

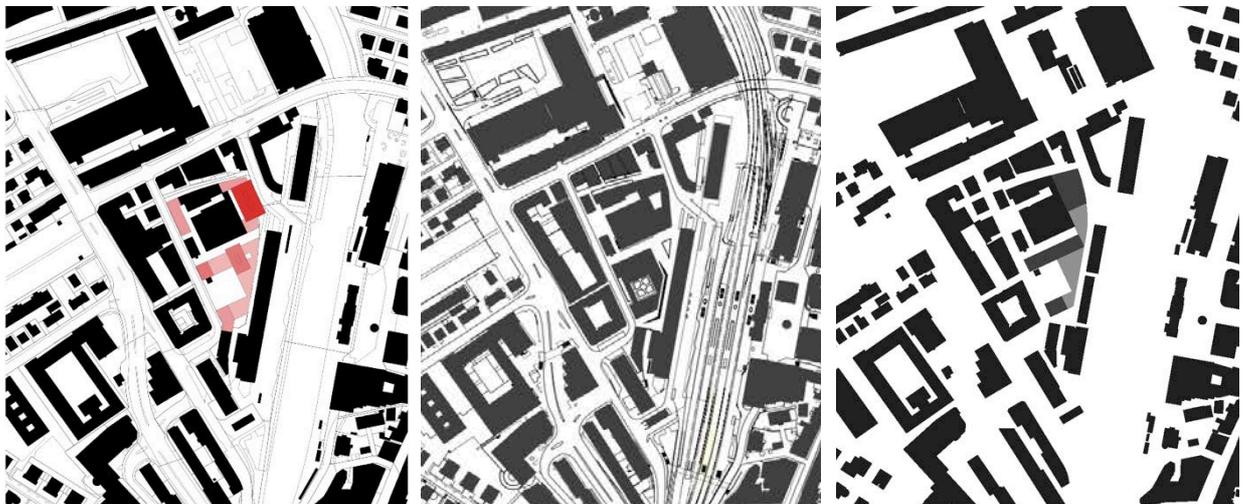


Brauerei H. Müller AG, Baden

Testplanung

Schlussbericht

14. August 2013



Frei Architekten AG



Galli Rudolf Architekten AG



Schoop Architekten AG

Auftraggeber:

Brauerei H. Müller AG

Dynamostrasse 8

CH-5400 Baden

Telefon +41 (0) 56 203 06 06

E-Mail: f.meier@brauerei-mueller.ch

<http://www.brauerei-mueller.ch/>

Begleitung:

Stadt Baden

Planung und Bau

Rathausgasse 5

CH-5401 Baden

Telefon +41 (0)56 200 82 70

E-Mail: gabriela.barman@baden.ag.ch

http://www.baden.ch/planung_bau

Organisation:

Flecto Raumentwicklung

Mellingerstrasse 2B

CH-5400 Baden

Telefon +41 (0) 56 202 30 52

E-Mail: heidi.berger@flecto.ch

<http://www.flecto.ch>

Schutzgebühr CHF 10

ZUSAMMENFASSUNG

Seit über 100 Jahren wird auf dem Areal der Brauerei H. Müller AG in Baden Bier gebraut und das soll auch in nächster Zukunft so bleiben. Mit der Verlagerung der Getränke Logistik an einen anderen Standort wird auf den frei werdenden Arealteilen Raum für neue Nutzungen wie Wohnen, Läden und Dienstleistungen entstehen. Der Biergarten, welcher seit 13 Jahren in den Sommermonaten als Gastronomiebetrieb genutzt wird, und der Brauereibetrieb sollen ebenso erhalten bleiben wie das Kesselhaus, der Hochkamin und das Sudhaus.

Mit der Testplanung, die von der Brauerei H. Müller AG und der Stadt Baden partnerschaftlich als diskursives Verfahren angelegt wurde, konnten in einem einjährigen Prozess die Voraussetzungen für die nachfolgenden Planungsschritte einvernehmlich geregelt werden.

Drei Architektenteams, Frei Architekten, Aarau, Galli und Rudolf Architekten, Zürich und Schoop Architekten, Baden, erarbeiteten von November 2012 bis Mai 2013 Bebauungsvorschläge für das Areal. Die Ergebnisse wurden an der Zwischenbesprechung im Februar 2013 sowie an der Schlussbesprechung im Mai 2013 vom Begleitgremium beurteilt.

Der Vorschlag von Frei Architekten wurde nachfolgend präzisiert und an der abschliessenden Besprechung im August 2013 vom Begleitgremium als Masterplangrundlage für die weiteren Planungsschritte verabschiedet. Dieser sieht einen durchgehenden Sockel mit aufgesetzten und gleich ausgerichteten, punktuell höheren Baukörpern vor und hat die Mitglieder von Begleitgremium und Projektsteuerung überzeugt.

Für die weitere Bearbeitung empfiehlt das Begleitgremium, dass Frei Architekten ihre Bebauungsidee des südlichen Arealteils mit Biergarten und Bierhalle sowie Hochbauten entlang der Dynamostrasse angemessen umsetzen. Im Sinne einer heterogenen Stadtentwicklung regt das Begleitgremium an die weiteren Objekte (insbesondere die höheren Bauten) im Rahmen von Studien- oder Direktaufträgen durch unterschiedliche Architekturbüros in Kooperation bearbeiten zu lassen.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung, nach Abschluss des Testplanungsverfahrens, wird eine Teil-Revision der Bau- und Nutzungsordnung für das Areal der Brauerei H. Müller AG notwendig, da der vorgesehene Wohnanteil nicht in der bestehenden Gewerbezone realisiert werden kann.

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Ziele der Testplanung	7
2	RAHMENBEDINGUNGEN und BEURTEILUNGSKRITERIEN	10
2.1	Rahmenbedingungen	10
2.2	Teilrevision BNO Areal Brauerei H. Müller AG	11
2.3	Beurteilungskriterien	11
3	DURCHFÜHRUNG DER TESTPLANUNG	12
3.1	Ablauf und Termine	12
3.2	Abgabe der Projekte	12
3.3	Begleitgremium	12
3.4	Teilnehmer	12
3.5	Zwischen- und Schlussbesprechung, abschliessende Besprechung	13
4	ERKENNTNISSE AUS DER ZWISCHEN- UND SCHLUSSBESPRECHUNG	14
4.1	Zwischenbesprechung	14
4.1.1	Dichte und Etappierung	14
4.1.2	Baurechtliche Vorgaben	14
4.1.3	Brauereibetrieb	15
4.1.4	Biergarten und Bierhalle	15
4.1.5	Nutzungen im Erdgeschoss	15
4.1.6	Erschliessung und Parkierung MIV	16
4.2	Schlussbesprechung	16
4.2.1	Erkenntnisse aus dem Testplanungsverfahren	16
4.2.2	Kennziffern der Projekte	17
4.2.3	Empfehlung des Begleitgremiums, Entscheid der Projektsteuerung	18
4.2.4	Überarbeitung Projekt Frei Architekten	18
4.2.5	Anforderungen an die Überarbeitung*	19
5	BESCHREIBUNG UND WÜRDIGUNG DER PROJEKTE DER SCHLUSSABGABE	20
5.1	Frei Architekten, Aarau	20
5.1.1	Projektkonzeption	20
5.1.2	Würdigung	21
5.1.3	Projekt	22
5.2	Schoop Architekten, Baden	27
5.2.1	Projektkonzeption	27
5.2.2	Würdigung	28
5.2.3	Projekt	29
5.3	Galli Rudolf Architekten, Zürich	33
5.3.1	Projektkonzeption	33
5.3.2	Würdigung	34
5.3.3	Projekt	35
6	ABSCHLIESSENDE BESPRECHUNG UND EMPFEHLUNGEN DES BEGLEITGREMIUMS	40
6.1	Projektstand	40
6.2	Diskussion zum Masterplan und zur Arealentwicklung	40
6.3	Empfehlung für das weitere Vorgehen	41
6.4	Projekt	43
7	GENEHMIGUNG	46

1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

(Auszug aus dem Programm)

1.1 Ausgangslage

Seit über 100 Jahren wird auf dem Areal der Brauerei H. Müller AG Bier gebraut. Zeitgleich entstand um das Areal der Brauerei H. Müller AG die Industriestadt Baden. Heute befindet sich die Brauerei an zentraler Lage in Baden in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof.

Seit 2000 wird der ehemalige Privatgarten auf dem Areal als Biergarten genutzt und ist als solcher in den Sommermonaten während der Öffnungszeiten zugänglich. Dieser erfreut sich grosser Beliebtheit in der Bevölkerung und wird als Herzstück des Areals angesehen.

Mit der zukünftigen Verlagerung der Getränkelogistik werden Teile des Areals für neue Nutzungen frei. Mittels Testplanungsverfahren werden von der Brauerei H. Müller AG und der Stadt Baden partnerschaftlich die Möglichkeiten für zukünftige Bebauungen und Nutzungen auf diesem Areal ausgelotet.

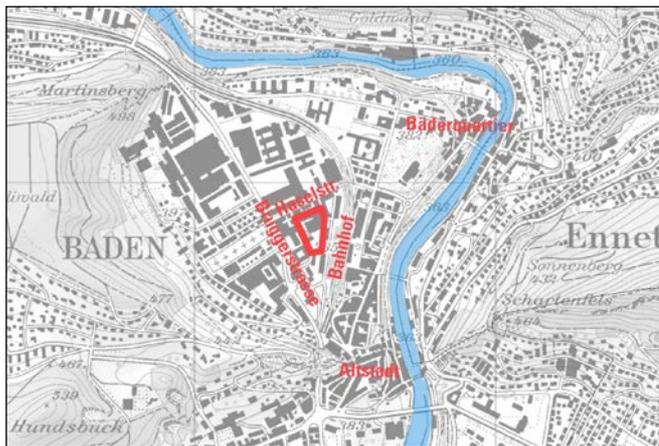


Abb. 1: Übersichtsplan aus dem Kurzgutachten zur kulturhistorischen Bedeutung, Garten der Brauerei H. Müller AG, SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen

1.2 Ziele der Testplanung

Arealentwicklung 2020

Die Ermittlung der städtebaulich verträglichen Dichte und die Einbindung in den städtebaulichen Kontext sind die Hauptthemen der Testplanung. Die neuen Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse sowie deren Erschliessung sollen ermittelt werden. Die gute Eingliederung der Bauten, ohne Behinderung des Brauereibetriebs, ist die Herausforderung der Aufgabe. Heute wird das Areal ausschliesslich für die Bierproduktion und Lagerung sowie zu einem kleinen Anteil für Verkauf und Wohnen genutzt. Passanten haben keinen Zutritt zum Betriebsareal, ausser zum Biergarten und dem Getränkemarkt „Harassino“ während der Öffnungszeiten.

In einem ersten Entwicklungsschritt soll die Getränkelogistik an einen anderen Standort ausserhalb des Planungsperrimeters verlagert werden. Auf dem frei werdenden Areal soll zukünftig Raum für neue Nutzungen wie Wohnen, Läden und Dienstleistungen entstehen.

Der interne Werkverkehr ist für das Betriebsareal der Brauerei H. Müller AG festgelegt und nicht Teil der Testplanung. Die zukünftige Erschliessung für Fussgänger, Radfahrer, den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung ist aufzuzeigen.

Kennzahlen Areal Brauerei H. Müller AG

Fläche Areal Brauerei H. Müller AG	8'887 m ²
Fläche Betriebsareal	3'424 m ²
Fläche Biergarten	1'023 m ²
Fläche Untersuchungsperimeter	4'440 m ²
Bestehende Geschossfläche Betriebsareal	3'542 m ²
Bestehende Geschossfläche Biergarten	12 m ²

Neue Fusswegverbindungen erschliessen das Areal zukünftig und binden es besser an die Fusswegnetze und den öffentlichen Verkehr an. Unterschiedliche Erdgeschossnutzungen sind gefragt. Sie sind nicht nur für Bewohner des Areals, sondern auch für Anwohner der angrenzenden Quartiere Hasel-Martinsberg, Baden Nord und Bahnhof attraktiv.

Die Gartenanlage des Biergartens soll in den wertvollen Bestandteilen erhalten werden. Anpassungen für die Nutzung als Biergarten sind notwendig, um die Gartenanlage dauerhaft erhalten zu können. Ob die Gartenanlage weiterhin nur während bestimmten Zeiten für Publikum geöffnet, oder ähnlich einer öffentlichen Parkanlage immer zugänglich sein wird, wird im Rahmen der Testplanung geklärt.

Planungsperimeter 2020

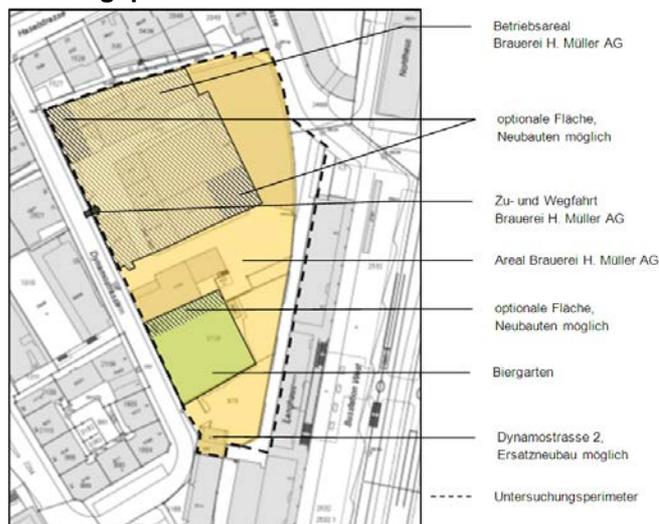


Abb. 2: Planausschnitt Planungsperimeter 2020, Plangrundlage geoProRegio, Regionalwerke AG Baden

Weiterentwicklung 2050

Die Besitzerfamilie der Brauerei H. Müller AG geht davon aus, dass der Betrieb einer Brauerei im Stadtzentrum aufgrund der Immissionen immer mehr Auflagen erfüllen muss und deshalb möglicherweise langfristig nicht rentabel sein wird. Eine Umnutzung der bestehenden Betriebsbauten, bzw. deren baulicher Ersatz stehen für die weitere Zukunft zur Diskussion. Der Entscheid, welcher zweite Entwicklungsschritt für das Areal richtig sein wird, soll jedoch erst durch die nächste Besitzergeneration gefällt werden. Im Rahmen der Testplanung wird aufgezeigt wie das Brauereiareal langfristig weiterentwickelt werden kann und welche Anpassungen dazu notwendig sein werden.

Planungsperimeter 2050

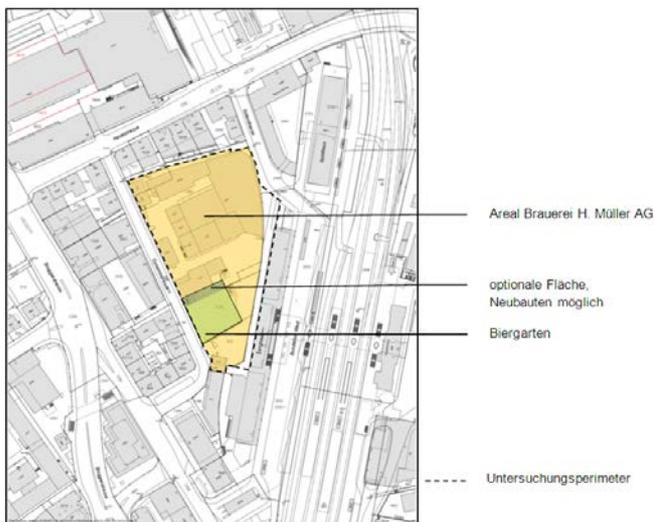


Abb.3: Planausschnitt Planungsperimeter 2050, Plangrundlage geoProRegio, Regionalwerke AG Baden

2 RAHMENBEDINGUNGEN UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

2.1 Rahmenbedingungen

Für die Arealentwicklung 2020 wird eine Zielgrösse für Neubauten von ca. 13'000 m² BGF definiert. Die effektive Grösse des möglichen Nutzungsmasses für das Areal Brauerei H. Müller AG wird im Testplanungsverfahren festgelegt. Die Veranstalterin rechnet mit einer Nettorendite von 6%. Für die baulichen Anpassungen des laufenden Brauereibetriebes auf dem Areal werden Kosten von maximal CHF 1 Mio. veranschlagt.

Eine entscheidende Rahmenbedingung bildet der heterogene städtebauliche Kontext. Die Öffnung des Areals für Quartierbewohner und Passanten sowie die städtebaulich gute Einordnung der Baukörper sind wichtig. Unter Einhaltung der Vorgaben des Fusswegkonzeptes der Stadt Baden werden Vorschläge erwartet, wie das Areal an die umgebenden Quartiere angebunden werden kann.

Der Biergarten mit seinem Baumbestand sowie der Eisenzaun, das Sudhaus, das Kesselhaus mit Hochkamin und der Malzsilo mit Fassadenschrift - alle vier Objekte sind im Verzeichnis der Inventarobjekte der Stadt Baden aufgeführt - sind zu erhalten.

Zu- und Wegfahrten sind über die Stadtturmstrasse/Dynamostrasse abzuwickeln. Die Erschliessung des Werkgeländes der Brauerei H. Müller AG ist unabhängig von der übrigen Arealerschliessung für Anlieferung und Parkierung vorzusehen.

Das Areal der Brauerei H. Müller AG liegt in Fusswegdistanz zum Bahnhof Baden und ist dadurch sehr gut ans Bahnnetz und das regionale Busnetz angebunden

Inventarobjekte

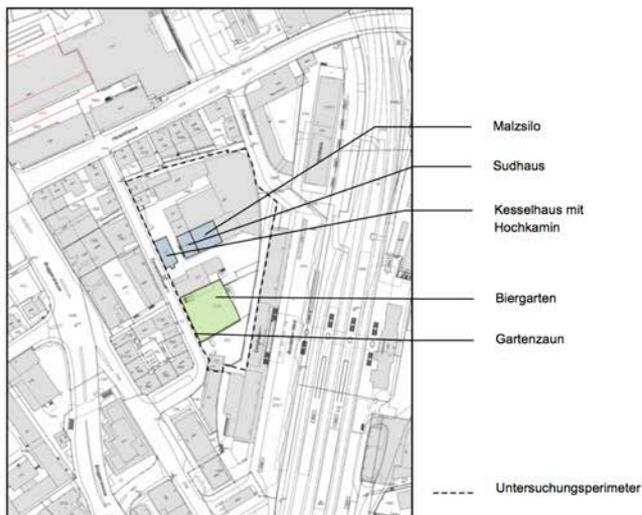


Abb.4: Planausschnitt Inventarobjekte, Plangrundlage geoProRegio, Regionalwerke AG Baden

2.2 Teilrevision BNO Areal Brauerei H. Müller AG

Nach Abschluss des Testplanungsverfahrens wird eine Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung notwendig, da der geforderte Wohnanteil nicht in der Zone G 5 realisiert werden kann. Mit der neuen Zonenzuordnung soll zugleich die gewerbliche Entwicklung der Brauerei H. Müller AG auf dem heute zur Verfügung stehenden Areal bis 2020 gesichert und darüber hinaus ermöglicht werden.

2.3 Beurteilungskriterien

Diskutiert werden das gewählte städtebauliche Konzept, die Gebäudetypologie sowie die Höhe der Gebäude und deren Einbettung in den städtebaulichen Kontext. Weiter werden die Qualität der öffentlichen Räume, die Etappierbarkeit des Bebauungsvorschlags sowie baurechtliche Aspekte beurteilt. Nebst der Bedeutung des Biergartens als öffentlicher bzw. halböffentlicher Raum wird die Qualität des Aussenraums und der Aufenthaltsqualität bewertet.

Die Erschliessung und Parkierung für die Anlieferung Brauerei H. Müller AG, die Anlieferung der EG-Nutzungen sowie die Erschliessung und Anordnung einer möglichen oberirdischen Parkierung wird ebenso beurteilt wie die mögliche Anzahl Parkplätze MIV auf dem Areal. Nicht zuletzt wird die Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr (Fuss- und Velowege) bewertet.

Weiter werden Ideen zu Nutzungen im Erdgeschoss, vorgeschlagene Wohnflächenanteile, spezielle Nutzungsideen sowie die Betriebsabläufe 2020 für die Brauerei H. Müller AG geprüft.

3 DURCHFÜHRUNG DER TESTPLANUNG

3.1 Ablauf und Termine

Die Testplanung wurde an der Startveranstaltung mit der gemeinsamen Begehung des Areals gestartet.

Termine der Testplanung:

Start Testplanung	Dienstag, 20. November 2012
Abgabe der Unterlagen zur Vorprüfung	Dienstag, 12. Februar 2013
Zwischenbesprechung	Dienstag, 26. Februar 2013
Abgabe der Unterlagen zur Vorprüfung	Freitag, 3. Mai 2013
Schlussbesprechung	Freitag, 17. Mai 2013
Abschliessende Besprechung Begleitgremium	Mittwoch, 14. August 2013

3.2 Abgabe der Projekte

Sämtliche Projekte wurden termingerecht und vollständig abgegeben.

3.3 Begleitgremium

Experten:

Dres Kern, Architekt SIA/SWB, Baden

Vittorio Magnago Lampugnani, Dipl. Ing. TU, Architekt BSA, Professor ETH Zürich

Wolfgang Schett, Dipl. Architekt ETH/BSA, Stadtbildkommission, Professor ETH Zürich

Victor Jaecklin, Verwaltungsratspräsident Brauerei H. Müller AG, Baden*

Felix Meier, Geschäftsführer Brauerei H. Müller AG, Baden*

Markus Schneider, Stadtrat, Ressort Planung und Bau, Stadt Baden*

Jarl Olesen, Abteilungsleiter Planung und Bau, Stadt Baden*

Rolf Wegmann, Abteilungsleiter Entwicklungsplanung, Stadt Baden*

* Mitglieder der Projektsteuerung

Experten/Expertinnen mit beratender Stimme:

Gabriela Barman, Planung und Bau, Stadt Baden

Maria Benito, Entwicklungsplanung, Stadt Baden

Heidi Berger, Flecto Raumentwicklung, Baden

Samuel Flükiger, Kanton Aargau, Raumentwicklung, Aarau

Petra Schröder, SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen

Rolf Spycher, Architekt, Brauerei H. Müller AG, Baden

3.4 Teilnehmer

Frei Architekten AG, Aarau

Schoop Architekten AG, Baden

Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

3.5 Zwischen- und Schlussbesprechung, abschliessende Besprechung

An den Veranstaltungen wurden die Arbeiten von den Projektverfassern präsentiert und zusammen mit den Mitgliedern des Begleitgremiums diskutiert. An der Zwischenbesprechung wurde ein Tagesprotokoll mit Empfehlungen für den nächsten Bearbeitungsschritt pro Projekt erstellt. An der Schlussbesprechung wurden alle Projekte beschrieben und gewürdigt.

Das Begleitgremium hat den überarbeiteten Bebauungsvorschlag diskutiert und die Testplanung mit einer Empfehlung abgeschlossen.

4 ERKENNTNISSE AUS DER ZWISCHEN- UND SCHLUSSBESPRECHUNG

(Auszug aus dem Zwischenbericht)

4.1 Zwischenbesprechung

4.1.1 Dichte und Etappierung

Bei der Zwischenbesprechung legten die drei Teams drei städtebaulich sehr unterschiedliche konzeptionelle Ansätze für das Areal der Brauerei H. Müller AG vor. In der weiteren Bearbeitung sollen die stadträumlichen Aspekte vertieft und die jeweiligen Konzepte in sich weiter untersucht werden. Daneben müssen insbesondere die Nutzungspotentiale für das Areal in den beiden Planungshorizonten 2020 und 2050 stärker herausgearbeitet werden.

Alle Projekte zeigen, dass die geforderte BGF von 13'000 m² für den Zeithorizont 2020 machbar ist, wobei der hohe Dichtedruck die städtebauliche Qualität zumindest stellenweise negativ beeinflusst. Die Bauherrschaft hält im Rahmen der Testplanung weiterhin an der Zielgrösse von 13'000 m² BGF für den Planungshorizont 2020 fest. Diese Fläche erachtet sie als wichtige wirtschaftliche Grundlage für die Entwicklung des Areals. Im Gegensatz dazu steht der von den Fachpersonen geforderte grössere stadträumliche Spielraum. Die Beibehaltung der hohen Dichte wirkt sich je nach Vorschlag zu Lasten der Wohnqualität aus. Die Architektenteams sind gefordert, auf die schwierigen Anforderungen mit innovativen und intelligenten Lösungen zu reagieren. Spielregeln und Rahmenbedingungen, wie im Programm formuliert, werden grundsätzlich für die Schlussabgabe beibehalten, können aber auch innerhalb eines Spektrums, bzw. durch Varianten ausgelotet werden.

Betreffend Zeithorizont 2050 müssen Überlegungen zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung angestellt werden, welche insbesondere auf der Situation 2020 aufbauen. Die baurechtlichen Bestimmungen sind für die Arealentwicklung 2020 grundsätzlich einzuhalten, für die Weiterentwicklung 2050 gelten diese nur bedingt. Insbesondere bei der Höhenentwicklung der Bauten ist längerfristig mit einer Änderung zu rechnen. Erfahrungsgemäss wird der Abstand zwischen den Revisionen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zunehmend kürzer, unter anderem, weil der Dichtedruck an den zentralen Lagen laufend zunimmt. Für die Weiterbearbeitung 2050 ist zu prüfen, wie hoch die Gebäude in diesem Areal sein sollen oder können.

4.1.2 Baurechtliche Vorgaben

Für die Arealentwicklung 2020 sind auf dem Areal gemäss Hochhauskonzept Stadt Baden keine Hochhäuser vorgesehen. Bestimmungen zu Hochhäusern fehlen im kantonalen Baugesetz sowie in der Bauverordnung. Daher gilt es, sich nach der Brandschutzverordnung zu richten. Gemäss § 1 Abs. 2 lit f der Brandschutzverordnung gelten als Hochhäuser: Bauten, deren oberstes Geschoss mehr als 22 m über dem der Feuerwehr dienenden angrenzenden Terrain liegt, beziehungsweise Bauten, die mehr als 25 m Traufhöhe aufweisen.

Im Rahmen einer Sondernutzungsplanung sind in einer K5, Z5 oder G5 Zone zwei zusätzliche Geschosse zulässig. Gemäss gültiger und sich in Teilrevision befindender BNO dürfen somit die höchsten Gebäude mit sieben Vollgeschossen und einem Attikageschoss gebaut werden. Für höhere Bauten ist zurzeit in diesen Zonen keine rechtliche Grundlage vorhanden bzw.

vorgesehen. Ein städtebaulicher Akzent kann nach Auffassung des Begleitremiums nur im Rahmen der rechtlichen Vorgaben gesetzt werden.

Für den Projektvorschlag Weiterentwicklung 2050 sind Hochhausbauten nicht ausgeschlossen. Eine Aufstockung von bestehenden Bauten ist machbar, sofern die technischen Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

4.1.3 Brauereibetrieb

Die betrieblichen Voraussetzungen für den Planungshorizont 2020 werden wie folgt festgelegt.

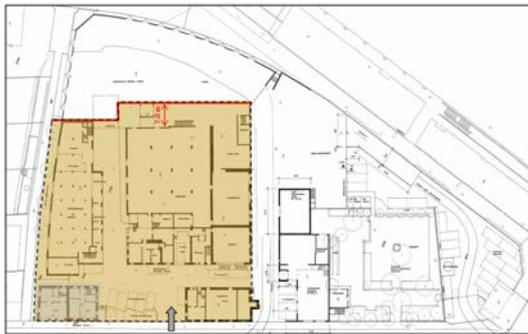


Abb. 5: Planungsausschnitt Areal Brauerei H. Müller AG, Plangrundlage geoProRegio, Regionalwerke AG, Baden

Legende

-  Betriebsareal
-  optionale Flächen
-  Zu- und Wegfahrt

4.1.4 Biergarten und Bierhalle

Der Biergarten ist heute für die Identität des Areals einzigartig und besitzt eine regionale Ausstrahlung. Dies soll auch in Zukunft so sein. Eine Stärkung dieser Nutzung ist der Brauerei H. Müller AG und der Stadt Baden wichtig. Die Anlage des Biergartens für den Sommerbetrieb sowie einer Bierhalle für die Nutzung im Winter bilden, nebst der baulichen Dichte, das Kernstück der Konzeption für die Arealentwicklung 2020. Der Biergarten ist nur bei schönem Wetter von 11- 23 Uhr offen. Die Betriebszeiten beschränken sich auf die Sommermonate. Deshalb werden die Immissionen als insgesamt nicht so hoch eingeschätzt, bzw. Wohnbauten sind neben dem Biergarten vorstellbar.

Als Richtgröße für die Bierhalle ist primär von einer Fläche Gastro mit rund 500 m², oder ca. 250 Innenplätzen, und einer Raumhöhe von 5-6 m auszugehen. Das Raumprogramm wird ergänzt durch Konferenzräume sowie Küche und Nebenräume.

4.1.5 Nutzungen im Erdgeschoss

Das Areal befindet sich bis auf den Bereich Güterstrasse nicht an einer innenstädtischen (Fuss-) Verkehrsachse, sondern liegt vielmehr „in der zweiten Reihe“. Dadurch bietet es sich

nicht per se für kommerzielle Nutzungen an. Als Vergleich dazu: In der Badstrasse/Weiten Gasse sind die Erdgeschosse sehr stark genutzt. Eine Reihe weiter hinten, z. Bsp. am Theaterplatz, befindet sich kaum ein Laden. Das Begleitgremium regt Teams und Bauherrschaft an, konkrete Überlegungen zu geeigneten Nutzungen für diesen Ort anzustellen.

Folgende Fragen können zu einer Klärung der Nutzungsmöglichkeiten führen:

- Ist eine ganztägige Nutzung des Areals vorstellbar, inkl. Abende?
- Welche Erdgeschossnutzungen verträgt dieser Stadtteil?
- Welche Nutzungen sind ausgeschlossen?
- Welche Raumqualität wird im Erdgeschoss angestrebt?

Anfragen für Wohnen mit zugehörigen Dienstleistungsnutzungen sowie für Schulen liegen bereits vor. Eine konventionelle Nutzung (kommerzielle Ladennutzung, Büros) ist nicht geplant und wird auch nicht funktionieren. Der Biergarten könnte ein Magnet für innovative kleingewerbliche Betriebe sein, wie im Merker-Areal. Letztere beleben in ihrer Vielfalt das innerstädtische Areal positiv. Während einerseits vermieden werden soll, dass ein „totes Stadtgebiet“, wie z.B. in Zürich-Oerlikon entsteht, muss andererseits auch der Wirtschaftlichkeit genügend Beachtung geschenkt werden.

4.1.6 Erschliessung und Parkierung MIV

Das Areal wird zukünftig durch den MIV ausschliesslich über die Dynamostrasse/Stadtturmstrasse erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind im südlichen Bereich der Dynamostrasse anzuordnen, damit der bestehende Brauereibetrieb nicht tangiert wird. Eine Zu- oder Wegfahrt über die Güterstrasse ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Um die Erschliessung zu klären, kann der Standort des Harassinos verlegt werden. Dieser eignet sich aktuell ohnehin schlecht für die Zufahrt von Privatautos.

Für die Berechnung der Parkplätze gelten weiterhin die Vorgaben für autoreduziertes Wohnen mit einem Reduktionsfaktor von 40%.

4.2 Schlussbesprechung

4.2.1 Erkenntnisse aus dem Testplanungsverfahren

Die Bebauungskonzepte von Schoop Architekten und Frei Architekten weisen jeweils einen durchgehenden Sockel mit darauf gesetzten Hochbauten aus. Das Areal wird durch die Brauereigasse geteilt. Die Ergebnisse weisen Ähnlichkeiten auf. Die Herangehensweise war jedoch eine Andere. Frei Architekten schlugen von Anfang an diesen Bebauungstyp vor und haben diesen im 2. Schritt stufengerecht vertieft. Die Bebauung Schoop Architekten besticht vor allem durch die Stimmung in den öffentlichen und halböffentlichen Räumen. Die ehemalige Grundidee der ausgestanzten Höfe beruht nicht auf einem städtebaulichen sondern einem räumlichen Ansatz. Dieser wurde weiterentwickelt, zeigt aber noch deutliche Schwächen.

Der Projektvorschlag von Galli und Rudolf Architekten mit einer Fortführung der Blockrandbebauung auf dem Areal der Brauerei H. Müller AG wird als nicht angemessen bewertet. Eine Weiterbearbeitung wird aus diesem Grund nicht in Betracht gezogen.

4.2.2 Kennziffern der Projekte

Geschossflächen nach BGF, Parkplätze

2020

Geschoss	Frei Architekten	Galli Rudolf Architekten	Schoop Architekten
EG	2'752 m ²	2'280 m ²	2'365 m ²
1. OG	2'313 m ²	2'090 m ²	3'093 m ²
2. OG	2'065 m ²	2'400 m ²	1'895 m ²
3. OG	2'037 m ²	2'400 m ²	1'895 m ²
4. OG	2'037 m ²	2'400 m ²	1'895 m ²
5. OG	1'213 m ²	1'150 m ²	1'127 m ²
6. OG	678 m ²	1'150 m ²	1'127 m ²
7. OG	678 m ²	1'060 m ²	205 m ²
Total BGF	13'773 m²	14'930 m²	13'602 m²
Parkplätze	58	72	84

2050

Geschoss	Frei Architekten	Galli Rudolf Architekten	Schoop Architekten
EG	3'854 m ²	3'920 m ²	3'616 m ²
1. OG	3'758 m ²	3'780 m ²	4'487 m ²
2. OG	2'960 m ²	3'660 m ²	3'146 m ²
3. OG	2'933 m ²	3'660 m ²	3'146 m ²
4. OG	2'933 m ²	3'660 m ²	3'146 m ²
5. OG	1'776 m ²	1'150 m ²	1'127 m ²
6. OG	1'241 m ²	1'150 m ²	1'127 m ²
7. OG	1'241 m ²	2'160 m ²	205 m ²
Total BGF	20'696 m²	23'140 m²	20'000 m²
Parkplätze	66	101	124

Geschossfläche nach Nutzungsart

2020

Nutzung	Frei Architekten	Galli Rudolf Architekten	Schoop Architekten
Wohnen	7'546 m ²	11'080 m ²	6'011 m ²
Seniorenresidenz/			2'133 m ²
Wohnanteil %	55 %	74 %	59 %
DL, Büro	1'963 m ²	930 m ²	3'093 m ²
Verkauf/Gewerbe	1'976 m ²	2'097 m ²	1'724 m ²
Biergarten/Gastro	776 m ²	823 m ²	641 m ²
Schulungsgebäude	1'512 m ²		
Total BGF	13'773 m²	14930 m²	13'602 m²

2050

Nutzung	Frei Architekten	Galli Rudolf Architekten	Schoop Architekten
Wohnen	11'922 m ²	17'220 m ²	9'764 m ²
Seniorenresidenz/			2'133 m ²
Wohnanteil %	57 %	74 %	59 %
DL, Büro	3'408 m ²	3'000 m ²	4'487 m ²
Verkauf/Gewerbe	3'078 m ²	2'097 m ²	2'975 m ²
Biergarten/Gastro	776 m ²	823 m ²	641 m ²
Schulungsgebäude	1'512 m ²		
Total BGF	20'696 m²	23'140 m²	20'000 m²

4.2.3 Empfehlung des Begleitgremiums, Entscheid der Projektsteuerung

Das Begleitgremium empfiehlt die Überarbeitung und Weiterentwicklung der Bebauungskonzepte von Schoop Architekten und Frei Architekten. Das Begleitgremium erklärt sich in der Diskussion einverstanden mit der Vertiefung nur eines der beiden Bebauungskonzepte und überlässt den Entscheid der Projektsteuerung.

Die Mitglieder der Projektsteuerung sprechen sich einstimmig für die Überarbeitung des Projektes von Frei Architekten aus, welches ein tragfähiges Konzept aufzeigt und sich für die Weiterbearbeitung am besten eignet.

4.2.4 Überarbeitung Projekt Frei Architekten

Das Endprojekt der Testplanung dient als Grundlage für die zukünftige Zonenbestimmung und allenfalls als Richtprojekt bzw. Masterplan für die weiterführenden Planungsarbeiten. Ziel der Überarbeitung des Projektes von Frei Architekten ist es, Sicherheit zu erhalten, welcher Zone

das Areal der Brauerei H. Müller AG bei der nachfolgenden Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (BNO) zuzuordnen ist.

4.2.5 Anforderungen an die Überarbeitung

Der konzeptionelle Ansatz soll weiter verfolgt und die Idee der Regelmäßigkeit vertieft werden, jedoch mit nachvollziehbaren Aussagen zur räumlichen Qualität und mehr Behutsamkeit im Umgang mit der vorhandenen Substanz auf dem Grundstück und im nachbarschaftlichen Kontext. Auch sollen die Projektverfasser deutlicher erläutern, welche Ansprüche an die Urbanität des zukünftigen Stadtteils gestellt werden dürfen, bzw. welchen Öffentlichkeitsgrad dieser erhält.

5 BESCHREIBUNG UND WÜRDIGUNG DER PROJEKTE DER SCHLUSSABGABE

5.1 Frei Architekten, Aarau

Mitarbeit:

Peter Frei

Christian Frei

Till Roggel

Oliver Krämer

5.1.1 Projektkonzeption

Ausgangslage für das vorliegende Projekt bildet das Konzept „Sockel mit gleich ausgerichteten, punktuellen höheren Baukörpern“. Die Ausrichtung der höheren Baukörper verläuft parallel zur Dynamostrasse. Für die städtebauliche Umsetzung teilen die Projektverfasser das Areal in einen südlichen Bereich, in dessen Zentrum der Biergarten liegt, sowie in einen nördlichen, wo der bestehende Brauereibetrieb im Szenario 2020 durch Neubauten ergänzt und im Szenario 2050 aufgehoben wird. Dazwischen verläuft die Brauereigasse, an welcher Ateliers, das Sudhaus, der Malzsilo und das Kesselhaus aufgereiht sind.

Das Zentrum des südlichen Bereichs bildet der Biergarten. Dieser wird gegen Westen zur Dynamostrasse wie bisher durch den historischen Zaun und Bäume begrenzt. Ein 5 m hoher Sockel fasst den Garten auf den anderen drei Seiten ein. Der Zugang erfolgt entweder direkt von der Dynamostrasse, von der Brauereigasse oder über den nördlichen Durchgang im Langhaus. Die Nutzungen im Sockel sind räumlich und funktional dem Biergarten zugewandt. Ausser, entlang der Brauereigasse sind Räumlichkeiten für Ateliers angedacht. Die geometrische, viergeteilte Gartenanlage und der Pavillon bleiben als Reminiszenz an den ursprünglichen Familiengarten erhalten. Rechtwinklig abgedreht vom Biergarten und leicht überhängend zur Brauereigasse wird auf dem Sockel punktuell ein Baukörper mit fünf Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 20 m aufgesetzt. Der Ersatzanbau an den Kohlehof sowie ein zweiter, sechsgeschossiger Baukörper – beide ebenfalls mit einer Traufhöhe von 20 m - schliessen den südlichen Arealbereich nach Westen ab. Die Projektverfasser schlagen vor, aufgrund der Auslagerung der Logistik auch das Harassino aufzuheben. Der Standort des Harassino kann aber auch auf dem Areal, nach Süden verlegt werden, wo sich der Durchgang beim Langhaus zu einem kleinen Platz mit Bäumen öffnet.

Der nördliche Bereich wird im Szenario 2020 auf Erdgeschossniveau mehrheitlich durch den laufenden Brauereibetrieb genutzt. Zur Güterstrasse bzw. zum Bahnhof hin ist ein 8 m hoher, zweigeschossiger Sockel projektiert. Darauf sitzt ein Gebäudekörper mit einer Traufhöhe von 26 m, welche stellenweise über den Arealperimeter hinaus krägt. Im Westen überspannt eine aufgeständerte Baute die Zufahrt zum Brauereiareal. Als Einspanner würde sich dieser für Schulungszwecke eignen. Im Szenario 2050 werden die Bauten des Brauereibetriebs mit Ausnahme von Sudhaus, Kesselhaus mit Hochkamin und Malzsilo abgebrochen. Der Sockel wird entlang der nördlichen Arealgrenze weiter gezogen und ein dritter, erneut parallel zur Dynamostrasse ausgerichteter punktuell höherer Baukörper auf den erweiterten Sockel gesetzt. Der Sockel mit höherem Baukörper definiert einen Ankunftshof im Westen sowie einen inneren

Hof mit privaterem Charakter. Der Baukörper entlang der Güterstrasse wird weiterentwickelt zum 15-geschossigen Hochhaus.

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über die Brauereigasse mit Zugang über die Dynamo- bzw. die Güterstrasse. Über den nördlichen Durchstich im Erdgeschoss des Langhauses besteht ein direkter Zugang zur Bierhalle. Der motorisierte Individualverkehr erschliesst die Tiefgarage von der Dynamostrasse her über eine Rampe, welche auf der Höhe des heutigen Harassino angeordnet ist.

5.1.2 Würdigung

Die konzeptionelle Idee hat viel Potential für ein tragfähiges Grundkonzept für die weitere Planung des Areals der Brauerei H. Müller AG. Verstärkt durch die horizontale Zweiteilung in einen nördlichen und südlichen Bereich wird Klarheit über die Nutzung des Areals durch die unterschiedlichen Funktionen – Gastro, Brauerei, Wohnen – sowie über die Etappierbarkeit bei der Transformation geschaffen. Das Areal behält gesamthaft seinen durch den Brauereibetrieb geprägten Charakter und fügt sich gut in die bestehenden heterogenen Strukturen der Stadt Baden ein. Der Gebäudekörper im Nordosten setzt einen städtebaulichen Akzent zum Bahnhof, während der Sockel im südlichen Bereich sensibel auf das Langhaus reagiert. Dank der punktuellen Setzung der höheren Baukörper wirkt das Gelände trotz der hohen Ausnutzung nicht zu dicht bebaut, und auch in den Sockelbereichen ist gesamthaft genügend Lichteinfall möglich. Für die Vermietbarkeit der Wohnungen und Dienstleistungsräumlichkeiten werden so gute Voraussetzungen geschaffen. Für die Platzierung eines Hochhauses im Szenario 2050 fehlt jedoch die Gesamtbetrachtung im städtebaulichen Kontext.

Der Biergarten behält dank den grosszügigen Dimensionen seinen räumlichen und ökologischen Charakter und entfaltet zusammen mit dem Bier zugewandten Nutzungen eine Magnetwirkung. Die beiden sechsgeschossigen Bauten an der Dynamostrasse im südlichen Bereich des Areals sind räumlich zu wenig präzise und beeinflussen die Aufenthaltsqualität im Biergarten. Auch wenn der zentrale höhere Baukörper über dem Sockel des Biergartens um neunzig Grad abgedreht ist, wirkt er noch etwas bedrängend. Das Verhältnis von Sockel und höheren Baukörpern bildet eine grundsätzliche, architektonische Herausforderung. Der Sockel im nördlichen Arealteil ist zu wenig lesbar, unter anderem, weil seine Höhe vom Sockel im südlichen Arealteil abweicht.

Räumlich noch ungelöst sind der Anschluss der Brauereigasse an die Güterstrasse und der Durchgang zwischen dem Langhaus und dem südlichen Sockelbereich. Letzterer wirkt räumlich eingegengt und erfährt keine Aufwertung. Der Lichthof beim Lieferantenlift des laufenden Brauereibetriebs (2020) wirkt störend. Die Ideen, wie sich der Langsamverkehr durch das Areal bewegt, sind grundsätzlich noch zu wenig lesbar. Auf die Höhenunterschiede wird zu wenig eingegangen. Die Platzierung der Tiefgarageneinfahrt auf der Höhe des heutigen Harassino leitet den Verkehr zu tief in die Dynamostrasse und erlaubt weniger Parkplätze im Untergeschoss, als wenn diese Einfahrt am Südzipfel des Areals läge.

5.1.3 Projekt

KONZEPT



PERSPEKTIVE VOM BAHNHOF BADEN

Situbehutsches Konzept

Das Brauereiarreal der „Brauerei Müller“ befindet sich in zentraler Lage in Baden. Westlich des Bahnhofs gelegen, bildet es die Schnittstelle zwischen dem Wohnquartier entlang der Dynamostrasse sowie dem städtisch geprägten ABB Areal. Ausserdem bietet es eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz auf Grund der Nähe zum Bahnhof (Langhaus).

In dieser Umgebung befinden sich neben der einzigen geschlossenen Blockrandbebauung Badens einige weitere historisch bedeutsame Gebäude. Ebenso befinden sich auch auf der gegenüberliegenden Seite des stromabwärts fließenden Rheins, Sulfhaus und Mitzels und der Bergarten die Brauerei.

Das Konzept zielt vor den Brauereiarreal langfristig zu erhalten, schützen und den historisch wertvollen Gebäuden umzugehen und trotzdem den städtebaulichen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohn- und Dienstleistungsquartier gerecht zu werden. Auf der Ostseite des Areals war die Gasse zum Langhaus in der Entstehung Badens eine wichtige Verbindung, die in ihrer geschauerten Form nur noch in den Umriss der Parzellengrenze sichtbar ist. Diese historische Spur wird mit einer Substanz markiert und gestärkt. Das Herz der Brauerei Müller (Sulfhaus) mit Mitzels und Sulfhaus wird mit einer neuen Orientierung an den Bahnhof angepasst. Mit diesem Sockel wird der bestehende Bergarten räumlich gefasst und um eine grosszügige Bierhalle erweitert. Durch diesen Sockel, Ertracht und Oberlicht erhält der Sockel einen unverwechselbaren Charakter. Alle auf dem Sockel aufgesetzten Bauten der weiteren Konzeptphasen nehmen die Richtung der Dynamostrasse auf.

Konzept 2000

Bei Verlagerung des Brauereiarreals werden die unter Schutz stehenden Fassaden, Sulfhaus und Mitzels erhalten und umgenutzt. Das übrige Brauereiarreal wird abgetragen und in Anlehnung an das Konzept 2000 überbaut. Der Blockrand nach Norden und die Dynamostrasse werden auf der Höhe der angrenzenden Bebauung gefasst. Im entstehenden Hofraum entsteht ein hohes Wohngebäude, welches sich analog der Brauerei des Konzeptes 2000 an der Richtung der Dynamostrasse orientiert. Ausgehend von den 2000 gefassten Bestimmungen bezüglich zulässiger Nutzung und zulässiger Höhe ist die Ausbildung fest. Es ist Konzept ein 4-geschossiges Gebäude vorzuziehen, aber auch ein sehr viel höheres. Es entstehen zwei gegenüber proportionale Höfleräume, von denen einer durch seine Verbindung zur Dynamostrasse als Ertrachtungsgegend und der andere als eher introvertierter privater Hofraum ausgebaut ist. Die bestehende Teilgarage lässt sich 2000 auf das erforderliche Mass erweitern.

Konzept Bergarten und Bierhalle

Der Bergarten verbindet in historischer Stoffe. Als Eingriffe dienen dem Zweck, einen angenehmen Bereich zu ermöglichen und die Stimmung und Atmosphäre zu schaffen, das Bier auf angemessene Art und Weise zu gemessen. Anlag der bekannten Vorbilder aus München wird der Bergarten als städtebauliche Ort weiterentwickelt und als Raum gefasst. Hierfür dient der 5m hohe Sockelbau, welcher den Bergarten an 3 Seiten fest, während zur Dynamostrasse der historische Zaun mit seinen einseitigen Charakter erhalten bleibt. Die Mauer aus der Vergangenheit bleiben im Boden erhalten und werden neu bepflanzt, die Mauerung auf diesen verbleibenden Grundriss angepasst. Durch die Verlagerung der Logistik an einen anderen Standort wird voraussichtlich ebenso das Herkunfts umstritten. Der bestehende Bau wird ersetzt und schließt Platz für eine optimale Fruchtbildung der Teilgarage und einen neuen Biergartenbereich. Der Pavillon dient als Reminiszenz an die Vergangenheit erhalten und erhält den Charme des Ortes. Entsprechend der vielen bayerischen Vorbilder wird der Bergarten neu mit Kaktusarten bepflanzt. Der gesamte Bereich des Bergarten ist nicht unterkühlt, so dass grosse schattenspendende Bäume wachsen können. Die Bierhalle, die Konferenzräume und WC-Anlagen werden in dem neu erstellten Sockelbau im Osten und Süden angeordnet. Die Bierhalle profitiert von der Lage zwischen Bergarten und diesem Durchgang unter dem Langhaus zum Bahnhof. In einer 5m hohen Bier-Yard besitzt Platz für ca. 200 Gäste. Küche und Nebenräume. Die Fenster zum Bergarten lassen sich nach oben schliessen, so dass die Bierhalle im Sommer als direkte Erweiterung des Bergarten genutzt werden kann.

Konzept 2020

Aus dem Sockel des Blocks im nördlichen Abschnitt entlang der Gassenstrasse entwickelt sich ein Wohn- und Geschäftsbau, von Westen bis südlich, als Aufbau zum ABB Areal und als Kopf zum gegenüberliegenden Bahnhof. Während der Sockel dem historischen Schwing folgt, ist der obere Gebäudeteil auf die bestehenden Brauereigebäude und die Richtung der Dynamostrasse ausgerichtet. Durch diese Drehung wird der Strassenraum der Gassenstrasse geschaffen, zudem erhält das Gebäude eine unverwechselbare Form.

Entsprechend der Zonenordnung erhält das Gebäude acht Geschosse. Es wäre jedoch wahrscheinlicher, bei einer Überarbeitung des Hochbaukonzepts Bauen, sich an diesem Ort deutlich höher zu positionieren.

Der westliche Abschluss des Areals entlang der Dynamostrasse ist geprägt durch das bestehende Kassenhaus mit seinem Kern und den historischen Maßstab entlang des Bergarten. Um diesen wertvollen historischen Bestand zu erhalten und gleichzeitig den Strassenraum zu weiten und aufzuwerten, werden 3-Blockkörper an der Dynamostrasse platziert. Der nördliche Gebäudeteil - vornehmlich Nutzung waren z.B. Schulungsraum, schließt den Block an seiner Nordwestecke mit einer der angemessenen Bebauung entsprechenden Traufhöhe. Das Erdgeschoss ist begehbar und ermöglicht das Rangieren von LKWs zur Anlieferung der Brauerei.

Nördlich und südlich des Bergarten entstehen etwas höhere Gebäude, die dem Strassenraum einen Rhythmus geben und den Bergarten in seiner ursprünglichen Bebauung entsprechen. Traufhöhe. Das Erdgeschoss ist begehbar und ermöglicht das Rangieren von LKWs zur Anlieferung der Brauerei.

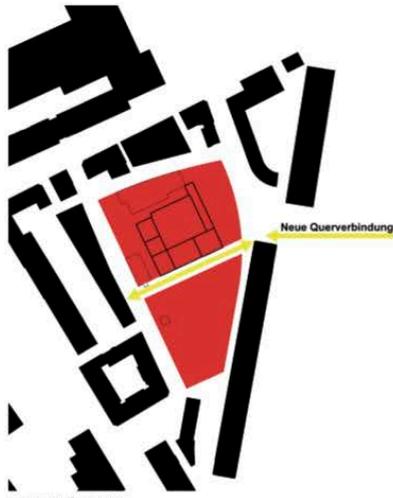
Zur Verdichtung des Blockinneren wird festliegend an den Bergarten und in die Brauereigasse hinreichend auf den Block ein 4-geschossiger Wohnbau gesetzt. Die Wohnungen des als Dreiecksbau organisierten Grundrisses orientieren sich nach Süden und Westen.

Kennwerte:

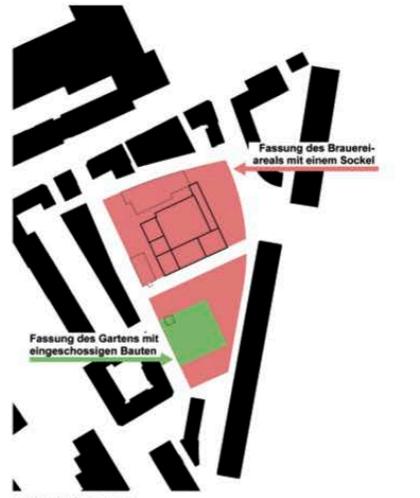
Anwesenfläche 2000	
Geschossfläche (gem. DIN-Norm 410)	13773 m ²
anschreibbare Geschossfläche (gem. § 32 BauV Aargau)	13405 m ²
Anzahl Stellplätze urteilslos	55
Anwesenfläche 2000	
Geschossfläche (gem. DIN-Norm 410)	20956 m ²
anschreibbare Geschossfläche (gem. § 32 BauV Aargau)	19187 m ²



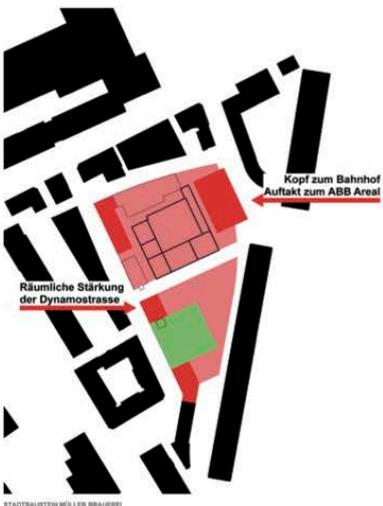
STADTBÄUEN MÜLLER BRAUEREI



STADTBÄUEN MÜLLER BRAUEREI



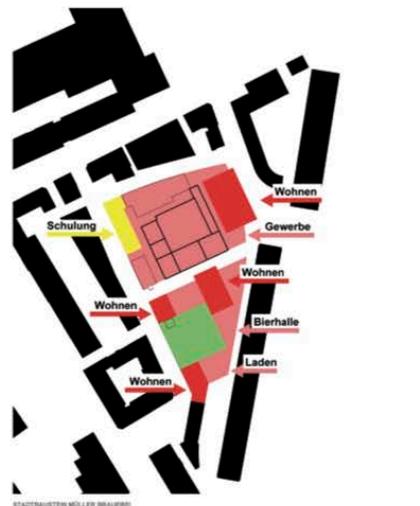
STADTBÄUEN MÜLLER BRAUEREI



STADTBÄUEN MÜLLER BRAUEREI

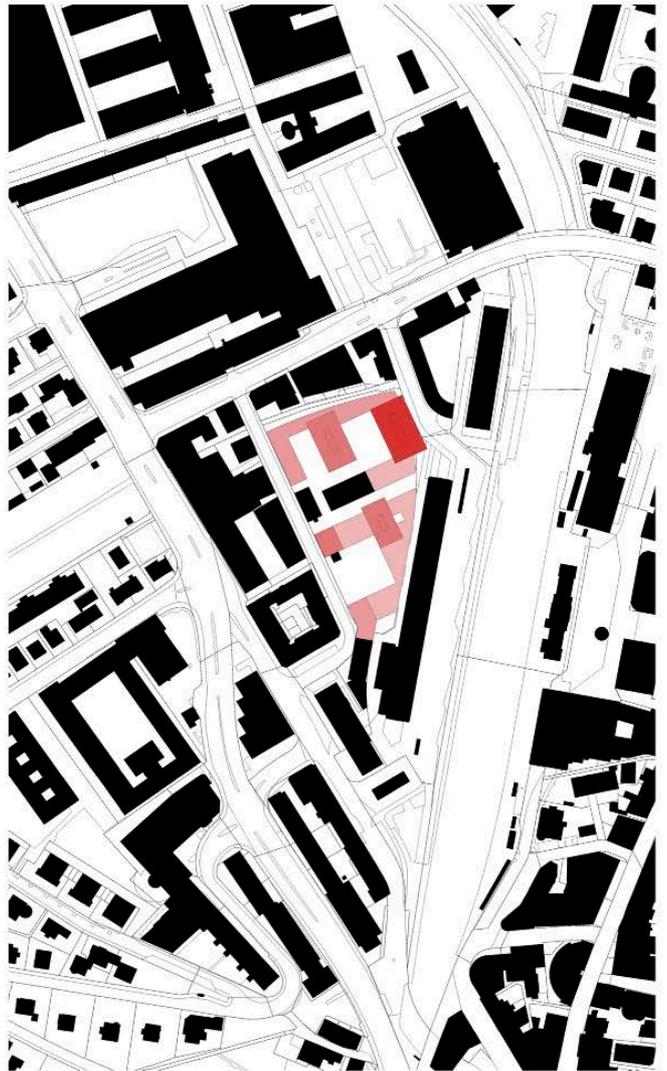
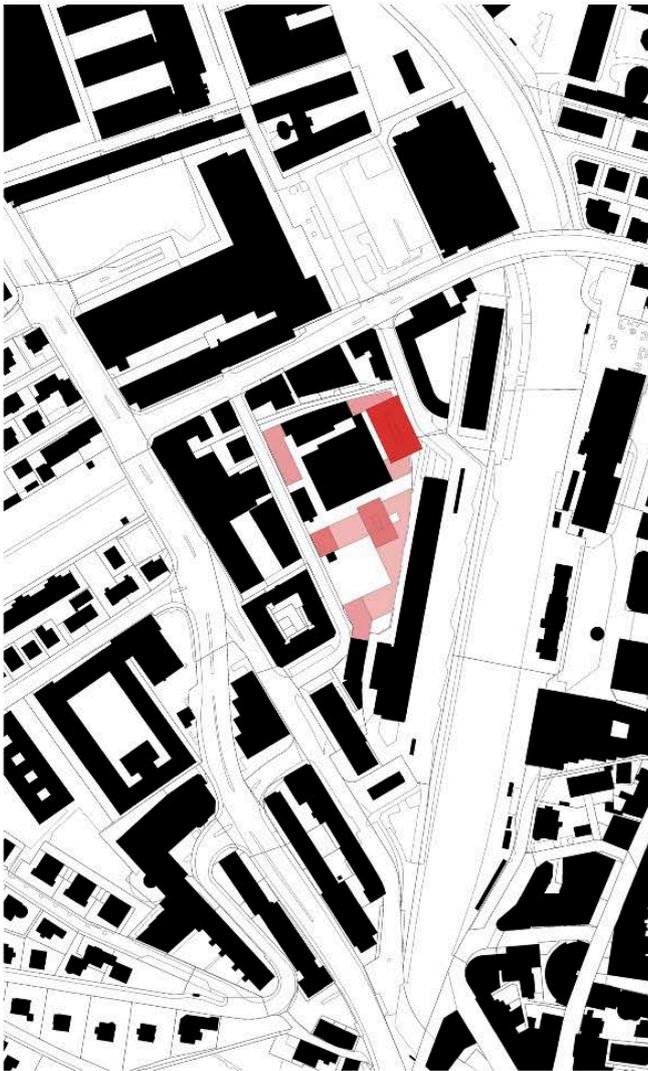
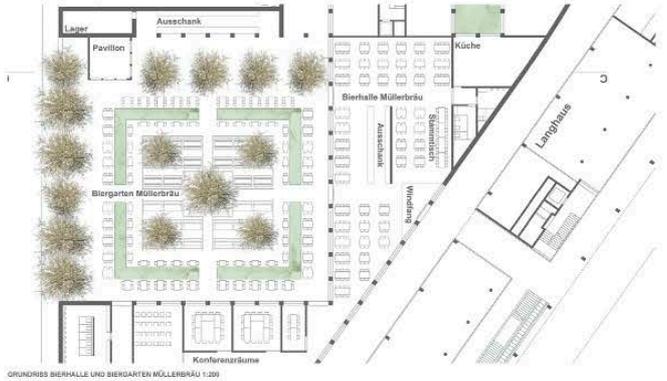


STADTBÄUEN MÜLLER BRAUEREI



STADTBÄUEN MÜLLER BRAUEREI

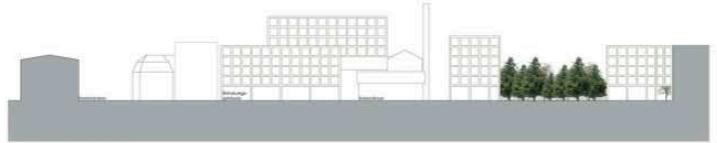
KONZEPT



AREALENTWICKLUNG 2020



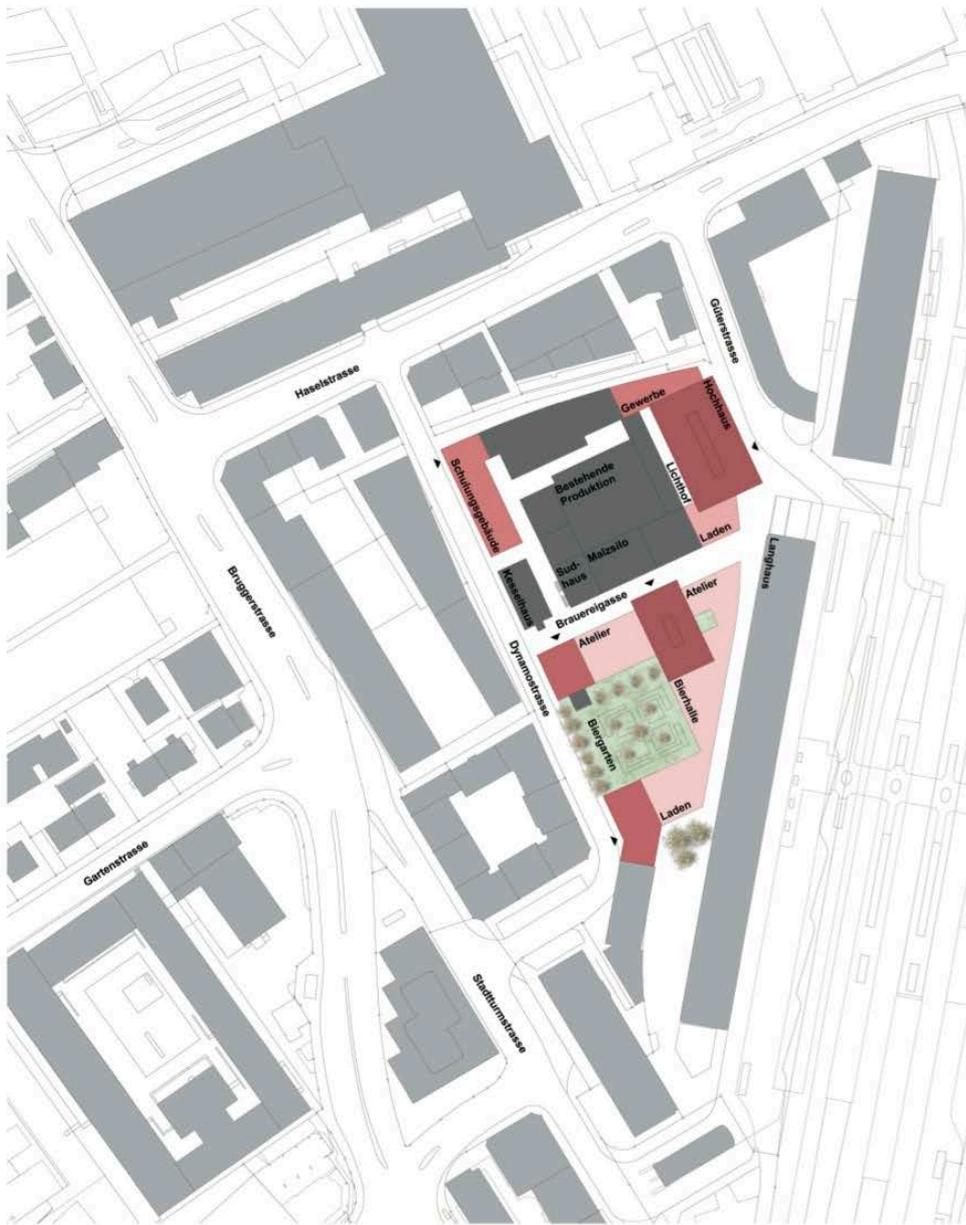
PERSPEKTIVE BRAUEREIGASSE



ANSICHT WEST (DYNAMSTRASSE)



ANSICHT OST (GÜTERSTRASSE / LANDHAUS)



SITUATION



Referenzbild Hochhaus mit Sockel: Empire Riverside Hotel, Hamburg

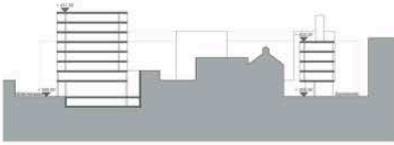


Referenzbild Überhausung Brauerei Anstalt: Liebenbergwerk, Ditzsch



Referenzbild Überhausung mit Material: Raab: Zimmermeisterhaus, Arbon

AREALENTWICKLUNG 2020



SCHNITT AA



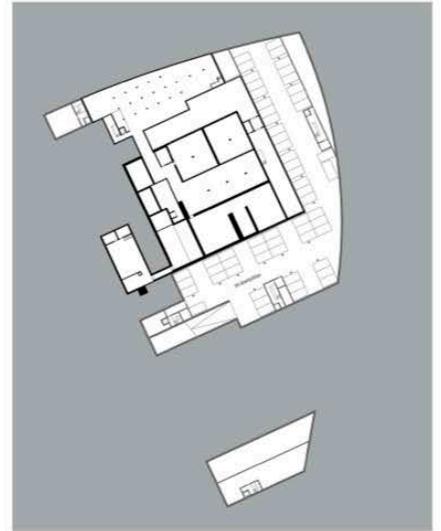
SCHNITT BB



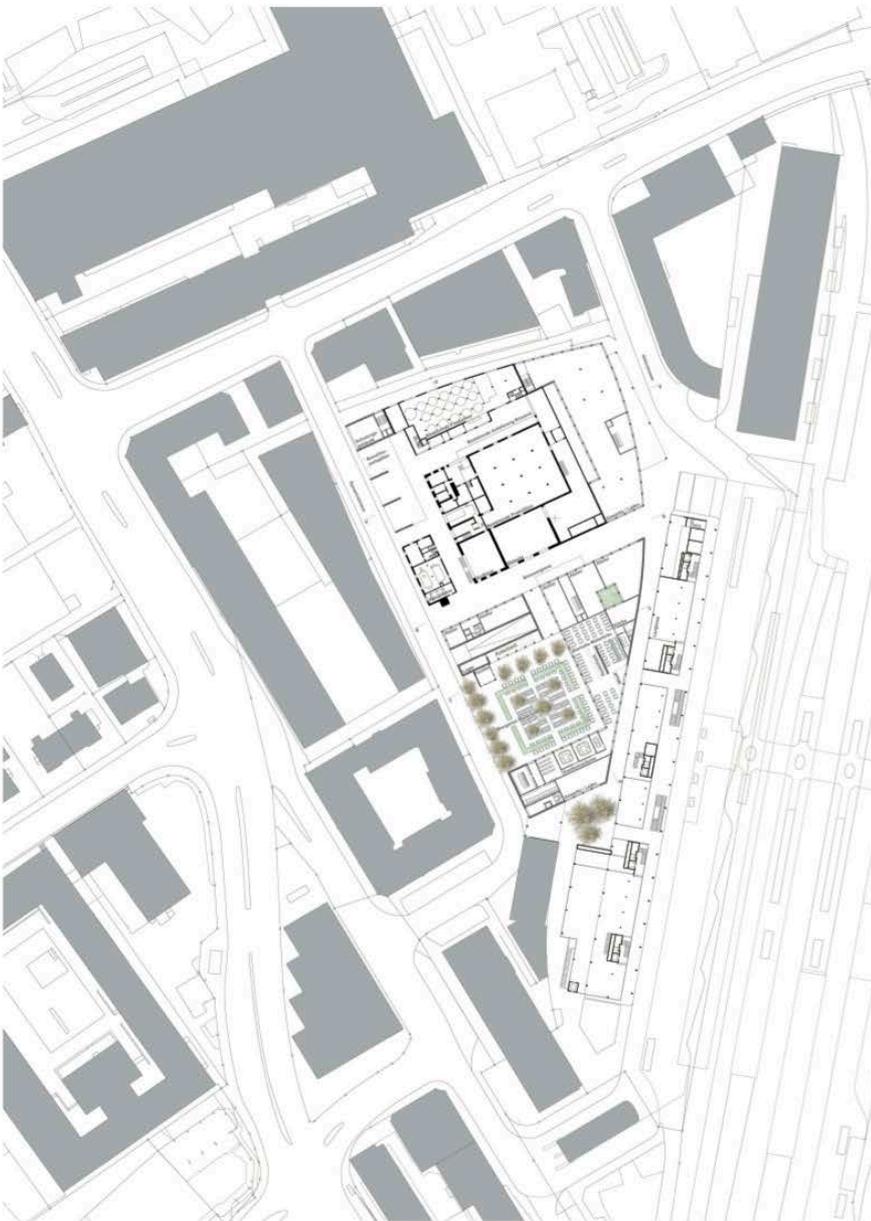
SCHNITT CC



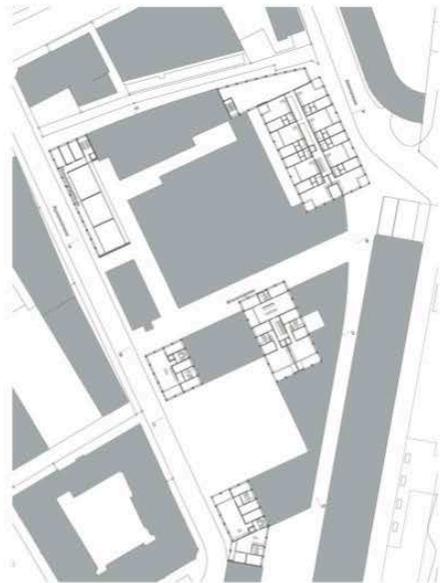
SCHNITT DD



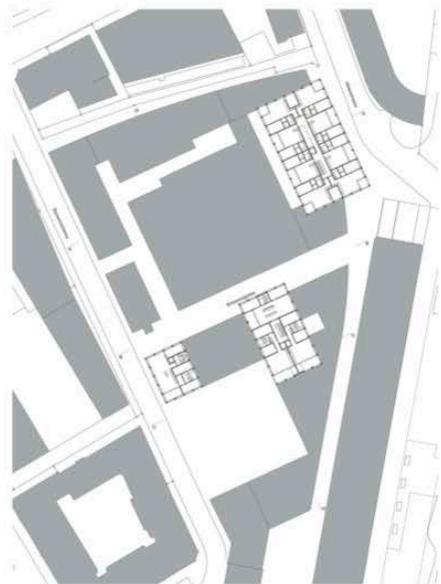
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1:500



GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:500



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS 1:500

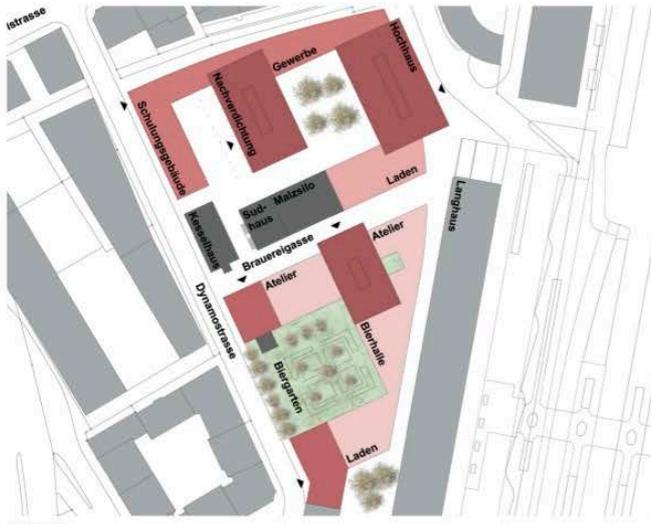


GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS 1:500

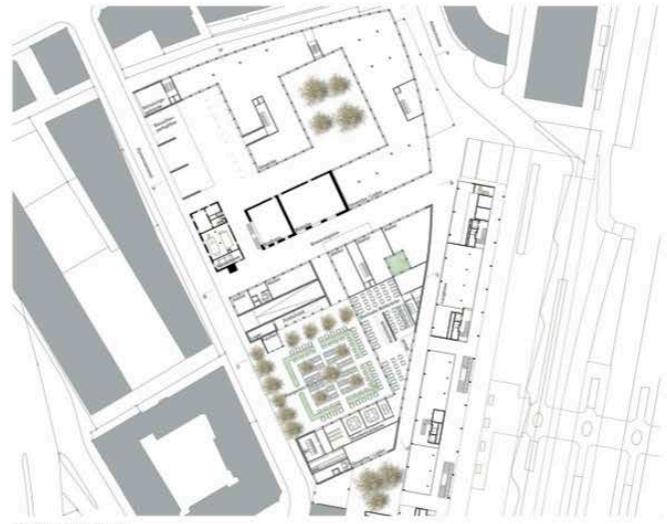
TESTPLANUNG, BRAUEREI H. MÜLLER AG, BADEN

Scale bar and logo for 'FREI ARCHITECTEN AG' with a grid icon.

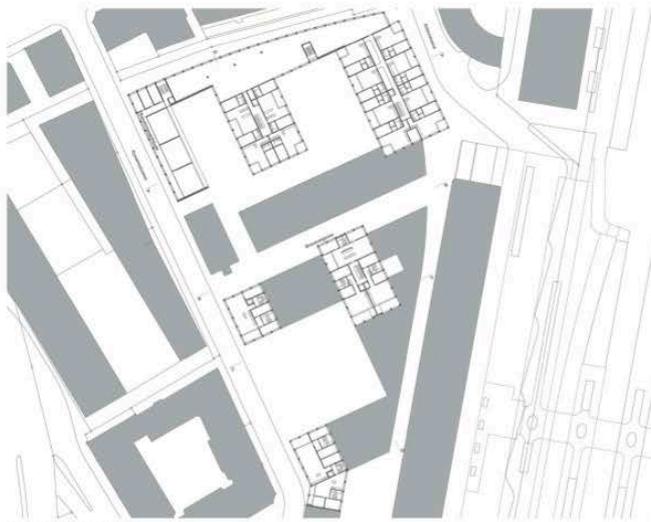
AREALENTWICKLUNG 2050



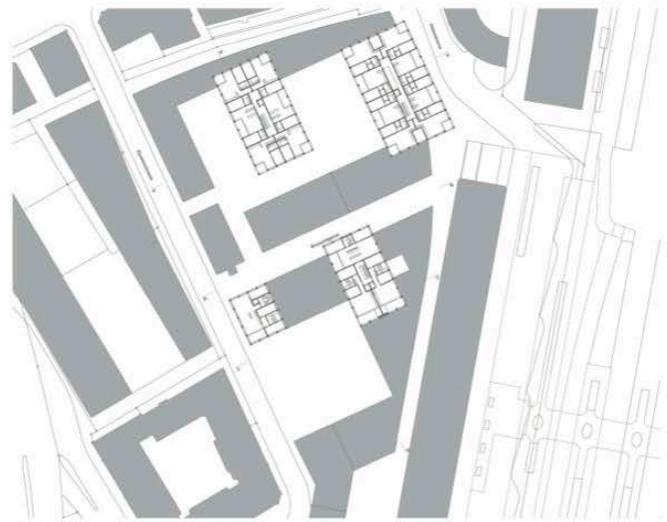
SITUAZION 1:000



GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:500



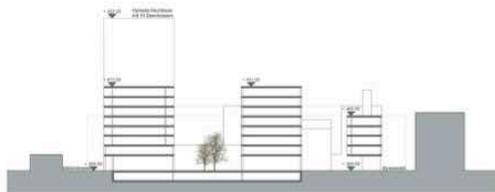
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS 1:500



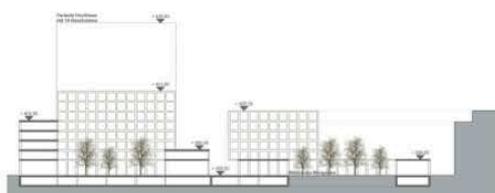
GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS 1:500



ANSICHT OST (GÜTERSTRASSE / LANGHAUS)



SCHNITT BB



SCHNITT DD



PERSPEKTIVE VON BAHNHOF BADEN WÖLICHE HOCHHAUSVARIANTE

5.2 Schoop Architekten, Baden

Mitarbeit:

Emanuel Schoop

Maurizio De Santis

Carolina Eslon

Corinna Müller

Fabio Damone

5.2.1 Projektkonzeption

Das Projekt basiert auf der Idee eines zweigeschossigen, 5m hohen Sockels, welcher im Szenario 2020 an drei Stellen eine Höhenentwicklung erfährt: Ein punktueller Baukörper im Süden, ein schmaler Längsbau nördlich des Biergartens, sowie ein Baukörper mit einer Übertiefe im Nordosten des Areals. Die Gesamthöhe der Bauten bewegt sich zwischen 17 m und 26 m. Auf der Ostseite, zum Bahnhof, ist der Sockel entlang der Parzellengrenze durchlaufend, jedoch mit torähnlichen Öffnungen konzipiert. Nach Westen schliesst der Sockel nur punktuell an die Dynamostrasse an. Dazwischen öffnet sich das Areal im Bereich des Biergartens und des heutigen Brauereibetriebs. Durch den Abbruch der Brauereigebäude im Szenario 2050 wird der Sockel im Norden bis an die Dynamostrasse weitergezogen. Davor wird eine hofartige Platzsituation („Brauereiplatz“) definiert, in deren Mitte das Kesselhaus, das Sudhaus und der Malzsilo als identitätsstiftende Relikte der Brauereigeschichte stehen bleiben. Diese beherbergen unterschiedliche Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen, z.B. ein Museum oder ein Eventlokal. Ein dem Wohnbau im Norden vorgelagerter Grünstreifen bildet ein weiteres Element des hofartig definierten Aussenraums. Als Nutzung im ersten Obergeschoss schlagen die Projektverfasser nebst Dienstleistungsräumen auch eine Seniorenresidenz und eine Kindertagesstätte vor. Beiden Nutzungen steht ein privater Dachgarten zur Verfügung.

Der Biergarten bleibt in seiner Grundform erhalten, inklusive Gartenpavillon. Er wird im Osten wie bis anhin durch den Zaun und die Baumreihe begrenzt. Der Sockel um den Biergarten dient dem Bier zugewandten Nutzungen: Die Bierhalle mit Tagungssaal sowie das Harassino, welches im südlichen Bereich des Sockels liegt und in der Nähe des Durchgangs beim Langhaus einen Vorplatz mit Bäumen und Parkplätzen für die Ladenkundschaft erhält. Zwischen Biergarten und Bierhalle befindet sich – noch innerhalb des Sockels – ein gedeckter Bereich, welcher zugleich als gedeckter Sitzplatz innerhalb des Biergartens und als öffentlicher Durchgang genutzt werden soll. Letzterer verbindet den nördlichen Durchstich durchs Langhaus mit der Brauereigasse und schafft so einen schnellen Zugang vom Areal zum Bahnhof bzw. dem Metro Shop im Untergeschoss.

Der Hauptzugang befindet sich an der Schnittstelle Brauereigasse und Güterstrasse. Dieser soll als gedeckte Halle für unterschiedliche öffentliche Nutzungen (z.B. Markthalle) eingesetzt werden können. Das Verkaufslokal im Erdgeschoss nördlich dieses gedeckten Platzes wird ebenso wie die Nutzungen in den Obergeschossen direkt von der Güterstrasse erschlossen. Von der Brauereigasse öffnet sich über den Durchgang der Blick zum Biergarten. Nach Westen markiert der Hochkamin den Eingang von der Seite Dynamostrasse. Die Einfahrt in die Tiefgarage wird ganz am südlichen Ende des Areals platziert. Die Tiefgarage selbst tangiert

unterirdisch eine Ecke des Biergartens. Durch den erweiterten Sockel im Szenario 2050 wird die Baulinie im Norden überschritten.

5.2.2 Würdigung

Das vorliegende Projekt verfolgt den konzeptionellen Ansatz einer „Stadt in der Stadt“ durch unterschiedliche Facetten. Der durchgehende zweigeschossige Sockel deutet ein klares städtebauliches Prinzip an, welches durch die darauf aufgesetzten höheren Baukörper Raumsequenzen schafft und so ein grosses stadträumliches Potenzial aufweist. Insbesondere der hofartige „Brauereiplatz“ mit den freigestellten historischen Bauten im Szenario 2050 ist räumlich überzeugend und mit interessanten Nutzungsvorschlägen angereichert. Das Projekt lebt von Raumbezügen, Vernetzungen in der Erschliessung und Nutzungsdurchmischungen. Begrüsst wird auch die Idee, den Bereich hinter dem Langhaus durch den öffentlichen Fussweg aufzuwerten, unterstützt durch eine zweiseitige Orientierung der bestehenden kommerziellen Nutzungen im Erdgeschoss des Langhauses.

Im Gegenzug zu den räumlichen Qualitäten fehlt die Lesbarkeit eines städtebaulichen Konzepts. Die gegebene strukturelle und funktionale Zweiteiligkeit im Szenario 2020 ist über das Volumen nicht ablesbar. Die Tatsache, dass Sockel und die höheren Baukörper als ein durchgehendes Volumen konzipiert sind, wäre für den Gestaltungsplan bzw. die zukünftige Planungssicherheit und im Hinblick auf die Etappierung erschwerend. Die gezeigten Gebäudekörper weisen für Wohnnutzungen eine kritische Tiefe auf. Mit dem höheren Baukörper im Süden des Areals verlässt das Projekt seinen raumbildenden Ansatz. Der langgezogene Hochbau nördlich des Biergartens ist denkbar, müsste architektonisch jedoch mit Loggien statt Balkonen auf der dem Biergarten zugewandten Südseite versehen werden. Das dichte, engmaschige Fussgängernetz auf dem Areal ist verunklarend und zu wenig präzise. Gedeckten, jedoch offenen Hallen und Durchgängen mangelt es aus Sicht des Beurteilungsgremiums grundsätzlich an Raum- und Aufenthaltsqualität.

Das partielle Unterbauen des Biergartens für die unterirdische Erschliessung und Parkierung sowie das Überschreiten der Baulinie im Norden des Areals beeinflussen die Würdigung des vorgelegten Projekts nicht.

5.2.3 Projekt

Testplanung Brauerei H. Müller AG Baden

Schlussbesprechung Abgabe 03.05.2013

schoop architekten ag, Baden



Städtebauliche Idee

Ein zweigeschossiger Sockel hält wie eine Spange die mundförmige Perzelle zusammen und bildet einen klaren Abschluss gegen Langhaus und Bahnhofstraße. Gegen die Dynamik des definierten ersten Armes des Brauereigebäudes. Auf dem Sockel stehen in der ersten Etappe drei, in der zweiten Etappe insgesamt vier Türme mit insgesamt jeweils fünf beziehungsweise sieben Stockwerken und markieren eine ausgewogene Volumenverteilung. Die unterschiedlichen Höhen der aufgestellten Volumina bilden städtebauliche Zeichen gegen das Bahnhofsareal und markieren wie Eckpfeiler die Ränder des Brauereigebäudes. Die höheren Bauten schaffen teilweise eine städtebauliche Verknüpfung mit den gegenüberliegenden Gebäuden der ABB. Der abschließende Sockel definiert gegen den Bahnhof eine Terrassenfläche. Es entsteht eine Engpass- oder Markthalle. Durch die Differenzierung in der Höhenentwicklung der Bauten wird ebenfalls der Berggarten optisch gegen das Langhaus geöffnet, andererseits bleibt beim Zugang vom Bahnhof her das Malzhaus und damit besonders auch nach der markanten Sichtachse „Müllertau“ gut einsehbar.

Ausserräume und Stadtverbindungen

Nach wie vor ist das Thema der ausgestanzten Höfe und der Vernetzung im Erdgeschoss, das sogenannte zersätere Erdgeschoss vorhanden; wenn auch noch mehr so stark präsent wie bei der ersten Zwischenstudie. Die aufgrund der Analyse des Stadtgebietes kristallisierte Querverbindung vom Mühlentorgarten via Molenstraße über Müllertau zum Berggarten wird durch die Brauereigasse sichergestellt. Diese mündet östlich in einen überdachten Außenraum, welcher eine Terrassenfläche zum Bahnhof bildet. Diese öffentliche Loggia kann als Marktplatz, für Feste und Veranstaltungen oder für Ausstellungen im Freien genutzt werden. Vor allem in der zweiten Etappe wird dieser erweiterte „Brauereiplatz“ zum eigentlichen, öffentlichen Zentrum des Areals. Der zweite wichtige Außenraum besteht im halboffenen Grünraum des Berggartens. Dieser empfindliche und daher schutzpendende Garten kann bei Bedarf und schöner Witterung den Gästen zugänglich gemacht werden. Bei schlechten aber warmen Sommerwetter kann unter der schützenden Loggia trotzdem im Freien serviert werden. Dieser Durchgangsbereich stellt eine direkte Verbindung vom Bahnhof via den bestehenden Schupf im Langhaus zum Berggarten her. In der zweiten Etappe entsteht im verbleibenden Areal durch die Konzentration der Nutzung auf ein einziges Volumen ein weiterer, vielleicht sogar teilweise halboffener, großer Außenraum. Dieser dient als Weis- und Spielplatz für die Bewohner des Areals.



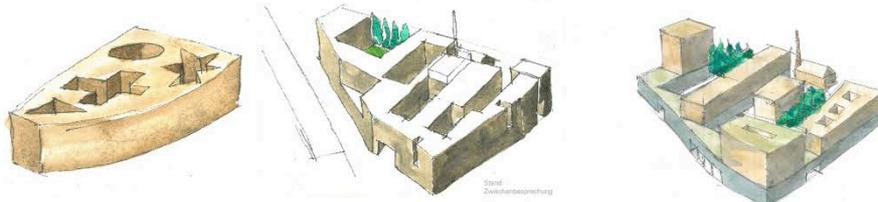
Szenario 2050

Nutzungsverteilung

Der Nutzungsverteilung im Erdgeschoss kommt besondere Bedeutung zu. Neben dem Berggarten befindet sich eine weitläufige Bierhalle. Doch der zentrale Lage, die Bierhalle ist dreiseitig orientiert, wird sie zum wichtigsten Dreh- und Kristallisationspunkt. Neben dem direkten Bezug zum Garten über die Loggia und dem geschützten Außenbereich ist die Bierhalle sowohl durch Brauereigasse wie auch vom Güterweg her gut einsehbar und zugänglich. Insbesondere der etwas engen Gasse zwischen Brauereiplatz und Langhaus vermag diese Nutzung Attraktivität zu verleihen und kann eine Art Katalysatorfunktion für andere Nutzungen übernehmen. Das neue Horastello befindet sich an einer stark frequentierten Passagenlage, dem bereits bestehenden Durchgang vom Bahnhof. Eine optimale Zufahrt von der Dynamikzone ist gewährleistet, ohne dass der Verkehr direkt ins Areal führen muss. Die Öffnung des ursprünglichen Brauereiparkettens an dieser engen Stelle schafft Raum für Besucherparkplätze und eine Wandelmöglichkeit. Zwei oder drei Hochhäuser können diese Ort zu einem kleinen urbanen Hof machen. Zwischen dem Berggarten und der Brauereigasse befinden sich weitere Erdgeschoss - Nutzungen in Form von Konferenzräumen.



Schwarzplan Szenario 2020 1:1000



Konzept Entwicklung



Bierhalle

Wohn- und Geschäftsgasse ABB



Brauerei Wainock, Basel, Diener und Diener

Berlin, Barkow Leibinger

Turicum Areal, Schreyerberger

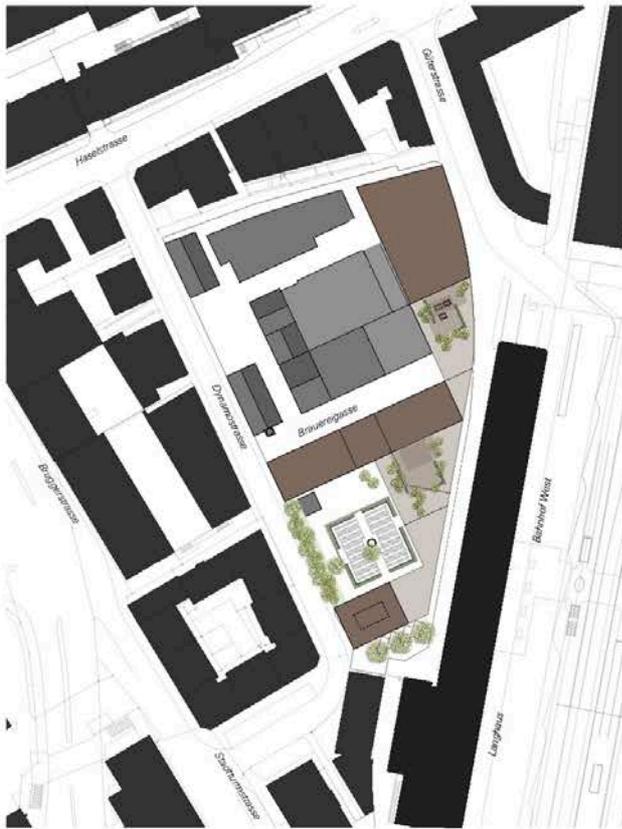


Zugang vom Bahnhof

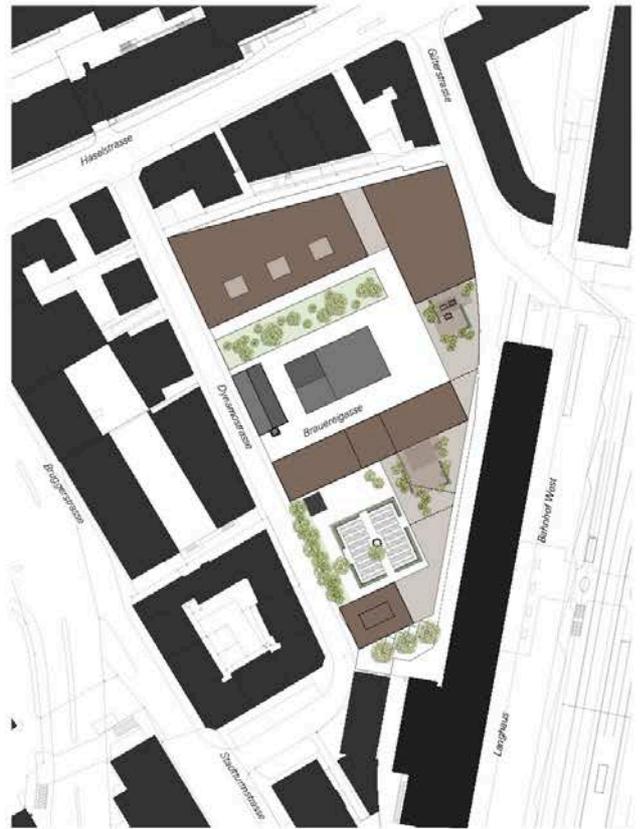
Testplanung Brauerei H. Müller AG Baden
 Schlussbesprechung Abgabe 03.05.2013



schoop **architekten** ag, Baden



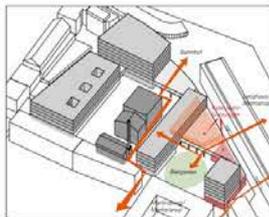
Situationsplan/ Dachaufsicht Szenario 2020
 1:500



Situationsplan/ Dachaufsicht Szenario 2050
 1:500



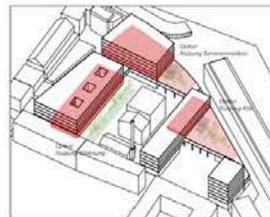
Sackel mit aufgesetzten Körpern



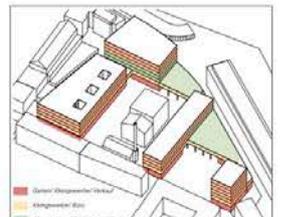
Verbindungen



Freistünde



Nutzungen



Legend:
 - Braun: Brauereigasse/Reichhof
 - Grau: Lagerhaus
 - Grün: Außenbereich/Grünflächen
 - Orange: Wohnen



Brauereigasse



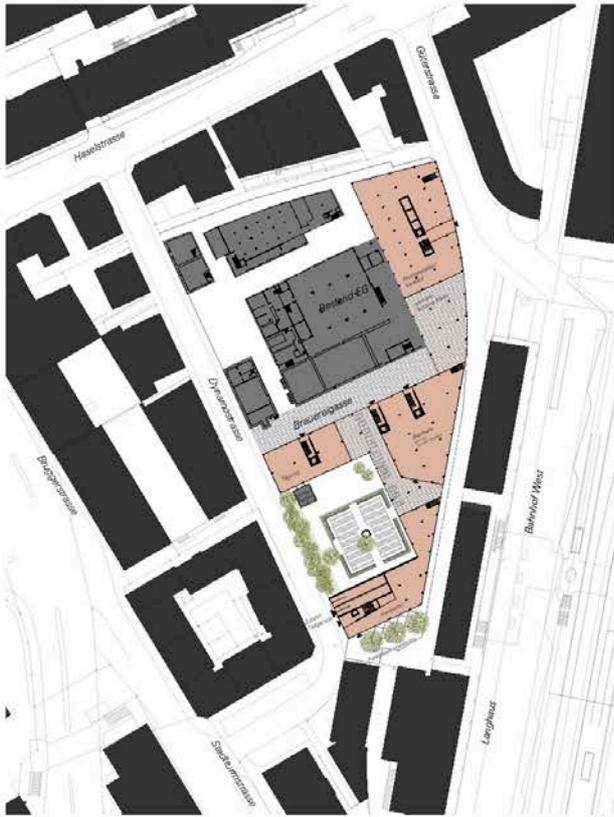
Durchgang Det zu Bergarten

Testplanung Brauerei H. Müller AG Baden

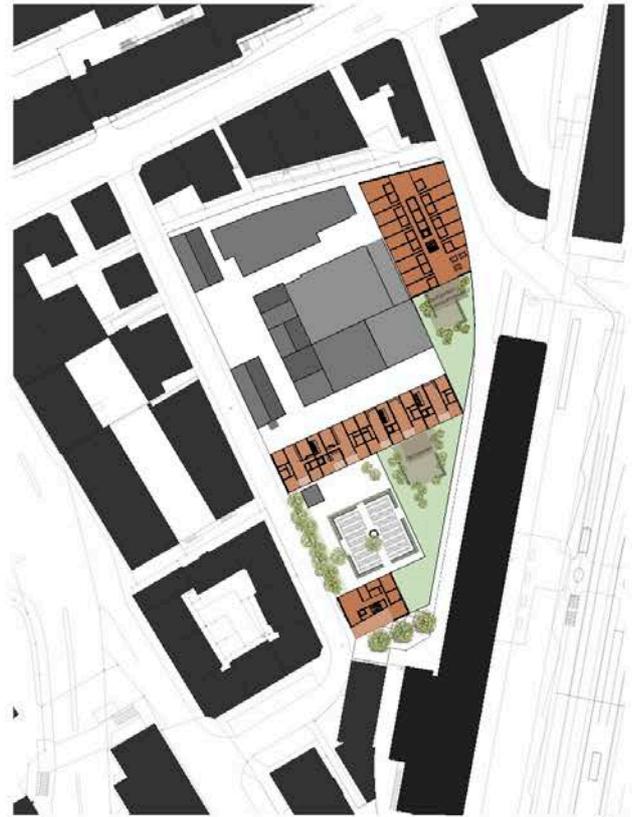
Schlussbesprechung Abgabe 03.05.2013



schoop architekten ag, Baden



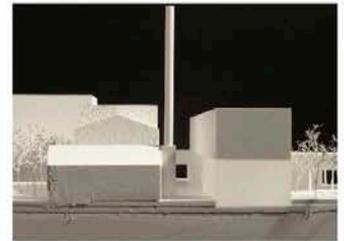
Erdgeschoss Szenario 2020
1:500



Obergeschoss Szenario 2020
1:500



Szenario 2020



Brauereigasse



Schnitt
1:500



Schnittansicht Nord
1:500



Schnittansicht Ost
1:500



Biergarten



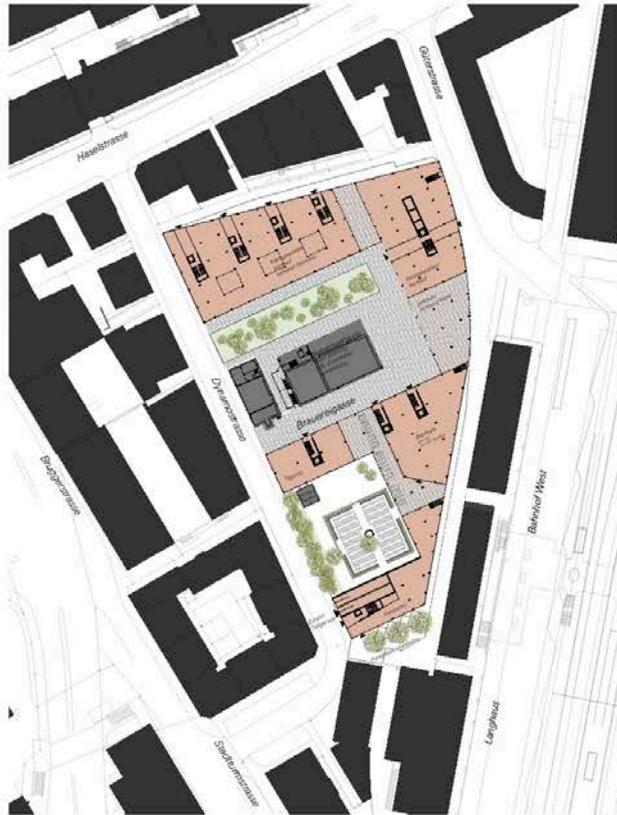
Schnittansicht Süd
1:500

Testplanung Brauerei H. Müller AG Baden

Schlussbesprechung Abgabe 03.05.2013



schoop **architekten** ag, Baden



Erdgeschoss Szenario 2050
1:500



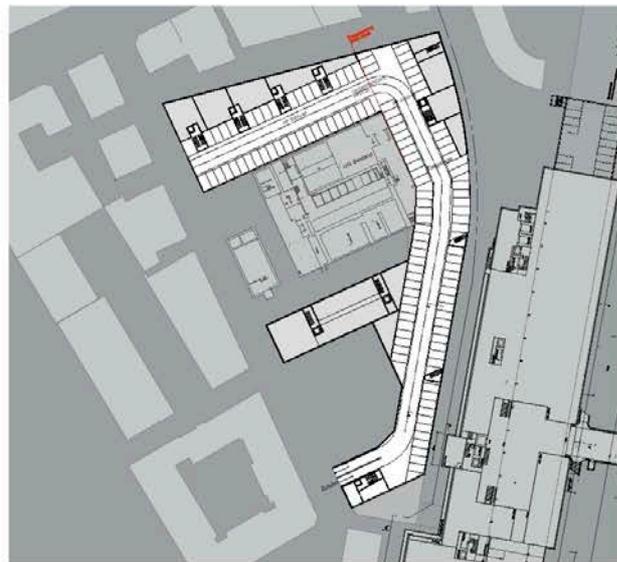
Obergeschoss Szenario 2050
1:500



Szenario 2050



Gartenhof



Untergeschoss/ Parkierungskonzept
1:500

BGF nach Geschossen (m²)	Szenario 2050		Total (m²)	BGF nach Nutzung (m²)	Szenario 2050	
	2050	2050			2050	2050
Etagefläche	2.268	1.251		Kollegienhof/ Vorkauf	2.268	1.251
1. Obergeschoss	3.003	1.354		Kollegienhof Büro	3.003	1.354
2. Obergeschoss	1.995	1.251		Seminarveranstalter Kinderkrippenfläche	2.123	-
3. Obergeschoss	1.986	1.251		Weitere	4.510	3.783
4. Obergeschoss	1.888	1.251				
5. Obergeschoss	1.123					
6. Obergeschoss						
Aktive	205					
Total BGF	13.475	6.308	19.783	Total BGF	13.802	6.034

FF: (ca) 81/80 (ca) 36/40 (ca) 119/120

Geschossflächen/ Parkplätze

5.3 Galli Rudolf Architekten, Zürich

Mitarbeit:

Yvonne Rudolf

Andreas Galli

Johannes Schallhammer

Martin Klingbacher

Emmanuel Diserens

Nadine Gränicher

5.3.1 Projektkonzeption

Das Konzept sieht eine Überbauung des Areals der Brauerei H. Müller AG mit drei verschiedenen dichten und in ihrer Höhenentwicklung abgestuften Blockrändern vor. Die Blockränder „Gleisblick“ und „Gartenhof“ bilden Teil des Szenarios 2020, der Blockrand „Brauereihof“ ersetzt beim Szenario 2050 den Brauereibetrieb, integriert jedoch die historischen Brauereibauten. Der achtgeschossige „Gleisblick“ erfährt eine Gesamthöhe von 25 m, der „Gartenhof“ und der „Brauereihof“ orientieren sich mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen an der Höhe des Langhauses. Die Brauereigasse teilt das Areal im Szenario 2020 in zwei Bereiche: Der südliche Bereich wird vollständig durch den „Gartenhof“ eingenommen, worin sich alle dem Bier zugewandten, kommerziellen Nutzungen befinden, während der „Gleisblick“ im Nordosten direkt an den baulichen Bestand des Brauereibetriebs anschliesst. Die Projektverfasser schlagen vor, das Erdgeschoss nach Bedarf ebenfalls durch den Brauereibetrieb zu nutzen, als Alternative oder Ergänzung zu einer kommerziellen Nutzung, welche von der Güterstrasse erschlossen wird. Alle drei Baukörper erlauben aufgrund ihrer hofartigen Typologie auch eine introvertierte Ausrichtung. Während das Atrium im „Gleisblick“ vollständig als privater Aussen- bzw. Luftraum für Dienstleistungs- und Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss vorgesehen ist, erhält der Hofraum des „Brauereihofs“ aufgrund der möglichen öffentlichen Nutzungen in den historischen Baukörpern und den zusätzlichen Durchgängen im Erdgeschoss einen halbprivaten Charakter. Den grössten Öffentlichkeitsgrad weist der Biergarten in der Mitte des „Gartenhofs“ im Süden des Areals auf. Typologisch präsentiert sich dieser als enger, teilweise durch eine Pergola begrenzter Innenhof mit einem Ausmass, das auf die Grösse der bestehenden viergeteilten Gartenanlage reduziert wird. Der Gartenpavillon bleibt nicht erhalten, jedoch der ursprüngliche Zaun (ohne Eingangstor) und die dahinter liegenden Bäume. Durch die deutliche Dreiteilung des Areals im Szenario 2050 schaffen die blockrandähnlichen Typologien zur Güterstrasse nach Osten, entlang des Feldwegs nach Norden und zur Dynamostrasse im Westen eine deutliche Grenze. Zum Langhaus hält der „Brauereiblock“ einen Gebäudeabstand von 9 m ein. Ebenfalls nach Osten wird der neu entstehende dreieckförmige „Brauereiplatz“ definiert, welcher in der Brauereigasse und ab 2050 zusätzlich in der Müllergasse, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, räumlich fortgeführt wird. Die Breite der Gassen orientiert sich an den Betriebsanforderungen und den Kantenbezügen der Blöcke. Die Müllergasse ist als zusätzlicher Durchgang nach Baden Nord angedacht. Der Platz und die Gassen funktionieren als grosszügige Eingänge ins Areal, welche die arealinterne Erschliessung für den Langsamverkehr an das bestehende Fusswegenetz im Quartier anbinden. Der Zugang zum Biergarten erfolgt von der Dynamostrasse oder via Bierhalle, welche als zweigeschossiger, von oben be-

lichteter Filter zwischen dem Biergarten und der Brauereigasse konzipiert ist. Kommerzielle Nutzungen (u.a. das Harassino) umschliessen den Biergarten in den verbleibenden Sockelräumen.

Die Einfahrt in die Tiefgarage legen die Projektverfasser an die Südspitze des Areals.

5.3.2 Würdigung

Durch die Wahl des Blockrandkonzepts präsentiert sich das überarbeitete Projekt strukturell als homogen anmutende städtebauliche Grossform. Während die Blöcke nach aussen einheitlich geschlossen erscheinen, weisen die Höfe im Inneren unterschiedliche Charaktere auf, bestimmt durch ihre Nutzungen bzw. den jeweiligen Öffentlichkeitsgrad und die Rücksprünge in den Obergeschossen. Der Brauereiplatz, an welchem Neuzeit und Brauereigeschichte zueinander finden, bindet das Langhaus und den Bahnhof gut an das Müllerbräuareal an. Die Läden im Erdgeschoss des Langhauses können dadurch optimal zweiseitig ausgerichtet werden. Die Überlegungen zur Anbindung des Areals an Baden Nord zeigen, dass die Umsetzung des konzeptionellen Ansatzes im städtebaulichen Kontext sachgerecht angedacht worden ist.

Das grundsätzlich interessante und dem urbanen Ort angemessene Blockrandkonzept kann auf dem Müllerbräuareal allerdings nicht entsprechend umgesetzt werden. Vielmehr wäre dazu ein Areal notwendig, worauf eine grössere Zahl von gleichmässig rechtwinkligen Blockrändern die Regel bilden, während die in ihrer Geometrie an den Kontext angepassten Blockränder eine Ausnahme zu den autonomen Formen darstellen. Die Innenhöfe sind zu wenig gleichmässig ausgebildet und gewichtet: Einerseits wird der Hof des „Brauereiblocks“ als Biergarten auf Fussgängerniveau zu Betriebszeiten von der Öffentlichkeit genutzt, während andererseits das Atrium des „Gleisblicks“ ausschliesslich privaten Interessen dient. Typologisch auf einen Hofgarten reduziert, fehlt dem Biergarten die notwendige Belichtung, gleichzeitig liegen die Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu nahe an der Immissionsquelle.

Die Position der Tiefgarageneinfahrt sowie die Anordnung der unterirdischen Parkplätze im südlichen Bereich sind gut konzipiert. Die Breite der Gassen müsste in Abhängigkeit von den Nutzungen und den Erschliessungsbedürfnissen überprüft werden. Die vorgeschlagene Verbindung zu Baden Nord über die Müllergasse liegt zu weit nördlich des Brown Boveri Platzes und ist daher nicht sinnvoll.

5.3.3 Projekt ERLÄUTERUNG

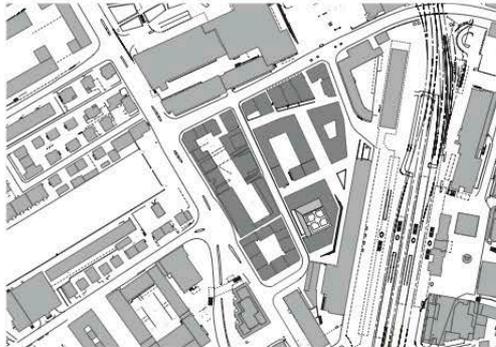
SCHLUSSFOLGERUNG UND ZIELSETZUNG

Die Bebauungsstruktur erhält in der Überarbeitung einen kräftigen, eindeutig lesbaren Auftritt, welcher die Zentrumsrolle gerecht wird. Dabei sind die vorhandenen Elemente wie die zu erhaltenden historischen Bauten, der Biergarten wie auch der Brauereibetrieb typologisch und nutzungsmässig adäquat in das Gesamtkonzept integriert.

BEBAUUNGSKONZEPT: BAUSTEIN ZUR URBANEN STRUKTUR

Drei verschieden dichte und in ihrer Höhenentwicklung abgestufte Hoftypologien bilden die Bebauung auf dem Müllerbrauereigelände. Insgesamt ergeben sich im Endzustand drei voneinander unabhängige Baufelder, welche einerseits das Müllerbrauereigelände prägnant zum Ausdruck bringen als auch das urban geeignete Blockrandgefüge bis zur Bruggerstrasse ergänzen.

Mit der neuen Bebauung wird das Müllerbrauereigelände das Herzstück des westseitigen Bahnhofquartiers.



Die Einteilung der Baufelder basiert auf dem Fussabdruck der historisch gewachsenen Strukturen. Die Zwischenräume zu den umliegenden Bauten sind als Strassen- und Gassenräume klar gefasst.

Somit ergibt sich eine Abfolge von Hof-, Strassen- und Gassenräumen, welches das Müllerbrauereigelände mit der Umgebung vernetzt und kreuzförmig im «Brauereiplatz» mündet. Der Brauereiplatz bildet das Schmierer zu den Durchgängen im Langhaus und wertet den rückwärtigen Bereich des Langhauses auf. Der Biergarten als Freiraum und die zu erhaltenden Bauten Kesselhaus mit Hochkamin, Sudhaus und Malzsilos werden in die Hofraumtypologie integriert.

ETAPPEN 2020 UND 2050

Die Zerteilung der Felder garantiert eine grösstmögliche Flexibilität bezüglich der Etappen. Mit dem Abbau des Erdgeschosses an die heutige Halle ist in Etappe 2020 sogar die Möglichkeit gegeben, die Lagerhalle des Brauereibetriebs in das Erdgeschoss des Neubaus zu erweitern.

BAUFELD A: «GLEISBLICK» (2020)

Der Baukörper bildet ein Schwerpunkt und ist in prominenter Lage mit attraktivem Sichtbezug auf die Gleisfelder situiert. Der Baukörper hat eine prägnante Form und ist als monolithisch wirkender Baukörper mit einem abgeschlossenen Hof oder Höfen konzipiert. Der damit verbundene städtebauliche Akzent verlangt nach einer Gebäudehöhe von bis zu 25m unter der Hochhausgrenze mit bis zu 8 Geschossen. Im Erdgeschoss sind Retailflächen und Gewerbe vorgesehen. Die Obergeschosse eignen sich sowohl für ein urbanes Wohnen mit Gleisblick als auch für Büronutzungen.

BAUFELD B: «GARTENHOF» (2020)

Die Bebauung um den Biergarten ist als gegen den innenliegenden Biergarten gestaffelte eigenständige Hofbebauung konzipiert. Die Höhe orientiert sich an der höhenförmigen Traulhöhe des Langhauses. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist ein grosszügiges Restaurant mit einer zweigeschossigen Bierhalle, vermietbaren Sälen und Konferenzräumen situiert. Um den Biergarten ist ein Säulengang als Übergang vom Biergarten zur innenliegenden Bierhalle / Restaurant angeordnet. Dieser ermöglicht das Sitzen und den Öffensausblick im gedeckten Bereich. Die Obergeschosse sind aus unserer Sicht wegen der attraktiven Lage am Biergarten für eine Wohnnutzung prädestiniert. Von Seiten der Betrachtung einer tagenorientierten Büronutzung und ihrer abend stattfindenden Nutzung des Biergartens wäre auch eine Büronutzung zu prüfen.

Erschliessung der Tiefgarage

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt von der Dynamstrasse. Die Rampe wird in die entgeschossige Gewölbe- / Atelierfläche integriert.

BAUFELD C: «BRAUEREIHOF» (2050)

Die zu erhaltenden und inventarisierten Bauten Kesselhaus mit Hochkamin, Sudhaus und Malzsilos werden als Interzonen in die gegenüber der Brauereigasse gefällige Hofbebauung integriert. Im Erdgeschoss wird die ringförmige Bebauung zusätzlich mit Durchgängen mit der Umgebung vernetzt. Die Höhe der Bebauung orientiert sich analog zum «Brauereibau» an der Geschossigkeit der Normalgeschosse und des Attikas des Langhauses. Dadurch entsteht baufeldübergreifend eine starke ästhetische Zuordnung und Fassung der Dynamstrasse. Im Erdgeschoss sind kleinere Flächen für publikumsorientierte Nutzungen sowie Gewerbe, Ablehnungen vorgesehen. Die Obergeschosse eignen sich von den Gebäudetypen und dem Charakter der Bebauung sehr gut für ein städtisches Wohnen.

REGELWERK UND NUTZUNGSFLEXIBILITÄT

Die Entstellung in Baufeldern generiert ein städtebaulich robustes und nutzungsflexibles Gerüst für die Umsetzung in die nachfolgenden Planungsinstrumente. Dem Gestaltungsplan würde ein Regelwerk zugrunde liegen, welches die Spielregeln für die Ausgestaltung der einzelnen Baufelder formuliert. Ziel des Regelwerks wäre die Qualitätssicherung des Städtebaus und der Gesamterschöpfung, indem Dichten und Freiraum, Erschliessung und Flexibilität bezüglich Nutzung und Etappierbarkeit festgelegt würden.



1-3 Varianten innerhalb des abgesteckten Regelwerkes

2020

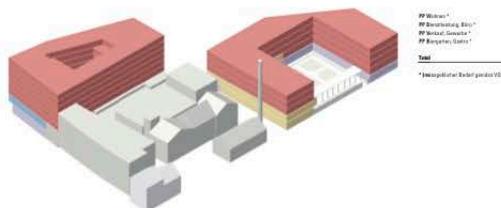
GF (oberirdisch) nach SIA 018

Geschoss	Wohnen m ²	DL Büro m ²	Verkauf/Gewerbe m ²	Biergarten, Gastro m ²	EG Total m ²
EG	1384		800		2184
1.OG	219	1116			1335
2.OG	219	1116			1335
3.OG	438	2232			2670
4.OG	438	2232			2670
Attika	308				308
Total	3017	5500	800		9317

Geschoss	Wohnen m ²	DL Büro m ²	Verkauf/Gewerbe m ²	Biergarten, Gastro m ²	EG Total m ²
EG	1384		800	823	3007
1.OG	219	1300			1519
2.OG	219	1300			1519
3.OG	438	2560			3000
4.OG	438	2560			3000
Attika	308				308
Total	3017	6920	800	823	11560

Projekt	Wohnen	Büro	Verkauf/Gewerbe	Biergarten, Gastro
PP Bierhaus**	44	44		
PP Bierstrasse, Büro**	7	14		
PP Bierhaus, Gewerbe**	4	12		
PP Biergarten, Gastro**	4	12		
Total	61	82		

* Belegflächen für Brutto-grosser VGS (inkl. Restfläche 47%)



Brauereiplatz



Gartenhof



- 1 Max Liebermann, Münchner Biergarten, Gemälde 1884
- 2 Biergarten im städtischen Kontext: Altar Hof, München
- 3 Zweigeschossige Restauranthalle: Komhauskelle, Bonn
- 4 Bierhalle in städtischem Hof: Bierhalle zum Weihenstephan, Berlin, Architekt R. Schöner Berlin, Aus: Moderne Neubauten 1895
- 5 Biergarten mit umlaufendem Auhadengang: Paulaner Garten, München
- 6 Traditionelle Bierhalle: Hofbräuhaus München

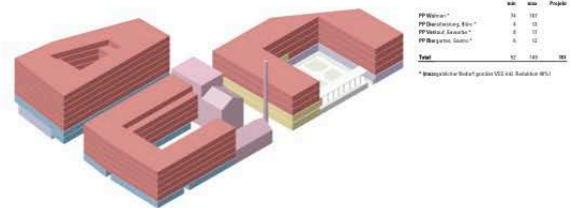
2050

Geschoss	Wohnen m ²	DL Büro m ²	Verkauf/Gewerbe m ²	Biergarten, Gastro m ²	EG Total m ²
EG	1384	1300	800		3484
1.OG	219	1300			1519
2.OG	219	1300			1519
3.OG	438	2560			3000
4.OG	438	2560			3000
Attika	308				308
Total	3017	6920	800		11560

Geschoss	Wohnen m ²	DL Büro m ²	Verkauf/Gewerbe m ²	Biergarten, Gastro m ²	EG Total m ²
EG	1384	1219			2603
1.OG	219	1300			1519
2.OG	219	1300			1519
3.OG	438	2560			3000
4.OG	438	2560			3000
Attika	308				308
Total	3017	6920	800	1028	11765

Projekt	Wohnen	Büro	Verkauf/Gewerbe	Biergarten, Gastro
PP Bierhaus**	44	44		
PP Bierstrasse, Büro**	7	14		
PP Bierhaus, Gewerbe**	4	12		
PP Biergarten, Gastro**	4	12		
Total	61	82		

* Belegflächen für Brutto-grosser VGS (inkl. Restfläche 47%)



SZENARIO 2020

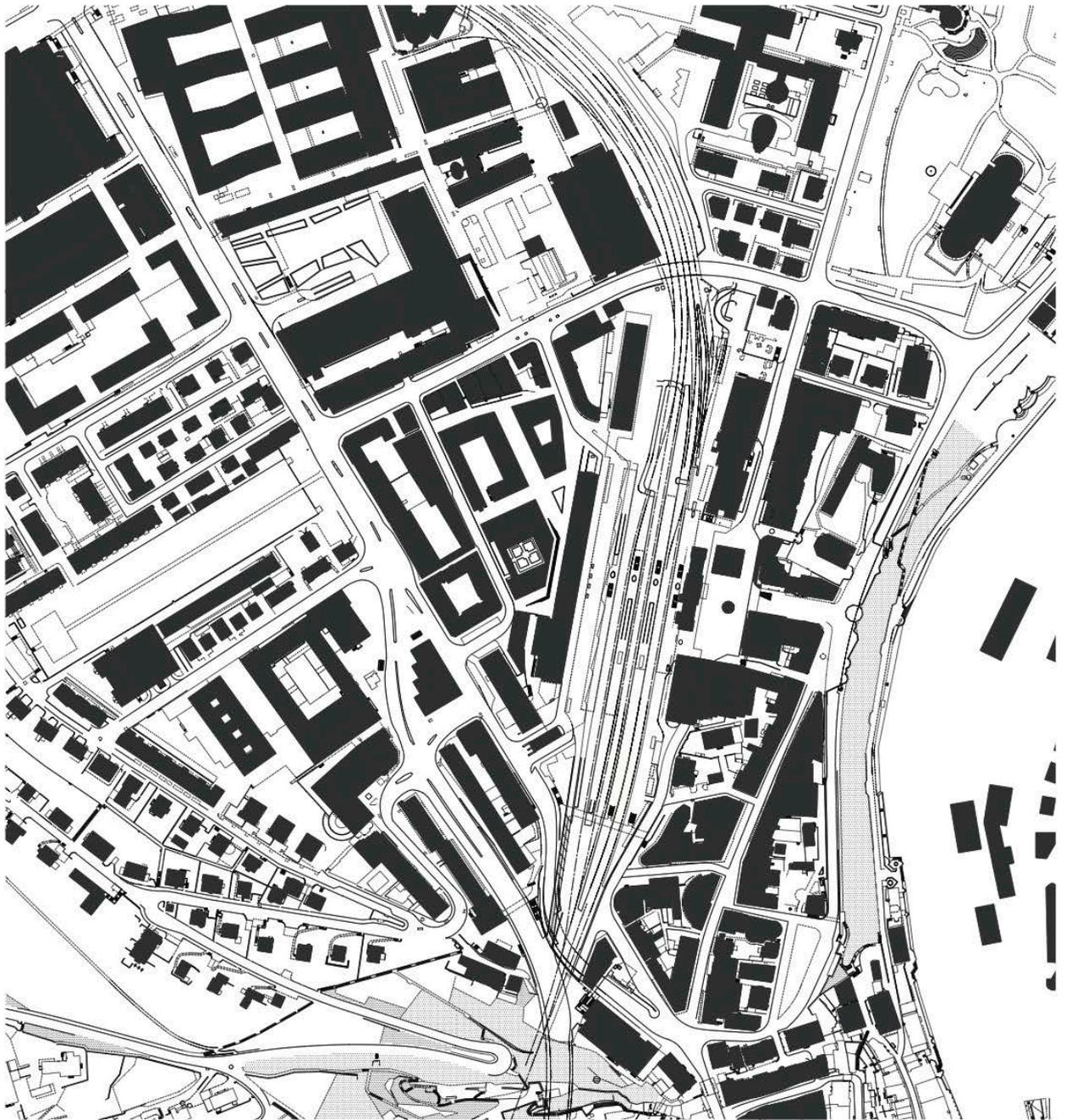


DACHAUFSICHT 1:500, 2020

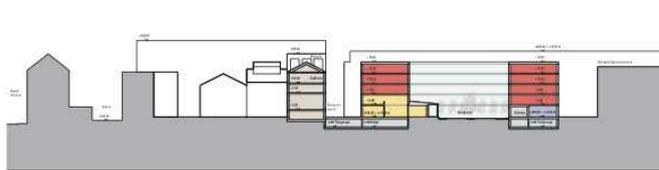
SZENARIO 2050



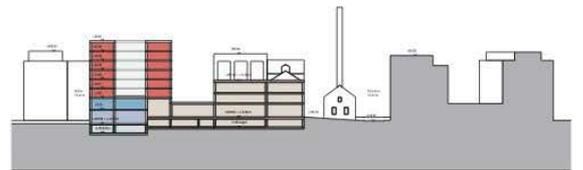
DACHAUFSICHT 1:500, 2050



SCHWARZPLAN 1:1000, 2016



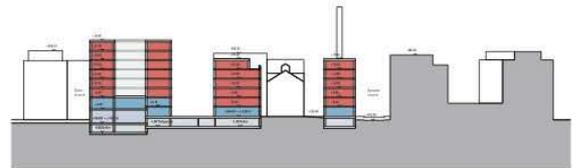
Schnitt A-A 1:500, 2020



Schnitt B-B 1:500, 2020



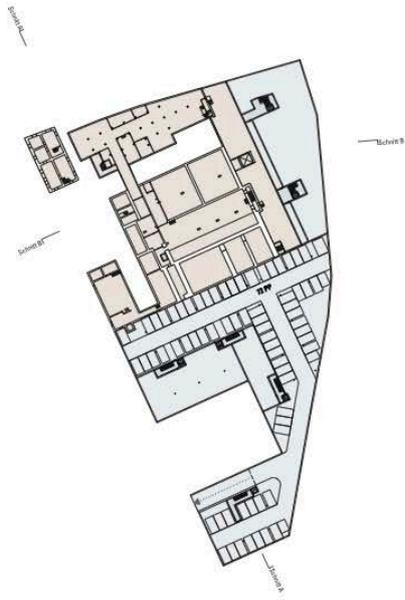
Schnitt A-A 1:500, 2010



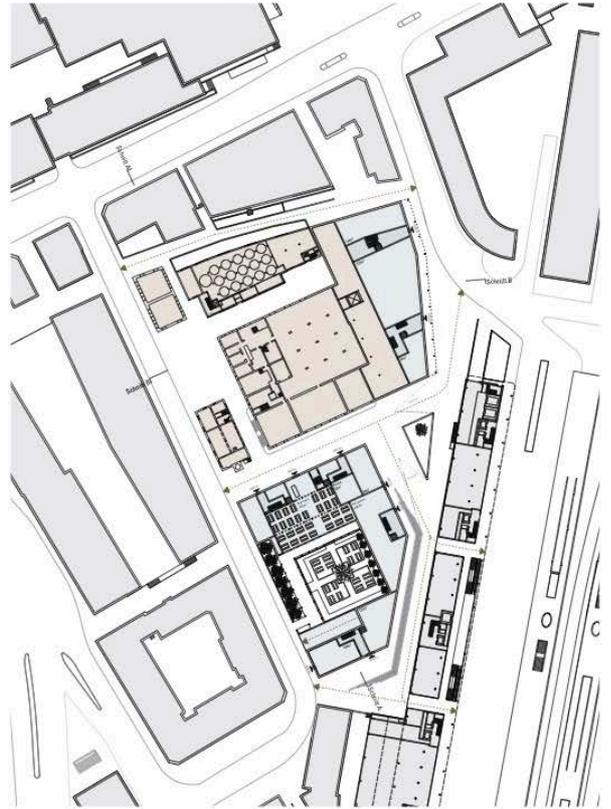
Schnitt B-B 1:500, 2010

TESTPLANUNG BRAUEREI H. MÜLLER AG // GALLI RUDOLF ARCHITECTEN AG ETH BSA, 8003 ZÜRICH // SCHLUSSBESPRECHUNG MAI 2013

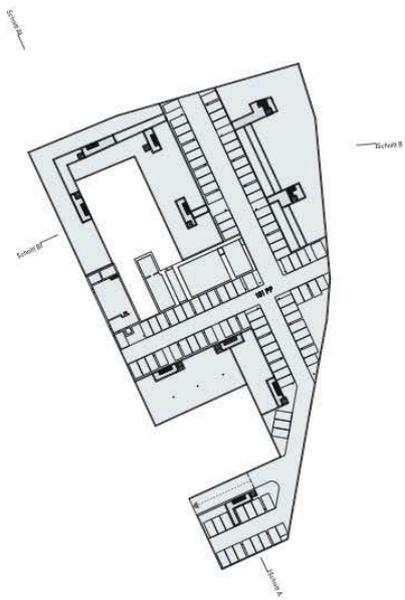
--	--	--	--



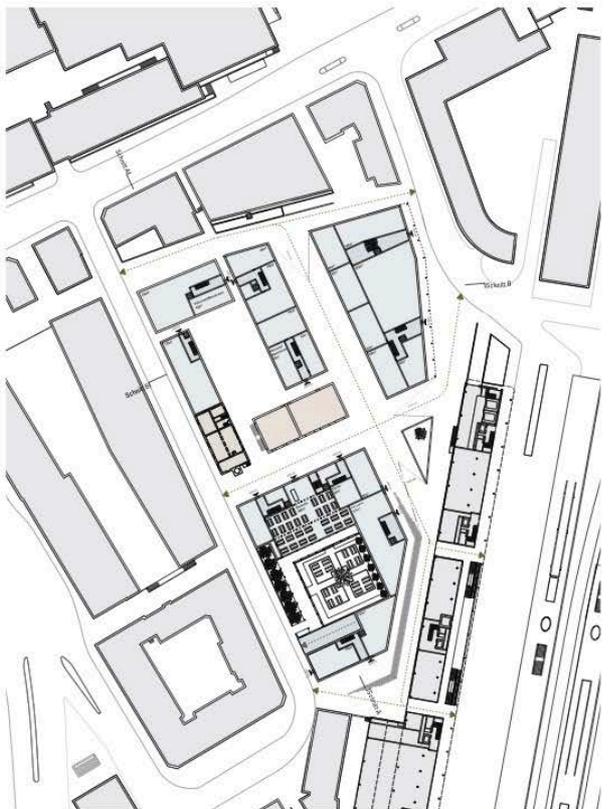
UG 1:500, 2020



EG 1:500, 2020



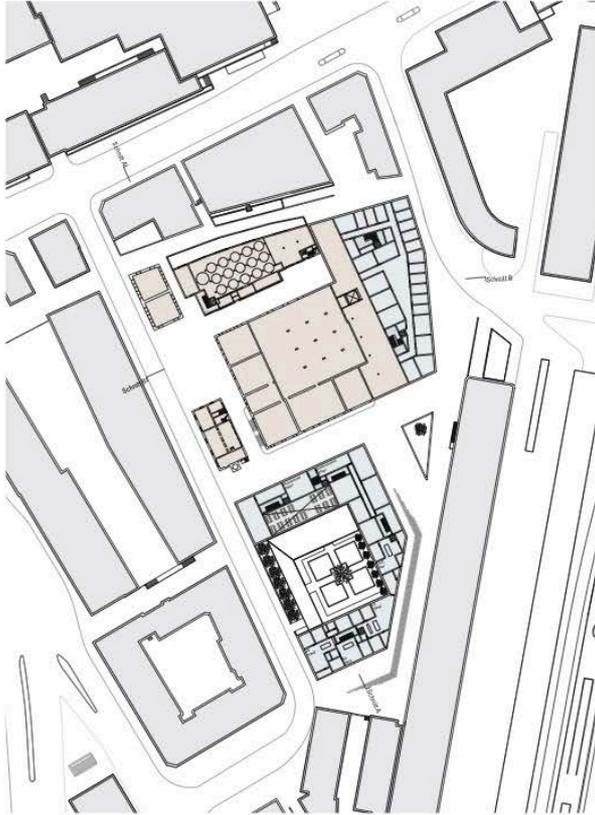
UG 1:500, 2050



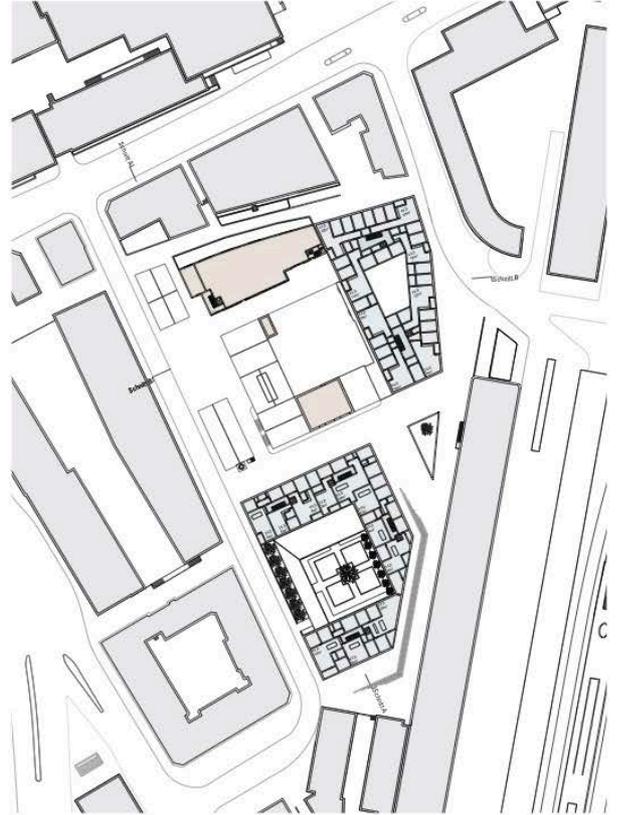
EG 1:500, 2050

←→ Freigänge | Veloverkehr
←→ Garagenzufahrt

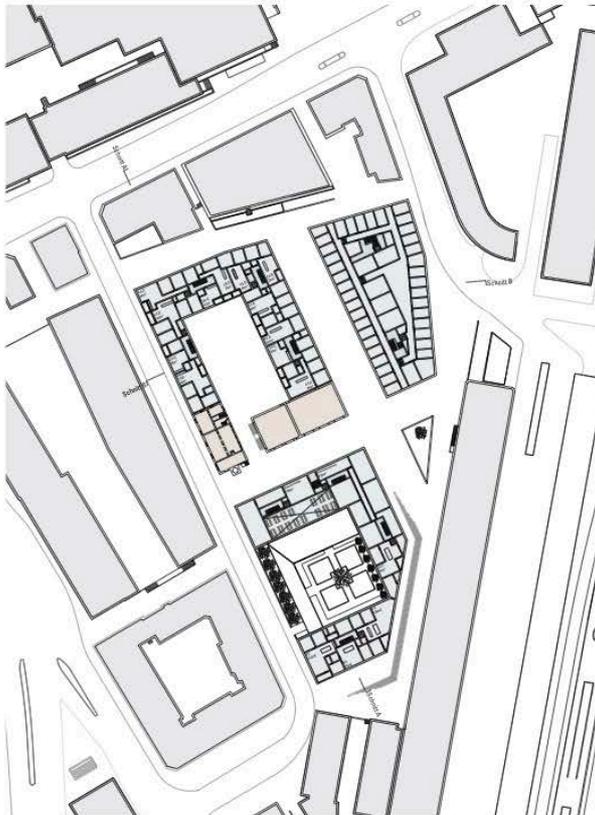




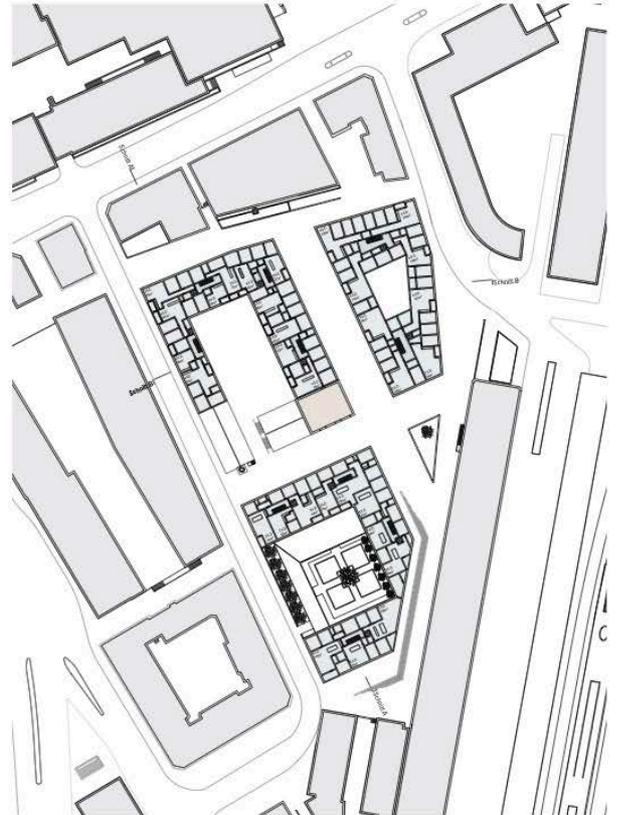
1. OG 1500_2020



REGELGESCHOSS 1500_2020



1. OG 1500_2020



REGELGESCHOSS 1500_2020

6 ABSCHLIESSENDE BESPRECHUNG UND EMPFEHLUNGEN DES BEGLEITGREMIIUMS

6.1 Projektstand

Anlässlich der abschliessenden Besprechung vom 14. August 2013 verabschiedet das Begleitgremium die Masterplangrundlage des Projekts von Frei Architekten als tragfähiges Grundkonzept für den Planungshorizont 2020. Dieses basiert weiterhin auf der Idee des Sockels mit punktuell aufgesetzten höheren Bauten, mit Rücksprüngen bzw. Auskragungen. Die Dachkote der Sockelgeschosse entspricht neu über das ganze Areal derselben Höhe. Die Sockelgeschosse verfügen aufgrund der leicht abfallenden Topografie über unterschiedliche Höhen von 5 m im Bereich des Biergartens und bis zu 7 m Höhe im Bereich der Güterstrasse. Die das Areal stark einfassenden Sockelbauten bilden die Basis für die darauf aufgesetzten höheren Baukörper: Sieben Geschosse plus Attika im Nordosten bei der Güterstrasse, sechs Geschosse im Zentrum des Areals, östlich des Biergartens. Die Hochbauten entlang der Dynamostrasse weisen ab Erdgeschoss sechs Vollgeschosse auf. Den Biergarten umgibt neu ein annähernd 6m hoher Portikus. Der Übergang von innen nach aussen wird so räumlich gefasst und schafft einen moderaten Übergang von Garten zu Baukörper. Eine Erhöhung des Sockelgeschosses auf durchschnittlich 6m hinsichtlich der Erdgeschossnutzungen für Bierhalle, Läden und Gewerbe im leicht abfallenden Gelände gewährleistet die notwendige Flexibilität. Der Biergarten wird über die Dynamostrasse und die Brauereigasse als Hauptzugang und über den Durchgang hinter dem Langhaus zur Bierhalle erschlossen. Die Niveaudifferenz wird mit einer innen liegenden Treppe ausgeglichen.

Den Bereich zwischen dem Langhaus und dem Sockel um den Biergarten bewerten die Projektverfasser als sekundäre Verbindung. Die daran angrenzende Sockelfassade wird demzufolge nicht als Ladenfront ausgebildet. Anders ist die Situation an der Brauereigasse, welche als neue Hauptverbindung die Dynamostrasse mit der Güterstrasse verbindet. Hier sind neben dem Gebäude an der Güterstrasse strassenseitig Nutzungen mit Ladenfronten vorgesehen.

Die Bruttogeschossfläche für das Szenario Arealentwicklung 2020 beträgt rund 13'500 m².

Zu- und Wegfahrt für den Individualverkehr erfolgen über die südlichste Ecke des Grundstückes. Für den Planungshorizont 2020 werden 85 mögliche Parkplätze aufgezeigt. Für den Planungshorizont 2050 sind bis zu 150 Parkplätze in einer eingeschossigen Parkierungsanlage möglich. Die Erschliessung des verbleibenden Brauereibetriebs erfolgt wie bisher über die Dynamostrasse.

6.2 Diskussion zum Masterplan und zur Arealentwicklung

Das Begleitgremium beurteilt die Höhe der Hochbauten an der Dynamostrasse im Bereich des Biergartens mit sechs Vollgeschossen als kritisch. Die Dichte um den Biergarten wirkt sich allenfalls negativ auf die Aufenthaltsqualität der Besucher aus. Damit die qualitativen Aspekte ebenso erfüllt werden können wie die von der Firma Brauerei H. Müller AG geforderten 13'000m² im Szenario 2020, ist eine weitere Staffelung der Höhenentwicklung der Gebäude anzustreben. Die besondere Lage am Bahnhof zwischen Nord- und Langhaus zeichnet den Hochbau an der Güterstrasse aus. Dieser bietet sich für eine Mehrhöhe an (neun bis zehn

Vollgeschosse), um einen klaren Akzent und ein Identifikationsmerkmal im Stadtgefüge zu bilden. Mit Blick auf das bestehende heterogene Stadtgefüge in der Badener Innenstadt ist eine differenzierte Behandlung der Höhenentwicklung angebracht. Auch weil das Areal aufgrund des geschlossenen Sockels einen inselartigen Charakter hat, ist eine Verzahnung mit der Umgebung über die Staffelung der Gebäudehöhen hilfreich.

Der Aufenthaltsqualität im Biergarten ist eine hohe Priorität beizumessen. Es ist daher bei der weiteren Planung sorgfältig mit dem Bestand und der in der Testplanung definierten Grösse des Freiraums umzugehen. Dem Schaffen eines stimmungsvollen Biergartenfreiraums inklusive dem Erhalt der historischen Elemente muss in der architektonischen bzw. landschaftsarchitektonischen Umsetzung viel Aufmerksamkeit geschenkt werden. Auf permanente Fusswegverbindungen durch den Garten wird verzichtet.

Die Frage nach der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf dem Areal bedarf des Austauschs zwischen Stadt Baden und dem Kanton im Rahmen der neuen Zonenzuordnung und des Gestaltungsplanverfahrens. Gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung ist in den Zonen K5 oder Z5 mit Gestaltungsplan ein Gebäude mit 5+2 Vollgeschossen plus Attika möglich. Die Freiflächen der Attikas können als Innenhof ausgestaltet werden. Der Baukörper tritt dann achtgeschossig in Erscheinung. Diese Zonen bieten sich im Hinblick auf den gezeigten Projektstand und auf die Empfehlung des Begleitgremiums, den Hochbau entlang der Güterstrasse mit neun bzw. zehn Vollgeschossen plus Attika auszubilden, nicht an. Die konkrete Richthöhe muss im städtebaulichen Kontext überprüft werden. Als massgebende Komponente ist der Zwei-Stunden-Schatten aufzuzeigen. Damit der Kanton einer Zone mit mehr als 5 Vollgeschossen zustimmt, muss den kantonalen Fachstellen ein Qualitätsnachweis in Form eines Masterplans und eines Kapazitätsnachweises vorgelegt werden.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind abweichende Regelungen von der Bau- und Nutzungsordnung möglich. Gleichzeitig muss die Verhältnismässigkeit gewährleistet sein. Der Gestaltungsplan ist primär ein Instrument zur Qualitätssicherung und nicht zur Mehrnutzung. Nur wenn die Qualität gesichert ist, kann eine Mehrnutzung in Anspruch genommen werden.

Die Brauereigasse verbindet zukünftig die Dynamostrasse mit der Güterstrasse. Der Anbindungspunkt nördlich des Langhauses ist mit der Abfahrt für Anlieferung Langhaus nicht optimal, lässt sich aber zurzeit nicht ändern. Der Biergarten wird während den Öffnungszeiten der Bierhalle öffentlich zugänglich sein. Die Betriebszeiten der Bierhalle und des Biergartens werden in Bezug zum heute bestehenden Biergartenkonzept massiv ausgeweitet. Geplant ist ein Gastronomiebetrieb, welcher an 365 Tagen im Jahr offen ist.

6.3 Empfehlung für das weitere Vorgehen

Das überarbeitete Projekt von Frei Architekten dient als Grundlage für die anstehende Teilrevision BNO. Die Federführung der Teilrevision BNO liegt bei der Stadt Baden. Ebenso soll es als Richtprojekt für die anschliessenden Planungsverfahren über das gesamte Areal dienen. Die Federführung für die Sondernutzungsplanung liegt bei der Grundeigentümerin selbst.

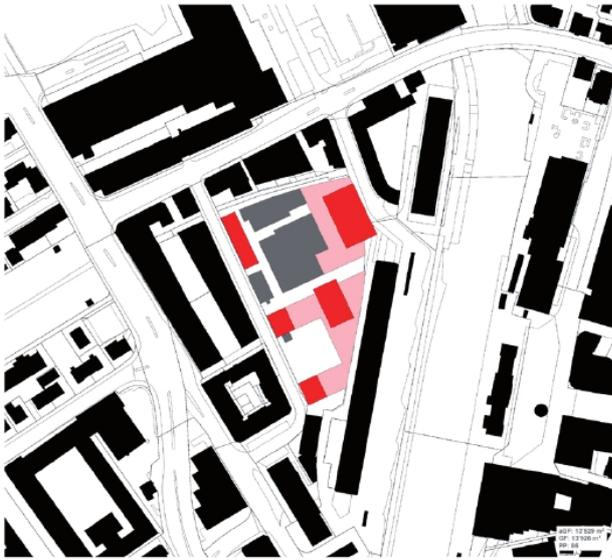
Auf die Empfehlung für ein Architekturwettbewerbsverfahren für sämtliche Hochbauten verzichtet das Begleitgremium. Die Verfasser Frei Architekten haben sich im Rahmen der Testplanung vertieft mit der örtlichen Problematik auseinander gesetzt und verfügen über das not-

wendige Wissen zum städtischen Kontext und zu den betrieblichen Zusammenhängen. Es wird empfohlen, dass Frei Architekten ihre Bebauungsidee im südlichen Teil des Areales für Bierhalle und Biergarten sowie für die Hochbauten entlang der Dynamostrasse architektonisch angemessen umsetzen.

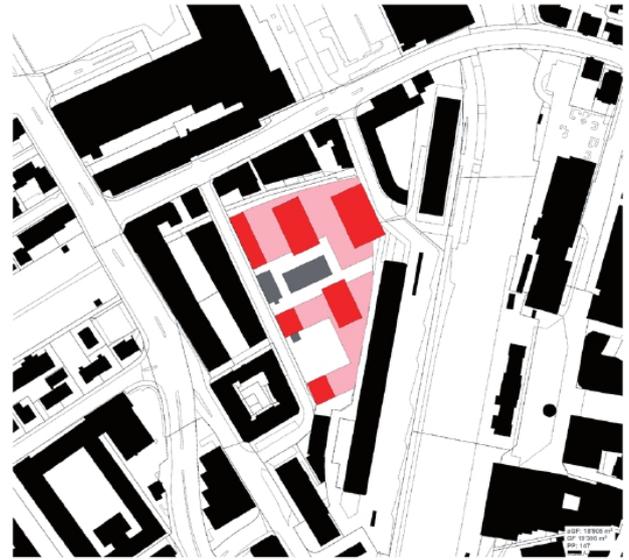
Im Sinne der heterogenen Stadtentwicklung wurde diskutiert, die weiteren Objekte (insbesondere die höheren Bauten) im Rahmen von Studien- oder Direktaufträgen in Kooperation mit mehreren Architekturbüros bearbeiten zu lassen. Eine inhaltlich parallele Planung würde sich mit der terminlichen Absicht der Grundeigentümerin decken, sämtliche vorgesehene Neubauten des Szenarios 2020 gleichzeitig zu planen. Die vom Überbau tangierte Nachbarschaft an der Güterstrasse, Stadt Baden und CS, ist in diesem Perimeter in den Findungsprozess mit einzubeziehen.

Das Szenario 2050 ist stadträumlich noch nicht gelöst. Zudem ist der Zeithorizont für die Sicherstellung der Planung in den rechtsverbindlichen Instrumenten Zonenplan und Gestaltungsplan zu gross. Die Überlegungen zur Entwicklung 2050 sollen jedoch im Planungsbericht, welcher ein Teil der Sondernutzungsplanung bildet, festgehalten werden.

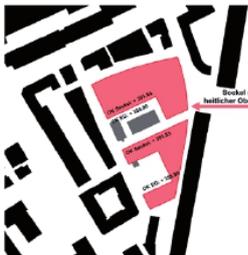
6.4 Projekt
KONZEPT



SCHWARZPLAN 220:1:1000



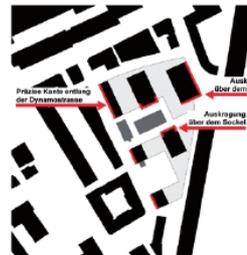
SCHWARZPLAN 280:1:1000



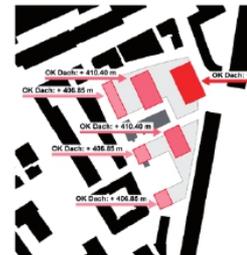
Das Restaurant der Brauerei Müller wird entlang seiner historischen Parallellengasse mit einem Beckel aufgeführt, sodass die Wände hier definiert werden. Auf Grund des einheitlichen Höhe der Oberkante des Beckels von +281,25 m wird die gesamte Area, wie die Trennung des Beckels durch die Brunnengasse zu einer Einheit zusammengefasst.



Auf dem Beckel werden sechs Hochbauten positioniert.



Entlang der Dynamotrasse an der präzisen Kante der Beckelbauten, sollen die Hochbauten über dem Beckel auslogung als Rahmung des Beckels im Inneren und entlang dem unregelmäßigen Grundriss des Beckels sind die Hochbauten entweder auskragend oder sich in auskragend und parallel zur Dynamotrasse.



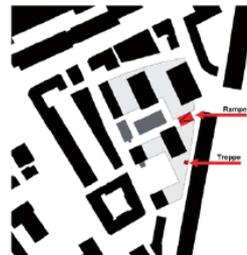
Die Oberkanten der Aufbauten des Beckels sind in drei Höhen gesetzt, wobei die Gebädehöhe von der Dynamotrasse in Richtung Oberkante variiert: Entlang der Dynamotrasse 1 Oberkante = Social OK Dach = +406,85 m, Nordwestwand der Anlage 2 Oberkante = Social OK Dach = +410,40 m und des Beckens von der Oberkante 3 Oberkante = Social OK Dach = +410,40 m.



Die Hochbaue in der Anlage wird vom Berggarten angeordnet. Die Fläche definiert den Übergang zwischen Innen und Außen.



Der Erschließungsweg zwischen dem bestehenden Langhaus und dem Brauereistand wird in seiner ursprünglichen Qualität gehalten, indem die Fassade der neuen Bauteile zum Langhaus hin strukturiert und geöffnet wird. Zudem wird durch den Abbruch des angrenzenden Gebäudes ein besserer Bezug zwischen Langhaus und Dynamotrasse gewährleistet.



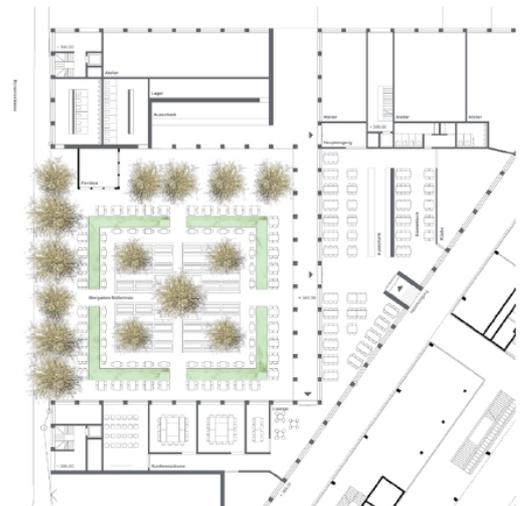
Der Übergang in die Brauereissalle erfolgt mit einer betrieblernen geneigten Rampe. Der Zugang in die Bauteile erfolgt von der Seite des Langhauses aus über eine abgegrenzte Treppe.



Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage des Brauereistandes an der Dynamotrasse wird als selbständige Ecke angelegt. Die Dynamotrasse wird entlang der Länge der Zufahrt von Verkehr entlastet.



PROJEKTIVE VERGLEICHENDE WÖLLENBILDUNG
TESTPLANUNG, BRAUEREI H. MÜLLER AG, BADEN



GEORDES BEHALDE UND BERGARTEN MÜLLERBRÄU 1:1000
FREI ARCHITECTEN AG

AREALENTWICKLUNG 2020



PERSPEKTIVE VOM BAHNHOF BADEN



ANSICHT OST (GÖTTERSTRASSE / FLANIERHAUS) 1:500



ANSICHT WEST (DÄNEMARKSTRASSE) 1:500



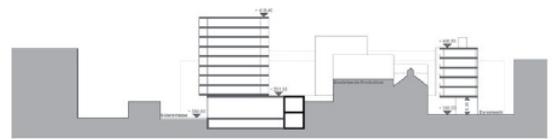
SCHNITT EE 1:500



SCHNITT AA 1:500



SCHNITT BB 1:500



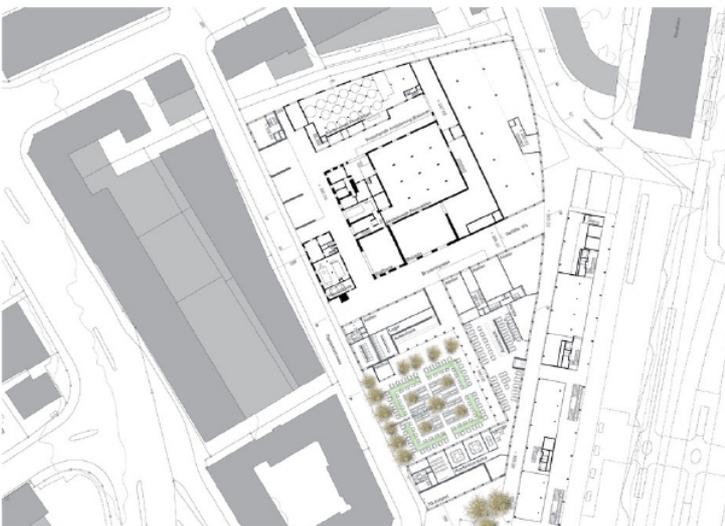
SCHNITT DD 1:500



SITUATION 1:500

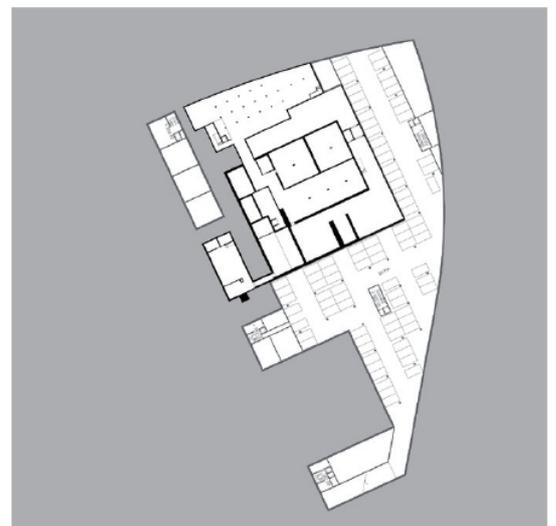


GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS 1:500



GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:500

TESTPLANUNG, BRAUEREI H. MÜLLER AG, BADEN



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1:500



FREI ARCHITECTEN AG

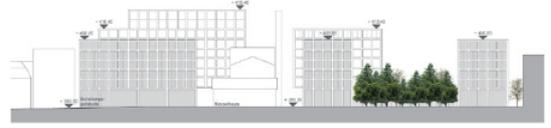
AREALENTWICKLUNG 2050



PERSPEKTIVE IN DIE BRAUEREIGASSE



ANSICHT OST (GÖTERSTRASSE FLANIERHAUS) 1:500



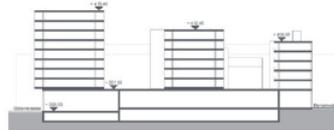
ANSICHT WEST (DYNAMSTRASSE) 1:500



ANSICHT NORD 1:500



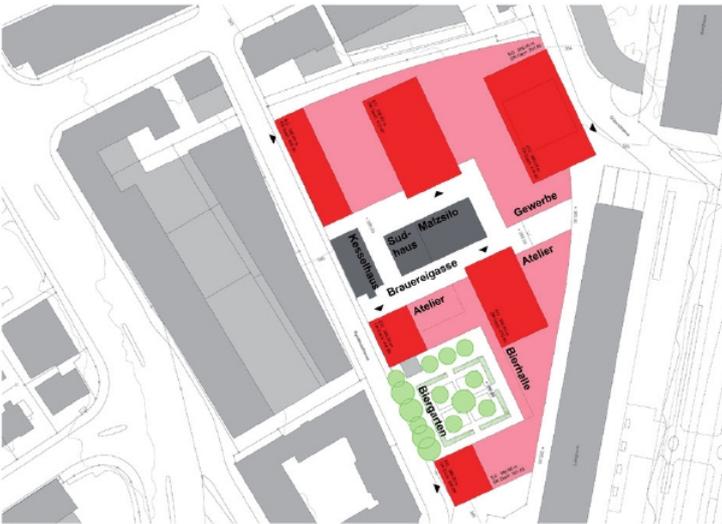
SCHNITT CC 1:500



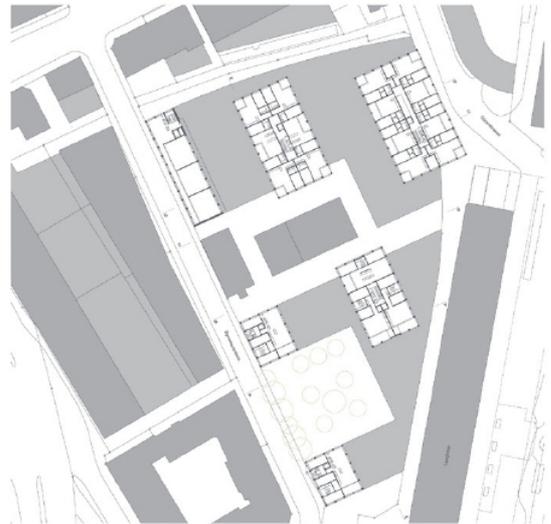
SCHNITT DD 1:500



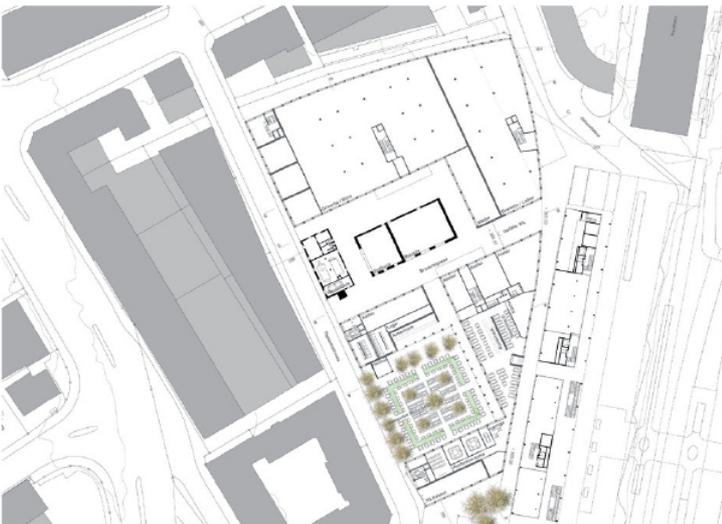
SCHNITT EE 1:500



SITUATION 1:500

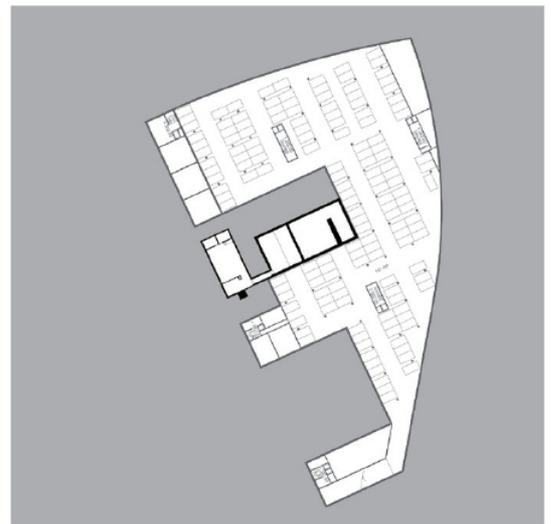


GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS 1:500



GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:500

TESTPLANUNG, BRAUEREI H. MÜLLER AG, BADEN



UNTERGESCHOSS 1:500

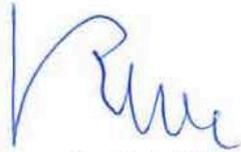


FREI ARCHITECTEN AG

7 GENEHMIGUNG

Der vorliegende Schlussbericht wurde vom Begleitgremium genehmigt.

Experten:



Dres Kern, Architekt SIA/SWB, Baden



Vittorio Magnago Lampugnani, Dipl. Ing. TU, Architekt BSA, Professor ETH Zürich



Wolfgang Schett, Dipl. Architekt ETH/BSA, Stadtbildkommission, Professor ETH Zürich



Victor Jaecklin, Verwaltungsratspräsident Brauerei H. Müller AG, Baden



Felix Meier, Geschäftsführer Brauerei H. Müller AG, Baden



Markus Schneider, Stadtrat, Ressort Planung und Bau, Stadt Baden

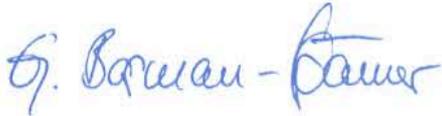


Jarl Olesen, Abteilungsleiter Planung und Bau, Stadt Baden



Rolf Wegmann, Abteilungsleiter Entwicklungsplanung, Stadt Baden

Experten/Expertinnen mit beratender Stimme:



Gabriela Barman, Planung und Bau, Stadt Baden



Maria Benito, Entwicklungsplanung, Stadt Baden



Samuel Flükiger, Kanton Aargau, Raumentwicklung, Aarau



Petra Schröder, SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen



Rolf Spycher, Architekt, Brauerei H. Müller AG, Baden



Heidi Berger, Flecto Raumentwicklung, Baden

Baden, den 14. August 2013