

Bauboom bringt auch Bares

«Grossbaustelle Windisch»: ein Überblick

(A. R.) - Wer dieser Tage durch Windisch wandelt, wird gewahr: Der Bauboom hat die 6'800-Seelen-Gemeinde voll erfasst – gut möglich, dass sie in fünf Jahren 15 Prozent mehr Einwohner zählt. An allen Ecken und Enden wird gebaut und geplant, was das Zeug hält. Bei der derzeitigen «Grossbaustelle Win-

disch» könnte man glatt den Überblick verlieren. Nachfolgend sei versucht, uns einen solchen zu verschaffen.

Ob Campus, Kunz-Areal oder Fehlmannmatte: Viele Projekte, denen eine lange Planungszeit zugrunde liegt, befinden sich nun mitten in oder

kurz vor der Realisierungsphase. Das seien «Resultate, über die sich die Gemeinde freuen kann», meint Ammann Hanspeter Scheiwiler. Denn von der regen Bautätigkeit erhofft man sich nicht zuletzt, dass auch «etwas herausspringt». Gemeint ist die bitter benötigte nachhaltige Verbesserung des Steuersubstrats – die

Steuerkraft pro Einwohner beträgt in Windisch nur rund 1'900 Franken (Kantonsmittel: ca 2'500.–). Der Bauboom bringt also auch Bares. Und er zeigt: Bei der Wohnortwahl stellt der Steuerfuss nicht das allein seligmachende Kriterium dar – in Windisch liegt dieser nämlich bei 118 %, was für eine zentral gelegene

Gemeinde dieser Grösse geradezu rekordhoch ist. Aber offenbar scheint dies weniger ins Gewicht zu fallen. Der florierende Raum Zürich drückt eben bis nach Windisch durch, analysiert Scheiwiler etwa, und da sei man unter anderem mit der sehr guten OV-Anbindung bestens positioniert.



Campus Brugg-Windisch, das Jahrhundertbauwerk

Die grösste und augenfälligste Baustelle ist natürlich jene mitten in Brugg-Windisch. Da errichtet der Kanton für 190 Mio. Franken ein Jahrhundertbauwerk, den Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW). Im Herbst 2013 lernen und arbeiten hier 3'000 Studierende und 1'000 Dozierende. Rund 80 Prozent der Nutzungen des Campus-Neubaus sind der FHNW zugeordnet, während Wohnungen, Verkauf- und Dienstleistungsräume und der Campussaal, den Brugg für 15 Mio. Franken auf Windischer Boden baut, die restlichen 20 Prozent bilden. Ausserdem errichtet Brugg zusammen mit zwei privaten Firmen für rund 4,5 Mio. Franken ein eigenes Parkgeschoss. Spannend ist beim Campus-Neubau auch dessen Drumherum. Zum Beispiel die neue Zürcherstrasse-Unterführung vom Campus in den Königsfelder Park (rechts im Bild). Begehrbar allerdings wird sie (Kostenpunkt 1,8 Mio. Fr.) erst sein, wenn die Fachhochschule gebaut ist.



Gut ersichtlich ist derzeit zudem (Bild oben), weshalb Olivier Dinichert, Projektleiter Campus, das Projekt «Campus-Treppen» auch schon als «Aufschüttungsprojekt» bezeichnete. «Campus-Treppen» (3,5 Mio. Fr.): Das ist der neue Geländeübergang von den Campus-Neubauten zu den Hallerbauten. Zur Schaffung dieser schönen Grünzone wird der Aushub von Unterführung und Campus-Gelände verwendet. «In Betrieb gehen» soll die neu inszenierte Geländekante ebenfalls zusammen mit dem Campus.

Fehlmannmatte: 153 Wohnungen

Gerade ist das Baugesuch aufgelegt für die Grossüberbauung Fehlmannmatte, dem grössten privaten Bauvorhaben, das unsere Region bisher gesehen hat. Gemäss Johannes Senn, Geschäftsführer der Totalunternehmerin Senn BPM AG, soll der Spatenstich im Frühling 2012 erfolgen. Für rund 80 Mio. Franken werden insgesamt 153 Eigentums- und Mietwohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsräume errichtet. Im Boden erhalten bleiben übrigens die ausgezeichnet erhaltenen Aussenmauern-Reste des grössten römischen Steingebäudes der Schweiz (150 m x 125; wozu die Baute diente, ist nicht klar – sicher scheint, dass es kein Forum war, sondern wohl eine Art Mehrzweckgebäude). Das Projekt sieht zwei lange, 18 Meter hohe Zeilenbauten entlang der Hauser- und Klosterzelgstrasse vor, die eine Art L-Form bilden. Im so entstehenden Freiraum werden dann, quasi dahinter, drei kleinere, 15 Meter hohe Gebäude platziert, die einen sanften Übergang zum angrenzenden

Einfamilienhausquartier markieren. Erdgeschossige Verkaufsflächen sollen gegen die Klosterzelg- bzw. Zürcherstrasse hin geschaffen werden.



Die Überbauung im Modell: Im nördlichen Zeilenbau (roter Pfeil) befinden sich Verkaufsflächen, Büros und Wohnungen. Der Zeilenbau entlang der Hauserstrasse (schwarzer Pfeil) enthält ebenfalls Mietwohnungen. In den drei kürzeren Zeilenbauten (blaue Pfeile) befinden sich ausschliesslich Eigentumswohnungen.



Stegbünt und Kunz-Areal

Das Stadium der Baustelle schon fast passiert hat die Wohnüberbauung Stegbünt in Unterwindisch – in die drei Wohninseln mit je 21 Wohnungen, erstellt in moderner Holzbauweise und Minergie-Standard, wird nun eingezogen. Das 30 Mio.-Projekt erstellt hat die Hiag Immobilien AG, die im August '09 das 50'000 m² grosse Kunz-Areal erworben hat. Da möchte die Hiag weitere vier Bauprojekte realisieren (siehe Übersicht): Die Wohnüberbauungen East Side (Baugesuch im Mai eingereicht), Spinnerei III (17 Mio. Franken – das Baugesuch für 65 Wohnungen liegt derzeit auf) und Feinspinnerei sowie ein Bürohaus. Insgesamt sollen hier in den kommenden Jahren rund 200 Wohnungen und bis zu 300 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Übersicht Kunzareal:

- 1: Rekrutierungszentrum
- 2: Überbauung «Stegbünt»
- 3: Spinnerei III
- 4: Wohnüberbauung East-Side
- 5: Quartierplatz über Tiefgarage
- 6: Wohnüberbauung «Feinspinnerei»
- 7: Bürohaus Zentrum West mit Dieselhaus



Markante Aufwertung des Dorfkerns

Auch im Dorfkern gehts vorwärts. Zunächst mit den archäologischen Grabungen, bevor Mitte 2012 der Baustart erfolgen soll. Die Bauherrin, die Rimaplan AG, errichtet da zwischen Hauser- und Dohlenzelgstrasse ein forumartiger, U-förmiger Baukörper – mit Läden, unter anderem ein Denner, im Erdgeschoss und 23 Wohnungen in den Obergeschossen. Das EG mit den Läden soll im Herbst 2013 oder im Frühling 2014 fertig sein, und die Wohnungen sollen im Sommer oder Herbst 2014 bezogen werden können. Ein separ-

rates Projekt für die Liegenschaft Restaurant «Harmonie» – sie darf nicht abgerissen werden –, solle bis Ende Jahr vorliegen, so Hanspeter Gabriel von der Rimaplan AG. Vorerst dient das Gebäude den Archäologen, dann der Rimaplan als Baubüro. Besonderen Wert wird ausserdem dem sogenannten Marktplatz an der Dohlenzelgstrasse beigemessen. Durch das Abrücken des Baukörpers entsteht da nämlich ein grosses, öffentlich zugängliches Areal, das den Zentrumsbereich beleben und aufwerten soll.



Im Winkel: Eurobus-Reisezentrum und Wohn-Baufeld

Nicht mehr lange bis zur Umsetzung dürfte es im Winkel dauern, wo Eurobus (Knecht-Gruppe) parallel zur Schwimmbadstrasse ein neues Reisezentrum mit Kundenzentrum, Büro, Dienstleistungen

und Carterminal erstellen möchte (kl. Bild). Der Gestaltungsplan «im Winkel» – dazu gehört ein Baufeld auch für Wohnnutzungen – befindet sich derzeit in der Endphase der kantonalen Prüfung.



Areal Linde-Sonne: wohnen und arbeiten

Noch nicht in der Realisierungsphase ist das, was auf dem Areal Linde-Sonne angedacht ist: wohnen und arbeiten. Aber immerhin: Die Testplanung mit den Grundeigentümern ist im Gang,

und ein Investor ist vorhanden (Abraham Budak mit seiner Boviada Invest AG, Gebenstorf). «Wir hoffen, dass in einem Jahr der Gestaltungsplan erarbeitet ist», so Hanspeter Scheiwiler.