



GV Stockwerkeigentümerschaft Im Brisgi 20

vom 24. April 2017 - Aula Schulhaus Kappelerhof

Die Wohnbaustiftung

- ❖ Entstanden aus der städtischen Wohnbaustrategie 2010:
 - > Engagement für ein differenziertes Wohnangebot
 - > Auftrag für eine vielfältige soziale Durchmischung
- ❖ Gründung: 2012
- ❖ Eigenkapital: 10 Mio. Franken
- ❖ Stiftungsrat: Fachleute aus den Bereichen Architektur, Immobilien, Finanzen und Recht
- ❖ www.wohnbaustiftung-baden.ch

Grundsätze

- ❖ Stiftungszweck:
 - > Schaffung von qualitativ hochwertigem
 - > preisgünstiger Wohnraum, insbesondere für Familien
- ❖ Stiftungsziele:
 - > Generationenübergreifendes Zusammenleben
 - > für Menschen aller Altersgruppen
 - > Ermöglichung unterschiedlicher Wohnformen
- ❖ Nicht gewinnorientiert:
 - > Vermietung zur Kostenmiete

Entwicklung im Brisgi

- ❖ Altes und Neues sollen sich entwickeln können
 - > Gesamtentwicklung sichert ein gutes, attraktives Quartierleben
- ❖ soziale Aspekte und das Zusammenleben wichtig
- ❖ hohe Flächen- und Energieeffizienz der Bauten
(um günstige und nicht billige Wohnungen zu erhalten)
- ❖ Ziel sind qualitativ gute Wohnungen
(um neue Quartierbewohnende anzusprechen)

Entwicklung im Brisgi

- ❖ Angebote für verschiedene Einkommensgruppen
- ❖ Schwerpunkt Familienwohnen mit Kindern
 - > ergänzt durch kleinere Wohnungen
 - > schaffen von flexiblen Angeboten
 - > umsetzen von Belegungsvorschriften
- ❖ Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und verbessern Zugang zum Limmatuferweg
- ❖ Reduktion von Motorfahrzeugen (gemäss Auflagen im Baurechtsvertrag)

Terminplan

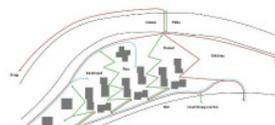
- ❖ **2016** Architekturwettbewerb
- ❖ **2017/18** Projektüberarbeitung und Gestaltungsplan
Zusammenarbeit mit den Nachbarn
 - > Quartierplatz
 - > Parkierung
- ❖ **2019** Baugesuch
- ❖ **2020** Baubeginn
- ❖ **2022** nach 2 Jahren Bauzeit frühester Bezug



Residential Program and Overall



Overlaid with Site Plan



Site Plan

Site Plan



Residential Program and Overall



9

Kommunikation

Arbeitsgruppe Planung Brisgi-Areal

- ❖ Andjelka Akrap
- ❖ Prof. Dr. Robert Fechtig
- ❖ Kurt Hartmann
- ❖ Lydia Ponekovic
- ❖ Hanko Huljak

Wohnbaustiftung

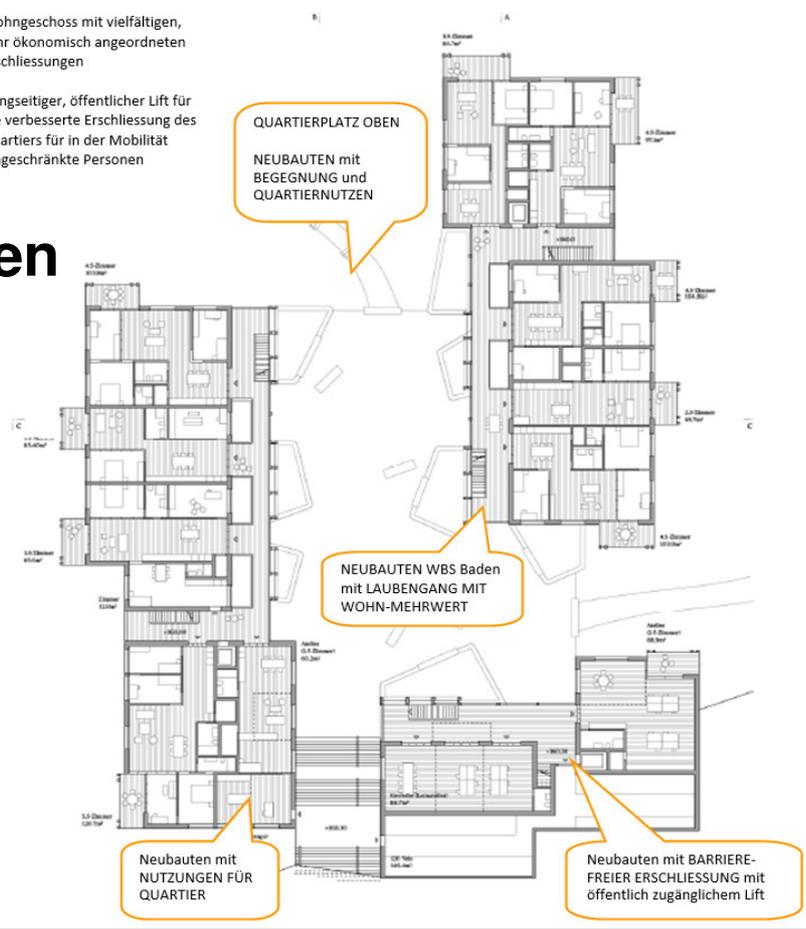
- ❖ Adrian Rehmann, Stiftungsrat
- ❖ Geri Müller, Stiftungsrat
- ❖ Michael Heiserholt, Stadt Baden

www.wohnbaustiftung-baden.ch

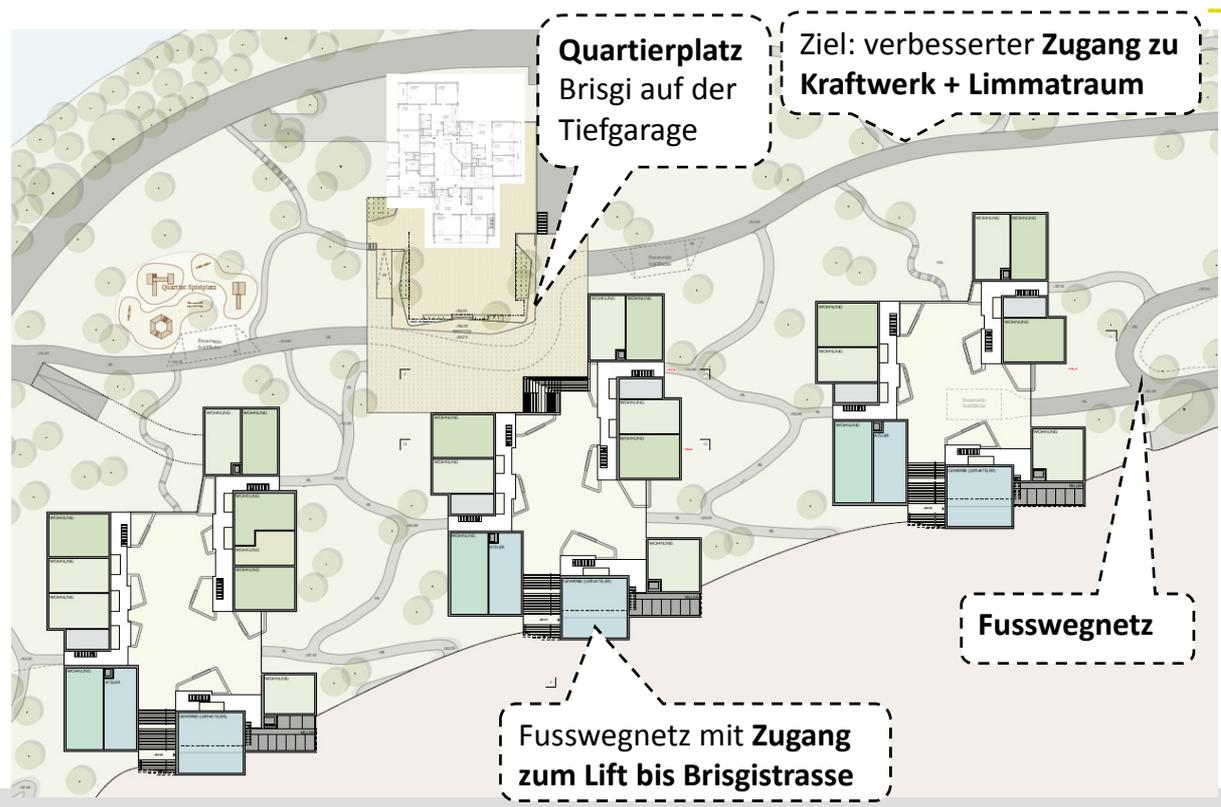
WOHN
BAU
STIFTUNG
BADEN

Konzept Neubau Wohnungen Freiraum

Wohngeschoss mit vielfältigen, sehr ökonomisch angeordneten Erschliessungen
 Hangseitiger, öffentlicher Lift für die verbesserte Erschliessung des Quartiers für in der Mobilität eingeschränkte Personen

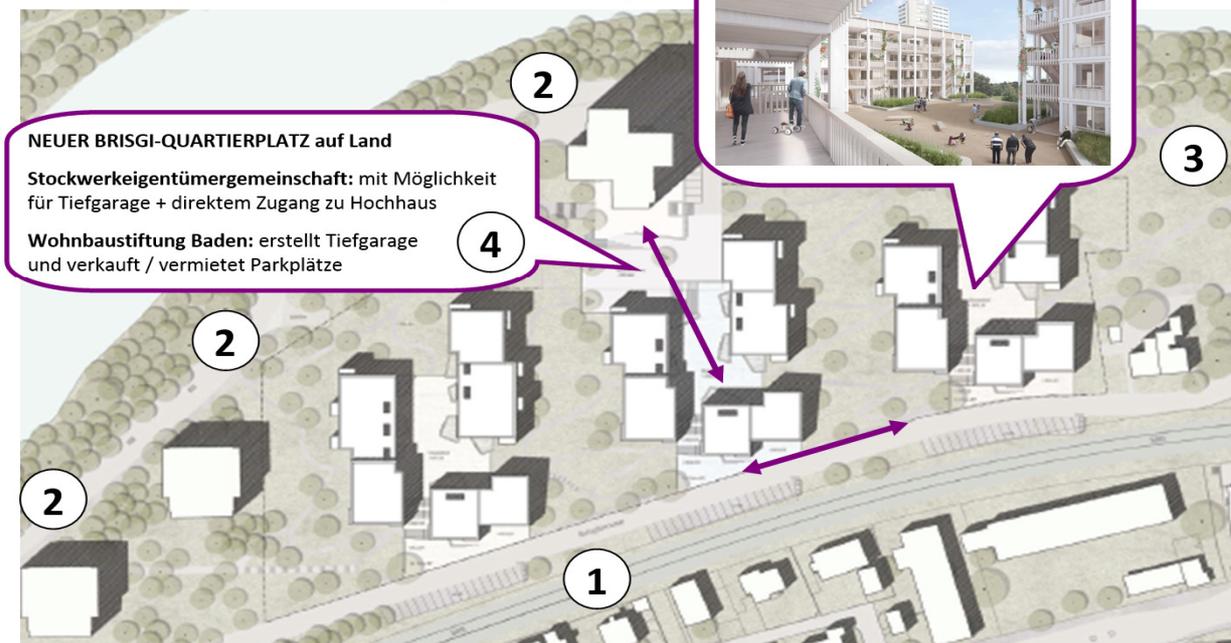


Gute Freiräume erhöhen Qualität



Einbindung HOCHHAUS STWEG mit Zugang Brisgistrasse via Lift Neubau

Plan Quartierplatz
zwischen Wohnhochhaus und Neubauten (Plan Wettbewerb)



NEUER BRISGI-QUARTIERPLATZ auf Land

Stockwerkeigentümergeinschaft: mit Möglichkeit für Tiefgarage + direktem Zugang zu Hochhaus

Wohnbaustiftung Baden: erstellt Tiefgarage und verkauft / vermietet Parkplätze

Mögliche Ansicht INNENHOF „Cluster“:



13

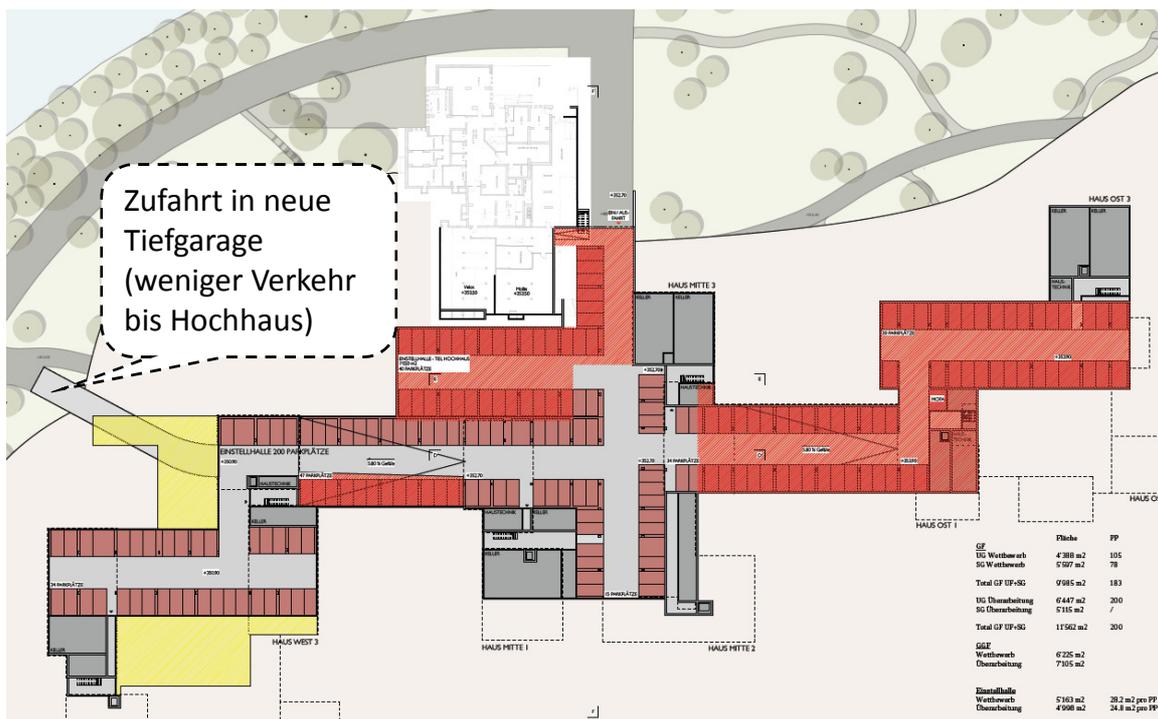
Kooperation mit Stockwerkeigentümerschaft / STWEG

- ❖ **Quartierplatz** als Bindeglied und zur Stärkung des Quartiers
> Kooperation mit STWEG Hochhaus
- ❖ **Klärung Parkplatzfrage(n)**
 - > Sicherung Pflichtparkierung
 - > 94 Wohnungen = 94 Parkplätze
 - > Parkplatz Besucher 10% = 10 PPL
 - > Minimum 104 Parkplätze (HEUTE)
 - > Heute vorhanden 33 Parkplätze
- ❖ **Zwang zur Aufhebung** Garagen und PPL Vorplatz durch Baukonsortium

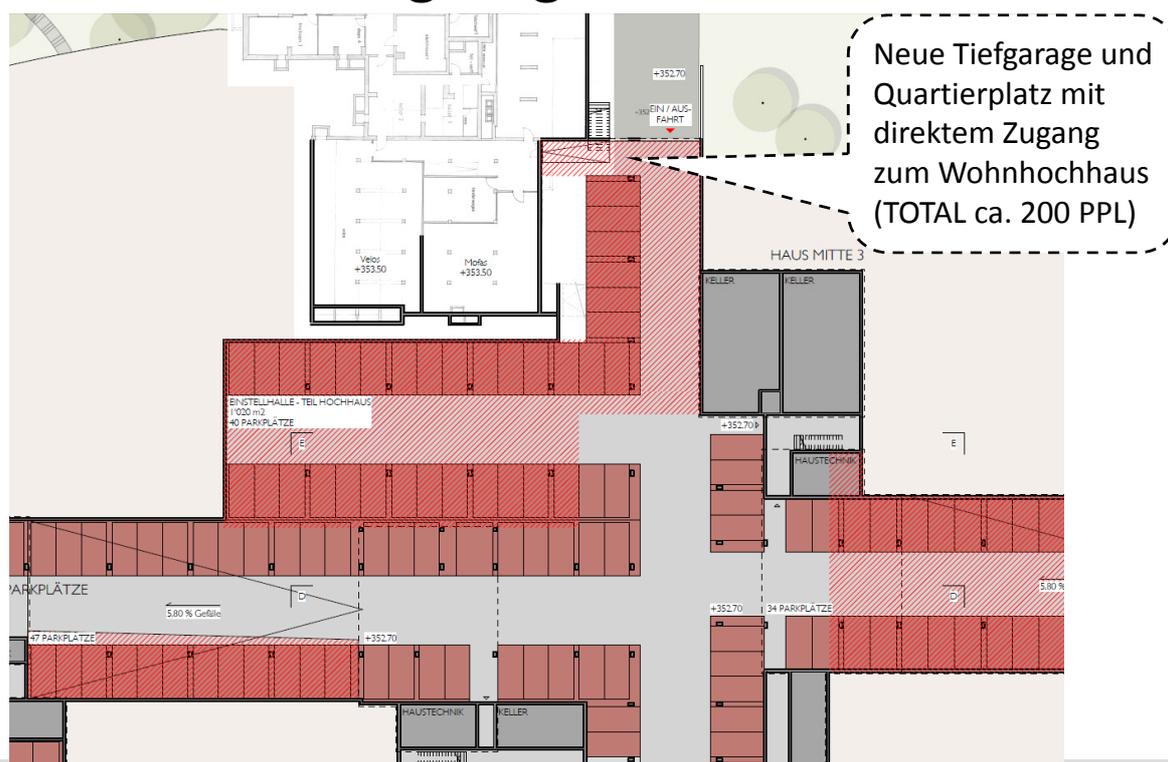


14

Tiefgarage mit 200 Plätzen möglich zu Selbstkosten ohne Land (Baurecht)



Möglichkeit Zugang Hochhaus direkt aus Tiefgarage



Parkierung Aussen: Limmat / Vorplatz

Plan heutige Parkierungen
Plan aus dem Grundbuchvertrag Stadt Baden mit Handwerkerkonsortium

1

- 52 Parkplätze Punkthäuser Casarta
- Angebot verschieben auf andere Strassenseite durch Neubauten Wohnbaustiftung

2

- 23 Parkplätze für Punkthäuser Casarta
- Parkplätze mit Eintrag im Grundbuch gesichert

3

- 18 Garagen in Boxen
- Zu entfernen durch Handwerkerkonsortium

4

- 36 Parkplätze für Wohn-Hochhaus (+ 23 externe)
- Umzug in neue Tiefgarage (Miete oder Eigentum)
- Neu Standort Quartierplatz

2

- 33 Parkplätze für Wohnhochhaus mit Eintrag im Grundbuch gesichert
- verkauft an Stockwerkeigentümer (teilweise vermietet)

Parkierung Aussen

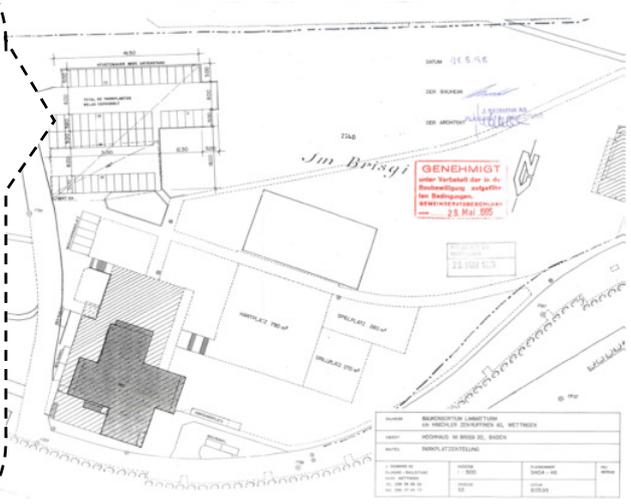
- > entlang Limmat – unbefristet und verkauft
- > Vorplatz – befristet an Konsortium – Recht Kauf Ersatz

«Die Baurechtsnehmer erhalten das Recht, auf Parzelle 2340 innerhalb des im Servitutplans rot umrandeten Bereichs auf eigene Kosten maximal 160 oberirdische Autoabstellplätze zu errichten und bis zur Realisierung einer Neuüberbauung auf diesem Bereich von Parzelle 2340 entschädigungslos zu betreiben.»

Grundbuchamt Baden, Öffentliche Urkunde, errichtet von Dr. jur. Fridolin Biland, Baden (14.03.1994, S17-18)

Das Recht zur befristeten Parkplatzbenützung erlischt bei Realisierung einer Neu-Überbauung gemäss Servitut:

„Das Recht auf Betreibung des oberirdischen Parkplatzes (...) erlischt diesfalls.“



Ergebnis Umfrage Parkierung

- ❖ 54 von 86 Angeschriebenen haben Talon zurückgeschickt = **Teilnahme von 63 %**
- ❖ Wie viele Parkplätze werden benötigt?
 - > Etwas mehr als **1 Parkplatz pro Wohnung**
 - > Summe entspricht nötiger **Pflichtparkierung = OK**
- ❖ Die meisten sind zufrieden mit dem heutigen Zustand der Parkplätze

Ergebnis Umfrage Parkierung

- ❖ Interesse an Kauf Tiefgaragenplatz
 - > **JA 39 %**
 - > **EVENTUELL 26 %**
 - > **NEIN 30 %**
 - > **KEINE ANGABE 5 %**
- ❖ Bereitschaft 30 bis 36'000 Fr. zu zahlen (45 Angaben)
 - > **JA 24 %**
 - > **EVENTUELL 29 %**
 - > **NEIN 47 %**
 - > ... **ABER ANDERER PREIS: Durchschnitt 25'400 CHF**

Ergebnis Umfrage Parkierung

- ❖ Parkplätze Limmatböschung (20 Angaben)
Verkauf für 6'000 CHF?
 - > **JA 15 %**
 - > **EVENTUELL 50 %**
 - > **NEIN 35 %**

- ❖ Bereitschaft Tausch Parkplatz Limmatböschung für
24 bis 30'000 CHF zu zahlen (17 Angaben)
 - > **JA 18 %**
 - > **EVENTUELL 35 %**
 - > **NEIN 47 %**
 - > **... ABER ANDERER PREIS: Durchschnitt 16'500 CHF**

Umfrage: Anliegen und Fragen

- ❖ Langjährige Mietzahlungen und jetzt Kauf Parkplatz
> unfair
- ❖ Tiefgaragenplätze sind eher zu teuer
- ❖ Tiefgaragenplätze sollten in Hochhausnähe sein
- ❖ Pro Wohnung müsste mindestens 1 Parkplatz
vorhanden und mietbar sein
- ❖ Mobilitätskonzept durch Stockwerkeigentümer würde
begrüsst
- ❖ Genügt eine Tiefgaragenebene?
- ❖ Tiefgaragenplätze sollten Steckdosen für Elektroautos
haben
- ❖ Quartierplatz wird in Frage gestellt

Weiteres Vorgehen

- ❖ Entscheid Vorleistung Stadt / Wohnbaustiftung für Planungsarbeiten Tiefgarage
- ❖ Projektierung Tiefgarage mit den neuen Zahlen (anhand Bedürfnissen STWEG Hochhaus und CASARTA)
- ❖ Kontaktaufnahme mit Eigentümern von Parkplätzen
 - > Verkaufsbereite an Limmatböschung (Zugang Limmat)
 - > Eigentümer gedeckte Parkplätze bei Eingang Veloraum
- ❖ Entscheid GV STWEG HOCHHAUS zu
 - > Tiefgarage (Miete/Kauf, Näherbaurecht direkter Zugang)
 - > Parkierung (Limmatböschung mit Zugang Limmatraum)
 - > Quartierplatz und Zugang Brisgistrasse (Näherbaurecht)

FRAGEN und DISKUSSION

