

# Pflegekonzept Brisgi-Areal Baden

Gesamtkonzept Wohnüberbauung, Quartierplatz, Quartierspielplatz und Brisgi-Allmend

Landschaftsarchitekt:



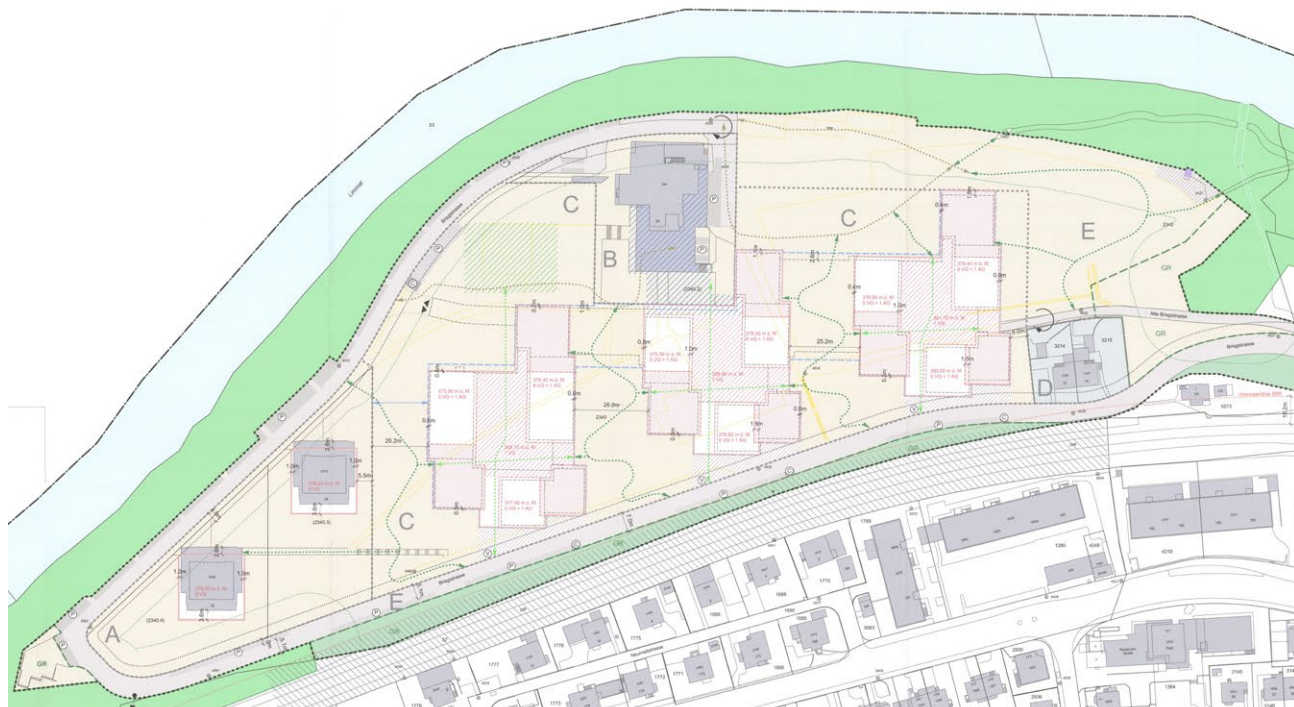
Bauherrschaft Wohnüberbauung:



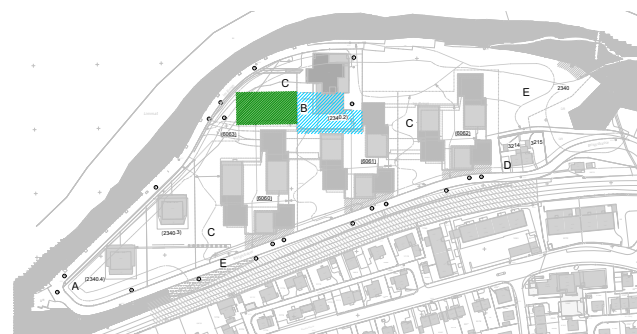
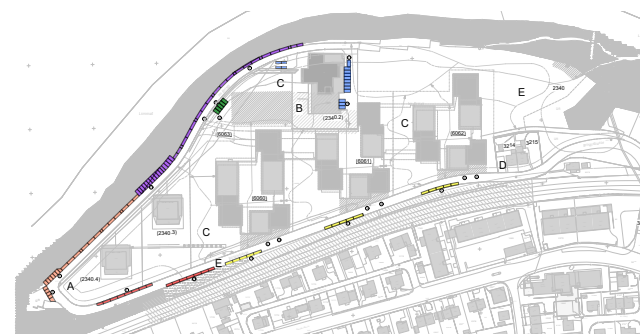
Auftraggeber Brisgi-Allmend:



# Pflegekonzept - Zuständigkeiten



Planbeilage Gestaltungsplan "Brisgi" (Stadt Baden, 18.03.2019)



Situationsplan 2 von 8 zum öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend Erschliessung "Areal Brisgi", Stand Entwurf 16.03.23

- Strassenparzelle Grunddienstbarkeit (S) Punkthaus 2342.4 (SPF)
- Strassenparzelle Grunddienstbarkeit (Neubau Cluster) in STP Besucher für Parzelle 0300/050/10002
- Strassenparzelle Grunddienstbarkeit für Parzelle 2342.2 (STWEG) 33PF wie bisher (entsprechender OB -> Bereiche überdeckte Parkierung bestehend gem GP)
- Strassenparzelle Grunddienstbarkeit für Parzelle 2342.3 (Punkthaus LS) 23PF wie bisher (entsprechender OB -> Bereiche überdeckte Parkierung bestehend gem GP)
- Grunddienstbarkeit (Steuer Cluster) SP für Parzelle 0300/050/10002 auf Parzelle 2342 (Stadt Baden)
- STWEG Parzelle 2342.2 auf eigener Parzelle 2342.2 (SPF) (bisher)
- Bisher in OB wie Fläche ohne genaue Anzahl PF angenommen

Situationsplan 5 von 8 zum öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend Erschliessung "Areal Brisgi", Stand Entwurf 16.03.23

- Quartiersplätze
- Quartiersplätze

Öffentlich-rechtlicher Vertrag Areal Brisgi (Kanton Aargau, notariell unterzeichnet 10.11.2023)

Gemäss §16 SNV GP "Brisgi" (Stadt Baden, 18.03.2019):

- Die Unterhalts- und Pflegekosten gehen in den Teilgebieten A, B, C und D zu Lasten der Baurechtsnehmer bzw. der privaten Grundeigentümer.
- Die Unterhalts- und Pflegekosten gehen im Teilgebiet E zu Lasten der Stadt Baden.
- Die Unterhalts- und Pflegekosten für den Quartierspielplatz gehen zu Lasten der Baurechtsnehmer in den Teilgebieten A und C (siehe §5.4 örv).
- Die Unterhalts- und Pflegekosten für den Quartierplatz sind im gemeinsamen Pflegekonzept zu regeln.

Gemäss §18 SNV GP "Brisgi" (Stadt Baden, 18.03.2019):

- Die Stadt Baden ist für den Unterhalt der Wege (baulich und betrieblich) im Teilgebiet E zuständig. In den übrigen Teilgebieten liegt der Unterhalt bei den Baurechtsnehmern bzw. den privaten Grundeigentümern.

Gemäss 5.1 öffentlich-rechtlicher Vertrag Areal Brisgi (Kanton Aargau, notariell unterzeichnet 10.11.2023):

- Strassenparzelle: Der betriebliche und bauliche Unterhalt gehen zu Lasten der Stadt.

Gemäss 5.2 öffentlich-rechtlicher Vertrag Areal Brisgi (Kanton Aargau, notariell unterzeichnet 10.11.2023):

- Die Stadt, die Bauträger und die Logis Suisse (Letztere als Eigentümerin der Punkthäuser und des SDR Baden / 6060) tragen die zukünftigen Unterhaltskosten (betrieblicher und baulicher Unterhalt [Instandhaltung und Instandstellung] bestehender und neu zu erstellender Geh- und Fahrflächen auf ihrem jeweiligen Grundstück / Baurecht selbst. Der Unterhalt der Fusswege ist gemäss § 18 Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan (SNV GP) nach Teilgebieten geregelt. Die Stockwerkeigentümergeinschaft (Eigentümer Hochhaus Brisgi) ist für den Unterhalt ihrer eigenen Flächen verantwortlich. Die Bauträger beabsichtigen einen reduzierten Winterdienst zu machen.

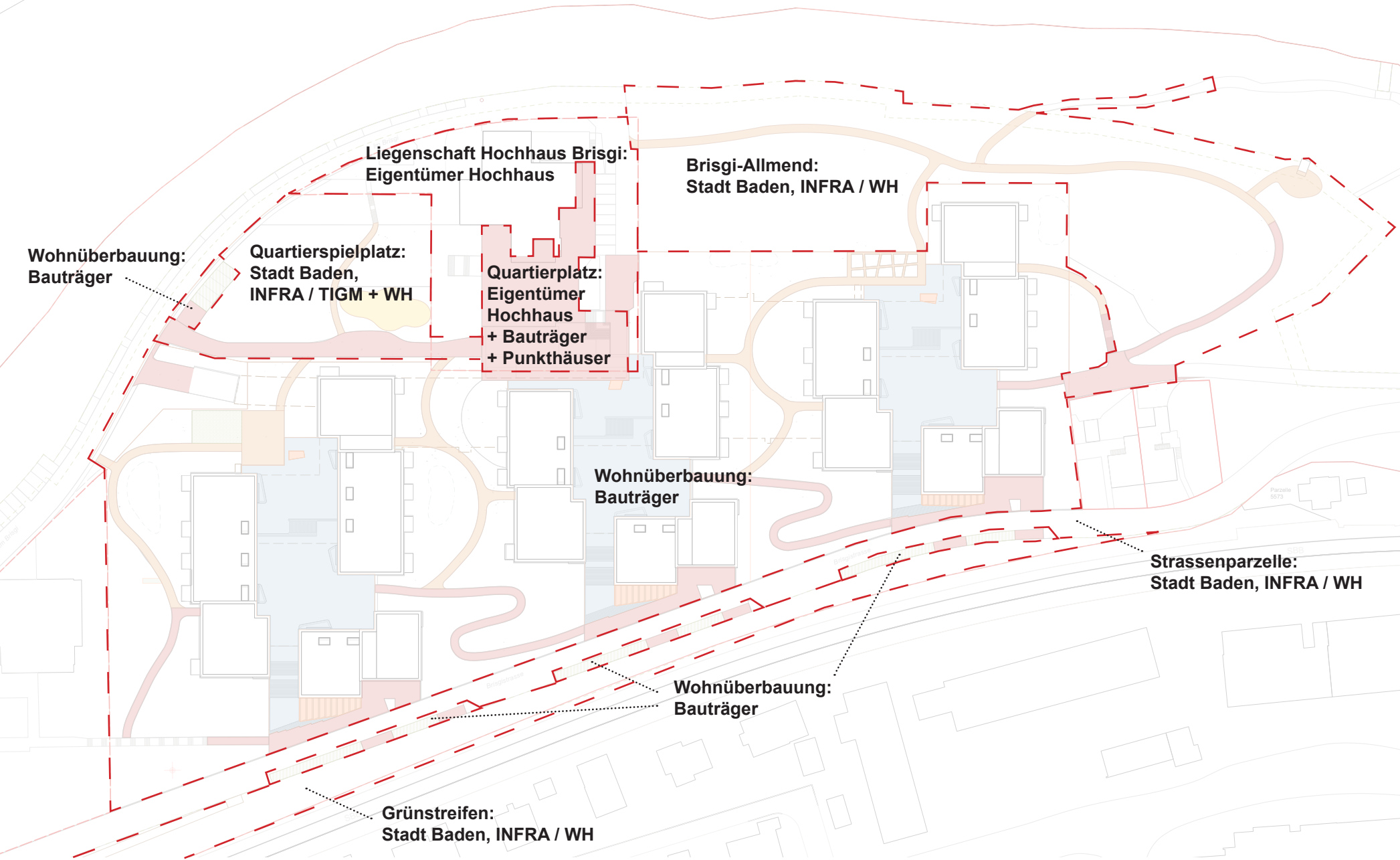
Gemäss 5.3 öffentlich-rechtlicher Vertrag Areal Brisgi (Kanton Aargau, notariell unterzeichnet 10.11.2023):

- Der zukünftige betriebliche und bauliche Unterhalt der Parkfelder geht zu Lasten der berechtigten Bauträger

Gemäss 5.4 öffentlich-rechtlicher Vertrag Areal Brisgi (Kanton Aargau, notariell unterzeichnet 10.11.2023):

- Der zukünftige betriebliche und bauliche Unterhalt des öffentlich zugänglichen Spielplatzes gehen zu Lasten der Stadt.

# Übersichtsplan Zuständigkeiten



# Übersichtsplan Belagsflächen

- Asphalt / OB-Belag
- Chaussierung
- Betonplatten
- Rasengittersteine
- Schotterrasen
- Holzschotter



Projektierte Belagsflächen

# Unterhalt & Pflege Belagsflächen

## Asphalt / OB-Belag



Massnahmen:

- Jährlicher Kontrollgang:
  - Reinigen, Abfall entfernen
  - Schadstellen korrigieren bei Bedarf
- Lauben im Herbst
- Schnee räumen im Winter (Schwarz-/ und Weissräumung möglich)

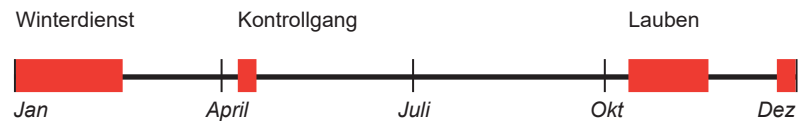


## Betonplatten

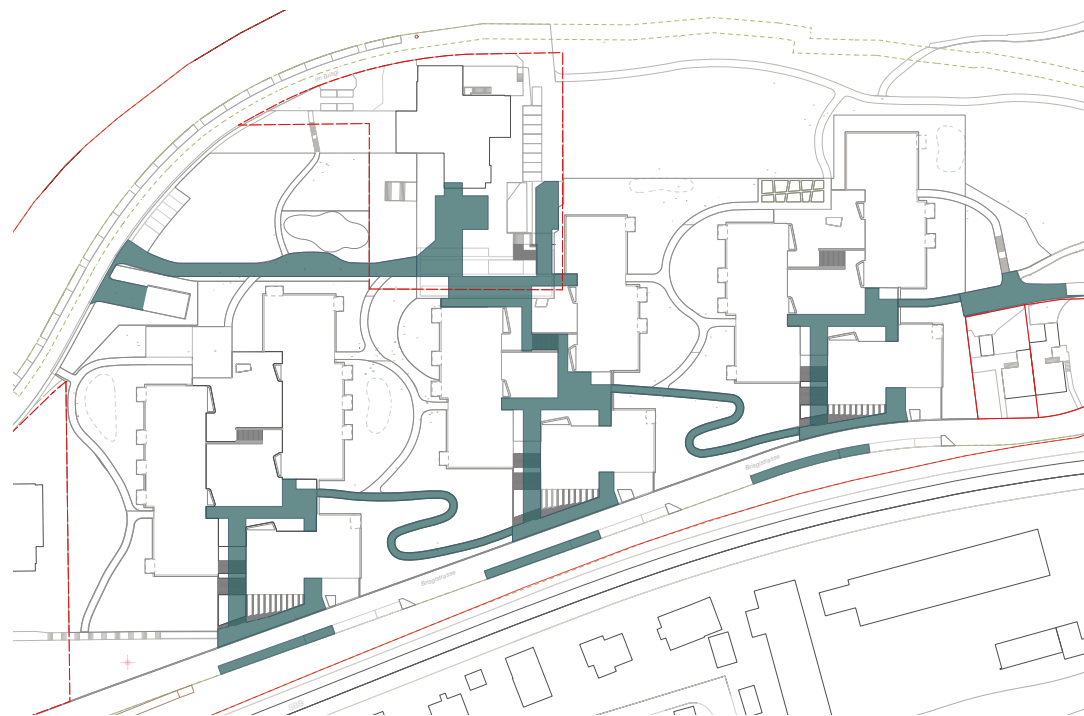


Massnahmen:

- Jährlicher Kontrollgang:
  - Reinigen, Abfall entfernen
  - Bekämpfung Problemunkräuter bei Bedarf
  - Fugensand ergänzen bei Bedarf
  - Schadstellen korrigieren bei Bedarf
- Lauben im Herbst
- Schnee räumen im Winter (Schwarz-/ und Weissräumung möglich)



## Schema Winterdienst / Hindernisfreie Verbindungen



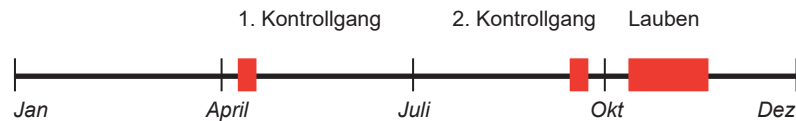
Die Bauträger beabsichtigen einen reduzierten Winterdienst zu machen (öRV Areal Brigi 5.2, Kanton Aargau, notariell unterzeichnet 10.11.2023). Die oben schematisch gezeichnete Flächen müssen dabei von Schnee und Eis befreit werden. Eingänge, Feuerwehruzufahrten, Besucherparkplätze, Quartiersspielfeld und Quartierplatz müssen hindernisfrei zugänglich sein.

## Chaussierung



### Massnahmen:

- Kontrollgänge ca. 2 pro Jahr:
  - Reinigen, Abfall entfernen
  - Schadstellen / Fahrspuren korrigieren bei Bedarf
  - Bekämpfung Problemunkräuter bei Bedarf
  - Abstreuerung ergänzen / erneuern bei Bedarf
- Lauben im Herbst
- Kein Winterdienst

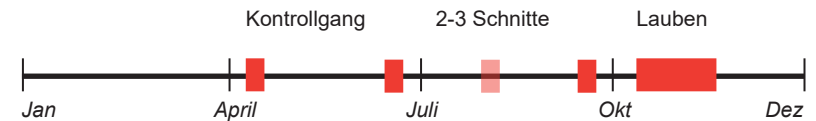


## Schotterterrassen



### Massnahmen:

- Jährlicher Kontrollgang:
  - Schadstellen korrigieren bei Bedarf
  - Selektives Jäten Problemunkräuter
  - Abstreuerung ergänzen / erneuern bei Bedarf
  - Nachsaat nach Bedarf
- 2-3 Schnitte / Jahr, Schnitthöhe 5-10 cm
- Lauben im Herbst
- Kein Winterdienst

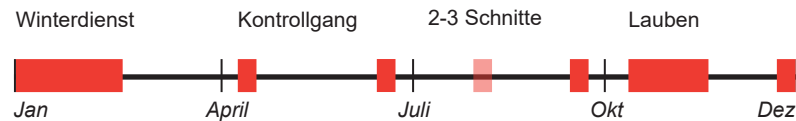


## Rasengittersteine



### Massnahmen:

- Jährlicher Kontrollgang:
  - Reinigen, Abfall entfernen
  - Selektives Jäten Problemunkräuter
  - Fugen bei Bedarf auffüllen
- 2-3 Schnitte / Jahr, Schnitthöhe 5-10 cm
- Lauben im Herbst
- Winterdienst (Weissräumung)



## Holzschitzel



### Fallschutzbelag Quartiersspielplatz

### Massnahmen:

- Jährlicher Kontrollgang:
  - Reinigen, Abfall entfernen
  - Absenkungen ausplanieren
  - Holzschitzel ergänzen bei Bedarf
- Lauben im Herbst
- Kein Winterdienst



# Übersichtsplan Grünflächen

- Magerwiese / Blumenwiese
- Blumenrasen
- Bepflanzung



Projektierte Grünflächen

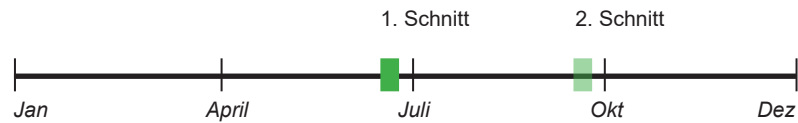
# Pflege Grünflächen

## Magerwiese / Blumenwiese



Massnahmen:

- 2 Schnitte / Jahr (ab 3. Standjahr, Mitte Juni & Mitte September), Schnitthöhe 10-15 cm
- Schnittgut einige Tage trocknen lassen und entfernen
- Krautsaum entlang Wildhecke: Abschnitte jährlich verschieben
- Unkrautbekämpfung nur Ausnahmefall (Invasive Pflanzen)
- Wässern bei aussergewöhnlicher Trockenheit
- Keine Düngung



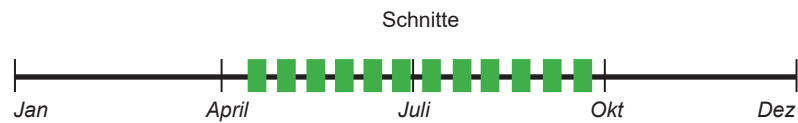
## Blumenrasen

Spiel-/Aufenthaltsfläche



Massnahmen:

- Schnitte zweiwöchentlich bis wöchentlich
- Schnittgut liegen lassen möglich
- Unkrautbekämpfung nur Ausnahmefall (Invasive Pflanzen)
- Wässern bei Trockenperioden im Sommer
- Keine Düngung





# Übersichtsplan Bäume & Sträucher

- Bäume Umgebung Wohnüberbauung  
Einheimisch, Mehrstämmig / Hochstämmig

Bestehende Bäume
- Bäume Brisgi-Allmend  
Einheimisch, Mehrstämmig / Hochstämmig

Wildhecke Waldrand
- Platzbäume  
Zierbäume mit Farbaspekten, Hochstämmig

Sträucher / Kleingehölze







# Pflege Bäume & Sträucher

## Bäume




### Massnahmen:

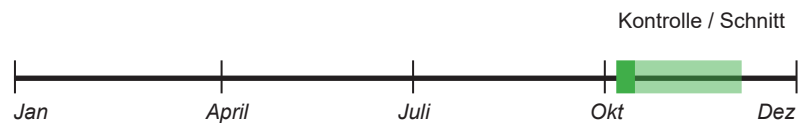
- Erziehungsschnitt im 1. und 2. Standjahr
- Erhaltungsschnitt im Herbst (alle 3 Jahre oder bei Bedarf), Totholz entfernen
- Wässern 1. und 2. Standjahr alle 6 Woche (ca. 20-40L)
- Danach Wässern bei aussergewöhnlicher Trockenheit
- Kontrolle Baumverankerung

### Artenliste Einheimisch, Mehrstämmig / Hochstämmig:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
Hagebuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Nussbaum	<i>Juglans regia</i>	
Apfelbaum	<i>Malus sp.</i>	
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	

### Artenliste Zierbäume mit Farbaspekten, Hochstämmig:

Roter Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> ‚ <i>Atropurpureum</i> ‘	
Pyramiden-Eiche	<i>Quercus robur</i> ‚ <i>Fastigiata</i> ‘	
Winterlinde ‚Red Leaf‘	<i>Tilia cordata</i> ‚ <i>Redleaf</i> ‘	





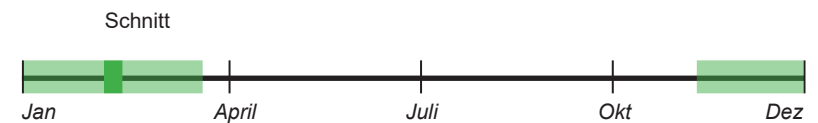
## Sträucher / Kleingehölze

### Massnahmen:

- Alle 3 Jahre ca. 1/3 zurückschneiden zwischen November und März
- Wässern bei aussergewöhnlicher Trockenheit
- Laub im Herbst liegen lassen

### Artenliste Einheimisch, Wildhecke / Einzelsträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Zweiggrifflicher Weissdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>	
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Filzrose	<i>Rosa tomentosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	



# Pflege Bepflanzung Clusterhöfe

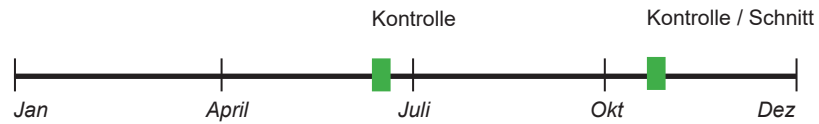
## Kletterpflanzen

Massnahmen:

- 1 Schnitt / Jahr
- Düngung im Frühjahr bei Bedarf (Organische Dünger)
- 2 Mal / Jahr Kontrolle und Instandsetzung Rankhilfe, anbinden Kletterpflanzen

Artenliste Zierpflanzen mit Farbaspekten:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Ramblerrose	<i>Rosa filipes</i> ‚Kiftgate‘
Chinesischer Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>

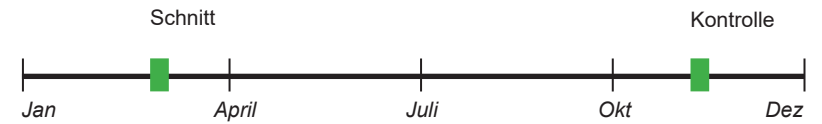


## Stauden

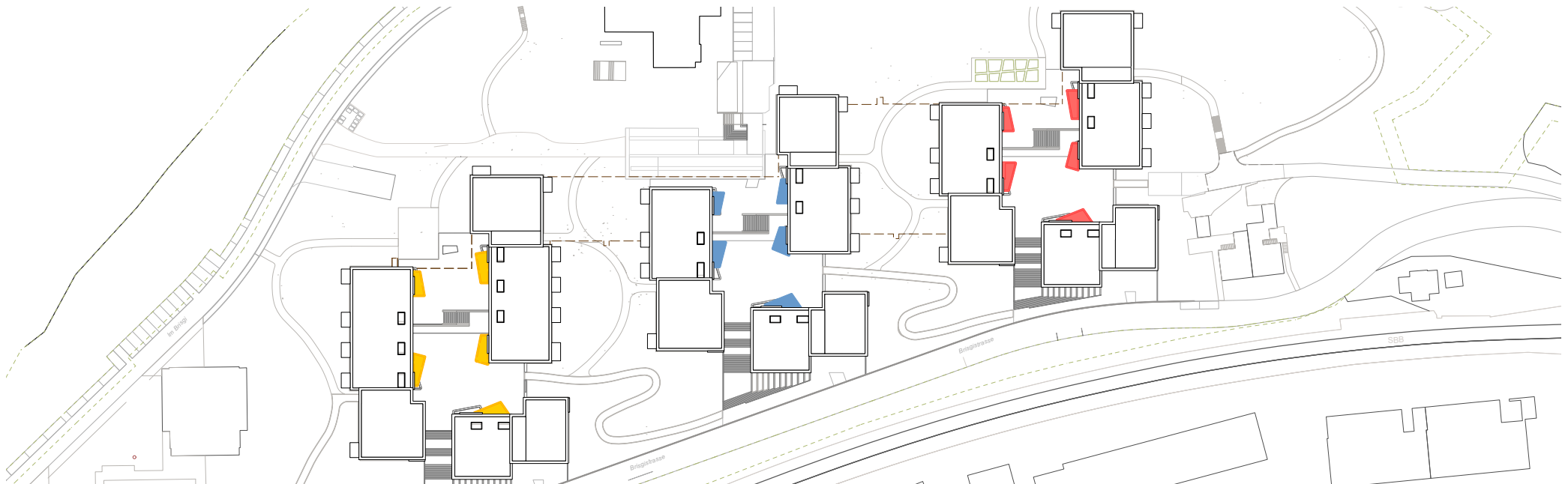
Mischbepflanzung

Massnahmen:

- Frühjahr: Schnitt, Jäten, Abfall entfernen
- Kontrolle Herbst: Abfall entfernen, überhängende Teile abschneiden
- Düngung bei Bedarf (Organische Dünger)
- Mulch bei Bedarf ergänzen



## Übersichtsplan Pflanztröge mit Kletterpflanzen & Stauden



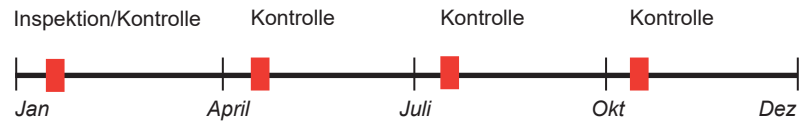
# Unterhalt & Pflege Ausstattung

## Spielgeräte

Quartiersspielplatz

Massnahmen:

- Sichtkontrolle mind. 2 Kontrollgänge / Monat
- Operative Kontrolle 4 Mal / Jahr
- Hauptinspektion 1 Mal / Jahr
- Reinigen bei Bedarf

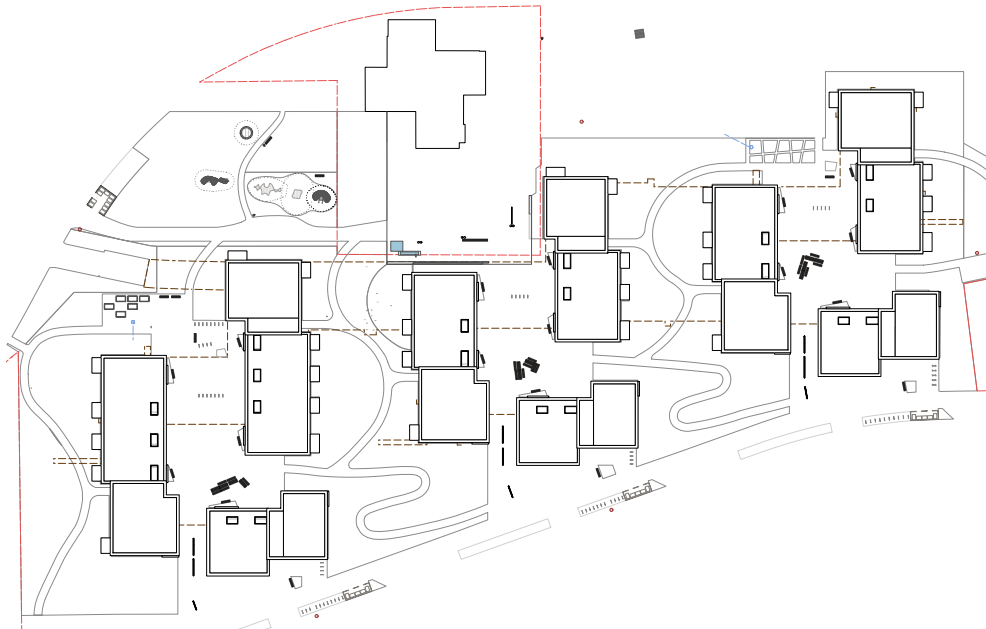


## Möbliering

Massnahmen:

- Reinigung bei Bedarf
- Materialersatz bei Bedarf

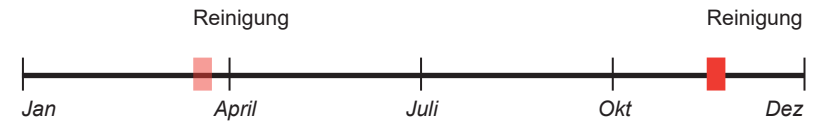
## Übersichtsplan Spielgeräte & Möbliering



## Entwässerungsanlagen

Massnahmen:

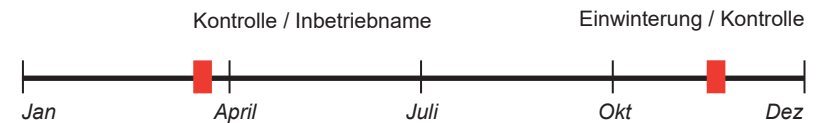
- Reinigung Rinnen und Bodenabläufe 1-2 Mal / Jahr



## Bewässerungssystem

Massnahmen:

- Kontrolle 2 Mal / Jahr (gemäss Angaben Lieferant)
- Einwinterung / Wiederinbetriebnahme



# Beilage: Schnittstellenmatrix Planung - Erstellung - Betrieb

**hämmerle partner**  
 Bauberatung Projektmanagement Generalplanung  
 Konradstrasse 61 CH-8005 Zürich  
 +41 44 544 3322 haemmerlepartner.ch

**19135 Brisgi Areal Baden**  
**Schnittstellenmatrix zur Kostenteilung und Planungsteilung**  
 Zürich, 04.03.2024

## Matrix Planung

	Kurzbeschreibung	Cluster 14	Cluster 16	Cluster 18	Hochhaus Brisgi 20	Brisgi 22/24 (Punkthäuser)	EFH Brisgi 10	EFH Brisgi 12	INFRA / TIGM	Abt. Tiefbau	Abt. Umwelt	INFRA / WH	RWB	Bemerkungen
	Bauherrschaft	Graphis	WBSB	Logis	STWEG	Logis	Loggwe	Spaqi/Mire	Stadt Baden				RWB	
Teilbereich	Definition Teilbereich gem. Gestaltungsplan	C	C	C	B	A	D	D	E				-	
B/C	Quartierplatz **	x	x	x		x								Baul. Schnittstellen (UG-Dichtungen und Dämmungen) mit Hochhaus Brisgi abzustimmen
B	davon Teilbereich "Neu" auf Parzelle HH	x	x	x	(x)	x								Kostenteiler ist zu definieren
C	davon Teilbereich "Neu" auf Parzelle WBSB	x	x	x		x								Kostenteiler ist zu definieren
B	davon Teilbereich bestehender Vorplatz	x	x	x	x	x								Realersatz
B	davon Sanierungsarbeiten (Dämmung/ Dichtung) best. Räume UG				x									Schnittstelle Deckbelag auf Grundlage GKS Realersatz Quartierplatz GP
C	Quartierspielplatz **	x	x	x		x			x*		x			
C	5 PP PKW/ Abfallentsorgung Neubauten auf Parzelle Quartierspielplatz	x	x	x						(x)	(x)	(x)		definierter Bereich gem. Gestaltungsplan
E	Sanierung Brisgistrasse, Teilgebiet E bis Übergabepunkt (Groberschliessung)									x				Brisgistrasse (ohne PP) wird Ausparzelliert und in Eigentum der Stadt übergeben
E	davon Strassengestaltung (PP etc).	(x)	(x)	(x)					(x)	x	(x)	(x)		
B/C/E	davon Werkleitungen	(x)	(x)	(x)						x			x	Der Tiefbau ist nur für die Abwasserleitung im Strassenperimeter verantwortlich. EW, Fernwärme, Wasser ist Sache der RWB.
E	Sanierung Brisgistrasse ab Übergabepunkt (Feinerschliessung)	x	x	x	x	x	x	x						jede Partei auf/zu eigener Parzelle
E	Erschliessung Werkleitungen bis Übergabepunkt Baurechtnehmer												x	Fernwärme/Wasser/Elektra: RWB Feinerschliessung des Abwassers ist ab der Hauptleitung, Sache der jeweiligen Überbauung.
alle	Werkleitungen ab Übergabepunkt	x	x	x	x	x	x	x					x	
E	Schnittstelle Interessenslinie SBB	(x)	(x)	(x)					x	x				ist zu berücksichtigen
E	Alte Brisgistrasse					(x)				x				EFH 10/12 haben Durchgangsrechte z.Z. keine Sanierung geplant
E	Gebühren / Dienstbarkeiten Strassenparzelle								x					
E	Gebühren / Dienstbarkeiten PP Cluster								x					
E	Gebühren / Dienstbarkeiten 15 PP Punkthäuser Brisgistrasse								x					
E	Erstellung 15 PP Punkthäuser Brisgistrasse (Deckbelag)	(x)	(x)	(x)										
E	Bestehende PP zum Limmatufer				x	x								jede Partei auf eigener Parzelle
E	Allmend, Teilgebiet E **								x	x	x	x		
E	Grünstreifen entlang Brisgistrasse								(x)	x	(x)	(x)		Teil von Allmend. Aufwertung gem. Vorgaben Gestaltungsplan
C	Clusterhöfe **	x	x	x										jede Partei auf eigener Parzelle
C	Freiräume Neubau-Areal **	x	x	x										jede Partei auf eigener Parzelle
A/ B/ D	Freiräume best. Überbauungen (Privat)				x	x	x	x						jede Partei auf eigener Parzelle
alle	Fuss- / Fahrwege **	x	x	x	x	x				x	(x)	(x)		jede Partei auf eigener Parzelle
C	davon neue Verbindungswege innerhalb neuer Baurechtsflächen	x	x	x					(x)		(x)	(x)		Im Innenverhältnis richtet sich die Kostenübernahme durch die einzelnen Bauträger nach Massgabe ihres Gesellschaftsvertrages
E	davon neue Verbindungswege im Allmendbereich	(x)	(x)	(x)					(x)	x	(x)	(x)		Die Fuss- und Fahrwege zu den Clustern, insbesondere zum Cluster 14, sind mit den Bauträgern abzustimmen.

### Disclaimer

\* Beitrag StB an Quartierspielplatz aus städtischem Fond, CHF 10'000.-  
 \*\* Pflegekonzept ist für Baueingabe zu erarbeiten und mit einzugeben  
 x Kostenübernahme  
 (x) Mitspracherecht

**19135 Brisgi Areal Baden**  
**Schnittstellenmatrix zur Kostenteilung und Planungsteilung**

Zürich, 04.03.2024

**Kostenmatrix Erstellung**

	Kurzbeschreibung	Cluster 14	Cluster 16	Cluster 18	Hochhaus Brisgi 20	Brisgi 22/24 (Punkthäuser)	EFH Brisgi 10	EFH Brisgi 12	INFRA/ TIGM	Abt. Tiefbau	Abt. Umwelt	INFRA / WH	RWB	Bemerkungen
	Bauherrschaft	Graphis	WBSB	Logis	STWEG	Logis	Toggweiler	Spaqi/Mire	Stadt Baden				RWB	
Teilbereich	Definition Teilbereich gem. Gestaltungsplan	C	C	C	B	A	D	D	E				-	
B/C	Quartierplatz **	x	x	x		x								Baul. Schnittstellen (UG-Dichtungen und Dämmungen) mit Hochhaus Brisgi abzustimmen
B	davon Teilbereich "Neu" auf Parzelle HH	x	x	x	(x)	x								Kostenteiler ist zu definieren
C	davon Teilbereich "Neu" auf Parzelle WBSB	x	x	x		x								
B	davon Teilbereich bestehender Vorplatz	x	x	x	x	x								Realersatz
B	davon Sanierungsarbeiten (Dämmung/ Dichtung) best. Räume UG				x									Schnittstelle Deckbelag auf Grundlage GKS Realersatz Quartierplatz GP
C	Quartierspielplatz **	x	x	x		x			x*		(x)	(x)		Die Kostenübernahme für die Erstellung dieser Anlagen tragen die Parteien gemäss §16 SNV GP.
C	5 PP PKW/ Abfall Neubauten auf Parzelle Quartierspielplatz	x	x	x						(x)	(x)	(x)		
E	Sanierung Brisgistrasse, Teilgebiet E bis Übergabepunkt (Groberschliessung)									x		(x)		Brisgistrasse (ohne PP) wird Ausparzelliert und in Eigentum der Stadt übergeben
E	davon Strassengestaltung (PP etc).	(x)	(x)	(x)					(x)	x	(x)	(x)		
B/C/E	davon Werkleitungen	(x)	(x)	(x)						x			x	Der Tiefbau ist nur für die Abwasserleitung im Strassenperimeter verantwortlich. EW, Fernwärme, Wasser ist Sache der RWB.
E	Sanierung Brisgistrasse ab Übergabepunkt (Feinerschliessung)	x	x	x	x	x	x	x		x	(x)			jede Partei auf/zu eigener Parzelle
E	Erschliessung Werkleitungen bis Übergabepunkt Baurechtnehmer												x	Fernwärme/Wasser/Elektra: RWB Feinerschliessung des Abwassers ist ab der Hauptleitung, Sache der jeweiligen Überbauung.
alle	Werkleitungen ab Übergabepunkt	x	x	x	x	x	x	x					x	
E	Schnittstelle Interessenslinie SBB	(x)	(x)	(x)					(x)	(x)				ist zu berücksichtigen
E	Alte Brisgistrasse									x				EFH 10/12 haben Durchgangsrechte z.Z. keine Sanierung geplant
E	Gebühren / Dienstbarkeiten Strassenparzelle								x					
E	Gebühren / Dienstbarkeiten PP Cluster								x					
E	Gebühren / Dienstbarkeiten 15 PP Punkthäuser Brisgistrasse													
E	Erstellung PP PKW/Velo/ Abfall Neubauten Brisgistrasse	x	x	x						(x)				Planung / Realisierung wird im Zuge der Sanierung Brisgistrasse erfolgen, Verantwortung Koordination bei TbA
E	Erstellung 15 PP Punkthäuser Brisgistrasse (Deckbelag)	x	x	x						(x)				Planung / Realisierung wird im Zuge der Sanierung Brisgistrasse erfolgen, Verantwortung Koordination bei TbA
E	Bestehende PP zum Limmatufer				x	x								Mögliche Sanierung der PP ist mit Sanierung Brisgistrasse zu Koordinieren
E	Allmend, Teilgebiet E **								x	x	x	x		
E	Grünstreifen entlang Brisgistrasse								(x)	x	(x)	(x)		Teil von Allmend Aufwertung gem. Vorgaben Gestaltungsplan
C	Clusterhöfe **	x	x	x							(x)			jede Partei auf eigener Parzelle
C	Freiräume Neubau-Areal **	x	x	x							(x)			jede Partei auf eigener Parzelle
A/B/D	Freiräume best. Überbauungen (Privat)				x	x	x	x						jede Partei auf eigener Parzelle
alle	Fuss- / Fahrwege **	x	x	x	x	x				x	(x)			jede Partei auf eigener Parzelle
C	davon neue Verbindungswege innerhalb neuer Baurechtsflächen	x	x	x					(x)		(x)	(x)		Im Innenverhältnis richtet sich die Kostenübernahme durch die einzelnen Bauträger nach Massgabe ihres Gesellschaftsvertrages
E	davon neue Verbindungswege im Allmendbereich	(x)	(x)	(x)					(x)	x	(x)	(x)		Die Fuss- und Fahrwege zu den Clustern, insbesondere zum Cluster 14, sind mit den Bauträgern abzustimmen.

**Disclaimer**

\* Beitrag StB an Quartierspielplatzaus städtischem Fond, CHF 10'000.-

\*\* Pflegekonzept ist für Baueingabe zu erarbeiten und mit einzugeben

x Kostenübernahme

(x) Mitspracherecht

19135 Brisgi Areal Baden

Schnittstellenmatrix zur Kostenteilung und Planungsteilung

Zürich, 04.03.2024

Kostenmatrix Unterhalt / Wartung / Pflege

	Kurzbeschreibung	Cluster 14	Cluster 16	Cluster 18	Hochhaus Brisgi 20	Brisgi 22/24 (Punkthäuser)	EFH Brisgi 10	EFH Brisgi 12	INFRA / TIGM	Abt. Tiefbau	Abt. Umwelt	INFRA/ WH	RWB	Bemerkungen
	Bauherrschaft	Graphis	WBSB	Logis	STWEG	Logis	Toggweiler	Spaqi/Mire	Stadt Baden				RWB	
Teilbereich	Definition Teilbereich gem. Gestaltungsplan	C	C	C	B	A	D	D	E				-	
	B/C Quartierplatz Unterhalt + Erneuerung	x	x	x	x **	x								5.4, örV: Der zukünftige betriebliche und bauliche Unterhalt des Quartierplatzes richten sich gemäss § 16 SNV GP.
B	davon Teilbereich "Neu" auf Parzelle HH	x	x	x	(x)	x								Kostenteiler ist zu definieren
C	davon Teilbereich "Neu" auf Parzelle WBSB	x	x	x		x								Kostenteiler ist zu definieren
B	davon Teilbereich bestehender Vorplatz	x	x	x	x	x								Realersatz
B	davon Sanierungsarbeiten (Dämmung/ Dichtung) best. Räume UG				x									
C	Quartierspielplatz Unterhalt + Erneuerung								x		x	x		5.4, örV: - Der zukünftige betriebliche und bauliche Unterhalt des öffentlich zugänglichen Spielplatzes gehen zu Lasten der Stadt. - Die Stadt behält sich bezüglich Auswahl der Spielgeräte, Materialisierung und Umgebungsgestaltung ein Mitspracherecht bei der Erstellung und bei der Ersatzbeschaffung vor.
C	5 PP PKW/ Abfallsorgung Neubauten auf Parzelle Quartierspielplatz	x	x	x										definierter Bereich gem. Gestaltungsplan
E	Sanierung Brisgistrasse, Teilgebiet E bis Übergabepunkt (Groberschliessung)									x				Brisgistrasse (ohne PP) wird Ausparzelliert und in Eigentum der Stadt übergeben
E	davon Strassengestaltung (PP etc).	(x)	(x)	(x)					(x)	x	(x)	(x)		
B/C/E	davon Werkleitungen	(x)	(x)	(x)						x			x	Der Tiefbau ist nur für die Abwasserleitung im Strassenperimeter verantwortlich. EW, Fernwärme, Wasser ist Sache der RWB.
E	Sanierung Brisgistrasse ab Übergabepunkt (Feinerschliessung)	x	x	x	x	x	x	x						jede Partei auf/zu eigener Parzelle
E	Erschliessung Werkleitungen bis Übergabepunkt Baurechtnehmer												x	Fernwärme/Wasser/Elektra: RWB Feinerschliessung des Abwassers ist ab der Hauptleitung, Sache der jeweiligen Überbauung.
alle	Werkleitungen ab Übergabepunkt	x	x	x	x	x	x	x					x	
E	Schnittstelle Interessenslinie SBB	(x)	(x)	(x)					x	x				ist zu berücksichtigen
E	Alte Brisgistrasse					(x)				x				EFH 10/12 haben Durchgangsrechte z.Z. keine Sanierung geplant
E	Unterhalt oberirdische PP	x	x	x	x	x			x					jede Partei für eigene PP Ansprüche für Unterhalt der öffentlichen Parkplätze durch die Stadt Baden fallen mit Aufhebung der öffentlichen Parkplätze (nach der Sanierung Brisgistrasse und mit Realisierung der Cluster 14-18) weg.
C	Unterhalt PP Tiefgarage	x	x	x	x	x								jede Partei für eigene PP
E	Unterhalt Allmend, Teilgebiet E **								x	x	x	x		
E	Grünstreifen entlang Brisgistrasse								x	x	(x)	x		Teil von Allmend. Pflege/ Unterhalt teilen sich SBB und städt. Werkhof
C	Clusterhöfe **	x	x	x										jede Partei auf eigener Parzelle
C	Freiräume Neubau-Areal **	x	x	x										jede Partei auf eigener Parzelle
A/ B/ D	Freiräume best. Überbauungen (Privat)				x	x	x	x						jede Partei auf eigener Parzelle
B	Freiraum Parzelle Hochhaus				x									jede Partei auf eigener Parzelle
A	Freiraum Parzelle Punkthäuser					x								jede Partei auf eigener Parzelle
D	Freiraum Parzelle EFH Brisgi 10/12						x	x						jede Partei auf eigener Parzelle
alle	Fuss- / Fahrwege **	x	x	x	x	x				x	(x)	(x)		jede Partei auf eigener Parzelle
C	davon neue Verbindungswege innerhalb neuer Baurechtsflächen	x	x	x					(x)		(x)	(x)		Im Innenverhältnis richtet sich die Kostenübernahme durch die einzelnen Bauträger nach Massgabe ihres Gesellschaftsvertrages reduziertem Winterdienst
E	davon neue Verbindungswege im Allmendbereich	(x)	(x)	(x)					(x)	x	(x)	x		Die Fuss- und Fahrwege zu den Clustern, insbesondere zum Cluster 14, sind mit den Bauträgern abzustimmen.

Disclaimer

\* betrieblicher und baulicher Unterhalt  
\*\* Unterhalt / Erneuerung ist im ZGB gem. Massgabe der Interessen geregelt  
x Kostenübernahme  
(x) Mitspracherecht