

Testplanung Schadenmühleplatz Ost

Schlussbericht

Stadt Baden
Renold Immobilien AG
Meier Schmocker Immobilien AG
Andrea Schoop-Wettstein

23. Juli 2018



Auftraggeberschaft
Einwohnergemeinde Baden
 v.d. Abteilung Immobilien
 Herr Manfred Schätti, Rathausgasse 5
 5400 Baden

Renold Immobilien AG
 Obere Kehlstrasse 14
 5400 Baden

Meier Schmocker Immobilien AG
 Lägernstrasse 26
 5430 Wettingen

Andrea Schoop-Wettstein
 Kirchgasse 3
 5406 Baden-Rütihof

Projektleitung
Stadt Baden, Abteilung Planung und Bau
 Jarl Olesen
 Leiter Abteilung Planung und Bau
 Karin Rütthemann
 Projektleiterin Testplanung Schadenmühleplatz Ost

Expertise Wirtschaftlichkeit
Markstein AG, Baden
 Reto von Rotz
 Dipl. Architekt FH, MAS RE UZH (CUREM)

Verfahrensbegleitung
Metron Raumentwicklung AG
 Kati Grzybowski
 Dipl.-Ing. Architektin SIA
 Garry Müntener
 BSc FHO in Landschaftsarchitektur
 MSc TUM in Urbanistik
 Jérémie Jamet
 MSc in Architektur

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

Titelbild: Luftbild Schadenmühleplatz Ost (Quelle: Google Earth)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Ziele und Aufgabenstellung (Kurzfassung)	7
2	Testplanung	9
2.1	Art des Verfahrens	9
2.2	Verfahrensbegleitung, Organisation und Moderation	9
2.3	Teilnehmende Teams	9
2.4	Begleitgremium	10
2.5	Beurteilungskriterien	10
2.6	Entschädigung	11
2.7	Ablauf der Testplanung	12
3	Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Perimeter	14
3.3	Grundeigentümer	15
3.4	Nutzungsvorstellungen	16
3.5	Grundlagen und Rahmenbedingungen	17
3.6	Anforderungen Freiraum	21
3.7	Anforderungen Erschliessung	21
3.8	Anforderungen Baumasse und Grundstücksaufteilung	21
3.9	Anforderungen Energie und Ökologie	22
3.10	Anforderungen Wirtschaftlichkeit und Nutzungen	22
4	Testplanungsbeiträge	23
4.1	Team Burkard Meyer	23
4.2	Team ERP	28
4.3	Team Galli Rudolf	33
4.4	Team Zach + Zünd	38
5	Vergleich der Beiträge	43
6	Erkenntnisse und Empfehlungen	52
7	Fazit und nächste Schritte	59
7.1	Gesamtfazit	59
7.2	Weitere Schritte	59
7.3	Notwendige Abklärungen	60
8	Genehmigung	61

1 Anlass und Ziel

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Baden und die weiteren Eigentümer der Grundstücke östlich des Schadenmühleplatzes in Baden möchten das Areal Schadenmühleplatz Ost entwickeln. Das Gebiet befindet sich an einer markanten städtebaulichen Lage und markiert den Auftakt zum Innenstadtbereich sowie in anderer Richtung den Übergang zum Quartier Meierhof.

Der Perimeter beinhaltet das Areal zwischen der Eisenbahnlinie Richtung Dättwil, der Mellingerstrasse (Kantonsstrasse) und dem Schadenmühleplatz (siehe Kap. 3.2). Das Areal hat eine Gesamtgrösse von ca. 5'590 m². Die privaten Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, in den Erdgeschossen befinden sich teilweise Verkaufsflächen bzw. Gewerbenutzungen. Das städtische Gebäude 1282 wird ebenfalls als Wohngebäude genutzt.

In den letzten Jahren wurden bereits verschiedene Vorhaben zur Entwicklung des Areals gestartet. Im Jahr 2016 wurde eine städtebauliche Studie durch die Metron AG erarbeitet, mit dem Ziel, eine Grundlage für ein Gestaltungsplanverfahren zu definieren. Hierbei wurde für jede Parzelle ein eigenes Gebäudevolumen vorgesehen. Es hat sich gezeigt, dass bei Rücksichtnahme auf die bestehenden Parzellengrenzen nicht die gewünschte und geforderte städtebauliche Qualität für diesen zentralen Ort erreicht werden kann. Die Stadt Baden und die Grundeigentümer vereinbarten in der Folge, dass mittels einer arealübergreifenden Testplanung – ohne Berücksichtigung der Parzellengrenzen – die Entwicklungsoptionen des Areals identifiziert werden sollen. Die gemeinsame Planungsabsicht bildete die Basis für diese Testplanung.

1.2 Ziele und Aufgabenstellung (Kurzfassung)

Ziel des Testplanungsverfahrens war es, die zukünftige Rolle und die städtebaulichen Entwicklungsoptionen des Areals Schadenmühleplatz Ost aufzuzeigen und im Sinn eines Richtprojekts zu synthetisieren. Das Ergebnis soll die Basis bilden für die weiteren Umsetzungsschritte zur nachhaltigen Entwicklung des Areals.

Im Rahmen der Testplanung waren zwei unterschiedliche Nutzungsszenarien zu prüfen bzw. zu bearbeiten:

- In **Variante A** ist das Entwicklungsziel für das Areal primär die Erstellung von Ersatzneubauten für Wohnnutzungen. Weitere Nutzungen waren zu prüfen.
- In **Variante B** liegt der Schwerpunkt auf einer Nutzung für Verwaltungszwecke der Stadt Baden und für Wohnen. Konkret sollte geprüft werden, ob das Areal Schadenmühleplatz Potenzial bietet für die Zusammenlegung von verschiedenen Verwaltungsfunktionen und für zusätzliche Wohnnutzungen. Ein Mindestanteil von 38.5 % (Anteil Renold Immobilien AG) der Gesamtgeschossflächen war vertikal getrennt sowie möglichst zusammenhängend für Wohnnutzungen zu planen.

Von allen Planungsteams wurde für beide Nutzungsvarianten ein interdisziplinäres Gesamtkonzept mit Angaben zur städtebaulichen Gesamtsituation, zur Volumensetzung, Bautypologie, Nutzungsanordnung, Freiraumnutzung und Gliederung, Erschliessung und Etappierung erwartet:

- Leitidee, Positionierung und Adressbildung des Areals
- Art und Mass der baulichen Nutzung

- vertikale und horizontale Nutzungsverteilung, Nutzungskonflikte
- Flächen- und Volumenangaben
- Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit
- Freiraumgestaltung, Platzanordnung, ökologische Freiraumaspekte
- Publikumsströme und Aufenthaltsqualitäten
- zweckmässige Etappierung
- Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Die Lage und Grösse des Areals erfordern eine ortsspezifische Gesamtstrategie und Einbettung in die umliegenden Stadtteile und Nutzungen. Zur Beurteilung der städtebaulichen Entwicklungsoptionen war der Schadenmühleplatz in die Betrachtung einzubeziehen.

2 Testplanung

2.1 Art des Verfahrens

Die Testplanung wurde als "Ideenstudie ohne substantiellen Folgeauftrag" gemäss Art. 3.2 SIA 143 durchgeführt. Die SIA Ordnung 143 galt ergänzend zum Testplanungsprogramm.

Das Verfahren wurde mit vier direkt angefragten, interdisziplinären und mit dem Aufgabenspektrum vertrauten Teams durchgeführt. Begleitet wurde die Testplanung durch ein breit aufgestelltes Gremium, welches sich aus Fach- und Sachmitgliedern zusammensetzte.

Die Studien dienen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte, die Umsetzung in formelle Planungsinstrumente und die weitere Projektentwicklung. Die Teams erklärten sich einverstanden, dass ihre Beiträge als Grundlage für die folgenden Planungsschritte beigezogen und genutzt werden. Das Verfahren ist so angelegt, dass die Planerteams später nicht von der Teilnahme an allfälligen Wettbewerben ausgeschlossen sind.

2.2 Verfahrensbegleitung, Organisation und Moderation

Verfahrensbegleitung	Metron Raumentwicklung AG Stahlrain 2, 5201 Brugg Kati Grzybowski, Garry Müntener
Projektleitung	Stadt Baden Jarl Olesen, Karin Rüthemann
Moderation Workshops	Jarl Olesen

2.3 Teilnehmende Teams

Zur Teilnahme an der Testplanung wurden die folgenden vier Teams ausgewählt:

Team Burkard Meyer

Burkard Meyer Architekten, Baden
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern

Team ERP

ERP Architekten, Baden
SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen

Team Galli Rudolf

Galli Rudolf Architekten, Zürich
Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich

Team Zach + Zünd

Zach + Zünd Architekten, Zürich

2.4 Begleitgremium

Das Begleitgremium bestand aus Sach- und Fachmitgliedern sowie weiteren Experten. Die Sachmitglieder setzten sich aus Vertretern der Grundeigentümer sowie je einer Ersatzperson zusammen. Weitere Vertreter der Grundeigentümer konnten nach Absprache und Bekanntgabe vor Beginn des Verfahrens als nicht stimmberechtigte Experten an den Workshops teilnehmen. Das Begleitgremium der Testplanung nahm an allen Workshops teil (Ausnahme: Inputveranstaltung).

Fachmitglieder

Architektur & Städtebau	Jarl Olesen, Leiter Abteilung Planung und Bau Stadt Baden (Vorsitz und Moderation)
Architektur & Städtebau	Meritxell Vaquer, Stadtbildkommission Baden
Architektur & Städtebau	Margrit Althammer, Althammer Hochuli Architekten, Zürich
Landschaftsarchitektur	Guido Hager, Hager Partner AG, Zürich/Berlin

Sachmitglieder (Grundeigentümer)

Stadt Baden, Abteilung Immobilien	Manfred Schätti, Leiter Immobilien Dario Zottele, Abteilung Immobilien (Ersatz)
Renold Immobilien AG	Adrian Renold Claudio Arnold (Ersatz)
Meier Schmocker Immobilien AG	Bernhard Schmocker Roland Meier (Ersatz)
Andrea Schoop-Wettstein	Christoph Schoop Roland Meier bzw. Bernhard Schmocker (Ersatz)

Weitere ExpertInnen (nicht stimmberechtigt)

Immobilienökonomie	Reto von Rotz, Markstein AG
Stadt Baden, Abteilung Planung und Bau	Karin Rüthemann
Stadt Baden, Abteilung Entwicklungsplanung	Monika Greber, Projektleiterin Raumentwicklungskonzept Baden

2.5 Beurteilungskriterien

Die Aufgabe der Testplanung bestand im Entwickeln ganzheitlicher Konzepte, die sich den vielfältigen Bedürfnissen an das Areal annehmen und kreative Lösungen präsentieren. Folgende Kriterien wurden bei der Beurteilung herbeigezogen:

Städtebauliche und architektonische Qualität

- Stadtraum- und Adressbildung
- Berücksichtigung Quartiercharakter
- Volumetrie
- Massstäblichkeit
- gestalterische Qualität

Funktionalität und Nutzungen

- Nutzungskonzept
- Funktionalität und Qualität des Raumangebotes
- Grundstücksaufteilung und Realisierbarkeit
- Berücksichtigung Lärmsituation

Aussenraumqualität und Erschliessung

- Gesamtkonzept / Zonierung Aussen- und Freiräume
- Aufenthaltsqualität und Funktionalität Freiräume
- öffentliche Zugänglichkeit
- Erschliessung und Wegeföhrung
- Parkierungskonzept

Ressourceneffizienz

- Ausnützung und bauliche Dichte
- nachhaltiges Energiekonzept
- ökologische Ausgleichsflächen

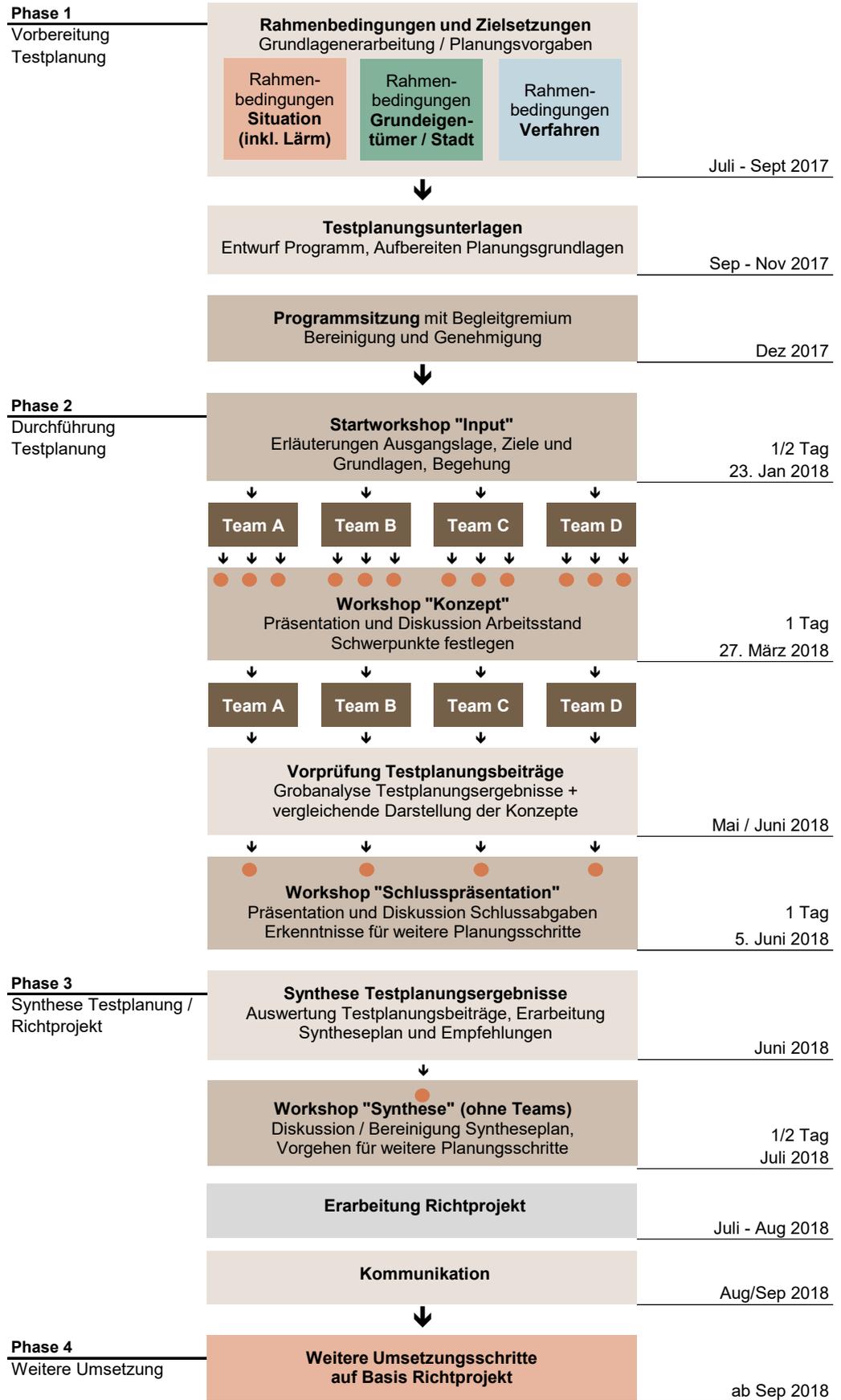
Wirtschaftlichkeit

- Erstellungskosten
- Einfachheit der Gebäudestruktur
- Wohnungsangebot
- Betrieb und Unterhalt

2.6 Entschädigung

Die feste Entschädigung pro teilnehmendes Team betrug CHF 43'000.- exkl. MwSt. und inkl. Nebenkosten.

2.7 Ablauf der Testplanung



Im Rahmen der Testplanung wurden zwei halbtägige und zwei ganztägige Workshops durchgeführt.

Der **Workshop "Input" (23.01.18)** diente dazu, den Teams die Aufgabenstellung zu erläutern und offene Fragen zu klären. Er wurde mit einer Arealbegehung verbunden.

Im **Workshop «Konzept» (27.03.18)** stellten die Teams ihre Analyseergebnisse und darauf basierend ihre städtebaulichen Konzepte vor. Die Entwürfe wurden offen und kritisch diskutiert. Ziel der Zwischenbesprechung war die Entwicklung von konkreten Fragestellungen bzw. verschiedenen Zielvorgaben für die Weiterbearbeitung der jeweiligen Konzepte.

Im **Workshop «Schlusspräsentation» (05.06.18)** stellten die Teams ihre Ergebnisse im Hinblick auf ihre Aussagen für künftige Planungen vor. Dabei wurden die wichtigsten Erkenntnisse des Konzepts herausgeschält. Anschliessend erfolgte die Bewertung durch das Gremium (ohne Teams) sowie die Diskussion der Testplanungsergebnisse und des weiteren Vorgehens.

Der **Workshop «Synthese» (03.07.18)** fand ohne die Teams statt. Hier wurden die Vorgaben für die weiteren Planungsschritte im Begleitgremium diskutiert sowie der vorliegende Schlussbericht, welcher die Erkenntnisse des Testplanungsverfahrens und die Empfehlungen und Vorgaben für das weitere Vorgehen enthält, bereinigt.

Das Richtprojekt wird im Anschluss an das Testplanungsverfahren in Auftrag gegeben und erarbeitet.



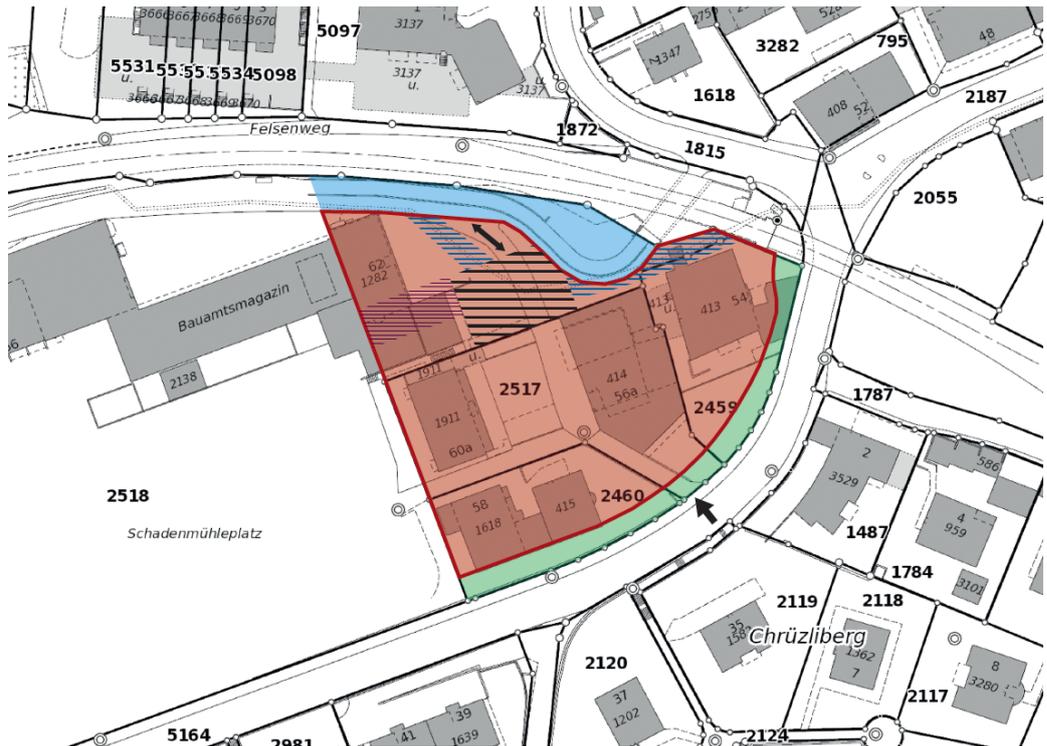
Abbildung 1: Impression Schlussworkshop vom 5. Juni 2018, Diskussion Begleitgremium

3 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

3.1 Allgemeines

Das Gebiet befindet sich an einer markanten städtebaulichen Lage und markiert den Auftakt zum Innenstadtbereich.

3.2 Perimeter



- Bearbeitungsperimeter
- Verkehrs - / nicht überbaubare Fläche (auf Parzelle 2518)
- Raumbedarf Projekt Kantonsstrasse
- freizuhaltende Fläche für Schachtzugang
- Zugang zu Schacht für LKW, Breite mind. 3.5m (ungefähre Lage)
- freizuhaltende Fläche für Rohre / ev. Bachöffnung (Mindestabstand für Bauten ab Aussenkante Leitungen 2m)
- Bereich mit Tiefenbeschränkung 395.80m
- Option Zufahrt Tiefgarage / Besucher-PP / Anlieferung von Mellingerstrasse (ungefähre Lage)

Abbildung 2: Situationsplan mit Bearbeitungsperimeter (Quelle Hintergrund: agis, Kt. Aargau)

Der Bearbeitungsperimeter der Testplanung beinhaltet das Areal zwischen der Eisenbahnlinie Richtung Dättwil, der Mellingerstrasse (Kantonsstrasse) und dem Schadenmühleplatz. Es handelt sich um die Parzellen 2459, 2517, 2460, 2518 (abzüglich Verkehrs- und nicht überbaubarer Flächen). Das Areal hat eine Gesamtgrösse von ca. 5'590 m². Die privaten Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, in den Erdgeschossen befinden sich teilweise Verkaufsflächen bzw. Gewerbenutzungen. Das städtische Gebäude 1282 wird ebenfalls als Wohngebäude genutzt.

Die westliche Teilfläche der Parzelle 2518 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden und ist der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Darauf befindet sich zum einen der Schadenmühleplatz, welcher zurzeit als Parkplatz sowie temporär als Veranstaltungsfläche (Zirkus etc.) genutzt wird. Es ist vorgesehen, dass der Schadenmühleplatz als städtischer Freiraum erhalten und aufgewertet werden soll. Nördlich angrenzend an den Platz liegt der Werkhof der Stadt Baden, mit einer Hauptein-/ausfahrt von Westen. Die westliche Teilfläche der Parzelle 2518 sollte im Rahmen der Testplanung nicht miteinbezogen werden.

Die Bahnlinie nördlich des Perimeters wird insbesondere als Ausweichstrecke für Güterzüge genutzt. Die Interessenlinien der SBB als Grundeigentümerin waren im Rahmen der Testplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Kantonsstrassenprojekts Mellingerstrasse ist zudem ein Veloweg / eine Velobrücke entlang der Gleise projektiert, welche es zu berücksichtigen galt.

Der Betrachtungsperimeter konnte von den Teams bestimmt werden, war aber nur auf Analyseebene zu bearbeiten. Der Schadenmühleplatz war in die Betrachtung zu integrieren.

3.3 Grundeigentümer

Die Aufteilung der realisierbaren Nutzflächen bestimmt sich nach dem folgenden Verhältnis der Flächen der einzelnen Grundeigentümer:

Parz.	Eigentümer/in	Fläche in m ²	Nutzung heute	Flächen- Anteil	Vorgaben für Testplanung
2517	Renold Immobilien AG	1'725	Gewerbe / Wohnen	38.5 %	Wohnnutzung, vertikal getrennt und möglichst zusammenhängend; autonomer Baukörper bevorzugt
2518	EWG Baden	1'246	Werkhof / Wohnen	27.9 %	Je nach Variante A oder B Fokus auf Verwaltungs- oder Wohnnutzung,
2459	A. Schoop-Wettstein	783	Gewerbe / Wohnen	17.5 %	horizontal oder vertikal getrennt nach Eigentümerschaft (kein Stockwerkeigentum); Werkhofflächen (siehe Kap. 2.9) zugehörig zu Anteil EWG Baden
2460	Meier Schmocker Immobilien AG	719	Gewerbe / Wohnen	16.1 %	
Total		4,473		100 %	

3.4 Nutzungsvorstellungen

3.4.1 Nutzungsvarianten

Im Rahmen der Testplanung waren zwei grundsätzliche Nutzungsvarianten zu prüfen, zum einen Variante A mit primärer Wohnnutzung, zum anderen Variante B mit einem neuen zentralen Verwaltungsbau für die Stadt Baden sowie ergänzender Wohnnutzung.

3.4.2 Variante A: Schwerpunkt Wohnen

In der Variante A war das Areal primär in Bezug auf sein Potential für Wohnnutzungen zu untersuchen. Dabei stand die Erstellung von Ersatzneubauten im Vordergrund. Zudem war das Potential für weitere Nutzungen, z.B. Verkaufs- und Gewerbenutzungen, zu prüfen. Ein Mindestanteil von 38.5 % (Anteil Renold Immobilien AG) der Gesamtgeschossflächen war vertikal getrennt sowie möglichst zusammenhängend für Wohnnutzungen zu planen. Ein autonomer Baukörper für diesen Anteil wurde bevorzugt.

Für die Wohnnutzungen lag der Fokus auf einem ausgewogenen Mix von Wohnungsgrößen und -typologien, mit dem Ziel einer ausgewogenen sozialen Durchmischung. Bei den Wohnnutzungen war dem Aspekt des Lärms von der Strasse und temporär vom Bahngleis besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Das Potential für Gewerbenutzungen ist unklar, jedoch zeigt das heutige heterogene Angebot, dass an dieser städtebaulich interessanten Lage durchaus Gewerbe- und Verkaufsnutzungen vorstellbar und wünschenswert sind. Der Fokus im Rahmen der Testplanung lag aufgrund der Publikumsfrequenzierung im Bereich der Mellingerstrasse.

3.4.3 Variante B: Schwerpunkt öffentliche Verwaltung

In der Variante B war das Areal hinsichtlich seiner Eignung für ein neues zentrales Verwaltungsgebäude der Stadt Baden in Kombination mit Wohnnutzungen zu prüfen. Für wichtige Repräsentationszwecke wie Hochzeiten und Empfänge ist weiterhin das Stadthaus in der Altstadt vorgesehen.

Ein Mindestanteil von 38.5 % (Anteil Renold Immobilien AG) der Gesamtgeschossflächen war vertikal getrennt sowie möglichst zusammenhängend für Wohnnutzungen zu planen. Ein autonomer Baukörper für diesen Anteil wurde bevorzugt. Der restliche Anteil war für Verwaltungsnutzungen, allfällig in Kombination mit Wohnnutzungen und/oder anderen Nutzungen, vorzusehen.

Die Realisierbarkeit der Variante B war unter Annahme der folgenden Flächen und Nutzungen für die Verwaltungsnutzung zu prüfen:

- mind. 4'500 m² HNF 2 (Büroarbeit, Besprechungs- und Warteräume, Schalter, Aufenthalts- und Bürotechnikräume)
- mind. 500 m² HNF 4 (Lager- und Archivräume)

Bei der Nutzungsanordnung von Verwaltung und Wohnen sollte dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen werden.

3.5 Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.5.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Nutzungsplan Stadt Baden

Gemäss aktuellem Zonenplan der Stadt Baden liegt das Areal in der Zentrumszone Z5. Diese Zone ist für mässig störende, innerstädtische Nutzungen wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen bestimmt und nach Regelbauweise mit max. 5 Vollgeschossen plus 1 Attikageschoss limitiert. Es wird eine geschlossene Bebauung angestrebt.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann eine Sondernutzung von 5 + 2 Vollgeschossen plus 1 Attikageschoss vorgesehen werden.

Der Perimeter ist überlagert mit dem Hochhausperimeter H1 (gelbe Markierung). In Gebieten mit Hochhausperimeter H1 sind im Rahmen eines Gestaltungsplans 15-geschossige Hochhäuser mit Höhen von maximal 55 m möglich. Es gelten unter anderem erhöhte Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die Fernwirkung, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung.

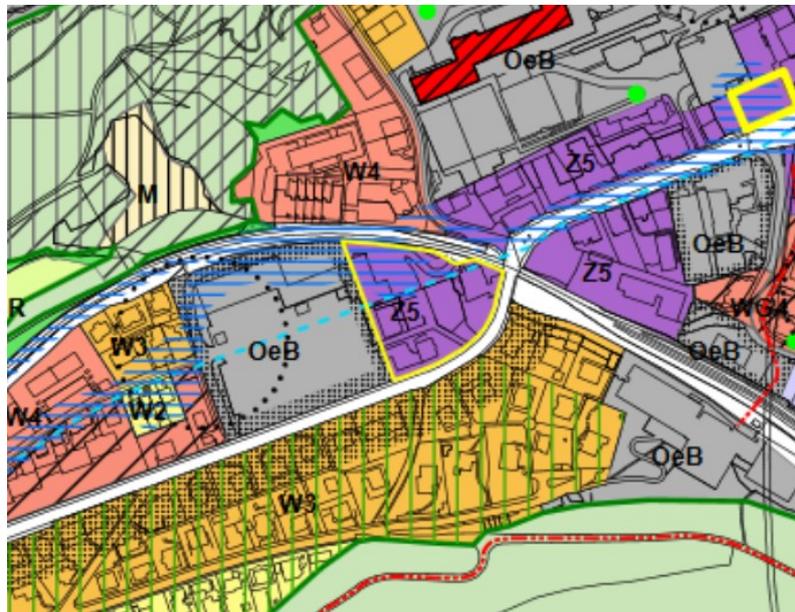


Abbildung 3: Auszug Zonenplan Stadt Baden

Gefahrenkarte

Der Perimeter liegt teilweise in der Hochwasserschutzzone H1 (mittlere Gefährdung). Für Bauten in hochwassergefährdetem Gebiet sind im Baugesuch die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung auszuweisen. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

Strassenabstand zur Mellingerstrasse

Der Strassenabstand zur Mellingerstrasse kann gemäss Zusicherung des Kantons bei einer Sondernutzungsplanung von 6m auf ein absolutes Minimum von 2.5m reduziert werden.

Parkierung

Für die Berechnung der Parkplätze sind die minimalen Anforderungen gemäss § 61 BNO Anhang IV beizuziehen. Bei hohen Nutzungsmöglichkeiten des Areals ist auch ein autoreduziertes Wohnen gemäss § 62 BNO möglich.

ISOS / Denkmalschutz

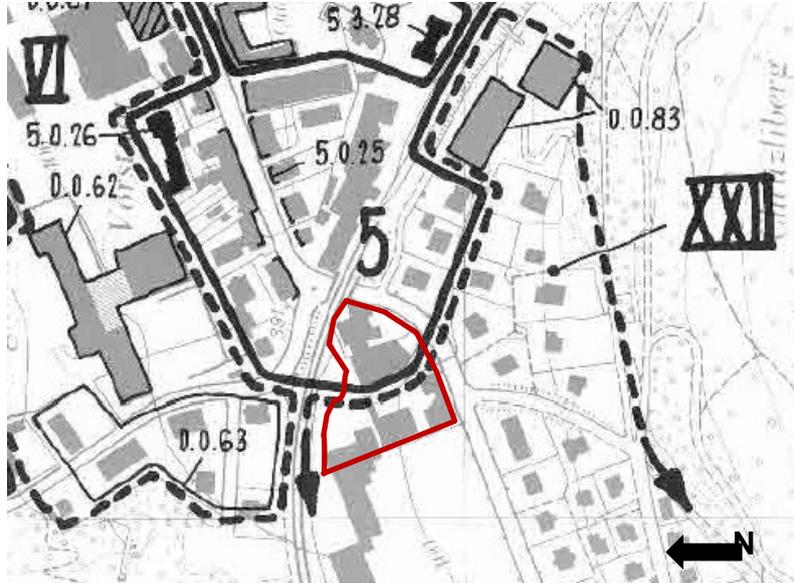


Abbildung 4: Auszug ISOS-Karte Baden/Ennetbaden und Perimeter Testplanung Schadenmühleplatz Ost (rot)

Baden/Ennetbaden ist im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Der östliche Bereich des Testplanungsperrimeters liegt im Gebiet G5 Vorstadt. Gemäss Erhaltungsziel C ist der Charakter des Gebiets zu erhalten. Es gelten deshalb besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten.

Der westliche Bereich des Perimeters liegt in der Umgebungsrichtung U-Ri XXII. Als Erhaltungsziel ist das Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind, definiert.

Keines der Gebäude im Perimeter steht unter Denkmalschutz.

Interessenlinie SBB

Die Bahnstrecke nach Mellingen wird auch in Zukunft als Ausweichroute und in geringem Mass für Güterverkehr genutzt. Zudem könnte langfristig ein Regionalverkehrsangebot über diese Linie geführt werden, was jedoch seitens SBB noch nicht geprüft wurde. In der Testplanung muss deshalb die SBB-Interessenlinie berücksichtigt werden. Sie ist gemäss heutigem Erkenntnisstand deckungsgleich mit den bestehenden Parzellengrenzen.

Werkleitungen

Der Stadtbach ist im Bereich des Perimeters nicht als Gewässer deklariert. Gewässerabstände sind im Bestand keine zu berücksichtigen.

Jedoch sind die Kanalisationsleitungen und die Sauberwasserleitung des eingedolten Stadtbachs zu beachten, auch hinsichtlich der Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten (siehe Perimeterplan).

3.5.2 Weitere Grundlagen

Raumentwicklungskonzept (Zwischenstand) und Freiraumkonzept Baden

Das Raumentwicklungskonzept der Stadt Baden ist derzeit in Erarbeitung. Als Grundlage der Testplanung lag ein Zwischenbericht vor, in welchem erste Erkenntnisse und Entwicklungsrichtungen aufgezeigt werden. Auf Stadtteil-/Quartierebene lagen noch keine Aussagen vor, aus welchen sich die Bedeutung des Areal Schadenmühle ableiten lässt. Jedoch wird auf die Bedeutung des Platzes als Freiraum hingewiesen.

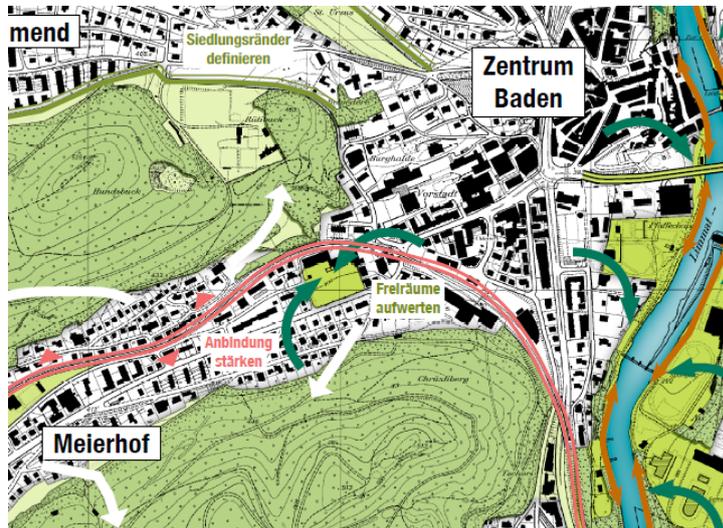


Abbildung 5: REK Baden, Zwischenbericht Dezember 2017, Konzeptplan Landschaft und Infrastruktur (Abbildung: manoa Landschaftsarchitekten)

Hochhauskonzept Baden

Das Hochhauskonzept von Diener & Diener Architekten und Martin Steinmann aus dem Jahr 2012 definiert den Schadenmühleplatz als möglichen Standort für ein mittelhohes Hochhaus. Das Hochhaus würde gemäss den Autoren "die ereignisreiche Stelle markieren, wo das Gelände einen Sprung macht und sich die Bahn und die Strasse kreuzen". Das Hochhauskonzept hat keine planerische Verbindlichkeit, konnte aber als Analysegrundlage für die Testplanung herangezogen werden.

Strassenbauprojekt Mellingerstrasse

Die Mellingerstrasse weist eine starke Verkehrsbelastung und dementsprechend hohe Lärmemissionswerte auf. Für den Abschnitt der Strasse, der an den Perimeter angrenzt, läuft ein separates Strassenprojekt des Kantons. Das Projekt beinhaltet eine Umgestaltung der Strasse und u.a. einen Kreis im Kreuzungsbereich der Mellinger- und Burghaldenstrasse direkt angrenzend an die nordöstliche Ecke des Planungsperimeters.

Im Zuge des Strassenbauprojekts hat der Kanton unter der Voraussetzung einer gemeinsamen Sondernutzungsplanung Zusicherungen in Bezug auf die Erschliessung und die Grenzabstände gemacht. Es kann eine direkte Einfahrt ab der Mellingerstrasse in die Tiefgarage zugelassen werden, unter Voraussetzung von genügend Abstand zum geplanten Kreis und Fussgängerstreifen.

Die Wegfahrten müssen rückwärtig erfolgen. Besucherparkplätze und Anlieferung müssen so angeordnet werden, dass die Ausfahrt nicht auf die Mellingerstrasse. Der Strassenabstand entlang der Mellingerstrasse kann von 6m auf minimal 2.5m reduziert werden. Zudem ist im Rahmen des Strassenbauprojekts ein neuer Veloweg bzw.

eine neue Velobrücke parallel zu den Bahngleisen geplant. Diese galt es bei der Testplanung mit einer Breite von 2.5 m einzuplanen.

Fuss- und Velowege

Das behördenverbindliche Fusswegkonzept aus dem Jahr 2007 definiert einen Weg durch den Planungserimeter als Feinerschliessung.

Die Mellingerstrasse ist als kantonale Radroute definiert, der Veloweg entlang den Bahngleisen als Ersatzroute. Das Velokonzept aus dem Jahr 1999 wird zurzeit überarbeitet. Im Zuge des Strassenbauprojekts Mellingerstrasse wird ein Veloweg bzw. eine Velobrücke in Ost-West-Richtung entlang dem Bahngleis erstellt.

Altlastenkataster

Der nördliche Teil des Perimeters ist im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

Lärm

Das Areal liegt in der Zentrumszone Z5 mit Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III, zwischen der Bahnlinie Baden Oberstadt - Dättwil im Norden und der Mellingerstrasse im Süden. Die Bahnlinie weist Lärmemissionen unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte auf. Die Mellingerstrasse ist stark befahren und führt zu Grenzwertüberschreitungen für Wohnen und Gewerbe an den strassenseitigen Fassaden.

3.6 Anforderungen Freiraum

Allgemein / Wohnen

- Qualitativ hochwertige Frei- und Grünräume
- Trennung zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen
- Öffentliches Hauptwegenetz mit Fahrverbot
- Attraktive Aussenzonen für Wohnungen (Balkone, Sitzplätze, Gärten)
- Hochwertige Kinderspielzone an geeigneter Stelle unter Beachtung der privaten Freiräume
- Gestalterische Grosszügigkeit und Durchlässigkeit
- Ökologische Qualität

Verwaltung

- Aufenthalts- und Pausenzonen im Freien schaffen (ebenerdig oder auf Dach/Terrasse)
- Abgrenzung zu privaten Freiräumen der Bewohner

3.7 Anforderungen Erschliessung

Allgemein/Wohnen

- Erschliessung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Kantons
- Parkierungsplätze gemäss minimaler Anforderung §61, BNO, Anhang IV, für Wohnende und Besucher (80% der Richtwerte gemäss VSS-Norm 640 281)
- Parkierung für Bewohner und Gewerbe unterirdisch; Einfahrt von der Mellingerstrasse unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstände vom Kreisel / Fussgängerübergang
- Geeignete oberirdische Parkierungsmöglichkeiten für Anlieferung (LKW) für Gewerbetreibende mit Zufahrt von der Mellingerstrasse
- Ausreichend gedeckte Veloabstellplätze für Bewohner und Besucher

Öffentliche Verwaltung

- Zentraler, gut auffindbarer und autonomer Zugang zu Schalter/Empfang
- Gute und einfache Zugänglichkeit für Bevölkerung zur Verwaltung
- Abgrenzung der Fuss- /Veloerschliessung Wohnen und Verwaltung
- Parkierungsplätze gemäss minimaler Anforderung §61, BNO, Anhang IV, für Besucher der Verwaltung
- Prüfung von Synergien mit Parkierung der Bewohner / des Gewerbes
- Verzicht auf Parkfelder für Personal
- 50 gedeckte Fahrradplätze, abschliessbar

3.8 Anforderungen Baumasse und Grundstücksaufteilung

Allgemein/Wohnen

- Hohe Ausnutzung unter Gewährleistung ausreichender Grün- und Freiflächen
- Städtebaulich verträgliche Masse
- Aufwertung Quartierbild, Berücksichtigung ISOS
- Anbindung des Quartiers Meierhof an das Stadtzentrum
- Bei beiden Varianten ist ein Mindestanteil von 38.5 % (Anteil Renold Immobilien AG) der Gesamtgeschossflächen vertikal getrennt sowie möglichst zusammenhängend für Wohnnutzungen zu planen. Ein autonomer Baukörper wird bevorzugt.
- Die Bauausführung ist in einer einzigen Etappe geplant. Die Machbarkeit der Etappierbarkeit ist dahingehend zu gewährleisten, dass keine Verzögerungen durch einzelne Grundeigentümer entstehen können.

Flächen städtischer Werkhof

Im Untergeschoss der Mellingerstrasse 62 hat der städtische Werkhof Flächen, welche auch in Zukunft benötigt werden. Im Rahmen der Testplanung sind die Flächen eigenständig zugänglich sowie idealerweise in direkter Nähe zum Werkhof anzuordnen (möglich auch ausserhalb des Perimeters auf dem Niveau des Schadenmühleplatzes) und wie folgt in die Vorschläge zu integrieren:

- mind. 200 m² nutzbare Fläche für Werkhofnutzung
- minimale Raumhöhe: 4.50 m

Verwaltung

- Option eines Hochhaus im Sinne eines "Landmarks"

3.9 Anforderungen Energie und Ökologie

- Berücksichtigung von energetischen und ökologischen Vorgaben bei der Gebäudestellung und der Freiraumgestaltung
- Prüfung von Konzepten mit erhöhter Energieeffizienz und hohem Eigenversorgungsgrad
- Wärmeversorgung: Die Heizung für den städtischen Werkhof befindet sich derzeit im Untergeschoss des Gebäudes Mellingerstrasse 62. Bei einem Rückbau des Gebäudes muss auch die Wärmeversorgung für den Werkhof von einer neuen Zentrale her erfolgen. Dabei ist auch die Wärmeversorgung des Werkhofs während der Bauphase zu berücksichtigen. Eine Lösung mit einer zentralen Wärmeversorgung für das Gesamtareal inkl. Werkhof ist im Sinn eines nachhaltigen Energiekonzepts prüfenswert.
- Prüfung der Nutzung des Stadtbachs zu Energiegewinnungszwecken im Bereich der Parzelle 2459: Im Bereich der Parzelle 2459 besteht ein Nutzungsrecht am Stadtbach. Eine Nutzung zu Energiegewinnungszwecken an dieser Stelle muss geprüft werden. Das Wassernutzungsrecht soll neu dazu verwendet werden, um Strom mittels Turbinen zu erstellen.

3.10 Anforderungen Wirtschaftlichkeit und Nutzungen

Allgemein

- Einfache Baukörper
- Effiziente Flächengestaltung

Wohnen

- Schaffung von möglichst vielen und erheblich mehr Wohnungen als heute (Bestand heute: insgesamt 20 Wohnungen)
- Tendenziell kleinere und gut marktgängige Wohnungen (2,5 Zimmer, 3,5 Zimmer, vereinzelt 4,5 Zimmer)
- Die Wohnungen sollen auch Wohnen im Alter zulassen.

Verwaltung

- Effiziente Grundrisse, effiziente Horizontal- und Vertikalerschliessung

4 Testplanungsbeiträge

4.1 Team Burkard Meyer



Abbildung 6: Modellfoto, Sicht Richtung Meierhof-Quartier / Westen

Analyse und Herleitung Gesamtkonzept

Für Burkard Meyer Architekten sind die topographische Klusssituation sowie die typologische und topographische Differenz von Vorstadt und Meierhofquartier die primären Entwurfsgrundlagen. Zudem wird auf die geringe räumliche Fassung der Mellingerstrasse mit fehlendem Gegenüber und die entsprechende Wichtigkeit des Schadenmühleplatzes hingewiesen. Das Areal Schadenmühleplatz wird als Scharnier interpretiert.



Abbildung 7: Situationsplan

Aus verschiedenen ausgetesteten Varianten wird eine Variante mit drei unterschiedlich hohen Baukörpern weiterverfolgt – zwei Baukörper entlang des Schadenmühleplatzes (Wohnen) und entlang der Mellingerstrasse (Wohnen/Dienstleistung) sowie ein Hochhaus im östlichen Bereich (Wohnen/Dienstleistung) mit Adressierung zur Mellingerstrasse und zum Kreisel. Der Vorschlag etabliert drei Stadtebenen mit je etwa 5 m Geländeunterschied: Vorstadt, Mitte und Schadenmühleplatz. Das Konzept vermittelt zwischen den unterschiedlichen Stadtebenen, indem Verbindungen und Adressierungen innerhalb des Areals geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept und Volumetrie

In der Weiterbearbeitung des Konzepts auf die Schlussabgabe hin wurde das Hochhaus (Höhe 427.5 m.ü.M) in seiner Form weiterentwickelt. Unter anderem wurde das Volumen gespiegelt, so dass eine deutliche Adresse mit einem zurückversetzten Sockelbereich das Ensemble prägt. Die zwei weiteren Gebäude sind in der Höhe gestaffelt (418.2 m.ü.M. und 409.2 m.ü.M.) und zum Hof adressiert. Das Gebäude zur Mellingerstrasse ist das niedrigste der drei Volumen. Die Gebäude weisen einen Abstand von 4 m zum Schadenmühleplatz auf, welcher als Vorbereich zu den Wohnungen dient.



Abbildung 8: Modellfoto, Sicht von der inneren Mellingerstrasse

Freiraum und Wegeverbindungen

Die Freiraumkonzeption zeichnet sich durch die Abfolge der drei Ebenen Stadt, Hof und Schadenmühleplatz aus. Die Hauptfussgänger Verbindung von der Vorstadt zum Schadenmühleplatz wird durch das Areal geführt. Der Hof soll durch die Wegeführung eine erhöhte Öffentlichkeit erhalten. Die Eingänge in die Wohnungen und zu den Gewerbe-/Büronutzungen erfolgen entsprechend über den Hof. Der Verbindung entlang der Mellingerstrasse kommt durch die Stellung des Gebäudes an der Strasse (auf der Perimetergrenze) eine geringere Bedeutung zu. Der rückseitige Radweg wird direkt auf dem Areal zum Kreisel geführt, wobei der Edi-Zander-Stich als Sekundärverbindung erhalten bleibt.

Der Schadenmühleplatz wird mit neuen Baumsetzungen und einem zusätzlichen Baukörper für die Werkhofnutzungen stärker gefasst. Im Bereich einer möglichen Tiefgarage ist eine grosse Wiese vorgesehen.

Nutzungen

Im Gebäude an der Mellingerstrasse sowie im Hochhaus sind auf Erdgeschossniveau Büro- und Dienstleistungsnutzungen angedacht. Im Erdgeschoss zwischen Hof und Schadenmühleplatz werden Ateliers oder spezielle Wohnungstypen (doppelgeschossig / überhohe Räume) vorgeschlagen.

Die Verfasser sehen einen höheren Anteil von Kleinstwohnungen (1 bis 1,5 Zimmer) sowie von Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern vor (circa ein Viertel der Wohnungen). Die Grösse der Wohnungen ist gemäss den Verfassern als möglicher Vorschlag zu betrachten. Mit durchgesteckten Wohnungen und mit dem abgewinkelten Grundriss des Hochhauses wird dem Lärmproblem entgegnet.

Eine allfällige Verwaltungsnutzung ist im Hochhaus vorgesehen. Das Hochhaus hat primär aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eine Grundfläche von ca. 900 m².

Die Aufteilung nach Grundeigentümern zeigt, dass das Haus am Schadenmühleplatz für Renold Immobilien vorgesehen werden kann.

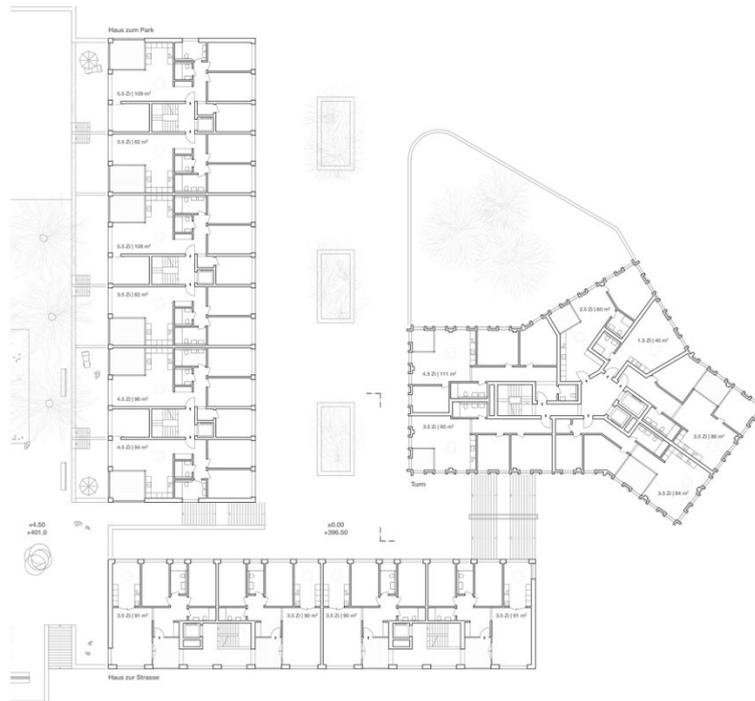


Abbildung 11: Grundriss Regelgeschoss

Gesamtwürdigung Beitrag Team Burkard Meyer

Der Beitrag wird bezüglich seiner präzisen Analyse, der Konsequenz des Konzepts und der Präzision in der Ausarbeitung gewürdigt. Der Beitrag zeichnet sich zudem durch eine überlegte Konzeption des Schadenmühleplatzes aus.

Kritisch wird gesehen, dass der Beitrag der Mellingerstrasse die Rückseite zeigt und die Bedeutung dieser Achse negiert. Dazu tragen unter anderem die Setzung des Gebäudes an der Mellingerstrasse (auf der Perimetergrenze) und der dadurch minimale Gehbereich entlang der Strasse bei.

Die Proportionen des Innenhofs wirken eng, die Aufenthalts- und Nutzungsqualität wird durch das Gremium als eher gering eingeschätzt. Der hohe Öffentlichkeitsgrad des Hofes und das Potenzial der zum Hof angeordneten Nutzungen werden deshalb in Frage gestellt.



Abbildung 12: Modellfoto, Sicht Richtung Vorstadt / Osten

Das Volumen des Hochhauses wirkt in seiner Ausformulierung im Verhältnis zum Gebäude an der Mellingerstrasse wuchtig. Die Lage und Höhe des Hochhauses (Höhe 35 m) geben jedoch gute Hinweise aus städtebaulicher Sicht.

Aus wirtschaftlicher Sicht zeichnet sich der Beitrag durch eine hohe Dichte und einen hohen Wohnanteil aus. Die Wohnungen sind effizient gestaltet und die Gewerbeflächen flexibel nutzbar und gut unterteilbar. Der vorgeschlagene Wohnungsmix beinhaltet jedoch zu viele Grosswohnungen. Für die vorgeschlagenen Gewerbeflächen werden die Publikumsfrequenzen im Hof als zu gering eingeschätzt.

4.2 Team ERP



Abbildung 13: Modellfoto, Sicht Richtung Meierhof-Quartier / Westen

Analyse und Herleitung Gesamtkonzept

Das Team ERP Architekten versteht das Areal als Tor zur Innenstadt. Es liegt die These zu Grunde, dass die innere Mellingerstrasse mittelfristig verdichtet und mit öffentlichen Nutzungen aufgewertet werden wird. Das Areal hat für das Team eine Scharnierfunktion. Zudem wird auf die Asymetrie sowie den baulichen und topographischen Unterschied der beiden Seiten der Mellingerstrasse hingewiesen. Das Areal wird als Adresse für die ganze Innenstadt und als Auftakt zum Meierhofquartier gesehen. Die Fussverbindungen – auch in die umliegenden Erholungsräume – bieten grosses Potential und sollen gestärkt werden.



Abbildung 14: Situationsplan

Der ortsbaulich speziellen Ausgangslage soll mit einer klaren Konzeption der Freiräume begegnet werden. Beim Kreisel wird eine platzartige Vorzone als Scharnier für das Areal vorgeschlagen. Die Hauptfussgängerverbindung soll entlang der Mellingerstrasse verlaufen. Entlang der Bahn wird eine zweite Langsamverkehrsverbindung mit Veloroute vorgeschlagen. Diese Achse soll mehr Bedeutung erhalten.

In der ersten Bearbeitungsphase werden drei Grundtypologien ausgetestet. Die Variante 1 besteht aus drei Punktbauten, im Winkel auf dem Areal angeordnet. Variante 2 zeigt einen Solitärbau in Turmform mit zurückspringender Fassade und flexibler Nutzungsform. Die präferierte Variante 3 besteht aus einer städtebaulichen Hybridform mit drei turmartigen Bauten unterschiedlicher Höhe (50 m, 30 m, 25 m) und einem verbindenden Mittelbau. Der höchste und markanteste Bau ist derjenige Richtung Vorstadt. Eine Adressbildung findet von der Mellingerstrasse und der rückwärtigen Freiraumverbindung aus statt.

Städtebauliches Konzept und Volumetrie

In der Weiterbearbeitung wurden sowohl die Massstäblichkeit als auch die formale Gestaltung des Volumens angepasst. Die Staffelung in drei aneinander gebaute Volumen mit unterschiedlichen Höhen prägt das Projekt. Durch eine Redimensionierung und die Aufhebung des mittleren Verbindungsvolumens passt sich das Gesamtensemble besser in die Umgebung ein. Das Hochhaus ist im Bereich Richtung Vorstadt platziert und weist eine Höhe von 434 m.ü.M. auf.



Abbildung 15: Modellfoto, Sicht von der inneren Mellingerstrasse

Freiraum und Wegeverbindungen

Im Zusammenhang mit der Volumen Anpassung wurde die Adressbildung zur Mellingerstrasse und zum Kreisel hin präzisiert. Der Vorplatz beim Kreisel wird als städtischer Ankunftsort ausformuliert. Die Mellingerstrasse wird durch die klare Zurücksetzung der Bauten als urbaner Strassenraum mit Gewerbenutzungen akzentuiert. Die Haupteingänge ins Gebäude erfolgen von der Strassenseite aus.

Die rückwärtige Verbindung wird durch eine platzartige Aufweitung mit parkartigen Inseln ("Stadtgarten") charakterisiert und aufgewertet. Die Veloverbindung verläuft entlang der Gleise. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes ist eine Terrasse mit gemeinschaftlichem Charakter angedacht. Zudem wird auf dem Dach des niedrigeren Gebäudes ein nachbarschaftlicher Dachgarten vorgeschlagen.

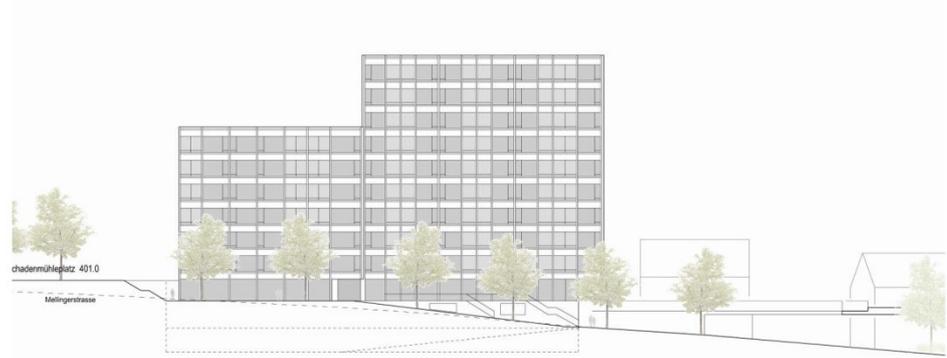


Abbildung 16: Längsschnitt Ost-West

Der Schadenmühleplatz ist durch eine parkartige Zone im Übergangsbereich zum Perimeter ("Quartierpark") und durch einen multifunktionalen Kiesplatz charakterisiert. Die Vorbereiche vor dem Gebäude am Platz sind spezifisch ausformuliert. Die Baumreihe entlang der Schadenmühleplatzes wird entlang des Perimeters weitergeführt.

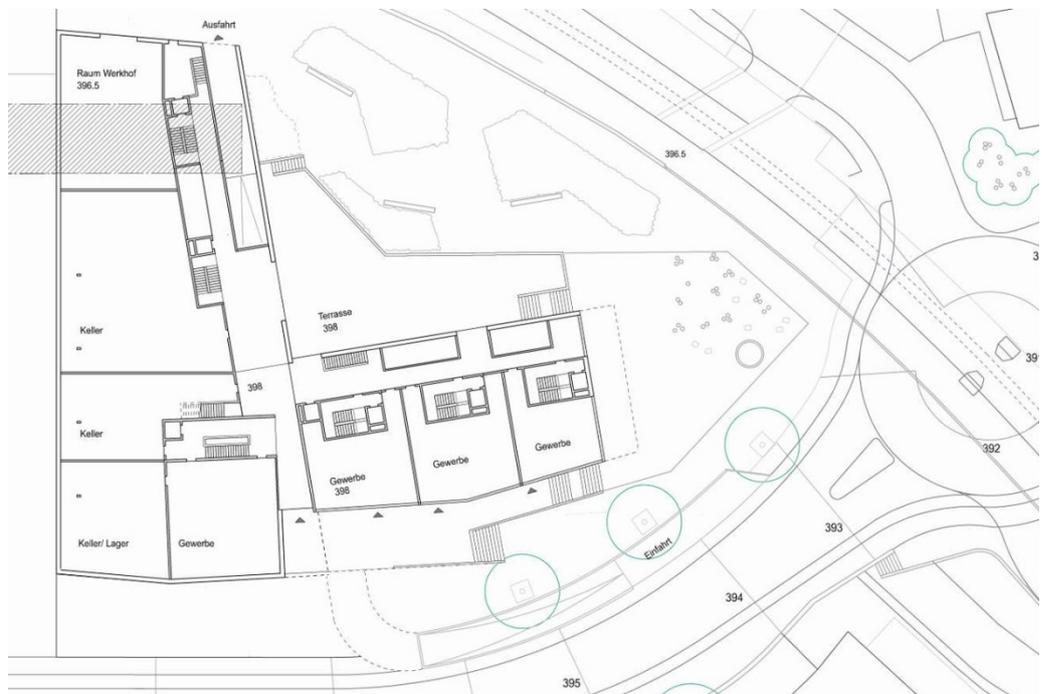


Abbildung 17: Grundriss EG (Ebene Terrasse)

Erschliessung und Parkierung

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über eine Tiefgaragenrampe direkt entlang der Mellingerstrasse (ausserhalb des Perimeters), wodurch Konflikte mit querenden Velo- und Fussgängern vermieden werden sollen. Die Tiefgarage ist zweigeschossig angelegt und führt rückwärtig eine Ebene höher auf den Erschliessungsweg. Unter der Terrasse wird eine Velogarage mit direktem Zugang vom Veloweg aus vorgeschlagen.

Nutzungen

Entlang der Mellingerstrasse werden Gewerbenutzungen vorgeschlagen, mit Zugängen vom Vorplatz, von der Strasse und von der Terrasse aus. In den oberen Geschossen sind Wohnnutzungen unterschiedlichen Typs vorgesehen. Der Lärmproblematik im Gebäude an der Strasse wird mittels durchgesteckten Wohnungen und beidseitigen Loggien entgegnet. Die Verwaltung ist im Hochhaus vorgesehen, mit einem Zugang

von der Mellingerstrasse/Vorstadt aus. Für die Aufteilung der Grundeigentümer sind unterschiedliche Aufteilungen mit vertikaler Trennung denkbar.

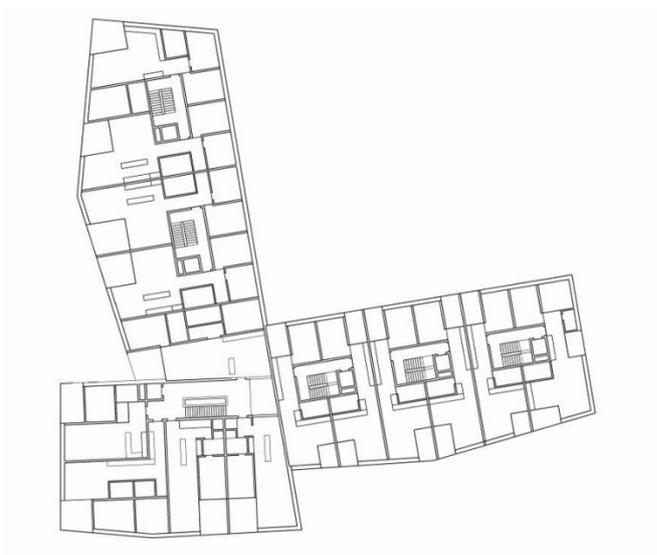


Abbildung 18: Grundriss Regelgeschoss

Gesamtwürdigung Beitrag Team ERP

Der Beitrag wird insbesondere bezüglich seiner Konzeption und der aufgezeigten Qualität der Freiräume und Wegeverbindungen gewürdigt. Der Vorschlag basiert auf einer detaillierten Analyse der übergeordneten Freiräume und liefert wichtige Aussagen zur Entwicklung an diesem städtebaulichen "Scharnier". Der Ansatz einer lateralen Wegeführung und Adressbildung - mit der Achse Mellingerstrasse und einer rückseitigen Achse mit Fokus Langsamverkehr - wird durch das Begleitgremium als zielführend für diesen Ort erachtet.



Abbildung 19: Modellfoto, Sicht Richtung Vorstadt / Osten

Das Gremium würdigt die Weiterbearbeitung des städtebaulichen Ansatzes einer Setzung eines einzelnen Gebäudes. Es zeigt sich jedoch, dass in einem Einzelvolumen, wie es vom Team vorgeschlagen wird, insgesamt zu wenig Potenzial liegt. Das Volumen wirkt in seiner städtebaulichen Gesamtwirkung im Quartierkontext zu dominant. Die Qualität der Wohnungen wird aufgrund des zusammengebauten Volumens insbesondere im Bereich des Gelenks kritisch beurteilt. Zudem zeigt sich, dass die Typologie zu einer grossen Grundfläche und hohen unterirdischen Volumen führt.

Aus Sicht der Vermarktung handelt es sich insgesamt um ein gutes Projekt, wobei das "Zusammenschieben" dreier Gebäude unterschiedlicher Eigentümer zu einer Einheit aus rechtlicher, technischer und strategischer Sicht langfristig als problematisch beurteilt wird. Die Konzeption schränkt die Verkäuflichkeit ein. Zudem werden die Wohnungen mit wenig Fassadenanteil (im Gelenk) hinsichtlich der Vermietbarkeit kritisch beurteilt. Allgemein sind die Wohnungen zu gross. Die Gewerbeflächen sind zusammenhängend und unterteilbar, der Anteil an Gewerbeflächen könnte jedoch noch reduziert werden. Das unterirdische Volumen ist aus Sicht Vermietbarkeit zu gross, was unter anderem auf ein eher ineffizientes Parkhaus zurückzuführen ist.

4.3 Team Galli Rudolf



Abbildung 20: Modellfoto, Sicht Richtung Meierhof-Quartier / Westen

Analyse und Herleitung Gesamtkonzept

Das Team Galli Rudolf Architekten interpretiert das Areal als Auftakt für die zukünftige innere Verdichtung des Meierhofquartiers in der «Insel» zwischen Bahntrasse und Mellingerstrasse. Anstatt einer "Fortschreibung" soll der Schadenmühleplatz neu interpretiert werden. Das Areal befindet sich im Kontext verschiedener Bebauungstypologien, zwischen strassenbezogener Bebauung in der Vorstadt und Einzelbebauungen im Meierhofquartier.



Abbildung 21: Situationsplan

Das Team hat verschiedene offene und geschlossene Bebauungstypologien für das Areal überprüft. Die Variante «Sichelhof» zeigt eine geschlossene Randbebauung mit ei-

nem zentralen Hof sowie städtischer Fassade entlang der Mellingerstrasse und entlang des Schadenmühleplatzes. Die Variante «Steingarten» besteht aus einem Winkel entlang dem Schadenmühleplatz und der Mellingerstrasse sowie einem zentralen Hochhaus auf der Vorstadtebene. Die Variante «Forum» setzt sich aus zwei Bauten entlang des Schadenmühleplatzes und der Mellingerstrasse sowie einem zentralen Hochhaus zusammen. Die Bebauung mit dem Hof versteht sich dabei als Fortsetzung des Schadenmühleplatzes und weist einen städtischen Charakter mit Hartflächen auf. Am Zwischenworkshop zeigt sich, dass die Weiterbearbeitung der Variante «Forum» das grösste Potential hat.

Städtebauliches Konzept und Volumetrie

In der Weiterentwicklung in der zweiten Phase wurde die städtebauliche Setzung der Bauten präzisiert. Das Grundkonzept des Ensembles aus drei höhengestaffelten Bauten bleibt bestehen. Die Stellung der Gebäude erlaubt eine Sichtbeziehung zwischen Vorstadt und Schadenmühleplatz. Das Gebäude Richtung Vorstadt wird als Hochhaus konzipiert (Dachhöhe 435 m.ü.M.). Die Stellung des Gebäudes an der Mellingerstrasse wurde leicht nach innen versetzt, wodurch dem Raum an der Mellingerstrasse mehr Bedeutung zukommt. Das Konzept zeichnet sich durch 4 Ebenen aus: Vorstadt, Zwischengeschoss, Hofgeschoss, sowie Platz (Hochparterre).



Abbildung 22: Modellfoto, Sicht von der inneren Mellingerstrasse

Freiraum und Wegeverbindungen

Das Team schlägt die Hauptverbindung für Fussgänger und dementsprechend die Hauptadressierung über den rückseitigen Hof ("Edi-Zander-Hof") vor. Der Vorplatz beim Kreisel wird als urbaner Platz mit einem Solitärbaum und einer Gewerbenutzung konzipiert. Zwischen dem Platz und dem Hof verläuft entlang des Hochhauses eine monumentale Treppe, welche die Hauptverbindung durch das Areal betonen soll. Dem Hof kommt dementsprechend die zentrale Adress- und Erschliessungsfunktion zu. Er zeichnet sich durch einen Versatz von etwa 2 m gegenüber dem Schadenmühleplatz aus.

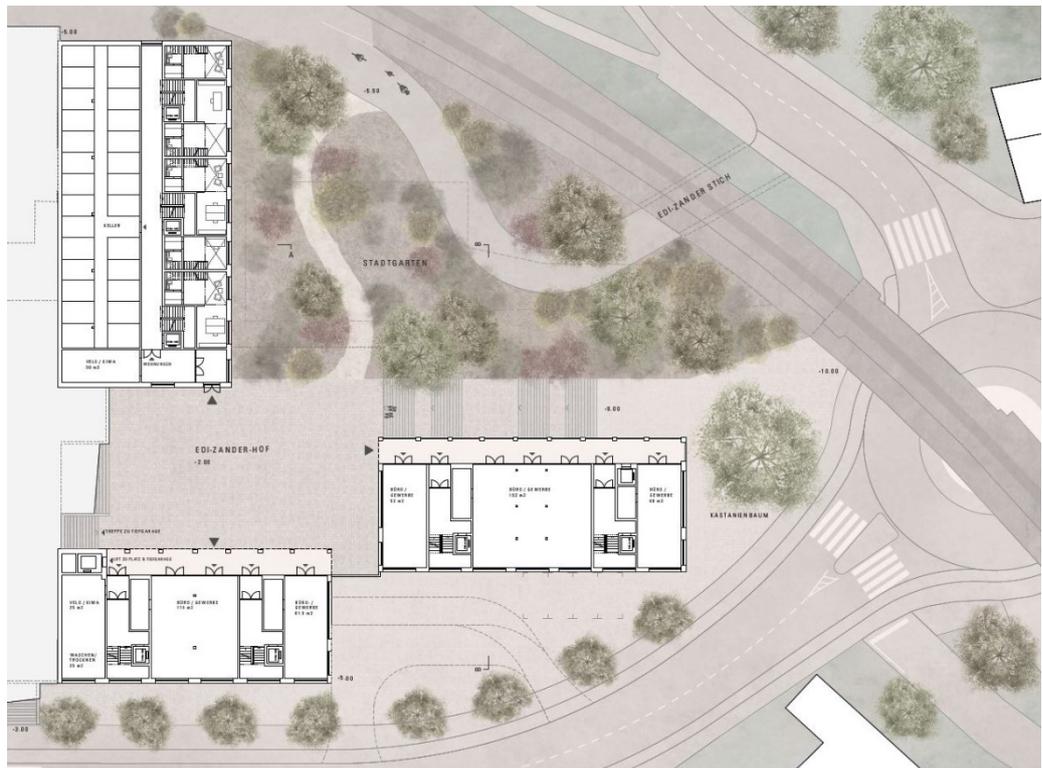


Abbildung 23: Grundriss EG (Hofgeschoss)

Zu den Gleisen hin wird ein grosser «Stadtgarten» vorgeschlagen, welcher im Gefälle liegt und die unterschiedlichen Wegeverbindungen für Fussgänger und Velos aufnimmt. Im Bereich der Mellingerstrasse schlägt das Konzept breite Vorbereiche bis an die Fassaden sowie eine Fortsetzung der Baumreihe vor. Dennoch sind entlang der Strasse primär die Anlieferung und Zufahrt und nur untergeordnete Eingänge vorgesehen.

Zum Schadenmühleplatz machen die Verfasser keine Aussage, da sie davon ausgehen, dass der heutige Zustand mittelfristig so weiterbestehen wird. Es werden lediglich ein begrünter Vorbereich vor den Wohnungen sowie ein Gebäude für die Werkhofnutzungen vorgeschlagen.



Abbildung 24: Längsschnitt Ost-West

Erschliessung und Parkierung

Die Einfahrt in die zweigeschossige Tiefgarage erfolgt im mittleren Bereich des Perimeters von der Mellingerstrasse aus, auf Höhe des Zwischengeschosses. Die Ausfahrt im Bereich Werkhof liegt auf gleicher Höhe im rückseitigen Bereich. Die Anbindung an ein Parkhaus unter dem Schadenmühleplatz ist grundsätzlich möglich.

Nutzungen

In den Erdgeschossen im Bereich Vorplatz und Mellingerstrasse werden Gewerbenutzungen sowie Nebenräume vorgeschlagen. Die Haupteinschliessung erfolgt über die Stadtgarten- und Hofseite, wobei ein Teil der Wohnungen über einen Arkadengang erschlossen ist. Im Erdgeschoss des Gebäudes am Schadenmühleplatz sind Wohnungen angedacht, sowohl zum Hof als auch zum Platz (Hochparterre). In den Obergeschossen sind ebenfalls Wohnungen vorgesehen. An der Mellingerstrasse sind diese durchgesteckt und durch Loggien zur Hof-/Stadtgartenseite charakterisiert, um die Lärmproblematik zu lösen. Der Schwerpunkt bei den Wohnungen liegt im Bereich von 2- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen.

Die Verwaltungsnutzung ist im Hochhaus angedacht, mit einem Zugang vom Platz beim Kreisel her. Eine Aufteilung nach Grundeigentümern ist nach Gebäude möglich.

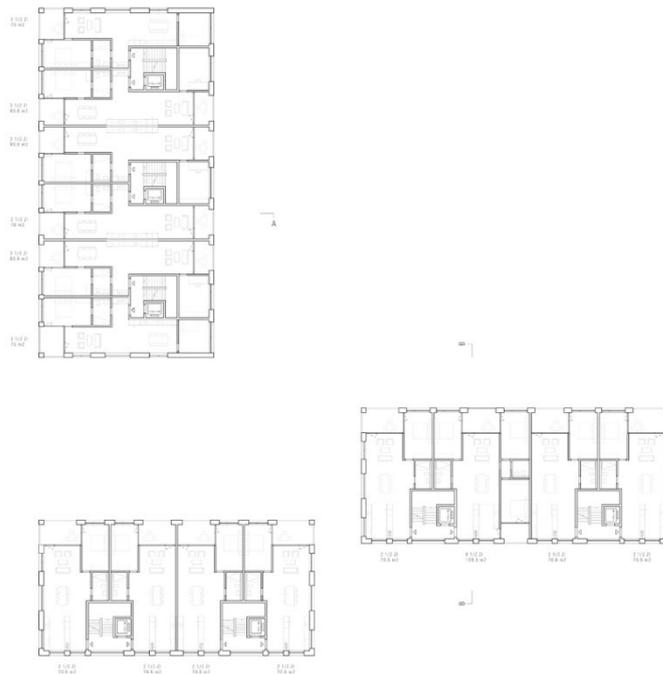


Abbildung 25: Grundriss Regelgeschoss

Gesamtwürdigung Beitrag Team Galli Rudolf

Der Vorschlag des Teams Galli Rudolf zeichnet sich durch eine präzise Analyse des Quartiers und ein entsprechend klares Gesamtkonzept aus. Das Gremium sieht in der städtebaulichen Setzung eine sehr hohe Qualität in Bezug auf den Quartierkontext als auch in der Wirkung als Ensemble. Gewürdigt werden dabei insbesondere die Höhenstaffelung der Gebäude, der Ausdruck des Hochhauses, die Blickbeziehungen sowie die Setzung der Gebäude an der Mellingerstrasse. Aufgrund seines hohen städtebaulichen Potenzials wird der Vorschlag von Galli Rudolf als Grundlage für das Richtprojekt genutzt. Aus städtebaulicher Sicht wird der Vorschlag einer Erhöhung um drei Geschosse auch bei der Variante Wohnen begrüsst.

Den Hauptkritikpunkt sieht das Gremium darin, dass die Mellingerstrasse als Rückseite der Gebäude behandelt wird, vor allem im Erdgeschoss. Der damit einhergehende Vorschlag einer neuen, monumentalen rückseitigen Hauptverbindung durch das Areal sowie die entsprechende Adressierung vom Hof aus werden kritisch beurteilt. Zudem wird die fehlende Aussage zu einer möglichen Entwicklung des Schadenmühle-

platzes bedauert. Positiv festzuhalten ist der Aspekt, dass das Konzept auch ohne eine grundsätzliche Neugestaltung des Schadenmühleplatzes funktioniert.

Aus Sicht der Vermarktung wird der Beitrag als sehr attraktiv eingeschätzt. Der Wohnungsmix mit mehrheitlich Kleinwohnungen, die wirtschaftlichen Wohnungsgrößen sowie die Reduktion der Gewerbeflächen werden positiv beurteilt. Die Aufteilung der Gebäude auf drei Volumen ist für die Handelbarkeit von Vorteil. Die Gewerbeflächen werden als zu kleinteilig beurteilt und sollten verbunden werden können. Die Erhöhung des Hochhauses um 3 Geschosse bei der Variante Wohnen ist auch aus wirtschaftlicher Sicht positiv zu bewerten.



Abbildung 26: Modellfoto, Sicht Richtung Vorstadt / Osten

4.4 Team Zach + Zünd



Abbildung 27: Modellfoto, Sicht Richtung Meierhof-Quartier / Westen

Analyse und Herleitung Gesamtkonzept

Das Team Zach + Zünd Architekten wertet die unterschiedlichen Typologien im Quartier, die Achse der Mellingerstrasse sowie die Lärmproblematik als entscheidende Ausgangslage. Das Areal wird als Teil der innerstädtischen Verdichtung zwischen Altstadt und Schadenmühleplatz gesehen.

Zwei Entwurfsgrundsätze prägen die städtebaulichen Konzepte. Zum einen wird die Fassung zum Schadenmühleplatz als zentral angesehen und mittels eines Hochbaus beim Gleis zusätzlich betont. Zum anderen wird ein punktueller Bau als Gegenüber zur Altstadt und Vorstadt vorgeschlagen. Auf ein Hochhaus wird im Konzept bewusst verzichtet, die Hochpunkte weisen eine Gebäudehöhe von 30 m auf. Aus diesem Grundprinzip entwickelt das Team drei Grundkonzepte: Raumfolge, Zeilen und Grossform.

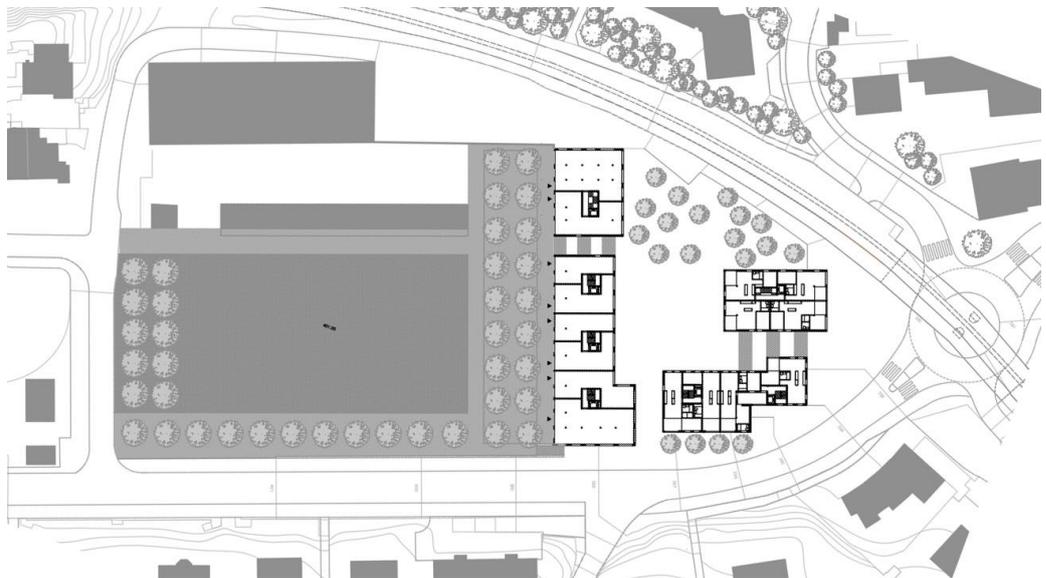


Abbildung 28: Situationsplan

Das Team sieht bei der Variante «Raumfolge» städtebaulich das grösste Potential, insbesondere hinsichtlich Durchlässigkeit und Proportionierung. Das Konzept schlägt einen Winkelbau entlang des Schadenmühleplatzes und der Mellingerstrasse vor, mit einem hohen Haus am Platz auf der Seite der Gleise. Zur Vorstadt hin wird ein freigestelltes hohes Haus vorgeschlagen, welches mit Arkaden und Gewerbenutzungen an einem urbanen Vorplatz steht. Entlang der Mellingerstrasse wird ein niedrigerer Bau vorgesehen. Die Hauptverbindung erfolgt durch das Areal. Der Winkelbau ist in der Verlängerung der Mellingerstrasse von einem grossen Durchgang durchbrochen.

Städtebauliches Konzept und Volumetrie

In der Weiterbearbeitung in der zweiten Phase wurden insbesondere die Freiräume sowie die Nutzungen präzisiert. Die Stellung der Bauten entspricht weiterhin dem Konzept der "Raumfolge" und ist durch die drei Ebenen sowie die beiden Hochpunkte geprägt. Beim hohen Haus entlang der Gleise ist keine Auskragung mehr vorgesehen.



Abbildung 29: Modellfoto, Sicht von der inneren Mellingerstrasse

Freiraum und Wegeverbindungen

Der Vorschlag von Zach+Zünd ist durch das Konzept einer Freiraumabfolge durch das Areal geprägt. Auf der untersten Ebene der Vorstadt wird ein urbaner Platz vorgeschlagen ("Mellingerplatz"). Über eine Treppe ist dieser mit einem Hof ("Mellingerhof") verbunden.

Der Hof ist durch zwei Bereiche geprägt, im vorderen Teil öffentlich und hart, zu den Gleisen hin begrünt und mit nachbarschaftlichem Charakter. Am Hof werden Wohnungen sowie Ateliers vorgeschlagen. Über einen grossen Durchgang ist der Hof mit dem Schadenmühleplatz verbunden. Rückseitig entlang der Gleise wird eine weitere Verbindung für Velofahrer und Fussgänger vorgeschlagen.

Der Schadenmühleplatz wird als "Schadenmühlewiese" mit einer grossen mittigen Wiesenfläche interpretiert. Es wird eine räumliche Fassung mit Bäumen sowie mit einem länglichen Bau für die Werkhofnutzungen vorgeschlagen.

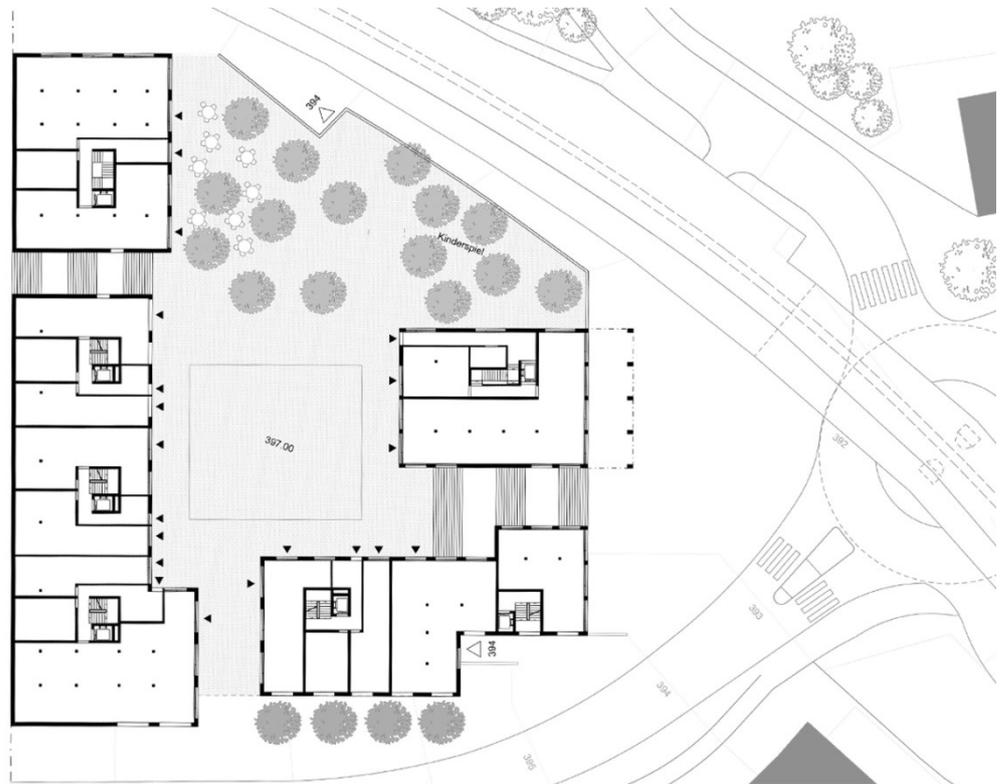


Abbildung 30: Grundriss EG (Hofgeschoss)

Erschliessung und Parkierung

Die Einfahrt in die zweigeschossige Tiefgarage erfolgt von der Mellingerstrasse im Erdgeschoss des an der Strasse gelegenen Gebäudes. Die Einfahrt liegt nahe am Bereich des Kreisels und des Fussgängerübergangs. Die Ausfahrt erfolgt von der unteren Ebene über eine Rampe im mittigen Bereich des Perimeters. Gemäss den Verfassern ist die Ausfahrt kompatibel mit dem Schachtbauwerk.

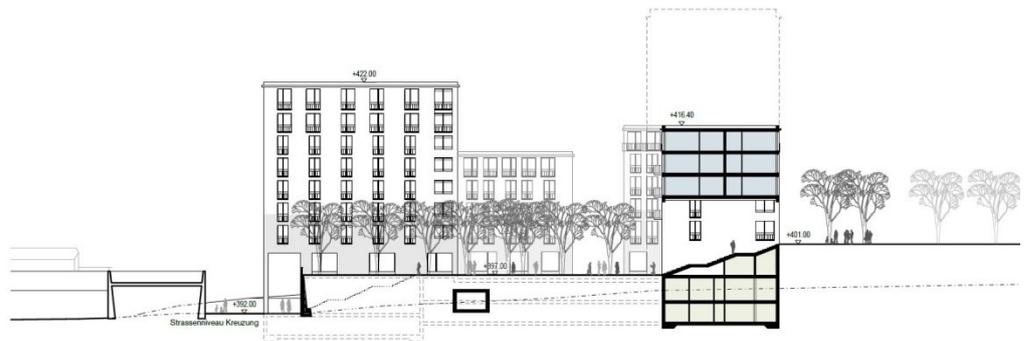


Abbildung 31: Längsschnitt Ost-West

Nutzungen

Das Team Zach+Zünd schlägt einen möglichen Anteil von etwa einem Viertel der Geschossfläche für Gewerbe und Dienstleistungen vor. Am "Mellingerhof" werden durchgängig Gewerbenutzungen vorgesehen, mit Zugängen vom Hof aus. Zum Schadenmühleplatz hin sind Wohn- oder Büronutzungen mit Hochparterre vorgesehen. Die Aufteilung in Gewerbe/Dienstleistungen und Wohnen ist gemäss den Verfassern flexibel gestaltbar.

Die Verwaltungsnutzung übersteigt die Flächen des Hochhauses und wird deshalb in mehreren Gebäuden vorgesehen, mit einer Verbindung in den oberen Geschossen.

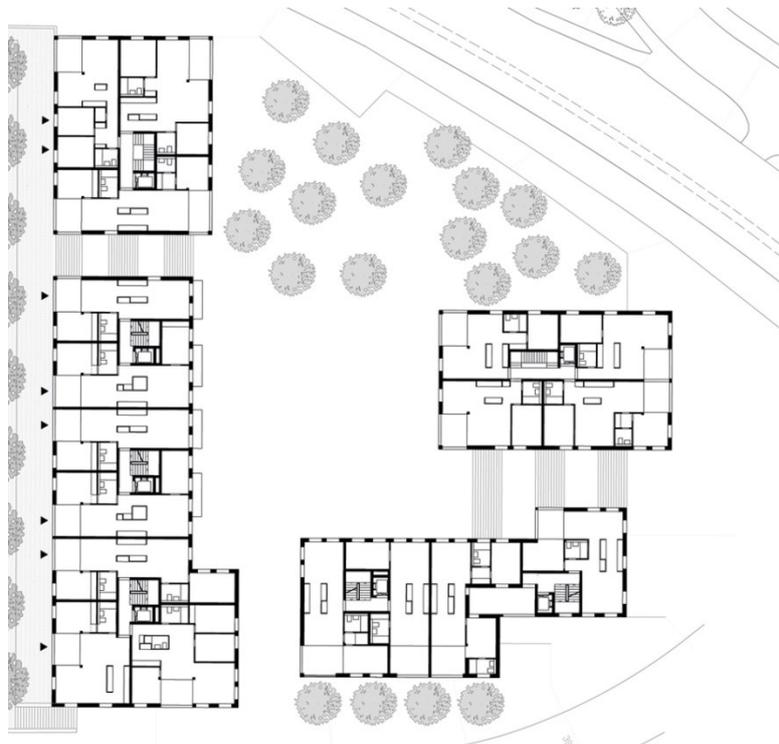


Abbildung 32: Grundriss Regelgeschoss

Gesamtwürdigung Beitrag Team Zach + Zünd

Der Beitrag zeichnet sich durch eine präzise Analyse und eine sorgfältig komponierte städtebauliche Konzeption und Höhenstaffelung der Bauten aus. Die Sichtbeziehung vom Durchgang und vom Hof zur inneren Mellingerstrasse sowie die klare Formulierung einer Freiraumabfolge kennzeichnen das Projekt darüber hinaus. Die Überlegungen zu den beidseitigen Hochpunkten werden vom Gremium gewürdigt. Besonders die Stellung und der Ausdruck des vorderen hohen Hauses sowie die Akzentuierung des Vorplatzes werden als Qualität gesehen.



Abbildung 33: Modellfoto, Sicht Richtung Vorstadt / Osten

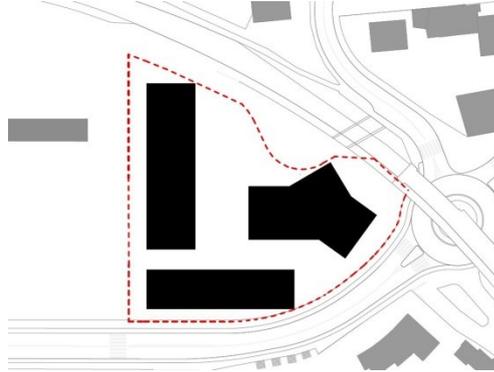
Die Abfolge der Freiräume und der urbane Charakter des Hofes haben einen grossen Reiz. Jedoch glaubt das Gremium nicht an die Kraft dieses Ortes und an die notwendige Frequentierung. Diese wäre nötig, damit der urbane Projektvorschlag mit vielen Gewerbeflächen funktioniert. Weiterhin sieht das Gremium ein Risiko darin, dass der Beitrag stark von einer Neugestaltung des Schadenmühleplatzes abhängig ist.

Die Variante mit Verwaltungsnutzung und den Verbindungsbauten wird aus städtebaulicher und funktionaler Sicht kritisch beurteilt.

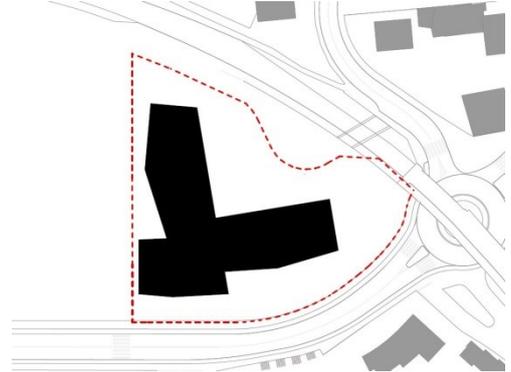
Aus Sicht Vermarktung wird das Projekt bezüglich potentieller Leerstände im Gewerbebereich als risikoreich eingeschätzt. Die Publikumsfrequenzen sind für die dargestellten Gewerbeflächen zu gering. Die Wohnungen zeichnen sich durch sehr effiziente, teilweise aus Sicht Vermietung fast zu knapp bemessene Grundrisse aus. Der Wohnungsmix mit mehrheitlich Kleinwohnungen wird als optimal bewertet.

5 Vergleich der Beiträge

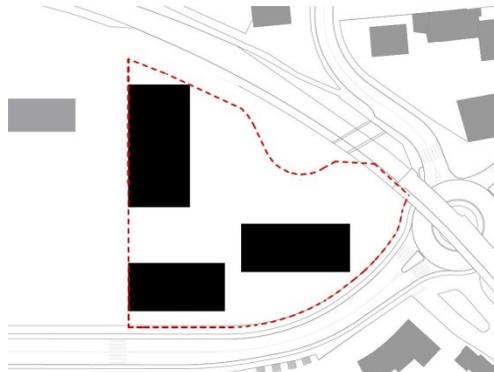
Städtebauliches Konzept



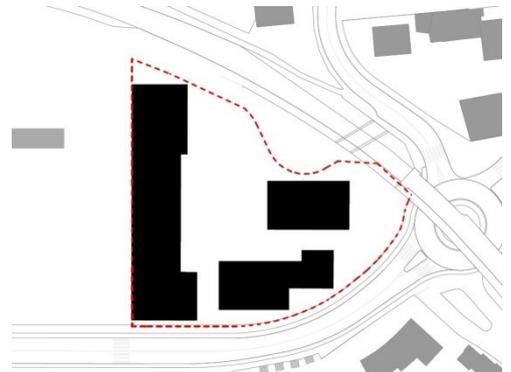
Team Burkard Meyer



Team ERP



Team Galli Rudolf



Team Zach + Zünd

Gebäudehöhen und Hochpunkte



Team Burkard Meyer



Team ERP

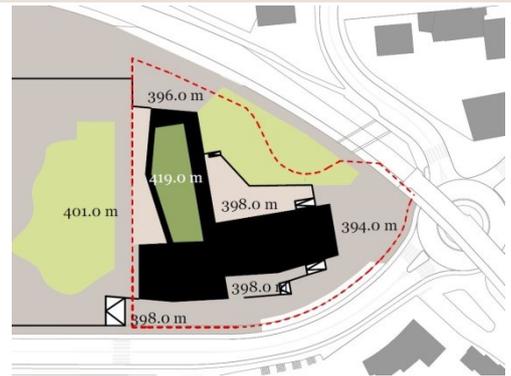
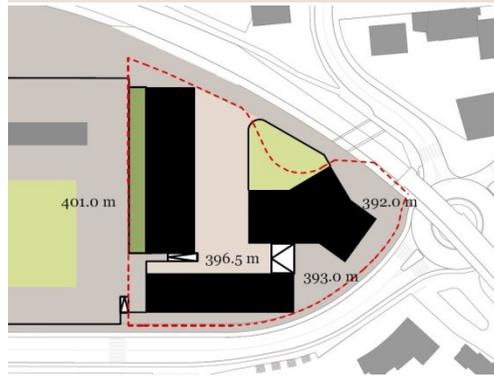


Team Galli Rudolf



Team Zach + Zünd

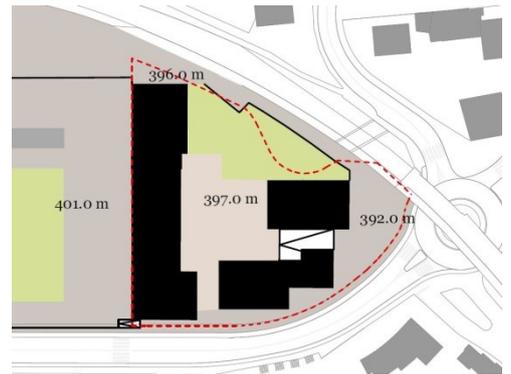
Freiräume



Team Burkard Meyer

Team ERP

- Platz-/Wegeräume
- Hof, Terrasse
- Private Aussenräume
- Park, Grünfläche
- Treppen
- Mauern
- 391.0 m Höhe m.ü.M.



Team Galli Rudolf

Team Zach + Zünd

Nutzungen und Erschliessung Ebene 2. Untergeschoss (389 bis 391 m.ü.M.)



Team Burkard Meyer

Team ERP



Team Galli Rudolf

Team Zach + Zünd

- Tiefgarage
- Veloraum
- Keller/Technischer Raum
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Nutzungen und Erschliessung Ebene Vorstadt (392 bis 394 m.ü.M.)



Team Burkard Meyer



Team ERP

- ◁ Zugang Wohnen
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Verwaltung
- ◀ Zugang Öff. Nutzungen
- Tiefgarage
- Veloraum
- Keller/Technischer Raum
- ↖ Ein-/Ausfahrt Tiefgarage



Team Galli Rudolf



Team Zach + Zünd

Nutzungen und Erschliessung Ebene Zwischengeschoss (396 m.ü.M)



Team Galli Rudolf

- Gewerbe
- Tiefgarage
- Veloraum
- Keller/Technischer Raum
- ↖ Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Nutzungen und Erschliessung Ebene Hof (396.5 bis 399 m.ü.M.)



Team Burkard Meyer



Team ERP



Team Galli Rudolf



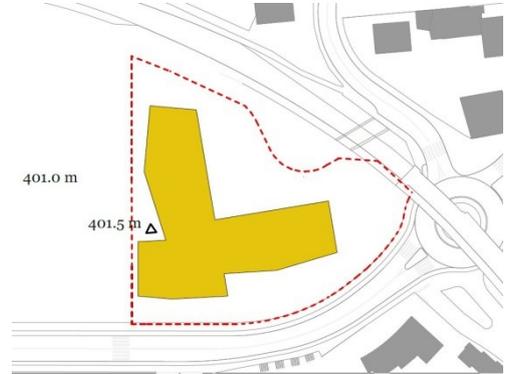
Team Zach + Zünd

- Wohnen
- ◁ Zugang Wohnen
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Verwaltung
- ◀ Zugang Öff. Nutzungen / Tiefgarage
- Veloraum
- Keller/Technischer Raum
- ◀ Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Nutzungen und Erschliessung Ebene Schadenmühleplatz



Team Burkard Meyer



Team ERP



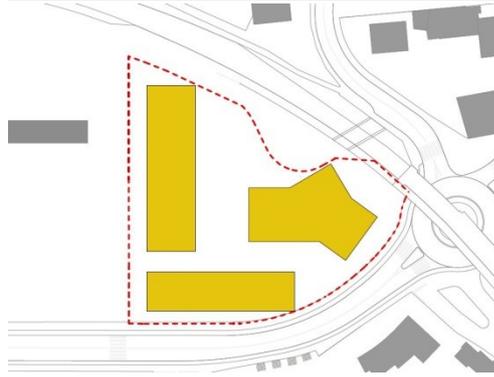
Team Galli Rudolf



Team Zach + Zünd

- Wohnen
- ◁ Zugang Wohnen
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Verwaltung
- ◀ Zugang Öff. Nutzungen

Nutzungen Obergeschoss Variante "Wohnen"



Team Burkard Meyer



Team ERP



Team Galli Rudolf



Team Zach + Zünd

- Wohnen
- ◁ Zugang Wohnen
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Verwaltung

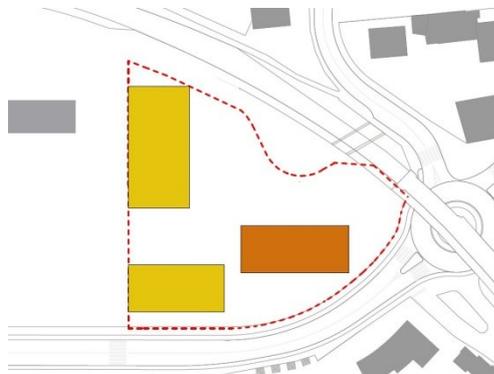
Nutzungen Obergeschoss Variante "Verwaltung"



Team Burkard Meyer



Team ERP



Team Galli Rudolf



Team Zach + Zünd

- Wohnen
- ◁ Zugang Wohnen
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Verwaltung

Kennzahlen

Team Burkard Meyer

Variante A "Wohnen"

AZ	3.1
GF Oberirdisch m2	13'734
GF unterirdisch m2	4'846
GF Total m2	18'580
Anzahl Wohnungen	102
Grundfläche m2	1'897

Variante B "Verwaltung"

AZ	3.0
GF Oberirdisch m2	13'467
GF unterirdisch m2	4'846
GF Total m2	18'313
Anzahl Wohnungen	48
Grundfläche m2	1'897

Team ERP

Variante A "Wohnen"

AZ	3.2
GF Oberirdisch m2	14'264
GF unterirdisch m2	3'591
GF Total m2	17'855
Anzahl Wohnungen	101
Grundfläche m2	2'169

Variante B "Verwaltung"

AZ	3.2
GF Oberirdisch m2	14'264
GF unterirdisch m2	3'591
GF Total m2	17'855
Anzahl Wohnungen	47
Grundfläche m2	2'169

Team Galli Rudolf

Variante A "Wohnen"

AZ	2.6
GF Oberirdisch m2	11'505
GF unterirdisch m2	3'698
GF Total m2	15'203
Anzahl Wohnungen	96
Grundfläche m2	1'598

Variante B "Verwaltung"

AZ	2.9
GF Oberirdisch m2	12'765
GF unterirdisch m2	3'698
GF Total m2	16'463
Anzahl Wohnungen	64
Grundfläche m2	1'598

Team Zach + Zünd

Variante A "Wohnen"

AZ	3.0
GF Oberirdisch m2	13'330
GF unterirdisch m2	5'250
GF Total m2	18'580
Anzahl Wohnungen	109
Grundfläche m2	1'910

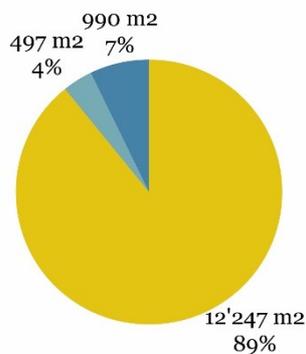
Variante B "Verwaltung"

AZ	3.2
GF Oberirdisch m2	14'155
GF unterirdisch m2	5'250
GF Total m2	19'405
Anzahl Wohnungen	40
Grundfläche m2	1'910

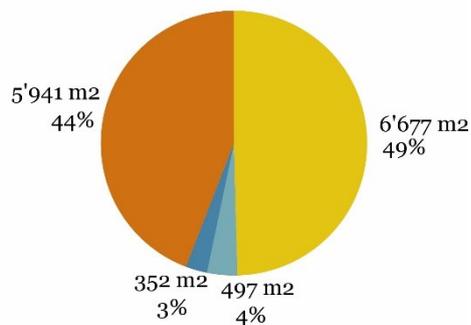
Nutzungsverteilung Gesamtfläche

Team Burkard Meyer

Variante A

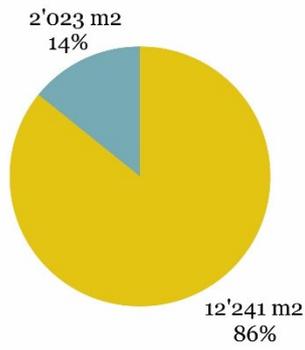


Variante B

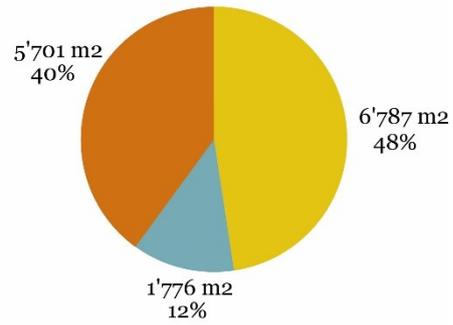


Team ERP

Variante A



Variante B

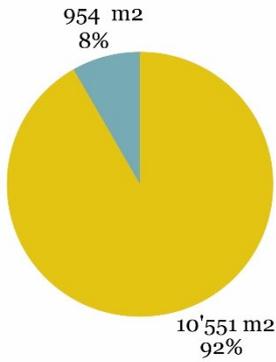


Nutzung

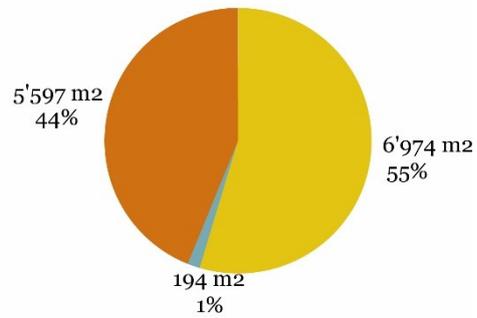
- Wohnen
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Verwaltung

Team Galli Rudolf

Variante A



Variante B

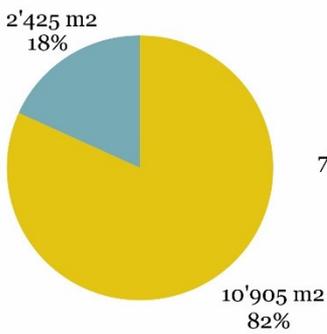


Nutzung

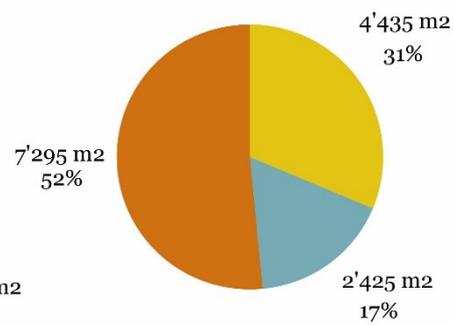
- Wohnen
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Verwaltung

Team Zach + Zünd

Variante A



Variante B



Nutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Verwaltung

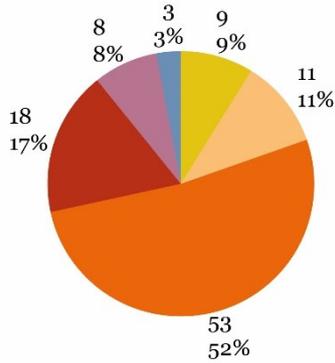
Wohnungsmix

Team Burkard Meyer

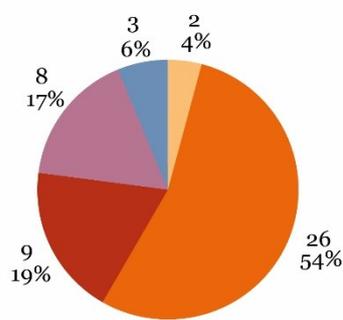
Wohnungsspiegel

- 1-1,5 Zimmer Wohnung
- 2-2,5 Zimmer Wohnung
- 3-3,5 Zimmer Wohnung
- 4-4,5 Zimmer Wohnung
- 5-5,5 Zimmer Wohnung
- Sonstige

Variante A



Variante B

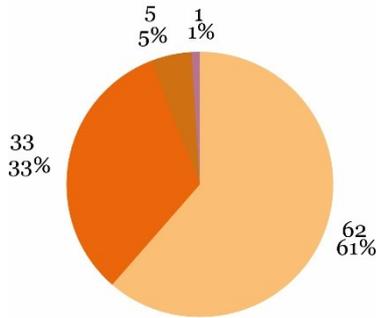


Team ERP

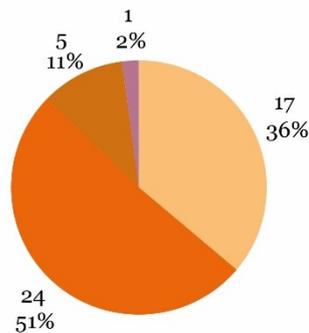
Wohnungsspiegel

- 1-1,5 Zimmer Wohnung
- 2-2,5 Zimmer Wohnung
- 3-3,5 Zimmer Wohnung
- 4-4,5 Zimmer Wohnung
- 5-5,5 Zimmer Wohnung
- Sonstige

Variante A



Variante B

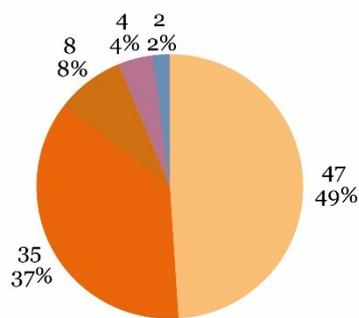


Team Galli Rudolf

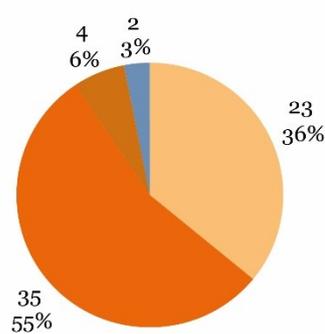
Wohnungsspiegel

- 1-1,5 Zimmer Wohnung
- 2-2,5 Zimmer Wohnung
- 3-3,5 Zimmer Wohnung
- 4-4,5 Zimmer Wohnung
- 5-5,5 Zimmer Wohnung
- Sonstige

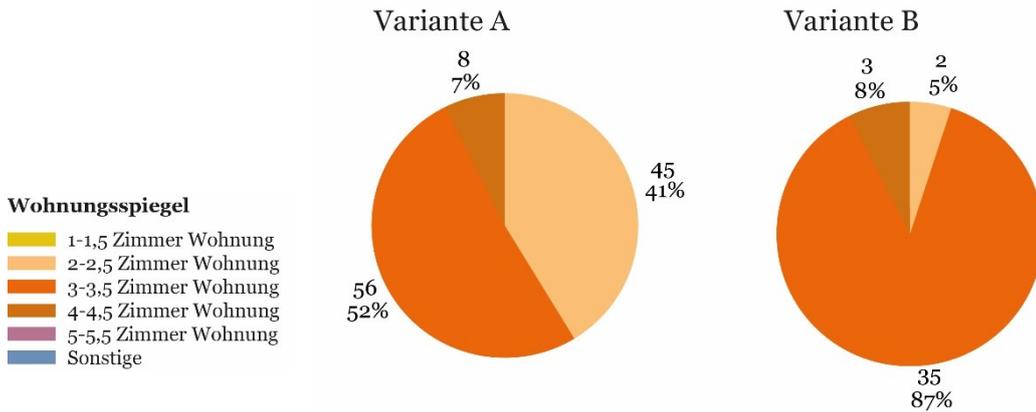
Variante A



Variante B



Team Zach + Zünd



Vergleich Wirtschaftlichkeit

Auf Basis der Geschossfläche der Variante Wohnen wurde ein Vergleich der Wirtschaftlichkeit der Testplanungsbeiträge vorgenommen. Die Geschossfläche GF Wohnen wurde unter Annahme eines Faktors von 75% in HNF umgerechnet, was in der Regel der vermietbaren Fläche entspricht. Dies ermöglicht, vergleichende Kennzahlen zu bilden, beispielsweise die durchschnittliche Wohnungsgrösse.

Als wirtschaftliche Wohnungsgrössen (sogenanntes SOLL) wurden folgende Flächen eingesetzt: 1.5-Zimmer 48 m², 2.5-Zimmer 65 m², 3.5-Zimmer 85 m², 4.5-Zimmer 110 m², 5.5-Zimmer 125 m². Die Abweichung von den wirtschaftlichen Wohnungsgrössen (SOLL) ist unter Berücksichtigung des jeweiligen Wohnungsspiegels in der folgenden Tabelle angegeben.

Team		Burkhard Meyer Architekten AG		ERP Architekten AG		Galli Rudolf Architekten		Zach + Zünd Architekten AG	
GV unterirdisch	m3	16'963	28%	23'209	39%	13'840	26%	16'315	28%
GV oberirdisch	m3	42'812	72%	36'810	61%	40'213	74%	42'250	72%
GV Total	m3	59'775	100%	60'019	100%	54'053	100%	58'565	100%
GF Wohnen	m2	12'247	66%	11'648	65%	10'551	69%	9'770	53%
GF Gewerbe / DL	m2	1'487	8%	1'234	7%	954	6%	3'560	19%
GF Lager	m2	0	0%	671	4%	0	0%	0	0%
GF PP	m2	2'703	15%	3'203	18%	2'338	15%	2'740	15%
GF Nebennutzungen	m2	2'143	12%	1'099	6%	1'360	9%	2'510	14%
GF Total	m2	18'580	100%	17'855	100%	15'203	100%	18'580	100%
GV/GF	m	3.22		3.36		3.56		3.15	
Anzahl Wohnungen	Stk.	99		101		96		104	
m2 HNF / Wohnung IST	m2	92.8		86.5		82.4		70.5	
m2 HNF/ Wohnung SOLL	m2	87.2		74.4		77.8		77.6	
Δ m2 IST-SOLL	m2	6.4%		16.3%		6.0%		-9.2%	
Anzahl PP (inkl. Bes.)	Stk.	71		79		79		80	

Bemerkung: Flächen Team Galli Rudolf ohne Option Aufstockung Hochhaus um 3 Geschosse

Abbildung 34: Vergleich Kennzahlen (Variante Wohnen), Markstein AG

6 Erkenntnisse und Empfehlungen

Die Testplanungsbeiträge der vier Teams zeigen ein grosses Spektrum an Lösungsvorschlägen, aus denen die zentralen Erkenntnisse für die weitere Entwicklung des Areals gezogen werden können. Dies beinhaltet nicht nur die städtebauliche Stellung der Bauten sowie die Hochhausfrage, sondern insbesondere auch das Thema des Freiraums und der Wegeverbindungen für Velo und Fussgänger sowie die Nutzungsverteilung.

Die Erkenntnisse aus der Testplanung sind im Folgenden thematisch festgehalten. Sie basieren auf dem städtebaulichen Vorschlag des Teams Galli Rudolf Architekten, welcher aus Sicht des Gremiums das grösste Potenzial zeigt, einen hochwertigen Beitrag für diesen wichtigen Ort in Baden zu leisten. Die wesentlichen Erkenntnisse aus den weiteren Beiträgen sind in die Empfehlungen integriert.

Gesamtkontext

Das Areal Schadenmühleplatz ist im Gesamtkontext des Meierhofquartiers zu betrachten, insbesondere in Bezug auf die Freiräume sowie die Velo- und Fussgängerverbindungen. Die Auswirkungen des Projekts auf das Quartier und den «Schild» zwischen Gleis und Mellingerstrasse sind aufzuzeigen. Die angrenzenden Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale, insbesondere im Bereich Mellingerstrasse von der Vorstadt bis zum Schadenmühleplatz, sollen bei der Weiterentwicklung des Projekts berücksichtigt werden.

Das Areal Schadenmühleplatz Ost selbst bildet das städtebauliche Scharnier zwischen der Vorstadt und dem Meierhofquartier. Diesbezüglich spielen der Hochpunkt und die Sichtbeziehungen eine wichtige Rolle.

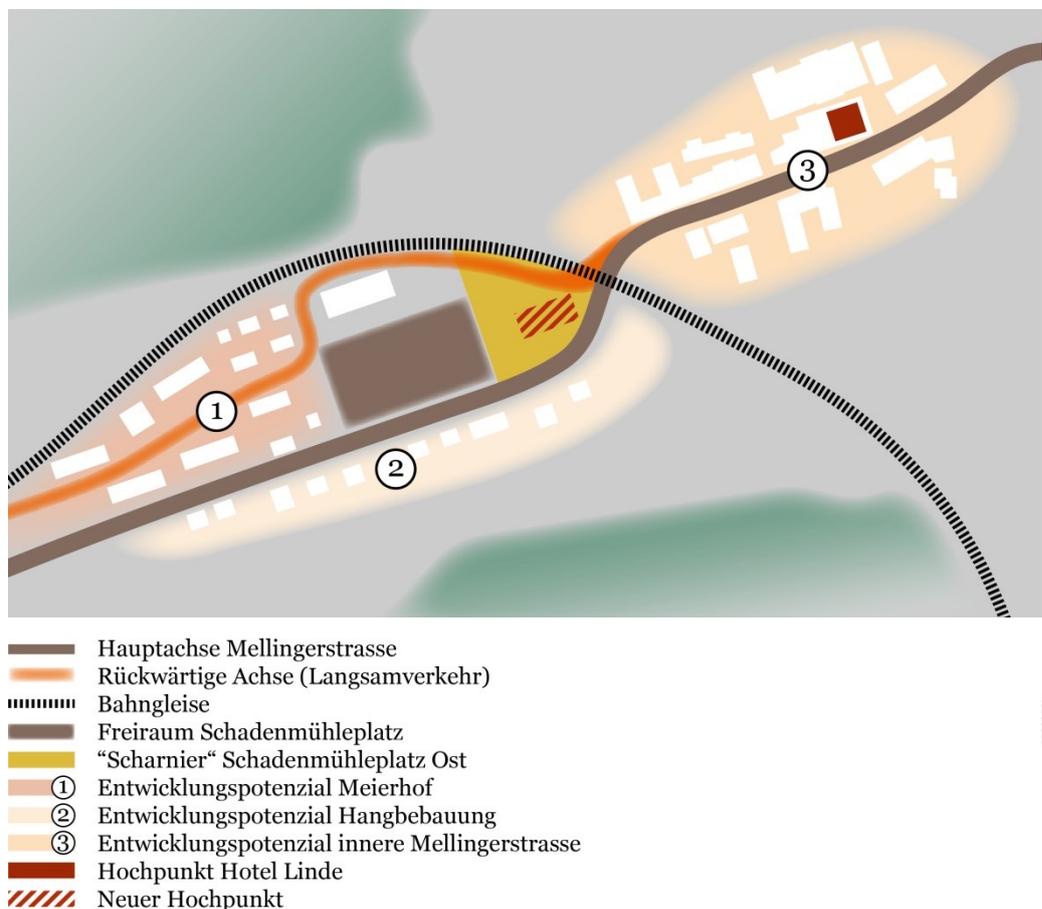


Abbildung 35: Schema Gesamtkontext

Städtebauliches Konzept, Dichte und Hochpunkte

Die Testplanung zeigt, dass ein Konzept mit drei Gebäuden bezüglich der Einbettung in den Quartierkontext sowie der Ensemblewirkung das grösste Potenzial hat. Die städtebauliche Qualität eines Hochpunkts gemäss Hochhauskonzept kann an diesem städtebaulichen «Scharnier» nachgewiesen werden. Ortsbaulich zeigt der Hochpunkt bei einer Lage im östlichen Bereich und einer Ausrichtung Richtung Vorstadt seine beste Wirkung. Das Hochhaus ist als schmaler Baukörper und Auftakt zum Meierhofquartier mit Adressbildung zu einem Vorplatz am Kreisel angedacht. Die Beiträge zeigen, dass eine Höhe von max. ca. 435 m.ü.M. aus städtebaulicher Sicht möglich ist. Die Schattenbildung des Hochhauses ist im Vergleich zur Regelbauweise zu überprüfen.

Grundlage des Konzepts bildet weiterhin eine Höhenstaffelung in einen höheren Bau am Schadenmühleplatz sowie einen tieferen Bau entlang der Mellingerstrasse. Grundsätzlich ist mehr als ein Gebäude mit mehr als 7 Vollgeschossen plus Attikageschoss möglich. Die Blickbeziehung innere Mellingerstrasse – Schadenmühleplatz wird als grosse Qualität betrachtet. Bezüglich der Dichte hat sich gezeigt, dass eine oberirdische Geschossfläche von ca. 13'500 m² städtebaulich verträglich ist.

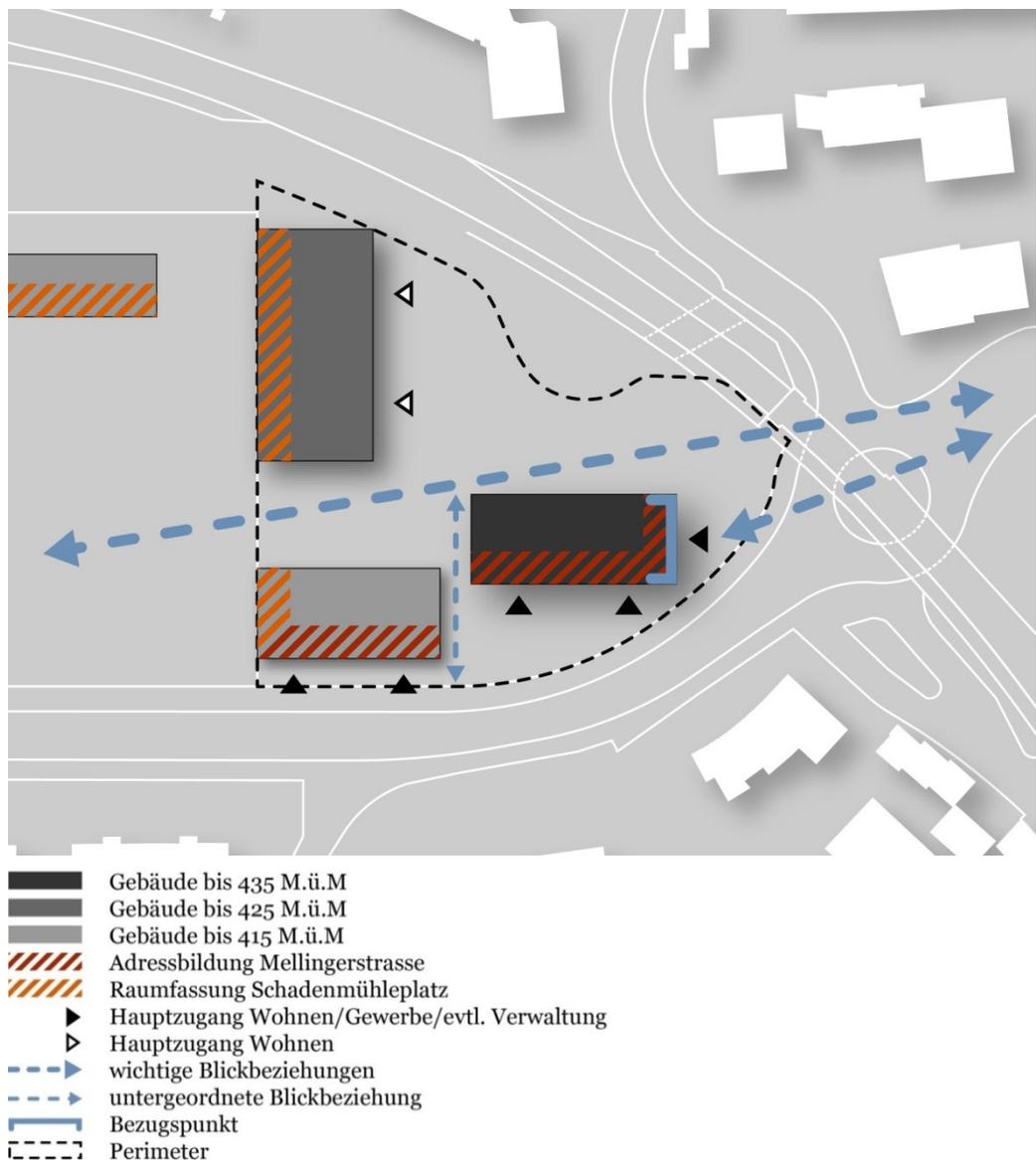


Abbildung 36: Schema städtebauliches Konzept, Dichte und Hochpunkte

Freiräume, Öffentlichkeitsgrade und Nutzungen Erdgeschoss

Die Testplanung hat gezeigt, dass die Topographie sowie die Wegeverbindungen und die entsprechende Adressbildung der Gebäude die beiden zentralen Faktoren bei der Freiraumkonzeption sind.

Aus Sicht des Gremiums ist die Mellingerstrasse als wichtiger urbaner Strassenraum und als Hauptverbindung zu lesen. Entlang der Mellingerstrasse sollte der Öffentlichkeitsgrad am höchsten sein. Über die Ausbildung eines breiten Vorbereichs mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und Eingängen zu den Wohnungen wird dieser Raum akzentuiert. Zum Kreisel hin ist ein platzartiger Auftakt vorzusehen.

Die weiteren Freiräume leiten sich aus den topographischen Gegebenheiten ab. Im rückseitigen Bereich der Gebäude soll ein terrassierter, parkartiger Grünraum vorgesehen werden. Die öffentlichen Wegeverbindungen sind in die Parkgestaltung integriert.

Ziel ist es, gemeinschaftliche Freiräume wie z.B. Spielplätze auf dem Areal zu realisieren. Private Freiräume sollen auf dem Areal nur in Form von Loggien, Balkonen und Dachgärten angeboten werden.

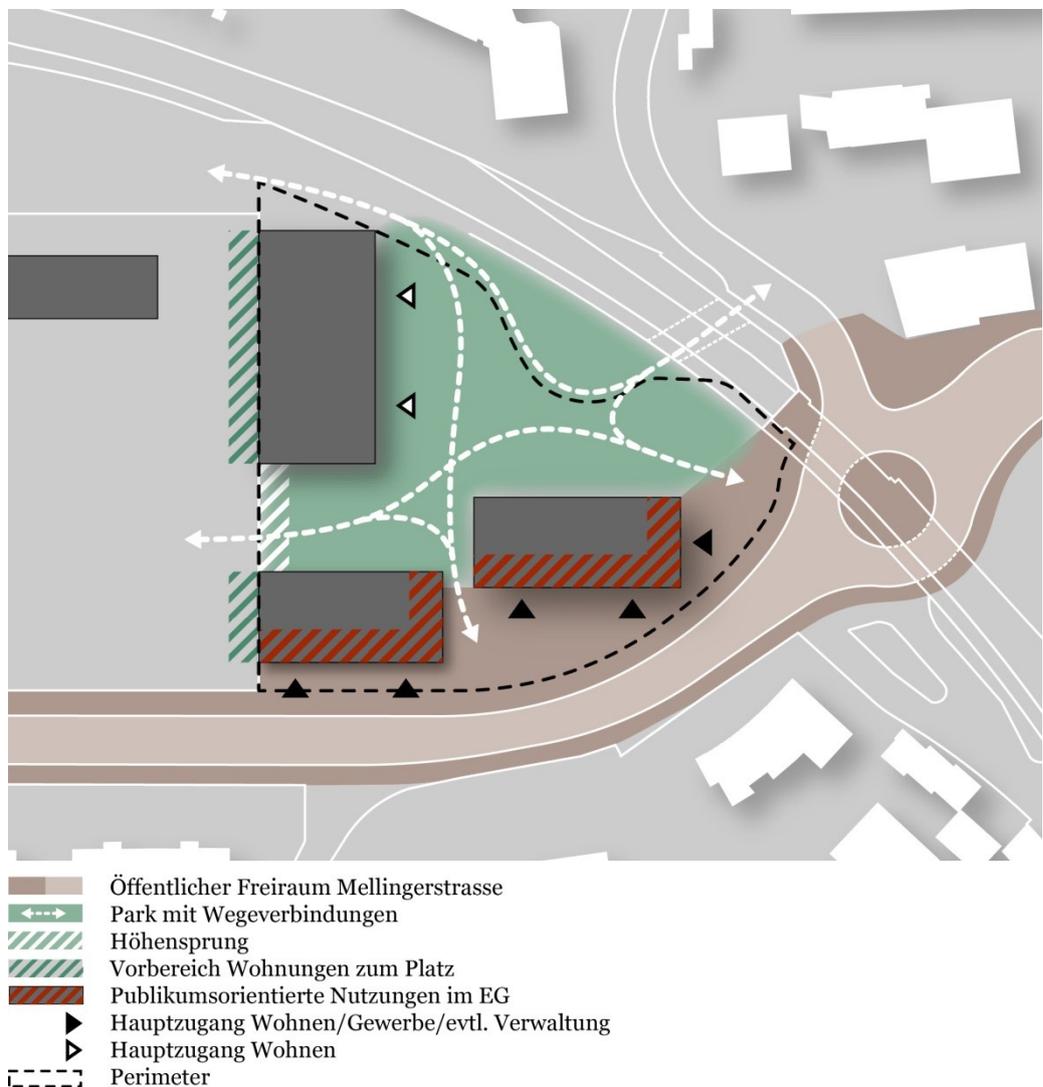


Abbildung 37: Schema Freiräume, Öffentlichkeitsgrade und Nutzungen Erdgeschoss

Wegeverbindungen Fuss- und Veloverkehr

Die Hauptverbindung für Fussgänger soll aus übergeordneter Sicht entlang der Mellingerstrasse erfolgen. Im rückseitigen Bereich sind öffentliche Wegeverbindungen in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Soweit möglich sind diese barrierefrei (< 6% Gefälle) zu gestalten, es sollen keine Wegeverbindungen über Lifte vorgeschlagen werden. Die Wohnzugänge müssen barrierefrei erreichbar sein.

Der rückseitige Veloweg und die bauliche Gestaltung sind im Rahmen des Konzepts Veloschnellrouten (kantonales Projekt OASE - Regionales Gesamtverkehrskonzept Ostargau) weiter zu präzisieren. Eine Veloverbindung über den Edi-Zander-Stich soll im Hinblick auf eine sichere und konfliktfreie Wegführung weiterhin möglich sein. Im Bereich entlang der Mellingerstrasse sind öffentliche Veloparkplätze für Besucher vorzusehen. Der Zugang zur Veloparkierung für die Bewohner ist zentral vom rückseitigen Veloweg oder von der Mellingerstrasse aus anzuordnen. An der Mellingerstrasse sollen öffentliche Veloparkplätze für Besucher angeboten werden.

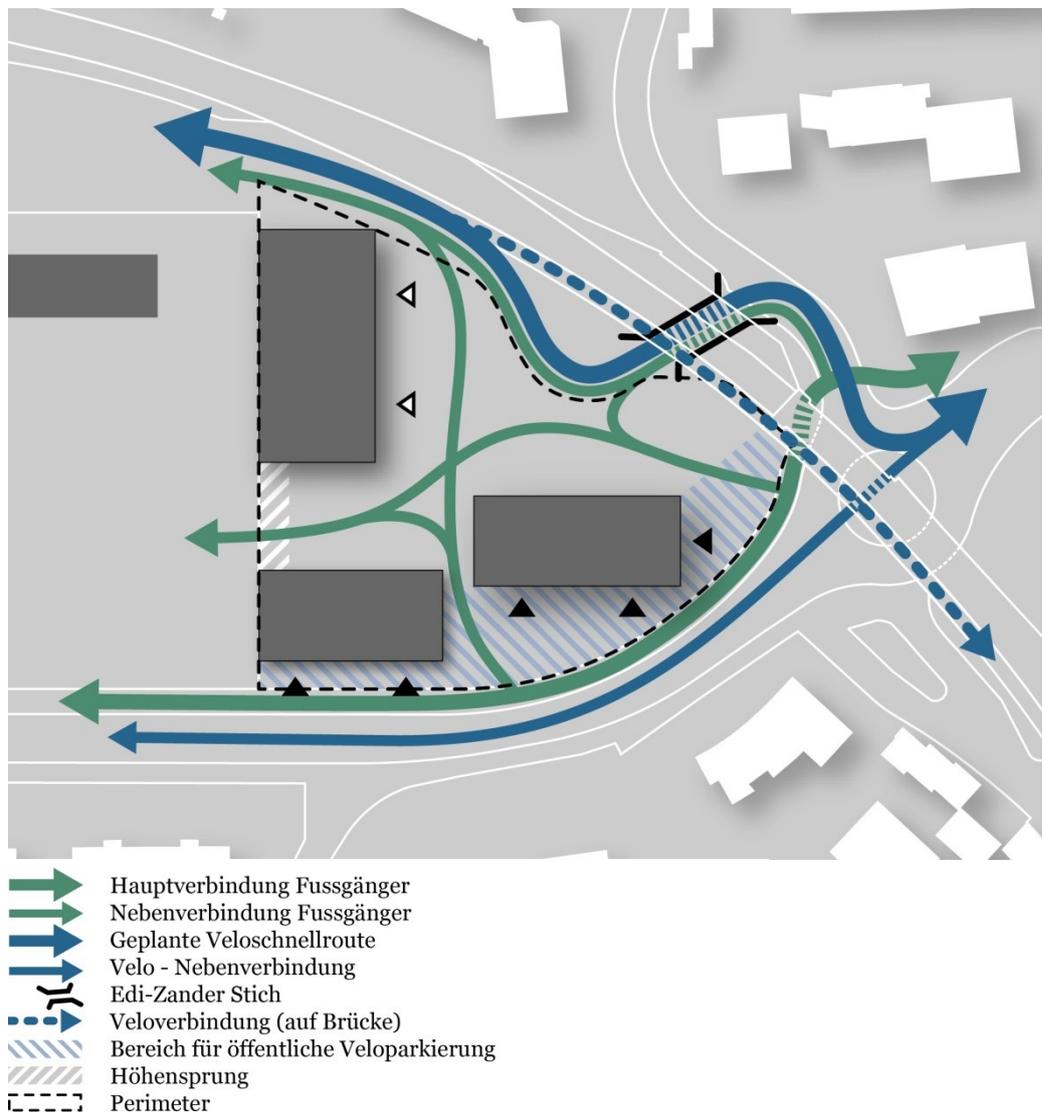


Abbildung 38: Schema Wegeverbindungen Fuss- und Veloverkehr

Erschliessung und Parkierung

Die Einfahrt zur Tiefgarage soll von der Mellingerstrasse erfolgen, mit genügend Distanz zu den Hauseingängen und weiteren Nutzungen. Ein ausreichender Abstand von den beiden Fussgängerübergängen beim Kreisel und beim Schadenmühleplatz ist zu beachten. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage soll rückseitig im Bereich neben dem Werkhof auf Ebene Erdgeschoss erfolgen. Eine Ausfahrt über den Edi-Zander-Stich ist nicht möglich. Die Querung durch Fussgänger und Velos muss bei der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt werden.

Die Tiefgarage soll zweigeschossig dimensioniert werden, der nicht bebaubare Bereich (Dükerbauwerk, Leitungen etc.) ist zu berücksichtigen. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse ist vom Minimalwert für die Anzahl Parkplätze auszugehen. Eine Erweiterbarkeit der Tiefgarage in Richtung Schadenmühleplatz ist zu gewährleisten.

Im Bereich Mellingerstrasse ist eine Haltebucht für die Anlieferung des Gewerbes vorzusehen. Die Besucherparkplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen.

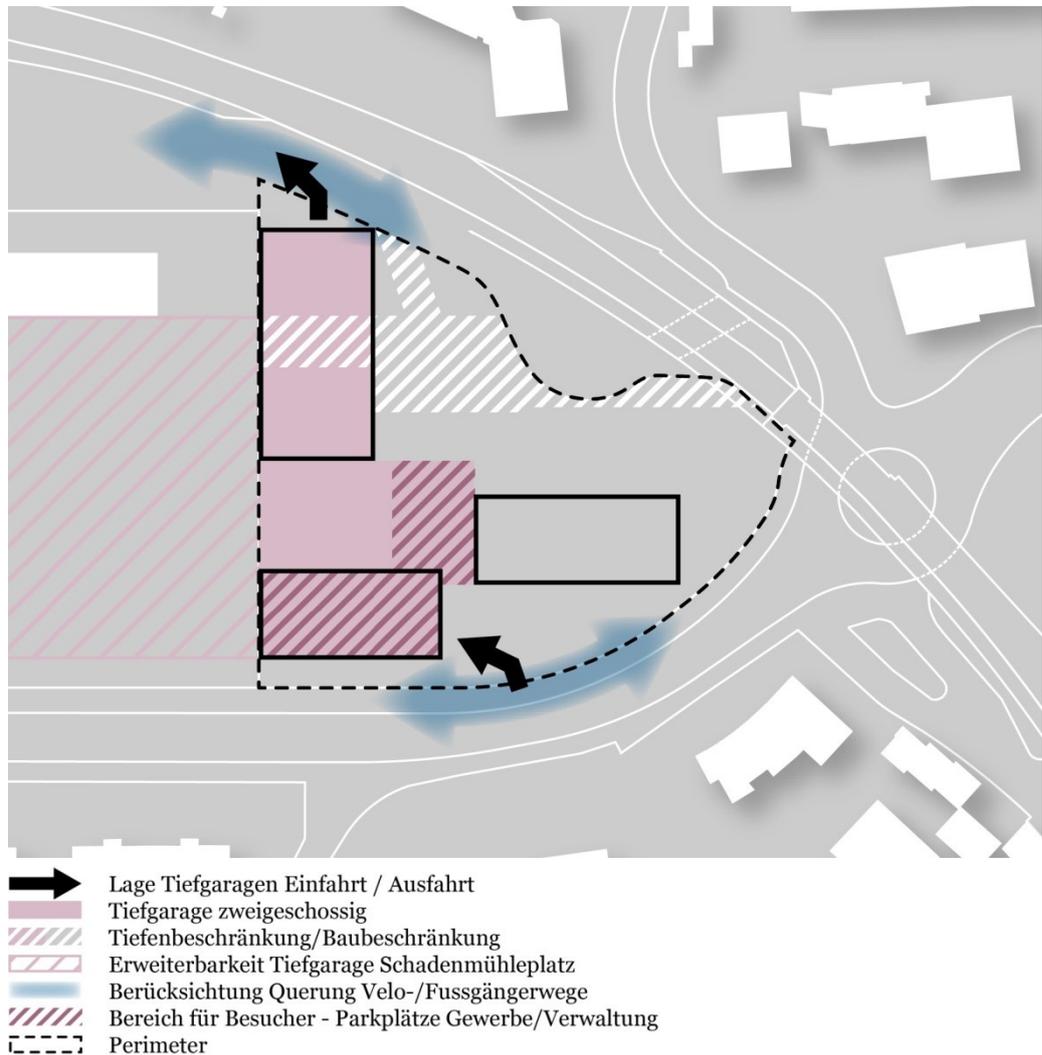


Abbildung 39: Schema Erschliessung und Parkierung

Nutzungen, Verwaltung und Aufteilung Grundeigentümer

Wie die Beiträge aufgezeigt haben, können beide Varianten «Schwerpunkt Wohnen» und «Schwerpunkt Verwaltung und Wohnen» grundsätzlich in den selben Volumina weiterverfolgt werden. Das Richtprojekt sowie der anschliessende Gestaltungsplan sollen auf Basis der Flächenangaben der Testplanung beide Nutzungsvarianten ermöglichen.

Das Verwaltungsgebäude ist im Hochhaus vorzusehen und soll sich durch eine gute Auffindbarkeit des Eingangs und eine klare Adressbildung auszeichnen.

Der Anteil von Renold Immobilien AG ist nach Möglichkeit in einem separaten Gebäude anzuordnen, jedoch nicht im Hochhaus. Die Aufteilung nach Grundeigentümern bei den weiteren Flächen wird erst in einer späteren Phase festgelegt.

Das Konzept soll sich durch einen Fokus auf Kleinwohnungen auszeichnen. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sollen bei der Variante «Schwerpunkt Wohnen» nur einen kleinen Teil der Geschossfläche einnehmen.

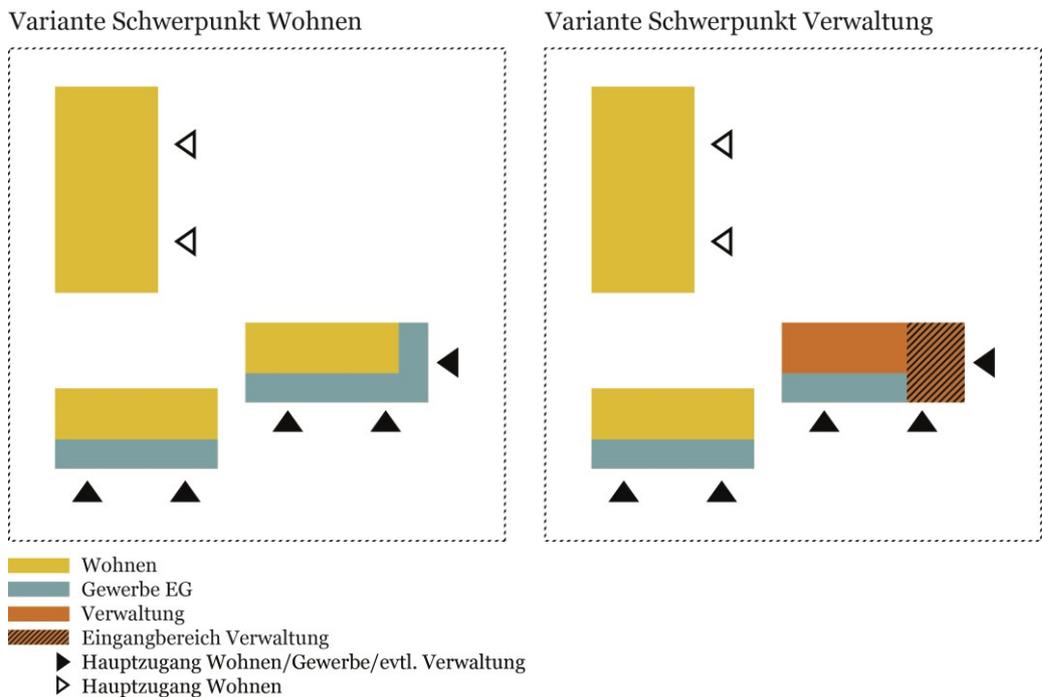


Abbildung 40: Schema Nutzungsaufteilung Variante "Wohnen" / Variante "Verwaltung"

Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit

Aus Sicht kommerzieller Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf) befindet sich der Standort an peripherer Lage, mit wenig Publikumsverkehr und für den Anlieferungsverkehr schlecht erschlossen. Die Topografie erschwert ebenerdige Gewerbenutzungen über grössere zusammenhängende Flächen mit gleichzeitigem Bezug zur Strasse. Aus diesen beiden Gründen soll der Fokus auf Wohnnutzungen liegen und Gewerbenutzungen primär dort angeordnet werden, wo kein Wohnen möglich ist. Als mögliche Mieter beim Gewerbe sind Büro- und Fachgeschäfte vorstellbar. Das Potenzial für Gastronomie und Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf ist zu prüfen, wird jedoch als eher gering eingeschätzt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und geprägt durch die verschiedenen Verkehrsträger ist der Standort aus Sicht der Vermietbarkeit insbesondere für Kleinwohnungen für Einzelpersonen und Paarhaushalte im mittleren Preissegment geeignet.

Konzeption Schadenmühleplatz

Die Testplanung zeigt, dass mit einer Entwicklung des Areals Schadenmühleplatz Ost der Schadenmühleplatz aus übergeordneter Sicht ebenfalls eine neue Bedeutung erhält und veränderte Ansprüche erfüllen muss.

In Anbetracht des raumplanerischen Auftrags, die Siedlung qualitativ hochwertig nach innen zu entwickeln, kommt den bestehenden Freiräumen eine besondere Bedeutung zu. Durch ein auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmtes Nutzungsangebot tragen bestehende und neue Freiräume mit entsprechender Aufenthaltsqualität zum Erhalt der Lebensqualität in der Stadt Baden bei. Sie leisten damit sowohl einen Beitrag an ein freiraumtypologisch vielseitiges Gesamtsystem als auch im Gefüge des einzelnen Stadtteils.

Im Grundsatz soll der Schadenmühleplatz als grosszügig dimensionierter, nicht bebauter Raum erhalten und weiterentwickelt werden. Über diesen Freiraum wird der Stadtteil Meierhof mit der Innenstadt verbunden. Obschon der Schadenmühleplatz heute primär als Parkplatz in Erscheinung tritt und am Rand des Meierhofs gelegen ist, dient er zusammen mit der Schulanlage Meierhof bereits heute als Begegnungsraum in diesem Stadtteil. Der Platz ist Standort für den Zirkus und Ausgangspunkt für Carreissen und hat damit zeitweise eine übergeordnete regionale Funktion. Auch in Zukunft soll der Schadenmühleplatz als grosszügige freie Fläche für verschiedene temporäre Nutzungen zur Verfügung stehen. Er soll nutzungs offen gestaltet werden und wo möglich in den Randbereichen eine gute Aufenthaltsqualität anbieten.

Der Standort des Werkhofs bleibt mittel- bis längerfristig erhalten. Die Umlagerung der zu ersetzenden Flächen des Werkhofs auf das Areal des Schadenmühleplatzes muss die beschriebenen Platzfunktionen berücksichtigen.

Die Überbauung Schadenmühleplatz Ost ist auf Basis des heutigen Schadenmühleplatzes weiterzuentwickeln. Es kann direkt an die Parzellengrenze des Schadenmühleplatzes gebaut werden, sofern die Erschliessung gelöst ist und keine Flächen des Platzes beansprucht werden. Es soll ein Vorschlag für den Übergang vom Areal zum Schadenmühleplatz formuliert werden (z.B. temporäre Begrünung, Platzieren einzelner Bäume). Eine (spätere) Erweiterung der Tiefgarage unter dem Schadenmühleplatz mit direktem Anschluss soll grundsätzlich möglich sein.

7 Fazit und nächste Schritte

7.1 Gesamtfazit

Die hochwertigen Beiträge der Testplanung Schadenmühleplatz Ost zeigen auf, dass gegenüber der Regelbauweise eine insgesamt höhere städtebauliche Qualität sowie Freiraumqualität erreicht werden kann. Die Grundlage dafür bildete der Entscheid der Grundeigentümer, eine gemeinsame parzellenübergreifende Planung zu initiieren. Als zentrale Erkenntnis lassen sich aus der Testplanung ableiten, dass die Arealentwicklung im Quartierkontext betrachtet werden muss. Nur so lassen sich an diesem städtebaulichen Scharnier die Fragen bezüglich Dichte, Höhenentwicklung, Wegeverbindungen und Freiräumen erfolgreich lösen.

7.2 Weitere Schritte



Abbildung 41: Impression Schlussworkshop vom 5. Juni 2018, Diskussion Begleitgremium

Im Anschluss an die Testplanung soll bis Ende 2018 ein Richtprojekt als Grundlage für den geplanten Gestaltungsplan erstellt werden. Die Basis für das Richtprojekt bildet der städtebauliche Vorschlag des Teams Galli Rudolf Architekten, weshalb dieses Team mit der Bearbeitung beauftragt werden soll. Im Richtprojekt sind die Empfehlungen des Begleitgremiums aus dem Kapitel 6 zu berücksichtigen.

Das Begleitgremium begleitet die Erstellung des Richtprojekts. Inhalte des Richtprojekts bilden die Weiterentwicklung und Präzisierung der Themen Städtebau, Freiraum, Erschliessung, Nutzung, Lärm und Schatten.

7.3 Notwendige Abklärungen

Abstimmung mit Kantonsprojekt Mellingerstrasse	Das Projekt Schadenmühleplatz Ost steht in enger Abhängigkeit zum Kantonsprojekt, dessen Umsetzung ab 2020 geplant ist. Um eine koordinierte Entwicklung zu ermöglichen, ist eine Abstimmung bis spätestens Ende 2018 nötig.
Verwaltungsnutzung	Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan müssen die Option einer Verwaltungsnutzung offen lassen. Die Stadt Baden stellt die Koordination mit der Arealentwicklung und den Grundeigentümern sicher. Die Entwicklung durch die anderen Grundeigentümer soll durch den Standortentscheid der Stadt Baden nicht verzögert werden.
Konzeption Schadenmühleplatz	Der Schadenmühleplatz hat eine zentrale Rolle in der zukünftigen Entwicklung des Areals und des Meierhofquartiers. Der Prozess und mögliche Finanzierungsformen für eine Umgestaltung sind zu definieren.
Hochhaus	Die Projektierung des Hochhauses soll auf Basis des heute schon definierten Hochhausperimeters weiterverfolgt werden. Der Schattenwurf ist im Vergleich zur Regelbauweise zu prüfen.
Lärm	Auf Basis des Richtprojekts wird eine lärmtechnische Prüfung vorgenommen.
Leitungsführung und Tiefbau	Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts und Gestaltungsplans sind die Rahmenbedingungen seitens Tiefbau bezüglich Leitungsführung zu berücksichtigen.
Abstimmung mit SBB	Die SBB ist bezüglich der Präzisierung des Gleisabstands sowie der weiteren Entwicklungsabsichten in die Planung einzubeziehen.
Landumlegung	Eine Landumlegung wird erst auf Basis des Gestaltungsplans initiiert.
Energieeffizienz und nachhaltige Energien	Im Rahmen der weiteren Bearbeitung ist dem Thema der Energieeffizienz erhöhte Beachtung zu schenken. Zudem ist die Abdeckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien, beispielsweise durch ein Kleinwasserkraftwerk auf dem Areal, zu überprüfen.
Massgebendes Terrain	Im Rahmen des Richtprojekts ist das massgebliche Terrain zu bestimmen.
Werkhof/Heizzentrale	Die Bedürfnisse des Werkhofs sind bei der weiteren Planung zu konkretisieren und zu berücksichtigen.
Veloschnellroute	Die Abstimmung mit dem Projekt OASE ist zu gewährleisten.

8 Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht wurde durch die Mitglieder des Begleitgremiums an der Sitzung vom 03.07.2017 beraten, anschliessend bereinigt und auf dem Korrespondenzweg verabschiedet.

Für das Begleitgremium:

Baden, 23. Juli 2018

Fachmitglieder

Jarl Olesen

Meritxell Vaquer

Margrit Althammer

Guido Hager

Sachmitglieder

Manfred Schätti

Dario Zottele

Adrian Renold

Claudio Arnold

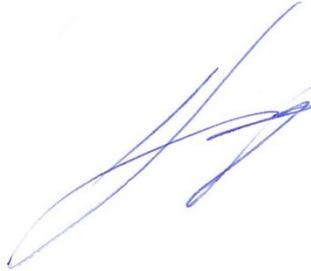
Bernhard Schmocker



Roland Meier



Christoph Schoop



metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

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

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