Zeitschrift: Brugger Neujahrsblätter
Herausgeber: Kulturgesellschaft des Bezirks Brugg
Band: 125 (2015)

Artikel: Revitalisierung der Brugger Altstadt
Autor: Flükiger, Samuel / Dietiker, Jürg
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-901029

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Revitalisierung der Brugger Altstadt

Text **Samuel Flükiger** und **Jürg Dietiker**

«Neues Schmuckstück ist entstanden in der Altstadt» – so die Berichterstattung der «Aargauer Zeitung» vom 19. März 2014. Sie bezieht sich auf die von der Genossenschaft Altstadt Brugg sanierte Liegenschaft an der Hauptstrasse 66 gegenüber dem Schwarzen Turm. Die Genossenschaft mit heute fünfzig Mitgliedern will aktiv zur Revitalisierung der Altstadt beitragen.

Detailhandel in den Erdgeschossen (Stand Januar 2010). Die noch vorhandenen Geschäfte (rot) konzentrieren sich im oberen Bereich der Hauptstrasse. Darstellung: Samuel Flükiger, 2010

Neben den römischen Fundamenten in Windisch, der Klosterkirche Königsfelden und der eindrücklichen Flusslandschaft ist die mittelalterliche Brugger Altstadt einer der wichtigen emotionalen Identifikationsorte der Region. Die pittoresken Fassaden entlang der Aareschlucht, der Schwarze Turm, die Hofstatt dominieren die Postkartenständer, und fast alle Volksfeste finden in den Gassen und auf den Plätzen der Altstadt statt. Für die Stärkung der regionalen Identität und der Ausstrahlungskraft gegen aussen ist eine intakte, gepflegte und lebendige Altstadt ein unersetzliches Potenzial und Kapital.

Ansichtskarte von Brugg. Die attraktiven Bilder der Altstadt dominieren die Postkartenständer. Bild: Photoglob

Doch die Welt ändert sich, auch in der Altstadt. Der früher dominierende Detailhandel ist deutlich zurückgegangen. Diese Entwicklung beschränkt sich nicht auf Brugg, sondern ist eine Folge der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen, welche alle vergleichbaren Kleinstädte betreffen. Die Ursachen liegen ausserhalb der Altstadt im nationalen und im globalen Umfeld. Die rundum gebauten Einkaufszentren und heute auch das Internet verändern die Nachfrage nach dem, was eine Altstadt im gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verbund bieten kann, fundamental. Zurückdrehen lässt sich das Rad der Geschichte nicht. Romantische Vorstellungen einer Rückkehr der Lädeli werden Wunschträume bleiben.

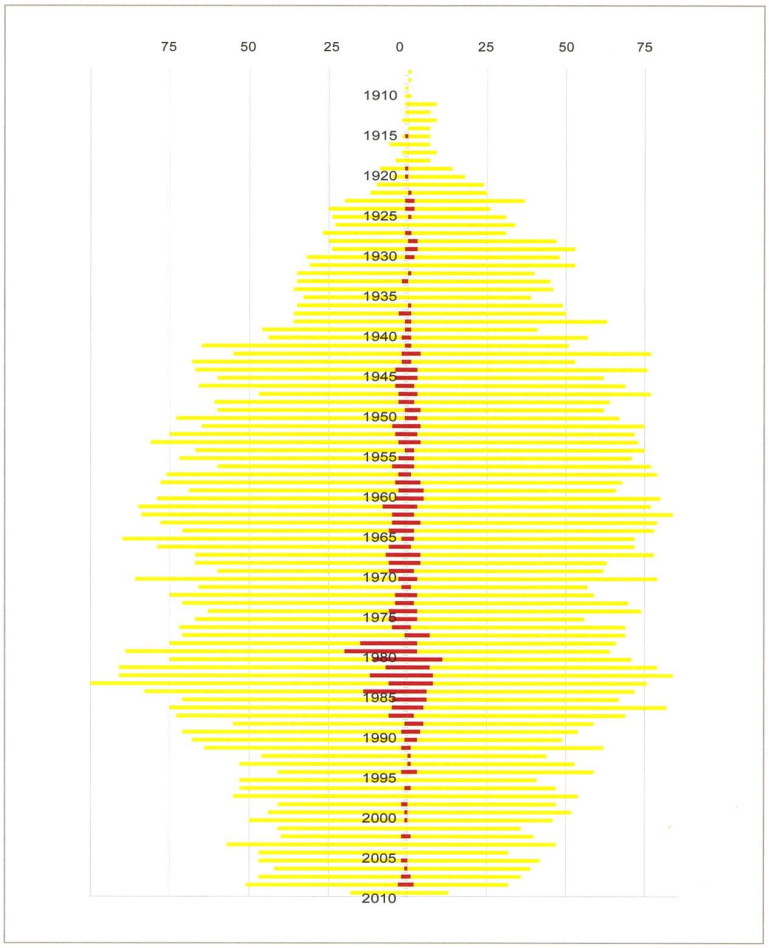
Zustandsanalysen

Was braucht es, um in der Altstadt ein soziales, wirtschaftliches und gesellschaftliches Gleichgewicht für eine zukunftsfähige Entwicklung zu erreichen oder um den Transformationsprozess, der auch in den früheren Jahrhunderten ständig geleistet werden musste, heute weiterzuführen?

Als Grundlage wurden von Studierenden zweier Hochschulen umfangreiche Zustandsanalysen durchgeführt. Sie zeigen ein ambivalentes Bild:

- Die Altstadt ist das Aushängeschild der Stadt und für die Identität der Stadtbewohner wichtig. Im alltäglichen städtischen Leben jedoch hat sie eine geringe Bedeutung. Das Alltagsleben findet ausserhalb statt.

_ Trotz den hohen Qualitäten der historischen Bauten und des idyllischen Ortsbildes ist die Entwicklung des sozialen und des wirtschaftlichen Gefüges der Altstadt schwierig. Die Bevölkerungsstruktur ist einseitig. Familien und Jahrgänge über vierzig sind kaum vertreten. Für diese Bevölkerungsschichten ist das Wohnen in der Altstadt heute wenig attraktiv.
_ Die früher ertragreichen Detailhandelsnutzungen in den Erdgeschossen fallen immer mehr weg. Die Leerstände sind gross, und die Mieter wechseln häufig. Ersatznutzungen haben oft eine schlechte Öffentlichkeitswirkung und beeinträchtigen das Umfeld der etablierten Geschäfte und der Wohnnutzung.
_ Infolge dieser Entwicklung sinken die aus der Nutzung zu generierenden Mittel für den Unterhalt der wertvollen Bauten. Wenn sich dieser Trend fortsetzt, könnte langfristig die historische Bausubstanz darunter leiden.
_ Um diesen Trend zu stoppen, muss mit Weitsicht und einer klaren Strategie aktiv Einfluss auf die Entwicklung genommen werden. Entscheidend dabei sind die Einbindung in die gesellschaftlichen Megatrends sowie der Umgang mit Aussenräumen, Verkehr und Nutzungskonflikten.



Bevölkerungsbaum Altstadt (rot) im Vergleich mit Bevölkerungsbaum Brugg (gelb): Links sind die Männer dargestellt, rechts die Frauen. Kinder und Bewohner über vierzig Jahre sind im Vergleich mit der Gesamtstadt stark untervertreten. Darstellung: Samuel Flükiger, 2010

Szenarien für die Entwicklung

Wie könnte die über Jahrhunderte gewachsene und ständig an neue Bedürfnisse angepasste urbane Substanz der Brugger Altstadt fit gemacht werden für die nächste Zukunft? Wie könnten gewachsene Siedlungsstrukturen bewahrt und vor dem Hintergrund der veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse neu genutzt werden? – Diese Fragen haben Studierende der Hochschule Rapperswil und der Zürcher Hochschule in Winterthur in ihren Masterarbeiten angepackt. Auf der Basis eingehender Struktur- und Gebrauchsanalysen haben sie Bilder typischer zukünftiger Lebenswelten entworfen und beispielhaft an verschiedenen Häusern gezeigt, wie diese für die Bedürfnisse unterschiedlicher zukünftiger Nutzer und Bewohner saniert und umgebaut werden könnten. Die vier erarbeiteten Szenarien «Kleinstadt-Kiez – Familienwohnen», «Kreativwirtschaft – Start-ups», «Campus – studentisches und dozentisches Woh-

Konzept der Nutzungsentwicklung: Wohnnutzungen in den Seitengassen und der Hofstatt (grün). Mischnutzungen (beispielsweise im Erdgeschoss Läden, Gastronomie, Büros, Ateliers und in den Obergeschossen Wohnungen) entlang der Hauptstrasse (rot) Darstellung: Samuel Flükiger, 2010

Die Erdgeschossnutzungen im Wandel: verschiedene Ausgestaltungen des Erdgeschosses einer Liegenschaft an der Hauptstrasse.
Bilder aus: Max Baumann und Andreas Steigmeier: Brugg erleben, Schlaglichter auf die Brugger Geschichte. Baden 2005

nen» sowie «Westend – gehobenes Wohnen» stützen sich ab auf die geografischen und die strukturellen Voraussetzungen der Brugger Altstadt: auf die Lage im Überschneidungsbereich der beiden Metropolitanräume Zürich und Basel, den Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz, die Nachbarschaft wissenschaftlicher Forschungsinstitute (PSI) und global tätiger Industrieunternehmungen (Brugg Cables, Alstom, ABB) sowie auf die Lage in der Naturlandschaft des Wasserschlosses. Allen Szenarien gemeinsam ist das Grundkonzept:

- Eine lebendige Altstadt verlangt vielseitig gemischte Nutzungen. Es braucht ein attraktives urbanes Gefüge mit Geschäften und Wohnungen. Beide Nutzungen profitieren voneinander. Das Prinzip einer «Stadt der kurzen Wege» soll in der Altstadt ein Abbild finden.
- In der Altstadt liegen Potenziale brach. Die Analysen des Bundesamtes für Wohnungswesen zeigen, dass die Chancen schwergewichtig im qualitativ hochstehenden Wohnen liegen, verbunden mit einem ergänzenden, geschickt konzipierten Detailhandels- und Dienstleistungsangebot.
- Diese Potenziale können sich entfalten, wenn günstige Bedingungen für attraktives Wohnen und Flanieren geschaffen werden. Das bedeutet auch sorgfältig gestaltete, gepflegte und verkehrsarme Strassen, Gassen und Plätze.
- Ein attraktives Wohnumfeld heisst aber auch Sicherheit und Begrenzung der Immissionen vor allem in der Nacht. Um diese Voraussetzung zu erreichen und um die Nutzungskonflikte zu reduzieren, wird auf der historisch gewachsenen Struktur aufgebaut: In den Erdgeschossen entlang der Hauptstrasse werden Läden, Restaurants und öffentliche Dienstleistungen angestrebt. In den beiden dahinter liegenden Stadtquartieren Kirche und Hofstatt wird gewohnt.

Spiegelgasse (Seite 106) um 1899 und im Jahre 2010; Hauptstrasse (Seite 107), erstes Bild nicht datiert, zweites aus dem Jahre 2010. Die Strassenräume sind anonym geworden.
Bilder aus: Max Banholzer und Paul Bieger: Alt Brugg. Effingerhof. Brugg, 1984 – Fotografien Samuel Flükiger, 2010

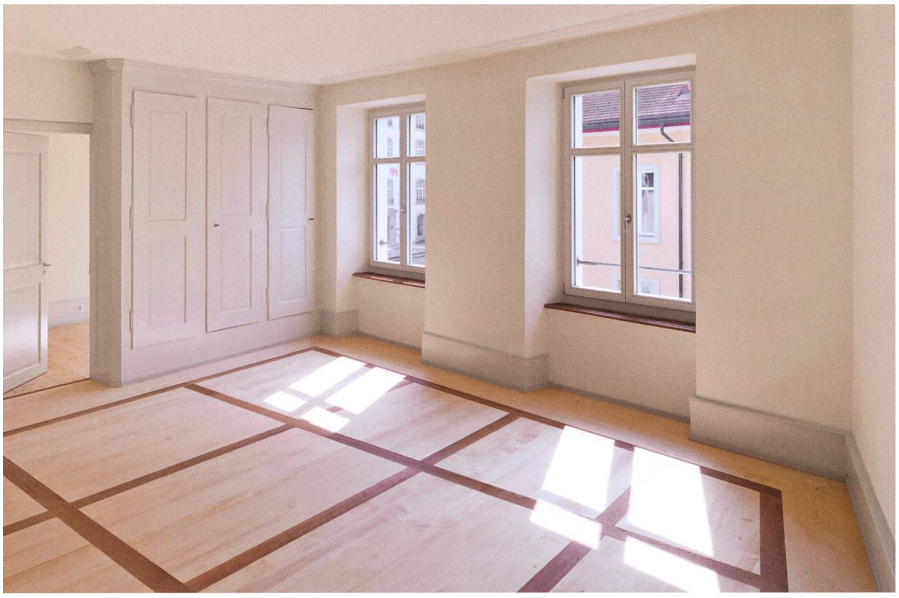
Mit der Analyse und der Entwicklung von Projektvorschlägen für die Transformation der über Jahrhunderte gewachsenen Bausubstanz in die Zukunft haben die Studierenden einen wertvollen Beitrag zum Problemverständnis geleistet. Ihre Arbeiten haben ermutigt, aktiv zu werden und eine Genossenschaft Altstadt Brugg vorzubereiten.

Gründung der Genossenschaft Altstadt Brugg

In einem Interview zur Problematik der Aargauer Altstädte hat der in Brugg geborene und in der Laufenburger Altstadt wohnende Schriftsteller Christian Haller wichtige Aussagen gemacht: «Ich glaube nicht, dass Altstädte durch etwas Äusseres belebt werden können. Leben kann nur durch die Leute kommen, die hier leben … Eine eigentliche Belebung im Sinne von durchwachsener Lebensform kann nur durch die Bewohner kommen.»
Mit demselben Gefühl und aus der Erkenntnis der gemachten Studien haben gegen fünfzig Bewohner und Liegenschaftsbesitzer im April 2012 die Genossenschaft Altstadt Brugg gegründet. Ihr Zweckartikel lautet: «Die Genossenschaft bezweckt mit dem Besitz von Liegenschaften in der Brugger Altstadt die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung in Richtung einer lebendigen und damit zukunftsfähigen Altstadt. Sie setzt sich für Baukultur sowie ein ausgewogenes Wohn- und Arbeitsgefüge in der Altstadt ein.» Als Präsident stellte sich der als Kulturförderer bekannte Apotheker Max Kuhn zur Verfügung. Zum Vizepräsidenten wurde der Architekt Samuel Flükiger gewählt, der mit einem Entwicklungsmodell für die Brugger Altstadt einen spannenden Input geleistet hatte. Die darauf folgende finanzielle Unterstützung war unerwartet gross, auch die Stadt hat einen Betrag beigesteuert.

Bild von 1924 – Kopfbau durch Architekt Carl Froelich. Historische Aufnahme

So kamen genügend Mittel zusammen, dass man ein halbes Jahr später als erste Liegenschaft das Wohn- und Geschäftshaus gegenüber dem Schwarzen Turm kaufen konnte. Gebaut wurde es 1925 nach Plänen des Architekten Carl Froelich.
Der Kauf war für die Genossenschaft ein Glücksfall. Einerseits bot sich die Chance, an diesem historisch und innerhalb der Stadtstruktur einmaligen Ort einen sichtbaren Beitrag zur Revitalisierung der Altstadt zu leisten, andererseits befindet sich hier der eigentliche «Hotspot» des Nachtlebens mit den entsprechenden Auswirkungen auf die umliegenden Wohnliegenschaften. Neben Idealismus und Freude an der Altstadt haben dieser zweite Aspekt und die Möglichkeit, als Liegenschaftsbesitzer Einfluss auf Betriebsregelungen und Emissionsbegrenzungen nehmen zu können, Altstadtbewohner animiert, sich aktiv an der Genossenschaft zu beteiligen.



Haus Hauptstrasse 66:
ein Wohnzimmer mit den sanft renovierten ursprünglichen Holzböden

Haus Hauptstrasse 66:
eine Küche mit dem Originalboden von 1925

Bilder: René Rötheli

Sanierung der Liegenschaft Hauptstrasse 66

Anfang des 20. Jahrhunderts wurden die Aarebrücke und die Hauptstrasse durch die Altstadt verbreitert. Dafür musste Platz geschaffen werden. Flussabwärts der alten Brücke wurden deshalb links und rechts des Flusses Häuser abgebrochen. Um die Lücke wieder zu schliessen, wurde 1925 das bestehende Wohn- und Geschäftshaus erweitert. Die Wirkung als Kopfbau der Häuserzeile und direktes Gegenüber zum Schwarzen Turm wurde mit dem neuen, mit Schmuckelementen ausgestatteten Treppengiebel betont. Die Eingriffe von Carl Froelich gaben dem Haus ein neues Gesicht. Obwohl der Bau eine deutlich jüngere Erscheinung als die umliegenden Gebäude ausweist, fügt er sich dezent und in verwandter Sprache in das Altstadtbild ein. Die Wohnungen sind durch Grosszügigkeit und eine zeitlose Nutzbarkeit geprägt.

Nach konstruktiven Verhandlungen mit der Stadt und bisherigen Mietern – insbesondere mit dem Pächter der Bar «Number One» im Erdgeschoss, der im Rahmen des Projektes auch die Abluft- und die Lärmsituation bereinigt hat – konnte Anfang Herbst 2013 mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden. Ziel der Sanierung war es, den stimmigen Charakter des Hauses aus den Zwanzigerjahren zu erhalten.

Die drei Wohnungen weisen je vier Zimmer und eine Wohnküche auf. Sie werden von einem zentralen Treppenhaus, das durch ein Oblicht beleuchtet wird, erschlossen. Der hochwertige Innenausbau mit Riemen- und Kassettenparkettböden, Keramikplatten aus dem Jahr 1925, gestemmtem Brusttäfer, Leibungsverkleidungen und Gipsdecken mit Stuckaturelementen wurde von örtlichen Handwerkern sorgfältig saniert.

Wie weiter?

Jetzt ist sie schon fast drei Jahre alt, die Genossenschaft Altstadt Brugg. Und sie hat ihr Gesellenstück – die Sanierung der ersten Liegenschaft, Hauptstrasse 66 – erfolgreich abgeschlossen. Auch das Budget konnte dank sorgfältiger Planung, Engagement der Handwerker und viel Enthusiasmus des Vorstandes präzise eingehalten werden. Das gibt Mut und Lust, nächste Schritte vorzubereiten.

Das Haus Hauptstrasse 66 im Jahr 2014
nach der Sanierung durch die Genossenschaft Altstadt Brugg.
Bild: Peter Munz