

Der "Centurion Tower" : ein Beitrag zur Belegung des Bildungsquartiers

Autor(en): **Widmer, Hans-Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Brugger Neujaersblätter**

Band (Jahr): **131 (2021)**

PDF erstellt am: **17.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-919842>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

«Geist des Ortes»

Der «Centurion Tower» ist der vorläufige Abschluss
der VISIONMITTE-Planung
(Bild: Hans-Peter Widmer)





CENTURION TOWER

Der «Centurion Tower» – ein Beitrag zur Belebung des Bildungsquartiers

Text Hans-Peter Widmer

Von Anfang an war es den Initianten des Stadtentwicklungsprojekts VISIONMITTE wichtig, dass der künftige Fachhochschul-Campus an der Nahtstelle Brugg-Windisch auch an Abenden, Wochenenden und in den Semesterferien belebt bleiben und kein zeitweise totes Bildungsquartier abgeben sollte. Deshalb sahen sie auf dem Baufeld D ein Hochhaus mit gemischter Nutzung vor. Jetzt ist es Realität.

Kreis schliesst sich

Der 15-stöckige *Centurion Tower* reflektiert in seinem Namen den *Genius loci vindonissenses*, den römischen *Geist des Ortes*. Mit dem höchsten Gebäude der Region befindet sich der Campus Brugg-Windisch der *Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW)* in guter Gesellschaft. Beispielsweise wurde auch auf dem Universitätsgelände Leipzig 1972 das grösste Hochhaus der Stadt errichtet. Und weil die Leipziger annahmen, dass die Studierenden in dem bis 1998 benutzten 34-stöckigen Bau gescheitert würden, nannten sie ihn *Weisheitszahn*.

Dem Centurion-Tower in Windisch mass man eine andere Funktion zu: Er sollte nicht dem Unterricht dienen, sondern mit Restaurant und Hotel, Büroräumen, Miet- und Eigentumswohnungen das Hochschulquartier auch in studienfreien Zeiten an Abenden, Wochenenden und in den Semesterferien beleben. Da sich aber in der Region ein Überangebot an Büroräumen abzeichnete, wurden die ursprünglich vorgesehenen zwei Bürogeschosse schon während der Planungsphase durch Mietwohnungen ersetzt.

Man könnte es als Laune der Geschichte bezeichnen, dass das Stadtentwicklungsprojekt VISIONMITTE im Jahr 2001 durch die nie realisierte Idee eines Hotelneubaus auf dem ehemaligen Grundstück der Markthalle Brugg angestossen wurde. Zwanzig Jahre danach markiert der *Centurion Tower* mit seinem integrierten 3-Sterne-Plus-Hotel aber den Abschluss der wichtigsten VISION-MITTE-Bauetappen. Der Kreis schliesst sich. Die Hotelidee blieb von Anfang bis zum Schluss aktuell. Sie war zuletzt sogar für die Ausführung des Towers entscheidend. Denn die Bauherrin *Brugg Immobilien AG* (eine Tochtergesellschaft der *Brugg Group*, ehemals *Kabelwerke Brugg Holding AG*) drückte erst nach der definitiven Zusage der Aargauer Hotelinvestoren Rolf Kasper und Dominik Wyss von *AargauHotels* auf den Startknopf.

Zum Glück erkannte der Zürcher Architekt Daniel Kündig, Mitinitiator des ursprünglichen Hotelentwurfs, dass das damals vorgesehene dreige-

Gegenüberliegende Seite
Der «Centurion Tower»
– Ansicht von der
Campus-Treppe her
(Bild: Hans-Peter Widmer)

schossige Gebäude mit Parkplätzen am zentralen Markthalle-Standort städtebaulich falsch wäre und die gemeinsame Entwicklung von Brugg und Windisch blockieren würde. Er organisierte mit Richard Fischer, Verwaltungsratspräsident des Windischer Tiefbauunternehmens *Gebr. Meier AG*, einen Workshop. Vierzig Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft und Kultur entwickelten erste Vorstellungen für einen Fachhochschul-Campus, der sich durch eine Mischung aus Bildung, Hotellerie, Wohnen, kulturellen und sportlichen Nutzungen auszeichnen sollte. Daraus entstand 2002 die Stiftung VISIONMITTE mit dem Visionär Daniel Kündig als erstem Gesamtprojektleiter. Ihn löste 2004 der einheimische Architekt Walter Tschudin ab.

Im VISIONMITTE-Perimeter und an seinem Rand realisierten öffentliche und private Investoren innert fünfzehn Jahren ein Dutzend Projekte mit einer Gesamtbausumme von 500 Millionen Franken. Dazu gehören die Campus-Neubauten der FHNW samt Campus-Saal, Campus-Forum und Campus-Treppe, die Renovation der Haller Bauten (FH Technik) und des Gebäudes Nord (FH Pädagogik), das Sportzentrum Mülimatt, die SBB-Personenunterführung Mitte, der Busterminal Süd, der Boulevard Zürcherstrasse mit dem Kreis Bachtalen und der Unterführung zum Königsfelder Park – aber auch die von der *Brugg Immobilien AG* erstellten Fabrikhallen für die Kabelwerke, Unterrichtsräume für das Berufs- und Weiterbildungszentrum, Büros für das *Eidgenössische Nuklearsicherheitsinspektorat (ENSI)* und die Architekten *Tschudin + Urech* sowie, zuletzt, der 80 Millionen teure *Centurion Tower*.

Starker Standort

Der Einbezug der Kabelwerke in den VISIONMITTE-Prozess erweiterte die Nutzungsvielfalt. Ihr stark mit der Region verwurzelter Verwaltungsratspräsident, Otto H. Suhner, machte sich eine Ehre daraus, auf dem Baufeld E des Planungsperimeters 2008 den frühesten Spatenstich für die ersten baureifen Objekte *Flex*, *B12* und *H14* zu feiern. Das wurde zugleich als Bekenntnis zum Industriestandort Brugg-Windisch gedeutet.





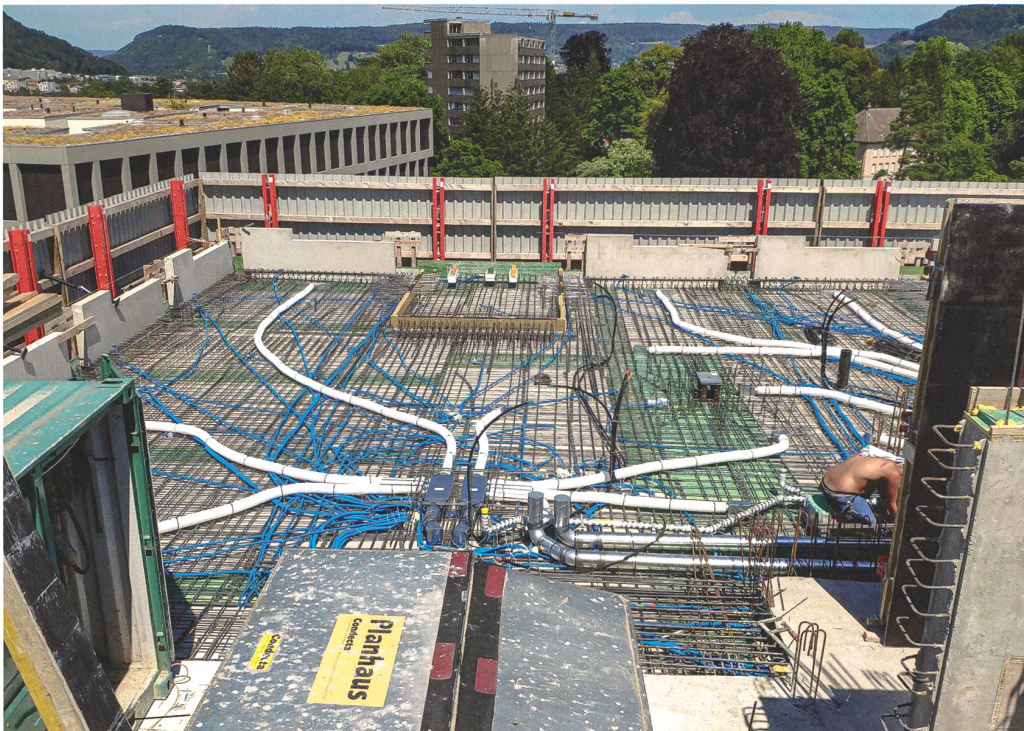
VR-Präsident Otto H. Suhner leitete im November 2017 den Spatenstich (Bild: Hans-Peter Widmer)

Neun Jahre später, an einem kühlen Novembertag 2017, leitete Otto H. Suhner auch den Spatenstich für den *Centurion Tower* – hemdsärmelig und zum Zeichen, dass der Weg bis dahin schweisstreibend war. Der Verwaltungsrat hatte sich das Engagement lange überlegt, auch wegen Bedenken, weil zeitgleich ein Personalabbau im umkämpften Energiekabelsektor anstand. Doch das neue Immobilien-Investment hatte keinen direkten Zusammenhang mit dem Sorgen bereitenden Kerngeschäft des Unternehmens.

Vorsorglich hatten die Kabelwerke früher die Nachbargrundstücke des ehemaligen *Cardinal-Bierdepots* und des Betriebsgebäudes der Landwirtschaftlichen Genossenschaft Brugg an der Steinacherstrasse erworben. Doch sie benötigten diese Fläche am bahnhofnahen Standort nicht mehr für Produktionsanlagen und traten sie der Tochterfirma Brugg Immobilien AG für das Tower-Projekt ab. Denn die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnungen und zusätzlichen Hotelbetten in der Region schien ausgewiesen. Die Behörden von Brugg und Windisch begrüßten das Vorhaben. Ein Masterplan, ein Entwicklungsrichtplan und ein Gestaltungsplan legten eine höhere Nutzungs-

dichte und die Gebäudehöhe bis 50 Meter fest. Aus einem Studienauftrag an sechs Bewerber bekam das Architekturbüro Schneider & Schneider, Aarau, die Projektierung zugesprochen.

Die Bauherrin lobte in einer Medienmitteilung «die klare, ruhige Form» des Siegerprojekts: Es passe zum Campus-Quartier, die funktionalen Grundrisse und die ausgesuchten Materialien würden gehobenen Ansprüchen gerecht. Der Wirtschafts- und Sozialhistoriker Wolfgang Hafner, ein Anwohner, war anderer Meinung. In einem Interview mit der *Aargauer Zeitung* fand er den *Centurion Tower* unästhetisch, er zerstöre die Harmonie des Campus-Platzes. Ein schlankeres, höheres Hochhaus wäre ihm lieber gewesen. Die Bauherrin folgte jedoch den Planungsvorgaben. Trotzdem gingen gegen die Baubewilligung rund dreissig Einsprachen ein. In der Nachbarschaft lösten der Schattenwurf, der Schwerverkehr während der Bauzeit und die Umgebungsgestaltung Bedenken aus. Die Einwände konnten bereinigt werden oder wurden abgewiesen. Nachher tauschten sich Bauherrschaft und Anstösser in einer Arbeitsgruppe regelmässig aus, wodurch sich die kritische Haltung entspannte.



Komplexe Baustelle

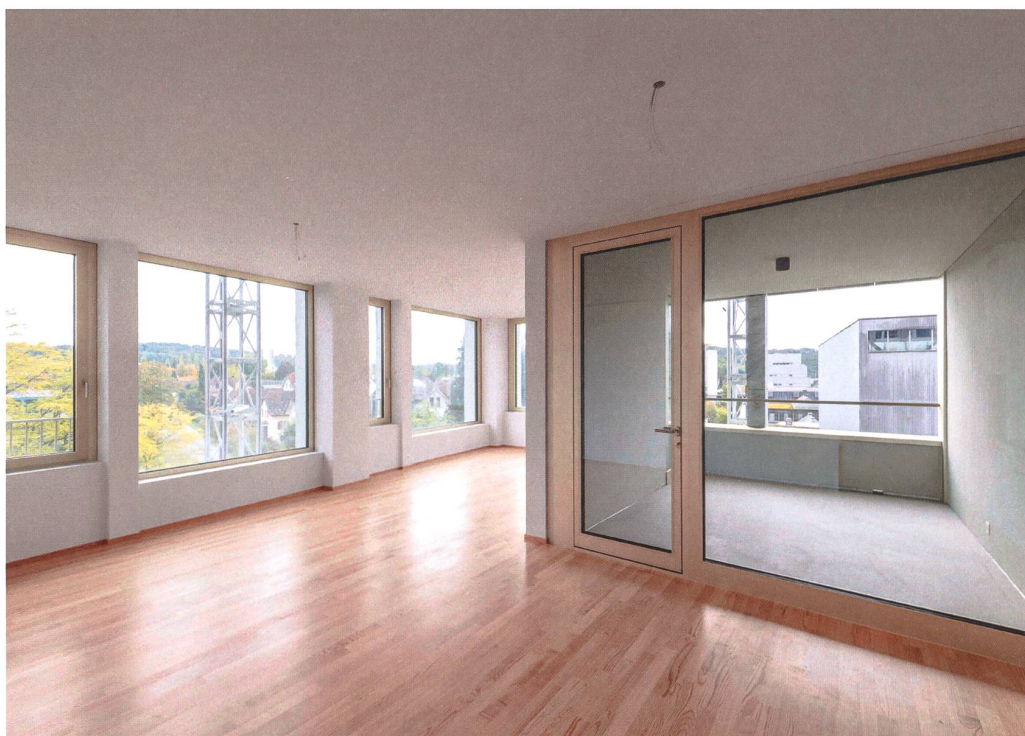
Die engen Platz- und Zufahrtsverhältnisse sowie die schiere Grösse des Objekts machten die Baustelle von A bis Z anspruchsvoll. Aus der 3500 Quadratmeter grossen und 12,5 Meter tiefen Baugrube wurden 40 000 Kubikmeter Erdmaterial und wiederverwendbarer Kies ausgehoben und abtransportiert. Spritzbeton und bis zu 8 Meter lange Anker sicherten die Wände. Die Kantonsarchäologie begleitete die ersten Aushubmeter; sie hatte das Areal schon vorher untersucht und legte noch ein menschliches Skelett sowie eine Mauer frei. Dann beherrschte die vom erfahrenen Polier Marcel Faude geführte, aus sieben Nationalitäten bestehende 20-köpfige Mannschaft des Bauunternehmens Birchmeier monatelang das Feld. Sie benötigte für jede oberirdische Etage im Durchschnitt 14 Arbeitstage. Ende 2018 leuchtete eine Weihnachtstanne auf dem Tower-Dach – der Rohbau war vollendet.

Apropos Dachterrasse: Nachträglich wurde noch ihr begehrter Ausbau, mit Anmeldung für Benutzer und exzellenter Aussicht, beschlossen.

In das 80 000 Kubikmeter grosse Gebäudevolumen passten zwei Untergeschosse, ein Zwischengeschoss und 15 oberirdische Stockwerke. Der *Centurion Tower* besteht aus Hunderten verschiedener Räume. Zusammengefasst sind es unter Tag eine Einstellhalle mit 131 Personenwagen-, 10 Motorrad- und 208 Veloabstellplätzen, Technik-, Betriebs- und Entsorgungsräume, im Erdgeschoss ein Restaurant mit 70 Sitzplätzen, Grill-Küche, Hotel-Reception und Bar-Lounge, darüber 2 Etagen mit 66 Hotelzimmern, dann 8 Stockwerke mit 84 Mietwohnungen in der Grösse zwischen 1,5- bis 3,5-Zimmer, und auf den 4 obersten Geschossen 31 Eigentumswohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmer. Sie waren schon bei Baubeginn verkauft, während für die Hälfte der Mietwohnungen bei Brutto-Monatsmieten zwischen 920 und 2 640 Franken die Verträge kurz vor Fertigstellung des Towers unterschrieben waren.

Statik und Stabilität des Hochhauses basieren auf Hochleistungsstützen entlang der Fassaden und einem Beton-Kernmantel. Das ermöglichte stützenfreie Stockwerke mit nichttragenden Wänden. Darum stellte die Bauherrschaft den

Von der Komplexität des Bauwerks zeugten die in jedes Stockwerk verlegten Leitungen
(Bild: Brugg Immobilien AG)



Die Wohnräume sind hell: Eigentumswohnungen verfügen über eine Loggia (Bild: Brugg Immobilien AG)

Gegenüberliegende Seite Für den Bau des «Towers» waren zwei Baukrane nötig, der grössere 75 Meter hoch (Bild: Hans-Peter Widmer)

Besitzern der Eigentumswohnungen eine gewisse Flexibilität bei der Raumeinteilung in Aussicht – was ihr allerdings knifflige und zeitaufwendige Umplanungen im Sanitär- und Elektrobereich bescherte. Zudem meldeten einige Besitzer Änderungswünsche an Material und Einrichtungen an. Aber der Terminplan konnte trotz der seit März 2020 grassierenden globalen Covid-19-Pandemie einigermaßen eingehalten werden. Beim Endspurt waren im Tower bis zu 150 Leute aus 15 Unternehmen tätig – eine organisatorische Herkulesaufgabe für die Projekthauptverantwortlichen Rolf Henggeler (*Mister Tower*) und Thorsten A. Busch vom Generalplaner-Team.

Der «Belebungsseffekt»

Wird der *Centurion Tower* die Erwartungen erfüllen? Ob man ihn mehr dominant als elegant findet, er setzt städtebaulich zweifellos einen klaren Akzent und den vorläufigen Schlusspunkt in das neue Campus-Quartier. Spätere Neubauten in diesem Perimeter wären noch an der Ecke Steinacher-/Industriestrasse denkbar, anstelle des in die Jahre gekommenen früheren LGB-Verwaltungsgebäudes und der heutigen *Landi-*

Tankstelle und Getreidesammelstelle. Als allerletzte VISIONMITTE-Pendenz harrt noch der Ausbau der Campus-Passage, der SBB-Personenunterführung Brugg-Windisch (*Mausloch*), der Verwirklichung.

Ob der Tower die städteplanerisch erhoffte Nutzungsdurchmischung mit *Belebungsseffekt* erfüllt, wird sich zeigen. Dabei ist dem Restaurant- und Hotelbetrieb eine wichtige Rolle zugeordnet. Das Hotelangebot soll insbesondere auch die Attraktivität des Campus-Saals als eines überregionalen Tagungsorts und Treffpunkts steigern. Rolf Kasper, Mehrheitsbesitzer der *AargauHotelAG*, die zwölf Betriebe im Aargau und ein halbes Dutzend Partnerbetriebe ausserhalb des Kantons betreibt, überlegte sich die Investition von 18 Millionen Franken in Brugg-Windisch gründlich. Das Umfeld ermutigte ihn, vor allem die Verbindung zum Campus und die zentrale Lage am Bahnhof mit *Vorortdistanz* zu Zürich, aber auch die Nähe zu wichtigen Unternehmen und Institutionen wie dem *Paul-Scherrer-Institut (PSI)* in Villigen mit Postdoc aus aller Welt. Für längere Aufenthalte bietet das *Centurion Hotel* Aparthotelzimmer mit Kochgelegenheit an.

Chronik des «Centurion» Towers

- 2002** Gründung Stiftung VISIONMITTE. In Etappen werden ein städtebaulicher Ideenwettbewerb, ein Masterplan, ein Entwicklungsrichtplan und ein Gestaltungsplan mit den Baufeldern A bis H erstellt. Im Baufeld D auf dem Cardinal-Depot-Areal, das der Brugg Immobilien AG (Kabelwerk Holding) gehört, ist ein Hochhaus-Tower vorgesehen.
- 2010** Der Gestaltungsplan für das Baufeld D wird durch den Gemeinderat Windisch genehmigt.
- 2013** Ein Brand richtet im April in den fast fertigen neuen Campus-Räumen grossen Schaden an. Die Eröffnung gelingt trotzdem im September.
- 2014** Aus dem Studienauftrag unter sechs Architekturbüros für den Tower-Neubau wird das Projekt von Schneider & Schneider, Aarau, zur Weiterbearbeitung ausgewählt.
- 2015** Umfangreiche archäologische Ausgrabungen auf dem Tower-Areal werden erfolgreich abgeschlossen. Der Verwaltungsrat der Kabelwerk Holding gibt nach einer nochmaligen, eingehenden Prüfung grünes Licht für das auf 80 Millionen Franken veranschlagte Projekt.
- 2017** Die Gemeinde Windisch bewilligt das Baugesuch. Es sind 30 Einsprachen zu erledigen.
- 2018** Am 8. Januar ist der Baustart. Das 15-stöckige Objekt umfasst ein Restaurant mit 70 Sitzplätzen, ein Hotel mit 66 Zimmern, 84 Miet- und 31 Eigentumswohnungen sowie im Untergeschoss 131 Pw-Parkplätze.
- 2019** Ende Jahr ist der Tower im Rohbau fertig. Für jedes Stockwerk wurden im Schnitt 14 Tage benötigt. Die Bauarbeiten verliefen unfallfrei.
- 2020** Der Innenausbau läuft auf Hochtouren. Trotz der im Frühjahr ausgebrochenen Corona-Pandemie ist das Projekt auf Kurs. Die Bauherrin übernimmt den Tower Mitte November. Ab Dezember wird der Bau bezogen.

