



BÄDERQUARTIER BADEN – AG

BAUHERRSCHAFT

Verenahof AG
c/o Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden
Bäderstrasse 16
5400 Baden

GENERAL-/ TOTALUNTERNEHMER

HRS Real Estate AG
Siewerdtstrasse 8
8050 Zürich

ARCHITEKT

Mario Botta Architetto
Via Beroldingen 26
6850 Mendrisio

ARCHITEKT GESAMT- PLANUNGSLEITUNG

bhp Baumanagement AG
Emmenweidstrasse 58a
6020 Emmenbrücke

BAUINGENIEUR

WOHN- UND ARZTEHAUS
Schübach Ingenieure AG
Bresteneggstrasse 5
5033 Buchs AG

BAUINGENIEUR

THERMALBAD
wlw Bauingenieure AG
Luegislandstrasse 31
8051 Zürich

TECHNISCHE BÜROS

**ELEKTROINGENIEUR
WOHN- UND ARZTEHAUS**
Beratende Ingenieure
Scherler AG
5400 Baden

ELEKTROINGENIEUR

THERMALBAD
Thomas Lüem Partner AG
8953 Dietikon

HLKS INGENIEUR

Pfiffner AG
8048 Zürich

GEOLOGE

Dr. Heinrich Jäckli AG
5400 Baden

BAUPHYSIKER

Kopitsis Bauphysik AG
5610 Wohlen

FASSADENINGENIEUR

Atelier P3 AG
8005 Zürich

BRANDSCHUTZPLANER

Conti Swiss AG
4502 Solothurn

LANDSCHAFTSARCHITEKT

Naef Landschaftsarchitekten GmbH
Stahlrain 6
5200 Brugg

LAGE DES BAUOBJEKTS

Grosse Bäder 1
5400 Baden

Planung 2010 – 2018
Ausführung 2018 – 2021

Édité en Suisse



THERMALANLAGE

GESCHICHTE/LAGE > Das Bäderquartier von Baden befindet sich am linken Ufer der Limmat, rund einen Kilometer nördlich und unterhalb der historischen Altstadt. Der Fluss durchströmt dort eine Klus und ändert seine Richtung von Nord nach West. Auf der Innenseite der scharfen Biegung, dem Limmatknie, tritt aus 21 Quellen stark mineralhaltiges Thermalwasser an die Oberfläche. Schon die Kelten nutzten es, die Römer bauten über ihnen eine Therme. Seither ist das Areal mit den Quellen Standort von Heilbädern und eines Kurbetriebs. Die Häuser des dicht bebauten Bäderquartiers im engen Talboden stammen aus verschiedenen Jahrhunderten. Der Untergrund ist eine Schatztruhe für die Archäologie.

Das neue Thermalbad erhielt der Namen Fortyseven, der sich auf die Temperatur des austretenden Thermal-Quellwassers bezieht. Es erstreckt sich nach dem Limmatknie

von Osten nach Westen und ersetzt eine Thermalanlage des Architekten Otto Glaus aus dem Jahr 1964. Noch früher stand dort ein Grand Hotel aus der Belle Epoque. In der Flussbiegung, direkt neben ihm, wurde gleichzeitig ein Ärzte- und Wohnhaus, die Residenz 47, errichtet. Dieser Erneuerung des Quartiers ging ein längerer Entwicklungsprozess voran: 2002 hatten die Stadt Baden und die Gemeinde Ennetbaden einen Entwicklungsrichtplan Bäderquartier erarbeitet. Auf dessen Basis lancierten die Stadt Baden und die Verenahof AG 2008 ein Studienauftragsverfahren. Das Projekt von Mario Botta Architetto ging siegreich aus dem Verfahren hervor und wurde anschliessend realisiert. Der Leistungsumfang von HRS umfasste die Funktion der Generalunternehmerin mit voller Kosten-, Qualitäts- und Termingarantie sowie die Planung der Haustechnik/Gebäudetechnik.

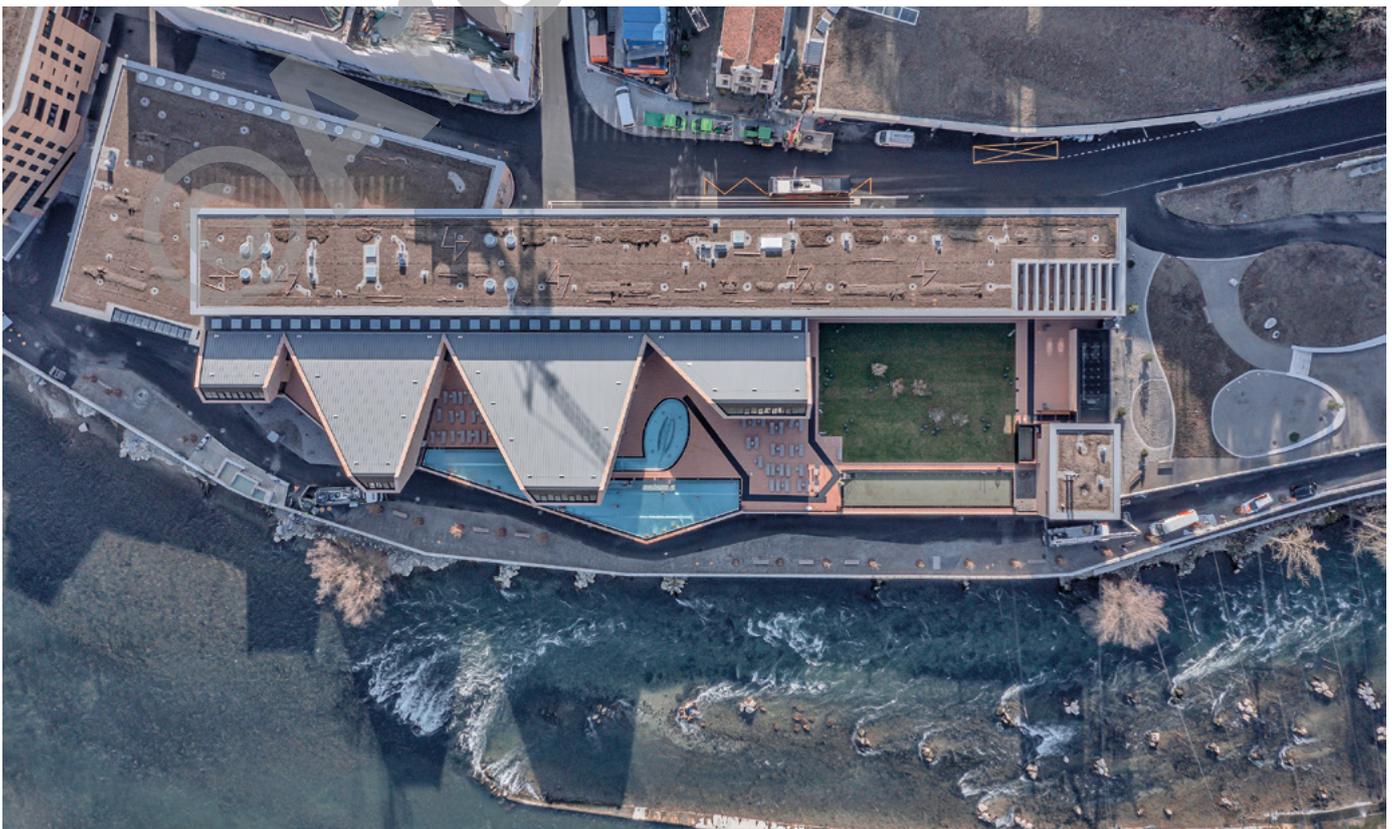


Die beiden Neubauten haben sind gut in das Bäderquartier eingebettet und bilden dessen nördlichen Abschluss. Vor ihnen verläuft entlang der Limmat eine ebenfalls neue und grosszügige Uferpromenade. Eine Parkanlage und eine Freitreppe zwischen dem Thermalbad und dem Ärztehaus verbinden diese öffentliche Flanierzone mit dem Strassennetz und der Bushaltestelle vor dem Haupteingang, an der Schnittstelle zum historischen Gebäudebestand. An der Promenade gibt es ein kleines, zum Himmel offenes Bassin, das mit warmem Thermalwasser gespiesen wird. Es steht der Allgemeinheit zur freien Verfügung.

KONZEPT/ARCHITEKTUR > Die neuen Bäder sind in einer Anlage untergebracht, die als Komposition mehrerer Volumina in Erscheinung tritt. Sie öffnet sich wie eine Hand zum Flussraum hin. Ein schmaler, zweigeschossiger Riegelbau erstreckt sich entlang der Parkstrasse, ein tieferes Volumen flankiert östlich davon das historische Verenahofgeviert. Vor diesem «Handrücken» strecken sich vier trapezförmige Volumen unterschiedlicher Grösse als «Finger» dem Flussraum entgegen. Der orthogonale Kubus mit der Limmat-Sauna, westlicher Abschluss dieser Abfolge, kann als «Daumen» betrachtet werden. Die Zwischenräume, welche diese Volumina voneinander trennen, sind als offene Beckenlandschaft und als teilweise begrünte Aufenthaltszonen in einer Terrassenlage hoch über der Uferpromenade ausgebildet.

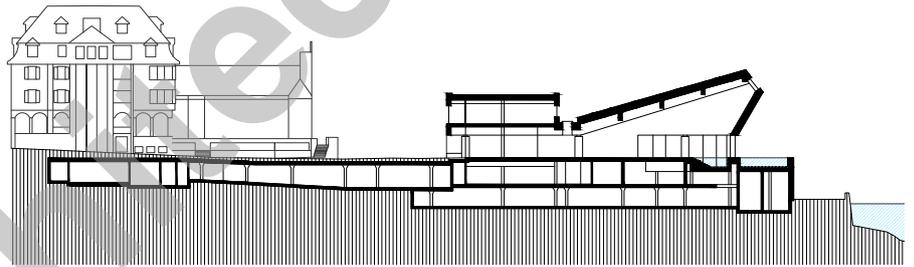


Situation



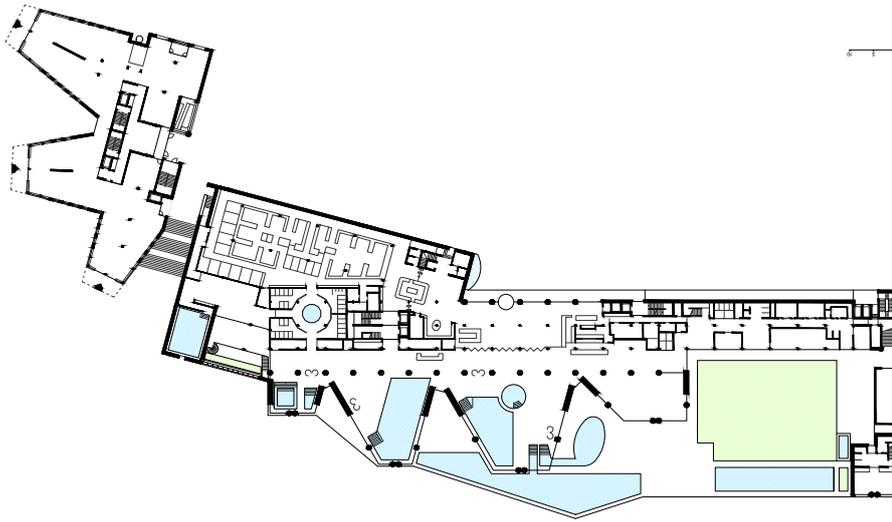
Die Therme ist ganz in Veroneser Naturstein (Gialletto di Verona) verkleidet. Sie bildet die Schutzschicht der hinterlüfteten Fassadenkonstruktion. Im zweigeschossigen Riegel an der Zufahrtsstrasse befindet sich die Eingangshalle mit Restaurant und Bar. Von hier gelangen die Badegäste über den Empfang zu einem grossen Garderobenbereich. Der Weg zu den Thermenbecken führt durch einen mit Glasbausteinen gestalteten Patio, der mit Lichteffekten, Wasser und Klang den Alltag vergessen lässt. Er leitet in die Thermenlandschaft über. In der Badehalle erschliesst eine lange Korridorzone die direkt anschliessenden, mit hohen Dachräumen und Oberlichtern versehenen «Finger» mit den unterschiedlichen Bassins wie auch die Aussenräume dazwischen. Die Gäste haben überall eine freie Sicht in den Flussraum. Die eigentlichen Bäder werden ergänzt durch diverse Saunas, Ruhezonon sowie Therapie- und Behandlungsräume.

Das fünfgeschossige Wohn- und Ärztehaus führt mit drei Vorsprüngen zum Flussraum die Analogie zu einer Hand mit gespreizten Fingern fort. Das Erdgeschoss bietet Raum für Gewerbe- Praxis- oder Behandlungsräume, welche das Angebot von Fortyseven ergänzen. Auch das Untergeschoss wurde so vorbereitet, dass ein öffentlich zugänglicher Betrieb mit Kundschaft, etwas ein Fitnesscenter, betrieben werden kann. Die oberen Etagen teilen sich 38 Geschosswohnungen. Das Sockelgeschoss führt die Verkleidung der Therme aus Veroneser Naturstein fort, die Wohngeschosse sind mit einer Kompaktfassade versehen, einer verputzten Wärmedämmung aus Mineralfaser.



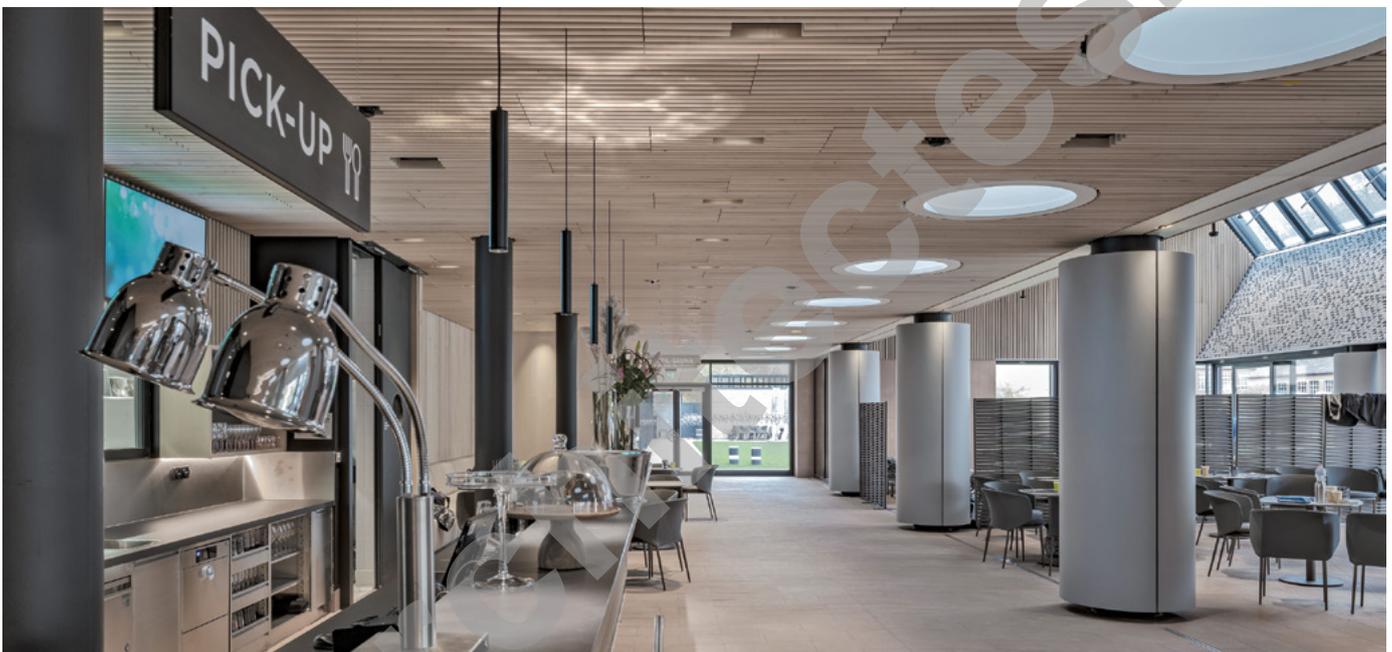
Querschnitt

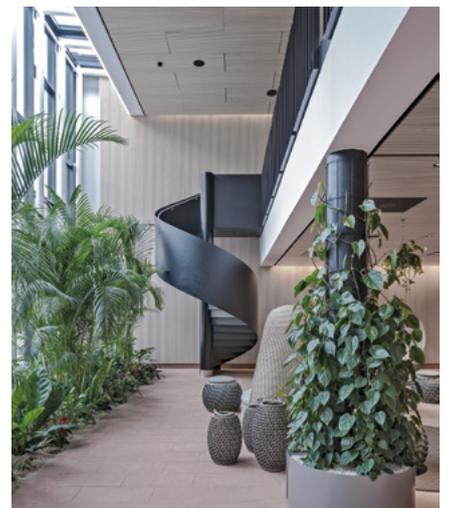


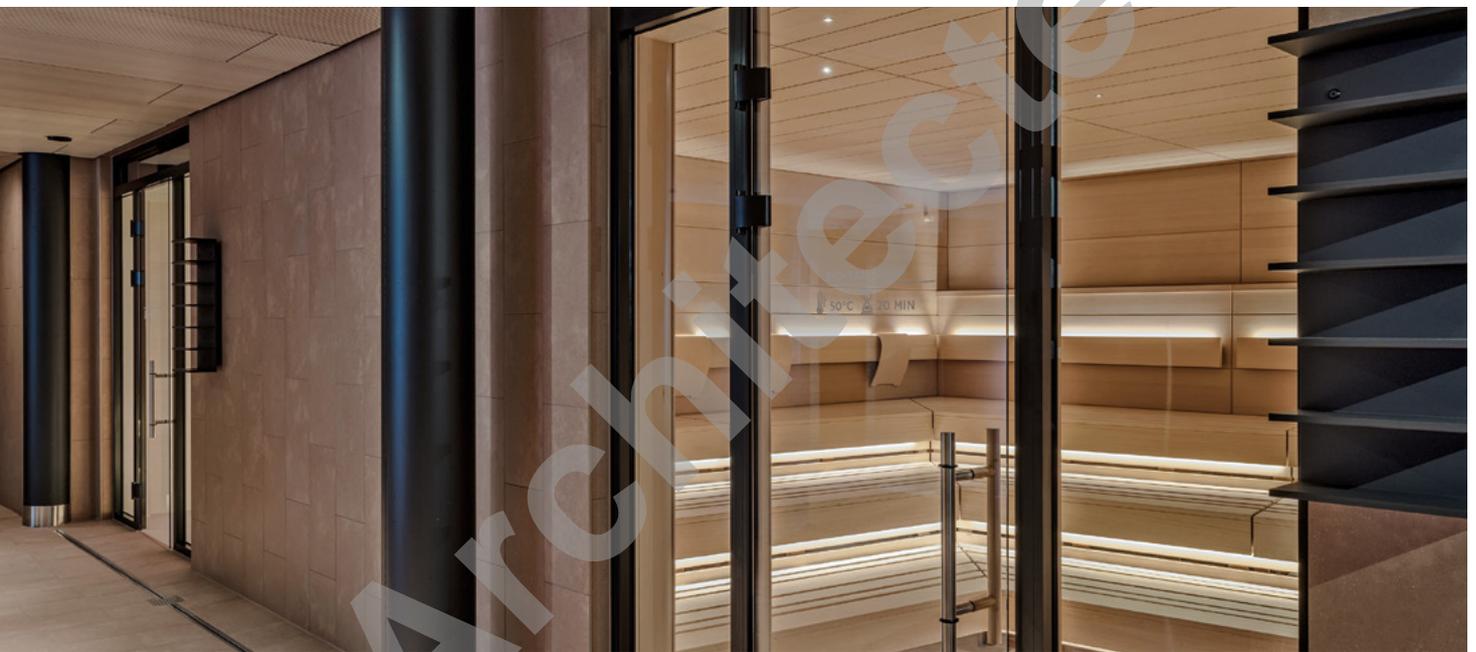


Situation

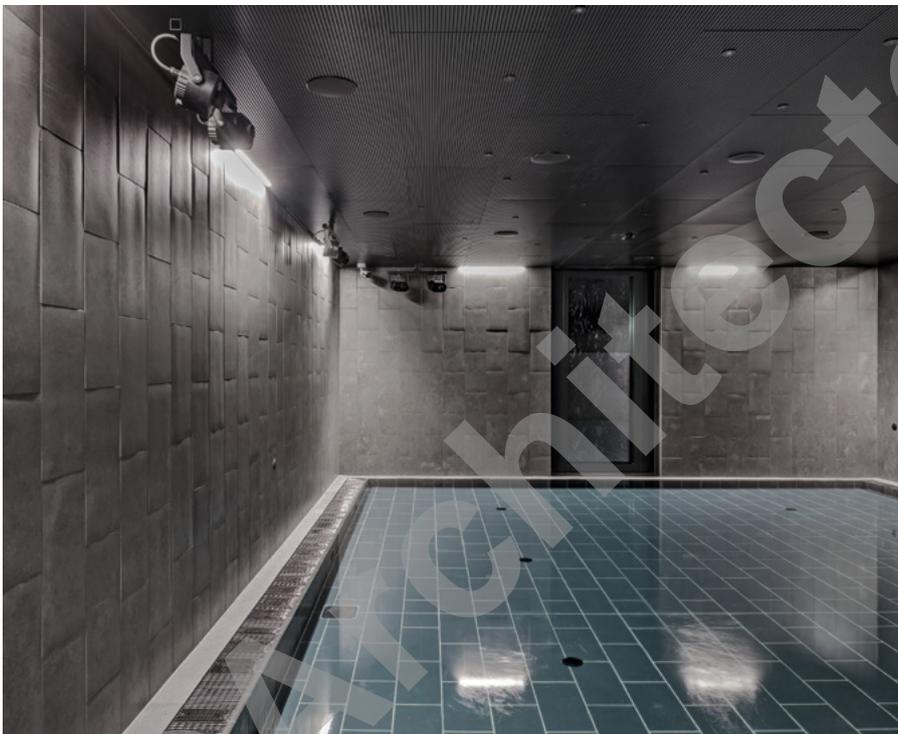
ENERGIEEFFIZIENZ/NACHHALTIGKEIT > Das Thermalbad und das Wohn- und Ärztehaus werden über die Energiegewinnung aus dem Thermalwasser betreiben, das mit 47 Grad für ein Bad noch zu warm ist. Im Thermalbad führt die Lüftungsanlage in einem Kreisverbundsystem (KVS) rund 80% der in der Fortluft enthaltene Energie in Form von Wärme der Aussenluft-Ansaugung wieder zu. Das Brauchwasser aus den Becken und Duschen fließt in den Tank einer Abwasserwärmerückgewinnungs-Anlage, wo ihm Kaltwasserschlaufen die Wärme entziehen, bevor es in die Kanalisation gelangt. Das Thermalbad und das Wohn- und Ärztehaus sowie die kompletten Haustechnikanlagen sind nach Minergie® Standard geplant, gebaut und zertifiziert.







HERAUSFORDERUNGEN > Die Neubauten mussten auf einem schwierigen Baugrund erstellt werden. So war während den Rückbauarbeiten und den Bohrungen für die Pfahl- fundationen darauf zu achten, dass bei den Schüttmengen der Thermalwasserquellen und dem Grundwasserfluss keine unabsehbaren Veränderungen oder Beeinträchtigungen drohen. Ausserdem waren während der kompletten Bauzeit der Schutz und Erhalt zweier archäologischen Ausgrabungsfunde sicherzustellen. Die Bauleistungen erforderte ergänzende Strassenarbeiten und die Aufschüttung eines befahrbaren Damms. Schliesslich führten die Massnahmen gegen Covid 19 zu Materialliefer- schwierigkeiten, etwa bei Holzelementen im Innenausbau und auch bei der Natursteinfassa- de. Trotzdem konnten die Neubauten termin- gerecht fertiggestellt werden.



PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF)	115 Mio.
Grundstücksfläche	20 451 m ²

Thermalbad

Gebäudevolumen SIA 416	104 506 m ³
Geschossflächen SIA 416	27 473 m ²
Geschosse unterirdisch (Technikzentralen/Tiefgarage mit 430 Parkplätzen)	2
Geschosse oberirdisch (Badehalle, Wellness und Gastrobereich etc.)	2

Wohn- und Ärztehaus

Gebäudevolumen SIA 416	30 033 m ³
Geschossflächen SIA 416	8 825 m ²
Geschosse unterirdisch (Keller/Gewerbeflächen)	2
Geschosse oberirdisch (Gewerbeflächen, Wohnungen ab 1. OG)	5
3,5 Zimmer-Wohnungen	32
2,5 Zimmer-Wohnungen	6



