

# Projektwettbewerb Brisgi-Areal

Baden, Quartier Kappelerhof

Programm Wettbewerb

Wohnbaustiftung Baden

Stand: 21.4.2016



metron

## **Auftraggeberin**

### **Wohnbaustiftung Baden**

c/o Ambassador Immobilien und Verwaltungs AG  
Mellingerstrasse 1  
5401 Baden

### **Stiftungsausschuss Projektwettbewerb Brisgi-Areal**

Michael Heiserholt, Vertreter Stadt Baden  
Lucia Vettori, Stiftungsrätin  
Sabina Hubacher, Stiftungsrätin  
Andreas Hofer, Stiftungsrat

### **Verfahrensbegleitung**

Regula Schneider  
dipl. Architektin ETH/SIA  
Dajana Bässler  
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

### **Metron Raumentwicklung AG**

Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11  
info@metron.ch  
www.metron.ch

Titelbild: Luftbild Quartier Kappelerhof (Quelle: Stadt Baden / Luftbild Schweiz)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage – eine der letzten grossen Baulandreserven der Stadt	4
1.2	Der Kappelerhof – zentrumsnahes Quartier zwischen Fluss und Wald	4
1.3	Das Brisgi-Areal – vom Barackendorf zum attraktiven Stadtquartier	4
1.4	Wohnbaustiftung Baden – Wohnungen, die gut und günstig sind	5
<b>2</b>	<b>Verfahren und allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Ziel des Verfahrens	6
2.3	Wettbewerbsart und Verfahren	6
2.4	Präqualifikation	7
2.5	Anonymität	8
2.6	Preisgericht	8
2.7	Öffentliche Beurteilung	9
2.8	Entschädigung	9
2.9	Weiterbearbeitung	9
2.10	Urheberrecht	10
2.11	Verbindlichkeit	10
2.12	Vertraulichkeit und Kommunikation	10
2.13	Publikation und Ausstellung	10
2.14	Rechtsmittelbelehrung	10
<b>3</b>	<b>Projektwettbewerb</b>	<b>11</b>
3.1	Allgemein	11
3.2	Termine	11
3.3	Wettbewerbsunterlagen	13
3.4	Einzureichende Unterlagen	13
3.5	Beurteilungskriterien	15
3.6	Ausschlusskriterien	15
<b>4</b>	<b>Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen</b>	<b>15</b>
4.1	Entwicklungsziele	15
4.2	Grundlagen	16
4.3	Perimeter und Baufelder	17
4.4	Baurechtliche Bestimmungen	19
4.5	Dichte	20
4.6	Nutzungen	20
4.7	Anforderungen Wohnkonzept	20
4.8	Anforderungen Wohnungsmix / Wohnungsgrössen	21
4.9	Erschliessung und Parkierung	22
4.10	Aussenraum	24
4.11	Energieversorgung	27
4.12	Baugrund und Hochwasser	27
4.13	Hindernisfreies Bauen	27
4.14	Lärmschutz	28
4.15	Zivilschutz	30
4.16	Ökologische Nachhaltigkeit	30
4.17	Wirtschaftlichkeit	30
<b>5</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>32</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage – eine der letzten grossen Baulandreserven der Stadt

Das Brisgi-Areal ist Teil des Badener Quartiers Kappelerhof. Mit einer Fläche von 6.5 ha bildet das Areal eine der letzten grossen Baulandreserven der Stadt. Angestrebt werden die Entwicklung des Areals selbst sowie die damit einhergehende Aufwertung des gesamten Quartiers Kappelerhof.

Um Bauideen für das Areal zu generieren, hat die Eigentümerin, die Einwohnergemeinde Baden, 2012 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Auf Basis der Testplanungsergebnisse entstand Anfang 2014 ein Entwicklungskonzept. Für die Entwicklung des Areals ist die Wohnbaustiftung Baden verantwortlich, die eigens dafür im November 2012 gegründet wurde. Um ein qualitativ hochstehendes, massgeschneidertes Projekt und kompetente Partnerinnen und Partner für diese anspruchsvolle Aufgabe zu evaluieren, wird ein einstufiger Projektwettbewerb nach SIA 142, Ausgabe 2009 durchgeführt.

## 1.2 Der Kappelerhof – zentrumsnahes Quartier zwischen Fluss und Wald

Das Quartier Kappelerhof liegt nordwestlich der Badener Innenstadt und umfasst rund 3'000 Einwohner. Die Entfernung zum Badener Zentrum beträgt 2.5 km. Das Quartier liegt bandförmig zwischen der Limmat im Norden und dem steil zum Quartier hin abfallenden Waldgebiet im Süden. Charakteristisch sind die Verkehrsadern, die das Quartier durchziehen und teilweise eine starke Trennwirkung entfalten: zum einen die Kantonsstrasse (Bruggerstrasse), die das Quartier mit Baden und Brugg verbindet, zum anderen die zweigleisige Bahnstrecke. Im Kappelerhof dominiert die Wohnnutzung. Das Quartier profitiert von der Nähe zur Badener Innenstadt, weshalb die Quartierversorgung nur schwach ausgeprägt ist.

## 1.3 Das Brisgi-Areal – vom Barackendorf zum attraktiven Stadtquartier

Ab 1947 errichtete der Schweizer Elektrotechnikkonzern Brown, Boveri & Cie. (BBC) auf dem Brisgi-Areal Baracken für die Unterbringung von Gastarbeitern. In der Folge lebten ca. 1'500 Männer auf dem Areal. Anfang der 1960er Jahre wollte die BBC die Situation durch Neubauten verbessern. Der 1962 durchgeführte Wettbewerb sah ein völlig neues Quartier mit Hochhausbauten vor. Realisiert wurden aber nur die heute bestehenden Gebäude: ein 20-geschossiges Hochhaus im Zentrum nahe der Limmat und zwei 9-geschossige Gebäude im Westen des Areals. In der Folge ging das Areal an die städtischen Werke Baden über. Diese führten 1995 einen Ideenwettbewerb durch, der zur Ergänzung des Areals um Wohnbauten führen sollte – ein Vorhaben, das jedoch unrealisiert blieb. Im Jahr 2004 wurde für das Quartier Kappelerhof eine umfassende Quartieranalyse mit partizipativer Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt. Dabei kristallisierte sich die Entwicklung des Brisgi-Areals als eines der Schlüsselprojekte zur dauerhaften und nachhaltigen Aufwertung des gesamten Quartiers heraus.

In der Folge wurde die Entwicklung des Areals wieder aufgenommen, und 2012 führte die Stadt Baden als heutige Eigentümerin die eingangs erwähnte Testplanung durch, um die städtebaulichen Möglichkeiten auszuloten und die Grundlage für ein Entwicklungskonzept zu schaffen.



Abbildung 1: Barackensiedlung im Brisgi, 1964 (Quelle: Stadt Baden)

#### **1.4 Wohnbaustiftung Baden – Wohnungen, die gut und günstig sind**

Die Gründung der Wohnbaustiftung ist eine von vier Massnahmen der Wohnbaustrategie 2010 der Stadt Baden. Die Gründung erfolgte im November 2012. Die Wohnbaustiftung verfügt über ein Eigenkapital von 10 Mio. CHF. Der Stiftungsrat ist seit Anfang 2014 mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Immobilien, Finanzen und Recht besetzt. Präsiert wird der Stiftungsrat durch den Stadtammann.

Die Stiftung investiert ihr Kapital in die Schaffung von qualitativ gutem und preisgünstigem Wohnraum, insbesondere für Familien mit Kindern. Der Familienbegriff wird dabei weit gefasst. Gefördert werden soll das generationenübergreifende Zusammenleben von Menschen aller Altersgruppen (vor- und nachfamiliäre Lebensphasen). An geeigneten Orten ist auch die Erstellung von Arbeits- und Gewerberäumen möglich, wenn sich damit eine Belebung des Quartiers und eine bessere Nutzungsdurchmischung erreichen lassen.

Mit dem Stiftungskapital soll in erster Linie das Brisgi-Areal bis zur Baureife entwickelt und dort ein Wohnprojekt realisiert werden. Grundsätzlich gilt für die Mietzinsgestaltung das Prinzip der Kostenmiete (Selbstkosten). Die Stiftung beabsichtigt darüber hinaus, einen Teil ihres Kapitals in andere Projekte zu investieren, um längerfristig auf dem Wohnungsmarkt aktiv sein zu können.



Abbildung 2: Luftbild Brisgi-Areal  
(Quelle: Agis 2015)

## 2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

### 2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Verfahrens ist die Wohnbaustiftung Baden. Die Wohnbaustiftung untersteht den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens.

Wohnbaustiftung Baden  
c/o Ambassador Immobilien und Verwaltungs AG  
Mellingerstrasse 1  
5401 Baden

### 2.2 Ziel des Verfahrens

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung eines ortsbaulich, architektonisch und betrieblich herausragenden Projektvorschlages, der die hohen Anforderungen der Auftraggeberin an eine qualitätsvolle, preisgünstige und zukunftsgerichtete Überbauung erfüllt. Dabei sollen die Vorgaben aus dem Entwicklungskonzept weiterentwickelt und mit den Zielsetzungen der Wohnbaustiftung in Einklang gebracht werden.

### 2.3 Wettbewerbsart und Verfahren

Das Verfahren wird als einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Es ist eine öffentliche Beurteilung der Projektvorschläge vorgesehen.

Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz.

Die Auftragsvergabe für die Planerleistungen erfolgt in Anwendung der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB, Art. 12, Abs. 1 Bst. B und Abs. 3) zum Planungswettbewerb im selektiven Verfahren.

Die Auftragsvergabe für Architektur- und Planerleistungen erfolgt gestützt auf das Submissionsdekret des Kantons Aargau (SubmD § 8, Abs. 1). Die Ordnung SIA 142, 2009, gilt.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Unterlagen für den Projektwettbewerb müssen in deutscher Sprache eingereicht werden. Mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

## **2.4 Präqualifikation**

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation konnten sich interessierte Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur (Federführung) und Landschaftsarchitektur für die Teilnahme am Projektwettbewerb bewerben.

Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wurden 10 Bearbeitungsteams für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt (Reihenfolge der federführenden Architekturbüros alphabetisch):

- ARGE Hosoya Schaefer Architects und hssp, Zürich  
Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
- ARGE Müller Sigrist, Meier Leder Architekten, Zürich  
DGJ Arch. & Landscapes / Daniel Jauslin Arch. & Landscapes, Den Haag / Zürich
- BHSF Architekten, Zürich  
Haag Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
- Bosshard Vaquer Architekten AG, Zürich  
manoa Landschaftsarchitekten, Meilen
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich  
Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur, Zürich
- Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich  
Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten, Winterthur
- Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich,  
Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich
- PARK Dipl. Architekten ETH SIA BSA, Zürich  
Fontana Landschaftsarchitektur, Basel
- Scheibler & Villard, Basel  
Bryum, Basel
- Schneider Studer Primas GmbH, Zürich  
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

## 2.5 Anonymität

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Alle am Verfahren Beteiligte verpflichten sich, das Anonymitätsgebot einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten. Sowohl die Fragebeantwortung als auch die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgen anonym. Die Anonymität wird nach erfolgreicher Beurteilung aufgelöst. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

## 2.6 Preisgericht

Zur Beurteilung des Projektwettbewerbes setzt die Auftraggeberin folgendes Preisgericht ein:

### Sachpreisgericht (stimmberechtigt)

1. Geri Müller (Vorsitz)  
Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden, Stadtammann Baden (Vorsitz)
2. Andreas Hofer  
Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden, archipel Planung und Innovation, Zürich
3. Pascal Roth  
Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden, André Roth AG, Baden (Ersatz)

### Fachpreisgericht (stimmberechtigt)

4. Ursina Fausch  
dipl. Architektin ETH SIA, Aarau / Zürich
5. Ingo Golz  
Master of Landscape Architecture MLA BSLA, SIA, REG A, Wettingen
6. Jakob Steib  
dipl. Architekt ETH BSA, Zürich
7. Barbara Neff  
dipl. Architektin ETH SIA BSA (Ersatz), Zürich

### Expertinnen / Experten und weitere Mitglieder (nicht stimmberechtigt)

- Béatrice Ducrocq Maag  
Stiftungsrätin Wohnbaustiftung Baden, Ennetbaden
- Adrian Rehmann  
Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden, Rehmann Immobilien, Ennetbaden
- Kurt Hartmann  
Vertreter Stockwerkeigentümerschaft Im Brisgi 20
- Cornelia Haller  
Vertreterin Quartierverein Kappelerhof
- Markus Bill  
Vertreter Verein Casarta
- Michael Heiserholt  
Vertreter Stadt Baden Entwicklungsplanung
- Manfred Schätti  
Vertreter Stadt Baden Liegenschaften
- Andreas Edelmann  
Experte Nachhaltigkeit, edelmann energie, Zürich
- Dario Zallot  
Experte Verkehr, Metron AG, Brugg
- Konrad Kissling  
Experte Kostenplanung, Metron AG, Brugg

Das Preisgericht behält sich den Beizug weiterer Experten, Berater, Behördenmitglieder oder Grundstücksnachbarn vor.

### **Fachliche Begleitung und Vorprüfung**

Vorbereitung, Begleitung und Vorprüfung des Verfahrens erfolgen durch:

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, Postfach 480  
5201 Brugg  
056 460 91 11

Ansprechpersonen: Regula Schneider, Dajana Bässler  
E-Mail Adresse: wb-brisgi-baden@metron.ch

## **2.7 Öffentliche Beurteilung**

Um interessierten Kreisen einen Einblick in den Jurierungsprozess zu ermöglichen und um die öffentliche Diskussion über Städtebau und Architektur zu fördern, ist vorgesehen, die Beurteilung der Projekte durch das Preisgericht öffentlich durchzuführen. Interessierte sind als Zuhörer an den beiden Beurteilungstagen des Preisgerichts willkommen. Die Teilnahme an der Diskussion des Preisgerichts ist jedoch ausgeschlossen. Da die Anonymität der Projekte auch während der Beurteilung zwingend gewahrt werden muss, ist es den Planungsteams und deren Mitarbeitenden nicht gestattet, an der öffentlichen Beurteilung teilzunehmen.

## **2.8 Entschädigung**

Für den Projektwettbewerb stehen dem Preisgericht insgesamt CHF 260'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Diese Summe wird vollumfänglich ausbezahlt. Jedes Planungsteam erhält für eine vollständige und fristgerechte Abgabe des Projekts eine feste Entschädigung von CHF 8'500.- (exkl. MwSt.). Weitere Kosten für Fachingenieure, Spezialisten, Plankopien usw. werden nicht separat vergütet. Der übrige Betrag der Gesamtpreissumme steht dem Preisgericht für 3 - 6 Preise und Ankäufe zur Verfügung.

## **2.9 Weiterbearbeitung**

Die Veranstalterin beabsichtigt, das Planungsteam (federführendes Architekturbüro und Landschaftsarchitekt) des vom Preisgericht zur Ausführung empfohlenen Projekts mit der Weiterbearbeitung der Aufgabe für die Projektierung und Realisierung zu beauftragen (Architektur- und Landschaftsarchitekturleistungen mind. 60% Teilleistungsprozente gemäss SIA 112, 102, 105). Zudem ist es vorgesehen dieses Planungsteam in die Ausarbeitung des Gestaltungsplans einzubeziehen.

Fakultativ beigezogene Fachplaner werden, sofern sie einen wesentlichen Beitrag am Wettbewerbsprojekt leisten oder als Miturheber des Wettbewerbsprojekts auftreten, nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens zur Offertstellung eingeladen.

Vorbehalten bleiben die Kreditgenehmigung und Bewilligung übergeordneter Instanzen sowie die etappenweise Realisierung des Gesamtprojekts.

Das Preisgericht kann mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der Stimmen des Fachpreisgerichtes und der Zustimmung aller Sachpreisrichter einen angekauften Wettbewerbsbeitrag zur Weiterbearbeitung oder zur Ausführung empfehlen (Art. 22.3, SIA 142).

Eine eventuelle, entschädigte Überarbeitung mehrerer Projekte im Anschluss an den Projektwettbewerb unter Beibehaltung der Anonymität bleibt vorbehalten (Art. 5.4, SIA 142).

## **2.10 Urheberrecht**

Das Urheberrecht an den eingereichten Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Projektverfassern. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfasser. Ausgenommen davon bleibt das Recht auf Erstveröffentlichung, das bei der Auftraggeberin liegt.

## **2.11 Verbindlichkeit**

Die Bestimmungen des Programms und die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, das Preisgericht und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb anerkennen die Teilnehmenden die im vorliegenden Programm festgehaltenen Termine und Verfahrensbestimmungen sowie die Entscheide im Ermessensbereich des Preisgerichts.

## **2.12 Vertraulichkeit und Kommunikation**

Die Beteiligten verpflichten sich zur Vertraulichkeit, soweit diese zur Wahrung der Anonymität des Verfahrens notwendig ist. Die Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit (insbesondere Medien) ist grundsätzlich Sache der Veranstalterin.

Eine Weitergabe von Informationen, Daten, Unterlagen etc., die den Teilnehmenden im Zusammenhang mit dem Projektwettbewerb abgegeben werden, an Dritte (z.B. Medien) ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Auftraggeberin nicht erlaubt.

## **2.13 Publikation und Ausstellung**

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte des Projektwettbewerbs unter Namensnennung der Verfasser für mindestens 10 Tage öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden im Rahmen der Zuschlagseröffnung zugestellt und den Tages- und Fachmedien für die Publikation zur Verfügung gestellt.

## **2.14 Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die Entscheidung der Veranstalterin kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit der Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, die Beweismittel sind anzugeben. Anwendbar ist ausschliesslich das Schweizer Recht. Der Gerichtsstand ist Aarau.

## 3 Projektwettbewerb

### 3.1 Allgemein

Die zur Teilnahme am Projektwettbewerb eingeladenen Planungsteams sollen Projektvorschläge für die Überbauung des Brisgi-Areals mit Wohn- und weiteren gemeinschaftlichen sowie öffentlichen Nutzungen erarbeiten. Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt.

### 3.2 Termine

---

<b>10. Mai 2016</b>	<b>Wettbewerbsstart</b> Das Wettbewerbsprogramm und die Wettbewerbsunterlagen werden als Download-Link per E-Mail zugesendet. Es findet keine geführte Begehung des Areals statt. Der Bearbeitungsperimeter ist frei zugänglich und kann eigenständig von dem Teilnehmenden besichtigt werden.
<b>ab 17. Mai - 14. Juni 2016</b>	<b>Bezug Modell</b> Das Modell kann ab dem 17.5.2016 zu den Geschäftszeiten (8.00-12.00 und 14.00-17.00 Uhr) an folgender Adresse bezogen werden. Bitte melden Sie sich vorgängig per E-Mail oder telefonisch an.  Knecht + Partner Modellbau AG Jurastrasse 58 CH-5430 Wettingen  info@knecht-partner.ch Fon +41 56 426 09 31
<b>24. Mai 2016</b>	<b>Eingabe Fragen</b> Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind anonym bis zum <b>24.5.2016 (Posteingang)</b> schriftlich per Post zu richten an:  Metron Raumentwicklung AG "Wettbewerb Brisgi-Areal, Baden" Stahlrain 2 Postfach 480 5201 Brugg  Für die Aufnahme der Fragen in die Fragebeantwortung ist der Poststempel nicht massgebend. Zu spät eingereichte Fragen werden nicht berücksichtigt.
<b>7. Juni 2016</b>	<b>Fragenbeantwortung</b> Die Antworten des Preisgerichts auf die fristgerecht eingegangenen Fragen werden per Mail an alle Teilnehmenden versandt. Die Fragenbeantwortung bildet einen verbindlichen Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.
<b>23. August 2016</b>	<b>Abgabe Pläne Projektwettbewerb</b> Die Wettbewerbsabgaben (optional Modell) müssen verschlossen, mit dem Vermerk «Wettbewerb Brisgi-Areal» spätestens bis 23.8.2016 an der untenstehenden Adresse eintreffen. Für das rechtzeitige Eintreffen bei der Abgabestelle sind die Teilnehmenden selbst verantwortlich, das Datum des Poststempels ist <b>nicht massgebend</b> . Eine Fristverlängerung seitens der Teilnehmenden ist ausgeschlossen. Eingaben, die zu spät eintreffen, keine oder ungenügende bzw. unrichtige Angaben enthalten oder nicht vollständig sind, werden als ungültig vom Verfahren ausgeschlossen.  Metron Raumentwicklung AG Stahlrain 2 Postfach 480 5201 Brugg

---

---

Bei persönlicher Abgabe der Unterlagen bei der Metron AG hat dies zwingend am 23. August 2016 zwischen 12.00 und 14.00 Uhr an folgendem Ort zu erfolgen:

Metron Raumentwicklung AG Stahlrain 2, Mehrzwecksaal im Untergeschoss 5201 Brugg

---

**30. August 2016 Abgabe Modell**

Das Modell ist in der Transportkiste, versehen mit der Angabe «Wettbewerb Brisgi-Areal» und dem entsprechenden Kennwort bis spätestens zum 29. August 2016, 16.00 Uhr persönlich oder per Post bei nachstehender Adresse einzureichen. Für das rechtzeitige Eintreffen bei der Abgabestelle sind die Teilnehmenden selbst verantwortlich. Eine Fristverlängerung seitens der Teilnehmenden ist ausgeschlossen. Der Poststempel ist **nicht massgebend**.

Stadt Baden  
Entwicklungsplanung  
Rathausgasse 5  
5400 Baden

Modelle, die zu spät eintreffen werden als ungültig vom Verfahren ausgeschlossen.

---

**13. / 22. September 2016 Öffentliche Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge (vgl. Kap. 2.7)**

**Ende  
September 2016**

**Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses**

Die Teilnehmenden werden nach der Beurteilung durch das Preisgericht über das Wettbewerbsergebnis orientiert. Das Wettbewerbsergebnis wird in einem Bericht des Preisgerichtes dokumentiert.

---

**Oktober / November 2016**

**Ausstellung**

Nach Abschluss des Projektwettbewerbes werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte unter Namensnennung der Verfassenden während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Die Einladung zur Ausstellung wird allen Teilnehmenden rechtzeitig zugestellt.

---

### 3.3 Wettbewerbsunterlagen

Im Rahmen des Wettbewerbs werden folgende Unterlagen abgegeben.

- (1) Wettbewerbsprogramm, 7.4.2016 (.pdf)
- (2) Katasterplan mit Höhenkurven (.dxf)
- (3) Perspektives Luftbild (.pdf)
- (4) Leitungskataster, 8.1.2013 (.pdf)
- (5) Bau- und Nutzungsordnung, 2.9.2014 /  
Zonenplan Stadt Baden, 10.12.2013 (.pdf)
- (6) Berechnungshilfe Parkfeldberechnung (.xlsx)
- (7) Baugesetz und Bauverordnung Kanton Aargau, 1993 / 2015 (.pdf)
- (8) Entwicklungskonzept Brisgi Stadt Baden, 2014 (.pdf)
- (9) Entwicklungskonzept Brisgi - Planungsgrundlagen Stadt Baden, 2010 (.pdf)
- (10) Wohnbaustiftung Baden, diverse Grundlagen, 2010 - 2015 (.pdf)
- (11) Wohnbaustrategie 2010 Baden (.pdf)
- (12) Schlussbericht Testplanung Brisgi-Areal, 2012 (.pdf)
- (13) Schlussbericht Richtprojekt Hosoya Schäfer, 2012 (.pdf)
- (14) Lärmgutachten, 1999 (.pdf)
- (15) Formular Verfassernachweis (.xlsx)
- (16) Formular Nachweis Raumprogramm, Kenndaten (.xlsx)
- (17) Modellgrundlage Mst. 1:500

### 3.4 Einzureichende Unterlagen

Die Abgabepläne sind in zweifacher Ausführung (1 Plansatz Beurteilung / 1 Plansatz Vorprüfung) und ungefaltet einzureichen. Jedes Blatt ist oben rechts mit einem Kennwort zu versehen. Sämtliche Pläne inklusive der Erläuterungen sind auf maximal 6 Blättern im Querformat DIN A0 darzustellen. Varianten sind nicht zulässig. Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Folgende Unterlagen sind der Wettbewerbsabgabe einzulegen:

**[A] Situationsplan inkl. Gestaltung der Umgebung, M 1:500 (genordet)**

Darstellung des Projektvorschlages auf der Wettbewerbsgrundlage (2) als Dachaufsicht mit Darstellung der Umgebungsgestaltung. Angaben über die Erschliessung sowie den wichtigsten Höhenkoten

**[B] Grundrisse, M 1:200**

Darstellung sämtlicher für die Beurteilung relevanter Grundrisse, möglichst gleich orientiert wie der Situationsplan sowie der wichtigsten Höhenkoten. Beim Erdgeschossgrundriss ist die nähere Umgebungsgestaltung darzustellen. Darstellung Möblierungsvorschlag einer typischen Wohnung inkl. Balkon, Aussenraum.

**[C] Schnitte und Fassadenansicht, M 1:200**

Darstellung der zur Beurteilung des Projektes notwendigen Schnitte und sämtlicher Fassaden mit der anschliessenden Umgebungsgestaltung und Darstellung des bestehenden Terrains

**[D] Konstruktive Vertiefung Fassade, M 1:50**

Darstellung eines typischen Fassadenschnitts (inkl. Dachrand und Sockel) mit dazugehörigem Fassadenausschnitt (Ansicht) und Angaben zur Materialisierung inkl. Erläuterung

**[E] Erläuterungen auf den Plänen mit folgenden Inhalten**

- städtebauliches und architektonisches Konzept
- Erläuterung zu Wohnkonzept und kostengünstigem Wohnen
- Funktionalität, Betriebskonzept
- Tragstruktur
- Gestaltung der Aussenräume, Zugänglichkeit Areal
- Verkehrs- und Parkierungskonzept
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Brandschutz, Hindernisfreiheit

Sämtliche Texte sind ausserdem digital als Word-Datei (anonym) abzugeben. Ein zusätzlich abgegebener Erläuterungsbericht wird nicht in die Beurteilung einbezogen.

**[F] Nachweis der Erfüllung des Raumprogramms, Flächen und Volumen**

Eintragung direkt in das Formular (Wettbewerbsgrundlage (16)).

Die Flächen und Volumen sind gemäss SIA 416 einzutragen. Die Berechnung der Kenndaten ist nachvollziehbar darzustellen (Flächenschemata).

Die Daten sind sowohl in digitaler Form als Excel-Datei (anonym) wie auch als Papierausdruck abzugeben.

**[G] Verkleinerungen**

Sämtliche Pläne (massstäblich verkleinert auf 50%) sind in digitaler Form als PDF/600 dpi auf einer CD sowie in Papierform als kopierfähige Verkleinerungen (A3) abzugeben.

**[H] CD-ROM mit folgenden Unterlagen:**

- sämtliche Pläne im Originalformat
- Planverkleinerungen (siehe Unterlage [G]);
- Formular Erfüllung Raumprogramm, Flächen und Volumen (siehe Unterlage (16); xlsx)
- Erläuterungen (siehe Unterlage [E]; docx)

**[I] Verfassernachweis**

verschlossenes, mit Kennwort versehenes Kuvert mit vollständig ausgefülltem und unterschriebenem Formular Verfassernachweis (siehe Wettbewerbsgrundlage (15)) sowie Einzahlungsschein

**[J] Modell, M 1:500**

kubische Darstellung des Neubaus in weiss auf der abgegebenen Modellgrundlage (Wettbewerbsgrundlage (17))

Die Teilnehmenden sind gebeten, sämtliche Planunterlagen sowie die digitalen Dateien (siehe Unterlage [H]) zu anonymisieren (siehe Kap. 2.5).

Die Verfahrensbeleiterin wird die eingereichten digitalen Datenträger zusätzlich durch eine neutrale Stelle anonymisieren lassen und garantiert so die Einhaltung der Anonymität für die digitalen Unterlagen.

### 3.5 Beurteilungskriterien

---

#### Städtebauliches Konzept und architektonische Qualität

Qualität ortsbauliche Situation; Eingliederung in die Topografie und Landschaft;  
Entwurfsidee (Volumetrie, gestalterische Qualität)

---

#### Funktionalität / Betrieb

Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen  
Qualität und Flexibilität Raumangebot  
Wohnkonzept  
Flexibilität gegenüber Nutzungsanpassungen  
Zugangs- und Erschließungskonzept Areal  
Funktionalität und Qualität Fusswegver- und anbindung / Parkierungskonzept

---

#### Konzept Gestaltung Aussen- und Freiräume

Gesamtkonzept Aussen- und Freiräume (öffentliche, halböffentliche und private Aussenbereiche)  
Nutzungsunterteilung  
Eingliederung in die bestehende Topografie  
Funktionalität und Qualität der gemeinschaftlichen Aussenräume

---

#### Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Einfachheit der Gebäudestruktur  
Erstellungskosten  
Konzept kostengünstiges Wohnen  
Ressourcenaufwand / Energieeffizienz / ökologische Bauweise (Kompaktheit, Gebäudehülle, Materialisierung)

---

Das Beurteilungsgremium behält sich eine Verfeinerung der Beurteilungskriterien vor.

### 3.6 Ausschlusskriterien

Bei Nichterfüllung folgender Kriterien werden die Wettbewerbsbeiträge von der Beurteilung ausgeschlossen:

- fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne und Modelle)
- Vollständigkeit der verlangten Unterlagen
- Wahrung der Anonymität

## 4 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

### 4.1 Entwicklungsziele

Bei der Arealentwicklung Brisgi bildet die Gesamtentwicklung des Quartiers im Sinn einer Aufwertung einen Schwerpunkt. Altes und Neues sollen sich entwickeln können, wobei bestehende Strukturen und Angebote wenn möglich zu integrieren und zu ergänzen sind. Damit sollen die Voraussetzungen für ein attraktives Quartierleben geschaffen werden.

Das Wohnungsangebot orientiert sich an den Zielsetzungen der Stiftung. Hauptsächlich wird Familienwohnen mit Kindern durch kleinere Wohnungen und flexible Angebote ergänzt. Das Wohnungsangebot soll den Bedürfnissen verschiedener Alters-

und Einkommensstufen gerecht werden. Die Bauten haben eine hohe Flächen- und Energieeffizienz aufzuweisen.

## 4.2 Grundlagen

### Testplanung

In den Jahren 2011–2012 wurde von der Stadt Baden eine Testplanung mit drei Teams durchgeführt. Das Projekt von Hosoya Schaefer Architekten und Vogt Landschaftsarchitekten bestach dabei durch einen vielversprechenden Ansatz zur Bebauung des Areals.

Die Qualitäten des Projekts wurden insbesondere in den folgenden Elementen gesehen:

- Das Projekt basiert mit der Konzeption, das Areal in Bebauungscluster zu gliedern, auf einer klaren und eigenständigen städtebaulichen Idee, die zu einer starken und selbsttragenden Identität für das ganze Areal führen kann.
- Es entsteht ein räumlicher Reichtum (Begegnungsräume auf den Wohnplateaus, Landschaftsraum zwischen den Clustern) mit einer guten Abgrenzung und Lesbarkeit der verschiedenen Einheiten. Die Vernetzung mit dem Landschaftsraum ist gelungen.
- Die vorgeschlagene Baustruktur ermöglicht einen vielfältigen und nach Zielgruppen differenzierten Wohnungsmix (verschiedene Wohnungstypen und -größen möglich).

Aufgrund dieser Planung konnten wichtige Entwicklungsvorgaben für das Areal definiert und das Entwicklungskonzept für das Areal durch die Stadt Baden erstellt werden.

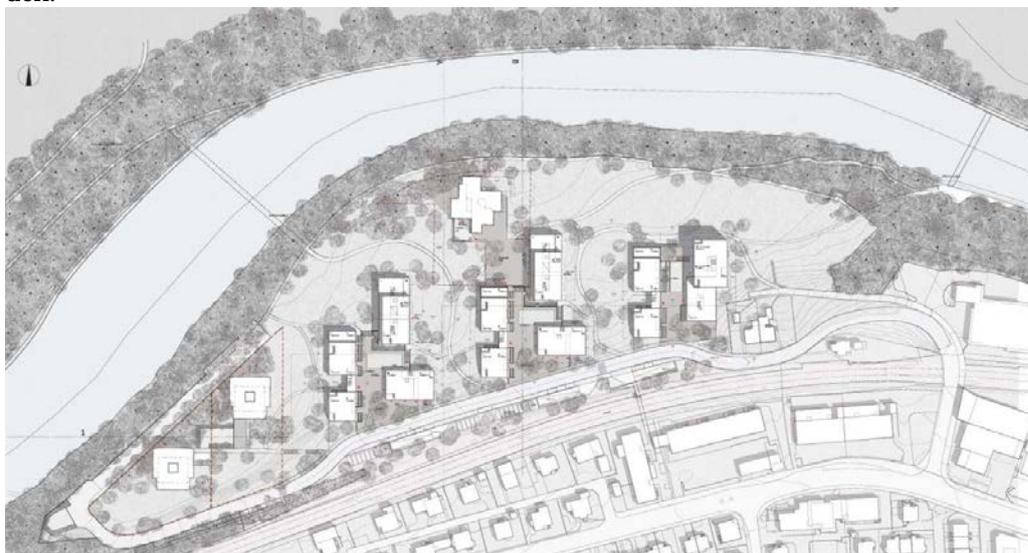


Abbildung: Masterplan Richtprojekt  
Hosoya Schäfer, 2012

### Entwicklungskonzept

Aufgrund des Richtprojekts erarbeitete die Stadt Baden ein Entwicklungskonzept für das Areal. Das Konzept enthält die wesentlichen Erkenntnisse zu den Themen Städtebau, Landschaft und Verkehr und bildet die Leitlinien für die Entwicklung des Areals. Falls im Wettbewerbsprogramm nicht anders erwähnt, ist das Entwicklungskonzept die Grundlage für den Projektwettbewerb und wird als Wettbewerbsunterlage – Grundlage (5) – abgegeben.

Konkret werden auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts folgende Vorgaben für den Wettbewerb formuliert:

- Perimeterabgrenzung / 3 Baufelder und 2 Korridore
- Dichte
- Nutzungen
- Aussenraum / zentraler Platz als Bindeglied zum Hochhaus



Abbildung 3: Plan Entwicklungskonzept,  
Januar 2014, Stadt Baden

### 4.3 Perimeter und Baufelder

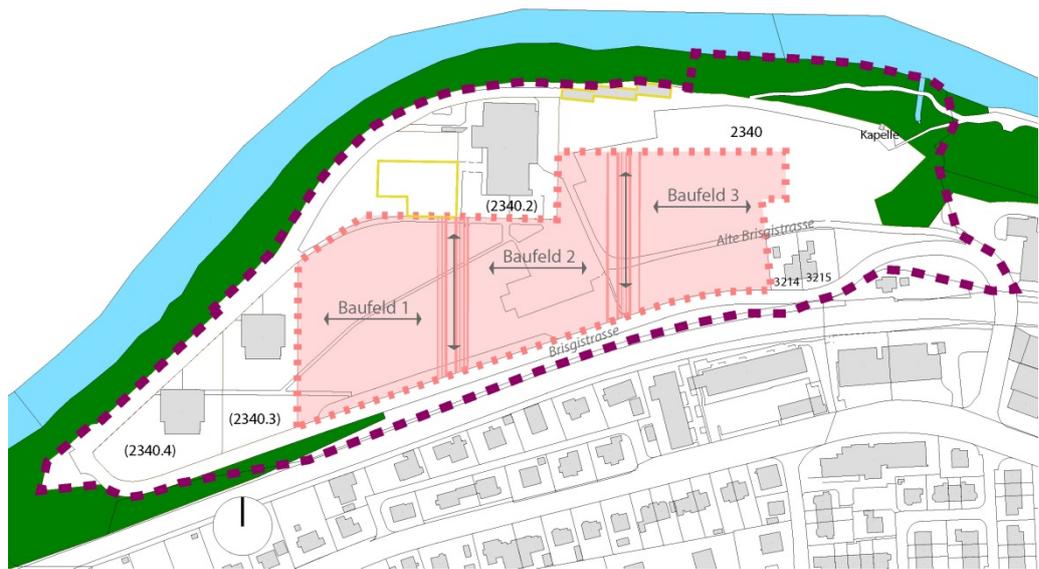
Für den Wettbewerb werden ein Betrachtungs- und ein Projektperimeter festgelegt. Mit dem Betrachtungsperimeter soll eine gesamtheitliche Gestaltung des Areals gesichert werden. Hochbauten sind ausschliesslich im Projektperimeter zulässig.

Der Betrachtungsperimeter entspricht grösstenteils der Parzelle 2340. Im nördlichen und westlichen Bereich der Parzelle ist die Waldfläche nicht Bestandteil des Perimeters. Ausserdem umfasst der Perimeter die bestehenden Erschliessungsachsen Brisgistrasse und Alte Brisgistrasse sowie die bestehende Bebauung der beiden Punkthäuser und das Hochhaus. Die Abgrenzung des Projektperimeters und die aufgeführten Baufelder 1–3 leiten sich aus dem Entwicklungskonzept ab und geben die massgebliche städtebauliche Idee vor. Die Begrenzung des Projektperimeters ist nicht der Baulinie gleichzusetzen. Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände müssen im Rahmen des Wettbewerbsbeitrags ermittelt und respektiert werden. Insbesondere sind ausreichende Abstandflächen zwischen dem Baufeld 1 und dem Punkthaus der Parzelle 2340.3 respektive einem zusätzlichen Punkthaus auf derselben Parzelle (siehe Absatz "Bestehende Bebauung") sowie dem Baufeld 3 und der Parzelle 3214 einzuhalten. Zwischen Baufeld 2 und dem Hochhaus der Parzelle 2340.2 kann von den Grenz- und Gebäudeabständen in Hinblick auf die Ausarbeitung eines späteren Gestaltungsplans von der Regelbauweise abgewichen werden. Zusätzlich soll an diesem Ort ein Quartierplatz angeordnet werden (siehe Anforderungen Aussenraum).

Um die Durchlässigkeit des Areals in Nord-Süd-Richtung zu bewahren und den Landschaftsbezug zum nördlichen Teil des Areals herzustellen, sind zwingend drei Baufelder umzusetzen, die jeweils durch einen Korridor von mindestens 15 m voneinander getrennt sind. Bei der Ausgestaltung der Baufelder sowie der Korridore werden nicht zwingend orthogonale Lösungen gesucht. Die Gestaltung der Baufelder und Korridore kann auf vielfältige Art und Weise ausgebildet werden. Insgesamt müssen zwei

Korridore erstellt werden. Die Lage der Korridore innerhalb des Projektperimeters ist flexibel und kann in West-Ost-Richtung variieren. Die Durchlässigkeit, die mit den Korridoren angestrebt wird, ist oberirdisch umzusetzen. Innerhalb des Projektperimeters ist eine Parkgarage vorzusehen. Die Zufahrt zur Parkgarage soll abweichend vom Entwicklungskonzept nordwestlich vom Baufeld 1 erfolgen.

Die Bebauung der einzelnen Baufelder soll nach Süden die urbane Situation zur Bahn aufnehmen und diese weiterführen. Auf der nördlichen Seite ist durch die Bebauung eine «grüne» und offene Situation zur Landschaft herzustellen. Jedes Baufeld soll ein Zentrum besitzen, das als Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereich fungiert und eine quartierbildende Wirkung entfaltet. Um die jeweiligen Zentrumsbereiche in ihrem Charakter und in ihrer Identität zu stärken, sind diese jeweils als zentrale Erschliessungsbereiche auszugestalten.



	Baufelder	Projektperimeter:	19'583 m <sup>2</sup>
	Korridore	Baufeld 1:	ca. 6'430 m <sup>2</sup>
	Betrachtungspereimeter	Baufeld 2:	ca. 5'640 m <sup>2</sup>
	Projektperimeter (≠ Baulinie)	Baufeld 3:	ca. 5'100 m <sup>2</sup>
	Abbruch		
	Durchlässigkeit Baufelder	Parzelle 2340 (Parzellenfläche in Bauzone ohne Strassen):	37'490 m <sup>2</sup>
		Parzelle 2340.2:	3'402 m <sup>2</sup>
		Parzelle 2340.3:	2'806 m <sup>2</sup>
		Parzelle 2340.4:	2'651 m <sup>2</sup>

Abbildung 4: Brisgi-Areal Perimeterplan

### Bestehende Bauten und Anlagen

Auf dem Brisgi-Areal stehen bereits Gebäude und Anlagen.

Das bestehende Hochhaus sowie die Punkthäuser bleiben unverändert und sind nicht Bestandteil des Wettbewerbs. Der Baurechtsnehmer der Parzelle 2340.3 beabsichtigt in Zukunft seine Bestandsparzelle zu verdichten und plant ein weiteres Punkthaus auf der selbigen Parzelle. Dieses soll die Volumetrie der beiden bestehenden Punkthäuser aufnehmen und weiterführen. Es ist vorgesehen das Punkthaus im südlichen Teil der Parzelle 2340.3 zu erstellen. Die Kapelle im Nordosten des Areals aus dem Jahr 1959 wird mit der Aufnahme in den Gestaltungsplan als einziger Zeuge aus der Zeit der Barackensiedlung geschützt.

Gemäss Baurechtsvertrag von 14. März 1994 müssen die Garagenbauten östlich des Hochhauses und der ehemalige Tennisplatz westlich des Hochhauses abgebrochen werden. Die Flächen stehen somit für eine neue Gestaltung zur Verfügung.

#### 4.4 Baurechtliche Bestimmungen

##### Bau- und Zonenordnung

Das Brisgi-Areal ist heute gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Baden (Stand: Dez. 2013) der Wohnzone 4 zugeordnet. Das Areal zur Bahnlinie ist als lärmvorbelastetes Gebiet gekennzeichnet. Auf den anderen Seiten grenzt das Areal an Grünzonen und Wald. Ein Teil des Areals ist als hochwassergefährdetes Gebiet ausgemessen (blaue Schraffur).

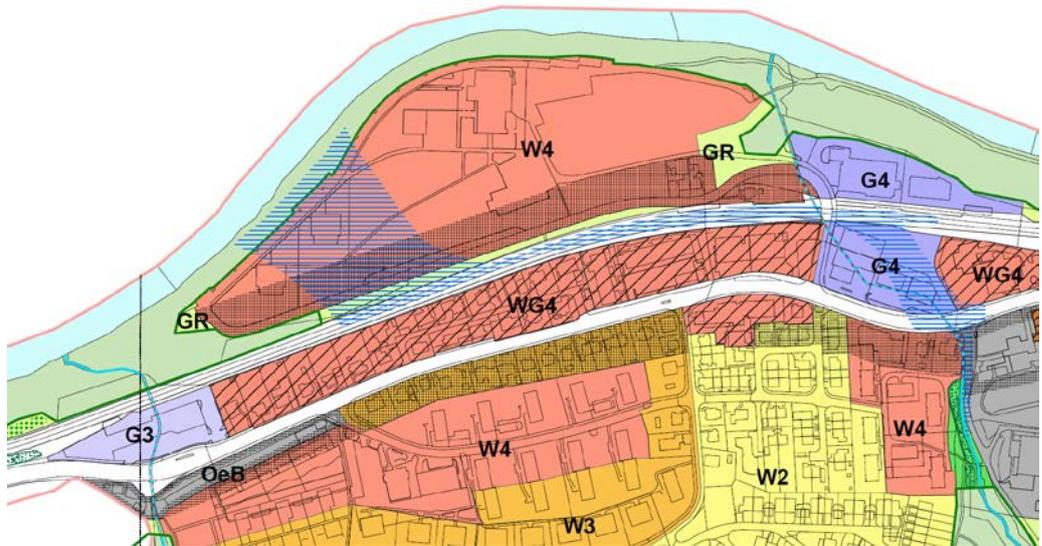


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan  
Stadt Baden (Dez. 2013)

Im Hinblick auf die spätere Ausarbeitung eines Gestaltungsplans für das Areal, kann gemäss § 8 BauV Kt. Aargau bezüglich Nutzungsart, Anzahl Parkfelder, Lärmempfindlichkeitsstufen, Bauweise, Baumasse und Gebäudeabstände auf einen erhöhten Spielraum zurück gegriffen werden. Insbesondere ist gemäss BNO Baden, § 4, im Rahmen eines Gestaltungsplans ein zusätzliches Geschoss zulässig, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Wettbewerbs gelten die aktuellen baurechtlichen Rahmenbedingungen gemäss BNO Baden (Stand: Dez. 2013) und die Vorschriften der BauV Kt. Aargau gemäss Gestaltungsplan:

Anzahl Geschosse	4 (+ 1 Attikageschoss)
Anzahl Geschosse mit Gestaltungsplan	5 (+1 Attikageschoss)
Max. Gesamthöhe	16.5 m
Max. Gesamthöhe mit Gestaltungsplan	16.5 m + durchschnittlich 3.20 m / Geschoss (gem. §22 BauV Kt. Aargau)
Kleiner Grenzabstand	6 m
Grosser Grenzabstand	(Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m) + ¼ Fassadenlänge, max. 2 x (Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m)
Min. Wohnflächenanteil	60%
Lärmempfindlichkeitsstufe	II / III

## **Gewachsenes Terrain**

Gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baugriffe (IVHB) wird die Gebäudehöhe neu ab dem gewachsenen Terrain definiert. Da das gewachsene Terrain des Brisgi-Areals mit der Zeit überformt worden ist, soll die maximale Gebäudehöhe von der heute vorhandenen Topografie aus gemessen werden.

## **Hochhausperimeter**

Im Rahmen der aktuellen Nutzungsplanungsrevision der Stadt Baden ist ein Hochhausperimeter in Planung. Für den Wettbewerb ist dieser nicht zu berücksichtigen; es gelten die aktuellen baurechtlichen Vorschriften gemäss Kapitel Bau- und Zonenordnung (siehe oben).

### **4.5 Dichte**

Für das Brisgi-Areal wird eine verträgliche bauliche Dichte angestrebt. Der naturnahe und durchlässige Charakter des Areals ist zu erhalten. Im Rahmen der Testplanung erbrachte das Richtprojekt den Nachweis, dass mit dem städtebaulichen Konzept eine Hauptnutzfläche (HNF) von 13'000 m<sup>2</sup> entstehen kann. Anschliessende Überlegungen zeigten, dass auch eine erhöhte Ausnutzung des Dichtepotenzials für das Areal verträglich ist. Demzufolge soll für den Projektwettbewerb von einer Dichte mit ca. 15'000 m<sup>2</sup> HNF gearbeitet werden. Diese Vorgabe ist um +/- 5% einzuhalten.

### **4.6 Nutzungen**

Insgesamt sollen auf dem Areal rund 15'000 m<sup>2</sup> HNF umgesetzt werden. Mindestens 90% sind für kostengünstigen Wohnungsbau vorzusehen. Davon sind 10% der Wohnflächen so flexibel zu planen dass diese zu einem späteren Zeitpunkt zu Gewerbeflächen umgenutzt werden könnten.

Zusätzlich sollen gewerblich nutzbare Einheiten (Gastronomie, Kleingewerbe, Ateliers, Quartiersversorger, etc.) im Erdgeschoss untergebracht werden, die 10% der gesamten HNF einnehmen. Für die Geschosshöhe ist ein Orientierungswert von 3.30 m anzunehmen.

Das Erdgeschoss soll mit multifunktionalen Nutzungseinheiten aktiviert werden, um zur erwünschten Durchmischung und Quartiervernetzung beizutragen. Denkbar sind Wohnergänzungsnutzungen (Kinderbetreuung, Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsbüro, zumietbare Bastelräume, Kleinbüros, Wohnateliers, Wohnjoker etc.).

Es wird erwartet, dass die Projekte Vorschläge für frei einteilbare Einheiten unterbreiten, die je nach Lage mehr siedlungsinterne oder externe Bedürfnisse abdecken können. Zu beachten sind für die vorgesehenen Nutzungen geeignete Raumhöhen sowie zugehörige Lagerflächen. Es ist aufzuzeigen, welche Einheiten oder Bereiche mit Anlieferungsmöglichkeiten versehen sind.

### **4.7 Anforderungen Wohnkonzept**

Die Wohnbaustiftung Baden wünscht sich möglichst vielseitige Wohnkonzepte, um einer in Alter und Lebensweise differenzierten Bewohnerschaft Raum zu bieten. Auf dem durch Wohnnutzung geprägten Areal sollen neben Familienwohnungen auch Mehrpersonenhaushalte wie Wohngemeinschaften, Senioren-WGs oder Mehrgenerationenwohnen etabliert werden.

Einerseits sind Familienwohnungen mit konventionellen Grundrissen und 3.5 bis 4.5 Zimmern anzubieten. Andererseits soll sich durch Wohnjoker und zumietbare Zimmer die Wohnsituation verschiedenen Lebensphasen anpassen können.

Wohnjoker erfüllen die Funktion einer minimalen Wohneinheit. Sie sind als Gäste-, Studentenwohnung oder als additive Einheit zu Wohnungen (Mehrgenerationenwohnen) verwendbar und zeichnen sich in letzterem Fall durch die räumliche Nähe zur entsprechenden Wohnung aus. Im Unterschied dazu sind die zumietbaren Zimmer keine ausgestatteten Wohneinheiten sondern abgeschlossene Zimmer, die je nach Bedarf und Lebenslage zu den Wohnungen zugemietet werden können. Es ist vorgesehen insgesamt 12 Wohnjoker anzubieten. Die Anzahl der zumietbaren Zimmer ist projektabhängig zu bestimmen.

Grosswohnungen für Wohngemeinschaften mit bis zu 14 Personen oder Senioren-WGs können durch das Zusammenschalten von 4.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen gebildet werden. Es soll die Möglichkeit bestehen, pro Baufeld je 2 Grosswohnungen unterzubringen.

Um die gemeinschaftliche Funktion und die Gestaltung der Übergänge zu öffentlichen und halböffentlichen Bereichen zu stärken, wird empfohlen, Nutzungen wie Velokeller / Kinderwagenstellplatz und Waschküchen sowie Gemeinschaftsräume nahe dem zentralen Erschliessungsbereich anzubieten.

#### 4.8 Anforderungen Wohnungsmix / Wohnungsgrössen

Um kostengünstigen Wohnungsbau zu erstellen, sind folgende Angaben zu Wohnungsmix und Wohnungsgrössen zu berücksichtigen:

Wohnungstyp	Wohnungsspiegel	HNF m <sup>2</sup>	Ausstattung
Zumietbare Zimmer	projektabhängig		-
1.5-Zimmer-Wohnungen (Wohnjoker)	12 Stck.	30	1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo, WC, Kleinküche
2.5-Zimmer-Wohnungen	10%	55	1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo, WC
2.5-Zimmer-Wohnungen	10%	60	1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo, WC
3.5-Zimmer-Wohnungen	20%	70	1 Nasszelle mit Badewanne oder Dusche, Lavabo, WC
3.5-Zimmer-Wohnungen	20%	80	1 Nasszelle mit Badewanne oder Dusche, Lavabo, WC
4.5-Zimmer-Wohnungen	15%	95	1 Nasszelle mit Badewanne, Lavabo, WC / 1 Nasszelle mit Lavabo, Gäste-WC
4.5-Zimmer-Wohnungen	15%	105	1 Nasszelle mit Badewanne, Lavabo, WC / 1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo, Gäste-WC
5.5-Zimmer-Wohnungen	10%	115	1 Nasszelle mit Badewanne, Lavabo, WC / 1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo, WC
Grosswohnungen	6 Stck.	abhängig von der zusammengeschalteten Wohnung 12 x 4.5 / 5.5 Zi.-Wohnung	

Allfällige Réduits sind in den Flächen inbegriffen. Abweichungen in den Wohnungsgrössen sind +/- 3 m<sup>2</sup> zulässig. Abweichungen bei der prozentualen Verteilung zur effizienteren Strukturierung der Grundrisse sind +/- 5% (von total 100%) zulässig.

Zusätzlich sollen pro Treppenhaus eine Waschküche (12 m<sup>2</sup> Wakü / 2 x 6 m<sup>2</sup> Trockenraum) sowie ein Velokeller / Kinderwagenabstellraum an den Erschliessungsbereich angegliedert werden.

Der Wohnungsspiegel ist nicht pro Baufeld sondern über den gesamten Projektperimeter umzusetzen.

## 4.9 Erschliessung und Parkierung

### Ausgangslage Erschliessung Areal

Der motorisierte Verkehr wird im Moment über die Brisgistrasse ins Areal geführt. Diese reicht bis zu den bestehenden Parkgaragen im nördlichen Teil des Areals. Die Alte Brisgistrasse ist bis zu den Hausnummern 10 und 12 befahrbar, anschliessend ist die Strasse nur für den Langsamverkehr geöffnet.

Im westlichen Teil der Parzelle ist zukünftig der fussläufige Anschluss über die Gleise an die Bruggerstrasse geplant. Zudem soll der Limmatuferweg im Zug der Überbauung des Brisgi-Areals verbessert werden. Beide Vorhaben sind in einer unabhängigen Planung behandelt und nicht Bestandteil des Wettbewerbs. Eine neue Brücke über die Limmat als Verbindung nach Nussbaumen ist vorerst nicht geplant, eine Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt ist aber denkbar.

### Anforderungen an die Erschliessung des Areals

Das Areal soll auch zukünftig durch die bestehenden Strassen erschlossen werden. Die Gestaltung der bestehenden Strassen wird in einer eigenen Planung verfolgt und muss nicht im Wettbewerb bearbeitet werden. Von einer Tieferlegung der Brisgistrasse (gemäss Entwicklungskonzept) ist aus Kostengründen abzusehen. Das heisst, der motorisierte Verkehr wird über die bestehende Brisgistrasse (Abbildung 6, rote Linie) geführt. Ziel ist, die Zufahrt der Tiefgarage im Bereich nördlich der Punkthäuser (Baufeld 1) anzuordnen, damit das restliche Areal soweit wie möglich vom oberirdischen Verkehr frei ist. Es besteht die Möglichkeit den motorisierten Verkehr für die Anlieferung auf der Brisgistrasse weiterzuführen. Die Wege für die Anlieferung sollen möglichst unauffällig geplant werden um die Gestaltung der Allmend nicht zu beeinträchtigen.

Der Langsamverkehr wird das Areal über die Alte Brisgistrasse erschliessen (Abbildung 6, grüne Linie). Damit soll dem Langsamverkehr ein qualitativ hochwertiger Auftritt in das Areal geboten werden. Die Gebäude der Siedlung sowie die Begegnungsräume der drei Baufelder sind sorgfältig untereinander mit Fusswegen zu verbinden. Ein besonderes Augenmerk ist der fussläufigen Anbindung der Brisgistrasse über den Böschungsbereich zu schenken. Das arealinterne Fusswegnetz muss auf die übergeordnete Erschliessung eingehen.

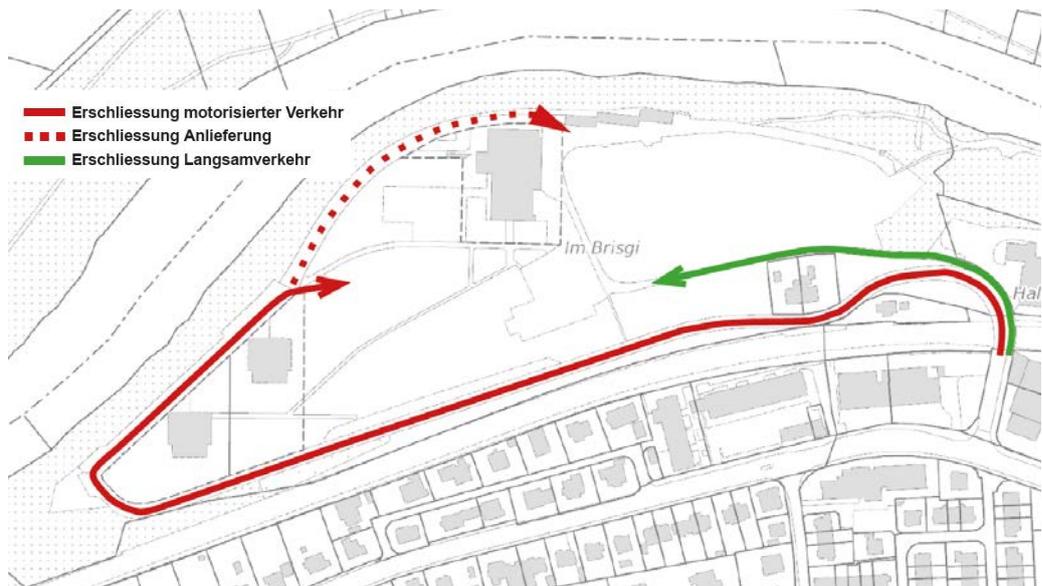


Abbildung 6: Schema Erschliessung  
Brisgi-Areal

### Ausgangslage Parkierung

Die heutigen Baurechtsnehmer verfügen über grundbuchlich gesicherte Parkplätze entlang der Brisgistrasse (siehe Abbildung 7). Für den Wettbewerb ist davon auszugehen, dass die gelb und violett gekennzeichneten Parkplätze entlang der Böschung zur Limmat bestehen bleiben. Die Garagenbauten östlich des Hochhauses, die zentrale Parkierungsfläche südlich des Hochhauses und die grün markierten Parkplätze im Südteil des Areals fallen weg, sodass diese Bereiche überplant werden können. Einige Parkplätze an der Ostseite des Hochhauses können im Zuge der Umgestaltung des Platzes verlegt werden.

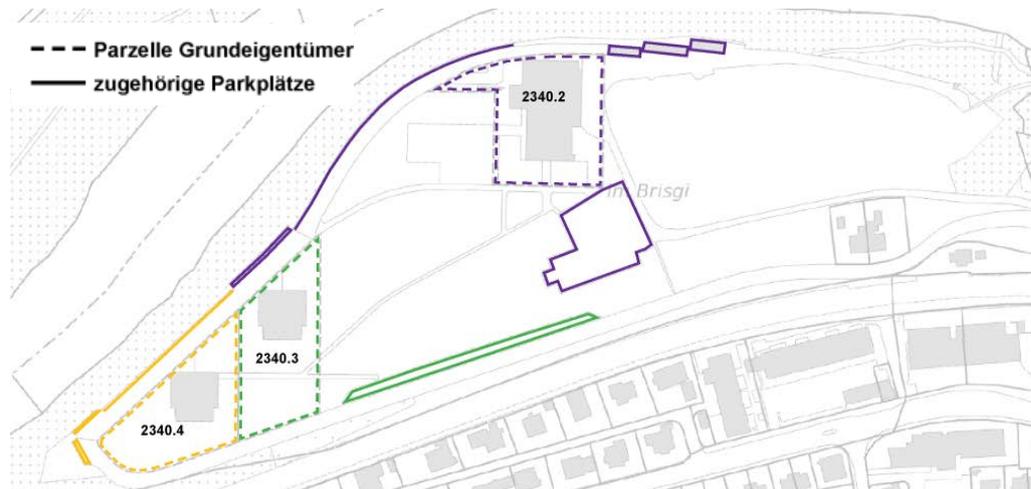


Abbildung 7: Ist-Zustand Baurechtsnehmer (gelb, grün, violett) mit zugeordneten Parkplätzen

### Anforderungen Parkierung

Gemäss § 55 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes sind bei der Erstellung von Bauten genügend Parkfelder zu schaffen. Die Anzahl Parkfelder (Wohnen, Besucher, Kunden, Personal,) wird nach der VSS-Norm SN 640 281 ermittelt (vgl. Wettbewerbsgrundlage (6)). Der Richtwert für Wohnnutzungen beträgt 1 Parkfeld pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche oder pro Wohnung, zuzüglich 10 % Parkfelder für Besucher (daneben sind Regelungen für Dienstleistungen / Personal zu beachten). Die VSS-Norm sieht Reduktionsfaktoren, bezogen auf bestimmte Standorttypen, vor. Vorliegend ist für das Wohnen vom Standorttyp B mit Reduktionsfaktor gemäss Anhang V der BNO auszugehen (zwischen Faktor 0.8 und 1.0 der erforderlichen Anzahl Parkfelder). Zu Gunsten einer qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung und gestützt auf ein Mobilitätskonzept besteht die Möglichkeit, den Faktor auf minimal 0.5 zu reduzieren (vgl. § 62 BNO). Die Wohnbaustiftung Baden strebt diese Reduzierung an. Da die Umsetzung der Reduktion ein Mobilitätskonzept erfordert und somit noch unsicher ist, ist von den Teams auch aufzuzeigen, wie eine Parkplatzreduktion von lediglich 0.8 untergebracht werden kann.

Grundsätzlich sind die Parkplätze für die neue Überbauung in einer Parkgarage im Projektperimeter vorzusehen. Die Umsetzung beider Reduktionsfaktoren (0.5 und 0.8) ist aufzuzeigen. 50 dieser Parkplätze (darunter auch die erforderlichen Besucherparkplätze) sollen allerdings oberirdisch zwischen Brisgistrasse und Bahnlinie realisiert werden (Querparkierung). Die Gestaltung und Anordnung dieser Parkplätze ist aufzuzeigen.

Zusätzlich haben die heutigen Baurechtsnehmer vertragliche Ansprüche auf Parkplätze in der Parkgarage der neuen Überbauung. Deshalb sind 90 weitere Parkplätze in der Parkgarage vorzusehen.

Neu sollen die Parkplätze folgendermassen auf dem Areal untergebracht werden:

Neue Überbauung in Parkgarage	Reduktionsfaktor 0.5 und 0.8 gemäss VSS-Norm (zwei Varianten), abzüglich 50
Neue Überbauung oberirdisch (zwischen Brisgistrasse und Bahnlinie)	50
Heutige Baurechtsnehmer in Parkgarage	90

### **Veloparkierung**

Für die neue Überbauung ist ein Veloabstellplatz pro Zimmer vorzusehen. Eine Aufteilung von 70% Langzeitparkplätze (stufenlos zugänglich, abschliessbar und gedeckt) und 30% Kurzzeitparkplätze (oberirdisch, nahe Hauseingänge) ist sinnvoll. Die Veloräume sollten sich nahe dem Hauseingang und mit räumlichem Bezug zum Erschliessungsbereich befinden.

### **ÖV und Bahnlinie**

Im Rahmen des Kommunalen Gesamtplans Verkehr konnte festgestellt werden, dass langfristig im Fall eines Ausbaus der Bahninfrastrukturen eine S-Bahn-Haltestelle Kappelerhof denkbar ist. Folglich wird im Entwicklungskonzept Brisgi-Areal der erforderliche Raum für eine zweigleisige S-Bahn-Haltestelle ausgewiesen, um künftige Optionen zu ermöglichen.

Für den Wettbewerb werden keine zusätzlichen Bedingungen formuliert. Der erforderliche Raum für eine eventuelle S-Bahn-Haltestelle wird im Moment durch die oberirdische Parkierung entlang der Bahngleise grundsätzlich gesichert.

### **4.10 Aussenraum**

Das Brisgi-Areal ist in der Ausgangslage durch eine starke Topografie geprägt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden stark ab. Im Norden wird das Areal durch die Limmat mit einer abfallenden, bewaldeten Böschung begrenzt. Der westliche Teil der Limmatböschung bis zum Hochhaus Im Brisgi 20 ist als Naturvorranggebiet gemäss übergeordneter Festlegungen auf Basis kommunaler Entwicklungspläne definiert. Hier befinden sich unter anderem Mauerseglerbrutplätze. Im Süden verlaufen die Bahngleise und die Brisgistrasse parallel zueinander und besetzen eine steil vom angrenzenden Stadtquartier zum Areal hin abfallende Böschung. Die Brisgistrasse, auf der südlichen Böschung gelegen, bildet dabei den höchsten Punkt des Areals. Zwischen den Böschungshängen im Norden und Süden ist die Topografie im mittleren Teil eher beruhigt und steigt leicht von Westen nach Osten an. Der Aussenraum des Areals ist derzeit durch einen extensiven Allmendcharakter mit punktuellen Altbaumbestand geprägt.



Abbildung 8: Alte Brisgistrasse und südliche Böschung

### **Anforderungen Aussenraum**

Die Umgebung soll eine robuste Struktur aufweisen, die es den zu erwartenden Nutzergruppen ermöglicht, sich die Aussenräume differenziert anzueignen. Gewünscht ist ein zusammenhängender, gut organisierter Freiraum, der vielseitige Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersklassen aufweist. Das Projekt soll den Prinzipien einer naturnahen Siedlungsumgebung folgen.

Die Anforderungen des Aussenraums sind in den Festlegungen des Entwicklungskonzepts formuliert. Der Öffentlichkeitsgrad des Aussenraums ist unter Berücksichtigung der Erdgeschossnutzung abzustufen und wird entsprechend mit einem hierarchisch aufgebauten Wegenetz unterstützt. Denn jedes Baufeld soll einen Merkpunkt zur Begegnung erhalten. Halböffentliche Freiräume zwischen den Baufeldern (Korridore) erhöhen die räumliche Durchlässigkeit und verknüpfen die Baufelder mit der umgebenden Landschaft. Die Korridore weisen Funktionen zur ökologischen Vernetzung der Lebensräume auf und sind entsprechend zu strukturieren. Gemeinschaftliche und öffentliche Bereiche sollen zwischen dem Siedlungsrand und der bewaldeten Limmatböschung als offene, allmendartige Flächen gestaltet werden. Die Allmendflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum lebendigen Quartier und verfügen über hohe Begegnungs- und Aneignungsqualitäten. Dabei stellt die Gestaltung der Allmendflächen eine wichtige Aufgabe bei der Konzepterarbeitung dar. Der Übergang zwischen den Baufeldern und der gemeinschaftlichen «Allmend» soll als «grüne» und offene Situation gestaltet werden.

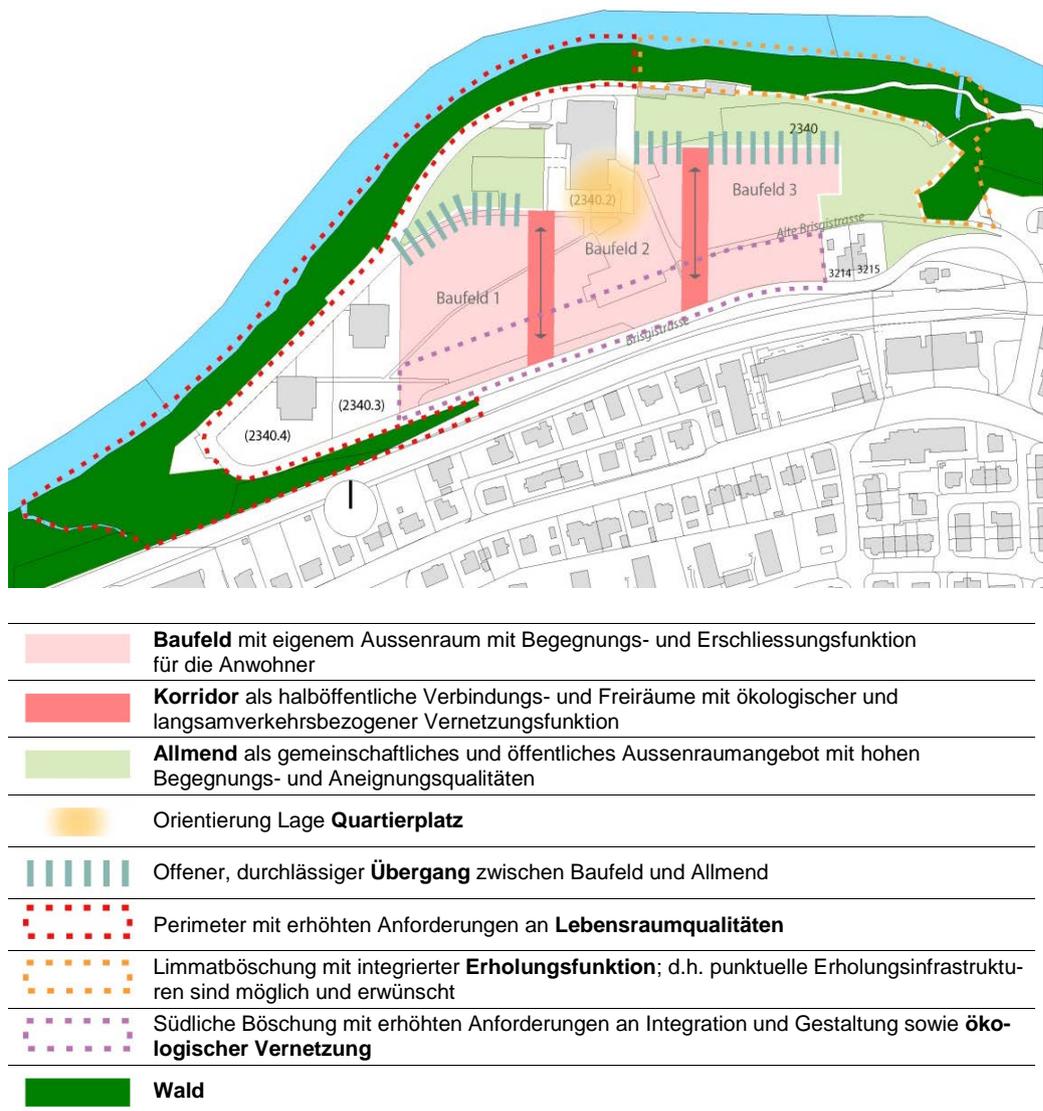


Abbildung 9: Aussenraumplan Brisgi-Areal

Zwischen dem Baufeld 2 und dem Hochhaus der Parzelle 2340.2 ist ein zentraler Quartierplatz vorzusehen, der Begegnungen zwischen den Bewohnern ermöglicht. Die Umsetzung eines solchen Platzes ist von den verschiedenen Eigentümern abhängig. Die Platzgestaltung ist deshalb unabhängig von den Baufeldern in einer einfachen und gut veränderbaren Form zu entwickeln. Das Bauprojekt ist so auszugestalten, dass es auch ohne diesen Platz funktioniert. Wenn für die Platzgestaltung bestehende Parkplätze entfallen sollten, ist in der unmittelbaren Umgebung des Hochhauses Ersatz vorzusehen.

Die bestehende Böschung im südlichen Teil des Areals soll als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und als Trittstein für die ökologische Vernetzung entwickelt und gestaltet werden. Auf den Einsatz von Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten. Ihre Höhe darf 1.5 m nicht überschreiten. Es ist eine hohe qualitätsvolle gestalterische und ökologische Lösung zu erarbeiten, die eine angemessene Verbindung zwischen Brisgistrasse und zukünftiger Bebauung herstellt.

Die Limmatböschung ist im westlichen Teil aufgrund der Sicherung der Brutplätze des Mauerseglers aus dem Bearbeitungsperimeter ausgeschlossen. Auch die Fortsetzung des Waldbereichs um die westliche Arealecke ist nicht in die Gestaltung einzubeziehen. Hier werden durch die geplante Fussgänger-Passerelle gewisse Eingriffe nötig sein. Der östliche Teil der Böschung ist neben dem bestehenden Veloweg in Richtung Baden für punktuelle Infrastrukturen zur Erholungsnutzung verfügbar (z.B.

Bänke, Feuerstelle). In diesem Bereich soll auch ein Limmatsteg zum anderen Ufer im Rahmen gemeindeübergreifender Entwicklungsüberlegungen geprüft werden. Diese Prüfung ist nicht Bestandteil des Wettbewerbs, sondern einer weiterführenden Planung.

Die Integration von einem dem Konzept angemessenen gärtnerischen Angebot im Sinne von Gemeinschaftsgärten für die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner wird explizit gewünscht. Ein solches Angebot ist - je nach gestalterischer und betrieblicher Ausformulierung - innerhalb der Baufelder oder im Bereich der Allmend denkbar.

#### **4.11 Energieversorgung**

Das Brisgi-Areal ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Eine Fernwärmeversorgung besteht nicht. Das Areal liegt laut Erdwärmekarte im Nutzungsgebiet 3. Grundwasserpumpen sind möglich, die Grundwassermächtigkeit beträgt 10 bis 20 m.

Im Wettbewerb wird eine erste Aussage zum Energiesystem erwartet. Es ist deshalb nötig, die notwendigen Flächen für Technikzentralen, Infrastruktur (z.B. Pellets-lager) oder Platzbedarf in der Umgebung (z.B. Sondenfelder, Grundwasser-Brunnen) im Projekt vorzusehen. Die definitive Evaluation der Energiesysteme erfolgt dann im Vorprojekt. Solarnutzungen sollen ergänzend zum Energiesystem vorgesehen werden. Vorschläge für die Nutzung der Dächer und Fassaden für solare Nutzung (als Wärme oder als Strom) werden begrüsst. Diese Solarnutzungen erweitern die Möglichkeiten zur Erreichung eines hohen Energiestandards.

#### **4.12 Baugrund und Hochwasser**

Grundwasserabklärungen der Firma Jäckli AG aus Baden haben ergeben, dass auf dem Brisgi-Areal, dessen Oberflächenkoten sich zwischen 360 und 350 m.ü.M. befinden, bis zu einer Tiefe von 343 m.ü.M. in den Untergrund gebaut werden darf (Berücksichtigung des Grundwasserspiegels). Der Baugrund wird als sehr gut tragfähig beurteilt. Eine vorhandene Aufschüttung aus den 1950er Jahren wird aber als setzungsempfindlich eingestuft. Vor Planung eines konkreten Bauprojekts wird empfohlen, die künstliche Auffüllung vorab detailliert zu untersuchen. Sobald ein definitives Bauprojekt vorliegt, müssen gegebenenfalls weitergehende Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Ein Teil des westlichen Brisgi-Areals ist im Zonenplan als hochwassergefährdetes Gebiet bezeichnet (Überlaufgebiet für den Bach Stockmattgrabe). Gemäss kantonaler Gefahrenkarte Hochwasser handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Gefährdung. Entsprechende Anforderungen sind im späteren Bauprojekt zu berücksichtigen.

#### **4.13 Hindernisfreies Bauen**

Bei Bauten und Anlagen sind die Bedürfnisse und Rechte behinderter Menschen seit dem 1. Januar 2004 nach dem neuen Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) zu beachten. Die zu projektierenden Bauten müssen ausnahmslos der neuen Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten entsprechen. Für den Strassen- und Aussenraum gilt VSS-Norm SN 640 075 «Hindernisfreier Verkehrsraum».

Die Norm SIA 500 ist zu bestellen über: [distribution@sia.ch](mailto:distribution@sia.ch) oder [www.sia.ch/shop](http://www.sia.ch/shop).

Der Ordner «hindernisfrei-bauen.ch» mit sämtlichen Broschüren und Merkblättern zum hindernisfreien Bauen kann unter folgender Adresse bestellt werden:

Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen  
Kernstrasse 57, 8004 Zürich  
Tel. 044 299 97 97, Fax 044 299 97 98  
Mail: [info@hindernisfrei-bauen.ch](mailto:info@hindernisfrei-bauen.ch)  
Internet: <http://www.hindernisfrei-bauen.ch>

Das Areal und die Überbauung sollen hindernisfrei ausgestaltet werden. Alle Gebäude müssen über Wege mit einem harten Belag und maximal 6% Neigung erreichbar sein. Zu beachten ist, dass die Brisgistrasse in den ersten 80 m ab der Strassenbrücke über die Bahnlinie ein Gefälle von ca. 7.5% aufweist. Dieses Gefälle ist aufgrund der Brücke und der steilen Topographie nicht zu vermeiden.

#### 4.14 Lärmschutz

Das Areal liegt in der Empfindlichkeitsstufe II. Massgebend für die Beurteilung sind die Immissionsgrenzwerte (IGW), d.h. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Für gewerblich genutzte Räume liegen die Grenzwerte jeweils fünf dB(A) höher. Im Süden des Areals ist ein lärmvorbelasteter Korridor ausgeschieden, für welchen die Empfindlichkeitsstufe III (mit IGW 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) gilt (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Lärmvorbelastete, d.h. aufgestufte Gebiete

Die beiden relevanten Lärmquellen bilden die Bahnlinie Baden-Turgi und die Kantonsstrasse Bruggstrasse, deren Wirkungen jeweils separat betrachtet werden (Eisenbahnlärm und Strassenlärm). Beide verlaufen südlich entlang des Areals.

Zwischen der Bruggstrasse und dem Areal liegen die Bahnlinie und eine bis zwei Häuserzeilen. Aufgrund des kantonalen Grobkatasters (siehe Abbildung 11) und der darin noch nicht berücksichtigten Hinderniswirkung der bestehenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass auf dem Brisgi-Areal keine Grenzwertüberschreitungen aufgrund des Strassenlärms auf der Bruggstrasse auftreten.

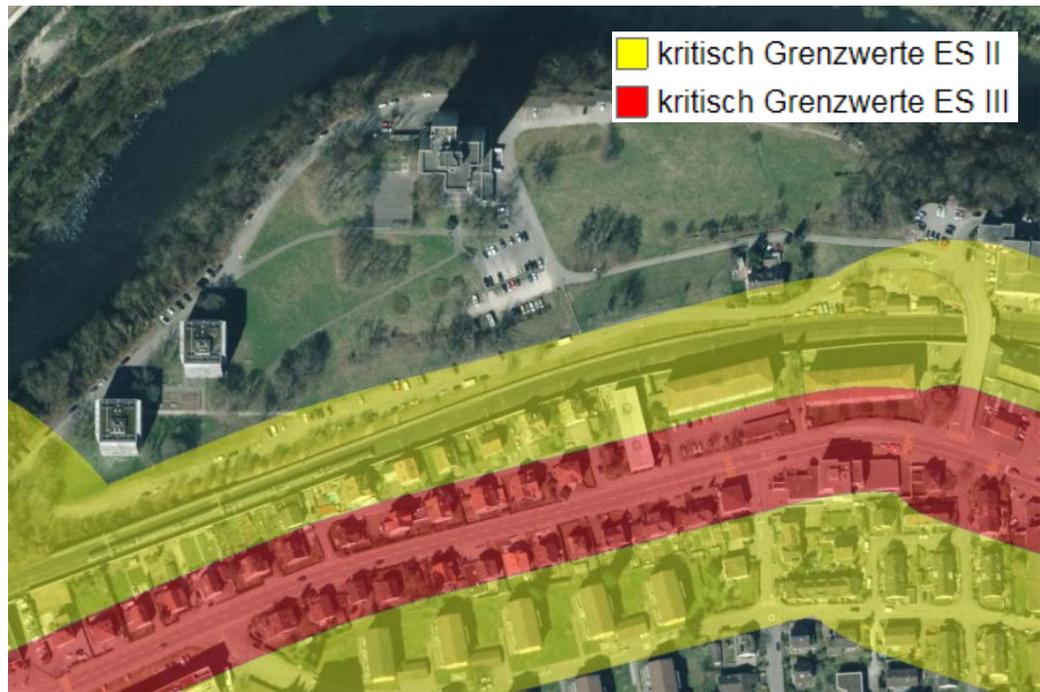


Abbildung 11: Strassenlärm Grobkataster; in den farbigen Bereichen kann der IGW von ES II (gelb) bzw. III (rot) überschritten werden.

Für den Schutz vor dem Bahnlärm wurde in den Jahren 2008-2009 die Lärmschutzwand 9 mit einer Länge von 180 m realisiert (Abbildung 12). Diese schliesst an die Lärmschutzwand 8 der SBB mit einer Länge von 178 m an. Die beiden Lärmschutzwände weisen gesamthaft eine Länge von 358 m auf; die Höhe beträgt 2 m ab Schienenoberkante.

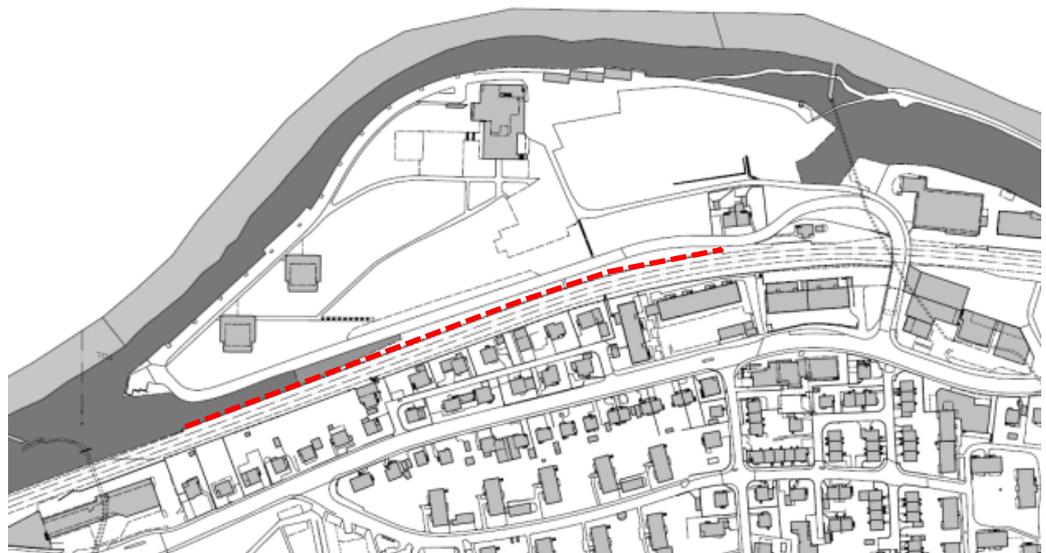


Abbildung 12: Ausdehnung der bestehenden Lärmschutzwände.

Im Rahmen der Sondernutzungsplanung (Projekt "sieben") der 1990er-Jahre wurde in einem Lärmgutachten (creato, 1. Februar 1999) die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen überprüft. Die in diesem Lärmgutachten angenommenen Eisenbahnlärmemissionen liegen höher als die Werte im Emissionsplan 2015, womit die im Gutachten berechneten Lärmbelastungen an den Gebäuden für eine grobe Beurteilung nach heutigen Verhältnissen hinzugezogen werden können. Mit einer Lärmschutzwand

nach ungefähr heutiger Ausdehnung konnte im damaligen Gutachten gezeigt werden, dass bestehende und neue Bauten auf dem Areal grösstenteils ausreichend geschützt werden können. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte können unter anderem in den oberen Geschossen von Gebäuden im östlichen Bereich des Areals auftreten, der zum Teil ausserhalb des Wirkungsbereichs der Lärmschutzwand liegt.

Im Wettbewerbsprojekt ist auf die vorliegende Lärmsituation Rücksicht zu nehmen. Mit einer angepassten Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung ist sicherzustellen, dass die Grenzwerte in den lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Die Erstellung eines formalen Lärmgutachtens mit den notwendigen Nachweisen erfolgt im Rahmen des späteren Bauprojekts.

#### **4.15 Zivilschutz**

In der Stadt Baden besteht keine Pflicht zur Erstellung von Schutzräumen. Demzufolge müssen im Rahmen des Wettbewerbs keine Schutzräume nachgewiesen werden.

#### **4.16 Ökologische Nachhaltigkeit**

Es ist der Bauherrschaft wichtig, dass die Projekte nachhaltig in allen Dimensionen sind. Damit ist auch die Sicht aus Umwelt- und Klimasicht wichtig. Die Bauten sollen insbesondere Energie- und Ressourceneffizient geplant und erstellt werden, sowie im laufenden Betrieb möglichst geringe Emissionen erzeugen. Um auf der Stufe Wettbewerb phasengerechte Aussagen zu machen, sollen insbesondere die Baukörper im Fokus stehen. Es ist anzustreben, kompakte Baukörper mit geringen Einschnitten und wenig komplexer Abwicklung zu erstellen. Weiter sollen diese Baukörper effizient genutzt werden, d.h. mit guter Flächeneffizienz möglichst attraktiven Wohnraum generieren. Diese Aspekte sind sowohl aus ökologischer, energetischer aber auch ökonomischer Sicht vorteilhaft. Die Gebäudekörper sollen so entwickelt werden, dass ein Optimum zwischen Energie-Effizienz, passiver Solarwärme in der Heizsaison aber auch sommerlichem Wärmeschutz ermöglicht wird. Die Gebäude sollen im Innern so entwickelt werden, dass Nasszellen und Steigzonen übereinander liegen und sinngemäss erschlossen werden können.

Die Gebäude sollen so materialisiert werden, dass durch die zu verbauenden Materialien möglichst geringe Energie- und Umweltauswirkungen erfolgen. Grundsätzlich sind Bauteile in Leicht- oder Holzbauweise gegenüber Massivbauten bevorzugt, ein sinnvoller Anteil an Glas und Metall ebenfalls ein Vorteil. Im Innenausbau gelten die Anforderungen von eco-bau, resp. dem Minergie-Eco Label.

Der Standard Minergie ist im Rahmen Gestaltungsplan vorgeschrieben. Um jedoch die Ziele betreffend ökologischer Nachhaltigkeit auch in der weiteren Planung einfließen, begleiten und überprüfen zu lassen, strebt die Bauherrschaft das aktuell gebräuchlichste der anspruchsvollen Labels an, den Standard Minergie-P-Eco. Ob weitere oder andere qualitativ gleichwertige Labels (z.B. SNBS, 2000-Watt-Areal, etc.) angestrebt werden, wird im Rahmen Vorprojekt geklärt.

#### **4.17 Wirtschaftlichkeit**

Der Wirtschaftlichkeit des Projekts bezüglich Investitions-, Unterhalts- und Betriebskosten kommt grosse Bedeutung zu. Die Entwürfe sollen mit kompakten Volumen, einfachen Konstruktionen und wertigen Materialien ein Projekt gewährleisten, das in Erstellung, Betrieb und Unterhalt sowohl günstig als auch robust ist. Um ihren Auftrag zu erfüllen, muss sich die Wohnbaustiftung Baden am unteren Rand möglicher Erstellungskosten für Neubauten bewegen. Deshalb sind einerseits die Wohnungsgrössen gemäss Raumprogramm einzuhalten und andererseits kostentreibende Elemente

(komplizierte Konstruktionen, teure Materialien, aufwändige Gebäudeformen) zu vermeiden.

Den Wirtschaftlichkeitsberechnungen liegt ein Zielwert von 3'800.-/m<sup>2</sup> HNF (Benchmark BKP 1-5 inkl. MwSt. ohne Tiefgarage) zu Grunde. Damit dieser Wert erreicht werden kann, werden für die Umsetzung folgende Hinweise zur Umsetzung des Neubaus gegeben.

- Ein mässiger Fensteranteil reduziert Kosten und sommerliche Überhitzungsprobleme (< 25% / m<sup>2</sup> Fassadenfläche)
- Eine effiziente Tageslichtnutzung erhöht den Wohnkomfort und senkt den Energieverbrauch für Beleuchtung. Geschickt angeordnete Fenster und die Vermeidung von Beschattungen durch Baukörper und Balkone erhöhen die Effizienz der verglasten Bereiche. Ziel sind attraktive, gut belichtete Wohnungen mit hoher Qualität.
- Generell sind einfache Tragstrukturen und mässige Spannweiten vorteilhaft für die Reduktion der grauen Energie und der Erstellungskosten.
- Unterirdische Volumen sind teuer und brauchen grosse Mengen graue Energie. Sie sollen möglichst kompakt gestaltet werden. Eine Verlagerung von Nebenflächen in die rückwärtigen Hangbereiche ist eine Massnahme, um die unterirdischen Volumen zu reduzieren.
- Klar strukturierte Grundrisse und durchgängige Erschliessungen vereinfachen die Installationen und die Schachtkonzepte.

Folgende Richtwerte gelten als grobe Richtschnur:

- Verhältnis Gebäudevolumen zu Geschossfläche: GV oberirdisch/GF oberirdisch 2.9 - 3.0 (GF gemäss SIA 416: allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen)
- Verhältnis beheizte Gebäudehülle (inkl. unterirdischen Volumen) zu Geschossfläche (ohne Autoeinstellhalle):  
Hülle/GF < 0.8
- Verhältnis vermietbare Fläche zu Geschossfläche: VNF/GF > 0.75 (vermietbare Nutzfläche VNF = Hauptnutzfläche HNF + vermietbare Nebennutzfläche NNF (ohne die gesetzlich vorgeschriebenen Keller-/Abstellflächen; Garagen; Kenndaten gemäss SIA 416))

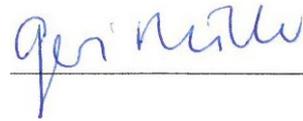
## 5 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht genehmigt.

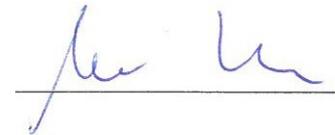
**Baden, 7. April 2016, das Preisgericht:**

### Sachpreisrichter

Geri Müller (Vorsitz)

  
\_\_\_\_\_

Andreas Hofer

  
\_\_\_\_\_

Pascal Roth (Ersatz)

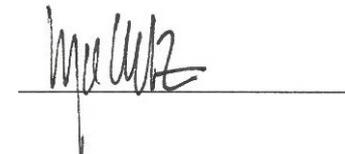
  
\_\_\_\_\_

### Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Ursina Fausch

  
\_\_\_\_\_

Ingo Golz

  
\_\_\_\_\_

Jakob Steib

  
\_\_\_\_\_

Barbara Neff (Ersatz)

  
\_\_\_\_\_

**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11  
F +41 56 460 91 00**