

Sanierung Wohnhäuser Untere Halde 5 und 7, 5400 Baden Projektwettbewerb



Jurybericht

Baden ist.

Impressum

Herausgeber
STADT BADEN
Planung und Bau
Roter Turm
Rathausgasse 5
CH-5401 Baden

Inhalt:
Lisa Hofmann, Stadt Baden
Martin Schmid, Planzeit GmbH

Bezugsquelle:
Planung + Bau
www.baden.ch/planung_bau

Baden, 26.01.2012

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Organisation	6
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Externe Unterstützung	6
3	Grundlagen Projektwettbewerb	7
3.1	Ausgangslage	7
3.2	Umfeld	8
3.3	Projektablauf	9
3.4	Kosten	9
3.5	Perimeter	10
4	Aufgabe und Ziele des Projektwettbewerbs	11
4.1	Aufgabe und Ziele	11
5	Planungsprozess	12
5.1	Art des Verfahrens	12
5.2	Teilnahmeberechtigung	12
5.3	Zusammensetzung Preisgericht	12
5.4	Präqualifikation	13
5.5	Fragenbeantwortung	14
5.6	Jurierungssitzungen Projektwettbewerb	14
5.7	Veröffentlichung und Ausstellung	14
6	Nutzungskonzept und Raumprogramm	15
6.1	Gebäudezustand und -beschreibung	15
6.2	Nutzungskonzept und Raumprogramm	19
7	Vorprüfung Projektwettbewerb	20
7.1	Formelle Vorprüfung	20
7.2	Sachliche Vorprüfung	20
7.3	Zulassung zur Beurteilung	20
8	Beurteilung	21
8.1	Ablauf der Beurteilung	21
9	Rangierung	22

9.1	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	22
9.2	Rangierung	22
10	Schlussfolgerungen und Empfehlung	23
11	Genehmigung	24
12	Projekte	25
<hr/>		
1. Rang / 1. Preis	Nr. 3 UNGRHABI	28
2. Rang / 2. Preis	Nr. 1 Maurus und Madleina	33
ohne Rangierung	Nr. 2 MILO	37
ohne Rangierung	Nr. 4 Schnitz und Drunder	41
ohne Rangierung	Nr. 5 sanft und frisch	45
ohne Rangierung	Nr. 6 HANDWERK	49

1 Einleitung

Luftbild Baden mit Standort Untere Halde 5 und 7



Zusammenfassung

Die Wohnliegenschaften Untere Halde 5 und 7 in der Altstadt von Baden sind Eigentum der Einwohnergemeinde Baden.

Beide Gebäude weisen erhebliche Mängel an den haustechnischen Installationen und bezüglich des Brandschutzes auf und haben deshalb einen dringenden Sanierungs- und Restaurierungsbedarf.

Die Liegenschaften Untere Halde 5 und 7 sollen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte auf einen zeitgemässen Stand gebracht und anschliessend zu moderaten Preisen vermietet werden.

Untere Halde ca. 1900



2 Organisation

Die Stadt Baden, vertreten durch die Abteilung Planung und Bau hat mit externer Unterstützung einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren vorbereitet und durchgeführt.

2.1 Auftraggeberin

Adressen

STADT BADEN
Planung und Bau
Roter Turm
Rathausgasse 5
Postfach
CH-5401 Baden

Ansprechpartner: Lisa Hofmann
Telefonnummer: +41 (0)56 200 82 89
E-Mail: lisa.hofmann@baden.ag.ch

2.2 Externe Unterstützung

Planzeit GmbH
Rosengartenstrasse 1
8037 Zürich

Ansprechpartner: Martin Schmid
Telefonnummer: 044 201 37 71
E-Mail: martin.schmid@planzeit.ch

3 Grundlagen Projektwettbewerb

3.1 Ausgangslage

Anlass	<p>Die Liegenschaften Untere Halde 5 und 7 sind seit 1972 im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden. Das Gebäude Untere Halde 5 wurde 1947 unter kantonalen Denkmalschutz gestellt. Dessen Fassade wurde 1994 renoviert, wobei denkmalpflegerische Anliegen nicht angemessen berücksichtigt wurden. Seither sind keine nennenswerten baulichen Massnahmen an den beiden Liegenschaften vorgenommen worden. Die notwendige, tiefgreifende Sanierung wurde in den letzten Jahren wegen dringenderer Vorhaben aufgeschoben.</p> <p>Alle Wohnungen und beide Ladengeschäfte sind zurzeit vermietet. Aufgrund des geringen und nicht zeitgemässen Ausbaustandards sind die Mieten sehr günstig.</p> <p>Der bauliche Zustand beider Gebäude ist verbesserungswürdig. Die Gebäude haben keine zentrale Heizungsanlage. Fast jedes Zimmer wird einzeln mit einem Ofen geheizt. Die haustechnischen Installationen, insbesondere Sanitär- und Elektroleitungen, entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und den geltenden Sicherheitsvorschriften. Das Ersetzen aller Installationen drängt sich auf. Eine weitere, erhebliche Sicherheitslücke besteht bezüglich des Brandschutzes. In keinem der beiden Häuser ist ein gesicherter Fluchtweg vorhanden. Kleine Sanierungsmassnahmen können die Sicherheitslücken nicht schliessen und die Gebäudesubstanz wird sich ohne Erneuerungsmassnahmen stetig weiter verschlechtern.</p>
Absicht	<p>Gemäss der aktuellen Verkehrswertschätzung (10.05.2010) wird der Verkehrswert der Liegenschaft Untere Halde 5 auf CHF 700'000 und derjenige der Liegenschaft Untere Halde 7 auf CHF 610'000 geschätzt. Durch den respektvollen Umgang mit der historischen Bausubstanz und den Verzicht auf die Maximierung der Rendite übernimmt die Stadt Baden eine wichtige Vorbildfunktion. Ein Angebot an zeitgemässen, aber auf die historische Substanz Rücksicht nehmendem Wohnraum zu moderaten Preisen wirkt sich positiv auf das Quartier aus.</p>
Untere Halde 5	<p>Das spätmittelalterliche Haus Untere Halde 5 ist ein kantonales Schutzobjekt. Sämtliche Eingriffe sind entsprechend dem Kulturgesetz des Kantons Aargau in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen und haben dem Schutzgedanken angemessen Rechnung zu tragen. Substanzerhalt ist hier oberstes Gebot. Im Inneren weist das Gebäude eine weitere, innenliegende Brandmauer auf, welche zeigt, dass hier zwei mittelalterliche Bauten zum Teil zusammengewachsen sind. Es ist damit ein wichtiger Zeuge der mittelalterlichen Stadtstruktur und Stadtentwicklung Badens, zeigt es doch, welche Parzellengrössen ursprünglich das Stadtbild prägten. Zur innenliegenden Brandmauer und der Lesbarkeit der Struktur gehört auch die in den Obergeschossen doppelt vorhandene Erschliessung, die aus denkmalpflegerischer Sicht substanziell zu erhalten ist. Ebenso zu erhalten sind die wesentliche Raumstruktur und die wertvollen historischen Oberflächen, welche auch die spätere Entwicklung des Hauses zeigen (Böden, Türen, Täfer, Decken etc.).</p>

Untere Halde 7

Das Gebäude Untere Halde 7 besteht ebenfalls aus zwei Teilen. Angrenzend an die Gasse steht das ursprüngliche mittelalterliche Haus. Zwischen diesem und der mittelalterlichen Stadtmauer befand sich ursprünglich ein kleiner Hof, der im Verlauf der Zeit überbaut wurde. Reste der mittelalterlichen Gebäudeaussenmauer sind im Grundriss immer noch ablesbar, unter anderem durch einen beachtlichen Niveauabsatz.

Das Haus Untere Halde 7 wird von der Kantonalen Denkmalpflege aufgrund des im Kulturgesetz verankerten Umgebungsschutzes bezüglich seines äusseren Erscheinungsbildes beurteilt.

3.2 Umfeld

Altstadt von Baden

Die Badener Altstadt erstreckt sich zwischen dem keilförmig hochragenden Schlossberg im Westen und der zum Limmatufer hin steil abfallenden Halde. Siedlungsgeschichtlich lässt sie sich in drei Teile gliedern. Der älteste Teil im Westen wurde Mitte des 13. Jahrhunderts fächerförmig angelegt und war der Mittelpunkt des Marktes, zudem nahm er den Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung auf. Zu Beginn des 14. Jahrhunderts folgte der konzentrisch angelegte mittlere Abschnitt mit Kirchenbezirk und Repräsentationsbauten. Schliesslich fand in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts eine Erweiterung nach Norden und zum Fluss hinunter statt. Die Bausubstanz stammt überwiegend aus dem 16. bis 18. Jahrhundert, die Häuser sind im gotischen, vereinzelt auch im barocken Stil errichtet. In der Regel herrschen traufständige, ununterbrochene Häuserzeilen von drei bis vier Stockwerken vor. Das Ortsbild als Ganzes zählt zu den eindrucklichsten der Schweiz und ist als Ganzes ein Kulturgut von nationaler Bedeutung; von den öffentlichen Bauten abgesehen fallen aber wenige Häuser durch ein aussergewöhnliches Gepräge auf.

Bild mit Altstadt, Brücke und Landvogteischloss, in der Mitte links die Häuser Untere Halde 5 und 7



Untere Halde

Die Haldenstrasse entstand im 14. Jahrhundert. Auf ihr wickelte sich der die Brücke passierende Verkehr zwischen Basel und Zürich ab, der vorher um die Stadt herumziehen musste. Im Grundriss hat sich die Strasse mit den angrenzenden Häusern bis heute weitgehend erhalten.

Landvogteischloss

Das historisch bedeutendste Gebäude ausserhalb der Altstadt und des Bäderquartiers ist das am rechten Ufer der Limmat gelegene Landvogteischloss. Es bildet als östlicher Brückenkopf der Holzbrücke das Gegenstück zur Ruine Stein, mit dem zusammen es die Engstelle der Badener Klus sicherte. Kernstück des dreigeschossigen Schlosses ist ein in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts errichteter Bergfried, an dem in drei Etappen Anbauten angefügt wurden. Von 1415 bis 1798 residierte hier der Landvogt der Grafschaft Baden. Der Felsgrat der Lägern reichte einst bis unmittelbar vor das Schloss, brach jedoch 1899 bei einem Felssturz ab, so dass nun ein breiter Zwischenraum besteht. In unmittelbarer Nähe befindet sich die St.-Anna-Kapelle des ehemaligen Siechenhauses.

3.3 Projektablauf

Der Projektwettbewerb wurde im zweiten Halbjahr 2011 durchgeführt und juriert. Anschliessend wird das siegreiche Projekt weiterbearbeitet. Der Baukredit wird dem Einwohnerrat voraussichtlich Ende 2012 vorgelegt. Unter der Voraussetzung, dass keine unvorhergesehenen Ereignisse im anschliessenden Baugesuchsverfahren die Planung verzögern, kann im dritten Quartal 2013 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Aufgrund der engen Bauplatzverhältnisse, der Anforderungen der Denkmalpflege sowie allfälliger denkmalpflegerischer und stadtarchäologischer Untersuchungen ist mit einer Bauzeit von ca. eineinhalb Jahren zu rechnen. Die restauratorischen Untersuchungen können Projektanpassungen notwendig machen. Somit könnten die sanierten Liegenschaften Untere Halde 5 und 7 ab dem ersten Quartal 2015 neu vermietet werden.

3.4 Kosten

Für die Sanierung der Gebäude Untere Halde 5 und 7 wird mit Investitionskosten von ca. 4.1 Mio. Franken gerechnet. (BKP 0-9, inkl. MWST., inkl. Zuschläge und Reserven)

Perimeter

3.5 Perimeter



Perimeter mit den beiden Wohnhäusern Untere Halde 5 und 7

4 Aufgabe und Ziele des Projektwettbewerbs

4.1 Aufgabe und Ziele

Aufgabe und Ziele

Das kantonale Schutzobjekt Untere Halde 5 soll denkmalgerecht saniert und restauriert werden. Es ist eine Lösung zu erarbeiten, bei welcher unter angemessener Berücksichtigung aktueller Normen (z. B. Brandschutz) ein grösstmöglicher Substanzerhalt möglich ist. Das Altstadtthaus Untere Halde 7 soll nach denkmalpflegerischen und brandschutztechnischen Aspekten grundlegend erneuert werden. Bei beiden Häusern müssen die haustechnischen Installationen ersetzt werden. Ziel ist es, räumlich hochwertige und bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Bewohnergruppen und Läden in den Erdgeschossen zu erstellen und anzubieten.

Die Aussenhülle kann nur bezüglich der Fenster, der Estrich- oder Dachdämmung und der Wärmedämmung zwischen Erd- und Untergeschoss den heutigen Anforderungen entsprechend saniert werden. Die Fassade ist unter denkmalpflegerischen Aspekten zu renovieren.

Eine Studie hat gezeigt, dass im Erdgeschoss zwei Ladenlokale und in den Obergeschossen sechs bis acht Wohnungen mit 2½ bis 6 Zimmern möglich sein dürften. Der Vorschlag für einen optimalen Wohnungsschlüssel in den bestehenden Strukturen ist Teil der Aufgabe.

5 Planungsprozess

5.1 Art des Verfahrens

Verfahren Das Konkurrenzverfahren wurde als anonymer, einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Zur Selektion der zugelassenen Teilnehmer wurde eine Präqualifikation durchgeführt.
Ziel des Projektwettbewerbs war die Ermittlung des bestmöglichen Projekts und die Wahl eines Planerteams für dessen Realisierung.

Das Verfahren wurde anonym und in deutscher Sprache durchgeführt.

5.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahme Die Teilnahmeberechtigung richtete sich nach Art.9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB) und nach dem Submissionsdekret des Kantons Aargau (SubmD).

Teams Teilnehmer am Wettbewerb konnten ein Planer oder mehrere Planer sein.

5.3 Zusammensetzung Preisgericht

5.3.1 Preisgericht

Jury

Fachpreisrichter

- Lukas Felder, Architekt, felder.architektur (Ersatz)
- Barbara Frei, Architektin, Frei + Saarinen Architekten
- Peter Joos, Architekt, Joos & Mathys Architekten
- Gundula Zach, Architektin, Zach + Zünd Architekten GmbH

Sachpreisrichter

- Isabel Haupt, kantonale Denkmalpflege
- Jarl Olesen, Abteilungsleiter Planung und Bau (Vorsitz)
- Kurt Wiederkehr, Stadtrat Baden, Ressort Planung und Bau (Ersatz)

5.3.2 Experten

Experten

- Thomas Maksymov, Abteilungsleiter Liegenschaften, Stadt Baden
- Judith Pfyffer, Sachbearbeiterin Liegenschaften, Stadt Baden

5.3.3 Fachliche Begleitung und Vorprüfung

- Martin Schmid, planzeit GmbH
- Lisa Hofmann, Planung und Bau, Stadt Baden
- Agush Dina, Peter Frischknecht, PBK AG, Wirtschaftlichkeit
- Thomas Fritschy, Planung und Bau, Stadt Baden, Brandschutz

5.4 Präqualifikation

Das vollständige Preisgericht tagte am 23. August 2011. Insgesamt haben sich 27 Teams fristgerecht beworben und vollständig ihre Bewerbungen eingereicht. Die Bewerbungsunterlagen wurden auf die in den Ausschreibungsunterlagen aufgeführten Kriterien hin geprüft.

5.4.1 Vorprüfung Präqualifikation / Kriterien

Präqualifikation

Für die Zulassung der Teilnahmeanträge zur Beurteilung müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständige Einreichung der Unterlagen
- Rechtsgültig unterzeichnete Verfasserangaben

Nicht vollständige, abgeänderte oder nicht rechtzeitig eingereichte Anträge wurden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Die Auswahl der Teilnehmer für den Projektwettbewerb erfolgte unter Beizug des Preisgerichts aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen, durch Prüfung der Eignungsnachweise sowie der Eignungskriterien.

Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vor.

Eignungskriterien Präqualifikation:

- 60% Qualität der Referenzprojekte und Gesamtkonzeption ihrer architektonischen und städtebaulichen Gestaltung, Raumkonzept, Konstruktion und Bauweise (Referenzen von vergleichbaren Objekten). Mindestens ein Referenzprojekt muss einen Umbau eines denkmalgeschützten Objektes aufweisen.
- 40% Erfahrung und Projektmanagement, Organisationsstruktur und Kapazität der Architekturbüros, aktuelle Referenzen über die Planung und Ausführung von Objekten mit vergleichbarer Aufgabestellung und Komplexität, insbesondere Umbauten im denkmalpflegerischen Kontext.
Vorausgesetzt wird ein qualitätsvolles Projektmanagement, welches der anstehenden Aufgabe, innerhalb eines sehr eng gesteckten Zeitrahmens ein kostengünstiges Projekt zu entwickeln und umzusetzen, entspricht.

5.4.2 Auswahl Teilnehmende Projektwettbewerb

Auswahl Teilnehmer Nach dem Bericht der Vorprüfung beschloss das Preisgericht, alle Bewerber auf Grund der erfüllten Kriterien zur Beurteilung zuzulassen. In mehreren Rundgängen wurden 6 Teams (Zusammensetzung siehe Kapitel 12) zur Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt:

- Peter Mohr GmbH, Zürich
- Losinger Architekten, Zürich
- Eins zu Eins Architekten, Aarau
- Ernst & Humbel GmbH, Zürich
- horisberger wagen architekten GmbH, Zürich
- d/a/x Atelier für Architektur, Zürich

5.5 Fragenbeantwortung

Fragen Innert der gesetzten Frist gingen keine Fragen ein.

5.6 Jurierungssitzungen Projektwettbewerb

Sitzungen Das vollständige Preisgericht traf sich am 13. Dezember 2011 zur Jurierung.

5.7 Veröffentlichung und Ausstellung

Ausstellung Die Beiträge des Verfahrens werden unter Namensnennung aller Verfasser-/Innen während 10 Tagen vom 26. Januar 2012 bis am 6. Februar 2012 öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie der Fach- und Tagespresse nach Erscheinen zugestellt.

6 Nutzungskonzept und Raumprogramm

(Auszug aus dem Wettbewerbsprogramm)

6.1 Gebäudezustand und -beschreibung

6.1.1 Haus Halde Nr. 5

Heutiger Zustand



Halde Nr. 5 a (mit grünen Fensterläden) und 5b (mit dunkelroten Fensterläden), rechts daneben Nr. 7

Fassade Seite Halde

Gassenseitig präsentiert sich die Fassade vom 1. bis 3. Stock als regelmässig gegliederte Wohnhausfassade mit gestrichenen Steingewänden. Die Fassade stammt im Ganzen aus dem 16. Jahrhundert, die Fenster waren mit Umfassungsmalereien verziert die bei der letzten Fassadenrenovation 1985 überstrichen und nicht mehr aufgemalt wurden. Die Erdgeschossfassade stammt aus dem 20. Jahrhundert. Die Fassade wurde 1985 ohne Beizug der Denkmalpflege gestaltet. Diese kritisiert die Farbwahl der Fassade und der Fensterläden als zu bunt.

Fassade Seite Graben

Die grabenseitige Fassade ist ähnlich wie der gassenseitige Teil gestaltet. Die ebenfalls recht regelmässige Wohnhausfassade vom 1. bis 3. Stock wurde ca. 1994 mit Balkonen und dazugehörigen Balkontüren versehen. Dieser Umbau ist ebenfalls nicht denkmalgerecht, wird von der Denkmalpflege aber als Bestand akzeptiert. Die aktuelle Gestaltung der Balkone ist jedoch zu überprüfen und das vorhandene gestalterische Optimierungspotential ist auszunutzen. Der Kellervorbau, die Erdgeschossfassade und die Betonplatte

der Laube im 1. Obergeschoss sind wahrscheinlich aus den 50er oder 60er Jahren.



Seite Graben von der Brücke hinunter



Ansicht Von Graben her

Dach

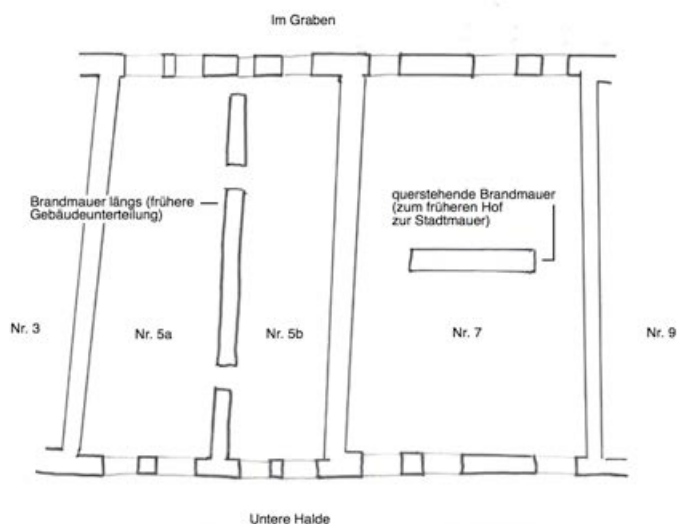
Das erste und zweite Dachgeschoss sind nicht ausgebaut (Kaltdach). Dachhaut, Spenglerarbeiten und Untersichten wurden vermutlich 1985 erneuert und befinden sich in einem guten Zustand. Die Eindeckung besteht aus Biberschwanz- Doppeldeckung, die Blecharbeiten sind aus Kupfer, zudem wurde ein Schindelunterdach eingebaut.

Dachausbau: Seitens der Denkmalpflege ist ein Dachausbau unerwünscht. Die grosszügige und ungestörte Dachfläche soll erhalten bleiben.

Innen

Das Haus Untere Halde 5 bestand früher aus zwei getrennten Gebäuden. (Bezeichnung: 5a neben Untere Halde 3, 5b neben Untere Halde 7). Dies ist an der grösstenteils erhaltenen Brandwand im Inneren des Gebäudes und an den zwei parallelen Stockwerktreppen ersichtlich die vom 1. Obergeschoss bis in das Dachgeschoss reichen.

Skizze 1. OG mit Brandmauern



Im Erdgeschoss fehlt die eine Seite der Erschliessung bei 5a. Das Treppenhaus verzweigt sich im 1. Obergeschoss, ein Höhensprung mit Treppe im Korridor weist auf die zweiteilige Struktur hin. Die Räume sind generell eher sehr niedrig (ca. 2.00-2.30m)

Die gassenseitigen Wohnräume in den Obergeschossen sind mit Parkett ausgelegt, die Wände haben ein Brusttäfer und die Decken sind teilweise in Verputz mit Stuck, teilweise mit Holztäfer ausgeführt.

Die sanitären Räume und Küchen sind einem schlechten Zustand und müssen erneuert werden. Der Dachraum ist unausgebaut und wird im 1. Dachgeschoss als Estrich genutzt. Im Keller des Gebäudes 5a befindet sich ein langer Gewölbekeller. Im Keller des Hausteils 5b befindet sich eine Waschküche und Kellerabstellräume.

Konstruktion

Konstruktion: Die weitgehend in Stein gebauten massiven Fassaden scheinen in einem guten Zustand zu sein. Aussen sind sie renoviert. Die Trennwände zu den Nachbarliegenschaften müssen aus statischer und akustischer Sicht noch näher untersucht werden.

Die Kellerdecke im flachen Teil ist als Hourdisdecke erstellt und kann voraussichtlich erhalten bleiben. Die Tragfähigkeit ist im Rahmen der Projektierung zu klären

Gebäudetechnik

Heizung: Das Gebäude wird mit Einzelöfen erwärmt. Die Heizung muss komplett neu erstellt werden.

Elektro, Sanitär, Abluft: Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Technik erneuert werden muss.

6.1.2 Haus Halde Nr. 7

Fassade EG und 1. OG



Ladenfront und 1. Obergeschoss mit Rundbogennische (vermutlich nicht original)

Fassade Seite Halde

Die Fassaden sind unrenoviert. Die Einteilung der Ladenfront im Erdgeschoss ist auf schon auf den Fotos um 1900 ersichtlich. Die Fensterteilung im 1. und 2. Obergeschoss ist unregelmässig, die Fenster liegen nicht auf gleicher Höhe.

Fassade Seite
Graben

Unregelmässige Fensterteilung. Das 1. Obergeschoss besitzt eine Laube. Im 2. Obergeschoss gibt es keine Balkone. Diese sind hier in Absprache mit der Denkmalpflege möglich.

Erdgeschoss und Kellervorbau sind neueren Datums.



Ansicht von Seite Halde Nr. 7 in Richtung
Brücke



Ansicht Graben Halde Nr. 7

Dach

Dachhaut, Unterdach und Spenglerarbeiten sind alt und erneuerungsbedürftig.

Innen und
Konstruktion

Das Haus wird im Inneren geteilt durch eine quergestellte Brandwand, die vom Keller bis ins 3. Obergeschoss teilweise erhalten ist. Diese Brandwand bildete im Mittelalter einen Hof zur grabenseitig liegenden Stadtmauer.

Das Haus wurde in den Sechzigerjahren teilweise erneuert. Teile des Treppenhauses und der Geschosse über dem EG sind betoniert. Die Kellerdecke ist als Holzkonstruktion ausgeführt und in einem schlechten Zustand. Die

Deckenkonstruktionen sind grösstenteils verdeckt. Es besteht ein Gemisch von Beton-, Hourdis- und Holzdecken, die statischen Verhältnisse sind unklar.

Die Räume sind allgemein recht hoch. (ca. 2.50m) Das Haus hat insgesamt ein Stockwerk weniger als das Gebäude Halde Nr. 5. Das 1. Dachgeschoss ist ausgebaut und besitzt auf beiden Seiten je 3 Lukarnen.

Die sanitären Räume und Küchen haben zum Teil weder Fenster noch Abluft, sind einem schlechten Zustand und müssen erneuert werden. Das Gebäude ist nur teilweise unterkellert. Die Kellerräume sind in schlechtem Zustand.

6.2 Nutzungskonzept und Raumprogramm

Erdgeschoss mit Läden	Im Erdgeschoss sollen weiterhin Ladennutzungen integriert sein. Es ist zu prüfen, ob und wie die Untergeschosse den Läden sinnvoll zugeordnet sein können.
Obergeschosse mit Wohnungen	In den Obergeschossen der beiden Häuser sollen weiterhin Wohnungen angeboten werden. Von den Projektierenden ist ein sinnvoller Wohnungsschlüssel vorzuschlagen, der den vorgegebenen Umständen (Denkmalschutz und Brandschutz) Rechnung trägt. Es ist zu beachten, dass ab 4 Wohneinheiten das Gebäude als Mehrfamilienhaus eingestuft wird (verschärfte Auflagen Hindernisfreies Bauen). Es ist auch möglich, mehrgeschossige Wohnungen zu realisieren.
Dachgeschosse	Im Haus Halde Nr. 5 ist auf einen Dachgeschossausbau zu verzichten. Beim Haus Halde Nr. 7 ist ein massvoller Dachausbau im 2. Dachgeschoss möglich, in der Dachfläche sollten aber höchstens kleinformatische Ochsenaugen zur Belichtung aufgesetzt werden. Nutzung als Hobbyräume z. B. für untere Wohnung möglich.
Balkone	Balkone: Beim Haus Nr. 5 ist eine Neugestaltung der Balkonbrüstungen erwünscht. Beim Haus Nr. 7 kann im 2. OG auf der Grabenseite ein zusätzlicher Balkon erstellt werden.
Lifтанlagen	Im Innern der Gebäude Halde 5 und 7 ist auf Lifтанlagen zu verzichten.

7 Vorprüfung Projektwettbewerb

Die eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142 und den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms geprüft.

7.1 Formelle Vorprüfung

Formelle Vorprüfung

Für die Zulassung zur Beurteilung:

- Termingerechtigkeit und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen.
- Verletzung der Anonymität

Insgesamt haben 6 Teams fristgerecht, vollständig und anonym ihre Unterlagen eingereicht.

7.2 Sachliche Vorprüfung

Sachliche Vorprüfung

Die Beiträge wurden nach folgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

- Denkmalpflege und Aussengestaltung (Eingriffstiefe, Angemessenheit und Umsetzbarkeit)
- Raumprogramm und Funktionalität (Gebrauchswert für entsprechende Nutzung, Realisierung Raumprogramm und Einhaltung betrieblicher Vorgaben)
- Hindernisfreies Bauen und Brandschutz
- Wirtschaftlichkeit (angemessene Erstellungskosten in Bezug auf die vorgesehene Nutzung, erzielbare Erträge mit der vorgeschlagenen Nutzung)
- Ökologische und soziale Nachhaltigkeit (Energetische Beurteilung, Gebäudetechnikkonzept)

Sämtliche Bereiche wurden vorgeprüft und der Bericht den Expertinnen und Experten vorgelegt.

7.3 Zulassung zur Beurteilung

Zulassung

Auf Grund der Vorprüfung beschloss das Preisgericht alle Projekte zur Preiserteilung zuzulassen.

8 Beurteilung

8.1 Ablauf der Beurteilung

Ablauf	<p>Die Beurteilung der 6 eingereichten Projekte fand am Dienstag, 13. Dezember 2011 statt.</p> <p>Zu Beginn der Jurierung wurde dem Preisgericht die Vorprüfung vorgestellt. Die Vorprüfer erläuterten dem Preisgericht die geprüften Kriterien und die wesentlichen Erkenntnisse aus der Vorprüfung. Anschliessend beschloss das Preisgericht, alle 6 eingereichten Projektvorschläge zur Beurteilung zuzulassen.</p> <p>Die Jury analysierte anschliessend in drei Gruppen jeweils 2 Projekte genauer nach den vorgegebenen Beurteilungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architektonische Umsetzung der Aufgabe im Innern, Materialisierungsvorschläge, Denkmalpflege (Angemessenheit und Umsetzbarkeit) • Funktionalität (Gebrauchswert für entsprechende Nutzung, Vorschlag eines optimalen Wohnungsschlüssels) • Wirtschaftlichkeit (angemessene Erstellungskosten in Bezug auf die vorgesehene Nutzung, kostengünstige Betriebs- und Unterhaltskosten) • Ökologische und soziale Nachhaltigkeit (Bauökologie/ Gebäude-technikkonzept, soziale Durchmischung)
Vorstellung	<p>Anschliessend wurden alle Projekte anhand der vorangegangenen Analyse dem gesamten Preisgericht vorgestellt. Nachdem sich das Preisgericht einen Überblick über die Projekte verschafft hatte, wurden die Projekte in einem ersten Rundgang beurteilt.</p>
1. Rundgang	<p>Im ersten Rundgang wurden diejenigen Projekte, die die Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architektonische Umsetzung und Anforderungen der Denkmalpflege, • Funktionalität, <p>ungenügend erfüllten, ausgeschieden.</p>
2. Rundgang	<p>Im zweiten Rundgang wurden alle Kriterien projektspezifisch vertieft überprüft und diskutiert. Diejenigen Projekte, die die Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architektonische Umsetzung und Anforderungen der Denkmalpflege • Funktionalität • Wirtschaftlichkeit • Nachhaltigkeit <p>ungenügend erfüllten, wurden ausgeschieden.</p> <p>Die beiden verbleibenden Projekte wurden anschliessend einer vertieften Prüfung unterzogen. Am Nachmittag wurden die Projekte den Fachjuroren zur schriftlichen Projektbeurteilung zugeteilt. Anhand der stichwortartigen ersten schriftlichen Beurteilung wurden anschliessend alle 6 Projekte nochmals diskutiert. Nach einem letzten Kontrollrundgang wurden Rangierung und Preiszuteilung festgelegt.</p>

9 Rangierung

9.1 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Preise / Ankäufe

Für die form- und fristgerecht eingereichten und dem Wettbewerbsprogramm entsprechenden Arbeiten standen dem Preisgericht die Summe von CHF 70'000.-- exkl. MWST. für Preise, feste Entschädigungen sowie für eventuelle Ankäufe zur Verfügung. Die Gesamtpreisumme wird voll ausgerichtet.

9.2 Rangierung

9.2.1 Erster Rundgang

Einstimmig wurden nach dem ersten Rundgang folgende Projekte ausgeschieden:

Nr. 5 sanft und frisch
Nr. 6 HANDWERK

9.2.2 Zweiter Rundgang

Einstimmig wurden nach dem zweiten Rundgang folgende Projekte ausgeschieden:

Nr. 2 MILO
Nr. 4 Schnitz und Drunder

9.2.3 Dritter Rundgang

Im dritten Rundgang wurden die beiden verbleibenden Projekte Nr. 1 „Maurus und Madleina“ und Nr. 3 „UNGRHABI“ nochmals eingehend diskutiert und bewertet.

Rangierung

Das Preisgericht setzte die folgende Rangierung und Preiszuteilung fest:

Rang 1	1. Preis	Projekt Nr. 3	UNGRHABI	CHF 18'000.--
Rang 2	2. Preis	Projekt Nr. 1	Maurus und Madleina	CHF 16'000.--

Aufgrund der guten Qualität aller 6 eingereichten Beiträge beschloss das Preisgericht zudem, allen teilnehmenden Verfassern eine feste Entschädigung von CHF 6'000.-- auszurichten.

10 Schlussfolgerungen und Empfehlung

Schlussfolgerung

Die sechs eingereichten Projektvorschläge zeigen erfreulicherweise eine grosse Bandbreite möglicher Herangehensweisen für die Sanierung der beiden Altstadthäuser Untere Halde 5 und 7 und erlaubten es dem Preisgericht eine differenzierte Diskussion über die Vor- und Nachteile der vorgeschlagenen Konzepte zu führen.

Die komplexen Grundrisse und die insbesondere im Haus 5 vorgegebenen Raumstrukturen stellten sowohl die Teilnehmer in der Lösungserarbeitung als auch das Preisgericht in der Beurteilung vor eine grosse Herausforderung. Die sechs Projekte zeigen, dass trotz den verschiedenen und sich teilweise widersprechenden Anforderungen – möglichst hoher Substanzerhalt, zeitgerechter Wohnraum, kostengünstige Mieten, Erfüllung feuerpolizeilicher Anforderungen – sehr unterschiedliche Lösungen gefunden werden konnten. Drei Teams schlagen eine grosse Anzahl Wohnungen (vier oder mehr Wohnungen je Haus) vor. Dieser Entscheid führt in allen drei Fällen zu Eingriffen in die historische Substanz und zu Grundrissen, die die Jury nicht vollumfänglich überzeugen konnten. Doch auch der Entscheid eines Teams das Gebäude an der Unteren Halde 5 als zwei „Doppelhaushälften“ auszubauen überzeugt nicht, da dadurch sehr grosse Einheiten entstehen, die nur sehr teuer vermietbar wären.

Nach eingehender Diskussion aller sechs Projekte gelangte das Preisgericht zu der Überzeugung, dass durch die beiden Projektkonzepte „Maurus und Madleina“ und „UNGRHABI“ die ausgewogensten und überzeugendsten Lösungen gezeigt wurden.

Im Vergleich der beiden Projekte überzeugte schlussendlich das Projekt Nr. 3 UNGRHABI durch seine angemessene Umformulierung der Raumstruktur, den guten Wohnungsschlüssel wie auch mit dem subtilen Umgang mit der äusseren Erscheinung.

Das Preisgericht bedankt sich bei allen Teilnehmenden für die spannenden Lösungsvorschläge und die hohe Qualität der Projektvorschläge. Das Resultat ist das Ergebnis der intensiven Auseinandersetzung der Projektverfassenden mit der gestellten Aufgabe.

Empfehlung

Das Preisgericht empfiehlt dem Stadtrat Baden einstimmig das Projekt Nr.3 UNGRHABI, das mit dem ersten Rang und dem ersten Preis ausgezeichnet wurde, zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Für die Weiterbearbeitung soll die Projektkritik als Grundlage dienen und die folgenden Empfehlungen berücksichtigt werden:

- Im Haus 5 ist eine Überarbeitung der grabenseitigen Eingriffe erforderlich (substanzschonender Umgang)
- Die kantonale Denkmalpflege muss bei der Projekt- und Ausführungsplanung des Haus 5 beigezogen werden.

11 Genehmigung

Unterschriften

Baden, 13. Dezember 2011, das Preisgericht:

Fachpreisrichter

Lukas Felder (Ersatz)

Barbara Frei

Peter Joos

Gundula Zach

Sachpreisrichter

Isabel Haupt

Jarl Olesen

Kurt Wiederkehr (Ersatz)

12 Projekte

Projektverfassende

12.1 Projektverfassende

Rangierte Projekte

12.1.1 Verfassende der rangierten Projekte

1. Rang 1. Preis	Antrag zur Weiterbearbeitung
Projekt Nr. 3	UNGRHABI
Architektur:	horisberger wagen architekten gmbh Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Verantwortlich:	Detlef Horisberger
Mitarbeit:	Mario Wagen Christian Huber Melissa Poschen Urban Osterwalder Marco Waldhauser
<i>Planer:</i>	Bauleitung: bauleiterosterwalder gmbh, Uster Gebäudetechnik: Waldhauser Haustechnik AG, Basel
2. Rang 2. Preis	
Projekt Nr. 2	Maurus und Madleina
Architektur:	Peter Moor Architekt ETH/SIA Schwingerstrasse 5, 8006 Zürich
Verantwortlich:	Peter Moor
Mitarbeit:	Markus Meiler Manuel Du Daniel Penzis
Beratung:	Energieberatung/ Bauphysik: Raumanzug GmbH, Zürich
<i>Planer:</i>	

Weitere Projekte

12.1.2 Verfassende der weiteren Projekte

Projekt Nr. 2	MILO
Architektur:	Losinger Architekten Badenerstrasse 329, 8003 Zürich
Verantwortlich:	Nicola Losinger
Mitarbeit:	Annika Köster
Projekt Nr. 4	Schnitz und Drunder
Architektur:	Eins zu Eins AG Laurenzenvorstadt 89, 5000 Aarau
Verantwortlich:	Stephan Bircher Monika Hartmann Claude Vaucher
Beratung:	Bruno Häusel, Restaurator, Weinfelden Christoph Keller, BWS Bauphysik, Winterthur
Projekt Nr. 5	Sanft und frisch
Architektur:	ERNST & HUMBEL GmbH Schweizergasse 20, 8001 Zürich
<i>Planer:</i>	Bauleitung: WITZIG ARCHITEKTEN GMBH, Zürich
Projekt Nr. 6	HANDWERK
Architektur:	d/a/x Atelier für Architektur Röntgenstrasse 44, 8005 Zürich
Verantwortlich:	Max Dell'Ava
Mitarbeit:	Sara Fuchs Sibylle Droste Katrin Krönert

1. Rang / 1. Preis**Nr. 3 UNGRHABI**

Ansicht Graben



Bericht

Das Projekt UNGRHABI schlägt für die beiden Altstadt Häuser Untere Halde 5 und 7 eine deutlich unterschiedliche Behandlung im Inneren und gleichzeitig eine Annäherung und physische Verbindung im Äusseren vor. Das Projekt überzeugt sowohl bei der Umformulierung und Neuordnung der Räume wie bei der Klärung und Neugestaltung der Erscheinung. Die Neuorganisation der beiden Häuser orientiert sich an den vorhandenen Typologien von Raumstruktur und Erschliessung und ist durch eine unterschiedlich starke Eingriffstiefe geprägt. Im Haus 5 wird die vorhandene Struktur weitgehend belassen und bereinigt. Das Haus 7 wird durch die Einführung eines neuen Treppenhauses tiefgreifend umorganisiert und optimiert. Auf den Ausbau des Dachgeschosses wird in beiden Häusern verzichtet. Das Angebot von insgesamt zwei Ladenlokalen und sechs Wohnungen verspricht eine gute Vermietbarkeit und hilft mit, die Anforderungen an den Brandschutz und die Vorgaben von Procap zu erfüllen. Die vorgeschlagene grosszügige

Verandaschicht auf der Südseite erhöht massgeblich die Wohnqualität und überzeugt in ihrer Ausformulierung.

Haus 5

Das vorgeschlagene Ladenlokal im Erdgeschoss eignet sich für eine gewerbliche Nutzung, ein Miteinbeziehen des Gewölbekellers durch eine interne Erschliessung ist wünschenswert und möglich. Über die bestehende Erschliessung werden die drei Wohnungen in den Ober-geschossen erreicht, wobei das erste Obergeschoss als Verteiler funktioniert. Die Geschosswohnung im 1. OG, grabenseitig über einen Eingangsraum erschlossen, ist als spannungsvolle Raumfolge mit den privateren Räumen auf der Gassenseite U-förmig um den Erschliessungskern angelegt. Es ist zu prüfen, ob die Anordnung eines zusätzlichen Gäste-WC im Bereich des Eingangs möglich ist. In den weiteren Geschossen bleibt das Haus durch die interne Brandwand getrennt. Die zwei Maisonetten mit den Wohnräumen im unteren und den Schlafräumen im oberen Geschoss, weisen im mittleren unbelichteten Bereich gut geschnittene, brauchbare Nebenräume auf. Der Eingangsraum der östlichen Wohnung im 1. OG ist gut gelöst und erhöht die Wohnqualität, wogegen der Zugang in die westliche Wohnung beengt wirkt und auch ins 1. OG verlegt werden sollte. Der Nichtausbau der den Maisonette-Wohnungen zugeschlagenen Dachräume wird positiv bewertet. Die Grundkonzeption für das Haus 5 überzeugt hinsichtlich der Wohnungsaufteilung, welche eine geringe Eingriffstiefe ermöglicht. Dieses Grundkonzept erlaubt in der notwendigen Überarbeitung - die besonders den grabenseitigen Bereich betrifft - einen substanzschonenden Umgang und die Schaffung einer hohen Wohnqualität.

Haus 7

Der massgebliche Eingriff besteht in der Einführung eines durchgehenden neuen Erschliessungskerns. Die neue direkte Verbindung von Gasse und Graben im Erdgeschoss ist für das ganze Haus von Vorteil. Das vorgeschlagene Ladenlokal verspricht trotz geringer Verkaufsfläche eine gute Vermietbarkeit. Im 1. bis 3. Obergeschoss befinden sich drei fast identische Geschosswohnungen, welche trotz relativ knappem Raumangebot eine erstaunliche Grosszügigkeit des Grundrisses anbieten. Die geschickte zentrale Anordnung des Treppenhauses ermöglicht eine optimierte Raumverteilung. Die Verteilung der Wohn- wie der Schlafräume auf beide Seiten des Hauses macht den unterschiedlichen Charakter von Gasse und Graben erlebbar und verspricht zudem eine gute Belichtung quer durchs Haus. Die interne Verbindung der beiden Schlafräume durch das im unbelichteten Bereich angeordnete Badzimmer, scheidet den Nacht- vom Tagbereich und erinnert damit an die räumlichen Qualitäten von gutbürgerlichen Stadtwohnungen. Die vorhandene Teilung in Vorder- und Hinterhaus wird nicht als Problem sondern als Qualität erkannt und geschickt integriert. Die Variation der Wohnungen ist bedingt durch den Einbezug der internen bruchstückhaft vorhandenen Brandwand mit ihren Durchbrüchen und höhenversetzten Geschossen. Einzig die offene Verbindung der Räume entlang den Fassaden durch Schiebetüren wirkt zu ‚modern‘ und widerspricht der Typologie der Kammerung.

Die Einführung der grabenseitigen gegen Süden ausgerichteten Verandaschicht überzeugt durch die zu erwartende Erhöhung der

Wohnqualität und besticht durch die subtile und selbstverständliche Einbindung in den Kontext. Die feine und doch kräftig ausformulierte Holzkonstruktion wirkt sehr stimmungsvoll und angemessen. Neue Öffnungen in der historischen Aussenwand sind jedoch nicht möglich.

Die grosse Qualität des Projektes liegt in der Kombination aus einer den Häusern angemessenen Umformulierung der Raumstruktur mit entsprechendem Wohnungsschlüssel und Wohnungsschnitt, sowie dem subtilen Umgang mit der äusseren Erscheinung – zurückhaltende Instandstellung der Gassenseite und Einführung der Verandaschicht auf der Grabenseite -. Das Projekt zeigt grosse architektonische Qualitäten bei der sensiblen und doch prägnanten Ausformulierung des Äusseren und lässt dieselbe Sorgfalt in Bezug auf Materialisierung und Anbindung an das Bestehende bei der Entwicklung und Ausformulierung von neuen Bauteilen im Inneren erwarten.

Ansicht Halde



Grundrisse



Untergeschoss



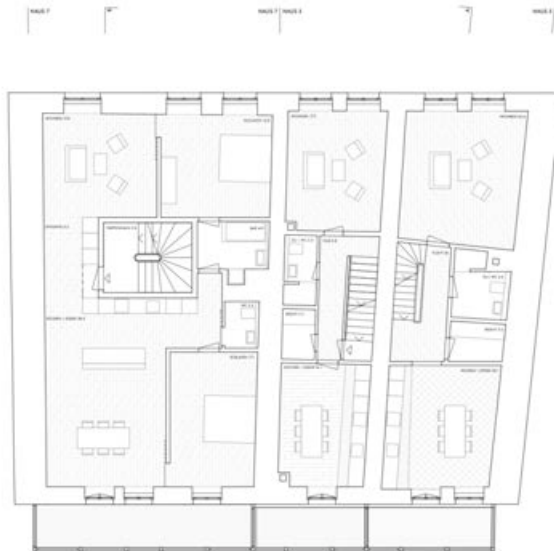
Erdgeschoss



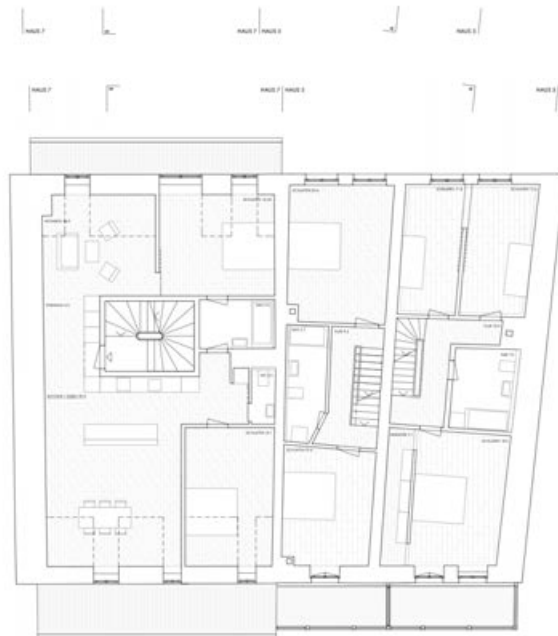
1. Obergeschoss



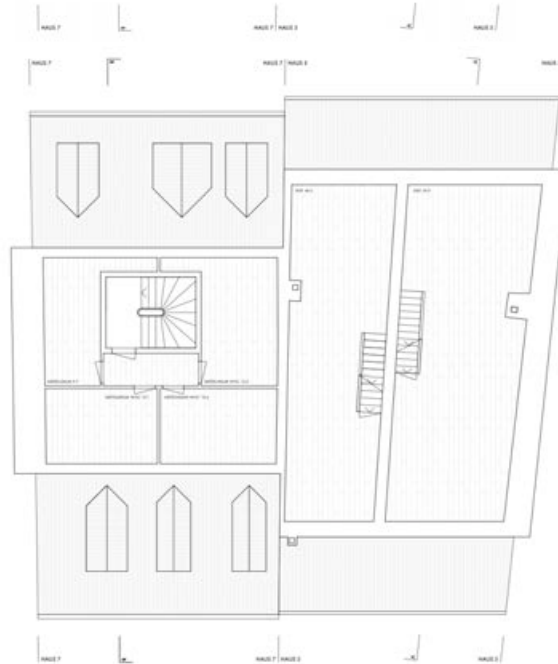
Grundrisse



2. Obergeschoss



Dachgeschoss /
3. Obergeschoss



Dachgeschoss

2. Rang / 2. Preis**Nr. 1 Maurus und Madleina**

Ansicht Halde



Bericht

“Maurus und Madleina“ fasziniert mit seinem sensiblen und gleichzeitig pragmatischen Vorschlag, der sehr bewusst und klug auf die spezifischen Anforderungen der zwei Altstadt Häuser reagiert: Das Konzept basiert auf den maximal drei Wohnungen pro Haus, die keine Auflagen betreffend Behindertengängigkeit verlangen und es belässt beide Dachgeschosse unausgebaut.

Das architektonische Thema baut auf der räumlichen Erlebbarkeit und Stärkung der historischen Brandmauern auf: Konsequenterweise werden die neuen Sanitäräume den jeweiligen Brandmauern der beiden Häuser zugeordnet und ermöglichen dadurch von Installationen befreite Wohnräume, die in ihrer ursprünglichen Form und Substanz genutzt werden können.

Haus 7

Das bestehende Treppenhaus der Obergeschosse wird neu in das Erdgeschoss verlängert. Durch den Wegfall der bisherigen Treppen entsteht gut nutzbare Mietfläche im EG.

In den Obergeschossen entwickeln sich drei attraktive und qualitätvolle Geschosswohnungen um die erwähnte Struktur – und Sanitärebene in der Mitte. Der Entscheid auf der Strassenseite vollständig auf Eingriffe in die Substanz zu verzichten führt zu einem gefangenen Zimmer, was kontrovers diskutiert wurde und durch einen Umbau bereinigt werden könnte. Die grundsätzlich intelligent aufgebaute Sanitärebene ist jedoch für Mietwohnungen zu schmal ausgebildet.

Haus 5

Das Konzept nimmt die partiell vorhandene Raumschicht entlang der Längsbrandwand auf und baut sie konsequent als Sanitärebene und Erschliessungsschicht aus, die von beiden Wohnungen pro Geschoss genutzt

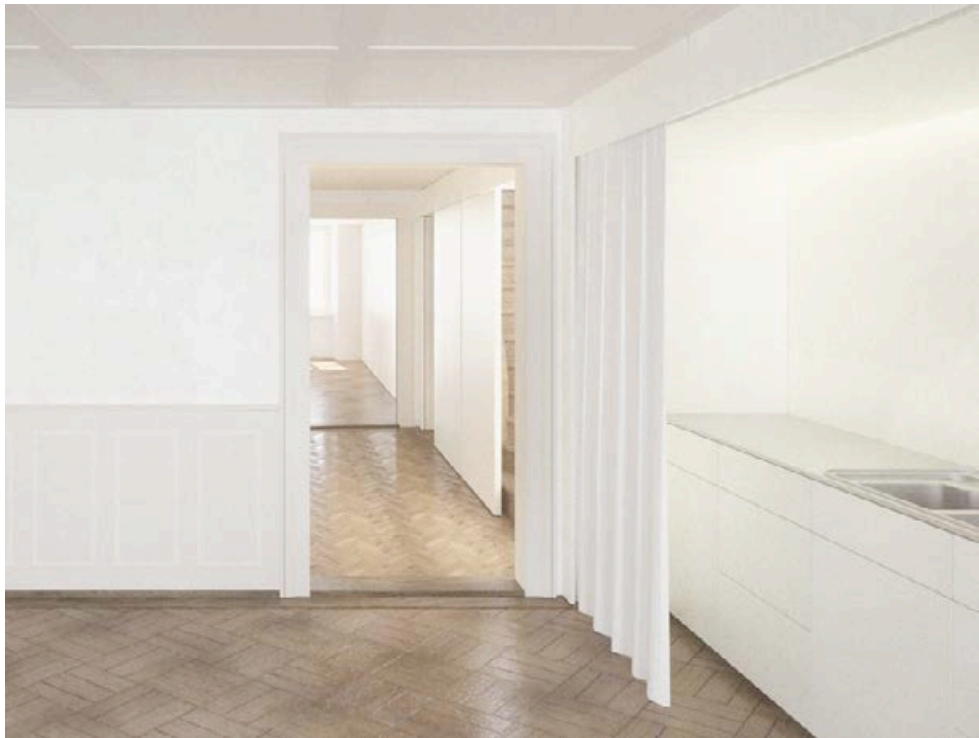
wird. Im 1. OG bedingt dies einen neuen Durchbruch durch die Brandmauer und erhöhte bautechnische Aufwendungen. Im östlichen Hausteil wird eine vermietungstechnisch zu grosse Maisonettewohnung über drei Geschosse mit eigenem Estrichgeschoss angeboten. Der konzeptionelle Entscheid der Konzentration sämtlicher Sanitäräume in der Schicht entlang der Brandwand bedingt Eingriffe in die historische Substanz und führt zu Nutzräumen ohne Tageslicht im Inneren der drei Geschosse.

Im westlichen Hausteil befinden sich im 2. und 3. OG zwei Zweizimmerwohnungen mit verhältnismässig geringen Eingriffen in die Substanz. Konsequenz der Konzeption ist die zu schmale Küche der Wohnung im 2.OG. Die neuen Balkone werden im Haus 5 denkmalpflegerisch korrekt nur vor den heute schon bestehenden Balkontüren vorgeschlagen und lassen als kleine Einzelbalkone grosse Teile der muralen Fassaden sichtbar. Im Zusammenhang mit den Lauben der Nachbarn überzeugen sie jedoch nicht vollumfänglich.

Der sehr sensible und präzise Umbauvorschlag ist kostenbewusst und nachhaltig. Er bringt die historische Substanz überzeugend zur Geltung und zeigt dabei grosse innenräumliche Qualitäten.

In der konkreten Umsetzung sind einzelne Räume, insbesondere die Sanitäräume jedoch zu minimiert. Das Konzept zeigt sich leider bei genauerem Studium der Realisierungschancen als zu starr mit nur wenig Spielraum in der weiteren Entwicklung – und wird letztendlich leider Opfer der eigenen Konsequenz.

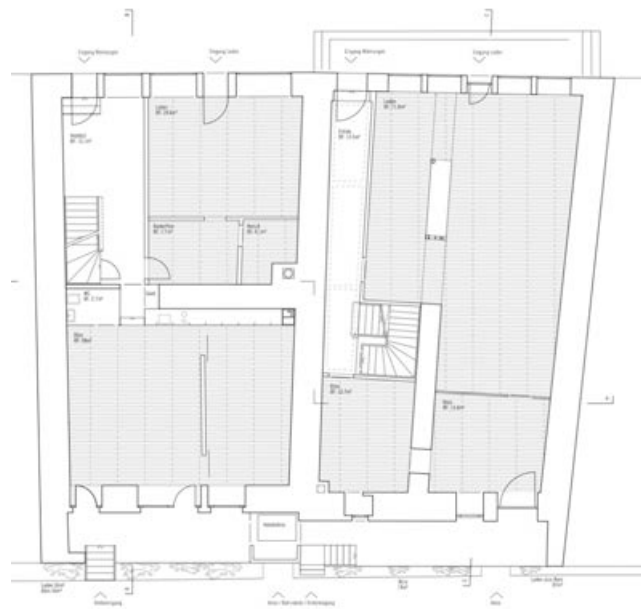
Innenansicht



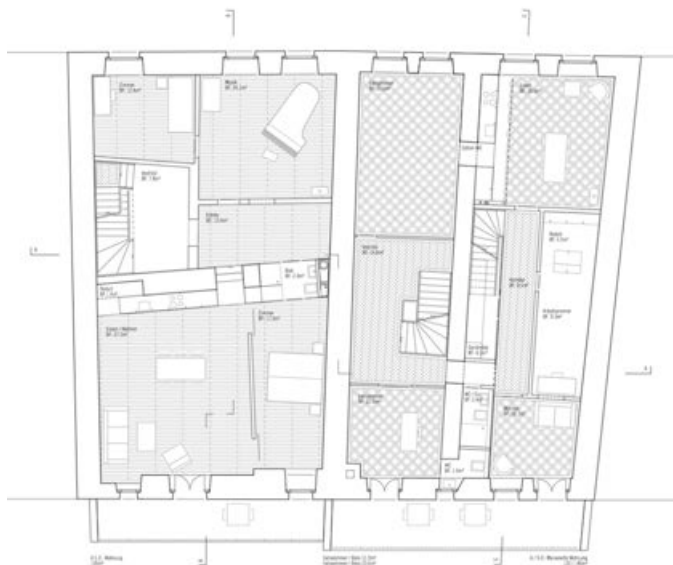
Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss

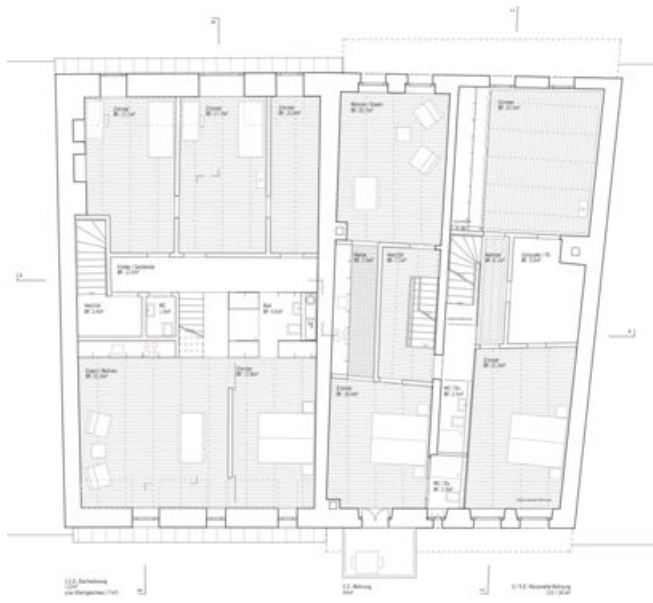


1. Obergeschoss

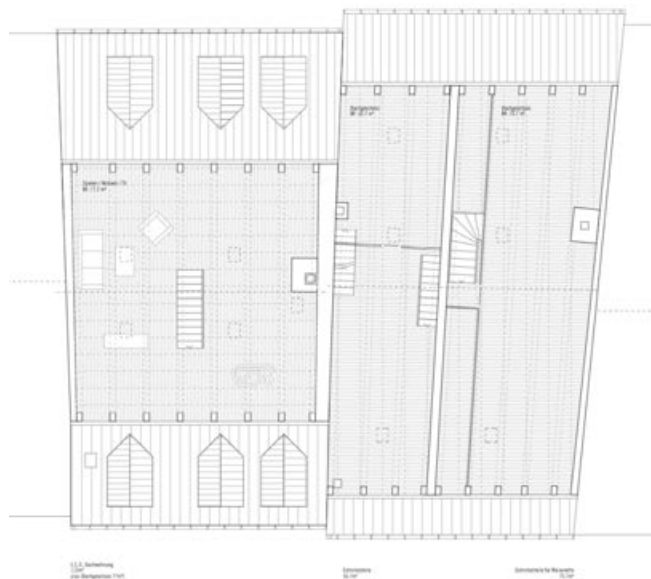
Grundrisse



2. Obergeschoss



Dachgeschoss /
3. Obergeschoss



Dachgeschoss

ohne Rangierung

Nr. 2 MILO

Ansicht Halde



Bericht

Das Konzept beruht auf einer pragmatischen Massnahme: Durch einen zusätzlichen Gebäudeeingang von der Unteren Halde entstehen drei von einander unabhängige Hausteile für verschiedene Wohnformen: ein Einfamilienhaus, ein Haus für eine Wohngemeinschaft und ein Haus mit Geschosswohnungen. Insgesamt entstehen fünf Wohneinheiten.

Die Treppen und die Gebäudestruktur bleiben unverändert, sodass der Charakter der Alstadthäuser grösstenteils erhalten bleibt.

Das Projekt zeichnet sich durch eine geringe Eingriffstiefe aus und durch den geforderten schonenden Umgang mit der historischen Substanz.

Haus 5

Über eine neue Treppe wird für die östliche Haushälfte eine autonome Erschliessung erschaffen. Das klare Konzept mit Sanitär- und Erschliessungskern in der unbelichteten Gebäudemitte lässt grosszügige Zimmer sowohl auf der Süd- als auch Nordseite zu.

Die beiden „Reihenhaushälften“ führen zu sehr grossen Wohnungen - je eine 6-Zimmer-Maisonettwohnung -, welche sehr spezifisch auf eine Bewohnerschaft ausgerichtet sind und sich daher ungünstig für die Vermietbarkeit auswirken.

Die Ausstattung der Sanitärzellen im „Wohngemeinschaftshaus“ vermögen den Anforderungen der Bewohnerschaft kaum zu genügen.

Haus 7

Obwohl die Treppenhäuser unverändert bleiben, werden die Wände grösstenteils abgebrochen, was zu einem Komplettersatz der Oberflächen führt.

Es entstehen zwar grosszügige Wohnungen, welche jedoch typologisch keinen Bezug zum Altbau aufweisen. Vor allem der Vorschlag, die Bäder in der Zimmerschicht gegen die Untere Halde hin anzuordnen, geht auf Kosten eines zusätzlichen Zimmers. Zudem ist die daraus resultierende horizontale Leitungsführung ungünstig.

Durch das Freilegen des Bruchsteinwerkes wird die bestehende Brandwand in Szene gesetzt, wodurch diese allerdings eher als „Überbleibsel“ des Bestandes wahrgenommen wird.

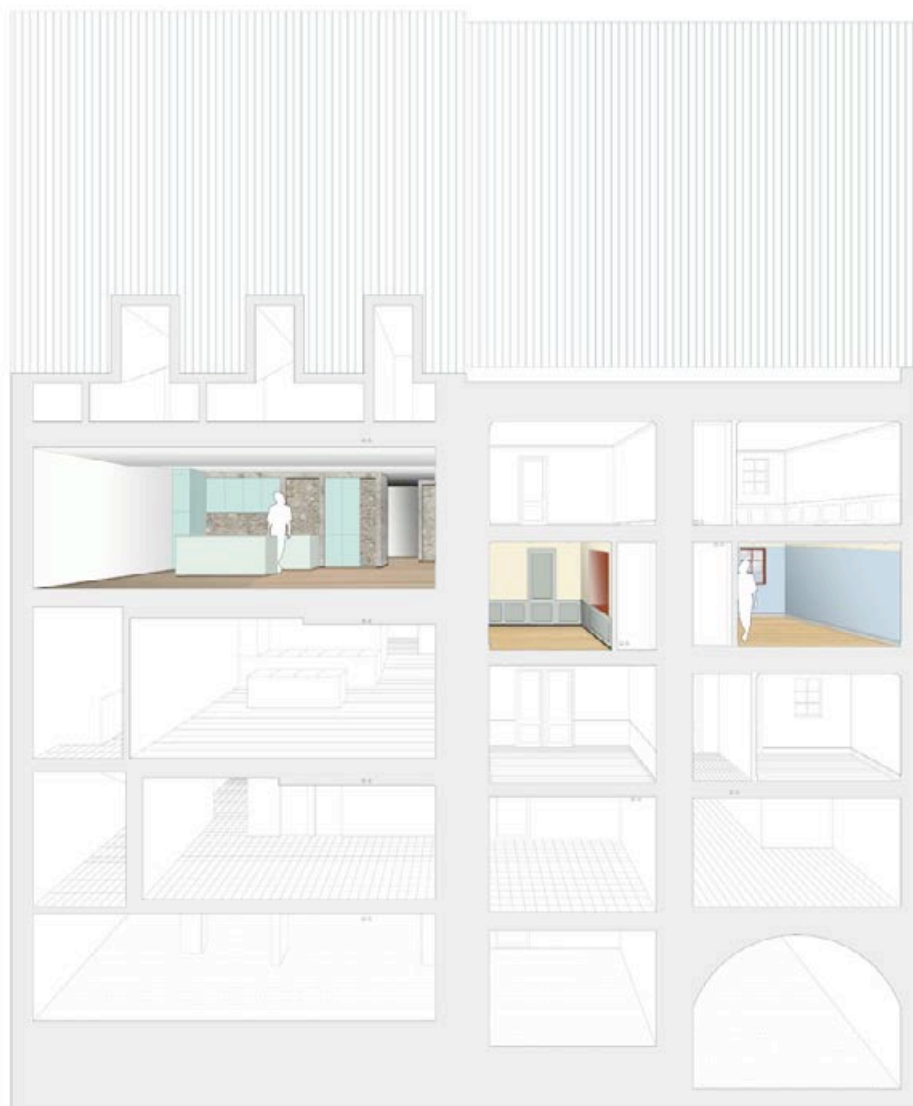
Die Zugänge der Läden müssten im Bezug auf das hindernisfreie Bauen verbessert werden. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohnungen pro Haus sind keine Anforderungen an die behindertengerechte Erschliessung zu erwarten. Durch das strikte Trennen der einzelnen Wohngebäude ist die Umsetzung der Brand- und Schallschutzanforderungen unproblematisch.

Die Verfasser schlagen insgesamt ein kostengünstiges Umbauprojekt mit nur fünf Wohneinheiten, dessen Erträge bei der Vermietung - insbesondere des Haus Nr. 5 - jedoch nicht voraussehbar sind.

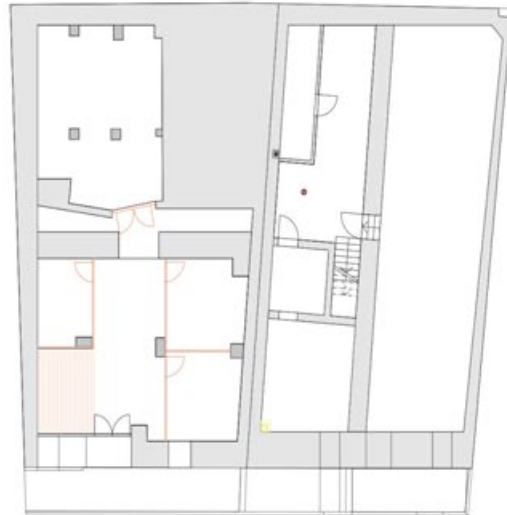
Die Wohnungsgrundrisse im Haus Nr. 7 vermögen als Altstadtwohnungen nicht zu überzeugen.

Die Aussagen zur Gebäudetechnik und zur Konstruktion der Gebäudehülle sind leider ungenügend.

Innenansicht



Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Grundrisse

2. Obergeschoss



Dachgeschoss /
3. Obergeschoss



ohne Rangierung

Nr. 4 Schnitz und Drunder

Ansicht Halde



Bericht

Die Projektverfasser schlagen vor, die Gebäudestruktur mitsamt allen Treppenläufen unverändert zu lassen, sodass der Charakter der mittelalterlichen Altstadt Häuser erhalten bleibt. Der Bestand wird lediglich neu geordnet.

Trotz der kleinen Eingriffstiefe wird eine hohe Anzahl Wohnungen erzielt: Das Projekt bringt acht verschiedene Wohnungen hervor, was zu einem attraktiven Wohnungsmix führt.

Haus 5

Im ersten Geschoss wird eine U-förmige Geschosswohnung angeboten, in den darüberliegenden Etagen zwei Maisonettewohnungen. Durch die Massnahme, die Eingänge aller drei Wohnungen im ersten Obergeschoss anzuordnen, werden die Anforderungen an den Brandschutz geschickt gelöst. Das Einzelzimmer im ersten OG kann keiner Wohnung zugeordnet werden und bleibt ein „Restraum“.

Die Bäder sind konsequent in der Mitte im unbelichteten Bereich angeordnet. Dadurch bleiben die historisch wertvollen Zimmer zur Unteren Halde unberührt. Durch das Einführen einer Sanitärzelle im Ladengeschoss entsteht eine gut nutzbare Mietfläche.

Der Vorschlag, den Gewölbekeller als Gemeinschaftsraum zu nutzen sowie der grosse Raum für Kinderwagen und Velos im Erdgeschoss erhöhen die Benutzbarkeit und zeugen von der Auseinandersetzung der Verfasser mit der gewünschten sozialen Durchmischung.

Haus 7

Das „verschachtelte“ Treppenhaus bleibt bestehen, sodass die bestehende Erschliessungssituation nicht geklärt wird.

Trotz des vermeidlich kleinen Eingriffes werden doch vor allem im zweiten Obergeschoss relativ viele Wände abgebrochen, was zu einem Ersatz aller Oberflächen führt.

Das gesamte Dachgeschoss wird zu einer grosszügigen „Loft“ mit Galerie ausgebaut. Ob die natürliche Belichtung dieser Dachwohnung genügt, muss in Frage gestellt werden.

Den Auflagen bezüglich hindernisfreien Bauens werden sowohl die Läden in den Erdgeschossen, sowie das Haus Nr. 7 aufgrund der hohen Wohnungsanzahl nicht gerecht.

Der sorgfältige Umgang mit der bestehenden Struktur widerspiegelt sich auch in den vorgeschlagenen Massnahmen zur Umsetzung der Brandschutzanforderungen, der Erneuerung der Gebäudetechnik, sowie der energetischen Verbesserung der Gebäude. Allerdings werden durch das innenseitige Dämmen der Aussenhülle im Haus Nr. 5 die schützenswerten Oberflächen abgedeckt.

Das sorgfältig ausgearbeitete Farbkonzept passt sich gut in die Umgebung ein. Die konstruktive Umsetzung der neuen Balkonschicht auf der Südseite der Halde Nr. 5 überzeugt noch nicht.

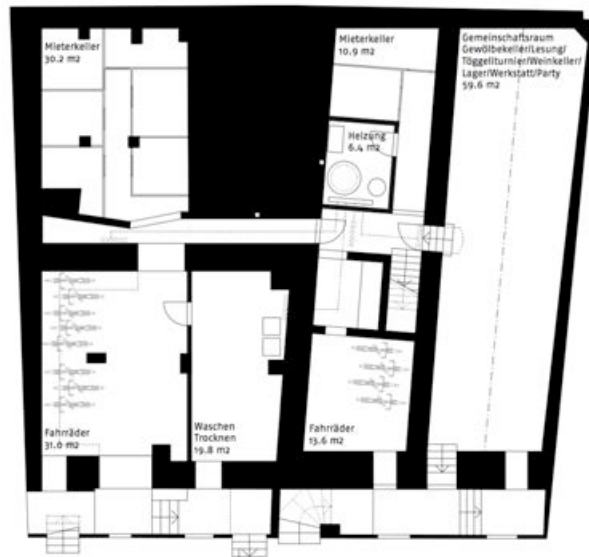
Das Projekt zeichnet sich durch einen sensiblen Umgang mit der historischen Substanz aus, der sich sowohl im Umgang mit der Grundrisstruktur als auch in dem Gestaltungsvorschlag für die Fassaden zeigt.

Leider werden durch das Festhalten an dem Bestehenden - auch der Bauteile, welche nicht original sondern zu einem späteren Zeitpunkt hinzugefügt wurden - keine Klärung erzielt und wenig neue räumliche Qualitäten geschaffen.

Innenansicht



Grundrisse



Untergeschoss



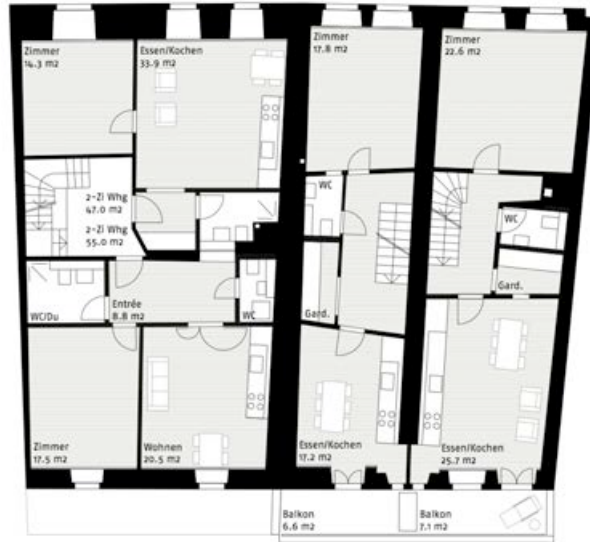
Erdgeschoss



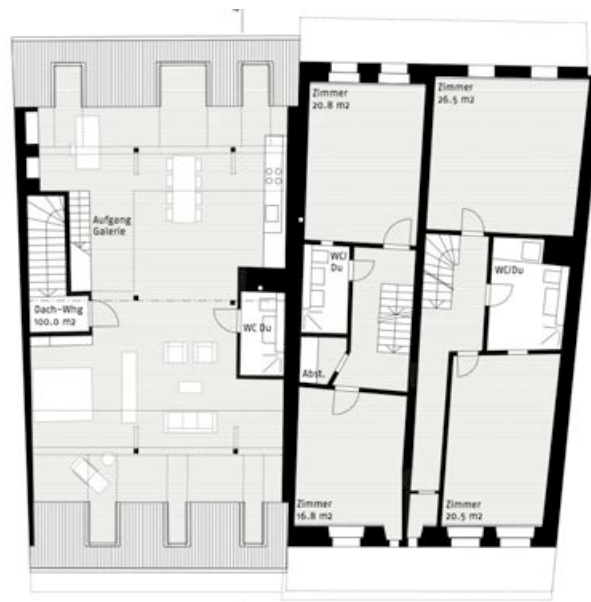
1. Obergeschoss

Grundrisse

2. Obergeschoss



Dachgeschoss /
3. Obergeschoss



ohne Rangierung

Nr. 5 sanft und frisch

Ansicht Graben



Bericht

“sanft und frisch“ versucht, im Sinne des Weiterbauens, im Einklang mit der bestehenden Struktur eine Auffrischung der vorhandenen Bausubstanz zu erreichen. Dabei müssen die technischen Infrastrukturen, welche für eine zeitgemässe Nutzung der Häuser unabdinglich ist, auf den neuesten Stand gebracht werden. Bei dem vorliegenden, eher starr wirkenden Konzept, führt dies zu starken Eingriffen in die historische Substanz. Die inneren Erschliessungen der beiden Stadthäuser 5 und 7 werden belassen und basierend auf den vorhandenen Strukturen werden 9 Wohnungen angeboten. Dies führt zu guten Erträgen bei der Vermietung, bedingt jedoch grosse bauliche Investitionen. Für die Untere Halde 5 ist aufgrund der hohen Wohnungszahl mit Schwierigkeiten bei der Bewilligung zu rechnen. Einerseits fehlt der von Procap geforderte, von der Denkmalpflege jedoch kaum bewilligbare Lift, und andererseits sind die neu vorgeschlagenen Schleppgauben im ersten Dachgeschoss fragwürdig.

Haus 7

Das bestehende Treppenhaus mit dem platzraubenden Wechsel von der gradläufigen Treppe zur gewendelten Treppe wird beibehalten. Die Wohnungszuschnitte werden bis auf das Dachgeschoss weitgehend belassen. Alle Wohnungen erhalten unverhältnismässig grosszügig dimensionierte Nasszellen, die in ihrer Anordnung das Layout der Wohnungen ungünstig bedingen. Die Gestaltung der offenen Wohn- Essbereiche wirkt eher fremd und atypisch für Altstadthäuser. Teilweise sind die Steigzonen nicht

überzeugend nachgewiesen und einzelne Nasszellen sind nur über ein Schlafzimmer (oder vice versa) erreichbar. Der Ausbau von Ladenflächen im Keller und die Verbindung mit dem darüberliegenden Laden wirken sich positiv auf dessen Vermietbarkeit aus. Die Technikräume für beide Häuser sind ebenfalls im Kellergeschoss geplant. Die Abstellräume für die Mieter werden im Dachgeschoss angeboten.

Haus 5

Auch an der oberen Halde 5 sind die neuen Nasszellen massgebend bzw. ursächlich für den Zuschnitt der Wohnungen. Die Gewichtung der Komfortansprüche und die daraus resultierende Anordnung der Nasszellen mit einer bewusst gesuchten Abgrenzung zum Bestand, wird als wenig angemessen betrachtet. Leider werden einst repräsentative Räume die zur Gasse hin gerichtet sind durch Einbauten beschnitten und zu Schlafzimmern degradiert. Diese Massnahmen erstaunen umso mehr, als die Verfasser explizit auf den „sanften“ Umgang mit dem Bestand hinweisen. Der konzeptionelle Entscheid, möglichst viele Wohnungen anbieten zu wollen, scheitert nicht zuletzt an den baulichen Aufwendungen (Kosten), an den behördlichen Auflagen (Lift / Procap) und vor allem an den aus denkmalpflegerischer Sicht nicht tolerierbaren Eingriffen (innere Substanz und Raumanordnung / neue Schleppgauben). Das Anbieten von Ladenflächen im Keller und die Verbindung mit dem darüber liegenden Laden sind für die Vermietung positiv zu werten. Die Art und Weise wie eine Treppe in ein Tonnengewölbe geschnitten werden soll, zeugt von wenig statischem und denkmalpflegerischem Verständnis. Der bestehende Balkonturm wird rückgebaut und es wird ein über die ganze Gebäudebreite laufender Balkon für das EG und das 1. OG vorgeschlagen. Zusätzliche Fenstertüren sind aus denkmalpflegerischer Sicht nicht möglich. Seltsam muten die Fassadenzeichnungen ohne Absturzsicherung für die Fenstertüren im zweiten und dritten Obergeschoss an.

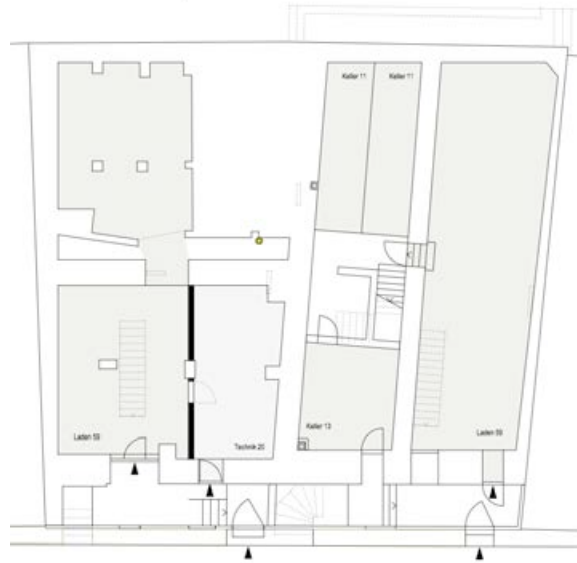
Der Umbauvorschlag für die beiden mittelalterlichen Häuser schiesst insgesamt am Ziel vorbei. Einerseits wird an der Unteren Halde 7 die Chance nicht gepackt, mit Eingriffen in die innere Erschliessung neuen Wohnraum zu gewinnen. Mit einer etwas reduzierteren Zuordnung von Nasszellen wäre es durchaus möglich gut proportionierte Räume zu kreieren, die den Charme historischer Bauten mittragen könnten. Die Massnahmen im kantonalen Schutzobjekt an der Unteren Halde 5 wirken wenig sensibel. Die Bewilligungsfähigkeit ist in mehreren Punkten nicht gegeben.

Der Ausbau der Dächer generiert unverhältnismässig hohe Kosten.

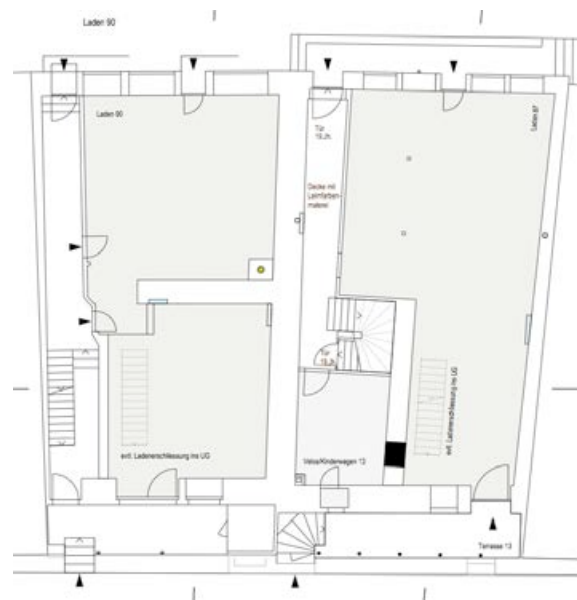
Schnitte



Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Grundrisse

2. Obergeschoss



1. Dachgeschoss, /
3. Obergeschoss



2./1. Dachgeschoss,



ohne Rangierung

Nr. 6 HANDWERK

Ansicht Halde



Bericht

Die Verfasser des Projektes „HANDWERK“ schlagen eine umfassende Renovation der beiden mittelalterlichen Altstadthäuser vor. Dabei wird grosser Wert auf den Bestand und einen sanften Umgang mit historischen Oberflächen gelegt. Die Eingriffe sind jedoch zu tief und umfangreich geplant, was aus denkmalpflegerischer Sicht fraglich scheint. Für das Haus an der Unteren Halde 7 wird eine plausible Anpassung der inneren Treppenanlage aufgezeigt. Auf der Grabenseite werden bei beiden Häusern Lauben vorgesehen, die zusammen mit den Lauben der Nachbarhäuser denkmalpflegerisch überzeugen. Die Farbgebung sowie die zusätzlichen Schlepplauben und Lukarnen wirken fremd. Die blaue Fassung der Unteren Halde 5 ist nicht historisch und müsste mit der kantonalen Denkmalpflege besprochen werden.

Haus 7

Die bestehende Erschliessung mit dem platzraubenden Wechsel der Läufe wird umgebaut. Die Treppe der oberen Geschosse wird ins Erdgeschoss geführt. Dadurch wird wertvolle Fläche gewonnen, welche direkt den Wohnungen zugute kommt. Die neuen Wohnungen werden auf pragmatische Art innerhalb der bestehenden räumlichen Strukturen organisiert. Die Ladenfläche im Erdgeschoss wird zugunsten der neuen Treppe reduziert. Die nach Süden hin orientierte Wohnung besitzt eine Veranda mit direkter Erschliessung vom Graben her. In den oberen Stockwerken werden zwei Geschosswohnungen und eine Maisonettewohnung vorgeschlagen. Die Positionierung der Nasszellen nimmt Rücksicht auf die vorhandene Struktur. Es ist leider nicht gelungen klare Raumfolgen zu generieren und die Zuordnung der Räume (Wohnen zur Gasse, Schlafen zum Graben) zu klären. Durch den Einbezug des gesamten Dachraumes in die Maisonettewohnung

entsteht eine zu ambitionöse Wohnung, zumal eine bessere Belichtung mit der zusätzlich vorgeschlagenen Lukarne kaum realisierbar scheint.

Haus 5

Die vorhandene Struktur wird möglichst weiterverwendet. Die unkonventionelle, auf die Geschichte des Gebäudes zurückzuführende Erschliessung wird geschickt genutzt um einen plausiblen Wohnungsschlüssel zu generieren. Im 1. OG sind zwei Kleinwohnungen vorgesehen. In den darüber liegenden Geschossen wird pro Haushälfte je eine Maisonette-wohnung vorgeschlagen. Diese Massnahme ermöglicht es die Feuerpolizeilichen Aufwendungen gering zu halten. Die Massnahmen für die Platzierung der Nasszellen scheinen angemessen, vermögen aber in der Detailbetrachtung nicht vollständig zu überzeugen. So ist z. B. mit dem Einbau der Küche im 2. OG eine wichtige Wand zum Opfer gefallen. Die Übergänge beim Deckenspiegel (Stuckdecke) und beim Bodenbelag sind kaum befriedigend zu lösen. Auch sind zusätzliche Fenstertüren zu den Balkonen aus denkmalpflegerischer Sicht nicht möglich. Die historisch wichtigen Räume auf der Gassenseite bleiben von Einbauten verschont. Fragwürdig ist der Vorschlag mit einer einläufigen Treppe das historische Tonnengewölbe zu durchschneiden (Statik / Denkmalpflege), um den Keller besser zugänglich zu machen.

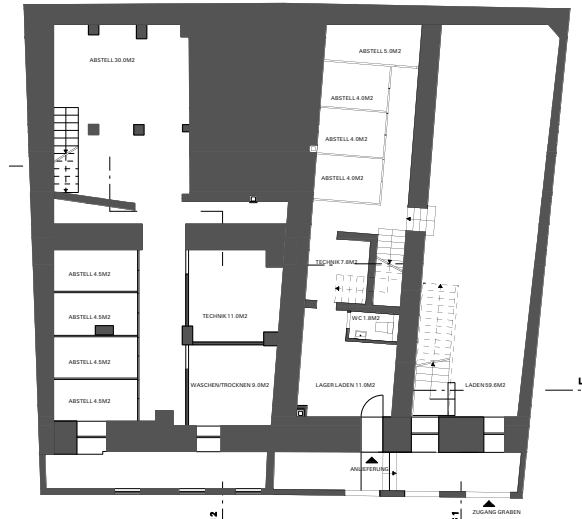
Innenansicht

Der sensible und präzise Umbauvorschlag für die Untere Halde 5 und die neue Treppenordnung in der Unteren Halde 7 ist angemessen und beweist ein gutes Augenmass der Verfasser für die Lösung der anstehenden Probleme. Kontrastierend zu diesen positiven Ansätzen sind diverse Eingriffe in die Statik oder in die Fassade bzw. in die Dächer der geschützten Bauten. Bei der Grundrissgestaltung der Unteren Halde 7 wird die Chance vertan, innenräumliche Qualitäten im Sinne eines Altstadthauses zu erzeugen. Die Umsetzung der Haustechnik, insbesondere die Bemessung und Positionierung der Sanitärräume ist gelungen. Das Gesamtkonzept zeigt, dass trotz guten Ansätzen die hohen Kosten und der ambivalente Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz nur geringe Realisierungschancen zulassen.

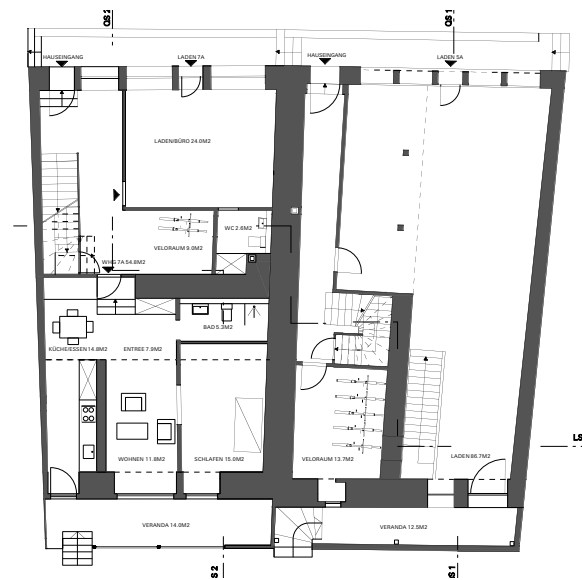
Innenansicht



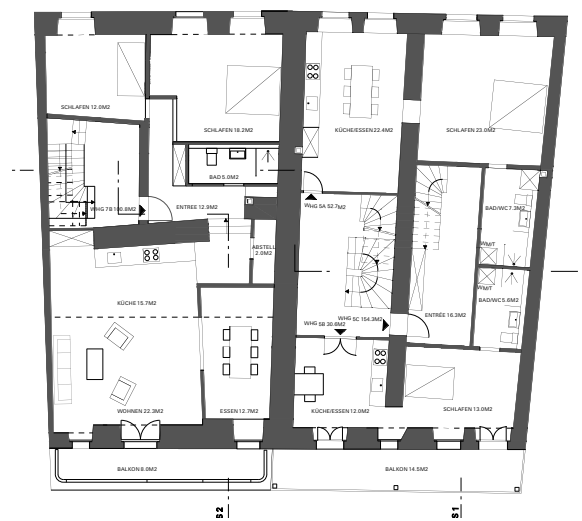
Grundrisse



Untergeschoss



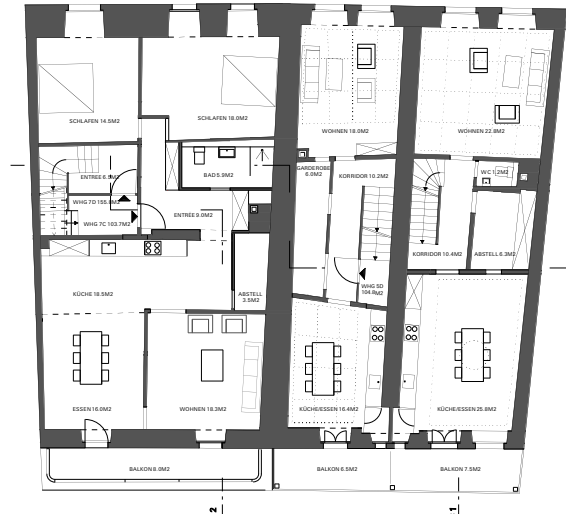
Erdgeschoss



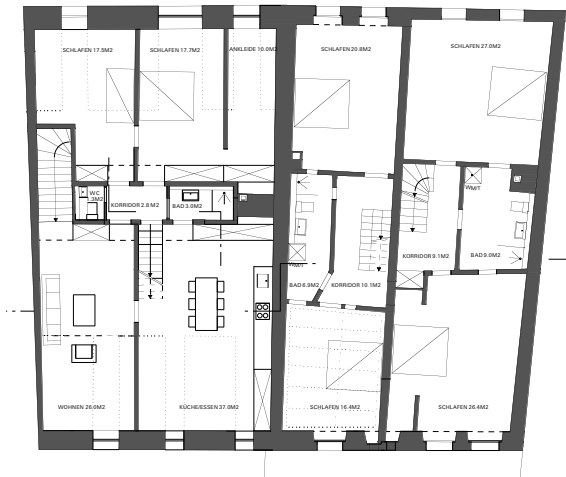
1. Obergeschoss

Grundrisse

2. Obergeschoss



Dachgeschoss,
3. Obergeschoss



1./2. Dachgeschoss

