

Areal Brisgi

in Baden, Kappelerhof
Testplanung



Schlussbericht

Baden ist.

Stadt Baden

Entwicklungsplanung

Roter Turm

Rathausgasse 5

Postfach

CH-5401 Baden

Telefon +41 (0)56 200 82 90

entwicklungsplanung@baden.ag.ch

www.baden.ch

Externe Projektleitung

Ernst Basler + Partner AG

Mühlebachstrasse 11

CH-8032 Zürich

Baden, September 2012

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzungen und Fragestellungen	5
1.3	Nachhaltige Quartierentwicklung	6
1.4	Planungsverfahren	6
2	Rahmen und Ablauf des Verfahrens	7
2.1	Auftraggeberin	7
2.2	Beurteilungsgremium	7
2.3	Teamauswahl	8
2.4	Startveranstaltung	8
2.5	Zwischenworkshop	9
2.6	Partizipation der Bevölkerung	9
2.7	Schlussworkshop und Schlussbesprechung	9
3	Beurteilung der nachhaltigen Quartierentwicklung	10
3.1	Betrachtung der Projekte	10
3.2	Weiteres Vorgehen	10
4	Allgemeine und projektspezifische Würdigung	12
4.1	Team 1: Egli Rohr Partner AG, Architekten, Baden-Dättwil Hager Partner AG, Zürich	12
4.2	Team 2: Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich	15
4.3	Team 3: KCAP Architects & Planners, Zürich Robin Winogron Landscapsarchitekten, Zürich	18
5	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	21
6	Weiteres Vorgehen	22
7	Genehmigung	23

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal Brisgi ist eines der fünf Teilgebiete des Quartiers Kappelerhof. Das Areal liegt nordwestlich der Innenstadt Baden und erstreckt sich in langgezogener Form stadtauswärts in Richtung Turgi. Es ist mit rund 6,5 ha eine der letzten grösseren Baulandreserven und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden. Die beträchtliche Entwicklungsreserve soll nun aktiviert werden.

Aus diesem Grund wurde das hier beschriebene Testplanungsverfahren durchgeführt, das der Stadt Baden gesamtheitliche Ideen für eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets liefern soll. Im Anschluss daran wird ein Entwicklungskonzept erarbeitet und auf dieser Grundlage ein Projektwettbewerb durchgeführt. Ein grösserer Anteil der zu planenden Bauten wird durch eine öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Baden realisiert, die extra zu diesem Zweck gegründet wird. Der Einbezug weiterer gemeinnütziger Bauträger ist möglich.



Orthofoto Areal Brisgi

1.2 Zielsetzungen und Fragestellungen

Die Stadt Baden strebt eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals Brisgi an und möchte damit gleichzeitig zur Aufwertung des Quartiers Kappelerhof beitragen. Die Testplanung soll die städtebaulichen Grundsätze für die Entwicklung definieren. Im Brisgi soll eine Überbauung mit hochwertigen Freiräumen entstehen. Der Einbindung in die landschaftlich empfindliche Umgebung ist grösstmögliche Sorgfalt entgegenzubringen. Gemäss der vom Einwohnerrat genehmigten Wohnbaustrategie 2010 möchte die Stadt Baden attraktiven

Wohnraum insbesondere für Familien schaffen und gleichzeitig zukunftsweisende und innovative Wohnformen berücksichtigen. In Bezug auf die soziale Struktur der Bevölkerung wird eine moderate Aufwertung angestrebt. Die Überbauung soll energetisch vorbildlich sein und umweltfreundliche Mobilitätsformen begünstigen. Die Vernetzung mit dem Quartier, insbesondere für den Langsamverkehr, ist zu optimieren. Insgesamt soll durch die Entwicklung das Image des Quartierteils verbessert werden.

1.3 Nachhaltige Quartierentwicklung

In Übereinstimmung mit dem Planungsleitbild der Stadt Baden wird eine nachhaltige Quartierentwicklung angestrebt, wobei die drei Nachhaltigkeitsdimensionen *Wirtschaft*, *Gesellschaft* und *Umwelt* eine gleichwertige Bedeutung haben. Bei räumlichen Eingriffen und ihren Auswirkungen wird ein Ausgleich zwischen diesen Dimensionen angestrebt.

Im Vorfeld der Testplanung wurden Kriterien definiert, anhand derer ein Nachhaltigkeitscheck der Projektbeiträge durchgeführt werden kann. Dieser soll sicherstellen, dass alle nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte abgebildet werden und dass die Planungen keine grundlegenden Zielkonflikte aus Sicht der Nachhaltigkeit beinhalten. Im Rahmen der Zwischenbeurteilung wurden die Beiträge der Teams mittels der Checkliste Nachhaltigkeit grob bewertet und Hinweise zur Weiterentwicklung in den Zwischenbericht integriert. Die Schlussresultate wurden vom städtischen Projektteam Nachhaltigkeit diskutiert und am Schlussworkshop präsentiert.

1.4 Planungsverfahren

Als Planungsverfahren wurde eine Testplanung in Form einer Planungsstudie im selektiven Verfahren gewählt, angelehnt an die SIA-Ordnung 143. Es handelt sich dabei um ein offenes Verfahren, bei dem die Ergebnisse im Dialog mit den Auftraggebern erarbeitet werden. Durch ein Präqualifikationsverfahren wurden drei Planungsteams für die Teilnahme an dieser Studie ausgewählt. Die Testplanung wurde von einem Begleitgremium unterstützt und in zwei Arbeitsphasen durchgeführt. Nach einem Zwischenworkshop am Ende der ersten Phase wurden die Projektvorschläge in der zweiten Phase vertieft bearbeitet und mit einem Schlussworkshop beendet. Von den Planungsteams wurde ein kohärentes städtebauliches Entwicklungskonzept erwartet, bestehend aus Themen wie Bebauung, Nutzungen, Aussenraum und Landschaft, Mobilität, Energie und Ressourcen, zukunftsweisenden Wohnformen und Aussagen zur Nachhaltigkeit ihrer Projekte.

2 Rahmen und Ablauf des Verfahrens

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin und Veranstalterin der Testplanung ist die Stadt Baden, vertreten durch die Abteilung Entwicklungsplanung. Mit der externen Projektleitung, der Fachbegleitung und der Moderation der Workshops wurde das Planungs- und Beratungsunternehmen Ernst Basler + Partner AG aus Zürich beauftragt.

2.2 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium hat die am Verfahren teilnehmenden Teams ausgewählt und an den beiden Workshops sowie an einer abschliessenden Schlussbesprechung teilgenommen. Es hat unter der Leitung der Moderation die Beiträge der Teams beurteilt und den Zwischen- sowie den Schlussbericht genehmigt. Das Gremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Vertretung Stadt Baden

- Stephan Attiger, Stadttammann
- Mario Geraets, Leiter Kinder Jugend Familie
- Hildegard Hochstrasser, Leiterin Soziale Dienste
- Martin Koch, Leiter Tiefbau
- Jarl Olesen, Leiter Planung und Bau
- Georg Schoop, Leiter Stadtökologie/Stadtforstamt
- Tony Stalder, Leiter Liegenschaften
- Rolf Wegmann, Leiter Entwicklungsplanung

Vertretung Stadt Baden (beratend)

- Gabriela Barman-Krämer, Planung und Bau
- Michael Heiserholt, Entwicklungsplanung
- Thomas Maksymov, Liegenschaften
- Sandra Razic, Kinder Jugend Familie
- Corinne Schmidlin, Stadtökologie

Vertretung Kanton Aargau (beratend)

- Samuel Flükiger, Siedlungs- und Freiraumentwicklung Kanton Aargau

Vertretung Baurechtsnehmer/Stockwerkeigentümer

- Markus Bill, Verein Casarta, Baden
- André Roth, André Roth AG, Immobilien- und Bauberatung, Baden

Vertretung Quartier

- Cornelia Haller, Präsidentin Quartierverein Kappelerhof, Baden

Externe Fachpersonen

- Ingo Golz, Landschaftsarchitekt, SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen (Landschaftsarchitektur)
- Corinna Heye, Sozialgeografin, raumdaten GmbH, Zürich (Sozialraumstruktur/Wohnungsmarkt)
- Andreas Hofer, Architekt, Baugenossenschaft „Mehr als Wohnen“, Zürich (Architektur/innovative Wohnformen)

- Stefan Schneider, Geograf, Planungsbüro Jud AG, Zürich (Verkehr und Mobilität)
- Jakob Steib, Architekt, Jakob Steib Architekten AG, Zürich (Architektur/Städtebau)

Fachexpertin (beratend)

- Ruth Blum, Präsidentin des Senioren- und Seniorinnenrats der Region Baden, Baden

2.3 Teamauswahl

Die Selektion der Planungsteams erfolgte durch ein Präqualifikationsverfahren. Zur Auswahl dreier geeigneter Planungsteams wurde der Studienauftrag von Mitte September bis Mitte Oktober 2011 öffentlich ausgeschrieben. Gesucht wurden interdisziplinäre Planungsteams, die mindestens aus Fachpersonen der Disziplinen Architektur/Städtebau (Federführung) und Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung bestehen.

Die Teams waren aufgefordert, als Bewerbungsunterlagen eine Aufgabenanalyse, entsprechende Referenzprojekte sowie Angaben zum Planungsteam einzureichen. Dabei wurden auch neu am Markt auftretende Planungsteams ohne Referenzprojekte berücksichtigt, wenn sie anhand der Auftragsanalyse überzeugend darlegen konnten, wie die Qualitätsanforderungen zur Lösung der gestellten Aufgabe erfüllt werden. Bis zum Eingabetermin hatten sich insgesamt 19 Teams für die Präqualifikation beworben.

Nach einer Vorprüfung der eingereichten Unterlagen fand Ende Oktober 2011 die Jurierung der Präqualifikation in Anwesenheit des Beurteilungsgremiums statt. Dabei wurden die eingereichten Unterlagen nach definierten Kriterien bewertet und verglichen.

Bei der Aufgabenanalyse achtete man darauf, ob die spezifischen Herausforderungen und Innovationspotenziale des Areals erfasst wurden, ob die Aussagen zur Vorgehensweise und Arbeitsorganisation überzeugen und ob die notwendigen konzeptionell-strategischen Fragestellungen erkannt wurden. Die Referenzprojekte wurden hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe sowie der Rolle und dem geleisteten Beitrag der Planungsteammitglieder in den eingereichten Projekten beurteilt. Die Planungsteams wurden zudem aufgrund der Erfahrung der Schlüsselperson sowie ihrer Zusammensetzung und fachlichen Breite bewertet.

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass ihm eine grosse Anzahl sehr guter bis hervorragender Bewerbungen zur Auswahl vorlag. Die eingegangenen Bewerbungen zeichneten sich durch hohe Qualität und breite Erfahrung der Architekten aus, was die Auswahl nicht leicht gestaltete.

Nach eingehenden Diskussionen folgte die Auftraggeberin dem Antrag des Beurteilungsgremiums, untenstehende drei Teams für die Teilnahme an der Testplanung zu selektionieren:

- Egli Rohr Partner AG Architekten, Baden-Dättwil
Hager Partner AG, Zürich
- Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- KCAP Architects & Planners, Zürich
Robin Winogron Landscapsarchitekten, Zürich

2.4 Startveranstaltung

Am 23. November 2011 fand im Brisgi eine Startveranstaltung mit Vertretern des Beurteilungsgremiums und der ausgewählten Teams statt, an der die Planungsgrundlagen mit Erläuterungen abgegeben, der Ablauf des Verfahrens vorgestellt und erste Fragen der Teams beantwortet wurden.

2.5 Zwischenworkshop

Am 28. Februar 2012 präsentierten die Teams dem Beurteilungsgremium an einem ganztägigen Zwischenworkshop ihre Arbeitsergebnisse. Dabei konnten die von den Teams aufgeworfenen Fragen während thematischen Gruppenrundgängen des Beurteilungsgremiums und einer Plenumsdiskussion stufengerecht sowie abgestimmt auf die Lösungsansätze diskutiert und spezifisch beantwortet werden. Das Beurteilungsgremium formulierte daraufhin in einem Zwischenbericht Empfehlungen an die Teams für die Weiterbearbeitung in der zweiten Phase des Verfahrens.

2.6 Partizipation der Bevölkerung

Vor Beginn des Verfahrens wurde mittels einer Medienmitteilung über das Verfahren und dessen Ziele orientiert. Nach dem Zwischenworkshop fand am 15. März 2012 in der Aula des Schulhauses Kappelerhof ein runder Tisch mit Vertretern des Begleitgremiums und der Quartierbevölkerung statt. Im Sinne einer Mitwirkungsveranstaltung wurden die Projektvorschläge etwa 50 interessierten Personen präsentiert. Danach konnte sich das Publikum an einem moderierten Workshop mit anschliessender Plenumsdiskussion zu den Vorschlägen äussern und Fragen stellen. Die Ergebnisse wurden ausgewertet und im Zwischenbericht bei den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung berücksichtigt.

2.7 Schlussworkshop und Schlussbesprechung

Am 4. Juli 2012 fand ein Schlussworkshop statt, an dem die Teams ihre überarbeiteten Projektvorschläge präsentierten. Das Beurteilungsgremium hatte die Möglichkeit, in Form von thematisch aufgeteilten Gruppenrundgängen mit den einzelnen Teams in einen Dialog zu treten, Fragen zu stellen und darauf aufbauend eine abschliessende Beurteilung der Projekte vorzunehmen.

Daraufhin wurde ein Schlussbericht im Entwurf erstellt, der dem Beurteilungsgremium zur Vernehmlassung zugestellt und an der Schlussbesprechung vom 5. September 2012 genehmigt wurde.

Die Ergebnisse der Diskussionen, die Entscheide sowie die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sind im vorliegenden Schlussbericht wiedergegeben.

3 Beurteilung der nachhaltigen Quartierentwicklung

3.1 Betrachtung der Projekte

Die Anforderungen an die nachhaltige Entwicklung werden insgesamt von allen Projekten erfüllt. Alle Projekte zeigen Ansätze auf, um eine wirtschaftliche sowie umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung des Brisgi-Areals und des Quartiers Kappelerhof zu realisieren. Es sind keine grundlegenden Zielkonflikte aus Sicht der Nachhaltigkeit festzustellen.

Wirtschaft

Alle Projekte zeigen Etappierungsvarianten und Möglichkeiten für flexible Nutzungen in verschiedenen Lebensphasen auf. Die Realisierung von preisgünstigem Wohnen (Ziel der Wohnbaustrategie der Stadt Baden) ist mit allen Projekten möglich, eine sorgfältige Projektdetaillierung ist aber unabdingbar. Die Projekte erfordern grosse Investitionen der Stadt, stellen aber auch einen langfristigen hohen Gegenwert in Aussicht. Das Projekt von Hosoya Schaefer / Vogt löst mit der Verlegung der Brisgistrasse hohe Anfangsinvestitionen im Infrastrukturbereich aus. Dafür bietet die Lösung gegenüber der heutigen Situation den Vorteil, dass der Autoverkehr im Quartier reduziert wird.

Gesellschaft

Bezüglich Massstäblichkeit und Dichte bewegen sich die Projekte im Rahmen der Vorgaben und weisen standortgerechte Lösungen auf. Das Potenzial für die Schaffung einer eigenen Quartierqualität wird bei allen Vorschlägen aufgezeigt. Auch werden spannende Bezüge zwischen Innen- und Aussenräumen hergestellt.

Die Zielgruppen werden differenziert betrachtet. Die Projekte enthalten alle eine Vielfalt an Wohnungstypen und -grössen, innovative Wohnformen werden ermöglicht. Beiträge zur Integration der ausländischen Bevölkerung und zur sozialen Durchmischung sind durch unterschiedlich ausgestaltete Begegnungsräume angedacht, müssen jedoch noch ausdifferenziert werden. Das Zusammenführen der beiden verschiedenen Siedlungsbereiche (Reihenhäuser und Geschosswohnungen) des Teams Egli Rohr / Hager könnte je nach Bewohnerschaft eine Herausforderung darstellen. Die Hindernisfreiheit im Aussenraum ist in allen Projekten weitgehend gegeben, ausgenommen bei der Reihenhausstruktur des Teams Egli Rohr / Hager.

Im Bereich Mobilität zeigt sich, dass die erzielbaren Ergebnisse wesentlich von den Vorgaben und Rahmenbedingungen beeinflusst werden, die die Stadt Baden definiert.

Umwelt

Ressourcen- und Energieverbrauch lassen sich im aktuellen Planungsstand noch nicht ausreichend abschätzen; sie sind massgeblich von der Materialisierung und der Bauweise abhängig. Erste Ideen zu Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren sind noch weiter zu präzisieren. Zur ökologischen Vernetzung machen die Projekte im Detail noch keine Aussagen. Bezüglich des Umgangs mit der Ressource Boden ist zu bemerken, dass beim Team KCAP / Robin Winogrond sehr stark und beim Team Egli Rohr / Hager etwas weniger stark grosse Teile der Freiflächen mit Tiefgaragen unterbaut und somit versiegelt sind.

3.2 Weiteres Vorgehen

In verschiedenen Bereichen lassen sich zum heutigen Zeitpunkt noch keine Aussagen machen, da sie noch nicht hinreichend ausformuliert sind. Diese Aspekte werden aber dennoch einen entscheidenden Einfluss auf die Nachhaltigkeit der Entwicklung haben.

Folgende Themen sind in den weiteren Planungsschritten besonders zu berücksichtigen und zu vertiefen, um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten:

Wirtschaft

- Festlegung der Zielgruppen und des Wohnungsmixes
- Optimierung der Investitions- und damit der Mietkosten

Gesellschaft

- Attraktivitätssteigerung durch architektonische Akzente
- Materialisierung
- Strategie zur Beeinflussung des Modal Split
- Gestaltung des Strassenraums
- Anordnung und Gestaltung der Begegnungsräume
- Anbindung an das Quartier und an das Velonetz der Stadt
- Konzept der sozialen Durchmischung über das gesamte Areal

Umwelt

- Nutzung erneuerbarer Energien / Energiekonzept
- Bepflanzung und ökologisches Vernetzungskonzept
- Umgang mit versiegelten Flächen / Versickerung

Die weitere Planung erfordert wiederum eine gezielte und regelmässige Reflexion anhand der Nachhaltigkeitsziele und -kriterien.

Als weitere übergeordnete Punkte, die die Nachhaltigkeitsbilanz des Areals beeinflussen können, sind die Anbindung des Quartiers an eine mögliche künftige SBB-Haltestelle im Kappelerhof sowie die Weiterführung der Buslinie Baden-Gebenstorf bis zum Bahnhof Brugg zu nennen. Diese Punkte können allerdings mit der Planung im Brisgi nicht direkt beeinflusst werden.

4 Allgemeine und projektspezifische Würdigung

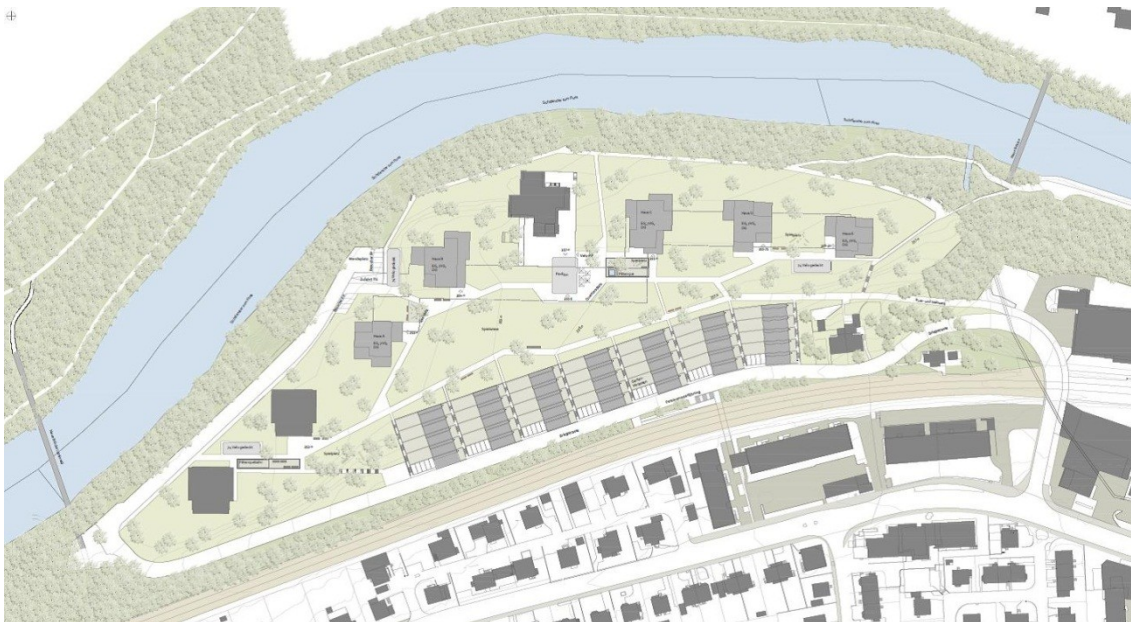
Das Beurteilungsgremium dankt den drei Planungsteams für die fundierten Arbeiten und das grosse Engagement. Alle Teams haben sich intensiv mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt und ein breites Spektrum mit zum Teil vielversprechenden Lösungsansätzen präsentiert. Die Qualität und der Ausarbeitungsgrad der eingereichten Projektvorschläge bewegten sich auf hohem Niveau.

Im Folgenden werden die Projektkonzeptionen und die durch das Beurteilungsgremium erfolgte Würdigung der einzelnen Beiträge wiedergegeben.

4.1 Team 1

Egli Rohr Partner AG, Architekten, Baden-Dättwil

Hager Partner AG, Zürich



Gesamtplan, Egli Rohr Partner / Hager Partner

4.1.1 Projektkonzeption

Das Team interpretiert die vom Stadtkörper getrennte Insellage und die qualitätsvollen landschaftlichen Ressourcen als wesentliche und in Bezug auf die isolierte Lage grundsätzlich nicht auflösbare Eigenheiten des Areals.

Die vorgeschlagene städtebauliche Grundstruktur sieht eine räumliche Differenzierung vor. Auf der nördlichen Seite entlang des Waldsaumes werden die bestehenden drei Solitärebauten durch fünf achtgeschossige Punktbauten zu einer Kette ergänzt. Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite wird die abfallende Böschung mit einer teppichartigen, terrassierten Gebäudestruktur mit Ost-West-orientierten Reihenhäusern besetzt. Diese stehen quer zum Hang und haben jeweils einen eigenen Vor- und Gartenhof. Die Punktbauten werden von einem neuen hainartigen Baumbestand umgeben. Zwischen den beiden sich gegenüberliegenden, kontrastierenden Bautypologien spannt sich eine parkartige Wiese mit Baumgruppen, die von einem Wegsystem umgeben wird.

Die Anbindung ans Quartier erfolgt neben der bestehenden Autobrücke am östlichen Ende des Areals mit einer Gleisunterführung zwischen Brisgi- und Bruggerstrasse. Mit einer

Brücke am nordöstlichen und einer optionalen Brücke am nordwestlichen Ende des Planungsgebiets werden neue Verbindungen zum gegenüberliegenden Limmatufer vorgeschlagen. Die Brisgistrasse endet neu nach den bestehenden beiden Punkthäusern, wo die neue Tiefgaragenzufahrt mit Besucherparkplätzen und Wendeplatz zu liegen kommt. Eine zweigeschossige Tiefgarage ist von den Punktbauten aus direkt und rollstuhlgängig erschlossen. Zusätzlich dient ein separater, in einen Pavillon integrierten Aufgang beim Sockel des Hochhauses der Erschliessung der bestehenden Bauten. In den Erdgeschosslagen mit direktem Publikumsverkehr sind Ateliers, Gruppen- und Gemeinschaftsräume sowie Flächen für die Kinderbetreuung vorgesehen.



Schnitt Süd-Nord, Egli Rohr Partner / Hager Partner

4.1.2 Würdigung

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Weiterführung des Siedlungsmusters im Brisgi-Areal mit freistehenden, in der Landschaft ausgebreiteten Wohnhäusern, die die modernistische Haltung des Bestandes aufnehmen. Ergänzt wird es mit einer teppichartigen Hangbebauung, die eine andere Massstäblichkeit aufweist. Durch die kontrastreichen Bautypologien wird das Areal klar unterteilt. Es wird dadurch aber gleichzeitig segmentiert und ein Bruch im Siedlungskonzept wird hervorgerufen. Der zentrale Freiraum wird im Spannungsfeld der gegensätzlichen Bautypologien zu einer Freifläche, der es aufgrund der wenig differenzierten Ausgestaltung nicht gelingt, die Siedlung zu einem Gesamtgefüge zusammenzubinden. Ein Pavillon und ein Petanque-Feld deuten beim grössten Hochhaus zurückhaltend gewisse Zentrumsfunktionen an. Es bleibt fraglich, inwiefern die städtebauliche Konzeption dem Austausch zwischen den unterschiedlichen Bewohnergruppen und der Vernetzung der verschiedenen Siedlungsbereiche zuträglich ist. Die gleichmässige Verteilung der „Nichtwohnnutzungen“ auf alle Punktbauten trägt wenig zur Bildung eines Siedlungszentrums bei.

Der Quartierteil wird mit der vorgesehenen Dichte erkennbar gestärkt.

In den Einzelhäusern gelingt es, überzeugende, flexible und ökonomische Grundrisse anzubieten. In den Erdgeschossen zeigt sich aber die städtebauliche Problematik grosser Solitäre: Trotz Überhöhe, Ateliers und Gemeinschaftsräumen fällt es den Häusern schwer, untereinander und zur Umgebung eine Beziehung aufzubauen.

Die Reihenhäuser sind klassische Familienwohnungen auf drei Geschossen. Sie sind für körperlich behinderte Menschen nicht geeignet. Dieser Mangel könnte mit dem Verweis auf das Wohnungsangebot in den Punktbauten entschuldigt werden.

Die Wohnungsflächen in den Punktbauten eignen sich aufgrund der Wohnungsgrössen für preisgünstigen Wohnungsbau. Bei den Reihenhäusern fallen sie zu gross aus. Die Wohnungseinheiten der Hangbebauung bieten sich eher dazu an, im Eigentum an die Nutzer verkauft zu werden. Dies steht im Gegensatz zur Idee der Wohnbaustrategie der Stadt

Baden, an diesem Ort gemeinnützigen Mietwohnungsbau zu realisieren. Andererseits könnte mit diesem Konzept ein vorhandenes Bedürfnis nach Eigentumswohnungen gedeckt werden.

Für die Erschliessung wird der motorisierte Individualverkehr weiterhin auf der westlichen Seite rund ums Quartier geführt – eine einfache Lösung, die kaum Umbauarbeiten der vorhandenen Strasse erfordert. Nachteilig ist aber, dass der gesamte Autoverkehr über eine weite Strecke um die Siedlung herumgeführt wird, um dann in die Tiefgaragen zu gelangen (Immissionsbelastung).

Die Nutzungsmöglichkeiten des Aussenraums sind vielfältig und kinderfreundlich. Die Differenzierung zwischen individuellen, gemeinschaftlichen und öffentlichen Räumen ist jedoch nur schwer erkennbar. Qualität und Abgrenzung der privaten Aussenräume bei den Reihenhäusern in Form von Gartenhöfen überzeugen. Bei den Erdgeschosswohnungen der Punktbauten sind private Freibereiche jedoch gestalterisch schwer zu integrieren. Die Gestaltung der Landschaft durch den hainartigen Übergang vom bewaldeten Limmatufer zur zentralen Wiese ist gelungen. Der Limmatbrückenübergang westlich des Hochhauses ist in Randlage und trägt wenig zur Verbesserung der Wegebeziehungen bei. Der Übergang wird zudem aus Naturschutzgründen kritisch beurteilt.

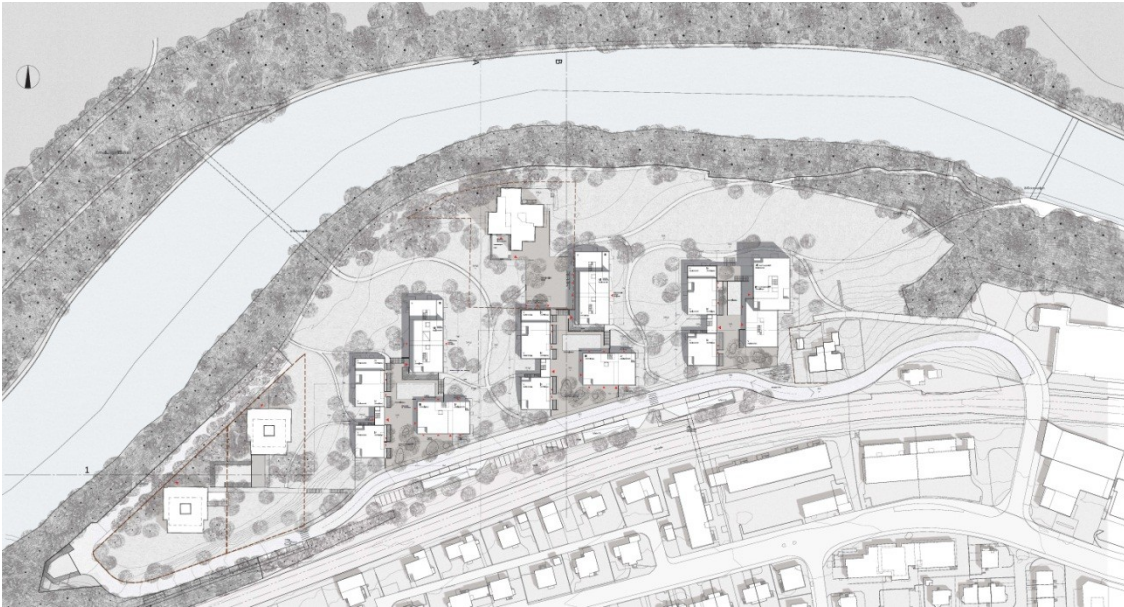


Visualisierung mit Blick von der Brisgistrasse, Egli Rohr Partner / Hager Partner

4.2 Team 2

Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich

Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich



Gesamtplan, Hosoya Schaefer Architects / Vogt Landschaftsarchitekten

4.2.1 Projektkonzeption

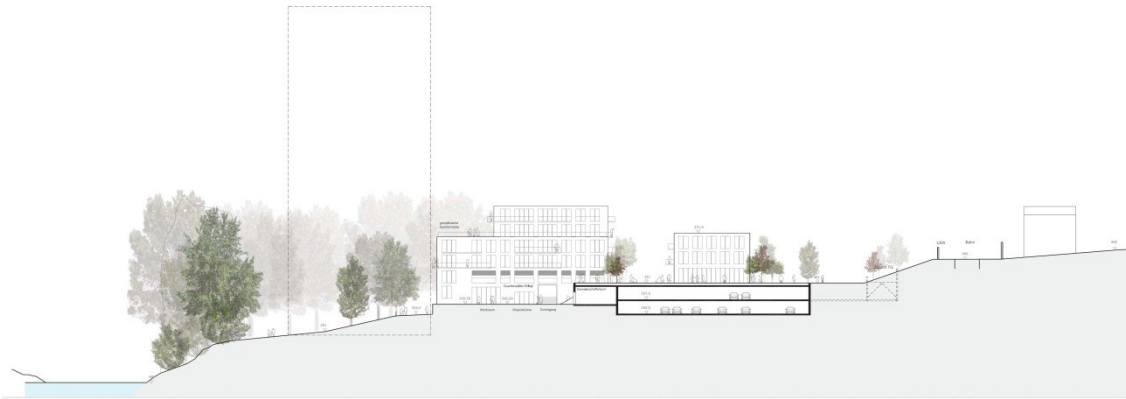
Das Team rhythmisiert das Areal parallel zum Fluss mit vier Gebäudeclustern. Die bestehenden westlichen Gebäude bilden einen eigenen Cluster, das bestehende Hochhaus wird Bestandteil des zentralen Clusters. Es entsteht so ein Quartier aus vier Wohnensembles. Mit dem Konzept wird das Areal ausserdem in drei Ebenen gegliedert: ein höher gelegener Erschliessungsraum, ein tiefer liegender Landschaftsraum, dazwischen der Wohnraum.

Die drei neuen Gebäudegruppen, die sich jeweils um ein Podest formieren, werden über ein Wohnplateau an die abgesenkte und nach Norden verlegte Brisgistrasse angebunden. Die zentralen Zonen der Podeste werden als separat erschlossene Parkgaragen genutzt. Von den Wohnplateaus führen gestufte Übergänge in den Landschaftsraum, der sich von der Strasse bis zum Fluss erstreckt.

Der mittlere Cluster orientiert sich zum Hochhaus und bindet dieses in die Gebäudegruppe ein. Zwischen Hochhaus und Gebäuden wird ein zentraler Quartierplatz geschaffen, zu dem sich ein Gemeinschaftsraum orientiert.

Bei den Baukörpern der einzelnen Cluster handelt es sich um Hybride aus Punkt- und Zeilenbauten, die eine Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen beinhalten. Diese sind sowohl zum zentralen Wohnplateau, über das die Wohnungen erschlossen sind, als auch zum Landschaftsraum orientiert (Ost-West-Orientierung). Gegen innen zu den Wohnplateaus haben die Wohnungen Loggias, nach aussen zum Landschaftsraum Balkone bzw. Terrassen.

Die Anbindung ans Quartier erfolgt über die bestehende Strassenbrücke am östlichen Ende des Areals. Ergänzt wird diese durch eine Gleisunterführung im zentralen und durch eine optionale Gleisüberführung im westlichen Bereich. Brückenoptionen zum gegenüberliegenden Limmatufer werden im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets vorgeschlagen.



Schnitt Nord-Süd, Hosoya Schaefer Architects / Vogt Landschaftsarchitekten

4.2.2 Würdigung

Mit dem Projekt wird der prägnanten Topografie des Areals begegnet und ein Ort mit eigenständiger Qualität geschaffen. Das klare städtebauliche Konzept wird aus dem topografischen Schnitt abgeleitet und mit einer Clusteridee überlagert.

Die Cluster bestehen aus unterschiedlichen Häusern, die aus einem Sockel wachsen, der die beiden Geländeneiveaus verbindet. Auf dem oberen Niveau entsteht zwischen den Häusern ein gestalteter Begegnungsraum, zwischen den Clustern fliesst die Landschaft. Die Nutzung des Sockels als Zugangsbereich und öffentlicher Aussenraum von jeweils über 40 Wohnungen vermag zu überzeugen. Der Kontrast zwischen der Kleinräumigkeit innerhalb der Cluster und der Weitläufigkeit des Landschaftsraums erzeugt eine qualitätsvolle räumliche Spannung. Es gelingt der neuen Siedlung, dem Areal Brisgi eine starke und selbsttragende Identität zu verleihen, eine gelungene Verzahnung mit dem Landschaftsraum zu erreichen sowie eine Anbindung an das umgebende Quartier herzustellen. Die Cluster bestehen aus unterschiedlichen Häusern mit eigenen Programmen, Typologien und Qualitäten. Dies ermöglicht einen Reichtum im Wohnungsmix, der detailliert nachgewiesen wird. Die Grundrisse weisen ein Angebot von qualitativ verschiedenartigem Wohnraum sowie eine Vielfalt an Ideen für innovative und zukunftsweisende Wohnformen auf. Damit besteht grosses Potenzial, eine gute soziale Durchmischung zu erzielen. Die teilweise direkte Orientierung der Erdgeschosswohnungen zur Erschliessungsebene kann zu Nutzungskonflikten führen. Tendenziell sind die vorgeschlagenen Grundrissflächen zu gross, um preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Eine Verkleinerung der Wohnungsgrundrisse ist innerhalb der gegebenen Baustruktur jedoch möglich. Die Nichtwohnnutzungen sind stimmig um die Wohnplateaus und den zentralen Quartierplatz angeordnet und sorgen für eine Belebung des öffentlichen Raums. Sie sind so gestaltet, dass sie auch zum Wohnen umgenutzt werden können.

Die drei neu gebauten Sockel nehmen die ganze Parkierung auf. Die Erschliessung dieser Garagen über hangseitige Rampen ist sehr aufwändig, verhindert aber, dass der Zugang zu den Wohnplateaus verstellt ist. Das Erschliessungskonzept hat den Vorteil, dass die Fahrzeuge schnell und konsequent von der Quartierstrasse in die Parkanlagen geführt werden. Der Nachteil liegt bei den massiven baulichen Eingriffen, die hohe Anfangsinvestitionen erfordern.

Es werden vielfältige Verbindungen der Cluster zu den Aussenräumen hergestellt. Ein konzentriertes und kinderfreundliches Nutzungsangebot und entsprechende Ausstattungen in den Clustern werden kontrastiert durch einen freigestellten, in Bezug auf die Nutzung wenig definierten Landschaftsraum, der zur Aneignung freigegeben ist. Dieser Landschaftsraum überzeugt auch mit dem konsequent gestalteten, durch einen Fussweg markierten Übergang zum Limmatraum. Der Brückenübergang westlich des Hochhauses ist

aus Naturschutzgründen nicht möglich. Die Qualität der privaten Aussenräume überzeugt und wird geprägt durch die zu den Wohnplateaus orientierten Loggias und durch die Sitzplätze und Balkone zum Landschaftsraum. Die Differenzierung zwischen individuellen, gemeinschaftlichen und öffentlichen Räumen ist dank der klaren Typologien und einer fest umrissenen Raumstruktur gut gelungen.

Die vorgeschlagene Hochhausoption im östlichen Cluster ist sinnvoll, da sie die Dichte der Siedlung, wenn gewünscht, erhöhen und als städtebauliche Akzentuierung am Arealeingang wirken würde.



Visualisierung eines Wohnplateaus, Hosoya Schaefer Architects / Vogt Landschaftsarchitekten

4.3 Team 3
KCAP Architects & Planners, Zürich
Robin Winogrand Landschaftsarchitekten, Zürich



Gesamtplan, KCAP Architects & Planners / Robin Winogrand Landschaftsarchitekten

4.3.1 Projektkonzeption

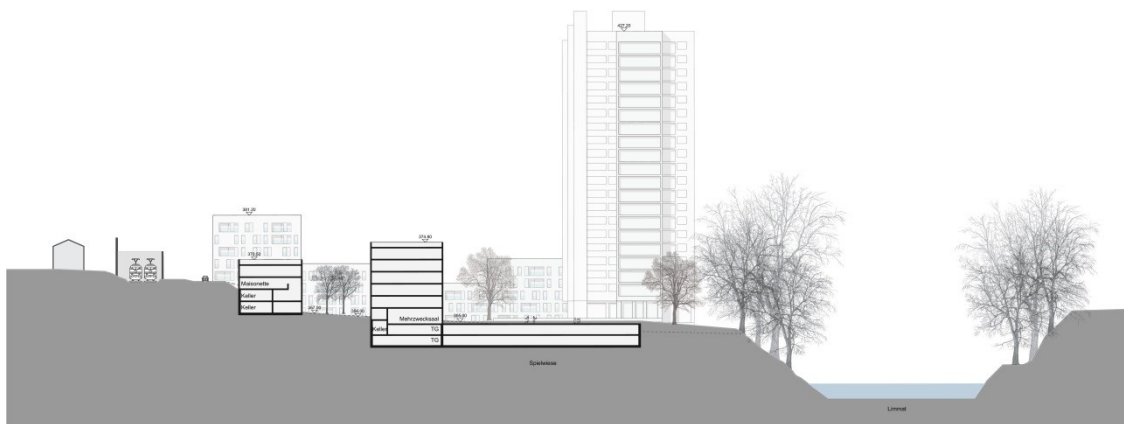
Ausgehend von der grosszügigen parkartigen Freifläche auf dem Areal Brisgi, den Qualitäten des Baumbestandes und der Intimität der Lage entwickelt das Team eine städtebauliche Konzeption bestehend aus drei Gebäudeclustern, die sich um bestehende und neue Baumgruppen formieren und Landschaftshöfe bilden.

Dadurch wird das Areal in verschiedene Aussenbereiche gegliedert, die neben der existierenden Wiese aus öffentlichen Flächen und Plätzen, semiprivaten Wohnhöfen und einzelnen privaten Aussenräumen bestehen. Das Areal wird von einem hierarchisierten Wegnetz durchzogen, das an einer neuen Brücke am nordöstlichen Enden des Planungsgebiets anschliesst. Eine weitere Brücke wird im westlichen Bereich vorgeschlagen. Das existierende Hochhaus sowie die Punktbauten werden in die Clusterkomposition integriert.

Aus den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen der verschiedenen Zielgruppen wurden die Gebäudekompositionen und deren modulartige Grundrisstypologien hergeleitet. Die Wohnungen reichen von einer Fassade zur gegenüberliegenden Fassaden-seite und verfügen über Loggias als private Aussenbereiche.

Ein Mehrzweckplatz und eine Spielwiese mit angegliederter Kita und einem Mehrzweck-saal sind die zentralen Elemente der gemeinschaftlichen Nutzungen auf dem Areal. Zudem befinden sich wohnorientierte Nutzungen im Erdgeschossbereich der Gebäudecluster. Das Waldstück entlang des Limmatufers wird an mehreren Stellen ausgelichtet und in der Nähe des Flusses werden zwei Grillplätze neu angelegt.

Die Zufahrt ins Quartier erfolgt über die Strassenbrücke am östlichen Ende des Areals und wird durch eine Gleisunterführung von der Brisgi- zur Bruggerstrasse ergänzt. Beim östlichen und westlichen Gebäudecluster befindet sich je eine Einfahrt zur Tiefgarage, zu der etwa die Hälfte der Wohnungen direkten Zugang hat.



Schnitt Süd-Nord, KCAP Architects & Planners / Robin Winogrand Landschaftsarchitekten

4.3.2 Würdigung

Das Team ergänzt das Areal mit drei Gebäudeclustern, die sich je um einen Wohnhof gruppieren. Diese Höfe sind landschaftlich gedachte Verdichtungen des Aussenraums. Die städtebauliche Konzeption, die die ortsspezifischen und landschaftlichen Qualitäten aufgreift, erscheint als erfolgversprechender Ansatz. Jedoch überzeugt die Weiterentwicklung des Projekts aufgrund der teilweise unklaren räumlichen Gestaltung nicht vollständig. So ist die Einbettung des südlichen Clusters B ins bestehende Terrain mit einem beträchtlichen Gefälle im Hof noch nicht schlüssig gelöst.

Die Wohnungstypologien basieren auf einer einfachen Schottenstruktur, deren Leistungsfähigkeit für einen breiten Wohnungsmix nachgewiesen wird. Die Grundrisse haben eine hohe Flexibilität. Tendenziell sind die vorgeschlagenen Grundrissflächen zu gross, um preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Eine Verkleinerung der Wohnungsgrundrisse ist innerhalb der gegebenen Baustruktur jedoch möglich.

Das Siedlungskonzept verfügt über das Potenzial, eine gute soziale Durchmischung zu erzielen. Die Nichtwohnnutzungen sind gut platziert und konzentriert angeordnet. Sie sorgen für eine Belebung des öffentlichen Raums. Die erreichte Dichte der Siedlung ist ausreichend und könnte punktuell noch erhöht werden.

Das Erschliessungskonzept für den motorisierten Individualverkehr mit einer Verkehrsführung rund um das Quartier und zwei Tiefgaragenzufahrten lässt verschiedene Fragen offen. Insbesondere die Positionierung der Tiefgarage unter einem grossen Bereich des Freiraums bedeutet einen zu harten Eingriff in die Landschaft. Die beiden riesigen im Gelände vergrabenen Tiefgaragen stehen in einem grossen Widerspruch zur versprochenen Sensibilität im Umgang mit der Landschaft. Allerdings hat sich gezeigt, dass das Planungsteam aufgrund eines Versehens zu viele Parkplätze vorgesehen hat (494 Parkplätze, notwendig wären vermutlich ca. 150 weniger). Entsprechend liessen sich die Volumen der Tiefgaragen verkleinern. Nachteilig am Erschliessungskonzept bleibt, dass ein Grossteil des Autoverkehrs über eine weite Strecke um die Siedlung herumgeführt wird (Immissionsbelastung).

Die lockere Verdichtung der Volumen um den Hofraum führt zu direkten Bezügen zwischen Wohnraum und Hof. Die teilweise direkte Orientierung der Erdgeschosswohnungen zu den Wohnhöfen kann zu Nutzungskonflikten führen. Im parkartigen Freiraum fehlen die bewegungsführenden Elemente. Somit bleibt der Bezugsraum über die Cluster hinweg unklar. Positiv ist der Ansatz der dezenten Nutzbarmachung des Limmatufers mit einem neuen Fussweg und Grillplatz im Bereich östlich des bestehenden Hochhauses. Der Böschungsbereich westlich des Hochhauses muss dagegen aus Naturschutzgründen unan-

getastet bleiben. Das betrifft auch den vorgesehenen Brückenübergang westlich des Hochhauses.



Visualisierung eines Hofraums, KCAP Architects & Planners / Robin Winogrand Landschaftsarchitekten

5 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium hat das Projekt des Teams Hosoya Schaefer Architects und Vogt Landschaftsarchitekten einstimmig als Richtprojekt für die Ausarbeitung des Entwicklungskonzepts vorgeschlagen. Die Qualitäten des Projekts bestehen insbesondere aus folgenden Elementen:

- Das Projekt basiert 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 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.
- Das Erschliessungskonzept organisiert den Autoverkehr im Quartier besser als heute.

Daneben sieht das Beurteilungsgremium aber auch Herausforderungen im Projekt, die überprüft und vertieft bearbeitet werden müssen. Das betrifft vor allem das Erschliessungskonzept, das aufgrund seiner konsequenten Haltung grosses Potenzial besitzt, jedoch in gestalterischer, funktionaler und auch wirtschaftlicher Hinsicht noch zu optimieren ist. Die Weiterentwicklung der Brisgistrasse zu einer gestalteten Begegnungszone ist zu empfehlen, um eine starke Adressbildung des Areals zu erreichen.

Für die beiden bestehenden, westlichen Punktbauten wird angeregt, diese bei einer künftigen Neugestaltung in die Clusteridee einzubinden und als eigenständigen Cluster lesbar zu machen.

Im Entwicklungskonzept sollen die Vorgaben zum Parkraumangebot konkretisiert werden, abgestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung und die im Programm vorgesehenen Ziele. Bedeutend sind die Fussweganbindungen ans Quartier Kappelerhof und zu den Bushaltestellen an der Bruggerstrasse. Dabei muss entschieden werden, welche der beiden neu vorgeschlagenen Verbindungen realisiert wird oder ob beide verwirklicht werden, was aus Sicht der Erschliessungsattraktivität anzustreben wäre. Weitere wichtige Aufgaben sind die Aufwertung der Veloverbindung entlang der Limmat Richtung Baden und die Prüfung der Realisierbarkeit einer Brücke über die Limmat.

Die Themen der Zielgruppen und des Wohnungsmixes sollen ebenso Bestandteil des Entwicklungskonzepts sein. Bei der Festlegung des Wohnungsspiegels ist ein Angebot von vermietbaren Gästezimmern mitzubedenken.

6 Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse der Testplanung werden der Öffentlichkeit in einer Ausstellung im Oktober 2012 präsentiert.

Auf Basis der Testplanung wird ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das auf dem Konzept von Hosoya Schaefer Architects und Vogt Landschaftsarchitekten aufbaut und die Leitlinien für die Entwicklung des Areals definiert. Das Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für einen Projektwettbewerb sowie für die darauffolgende Sondernutzungsplanung.

Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wird das Team Hosoya Schaefer Architects und Vogt Landschaftsarchitekten beratend beigezogen. Die noch zu gründende Wohnbaustiftung der Stadt Baden und der Verein Casarta werden in den weiteren Planungsprozess involviert. Parallel wird mit den heute auf dem Areal ansässigen Grund- und Stockwerkeigentümern eine Einigung über das neue Parkierungskonzept angestrebt.

7 Genehmigung

Mit ihrer Unterschrift genehmigen die Mitglieder des Beurteilungsgremiums den vorliegenden Schlussbericht.

Stephan Attiger, Stadttammann

Mario Geraets, Leiter Kinder Jugend Familie

Hildegard Hochstrasser, Leiterin Soziale Dienste

Martin Koch, Leiter Tiefbau

Jarl Olesen, Leiter Planung und Bau

Georg Schoop, Leiter Stadtökologie/Stadtforstamt

Tony Stalder, Leiter Liegenschaften

Rolf Wegmann, Leiter Entwicklungsplanung

Markus Bill, Verein Casarta

André Roth, André Roth AG, Immobilien- und Bauberatung

Cornelia Haller, Präsidentin Quartierverein Kappelerhof

Ingo Golz, SKK Landschaftsarchitekten AG

Corinna Heye, raumdaten GmbH

Andreas Hofer, Genossenschaft „Mehr als Wohnen“

Stefan Schneider, Planungsbüro Jud AG

Jakob Steib, Jakob Steib Architekten AG

g. Attiger
 M. Geraets
 H. Hochstrasser
 M. Koch
 J. Olesen
 G. Schoop
 T. Stalder
 R. Wegmann
 M. Bill
 A. Roth
 C. Haller
 I. Golz
 C. Heye
 A. Hofer
 S. Schneider
 J. Steib