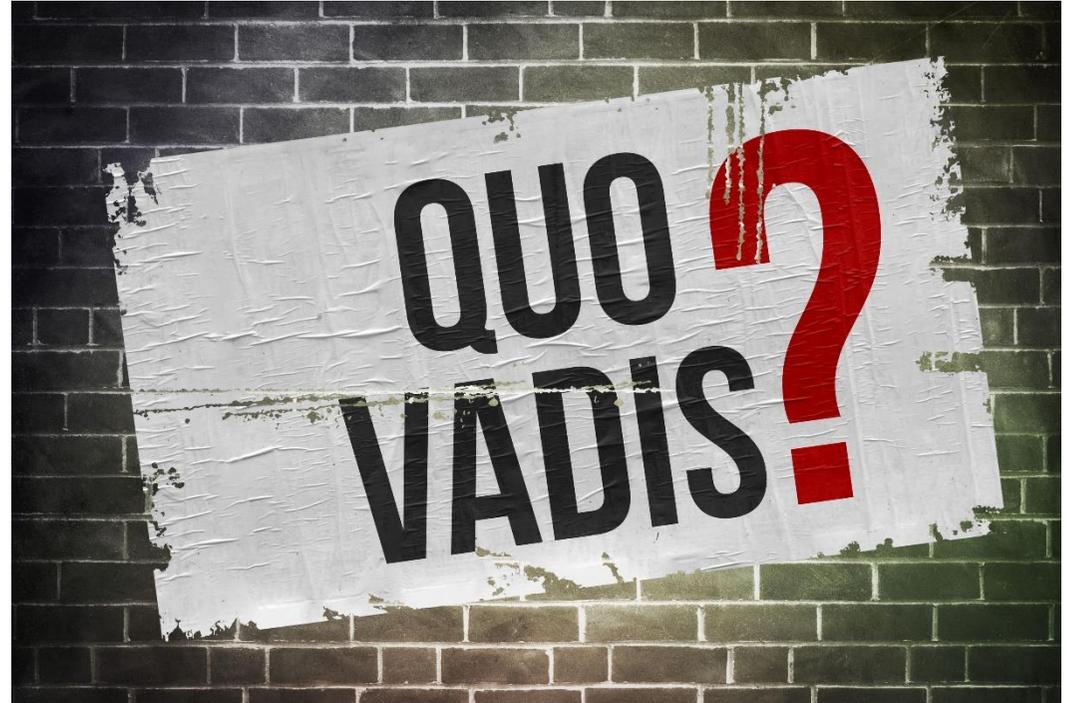
Erneuerung vs.  
Ersatzneubau



# Wie weiter?

Somit stehen wir vor grundsätzlich drei Problemen:

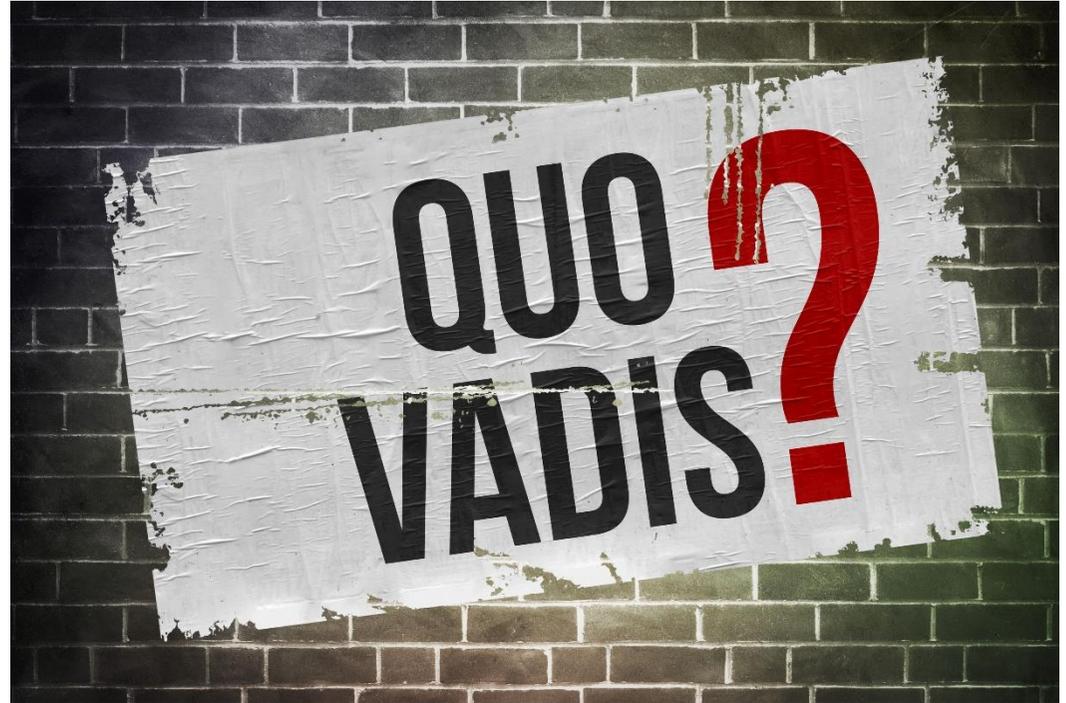
1. Gebäudezustand = Bedarf



# Wie weiter?

Somit stehen wir vor grundsätzlich drei Problemen:

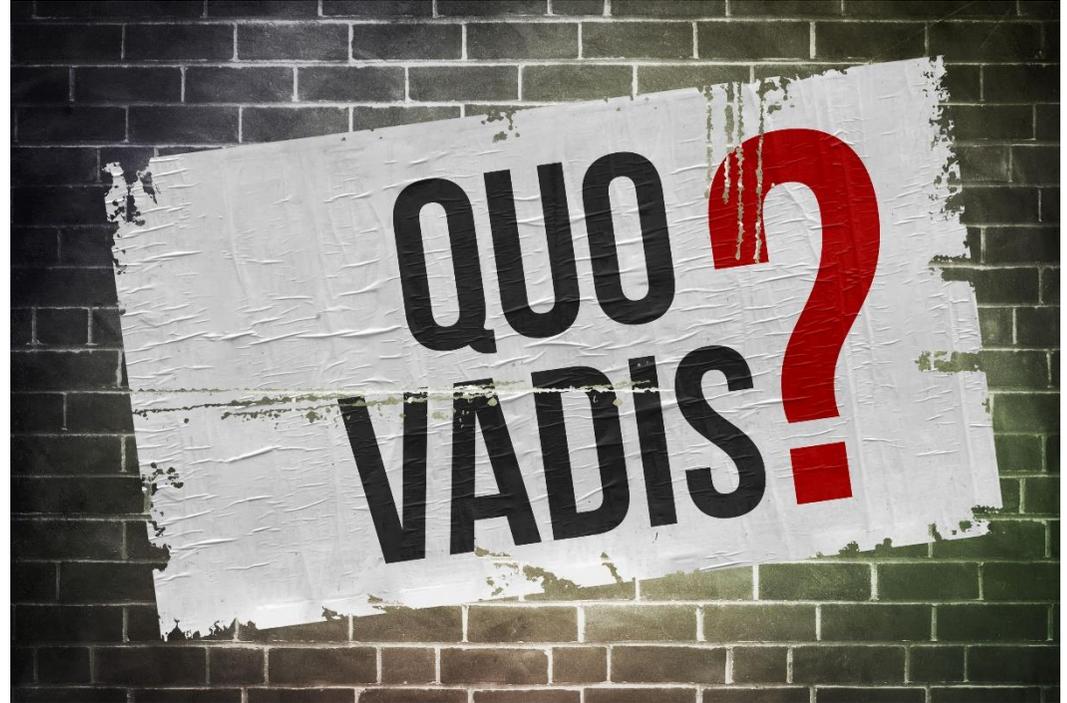
1. Gebäudezustand = Bedarf
2. Zeitliche Dringlichkeit



# Wie weiter?

Somit stehen wir vor grundsätzlich drei Problemen:

1. Gebäudezustand = Bedarf
2. Zeitliche Dringlichkeit
3. Finanzierung



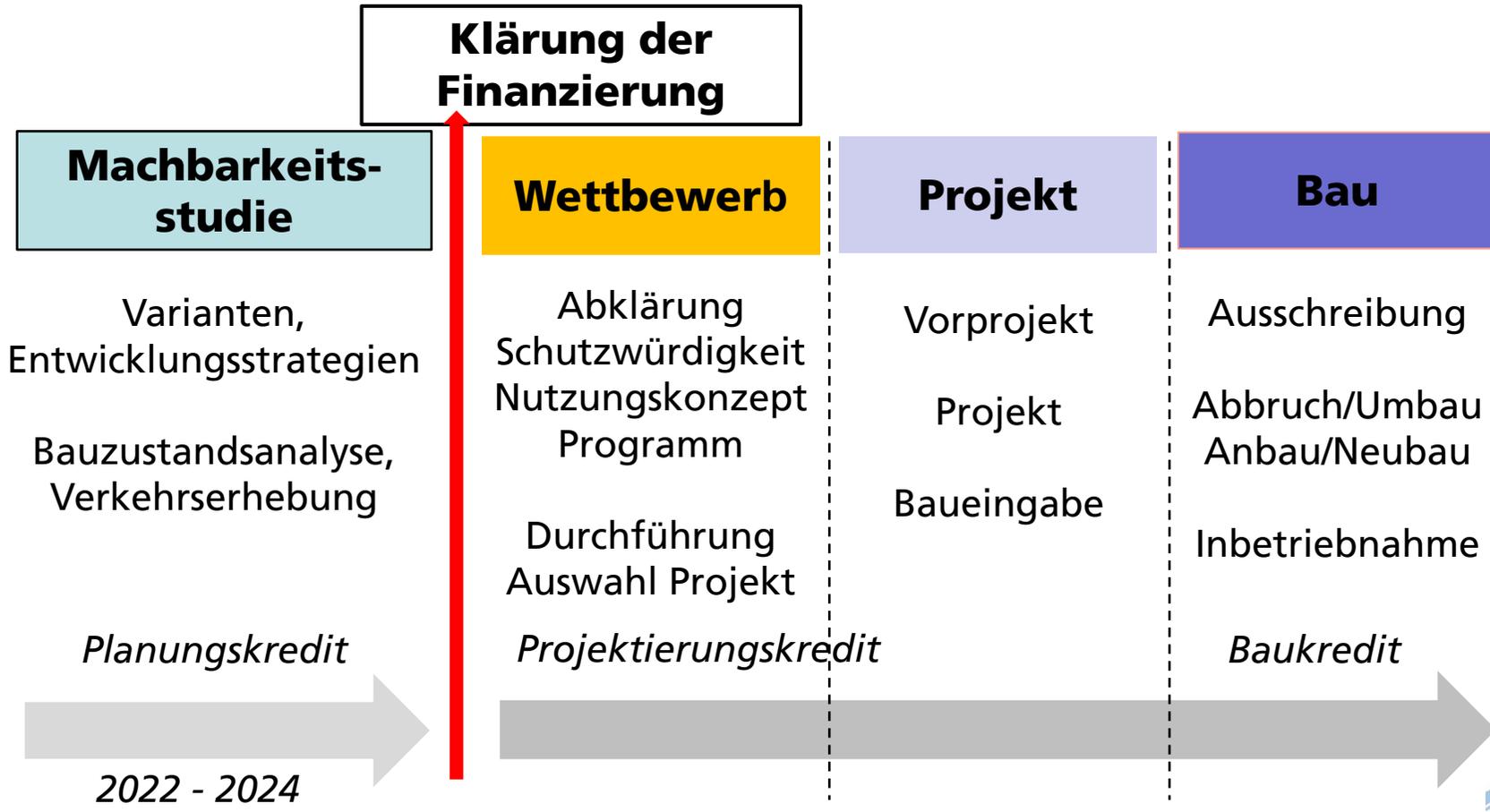
# Beschluss Stadtrat

9. September 2024:

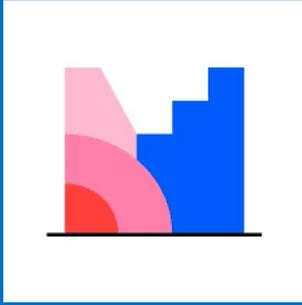
- Marschhalt für 2025 aufgrund der finanziellen Lage
- Favorisierte Variante «Ersatzneubau»
- Suche nach Finanzierungslösungen für die Variante Ersatzneubau

# Weiteres Vorgehen – Meilensteinen

## Prozess Bauprojekt favorisierte Variante Ersatzneubau



**Diskussion, Fragen**



**Mentimeter**



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit**