

220 Wohnungen für 95 Millionen: Beschwerde verzögert Überbauung im Brisgi – Knackpunkt sind die Parkplätze

Wegen einer Beschwerde liegt das Projekt für 220 Wohnungen im Badener Kappelerhof schon länger auf Eis – nun ist eine Lösung in Sicht.

Philipp Zimmermann

Jetzt kommentieren 18.12.2021, 05.00 Uhr

Exklusiv für Abonnenten



In den 15 geplanten Neubauten sollen 220 Wohnungen entstehen.
(Visualisierung)

zvg

Vor einem Jahr hofften die Verantwortlichen der Wohnbaustiftung Baden, dass der Startschuss für die neue Überbauung im Brisgi im Sommer 2022 fallen kann. Doch diese Hoffnung hat sich nicht erfüllt. Gegen den Gestaltungsplan, der nach Beschluss des Stadtrats bis im Juni 2020 öffentlich auflag, ging eine Beschwerde ein, wie das Departement Bau, Verkehr und Umwelt bestätigt.

Die Überbauung sieht 220 Wohnungen für 400 bis 600 Personen vor, verteilt auf 15 Mehrfamilienhäusern. Der Investitionsrahmen beträgt 95 Millionen Franken. Die Wohnbaustiftung wurde 2010 von der Stadt Baden gegründet und ist dazu verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum anzubieten.



Blick auf den Kappelerhof mit dem Brisgi-Areal samt Hochhaus vorne.

Sandra Ardizzone
(Mai 2019)

«Wir haben alle Planungsarbeiten einstellen müssen», sagt Adrian Rehmann, Geschäftsleiter der Wohnbaustiftung. Ein rechtskräftiger Gestaltungsplan ist die Voraussetzung dafür, dass ein Baugesuch eingereicht werden kann. Mit dem ursprünglichen Fahrplan wäre das in diesen Tagen so weit gewesen.

Was ist der Stein des Anstosses für die Beschwerde? «Das grosse Problem ist die Parkierungsfrage», sagt Rehmann. Und fährt fort:

«Uns war klar, dass es schwierig wird. Doch nun ist eine gute Lösung in Sicht.»

Dieser Prozess gestaltet sich als aufwendig. Auch weil viele Bewohnende und Beteiligte betroffen sind. Das Verfahren ist zurzeit sistiert, weil die Stadt Baden respektive die Wohnbaustiftung Baden mit den Beschwerdeführern in Verhandlungen sind.

Ab 1947 errichtete die BBC Baracken auf dem Brisgi-Areal, um Gastarbeiter unterzubringen. Rund 1500 Menschen lebten hier zwischenzeitlich. Anfang der 60er-Jahre wollte das Unternehmen die Situation durch Neubauten verbessern. 1969 realisierte die BBC zwei neugeschossige Mehrfamilienhäuser, 1974 das Hochhaus, auch Limmatturm genannt.



Barackensiedlung im Brisgi im Jahr 1964

Archiv Stadt Baden

Die BBC hatte von der Stadt Baden das Baurecht erhalten. Sie hatte im Sinn, hier weitere Hochhäuser samt Parkierungsanlage zu erstellen. Doch so weit kam es nicht: «Die Wirtschaftskrise stoppte das», erzählt Rehmann.

Die BBC verlegte einen Teil der Produktion nach Birr. Das Brisgi fiel in einen Dornröschenschlaf. 1993 gab die ABB – fünf Jahre zuvor hatte die BBC ihr Geschäft mit der schwedischen Asea zusammengelegt – das Baurecht an die Stadt zurück und verkaufte ihr auch das 20-geschossige Hochhaus, das über drei Lifte verfügt.

Brisgi-Areal ein Schlüsselprojekt für Aufwertung des Quartiers

Eine Kooperation von Handwerksunternehmen aus der Region übernahm das Hochhaus und das Baurecht und veräußerte die 94 Wohnungen sowie die Gewerberäume im Stockwerkeigentum. Bis heute hat die Stadt als Landeigentümerin diverse Rechte für provisorische Parkplätze vergeben.

Bei einer Quartieranalyse der Stadt zum Kappelerhof kristallisierte sich die Entwicklung des Brisgi-Areals ein Schlüsselprojekt für die dauerhafte und nachhaltige Aufwertung des gesamten Quartiers heraus, wie es im Planungsbericht zum Gestaltungsplan «Brisgi» von 2018 heisst.

Die Wohnbaustiftung wiederum kam auf die Idee einer Parkierungsanlage zurück. «Es braucht eine Tiefgarage, damit das Quartier aufleben kann», ist Rehmann überzeugt. Zudem soll die Erschliessung des Brisgi-Quartiers über die Brücke ebenso verbessert werden an das Brisgi-Hochhaus. «Wir hoffen nun, dass der Gestaltungsplan im ersten Semester 2022 rechtskräftig wird», führt Rehmann aus. Mittlerweile rechnet er damit, dass die Verzögerung anderthalb bis zwei Jahre betragen wird.

Drei Partner für die grosse Überbauung

Die 15 geplanten Gebäude, fünf bis sechs Geschosse hoch, werden in drei Cluster à fünf Gebäude aufgeteilt, jedes Cluster teilt sich einen Innenhof. Dieser soll als eine Art sozialer Treffpunkt fungieren – weg von der Anonymität einer Siedlung hin zu einer eigenen Quartieridentität. Dank der Cluster-Gestaltung soll zudem der Anteil an Grünflächen hoch bleiben.

Für das Brisgi-Projekt hat die Wohnbaustiftung Baden zwei Partner: die gemeinnützige Wohnbau-Aktiengesellschaft Logis Suisse AG mit Sitz in Baden sowie die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft mit Sitz in Bern. Die Logis Suisse besitzt rund 3000 Wohnungen in der Schweiz, 500 davon allein in der Region Baden. Bei der Graphis sind es 1300 Wohnungen.