

Bachelor-Thesis an der Hochschule Luzern - Technik & Architektur

Titel	Adaptiv bleiben
Diplomandin/Diplomand	Arnold, Jérôme
Bachelor-Studiengang	Bachelor Architektur
Semester	FS25
Dozentin/Dozent	Wülser, Stefan
Expertin/Experte	Meylan, Fabrice

Abstract Deutsch

In der gesamten Schweiz besteht das Problem, dass Gebäude nach einer kurzen Nutzungsdauer abgerissen werden, obwohl die gebauten Strukturen problemlos eine zweite Lebensspanne überdauern könnten. Die Welt wird schnelllebiger, Technologien überformen sich, neue Arbeitsformen entstehen und Nutzungsbedürfnisse wandeln sich. Auch das alte Kantonsspital Baden ist Opfer dieser Dynamik. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen eines effizienten Spitals und wurde vom benachbarten Neubau abgelöst.

Der Bauprozess hingegen ist langwierig – geprägt von Parzellenstrukturen, Nutzungsplänen, Baugesetzen, Reglementen, technischen Vorschriften und politischen Entscheidungen. Projekte hinken somit den gesellschaftlichen Entwicklungen häufig hinterher.

Anpassungsfähig wurde das alte Kantonsspital gebaut. Das statische System aus Stützen und Unterzügen bildet dazu die Grundlage. Eingriffe, welche die Tragstruktur beeinträchtigen könnten, sind ausgeschlossen. Der Wert der Struktur wird damit bewahrt.

Das Spital löst sich von einer spezifischen Nutzung und öffnet sich für ein breites Nutzungsspektrum. Im Gebäude wird ausgetestet, wie sich die Architektur verhält, wenn Grenzen nicht vordefiniert, sondern fluide sind. Über die Behörde können Flächen im Baurecht erworben und neue Projekte in der bestehenden Struktur realisiert werden. Ein Baurecht formt niederschwellige Rahmenbedingungen für den Projektausbau. Dabei werden jeweils die angrenzenden Parteien in den Planungsprozess eingebunden, um Anschlusspunkte zu definieren oder Lösungen zuzulassen, welche bilaterale Ausnahmen des Baugesetzes zwischen Nachbar:innen ermöglichen. Dabei tritt die Behörde als vermittelnde Partei und Koordinator:in der Bauprojekte auf. Dies gewährleistet eine dynamische Projektentwicklung, die sich im besten Fall gegenseitig ergänzen. Die Flächen können nach einer gewissen Zeit wieder an die Behörden zurückgegeben werden, um eine erneute Anpassung oder alternative Nutzung zu ermöglichen.

Ort, Datum Luzern, 12. Juni 2025
© Jérôme Arnold, Hochschule Luzern – Technik & Architektur







KSB BADEN

1972 Spatenstich zweites Kantonsspital im Kanton Aargau

1978 Inbetriebnahme Kantonsspital Baden

2018 Bewilligung & Spatenstich Spitalneubau Agnes

2023 Projektierung spitalnahe Nutzungen im alten KSB

Mitspracherecht des KSB bei Sockelnutzungen

2075 Zukunft des neuen Spitals?

ALTES KSB

2018 Interesse an Erhalt des alten KSB

2020 Aufschalten Interessentenliste

2022 Projektierung Bauprojekte Käufer:innen

2025 Ausführung Ertüchtigung Bausubstanz

2075 Erneuerung Baurechtsverträge

ÖFFENTLICHE HAND

1962 Fusionierung Gemeinde Dättwil mit der Stadt Baden

2008 Studienauftrag Galgenbuck

2018 Interesse an Erhalt des alten KSB

2019 Übernahme Gebäude der öffentlichen Hand

Rolle der Vermittlung & Koordination Bauamt

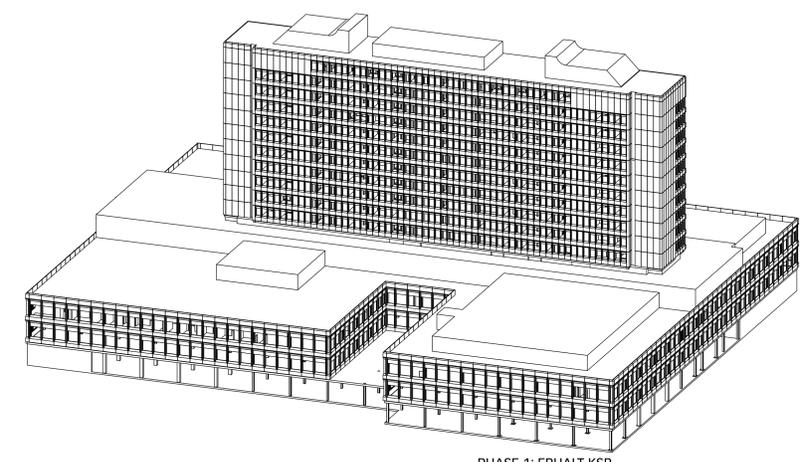
Mitspracherecht des Hochhausquartiers bei Sockelnutzungen



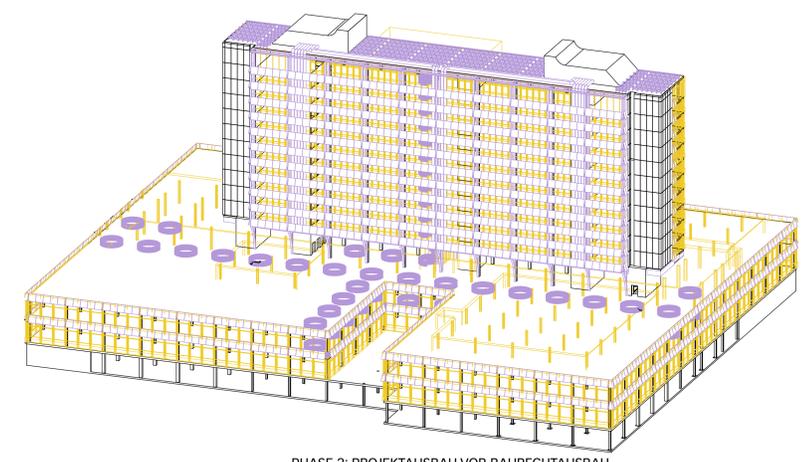
1970 Autobahnanschluss Baden West an die Autobahn A1

2014 Teilrevision BNO Galgenbuck sistiert

Prozess mit übergeordnetem Szenario



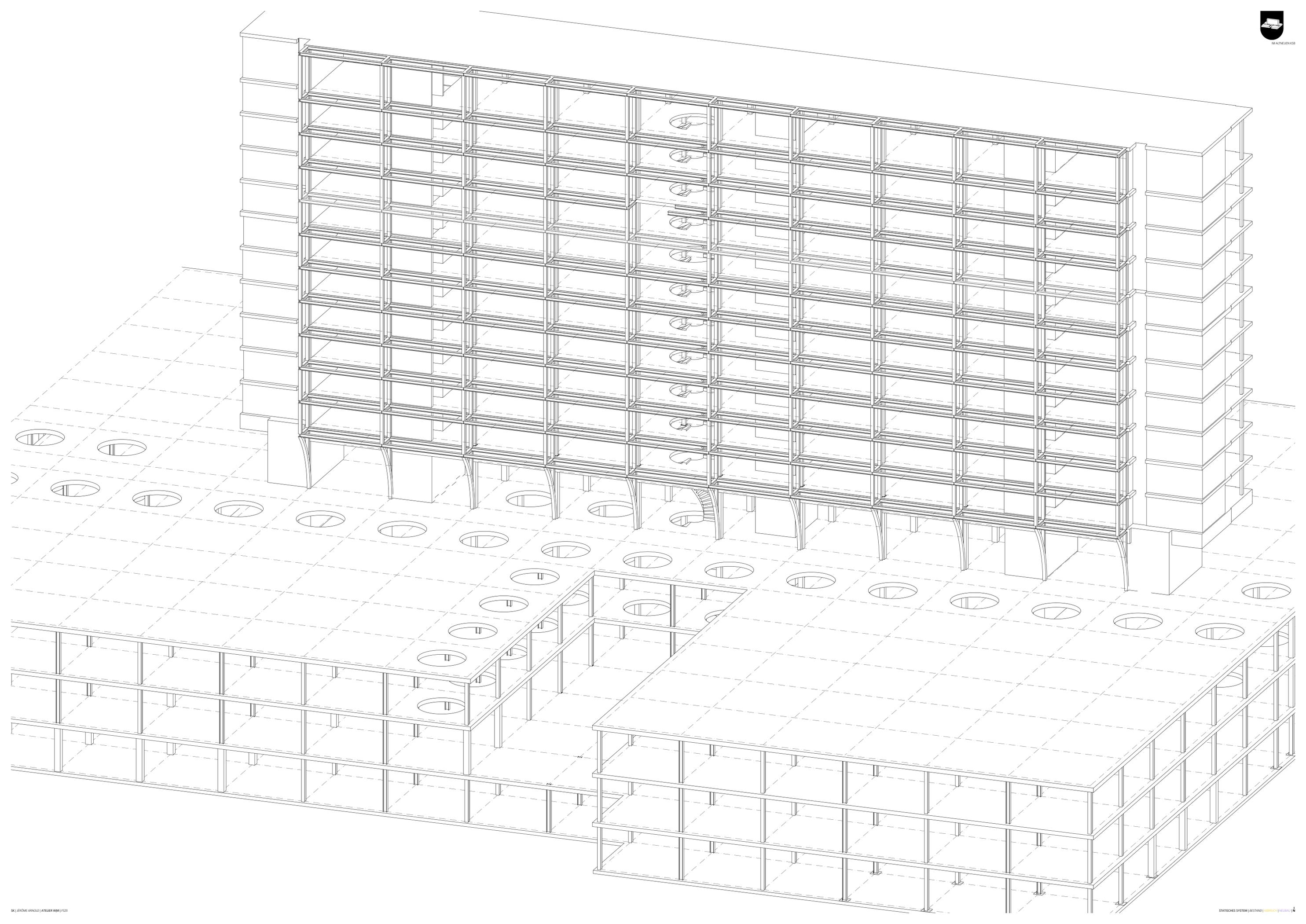
PHASE 1: ERHALT KSB

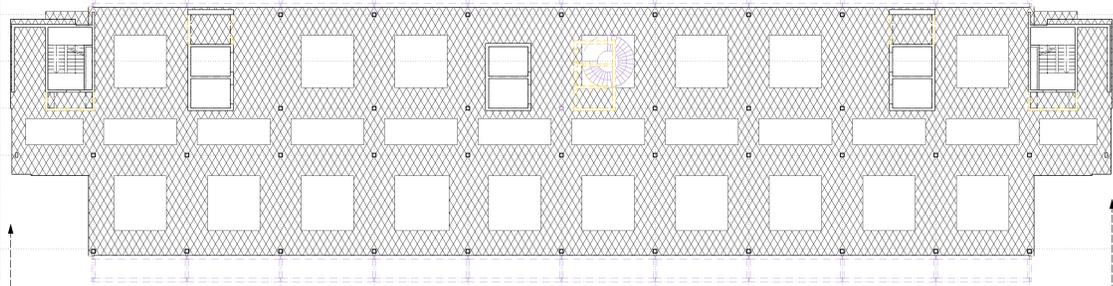


PHASE 2: PROJEKTAUSBAU VOR BAURECHTAUSBAU

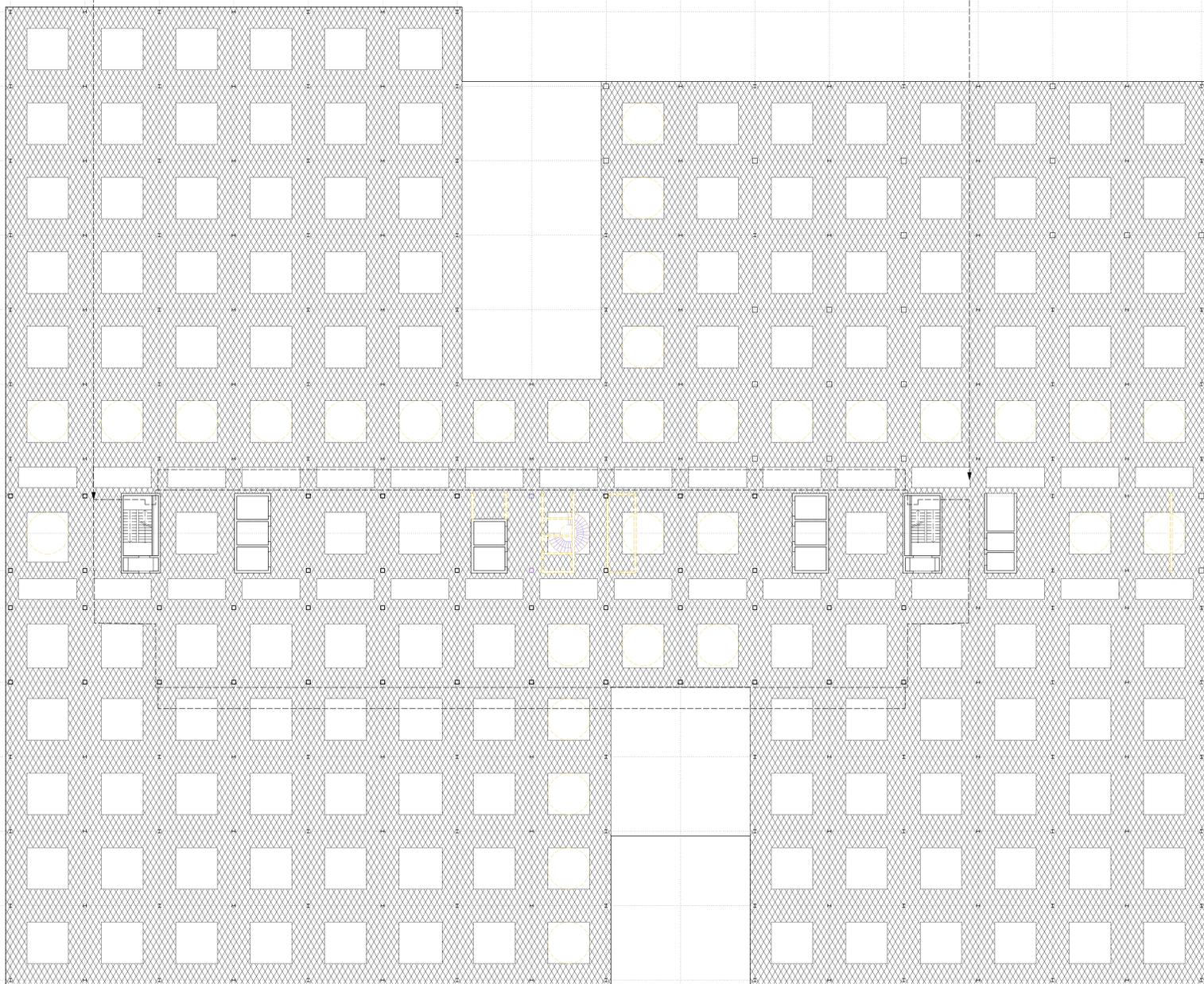


PHASE 3: BAURECHTAUSBAU

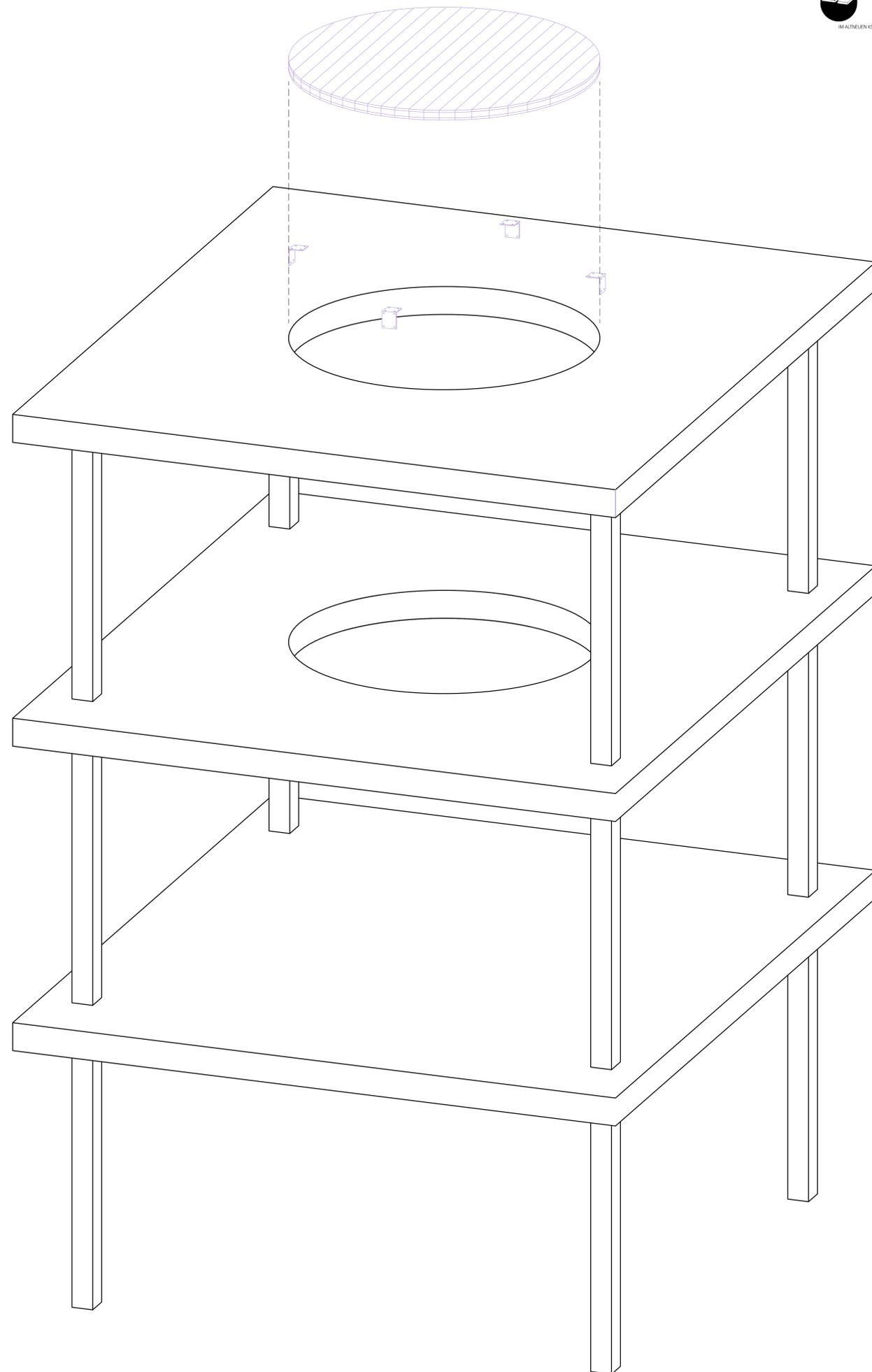




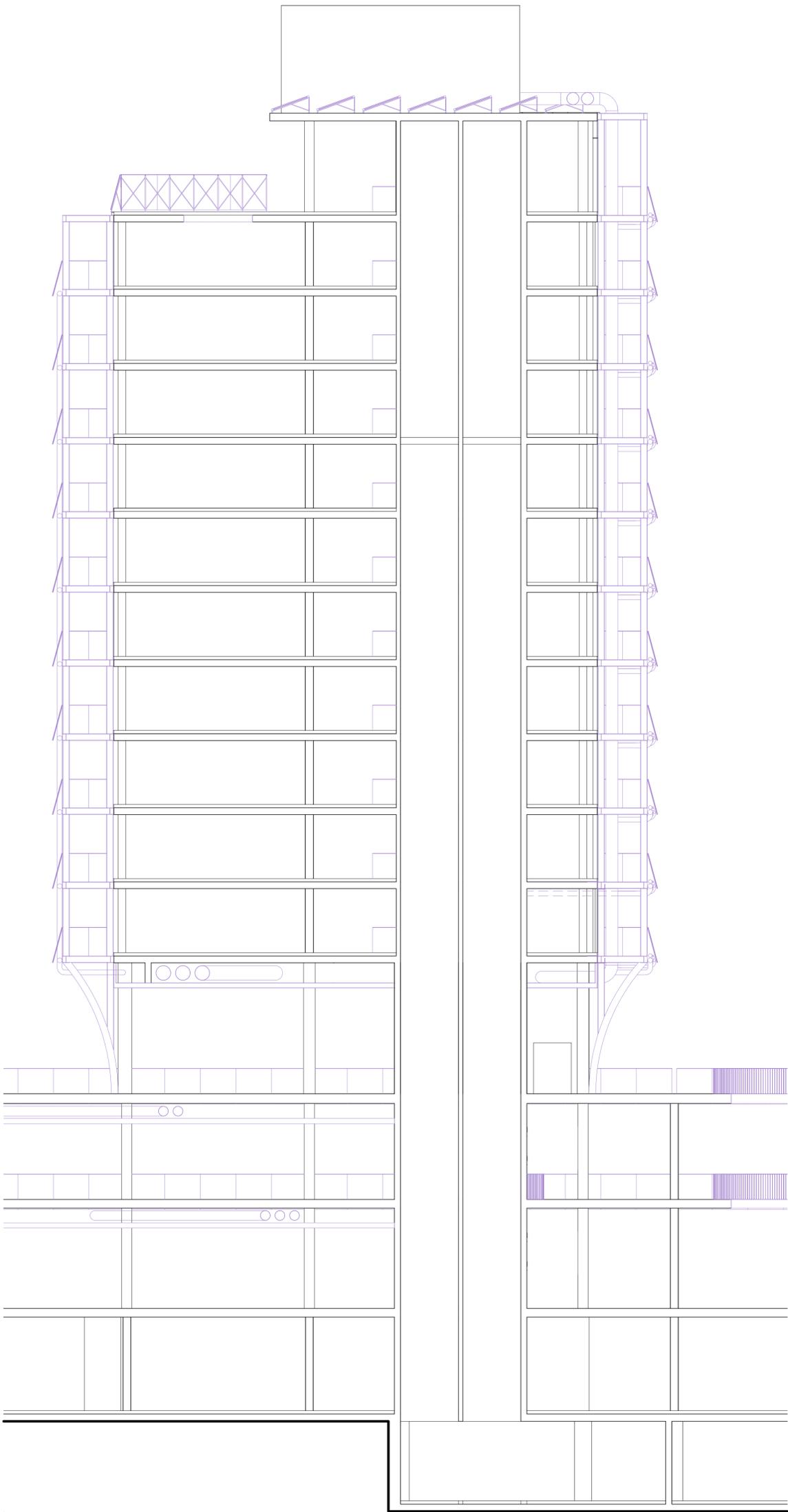
MÖGLICHE DURCHBRÜCHE HOCHHAUS | BESTAND | **ABRUCH** | **NEUBAU** | MIST 1:200



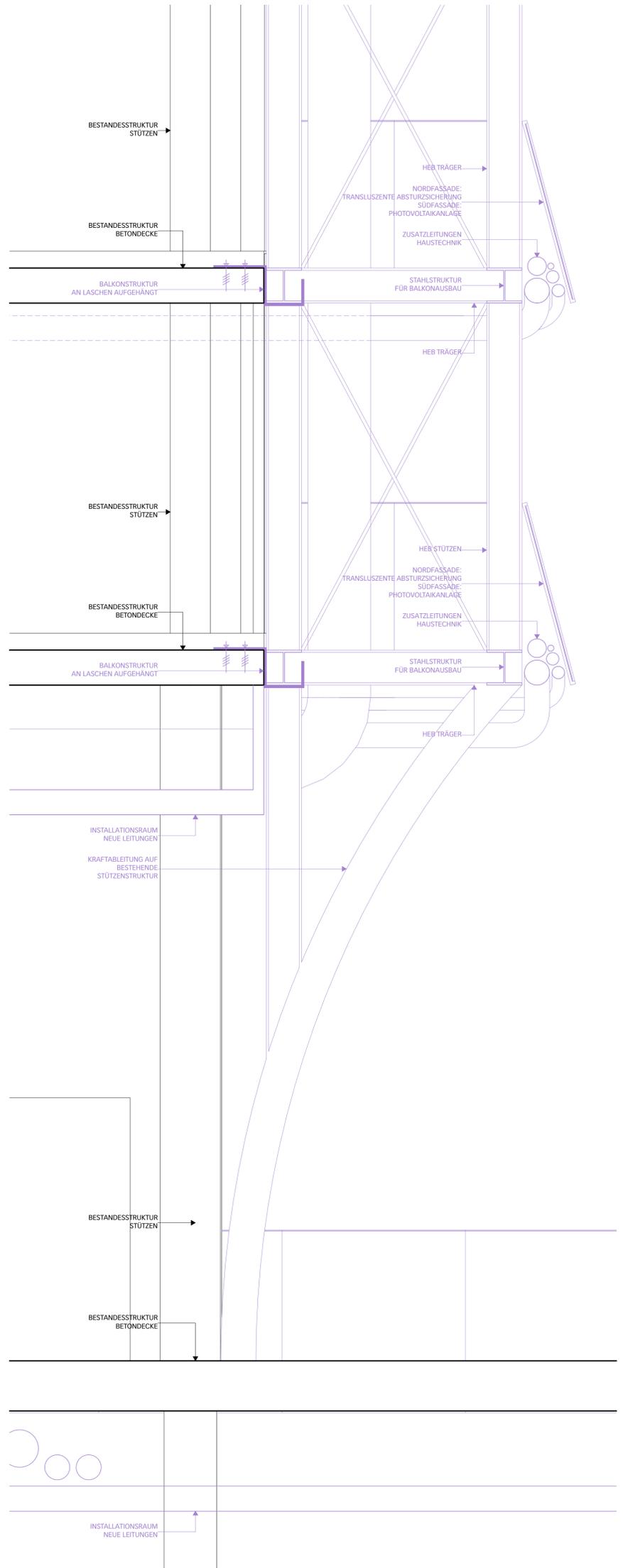
MÖGLICHE DURCHBRÜCHE SOCKELGESCHOSSE | BESTAND | **ABRUCH** | **NEUBAU** | MIST 1:200



RE-USE | UNBAU (ENDZUSTAND) | MIST 1:25

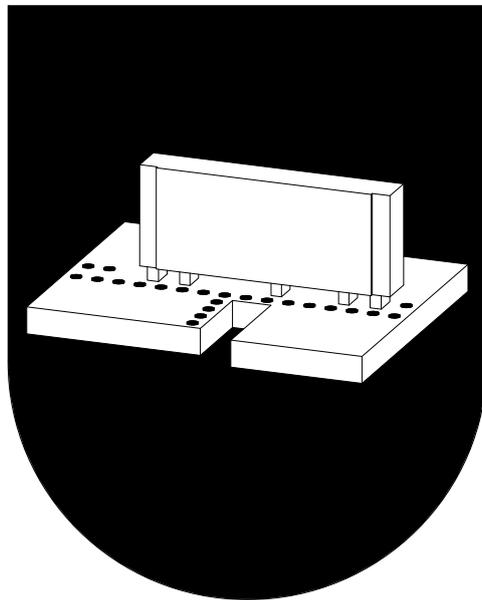


QUERSCHNITT BALKON-/TECHNICSCHICHT | BESTAND | ABBRUCH | NEUBAU | MST. 1:100



SCHEMASCHNITT | BESTAND | ABBRUCH | NEUBAU | MST. 1:20





IM ALTNEUEN KSB

Version A/20.05.2024

§ 1 ANSPRUCH AUF FLÄCHENERWERB

Sämtliche Privatpersonen und juristische Personen können sich für den Erwerb von Flächen im alten Kantonsspital Baden im Baurecht bewerben. Pro Partei kann maximal eine Fläche erworben werden. Der gesamte Prozess wird von der zuständigen Behörde begleitet.

§ 2 VERGABEVERFAHREN

Die Auswahl der Erwerbenden, sowie die Reihenfolge für die Auswahl der Flächen erfolgt über ein Losverfahren. Springt eine erwerbende Partei ab, wird die nächste Partei, die in der Reihenfolge für die Auswahl der Flächen eingetragen ist, gewählt.

§ 3 VERTRAGSDAUER

Das Baurecht gilt für 50 Jahre mit einer Option der Verlängerung für weitere 50 Jahre. Das Aussteigen aus dem Baurechtsvertrag ist auch vor dem Ablauf der 50 Jahre möglich.

§ 4 MINDEST- & MAXIMALFLÄCHE

Ab dem 3. bis zum 13. Obergeschoss können pro erwerbender Partei maximal 180 Quadrate bzw. 281.25 m² (gemäß Dokument Nr. 003) im Baurecht erworben werden. Eine Mindestfläche ist nicht vorgesehen. Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss besteht ebenfalls keine Mindestfläche. Die zulässige Maximalfläche wird durch die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Auswirkungen geprüft.

§ 5 FASSADENANSCHLUSS

Von der erworbenen Fläche müssen ab dem 3. Obergeschoss bis 13. Obergeschoss mindestens 3 Quadrate oder im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mindestens 2 Quadrate an der Fassade anliegen. Sofern eine Nutzung ohne natürliches Licht oder über bauliche Massnahmen Licht zu den erwerbenden Flächen geplant wird, kann die zuständige Behörde, den Flächenkauf im Baurecht genehmigen.

§ 6 GEBÄUDETECHNIKANSCHLUSS

Jede Fläche muss mindestens an einer bestehenden Steigzone angeschlossen sein. Wird eine Nutzung ohne Erfordernis einer Steigzone geplant, kann die zuständige Behörde eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Zusätzliche Leitungsanschlüsse (z. B. für Wasser, Abwasser, oder Elektrizität) können über die bestehenden Leitungskanäle entlang der Fassade erschlossen werden.

§ 7 FLÄCHENDEFINIERUNG

Im 3. Obergeschoss bis 13. Obergeschoss mindestens 3 Quadrate müssen aneinander liegen, sodass eine Seite einer erworbenen Fläche entstehen kann.
Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss müssen mindestens 2 Quadrate aneinander liegen.
Die Anzahl der Quadrate mit Fassadenkontakt muss mindestens auf der gegenüberliegenden Seite der Fassade, als Flächengrenzen auch auftreten. Ausgenommen davon sind Flächen, die sich durchgehend von der Nordfassade bis zur Südfassade erstrecken.

§ 8 ZUSATZFLÄCHEN

Bei Flächen mit Fassadenkontakt werden zusätzlich die grau schraffierten Flächen im 3. bis 13. Obergeschoss miterworben.

§ 9 GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Beim Erwerb von Bauflächen im Baurecht erhalten alle Parteien ein Mitspracherecht beim Ausbau der vorgesehenen Gemeinschaftsflächen.

§ 10 FLÄCHENERWERB MIT MITBENUTZUNGSRECHT ALLER PARTEIEN

Es können Flächen zu einem Fünftel des Standardpreises erworben werden, die einem Mitbenutzungsrecht aller Parteien im altneuen Kantonsspital unterliegen, erworben werden. Ein gemeinschaftlicher Erwerb durch mehrere Parteien ist zulässig.

§ 11 WIEDERVERKAUF

Im Falle eines Wiederverkaufs von Flächen haben angrenzende Parteien ein Vorkaufsrecht zur Erweiterung ihrer bestehenden Fläche. Die Ausübung dieses Rechts muss innerhalb einer von der zuständigen Behörde festgelegten Frist erfolgen.

§ 12 GENEHMIGUNGSPFLICHT

Die endgültige Auswahl der Fläche bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Version A/20.05.2024

§ 1 EINREICHUNG VON BAUPROJEKTEN

Bauprojekte sind vor Baubeginn der zuständigen Behörde zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Angrenzende Parteien – sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Lage – sind bei der Planung und Festlegung gemeinsamer Übergangspunkte beizuziehen.

§ 2 AUSFÜHRUNG NACH GELTENDEN NORMEN

Sämtliche Bautätigkeiten müssen nach geltenden Normen und Vorschriften ausgeführt werden.

§ 3 ZULÄSSIGE NUTZUNGEN

Die Nutzung der im Baurecht erworbenen Flächen ist grundsätzlich frei wählbar. Nutzungen im 3. bis 13. Obergeschoss müssen jedoch mit einer Wohnnutzung vereinbar sein. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss müssen die Nutzungen mit dem Betrieb des Kantonsspitals Baden kompatibel sein.

§ 4 STATISCHE EINGRIFFE

An den statischen Elementen des Gebäudes dürfen keine Änderungen vorgenommen werden. Durchbrüche in den statisch gekennzeichneten Bereichen (gem. Dokument Nr. 003 & 004) dürfen sind zulässig.

§ 5 STEIGZONEN

Leistungsanschlüsse dürfen an den Steigzonen vorgenommen werden. Die Leitungen in den Steigzonen (gem. Dokument Nr. 003) dürfen nicht verändert werden. Das ordnungsgemässe Funktionieren der Steigzonen ist jederzeit für alle Parteien sicherzustellen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss können die Leitungen über die Decken und die Böden geführt werden.

Zusätzliche Leitungsführungen können über Verteilleitungen an der Fassade in das Bauprojekt integriert werden.

§ 6 NICHT BEBAUBARE FLÄCHEN (NBF)

Nicht bebaubare Flächen sind unantastbar.

§ 7 FASSADENFLUCHTEN

Die Vorgegebenen Fassadenfluchten müssen bei der Gestaltung der Fassade berücksichtigt werden (gem. Dokument Nr. 005).

§ 8 FREIFLÄCHENANTEIL

Mindestens 20 % der im Baurecht erworbenen Fläche ist unbebaut zu belassen.

§ 9 DURCHWEGSRECHT

Für alle Einheiten gilt das Durchwegsrecht. Bei durchgesteckten Flächen von Nord- bis Südfassade ist ein durchgehender Korridor von mindestens 2.50 m Breite zu gewährleisten. Sofern mehrere Parteien beteiligt sind, ist das Durchgangsrecht anteilig aufzuteilen (je 1.25 m) Verengungen zwischen Hauskanten auf mindestens 1.50 m Breite sind erlaubt.

Ein Flächenabtausch kann in Form von Baurechtsflächen (Quadrate) erfolgen der beteiligten Parteien geschehen.

§ 10 FASSADENANBAUTEN

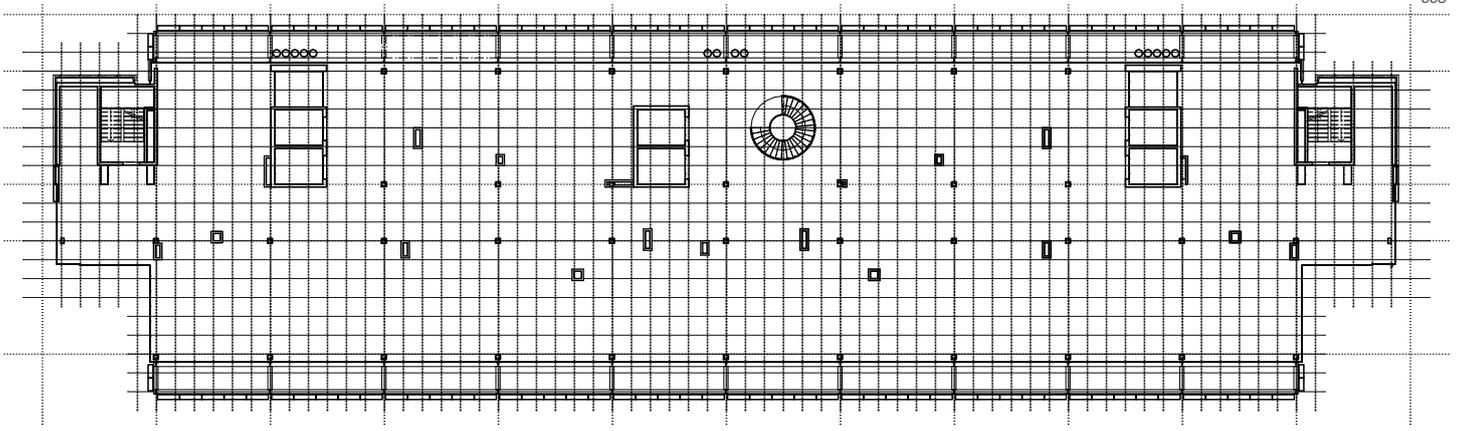
Sofern die Fassadenelemente entfernt werden, dürfen Balkone oder andere transluzente, nicht beheizte Räume in den Zusatzflächen erstellt werden. Diese Regel bezieht sich auf die Flächen im 3. Obergeschoss bis und mit 13. Obergeschoss.

§ 11 REVERSIBILITÄT DER BAUTEILE

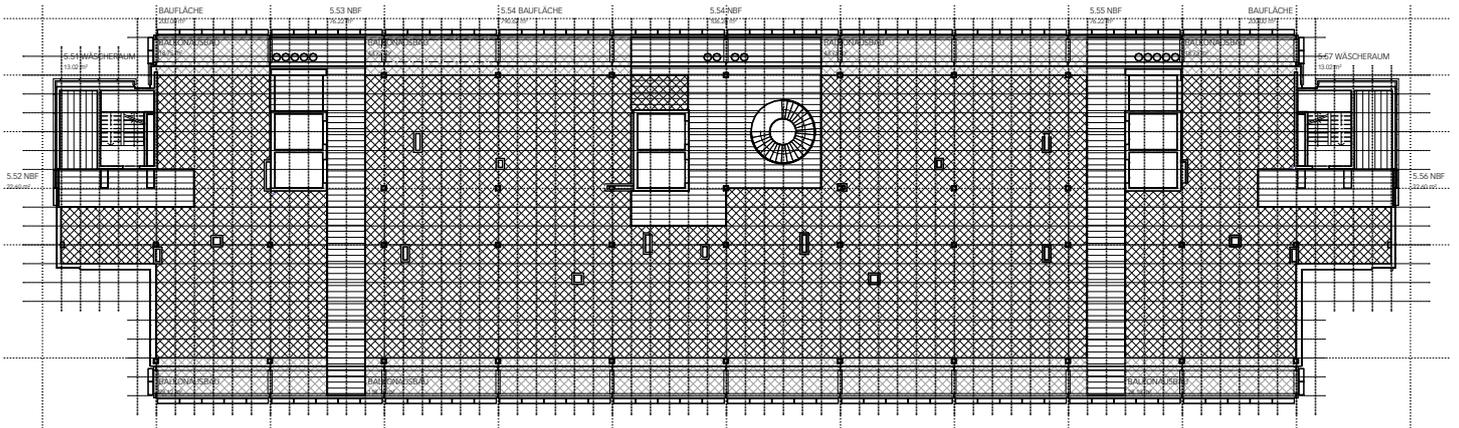
Alle baulichen Massnahmen sind so auszuführen, dass die errichteten Bauteile rückbaubar und in Einzelteile zerlegbar sind.

§ 12 SONDERREGELUNGEN ZWISCHEN PARTEIEN

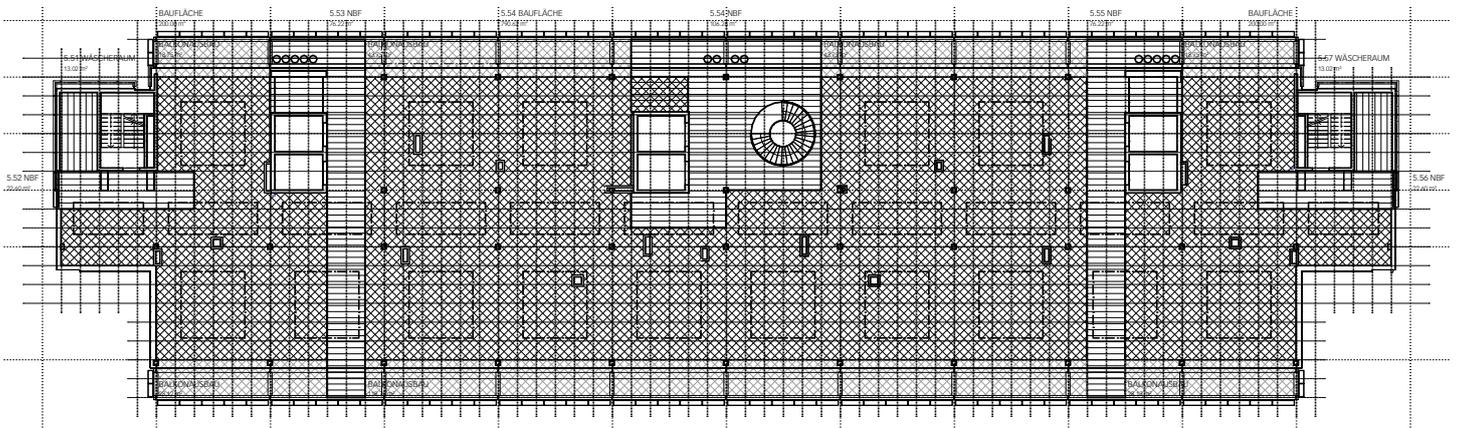
Zwischen angrenzenden Parteien kann ein bilateraler Handlungsspielraum vereinbart werden. Solche Sonderregelungen gelten bis zum Ablauf des Baurechts und bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Behörde.



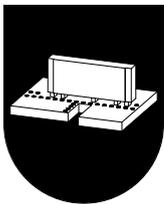
GRUNDRISS HOCHHAUS RASTER FLÄCHENERWERB & STEIGZONEN



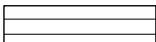
GRUNDRISS HOCHHAUS VERKAUFSFLÄCHEN & NICHT BEBAUBARE FLÄCHEN



GRUNDRISS HOCHHAUS MÖGLICHE DURCHBRÜCHE



IM ALTNEUEN KSB



NICHT BEBAUBARE FLÄCHE



IM BAURECHT
VERKAUFTE FLÄCHEN



BAUFLÄCHE



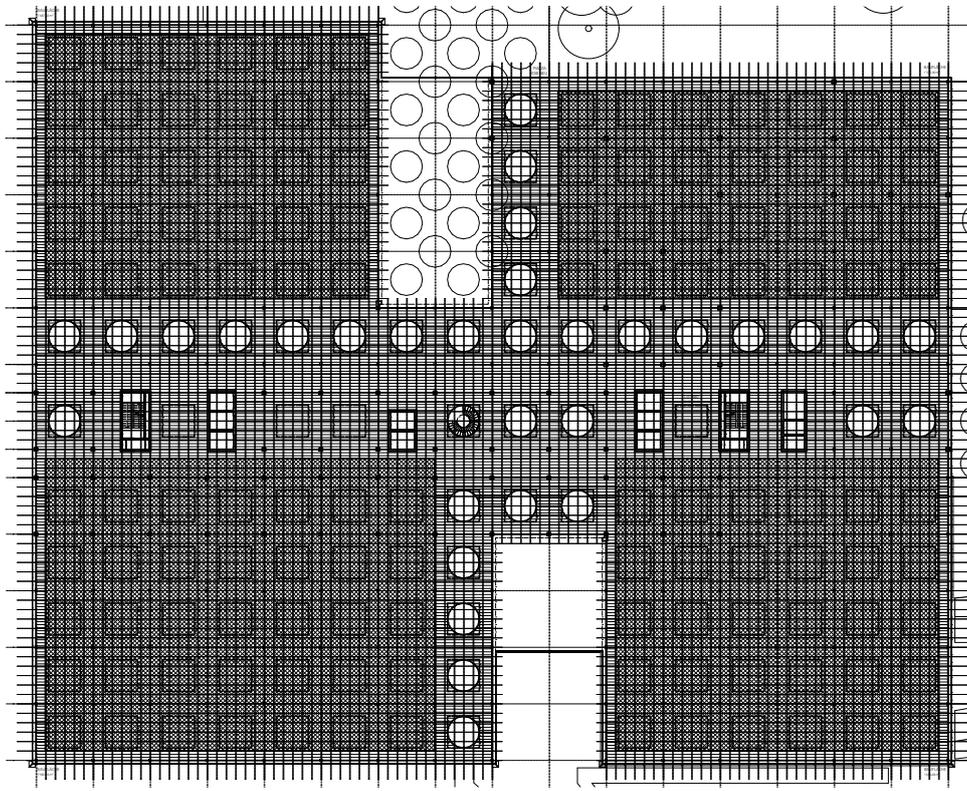
MÖGLICHE DURCHBRÜCHE



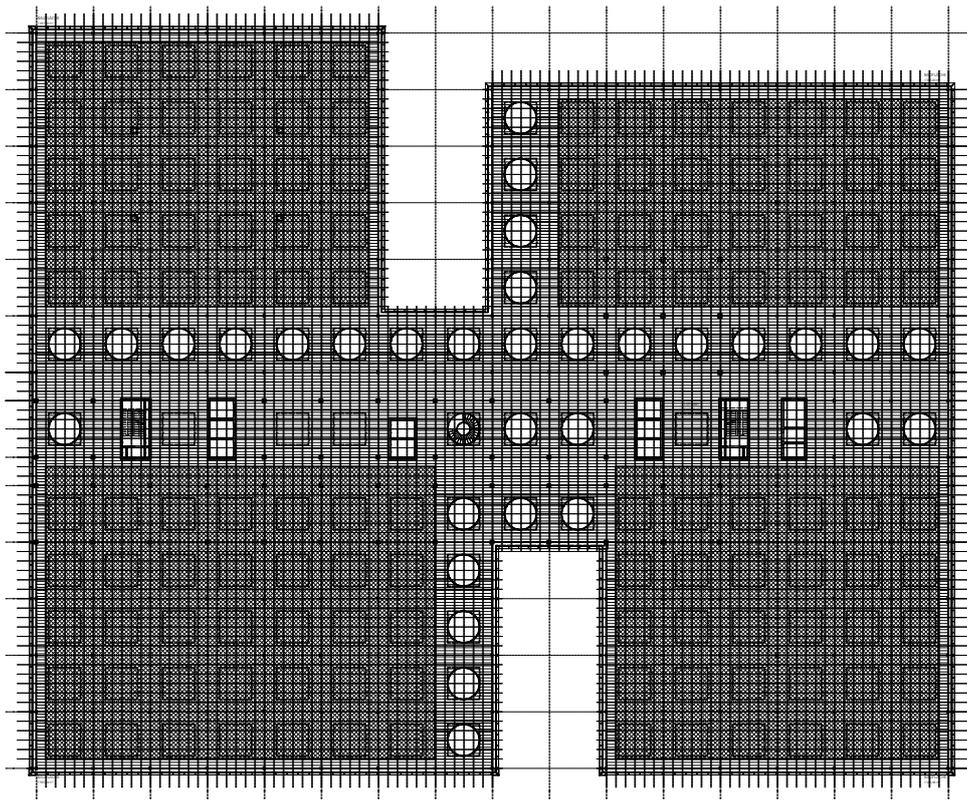
ZUSATZFLÄCHEN



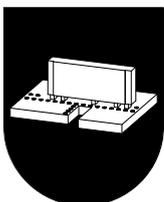
GEMEINSAME FLÄCHEN



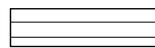
GRUNDRISS SOCKEL ERDGESCHOSS



GRUNDRISS SOCKEL 1. OBERGESCHOSS



IM ALTNEUEN KSB



NICHT BEBAUBARE FLÄCHE



BAUFLÄCHE



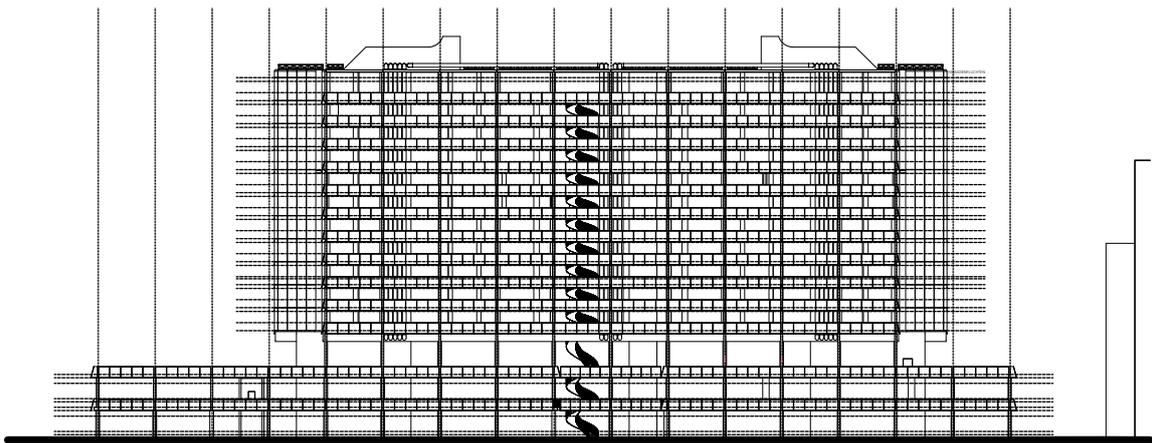
ZUSATZFLÄCHEN

IM BAURECHT
VERKAUFTE FLÄCHEN

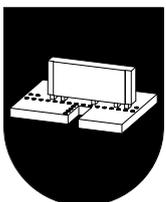
MÖGLICHE DURCHBRÜCHE

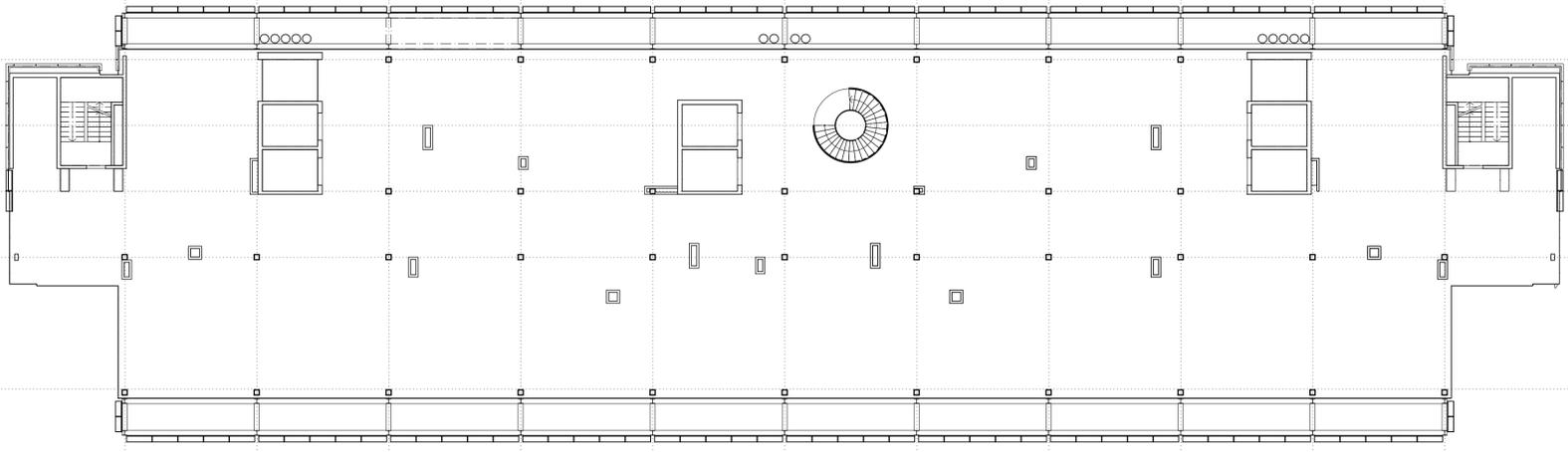


GEMEINSAME FLÄCHEN

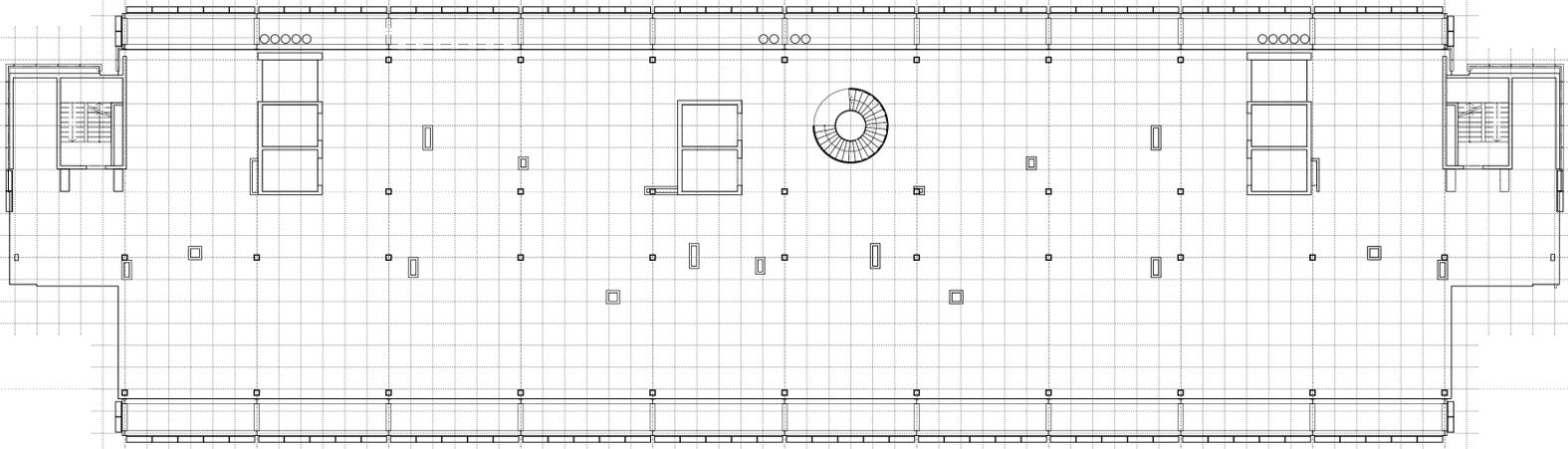


FASSADENFLUCHTEN

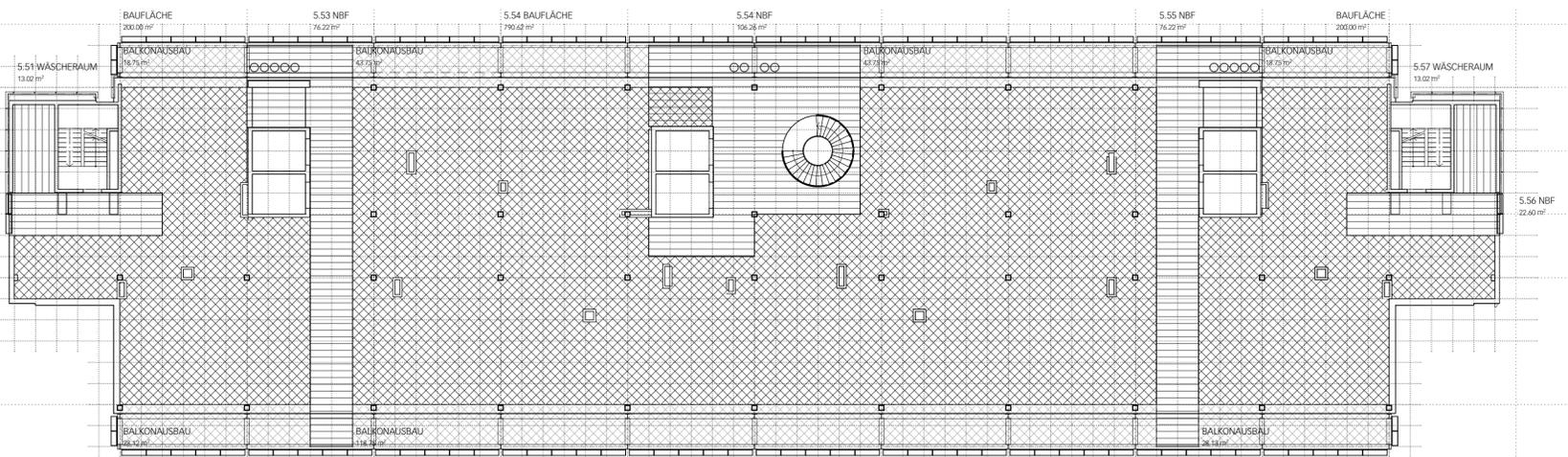




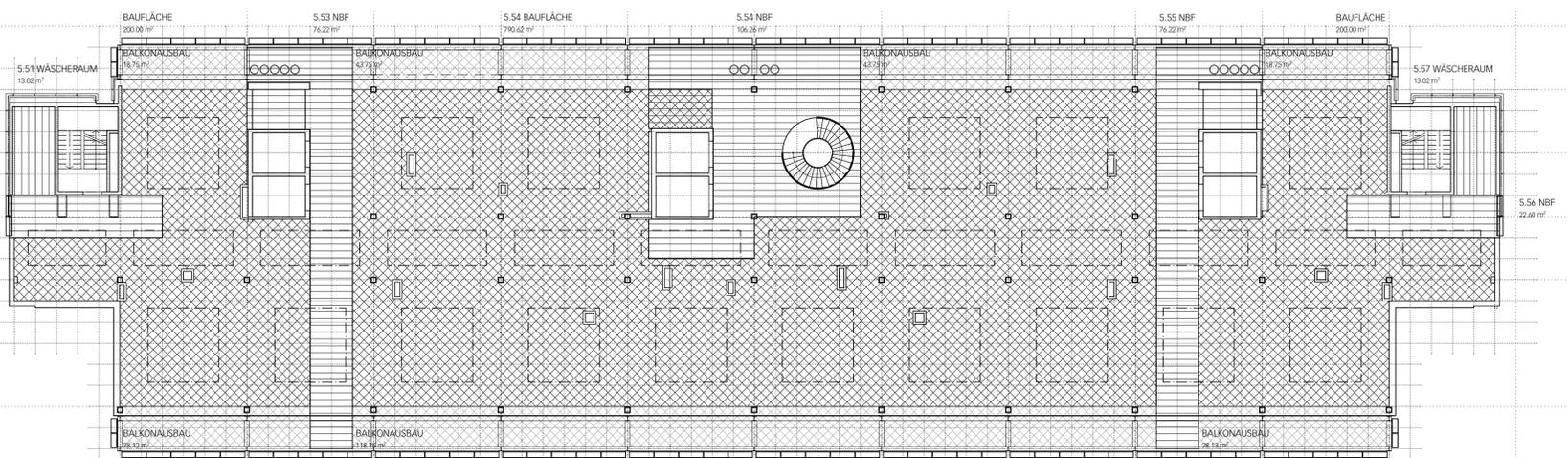
GRUNDRISS HOCHHAUS STEIGZONEN



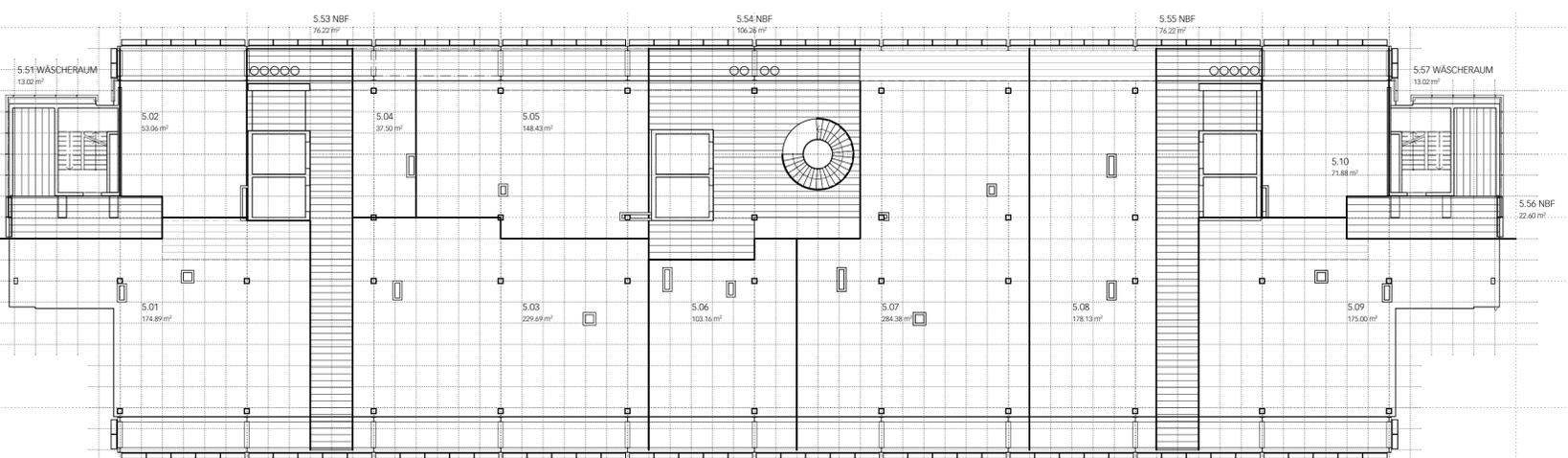
GRUNDRISS HOCHHAUS RASTER FLÄCHENERWERB



GRUNDRISS HOCHHAUS VERKAUFSFLÄCHEN & NICHT BEBAUBARE FLÄCHEN



GRUNDRISS HOCHHAUS MÖGLICHE DURCHBRÜCHE



GRUNDRISS FLÄCHENERWERB IM BAURECHT



IM ALTNEUEN KSB

IM BAURECHT VERKAUFTE FLÄCHEN

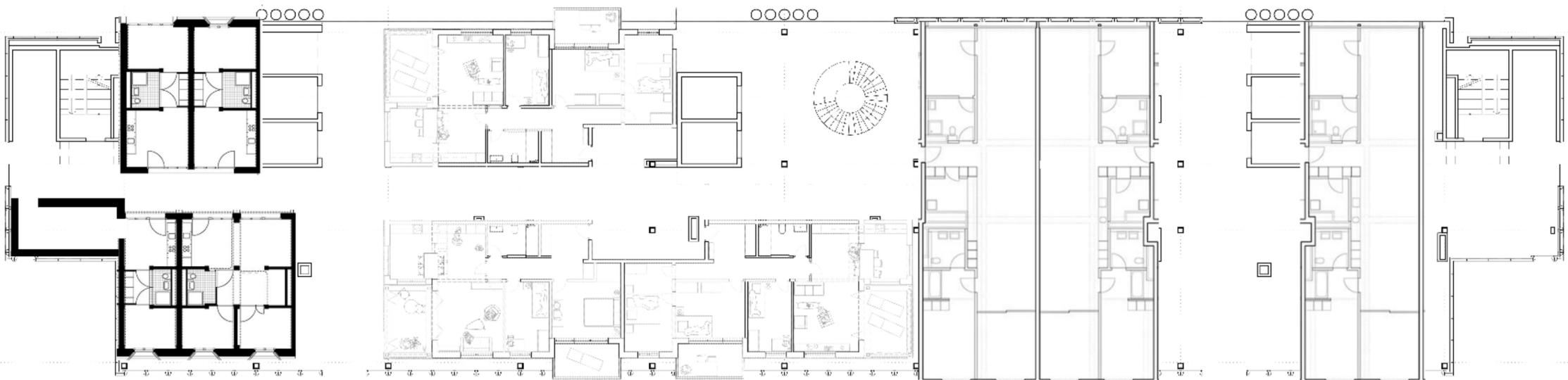
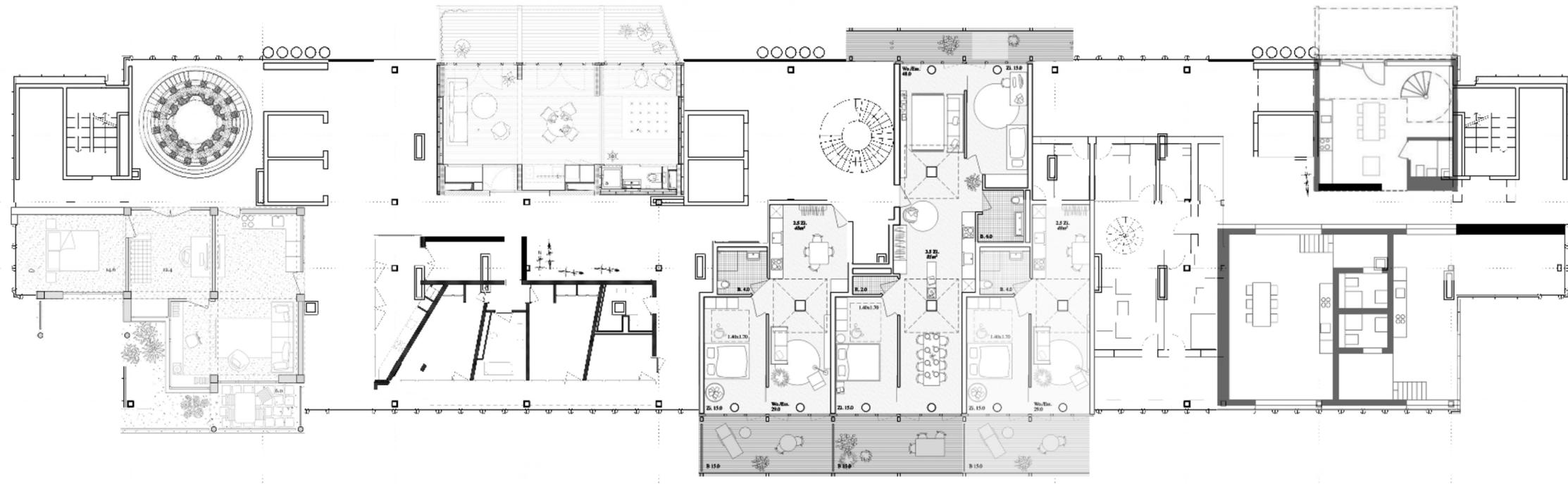
MÖGLICHE DURCHBRÜCHE

GEMEINSAME FLÄCHEN

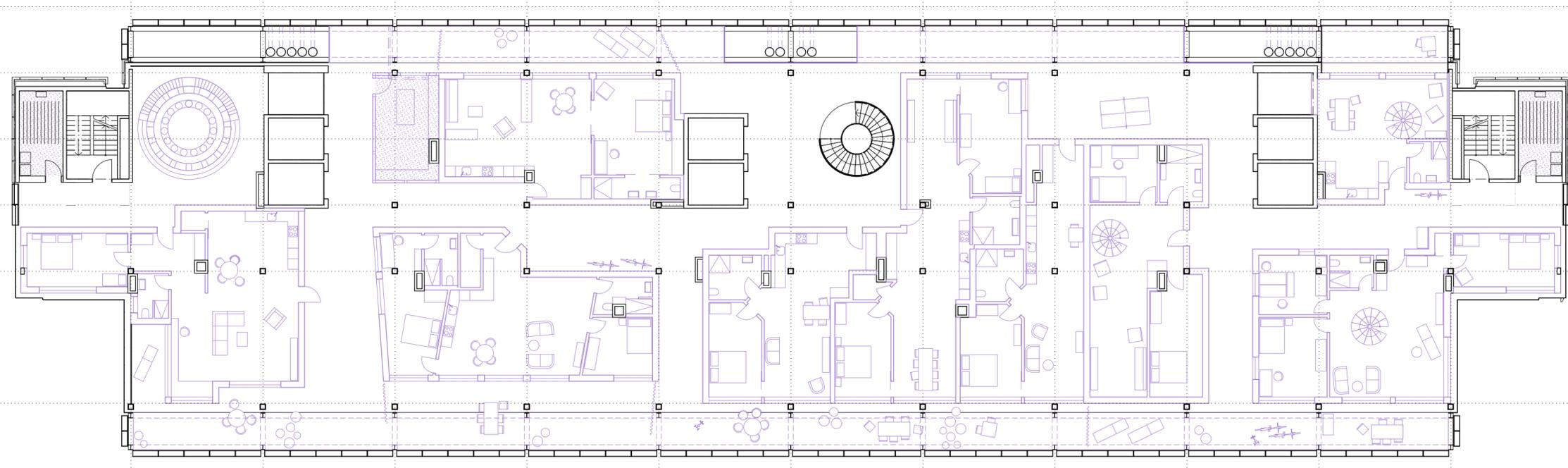
NICHT BEBAUBARE FLÄCHE

BAUFLÄCHE

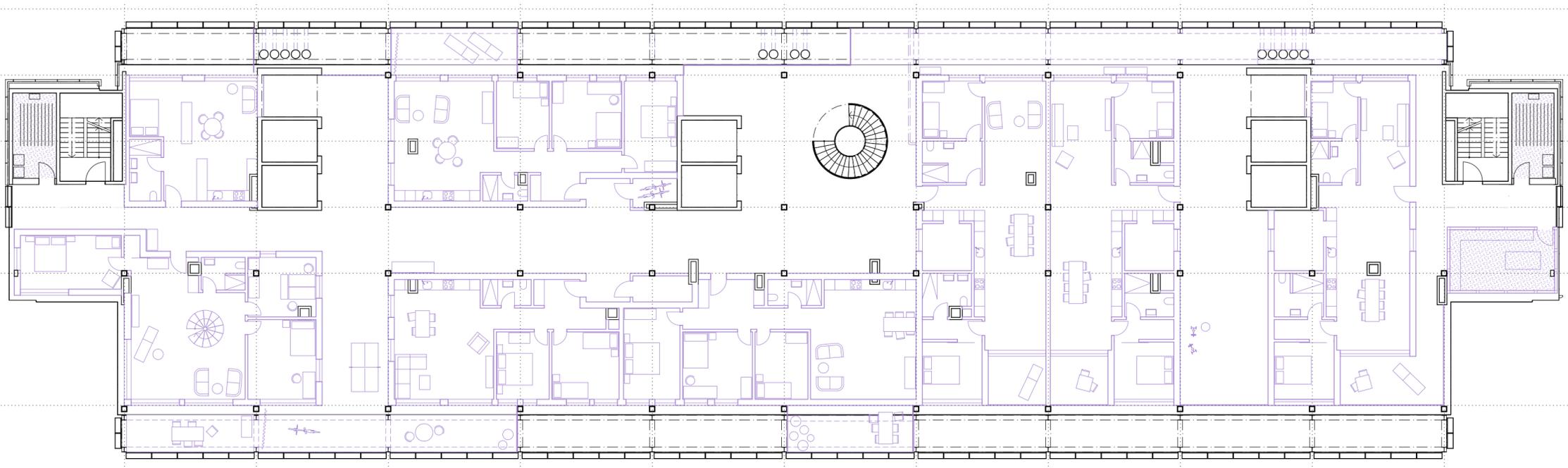
ZUSATZFLÄCHEN



TEST PLANCOLLAGE: MÖGLICHER AUSBAU



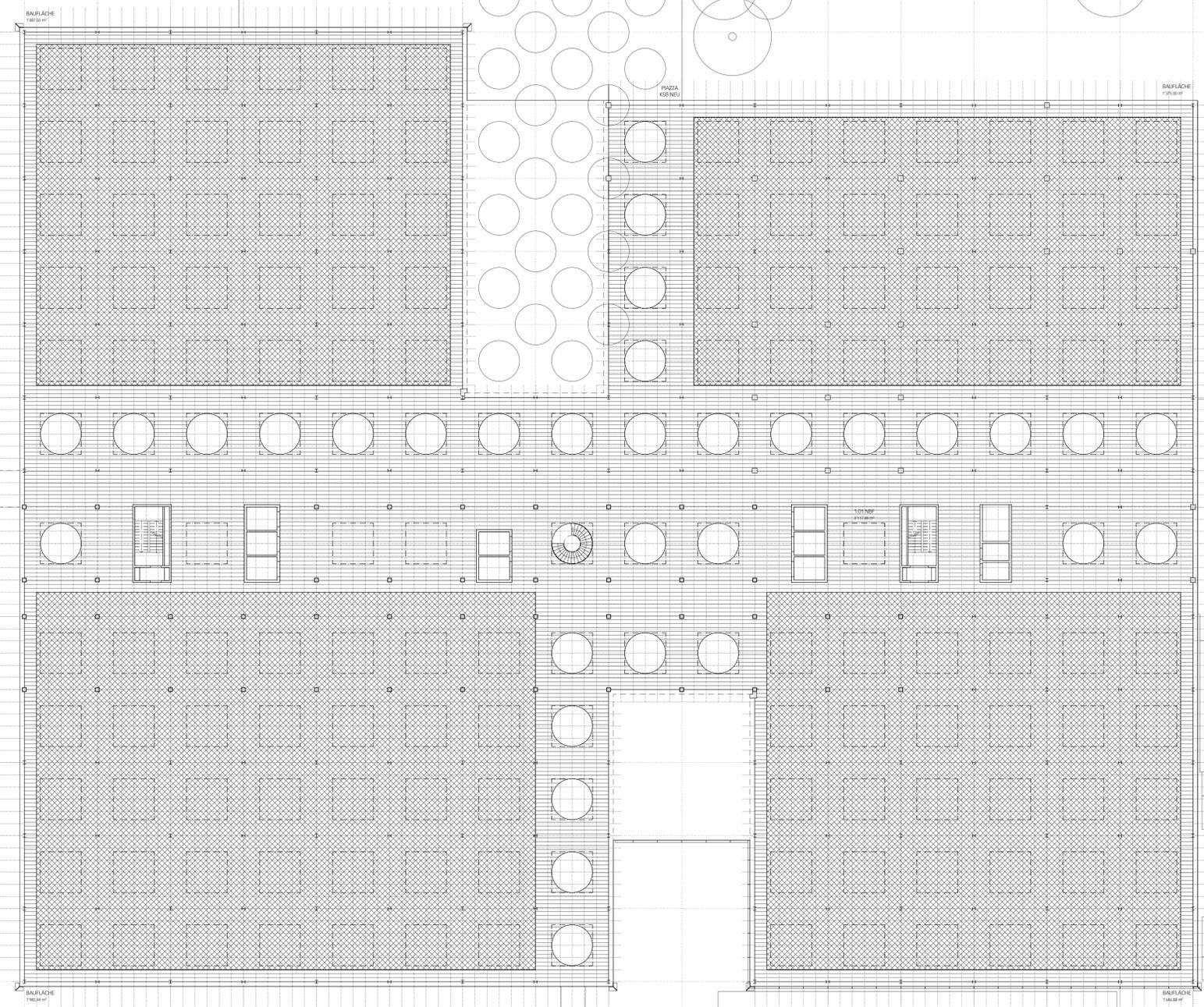
TEST PLANCOLLAGE: MÖGLICHER AUSBAU | UMBAU ENDZUSTAND | AUSBAU | N



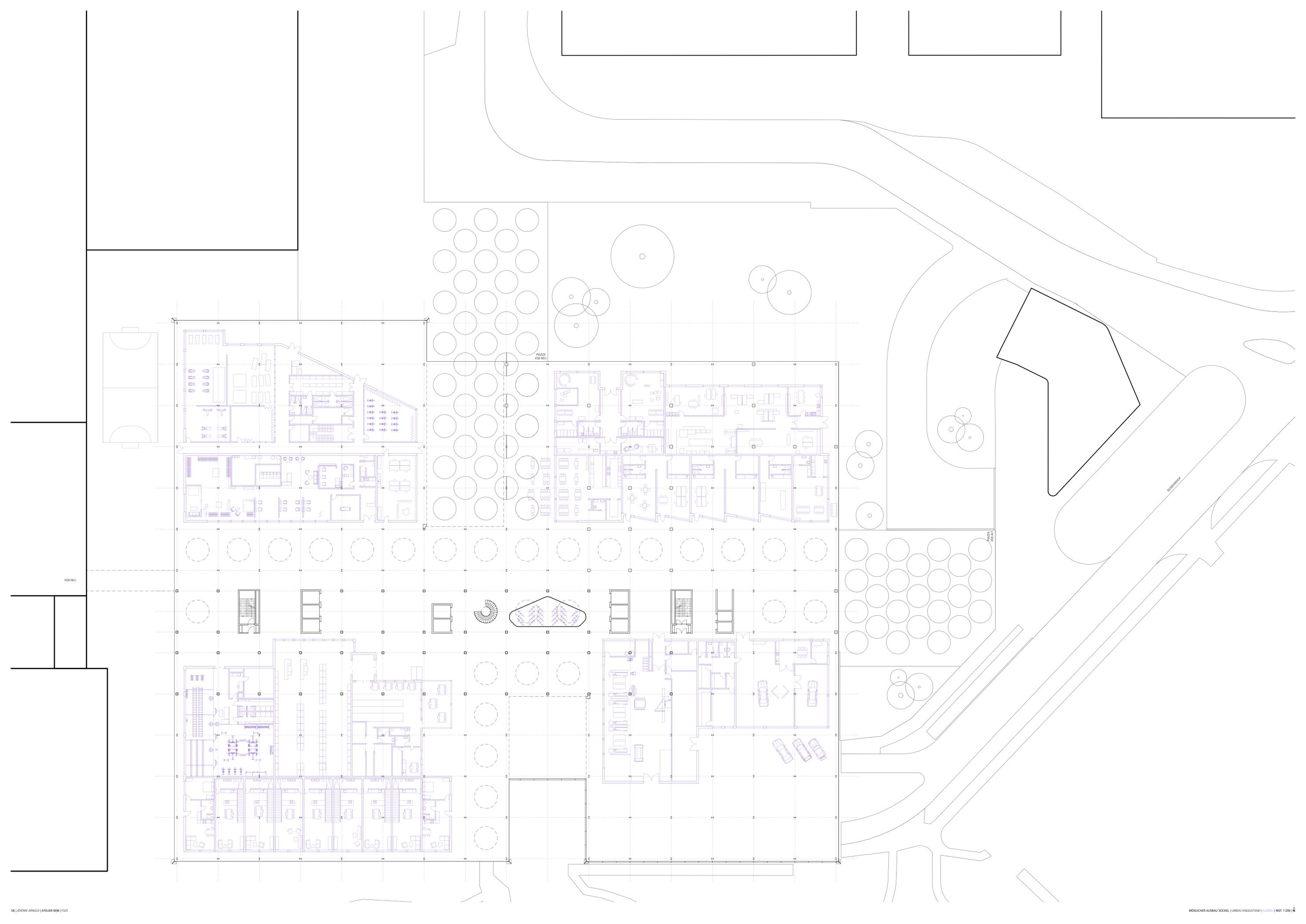
TEST PLANCOLLAGE: MÖGLICHER AUSBAU | UMBAU ENDZUSTAND | AUSBAU | N







-  IM ALTNEUEN KSB
-  IM BAURECHT VERKAUFTE FLÄCHEN
-  MÖGLICHE DURCHBRÜCHE
-  GEMEINSAME FLÄCHEN
-  NICHT BEBAUBARE FLÄCHE
-  BAUFLÄCHE
-  ZUSATZFLÄCHEN



PAZZA
KSB NEU

PAZZA
KSB NEU

KSB NEU

BURGHARD



