

Die Neubauten auf dem Brisgi-Areal sollen Heimat für 500 Personen werden

Rund 500 Personen sollen ab 2028 in den 220 neuen Wohnungen im Brisgi leben. Eine Voraussetzung ist jedoch, dass das im Juni 2024 eingereichte Baugesuch der Wohnbaustiftung Baden, der Logis Suisse AG und der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft in den nächsten Monaten bewilligt und die Bauarbeiten 2025/26 beginnen können.

2012 gründete die Stadt Baden die Wohnbaustiftung Baden und rüstete sie mit einem Kapital von 10 Millionen Franken aus. Der Auftrag: das wenige vorhandene Bauland optimal zu nutzen und unter anderem im Brisgi neuen Wohnraum bereit zu stellen. Frühere ähnliche Versuche waren im Sand verlaufen (siehe «History» Seite 27). «Das Brisgi-Areal ist unser erstes Projekt», sagt Stiftungsrätin Sabina Hubacher. Zusammen mit der Stadt Baden lancierte die Wohnbaustiftung Baden einen Architekturwettbewerb. Diesen gewannen 2016 die Architekturbüros Meier Leder Baden sowie Müller Sigrist Zürich. Als Partnerinnen für die weitere Planung und künftige Realisierung konnte die Wohnbaustiftung Baden die Logis Suisse AG und die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft gewinnen. Die Anlage bietet rund 220 Wohnungen mit 1 bis 6,5 Zimmern. Ergänzend sind Wohnateliers von 1,5 bis 3,5 Zimmern und Gewerberäume geplant.

Vorgesehen sind drei einander ähnliche Häusergruppen bestehend aus je drei Mehrfamilienhäusern, die zusammen einen U-förmigen Hof bilden. Darin können 500 Personen, davon bis zu 200 Kinder und Jugendliche, wohnen. Jede der

drei Bauträgerinnen wird eine dieser Häusergruppen realisieren. Die östliche Gebäudegruppe wird der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, die mittlere Häusergruppe der Wohnbaustiftung Baden und die westliche Häusergruppe der Logis Suisse AG gehören. Diese hat zudem die beiden an ihr Areal anschliessenden Punkthäuser gekauft. «Uns ist bewusst, dass die Liegenschaft ein gewisses Alter aufweist», teilt Rebekka Studer, Assistentin der Geschäftsleitung, mit. Die Logis Suisse AG werde demnächst Massnahmen ergreifen, um den Sanierungsbedarf und ein allfälliges Vorgehen zu prüfen. Das Hochhaus gehört rund 100 Stockwerkeigentümern.

Drei Bauträgerinnen ziehen an einem Strick

Jede der drei Bauträgerinnen wird zwischen 35 und 40 Millionen Franken investieren. «Die Beträge basieren auf Kostenvoranschlägen mit einer Toleranz von plus minus 10%», sagt Hubacher. Erst die weitere Planung und die Auftragsausschreibungen werden präzisere Preise ergeben. In den prognostizierten Zahlen enthalten sind auch die gemeinsam zu erstellenden Objekte wie die Tiefgarage, der Quartierplatz und der Spielplatz. Die drei Unternehmen erwerben das Land im →

Foto: Baden aktuell





Die neue Überbauung im Brisgi. Brisgi – ursprünglich das jenische Wort für Bruder, Schwester – soll dem Namen alle Ehre machen als Ort für Begegnung und Zusammensein, an dem sich nachbarschaftliche Kontakte pflegen lassen und das Quartier willkommen ist. Visualisierung: indievisual AG, Zürich

Baurecht von der Stadt Baden. Der Bau-rechtszins wird unter anderem aufgrund des Landpreises berechnet. Diesen hat die Stadt Baden auf zirka 400 Franken pro Quadratmeter festgelegt. «Sie will damit kostengünstiges Wohnen unterstützen, so wie die Stadt Baden dies in ihrer Wohnbaustrategie 2010 festgelegt hat», sagt Hubacher. Das Baurecht ist auf 60 Jahre festgelegt.

Die neuen Häuser werden weitgehend aus Holz gebaut. «Die Untergeschosse und die Aussteifungen zum Erdbebenschutz sind aus Beton vorgesehen», sagt Roger Casagrande vom Architekturbüro Meier Leder. Dasselbe sei, aus Lärmschutzgründen, für die Wände zwischen den Wohnungen geplant. Für den Brandschutz gelten dieselben Vorschriften wie bei Gebäuden mit Betonmauern. Allerdings

müssen die Elemente anders dimensioniert werden, um die vorgeschriebenen Brandschutzwerte zu erreichen.

Die Anlage ist mehrheitlich hindernisfrei geplant. Bei einigen Gartenwegen können die Vorgaben für Rollstuhlfahrende jedoch nicht eingehalten werden. «Es wird Wege mit einem Gefälle von mehr als 6% geben», sagt Casagrande. Die Ursache dafür liegt in der Topographie. Obwohl als grosse Ebene wahrgenommen, fällt das Areal zur Limmat hin mehrere Meter ab.

Knappes Angebot an Parkplätzen

Dass das neue Brisgi-Areal die aktuellen Ökologievorgaben erfüllt, ist für die Bauherren selbstverständlich. «Es wird das Gold-Zertifikat des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz angestrebt», präzisiert Hubacher. Auf den Dächern sind



Das Brisgi befindet sich zwischen der Limmat und der Bahnlinie, gegenüber von Nussbaumen. Foto: Julian Graf

Photovoltaikanlagen geplant. «Es hat Platz für fast 1500 Quadratmeter Solarpanels», sagt Roger Casagrande. «Zum Heizen werden die Häuser an das Fernwärmenetz der Regionalwerke Baden angeschlossen.» Das Netz, dessen Heizzentrale im Schulhaus Kappelerhof steht, wird ausgebaut. Bereits laufen Vorbereitungsarbeiten für die künftigen Leitungen ins neue Quartier. «Im Brisgi ist eine weitere Energiezentrale mit Grundwassernutzung geplant», ergänzt Casagrande.

Im gemeinsamen Parkhaus werden fast 200 Parkplätze angeboten. Davon ist ein Teil für die Stockwerkeigentümer des Hochhauses und der beiden Punkthäuser reserviert. «Bei den Neubauten resultiert somit etwa ein halber Parkplatz pro Wohnung», sagt Hubacher. Dafür gehören zu jedem Haus genügend Veloabstellplätze.

Auf der Bruggerstrasse, der Hauptverkehrsader des Kappelerhofes, verkehren die Linien 1 und 4 der Regionalen Verkehrsbetriebe Baden-Wettingen (RVBW). Sie fahren tagsüber alle 7 bis 8 Minuten zum Bahnhof Baden, die Fahrzeit liegt bei 8 bis 10 Minuten. In einem Haus der Wohnbaugenossenschaft Baden wird ein öffentlicher Lift eingerichtet, um die Höhendifferenz zu überwinden.

Das neue Brisgi-Areal soll leben

«Wir wollen die künftigen Mieter in den Betrieb der Anlagen einbeziehen», sagt Hubacher. Wie das genau geschehen soll, ist noch offen. «Den Prozess für das Nutzungs- und Betriebskonzept werden wir nun starten.» Sie kann sich vorstellen, dass der Quartiersverein und die Fachstellen der Stadt eingebunden werden. In einem Haus, das der Wohnbaustiftung Baden →



- 1 Tiefgaragenzufahrt. 2 Verbindungen für den Fussverkehr (orange), hindernisfreie Verbindung (violett).
 3 Verbindungen für den Veloverkehr. 4 Veloabstellplätze. 5 Auto-/Motorrad-Parkplätze bestehend.
 6 Ersatz-Parkplätze bestehende Mehrfamilienhäuser. 7 Parkplätze für Besucher:innen.
 8 Kehrortsammelstellen. Plan: ZVG

gehören wird, soll eine Kindertagesstätte (Kita) eingerichtet werden. «Vorgesehen sind zwei Gruppen», sagt Hubacher. Der Quartierplatz beim Hochhaus wird aufgewertet, und westlich davon ist ein Spielplatz geplant. Die Schulanlage Kappelerhof befindet sich etwa 300m vom Brisgi entfernt. Der Schulraum ist jedoch beschränkt. Wie die zu erwartenden Jugendlichen dort unterrichtet werden können, ist noch offen. An der Informationsveranstaltung im Frühjahr führte Stadtammann Markus Schneider aus, dass die Stadt das Thema im Auge habe.

Ein steiler Weg zur Limmat

Vom Zürichsee bis Baden reicht der Agglopark Limmat, mit dem die Limmat für die Bevölkerung besser erlebbar werden

soll. Ein Kernelement dieses Parks sind Rad- und Fusswege beidseits des Ufers. In diesem Sommer wurde die Promenade zwischen der Altstadt und den Bädern entsprechend umgestaltet (Baden aktuell April/Mai 2024). Mit dem Mätteliweg gibt es eine Fortsetzung bis zum Kraftwerk Kappelerhof. Von dort führt ein Fussweg bis auf die Höhe des Brisgis, welches aber nur über einen sehr steilen Pfad erreichbar ist, denn es liegt rund 10 Meter höher als die Limmat. Schon an der Informationsveranstaltung im Frühjahr hatten sich mehrere Gäste für einen besseren Zugang zum Flussufer stark gemacht. Mit dem Hinweis, es handle sich um Wald, in dem nicht gebaut werden dürfe, räumte Stadtammann Markus Schneider einer Realisierung dieser Idee wenig Chancen ein. (Dieter Minder)

Das neue Brisgi-Areal

Wohnbaustiftung Baden

wohnbaustiftung-baden.ch

Gründung:

2012

Zweck:

Schaffen von qualitativ gutem, preisgünstigem Wohnraum in Baden, insbesondere für Familien mit Kindern.

Stiftungsrat:
 Markus Schneider,
 Stadtammann, Baden,
 Präsident

Philippe Ramseier,
 Stadtrat, Baden

Sabina Hubacher,
 Zürich

Daniela Dreizler, Baden

Markus Zimmermann,
 Zürich

Beatrice Ducrocq Maag,
 Ennetbaden

Matthias Grob,
 Remetschwil

Adrian Rehmann,
 Ennetbaden

Pascal Roth,
 Ennetbaden

Kapital:
10 Millionen Franken

Graphis Bau und Wohngenossenschaft

graphis.ch

Gründung:

1945

in Bern

Zweck:

Schaffen von gutem Wohnraum zu angemessenem Mietzins. 1949 realisiert sie eine Siedlung in Brugg und wird damit erstmals in der Region tätig.

Logis Suisse AG

logis.ch

Gründung:

1973

in Zürich

Zweck:

Förderung von preisgünstigem Wohnraum, verhindern der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt. Sie ist in mehreren Kantonen tätig.

Fakten Brisgi-Areal

Wohngebäude 3 Cluster mit jeweils 3 Gebäuden	9
Neue Wohnungen in den Neubauten (ca.)	220
Neue Bewohner:innen davon Kinder/Jugendliche (ca.)	500 150-200
Neue Gewerberäume	4
Investitionsvolumen der 3 Bauherren (ca.)	100-120 Millionen CHF
Dachfläche für Photovoltaik	1500 m²
Veloabstellplätze (ca.) davon mind. 10% für Cargo- oder Spezialvelos	700
Einstellplätze in der Tiefgarage für Bestandesbauten	110 +86
Kindertagesstätten (Kita)	1