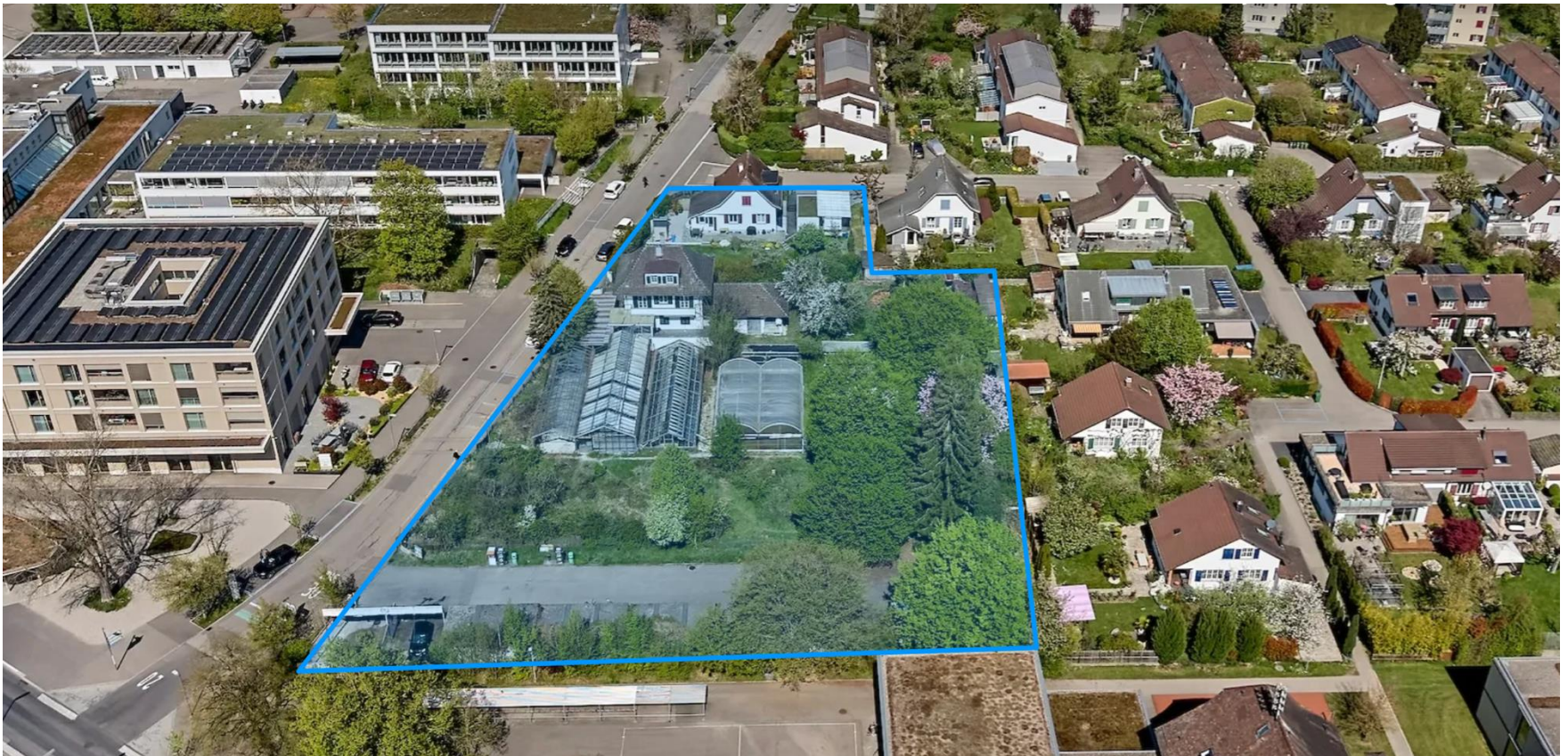




Arealentwicklung «Chutzenstrasse»

Informationsanlass vom 22. Juni 2026

Andreas Schwab, Gemeindepräsident: Begrüssung und Einleitung



Bedeutung für Bremgarten

- Wichtig für Gemeinde: gute Altersdurchmischung und ausgewogene Bevölkerungsentwicklung
- Versorgungsangebot bedroht: Bevölkerungsrückgang bis 2055 um 15 % (ohne Massnahmen)
- Gesunde Entwicklung: Neue Haushalte erhöhen Nachfrage nach Gewerbe / Dienstleistungen und stärken Standort
- Chance für Bremgarten: Attraktive Überbauung mit Ärztezentrum mitten im Zentrum



Impulse für lokale Versorgung

Eine demografisch ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sichert das lokale Gewerbe- und Dienstleistungsangebot.



Am richtigen Ort

Die bessere bauliche Nutzung des Areals an zentraler Lage entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung.



Identitätsstiftende Mitte

Ein klar erkennbarer Dorfplatz mit grosskronigen Bäumen verleiht dem Zentrum Identität und Profil.



Ökologisch und nachhaltig

Die neuen Frei- und Grünflächen sind biodivers gestaltet und tragen zur Hitzeminderung im Zentrum bei.

Ablauf

1. Begrüssung und Einleitung
2. Vorstellung Projekt
3. Position Gemeinderat und Ausblick
4. Fragerunde
5. Freie Zirkulation / Apéro



Informationsanlass zur Arealentwicklung Chutzenstrasse

Montag, 22. Juni 2026, 19 Uhr
Gemeindezentrum, grosser Saal

Ladina Schaller, Ortsplanerin
STANDORT UND PROJEKT

Bauen am richtigen Ort



- Nähe zu ÖV und Migros
- Zentral gelegen, gut erschlossen
- Bessere Nutzung entspricht haushälterischem Umgang mit knappem Gut Boden
- Mehrgeschossige Gebäude: Viel Wohnraum auf wenig Fläche
- Fazit der Jury:
«Ortsbaulich überzeugende Überbauung mit hochwertigen Wohn- und Aussenräumen»

Kompakt angeordnet, viel Frei- und Grünraum

- 4 Gebäude entlang der Chutzenstrasse
- Sorgfältige Einbettung in Umgebung
- Abgestufte Übergänge
- Grosszügige Grün- und Freiräume



Grün- und Freiraum



Bezugspunkte und Dorfplatz

- Höhe orientiert sich an benachbarten Gebäuden
- Erkennbarer Platz dank klarem Abschluss
- Zusammenhängender Raum mit Bäumen
- Identitätsstiftender Mittelpunkt



Sozialer Austausch

- Aufgelockerte Fassaden
- Zwischenräume und Durchblicke
- Vorgärten mit Steinmauern zum Ausruhen
- Breiteres Trottoir



Stefan Geiser, Gemeinderat (Ressort Hochbau)

WOHNRAUM, ENERGIE, ERSCHLIESSUNG

Vor allem Familien- und Alterswohnungen

- Rund 55 neue Wohnungen
- Kleinwohnungen, Familienwohnungen, altersgerechte Wohnungen
- Keine überteuerten Wohnungen
- Gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss
- Absichtserklärung für Ärztezentrum



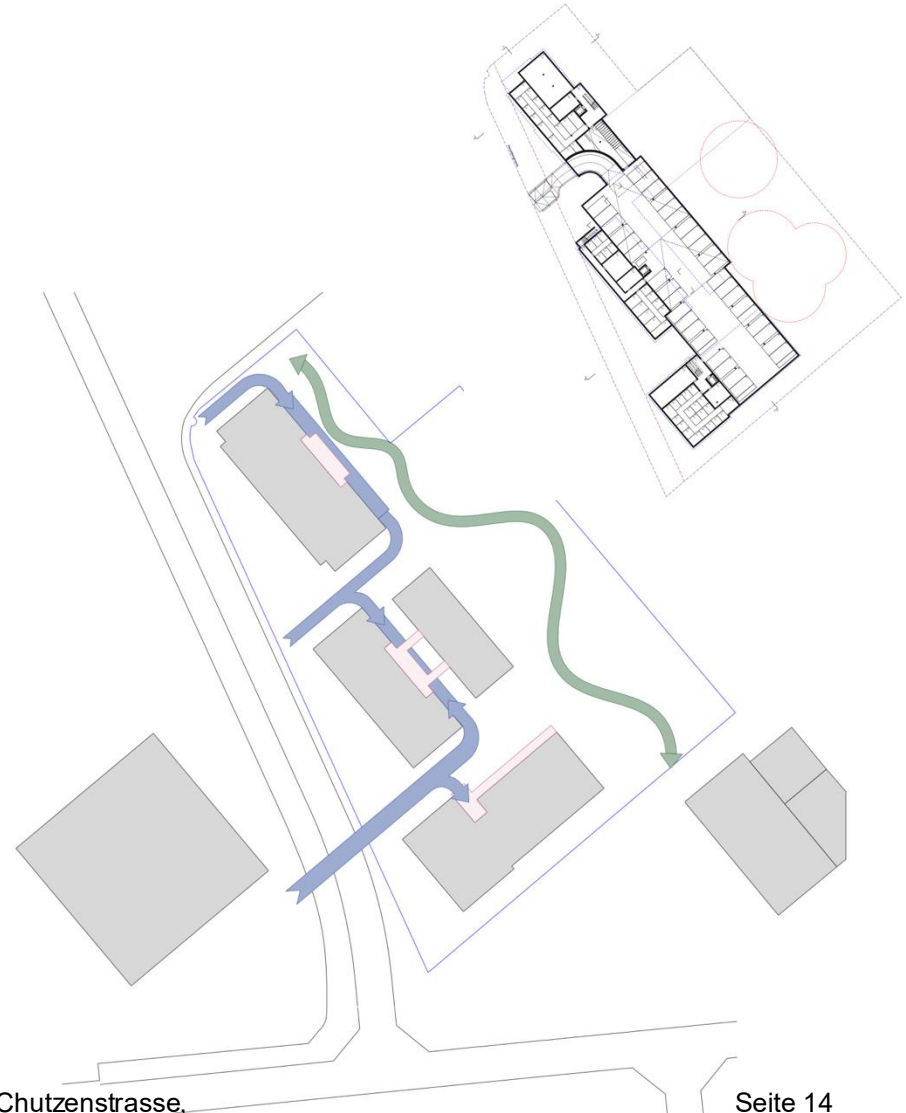
Nachhaltige Bauweise: CO₂-frei im Betrieb

- Holz-Hybrid-Konstruktion
- Low-Tech-Ansatz
- Wärmepumpen mit Erdsonden
- PV-Anlage mit ZEV



Parkplätze in Tiefgarage Viele Veloabstellplätze

- Parkierung in Einstellhalle
- Zufahrt ab Chutzenstrasse
- 0.7 Parkplätze pro Wohnung
- 5 Besucherparkplätze entlang Chutzenstrasse
- Veloabstellplätze oberirdisch und in Einstellhalle
- Wenig Mehrverkehr



Regine Balmer, Kommission für Natur und Landschaft (KNL)
BIODIVERSITÄT, LOKALKLIMA, NACHHALTIGKEIT

Ehemaliges Gärtnerei-Areal

- Emotionale Verbindung
- Obere Bodenschicht mit Schadstoffen belastet
- Heute teilweise Neophyten
- Geschützte Hecke zum Unterstufenareal – sonst keine geschützten Gehölze



Biodiverse Bepflanzung

- Wesentlicher Teile der Flächen / Baumbestands bleiben erhalten
- Neue Bepflanzung biodivers, einheimisch und standortgerecht



Lokalklima verbessern

- Speichern und versickern des Regenwassers
- Beläge grösstenteils wasserdurchlässig
- Teil-Entsiegelung des Unterstufenareals



Quelle: Für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Gemeinden, Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2026)

Roman Bürki, Pensionskasse der technischen Verbände
KURZVORSTELLUNG BAUHERRIN

Nachhaltiges Bauen gehört zur DNA der PTV

- Vorsorgeeinrichtung für Architekturbranche und Ingenieurwesen (ca. 2000 Unternehmen)
- Nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien
- Hochwertige Architektur und naturnahe Aussenräume
- Sozialer Austausch und Nachbarschaft
- Ressourcenschonende Bauweise
- Energieeffizienz und CO²-freie Energieversorgung

Andreas Schwab, Gemeindepräsident
(Ressort Präsidiales und Kultur)

POSITION DES GEMEINDERATS UND AUSBLICK

Neues Leben im Dorfzentrum

- Die Überbauung belebt das Dorfzentrum und verleiht ihm Profil und neue Impulse.
- Sie stärkt das lokale Versorgungsangebot.
- Sie entspricht den Zielen der Gemeinde für eine ressourcenschonende Weiterentwicklung.
- Es ist ein Ärztezentrum geplant und die Bevölkerung erhält einen einladenden Dorfplatz.



Impulse für lokale Versorgung

Eine demografisch ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sichert das lokale Gewerbe- und Dienstleistungsangebot.



Am richtigen Ort

Die bessere bauliche Nutzung des Areals an zentraler Lage entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung.



Identitätsstiftende Mitte

Ein klar erkennbarer Dorfplatz mit grosskronigen Bäumen verleiht dem Zentrum Identität und Profil.



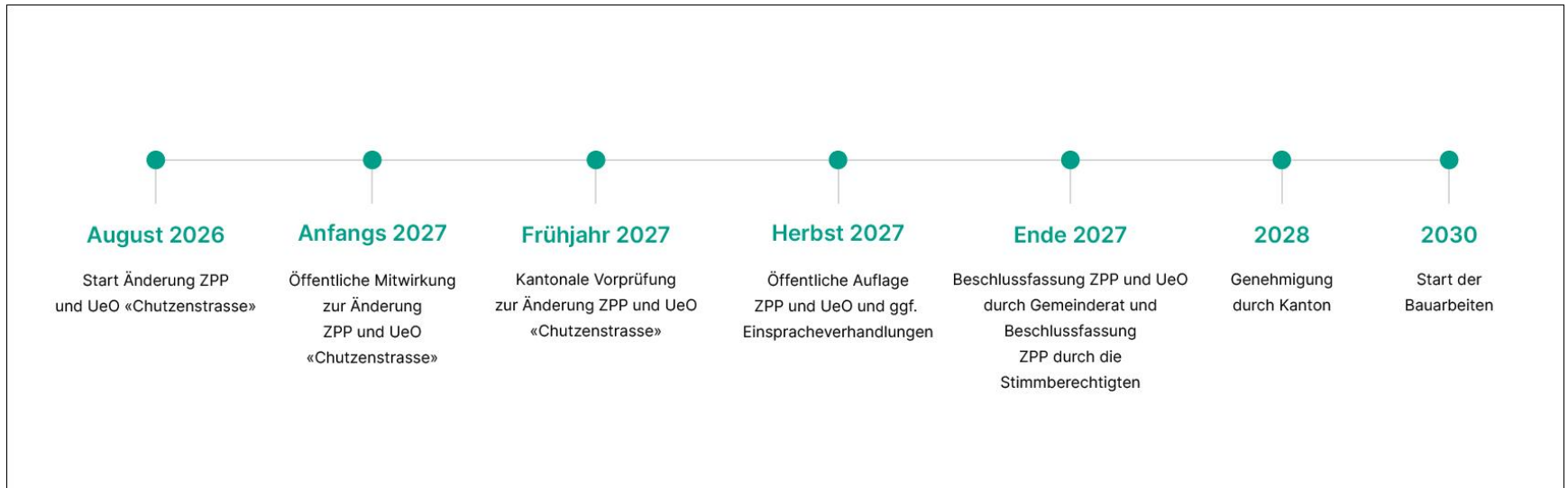
Ökologisch und nachhaltig

Die neuen Frei- und Grünflächen sind biodivers gestaltet und tragen zur Hitzeminderung im Zentrum bei.

Positiver Effekt für Gemeindefinanzen

- Zusätzlicher Steuerertrag
- Mehrwertabgabe
- Keine zusätzlichen Infrastrukturkosten
- Geringer Effekt auf Schulraumplanung

Ausblick



Projektwebsite

Weitere Informationen (online ab 22. Juni, 19 Uhr):
www.zentrum3047.ch





FRAGEN?



VIELEN DANK!