

Stadt Baden  
Planung Bäderquartier



Stellungnahme zum Gestaltungsplan «Limmatknie»  
gemäss § 3 Abs. 3 ABauV

Erstellt im Auftrag der Stadt Baden (Planung und Bau)

Verfasser:

Andrea Bassi, dipl. arch.,  
Bassicarella Architectes SA, Genève

Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA  
Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur

Winterthur und Genf  
1. Juli 2011

## Gutachterauftrag

Sofern mit einem Gestaltungsplan von den allgemeinen Nutzungsplänen abgewichen wird, muss der Stadtrat aufzeigen, wie diese Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt damit eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme, welche mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen ist (§ 3 Abs. 3 ABauV).

Der Stadtrat hat mit dieser Stellungnahme die unabhängigen Fachleute Andrea Bassi (Architektur) und Stefan Rotzler (Freiraum) beauftragt. Die Beauftragung erfolgte am 3. Mai 2011 durch Katrin Reimann, Abteilung Planung und Bau der Stadt Baden. Beide Gutachter waren im Studienauftragsverfahren «Planung Bäderquartier Baden» als stimmberechtigte Fachpreisrichter tätig; sie sind deshalb mit der komplexen Ausgangslage und den gestellten Anforderungen bestens vertraut. Die beiden Fachleute geben ihr Urteil unabhängig ab und haben keine eigenen Mandate, die eine Vorbeurteilung oder Befangenheit implizieren würden.

Der "Gestaltungsplan Limmatknie", welcher die Grundlage für den Bau der neuen Therme mit den ergänzenden Nutzungen und Infrastrukturen sowie für ein Gebäude mit gemischter Nutzung (u.a. Wohnen) bildet, wurde am 26. April 2011 durch den Stadtrat für die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans bilden u.a. das "Richtprojekt Bauten" von Mario Botta Architetto und das "Richtprojekt Freiraum" von Naef Landschaftsarchitekten GmbH. All diese und die nachfolgend aufgeführten Unterlagen wurden den beiden Gutachtern zur Verfügung gestellt und durch die Projektleitung der Planung «Bäderquartier Baden» erläutert.

## Verwendete Unterlagen

*Studienauftragsverfahren Planung Bäderquartier (Bericht des Beurteilungsgremiums, Baden, August 2009);*

*Gestaltungsplan „Limmatknie“ (Planungsbericht, Entwurf 26. April 2011);*

*Gestaltungsplan „Limmatknie“ (Sondernutzungsvorschriften, Entwurf 26. April 2011);*

*Richtprojekt Bauten, Mario Botta Architetto, Lugano (4. Mai 2011);*

*Richtprojekt Freiraum, Naef Landschaftsarchitekten GmbH, Brugg (26. April 2011)*

## Ausgangslage

Im November 2008 haben die Stadt Baden und die Verenahof AG gemeinsam ein Studienauftragsverfahren zur Erarbeitung von Bebauungsstudien für eine neue Therme sowie für Wohnungen und öffentlichkeitsbezogene Nutzungen im Limmattknie lanciert. Im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens wurden fünf renommierte Architekturbüros damit beauftragt, für die komplexe und vielschichtige Aufgabe am landschaftlich sensiblen und historisch bedeutenden Ort ihre Vorschläge zu erarbeiten. Drei Büros wurden anschliessend zu einer Überarbeitung ihrer Studien eingeladen; sie haben im Rahmen eines begleiteten, kooperativen Verfahrens ihre Projekte optimiert. Im Beurteilungsgremium hatten neben Vertretern der Grundeigentümerin (Verenahof AG) auch VertreterInnen der Stadt Baden und des Kantons Aargau Einsitz; sie wurden von Fachpersonen aus den relevanten Planungsbereichen unterstützt.

Der Bericht des Beurteilungsgremiums vom August 2009 würdigt alle eingereichten Studien und kommt unter Abwägung aller gestellten Anforderungen an Städtebau, Freiraumgestaltung, Denkmalpflege, Archäologie, Wasserbau, etc. sowie der funktionalen, betrieblichen und ökonomischen Aspekte zur eindeutigen Empfehlung, die Studie von Mario Botta weiter zu verfolgen. Im Bericht des Beurteilungsgremiums sind detaillierte Hinweise für die Weiterbearbeitung aufgeführt. Diese betreffen sowohl städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Aspekte als auch Betrieb, Funktionalität, Erschliessung und Anbindung des komplexen Projekts.

Im Zeitraum bis anfangs Mai 2011 ist das Projekt durch das Büro Mario Botta im Wesentlichen entlang der Spur des Berichts des Beurteilungsgremiums weiterbearbeitet worden. Die Überarbeitung betrifft keine zentralen Punkte; sie stellt vielmehr eine Optimierung in architektonischer, verkehrlicher und freiraumplanerischer Hinsicht dar:

### *Mutationen Therme:*

- Die Parkhausrampe ist zur Verbesserung des Verkehrsflusses verlegt worden;
- die Fingerbauten sind in ihrer Ausrichtung und der Höhenlage angepasst worden;
- die Stützmauer zur Limmatterrasse ist gestalterisch überarbeitet worden;
- auf dem eingeschossigen Sockel der Therme ist ein verglaster, zweigeschossiger Wintergarten eingefügt worden;
- die Aussensauna auf der Seite zum Mättelipark hin ist ergänzt worden;
- ein kleiner Wasserfall bringt das Überschusswasser zurück in die Limmat;
- die archäologischen Fundstellen sowie das Kesselbad sind gemäss den Angaben von Kantonsarchäologie und Denkmalpflege in das Projekt integriert worden;
- Umkleidebereich, Administration und Anlieferungsbereiche wurden umdisponiert.

### *Mutationen Wohnbaute:*

- Volumetrie, Geometrie und Ausrichtung der Baute ist überarbeitet worden;
- die Gesamthöhe ist um ein Geschoss reduziert worden;
- im EG und UG 1 sind öffentliche Nutzungen eingefügt worden;
- die Südfassade zum Kurplatz ist in Bezug auf die umgebenden Gebäude angepasst worden;
- die archäologischen Funde sind integriert worden.

### *Freiraumgestaltung:*

Wie vom Beurteilungsgremium in seinem Schlussbericht gefordert, hat die Bauherrschaft ein Richtprojekt für die Freiraumgestaltung ausarbeiten lassen. Der Auftrag wurde an den erfahrenen, ortsvertrauten Landschaftsarchitekten Felix Naef (Naef Landschaftsarchitekten GmbH, Brugg) erteilt. Das Büro Naef hat ein Richtprojekt erarbeitet, das sinnvollerweise über den Perimeter des Gestaltungsplans hinausreicht und die an den Perimeter angrenzenden Räume mit einbezieht.

Es umfasst insbesondere die Promenade entlang der Limmat, die Strassenraumgestaltung, die Verknüpfung mit dem Mättelisteg, den Parkbereich über der Tiefgarage sowie die Dachflächen der Therme. Ergänzend werden Aussagen zum Kurplatz und zum Ochsen Garten gemacht.

## Beurteilung

Mit der Durchführung des Studienauftrages und den entsprechenden planerischen Vorgaben sind die Anforderungen an die Integration in den übergeordneten Kontext des Flussraumes bereits weitgehend erfüllt worden. Bereits vor und während des Studienauftrags und während der Ausarbeitung der Planungsinstrumente hat eine enge Abstimmung und Koordination mit den massgebenden kantonalen Fachstellen stattgefunden (insbesondere Abteilung Raumentwicklung, Abteilung Verkehr sowie kantonale Denkmalpflege). Ein Vergleich mit der Regelbebauung war und ist aufgrund der Formulierung der Zonenbestimmungen der Bäderzone mit ihren vielen Spezifika nur sehr beschränkt möglich. Gemäss den Angaben im Planungsbericht zum Gestaltungsplan sind Abweichungen bezüglich des Gewässer- und Waldabstandes sowie zur Baumasse vorgesehen.

Aus Sicht der Gutachter führt der Gestaltungsplan mit den darin enthaltenen Abweichungen zu folgenden, wesentlichen Vorteilen:

### *Wiederbelebung des Bäderquartiers:*

Der Neubau der Therme schafft einen essentiellen Beitrag zur Wiederbelebung der alteingesessenen Bäderkultur. Die bestehende Therme ist baufällig und entspricht in mancherlei Hinsicht nicht mehr den zeitgemässen Anforderungen. Ein sehr grosses Potenzial liegt brach und unausgeschöpft da.

Es ist zu erwarten, dass die vorgesehenen Nutzungen einen nicht zu unterschätzenden gastronomischen und ökonomischen Mehrwert und einen neuen Anziehungspunkt für die ganze Region bilden werden. Die zu erwartende Anzahl der neu geschaffenen Arbeitsplätze ist beträchtlich.

Gleichzeitig werden auch massgebliche Investitionen in die Aufwertung der öffentlichen Infrastruktur getätigt.

Es darf unseres Erachtens von einer geglückten Public-Private-Partnership gesprochen werden. Die Synergien und Mehrwerte auf beiden Seiten sind beachtlich.

### *Situierung und Volumetrie der Neubauten:*

Es versteht sich von selbst, dass die Bäder wegen der nicht verrückbaren Lage der Thermalquellen und dem fragilen Austritt des Thermalwassers in höchstem Masse standortgebunden sind. Es ist archäologisch und historisch belegt, dass mindestens seit der Römerzeit immer wieder Bäderbauten an dieser Stelle auf und unmittelbar neben den Quellen standen. Bezüglich Volumetrie sei darauf hingewiesen, dass mit dem 1874 erbauten und bis ca. 1945 betriebenen Grand-Hotel direkt an der Limmat ein Bauvolumen existierte, im Vergleich zu dem sich das neue Thermenprojekt deutlich weniger hoch ausnimmt. Die Konzentration der Baumasse, wie sie im Langbau

des Projekts Botta vorgenommen wird; liegt also durchaus auch auf einer historischen Linie: seine Längsentwicklung entspricht in hohem Masse der Dynamik und dem Fliessen des Landschaftsraums. Mit der Gliederung in verschiedene aufgesetzte Badebereiche mit kleinerer Körnung wird der Massstab des ganzen Komplexes gebrochen und ein harmonischer Bezug zum bestehenden Ensemble von Bäderbauten geschaffen.

Das Wohngebäude, das im Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen ergänzt wird, zeigt eine präzise Setzung. Es liegt an der Nahtstelle zwischen Limmatknie und Kurplatz und vermittelt mit seiner Gebäudekonzeption zwischen diesen unterschiedlichen Teilräumen.

#### *Mehrwerte von öffentlichem Interesse:*

Für die Öffentlichkeit ist wesentlich, dass im Zuge der Realisierung der Therme eine durchgehende Limmatpromenade geschaffen und der Mättelipark aufgewertet wird. Auch entsteht mit der vorgesehenen Umgestaltung des Ochsegartens, der in Zukunft für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden soll, ein weiteres wichtiges Glied in der Raumabfolge vom Kurpark ins Bäderquartier hinunter (mit einem durchgehenden, attraktiven Fussweg).

Durch die Situierung der Sammelparkierungsanlage am Quartiertrand mit neu positionierter Zu- und Wegfahrt wird das Quartier insgesamt verkehrsberuhigt und entlastet.

Nicht zuletzt ist die Tatsache zu beachten, dass die Therme vom weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Mario Botta geplant wird, was zu einem generellen Mehrwert des Ortes und zu einer Stärkung der Identität führen wird.

Im öffentlichen Interesse sind auch die Bäume in der Parkstrasse: Sie sind städtebaulich erwünscht und für die Atmosphäre des Strassenraumes wohltuend. Bei der Artenwahl ist darauf zu achten, dass die knappe Überdeckungshöhe über der Tiefgarage ausreicht, resp. dass die Baumtröge das Niveau des Strassenbelages nicht mehr als Sitzhöhe überragen.

#### *Sorgfältiger Umgang mit denkmalpflegerischen und archäologischen Themen:*

Der Einbezug der massgeblichen kantonalen Fachstellen war in allen Phasen des Projekts sichergestellt und die Abstimmung des Projektes auf die übergeordneten Anforderungen gewährleistet. Die Schutzentlassung des Parkgeländes im Limmatknie durch die kantonale Denkmalpflege und Archäologie ist bereits verfügt worden; eine erneute Teilunterstellung bleibt vorbehalten.

Den denkmalpflegerischen und archäologischen Anforderungen wird ausreichend Rechnung getragen:

- Die Wohnbaute fügt sich gut in das Ensemble am Kurplatz ein;
- die römische Apsis wird an ihrem jetzigen Standort ungeschmälert erhalten und im ersten Untergeschoss in das Wohnhaus integriert;
- das römische Portal wird in die Eingangspartie der neuen Therme eingefügt;
- das Kesselbad wird in das zweite Untergeschoss der Therme integriert.

Bei der Fassadengestaltung der Wohnbaute überlagern sich ein starkes vertikales Moment sowie die horizontale Strukturierung durch die schlitzartige Kontur der Balkonschicht. Die Gutachter sind der Auffassung, dass tendenziell die vertikale, städtebauliche Struktur gestärkt und die liegende Fensterstruktur zurückgenommen werden sollte.

Nachteilig beurteilen die Gutachter auch den nicht besonders attraktiven und nicht hindernisfreien Zugang zur Promenade. Dieser ist im jetzigen Projektstand nur über Treppen oder über den Lift innerhalb der Wohnbauten möglich. Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung sollte dieser Mangel behoben werden.

#### *Ökologische Aufwertung:*

Den in den Sondernutzungsvorschriften geforderten ökologischen Ausgleichsmassnahmen wird durch das vorgelegte Richtprojekt in hohem Masse Rechnung getragen:

- Ersatz- und Neupflanzungen sind standortgerecht und mehrheitlich einheimisch;
- die vorgeschlagenen Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen entsprechen mit den Kiesschüttungen und Bühnen unter Berücksichtigung der Hochwasserschutzaspekte dem geforderten wasserbaulichen Standard und den für diesen Ort hohen gestalterischen Anforderungen;
- mit der Materialisierung der Promenade, z.B. in Saibro, wird eine gleichzeitig stückerfähige wie strapazierfähige und gut zu unterhaltende Lösung vorgeschlagen;
- die Dachflächen der Therme sind mit einem interessanten Moirée von kleinen Feldern belegt. Sie sind artenreich und standortgerecht und versprechen interessante und ausgeprägte Pflanzengesellschaften.

#### *Energetische und mineralische Nutzung des Thermalwassers:*

Heute fliesst das warme Thermalwasser grösstenteils ungenutzt in die Limmat. Mit dem vorliegenden, im Planungsbericht beschriebenen Energiekonzept für die Neubauten wird die Möglichkeit einer sinnvollen Energierückgewinnung zu Heizzwecken aktiv genutzt. In diesem Sinne ist das Projekt in hohem Masse nachhaltig und energetisch sinnvoll.

#### *Unterschreitung des Gewässerabstandes:*

Die Unterschreitung des Gewässerabstandes zur Limmat hin war im Programm des Studienauftrages in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Priorität haben der durchgehende Zugang für die Öffentlichkeit und den Gewässerunterhalt sowie die Hochwassersicherheit des ganzen Komplexes; dies wird gut gewährleistet. Als Mehrwert entsteht (trotz der Unterschreitung des Gewässerabstandes) eine attraktive, durchgehende Limmatpromenade. Gegenüber der heutigen Situation ist sie deutlich breiter und weniger verwinkelt angelegt; sie weist einen starken Natur- und Wasserbezug auf. Gleichzeitig werden die Ufer und die ufernahen Bereiche ökologisch aufgewertet und der Wasserbezug wesentlich gestärkt.

#### *Unterschreitung des Waldabstandes:*

Aus städtebaulichen und verkehrsplanerischen Überlegungen ist die leicht verschobene Einfahrt zur Tiefgarage mit einer verlängerten Rampe (statt der heutigen, engen und zu niedrigen Wendelrampe) ein eindeutiger Mehrwert. Der motorisierte Individualverkehr wird früher von der Parkstrasse weggeleitet. Dadurch werden auch die Fussgängerverbindungen (und -querungen) sicherer.

Die so entstehende „Verkehrsberuhigung“ führt auch zu einer akustischen Beruhigung im ganzen Kurgebiet der Bäderzone (Ruhe ist der grösste Luxus!).

