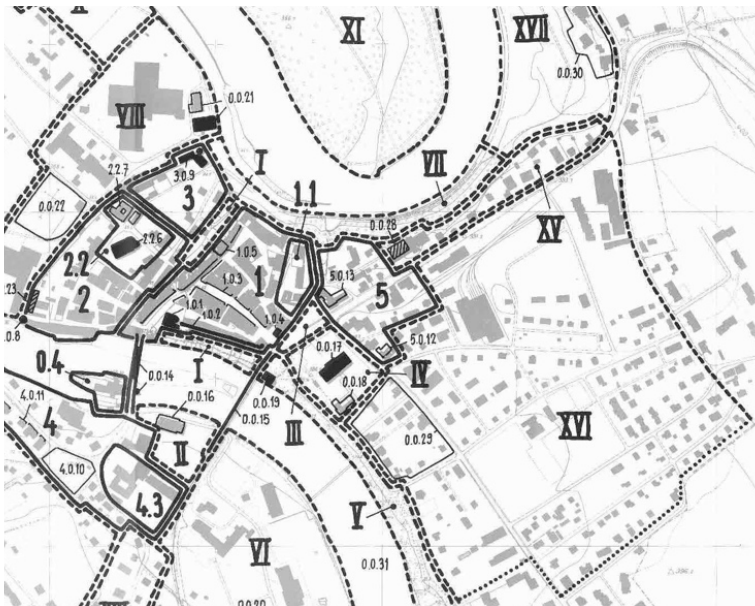


# ISOS-Verträglichkeits-Studie

## Bahnhofsareal Bremgarten

Gutachten zur Verträglichkeit des Neubauprojekts beim Bahnhof Bremgarten mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



Michael Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker, Zürich

im Auftrag der Stadt Bremgarten

5.9.2022



Luftbild, 2021 (www.ag.ch)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass und Auftrag	4
2. Vorgehen und Methode	5
3. Das Bauprojekt	6
4. Das schützenswerte Ortsbild	9
4.1. Sinn und Auswirkung des ISOS	9
4.2. Kriterien des ISOS	10
4.3. Unterscheidung von Bundesaufgaben und kantonalen oder kommunalen Aufgaben	11
4.4. ISOS-Einträge zum Bahnhofsgebiet Bremgarten	12
5. Analyse des Ortsbildbereichs	15
5.1. Zur Geschichte von Bremgarten	15
5.2. Bauliche Entwicklung entlang der Zürcherstrasse	18
5.3. Charakterisierung des Ortsbildbereichs	45
5.4. Veränderungen gegenüber dem ISOS	49
6. Auswirkungen des Bauprojekts auf das Ortsbild	51
6.1. Mögliche Beeinträchtigungen der Altstadtsilhouette	51
6.2. Mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildbereichs	57
6.3. Einbettung ins Ortsbild entlang der Zürcherstrasse	57
7. Fazit	60
7.1. Einhaltung der Erhaltungsziele	60
7.2. Beeinträchtigung des Ortsbilds	61
7.3. Empfehlungen	62
8. Quellen- und Literaturverzeichnis	63
8.1. Archive	63
8.2. Unveröffentlichte Dokumente	63
8.3. Literatur	63

## 1. Anlass und Auftrag

Für das Bahnhofsgebiet im Osten der Stadt Bremgarten liegt ein Bauprojekt vor, das einige Fragen aufwirft. Die Grundeigentümerin Aargau Verkehr AG (AVA), ein privatrechtliches Bahn- und Busunternehmen, möchte die bestehenden Bahnhofsgebäude an der Haltstelle Bremgarten durch einen Neubau ersetzen, der im Erdgeschoss den neuen Bremgarter Bushof sowie Retail- und Gastroflächen und in den oberen Geschossen mehrheitlich Wohnungen und Büroräumlichkeiten aufnehmen soll. Hierzu wurde in einem selektiven Projektwettbewerb im Jahr 2020 ein Projekt ermittelt. Das Siegerprojekt stammt vom Architekturbüro Schneider & Schneider in Aarau. Zum Projekt liegen Pläne, Visualisierungen sowie Erläuterungen der Architekten vor.<sup>1</sup>

Zur Zeit ist eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die Stadt Bremgarten in Arbeit, bei der das Neubauprojekt berücksichtigt wird. Zudem erfolgt in diesen Jahren eine Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans. Zur Erreichung einer qualitativollen Projektierung und gesamthaften Planung will der Stadtrat im Bereich der Zürcherstrasse eine Gestaltungsplanpflicht festsetzen. Für die Zürcherstrasse wurde 2013/14 von der Stadt Bremgarten unter Mitwirkung der kantonalen Fachstellen ein Rahmenplan erarbeitet, der das grosse Veränderungspotential des dortigen Stadtraums thematisierte und Vorschläge zur Lenkung des laufenden Transformationsprozesses lancierte.<sup>2</sup>

Die Stadt Bremgarten ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt, das Ortsbild von Bremgarten ist als von nationaler Bedeutung eingestuft. Das Bahnhofsgebiet liegt innerhalb des Ortsbildperimeters. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau machte die Stadt Bremgarten darauf aufmerksam, dass der seit 1985 vorliegende ISOS-Eintrag zu Bremgarten beim vorliegenden Bauprojekt zwingend eine umfassende und konkrete Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen des ISOS erforderlich macht.<sup>3</sup> Im Planungsbericht seien zu allen Perimetern mit Gestaltungsplanpflicht, die sensible Ortsbildteile betreffen, die Vereinbarkeit von Erhaltungszielen gemäss ISOS und Entwicklungszielen im Sinn einer Interessenabwägung darzulegen. Das BVU wurde bei der Ausarbeitung des vorliegenden Gutachtens beratend konsultiert.

Vorliegendes Gutachten behandelt die Verträglichkeit der auf dem Bahnhofsareal Bremgarten an der Zürcherstrasse projektierten Neubauten mit dem durch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) geschützten Ortsbild der Stadt. Das Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 2336 wird dabei auf die Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des ISOS untersucht und die vorgesehenen baulichen und planerischen Massnahmen im Kontext des ISOS beurteilt. Das im Auftrag der Stadt Bremgarten erstellte Gutachten soll als Grundlage für die anschliessende Interessensabwägung dienen.

---

<sup>1</sup> *Bahnhofsareal Bremgarten. Bericht des Preisgerichts zum selektiven Projektwettbewerb*, Zürich, Aargau Verkehr AG (AVA), 14. September 2020; Schneider & Schneider, *Erläuterungen zum Richtprojekt. Objekt: Bahnhofsareal Bremgarten. Bauherrschaft: Aargau Verkehr AG (AVA), Hintere Bahnhofstrasse 85, 5001 Aarau*, 8. April 2022; <https://schneiderschneider.ch/projects/bahnhofsareal-bremgarten-2>, 29.8.2022.

<sup>2</sup> *Rahmenplan Zürcherstrasse, Stadt Bremgarten*, Planwerkstadt AG, Dezember 2014.

<sup>3</sup> Fachliche Stellungnahme des Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau an den Stadtrat Bremgarten, 18. März 2021, S. 20.

## 2. Vorgehen und Methode

Das Gutachten zur Verträglichkeit des Neubauprojekts auf dem Bahnhofsareal Bremgarten mit dem Inventareintrag des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zur Stadt Bremgarten basiert primär auf einer Ortsbildstudie, die das Umfeld des Bauplatzes fokussiert. Die Analyse und Bewertung der betroffenen Ortsbildbereiche erlaubt eine Bewertung des Bauprojekts hinsichtlich seiner Einordnung in das Quartier und der allfälligen Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbilds.

Vorab werden zum einen das Bauprojekt (Kapitel 3) und zum anderen das schützenswerte Ortsbild (Kapitel 4) hinsichtlich des Bauprojekts dargelegt. Es muss klar werden, welche Schutzvorgaben hinsichtlich des Ortsbilds gelten und inwiefern das Bauprojekt von seinem Umfeld abweicht. Im Anschluss daran folgt die eigentliche Analyse des aktuellen Ortsbilds im näheren Umfeld des Bauprojekts (Kapitel 5). Wichtigste Arbeitsschritte sind dabei Begehungen vor Ort, Recherchen zur geschichtlichen Entwicklung der Stadt, des Ortsbereichs und der einzelnen Bauten und Anlagen sowie das Sammeln von Informationen und Hinweisen auf historischen Stadtplänen und Luftbildern.<sup>4</sup> Ausschlaggebend für die Ortsbildwirkung sind Standorte auf öffentlichem Grund, von denen aus wesentliche Teile des betreffenden Projekts möglichst im Zusammenspiel mit den umliegenden Ortsbildbereichen sichtbar sind. Namentlich Blickpunkte mit einer Fernsicht auf das betreffende Gebiet sowie Blickachsen in die Strassenfluchten werden systematisch aufgesucht. Die wichtigsten Ansichten werden fotografisch dokumentiert. Modellsimulationen erlauben eine Vorstellung des Neubauprojekts. Abschliessend wird die Charakterisierung des Ortsbildbereichs mit den architekturhistorischen Hintergründen des Orts und Ortsbilds verbunden, um die ortsspezifischen Qualitäten zu benennen.

Schliesslich erfolgt die Erörterung der Auswirkungen des Bauprojekts auf das Ortsbild. Wird es beeinträchtigt oder nicht? Sowohl negative als auch positive Aspekte des Bauprojekts hinsichtlich des betroffenen Ortsbildbereichs, der umliegenden Ortsbildbereiche und des gesamten Ortsbilds sollen bewertet und gegeneinander abgewogen werden.

Im Fazit soll die Verträglichkeit des Projekts mit dem ISOS beurteilt werden. Dabei wird berücksichtigt, dass die Inventaraufnahme des ISOS aus den 1980er Jahren stammt. Die Konsequenzen des geplanten Bauprojekts für das aktuelle Ortsbild müssen vorausgesehen werden. Ziel der ISOS-Verträglichkeits-Studie ist es, eine fachlich korrekte Gewichtung der Schutzinteressen argumentativ nachvollziehbar und begründet dazulegen und damit die Grundlage für die Einhaltung der ISOS-Erhaltungsziele und die Erhaltung der spezifischen Qualitäten des Ortsbilds zu gewährleisten.

---

<sup>4</sup> Bei der Erarbeitung des ISOS bleiben Grundlagenforschungen erklärermassen aus.

### 3. Das Bauprojekt

In dem 2020 durchgeführten anonymen Projektwettbewerb bestimmte das Preisgericht das Projekt «DROP BY» vom Team Schneider & Schneider Architekten AG, Hager Partner AG, Basler & Hofmann AG als Sieger. Im Wettbewerbsprogramm war darauf hingewiesen worden, das ISOS und dessen Erhaltungsziele zu berücksichtigen.<sup>5</sup> Die ausführliche Würdigung des Siegerprojekts im Bericht des Preisgerichts sei hier nur auszugsweise, nämlich hinsichtlich seiner Wirkung im Ortsbild, wiedergegeben:

«Das Projekt DROP BY setzt ein durch Höhe und Schmalheit markantes Gebäudevolumen an die nordöstliche Spitze des Perimeters, um zusammen mit dem City Center und den umliegenden Bauten einen Raum aufzuspannen und zu fassen. Dieser neu definierte Raum wird als Gesamtes zum neuen Bus- und Bahnhofplatz, auf dem ein adressbildendes Bahnhofsgebäude zu stehen kommt, das als zweigeschossiges Dach über einem offen gestalteten Erdgeschoss in Erscheinung tritt. (...)

Das Punktgebäude zeigt mit seiner skulpturalen, hochgeschossenen Form eine starke Wirkung im Strassenraum und funktioniert gleich seinem Namen, Reusstor, als Einfahrtstor zu Bremgarten. Das Gebäude mit seinen 28 Meter Höhe ist achtgeschossig, wovon das letzte Geschoss mit Rücksprünge als Attikageschoss ausgebildet ist. Als Massivbau und kompaktes Volumen steht es im Kontrast zu den offenen Plattformen des neuen Bahnhofsgebäudes. (...)

Die bewusste Differenzierung der beiden Gebäudekörper zeigt sich auch in ihrer unterschiedlichen Struktur und Materialisierung. Das schwebende, horizontal ausgebildete Bus- und Bahnhofsgebäude ist als Stahlskelettbau konzipiert, der in seiner äusseren Fassadenschicht auch metallisch in Erscheinung tritt. Die innenliegende Fassaden- und Dämmebene ist als hinterlüftete Holzfassade mit Holzfenstern geplant. Das Punktgebäude ist als beidseitig auskragender Massivbau mit Decken und tragenden Wänden in Ortbeton und vorfabrizierten Betonstützen in der Fassadenebene gezeichnet. (...)

Das Gebäude tritt mit seinem filigranen, skelettartigen Bild der vorgehängten Betonelemente mit zusätzlicher Gliederung durch Metallbänder und Holzverkleidungen an den geschlossenen Brüstungselementen in Erscheinung. (...)

Das Projekt DROP BY besticht durch seine ortsbauliche Setzung mit der Schaffung eines prägenden und attraktiven Stadtraumes und Ankunftsortes für Bremgarten. Das Bahnhofsareal Bremgarten bekommt eine klare Adresse und bietet gleichzeitig ein breites Angebot an attraktiven Wohn- und Gewerberäumen.»<sup>6</sup>

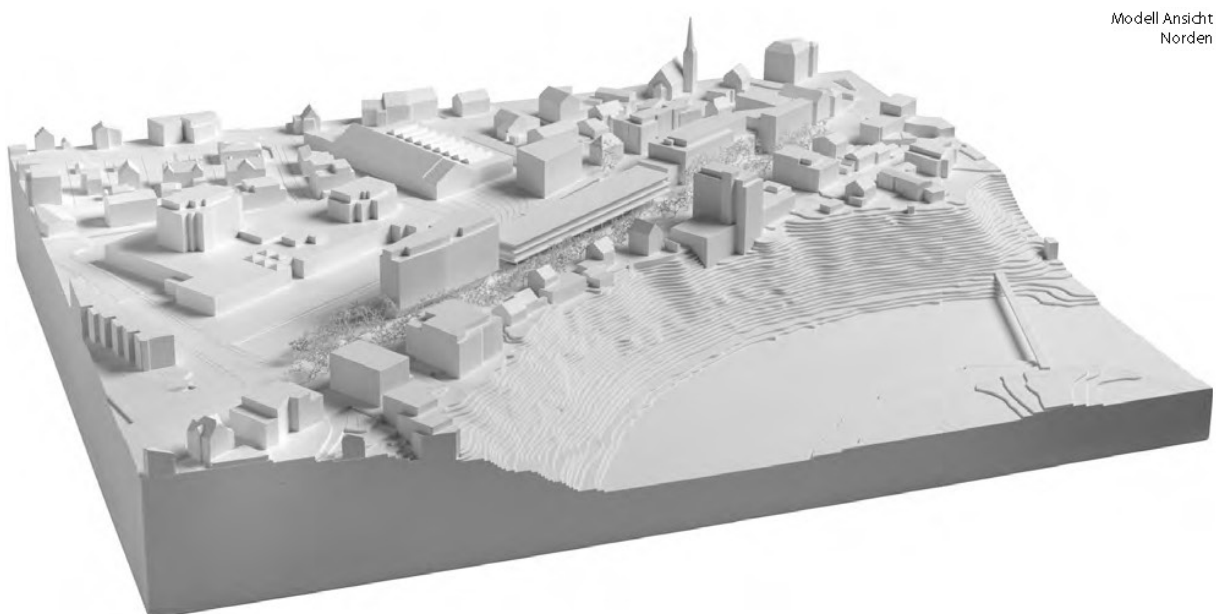
Die Bauparzelle Nr. 2336 liegt in der Kernzone (K), sowohl gemäss alter wie neuer BNO. Nördlich der Gebäude an der Zürcherstrasse folgt ein Wald, der als Sperrzone des Reussuferschutzdekrets markiert ist. Für die Sondernutzungsplanung des gestaltungsplanpflichtigen Areals an der Zürcherstrasse und Bahnhofsareal/Depot werden in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gemäss dem Entwurf vom 11. Oktober 2021 vor dem Mitwirkungsverfahren eine Reihe von Vorgaben gemacht. Betreffend dem Bahnhofsgebiet wird in der neuen BNO in § 10 hinsichtlich der Zonenbestimmung ergänzt: «In den Gestaltungsplangebieten „Zürcherstrasse“ und „Bahnhofareal/Depot“ können im Rahmen der Gestaltungsplanung gemäss § 4 BNO Höhere Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m zugelassen werden, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen von hoher Qualität erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.» Und zum Areal des Bahnhofs: «Innerhalb des im Gestaltungsplangebiet „Bahnhofareal / Depot“

<sup>5</sup> Aargau Verkehr AG (AVA), *Bahnhofsareal Bremgarten Programm Projektwettbewerb*, Zürich, 4. März 2020.

<sup>6</sup> *Bahnhofsareal Bremgarten. Bericht des Preisgerichts zum selektiven Projektwettbewerb*, Zürich, Aargau Verkehr AG (AVA), 14. September 2020, S. 21–22.

schraffiert dargestellten Bereichs gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 2.5 sowie ein minimaler Gewerbeanteil von 15%.»<sup>7</sup>

Das Bahnhofsareal liegt zwischen den Bahngleisen und der Zürcherstrasse und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Für das Areal zwischen den Gleisanlagen und der Zürcherstrasse existiert bereits ein rechtskräftiger Teilgestaltungsplan (Genehmigung 31. März 2004), zudem wurde der westliche Teil des Gestaltungsplans bereits realisiert (City Center). Basierend auf einem Projektwettbewerb für einen Bushof und ein neues Bahnhofsgebäude auf dem östlichen Arealteil soll nun ein neuer Gestaltungsplan erstellt werden.<sup>8</sup>



Modell Ansicht  
Norden

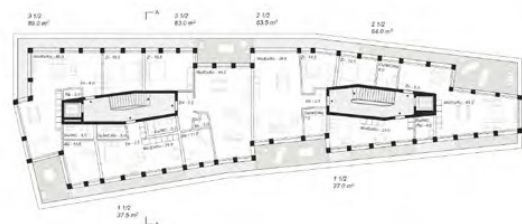
Modell Wettbewerbsprojekt Schneider & Schneider Architekten (Bericht des Preisgerichts)

<sup>7</sup> Stadt Bremgarten, *Bau- und Nutzungsordnung (BNO)*, 11. Oktober 2021 (Entwurf vor dem Mitwirkungsverfahren), S. 10.

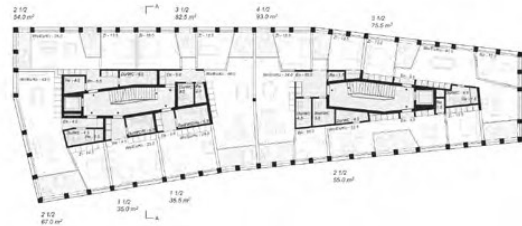
<sup>8</sup> Kanton Aargau, Stadt Bremgarten, *Gesamtrevision Nutzungsplanung. Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Mitwirkung*, 11. Oktober 2021, S. 35.



Situationsplan Wettbewerbsprojekt  
Schneider & Schneider Architekten (Bericht des Preisgerichts)



Grundriss Attikageschoss M 1:300



Grundriss 2.-6. Obergeschoss M 1:200

Grundriss 2.-6. Obergeschoss und Attikageschoss



Visualisierungen Wettbewerbsprojekt, Schneider & Schneider Architekten (Bericht des Preisgerichts)

## 4. Das schützenswerte Ortsbild

Die Stadt Bremgarten ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das ISOS unterscheidet in jedem Ortsbild zwischen mehreren, verschiedenen Ortsbildbereichen und -elementen, die es hinsichtlich der Schutzwürdigkeit verschieden gewichtet. Das fragliche Bauprojekt soll auf einem Grundstück entstehen, das sich innerhalb des schützenswerten Ortsbildperimeters befindet. Bevor darauf im Detail eingegangen wird, soll zunächst eine kurze Einführung des ISOS zu einem vertieften Verständnis beitragen.

### 4.1. Sinn und Auswirkung des ISOS

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist ein Bundesinventar. Bundesinventare dienen dem Schutz ihrer Objekte, wenn diesen bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Artikel 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) Schaden droht. Die Objekte der Bundesinventare verdienen gemäss Artikel 6 Absatz 1 NHG «in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung. Zu den Bundesaufgaben nach Artikel 2 NHG zählen insbesondere: die Planung, Errichtung und Veränderung von Bauten und Anlagen durch den Bund, die Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen sowie die Gewährung von Beiträgen. Entscheide kantonaler Behörden über Vorhaben, die voraussichtlich nur mit Bundesbeiträgen verwirklicht werden können, sind nach Artikel 2 Absatz 2 NHG der Erfüllung von Bundesaufgaben gleichgestellt.<sup>9</sup>

Die ungeschmälerete Erhaltung zielt auf den integralen Schutz eines Objekts ab. Ungeschmäkert zu erhalten sind jene Werte, die ein Objekt als einzigartig auszeichnen und die Aufnahme ins Bundesinventar rechtfertigten. Die Erhaltungsziele und zusätzlichen Empfehlungen des ISOS sind im Zusammenhang mit allen raumwirksamen Vorhaben systematisch als Grundlage beizuziehen. Aufgrund des ISOS kann der Erhalt der Charakteristiken eines Ortes neben dem Schutz von einzelnen Gebäuden eingefordert werden.<sup>10</sup>

Die Arbeit am ISOS im Auftrag des Bundesamts für Kultur (BAK) begann 1973. Seit den 1980er Jahren wurde es in einer Buchreihe publiziert. Seit 2012 stehen die Ortsbildaufnahmen als PDF auf dem Geoportal des Bundes zur Verfügung. 2016 hat das BAK die Inventarisationsmethode aktualisiert und die Darstellungsweise an GIS-Technologien angepasst. Die erste Revision des Inventars wurde 2016 abgeschlossen und 2018 die zweite Revision aufgenommen. Seit 2021 werden die ISOS-Ortsbilder in einer neuen Darstellung publiziert und sind auch als Geodaten verfügbar.

Das ISOS umfasst aktuell rund 1200 Objekte in allen Kantonen. Das sind rund 20 Prozent der Schweizer Siedlungen.<sup>11</sup> Das ISOS ist aber selbstverständlich nicht abschliessend, sondern regelmässig zu überprüfen und zu bereinigen.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> *Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung*, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Strassen ASTRA, Bundesamt für Umwelt BAFU, Bundesamt für Kultur BAK, 15. November 2012, S. 4.

<sup>10</sup> Ebd., S. 14.

<sup>11</sup> [www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze/erarbeitung.html](http://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze/erarbeitung.html), 4.8.2022.

<sup>12</sup> *Schweizer Ortsbilder erhalten Empfehlungen zum Umgang mit schützenswerten Ortsbildern bei der Siedlungsentwicklung nach innen. Bericht an den Bundesrat*, Bundesamt für Kultur BAK und Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 1. September 2021, S. 13.

## 4.2. Kriterien des ISOS

Für die nationale Bedeutung eines Ortsbilds sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten ausschlaggebend. Entscheidend bei der Beurteilung sind das Verhältnis der Bauten untereinander sowie die Qualität der Räume zwischen den Häusern – Plätze und Strassen, Gärten und Parkanlagen – und das Verhältnis der Bebauung zur Nah- und Fernumgebung.

Ob ein Ortsbild ins ISOS aufgenommen wird, wird nach den folgenden Hauptkriterien beurteilt:

- a. *Lagequalitäten*: Beurteilt wird der Situationswert des Ortsbilds, namentlich ob die Grün- und Freiräume um die Bebauung eine ausgeprägte Nah- und Fernwirkung sowie Ein- und Ausblicke garantieren, ob die Bebauung optisch und nutzungsmässig einen starken Bezug zur umgebenden Kulturlandschaft aufweist, ob wichtige Ortsbildteile in topografisch dominanter Situation liegen und ob das Ortsbild an einer bekannten alten Verkehrsverbindung liegt;
- b. *räumliche Qualitäten*: Beurteilt werden der räumliche Wert der einzelnen Ortsbildteile sowie die Intensität des räumlichen Bezugs zwischen den Ortsbildteilen, namentlich ob die Bauten die Strassen, Plätze und Grünräume klar fassen, ob landschaftsarchitektonisch gestaltete Freiräume eine deutliche Raumwirkung entfalten, ob die Bebauung in ihrer Gesamtform einheitlich ist und im Detail variiert, ob zwischen den bebauten Ortsbildteilen eindeutige Abgrenzungen und offensichtliche Hierarchien bestehen und ob zwischen Bebauung und Kulturland intensive Wechselbeziehungen vorhanden sind;
- c. *architekturhistorische Qualitäten*: Beurteilt werden der architekturhistorische Wert der einzelnen Ortsbildteile sowie die Ablesbarkeit der Entwicklungsphasen der Siedlung, namentlich ob die Bebauung und landschaftsarchitektonisch gestaltete Freiräume regionalspezifisch sind und eine bestimmte Epoche deutlich illustrieren, ob eine siedlungstypologisch beispielhafte Entwicklung sichtbar ist, ob architekturhistorisch einprägsame Übergänge zwischen den einzelnen Ortsbildteilen vorhanden sind und ob eine Vielzahl an baukünstlerisch, historisch oder typologisch wichtigen Einzelbauten vorkommt.<sup>13</sup>

Die folgenden Nebenkriterien können die Bewertung eines Ortsbilds beeinflussen:

- a. *archäologischer Wert*: namentlich Orte mit bedeutenden vorgeschichtlichen oder geschichtlichen Funden, die zu wichtigen Erkenntnissen der Siedlungsforschung beigetragen haben;
- b. *geschichtlicher Wert*: namentlich Orte, die als Wirkungsort für die Schweiz wichtiger Personen von Bedeutung sind, die dank Werken der Literatur oder der bildenden Kunst in die Geschichte eingegangen sind oder an denen wichtige Schlachten stattgefunden haben;
- c. *volkskundlicher Wert*: namentlich Orte, in denen überregional bedeutende traditionelle oder einmalige Ereignisse wie Feste, spezielle Märkte oder Prozessionen stattfanden oder stattfinden, oder sagenumwobene Stätten.<sup>14</sup>

Die erhaltenswerten Ortsbildteile werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- a. *räumliche Qualitäten*: Beurteilt wird die Intensität des räumlichen Zusammenhangs innerhalb der Bebauung und der landschaftsarchitektonisch gestalteten Freiräume anhand der Untersuchung des Bezugs der Bauten zueinander, namentlich der Klarheit, in der die Bauten Strassen, Plätze und Grünräume fassen, sowie der räumlichen Ausprägung von landschaftsarchitektonisch gestalteten Freiräumen, der Einheitlichkeit der Bebauung in ihrer Gesamtform und der Varietät im Detail;

<sup>13</sup> Weisungen über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (WISOS) vom 1. Januar 2020, S. 3.

<sup>14</sup> Ebd.

b. *architekturhistorische Qualitäten*: Beurteilt wird, inwiefern die Bebauung und landschaftsarchitektonisch gestaltete Freiräume regionalspezifisch sind und eine bestimmte Epoche deutlich illustrieren;  
c. *Stellenwert*: Beurteilt wird die Bedeutung des Ortsbildteils in Bezug auf das Ortsbild als Ganzes aufgrund der topografischen Lage oder einer anderen Art der Dominanz wie beispielsweise der Funktion;  
d. *Erhaltungszustand*: Beurteilt wird für bebaute Bereiche die Ursprünglichkeit und der Zustand der Bauten, ihrer Gärten und Umräume sowie ihres Erschliessungsnetzes; für Grünräume die Ursprünglichkeit und der Zustand der Bauten und der Vegetation, der Grad der Verbauung und die Ablesbarkeit des Bezugs zur erhaltenswerten Bebauung.<sup>15</sup>

Das ISOS schlüsselt jedes Ortsbild in Ortsteile – Gebiete, Baugruppen, Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen – auf und teilt jedem Ortsteil ein Erhaltungsziel zu: Erhalten der Substanz (Erhaltungsziel A), Erhalten der Struktur (Erhaltungsziel B) oder Erhalten des Charakters (Erhaltungsziel C) für die bebauten Gebiete sowie Erhalten der Beschaffenheit (Erhaltungsziel a) oder Erhalten der Eigenschaften (Erhaltungsziel b) für die Umgebungen. Zum Erhaltungsziel «Erhalten der Substanz» wird in den ISOS-Erläuterungen angefügt: «Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.»<sup>16</sup> Zusätzlich zu den Erhaltungszielen enthält das ISOS fallweise Hinweise und Anregungen zu einer nachhaltigen Planung, um den Erhalt des baulichen Erbes und die besondere Qualität der Siedlungen für die Zukunft zu gewährleisten.<sup>17</sup>

Die Zuordnung eines der Erhaltungsziele hängt also wesentlich vom Erhaltungszustand eines Ortsbildteils und von den ihm eigenen Qualitäten zum Zeitpunkt der Inventarisierung ab. Denn ein Inventar von Ortsbildern, welche meist über mehrere Jahrhunderte entstanden sind, ist immer eine Momentaufnahme in einem Entwicklungsprozess.<sup>18</sup>

#### **4.3. Unterscheidung von Bundesaufgaben und kantonalen oder kommunalen Aufgaben**

Die Bundesinventare sind nicht nur bei Erfüllung einer Bundesaufgabe zu berücksichtigen, sondern auch bei Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben. Wenn es sich nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe handelt, kommt den Bundesinventaren zwar keine unmittelbare, sondern eine mittelbare Geltung zu. Das ISOS ist als Bundesinventar nach Artikel 5 NHG somit bei Erfüllung raumwirksamer Aufgaben immer zu berücksichtigen. Ein Abweichen von den Schutzzielen des Bundesinventars wegen kantonaler oder kommunaler Bauvorhaben kann nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen, in denen das Interesse des Kantons oder der Gemeinde an einem Eingriff das Interesse an der ungeschmälernten Erhaltung der Inventarobjekte überwiegt.<sup>19</sup>

Das NHG unterscheidet im Umgang mit dem ISOS somit zwischen der Erfüllung einer Bundesaufgabe und der Erfüllung einer kantonalen oder kommunalen Aufgabe. Zur Beurteilung der ungeschmälernten Erhaltung eines Objekts ist dabei stets von der jeweiligen Umschreibung des Schutzgehalts

---

<sup>15</sup> *Weisungen über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (WISOS) vom 1. Januar 2020*, S. 5.

<sup>16</sup> Erläuterungen zum ISOS. [www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze/isos-methode.html](http://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze/isos-methode.html), 5.8.2022.

<sup>17</sup> *Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung*, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Strassen ASTRA, Bundesamt für Umwelt BAFU, Bundesamt für Kultur BAK, 15. November 2012, S. 13.

<sup>18</sup> *Weisungen über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (WISOS) vom 1. Januar 2020*, S. 6, 12.

<sup>19</sup> *Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung*, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Strassen ASTRA, Bundesamt für Umwelt BAFU, Bundesamt für Kultur BAK, 15. November 2012, S. 5, 6, 8.

auszugehen, d. h. die möglichen Beeinträchtigungen sind an den verschiedenen Schutzziele zu messen.

#### **4.4. ISOS-Einträge zum Bahnhofsgebiet Bremgarten**

Im Ortsbild von Bremgarten werden verschiedene Gebiete und Baugruppen sowie Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen unterschieden. Von zentraler Bedeutung sind die Gebiete der Altstadt, die in Oberstadt und Unterstadt gegliedert ist (Gebiete 1, 2, und 3). Hinzu kommen die Baugruppen gegenüber der Altstadt, der Baukomplex an der an der südlichen Brückeneinfahrt der alten Reussbrücke (Baugruppe 0.4) sowie das ehemalige Kapuzinerkloster (Baugruppe 4.3). All diese zentralen Ortsbildbereiche sind mit dem Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz, belegt.

Für den Ortsbildbereich um das Bahnhofsareal Bremgarten sind die östlich der Altstadt befindlichen Gebiete und Baugruppen von besonderem Belang. Unmittelbar an die Altstadt schliessen zum einen die Umgebungszonen «Obertorplatz» (Umgebungszone III) und «Schulhausareal» (Umgebungszone IV) an, die beide das Erhaltungsziel a, Erhalten der Beschaffenheit, haben; zum anderen das «Erweiterungsgebiet an der Zürcherstrasse» (Gebiet 5), welches mit dem Erhaltungsziel B, Erhalten der Struktur, versehen ist. Entlang der Reuss erstrecken sich die Umgebungszonen des bewaldeten Uferhangs im Norden (Umgebungszone VII) und des Uferbereichs am unteren Mutschellenhang (Umgebungszone XVII), beide mit dem Erhaltungsziel a, Erhalten der Beschaffenheit. Den Abschluss des ISOS-Ortsbildperimeters im Osten bilden die «Strassenbebauung entlang der Zürcherstrasse 19./20. Jh.» (Umgebungszone XV) nördlich der Zürcherstrasse und die «Neue Wohnbebauungen südöstlich der Oberstadt» (Umgebungsrichtung XVI) südlich der Zürcherstrasse, beide mit dem Erhaltungsziel b, Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen. Als einzige zu erhaltende Einzelobjekte östlich der Altstadt werden im ISOS das Alte Schulhaus (Einzelobjekt 0.0.17) und das Ehemalige Schützenhaus beim Obertorplatz (Einzelobjekt 0.0.19) aufgeführt. Als «Störfaktor» und «störend» im Osten der Stadt bezeichnet das ISOS den Hochhauskomplex an der Zürcherstrasse 7/15, da dieser die Altstadtsilhouette beeinträchtigt; markiert ist allerdings, wohl irrtümlicherweise, nicht das Hochhaus, sondern der anschliessende flache Trakt.

Das Bahnhofsareal Bremgarten selbst liegt im zuletzt genannten Bereich, der Umgebungsrichtung XVI «Neue Wohnbebauungen südöstlich der Oberstadt», der eine gewisse Bedeutung zugeschrieben wird. Dieser Ortsbildbereich wurde in der Aufnahmekategorie b aufgenommen, was einen empfindlichen Teil des Ortsbildes signalisiert.

Neben den kategorisierten Erhaltungszielen (L-Blatt und Erläuterungsblatt) sind im ISOS spezielle Erhaltungshinweise formuliert, die zu beachten sind. Darunter ist für das Bahnhofsareal folgender Eintrag von Bedeutung: «Keinesfalls weitere Hochbauten, welche die Altstadtsilhouette konkurrenzieren.» Ob das Bauprojekt die Altstadtsilhouette konkurrenzieren könnte, ist also zu klären.

Übersicht der massgeblichen Ortsbildbereiche und -elemente:<sup>20</sup>

<i>ISOS-Kategorie</i>	<i>ISOS-Nr.</i>	<i>Umschreibung</i>	<i>Erhaltungsziel<sup>21</sup></i>
Gebiet	1	Oberstadt, mittelalterliche Anlage, im 17.–19. Jh. ausgebaut	Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz
Gebiet	2	Unterstadt, mittelalterliche Anlage, gewerblicher Charakter 18./19. Jh.	Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz
Gebiet	3	Nördliche Erweiterung der Unterstadt, vorwiegend 19. Jh.	Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz
Baugruppe	0.4	Baukomplex an der südlichen Brückeneinfahrt mit markantem Treppengiebelhaus 18./19. Jh.	Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz
Baugruppe	4.3	Ehemaliges Kapuzinerkloster 17. Jh.	Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz
Umgebungszone	III	Obertorplatz	Erhaltungsziel a = Erhalten der Beschaffenheit
Umgebungszone	IV	Schulhausareal	Erhaltungsziel a = Erhalten der Beschaffenheit
Einzelobjekt	0.0.17	Altes Schulhaus mit markanter Frontbildung gegen die Oberstadt; besondere Bedeutung	Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz
Einzelobjekt	0.0.19	Ehemaliges Schützenhaus am Flussufer, erbaut 1570/71	Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz
Gebiet	5	Erweiterungsgebiet an der Zürcherstrasse 19./20. Jh.	Erhaltungsziel B = Erhalten der Struktur
Umgebungszone	VII	Uferhang im Norden, bewaldet	Erhaltungsziel a = Erhalten der Beschaffenheit
Umgebungszone	XVII	Steiler, unverbauter Uferbereich der Reuss am unteren Mutschellenhang <sup>22</sup>	Erhaltungsziel a = Erhalten der Beschaffenheit
Umgebungszone	XV	Strassenbebauung entlang der Zürcherstrasse 19./20. Jh.	Erhaltungsziel b = Erhalten der Eigenschaften
Umgebungsrichtung	XVI	Neue Wohnbebauungen südöstlich der Oberstadt	Erhaltungsziel b = Erhalten der Eigenschaften

<sup>20</sup> Reihenfolge in etwa von Westen (Altstadt) nach Osten (Bahnhofsgebiet).

<sup>21</sup> Die ISOS-Einträge mit dem Erhaltungsziel B, Erhalten der Struktur, sind in dieser Tabelle zur besseren Unterscheidbarkeit in grauer Schrift eingetragen.

<sup>22</sup> Dieser ISOS-Ortsbildbereich wurde mittlerweile mit Wohnbauten überbaut.



## 5. Analyse des Ortsbildbereichs

Der schützenswerte Ortsbildbereich, in dem sich das Bauprojekt befindet, soll im aktuellen Zustand genauer untersucht und auf seine historischen Hintergründe befragt werden. Die Analyse der Voraussetzungen umfasst relevante Angaben aus der Geschichte der Stadt Bremgarten und der baulichen Entwicklung entlang der Zürcherstrasse. Zur Bebauung beidseits der Zürcherstrasse sollen zum einen die architekturgeschichtlichen Hintergründe aufgrund des Quellenstudiums untersucht und zum anderen die Charakteristik der Bauten basierend auf dem Augenschein vor Ort analysiert werden. Die Charakterisierung des Ortsbildbereichs wird zum einen quantitativ nach der statistischen Häufigkeit der Charakteren erfasst und zum anderen qualitativ anhand der prägenden Elemente. Anschliessend soll aufgezeigt werden, wie sich das Ortsbild seit der Erhebung für das ISOS verändert hat und welche ISOS-Einträge nicht mehr aktuell sind.

### 5.1. Zur Geschichte von Bremgarten

Bereits in vorrömischer und dann auch in römischer Zeit muss am Ort Bremgartens eine Siedlung mit einem Flussübergang über die Reuss bestanden haben. Die Stadt Bremgarten entstand nach 1230 an der engsten Stelle einer Schleife der Reuss. Die Oberstadt mit dem Burgturm wurde auf einem erhöhten Geländesporn angelegt, die Unterstadt mit dem Kirchhof um die Mitte des 13. Jahrhunderts in der tiefer gelegenen Au. Die Reussbrücke entstand wahrscheinlich zur Zeit der Stadtgründung. Die Anlage der vermutlich älteren Oberstadt mit der zum Reussübergang führenden Marktgasse erweckt den Eindruck einer planmässigen Gründung. Im 14. und 15. Jahrhundert verzeichnete der Ort einen bedeutsamen Aufschwung und entwickelte sich zu einem kleinen Stadtstaat, dem verschiedene der umliegenden Dorfschaften angehörten. Nebst dem Frauenkloster St. Klara in der Unterstadt entstand am südlichen Ende der Reussbrücke 1617 auf Ersuchen des Rats ein Kapuzinerkloster, aus dem 1889 das Heim für geistig beeinträchtigte Kinder St. Josef hervorging.<sup>23</sup>

Vom späten 19. Jahrhundert an entstanden schliesslich lockere Vorstadtquartiere ausserhalb des habsburgischen Mauerrings. Lange Zeit war die städtische Wirtschaft vom Handwerk geprägt. Die Industrialisierung setzte erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein und verlief langsam. Von Bedeutung waren seit jeher die zwei sich in Bremgarten kreuzenden Verkehrsachsen: der Nord-Süd-Verkehr auf der Reuss und der Ost-West-Verkehr über die Reussbrücke und den Mutschellenpass. 1837–1842 wurde die heutige Mutschellenstrasse angelegt, 1867–1869 die Anschlussstrecke nach Wohlen. «In den 1830er und 1840er Jahren wurden die Brücke und die innerstädtische Durchgangsstrasse dem Verkehr angepasst»<sup>24</sup>, heisst es im *Historischen Lexikon der Schweiz*. Durch den laufenden Ausbau der Mutschellenstrasse rückte diese im 20. Jahrhundert zur wichtigsten Hauptstrasse zwischen Zürich und Bern auf – bis zur Eröffnung der Nationalstrasse N 1 Ende der 1960er Jahre. Erst die 1994 eröffnete grossräumige Umfahrung entlastete die Altstadt vom starken Durchgangsverkehr. Nachdem das schweizerische Bahnnetz Bremgarten vorerst umgangen hatte, brachte die Normalspurlinie Bremgarten-West nach Wohlen 1876 den Anschluss an die Südbahn. Wichtiger war aber die 1902 mit der elektrischen Schmalspurbahn Bremgarten-Dietikon geschaffene Verbindung ins Limmattal und damit nach Zürich; in Dietikon bestand Anschluss an die Eisenbahn sowie an die Limmattal-Strassenbahn. Daher gibt es in Bremgarten – bis heute – zwei Bahnhöfe, einen im Osten (Bremgarten) und einen im Westen (Bremgarten West). Die 1912 erbaute Eisenbahnbrücke über die

<sup>23</sup> Anton Wohler, Bremgarten (AG), in: *Historisches Lexikon der Schweiz (HLS)*, Online-Version vom 12.9.2016; *Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Bremgarten*, hrsg. vom Eidgenössischen Departement des Innern, Bern 1985.

<sup>24</sup> Anton Wohler, Bremgarten (AG), in: *Historisches Lexikon der Schweiz (HLS)*, Online-Version vom 12.9.2016.

Reuss verband schliesslich die beiden Teilstrecken. Die industrielle Entwicklung machte Bremgarten im 20. Jahrhundert wieder zum regionalen Zentrum.<sup>25</sup>

Die Altstadt Bremgartens präsentiert sich eindrücklich von Süden herkommend als am Reussufer jenseits der Brücke gelegene Stadtanlage. Die mittelalterliche Altstadt teilt sich hier sichtlich in Oberstadt und Unterstadt, geteilt durch einen steilen Geländesprung. Die exponierte Bebauung über dem steilen, mit Stützmauern befestigten Uferhang ergibt eine charakteristische Silhouette. Die auf das 16. Jahrhundert zurückgehende gedeckte Holzbrücke und die flussaufwärts folgende hohe Bahnbrücke bilden für sich wesentliche Elemente der südlichen Stadtansicht. Die Häuserfronten des südlichen Wehrgürtels mit dem ehemaligen Muri-Amtshof als Hauptakzent bilden die Front zwischen den beiden Brücken.



Bremgarten im 17. Jahrhundert, Ansichtskarte 1905 (Staatsarchiv Aargau)



Ansicht von Bremgarten um 1900, Ansichtskarte 1909 (Staatsarchiv Aargau)

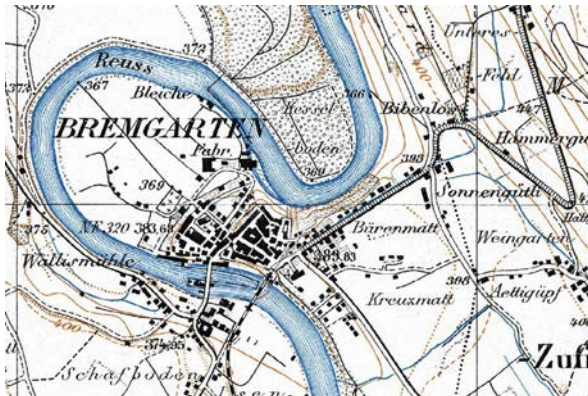
<sup>25</sup> Eugen Bürgisser, *Bremgarten. Heimatführer*, Bremgarten 1990, S. 101.



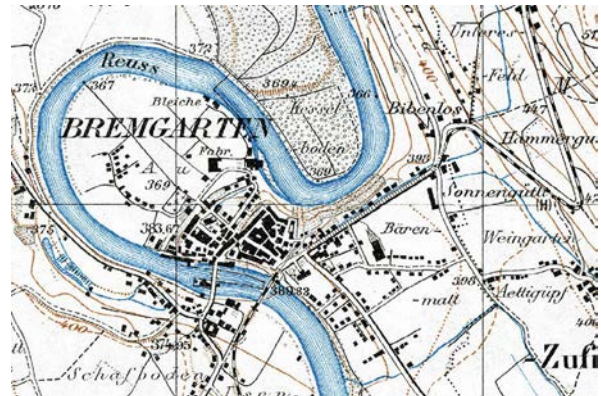
Kartenausschnitt 1882 (map.geo.admin.ch)



Kartenausschnitt 1897 (map.geo.admin.ch)



Kartenausschnitt 1913 (map.geo.admin.ch)



Kartenausschnitt 1932 (map.geo.admin.ch)



Kartenausschnitt 1940 (map.geo.admin.ch)



Kartenausschnitt 1962 (map.geo.admin.ch)



Kartenausschnitt 1982 (map.geo.admin.ch)



Kartenausschnitt 2000 (map.geo.admin.ch)

## 5.2. Bauliche Entwicklung entlang der Zürcherstrasse

Die Zürcherstrasse, eine zweispurige Teerstrasse mit beidseitigen Gehsteigen, beginnt beim Obertorplatz und führt in gerader Linie Richtung Nordosten. Ursprünglich setzte sie sich in einem Bogen hangaufwärts Richtung Mutschellenpass fort, dem heutigen Verlauf der Alten Zürcherstrasse (resp. Alter Züriweg) entsprechend. Heute mündet sie am Hangfuss mit einer Kurve in die Mutschellenstrasse. Entlang der geraden Strassenachse östlich der Altstadt entwickelte sich im Lauf des 20. Jahrhunderts ein eigenes Vorstadtquartier. Bis zum Ende des 20. Jahrhunderts nahm Hauptverkehrsstrasse den gesamten Durchgangsverkehr auf.<sup>26</sup>

Die Bebauung entlang der Zürcherstrasse entwickelte sich langsam. Am Ende 19. Jahrhunderts existierten erst vereinzelt Häuser, kleine Gruppen bildend, an der Einfall- und Ausfallstrasse vor der kompakten Altstadt. Längs dem nördlichen Strassenrand verlief ein vom Mutschellenhang herkommender Bach, der erst Mitte des 20. Jahrhunderts eingedolt wurde. Die meisten Häuser standen hinter dem Bachlauf. Als 1902 die Bahnlinie Bremgarten-Dietikon in Betrieb genommen wurde, verlief diese zunächst auf der Zürcherstrasse und der Mutschellenstrasse. Erst ab 1931 erhielt die Schmalspurbahn grösstenteils ein eigenes Trasse neben der Strasse. An den Enden des geraden Strassenabschnitts siedelten sich um die Jahrhundertwende einzelne Fabrikbetriebe an: Vor 1900 am südwestlichen Ende die Kleiderfabrik Meyer & Cie. und nach 1900 am nordöstlichen Ende die Schweizerische Büromöbelfabrik. Im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts verdichtete sich die Bebauung auf der nördlichen Seite der Strasse sukzessive zu einer durchgehenden Reihe.

Die Station und das Depot der Bremgarten-Dietikon-Bahn standen zunächst auf dem Obertorplatz. 1922/23 wurde ein neues, um einiges grösseres Depot für die Lokomotiven und Waggons südlich der Zürcherstrasse erstellt. Der Bau des neuen Stationsgebäudes mit Güterschuppen erfolgte erst 1958/59. Aufgrund des immer stärkeren Durchgangsverkehrs auf der Zürcherstrasse mussten die bisherigen zwei Strassenüberquerungen endlich beseitigt werden. Eine grundlegende Veränderung bedeutete die Verlegung der Gleise weg von der Strasse auf die Südseite des gleichzeitig erstellten neuen Stationsgebäudes. «Die Bahn- und Gemeindebehörden erkannten und förderten die städtebaulichen Gesichtspunkte im Zusammenhang mit den Neubauten am Obertorplatz»<sup>27</sup>, schrieb der Architekt Josef Oswald in der Architekturzeitschrift *Werk*.

Auch am Obertorplatz erfolgten grundlegende Veränderungen. Den Auftakt der Zürcherstrasse markiert das 1957 fertiggestellte, turmförmige Gebäude mit dem Hotel Krone, an das längs der Zürcherstrasse ein Bankgebäude und zum Obertorplatz hin das Postgebäude anschliessen. Das Postgebäude ergänzte die 1942 erbaute Postautogarage an der Zürcherstrasse 35 und wurde 1989/90 durch einen Neubau ersetzt. Das den Platz beherrschende, 1885 erbaute Stadtschulhaus erhielt 1962/63 eine rückwärtige Ergänzung durch das Promenaden-Schulhaus an der Reusspromenade.<sup>28</sup> 1987 wurde das Parkhaus Obertor eröffnet, das im Zusammenhang mit dem Konzept einer verkehrsfreien Altstadt entstanden war, zugleich wurde der Obertorplatz neu gestaltet.<sup>29</sup>

Nach dem Neubau der Bahnstation, der neuen Gleisführung und der Umgestaltung des Obertorplatzes veränderte sich die Bebauung an der Zürcherstrasse. Die ältesten freistehenden Bauten erhielten Anbauten und Erweiterungen. Als deutlichster Ausdruck der Moderne entstand Mitte der 1960er Jahre

<sup>26</sup> www.ivs.admin.ch resp. map.geo.admin.ch, 28.8.2022.

<sup>27</sup> Josef Oswald, Bahnhof der BDB in Bremgarten AG, in: *Werk*, Nr. 2, 1960, S. 47–48, hier S. 47.

<sup>28</sup> Felix Schwarz, Promenaden-Schulhaus in Bremgarten AG, in: *Werk*, Nr. 9, 1965, S. 338–341.

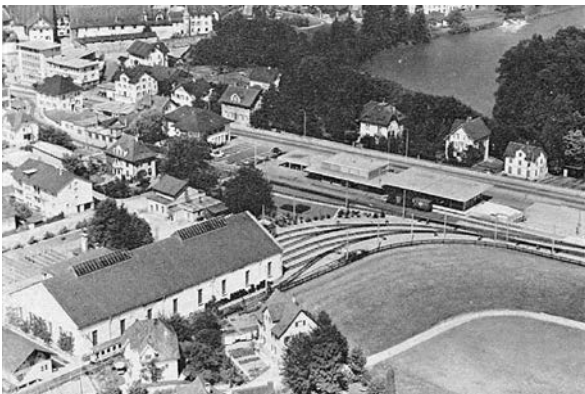
<sup>29</sup> Bernd Wengmann, Freiraumgestaltung beim Parkhaus Obertor, Bremgarten/AG, in: *Anthos*, Nr. 4, 1988, S. 15–18.

gegenüber der Bahnstation ein siebengeschossiges Wohnhochhaus mit Geschäften im angegliederten Flachbau (sogenanntes «Staubli-Hochhaus»). Ende der 1970er Jahre folgte die Überbauung Sonnegut mit grossflächigem Einkaufszentrum und zwei darüber, um weitere sechs Geschosse sich erhebenden Hochhäusern.

Nachdem die 1994 eröffnete Umfahrungsstrasse die Zürcherstrasse vom Durchgangsverkehr entlastet hatte, setzte wiederum eine Reihe von Ergänzungs- und Ersatzneubauten ein. Hinter dem Haus an der Zürcherstrasse 37 wurden Terrassenhäuser gebaut. Gleich daneben, an der Zürcherstrasse 35 wurde am Ort der früheren Postgarage ein sogenanntes Mehrgenerationenhaus erstellt. An der Zürcherstrasse 27 ersetzte ein Wohn- und Geschäftsneubau einen gewachsenen Gebäudekomplex. Am zentrumsnahen Ende der Zürcherstrasse wurde an der Südseite 2012 die mehrteilige Wohn- und Geschäftsüberbauung fertiggestellt. Und gegenüber steht an der Zürcherstrasse 5 seit 2018 anstelle eines alten Wohnhauses das Wohn- und Geschäftshaus mit der neuen Kantonalbankfiliale. Es fällt übrigens auf, dass mehrere Projekte von denselben Architekten stammen; oft in diesem Bereich Bremgartens gebaut haben Josef Oswald und Peter F. Oswald (u. a. Hotel Krone, Stationsgebäude, «Staubli-Hochhaus», Depotweiterungen) sowie Ruch Architekten resp. Markus Ruch (u. a. «City Center», Mehrfamilienhaus Depotstrasse 3, Wohn- und Geschäftshaus Kantonalbank, Dienstgebäude Bremgarten-Dietikon-Bahn). Insgesamt füllte sich das Quartier in den letzten Jahrzehnten mit Neubauten. Zudem setzt sich die Neubautätigkeit jenseits der Zufikerstrasse auf dem Gemeindegebiet von Zufikon fort. Die Bebauung Bremgartens geht nahtlos in jene am Mutschellenhang über.



Station Bremgarten auf dem Obertorplatz, um 1915 und um 1920 (Rütimann 1986, S. 25, 26)



Bahnhof Bremgarten, 1959 (Neujahrsblatt Dietikon 1968, S. 19)



Ausschnitt Stadtplan, 1896 (Archiv Bauamt Bremgarten)



Ausschnitt Stadtplan, 1916 (Archiv Bauamt Bremgarten)



Luftaufnahme, 1919 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1919 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1919 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1922 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, ca. 1926 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, ca. 1934 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1940 (Schweizer Luftwaffe, lds.geo.uzh.ch)



Luftaufnahme, 1945 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1949 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1961 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1964 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1977 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1981 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1985 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 1990 (ETH Bildarchiv)



Luftaufnahme, 2005 (ETH Bildarchiv)



Ansicht der Zürcherstrasse von Osten (Foto: Michael Hanak, 2022)



Ansicht der Zürcherstrasse von Westen (Foto: Michael Hanak, 2022)

## Bauten beidseits der Zürcherstrasse:

Adresse	Parzellen-Nr.	Versicherungs-Nr.	Gebäude	Bauzeit und Architekt(en) <sup>30</sup>	Eigentümer und Bauherrschaft <sup>31</sup>
Zürcherstrasse 1/ Obertorplatz 5/ Obertorplatz 7	2239, 2282, 2283	744, 763	Geschäftshaus ehem. Hotel Krone Aargauische Kantonalbank und Postgebäude <sup>32</sup>	1955–1957 Bankgebäude Kantonalbank (und Wohnungen in den Obergeschossen), Josef Oswald, Muri/Bremgarten, und Gustav Pilgrim, Muri <sup>33</sup>	1955 Aargauer Kantonalbank 1979/1991 Hotel Krone AG 1989 PTT
				1972 Umbau, Josef Oswald, Muri/Bremgarten/Dietikon	
				1973 Anbauten und Umbau, Hochbauabteilung PTT, Bern	
				1979 Anbauten und Umbau (im Norden), Peter F. Oswald, Bremgarten	
				1989/90 Postneubau, Jakob Klemm und Peter Cerliani Architekten, Bremgarten	
				1998 Umbau und Anbau Windfang, Alfred Beeler, Oberlunkhofen	

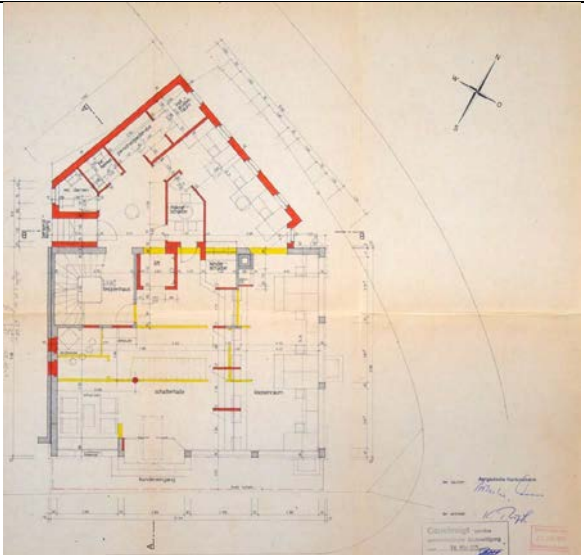




<sup>30</sup> In grauer Schrift sind nicht mehr bestehende Bauten markiert.

<sup>31</sup> Flurbuch der Gemeinde Bremgarten (soweit darin ohne weitere Nachforschungen ersichtlich) und Baugesuchsakten, Archiv Bauamt Bremgarten.



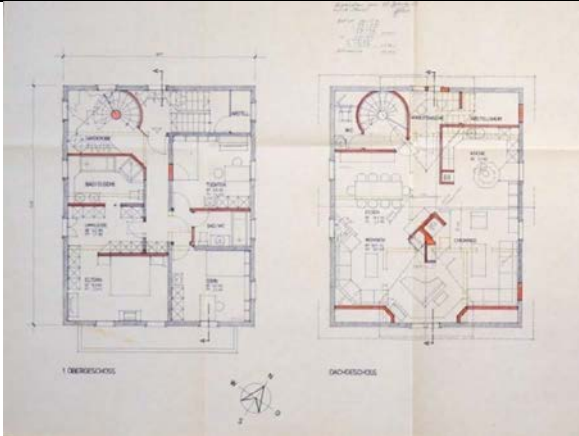

<sup>32</sup> *Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Bremgarten*, hrsg. vom Eidgenössischen Departement des Innern, Bern 1985: Hinweis 5.0.13: «Neubaukomplex mit dominanter Wirkung am Obertorplatz».

<sup>33</sup> Vgl. *Aargauer Zeitung*, 3.2.2011.

					
Zürcherstrasse 2 <sup>34</sup>	2541	30, 31, 521	Kulturzentrum	1838 Wohnhaus, Baumeister Fidel Leimbacher, Sins um 1880 Anbau 1911/12 Erweiterung 1928/29 Anbau Manufaktur- gebäude, Johann Emil Ganz, Zürich <sup>35</sup> 1952 Anbau Kesselraum, Baugeschäft Comolli, Brem- garten	1838 Baumeister Fidel Leimbacher 1843 Jakob Baumgartner und Martin Burkard 1844 Franz Waller, Regierungs- rat 1847 Jakob und Josef Fuhrer 1876 Joseph Ducret, Arzt, Geschäftsmann und Grossrat 1880 Josef Hausherr-Isler, Fabrikant 1896 Johannes Scheck (oder Scherk), Architekt 1897 Gebrüder Max und Simon Meyer, Fabrikanten Familie Meyer
					

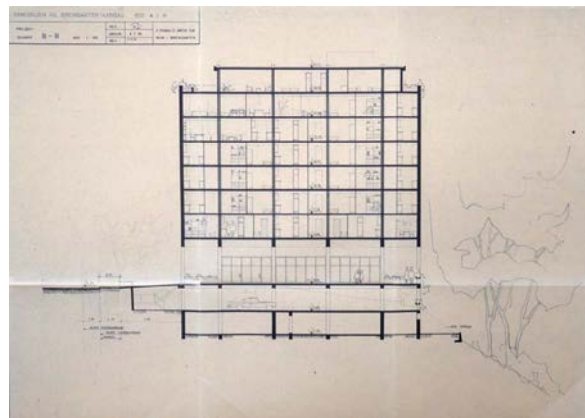
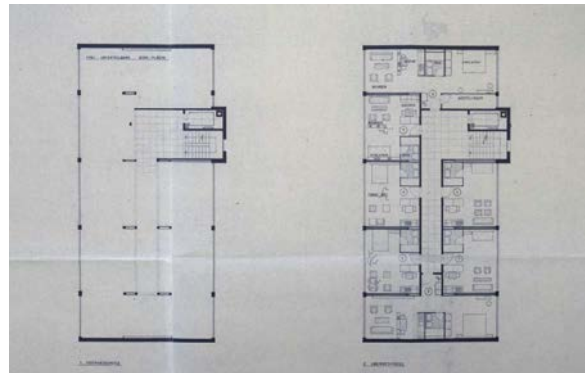
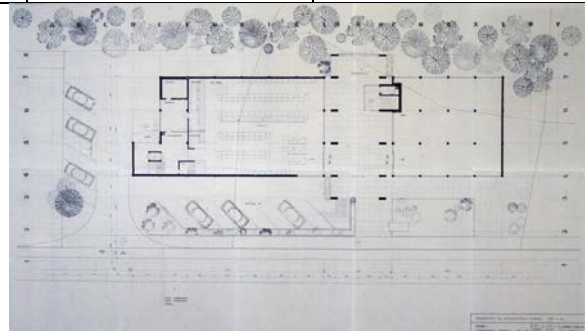
<sup>34</sup> Kantonale Denkmalpflege, *Bauinventar Stadt Bremgarten. Aktualisierung 2018*, Aarau 2018. – Es ist dies das einzige kommunale Inventarobjekt im hier gewählte Ortsbildperimeter und wurde im BNO als Substanzschutz festgehalten.


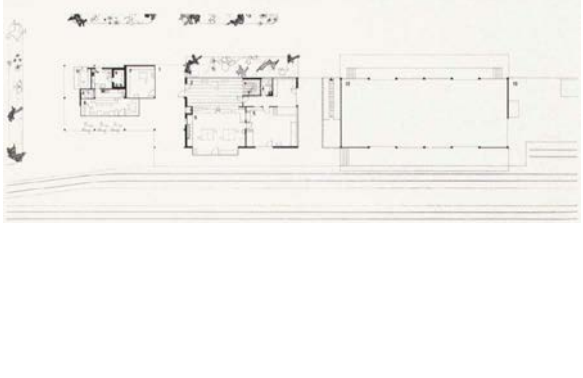

<sup>35</sup> Gemäss Inventar Bremgarten nur Wohnhaus. Kantonale Denkmalpflege, *Bauinventar Stadt Bremgarten. Aktualisierung 2018*, Aarau 2018.

					
Zürcherstrasse 3	2162	26	Wohn- und Geschäftshaus Party-service Staubli («Lieblings-Egge»)	vor 1882 Wohnhaus 1980 Anbau Kühlzelle und Büro (nördlich hinter Ladenanbau), Peter F. Oswald, Bremgarten 1984 Umbau, Peter F. Oswald, Bremgarten 1986 Sanierung Dachterrasse und gedeckter Gartensitzplatz, Peter F. Oswald, Bremgarten	1983 Walter Staubli, Metzger
					
Zürcherstrasse 3.1/3.2/3.3	2162	27, 387, 1309	Büro-, Geschäfts- und Gewerbegebäude	vor 1882 Ökonomiegebäude nach 1940 vor 1954 Ökonomiegebäude 1943 Anbau Fleischgefrieranlage (im Osten), Baugeschäft Comolli, Bremgarten 1954 Garage (im Westen von 3.2), Baugeschäft Comolli, Bremgarten	
					

Zürcherstrasse 4/6/8	2157	1780	Wohn- und Geschäftsüberbauung «City Center» mit Credit Suisse	1953 Bankgebäude Aargauische Hypothekenbank mit Wohnung, J. Gretler, Wohnen 2012 Wohn- und Geschäftsüberbauung, Ruch Architekten, Meiringen/Bremgarten	1931 E. Rauch, Mechaniker 1953 Aargauische Hypothekenbank 1991 Victor Huser, Zentrumsgarage 2011 Rumi Generalbau AG
					
Zürcherstrasse 5	2161	2522	Wohn- und Geschäftshaus Kantonalbank	vor 1882 Wohnhaus 1932 Anbau Kino 2016–2018 Wohn- und Geschäftshaus, Ruch Architekten, Bremgarten	1932 Wilhelm Kaufmann 2012 Rumi Generalbau AG
					


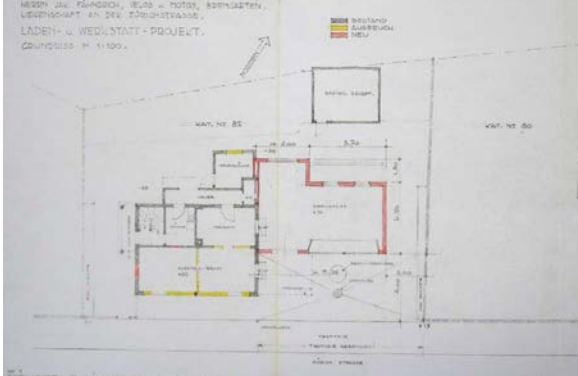

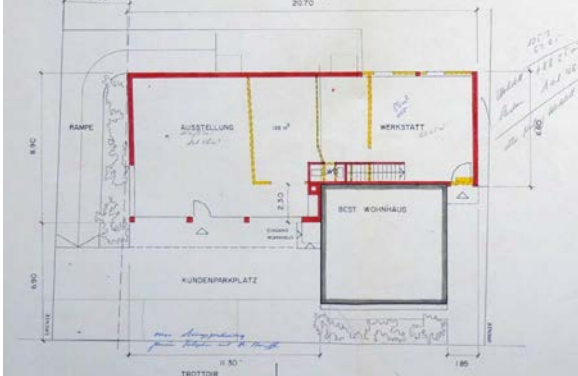
Zürcherstrasse 7/15	2225, 2235, 2606	20, 397	Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Bankfiliale und Getränkemarkt, sogenanntes «Staubli-Hochhaus»	<p>vor 1882 Pfarrhaus nach 1902 vor 1913 Zweifamilienhaus</p> <p>1965 Wohn- und Geschäftsüberbauung, Josef Oswald, Muri/Bremgarten (dafür Abbruch von zwei Solitärbauten)</p> <p>1984 Umbau (neue Bankniederlassung der SBG), Peter F. Oswald, Bremgarten</p>	<p>1958 Walter Staubli, Metzgermeister 1962 Immobilien AG 1971 Walter Staubli 1983 Schweizerische Bankgesellschaft 1996 Bettina Burkhard 1998 Otto Rauch</p>
---------------------	------------------------	------------	---	---	--




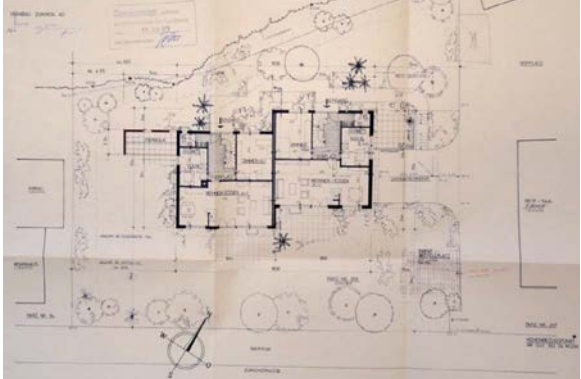

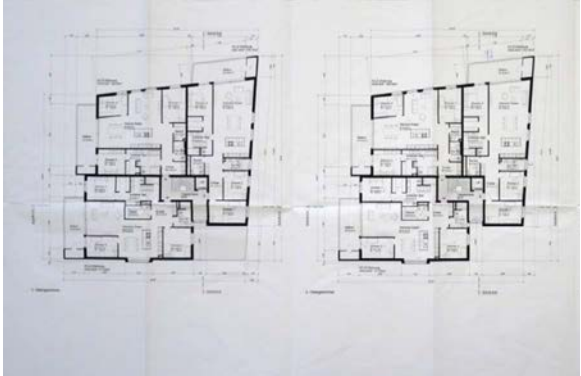
Zürcherstrasse 10	2336	780	Stationsgebäude, Güterschuppen	<p>1958/59 Stationsgebäude, Lagerschuppen, Josef Oswald, Muri/Bremgarten</p> <p>1974 Umbau Buffet</p> <p>1975 Personalzimmer im Keller des Güterschuppens</p> <p>1976 neue Eingangstüren zur Schalterhalle</p> <p>1978 Renovation des Stationsbüros, der Schalterhalle und des Wartsaals</p> <p>1979 Erweiterung Bahnhofskiosk, Peter F. Oswald, Bremgarten</p> <p>1993 Umbau Buffet/Restaurant, Franz Klaus, Mettmenstetten</p> <p>1999/2000 Sanierung, Vergrößerung der Schalterhalle, neues Perrondach<sup>36</sup></p> <p>2009 Umbau, Franz Studer, Fischbach-Göslikon</p>	Bremgarten-Dietikon-Bahn AG, Bremgarten 1921 Firmenänderung 1924 Mutation 1925 Mutation 1927 Mutation 1951 Mutation 1972 Mutation 2009 BDWM Transport AG
					
Zürcherstrasse 17	2286	407	Mehrfamilienhaus	1910 <sup>37</sup> Wohnhaus	<p>1910 Michael Comolli, Baumeister, Bremgarten, Neubau</p> <p>1919 Albert Etter, Privatier</p> <p>1920 Handänderung: Friedrich Wilh. Ed. Eduardoff, Chemiker, Bremgarten</p> <p>1931 Biland Kung, Postchauffeur</p> <p>1961 Erbgemeinschaft</p> <p>1996 Reinhard Egger, Bremgarten</p>
					


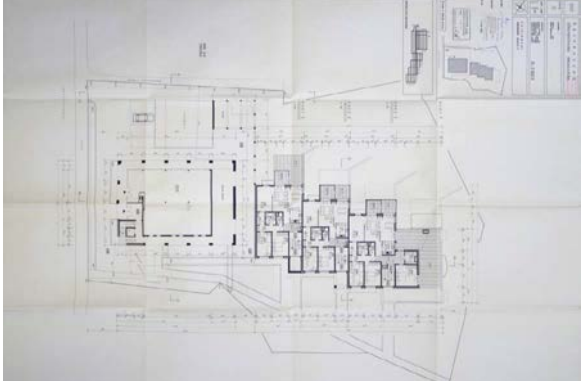


<sup>36</sup> Alle Angaben zu den Umbauten: Florian Inäbnit, Jürg Aeschlimann, *Bremgarten-Dietikon-Bahn von der Überlandstrassenbahn zur S-Bahn. «Mutschälle-Express»*, Leissigen 2002, S. 42.

<sup>37</sup> Gemäss Landeskarten nach 1902 vor 1913, map.geo.admin.ch, 28.8.2022.

Zürcherstrasse 19/19.1	2082	2, 17	Wohn- und Geschäftshaus «Willi's Zweiradhaus»	nach 1891 vor 1897 Wohnhaus 1961 Laden und Werkstatt, J. Schibli-Lanz, Bremgarten 1962 Erweiterung (nach Osten), J. Schibli-Lanz, Bremgarten 1974 Lagerraum (auf der Rückseite im Norden, zuerst freistehend), Uninorm, Boswil 1984 Anbau (auf der Rückseite im Norden), E. Flammer AG, Bremgarten	1961 Jakob Fährndrich, Velos/Motos 1983 E. Flammer AG
					
Zürcherstrasse 21	2080	16	Wohn- und Geschäftshaus	1902 <sup>38</sup> Wohnhaus ca. 1950er Jahre Anbau, Baugeschäft Comolli AG, Bremgarten 1975 Sanierung der Decke über der Werkstatt, Peter F. Oswald, Bremgarten 1977 Sanierung Werkstatt und Anbau Ausstellungsraum	1902 Jakob Kölliker, Bremgarten 1905 Andreas Meier 1918 Adele Kienberger-Meier 1920 Robert Frey, Reisen-der 1934 Marie Frey 1952 Jules Koch, Sattlermeister 1956 Mutation
					

<sup>38</sup> Gemäss Landeskarten nach 1891 vor 1897, map.geo.admin.ch, 28.8.2022.

<p>Zürcherstrasse 23/23a/ 23a.1</p>	<p>2266, 2514</p>	<p>852, 868, 912</p>	<p>Doppeleinfamilienhaus mit Doppelgarage</p>	<p>vor 1882 Wohnhaus 1978 Doppeleinfamilienhaus, Verabau Zumikon AG, Zumikon (anstelle von bestehendem Gebäude) 2013 Umbau Nr. 23, Schaufelbühl Architekten, Bremgarten 1987 Doppelgarage, U. Halter Planungen, Bremgarten</p>	<p>Georg Waideli, Wirt Georg Waideli, Kaufmann 1941 Dorothea Waideli-Hellmann 1945 Emil Hartmann, Bäckermeister Erben 1977 Alexis Bourquin, Otto Hartmann, Bäckermeister 2013 Claude Bourquin und Patricia Bär</p>
					
<p>Zürcherstrasse 27</p>	<p>2267</p>	<p>2495</p>	<p>Wohn- und Geschäftshaus «Zürcherhof»</p>	<p>vor 1882 Wohnhaus und Restaurant «Zürcherhof» 1956 Anbau Versammlungslokal (im Westen), J. Schibli-Lanz, Bremgarten 1963 Anbau Mehrfamilienhaus «Zürichhof» (im Osten), J. Schibli-Lanz, Bremgarten 1972 Umbau Restaurant, J. Bamberger, (Bremgarten) 2015/16 Wohn- und Geschäftshaus «Zürcherhof», Schaufelbühl Architekten, Bremgarten</p>	<p>1956 E. Stöckli-Hunkeler 1964 J. und E. Stöckli 1983 Bruno Stöckli 1994 (Mutation) 2015 Armando Rocchinotti AG</p>
					

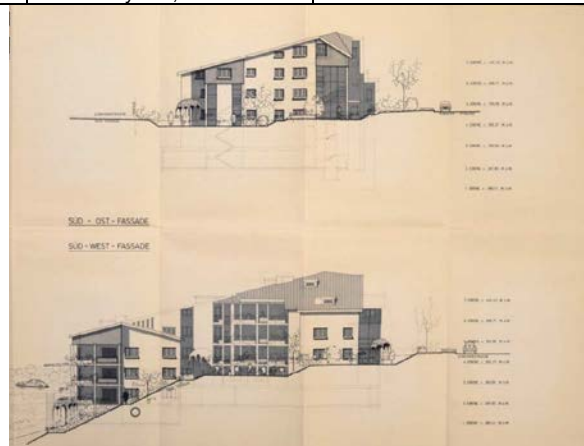
Zürcherstrasse 29/31/ 31a	2341	1372	Wohn- und Ge- schäftshaus und Mehrfamilienhäu- ser	vor 1882 Wohnhaus 1946 Nebengebäude 1992 Wohn- und Geschäfts- haus und Mehrfamilienhäu- ser, Naef Partner AG, Zü- rich	1896 Hugo Zünd, Baden (Stockwerkeigentum) 1946 Traugott Schaufelbühl 1992 Reimag AG
					
					
Zürcherstrasse 33	2464	648	Einfamilienhaus	1945 <sup>39</sup> Wohnhaus 1955 Garage (im Osten)	1945 Franz Furling-Ritter 1948 Gertud Furling-Ritter 1950 Erbgemeinschaft 1969 Gertud Marie Furling
					

<sup>39</sup> Gemäss Landeskarten nach 1940 vor 1954, map.geo.admin.ch, 28.8.2022.

Zürcherstrasse 35	2446	1789	Mehrfamilienhaus	1942 <sup>40</sup> Postgarage 1968 Anbau (im Osten), Hochbauabteilung PTT, Bern 1970 Magazinanbau, Hochbauabteilung PTT, Bern 2012 Mehrgenerationenhaus, EM2N, Zürich	1942 Hermann Comolli's Erben 1942 PTT, Bern 1950 Die Post, Bern 2012 DN2M Projektentwicklung AG
					
Zürcherstrasse 37	2320	388	Mehrfamilienhaus	nach 1902 vor 1913 Wohnhaus	
					
Zürcherstrasse 37a/ 37b/37c/37.1	2844, 2845, 2846, 2847	1465, 1466, 1490, 1491	Terrassenhäuser (mit Autoeinstellhalle)	1984 Projekt Mehrfamilienhaus, Othmar Schaufelbühl, Bremgarten 1999/2000 Terrassenhäuser «Reusstal», Arcad, Bremgarten resp. Max Zumbühl, Dietikon	1984/1999 Nötzli + Kurer AG
					


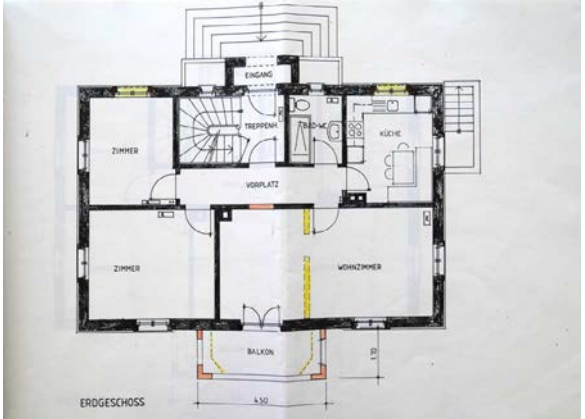


<sup>40</sup> Gemäss Landeskarten nach 1940 vor 1954, map.geo.admin.ch, 28.8.2022.

Zürcherstrasse 39/41/ Bibenlosstrasse 1	2696	1225	Mehrfamilienhaus	vor 1882 Gasthaus Sonnen- gut	1963 Gebr. H. + E. Hunke- ler 1974 Hugo Schwegler, Bau- geschäft 1985 Vorsorgekasse der Jean Frey AG
				1929 Umbau Restaurant Sonnengut, C. Froelich, Brugg	
				1963 Umbau Restaurant Sonnengut, J. Schibli-Lanz, Bremgarten	
				1974 Einbau Wohnung in bestehende Scheune, Bau- geschäft Hugo Schwegler, Bremgarten	
				1978 Büroanbau an Doppel- garage, Baugeschäft Hugo Schwegler, Bremgarten	
				1985 Mehrfamilienhäuser (Block 1), Architekturbüro Jean Frey AG, Zürich	


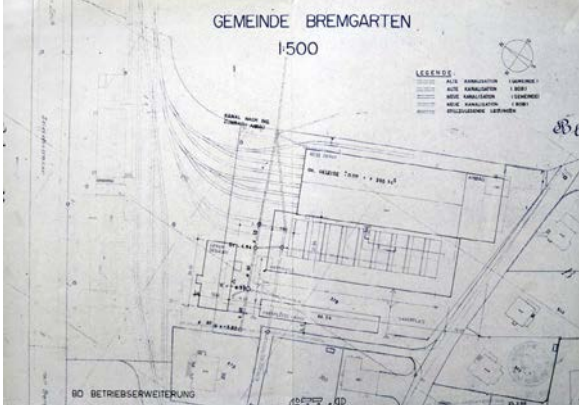



Depotstrasse 1	2152	486	Einfamilienhaus	nach 1923 vor 1932 Wohn- haus	2010 Tobias und Julia Popp-With
				2010 Sanierung/Umbau	



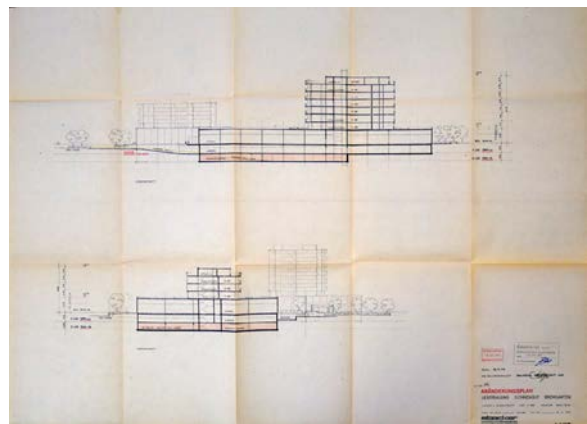
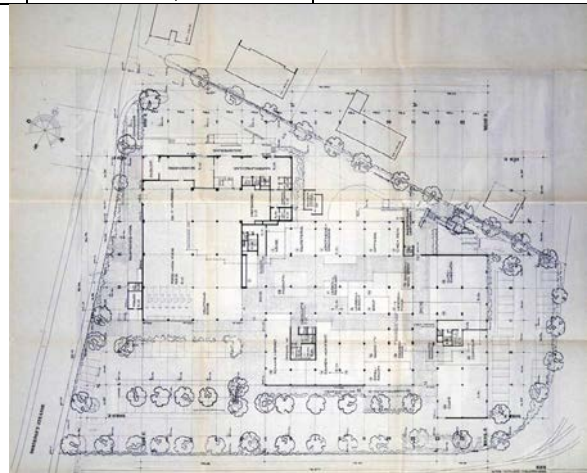
Depotstrasse 3	2149	2510	Mehrfamilienhaus	nach 1923 vor 1932 Einfamilienhaus 2000 Sanierung/Umbau Einfamilienhaus 2011 Garage, Schreinerei Erich Stettler, Widen 2015 Mehrfamilienhaus, Ruch Architekten, Bremgarten	1953 Otto Rauch 2011 Daniela Stettler 2000 Gottfried Oggenfuss 2015 Rumi Generalbau AG
					
Depotstrasse 5	2373	473	Einfamilienhaus	1924 <sup>41</sup> Wohnhaus 1988 Umbau 1991 Gartenhäuschen, Othmar Schaufelbühl, Bremgarten	J. J. & A. Kottmann (?) 1924 Mutation 1956 Mutation 1972 Mutation 1974 Mutation 1991 Anna Marie Olgiati
					
Depotstrasse 7	2336, 2378	530A, 530B	Dienstgebäude	2017 Dienstgebäude Bremgarten-Dietikon-Bahn, Ruch Architekten, Bremgarten	Bremgarten-Dietikon-Bahn AG, Bremgarten 2016 BDWM Transport AG
					

<sup>41</sup> Gemäss Landeskarten nach 1923 vor 1932, map.geo.admin.ch, 28.8.2022.

Depotstrasse 7.2	2378	447	Depot	1922/23 Bau der neuen Wagenremise	Bremgarten-Dietikon-Bahn AG, Bremgarten 1927 Mutation 1934 Mutation 1951 Mutation 1972 Mutation 2007 BDWM Transport AG
				1953 Schreinereierwerkstatt hinter dem Depot (im Süden, «In der Bärenmatte»), Zimmermeister Hans Groth, Berikon	
				1968/69 Depoterweiterung (im Osten), Josef Oswald, Muri/Bremgarten	
				1972 Aussenrenovation des Depotgebäudes <sup>42</sup>	
				2007 Büroeinbau, Franz Studer, Fischbach-Göslikon	
				2010 Verlängerung (nach Süden), Peter F. Oswald, Bremgarten	
					
Depotstrasse 7.1	2378	566	Garagen/ Unterstand	1968/69 Depoterweiterung (im Osten), Josef Oswald, Muri/Bremgarten	Bremgarten-Dietikon-Bahn AG, Bremgarten
					

<sup>42</sup> Florian Inäbñit, Jürg Aeschlimann, *Bremgarten-Dietikon-Bahn von der Überlandstrassenbahn zur S-Bahn. «Mutschälle-Express»*, Leissigen 2002, S. 43.

Sonnengutstrasse 2/4	2122	1101	Überbauung Sonnengut mit Einkaufszentrum «Sunnemärt» (und mit Wohnhaus Ost und Wohnhaus West)	1976–1979 Überbauung Sonnengut, Camenzind + Sommer, Fislisbach	1974 Edwin Edelmann AG 2001 Stockwerkeigentümerschaft Sunnemärt 2004 Coop Immobilien AG
				1996 Anbau Windfang (im Nordosten), A. Zollinger Architektur AG, Oberrohrdorf	
				2001 Dachsanierung (mit neuem Oblicht), Gerber Hungerbühler Partner, Zürich	
				2006 Anbau/Erweiterung (im Nordosten und Nordwesten, mit neuem Haupteingang im Norden), W. Thommen AG, Trimbach	



<p>Sonnengutstrasse 1/3/ 5/7</p>	<p>2630, 2631, 2632, 2633</p>	<p>1053, 1064, 1065, 1066</p>	<p>Vier Reihenmehr- familienhäuser</p>	<p>1973 32-Familienhaus Im Sonnengut, Oswald Lüthy, Widen</p>	<p>1973 Edwin Edelmann AG</p>
					
<p>Zufikerstrasse 2</p>	<p>2291</p>	<p>1558</p>	<p>Einkaufszentrum «Plaza Shopping»</p>	<p>nach 1902 vor 1913 Fab- rikgebäude Schweizeri- sche Büromöbelfabrik 1956 Anbau Spänesilo, Baugeschäft Comolli 1961 Fabrikerweiterung [nach Westen], J. Oswald, Muri/Bremgarten 1998 Mini-Mart, Kamata GmbH, Zürich</p>	<p>1954 Schweizerische Büro- möbelfabrik 1998 Ruchser + Aubry AG, KABA Holding AG</p>
					

### 5.3. Charakterisierung des Ortsbildbereichs

Die Bebauung an der Zürcherstrasse ist sehr dispers. Die Bauten innerhalb des untersuchten Perimeters unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der Form und Gestaltung als auch in der Bautypologie und Nutzung. Die Dimensionen variieren vom kleinen, eingeschossigen Gebäude bis zu vielgeschossigen Gebäudekomplexen. Gemeinsamer Nenner ist die gradlinige Aneinanderreihung der meist freistehenden Bauten auf der Nordseite des Strassenzugs, wobei die Abstände untereinander sowie zum Strassenrand ebenfalls variieren. Demgegenüber wird die Südseite der Zürcherstrasse durch die Bahnbauten und den Gleiseverlauf geprägt sowie durch grössere Baukomplexe.

Aus der Zeit der Erstbebauung sind nur mehr wenige Häuser übrig. Und an diesen ist die stilistische Ausprägung gemäss des damals üblichen Spätklassizismus oder Späthistorismus wenig ausgeprägt. Aus der Epoche der Klassischen Moderne der Zwischenkriegszeit sind einzelne, wenn auch stilistisch wenig ausgeprägt Beispiele vorhanden. Die Mehrheit der Bauten stammt eindeutig aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Dies wird an den kubischen Formen und den Flachdächern ersichtlich. In jüngster Zeit wurden viele neue Gebäude erstellt.

Die Bauweise ist in der Regel offen, das heisst es handelt sich um freistehende Häuser. Die gemischte Bauweise ist vor allem auf die später angefügten Erweiterungsbauten zurückzuführen, was in beträchtlicher Zahl vorkommt. Prägnante Beispiele aneinandergebauter Komplexe sind das aus Wohn- und Industriebauten bestehende Kulturzentrum an der Zürcherstrasse 2 sowie die Wohn- und Geschäftsüberbauung «City Center» an der Zürcherstrasse 4/6/8, die sich beide am südwestlichen, zentrumsnahen Ende der Zürcherstrasse befinden. Zeilenbauweise und geschlossene Bauweise kommen nicht vor. Als Gesamtüberbauung ist die Überbauung Sonnengut mit dem Einkaufszentrum «Sunnemärt» zu bezeichnen.

Unter den Gebäudetypen herrschen Wohn- und Geschäftshäuser mit der gemischten Nutzung vor, in unterschiedlichen Ausprägungen. Fast ebenso häufig kommen Mehrfamilienhäuser vor. Einfamilienhäuser sind seltener. Reine Gewerbe-, Geschäfts- oder Bürogebäude ohne Wohnungen gibt es nur eine Handvoll. Als öffentliche resp. halböffentliche Gebäude sind der Bahnhof und das Kulturzentrum zu bezeichnen.

Die Anzahl Geschosse variiert zwischen 1 und 7, wobei bei den beiden Hochhauskomplexen zusätzlich ein Attikageschoss hinzukommt. Am häufigsten gibt es zweigeschossige Bauten, gefolgt von vier- oder fünfgeschossigen. Ein einiges Geschoss ist die Ausnahme und dreigeschossige Bauten sind eher selten.

Bei den Dachformen dominiert eindeutig das Flachdach. Das Satteldach ist ebenfalls häufig. Auch das Walmdach oder das Stutzwalmdach kommen wiederholt vor. Spezielle Dachformen gibt es keine. Entsprechend der Dachform präsentiert sich die Dachdeckung: Die Flachdächer sind in der Regel mit Kies gedeckt und die Satteldächer mit Ziegeln. Flache oder gewellte Eternitplatten und andere Dachmaterialien bilden bereits Ausnahmen.

Die allermeisten Fassaden sind verputzt und gestrichen. Stein und Holz kommen praktisch nicht vor. Sichtbacksteine zeichnen den Bahnhof und das dazugehörige Depot aus, am benachbarten Wohn- und Geschäftsüberbauung «City Center» wurden in verwandter Ästhetik Klinker eingesetzt. Der für

die Bauten aus der jüngeren Zeit häufig verwendete Beton wird in einzelnen Fällen trotz Anstrich erkennbar. Die Farbigkeit der Fassaden zeigt vornehmlich entweder weisse und helle Töne oder naturnahe Töne wie Beige, Ocker, Braun, Grau etc. Wenige Bauten sind in Pastelltönen gestrichen und noch weniger in Bunttönen. Dunkle oder schwarze Fassaden kommen nicht vor.

Prägende Elemente im Ortsbildbereich an der Zürcherstrasse bilden die gerade Verkehrsstrasse selbst sowie die die Bahngleise südlich davon. Einen Orientierungspunkt und zugleich Ausnahmefall bilden die Bahnhofsgebäude, die deutlich von der Strasse abgerückt situiert sind. Aufgrund der Gleisführung südlich am Bahnhof und der benachbarten Wohn- und Geschäftsüberbauung «City Center» vorbei weichen die anderen Gebäude noch weiter von der Strasse zurück. Entlang den Strassenrändern und zwischen den freistehenden Bauten dominieren Parkierungsflächen mit Hartbelägen. Bepflanzte Bereiche finden sich vereinzelt seitlich und teils auch vor den Wohnhäusern. Bäume stehen vor einzelnen Häusern und an den Enden des Bahnhofsareals.

Architektonisch herausragende Bauten und besonders gestaltete Details sind im Ortsbild um die Zürcherstrasse selten. Es überwiegen gewöhnliche Bauformen, übliche Gestaltungselemente und alltägliche Materialien. Befanden sich in den Häusern einst Handwerksbetriebe, so beherbergen die Grosskomplexe Dienstleister und Discounter. Sowohl die Bebauung als auch die Nutzung widerspiegeln den Vorstadtcharakter des Gebiets im Wandel der Zeit.

## Charakteristik der Bauten:

Adresse	Stilistische Epoche	Bauweise	Gebäudetyp	Geschossigkeit	Dachform	Dachmaterial	Fassadenmaterial	Fassadenfarbigkeit
Zürcherstrasse 1/ Obertorplatz 7/ Obertorplatz 5	Nachkriegsmoderne	Gemischte Bauweise	Wohn- und Geschäftshaus	5 / 3 / 2	Flachdach	Kies	Putz	Naturnahe Töne (Hellgrau, Hellbeige, Beige), Weisse und helle Töne (Weiss)
Zürcherstrasse 2	Spätklassizismus und Historismus, Klassische Moderne	Gemischte Bauweise	Öffentliches und halböffentliches Gebäude	2	Walmdach/Stutzwalmdach, Flachdach	Ziegel, Kies	Putz	Weisse und helle Töne/Pastelltöne/Naturnahe Töne (Hellgelb, Grau)
Zürcherstrasse 3	Spätklassizismus und Historismus	Offene Bauweise	Wohn- und Geschäftshaus	2	Satteldach (mit Quergiebel)	Ziegel	Putz	Weisse und helle Töne (Hellgrau)
Zürcherstrasse 3.1/3.2/ 3.3	Spätklassizismus und Historismus	Gemischte Bauweise	Gewerbe-/Geschäfts-/Bürogebäude	1	Flachdach, Satteldach, Pultdach	Ziegel/Kies	Putz	Weisse und helle Töne (Hellgelb, Weiss), Naturnahe Töne (Beige)
Zürcherstrasse 4/6/8	Jüngste Bauten	Gemischte Bauweise	Wohn- und Geschäftshaus	5 / 4	Flachdach	Kies	Klinker	Naturnahe Töne (Rotbraun)
Zürcherstrasse 5	Jüngste Bauten	Offene Bauweise	Wohn- und Geschäftshaus	4	Flachdach	Kies	Putz	Weisse und helle Töne (Hellgelb)
Zürcherstrasse 7/15	Nachkriegsmoderne	Offene Bauweise	Wohn- und Geschäftshaus	7 / 1	Flachdach	Kies	Beton	Weisse und helle Töne (Weiss)
Zürcherstrasse 10	Nachkriegsmoderne	Offene Bauweise	Öffentliches und halböffentliches Gebäude	2 / 1	Flachdach	Kies	Sichtbackstein	Naturnahe Töne (Rot)
Zürcherstrasse 17	Späthistorismus und Heimatstil	Offene Bauweise	Mehrfamilienhaus	2 + Kniestockgeschoss	Satteldach (mit Quergiebel)	Ziegel	Putz	Naturnahe Töne (Hellbeige)
Zürcherstrasse 19/19.1	Spätklassizismus und Historismus	Offene Bauweise	Wohn- und Geschäftshaus	2	Satteldach (mit Quergiebel)	1898	Putz	Pastelltöne (Hellgelb)
Zürcherstrasse 21	Spätklassizismus und Historismus	Offene Bauweise	Wohn- und Geschäftshaus	2	Satteldach (mit Quergiebel), Flachdach	Ziegel	Putz	Pastelltöne (Rosa)
Zürcherstrasse 23/23a/ 23a.1	Nachkriegsmoderne	Gemischte Bauweise	Einfamilienhaus	1 + DG	Satteldach	Eternit/Metall/Glas	Putz	Weisse und helle Töne/Naturnahe Töne (Weiss, Gelb)

Zürcherstrasse 27	Jüngste Bauten	Offene Bauweise	Wohn- und Geschäftshaus	3 + Attika	Flachdach	Kies	Putz	Pastell-töne (Hellgelb)
Zürcherstrasse 29/31/31a	Jüngste Bauten	Offene Bauweise, Gemischte Bauweise	Wohn- und Geschäftshaus, Mehrfamilienhaus	4	Flachdach	Kies	Putz	Weisse und helle Töne (Hellblaugrau)
Zürcherstrasse 33	Klassische Moderne	Offene Bauweise	Einfamilienhaus	1 + Kniestockgeschoss	Satteldach	Ziegel	Holz (Schindeln)	Naturnahe Töne (Braun)
Zürcherstrasse 35	Jüngste Bauten	Offene Bauweise	Mehrfamilienhaus	3	Flachdach	Kies	Putz	Naturnahe Töne (Hellgrau, Braun)
Zürcherstrasse 37	Späthistorismus und Heimatstil	Gemischte Bauweise	Mehrfamilienhaus	2	Stutz-walmdach (mit Quergiebel)	Ziegel	Putz	Weisse und helle Töne (Weiss)
Zürcherstrasse 37a/37b/37c/37.1	Jüngste Bauten	Gemischte Bauweise	Mehrfamilienhaus	2 <sup>43</sup>	Flachdach	Kies, Zementplatten	Putz	Weisse und helle Töne (Weiss)
Zürcherstrasse 39/41/ Bibenlosstrasse 1	Nachkriegsmoderne	Gemischte Bauweise	Mehrfamilienhaus	3	Satteldach	Ziegel	Putz	Weisse und helle Töne (Hellgrau)
Depotstrasse 1	Klassische Moderne	Offene Bauweise	Einfamilienhaus	2 + DG	Stutz-walmdach (mit Quergiebel)	Ziegel	Putz	Weisse und helle Töne (Hellgrau)
Depotstrasse 3	Jüngste Bauten	Offene Bauweise	Mehrfamilienhaus	4 + Attika	Flachdach	Kies	Putz	Weisse und helle Töne (Weiss)
Depotstrasse 5	Klassische Moderne	Offene Bauweise	Einfamilienhaus	2	Walmdach (mit Quergiebel)	Ziegel	Putz	Pastell-töne (Rosa)
Depotstrasse 7	Jüngste Bauten	Offene Bauweise	Gewerbe-/Geschäfts-/Bürogebäude	4	Flachdach	Kies	Putz	Naturnahe Töne (Grau)
Depotstrasse 7.1	Nachkriegsmoderne	Offene Bauweise	Gewerbe-/Geschäfts-/Bürogebäude	1	Flachdach	Well-eteritplatten	Sichtbackstein	Bunttöne (Rot)
Depotstrasse 7.2	Klassische Moderne, Nachkriegsmoderne	Offene Bauweise	Gewerbe-/Geschäfts-/Bürogebäude	2 / 1	Flach-dach/Satteldach	Ziegel, Kies	Putz, Sichtbackstein	Bunttöne (Rot)
Sonnengutstrasse 2/4	Nachkriegsmoderne	Gesamtüberbauung	Wohn- und Geschäftshaus	7 / 4 / 1	Flachdach	Kies	Putz, Eternit/Metall/Glas	Naturnahe Töne (Hellbeige, Grau) <sup>44</sup>
Sonnengutstrasse 1/3/5/7	Nachkriegsmoderne	Gemischte Bauweise	Mehrfamilienhaus	4	Flachdach	Kies	Putz, (Wasch-) Beton	Weisse und helle Töne (Hellgelb)
Zufikerstrasse 2	Jüngste Bauten	Offene Bauweise	Gewerbe-/Geschäfts-/Bürogebäude	2	Flachdach	Kies	Putz	Weisse und helle Töne (Weiss, Grau)

<sup>43</sup> Pro Gebäudeteil des Terrassenhauses sind es zwei Geschosse, insgesamt vier Geschosse.

<sup>44</sup> Einzelne Elemente der Überbauung bei den Eingängen haben die Farbe Rot.

#### 5.4. Veränderungen gegenüber dem ISOS

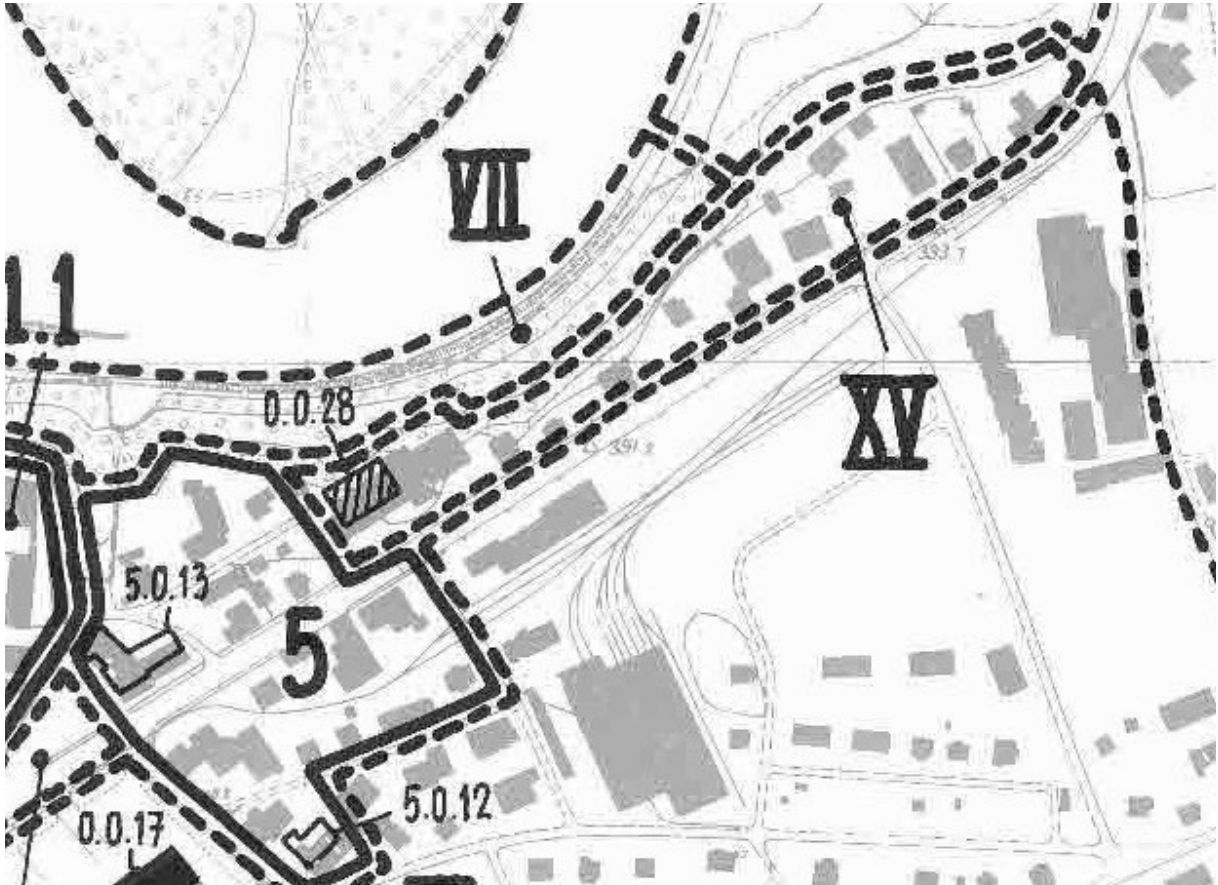
Den Ortsbildbereich östlich der Altstadt von Bremgarten hat sich seit der Mitte des 20. Jahrhunderts stark verändert. Heute sind aus der früheren Zeit nur noch wenige Bauzeugen übrig (siehe Kapitel 5.2.). Seit der Aufnahme und Publikation des ISOS 1985 hat ein sehr starker baulicher Wandel stattgefunden, der den Ortsbildbereich massgeblich verändert hat.

Von der einst prägenden Erstbebauung mit kleineren Wohn- und Geschäftshäusern im Umfeld der Zürcherstrasse verblieben nur noch wenige. Charakteristisch für die früheste Bebauung sind vor allem das Paar gleichartiger, traufständiger Satteldachhäuser mit strassenseitigem Quergiebel gegenüber dem Bahnhof, das im Westen folgende Mehrfamilienhaus Zürcherstrasse 17 mit seitlichem Quergiebel und das Mehrfamilienhaus Zürcherstrasse 37 mit mehreren Quergiebeln. Dann entstanden zunehmend grössere Bauten: Auf eine nicht mehr bestehende Fabrikanlage an der Zufikerstrasse und das grossvolumige Bahndepot von 1922/23 folgte 1965 der Komplex «Staubli-Hochhaus» südlich der Zürcherstrasse. Die grossvolumigeren Neubauten in kubischer Formensprache zeugen von der intensiven Erneuerung des Quartiers in der Nachkriegszeit. Nun überwiegen kommerzielle Nutzungen. Immer mehr Parkierungsflächen für Auto werden angelegt. Die Einfamilienhäuser an der Depotstrasse 1 und 5 mit ihren umgebenden Gärten bilden eine Überleitung ins südlich anschliessende Wohnquartier.

Seit der Erhebung des ISOS in der ersten Hälfte der 1980er Jahre hat sich das Quartier stark verändert. Die erste ISOS-Aufnahme des Ortsbilds von Bremgarten stammt aus dem Jahr 1981 und wurde für die Publikation 1985 aktualisiert (1. Fassung 1981, 2. Fassung 1985). Vergleicht man die ISOS-Erfassung (siehe Kapitel 4.4.) mit dem aktuellen Zustand des Ortsbilds (siehe Kapitel 5.3.), so zeigen sich erhebliche Unterschiede. In der Zwischenzeit wurden mehrere grossvolumige Bauten erstellt. Und natürlich ist die jüngste Welle von Ersatzneubauten in der Ortsbilderfassung nicht berücksichtigt. Rund die Hälfte der Gebäude im aktuellen Bestand innerhalb des näher betrachteten Perimeters rund um die Zürcherstrasse entstand nach der ISOS-Erfassung! Die Aussagen des ISOS sind bezüglich dieses Ortsbildbereichs also komplett zu revidieren. Eine Revision ist denn auch vorgesehen, damit ist aber vor 2025 sicher nicht zu rechnen.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Email von Rahel Herber, Bundesamt für Kultur, Bern, 16.6.2022.



Ausschnitt ISOS-Karte Bremgarten, 1988 (gisos.bak.admin.ch)



Situationsplan 2022 (www.ag.ch)

## 6. Auswirkungen des Bauprojekts auf das Ortsbild

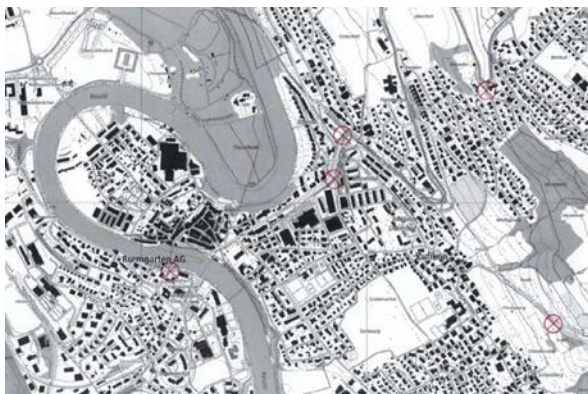
Bei den Auswirkungen des Bauprojekts im Bahnhofsareal Bremgarten auf das schützenswerte Ortsbild von Bremgarten sollen die verschiedenen Aspekte im Folgenden einzeln behandelt werden. Erstens soll die Altstadt als der zentrale Bereich des Ortsbilds respektive dessen Silhouette auf eine mögliche Beeinträchtigung befragt werden. Zweitens muss der vom Bauprojekt direkt betroffene ISOS-Ortsbildbereich, die Umgebungszone XV und die Umgebungsrichtung XVI, ebenfalls auf mögliche Beeinträchtigungen untersucht werden. Und drittens wird die Einbettung in das aktuell bestehende Ortsbild entlang der Zürcherstrasse qualifiziert, bezugnehmend auf die vorab ausgeführte Ortsbildanalyse.

### 6.1. Mögliche Beeinträchtigungen der Altstadtsilhouette

Die Bremgarter Altstadt wird im ISOS mit den Gebieten 1, 2 und 3 festgehalten. Sie teilt sich in Oberstadt und Unterstadt, wobei die Oberstadt erhöht auf einer Moräne rund 20 Meter über der Unterstadt und der Reuss liegt, dessen schleifenartiger Flusslauf den Stadtkörper umfließt und einfasst. Das Bauprojekt auf dem Bahnhofsareal Bremgarten liegt zirka 180 Meter von der Umfassungsmauer der Altstadt entfernt, östlich davon. Das Gelände beidseits der Zürcherstrasse ist ziemlich flach und fällt im Norden steil zur Reuss ab. Die Zürcherstrasse steigt vom Obertorplatz (386 m ü. M.) zur Mutschellenstrasse (401 m ü. M.) allmählich um insgesamt etwa 15 Meter an. Die Höhenlage des Bahnhofs (390 m ü. M.)<sup>46</sup> entspricht ziemlich genau dem höchsten Bereich innerhalb der Altstadt beim Schlössli (390 m ü. M.).

Die Altstadt ist von Osten her, selbst von den erhöhten Aussichtspunkten am Hang des Mutschellen, zumeist nur bruchstückhaft an der Silhouette erkennbar. Auf der Zürcherstrasse näherkommend sticht vor allem der Spittelturm ins Auge, der am Ende der Strassenflucht sichtbar ist. Je mehr man sich dem Obertorplatz nähert, desto mehr wird auch der Stadtkörper mit dem Spittelturm als zentralem Element sichtbar. Dieser hohe Stadtbefestigungsturm, der das östliche Stadttor enthält, dominiert den davorliegenden Obertorplatz. Die Stadtmauer und das Schlössli sind von der Zürcherstrasse in der Flucht einer abzweigenden Nebenstrasse in Teilen erkennbar.

Relevant für eine mögliche Beeinträchtigung der Altstadtsilhouette sind vorab Sichtstandorte im Osten, Südosten und Nordosten mit Fernsicht oder Nahsicht auf den Bahnhof und die Altstadt. In der Stadtansicht von Südwesten sowie aus anderen Richtungen wird das Neubauprojekt nicht oder höchst marginal sichtbar sein. Von all den aufgesuchten Standorten werden hier die repräsentativen Beispiele aufgezeigt.



Standorte der folgenden Ansichten

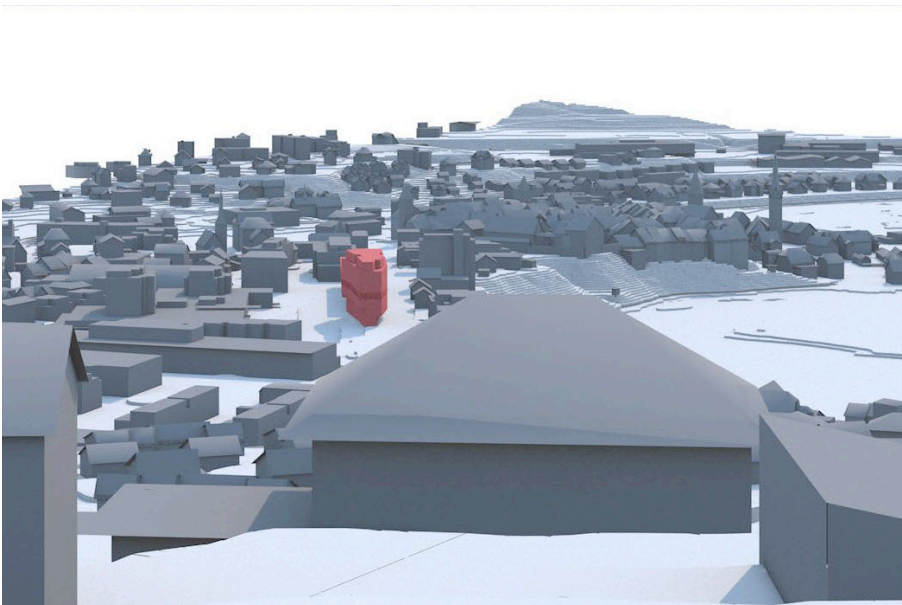
<sup>46</sup> www.ag.ch, 29.8.2022. Je nach Messpunkt auf dem Bahnhofsareal beträgt die Höhenangaben einen oder zwei Meter mehr.

### 1. Standort: Nördliches Ende der Belvédèrestrasse in Zufikon<sup>47</sup>

Ein guter Aussichtspunkt am Hang des Mutschellen bietet sich vom nördlichen Ende der Belvédèrestrasse in Zufikon, bevor sie in die Mutschellenstrasse einmündet, nordöstlich von Bremgarten. Von hier aus ist die Altstadt gut von oben her sichtbar. Man sieht die Dachlandschaft des Stadtkörpers und kann seine Ausdehnung nachvollziehen. Der Spittelturm markiert das linke Ende und die Stadtkirche das rechte Ende. Dazwischen fällt der runde Hexenturm sowie der Turm und der Stufengiebel des Muri Amthof auf. – Auch das Bahnhofsareal ist gut sichtbar, ebenso die Zürcherstrasse in ihrer ganzen Ausdehnung. Beides befindet sich aus dieser Perspektive links der Altstadt. Daher ist eine Beeinträchtigung durch das Neubauprojekt nicht zu befürchten; selbst das bestehende «Staubli-Hochhaus» an der Zürcherstrasse 7/15 verdeckt in dieser Ansicht die Altstadt nur geringfügig.



Fernsicht vom Standort Belvédère (Foto: Michael Hanak, 2022)



Ansicht 3D-Modell Standort Belvédère (Planwerkstadt, Zürich)

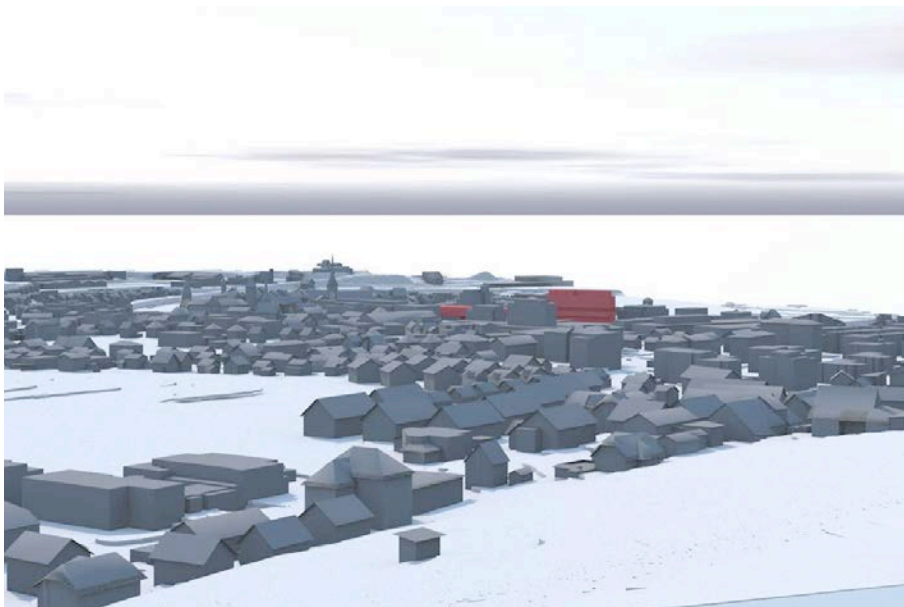
<sup>47</sup> Koordinaten 2669529/1245492, Höhe 522 m ü M.

## 2. Standort: Auf der Sädelstrasse südöstlich über dem Ortskern von Zufikon<sup>48</sup>

Von der Sädelstrasse über Zufikon, südöstlich von Bremgarten, ist die Altstadt nur schwer erkennbar. Sichtbar sind die höheren und grösseren Dächer der Altstadtbauten sowie zwei darüber hinausragenden Türme: der Spittelturm und der Kirchturm. – Der Bahnhof ist ebenfalls teilweise sichtbar. Er liegt aus dieser Perspektive rechts der Altstadt. Das Neubauprojekt, der sich zu den bestehenden Hochhäusern an der Zürcherstrasse gesellen würde, verdeckt von hier aus etwas des Waldes an der Reuss.



Fernsicht vom Standort Sädelstrasse (Foto: Michael Hanak, 2022)



Ansicht 3D-Modell Standort Sädelstrasse (Planwerkstadt, Zürich)

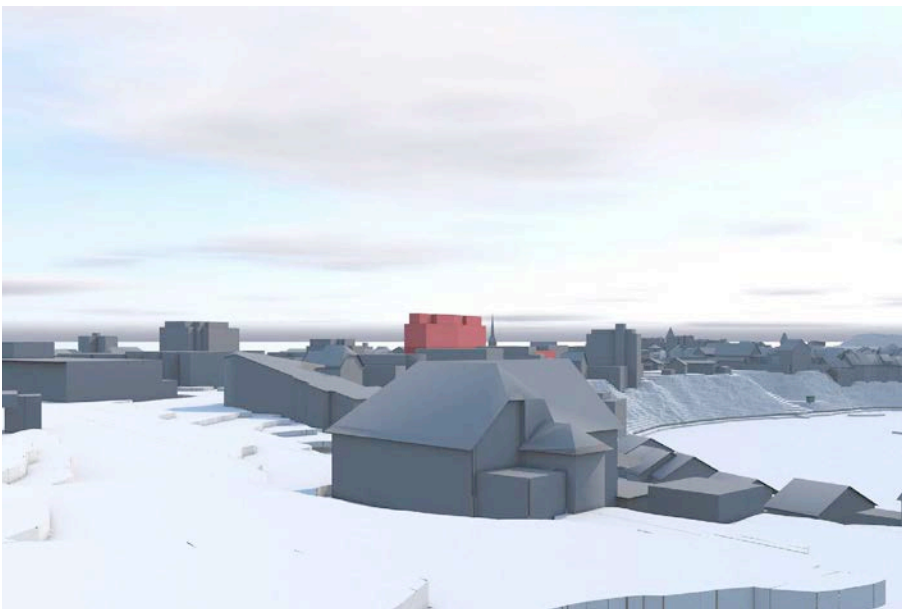
<sup>48</sup> Koordinaten 2669865/1244441, Höhe 472 m ü M.

### 3. Standort: Auf der Fussgängerüberführung Mutschellenstrasse<sup>49</sup>

Aus der Sicht von der Fussgängerüberführung, die am Ostende der Zürcherstrasse diese sowie auch die Mutschellenstrassen überquert, liegt die Altstadt Bremgartens, nun also von Osten her gesehen, über dem sichtbaren Flusslauf der Reuss, allerdings verdeckt durch den Wald am südlichen Flussufer. Zu erkennen sind einige Dächer und Turmspitzen der Altstadt. – Das Bahnhofsareal liegt klar links davon. Das Neubauprojekt kann aus dieser Sicht die Altstadt nicht beeinträchtigen.



Fernsicht vom Standort Mutschellenstrasse (Foto: Michael Hanak, 2022)



Ansicht 3D-Modell Standort Mutschellenstrasse (Planwerkstadt, Zürich)

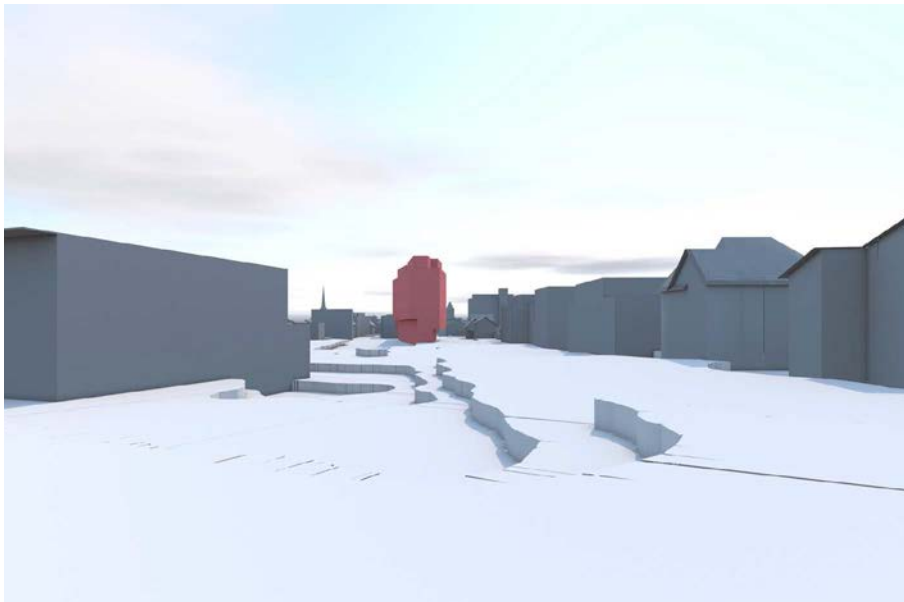
<sup>49</sup> Koordinaten 2668894/1245294, Höhe 406 m ü M.

#### 4. Standort: Am Bahnübergang der Zufikerstrasse in Bremgarten<sup>50</sup>

Bevor die Zufikerstrasse am ihrem nördlichen Ende in die Zürcherstrasse mündet kreuzt sie die Gleise der Bremgarten-Dietikon-Bahn und gibt die Sicht Richtung Altstadt frei. Zu sehen ist allerdings einzig der obere Teil des Spittelturms. – Das Neubauprojekt auf dem Bahnhofsareal, das von hier aus links des Spittelturms liegt, würde diesen zwar nicht verdecken, aber aufgrund seiner Höhe konkurrieren. Direkt neben den Gleisen situiert würde aus dieser Perspektive der Neubau höher erscheinen als der weiter zurückliegende Spittelurm.



Nahsicht vom Standort Zufikerstrasse (Foto: Michael Hanak, 2022)



Ansicht 3D-Modell Standort Zufikerstrasse (Planwerkstadt, Zürich)

<sup>50</sup> Koordinaten 2668858/1245096, Höhe 396 m ü M.

### 5. Standort: Am Uferweg vor der alten Reussbrücke beim Casino Bremgarten<sup>51</sup>

Vom Südufer der Reuss bei der alten Reussbrücke präsentiert sich die Altstadt mit der hoch über dem Flussufer aufragenden Südfront der Oberstadt. Prominent tritt der Muri Amthof in Erscheinung, den östlichen Abschluss signalisiert die Turmspitze des Spittelturns. – Rechts davon zeigt die hohe Bahnbrücke über die Reuss den Verlauf der Bahnlinie an. – Der Bahnhof selbst ist nicht sichtbar, vom geplanten Neubauprojekt auf dem Bahnhofsareal wäre allenfalls eine Ecke hinter der Altstadt erkennbar. Von einer Beeinträchtigung kann nicht die Rede sein.



Fernsicht vom Standort Reussbrücke (Foto: Michael Hanak, 2022)



Ansicht 3D-Modell Standort Reussbrücke (Planwerkstadt, Zürich)

<sup>51</sup> Koordinaten 2668132/1244695, Höhe 370 m ü M.

## 6.2. Mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildbereichs

Gemäss der ISOS-Systematik begründen verschiedene Umgebungsbereiche die Lagequalität des Kernbereichs. Das Bahnhofsbereich und der dort projektierte Neubau liegt im ISOS-Ortsbildbereich «Umgebungsrichtung XVI». Auf der anderen Strassenseite schliesst die «Umgebungszone XV» an. Westlich an diese beiden Ortsbildbereiche und unmittelbar westlich des Bahnhofsbereichs folgt das «Gebiet 5». Aufgrund der bereits erfolgten vertieften Betrachtung und Bewertung dieser Ortsbildbereiche (siehe Kapitel 4.4.) kann nun das Neubauprojekt auf seine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbild hinterfragt werden.

Eine Beeinträchtigung der direkt betroffenen Ortsbildbereiche und -elemente bedeutet zunächst der Abbruch der bestehenden Bahnhofsbauwerke. Diese sind zwar im ISOS nicht näher behandelt und schon gar nicht klassifiziert. Doch beim Stationsgebäude und Güterschuppen handelt es sich um architektonisch hochstehende und ortsbildprägende Bauten der späten 1950er Jahre. Die sichtbare Tragstruktur in Beton und die Fassaden in rotem Sichtbackstein sind typische Merkmale der Architektur der Nachkriegsmoderne. Mit dieser Konstruktion und Materialisierung bilden die Bahnhofsbauwerke mit der benachbarten Depotweiterung ein Ensemble, das eine zentrale Stellung an der Zürcherstrasse einnimmt. Sowohl hinsichtlich der Nutzung wie der Architektur kommt den Bahnhofsbauwerken eine Sonderstellung innerhalb des Ortsbilds zu. Von Beginn weg unterschied sich der Bahnhof von den umliegenden Bauten. Insofern integriert er sich nicht im Quartier, sondern bildet vielmehr einen andersartigen Merkmalspunkt. Eine solche Ortsbildfunktion kann auch ein gut gestalteter Neubau übernehmen.

Qualitäten des Ortsbildbereichs um den Bahnhof Bremgarten liegen in der parallelen Ausrichtung am Strassenverlauf, der offenen Bauweise und der entsprechenden durchlässigen Freiraumstruktur. Diese Qualitäten sollten bei Neubauten berücksichtigt werden. Beim Projekt auf dem Bahnhofsbereich ist dies so vorgesehen.

## 6.3. Einbettung ins Ortsbild entlang der Zürcherstrasse

Die Einbettung in das Ortsbild muss sich nach den vorhandenen Charakteren richten. Typische Merkmale lassen sich aus der Analyse zur Charakterisierung des Ortsbildbereichs (siehe Kapitel 5.3.) ableiten. Das durchschnittliche, typische Gebäude des Ortsbilds an der Zürcherstrasse stammt aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Es ist freistehend und weist zwei oder dann vier- bis fünf Geschosse auf. Es dient Wohn- und Geschäftszwecken. Es hat ein mit Kies bedecktes Flachdach und verputzte Fassaden in weissen, hellen oder naturnahen Tönen. Besondere Qualitäten in der Gestaltung der Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zu vermerken.

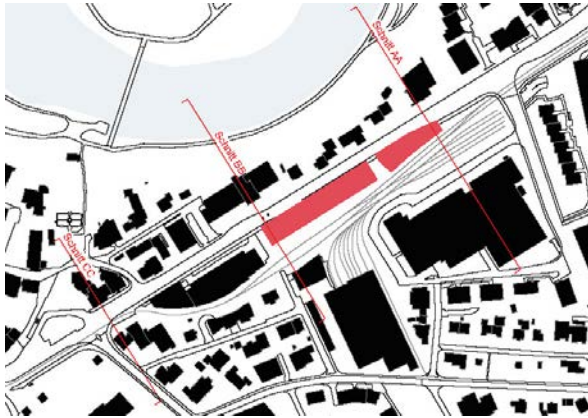
Das heutige Ortsbild an der Zürcherstrasse hat den Charakter einer Vorstadt; es schliesst im Osten an die Altstadt an. Die Zürcherstrasse verbindet die Altstadt mit dem Bahnhof, der Ende der 1950er Jahre vom Obertorplatz an den Südrand der Zürcherstrasse verlegt wurde: Dieser Strassenzug erhielt daher den Charakter einer «Bahnhofstrasse», also einer typischen Verbindungachse des Ortskerns mit dem Bahnhof. Die Erstbebauung erfolgte gegen Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Von den ersten nördlich der Einfall- und Ausfallachse aufgereihten freistehenden «Vorstadthäusern» blieben nur wenige übrig. Meistens erhielten die Häuser später Anbauten und wurden durch Umbauten verändert. Mitte des 20. Jahrhunderts brachte die sich durchsetzende Moderne wesentliche neue Aspekte ins Ortsbild ein, vor allem höhere und ausgedehntere Bauten. In den letzten Jahrzehnten wurden viele Ersatzneubauten erstellt. Nach dem mehrfachen starken Wandel wird das Ortsbild durch

Bauten aus verschiedenen Zeitschichten geprägt. Bestimmten einst kleinere freistehende Gebäude den Charakter des Ortsbildbereichs, dominieren heute durch Anbauten entstandene Konglomerate und grossvolumige Komplexe.

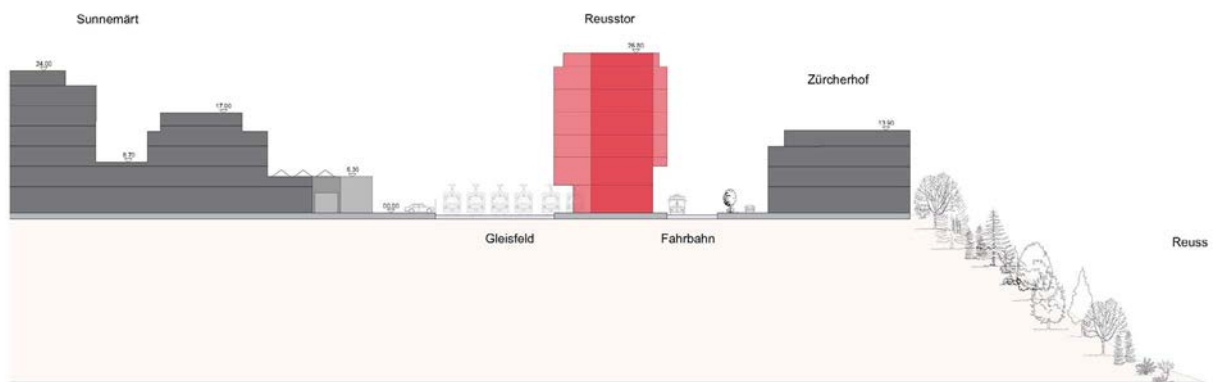
Der geplante zweiteilige Neubaukomplex entspricht in vielen Aspekten dem Ortsbild. Er ist wie die bestehende Bebauung längs des Strassenraums ausgerichtet. Die Komposition der zwei separaten, kompakten Baukörper mit einem um acht Geschosse aufragenden hohen Trakt («Reusstor») und einem langgestreckten, dreigeschossigen Trakt («Gleis 1») korrespondiert mit den grösseren benachbarten Gebäudekomplexen. Flachdächer und kubische Formensprache sind im Umfeld ebenfalls verbreitet. Die Konstruktion als Massivbau in Beton einerseits und als Stahlskelettbau andererseits sowie die vorgesehene Materialisierung der Fassaden mit Betonelementen, Brüstungsaufmachungen aus Holz und Metallbändern entspricht der zeitgenössischen Architektur und setzt sich damit von der ältesten Bebauung des Quartiers ab. Allerdings unterscheidet sich der Bahnhof schon heute bezüglich architektonischer Ästhetik und Materialisierung von seinem Umfeld und war vor seiner Nutzung her stets ein Sonderfall im Quartier und in der Stadt.

Das Projekt sieht eine Baumallee entlang der Zürcherstrasse vor, was dem Charakter der zum Ortszentrum führenden Strassenachse entspricht und den zunehmenden Verlust an Bepflanzungen im Gebiet kompensiert. Da die auf den Bahn- und Busverkehr ausgerichtete Nutzung auf dem Bahnhofsbereich kaum Bepflanzungen zulässt, sollte die Möglichkeit von Begrünungen des Dachs und der Fassaden geprüft werden.

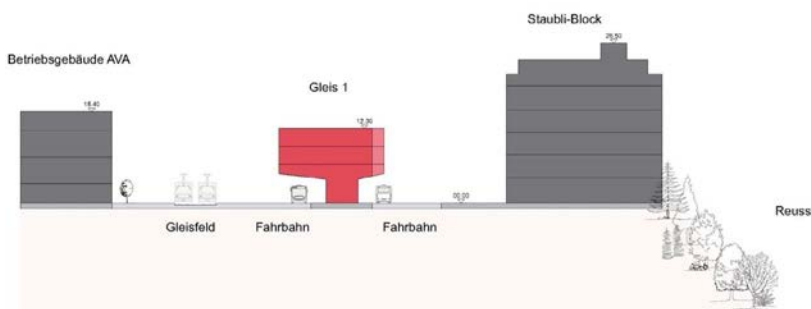
Als Schlüsselfrage bleibt die Gebäudehöhe. Der höhere der beiden geplanten Neutrakten soll noch etwas höher werden als die bisherigen Hochhäuser rundherum. Er wird damit als dominanter städtebaulicher Akzent in Erscheinung treten. Hinsichtlich Höhe und Dichte wird der zweiteilige Gebäudekomplex einen neuen Schwerpunkt im Quartier bilden. Das Projekt unterscheidet sich zwar in hohem Mass von der Erstbebauung, entspricht aber in weiten Zügen den seit Mitte des 20. Jahrhunderts entstandenen grösseren Gebäudekomplexen im Umfeld. Mit seiner öffentlichen Nutzung als Bahnhof und Busstation soll sich der Neubau in seinem Umfeld aber durchaus als prägnanter Baukörper in der Stadt behaupten, das entspricht nicht nur städtebaulichen Forderungen sondern auch der Logik des Ortsbilds. Der Höhenakzent fügt sich in das Umfeld gut ein. Die vorgesehene Höhe des Projekts scheint daher richtig.



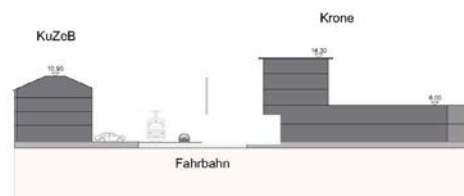
Lage der folgenden Querschnitte (Planwerkstadt, Zürich)



Querschnitt Zürcherstrasse, Höhe Zürcherhof (Planwerkstadt, Zürich)



Querschnitt Zürcherstrasse, Höhe «Staubli-Hochhaus» (Planwerkstadt, Zürich)



Querschnitt Zürcherstrasse, Höhe ehemaliges Hotel Krone (Planwerkstadt, Zürich)

## 7. Fazit

Vorliegende Ortsbildstudie zum Bahnhofsareal in Bremgarten ist zugleich ein Gutachten zur Verträglichkeit des dort geplanten grossvolumigen Projekts mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die vorgebrachten Erkenntnisse münden hier in eine Konklusion über die Einhaltung der ISOS-Erhaltungsziele sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen des geschützten Ortsbilds durch das Bauprojekt.

Zu unterscheiden sind im Wesentlichen zwei Gesichtspunkte. Zum einen verlangt das Neubauprojekt den Abbruch von den derzeit auf dem betreffenden Grundstück stehenden Bauten, die Bestandteile des schützenswerten Ortsbilds sind. Zum anderen wird vor allem der hohe der beiden projektierten Trakte einen neuen Akzent im Ortsbild setzen und möglicherweise schützenswerte Ortsbildbereiche oder Ortsbildelemente beeinträchtigen.

Um es gleich vorwegzunehmen: Die Verträglichkeit des vorliegenden Projekts mit den ISOS-Erhaltungszielen ist gewährleistet, eine Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbilds ist nicht auszumachen.

### 7.1. Einhaltung der Erhaltungsziele

Das auf der Parzelle Nr. 2336 geplante Neubauprojekt ist Bestandteil des ISOS-Ortsbildbereichs «Neue Wohnbebauungen südöstlich der Oberstadt» (Umgebungsrichtung XVI). Diesem wird eine «gewisse Bedeutung» zugemessen und gilt als ein empfindlicher Teil des Ortsbilds (Aufnahmekategorie b); es hat das Erhaltungsziel b, Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen. Die wesentlichen Eigenschaften des gegenwärtigen Ortsbilds werden durch die geplanten Neubauten nicht grundsätzlich verändert. Das Projekt knüpft an bestehende des Umfelds an und führt vorhandene ortsbauliche Qualitäten fort. Dies geschieht mit der Teilung des Bauprogramms in zwei Einzelbauten, was der offenen Bauweise des Quartiers entspricht. Auch die Differenzierung zwischen einem hohen und einen niedrigen Trakt kommt bereits bei den grösseren benachbarten Baukomplexen vor. Die Ausrichtung der länglichen Bauten längs der Strasse führt das Bebauungsmuster fort.

Des Weiteren hält das ISOS für das Ortsbild von Bremgarten einige ortsspezifische Erhaltungsziele fest, worunter ein Hinweis für das Bahnhofsareal relevant ist: «Keinesfalls weitere Hochbauten, welche die Altstadtsilhouette konkurrenzieren.» Die mittelalterliche Kleinstadt wird durch die Aufteilung in Oberstadt und Unterstadt sowie durch eine ganze Anzahl Turmbauten geprägt. Daraus ergibt sich eine charakteristische Silhouette. Aufgrund der mehrgeschossigen Höhe des Bauprojekts, das je nach Perspektive turmartig oder breitgelagert in Erscheinung tritt, muss daher geklärt werden, inwieweit das Projekt Bereiche der Altstadtsilhouette verdeckt und die für die Altstadt charakteristischen Turmbauten konkurrenziert.

Wie die Überprüfung von allmöglichen verschiedenen Standorten (siehe Kapitel 6.1.) gezeigt hat, verdeckt das Bauprojekt die Altstadtsilhouette, die aus der Sicht von Nordosten bis Südosten ohnehin nur wenig zur Geltung kommt, nie. Durch die beträchtliche Höhe des Bauprojekts wird dieses eine gewisse Konkurrenz zu den Turmbauten der Stadt einnehmen. Es wurde ein Standort am Bahnübergang der Zufikerstrasse vor dessen Einmündung in die Zürcherstrasse gefunden, aus dessen Perspektive das Neubauprojekt direkt neben dem Spittelturm zu sehen sein wird, wenn auch in der perspektivischen Tiefe weit versetzt voneinander. Sichtbar ist von dort aus allerdings nur der obere Teil

des Spittelturms. Doch als städtebaulicher Höhenakzent wird das Neubauprojekt auf dem Bahnhofsareal eine gewisse Konkurrenz zu den anderen hohen Bauten der Stadt einnehmen. Diese Konkurrenz ist allgemeiner Natur: Es besteht keine direkte Bezugnahme architektonischer oder auch nur formaler Art zu den mittelalterlichen Turmbauten. Vielmehr würde der hohe Bahnhofsneubau wie jeder andere neue Turmbau in einen – mehr oder weniger konkurrenzierenden – Dialog mit den bereits bestehenden Turmbauten treten. Eine direkte Konkurrenzierung der Altstadtsilhouette ist nicht der Fall.

Der Erhaltungshinweis im ISOS, «Keinesfalls weitere Hochbauten», ist aufgrund der massiven baulichen Veränderungen seit der Inventaraufnahme (siehe Kapitel 5.4.) längst durch die seither erstellten hohen Bauten überholt worden. Seit dem Status der ISOS-Erhebung entstanden im Umfeld des Bahnhofs Bremgarten einige höhere Neubauten, vor allem gleich auf der anderen Seite der Gleise die Überbauung Sonnengut mit zwei Hochhäusern. Generell verdichtete sich die Bebauung durch die Ausführung grossvolumiger Gebäude stark. Im Zusammenspiel mit den näher und weiter umliegenden Hochhäusern relativiert sich die Dominanz des Neubauprojekts im Ortsbild dahingehend, dass ein neuer Höhenakzent zu den mehreren bereits bestehenden hinzukommt.

Das ISOS fordert das Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für den bestimmten Ortsbildbereich auch hinsichtlich der Beziehung unter den Ortsteilen. Das heisst, die Eigenschaften des Ortsbildbereichs um den Bahnhof Bremgarten soll soweit erhalten bleiben, dass die stadträumlichen Bezüge zu der in seiner Substanz zu schützenden Altstadt gewährleistet ist. Auch diesem Aspekt widerspricht das Neubauprojekt nicht.

## 7.2. Beeinträchtigung des Ortsbilds

Der Fokus im Ortsbild von Bremgarten liegt auf der Altstadt. Diese charakterisiert sich durch die Lage am Ufer der Reuss, die topografische Situation mit dem Höhenversatz sowie durch die kompakte Bebauung. Ein kennzeichnendes Merkmal sind die mittelalterlichen Turmbauten der Stadt: Spittelturm<sup>52</sup>, Muri Amthof<sup>53</sup>, Stadtkirche St. Nikolaus<sup>54</sup> und Hexenturm<sup>55</sup>. Diese Charakteren und Merkmale sind beim Bauen innerhalb des Ortsbildperimeters zu berücksichtigen. Neue hohe Bauten könnten die Altstadtsilhouette und die mittelalterlichen Turmbauten konkurrenzieren. Nun gesellt sich das Neubauprojekt zu weiteren an der Zürcherstrasse bereits bestehenden Hochhäuser. Damit relativiert sich eine mögliche Konkurrenzierung mit dem am nächsten gelegenen, aber rund 230 Meter entfernten Spittelturm. Von einer Beeinträchtigung kann nicht gesprochen werden.

Wichtig für die Wirkung respektive Wahrnehmung eines Ortsbilds ist das Verhältnis der Ortsbildbereiche untereinander. Zu beurteilen ist also nicht nur die Beeinträchtigung des betroffenen Ortsbildbereichs, sondern ebenso die Auswirkungen auf die städtebaulichen Bezüge innerhalb des gesamten Ortsbilds. Im Bahnhofsgebiet von Bremgarten besteht eine Sichtbeziehung zum zentralen Obertorplatz und zur Altstadt entlang der Zürcherstrasse. Eine direkte Verdeckung der Sicht durch die ge-

---

<sup>52</sup> Der Spittelturm wurde 1556–1559 von Werkmeister Albrecht Murer und Zimmermeister Hans Ranff an Stelle eines älteren Torturmes erbaut. [www.bremgarten.ch/rundgaenge/objekt/33](http://www.bremgarten.ch/rundgaenge/objekt/33).

<sup>53</sup> Die jetzige Gestalt des spätgotischen Mauerbaus stammt im Wesentlichen aus der Zeit 1564–1648 unter Abt Laurenz von Heidegg. [www.bremgarten.ch/rundgaenge/objekt/18](http://www.bremgarten.ch/rundgaenge/objekt/18).

<sup>54</sup> Die Stadtkirche St. Nikolaus stammt in ihren ältesten Teilen aus dem Jahre 1343 und erhielt ihre heutige Form in mehreren Bauphasen. Mit dem Bau der Sakristei 1532 und deren Aufstockung 1575 erreichte die Kirche das heutige Bauvolumen. Die Glockenstube des Turms wurde 1742/43 aufgestockt und mit einem neuen Spitzhelm versehen. [www.bremgarten.ch/rundgaenge/objekt/57](http://www.bremgarten.ch/rundgaenge/objekt/57).

<sup>55</sup> Der Hexenturm, ursprünglich Himmelrych- oder Fimmisturm genannt, dürfte aus dem 14. Jahrhundert stammen; er wird in einer Urkunde von 1415 erstmals erwähnt. [www.bremgarten.ch/rundgaenge/objekt/68](http://www.bremgarten.ch/rundgaenge/objekt/68).

planten Neubauten auf die Altstadt ist nur von einem wenig relevanten Standort vor dem Einkaufszentrum «Sunnemärt» der Fall. Demgegenüber erfährt die Strassenachse als städtebauliches Element durch die geplanten Neubauten eine Verstärkung ihres geradlinigen Charakters, in gewissem Sinn eine Verstärkung des Ortsbildcharakters.

ISOS-Einzelobjekte mit Substanzschutz sind keine betroffen. Das nächst gelegene Substanzschutzobjekt ist das Alte Schulhaus am Obertorplatz (Einzelobjekt 0.0.17). Da weder ein direkter Sichtbezug noch sonst welche städtebaulichen Bezüge bestehen, wird das Alte Schulhaus durch das Neubauprojekt sicher nicht beeinträchtigt.

### 7.3. Empfehlungen

Wie in vorliegendem Gutachten in der Analyse des aktuellen Ortsbilds nachgewiesen wird, besteht beim vorliegenden Neubauprojekt auf dem Bahnhofsareal Bremgarten kein Widerspruch zu den ISOS-Erhaltungszielen und keine Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbilds. Die massgeblichen Erhaltungsziele werden eingehalten: Zum einen bleiben die wesentlichen Eigenschaften des Ortsbilds insgesamt erhalten, zum anderen wird die Altstadtsilhouette nicht konkurrenziert. Geschützte respektive schützenswerte Ortsbildbereiche oder -elemente werden nicht beeinträchtigt.

Da keine Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele zu erwarten ist, muss auch keine Interessensabwägung vorgenommen werden.

Für das weitere Vorgehen ist die Frage wesentlich, ob es sich beim Bauvorhaben oder bei Teilen davon um eine Bundesaufgabe handelt. Dazu äusserte sich das BVU vorläufig wie folgt: «Da die Entwicklung am Bahnhof Schnittstellen zu anderen Projekten aufweist (Plangenehmigungsverfahren Bund, Agglomerationsprogramm/Mitfinanzierung durch Bund), liegt die Vermutung nahe, dass vorliegend Bundesaufgaben oder Bundesinteressen betroffen sind, die der Erfüllung von Bundesaufgaben gleichgestellt sind.»<sup>56</sup> Bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nach Art. 2 NHG sind die Erhaltungsziele des ISOS nämlich unmittelbar verbindlich. Nach Artikel 6 Absatz 2 NHG darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe «ein Abweichen von der ungeschmälerter Erhaltung» eines Objekts «nur in Erwägung gezogen werden», wenn dem Eingriff «bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung» zukommen.<sup>57</sup> Was bedeutet die «ungeschmälerter Erhaltung» im vorliegenden Fall? Das Bauprojekt auf dem Bahnhofsareal Bremgarten betrifft einen Ortsbildbereich, der mit dem Erhaltungsziel «Erhalten der Eigenschaften» inventarisiert ist. Die Eigenschaften des Ortsbildbereichs wie die städtebauliche Körnung und Struktur sowie die Typologie und Gestaltung der Bauten und Aussenräume dürfen also durch das Neubauprojekt nicht gestört oder gar zerstört werden. Dies ist nach den Erkenntnissen des vorliegenden Gutachtens nicht der Fall.

Nachdem das Ortsbild von Bremgarten in den letzten Jahrzehnten einem starken Wandel unterworfen war, soll es sich in den kommenden Jahren einmal mehr verändern. Der Bahnhof, der schon seit seines Bestehens hinsichtlich Situation, Dimension und Gestaltung der Bauten eine Ausnahme im Ortsbild bildete, weicht einem Neubau. Wie bei allen Neubauten im schützenswerten Ortsbild ist dabei eine hochwertige städtebauliche und architektonische Qualität gefordert.

<sup>56</sup> Aktennotiz Projektentwicklung Bahnhof Bremgarten, Austausch Kanton ARE/FSO, 16. Mai 2022, S. 3.

<sup>57</sup> *Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung*, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Strassen ASTRA, Bundesamt für Umwelt BAFU, Bundesamt für Kultur BAK, 15. November 2012, S. 4 (Zitate gemäss dieser Quelle).

## 8. Quellen- und Literaturverzeichnis

### 8.1. Archive

Archiv Bauamt Bremgarten: Baueingabeakten und Baueingabepläne, Flurbuch, Grundbücher, historische Stadtpläne

ETH Bildarchiv, Zürich: historische Fotos und Flugaufnahmen

Staatsarchiv Aargau, Aarau: historische Postkarten

### 8.2. Unveröffentlichte Dokumente

*Rahmenplan Zürcherstrasse Stadt Bremgarten*, Planwerkstatt AG, Dezember 2014

*Bahnhofsareal Bremgarten. Bericht des Preisgerichts zum selektiven Projektwettbewerb*, Aargau Verkehr AG (AVA), Zürich, 14. September 2020

*Bahnhofsareal Bremgarten. Programm Projektwettbewerb*, Aargau Verkehr AG (AVA), Zürich, 4. März 2020

Kanton Aargau, Stadt Bremgarten, *Gesamtrevision Nutzungsplanung. Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Mitwirkung*, 11. Oktober 2021

Fachliche Stellungnahme des Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau an den Stadtrat Bremgarten, 18. März 2021

Schneider & Schneider, *Erläuterungen zum Richtprojekt. Objekt: Bahnhofsareal Bremgarten. Bauherrschaft: Aargau Verkehr AG (AVA), Hintere Bahnhofstrasse 85, 5001 Aarau*, 8. April 2022

Stadt Bremgarten, *Bau- und Nutzungsordnung (BNO)*, 4. Juli 2022 (Entwurf in der Gesamtrevision Nutzungsplanung, abschliessende kantonale Vorprüfung)

### 8.3. Literatur

Eugen Bürgisser, *Zur vorstädtischen Geschichte von Bremgarten*, (Festschrift für Theodor Mayer, Bd. II), o. O. 1955

Eugen Bürgisser, Peter Felder, *Bremgarten*, Aarau 1959

Josef Oswald, Bahnhof der BDB in Bremgarten AG, in: *Werk*, Nr. 2, 1960, S. 47–48

Felix Schwarz, Promenaden-Schulhaus in Bremgarten AG, in: *Werk*, Nr. 9, 1965, S. 338–341

P[aul] Hausherr, Karl Heid, Die öffentlichen Verkehrsbetriebe von Dietikon. III. Teil: Die Bremgarten-Dietikon-Bahn 1902–1952, in: *Neujahrsblatt von Dietikon*, Dietikon 1968, S. 3–32

*Bremgarten Dietikon Bahn 1902–1969*, Bremgarten 1969

*Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Bremgarten*, hrsg. vom Eidgenössischen Departement des Innern, Bern 1985

Bernd Wengmann, Freiraumgestaltung beim Parkhaus Obertor, Bremgarten/AG, in: *Anthos*, Nr. 4, 1988, S. 15–18

Eugen Bürgisser, *Bremgarten. Heimatführer*, Bremgarten 1990

Florian Inäbnit, Jürg Aeschlimann, *Bremgarten-Dietikon-Bahn von der Überlandstrassenbahn zur S-Bahn. «Mutschälle-Express»*, Leissigen 2002

*Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung*, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Strassen ASTRA, Bundesamt für Umwelt BAFU, Bundesamt für Kultur BAK, 15. November 2012

Pierre Tschannen, Fabian Mösching, *Nationale Bedeutung von Aufgaben- und Eingriffsinteressen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 NHG. Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt (BAFU)*, 7. November 2012

Anton Wohler, Bremgarten (AG), in: *Historisches Lexikon der Schweiz (HLS)*, Online-Version vom 12.9.2016

Kantonale Denkmalpflege, *Bauinventar Stadt Bremgarten. Aktualisierung 2018*, Aarau 2018

Roland Tremp, Philipp Maurer, Lukas Bühlmann, Barbara Jud, *Arbeitshilfe Ortsbildschutz und Verdichtung. Raumplanerische Interessenabwägung in Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)*, hrsg. vom VLP-ASPAN, Bern 2018

*Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Totalrevision. Erläuterungen*, Bundesamt für Kultur BAK, 12. September 2019

*Weisungen über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (WISOS) vom 1. Januar 2020*

Stadt Bremgarten, *Bau- und Nutzungsordnung (BNO)*, 11. Oktober 2021 (Entwurf vor dem Mitwirkungsverfahren)

*ISOS-Leitfaden. Ortsbildschutz und Innenentwicklung*, hrsg. vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bundesamt für Kultur (BAK), Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), Schweizerischer Gemeindeverband (SGV), Schweizerischer Städteverband (SSV), [Bern] 2022

Weiterführende Literaturhinweise in den Fussnoten.