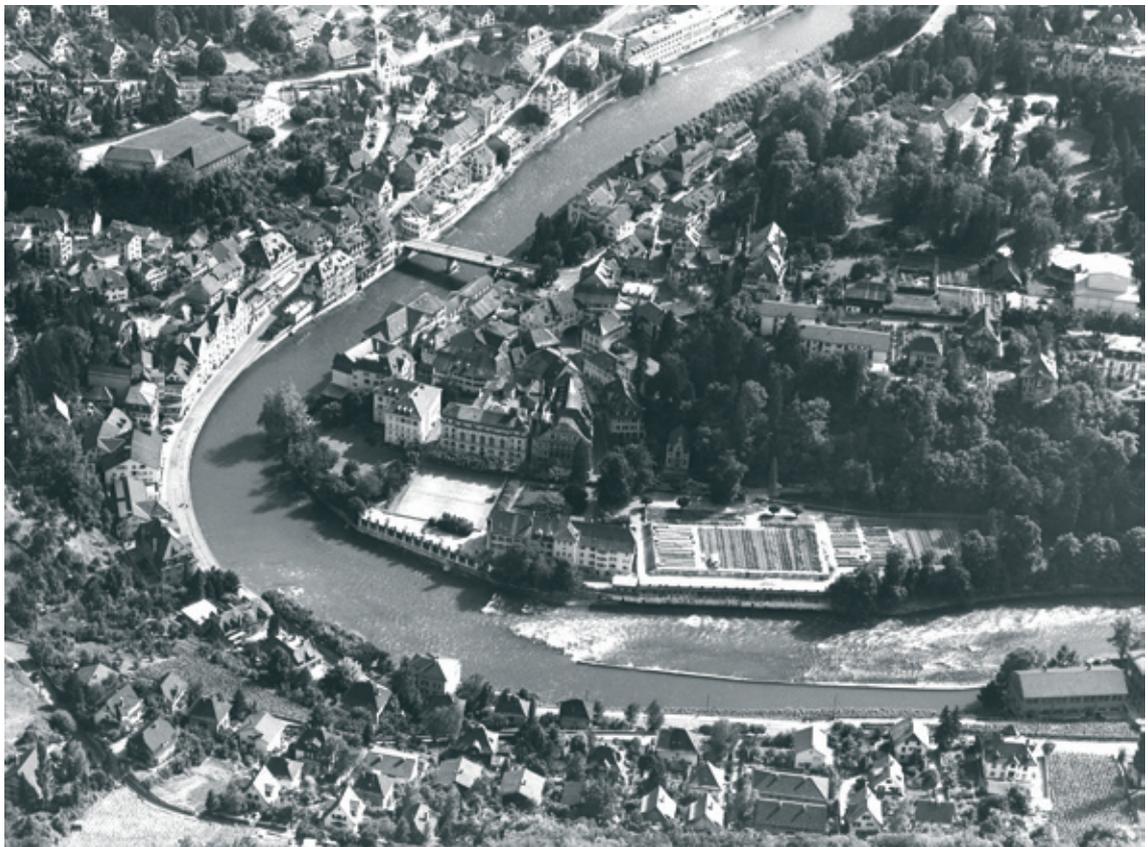


Bericht des Beurteilungsgremiums



Studienauftragsverfahren Planung Bäderquartier

IMPRESSUM

Auftraggeberinnen: **Verenahof AG, Baden**
und
Einwohnergemeinde Baden
vertreten durch Stadtrat Baden

Organisation: **Stadt Baden, Planung und Bau**
Katrin Reimann
Rathausgasse 5, Postfach, 5401 Baden

mit Unterstützung durch:
Planpartner AG, Zürich
Externe Projektleitung, Fachbegleitung
Heinz Beiner und Marcel Anderegg

Bezugsquelle: **Stadt Baden**
Abteilung Planung und Bau
Sekretariat
Rathausgasse 5, Postfach, 5401 Baden
www.baden.ch/wettbewerbe

Schutzgebühr: CHF 10.–
(zzgl. Versandkosten)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	5
2.	Aufgabenstellung und Verfahren	7
2.1.	Zielstellung.....	7
2.2.	Aufgabenstellung.....	7
2.3.	Auftraggeberinnen.....	8
2.4.	Beauftragte Architekturbüros.....	8
2.5.	Beurteilungsgremium und Experten	9
2.6.	Beurteilungskriterien	9
2.7.	Ablauf des Verfahrens	10
3.	Studienauftrag.....	11
3.1.	Zwischenbesprechung	11
3.2.	Rückzug aus dem Verfahren	11
3.3.	Einreichung und Vorprüfung der Studien.....	11
3.4.	Beurteilung der Studien.....	12
3.5.	Erkenntnisse und Empfehlungen.....	14
4.	Überarbeitung der Studien	15
4.1.	Ablauf der Überarbeitung	15
4.2.	Programm für die Überarbeitung	15
4.3.	Beurteilungsgremium	15
4.4.	Briefings, Fachgespräch.....	15
4.5.	Einreichung und Vorprüfung der Studien.....	16
4.6.	Beurteilung der überarbeiteten Studien.....	16
4.7.	Erkenntnisse und Empfehlungen.....	17
4.8.	Würdigung	18
5.	Hinweise zur Weiterbearbeitung.....	19
6.	Genehmigung.....	21
	Anhang	22
A1	Studienauftrag (Phase 1).....	23
A1.1	Studie Béatrix & Consolascio.....	23
A1.2	Studie Mario Botta.....	28
A1.3	Studie Max Dudler.....	32

A1.4	Studie Christian Kerez	38
A2	Überarbeitung von drei Studien (Phase 2)	42
A2.1	Studie Mario Botta, zur Weiterbearbeitung empfohlen	42
A2.2	Studie Béatrix & Consolascio.....	48
A2.3	Studie Max Dudler.....	53

1. Einleitung

Bisherige Entwicklung	Dank des natürlichen Thermalwasservorkommens entwickelte sich das Bäderquartier in Baden nach einer ca. 2000-jährigen Tradition an Badekultur im 19. Jahrhundert zu einem bedeutenden Fremdenkurort. Nach der Blütezeit folgte der Umbruch. Seit Mitte 1970 zeichnete sich ein kontinuierlicher Rückgang der Kurgäste ab. In diesem Umfeld begann auch die Bausubstanz zu leiden. Seit Mitte 1990 sind sowohl von Privaten wie auch von der Stadt Baden verstärkte Bestrebungen im Gange, das Bäderquartier aufzuwerten. Die Stadt Baden und die Gemeinde Ennetbaden haben dafür gemeinsam einen Entwicklungsrichtplan Bäderquartier erarbeitet; dieser ist seit Dezember 2002 in Kraft.
Neue Ausgangslage	Aufgrund der komplexen Besitzverhältnisse und unterschiedlicher Entwicklungsvorstellungen von öffentlicher Hand und Privaten sind in den letzten Jahren mehrere Planungen und Projekte im Bäderquartier gescheitert. Mit der Änderung der Besitzverhältnisse an der Verenahof AG, der grössten Grundeigentümerin im Bäderquartier, hat sich 2006 eine neue Ausgangslage für eine gemeinschaftliche Planung zwecks Revitalisierung des Bäderquartiers und der Realisierung einer neuen Therme ergeben.
Studienauftragsverfahren	<p>Im November 2008 ist das nun abgeschlossene Studienauftragsverfahren gestartet worden. Die Stadt Baden und die Verenahof AG haben gemeinsam fünf namhafte Architekturbüros mit der Erarbeitung von Bebauungsstudien für eine neue Therme sowie für Wohnungen und öffentlichkeitsbezogene Nutzungen im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens eingeladen.</p> <p>Den eingeladenen Architektinnen und Architekten stellte sich eine komplexe und vielschichtige Aufgabe. Vor dem historischen Hintergrund und der bezüglich Topographie und Städtebau speziellen Situation im Bäderquartier bildete die Planung einer Therme – eine Spezialnutzung, welche technisch und architektonisch erhöhte Anforderungen zu erfüllen hat – eine besondere Herausforderung für die beauftragten Fachleute.</p> <p>Die im Mai 2009 vom Beurteilungsgremium geprüften vier Arbeiten wiesen alle wesentliche Mängel auf. Drei Büros wurden deshalb zu einer Überarbeitung ihrer Studien eingeladen. Ende Juli konnte ein Entscheid gefällt werden.</p>

Planungsrechtliche
Sicherstellung

Auf Basis der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie wird nun eine Sondernutzungsplanung erarbeitet. Notwendig werden zudem eine Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung im Bereich Bäderquartier sowie eine Teilrevision des Entwicklungsrichtplans Bäderquartier.

2. Aufgabenstellung und Verfahren

2.1 Zielstellung

Allgemeine Zielsetzung

Durch die schrittweise Realisierung verschiedener Bauvorhaben und Aufwertungsmassnahmen sollen vorhandene Potenziale genutzt und das einst stark belebte, heute verlassen wirkende Bäderquartier mit seinen einzigartigen Qualitäten aufgewertet werden. Das wertvolle, natürlich vorhandene Thermalquellwasser, welches heute grösstenteils ungenutzt versiegt, soll zukünftig wieder vermehrt Beachtung finden und Nutzen bringen.

Die Verenahof AG beabsichtigt mit einer qualitativ hochstehenden Architektur eine attraktive, auf Gesundheit und Erholung ausgerichtete Therme für ein urbanes, gesundheitsbewusstes Publikum anbieten zu können. Die neue Therme mit Wellness, Fitness und Gastronomie soll zukünftig 500'000 Besucherinnen und Besucher pro Jahr ins Bäderquartier führen.

Spezifische Zielsetzung

Ziel dieses Studienauftragsverfahrens war einerseits die Evaluation eines architektonisch herausragenden Projekts für die neue Therme. Andererseits bezweckte das Verfahren auch die Evaluation einer städtebaulich überzeugenden Gesamtlösung für ein zusätzliches Wohnraumangebot, öffentlichkeitsbezogene Nutzungen und die Therme als Grundlage für eine Sondernutzungsplanung.

2.2 Aufgabenstellung

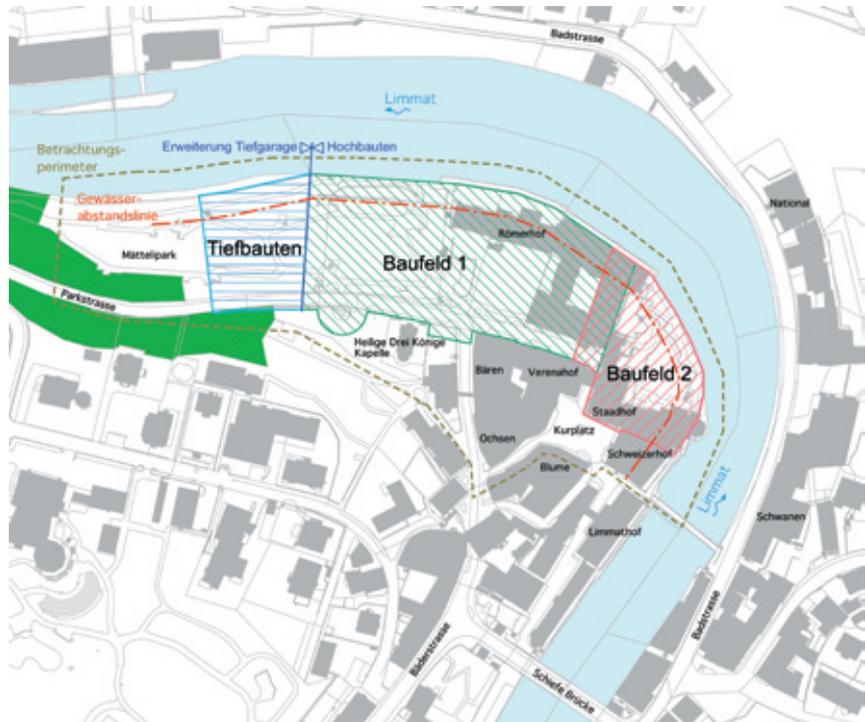
Nutzungen

Die Aufgabenstellung umfasste im Wesentlichen:

- die Planung einer zeitgemässen Therme mit den zugehörigen weiteren Nutzungen wie Fitness, Sauna, Wellness und Gastronomie, Neben- und Technikräumen sowie Parkierung und Aussenflächen;
- eine Volumenstudie für das zusätzliche Wohnraumangebot und die öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen.

Die bestehende Tiefgarage musste in die Planung miteinbezogen und erweitert werden. Bestehende Wegbeziehungen waren zu berücksichtigen und zu ergänzen. Der städtebaulichen Gesamtkomposition im historischen Kontext sowie dem Umgang mit der Topographie und der Aussenraumgestaltung waren an diesem landschaftlich sensiblen und einzigartigen Ort besondere Beachtung zu schenken.

Planungsperimeter
und Baufelder, freier
Massstab, genordet



2.3 Auftraggeberinnen

Verenahof AG und
Stadt Baden

Die Studienaufträge wurden gemeinsam von der Verenahof AG und der Einwohnergemeinde Baden, vertreten durch den Stadtrat, erteilt und finanziert.

Es handelte sich um einen Studienauftrag im Einladungsverfahren.

2.4 Beauftragte Architekturbüros

Auftragnehmer
(alphabetisch)

Folgende Architekturbüros wurden mit der Erarbeitung der Studien beauftragt:

- Béatrix & Consolascio Architekten AG, Erlenbach
- Mario Botta Architetto, Lugano
- Diener & Diener Architekten, Basel
- Max Dudler Architekten AG, Zürich
- Christian Kerez, Architekt, Zürich

2.5 Beurteilungsgremium und Experten

Für die Beurteilung der Studien setzten die Auftraggeberinnen folgendes Gremium ein:

Sachpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"> • Benno Zehnder, Verenahof AG • Urs Pfister, Berater Verenahof AG • Stephan Attiger, Stadtmann Baden • Kurt Wiederkehr, Stadtrat, Ressortchef Planung und Bau, Baden (Vorsitz)
Fachpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"> • Andrea Bassi, Architekt, Genf • Daniel Niggli, Architekt, Zürich • Rainer Pethran, Badbetreiber, D – Neuried • Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt, Winterthur • Astrid Staufer, Architektin, Frauenfeld (Ersatz)
Experten mit beratender Stimme	<ul style="list-style-type: none"> • Reto Candinas, Kreisplaner, Departement Bau, Verkehr und Umwelt • Heinz Muster, Architekt, Verenahof AG • Jarl Olesen, Planung und Bau, Baden • Katrin Reimann, Planung und Bau, Baden • Markus Sigrist, kantonaler Denkmalpfleger, Departement Bildung, Kultur und Sport

2.6 Beurteilungskriterien

Kriterien	<p>Die Studien wurden anhand der nachstehenden Kriterien beurteilt (Reihenfolge ohne Gewichtung):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliches und landschaftsgestalterisches Konzept • Architektonische Qualität • Wirtschaftlichkeit und Funktionalität • Erschliessung und arealinterne Anbindungen
-----------	--

2.7 Ablauf des Verfahrens

Studienauftrag

- Startveranstaltung, Abgabe der Unterlagen, 24.11.2008
- 1. Fragestellung, 12.12.2008
- 2. Fragestellung / Einreichung der Entwürfe für die Zwischenbesprechung, 27.02.2009
- Vorprüfung der Zwischenabgabe, 02.03.2009
- Zwischenbesprechung, 03.03.2009
- Einreichung der Studien für die Schlussbeurteilung, 24.04.2009
- Vorprüfung der Studien, 27. – 30.04.2009
- Beurteilung der Studien durch das Beurteilungsgremium, 05. und 08.05.2009

3. Studienauftrag

3.1 Zwischenbesprechung

Zweck	Zur Gewährleistung einer den Programmvorgaben entsprechenden Gesamtkonzeption führte das Beurteilungsgremium mit den beauftragten Architekturbüros aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen je eine Zwischenbesprechung ihrer Studien-Entwürfe durch.
Abgabe und Vorprüfung	Sämtliche Studien-Entwürfe wurden termingerecht und vollständig eingereicht. Die Entwürfe wurden wertungsfrei nach folgenden Kriterien geprüft: <ul style="list-style-type: none"> • Betriebsabläufe, Betriebskosten, Organisation der Therme • Grobe Flächenüberprüfung des Raumprogramms • Formelles, Baurecht, Erschliessung und Geologie
Zwischenbesprechung	Die Zwischenbesprechung fand am 3. März 2009 statt. Das Beurteilungsgremium war vollzählig anwesend. Jedes Architekturbüro hatte die Gelegenheit, seinen Entwurf in 90 Minuten zu präsentieren und mit dem Beurteilungsgremium zu diskutieren. Zudem konnten Fragen gestellt werden.
Hinweise und Erkenntnisse	Die Erkenntnisse der Zwischenbesprechung wurden in einer Aktennotiz in Form von allgemeinen und projektspezifischen Hinweisen und Empfehlungen zusammengefasst und sämtlichen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

3.2 Rückzug aus dem Verfahren

Schreiben vom 14.04.2009	Das Architekturbüro Diener & Diener zog seine Teilnahme am Studienauftrag mit Schreiben vom 14. April 2009 zurück. Der Rückzug erfolgte aus zeitlichen Gründen. Das Büro verzichtete auf die in Aussicht gestellte Entschädigung.
--------------------------	---

3.3 Einreichung und Vorprüfung der Studien

Einreichung der Studien und Modelle	Die vier im Verfahren verbliebenen Architekturbüros reichten die für die Schlussabgabe verlangten Unterlagen bis Freitag, 24. April 2009, 17.00 Uhr, vollständig und termingerecht ein. Die Modellabgabe erfolgte bis am 4. Mai 2009, 14.00 Uhr.
-------------------------------------	---

Vorprüfung der Studien	<p>Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen wurde von der Planpartner AG koordiniert und geleitet.</p> <p>Folgende Punkte wurden im Rahmen der Vorprüfung untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzung / Funktion Therme (Prüfer: R. Pethran) • Raum- und Flächenprogramm (Prüfer: H. Muster) • Erschliessung, Organisation Tiefgarage (Prüfer: T. Stalder, U. Zehnder, Abteilung Liegenschaften Stadt Baden) • Interne Erschliessung (Prüfer: Planpartner AG) • Baurecht (Prüfer: Planpartner AG) • Sohlenprofile (Prüfer: Planpartner AG) • Archäologie (Prüferin: A. Schaer, Kantonsarchäologie) • Kostenschätzung (Prüfung durch Swissbuilding Concept AG, Geschäftsstelle Zürich; P. Kaufmann). <p>Mängel, die sich auf die im Programm formulierten Vorgaben bezogen, wurden in einem Vorprüfungsbericht aufgelistet und dokumentiert. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projekte entscheidend beeinträchtigt hätten, wurden keine festgestellt.</p>
------------------------	---

3.4 Beurteilung der Studien

3.4.1 Erster Beurteilungstag

Vorprüfung der Studien	Das Beurteilungsgremium besammelte sich am Dienstag, 5. Mai 2009, vollzählig im Verenahof. Anstelle von Herrn Stadtrat Kurt Wiederkehr, der wegen eines Todesfalls verhindert war, hat Herr Stephan Attiger den Vorsitz übernommen.
Antrag Vorprüfung	Nach einem ersten Überblick über die wichtigsten Erkenntnisse aus der Vorprüfung hat das Beurteilungsgremium auf Antrag der Vorprüfung sämtliche Studien und Unterlagen zur Beurteilung zugelassen.
Erster Rundgang	In einem ersten, gemeinsamen Rundgang wurden die vier Studien eingehend analysiert und die Ergebnisse der Vorprüfung an den Plänen und Modellen detailliert erläutert. Die Ergebnisse der Kostenschätzungen lagen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor; diese waren für den zweiten Beurteilungstag terminiert.
Zweiter Rundgang	In einem zweiten Rundgang wurden die Projekte insbesondere bezüglich der städtebaulichen und architektonischen sowie der Bäder spezifischen Anforderungen (Technik, Betrieb) vertieft diskutiert.

Provisorische Vorauswahl

Zum Abschluss des ersten Tages wurde eine provisorische Vorauswahl getroffen: das Beurteilungsgremium fällte einstimmig den Entscheid, die Studie des Architekturbüros Christian Kerez nicht weiter zu verfolgen. Es handelte sich beim vorgelegten Konzept um einen äusserst innenorientierten Ansatz, der sich kaum mit der «Aussenwelt» auseinander gesetzt hat. Gefordert war viel mehr eine nach Aussen gerichtete Therme, da die überwiegende Mehrheit der Badegäste erfahrungsgemäss die Aussenanlagen bevorzugt. Zudem liess der geringe Detaillierungsgrad der Studie viele betriebliche und technische Fragen unbeantwortet.

3.4.2 Zweiter Beurteilungstag

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium hat sich am Freitag, 8. Mai 2009, zum zweiten Beurteilungstag wiederum vollzählig eingefunden. Den Vorsitz übernahm programmgemäss Herr Stadtrat Kurt Wiederkehr.

Herr Jarl Olesen, Experte mit beratender Stimme, musste sich für den Nachmittag entschuldigen.

Beschrieb der Studien

Zwischen dem ersten und zweiten Beurteilungstag wurden von den Fachexperten die Studienbeschriebe verfasst. Als Einstieg in den zweiten Beurteilungstag wurden die Beschriebe von ihren Verfassern präsentiert und mit dem Beurteilungsgremium bereinigt.

Präsentation Kostenschätzungen

Anschliessend wurden die Ergebnisse der Kostenschätzung präsentiert und vom Beurteilungsgremium zur Kenntnis genommen.

Provisorische Vorauswahl

Im Anschluss an diese Präsentationen hat das Beurteilungsgremium die am ersten Tag vorgenommene provisorische Vorauswahl und den Verzicht auf die Weiterverfolgung der Studie von Christian Kerez einstimmig bestätigt.

Rundgang

In einem weiteren Rundgang wurden die drei verbliebenen Studien nochmals anhand der Beurteilungskriterien vertieft analysiert und einander gegenübergestellt.

Arealbesichtigung

Die gewonnenen Erkenntnisse wurden anlässlich einer Besichtigung des Planungsgebietes bestätigt und gefestigt.

3.5 Erkenntnisse und Empfehlungen

Überarbeitung von drei Studien

Das Beurteilungsgremium ist nach den zwei Beurteilungstagen zur Erkenntnis gelangt, dass keine der Studien die hohen städtebaulichen, betrieblichen und wirtschaftlichen Anforderungen gleichzeitig vollumfänglich zu erfüllen vermag. Das Beurteilungsgremium hat deshalb am 8. Mai 2009 den beiden Veranstalterinnen – Verenahof AG und Einwohnergemeinde Baden, vertreten durch den Stadtrat Baden – empfohlen, folgende Studien überarbeiten zu lassen (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bétrix & Consolascio Architekten AG, Erlenbach
- Mario Botta Architetto, Lugano
- Max Dudler Architekten AG, Zürich

Vorgaben des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium formulierte für die Überarbeitung zuhanden der Auftraggeberinnen folgende Randbedingungen und Zielsetzungen:

- Gestützt auf die im Rahmen der Beurteilung gewonnenen Erkenntnisse sollte das Programm präzisiert und ergänzt werden.
- Die drei Studien sollten soweit überarbeitet werden, dass sie den von Bauherrschaft, Stadt Baden und Kanton formulierten Anforderungen genügen.
- Die Überarbeitung sollte von einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums begleitet werden. Den Architektinnen und Architekten sollten an individuellen Briefings die Erkenntnisse der Beurteilung mitgeteilt werden. Dies wurde insbesondere für die Bereiche Bäderbetrieb und Bädertechnik als wichtig erachtet.
- Die mit der Überarbeitung ihrer Studien beauftragten Architekturbüros sollten bei termingerechter Einreichung einer Studie, welche den präzisierten Anforderungen genügen würde, mit je CHF 25'000.– (inkl. Nebenkosten, inkl. Mehrwertsteuer) entschädigt werden.

Auszahlung der Entschädigung

Den vier Architekturbüros, welche ihre Studie termingerecht und vollständig eingereicht hatten, konnte die vereinbarte Entschädigung von je CHF 50'000.– (inkl. Nebenkosten, inkl. Mehrwertsteuer) ausbezahlt werden.

4. Überarbeitung der Studien

4.1 Ablauf der Überarbeitung

Überarbeitung

Die auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums erfolgte Überarbeitung der Studien verlief wie folgt:

- Briefing der Architekturbüros, 29.05.2009 / 05.06.2009
- Fachgespräche «Bädertechnik und Betrieb», 19.06.2009
- Fragenbeantwortung, Juni / Juli 2009 (fakultativ; Mitteilung der Antworten jeweils an alle Architektinnen und Architekten)
- Einreichung der überarbeiteten Studien, 27.07.2009
- Vorprüfung der überarbeiteten Studien, 28. – 30.07.2009
- Schlussbeurteilung der überarbeiteten Studien, 31.07.2009

4.2 Programm für die Überarbeitung

Programmergänzungen / -präzisierungen

Das Programm vom 20. November 2008 behielt seine Gültigkeit. In Ergänzung dazu erfolgten im Programm vom 28. Mai 2009 präzisierende Erläuterungen sowie geringfügige Änderungen aufgrund der durch die Analyse der Beiträge gewonnenen Erkenntnisse.

4.3 Beurteilungsgremium

Änderung im Beurteilungsgremium

Die Veranstalterinnen setzten für die Beurteilung der überarbeiteten Studien dasselbe Beurteilungsgremium ein wie für das Hauptverfahren.

Frau Astrid Stauer, Ersatz-Fachpreisrichterin, hat auf eigenen Wunsch und im Einvernehmen mit den Auftraggeberinnen vor Beginn der Überarbeitungsphase ihren Rücktritt aus dem Beurteilungsgremium bekannt gegeben.

4.4 Briefings, Fachgespräch

Verlauf

In den individuellen Briefings mit den beauftragten Fachleuten und den Vertretern des Beurteilungsgremiums sowie in den Fachgesprächen «Bädertechnik und Betrieb» konnten den teilnehmenden Fachpersonen die allgemeinen und individuellen Erkenntnisse aus der Beurteilung mitgeteilt werden. Die Diskussionen, teilweise bereits anhand von neuen Plänen und Skizzen geführt, waren sehr konstruktiv und trugen zu wertvollen Erkenntnissen bei.

4.5 Einreichung und Vorprüfung der Studien

Einreichung der Studien und Modelle	Die drei beauftragten Architekturbüros reichten die für die Schlussabgabe verlangten Unterlagen bis Montag, 27. Juli 2009, 17.00 Uhr, rechtzeitig und vollständig ein.
	Die Modellabgabe erfolgte termingerecht bis am Donnerstag, 30. Juli 2009, 12.00 Uhr.
Vorprüfung der Studien	Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen wurde wiederum von der Planpartner AG koordiniert und geleitet. Die Vorprüfung umfasste im Wesentlichen dieselben Punkte wie im Studienauftragsverfahren.
	Mängel, die sich auf die im Programm formulierten Vorgaben bezogen, wurden in einem Vorprüfungsbericht aufgelistet und dokumentiert. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projekte entscheidend beeinträchtigt hätten, wurden keine festgestellt.

4.6 Beurteilung der überarbeiteten Studien

Beurteilungsgremium	Das Beurteilungsgremium besammelte sich am Freitag, 31. Juli 2009, vollzählig im Verenahof. Den Vorsitz hatte Herr Stadtrat Kurt Wiederkehr inne.
Freier Rundgang	Nach einführenden Erläuterungen durch den Vorsitzenden zum Tagesablauf und zum Vorgehen konnten sich die Mitglieder des Beurteilungsgremiums individuell in einem freien Rundgang mit den Studien auseinandersetzen.
Ergebnis der Vorprüfung	Nach der ausführlichen Vorstellung der Vorprüfungsergebnisse hat das Beurteilungsgremium auf Antrag der Vorprüfung alle Unterlagen zur Beurteilung zugelassen.
Rundgang	Während eines gemeinsamen Rundgangs wurden insbesondere die Änderungen gegenüber dem Projektstand nach Abschluss des Studienauftrags (Phase 1) ausführlich erörtert. Es wurde festgestellt, dass die drei Studien massgeblich überarbeitet worden waren und sich in qualitativer Hinsicht deutlich verbessert hatten.
Beschlussfassung	Nach ausführlicher Analyse und Diskussion der überarbeiteten Studien sowie der Gegenüberstellung ihrer Stärken und Schwächen fällte das Beurteilungsgremium einen einstimmigen Entscheid.

4.7 Erkenntnisse und Empfehlungen

Empfehlung zur Weiterbearbeitung	Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig die Studie von Mario Botta zur Weiterbearbeitung.
Begründung des Entscheids	<p>Der Entscheid begründet sich darin, dass dessen Studie in Abwägung der gestellten Anforderungen an Städtebau, Denkmalpflege und Betrieb und in Abschätzung der möglichen Risiken die besten Voraussetzungen zur Zielerreichung bietet.</p> <p>Die Studie von Mario Botta zeigt nach Einschätzung des Beurteilungsgremiums eine Lösung auf, welche funktional und betrieblich einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Die Studien von Max Dudler und Bétrix & Consolascio enthalten diesbezüglich Mängel; die in den Studien gezeigten Konzeptionen erweisen sich insbesondere als nicht tragfähig genug, um den Ansprüchen des Marktes zu genügen und die Investitions- und Betriebsziele erreichen zu können.</p> <p>Bei Bétrix & Consolascio wird die mittel- bis langfristige Anpassungsfähigkeit des Angebots an die Bedürfnisse des Marktes in Frage gestellt. Die aufgezeigten Attraktionen hingegen werden als gelungene Angebote gewertet.</p> <p>Die städtebauliche Grundidee der Studie von Max Dudler wird vom Beurteilungsgremium nach wie vor als überzeugend beurteilt. Hingegen wurden die vom Beurteilungsgremium in den Hinweisen zur Überarbeitung aufgeführten Kritikpunkte bezüglich Sommerbetrieb und Organisation der Bäderebene nicht befriedigend umgesetzt.</p>
Rangierung	Auf eine Rangierung der Studien wurde verzichtet.
Auszahlung der Entschädigung	Den drei Architekturbüros, welche ihre überarbeitete Studie termingerecht und vollständig eingereicht hatten, kann die vereinbarte Entschädigung von je CHF 25'000.—(inkl. Nebenkosten, inkl. Mehrwertsteuer) ausbezahlt werden.
Beizug des Beurteilungsgremiums	Das Beurteilungsgremium erklärte sich bereit, den beiden Auftraggeberinnen – Verenahof AG und Stadt Baden – im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung bei Bedarf beratend zur Seite zu stehen. Die Vertreter der Auftraggeberinnen nahmen dieses Angebot dankend zur Kenntnis.

4.8 Würdigung

Wichtige Erkenntnisse und Resultate

Die überarbeiteten und vertieften Studien lieferten wertvolle städtebauliche Ideen sowie interessante betriebliche Lösungsansätze. Die in der kurzen, zur Verfügung stehenden Zeit erbrachten Leistungen zum Spezialthema «Bädertechnik und Betrieb» wurden vom Beurteilungsgremium erfreut zur Kenntnis genommen.

Dank

Nach Auffassung der Auftraggeberinnen – Verenahof AG und Stadt Baden – haben sich das Verfahren und insbesondere auch die Überarbeitungsphase gelohnt. Die Auftraggeberinnen und das Beurteilungsgremium bedanken sich bei den Architekturbüros und den weiteren beteiligten Fachleuten für ihre grosse, geleistete Arbeit und freuen sich auf eine erfolgreiche Weiterbearbeitung und Umsetzung des Bauvorhabens.

5. Hinweise zur Weiterbearbeitung

Städtebau und Architektur	<p>Für die Weiterbearbeitung der Studie von Mario Botta formulierte das Beurteilungsgremium zuhanden der Auftraggeberinnen folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Übergang zwischen dem «Kopf» der Therme mit Passarelle und dem Mättelipark sollte fließender gestaltet werden. • Der Eingangsbereich an der Parkstrasse sollte geklärt und städtebaulich betont werden. Sekundäre Erschliessungselemente sollten sich unauffällig in das Gebäudevolumen integrieren (z.B. Treppe zur Erschliessung des Dachgartens). • Die Lichthauben («Finger») der Therme sind als Erkennungsmerkmal von grosser Bedeutung. Sie sind morphologisch zu belassen, wirken aber architektonisch überinstrumentiert und sollten entsprechend optimiert werden. • Die Architektur der Therme und des Wohntraktes sollte innen wie aussen generell ruhiger wirken. • Das Dach der Therme über dem Wellnessbereich und der Verwaltung sollte als extensiv begrünte Fläche und nicht als nutzbarer Garten ausgebildet werden. Auf eine Brüstung sollte verzichtet werden.
Betrieb und Funktionalität	<ul style="list-style-type: none"> • Die Sauna sollte im Innen- wie im Aussenbereich überprüft werden. • Die Funktionalität der Eingangs- und Umkleidesituation sollte überprüft werden. • Die Sauna- und Wellnessangebote sollten funktional optimiert und besser an die Therme angebunden werden. • Der Entwurf ist vor allem im Hinblick auf die Investitions- und Folgekosten zu überprüfen.
Erschliessung und Anbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Die möglichen Auswirkungen der neuen Tiefgaragenererschliessung auf die anliegende Bäder- resp. Saunanutzung sollten zum Anlass genommen werden, die Ein- und Ausfahrtssituation grundsätzlich zu überdenken. • Eine Verlegung der Bushaltestelle in westlicher Richtung mit einer Integration des Haltestellenbereichs in die bestehende Tiefgaragenzufahrt sollte geprüft werden, damit das Verkehrsaufkommen auf dem Platz möglichst gering gehalten werden kann. • Es sollte eine hindernisfreie, stufenlose Verbindung zwischen Limmatuferweg und Kurplatz angeboten werden. Diese müsste nördlich des Schweizerhofs geführt werden.
Ergänzende Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnungstiefen sind zu gross angelegt; die natürliche Belichtung wird als problematisch beurteilt.

- Die Wohnungen sind tendenziell zu gross dimensioniert. Die Grösse der Attikawohnung sollte überprüft werden.
- Am Kurplatz sollten keine Wohnungen im Erdgeschoss vorgesehen werden.
- Für das externe Restaurant sollte der Bezug zur Limmat gestärkt werden und eine Beziehung zum höher liegenden Kurplatz geschaffen werden. Das Restaurant sollte auch den Kurplatz beleben.

6. Genehmigung

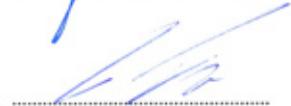
Baden, 31. Juli 2009

Das Beurteilungsgremium:

Benno Zehnder
Verenahof AG



Urs Pfister
Berater Verenahof AG



Stephan Attiger
Stadttammann Baden



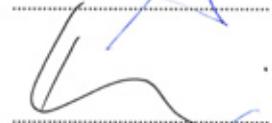
Kurt Wiederkehr
Stadtrat, Ressortchef Planung und Bau Stadt Baden



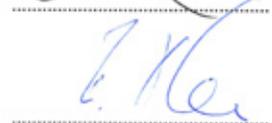
Andrea Bassi
Architekt, Genf



Daniel Niggli
Architekt, Zürich



Rainer Pethran
Badbetreiber, D-Neuried



Stefan Rotzler
Landschaftsarchitekt, Winterthur



Anhang

A1 Studienauftrag (Phase 1)

A1.1 Studie Bétrix & Consolascio

Studienverfasser	Architektur:	Marie-Claude Bétrix; Bétrix & Consolascio, Erlenbach
	Mitarbeitende:	Priscille Biolley Philippe Volpe Adrian Fergg Simone Tocchetti Stefano Albert Jonathan Schwarz
	Landschaftsarchitektur:	Raphael Gloor; Zschokke & Gloor, Rapperswil-Jona
	Bauingenieur:	Carlo Galmarini; Walt+Galmarini AG, Zürich
	Sanitärplaner:	Josef Bündler; Bündler Sanitärplanung AG, Hochdorf
	HLK / Haustechnik:	Thomas Portmann; Portmann Planung GmbH, Urdorf

Städtebau und Architektur	<p>Beschrieb der Studie:</p> <p>Das Team Bétrix & Consolascio formuliert nach der Zwischenpräsentation eine neue Studie. Obwohl sich die eingereichte Studie wesentlich vom ursprünglichen Entwurf unterscheidet, sind die wichtigsten städtebaulichen und historischen Analysen und Bezüge im neuen Vorschlag beibehalten worden.</p>
---------------------------	---

Zitat¹: «Das alte Bäderquartier findet mit dem neuen Wohnungsbau in der Flucht des Hotels Verenahof und Bären einen Abschluss. (...) Die neue Therme bildet eine autonome Einheit, die sich vom Mättelipark bis zum Flussufer erstreckt. (...) Die Komposition hat die widersprüchliche Ambition, eine markante Autonomie auszustrahlen, aber trotzdem einen feinfühligsten Dialog mit den Komponenten ihres Umfelds aufzubauen.»

Die Architekten lassen damit ein klares, urbanes Konzept erkennen. Die einzelnen Baukörper sind präzise gesetzt. Diese nehmen mit den unterschiedlichen Höhen Bezug auf die Topografie der Umgebung und des Limmatraums.

¹ Bétrix & Consolascio im Erläuterungsbericht vom 27. 04. 2009

Mit der Stellung und Ausbildung des Wohnbaukörpers wird der Kurplatz definiert. Das Beurteilungsgremium stellt sich allerdings die Frage, ob die Wohnbaute tatsächlich präzise in der Flucht des Verenahofs gesetzt werden muss. Im Interesse einer räumlich besseren Wirkung sollte von der Gebäudeflucht Nordtrakt Verenahof und Bären abgewichen werden.

Die Wohnbauten stehen teilweise in einer Beziehung mit der Therme; es fehlt eine klare programmatische und städtebauliche Eigenständigkeit. Die Wohnungen erfüllen die geforderten Qualitätsansprüche in punkto Belichtung und Grundrisse nicht.

Der vorgeschriebene Gewässerabstand zur Limmat ist mehrfach unterschritten, was eine kompensatorische Leistung, zum Beispiel in Form eines attraktiven Limmatuferwegs, voraussetzen würde. Der Raum zwischen der Therme und der Limmat ist noch wenig entwickelt, bietet indes gute Voraussetzungen für die Schaffung eines attraktiven öffentlichen Freiraums.

Betrieb und Funktionalität

Die Wegebeziehungen und Betriebsabläufe erscheinen einerseits marktgerecht zониert, andererseits in vertretbaren funktionalen Bezügen. Das Raumprogramm ist geprägt von deutlich herausgearbeiteten Angebotszonen, die dem Besucher eine klare Orientierung bieten.

Die Flexibilität dieser kleinteiligen Raumzonen ist durch deren relative Geschlossenheit begrenzt. Bei Spitzenlasten dürften der «Hyperraum»², die Zugänge zu den einzelnen Angebotsbereichen sowie die Flächen neben den Wasserbecken an Kapazitätsgrenzen stossen. Ausserdem bedingt die kleinteilige und geschlossene Zonierung einen erhöhten Personalbedarf.

Die im Raumprogramm verlangten Flächen für die verschiedenen Funktionen sind insgesamt gut erfüllt; die ausgewiesenen Technikflächen sind hingegen nicht ausreichend und teilweise falsch positioniert. Die richtige Anordnung und Dimensionierung der Technikflächen sowie die notwendige Kapazitätserhöhung im Bereich Umkleiden bedingen unter Umständen eine Anhebung der Bäder-Ebene.

Die Aussenräume und die aussen liegenden Wasserbecken sind zu klein dimensioniert und sollten stärker auf die Limmat ausgerichtet sein.

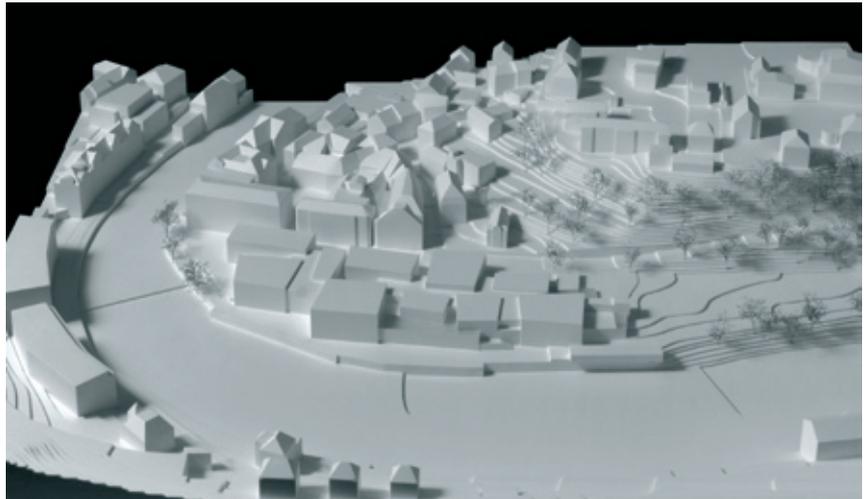
Die gezeigte Raumstruktur mit ihrer Unterteilung in Kompartimente (Angebotszonen) wird als struktureller Vorschlag im Sinne eines strategischen

² Bétrix & Consolascio im Erläuterungsbericht vom 27. 04. 2009

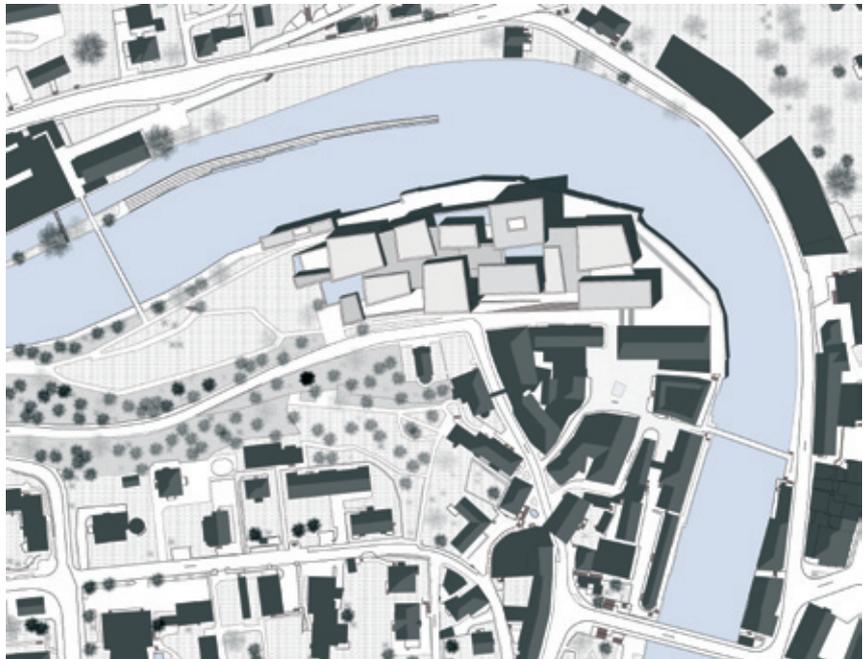
	<p>Konzepts begrüsst. Die klare Strategie der architektonischen Komposition erlaubt verschiedene räumliche Lösungen, ohne das Grundkonzept aufgeben zu müssen.</p>
Erschliessung und Anbindung	<p>Die Qualität der Parkieranlage wird gesamthaft nur als genügend beurteilt; insbesondere die teilweise Erhaltung der Tiefgarage führt in diesem Bereich zu einer ungünstigen Parkfeldanordnung.</p> <p>Die ausgewiesene Parkplatzzahl ist zu gering. Die Rampe, die in das zweite Untergeschoss führt, weist ungenügende Abmessungen auf, ist ungünstig platziert (zentralere Lage erwünscht) und sollte verkürzt werden.</p> <p>Es fehlt eine direkte, gedeckte Verbindung von der Tiefgarage zur Therme. Der Ausgang von der Tiefgarage ins Quartier sollte zentraler angeordnet werden. In der Tiefgarage sind ausreichend Lifte vorzusehen. Es fehlen die im Programm geforderten Velo- und Motorradabstellplätze.</p>
Archäologie	<p>Obwohl im Park im Limmatknie (Baufeld 2) substanzielle Bodeneingriffe erfolgen, sind diese archäologisch verkraftbar. Es wird aber eine umfangreiche Grabung, namentlich im Bereich der Baugruben, notwendig sein. Die Lage der Baukörper im Limmatknie ist jedoch so angeordnet, dass die Grabungen nahezu ideal an bereits bekannte archäologische Befunde anschliessen können, was aus wissenschaftlicher Sicht durchaus positiv ist.</p> <p>Die Bodeneingriffe im Bereich Baufeld 1 und Strassen entsprechen dem Erwarteten, und es ergeben sich daraus für die Archäologie keine Konflikte.</p>
Geologie	<p>Die aufgrund der Geologie zwingend zu berücksichtigenden Sohlenprofile sind weitgehend eingehalten. Einzelne Verletzungen müssen im Rahmen der Überarbeitung behoben werden.</p>
Baurecht	<p>Die Voraussetzungen für die mehrfache Unterschreitung des Gewässerabstandes sind nicht erfüllt bzw. müssen im Rahmen der Überarbeitung nachgewiesen werden.</p>
Würdigung	<p>Das Beurteilungsgremium stellt fest, dass die Studie von Béatrix & Consolascio als struktureller Vorschlag mit der Unterteilung in Kompartimente und mit der städtebaulichen Gliederung der Therme einen wertvollen Beitrag zur gestellten Aufgabe liefert.</p>

Der Vorschlag weist zwar erhebliche Mängel im Bereich Bädertechnik sowie bezüglich der programmatischen Vermischung der Wohn- und der Thermenutzung auf, besitzt jedoch nach Einschätzung des Beurteilungsgremiums ausreichend Optimierungspotenzial, um diese beheben zu können. Eine Reduktion der Strukturelemente könnte eine Verbesserung der Raumverhältnisse bringen.

Modellfotografie,
Nordansicht



Situationsplan,
freier Massstab



Grundrissplan
Bäderebene,
freier Massstab



A1.2 Studie Mario Botta

Studienverfasser	Architektur:	Mario Botta, Lugano
	Mitarbeitende:	Davide Macullo Paola Pellandini Claudio Orsi David de Pra Guiditta Botta Marco Mornata Luca Ferrario
	Modellbau:	Il Modello, Lugano

Städtebau und Architektur

Beschrieb der Studie:

In der Zwischenkritik verführte die präsentierte Studie durch eine verheissungsvolle Geste, die durch ihre eigenständige Haltung auffiel: Als noch sehr offen ausformulierte Skizze zeichnete sie sich aus durch den Versuch, eine trotz des differenzierten Gesamtprogramms zusammenhängend konzipierte, auf den Limmatraum ausgerichtete und einheitlich konturierte Volumenfolge zu entwickeln. Besonders zu überzeugen vermag nach wie vor die attraktive Gestaltung des Flussweges als grosszügiger öffentlicher Raum. Die in der Zwischenkritik dargelegten Bedenken hinsichtlich einer so hermetischen urbanen Setzung, welche gegenüber der Bäderstadt zu nicht unbeachtlichen Massstabssprüngen führt, haben sich in der weiteren Bearbeitung aber eher verschärft. Auf der Flussseite tritt die bewegte Front auf einer hohen Sockelmauer und mit ihren massiven, mehrheitlich geschlossenen Flächen als eigentliche «Festung» in Erscheinung; ein Eindruck, der sowohl im Situationsmodell wie auch in den Ansichten und schliesslich in der adäquat gewählten Darstellung aus dem 17. Jahrhundert gefestigt wird.

Zur historischen Bäderstadt kann die eingeführte Arkade nicht ausreichend als massstäblich verbindendes Element zwischen kleinteiliger Struktur und dem langgestreckten Riegelbau beitragen. Zwischen Bestand und neuer Anlage entstehen enge Gassenräume von unbefriedigender räumlicher Qualität. Die Eingangsfront kann sich so dem Eindruck einer «Rückseite» nicht verwehren. Auch im inneren Aufbau verlangt die Vermittlung zwischen der flussseitig organischen Ausformung und einer rigiden, funktional determinierten Schicht auf der Bäderstadtseite dem Gesamtentwurf räumlich höchste Anforderungen ab, denen auf dem vorliegenden Stand noch nicht genügend Rechnung getragen wird.

Betrieb und Funktionalität	<p>In hohem Masse überzeugt dagegen das betriebliche Konzept in seinen inneren Abläufen und Zuordnungen: Die unterschiedlichen Bereiche sind intelligent, übersichtlich und funktional nachhaltig organisiert. Die Aussenflächen sind grosszügig dimensioniert und an attraktiver Stelle angelegt. Trotz dem leicht unterschrittenen Anteil an Wohnungen weisen diese hohe innere Qualitäten auf, dringen aber zu vehement in den Kurplatz ein. Es stellt sich generell die Frage, ob die formale Fortsetzung der Volumetrie der Therme auch in der plastischen und gestalterischen Umsetzung der Wohnanlage die Plausibilität der Grundrissfigur erlangen wird.</p>
Erschliessung und Anbindung	<p>Die Qualität der Parkieranlage wird als gut beurteilt. Als störend muss die Tiefgaragenausfahrt an enger und sensibler Stelle im Inneren der zum Fluss führenden Gassenstruktur eingestuft werden. Die Ausfahrt sollte eher am westlichen Ende des Planungssperimeters angeordnet werden.</p>
Baurecht	<p>Unterschreitungen des Gewässerabstandes im Bereich Limmatbad und Aussenwarmecken scheinen im Zusammenhang mit den für den Flussweg geschaffenen Qualitäten für den öffentlichen Raum gut verträglich.</p> <p>Möglicherweise besteht ein Konflikt zwischen den dargestellten Untergeschossen und dem Abwasserkanal entlang der Limmat.</p>
Archäologie	<p>Im Park am Limmatknie (Baufeld 2) werden die vorgegebenen Aushubkoten in beachtlichen Teilen unterschritten bzw. stark strapaziert. Die Form der unterkellerten Baukörper führt dazu, dass grabungstechnisch eher ungünstige polygonale Flächen gegraben werden müssen – was letztlich zur Folge haben wird, dass die Grabungen ein wesentlich grösseres Volumen umfassen werden, als es durch die Baugruben eigentlich beansprucht wird. Aus dieser Sicht ist die Studie für die Kantonsarchäologie eher problematisch.</p> <p>Die Bodeneingriffe im Bereich Baufeld 1 und Strassen entsprechen dem Erwarteten, und es ergeben sich daraus für die Archäologie keine Konflikte.</p> <p>Positiv hervorzuheben ist die gute Integration der Apsis in die Gesamtstudie.</p>
Geologie	<p>Die punktuelle Verletzung des Sohlenprofils im Bereich der Treppenanlagen ist bei der Überarbeitung zu beheben.</p>
Würdigung	<p>Zusammenfassend handelt es sich um einen ebenso ambitionierten wie eigenständigen und in betrieblicher Hinsicht intelligent durchgearbeiteten Vorschlag, der letztlich aber die Uferfront durch seine massive, umlaufende Fassung zu</p>

hermetisch «verschliesst» und die wertvolle Bäderstadt mit ihren langen Fronten in Bedrängnis bringt und dadurch abwertet.

Modellfotografie,
Nordansicht



Situationsplan,
freier Massstab



Grundrissplan
Bäderebene,
freier Massstab



A1.3 Studie Max Dudler

Studienverfasser	Architektur:	Max Dudler Architekten AG, Zürich
	Verantwortliche:	Max Dudler, Mark van Kleef, Kyung-Ae Kim
	Mitarbeitende:	Sebastian Wolf Christof Berkenhoff Kathrin Schmitz Alexander Bonte Barbara Dafft Geraldine de Beer Katharina Penner Max Julius Nalleweg
	Beratende Tätigkeit:	Claudia Antonia Kruschel
	Landschaftsarchitektur:	Walter Vetsch, Jürg Zollinger, Nils Lüpke; Vetschpartner Landschaftsar- chitekten BSLA/SIA, Zürich
	Bauingenieur:	Oliver Kusch, Verena Kusch, Sonja Kraiss; Leonhardt, Andrä und Partner GmbH, D-Berlin
	Gebäudetechnik:	Christian Polke, Michael Eberle; PZM – Polke, Ziege, von Moos AG, Zürich Elizabeth Frei; Kostenkalkulation FREIRAUM Baumanagement AG, Zürich
	Kostenkalkulation:	Elizabeth Frei; Kostenkalkulation FREIRAUM Baumanagement AG, Zürich
	Verkehrsplaner:	R. Enz, R. Hintermeister, P. Schöb; Enz & Partner GmbH, Zürich
	Visualisierung:	Sebastian Treese, Fritz Neumeyer; Visualisierung Neumeyer Treese, D-Berlin
Städtebau und Architektur	Beschrieb der Studie:	<p>Die Verfasser leiten ihren städtebaulichen Ansatz aus der Lektüre und Interpretation der 2000-jährigen Kurgeschichte von Baden ab. Mit ihrer volumetrischen Setzung der Therme orientieren sie sich an einem Bauzustand mit markantem Grand Hotel, das dereinst am Limmatknie stand. Vorbild für den Bäderkomplex ist ein «französisches Palais» am Wasser. Der leicht geknickte Baukörper ist voluminös, hat aber seine präzise Position am Limmatknie gefunden.</p> <p>Die Konzentration der Thermennutzungen in einem einzigen Baukörper belässt dem Mättelipark seine wohlthuende Weite und ermöglicht die Schaffung eines</p>

grosszügig bemessenen Bäder-Platzes. Dieser erweist dem Verenahof die gebührende Referenz und lässt ihm ein Fenster zur Limmat und zum gegenüberliegenden Ufer hin offen.

Die starke architektonische Geste des skulptural zugeschnittenen Baukörpers der Therme wird hauptsächlich aus Ennetbadener Perspektive erlebbar. Ihre Fassade hat einen massiven, steinernen Charakter. Die Perforationen in rasterartiger Anordnung haben ornamentalen Charakter und geben dem Gebäude eine besondere Anmutung. Sie sorgen im Inneren für eine interessante Lichtführung in die Tiefe des Raumes. Grosse, aus ihrer innenräumlichen Disposition eher zufällig liegende Glasfronten schaffen vielfältige, visuelle Bezüge.

Die Uferpromenade ist teilweise neu konzipiert und die Ufermauer in ihrer Lage leicht korrigiert worden. Grosszügige Sitzstufen ermöglichen einen direkten Bezug zum Wasser.

Betrieb und Funktionalität

Die räumliche Stimmung der Therme orientiert sich an Anlagen wie der Caracalla-Therme in Rom, dem Gellert-Bad in Budapest oder dem klassisch orientalischen Hamam.

Sie ist stark introvertiert und generiert aus Sicht der Betreiber und des Marktes falsche Bilder: Statt Introvertiertheit sind Offenheit und ein stärkerer physischer Bezug zur Flusslandschaft erwünscht.

Die vertikale Stapelung der einzelnen Bäderbereiche bedingt für die Badegäste ein dauerndes Auf und Ab. Die grosse, zentrale Treppenanlage wird als zu pathetische und zu monumentale Geste angesehen. Sie ist zudem wenig benutzerfreundlich. Die introvertierte Anordnung der Bäder mit vielen kleinen Nischen ist insgesamt zu eng. Sie stellt mehr ein Hotelbad als eine Thermenlösung dar, was betrieblich ausdrücklich nicht gewünscht ist. Auch wird bezweifelt, ob die Therme Spitzenkapazitäten mit mehreren Tausend Badegästen abfangen kann. Der Preis der starken baulichen Verdichtung sind erhebliche funktionale Mängel in den betrieblichen Abläufen.

Die Technikflächen sind viel zu klein dimensioniert: Ein zusätzliches Technikgeschoss unter den Wasserflächen wäre wahrscheinlich nötig. Dieses hätte zur Folge, dass der Baukörper noch höher würde und die Garderoben tendenziell nach oben rutschen müssten (mit allen hieraus entstehenden Verbindungsproblemen). Die angedachte Anordnung der Technik in konzentrierten, vertikalen Schächten wird aus Sicht der Betreiber hinterfragt. Im Rahmen der Überarbeitung ist die Zweckmässigkeit einer solchen Lösung in Bezug auf Bau, Betrieb und Unterhalt nachzuweisen.

	<p>Die vorgeschlagenen Kuppelräume sind bezüglich der Belichtung, der Feuchtigkeit und des Wärmestaus sowie des Luftaustausches denkbar ungünstig und erfordern zusätzliche technische Massnahmen. Die Lage der Sauna im obersten Geschoss der Therme ist betrieblich ungünstig.</p> <p>Insgesamt fehlt dem Vorschlag mit seinem zu stark determinierten Programm die nötige Flexibilität für die Reaktion auf sich wandelnde Bedürfnisse des Marktes. Spätere Änderungen und Anpassungen sind nur mit grossem Aufwand möglich. Der Bereich der für die Auslastung der Therme wichtigen Sommernutzung fehlt weitgehend.</p>
Wohnungsbau	<p>Über dem sukartigen Erdgeschoss mit Läden liegen drei Kuben mit Wohnungen. Die Situation ist volumetrisch gut gelöst, und die Orientierung der Wohnungen nützt das Potenzial der örtlichen Besonderheiten hervorragend aus. Eine Marktfähigkeit im höheren Preissegment dürfte gegeben sein. Die Höhenentwicklung der Volumen ist entsprechend der allgemeinen Hinweise zum Städtebau zu prüfen.</p>
Erschliessung und Anbindung	<p>Die Funktionalität des UG's und der Garage ist gut gelöst.</p> <p>Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sollte nicht axial zur Parkstrasse angelegt werden.</p> <p>Es fehlt ein möglichst zentral gelegener Ausgang aus der Tiefgarage, der in das Quartier führt.</p> <p>Es fehlen die im Programm geforderten Velo- und Motorradabstellplätze.</p> <p>Möglicherweise besteht ein Konflikt zwischen der neu verlaufenden Uferkante und dem Abwasserkanal entlang der Limmat.</p>
Archäologie	<p>Die Apsis wird in situ erhalten und in ein Gebäude integriert. Allerdings ist die Rückseite der Apsis als «Schauseite» vorgesehen. Die Integration der Apsis muss deshalb unbedingt anders gelöst werden – was wiederum Auswirkungen auf die Raumaufteilung des Erdgeschosses des Gebäudes haben wird. Die in situ-Erhaltung bleibt zwingend.</p>

³ Hinweis: Die südlich der Parkstrasse angrenzenden Grundstücke zwischen der Kurve und der Kapelle liegen in der Wald- und/oder Parkzone; Tiefbauten sind in diesen Zonen nicht zulässig.

Für eine vollumfängliche Beurteilung durch die Kantonsarchäologie genügen die gelieferten Plangrundlagen nicht. Der Verzicht auf Untergeschosse für die Baukörper im Areal im Limmatknie (Baufeld 2) reduziert den Umfang allfälliger Grabungen und wäre bodendenkmalpflegerisch nahezu ideal. Um aber das Volumen und die Tragweite allfälliger archäologischer Massnahmen benennen zu können, wären Angaben zu Terrainhöhen und Fundamentierungen notwendig gewesen.

Die Überbauung von Baufeld 1 entspricht den Vorgaben und dem Erwarteten und führt für die Archäologie zu keinen Konflikten.

Geologie

Das Sohlenprofil ist im Bereich der Erschliessungskerne und von den Technikräumen verletzt. Zwischen der Therme und dem Wohngebäude bestehen, soweit überprüfbar, erhebliche Verletzungen, welche bei der Überarbeitung zwingend zu bereinigen sind.

Baurecht

Der Preis der vorgeschlagenen Lösung im Baufeld 2 ist eine Verletzung des Gewässerabstandes. Mit der gesamten räumlichen Disposition mit gutem Freiraumpotenzial dürften die Voraussetzungen für die Unterschreitung jedoch erfüllt sein.

Die Tiefgarage verletzt den Perimeter und tangiert im Bereich Parkstrasse Drittgrundstücke.

Das Aussenbad ragt ca. 5 Meter in das Baufeld für Tiefbauten. Bei der Überarbeitung ist darauf zu achten, dass die Aussenangebote innerhalb der Hochbaufelder zu liegen kommen.

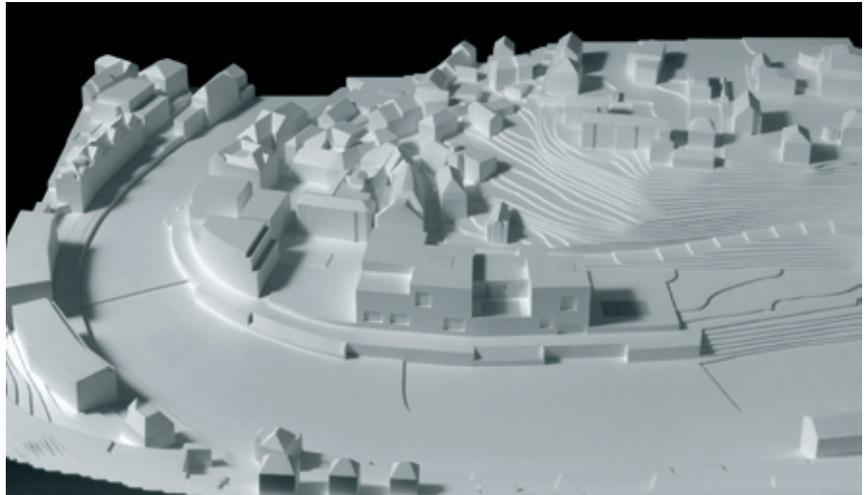
Würdigung

Die Hauptqualität der Studie liegt in der städtebaulichen Konzentration der Bauvolumen und dem hohen Mehrwert an öffentlichem Raum. In der vorgeschlagenen Disposition liegt ein möglicher Schlüssel für die weitere Entwicklung des gesamten Bäderbereichs.

Die klare Aufteilung in einen Bäder- und einen Wohnkomplex bringt auch bezüglich der Etappierung etliche Vorteile.

Der Betreiber kann sich allerdings eine Therme in dieser Kompaktheit und Introvertiertheit nicht vorstellen: der technische Aufwand ist zu gross, und für spätere Anpassungen an den Markt ist zu wenig Flexibilität vorhanden. Des weiteren ist das Aussenangebot unzureichend.

Modellfotografie,
Nordansicht



Situationsplan,
freier Massstab



Grundrissplan
Bäderebene,
freier Massstab



A1.4 Studie Christian Kerez

Studienverfasser	<p>Architektur: Christian Kerez; Christian Kerez ETH/SIA AG, Zürich</p> <p>Ingenieur: Joseph Schwartz; Dr. Schwartz Consulting, Zug</p> <p>Landschaftsarchitektur: Rita Illien; Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich</p> <p>Bäderplaner: Fritz Schneider; Schneider Aquatec AG, Staad</p> <p>Haustechniker: Michael Herrmann; BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich</p> <p>Lichtplaner: Daniel Tschudi; Amstein+Walthert AG, Zürich</p>
Städtebau und Architektur	<p>Beschrieb der Studie:</p> <p>Die vorgeschlagene Therme versteht sich als Teil des Landschaftsraumes des Limmatknies und sucht damit eine maximale städtebauliche und architektonische Abgrenzung zur Altstadt, welche mit dem Wohn- und Gewerbebau sinnföellig ergänzt und abgeschlossen wird, ohne allerdings die geforderten Flächen nachzuweisen.</p> <p>Der Thermenbereich wiederum besteht aus einem relativ einfachen Sockelbau und einem geometrisch komplexen Aufbau, dessen Kompositionsprinzip sich einem nicht auf den ersten Blick erschliesst. Die scheinbar zufällig ineinander verschachtelten Kuben föhren zu einer Art kristallinen Gesteinsformation, welche auf subtile Weise den Verlauf der Limmat und der Topographie nachzuzeichnen scheint. Der Sockelbau dagegen wirkt in seiner Grösse und Morphologie eher sperrig und in seinem Verhältnis zum Gelände etwas unpräzise. Der Vorschlag, den gesamten Komplex vollständig zu begrünen, unterstützt vielleicht auf etwas gar plakative Art und Weise die Zugehörigkeit der Therme zum Landschaftsraum.</p>
Betrieb und Funktionalität	<p>Die vertikale Zonierung des Baukörpers in zwei unterschiedliche Teile findet ihre Entsprechung in der inneren Organisation durch die klare programmatische Trennung des Badebereichs im Obergeschoss vom restlichen Nutzungsangebot im Sockel. Zwei separate Zugänge mit untereinander verbundenen Eingangshallen auf Stadt- und Obergeschossniveau akzentuieren diese Zweiteilung zusätzlich. Die im Sockelgeschoss untergebrachten Sauna-, Fitness- und Gastronomienutzungen legen sich ringförmig um die zentral gelegenen Technikräume, was zu relativ langen und wenig attraktiven Erschliessungswegen föhrt.</p>

Für den Bereich der Therme wird überraschenderweise ein grosser und stützenfreier Innenraum geschaffen, obwohl man dies aufgrund der komplexen äusseren Gestalt so nicht vermuten würde. Das Sockelbauwerk funktioniert dabei als künstliche Badeplattform, eine Art «piano nobile» für die Wasserbecken, welche entlang einer leichten, dem Flusslauf folgenden Krümmung locker in die Halle eingestreut sind. Zentrales atmosphärisches Element bildet ein komplexer paraventähnlicher Raumkörper, der die Badebecken umspielt und einen Raum im Raum schafft. Aufgrund seiner nichtstrukturellen Eigenschaften kann diese Membran auch als überdimensionales räumliches Bühnenbild mit einem gewissen ephemeren Charakter gelesen werden. Seltsamerweise vermag jedoch zwischen diesem hoch inszenierten Raumgefäss und den eher zufällig und unspezifisch ausgebildeten Wasserflächen keine richtige Beziehung entstehen. Erdrückt die dramatische Inszenierung dieses Bühnenbildes in gewisser Weise nicht vielleicht sogar das primäre atmosphärische Element eines jeden Bades, das Wasser? Aus den Plänen und Bildern ist zudem nicht nachvollziehbar, wieso die konglomerate Hülle (von den Verfassern als Badehäuser beschrieben) eine derartige unterschiedliche Artikulation in ihrer Höhenentwicklung erfährt bzw. wie sich der eingestellte Raumkörper oder die Wasserbecken dazu in Beziehung setzen.

Erschliessung und Anbindung

Die Darstellung der Erschliessung befindet sich in einem wenig fortgeschrittenem Stadium. Die Tiefgarage genügt funktional und bezüglich Kapazität den Anforderungen nicht. Die verlangten unterirdischen Anbindungen zwischen Therme, Wohngebäude und Verenahof fehlen.

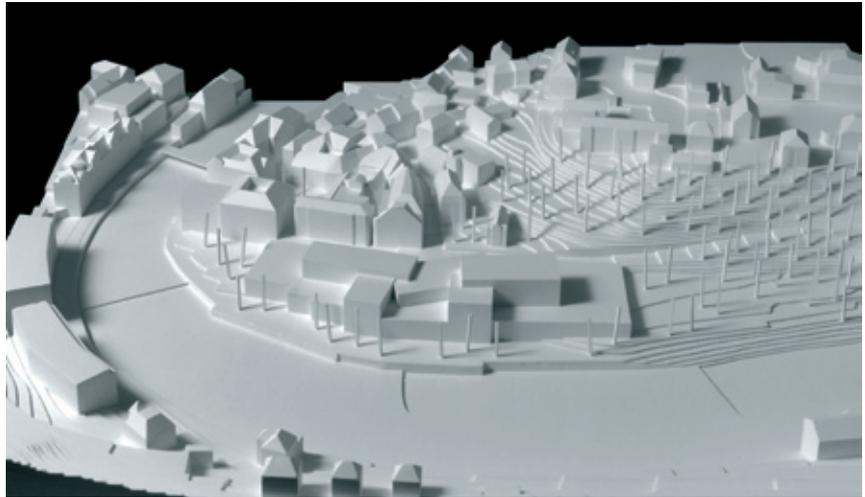
Archäologie und Geologie

Das vorgegebene geologische Sohlenprofil ist weitgehend eingehalten. Die Integration der Apsis in das Projekt kann nicht eindeutig nachvollzogen werden; der Zugang ist unklar.

Würdigung

Insgesamt vermag der vorliegende Vorschlag trotz guter inhaltlicher Ansätze städtebaulich und architektonisch nicht ganz zu überzeugen. Die an sich interessante Grundidee, das Baderlebnis als eine Art Theaterstück aufzufassen, welches mit Hilfe eines «Bühnenbildes» inszeniert wird, scheitert nicht zuletzt an der spezifischen Qualität des vorgeschlagenen Bühnenbildes.

Modellfotografie,
Nordansicht



Situationsplan,
freier Massstab



Grundrissplan
Bäderebene,
freier Massstab



Visualisierung
Innenraum



Visualisierung
Nordansicht



A2 Überarbeitung von drei Studien (Phase 2)

A2.1 Studie Mario Botta, zur Weiterbearbeitung empfohlen

Studienverfasser	Architektur:	Mario Botta, Lugano
	Mitarbeitende:	Davide Macullo Paola Pellandini Claudio Orsi David de Pra Guiditta Botta Marco Mornata Luca Ferrario
	Modellbau:	Il Modello, Lugano

Städtebau und
Architektur

Beschrieb der Studie:

Das Volumen der Studie von Mario Botta integriert sich gut vor dem Hintergrund des historischen Bäderquartiers. Durch die Reduktion der Geschosshöhe im Eingangsbereich der Therme und der damit verbundenen geringeren Gebäudehöhe wird an der Parkstrasse – wie vom Beurteilungsgremium angeregt – der Gassencharakter entschärft. Unterstützt wird dies zudem durch die Anordnung von Verwaltungsnutzungen an der Parkstrasse, welche die ursprüngliche Wirkung als Rückfassade weitgehend aufheben. Eine weitere Reduktion der Gebäudehöhe an der Parkstrasse kann durch eine extensive Begrünung anstelle des dargestellten Dachgartens und des damit möglich werdenden Verzichtes auf die Brüstung erreicht werden.

Die «Finger» der Therme sind in ihrer Morphologie zu erhalten. Sie sollen jedoch architektonisch beruhigt werden, indem die Vielzahl an unterschiedlichen Öffnungen reduziert wird.

Die veränderte Volumetrie der Therme tritt nun in eine Beziehung mit dem Verenahof.

Durch die Öffnung des Eingangsbereichs in Richtung Dreikönigs-Kapelle wird davor ein grosszügiger Raum geschaffen. Die Kontur des Gebäudes weist jedoch zuwenig auf den Eingang hin. Zudem tritt die Erschliessungstreppe der Tiefgarage als sekundäres Erschliessungs-Element in der Volumetrie zu markant in Erscheinung.

Der Durchgang zwischen Therme und Wohnungsbau ist grosszügiger geworden. Die Durchlässigkeit des Bäderquartiers wird dadurch in einem verträglichen Mass fortgesetzt.

Der Wohnungsbau tritt als kohärente Front an der Limmat in Erscheinung und erreicht die verlangten Nutzflächen. Die Wohnungen sind jedoch tendenziell zu gross, was eine generelle Überplanung des Wohnungsbaus bedingt. Die Wohnungsgrundrisse sind zudem zu tief; die natürliche Belichtung entspricht nicht dem angestrebten Wohnungsstandard. Die durch die Loggien entstehende Ecksituation am Kurplatz muss überarbeitet werden.

Das Restaurant im ersten Untergeschoss, mit Bezug zur Limmat, muss auch zum höher liegenden Kurplatz eine Beziehung entwickeln.

Betrieb und Funktionalität

Der Badebereich erfüllt die Anforderungen. Die in den Briefings aufgezeigten Mängel sind aber teilweise noch vorhanden. So sind die Liegeflächen mehrheitlich an den Verkehrsflächen angeordnet und dadurch teilweise weniger attraktiv und störungsanfälliger. Berücksichtigt wurde der Abtausch des Bewegungsbeckens und dessen Abschirmung aus Lärmschutzgründen. Das Angebot ist insgesamt gut gegliedert und lässt ausreichend Spielraum für künftige Anpassungen. Abgesehen von den markanten «Fingern» fehlt ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal oder eine Attraktion im Badebereich. Der Innenraum der Therme ordnet sich noch zu stark rein funktionalen Aspekten unter. Der Ausenbereich ist attraktiv und ermöglicht den angestrebten Sommerbetrieb. Die Organisation des Garderobenbereichs sowie die interne Erschliessung und Gestaltung des Saunabereichs bedürfen einer weiteren, vertieften Bearbeitung. Die Idee des Lichthofs bis ins erste Untergeschoss ist bestechend.

Erschliessung und Anbindung

Der Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut organisiert. Zu optimieren ist die Erschliessung der Tiefgarage, welche durch die dargestellte Position unter Umständen den Saunabetrieb beeinträchtigt. Die Anlieferung und Entsorgung können funktional nicht in allen Belangen nachvollzogen werden. Die innere Erschliessung der Therme, insbesondere die Thematik der möglichst getrennten Wege von Personal und Besuchern sowie Stiefel- und Barfussbereichen, ist zu optimieren. Die vertikale Erschliessung um den Eingangsbereich ist funktional, sollte bezüglich Übersichtlichkeit und Effizienz aber noch optimiert werden.

Der Limmatuferweg hat in der Überarbeitung an Qualität gewonnen. Der Sockel der Therme tritt dezenter in Erscheinung und wurde mit Öffnungen versehen. Die grosszügigen Flächen weisen einen hohen Gestaltungsspielraum auf.

Archäologie,
Geologie

Die vorgegebenen geologischen Sohlenprofile sind ausgereizt, aber vollumfänglich eingehalten. Die Apsis ist sehr gut in das Wohngebäude integriert. Die öffentliche Zugänglichkeit erscheint attraktiv.

Würdigung

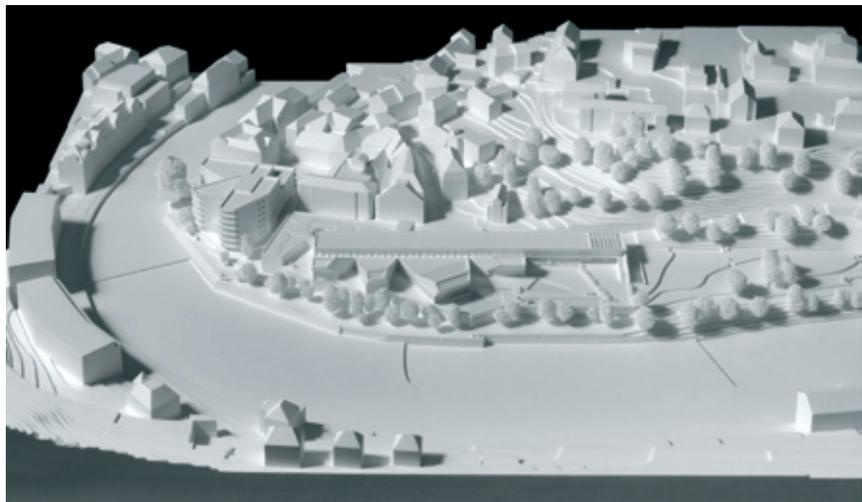
Die Studie überzeugt durch das Aufzeigen einer funktionierenden Therme, welche ein auch langfristig gut an die Bedürfnisse des Marktes anpassbares Angebot aufweist.

Die Volumetrie der Therme erscheint markant und architektonisch prägnant; die Therme gliedert sich städtebaulich dennoch gut in das historische Bäderquartier ein. Der versetzte Gebäudesockel ermöglicht entlang der Limmat einen attraktiven Freiraum und wertet diesen gestalterisch auf.

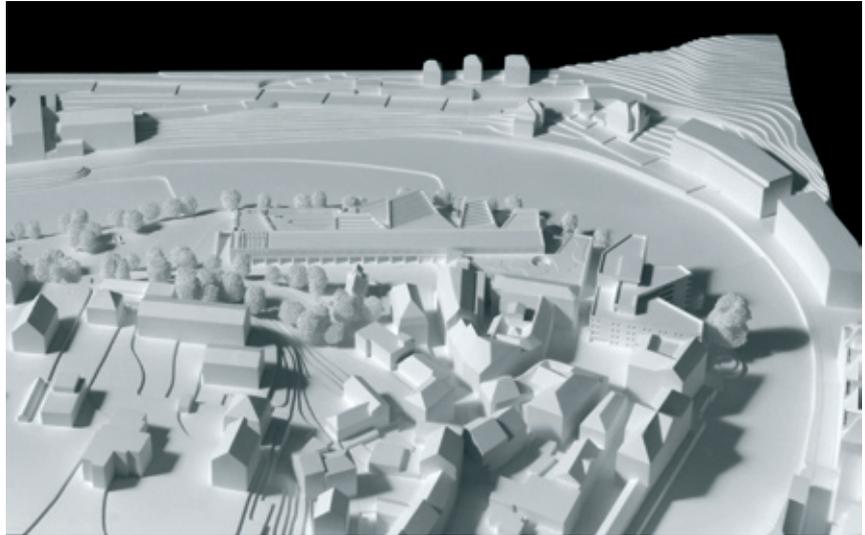
Der Wohnungsbau bietet gute Ansätze zur Schaffung grosszügiger Wohnungen mit reizvollen Ausblicken.

Die Studie von Mario Botta bietet insgesamt eine ausgezeichnete Grundlage für die Weiterbearbeitung und Umsetzung, sowohl aus der städtebaulichen Warte als auch aus betrieblicher Sicht.

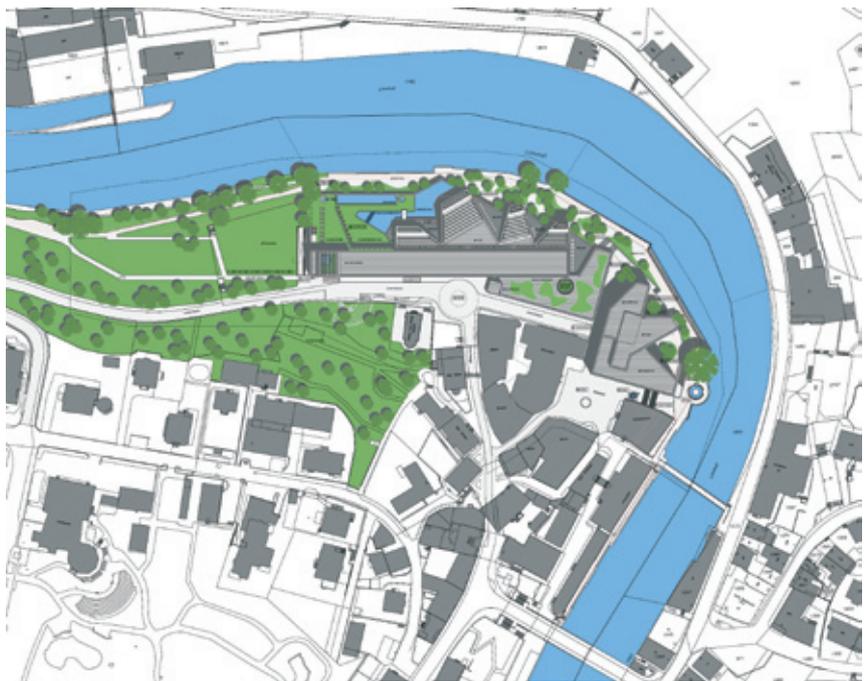
Modellfotografie,
Nordansicht



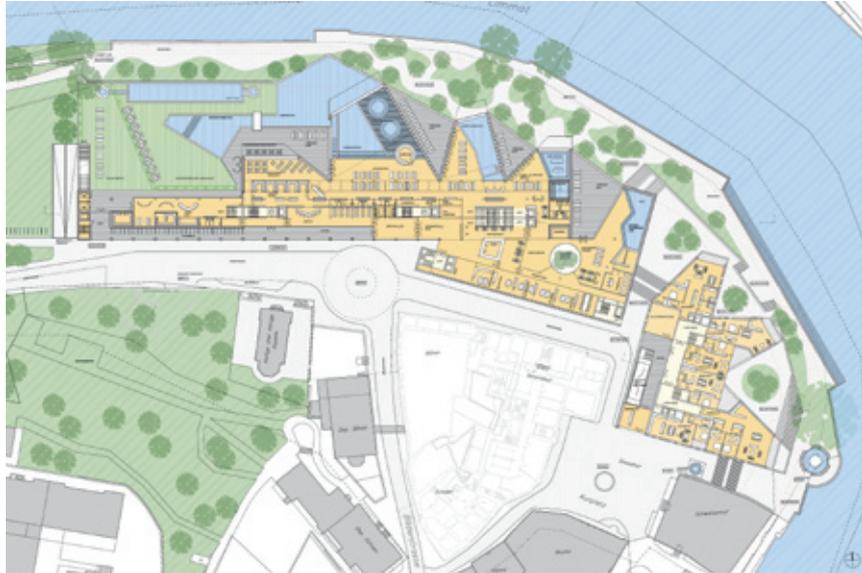
Modellfotografie,
Südansicht



Situationsplan,
freier Massstab



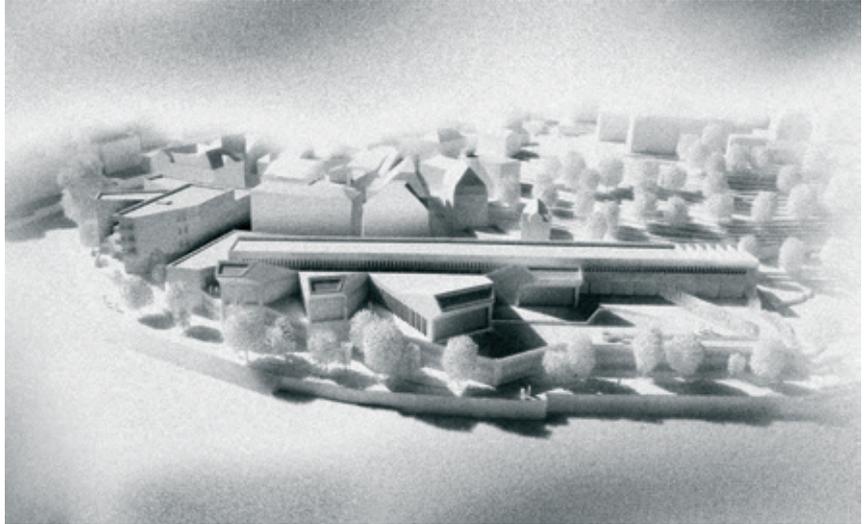
Grundrissplan
Bäderebene,
freier Massstab



Schnitt Nord-Süd,
freier Massstab



Visualisierung



A2.2 Studie Bétrix & Consolascio

Studienverfasser	<p>Architektur: Marie-Claude Bétrix; Bétrix & Consolascio, Erlenbach</p> <p>Landschaftsarchitektur: Raphael Gloor; Zschokke & Gloor, Rapperswil-Jona</p> <p>Bauingenieur: Carlo Galmarini; Walt+Galmarini AG, Zürich</p> <p>Sanitärplaner: Josef Bündler; Bündler Sanitärplanung AG, Hochdorf</p> <p>Filtertechnik: Bruno Isler; Isler-Iwatec, Captura Filter, Baden</p> <p>Bauphysik: Michael Herrmann; BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich</p> <p>Verkehrsplaner: Robert Enz; Enz und Partner GmbH, Zürich</p> <p>Lüftungsplaner: Werner Stiner; Gruenberg+Partner AG, Zürich</p>
Städtebau und Architektur	<p>Beschrieb der Studie:</p> <p>Das Team Bétrix & Consolascio hat mit der Überarbeitung den gewählten Ansatz eines strukturellen Vorschlages mit der Unterteilung in einzelne Kompartimente (Badehäuser) vertieft. Der Bereich der Therme hat seine eigenständige Sprache beibehalten und ordnet sich nach wie vor der Höhenentwicklung der Hotelbauten im Bäderquartier unter. Der geäusserten Kritik entsprechend ist die Anzahl Badehäuser reduziert und ihr Volumen tendenziell vergrössert worden.</p>
Betrieb und Funktionalität	<p>Die innere Organisation der Therme erfolgt um einen «Hyperraum». Dieser hat die Funktion der Zirkulation und ist einer pulsierenden Raumdramaturgie unterworfen. Die im Detail noch zu erfindende Szenographie dieses Raumes lässt interessante Raumabfolgen und spannungsvolle Innen- und Aussenbezüge erwarten. Aus der Badewelt öffnen sich vielfältige Blickbezüge zur Landschaft des Limmatraums. Die geforderte, verstärkte Sommernutzung der Therme ist erfüllt: Sie ergibt sich einerseits aus den grosszügig bemessenen, zu allen Seiten hin orientierten Wasserflächen und durch die Abtreppung des Badebetriebes gegen den Mättelipark hin. Besonders attraktiv ist die grosse Wasserfläche direkt an der Gebäudekante zum Limmatraum hin. In der Visualisierung wird allerdings eine wenig attraktive, sehr geschlossene Architektur mit schlitzartigen Fenstern gezeigt. Die allzu starke Introvertiertheit wirkt befremdlich und</p>

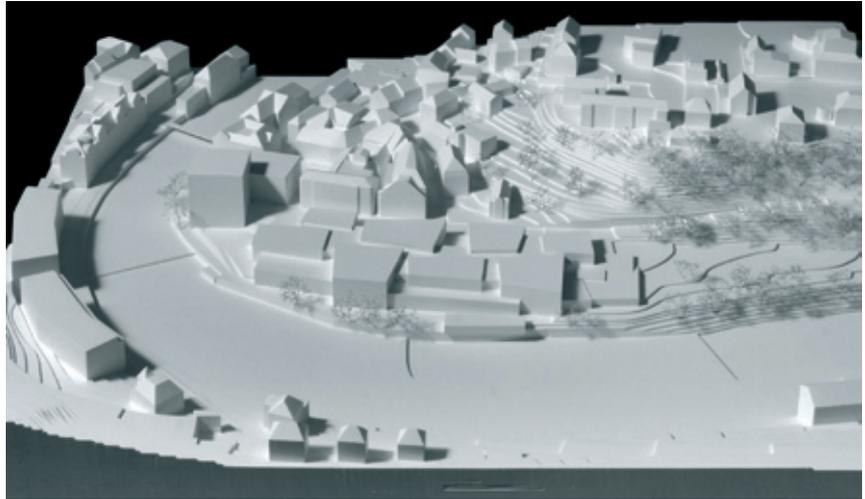
korrespondiert nicht mit der erwarteten Durchlässigkeit und Transparenz eines eher extrovertierten Betriebes der Therme.

Problematisch ist die Ausbildung des Eingangsbereichs zur Therme: Der Keil der Treppenanlage hinauf zum Eingang ist zu monumental und seine Volumetrie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verenahof unverständlich.

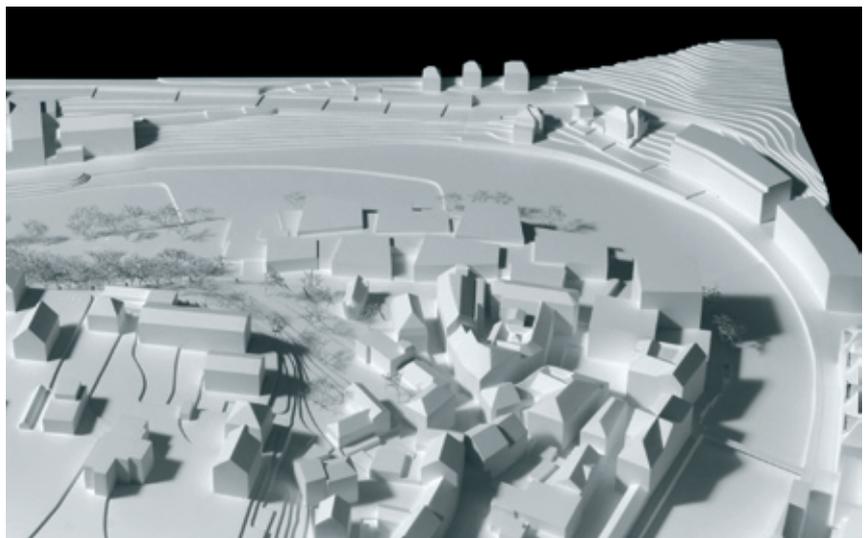
Im Bereich des Limmatknies ist das optional geforderte Restaurant mit seiner Zugänglichkeit auch von aussen zu einem Hauptmoment der Therme geworden. Die aufgezeigte Lösung weist eher auf Probleme hin, als diese wirklich zu lösen.

Wohnbauten	Ein weiterer Schwachpunkt des Ansatzes der Studie liegt im Bereich der Wohnbauten: Der turmartige, kubische Baukörper erfüllt seine Funktion eines Vermittlers weder bezüglich der Massstäblichkeit noch der städtebaulichen Setzung. Zudem wirkt die Wohnungstypologie allzu gewöhnlich und wenig ortsspezifisch.
Freiraum	Die Uferpromenade schiebt sich als attraktiver, öffentlicher Raum vor der Badewelt durch und bietet interessante Raumeindrücke zu beiden Seiten hin. Unverständlich ist die (vom Programm her nicht mehr geforderte) Flusssauna. Diese ist isoliert und betrieblich nicht eingebunden.
Würdigung	Der Vergleich der zur Überarbeitung empfohlenen mit der nun überarbeiteten Studie zeigt auf, wie flexibel das Konzept der an einen «Hyperraum» angegliederten Kompartimente ist. Die Anordnung der Bäder und Ruhebereiche hat sich wesentlich verändert, das Konzept bleibt das gleiche. Diese Flexibilität wird durch die bauliche Raumzonierung nach dem Bau der Therme nicht mehr vorhanden sein. Die attraktiven Angebote können mittel- bis langfristig nur unter zu hohem Aufwand erneuert und dem Zeitgeist angepasst werden. Der Umgang mit den öffentlichen Nutzungen und der Gastronomie im Bereich Limmatknie und Kurplatz wird positiv beurteilt, die städtebauliche Situation am Kurplatz wird jedoch gegenüber dem heutigen Zustand kaum verbessert.

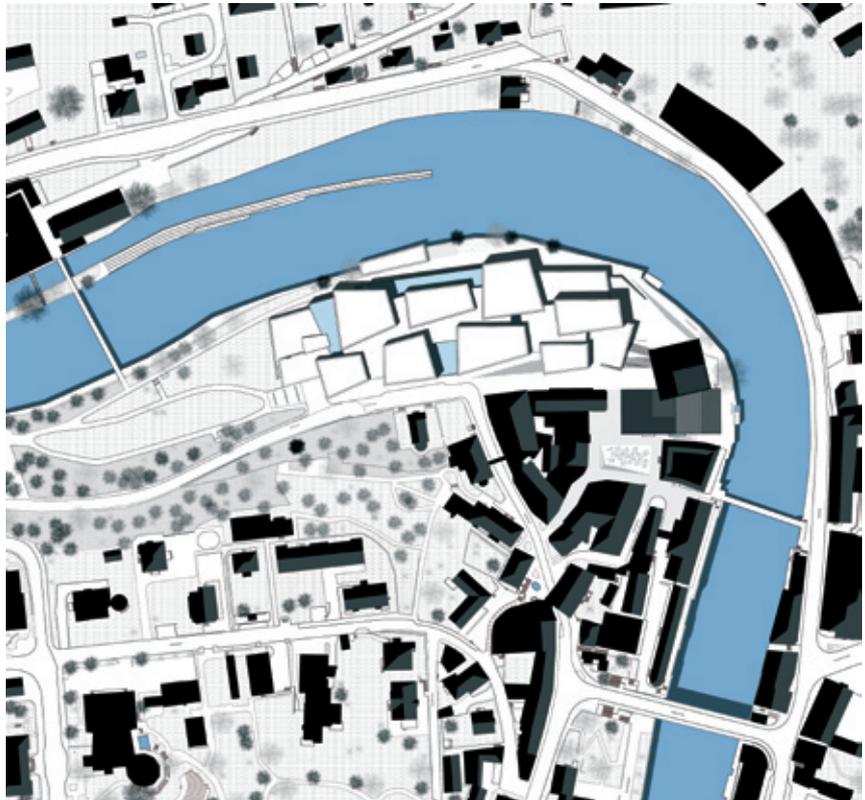
Modellfotografie,
Nordansicht



Modellfotografie,
Südansicht



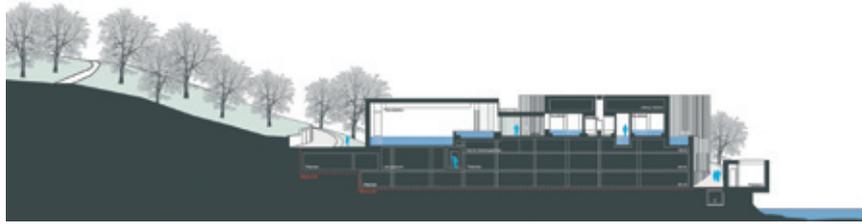
Situationsplan,
freier Massstab



Grundrissplan
Bäderebene,
freier Massstab



Schnitt Nord-Süd,
freier Massstab



Visualisierung



A2.3 Studie Max Dudler

Studienverfasser	Architektur:	Max Dudler Architekten AG, Zürich
	Verantwortliche:	Max Dudler, Mark van Kleef, Kyung-Ae Kim
	Mitarbeitende:	Max Julius Nalleweg Maike Schrader Christof Berkenhoff Alexander Bonte Barbara Dafft Geraldine de Beer Patrick Hitzberger Katharina Penner Kathrin Schmitz Sebastian Jonas Wolf
	Beratende Tätigkeit:	Claudia Antonia Kruschel
	Landschaftsarchitektur:	Walter Vetsch, Nils Lüpke; Vetschpartner Landschaftsarchitekten BSLA/SIA, Zürich
	Bauingenieur:	Verena Kusch, Leonhardt; Andrä und Partner GmbH, D-Berlin
	Gebäudetechnik:	Christian Polke, Michael Eberle; PZM – Polke, Ziege, von Moos AG, Zürich
	Badtechnik:	André Himmelrich, Josef Ottiger +Partner AG, Luzern
	Kostenkalkulation:	Elizabeth Frei; Kostenkalkulation FREIRAUM Baumanagement AG, Zürich
	Verkehrsplaner:	R. Enz, R. Hintermeister; Enz & Partner GmbH, Zürich
	Brandschutz:	Ralf Schnetgöke; Brandschutz Gruner AG, Zürich
	Gastroplanung:	Hr. Mengelt; Gastroplanung planbar AG, Zürich
	Visualisierung:	Sebastian Treese, Fritz Neumeyer; Visualisierung Neumeyer Treese, D-Berlin
Städtebau und Architektur	Beschrieb der Studie:	Das vorliegende Projekt baut auf dem klaren und überzeugenden städtebaulichen Dispositiv der ersten Stufe auf. Innerhalb des Dreiklangs aus Hauskonglomerat, Platz und Therme war die Aufgabenstellung der Überarbeitung gezielt

darauf ausgerichtet, den Nachweis zu erbringen, ob und wie die aus städtebaulichen Gründen baulich verdichtete Therme die komplexen funktionalen, atmosphärischen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen erfüllen kann.

Während des intensiven Begleitprozesses hat auch das Beurteilungsgremium zur Kenntnis nehmen müssen, wie diffizil sich das Verhältnis zwischen der baulichen Form einer Therme und den ökonomischen Rahmenbedingungen (Baukosten und nachfolgende Betriebskosten) ausnimmt, beziehungsweise wie stark der Erfolg und damit die Realisierungschancen eines solchen Projektes von einer ausgewogenen Balance dieser Faktoren abhängig sind. Die Unterscheidung zwischen einer Hoteltherme (wie bspw. Vals) und einer «öffentlichen» Therme ist in diesem Zusammenhang von zentraler Bedeutung, da von völlig unterschiedlichen Annahmen bezüglich Besuchersegment und Besucherfrequenz ausgegangen wird. Die für dieses Projekt angestrebten Besucherzahlen von bis zu einer halben Million Eintritten pro Jahr stellt damit eine der zentralen Herausforderungen dar, welche sich im architektonischen Projekt entsprechend abbilden muss. Eine wesentliche Konsequenz dieses Benchmarks bildet dabei u.a. die Bereitstellung von attraktiven und grosszügigen Aussenflächen für den Sommerbetrieb, um auch in den warmen Jahreszeiten eine gewisse Grundauslastung erreichen zu können.

Gegenüber dem Vorschlag der ersten Phase wird das Gebäudevolumen stark modifiziert, so dass eine stärkere Terrassierung des Baukörpers erreicht werden kann. Die leicht abgedrehte und erhöhte Kopfpattie markiert den neuen Bäderplatz und formuliert in der Verlängerung der Bäderstrasse einen räumlich artikulierten Eingangsbereich. Die Geschossigkeit ab Garage ist im wesentlichen auf zwei bis drei Geschosse reduziert worden, wobei das eingeschobene Technikgeschoss nicht mitberücksichtigt ist (trotzdem weist das Projekt weiterhin das grösste Gebäudevolumen auf). Durch das Rückstapeln des ersten Obergeschosses werden auf drei Seiten unterschiedlich dimensionierte Badeterrassen geschaffen.

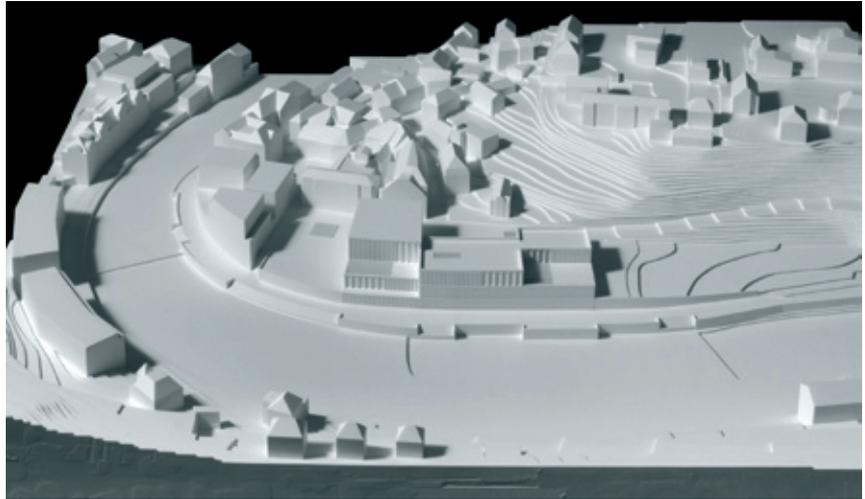
Betrieb und Funktionalität

Während das Erdgeschoss betrieblich einwandfrei organisiert ist, erweist sich das darüber liegende Hauptgeschoss mit den Wasserbecken einmal mehr als das eigentliche «Pièce de Resistance» dieses Projektes. Die Forderung nach mehr Aussenflächen führt hier nämlich dazu, dass das gesamte Badeprogramm sehr komprimiert angeordnet werden muss. Dadurch entstehen einerseits unerwünschte funktionale Überschneidungen, andererseits sind die Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für grössere Besuchermengen zu knapp dimensioniert.

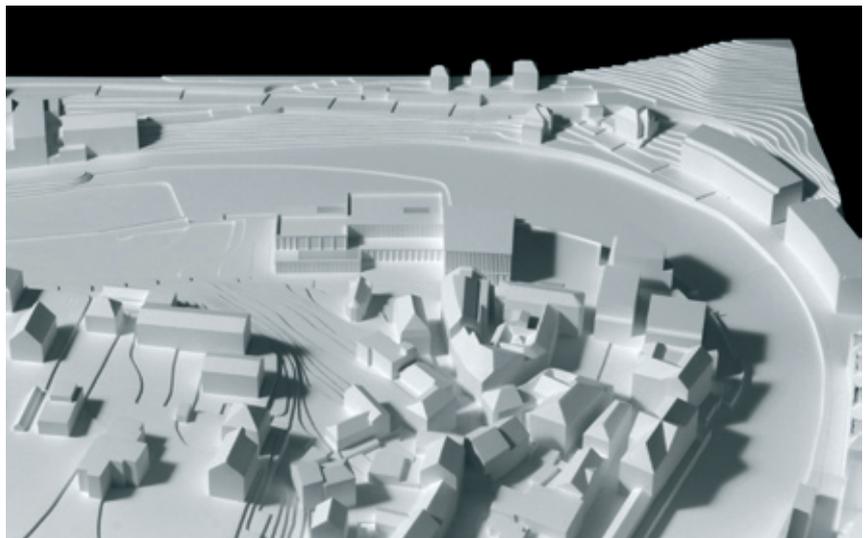
Durch die verschiedenen Badeterrassen mit interessanten Blickbeziehungen in die Umgebung werden nun zwar mehr Aussenflächen angeboten, allerdings

	<p>sind diese stark fragmentiert und in ihrer gleichartigen Ausprägung wenig differenziert. Leider wird das räumliche und atmosphärische Potenzial dieser Terrassen zum bestehenden Mättelipark nicht offensiver ausgespielt (was sich durch die Referenz zu den hängenden Gärten von Semiramis durchaus angeboten hätte). So bleiben diese Aussenräume allzu stark dem Gebäude unterworfen und können dadurch nur wenig Eigenständigkeit entwickeln. In einer Art Umkehrung der Bedürfnisse ist der an sich attraktive Dachgarten der Sauna zu gross geraten. Einen solchen üppig bewachsenen Garten Eden hätte man sich für den Badebereich gewünscht. Der betrieblich wichtige Saunabereich ist zudem etwas unübersichtlich organisiert und räumlich nicht sehr ausgereift.</p>
Erschliessung und Anbindung	<p>Die zwei Alternativen bietenden Verbindungen zwischen Kurplatz und Limmatuferweg werden vom Beurteilungsgremium positiv beurteilt. Ebenso zweckmässig ist die neue Zufahrt zur Tiefgarage, welche eine funktionierende unterirdische Anlieferung ermöglicht; damit kann die bestehende Wendelrampe umgenutzt werden. Die Organisation der Tiefgarage ist wenig übersichtlich, und teilweise zu eng; die geforderte Anzahl Parkfelder wird nicht erreicht. Die direkte Verbindung zwischen Tiefgarage und neuem «Limmatplatz» ist sehr attraktiv.</p> <p>Die verlangten internen Anbindungen zwischen Verenahof und Therme sowie zwischen Wohnungsbau und Therme sind nur über die Tiefgarage möglich.</p>
Baurecht	<p>Der Gewässerabstand ist mehrheitlich unterschritten.</p>
Würdigung	<p>Insgesamt haben die Verfasser einen städtebaulich und architektonisch hochstehenden Beitrag zu dieser komplexen Aufgabenstellung eingereicht. Die klare städtebauliche Grundidee mit dem neu geschaffenen Bäderplatz vermag weiterhin zu überzeugen. Im Baufeld B wird mit einigen kleineren Vorbehalten eine entwicklungsfähige Lösung aufgezeigt. Für die Therme gelang es den Studienverfassern letztlich aber nicht, die spezifischen, für die zweite Phase präzisierten Anforderungen des Betreibers so umzusetzen, dass die Bedenken bezüglich einer in allen Belangen tragfähigen Lösung ausgeräumt werden konnten.</p>

Modellfotografie,
Nordansicht



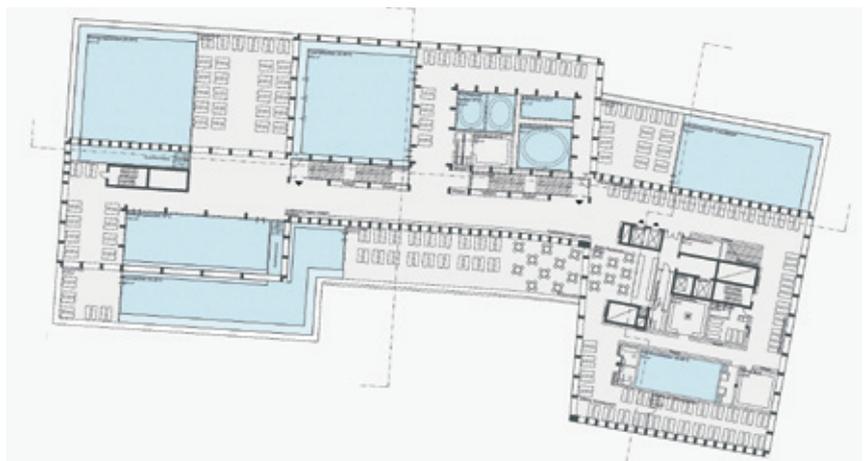
Modellfotografie,
Südansicht



Situationsplan,
freier Massstab



Grundrissplan
Bäderebene,
freier Massstab



Schnitt Nord-Süd,
freier Massstab



Visualisierung

