



Auf der Rückseite der Häuser soll eine filigrane Holzveranda gebaut werden.

Sanierung Untere Halde 5 und 7, Baden

Modernes Wohnen im mittelalterlichen Gemäuer

Für die Instandsetzung der Altstadt Häuser ist das Siegerprojekt ermittelt worden. Gewonnen hat das Zürcher Büro Horisberger Wagen Architekten GmbH. Auf der Gassenfront bleibt der Ausdruck aus denkmalpflegerischen Gründen erhalten. Rückseitig verleihen eine hölzerne Verandaschicht ein neues Gesicht.

Von Florencia Figueroa

Die Aufgabenstellung war widersprüchlich. Einerseits galt es die historische Substanz zu erhalten, andererseits moderne und bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Bewohnergruppen zu erstellen. Überdies mussten die beiden spätmittelalterlichen Gebäude Untere Halde 5 und 7 in der Altstadt von Baden den heutigen Sicherheitsstandards angepasst werden. Keine leichte Aufgabe – zumal das Bauwerk Nr. 5 seit 1947 unter kantonalem Denkmalschutz steht.

Desolater baulicher Zustand

Die Fassade wurde zwar bereits 1994 renoviert. Allerdings ohne die denkmalpflegerischen Aspekte genügend zu berücksichtigen. Seither lei-

LINKTIPP

Auf baublatt.ch/halde finden Sie den Jurybericht und weitere Pläne.



tete die Besitzerin der Liegenschaften, die Stadt Baden, keine nennenswerten Massnahmen mehr ein, obwohl die notwendige Sanierung immer augenscheinlicher wurde. So verfügen die Gebäude weder über einen gesicherten Fluchtweg noch über eine zentrale Heizungsanlage. Fast jedes Zimmer wird einzeln mit einem Ofen geheizt. Veraltet sind zudem die haustechnischen Installationen, insbesondere die Sanitär- und Elektrolei-

tungen. «Wegen dringlicheren Vorhaben sahen wir uns jedes Mal gezwungen, die Instandsetzung zu verschieben. Der aktuelle bauliche Zustand liess aber keine Verzögerungen mehr zu», so Julius Schulz, Projektleiter im Departement Planung und Bau der Stadt Baden.

Historische Zeugen erhalten

Bei der Planung musste beachtet werden, dass die Bauwerke Teil einer bestehenden Häuserreihe sind. Während sich die Gassenseite der Fassade gegen Norden in den städtischen Kontext eingliedert, orientiert sich die Südseite zu grünen Freiflächen und öffnet sich zur Limmat. Eine weitere Schwierigkeit betraf die Altbauten selbst – sie bestehen beide aus je zwei Teilen.

FORTSETZUNG AUF SEITE 8

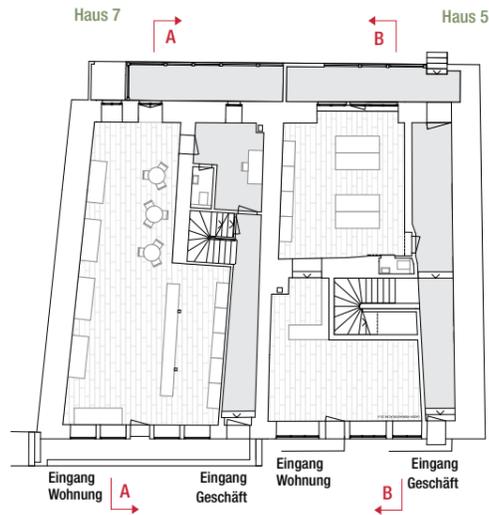


Die Bauten sind Teil einer mittelalterlichen Häuserreihe.

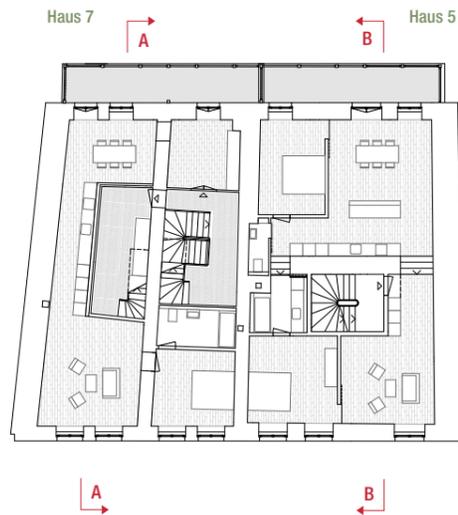


Dank der Holzveranda erhalten die Mieter zusätzliche Nutzflächen.

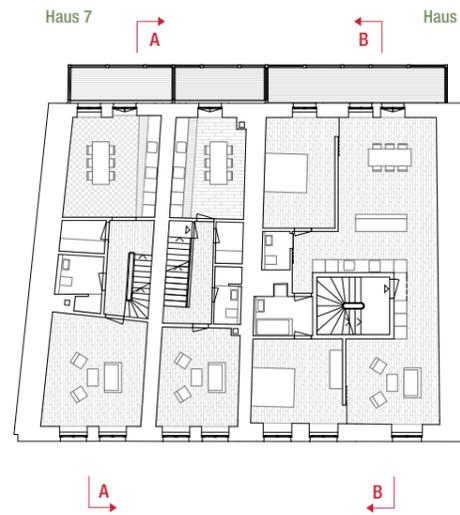
Grundriss EG



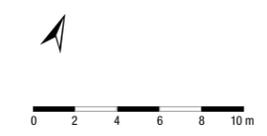
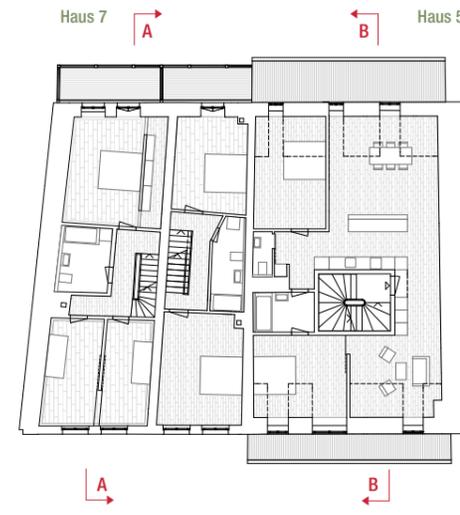
Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



Grundriss 3. OG



Während in den Erdgeschossen der beiden Häuser Geschäftsflächen entstehen, sind die oberen Etagen für Wohnungen reserviert.

Im Haus Nr. 5 verläuft die Trennung entlang einer mittelalterlichen Brandmauer, die davon zeugt, dass früher hier einmal zwei Bauwerke gestanden und dann zusammengewachsen sind. Unterstützt wird dies durch die in den Obergeschossen doppelt vorhandene Erschliessung. Beim Haus Nr. 7 sind Reste der mittelalterlichen Gebäudeaussenmauer im Grundriss immer noch ablesbar, unter anderem durch einen beachtlichen Niveauabsatz. Weil die Liegenschaft Nr. 7 im Gegensatz zur Nr. 5 aber nicht unter Denkmalschutz steht, verfügten die Architekten bei der Planung über

eine grössere Gestaltungsfreiheit. «Die Struktur im Altbau Nr. 5 hingegen musste substanziell erhalten bleiben», so Schulz. Das gleiche habe für die Fassaden gegolten, die nun unter denkmalpflegerischen Aspekten saniert werden.

Zürcher Büro zum Sieger gekürt

Ausgeschrieben wurde der Wettbewerb im letzten Juli. 27 Architekturteams bewarben sich für die Teilnahme, wovon das Preisgericht im Rahmen einer Präqualifikation sechs Büros auswählte. Sieger wurden die Zürcher Horisberger Wagen Archi-

tekten. Ihr Entwurf «ungrhabi» überzeugte durch eine angemessene Umformulierung der Raumstruktur, den guten Wohnungsschlüssel und den subtilen Umgang mit der äusseren Erscheinung. Positiv bewertet hat die Jury zudem die sorgfältige Behandlung mit der historischen Substanz.

Den Wünschen der Bauherrin gemäss belassen und bereinigen die Architekten die vorhandene Grundstruktur des Gebäudes Nr. 5. Lediglich einzelne Wände mussten wegen der Anordnung der Wohnungen in den drei Obergeschossen abgerissen und woanders wieder aufgebaut wer-

den. Die Eingriffe sind auf ein Minimum reduziert, was nicht nur zu einer hohen Wohnqualität führt, sondern auch den schonenden Umgang mit der Substanz erlaubt.

Im Gebäude Nr. 7 wurde auf Letzteres zwar auch Rücksicht genommen, aber nicht in dem hohen Masse wie im Haus Nr. 5. Die gestalterische Freiheit nutzt das Büro, indem es ein komplett neues Treppenhaus baut, wodurch die Liegenschaft eine tiefgreifende Umorganisation und Optimierung erfährt. Die Obergeschosse werden umgebaut, pro Stockwerk gibt es eine Viereinhalb-Zimmer-Woh-

selbstverständliche Einbindung in den Kontext bestechen. «Die feine und doch kräftig ausformulierte Holzkonstruktion wirkt sehr stimmigsvoll und angemessen», hält Schulz fest.

Die Eingriffe bei den Fassaden im Norden sind wegen ihrer Ausrichtung zur Innenstadt weniger spektakulär und beschränken sich auf eine farbliche Abstimmung mit der Umgebung. Das Haus Nr. 5 erhält eine weiss-beige und das Gebäude Nr. 7 eine leicht dunklere beige-gräuliche Putzoberfläche. Die Kolorierung der Gewände, Fenster und -läden sowie der Dachuntersicht wird der Putz-

farbe angenähert. Einzig die Fassade des Erdgeschosses im Haus Nr. 5 soll komplett erneuert werden. Dieser Teil der Gebäudehülle mit seinen dünnen Metallblechen stammt aus den 50er-Jahren und hat zu wenig Kraft, um eine angemessene Verbindung von Haus zur Strasse herzustellen.

Massnahmen noch unklar

Die Heizung und Lüftung bringen die Verantwortlichen in schonendem Umgang mit der historischen Substanz auf einen zeitgemässen Standard.

FORTSETZUNG AUF SEITE 10



Die Erneuerung der beiden Häuser ist unumgänglich. Anschliessend an das rote Gebäude folgen die Häuser Nr. 5 und Nr. 7.

«Der aktuelle bauliche Zustand erlaubte keine Verzögerungen.»

Jürg Schulz, Projektleiter Stadt Baden

nung. Die Dachetage wird analog zum Gebäude Nr. 5 weder ausgebaut noch eingerichtet, weil sie künftig alle als Abstellkammer dienen sollen. Im Haus Nr. 5 ist im ersten Stockwerk eine einzelne Viereinhalb-Zimmer-Wohnung vorgesehen. Im zweiten und dritten werden eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung und eine Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnung aufgrund der separaten Erschliessung als Maisonette-Wohnungen ausgebildet. Bei beiden Bauwerken schlagen die Architekten im Erdgeschoss je ein Ladenlokal vor. Insgesamt weist das historische Ensemble sechs Wohnungen und zwei Geschäfte auf.

Der Umgebung angepasst

Die Fassaden im Süden werden durch grosszügige Veranden ergänzt, die eine Erhöhung der Wohnqualität erzielen, und durch eine subtile und

NACHGEFRAGT ... BEI MARIO WAGEN UND DETLEF HORISBERGER

Das Projekt ist sehr komplex, die Anforderungen hoch. Was war besonders schwierig zu erfüllen?

Das Verstehen der bestehenden komplexen Grundriss- und Raumstrukturen sowie des umfassenden grossen, zuweilen sich widersprechenden Anforderungskatalogs – möglichst substanzschonender denkmalpflegerischer Umgang, kostengünstige Mieten für zeitgerechten Wohnraum, hindernisfreies Bauen und Brandschutz – stellte uns vor eine grosse Herausforderung. Fragestellungen über die Angemessenheit und Umsetzbarkeit verschiedenster Entwurfskonzepte standen zu Beginn im Zentrum der Diskussion.

Die drei Dachgeschosse sind als Abstellkammer konzipiert. Liegt da nicht eine grosse Fläche brach?

Da keine weiteren Dachaufbauten erlaubt sind, wäre eine gesetzeskonforme Tagesbelichtung nicht umsetzbar gewesen. Deshalb können die Räume nicht anderweitig genutzt werden.

Mario Wagen (l.) und Detlef Horisberger führen ein eigenes Büro.



Was hat Sie am Projekt besonders gereizt?

Bei allen Wohnungstypen interessierte uns die räumliche Beziehung von der Stadt- zur Limmatseite. Obwohl wir für die beiden Häuser 5 und 7 unterschiedliche Interventionsstrategien angewendet haben, suchten wir nach einem verbindenden räumlichen Element. Über die Etablierung einer prägnanten hölzernen Verandaschicht auf der zur Limmat gewandten Grabenseite findet die Gegenwart ihren Ausdruck.

Warum heisst das Projekt «ungrhabi»?

Es handelt sich dabei um ein bürointernes Wortspiel ... (ffi)



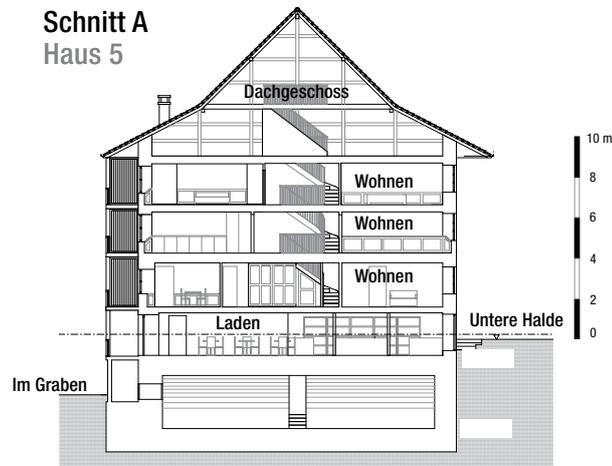
Im Innern der Gebäude werden die Spuren des Mittelalters nicht mehr zu sehen sein.



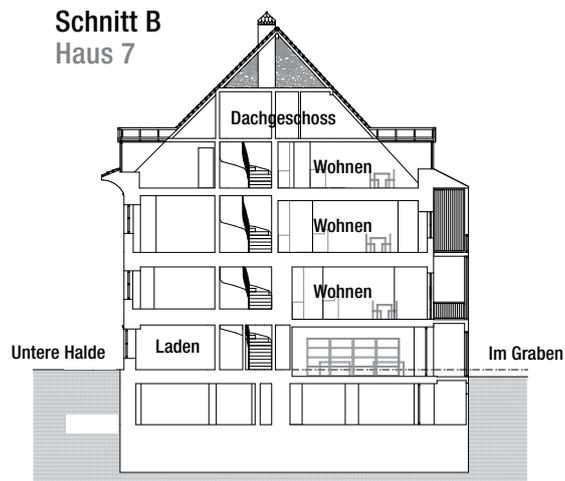
Die Wohnungen zeichnen sich durch grosszügige Räume mit hohen Wänden aus.

Querschnitte A und B

Schnitt A
Haus 5



Schnitt B
Haus 7



Im Haus Nr. 5 musste die Struktur beibehalten werden, dafür war ein kompletter Umbau im Bau Nr. 7 möglich.

Die Wärmeerzeugung erfolgt neu mit einer Gasheizung. Im Kellergeschoss des Gebäudes 7 wird der Technikraum eingerichtet. Der Brandschutz im Nr. 7 ist durch die neue Treppenanlage gegeben. Im Haus Nr. 5 sind die beiden Korridore im Erd- und Obergeschoss mit 1,2 Metern genug breit, damit sie von den Bewohnern als Fluchtweg benutzt werden können. Die Treppenläufe in den darüberliegenden Geschossen sind für diesen Zweck zu eng, weshalb man sie nun in die geplanten Wohnungen integriert.

Alles in allem rechnen die Verantwortlichen mit einer Bauzeit von eineinhalb Jahren. Der Baustart soll Mitte 2013 erfolgen. Somit könnten die Liegenschaften ab dem ersten Quartal 2015 vermietet werden. Durch die Sanierung erhalten die Häuser jedoch einen Mehrwert, weshalb die Stadt sie nicht mehr zu Billigpreisen vergibt. «Die Flächen sollen aber erschwinglich bleiben», so Schulz. Für die Sanierung wendet die Stadt Baden 4,1 Millionen Franken auf. ■