



QUARTIERE DELLE TERME BADEN - AG

COMMITTENTE

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

APPALTATORE GENERALE

HRS Real Estate AG
Siewerdstrasse 8
8050 Zurigo

ARCHITETTI

Mario Botta Architeti
Via Beroldingen 16
6850 Mendrisio

ARCHITETTI

PIANIFICAZIONE GENERALE

bhp Baumanagement AG
Emmenweidstrasse 58a
6020 Emmenbrücke

INGEGNERI CIVILI

AREA ABITATIVA

E CENTRO MEDICO

Schüpbach Ingenieure AG
Bresteneeggstrasse 5
5033 Buchs AG

INGEGNERI CIVILI TERME

wlw Bauingenieure AG
Luegislandstrasse 31
8051 Zurigo

UFFICI TECNICI

INGEGNERI ELETTRICI

AREA ABITATIVA

E CENTRO MEDICO

Consulenza ingegneristica
Scherler AG
5400 Baden

INGEGNERI

ELETTRICI TERME

Thomas Lüem Partner AG
8953 Dietikon

INGEGNERI RCVS

Pliffner AG
8048 Zurigo

GEOLOGI

Dott. Heinrich Jäckli AG
5400 Baden

FISICI EDILI

Kopitsis Bauphysik AG
5610 Wohlen

INGEGNERI DELLE FACCIATE

Atelier P3 AG
8005 Zurigo

PROGETTAZIONE

ANTINCENDIO

Conti Swiss AG
4502 Soletta

ARCHITETTO

PAESAGGISTA

Naef Landschaftsarchitekten GmbH
Stahlrain 6
5200 Brugg

UBICAZIONE DELL' EDIFICIO

Grosse Bäder 1
5400 Baden

Progettazione 2010 - 2018

Esecuzione 2018 - 2021

Prodotto in Svizzera

architectes.ch



CENTRO TERMAL

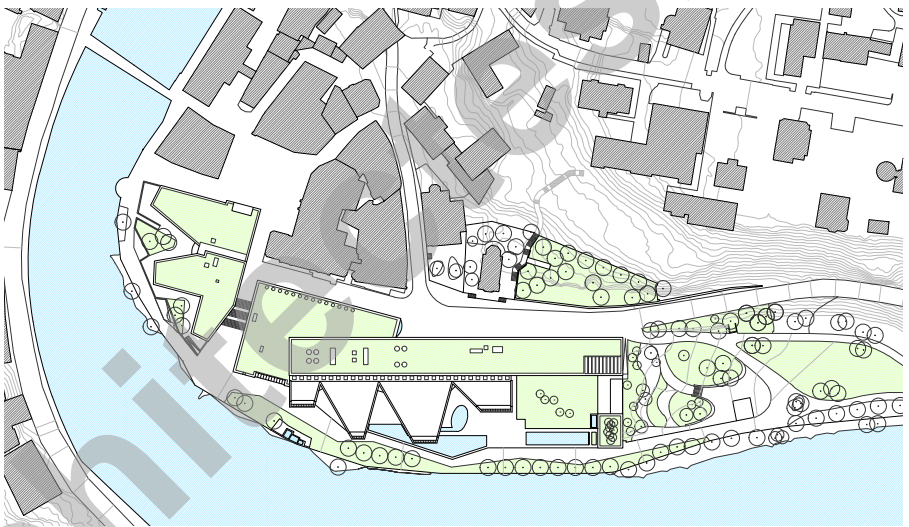
STORIA / POSIZIONE > Il quartiere delle terme, il Bäderquartier, sorge sulla riva destra della Limmat a Baden, circa un chilometro a nord e al di sotto del centro storico. A quest'altezza del fiume si incontra una chiusa che ne modifica il corso imponendo una svolta da nord a ovest. All'interno di questa stretta curva, la Limmatknie, sono presenti 21 sorgenti di acqua termale a forte concentrazione di minerali. Sfruttate già dai Celti, furono trasformate dai Romani in terme e da allora l'area delle sorgenti è un centro per bagni e cure termali. Gli edifici del quartiere, fortemente edificato, sorgono nel fondo della valle e sono stati costruiti in secoli diversi. Sottoterra è custodito un vero e proprio tesoro archeologico.

I nuovi bagni si chiamano Fortyseven, che indica la temperatura dell'acqua delle sorgenti termali. Si estendono da est a ovest, a partire dalla Limmatknie e sostituiscono l'impianto termale realizzato da Otto Glaus nel 1964. Prima ancora lì sorgeva un grand hotel della Belle Epoque. Nella curva del fiume è stato realizzato un edificio con abitazioni e un centro medico, la residenza 47. Questa ristrutturazione del quartiere è stata preceduta da un lungo processo evolutivo avviato nel 2002, quando la città di Baden e il comune di Ennetbaden hanno definito un piano di sviluppo specifico per il quartiere. Sulla base di questo progetto, nel 2008 la città di Baden e Verenahof AG hanno avviato un mandato di studio. Il progetto realizzato da Mario Botta Architeti ha vinto la procedura ed è stato successivamente realizzato. I servizi di HRS prevedevano la funzione di impresa generale con piena garanzia per costi, qualità e tempistiche, ma anche la progettazione degli impianti tecnici dell'edificio.



Entrambi i nuovi edifici sono perfettamente integrati nel quartiere e ne costituiscono il completamento settentrionale. Di fronte a essi corre una passeggiata che si sviluppa lungo l'argine della Limmat. Un parcheggio e una scalinata separano le terme dal centro medico e costituiscono l'elemento di unione tra quest'area di passeggiata e la rete stradale con la fermata dell'autobus di fronte all'ingresso principale, punto che si interfaccia con gli edifici storici. Sulla passeggiata è presente un piccolo bacino a cielo aperto alimentato da acqua termale calda. È aperto al pubblico e di libero accesso.

CONCETTO / ARCHITETTURA > I nuovi bagni termali si trovano all'interno di una struttura concepita come composizione di diversi volumi. Il complesso si apre verso il letto del fiume come una mano. Una costruzione rettilinea e sottile a due piani si estende lungo la Parkstrasse, un blocco più basso costeggia a est il quadrilatero storico del Verenaahof. Davanti a questo «dorso di mano» si aprono quattro volumi trapezoidali di diverse dimensioni che rappresentano le «dita» verso il fiume. Il cubo ortogonale con la sauna sulla Limmat, conclusione a ovest della serie, può essere visto come il «pollice». Gli spazi intermedi che separano questi blocchi sono concepiti come bacini aperti e con zone di ritrovo inverdate, su una terrazza che sovrasta la passeggiata.

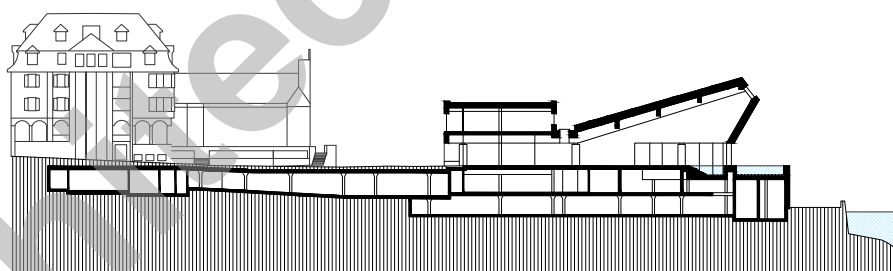


Situazione



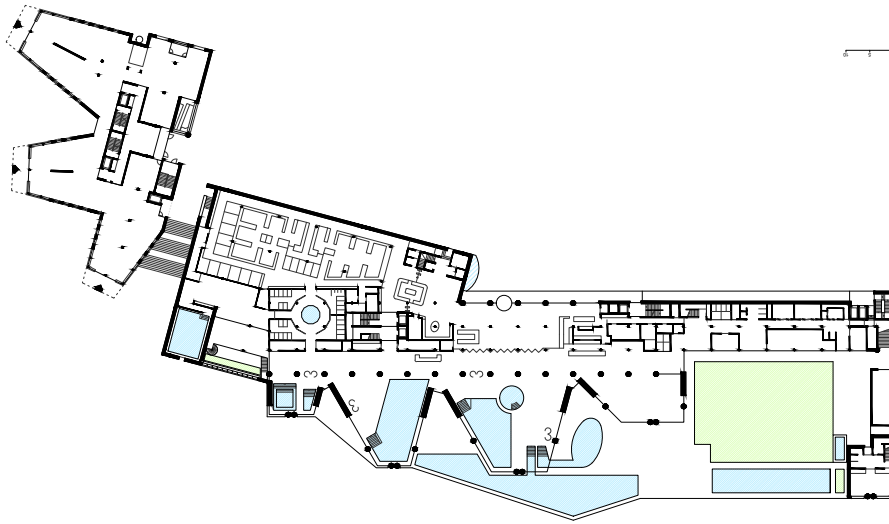
Le terme sono completamente rivestite in gialletto di Verona, materiale lapideo che costituisce la protezione della facciata con ventilazione posteriore. L'edificio rettilineo su due piani sorge sulla strada di accesso e ospita l'atrio con il ristorante e il bar. Da qui gli ospiti delle terme possono accedere alla reception e raggiungere un'ampia area dedicata agli spogliatoi. Il percorso che conduce al bacino termale è un patio con mattoni di vetro, giochi di luce, acqua e suoni che creano l'atmosfera ideale per dimenticare la routine quotidiana. Percorrendolo si raggiunge l'area termale. Dalla piscina si apre un lungo corridoio che conduce alle « dita » successive, con tetti mansardati e lucernai, che accolgono le diverse vasche e le aree esterne che le separano. Gli ospiti hanno sempre la vista aperta sul fiume. I bagni veri e propri sono accostati a varie saune, aree relax e sale destinate a terapie e trattamenti.

L'edificio residenziale e medico comprende cinque piani e con le sue cinque terrazze sporgenti riprende l'idea della mano con le dita aperte. Il piano terra ospita i locali commerciali, gli studi e i locali per i trattamenti che integrano l'offerta di Fortyseven. Anche il piano interrato è stato concepito in modo da essere utilizzato come locale accessibile al pubblico, ad esempio come palestra. I piani superiori sono suddivisi in 38 appartamenti. Il piano seminterrato riprende il rivestimento lapideo in gialletto di Verona delle terme, mentre i piani abitativi presentano una facciata compatta con isolamento termico in fibra minerale.



Sezione



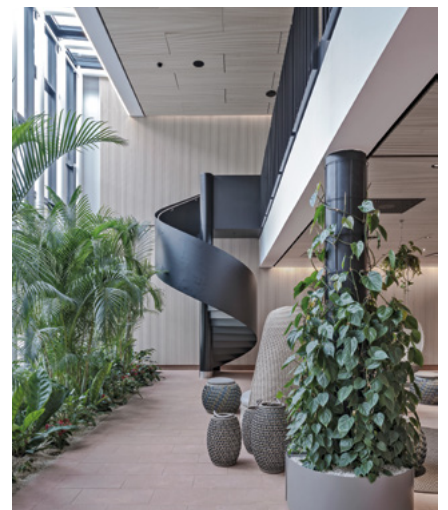


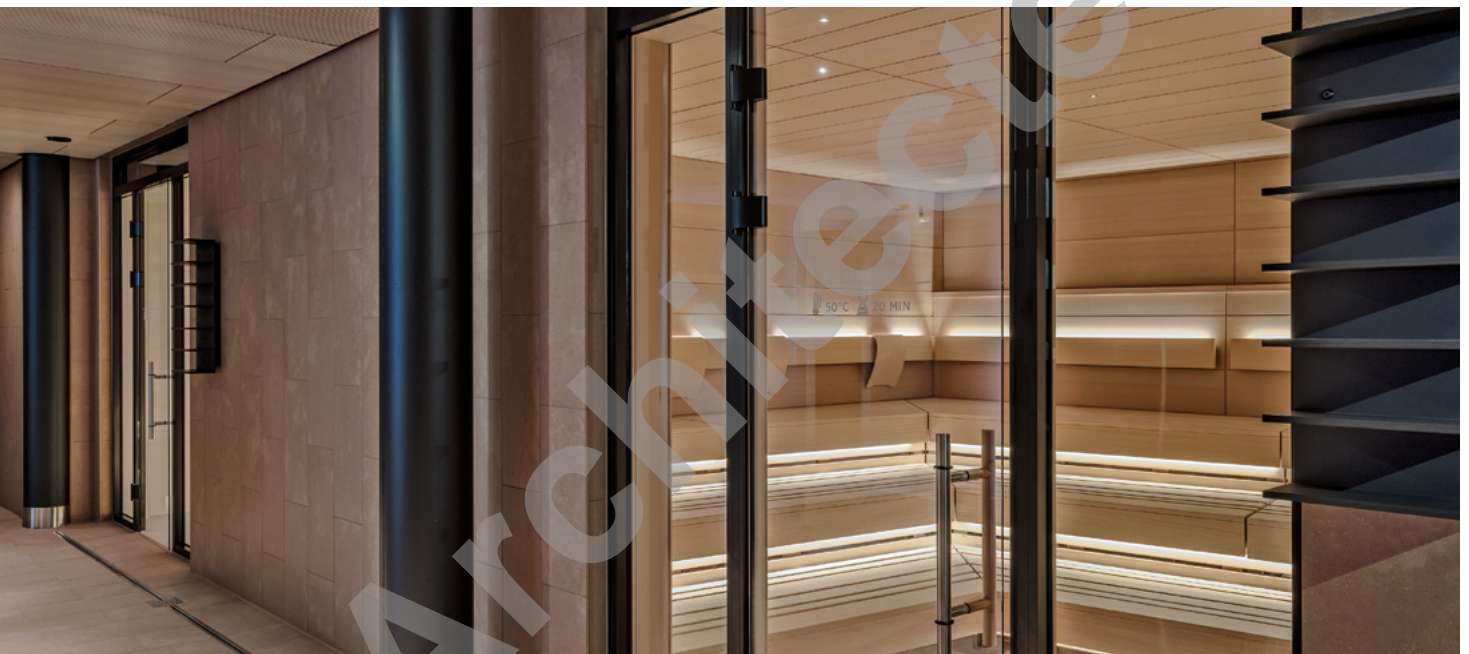
Situazione

EFFICIENZA ENERGETICA/SOSTENIBILITÀ >

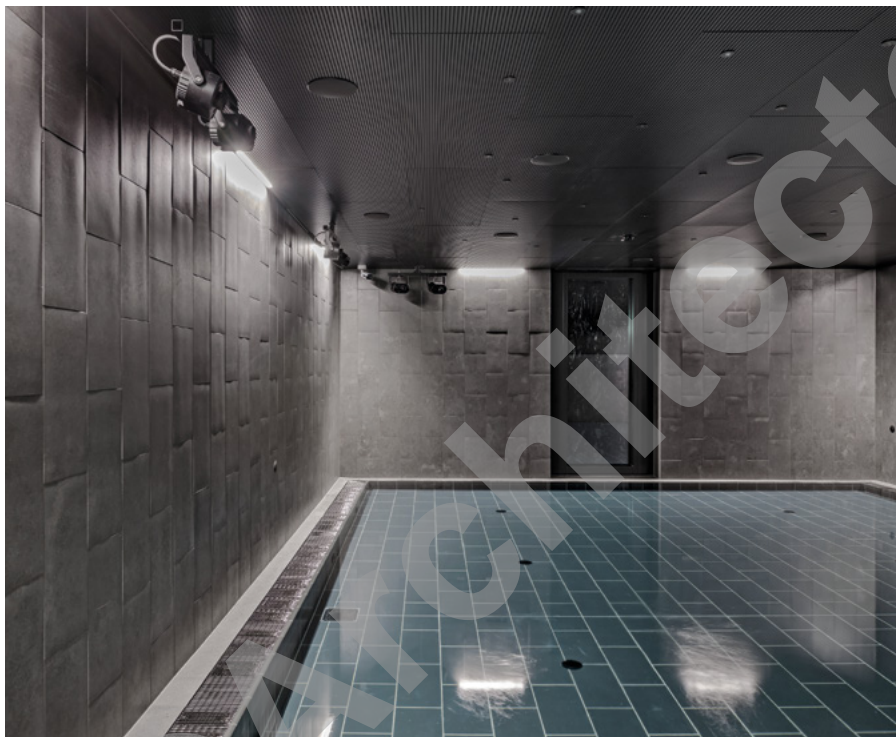
Le terme e l'edificio abitativo e medico utilizzano l'energia prodotta dall'acqua termale che, con i suoi 47 gradi, è troppo calda per le persone. Attraverso un sistema a circuito chiuso, l'impianto di ventilazione delle terme recupera circa l'80% dell'energia contenuta nell'aria in uscita sotto forma di calore, convogliandola alla presa dell'aria esterna. L'acqua di scarico delle piscine e delle docce è raccolta nel serbatoio di un sistema di recupero del calore dall'acqua mediante dei tubi che trattengono il calore prima di portare l'acqua verso gli scarichi. Le terme, l'edificio abitativo e medico e tutti gli impianti tecnici sono stati progettati, realizzati e certificati secondo gli standard Minergie®.







SFIDE > Gli edifici di nuova costruzione sono stati realizzati su un terreno difficile. Nei lavori di smantellamento e nella perforazione per le palificazioni delle fondamenta, è stato necessario accertarsi che i detriti non contaminassero né alterassero in alcun modo le sorgenti termali o le acque sotterranee. Per l'intera durata dei lavori è stato inoltre necessario conservare e proteggere due scavi d'interesse archeologico. Per garantire la logistica di cantiere sono stati eseguiti anche lavori stradali ed è stato realizzato il riempimento di un argine carrabile. Anche le misure contro la pandemia hanno determinato delle difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali, ad esempio i legnami per gli interni e il materiale lapideo per la facciata. Nonostante le sfide affrontate, l'opera è stata consegnata rispettando i tempi previsti.



DATI DI PROGETTO

Costo totale (CHF)	115 Mio.
Superficie del fondo	20 451 m ²

Terme

Volume edificio SIA 416	104 506 m ³
Superficie per piano SIA 416	27 473 m ²
Piani sotterranei (centrale tecnica / garage sotterraneo con 430 posti auto)	2
Piani in superficie (piscina, aree benessere e ristoro, ecc.)	2

Area abitativa e centro medico

Volume edificio SIA 416	30 033 m ³
Superficie per piano SIA 416	8 825 m ²
Piani sotterranei (cantine / locali commerciali)	2
Piani fuori terra (locali commerciali, appartamenti a partire dal 1° piano)	5
Appartamenti da 3,5 locali	32
Appartamenti da 2,5 locali	6



