

Baden, 19. Dezember 2011

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

13/12

Planung Bäderquartier, Bereich Mättelipark - Limmatknie; Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Limmatknie"

Antrag:

1. Von den Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Bereich "Limmatknie", und den Einwendungsentscheiden des Stadtrats sei Kenntnis zu nehmen.
2. Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Bereich "Limmatknie", sei zu beschliessen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Die vorliegenden Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) schaffen gesetzliche Rahmenbedingungen für grosszügige Bauten im nördlichen Teil des Bäderquartiers.
- Der Einwohnerrat hat im April 2008 das Vorgehenskonzept mit der Änderung verschiedener Planungsinstrumente (ERP, BNO, Gestaltungsplan) einstimmig zur Kenntnis genommen und einen entsprechenden Kredit gesprochen. Zielsetzungen und Vorgehen entsprechen weitestgehend den 2008 vom Einwohnerrat gefassten Beschlüssen.
- Die neuen Regelungen sind nicht projektspezifisch, obwohl sie anhand eines konkreten Projekts entwickelt worden sind. Erst mit dem obligatorischen Gestaltungsplan werden präzisere, auf ein bestimmtes Projekt ausgerichtete Anforderungen definiert.
- Die Änderungen im Rahmen der BNO-Teilrevision Bereich "Limmatknie" werden gegenüber der sich auf das ganze Stadtgebiet beziehenden BNO-Revision vorgezogen, sind aber auf diese abgestimmt.

Baden ist.

1 Anlass für die BNO-Teilrevision "Limmatknie"

1.1 Entwicklung Bäderquartier

Nach verschiedenen gescheiterten Planungen im Bäderquartier erarbeiteten die Stadt Baden und die Gemeinde Ennetbaden 1999 gemeinsame Vorstellungen für das gemeindeübergreifende Bäderquartier am Limmatknie. Die Ziele, Rahmenbedingungen und Pläne wurden mit dem 2002 verabschiedeten Entwicklungsrichtplan Bäderquartier Baden/Ennetbaden konkretisiert (siehe auch Ziff. 2.2).

Mit der Sperrung der Schiefen Brücke für den Individualverkehr und der Inbetriebnahme der Umfahrung Ennetbaden wurde das Bäderquartier vom Durchgangsverkehr befreit. Verschiedene anschliessende Planungsprozesse zeigten jedoch, dass das dem Entwicklungsrichtplan 2002 zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht genügend attraktive Möglichkeiten für private Investoren bot. Auch die 2005 eingereichte Sondernutzungsplanung der Verenahof AG für ein neues Thermalbad im Bereich Mättelipark befriedigte nicht.

Der Stadtrat beschloss deshalb im August 2006, die notwendige Planung selber an die Hand zu nehmen. Die vom bekannten Architekturbüro Max Dudler im Auftrag erstellte Machbarkeitsstudie führte zu wesentlichen Erkenntnissen über die städtebauliche Bedeutung des Bereichs nördlich des historischen Kerns des Bäderquartiers und die dort mögliche Dichte. Es zeigte sich, dass grossmassstäbliche Gebäudevolumen sowie eine intensivere Nutzung im Bereich des Limmatknies sinnvoll sein könnten. Mit diesem auch der historischen Überbauungssituation entsprechenden Ansatz könnte die lang ersehnte Aufwertung des Bäderquartiers ausgelöst und auch der veränderten Planungssituation im Gebiet Goldwand in Ennetbaden, wo bereits damals mehrere grosse Bauten entlang der Badstrasse vorgesehen waren, Rechnung getragen werden.

Der Wechsel der Eigentumsverhältnisse an der Verenahof AG (VHAG) Ende 2006 trug zu einer neuen Ausgangslage bei. 2007 trafen sowohl die öffentliche Hand als auch die VHAG verschiedene weitere Abklärungen als Grundlage für einen neuen Planungsprozess. Für diverse Abklärungen zu den allgemeinen Kundenbedürfnissen, dem Standort und dem Marktpotenzial sowie den Konkurrenzangeboten zog die VHAG eine der wenigen auf Bäder spezialisierten Firmen in der Schweiz bei. Die Machbarkeitsabklärung der selber mehrere Bäder betreibenden Firma Kannewischer zeigte, dass das Marktpotenzial sehr gut, der Standort gegenüber anderen Wettbewerbern vorteilhaft und die Reputation der Stadt Baden aufgrund des Thermalwasservorkommens eine wichtige Stütze für die Vermarktung des neuen Bades ist. Ein qualitativ hochwertiges Angebot, das aus balneologischer und gestalterischer Sicht Zeichen setzt, wird dabei als unabdinglich vorausgesetzt. Weitere Untersuchungen bestätigten diese Feststellungen. Aus der Marktanalyse und einer Bestandesanalyse wurde ein Konzept entwickelt, das den Bedürfnissen eines breiten und gesundheitsbewussten Publikums entspricht. Das Angebot reiht sich bezüglich Wasserfläche und weiterer Parameter ins Mittelfeld neuerer Bäder ein (siehe Bädervergleich in den Aktenauflageakten).

Aus Sicht des Stadtrats war damals und ist auch heute noch wichtig, dass das neue Badeangebot öffentlich sowie für eine breite, gesundheitsbewusste Bevölkerung attraktiv ist und die Eintrittspreise vergleichsweise günstig sind. Mit dem neuen Bad sollte auch eine möglichst grosse Besucherzahl ins Bäderquartier geführt werden, da die lang ersehnte Belebung des gesamten Bäderquartiers nur mit einer deutlichen Steigerung der Besucherzahl erreicht werden kann. Selbstverständlich muss das Konzept auch aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht marktfähig und für Investoren sowie Betreiber tragfähig sein, da ein à fonds perdu-Beitrag der öffentlichen Hand nicht in Frage kommt.

Um das Ziel, das Bäderquartier zu beleben und gesamthaft aufzuwerten, erreichen zu können, ergab sich bezüglich der städtischen raumplanerischen Instrumente, dass

- eine Revision des gemeindeübergreifenden Entwicklungsrichtplans Bäderquartier (ERP) aus dem Jahr 2002 aufgrund der Entwicklung auf Ennetbadener Seite wie auch der Planungsabsichten für eine zeitgemässe Badeanlage auf Badener Seite angezeigt war;
- Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für das Bäderquartier aus raumplanerischer Sicht und um eine auch wirtschaftlich realistische bauliche Entwicklung zu ermöglichen, notwendig waren;
- aufgrund der verschiedenen kantonalen und kommunalen Interessen eine Sondernutzungsplanung und als Qualitätssicherungsmassnahme ein Konkurrenzverfahren erforderlich sein würde.

1.2 Vorgehen

Eine Badeanlage mit den zugehörigen Begleitangeboten stellt eine spezielle Nutzung dar, die sich, anders als beispielsweise Wohn- oder Büronutzung, volumetrisch und architektonisch in unterschiedlichster Weise umsetzen lässt. Deshalb war zunächst wichtig, ein Projekt als Grundlage für den notwendigen Gestaltungsplan zu evaluieren. Eine koordinierte Revision der übergeordneten Planungsinstrumente ERP und BNO ist aufgrund der Zusammenhänge und Abhängigkeiten sinnvoll. Der darauf abzustimmende Gestaltungsplan sollte zugunsten eines möglichst effizienten und zielgerichteten Vorgehens zeitgleich erarbeitet werden. Die Hierarchie der raumplanerischen Instrumente, die Verfahrensabläufe sowie die Kompetenzen zur Beschlussfassung und Genehmigung richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung (schematische Darstellung siehe Beilage 3).

Am 1. April 2008 nahm der Einwohnerrat das Vorgehenskonzept der Stadt Baden im Hinblick auf ein neues Thermalbad zur Kenntnis und genehmigte einen Beitrag an die Kosten für ein Studienauftragsverfahren, die Revision des gemeindeübergreifenden Entwicklungsrichtplans Bäderquartier (ERP), die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie eine Sondernutzungsplanung (im folgenden Gestaltungsplan GP). Damit wurde der Grundstein für eine partnerschaftliche Planung von Gemeinden und Privaten gelegt. Die heute sowohl von der Stadt wie auch von der VHAG verfolgten Ziele und die Vorgehensweise entsprechen nach wie vor dem damaligen Konzept.

2 Bereits erfolgte Planungsschritte

2.1 Studienauftragsverfahren Thermalbad und Wohngebäude

Grundlage für das Studienauftragsverfahren waren die verschiedenen Abklärungen der Stadt und das aus der Machbarkeitsstudie Kannewischer von 2007 abgeleitete Raumprogramm. Das Verfahren wurde - nach Genehmigung des Programms durch den Stadtrat - im November 2008 gestartet. Aufgrund der sehr komplexen Rahmenbedingungen und der anspruchsvollen Aufgabenstellung fanden individuelle Zwischenbesprechungen statt. Die Beurteilung der vier termingerecht im April 2009 abgegebenen Projekte zeigte, dass keines die gestellten Anforderungen zufriedenstellend erfüllte. Es bestätigte sich, dass mit dem anvisierten Konzept alle Projekte den vorhandenen Raum stark beanspruchten. Die Auftraggeberinnen Stadt Baden und VHAG beschlossen auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums, drei Projekte weiterbearbeiten zu lassen.

Nach eingehender Diskussion und abschliessender Beurteilung der drei vertieft bearbeiteten Projekte am 31. Juli 2009 empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig, den Beitrag des Architekturbüros Mario Botta weiterzuverfolgen. Dieses Projekt trägt den anspruchsvollen Rahmenbedingungen am besten Rechnung und überzeugt durch das Aufzeigen einer funktionierenden Therme, die sich gut in das bestehende Bäderquartier integriert und entlang der Limmat einen attraktiven Freiraum ermöglicht. Insbesondere die Haltung gegenüber dem Kernbereich des Bäderquartiers war im Vergleich zum ersten Entwurf deutlich verbessert worden.

2.2 Revision Entwicklungsrichtplan 2002

Ein Grossteil der Zielsetzungen im Entwicklungsrichtplan 2002 entspricht den Absichten nach wie vor. In aktualisierter Form bleibt er ein geeignetes Instrument, um die strategischen sowie räumlichen Planungsabsichten und deren gemeindeübergreifende Koordination zu formulieren.

Räumlich konnte der Entwicklungsrichtplan auf die Gemeinde Obersiggenthal ausgeweitet und der Planungssperimeter so mit dem für das Bäderquartier wichtigen Oederlin-Areal ergänzt werden. Auf Badener Seite wurde der Kurpark als Auftakt zum Bäderquartier mit dem nach wie vor gültigen Idealplan aus dem Jahr 2003 in den Richtplan eingebunden.

Die wichtigste planerische Änderung neben der Perimeterausdehnung war die städtebauliche Neukonzeption von zwei Gebieten. In Ennetbaden konnte die ursprünglich vorgesehene kleinteilige Bebauungsstruktur über dem Umfahrungstunnel aus technischen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Die Sondernutzungsplanung Goldwand sieht nun statt dessen eine deutlich grossmassstäbliche Überbauung entlang der Limmat mit einem rückwärtigen, langgezogenen Grüngürtel über dem Tunnel vor.

Die Abklärungen im Hinblick auf eine zeitgemässe Therme im Bereich Mättelipark/Limmatknie zeigten, dass die heutigen Bedürfnisse im Wellnessbereich ein vielfältiges Angebot mit entsprechendem Flächenbedarf verlangen. Das erforderte eine Abkehr von der ursprünglichen Vorstellung eines kleineren, in eine grosszügige Grünanlage eingebetteten Bads. Weiter stellte sich heraus, dass der Merciersteg aus technischen Gründen nicht aufgehoben werden kann, womit auf den in unmittelbarer Nähe vorgesehenen, auch räumlich nicht überzeugenden Promenadensteg verzichtet werden konnte.

Änderungen der Erschliessung waren nicht nötig. Das in Auftrag gegebenen Erschliessungs- und Verkehrskonzept bestätigte, dass die Erschliessung des Bäderquartiers über das vorhandene Erschliessungsnetz sinnvoll und mit wenigen Ausbaumassnahmen (Parkstrasse, Haselstrasse) gewährleistet werden kann. Die Auswirkungen der geplanten Neubauten auf bereits bekannte Schwachstellen (Knoten Hasel-/Parkstrasse) sind zumindest während den belastungsmässig kritischen Zeiten gering. Dieser Knoten wird aufgrund weiterer Einflüsse (Änderung Verkehrsführung Bus) im Kontext des gesamten innenstädtischen Erschliessungssystems zu prüfen sein. Das Parkhaus Mätteli soll noch verstärkt als öffentliche Sammelparkierungsanlage dienen mit dem Ziel, die oberirdischen Parkplätze auf ein Minimum zu beschränken. Der vorgesehene Mättelisteg ermöglicht, das Oederlin-Areal mit einem allfälligen weiteren öffentlich nutzbaren Parkierungsangebot einzubeziehen.

Das gestützt auf den Entwicklungsrichtplan 2002 erarbeitete und im Juni 2007 verabschiedete Konzept "Aufwertung Limmatraum" liegt dem Revisionsentwurf insbesondere hinsichtlich der ökologischen Aufwertungsmassnahmen zugrunde.

Aufbau und Struktur des Entwicklungsrichtplans wurden zur leichteren Lesbarkeit und besseren Fortschrittskontrolle angepasst. Zudem wurden Massnahmenblätter mit den für bestimmte Ziele

notwendigen Massnahmen und verbindlichen Anweisungen für die Behörden und Verwaltungen eingeführt. Diese Massnahmenblätter sollen in der Regel alle zwei Jahre nachgeführt und vom Stadtrat Baden sowie den Gemeinden Ennetbaden und Obersiggenthal erneut beschlossen werden. Insgesamt führt dies zu einer umfassenden Revision mit Erneuerung aller Planungsdokumente.

Das Mitwirkungsverfahren zum Entwurf des revidierten Entwicklungsrichtplans (ERP) fand nach Freigabe durch die Gemeinderäte Ennetbaden und Obersiggenthal und den Stadtrat vom 18. Mai bis 16. Juni 2010 zeitgleich mit dem ersten Mitwirkungsverfahren zur BNO-Teilrevision "Limmatknie" statt. Der Stadtrat Baden und der Gemeinderat Obersiggenthal am 26. April 2011 und der Gemeinderat Ennetbaden am 3. Mai 2011 haben nach Behandlung der Eingaben den revidierten ERP mit kleineren Änderungen beschlossen. Der ERP liegt in gedruckter Form vor. Der bestehende Richtplan wurde mit dem Inkraftsetzen der revidierten Fassung aufgehoben.

3 BNO-Teilrevision "Limmatknie"

3.1 Ziel und Abstimmung mit der allgemeinen Revision der BNO

Ziel der BNO-Teilrevision ist, raumplanerisch bessere, projektneutrale Voraussetzungen für eine neue Badeanlage, die eine wichtige Voraussetzung für eine Wiederbelebung des Bäderquartiers und die im öffentlichen Interesse liegende Nutzung des Thermalwassers ist, zu schaffen.

Als stadträtliches Legislaturziel 2007 bis 2010 wurde eine das gesamte Stadtgebiet umfassende allgemeine Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festgelegt. Von Anfang an war von einer langen Verfahrensdauer auszugehen, weil die Revision sowohl einige grundsätzliche Fragen aufwirft als auch eine Vielzahl von Detailänderungen betrifft. Um die in hohem Mass im öffentlichen Interesse liegende Entwicklung des Bäderquartiers nicht zu verzögern, sollen die notwendigen raumplanerischen Änderungen in diesem Planungsgebiet als BNO-Teilrevision für den Bereich "Limmatknie" zeitlich unabhängig von der allgemeinen Revision "ganzes Stadtgebiet" erfolgen. Die Änderungen im Rahmen dieser Teilrevision sind inhaltlich auf die allgemeine Revision der BNO abgestimmt.

3.2 Umfang und Bedeutung der Dokumente

Die BNO-Teilrevision "Limmatknie" umfasst die folgenden verbindlichen Dokumente:

- Teiländerung "Limmatknie", Bau- und Nutzungsordnung, 15. August 2011
- Teiländerung "Limmatknie", Nutzungsplan, 15. August 2011

Sie beinhalten die konkreten Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung und im Nutzungsplan (auch Zonenplan genannt) und sind Erlassgegenstand.

Die erläuternde Dokumente

- Teiländerung "Limmatknie", Planungsbericht, 15. August 2011
- Teiländerung "Limmatknie", Mitwirkungsbericht, 26. April 2011
- Koordinierter Kapazitätsnachweis Baden Nord/Bäder, 7. Februar 2011
- Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier, 1. April 2011
- Schallschutznachweis nach LSV, 20. April 2011

liefern, ohne Erlassinhalt, vertiefende Informationen zu den Änderungen, zum Verfahrensablauf und der Organisation sowie den am Planungsprozess Beteiligten.

3.3 Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung

Der Stadtrat hat den Entwurf der BNO-Teilrevision "Limmatknie" mit Entscheid vom 10. Mai 2010 für die Auflage zur Mitwirkung der Bevölkerung (18. Mai bis 16. Juni 2010) und die kantonale Vorprüfung freigegeben. Für die Bevölkerung fand am 17. Mai 2010 eine erste Informationsveranstaltung statt.

Die kantonale Behörde forderte im Rahmen der provisorischen kantonalen Vorprüfung u.a. die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht mit Festlegung der wesentlichsten Ziele, einen stärkeren Schutz für verschiedene Gebäude entlang der Bäderstrasse sowie strengere Gestaltungsvorschriften ausserhalb des Kerngebiets Bäder.

Zwecks Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit der Mitwirkungseingaben wurden die Anträge in einem umfassenden Bericht nach Themen zusammengefasst und beantwortet oder kommentiert. Mehrere der 17 Mitwirkungseingaben mit insgesamt 21 Einzelanträgen/-kommentaren betreffen Themen, die erst im Verfahren der allgemeinen Revision der BNO "ganzes Stadtgebiet" behandelt werden können. Die überarbeitete Fassung der BNO-Teilrevision beinhaltet - ausser den vorgenannten Änderungen - keine wesentlichen Änderungen aufgrund weiterer Eingaben.

Am 26. April 2011 erteilte der Stadtrat die Freigabe des überarbeiteten Planungsstands zur definitiven kantonalen Vorprüfung und Beantwortung der Eingaben durch Zustellung des Mitwirkungsberichts.

3.4 Änderungen durch die BNO-Teilrevision "Limmatknie"

Die BNO-Teilrevision "Limmatknie" umfasst beinhaltet folgende Änderungen:

- Einführung einer Gestaltungsplanpflicht im Bereich "Limmatknie" sowie generelle Anforderungen an Neubauten und Freiräume.

Eine Badeanlage mit den zugehörigen Begleitangeboten stellt eine spezielle Nutzung dar. Sie bedingt aufgrund der inneren Nutzungsbeziehungen und –abhängigkeiten, aber auch der innenräumlich erwünschten und speziellen Gestaltungsmöglichkeiten einen grösseren, zusammenhängenden Gebäudekomplex, der sich mit unterschiedlichen städtebaulichen Ansätzen realisieren lässt. Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Max Dudler und alle Studienauftragsergebnisse zeigen, dass es nicht möglich ist, bereits in der BNO für diese spezielle Nutzung projektunabhängig konkrete Gestaltungsvorgaben in Form von Gebäudelängen oder Geschosshöhen festzuschreiben.

Im Bereich "Limmatknie" greifen weiter verschiedene kantonale Vorschriften, die ohne Abweichungen (Gewässerabstand, Waldabstand, Geologie) eine gesamthafte Planung und sinnvolle Neuüberbauung verunmöglichen.

Mit einem Gestaltungsplan kann nach Vorgabe von § 8 Abs. 2 der Bauverordnung (BauV) verschiedentlich von den allgemeinen Nutzungsplänen abgewichen werden, sofern insgesamt ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis resultiert (§ 8 Abs. 3 BauV). Mit dem Gestaltungsplan kann also von Vorschriften der BNO abgewichen werden. Vorausgesetzt wird aber, dass detaillierte Anforderungen an Neubauten, Freiräume und Erschliessung festgelegt werden, um die verschiedenen öffentlichen Interessen zu sichern.

- Umzonung der Parkfläche im Limmatknie von der Parkzone (PA) in die Bäderzone (B).

Die Parkfläche lag seit der Einführung der Zonenplanung in der Bäderzone und wurde erst mit der BNO-Revision 1995 in die Zone PA überführt. Grund war das aufgrund von Überlieferungen und Funden im Zusammenhang mit den Neubauten Thermalbad und Staadhof dort vermutete archäologische Bodenarchiv. Die Parzelle 3189 wurde entsprechend unter kantonalen Schutz gestellt.

Wichtige Grundvoraussetzung für das Studienauftragsverfahren war, die Überbaubarkeit dieser Parzelle zu klären. Die notwendigen Abklärungen konnten in Absprache mit der Kantonsarchäologie 2008 vorgenommen und die Rahmenbedingungen für den Einbezug der Parzelle in den Planungssperimeter festgelegt werden.

Die Grabungen zur Sicherung der archäologischen Interessen konnten im Mai 2009 gestartet werden. Gestützt auf das Ergebnis der Grabungen hat das Departement Bildung, Kultur und Sport mit Beschluss vom 8. Februar 2011 dem Schutzentlassungsgesuch entsprochen.

Mit der Umzonung können die gesetzlichen Rahmenbedingungen zugunsten einer raumplanerisch gesamthaft besseren Überbaumöglichkeit und zweckmässigeren Anordnung der Freiräume verbessert werden.

- Einführung der Zone "BA" für den Bereich Mättelipark, der sich gemäss der rechtskräftigen BNO in der Bäderzone "B, nur Tiefbauten zugelassen" befindet.

Die neue Zonenbestimmung verlangt die oberirdische Nutzung als Park und erlaubt nach wie vor unterirdische Erschliessungs-, Parkierungs-, und Infrastrukturanlagen. Oberirdisch sind weiter der Parknutzung dienende Bauten und Anlagen sowie einzelne Bauteile wie Zugänge, Rampen usw. zulässig, sofern diese die Parkanlage nicht beeinträchtigen. Diese Änderung ist wegen der neuen Begriffsdefinition in der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe notwendig. Mit der Einführung dieses Abs. 2 werden zudem gegenüber der rechtskräftigen BNO Anforderungen an Bauten und Beschränkungen der baulichen Möglichkeiten definiert.

- Umzonung eines Teilbereichs des Ochsen Gartens von der Zone PA in die Zone BA.

Die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage liegt schon heute in diesem Bereich. Die heutige Situation entspricht somit den Zonenbestimmungen für die Zone BA. Die Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle ist in der Überprüfung der Erschliessung des Zentrums des Bäderquartiers bestätigt worden. Das Zentrum kann dadurch vom Autoverkehr weitgehend frei gehalten und ein entsprechender Mehrwert für Fussgänger/innen und Fahrradfahrende erreicht werden.

- Festsetzen der Ziele des Gestaltungsplans.

Mit dem Einführen der Gestaltungsplanpflicht wird die detaillierte Rechtsetzungskompetenz für den bezeichneten Bereich der Exekutive übertragen. Gemäss der Rechtsprechung ist diese Delegation aber nur beschränkt zulässig, weshalb die Legislative die Ziele des Gestaltungsplans definieren muss (Art. 20a BNO). Direkt Betroffenen mit einem schutzwürdigen Interesse stehen Rechtsmittel gegen den Gestaltungsplan zur Verfügung.

Für weitere Erläuterungen wird auf die Unterlagen, insbesondere auf den Planungsbericht Teilrevision "Limmatknie" verwiesen.

3.5 Regionale Abstimmung und abschliessende kantonale Vorprüfung

Kommunale Nutzungsplanungen sind seit dem 1. Januar 2010 regional abzustimmen (§13 Abs. 1 BauG). Die Gemeinden müssen zudem aufzeigen, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG).

Die regionale Abstimmung erfolgte über den Gemeindeverband BadenRegio und wurde am 12. Mai 2011 eingeleitet. BadenRegio begrüsst das Vorhaben und hält mit Schreiben vom 27. Juni 2011 fest, dass die vorliegende Planung die Interessen der Region und deren Entwicklungsabsichten auf verschiedenen Ebenen berücksichtigt.

Mit dem Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier sowie dem koordinierten Kapazitätsnachweis Baden Nord/Bäder wird aufgezeigt, dass die vorhandenen Kapazitäten unter Berücksichtigung mehrerer Verkehrslenkungsmassnahmen die Auswirkungen der laufenden Planungen bewältigen können.

3.6 Mitwirkungen und Einwendungen, Entscheide des Stadtrats

Nach Vorliegen des definitiven Vorprüfungsberichts vom 15. August 2011 fand vom 29. August bis 27. September 2011 die öffentliche Auflage mit Einwendungsmöglichkeit statt. Gleichzeitig wurde aufgrund der Änderungen gegenüber dem Mitwirkungsverfahren eine zweite Mitwirkungsmöglichkeit gewährt. Die Mitwirkung zur Revision der BNO für das ganze Stadtgebiet wurde zeitgleich angesetzt. Die Bevölkerung konnte sich an zwei Veranstaltungen am 27. August und 1. September 2011 über die geplanten Änderungen gesamthaft informieren.

Während der Auflagefrist wurden sieben Mitwirkungseingaben und vier Einwendungen eingereicht. Allen Mitwirkenden wurde ein Gespräch zur mündlichen Erörterung und allfälligen Klärung ihrer Anliegen angeboten. Die Mehrheit machte davon Gebrauch. Zwecks Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit der Anliegen und Antworten wurden die Anträge anlog der ersten Mitwirkung nach Themen in einem Bericht zusammengefasst und beantwortet oder kommentiert. Für Einzelheiten wird auf den zweiten Mitwirkungsbericht vom 2. Dezember 2011 verwiesen.

Über die Einwendungen entscheidet der Stadtrat nach Durchführung einer Einwendungsverhandlung (§ 24 Abs. 2 BauG). Die Eingaben richten sich mehrheitlich gegen verschiedene, im Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier vorgesehene Aspekte der Erschliessung des Bäderquartiers und gegen die Art der Neugestaltung der Parkstrasse. Da diese Einwendungen sich nicht gegen die konkreten und zu beschliessenden Änderungen der BNO richten, können sie nicht im vorliegenden Verfahren behandelt werden. Die Eingaben werden in den gesetzlich dafür vorgegebenen Verfahren behandelt, namentlich im Baubewilligungsverfahren für die Umgestaltung der Parkstrasse Nord, im Mitwirkungsverfahren und im Rahmen der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans "Limmatknie" sowie im Mitwirkungsverfahren zum kommunalen Gesamtplan Verkehr.

Die gegen Inhalte der zu beschliessenden Änderungen der BNO gerichteten Einwendungen konnten besprochen und weitestgehend geklärt werden. An den Verhandlungen wurde allerdings keine der Einwendungen zurückgezogen.

Für weitere Informationen wird auf die Einwendungen und Einwendungsentscheide des Stadtrats verwiesen, die aus Vertraulichkeitsgründen nur in der Aktenaufgabe im für Einwohnerratsmitglieder zugänglichen Extranet zur Verfügung gestellt werden. Der Einwendungsentscheid ist

nicht gesondert anfechtbar, sondern mündet in einen entsprechenden Antrag des Stadtrats an den Einwohnerrat.

3.7 Weiteres Verfahren

Die Revision der Nutzungsplanung wird durch den Einwohnerrat beschlossen. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 58 Abs. 1 des Gemeindegesetzes dem fakultativen Referendum. Ist der Beschluss des Einwohnerrats – allenfalls nach einem Referendumsverfahren - rechtskräftig, kann die Planung mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 26 Abs. 1 BauG). Anfechtungsobjekt ist nicht der Einspracheentscheid des Stadtrats, sondern der Beschluss des Einwohnerrats, falls er den Anliegen der Einsprechenden nicht voll entspricht. Die Revision der Nutzungsplanung wird rechtskräftig, wenn über die Beschwerden entschieden und die Planung von den zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt worden ist.

4 Gestaltungsplan "Limmatknie"

In der Zwischenzeit ist auch der Entwurf des Gestaltungsplans erarbeitet worden. Der Gestaltungsplan konkretisiert die Ziele gemäss § 20a Abs. 2 der revidierten BNO und legt sie grundeigentümergebunden fest.

Der Stadtrat hat den Entwurf des Gestaltungsplans (GP) "Limmatknie" mit Entscheid vom 26. April 2011 für die kantonale Vorprüfung freigegeben. Nach Vorliegen des kantonalen Vorprüfungsberichts vom 20. September 2011 und Bereinigung der Unterlagen wurde mit Entscheid vom 17. Oktober 2011 das Mitwirkungsverfahren eingeleitet. Die Auflage dauerte vom 25. Oktober bis zum 23. November 2011. Die fünf Mitwirkungseingaben werden zurzeit geprüft. Der Gestaltungsplanentwurf soll im März/April 2012 öffentlich aufgelegt werden.

5 Schlussbemerkungen

Die Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung im Rahmen der Teilrevision "Limmatknie" schaffen die raumplanerisch notwendigen Grundvoraussetzungen, damit das Limmatknie mit einer zeitgerechten Badeanlage als Grundlage für eine gesamthafte Wiederbelebung des Bäderquartiers neu überbaut werden kann. Die auf dieser übergeordneten Rechtsebene festgesetzte Gestaltungsplanpflicht sichert die Wahrung der öffentlichen Interessen im Planungsgebiet und ermöglicht eine spezifische Projektplanung, die der speziellen Situation gerecht wird.

Für weitere mit der Wiederbelebung des Bäderquartiers verbundene Vorhaben sowie den damit verbundenen Aufwand und Nutzen (Neugestaltung des öffentlichen Strassenraums und des Kurplatzes, kostenlose Übernahme der neu gestalteten Limmatpromenade und des Ochsen Gartens mit neuer Wegverbindung ins städtische Eigentum, spezifische und übergeordnete Erschliessungsmassnahmen, Neubau Verbindungssteg vom Mättelpark ins Oderlinareal etc.) wird auf die Einwohnerratsvorlage 59/11 "Planung Bäderquartier" verwiesen.

* * * * *

Beilagen:

- Bau- und Nutzungsordnung Teiländerung "Limmatknie", 02.12.2011

- Nutzungsplan Teiländerung "Limmatknie", 02.12.2011
- Schematische Darstellung Raumplanungsinstrumente und Zuständigkeiten

Auflageakten:

- Dossier Teilrevision BNO "Limmatknie"
Kantonaler Vorprüfungsbericht, 15.08. 2011
verbindliche Bestandteile:
 - Bau- und Nutzungsordnung Teiländerung "Limmatknie", 02.12.2011
 - Nutzungsplan Teiländerung "Limmatknie", 02.12.2011
 erläuternde Bestandteile:
 - Planungsbericht Teiländerung "Limmatknie2, 02.12.2011
 - Mitwirkungsbericht Teiländerung "Limmatknie", 26.04.2011
 - 2. Mitwirkungsbericht Teiländerung "Limmatknie", 02.12. 2011
 - Interessenabwägung Bebauung Limmatknie, 18.10.2011
 - Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier, 01.04.2011
 - Koordinierter Kapazitätsnachweis Baden Nord/Bäder, 07.02.2011
 - Schallschutznachweis, 20.04.2011
 - Stellungnahme BadenRegio, 27.06.2011
 - Auszug Entwurf Revision BNO ganzes Stadtgebiet, 13.04.2011
- Entwicklungsrichtplan Bäderquartier 2011
- Studienauftragsprogramm mit Beilage, November 2008
- Jurybericht Studienauftragsverfahren, August 2009
- Machbarkeitsstudie Dudler, 2006
- Businessplan Neubau Thermalbad Baden, 05.05.2006 Verenahof AG
- Machbarkeitsstudie ThermalBaden, 12.12.2007 Kannewischer Management AG
- Vergleich Bäder, 13. Dezember 2011
- Businessplan ThermalBaden, August 2010, Thermalbad Zurzach AG
- Gutachten zum Konzept ThermalBaden, 01.12.2010 Universität Bern
- Einwohnerratsvorlage 30/08 vom 03.03.2008
- Protokoll der Einwohnerratssitzung vom 01.04.2008, Auszug
- Einwohnerratsvorlage 59/11 vom 05.09.2011
- Einwendungen und Einwendungsentscheide des Stadtrats (nur Extranet, für Mitglieder Einwohnerrat, anonymisiert)