

Abstract Deutsch (max. 1000 Zeichen)

Dättwil ist durch natürliche Grenzen räumlich begrenzt und verfügt kaum mehr über entwicklungsfähige Flächen für neuen Lebensraum. In diesem Kontext wird die flächenreiche Struktur des ehemaligen KSBs zu einer wertvollen Ressource mit Potenzial.

Die vorhandene Skelettstruktur wird zur Plattform eines lebendigen, langfristig wandelnden Organismus, der individuelle Wohnräume, soziale Durchmischung und gemeinschaftliche Verantwortung miteinander verbindet.

Auf diesem künstlichen Terrain können einzelne Einheiten individuell realisiert werden, wobei sie sich räumlich wie sozial in eine übergeordnete Struktur einfügen. Eine Genossenschaft übernimmt dabei die Rolle einer regulierenden, unterstützenden und vermittelnden Instanz.

Die entstehenden Lebensräume werden als offenes System mit Entwicklungspotenzial verstanden. Durch bewusste Gestaltungsspielräume, kleinteilige Strukturen und klare Regeln entsteht ein Raum, der langfristig auf sich wandelnde Bedürfnisse reagieren kann. Der Entwurf begreift Architektur nicht als abgeschlossenes Produkt, sondern als kontinuierlichen Prozess. Offen, vielstimmig und anpassungsfähig.

Abstract English (max. 1000 Zeichen)

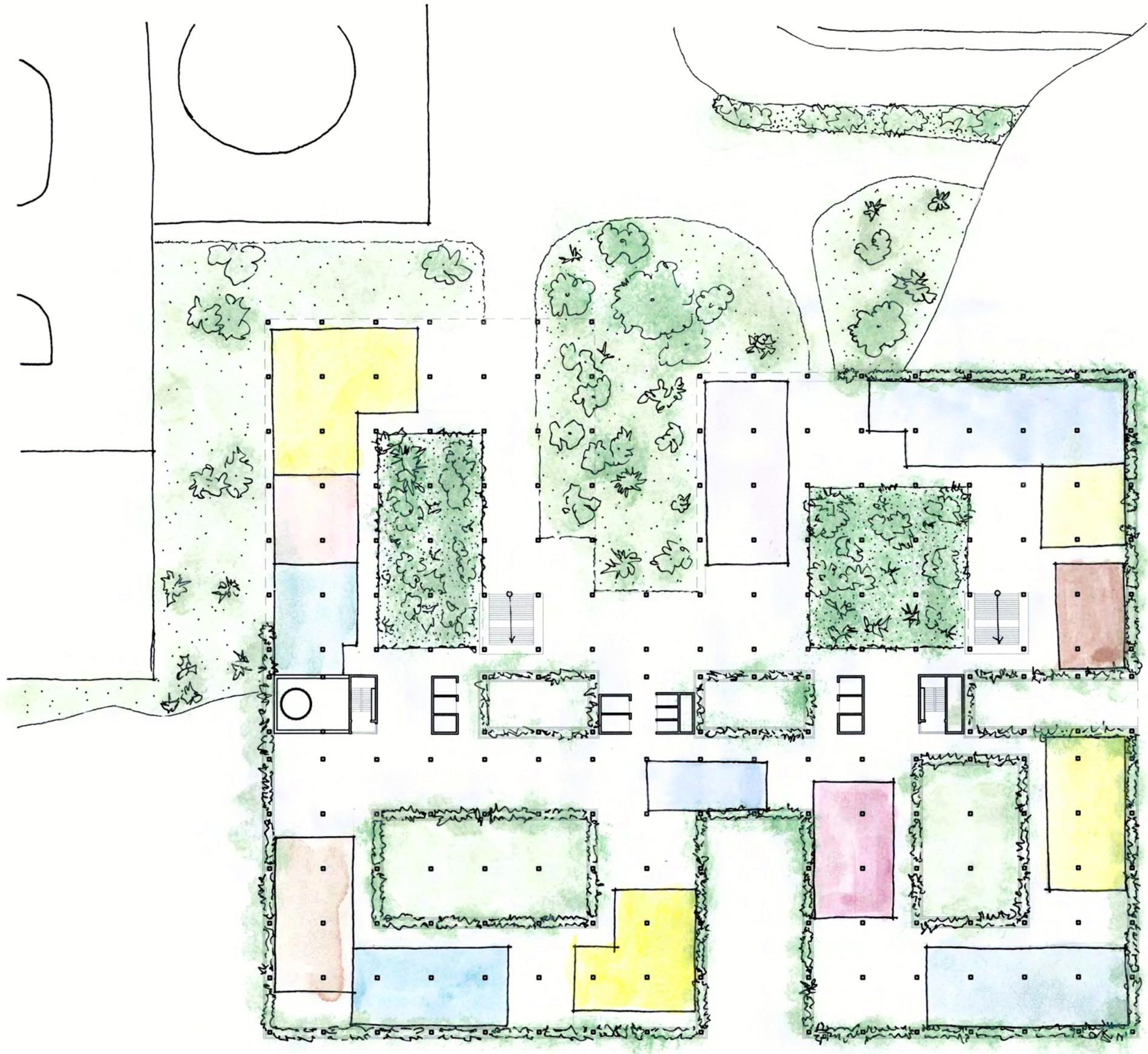
Dättwil is severely limited in terms of space by natural boundaries and has hardly any developable areas for new living space. In this context, the extensive structure of the former Baden cantonal hospital becomes a valuable resource with urban development potential.

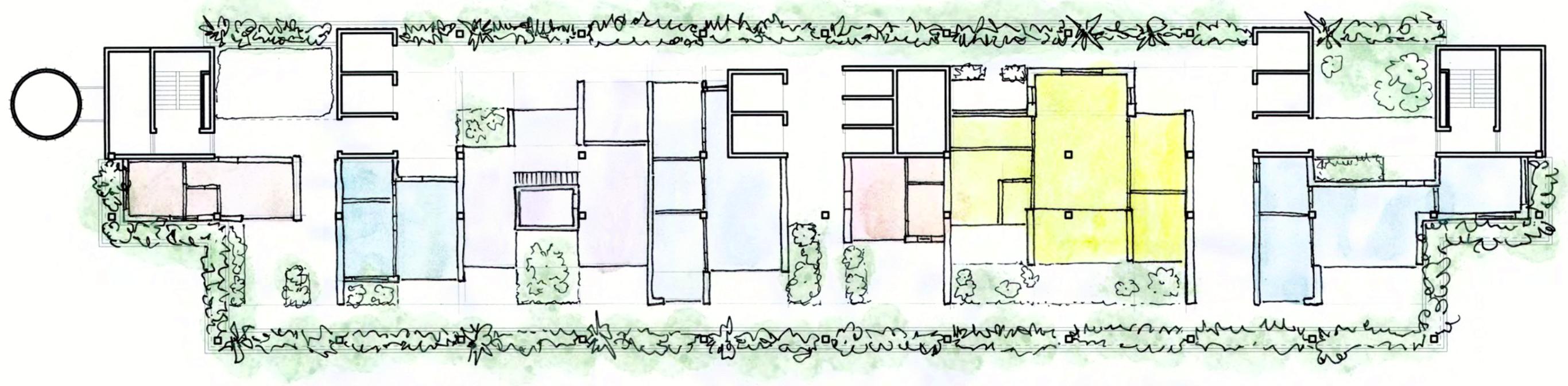
The existing skeletal structure becomes the platform for a living organism that will change in the long term, combining individual living spaces, social mixing and communal responsibility.

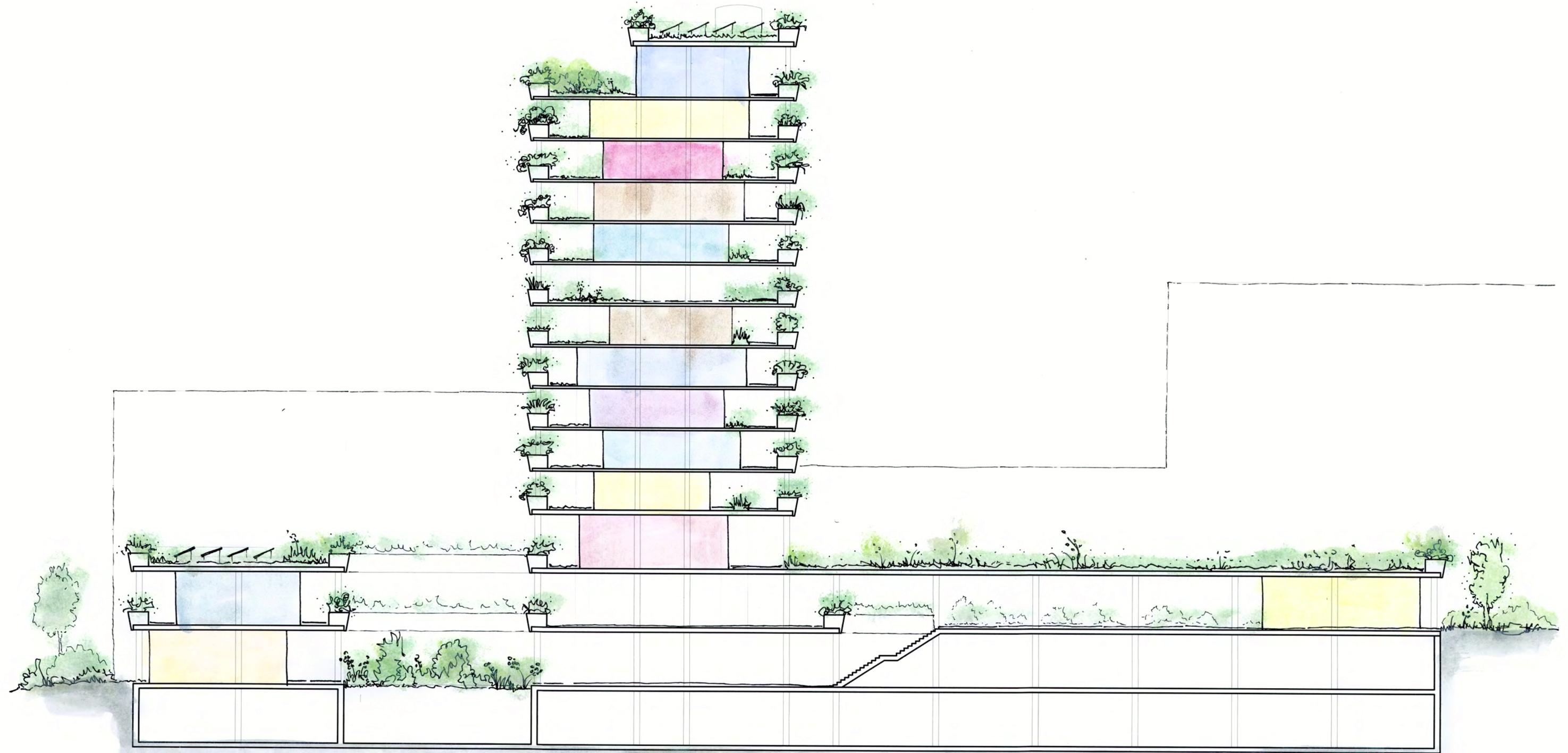
Individual residential units can be individually planned and realised on this artificial terrain, whereby they fit into a superordinate structure both spatially and socially. A co-operative takes on the role of a regulating, supporting and mediating authority that ensures both structural and social coordination.

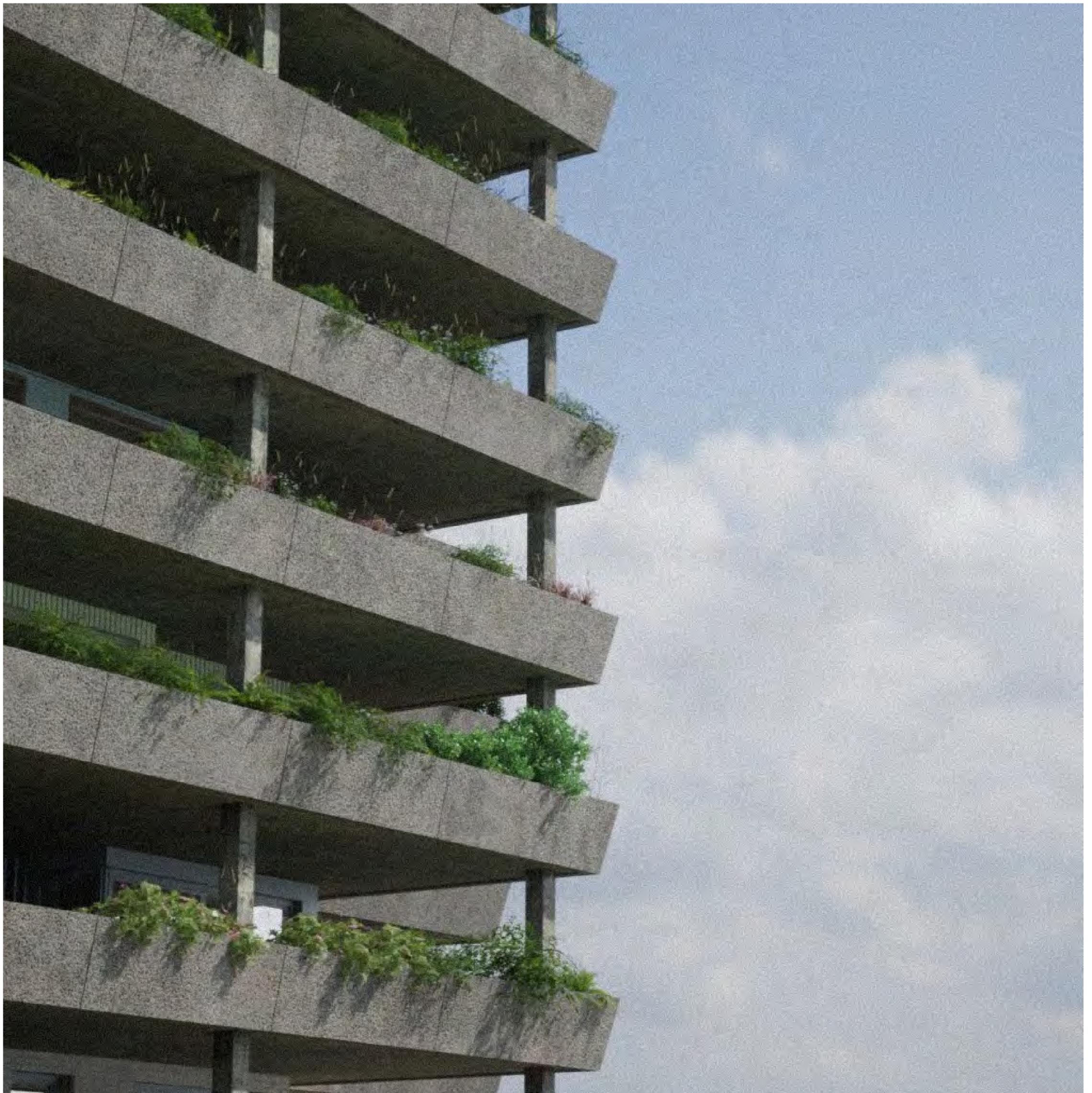
The resulting living spaces are understood as an open system with development potential. Deliberate scope for design, small-scale structures and clear rules create an urban space that can respond to changing needs in the long term. The design does not see architecture as a finished product, but as a continuous process - open, polyphonic and adaptable.



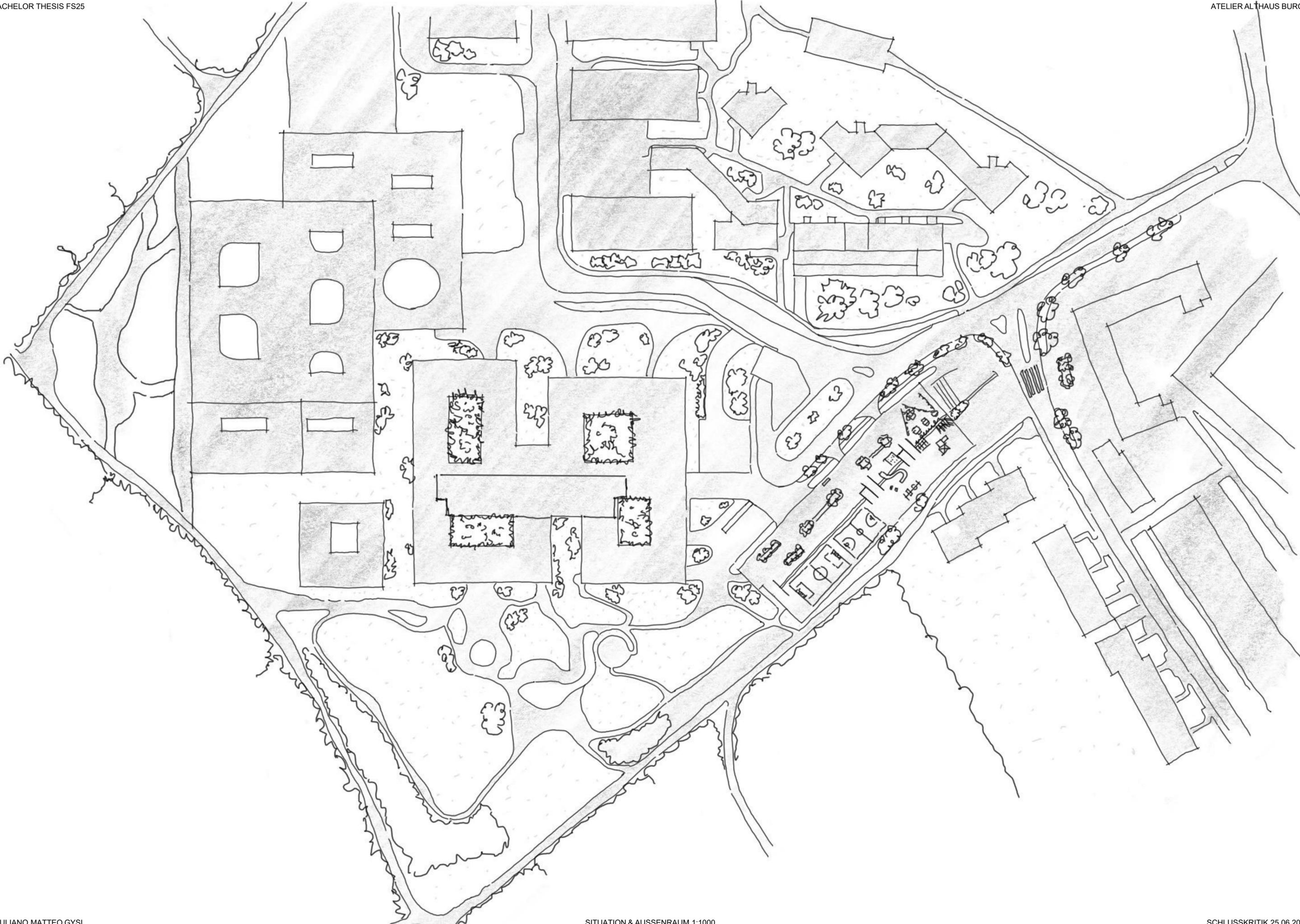


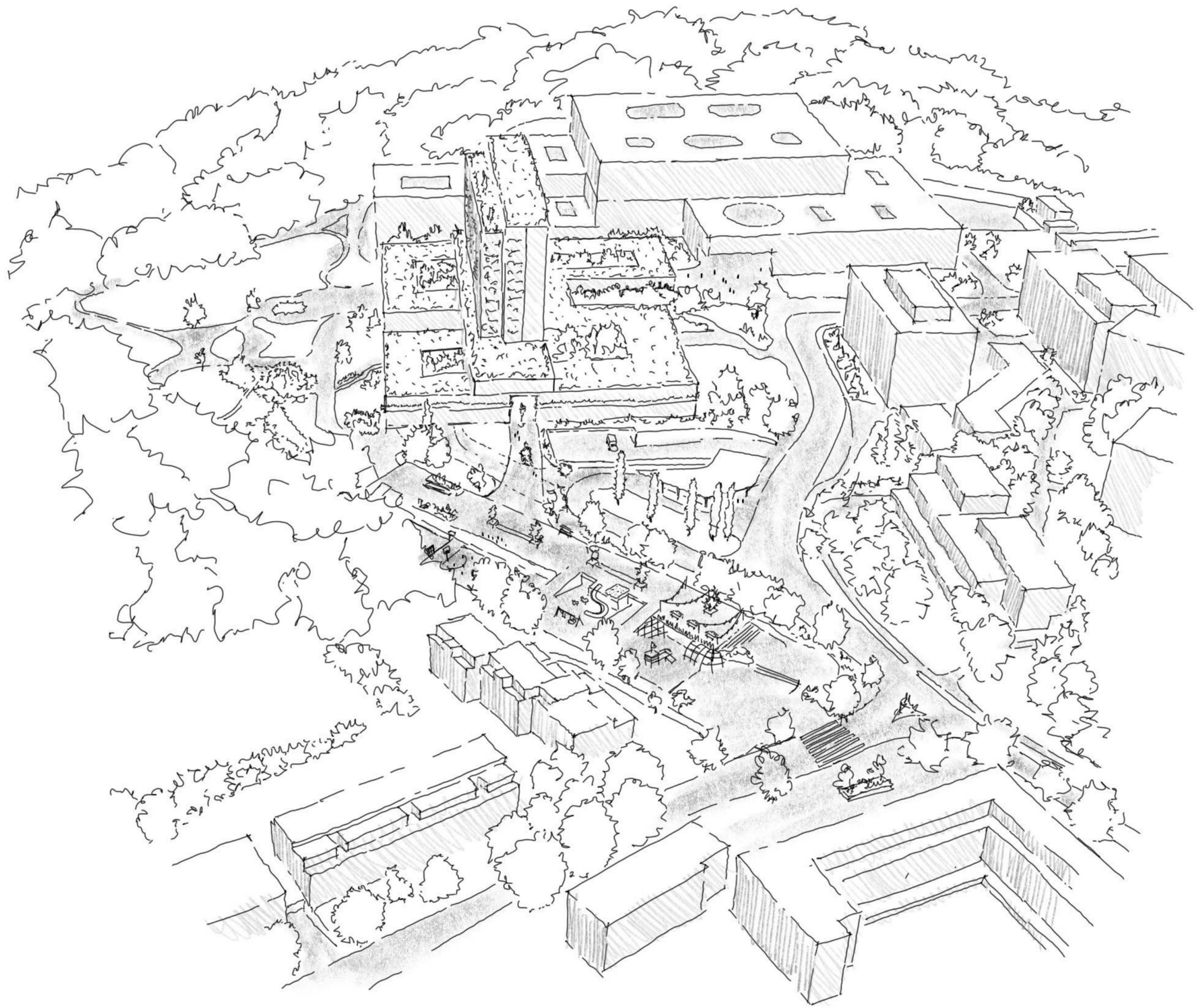


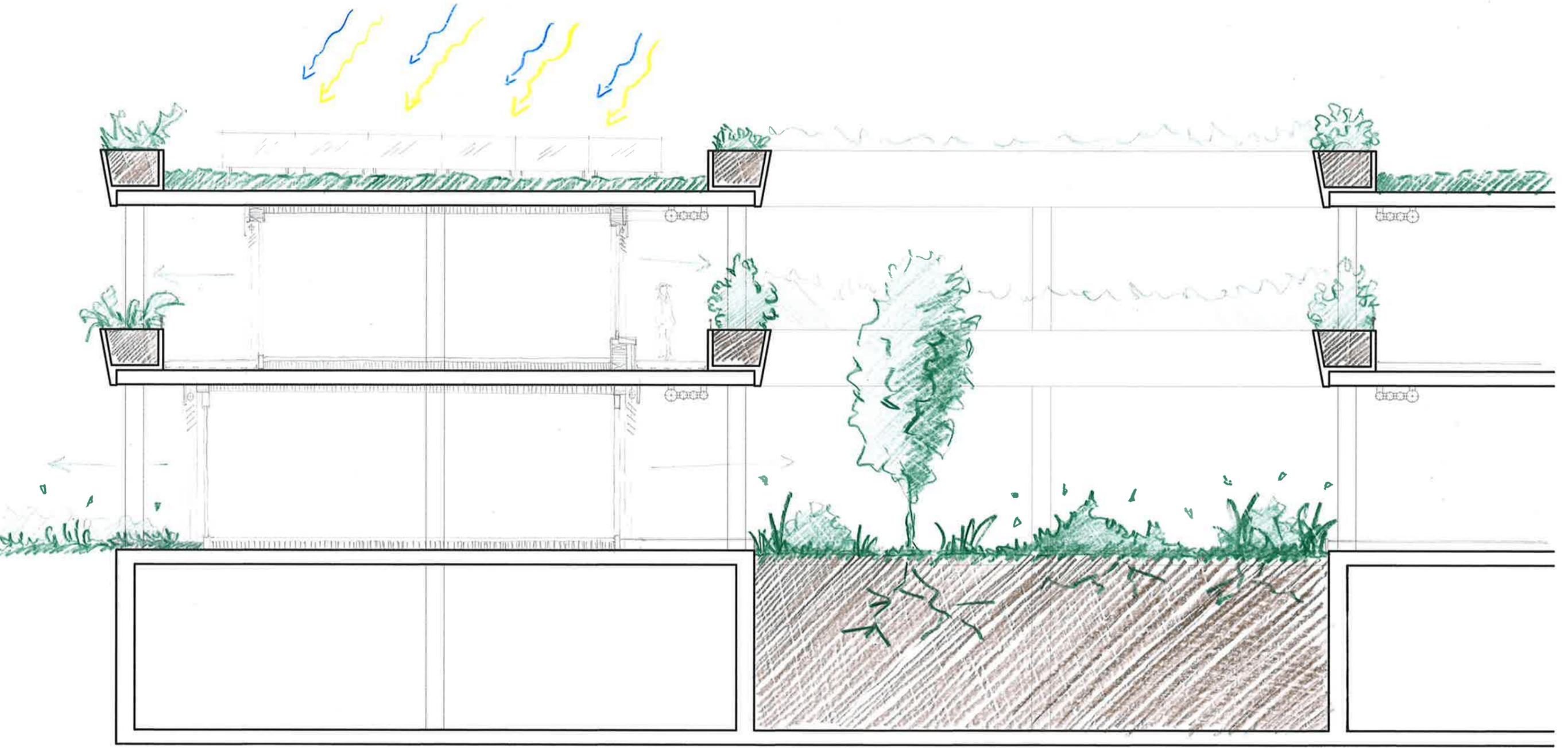




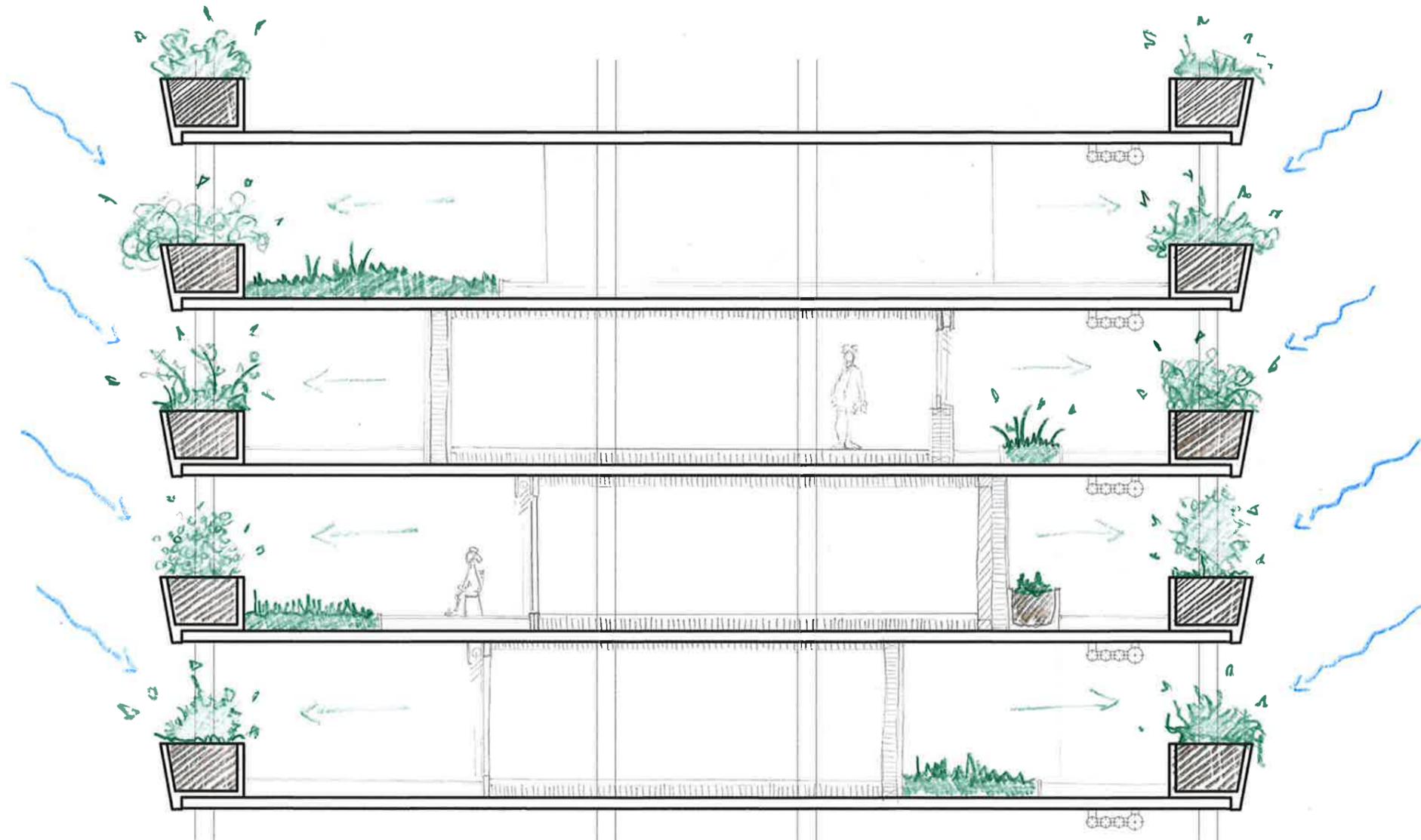


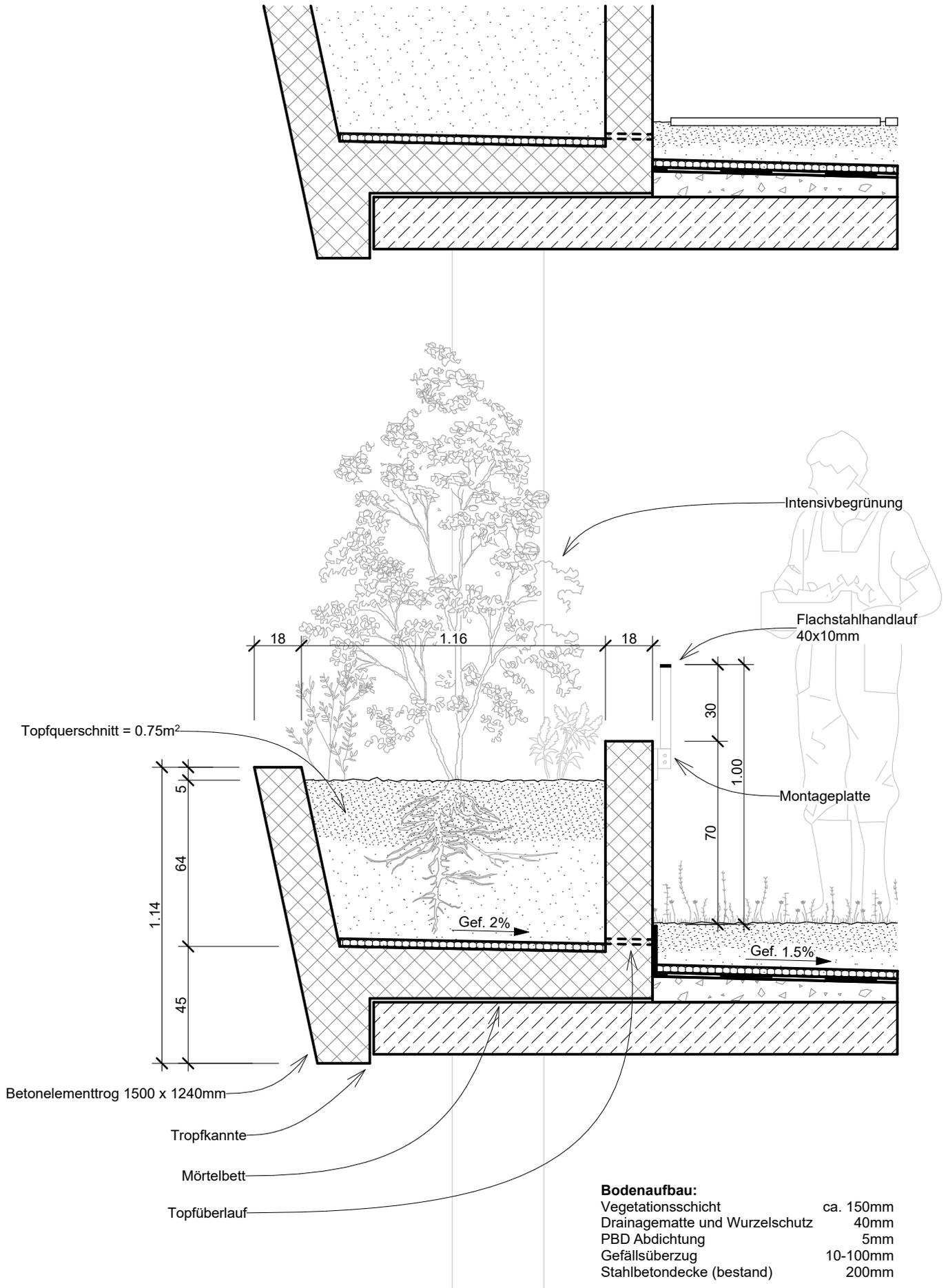




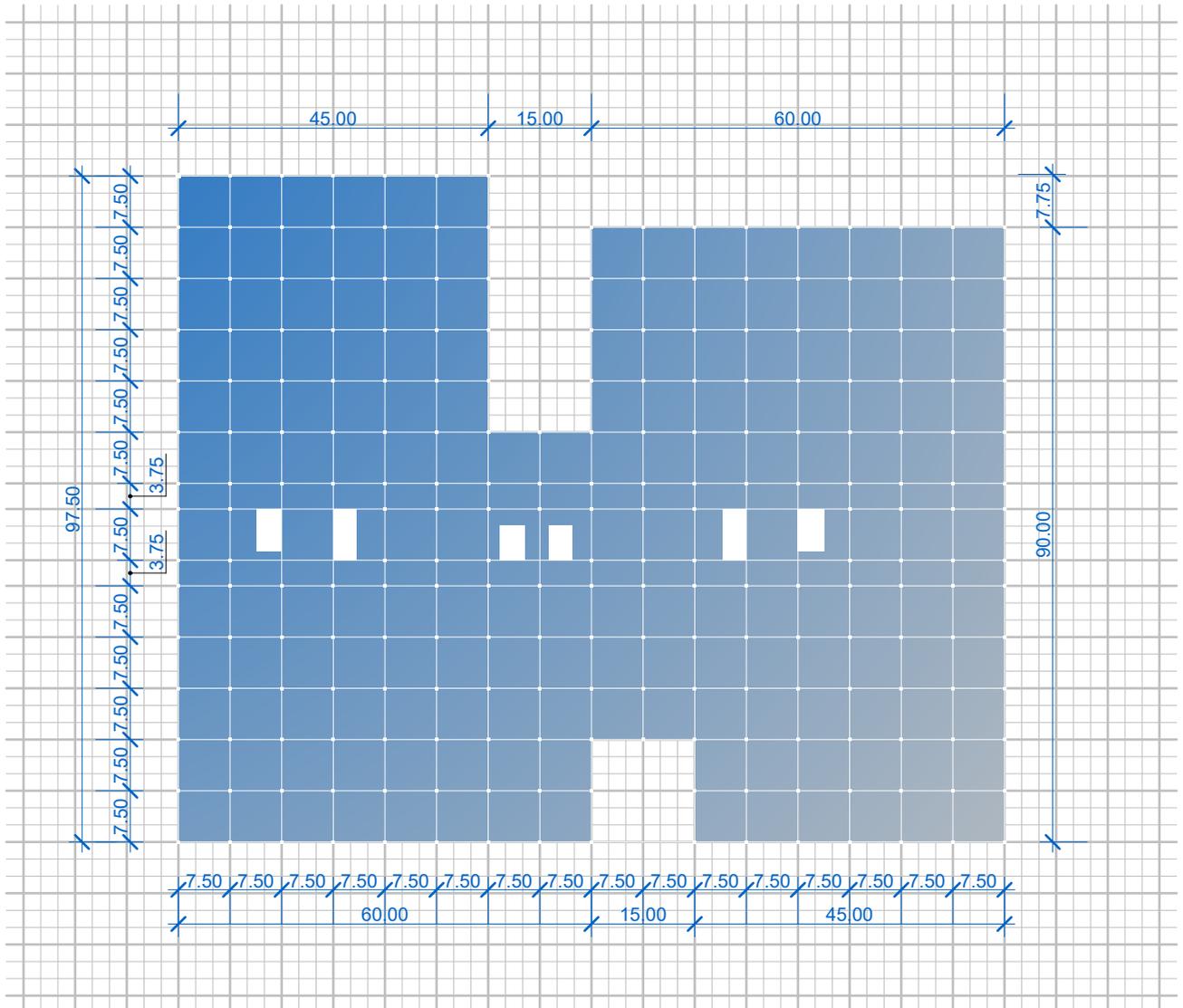


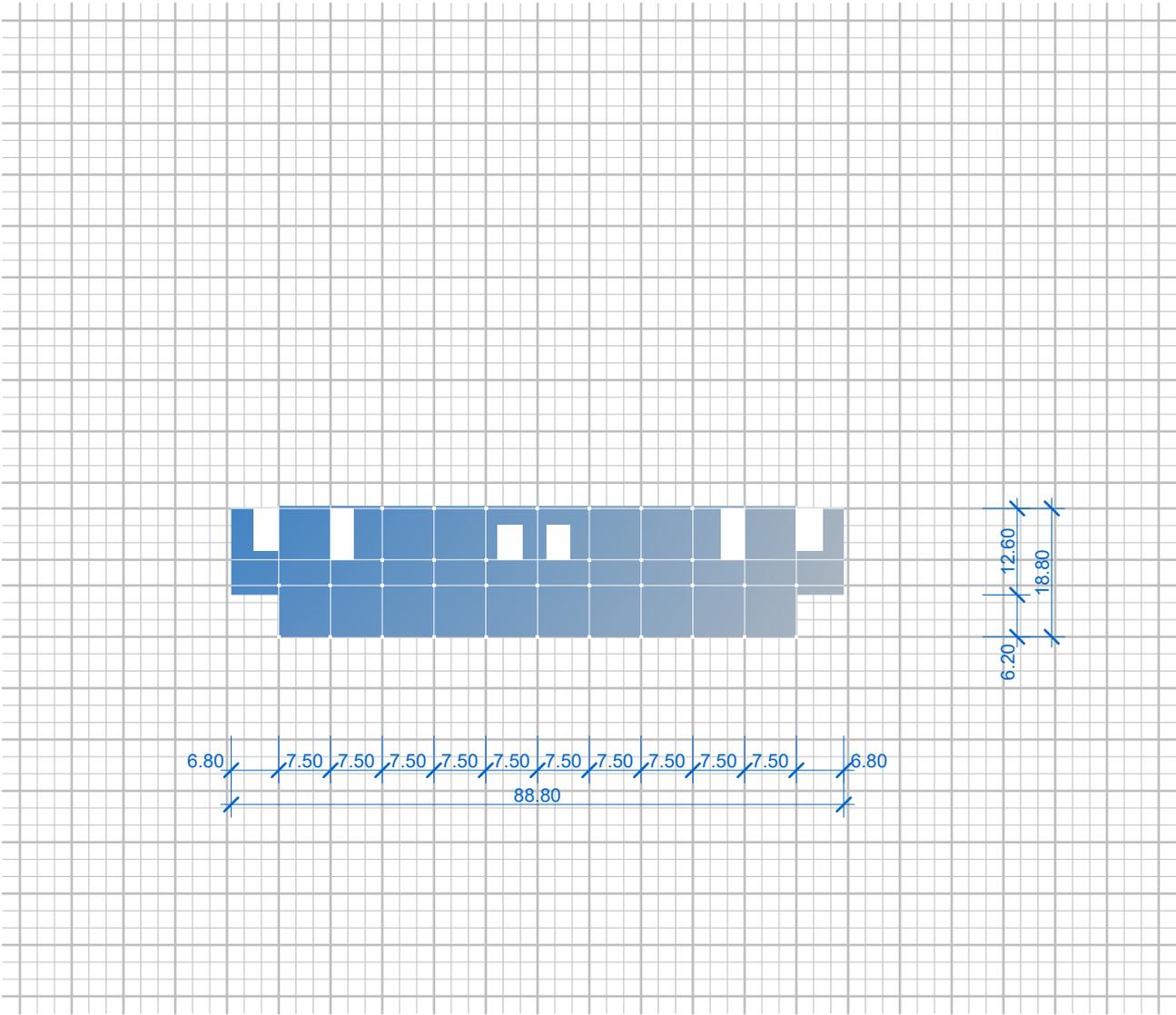


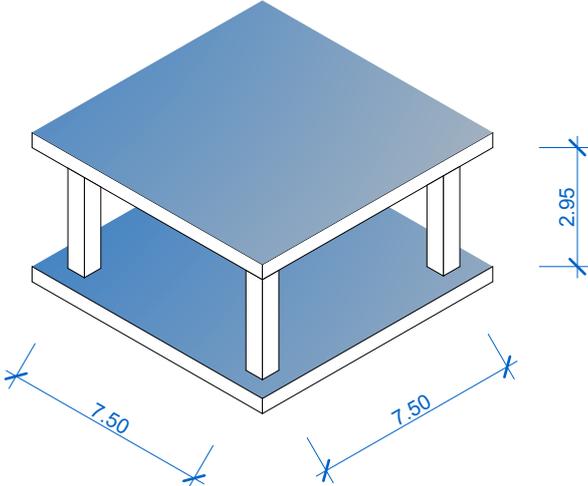
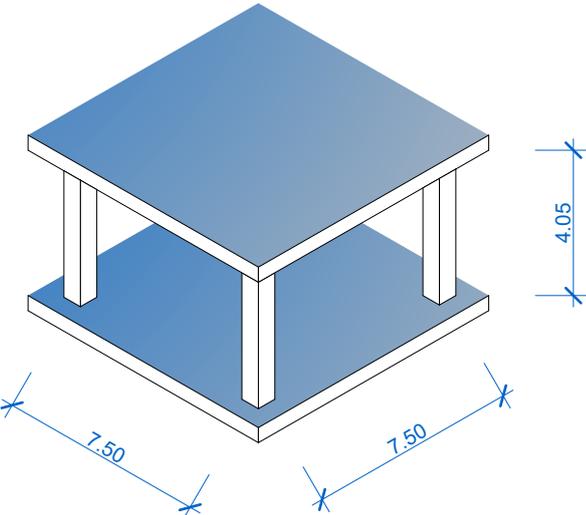


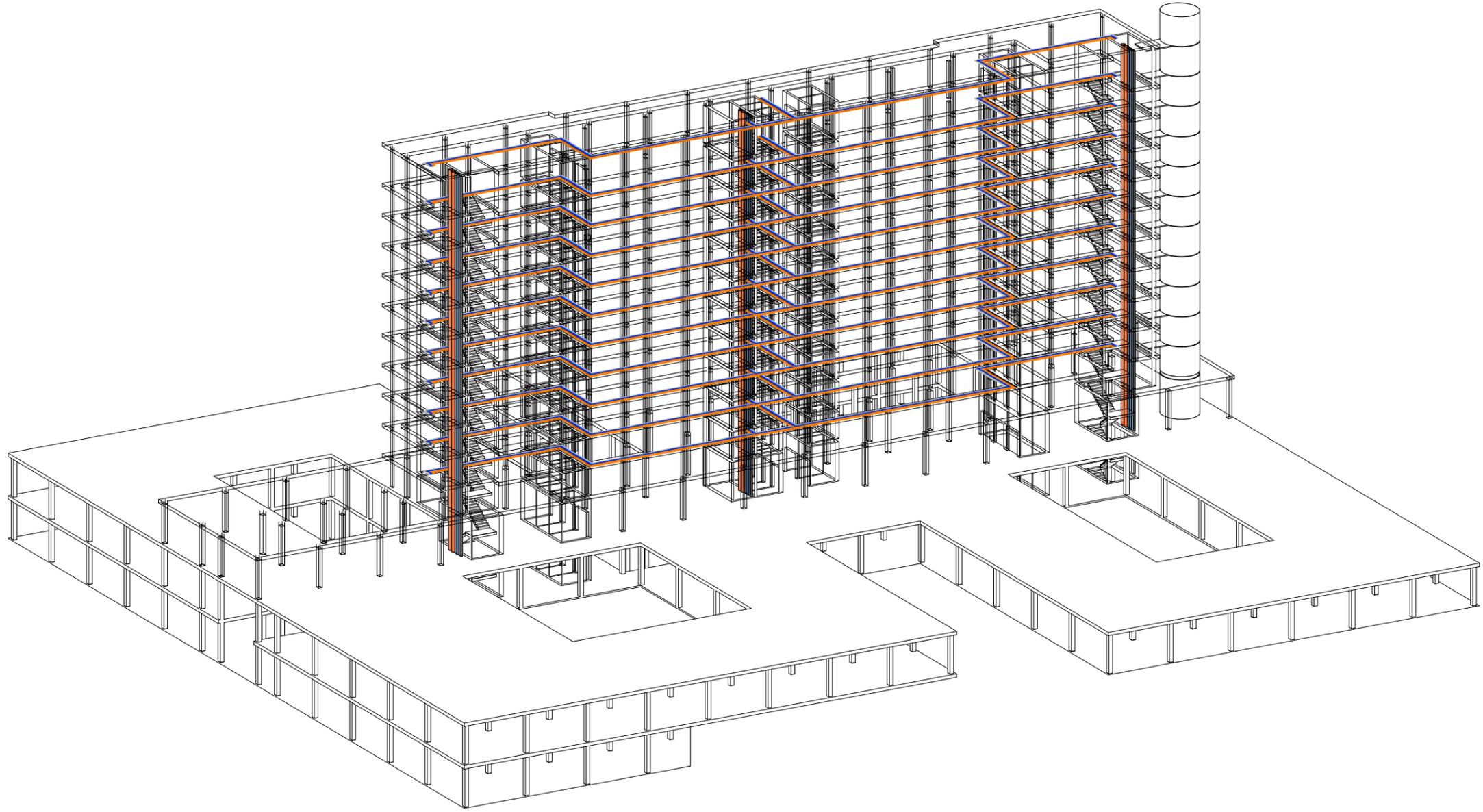




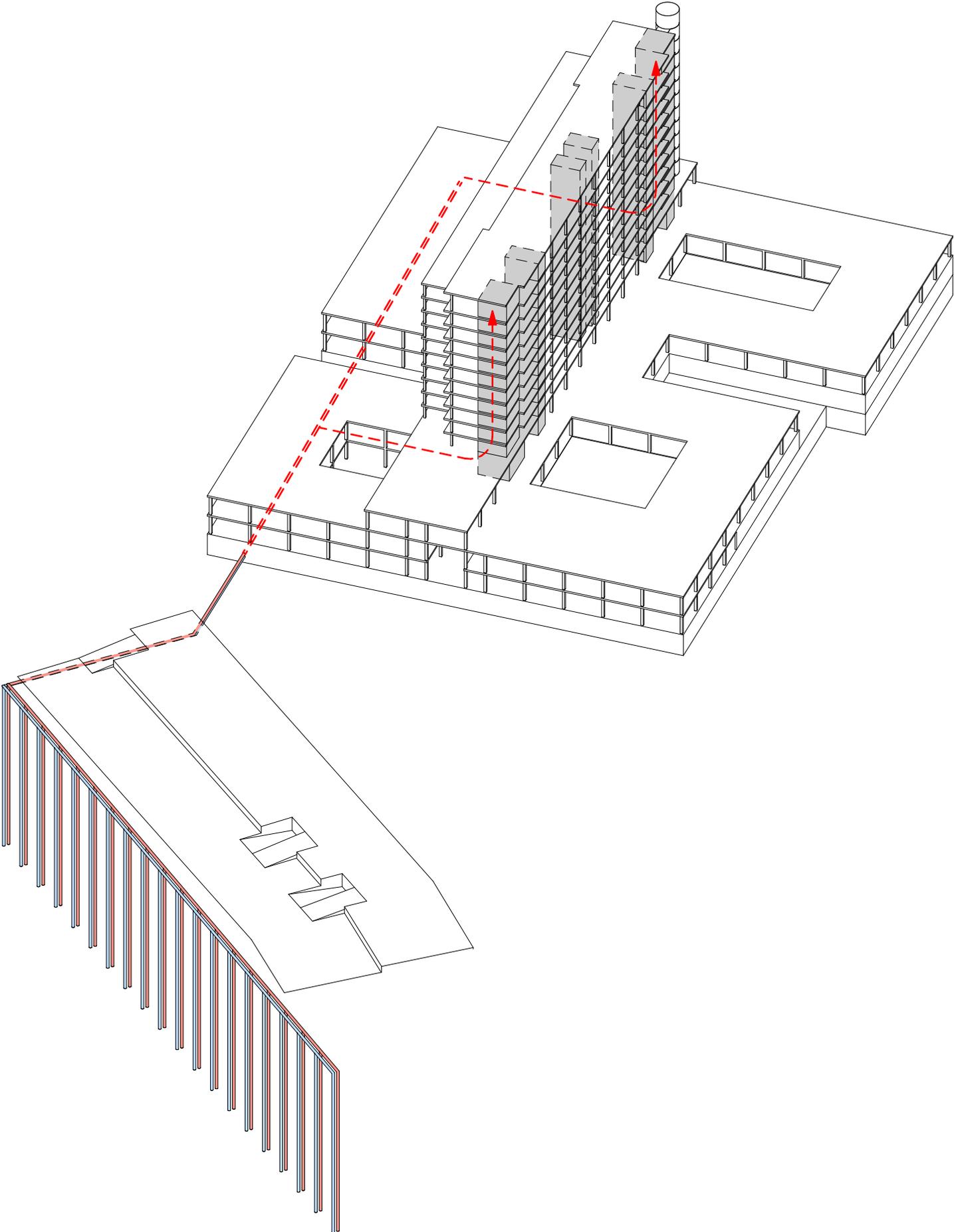


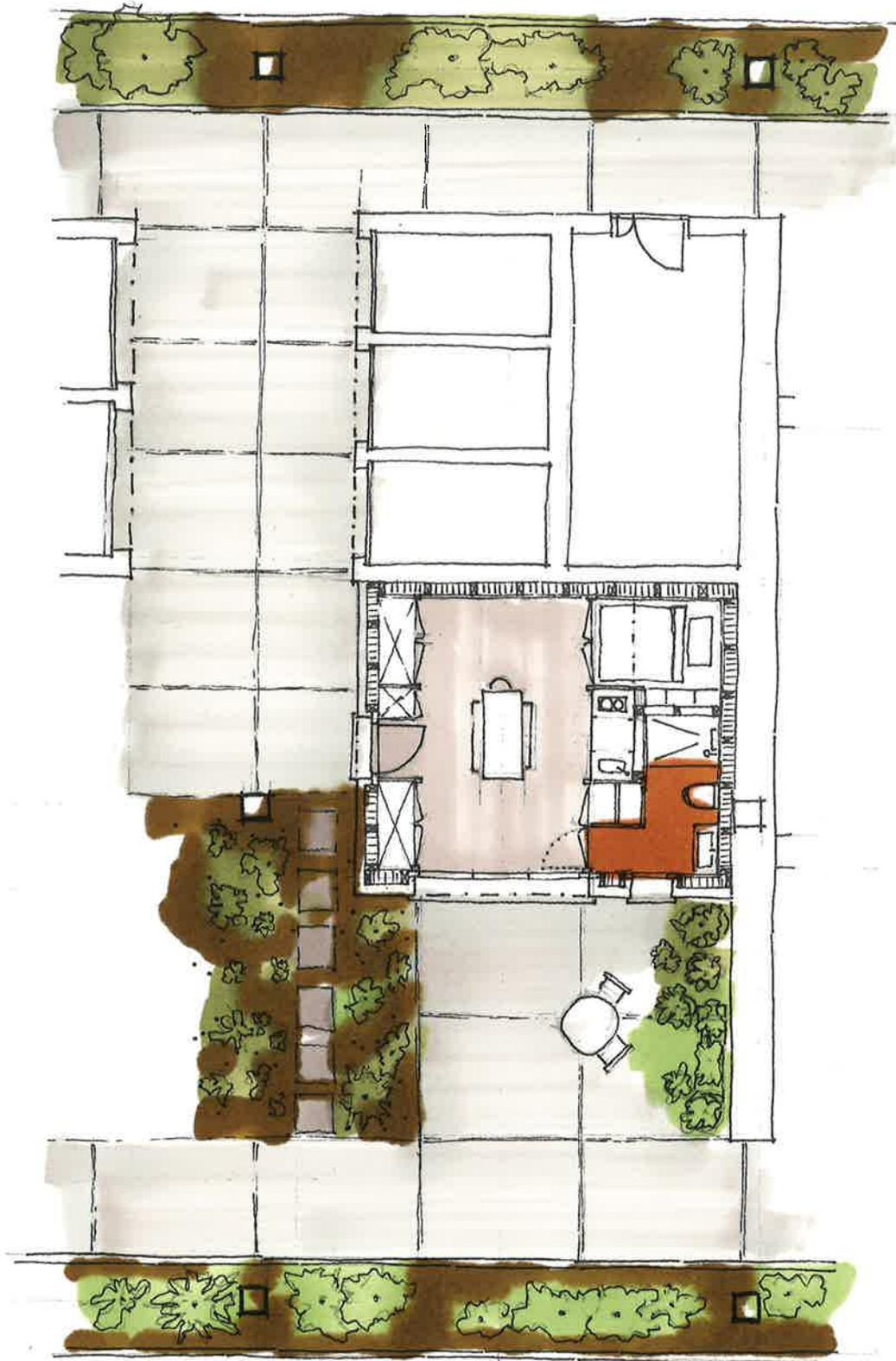






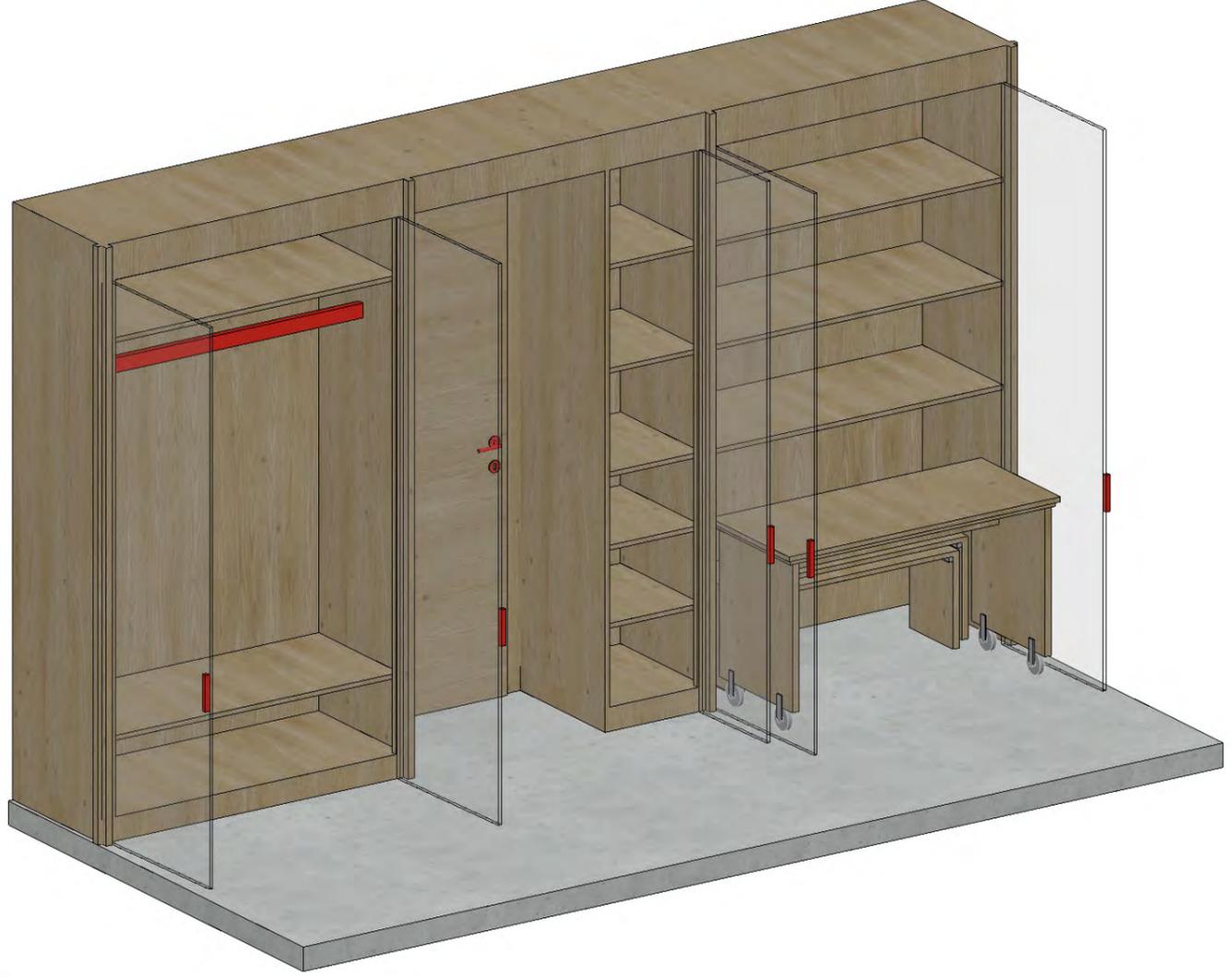
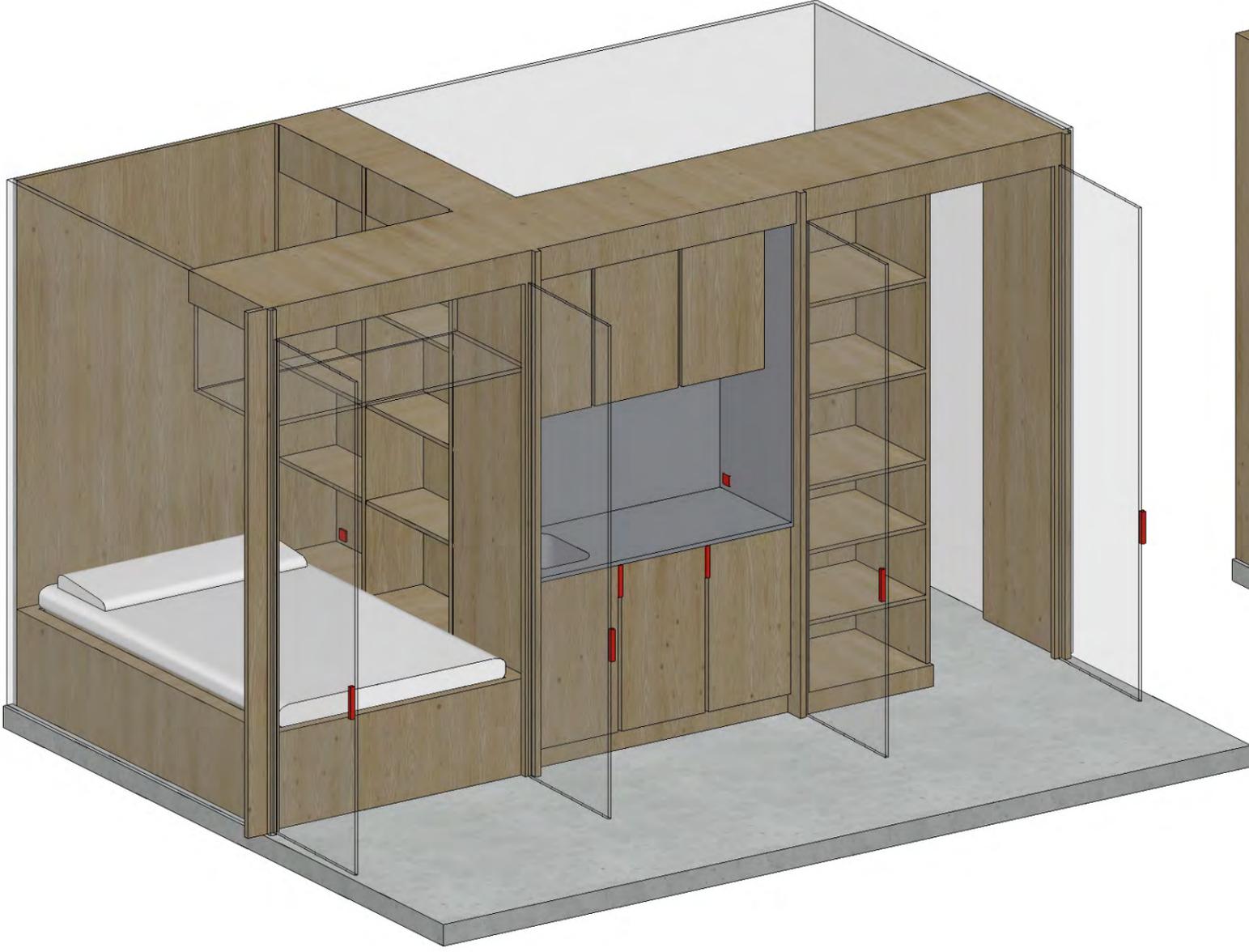




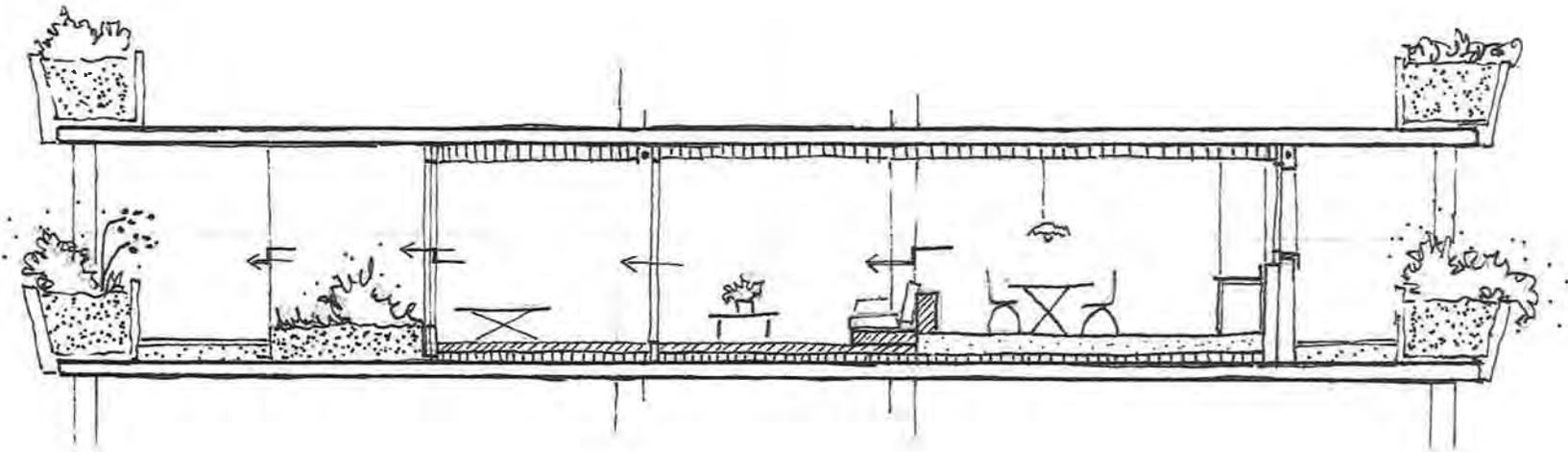


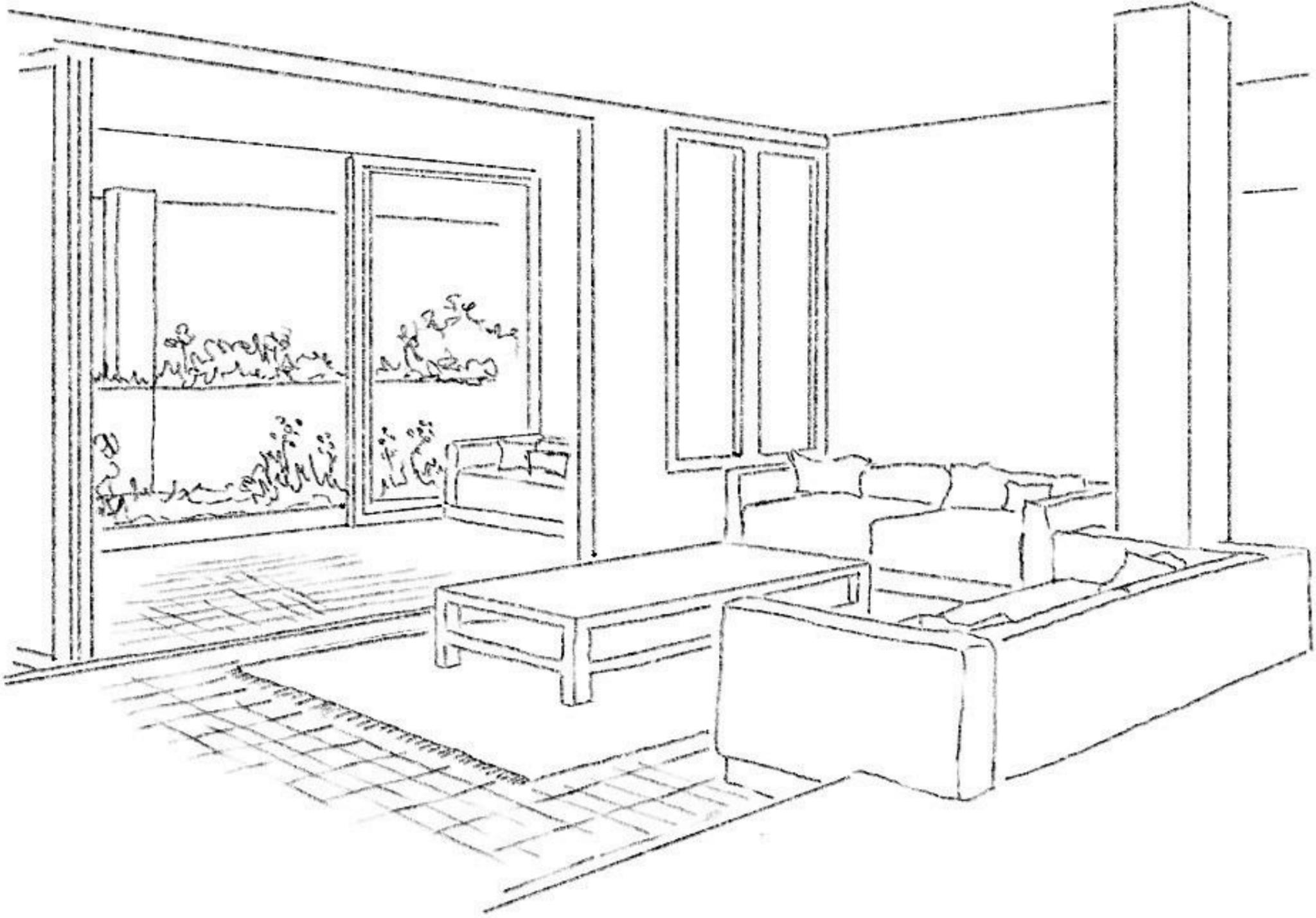






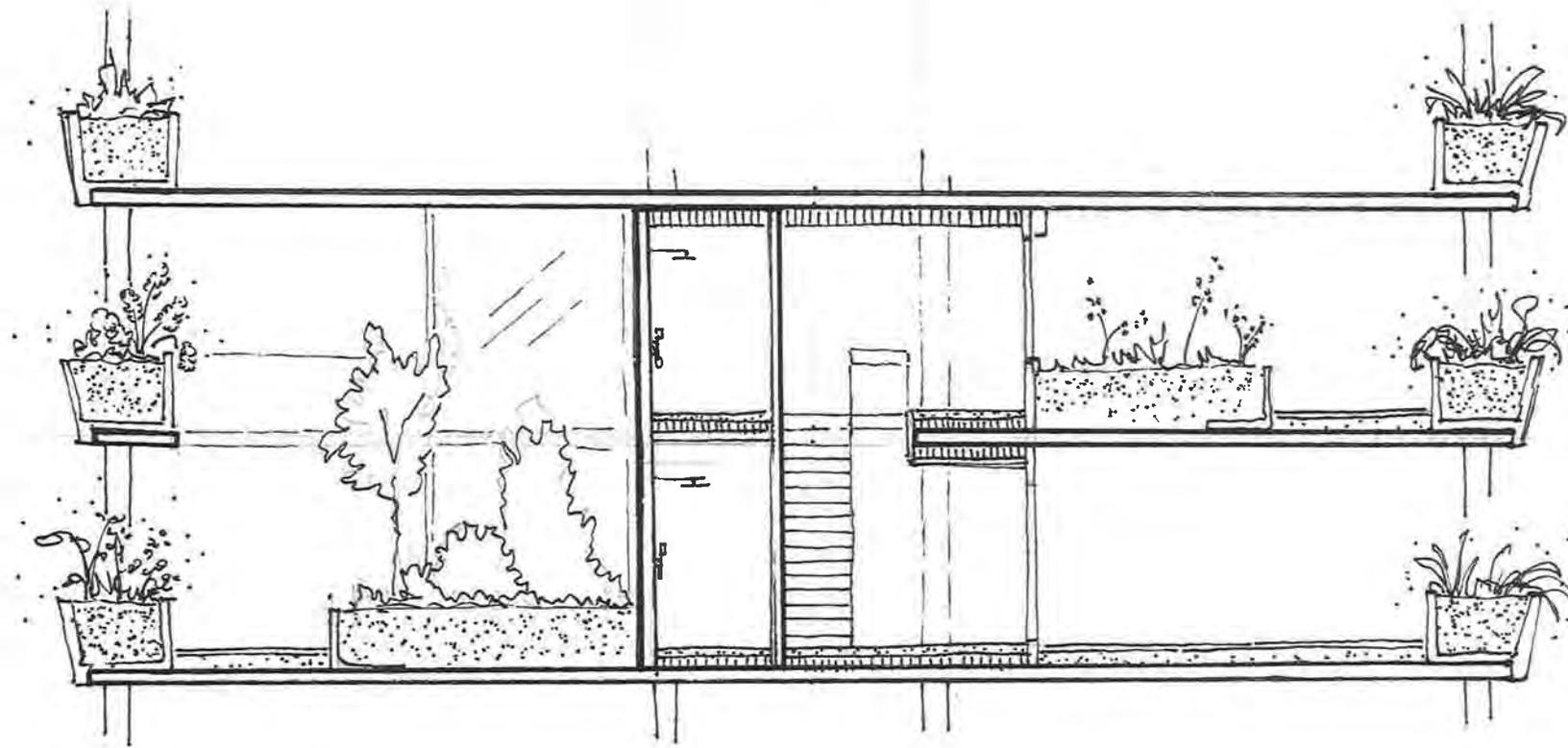


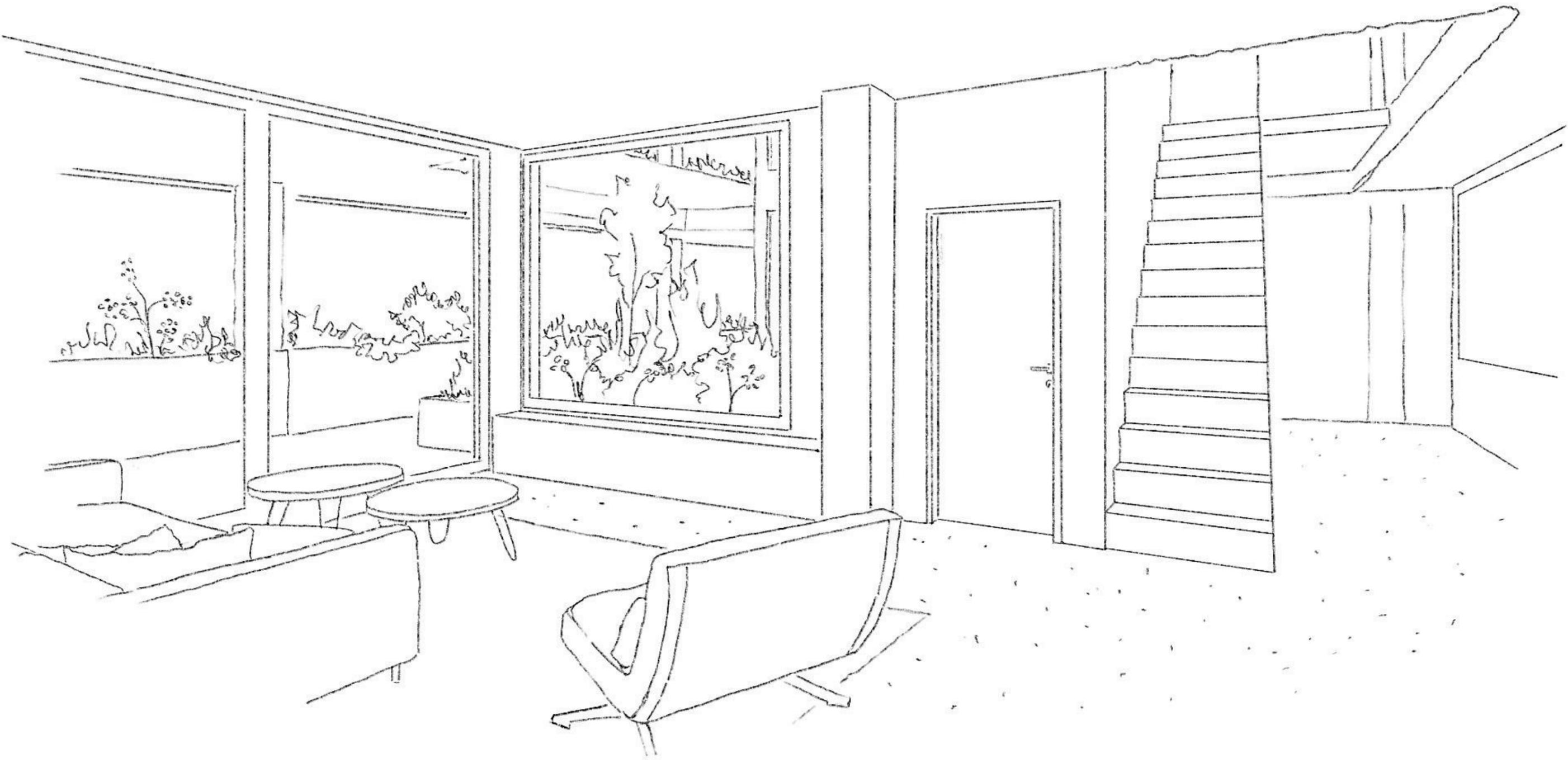


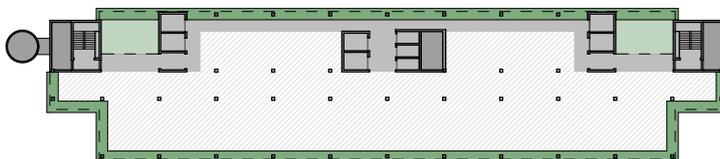
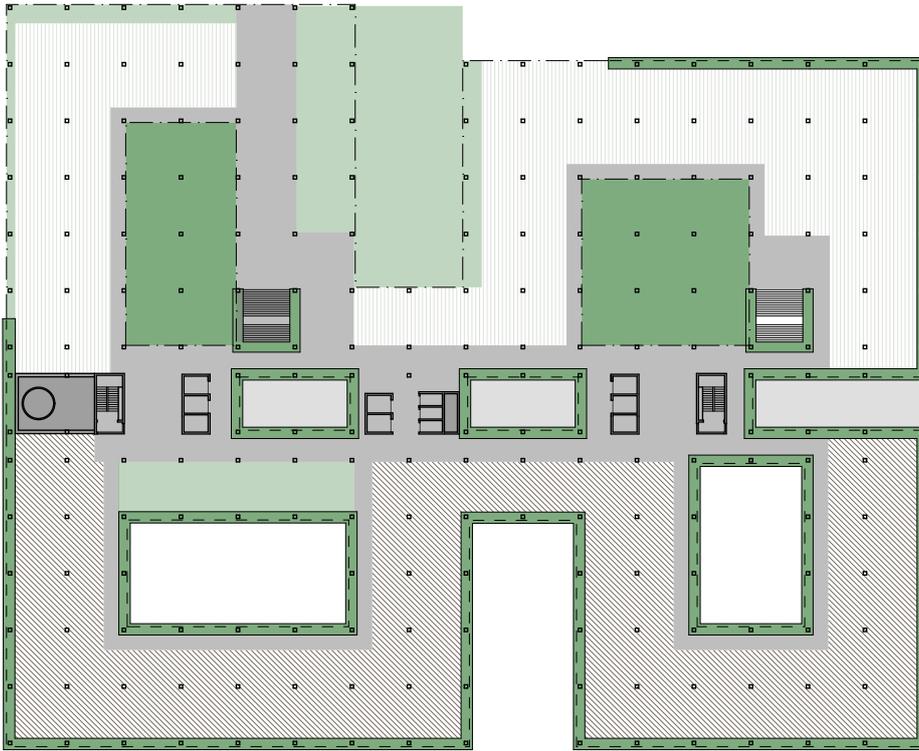












BAUREGLEMENT DER GENOSSENSCHAFT ARO

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 – Geltungsbereich

Dieses Baureglement gilt für das Areal der Genossenschaft innerhalb der bestehenden Struktur des ehemaligen Kantonsspitals Baden. Es bezieht sich auf alle baulichen Eingriffe, Veränderungen, Nutzungen und Erweiterungen in den zugewiesenen Zonen und Geschossen.

Art. 2 – Zweck

Ziel ist die geordnete bauliche Weiterentwicklung innerhalb eines übergeordneten architektonischen Gesamtkonzepts. Das Reglement dient der Sicherstellung von:

- Gestalterischer Kohärenz und Vielfalt,
- Nachhaltiger Ressourcennutzung,
- Sozialer Durchmischung und räumlicher Aneignung,
- Langfristiger Weiterentwickelbarkeit der Struktur.

Art. 3 – Zuständigkeiten

- Genossenschaft: zuständig für die Revision und Weiterentwicklung dieses Reglements.
- Gremium für bauliche Angelegenheiten: prüft und bewilligt Bauvorhaben, berät Bauwillige unter Beizug von Fachpersonen.
- Rekursrecht: Entscheide des Gremiums können durch ein begründetes Gesuch bis vor die Genossenschaftsversammlung gezogen werden.

Art. 4 – Planungsinstrumente

Für die Entwicklung und Steuerung von Bauvorhaben innerhalb der Genossenschaftsstruktur bilden das vorliegende Baureglement sowie die zugehörigen Geschosszonenpläne die verbindlichen Planungsinstrumente. Sie dienen als Grundlage für die Beurteilung und Begleitung baulicher Eingriffe und sichern die Integration von individuellen Projekten in das übergeordnete architektonische und soziale Gesamtkonzept.

2. Projektierungsvorgaben

Art. 5 – Gestalterische Grundsätze

Bei der Planung sind folgende Leitlinien zu berücksichtigen:

- a) Sorgfältige Einbettung in die künstlich-gestaltete Landschaft der Struktur
- b) Architektonische Qualität und gestalterische Vielfalt
- c) Förderung gemeinschaftlicher Räume und Aneignungspotenziale
- d) Rücksichtnahme auf Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen
- e) Einsatz langlebiger, ressourcenschonender Materialien
- f) Reduktion negativer Umweltauswirkungen durch geeignete bauliche und betriebliche Massnahmen

3. Zonenbauvorschriften

Art. 6 – Zonentypen und Nutzungen

Die Struktur ist in Geschossezonen gegliedert, deren Nutzung wie folgt geregelt ist:

- a) Hauptwohnzone
In der Hauptwohnzone steht das Wohnen im Vordergrund. Es sind ausschliesslich Nutzungen zulässig, die den Wohncharakter der Zone nicht beeinträchtigen. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe können integriert werden, sofern sie sich in die Wohnumgebung einfügen und keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben.
- b) Wohn- und Gewerbezone
Diese Zone erlaubt eine flexible Nutzung. Zulässig sind sowohl Wohnnutzungen als auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Mischformen zwischen Arbeiten und Wohnen werden ausdrücklich gefördert, sofern eine verträgliche Koexistenz gewährleistet ist.
- c) Gewerbezone
In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Die Nutzung ist so zu gestalten, dass benachbarte Zonen nicht negativ beeinflusst werden.
- d) Erschliessungszonen
Diese Zonen umfassen öffentliche Verkehrs-, Erschliessungs- und Aufenthaltsbereiche innerhalb der Struktur. Zulässig sind ausschliesslich Nutzungen, die dem Erschliessungszweck dienen oder diesen nicht beeinträchtigen. Private Inanspruchnahme ist nur in Ausnahmefällen und mit Zustimmung des Gremiums möglich.

e) Gemeinschaftszone

Diese Zonen dienen dem gemeinschaftlichen Leben innerhalb der Genossenschaft. Die Nutzung wird im Rahmen der genossenschaftlichen Selbstverwaltung organisiert. Die räumliche Gestaltung erfolgt in Absprache mit den Einheiten, die einen direkten Bezug zur Zone aufweisen. Die Öffentlichkeit dieser Räume kann je nach Nutzungsszenario graduell variieren.

f) Grünzone

Die Grünzone umfasst sämtliche intensiven Begrünungen der Struktur. Dazu zählen unter anderem die bepflanzten Fassadentröge, begrünte Innenhöfe sowie in den Sockelintegrierte Aussenräume mit Pflanzflächen. Die Begrünung ist integraler Bestandteil der baulichen Identität und soll zur ökologischen Qualität sowie zum Mikroklima beitragen.

g) Infrastrukturzone

Diese Zonen umfassen technische Anlagen und betriebsnotwendige Infrastrukturen (z. B. Verteilerstationen, Müllräume etc.). Die Gestaltung ist funktional, jedoch in Einklang mit dem architektonischen Ausdruck der Gesamtstruktur zu halten.

4. Bauweise und Massstäblichkeit

Art. 7 – Bauweise

Alle Bauten fügen sich in das bestehende Raster ein.

Die Individualität der einzelnen Einheiten ist gestalterisch zu fördern, sofern sie sich in die Gesamtsprache einfügt.

Art. 8 – Besondere Abstände

- a) Südseitig ist ein Mindestabstand von 1.8 m zwischen dem Fassadentrog und einem neu zu erstellenden Baukörper einzuhalten. Dieser Abstand dient der Ausbildung eines südlich orientierten Aussenraums und fördert die Anlage qualitativ hochwertiger Garten- und Terrassenbereiche.
- b) Nordseitig ist ebenfalls ein Mindestabstand von 1.8 m zwischen Fassadentrog und neuem Baukörper einzuhalten. Dieser Bereich dient der Ausbildung von Erschliessungsräumen sowie der räumlichen Adressierung der Einheiten.
- c) Zwischen zwei unabhängigen Baukörpern innerhalb eines Geschosses ist ein Mindestabstand von 1.4 m einzuhalten.

5. Technische und funktionale Anforderungen

Art. 9 – Hygiene und technische Infrastruktur

Jede Wohneinheit ist verpflichtet, einen durchgehenden, geschlossenen Dämmperimeter zu realisieren. Für alle Aufenthaltsräume gilt eine minimale lichte Raumhöhe von 2.3 m. Das Fenster-Lichtmass von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens 10 % der jeweiligen Bodenfläche betragen, um eine angemessene natürliche Belichtung sicherzustellen.

Art. 10 – Deckendurchbrüche

Die bestehende Struktur verfügt über vorab definierte Deckendurchbrüche, welche der Realisierung zweigeschossiger Wohnnutzungen und einer vielfältigen typologischen Durchmischung dienen. Darüberhinausgehende neue Deckendurchbrüche sind nicht gestattet.

6. Freiraumgestaltung und Gemeinschaft

Art. 11 – Aussenraum und Zugänge

Jede Einheit ist verpflichtet, mindestens 5 % ihrer Nutzfläche für eine öffentlichkeitsdienliche Gestaltung ihres Eingangsbereichs aufzuwenden. Vertikale Begrünungen sowie individuelle Pflanzflächen sind ausdrücklich erwünscht und durch geeignete bauliche Massnahmen zu fördern.

7. Bauliche Begrenzungen

Art. 12 – Baulänge und Bauvolumen

Die maximale zusammenhängende Länge eines Baukörpers ohne Zwischenabstand innerhalb eines Geschosses beträgt 24 m. Längere Baukörper sind durch strukturelle oder räumliche Einschnitte zu gliedern.

8. Nutzung öffentlicher Flächen

Art. 13 – Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

Die Nutzung des öffentlichen Grundes durch private Einheiten ist in den dafür vorgesehenen Zonierungen ausdrücklich gewünscht, sofern sie dem gemeinschaftlichen Zweck dient. Zulässig sind etwa gemeinschaftlich genutzte Terrassen, Gärten, Spielflächen oder Werkbereiche.

BEWERBUNG UM EIN BAUFELD IN DER GENOSSENSCHAFT ARO

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit grossem Interesse bewerben wir uns um ein Baufeld innerhalb Ihrer Genossenschaft. Die Möglichkeit, Teil Ihrer Genossenschaft zu werden, in der individuelle Architektur und gemeinschaftliches Leben gleichermaßen Platz finden, entspricht exakt unseren Vorstellungen des Wohnens.

Wir leben in einem Haushalt bestehend aus zwei Erwachsenen (um die 35 Jahre) und einem Kind (5 Jahre alt). Wir bringen ein ruhiges Haustier (Wohnungskatze) mit. Wir sind Schweizer Staatsangehörige mit Wurzeln in der Romandie und beruflich als Illustratorin (selbständig) und Primarlehrer (60 % angestellt) tätig. Unser gemeinsames Bruttohaushaltseinkommen liegt bei ca. 110'000 CHF pro Jahr.

Wir planen den Bau einer effizienten, zweigeschossigen Wohneinheit mit rund 150 m² Nettowohnfläche, verteilt auf zwei Schlafzimmer, einen grosszügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie einem Atelierbereich für freie kreative Arbeit. Wichtig ist uns ein Bezug zum Aussenraum – mit begrünter Terrasse und schöner Aussicht. Dazu würden wir gerne eine Fläche von ca. 300 m² Nutzen.

Neben dem privaten Rückzugsraum ist uns das gemeinschaftliche Element besonders wichtig. Wir möchten uns aktiv in die Genossenschaft einbringen – sei es bei gemeinsamen Veranstaltungen, der Pflege der Gemeinschaftsflächen. Besonders interessiert uns der Aufbau eines gemeinschaftlich genutzten Werkraums. Wir würden uns zudem auch sehr um ähnlich alte Kinder in unserem Wohnumfeld freuen.

Wir hoffen, mit unserem Profil einen Beitrag zur gelebten Nachbarschaft Ihrer Genossenschaft leisten zu können, und freuen uns auf die Möglichkeit, Teil dieses besonderen Ortes zu werden.

Mit freundlichen Grüssen

Léa und Marc Suter mit Tochter Alice

Anhang:

- Einkommensnachweis
- Entwurfsidee Wohneinheit (Skizze)

DIVERSITÄTSBESTIMMUNGEN DER GENOSSENSCHAFT

Diese Diversitätsbestimmungen bilden die Grundlage für die Sicherung und Förderung einer vielfältigen, ausgewogenen und befruchtenden Bewohnerstruktur innerhalb der vertikalen Struktur der Genossenschaft. Ziel ist es, langfristig ein harmonisches und gemeinschaftliches Zusammenleben zu gewährleisten, in dem soziale, kulturelle und typologische Diversität bewusst gestärkt wird.

FUNKTION DES DIVERSITÄTSRATS

Ein sich periodisch verändernder Diversitätsrat, bestehend aus Mitgliedern der Genossenschaft, wacht über die Einhaltung und Umsetzung der Diversitätsbestimmungen. Der Rat überprüft im Rahmen des Bewerbungsprozesses neue Interessent:innen und ordnet diese in Bezug auf die bestehende Bewohnerschaft ein. Ziel ist es, eine möglichst durchmischte Nachbarschaft innerhalb der Geschosse und angrenzenden Einheiten zu gewährleisten.

PRÜFKRITERIEN FÜR BEWERBUNGEN

Der Diversitätsrat berücksichtigt folgende Faktoren im Rahmen jeder Bewerbung:

1. Soziale Vielfalt

- Zusammensetzung des Haushalts (z. B. Alleinstehend, Familie, Wohngemeinschaft)
- Altersstruktur
- Geschlechtliche Identität
- Kulturelle und ethnische Hintergründe
- Haustierhaltung

2. Einkommensdurchmischung

- Monatliches Haushaltsnettoeinkommen
- Sozialer Unterstützungsbedarf
- Berufsgruppen und Erwerbsstatus

3. Wohntypologische Vielfalt

- Geplante Wohnform (z. B. Gemeinschaftswohnung, Atelierwohnung, Familienwohnung)
- Nutzungsabsicht (z. B. Wohnen, Arbeiten, Pflege, temporäre Nutzung)
- Geplante Nutzfläche und Raumkonzepte
- Beziehung zur bestehenden Nutzung angrenzender Einheiten

ZIEL

Die Diversitätsbestimmungen sind nicht als starres Regelwerk zu verstehen, sondern als lebendiges Instrument zur Förderung einer sozial vielfältigen, wirtschaftlich gerechten und architektonisch abwechslungsreichen Genossenschaftsstruktur. Der Rat handelt stets im Sinne der Statuten und Ziele der Genossenschaft.

LEITBILD UND ZIELE DER GENOSSENSCHAFT ARO

Die Genossenschaft Artificial Organism (ARO) versteht sich als Plattform für gemeinschaftliches Wohnen, individuelles Schaffen und architektonisches Weiterdenken. Ausgangspunkt ist eine vorhandene Struktur, eine künstliche Landschaft, basierend auf dem altbau des Kantospitals Baden. Sie bietet ein einzigartiges Gerüst für Wohnformen, die sich im Lauf der Zeit verändern, weiterentwickeln und durch ihre Bewohner:innen geprägt werden. Ziel der Genossenschaft ist es, innerhalb dieser Struktur ein lebendiges, diverses und langfristig tragfähiges Zusammenleben zu ermöglichen.

Die nachfolgenden Ziele definieren die Grundlage für das Handeln der Genossenschaft und leiten sowohl bauliche als auch soziale Entscheidungen.

Genossenschaftliche Ziele:

1. Erhalt und Weiterentwicklung der vertikalen Struktur
Die Struktur wird nicht als abgeschlossenes Bauwerk, sondern als langfristiger Lebensraum verstanden – wandelbar, entwicklungsfähig und offen für Aneignung.
2. Förderung eines harmonischen Zusammenlebens
Durch soziale, räumliche und organisatorische Strukturen fördert die Genossenschaft eine Gemeinschaft, die auf Respekt, Offenheit und Kooperation basiert.
3. Raum für individuelle Ausdrucksformen
Jeder Mensch gestaltet seinen Lebensraum mit – sichtbar, eigenständig und im Dialog mit dem Ganzen. Die Architektur wird dabei zur Bühne für gelebte Vielfalt.
4. Sicherung von erschwinglichem Wohnraum
Ziel ist ein bezahlbares Zuhause ohne Gewinnabsicht – für Menschen mit unterschiedlichem Einkommen, Lebenslauf oder Lebensmodell.
5. Diversität und soziale Durchmischung
Eine vielfältige Bewohner:innenschaft wird aktiv gefördert. Unterschiedliche Herkunft, Altersgruppen und Lebensrealitäten sind explizit erwünscht.

6. Nutzung gemeinschaftlicher Infrastrukturen

Räume wie Werkstätten, Gärten oder Treffpunkte schaffen Orte der Begegnung und Kooperation – sie sind das soziale Rückgrat des Projekts.

7. Nachhaltige und reversible Bauweise

Die Genossenschaft setzt auf ressourcenschonende, zyklische und rückbaubare Konstruktionsweisen, die zukünftige Veränderungen ermöglichen.

8. Partizipative Prozesse und Selbstverwaltung

Entscheidungen werden gemeinschaftlich getroffen. Die Genossenschaft lebt vom aktiven Engagement ihrer Mitglieder und schafft dafür faire Rahmenbedingungen.

Statuten der Genossenschaft ARO

Art. 1 – Name und Sitz

Unter dem Namen Genossenschaft Artificial Organism besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR mit Sitz in Dättwil.

Art. 2 – Zweck

Die Genossenschaft bezweckt die Bereitstellung, Verwaltung und Weiterentwicklung von gemeinschaftlichem, bezahlbarem Wohn- und Lebensraum in einer bestehenden vertikalen Struktur. Sie strebt eine soziale, kulturelle und generationenübergreifende Durchmischung an und verfolgt keine Gewinnabsichten.

Art. 3 – Mitgliedschaft

Mitglied kann jede natürliche Person werden, die bereit ist, die Ziele der Genossenschaft mitzutragen. Die Mitgliedschaft setzt eine schriftliche Beitrittserklärung sowie die Akzeptanz dieser Statuten voraus. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand.

Art. 4 – Rechte und Pflichten der Mitglieder

Mitglieder haben das Recht auf Mitwirkung, Nutzung der gemeinschaftlichen Infrastrukturen sowie Mitbestimmung in der Generalversammlung. Sie verpflichten sich

zu einem solidarischen, respektvollen Umgang und zur aktiven Beteiligung an gemeinschaftlichen Aufgaben.

Art. 5 – Organe der Genossenschaft

Die Organe sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand

Art. 6 – Generalversammlung

Die Generalversammlung ist das oberste Organ. Sie entscheidet über alle Grundsatzfragen, wählt den Vorstand, genehmigt Statutenänderungen und Jahresrechnung.

Art. 7 – Vorstand

Der Vorstand besteht aus mindestens drei Personen. Er führt die laufenden Geschäfte, vertritt die Genossenschaft nach außen und sorgt für die Umsetzung der gemeinschaftlichen Ziele.

Art. 8 – Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch Genossenschaftsanteile, Nutzungsentgelte, Beiträge der Mitglieder und gegebenenfalls durch öffentliche oder private Fördermittel.

Art. 9 – Auflösung der Genossenschaft

Eine Auflösung kann nur durch eine qualifizierte Mehrheit der Generalversammlung beschlossen werden. Im Falle einer Auflösung fällt ein allfälliges Vermögen an eine Institution mit ähnlicher Zielsetzung.

Nutzungsvertrag für eine Wohneinheit in der Genossenschaft

zwischen

der Genossenschaft ARO, vertreten durch den Vorstand
(im Folgenden „Genossenschaft“ genannt)

und

[Name der beziehenden Person(en)], wohnhaft in [Adresse], Mitglied der Genossenschaft
(im Folgenden „Nutzer:in“ genannt)

wird folgender Nutzungsvertrag abgeschlossen:

Art. 1 – Vertragsgegenstand

Die Genossenschaft überlässt der Nutzer:in die Wohneinheit [Bezeichnung/Nummer der Einheit] zur langfristigen, nicht kommerziellen Nutzung. Die Einheit ist Teil der vertikalen Struktur auf dem Baufeld [Name/Nummer].

Art. 2 – Nutzungszweck

Die Wohneinheit dient ausschliesslich dem dauerhaften Wohnen der Nutzer:in und der im Bewerbungsprozess angegebenen Personen. Eine gewerbliche Nutzung oder Weitervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstands erlaubt.

Art. 3 – Gemeinschaftsverpflichtung

Die Nutzer:in verpflichtet sich, aktiv am gemeinschaftlichen Leben der Genossenschaft teilzunehmen, Verantwortung für gemeinschaftliche Räume zu übernehmen und Entscheidungen im Konsens oder demokratisch mitzutragen.

Art. 4 – Gestaltungsfreiheit und bauliche Anpassungen

Die Gestaltung der Wohneinheit liegt im Verantwortungsbereich der Nutzer:in, im Rahmen des gültigen Baureglements der Genossenschaft. Bauliche Eingriffe, die die Struktur, Sicherheit oder Nachbarschaft betreffen, müssen mit dem Vorstand abgestimmt und bewilligt werden.

Art. 5 – Nutzungsbeitrag

Die Nutzer:in entrichtet der Genossenschaft einen monatlichen Nutzungsbeitrag in der Höhe von CHF [Betrag]. Dieser dient der Deckung der Betriebs-, Unterhalts- und Rückstellungskosten. Zahlungen sind bis spätestens am 5. eines Monats zu leisten.

Art. 6 – Genossenschaftsanteile

Die Nutzer:in zeichnet [Anzahl] Genossenschaftsanteile à CHF [Betrag], welche bei Austritt gemäss Statuten rückvergütet werden können.

Art. 7 – Dauer und Kündigung

Der Vertrag ist unbefristet. Eine Kündigung ist durch beide Parteien mit einer Frist von 6 Monaten auf Ende eines Quartals möglich. Im Falle eines schwerwiegenden Verstosses gegen die Statuten oder diesen Vertrag kann eine fristlose Kündigung durch den Vorstand erfolgen.

Art. 8 – Rückgabe der Einheit

Bei Vertragsende ist die Wohneinheit in einem vereinbarten Zustand, frei von Drittanprüchen, gereinigt und mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Bauliche Veränderungen können bestehen bleiben, wenn sie der Genossenschaftsstruktur dienlich sind.

Art. 9 – Schlussbestimmungen

Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dättwil.

Ort, Datum:

Dättwil, den 25.06.2026

Für die Genossenschaft ARO

[Name / Unterschrift]

Für die Nutzer:in

[Name / Unterschrift]

Für die Nutzer:in

[Name / Unterschrift]