



Neubau Schlosserei – Oberstadtstrasse 1 Baden

Information Nachbarn (16 h) am 14.12.2021 (Presse mit Sperrfrist um 0915 h)

Béatrice Ducrocq, Pascal Roth, Adrian Rehmann Wohnbaustiftung (Markus Schneider lässt sich entschuldigen), Bauträgerin

Ablauf Nachbarschaftsinfo Nachmittag

❖ Absichten und Ziele Wohnbaustiftung:

- > Vorstellen & Ziele Wohnbaustiftung – Adrian Rehmann

❖ Wohnbaustiftung ist gemeinnützig – was heisst das?

- > Vermietung und Mietberechnung nach Kostenmiete = Kosten deckend
- > Massvolle Verzinsung Stiftungskapital
- > Verwenden Zinsen & allfälliger Gewinne für Wachstum Wohnangebote

❖ Architektur DH & L Architektinnen, Zürich:

- > Erläuterungen zum Projekt – durch Lilian Demuth
- > Qualitative Beurteilung, Zertifizierung SNBS GOLD, Fragenbeantwortung (SNBS nachhaltig bezüglich Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt)

Die Wohnbaustiftung

Begrüssung, Absichten & Ziele

Markus Schneider, Stadtkammann Baden & Präsident Stiftungsrat

- ❖ Entstanden aus der städtischen Wohnbaustrategie 2010:
 - > Engagement für ein differenziertes Wohnangebot
 - > Auftrag für Vielfalt, Durchmischung für ganze Bevölkerung
- ❖ Gründung: 2012
- ❖ Eigenkapital: 10 Mio. Franken
- ❖ Stiftungsrat: Fachleute aus Bereichen Architektur, Immobilien, Finanzen und Recht (Sabina Hubacher, Markus Zimmermann, Pascal Roth, Markus Schneider, Philippe Ramseier, Mia Vorburger, Béatrice Ducrocq, Adrian Rehmann, Lucia Vettori)
- ❖ www.wohnbaustiftung-baden.ch

Grundsätze Wohnbaustiftung Baden

Stiftungszweck, Ziele, Vermietung und Mietberechnung

Markus Schneider, Stadtammann Baden & Präsident Stiftungsrat

❖ Stiftungszweck:

- > Schaffen von qualitativ hochwertigem Wohnraum
- > Erhalten preisgünstige Mietzinsen, insbesondere für Familien (kein Verkauf)

❖ Stiftungsziele:

- > Generationenübergreifendes Zusammenleben
- > für Menschen aller Altersgruppen
- > Ermöglichen unterschiedlicher Wohnformen
(Einzelpersonen, Paare, Familien, Wohngemeinschaften)
- > Fördern des Quartierlebens
(Gemeinschaftsraum, Treffpunkte, Arbeiten, Quartierinfrastruktur)

❖ Nicht gewinnorientiert – kein sozialer Wohnungsbau:

- > Vermietung und Mietberechnung nach Kostenmiete
- > bedeutet massvolle Verzinsung Stiftungskapital
- > Verwenden Zinsen & allfälliger Gewinne für Wachstum Wohnangebote

Situation Oberstadt & Beteiligte

Adrian Rehmann, Mitglied Stiftungsrat & GL

WOHN
BAU
STIFTUNG
BADEN

Bauko Schlosserei:

- Pascal Roth, Immobilienreuhänder
- Sabina Hubacher, Architektin
- Adrian Rehmann, Immobilienreuhänder

Legende:

- **ROT: Neubau Schlosserei**
- GRAU: heutige Fabrik
- GRAU: Nachbargebäude



Abstände und Baugesetze eingehalten

Bauen im Hinterhof hat viele beteiligte Nachbarinnen und Nachbarn

- ❖ Parzelle 1983 (Oberstadtstrasse 1)
Baurecht Demuth ehemals Schlosserei
- ❖ Parzelle 810 (Mellingerstrasse 1)
Avadis Anlagestiftung (ex Neustadthof Invest AG)
- ❖ Parzelle 802 (Zürcherstrasse 6)
Herr Dr. Werner Burger
- ❖ Parzelle 804 (Zürcherstrasse 10)
Familie Dürr
- ❖ Parzelle 809 (Oberstadtstrasse 5)
Familie Göbelbecker
- ❖ Parzelle 3220 (Oberstadtstrasse 3)
Fam. Wanner und Wind-Wanner (Linde)
- ❖ Parzelle 3265 (Zürcherstrasse 14)
Vorsorge Egro AG
- ❖ Parzelle 2869 (Oberstadtstrasse 7)
Familie Baur
- ❖ Parzelle 1211/1037 (Zürcherstrasse 4)
Herr Bruno Arnitz (hinter Eintracht)



Abstände & Näherbau-Abmachungen

Alle Grenzabstände nach Regelbauweise eingehalten
Näherbaurechte gegenüber Zürcherstrasse 10 genutzt

Modernes Wohnen im Neubau Schlosserei, Oberstadtstrasse 1

- ❖ Baurecht Fa. Demuth GmbH
- ❖ Baueingabe im Dezember 2021
- ❖ Baustart nach Genehmigung frühestens im Herbst 2022
- ❖ Bauzeit von 1,5-2 Jahren und Bezug im 2024
- ❖ 18 Wohnungen zwischen 2- bis 5,5-Zimmern & 2 Atelierwohnungen
- ❖ 4 Ateliers/Büros/Läden 24-34 m²
- ❖ 2 Studios mit eigener Nasszelle
- ❖ Autofreie Siedlung mit Autoverzicht der Mietenden (Mobilitätskonzept)



Bauprojekt 2: Absichten & Ziele im Oberstadt-Quartier

Adrian Rehmann, Mitglied Stiftungsrat & GL

Sparsame Flächen und einfacher, wertiger Ausbau

- ❖ Erdgeschoss mit 2
Atelierwohnungen, 2-Zi-
Wohnung und 4 Ateliers/Läden
- ❖ Unterschiedliche Wohnungen
mit 2-, 3- und 4-/4,5-Zi-
Wohnung je Etage (OG 1-4)
- ❖ Attikageschoss mit 2- und 5,5-
Zi-Wohnung & Raum für
Gemeinschaft mit Waschküche



Ein Haus für Wohnen und Arbeiten, das Kontakte untereinander zulässt

So wie wir
schreiben,
bauen wir auch: um
Zeugnis von dem
abzulegen, was uns
wichtig ist

- ❖ Garten- und Aufenthaltsbereiche
- ❖ Eingangsbereiche, die zum Aufenthalt einladen
- ❖ Dachterrasse und Waschküche als öffentlicher Rückzugsraum



Dort wo sich Menschen natürlich treffen, werden einfache, schöne Angebote geschaffen

Menschen, die im Haus
arbeiten, schaffen Kontrolle &
Sicherheit

- ❖ Hochwertige, schöne Freiraum- & Umgebungsgestaltung
- ❖ Garten- & Aufenthaltsbereiche
- ❖ Transparente Ateliers, die ins Quartier Belebung ausstrahlen
- ❖ Dachterrasse und Waschküche als öffentlicher Rückzugsraum
- ❖ Kleine Balkone für Rückzug, Erholung & Privatheit



Nachbarn sind willkommen

-



Terminplan (kleine Veränderungen seit 2018 bis heute)

- ❖ 2016 bis 2018 Erste Treffen Familie Demuth mit Wohnbaustiftung
- ❖ April 2018 Erste Treffen mit unmittelbaren Nachbarn und prüfen Interesse an gemeinsamer Entwicklung (Parzellen 802, 809, 3220)
- ❖ Ende 2018 Beidseitiges Interesse vorhanden (Fragen Baurecht geklärt, Preise und Zielkosten definiert) = Abschluss Absichtserklärung
- ❖ 2019 Machbarkeitsstudie Phase 1 und Phase 2 (klären bauliche Fragen)
- ❖ Anfangs 2020 Absichtserklärung führt zu Vorvertrag Baurecht zwischen Fam. Demuth und Wohnbaustiftung
- ❖ Sommer 2020 Start Vorprojekt mit Kostenschätzung +/-15% und Gespräche mit Nachbar Dr. Burger (bestehendes Grenzbaurecht)
- ❖ Herbst 2020- Sommer 2021 Ausarbeiten Bauprojekt mit Kostenvoranschlag +/-10% und Sporbemühungen infolge Bauteuerung
- ❖ Oktober 2021 Genehmigung Baukredit durch Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden
- ❖ November 2021 Finanzierung gesichert (Bank und Förderkredit)
- ❖ Dezember 2021 Information Presse und Nachbarn
- ❖ Sommer 2022 Vorbereiten Bauarbeiten: Bauinstallation, Logistik, Schutz Nachbarbauten, Aufnahme Rissprotokolle, Gespräche Bepflanzung
- ❖ Herbst 2022 Geplanter Baubeginn nach erteilter Baugenehmigung
Information Bauablauf, Organisation Baustelle, Aufnahme Rissprotokolle
- ❖ 18 Monate Voraussichtliche Bauzeit
- ❖ 1. Semester 2024 Erstbezug der Neubauten Schlosserei



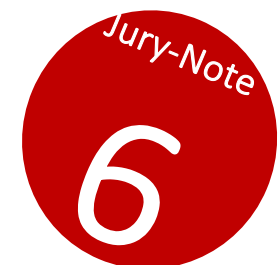
Architektonische Beurteilung SNBS 2.0

unabhängige Jurierung Schlosserei

Nachhaltigkeit bezüglich

- **Gesellschaft**
(Kontext & Architektur, Planung & Zielgruppe, Nutzung & Raumgestaltung, Wohlbefinden & Gesundheit)
- **Wirtschaft**
(Kosten/Lebenszyklus, Handelbarkeit, Ertragspotential, Regionalökonomie)
- **Umwelt**
(Energie, Klima, Ressourcen- & Umweltschonung, Natur & Landschaft)

Messgrösse	Note
1 Städtebau, Siedlung und Aussenraum	1
2 Architektonisches Konzept	1
3 Funktionalität	1
4 Material, Konstruktion und Farbe	1
5 Baukultureller Wert, Gesamtwirkung	1
Total Messgrössen 1 bis 5	5
6 Fairness und Auftragsbedingungen	1
Gesamtbeurteilung Indikator 102.1	6



Grundriss Untergeschoss / Attika OG5

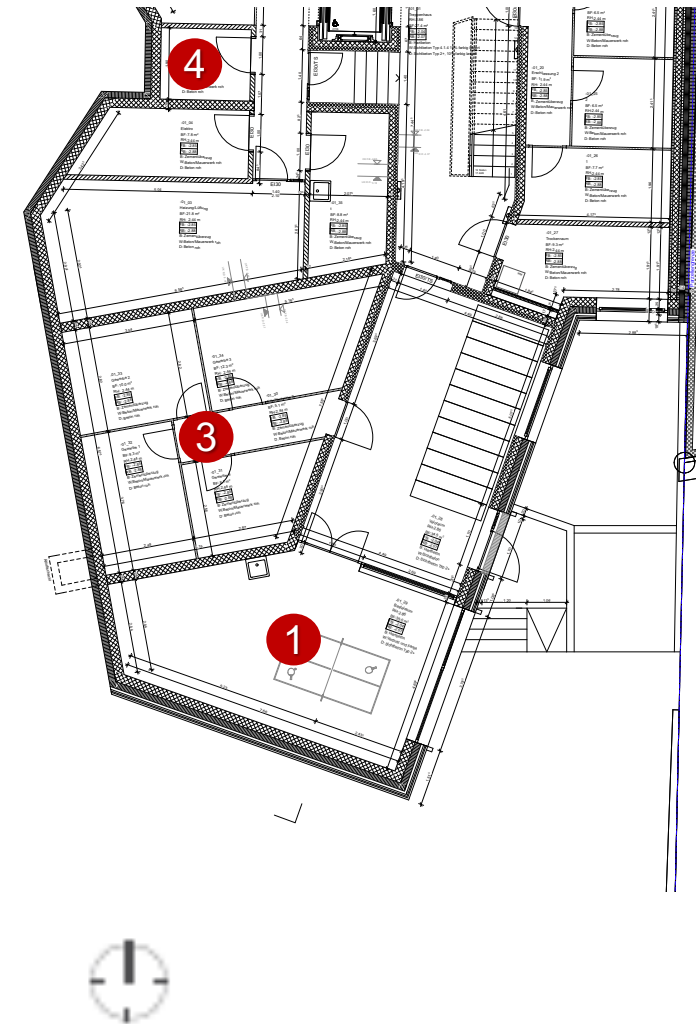
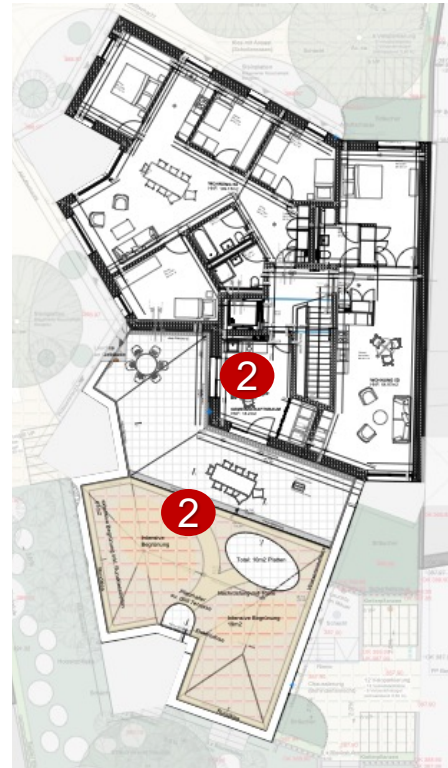
Schlosserei Oberstadtstrasse 1 Baden

Untergeschoss (re)

- (1) Werkstatt- und Spielraum 35 m²
- (3) Vier zumietbare Lager/Archive 8-12 m²
- (4) Lager für Geräte (Hauswart, Garten)

Attikageschoss (li)

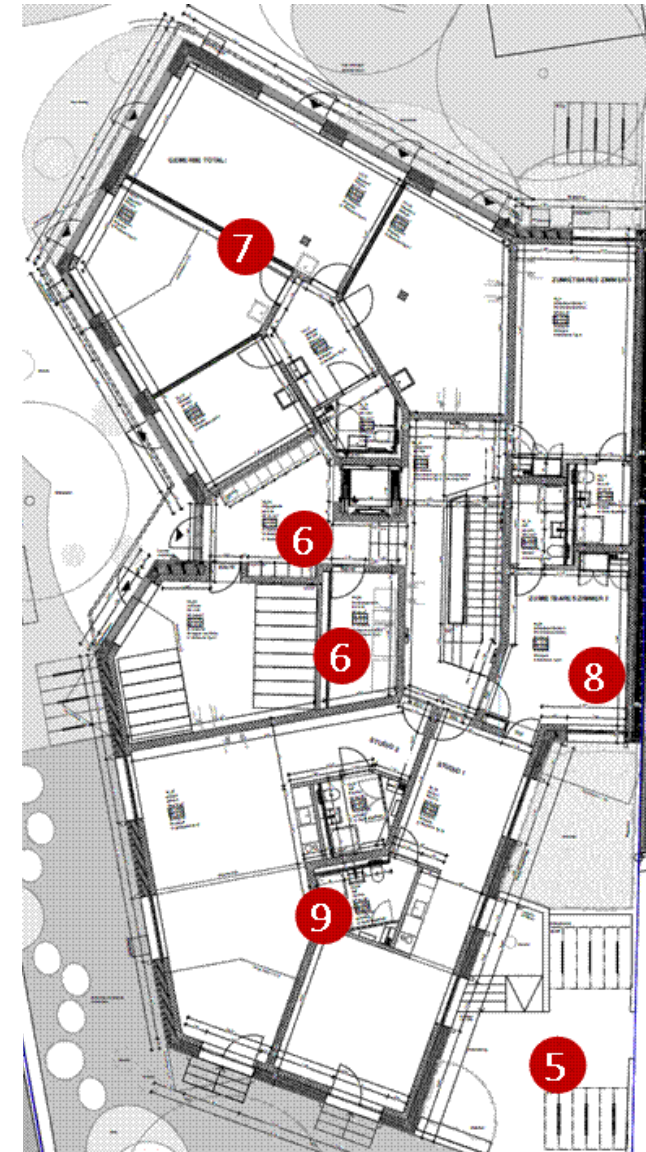
- 5-Zi-Attika-Wohnung 109 m²
- 2-Zi-Attika-Wohnung 62 m²
- (2) Waschküche & Gemeinschaftsraum 18 m²
- (2) Terrasse für alle zugänglich



Grundriss Erdgeschoss

Schlosserei Oberstadtstrasse 1 Baden

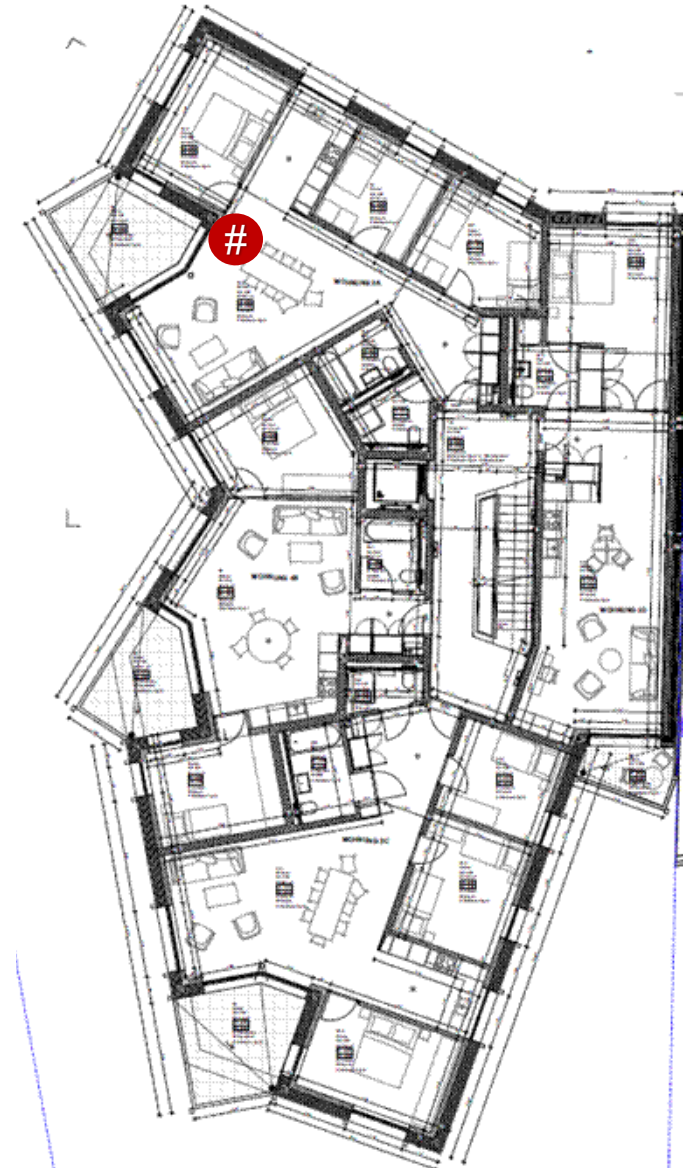
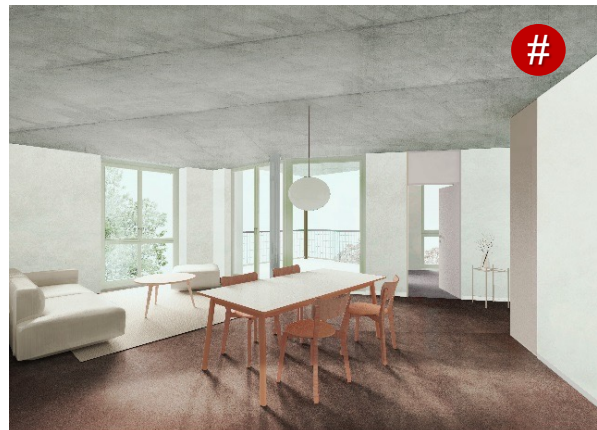
- (5) Veloabstellung und Zugang Zürcherstr.
- (6) Abstellraum Kinderwagen, Eingang/Halle
- (6) Briefkasten und Veloabstellung gedeckt
- (7) Atelier/Laden/Büro zusammen/einzeln mietbar mit 14/28/30/34 m²
- (8) Zumietbare Zimmer mit Nasszelle 31,5/33 m²
- (9) Zwei Atelier-Wohnung (Wohnen & Arbeit) mit 51,5/64 m²
- div. Velo-Abstellplätze vor/im/hinter Haus
- Raumhöhen Gewerbeteil: 3,54 m
- Raumhöhen Atelier-Wohnungen: 2,88 m



Grundrisse Regelgeschoss OG1 bis OG4

Schlosserei Oberstadtstrasse 1 Baden

- 4,5-Zi-Wohnung 92 m²
- 3,5-Zi-Wohnung 68,5 m²
- 4,5-Zi-Wohnung 94 m²
- 2,5-Zi-Wohnung 62 m²
- Raumhöhen: 2,52 m



Ansicht WEST

Schlosserei Oberstadtstrasse 1 Baden



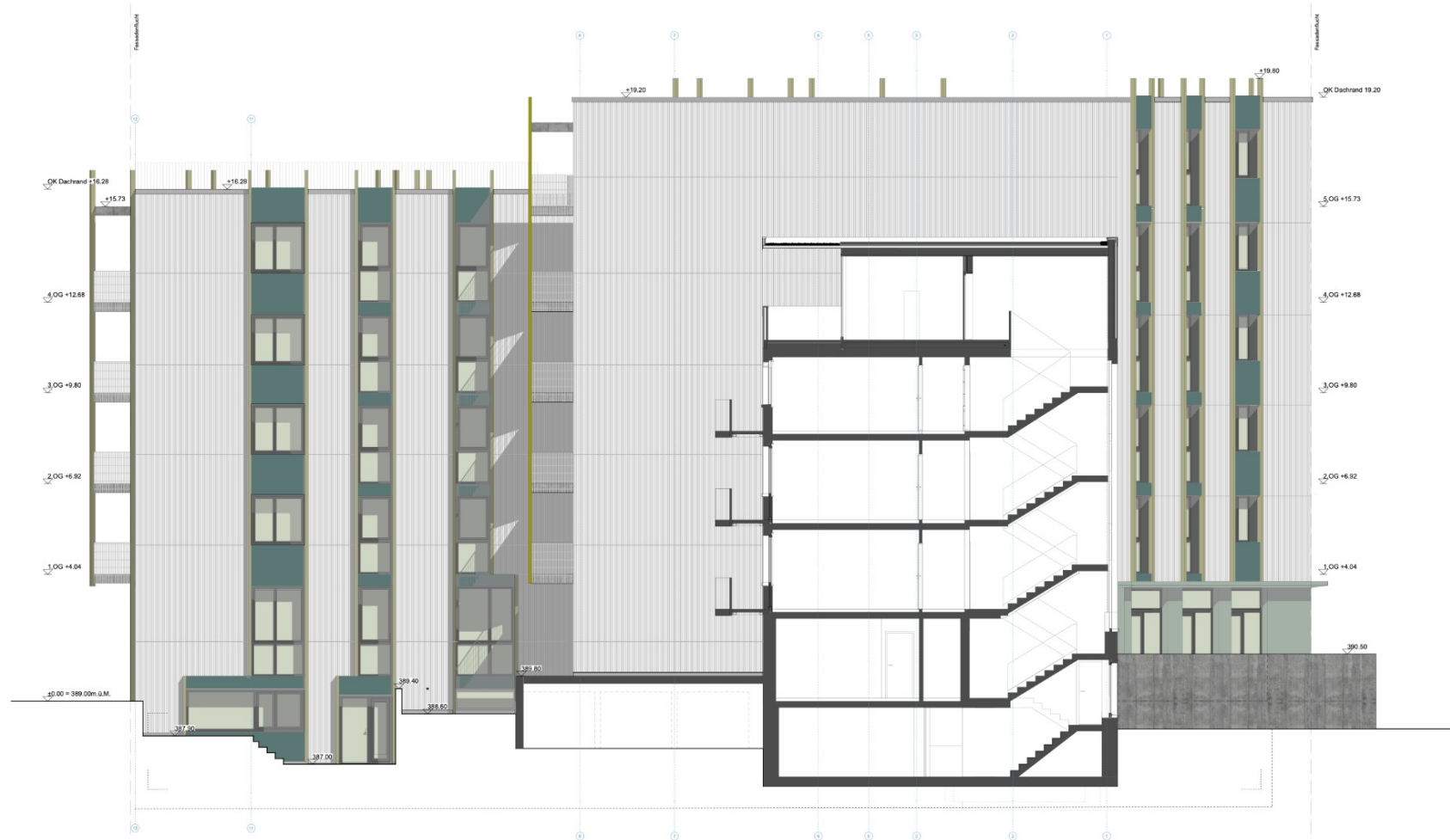
Ansicht SÜD

Schlosserei Oberstadtstrasse 1 Baden



Ansicht OST

Schlosserei Oberstadtstrasse 1 Baden



Ansicht NORD

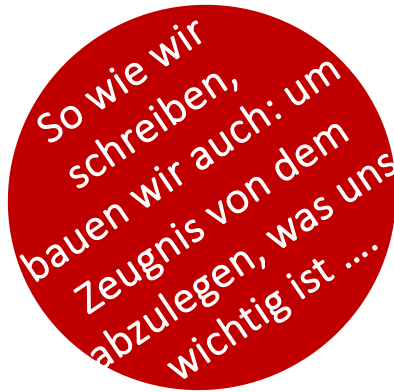
Schlosserei Oberstadtstrasse 1 Baden





Neubau Schlosserei – Oberstadtstrasse 1 Baden

Markus Schneider, Béatrice Ducrocq, Pascal Roth, Adrian Rehmann Wohnbaustiftung
Lilian Demuth, Architektin DH & L Architekten GmbH



Ende Präsentation

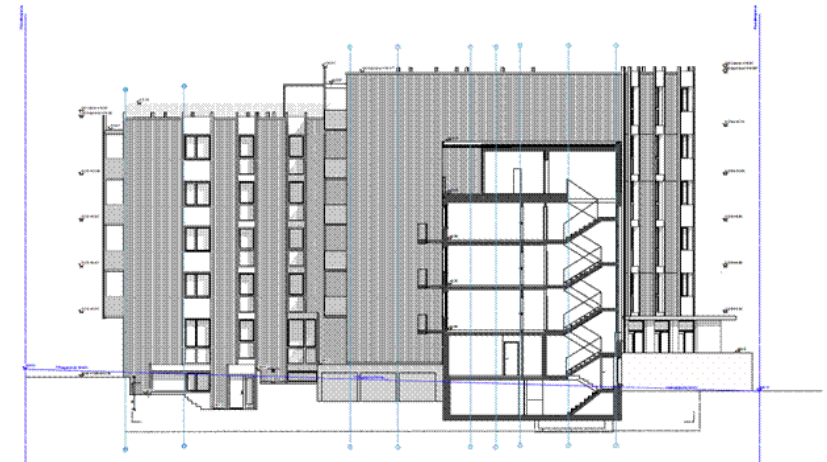
**Fragen und Austausch mit
Markus Schneider, Lilian und Oscar Demuth,
Pascal Roth, Béatrice Ducrocq, Adrian Rehmann**

Reserve-Folien

**Fragen und Austausch mit
Markus Schneider, Lilian und Oscar Demuth,
Pascal Roth, Béatrice Ducrocq, Adrian Rehmann**

Schnitt Seite Zürcherstrasse / OST

Schlosserei Oberstadtstrasse 1 Baden



- Verkleinerung Balkon
- Gesamte Breite mit Brandmauer
- Abgeknickter Balkonteil mit 9m Grenzabstand zwingend nötig
- Prüfen weglassen Verlängerung Balkon in Absprache mit Herr Dr. Burger (Grenzbaurecht gegenseitig)

WOHN
BAU
STIFTUNG
BADEN



Fassadenpläne

Schlosserei Oberstadtstrasse 1 Baden



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



Westfassade



Ende Präsentation

**Fragen und Austausch mit
Markus Schneider, Lilian und Oscar Demuth,
Pascal Roth, Béatrice Ducrocq, Adrian Rehmann**

Information Schlosserei

Für Presse & Nachbarschaft

Danke, dass Sie die Covid-Schutz-Massnahmen des Bundes einhalten:

- Bitte tragen Sie eine Maske (zum eigenen & zum Schutz Dritter)
- Am Eingang sind genügend Masken vorhanden
(wenn Sie keine Eigene haben)
- Bitte Abstand einhalten & Hände desinfizieren

Projekt Brisgi bei Fragen

**Fragen und Austausch mit
Markus Schneider, Lilian und Oscar Demuth,
Pascal Roth, Béatrice Ducrocq, Adrian Rehmann**

Bauprojekt 2: Ziele im Brisgi-Quartier

Adrian Rehmann, Mitglied Stiftungsrat & Geschäftsleitung

Ziele im Brisgi Quartierentwicklung

- ❖ Gestaltungsplan im Brisgi: Grundlage für Entwicklung im Quartier
- ❖ 221 Wohnungen und Gewerberäume
- ❖ Besseres Wegnetz und neuer Limmat-Zugang
- ❖ Bereinigen der seit 1974 fehlenden Parkierung
- ❖ Mehr Sicherheit und Lebensqualität im Quartier



Bauprojekt 2: Ziele im Brisgi-Quartier

Adrian Rehmann, Mitglied Stiftungsrat & Geschäftsleitung



Kommunikation & Personen Brisgi

Arbeitsgruppe Planung Brisgi-Areal

- ❖ Bauausschuss STWE Hochhaus:
Andjelka Akrap, Prof. Dr. Robert Fechtig, Kurt Hartmann, Lydia Ponekovic, Hanko Huljak
- ❖ Absprachen mit dem Quartierverein Kappelerhof
- ❖ Öffentliche Jurierung im Amtshimmel 2016/17 und Ausstellung im Jugendtreff für alle
- ❖ Führungen in Absprache mit Fachstelle Familie Kind für Kinder & Jugendliche im 2017 (mitwirken Freiräume)

Wohnbaustiftung Baden _ Cluster Mitte, Brisgistrasse 16

- ❖ Markus Schneider, Stiftungsrat/Stadtammann
- ❖ Baukommission mit Markus Zimmermann, Adrian Rehmann

Logis Suisse AG _ Cluster West, Brisgistrasse 18

- ❖ Nicola Fuso, Geschäftsleiter (bis 6. 2021: Jutta Mauderli)
- ❖ Marianne Dutli Derron, Architektin und Leiterin Bau und Entwicklung

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft _ Cluster Ost, Brisgistrasse 14

- ❖ Heinz Berger, Mitglied Vorstand
- ❖ Michael Tschofen, Vizedirektor und Leiter Bau und Erneuerung

Grundbuchgeschäfte Wohnbaustiftung / Stadt Baden

- ❖ Fernando Garcia, Notar BächliGarcia AG, Kleindöttingen

Externe Planer und Spezialisten

- ❖ Sasa Subak, Metron (Verantwortung Gestaltungsplan)
- ❖ Architekten Martin Leder (Meier Leder Architekten) & Pascal Müller (Müller Sigrist Architekten)
- ❖ Michael Ursprung, Planung & Bau Stadt Baden (Betreuung GP Stadt Baden)

Ende Präsentation