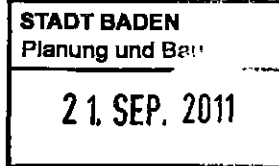


Regional- und Ortsplanung
BVURO.11.62-1



Gemeinde Baden

Gestaltungsplan "Limmatknie"

VORPRÜFUNGSBERICHT

Aarau, 20. September 2011

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan (Situation) "Limmatknie"
- Ergänzungsplan Sohlenprofile
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

1.1.1 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV)
- Richtprojekt "Freiraum"
- Umweltaspekte Luftschadstoff-Emmissionsabschätzung Parkhaus und Lagerung gefährlicher Stoffe
- Projektpläne

1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen

Am Limmatknie befindet sich das historische Bäderquartier beidseits der Limmat. Die Stadt Baden und die Gemeinde Ennetbaden haben 2002 einen Entwicklungsrichtplan "Bäderquartier" erstellt. Darin sind die Ziele und Massnahmen aufgelistet, um das Bäderquartier wieder zu beleben und eine dem Standort und dessen Bedeutung entsprechende Entwicklung sicherzustellen.

Mit der Änderung der Besitzverhältnisse 2006 hat sich die Ausgangslage für das Bäderquartier deutlich geändert. Im November 2008 wurde in einem Konkurrenzverfahren mit fünf Architekturbüros die Planung eines neuen Bads im Gebiet "Mätteli/Limmatknie" vorangetrieben. Ein interdisziplinär zusammengesetztes Beurteilungsgremium hat im Juli 2009 ein Projekt ausgewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die für die Umsetzung des Projekts notwendige Teiländerung der Zonenplanung wurde bereits abschliessend vorgeprüft.

Mit der vorliegenden Gestaltungsplanung sollen die vielfältigen Sachthemen dieses komplexen Projekts aufeinander abgestimmt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projekts sichergestellt werden. Die im Planungsbericht formulierten Zielsetzungen für den Gestaltungsplan "Limmatknie" sind sachgerecht und unterstützen auch die übergeordneten Zielsetzungen für das Bäderquartier.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Gemeinde vom 28. April 2011 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 BauG). Im Verlauf dieses Verfahrens konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro beraten und geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht der kantonalen Verwaltung umfasst eine koordinierte Beurteilung der am 6. September 2011 abgegebenen Unterlagen auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 Baugesetz (BauG). Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren

2.1 Grundlagen

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Verfahren (Mitwirkung)

Die Gemeinde hat gemäss § 3 BauG noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Jedermann kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zweckmässigerweise zur Information, Erläuterung und Begründung der Entscheidung in einem Bericht zusammenzufassen (Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG], Art. 47 RPV, § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

3. Beurteilung der Planungsergebnisse

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschließung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Die Abweichungen und das erreichte bessere Ergebnis sind in einer qualifizierten Stellungnahme zu erläutern. Diese ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen (§ 8 Abs. 3 Bauverordnung, BauV). Die Stellungnahme liegt vor.

3.1 Allgemeines

Die Revitalisierung des Bäderquartiers ist von übergeordnetem Interesse, ebenso die Erstellung einer zeitgemässen Therme mit (über-) regionaler Ausstrahlung. Der Umgang mit der exponierte Lage am Limmatknie, die Abstimmung mit den weiteren übergeordneten Themen wie etwa mit dem historischen Erbe der Bäder (Archäologie, Denkmalschutz), die gestalterische und ökologische Aufwertung des Limmatbereichs sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind in diesem Planungsverfahren vorzunehmen.

Der Gestaltungsplan umfasst das gesamte Areal des Limmatknies inklusive Mättelipark, regelt die Rahmenbedingungen für das zukünftige Bauprojekt, enthält die verschiedenen Baufelder für die Hoch- und Tiefbauten und bestimmt die maximalen Gebäudehöhen. Ebenso sind die wichtigsten Vorgaben für die Freiflächen (Gartenbereich, Mättelipark, Wege und Plätze, Limmatuferbereich) festgelegt. Der Gestaltungsplan setzt sich differenziert mit der Abstimmung Siedlung und Verkehr auseinander und enthält verschiedene Vorschriften zur Sicherstellung eines sachgerechten Umgangs mit dem induzierten Verkehr (Bereiche öffentlicher Verkehr [öV], Langsamverkehr, Mobilitätsmanagement usw.).

Der Gestaltungsplan, die darin festgelegten Rahmenbedingungen und die qualitativen Anforderungen sind fachlich überzeugend und erfüllen die Anforderungen von § 21 BauG.

3.2 Überbauung, Ortsbild

Das bestehende Quartier hat eine stadtähnliche Raumdisposition und besitzt grosse räumliche Qualitäten. Auf der Badener Seite basieren diese auf den dichten und verschachtelt angeordneten Bauvolumen und auf der Ennetbadener Seite auf den Bauten in traufständiger Reihung entlang der Limmat. So besteht eine volumetrische Spannung dieser beiden Gebiete über den Flusslauf hin.

Relativ locker angeordnete Bauten bilden den südseitigen Auftakt zum Bäderquartier entlang der abfallenden Bäderstrasse. Die allmähliche Verdichtung findet beim gut gefassten Platz-

raum des Kurplatzes ihren Höhepunkt. Vorwiegend klassizistische beziehungsweise historische Bauformen prägen die mächtigen Bauvolumen der Badehotels.

In der Nachbarschaft des "Römerbads" prägte bis vor einigen Jahrzehnten das imposante Grand-Hotel den Flussraum. Bis in die Mitte des letzten Jahrhunderts (Abbruch des Grand-Hotels) war dieser Raum in unterschiedlicher Weise überbaut (vgl. Entwicklungsrichtplan [ERP] 2011, S. 16). Das Römerbad war Teil des Komplexes, welcher flussaufwärts über den Staadhof hinaus bis zum Kurplatz den Raum des Limmatknies als geschlossener Baubereich auffüllte. Anschliessend an das Römerbad schliesst heute der Freiraum des Mätteliparks an. Der Freiraum des Mätteliparks und der durchgehende, allerdings streckenweise unattraktive Fussweg entlang der Limmat bilden eine vergleichsweise neue Situation.

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Bäderquartier ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Gestaltungsplan berührt nach ISOS zusammenfassend folgende Teilbereiche:

- *Gebiet "3 Grosse Bäder, Blütezeit und Ausbauphase im 19. Jahrhundert"*, mit Erhaltungsziel "Erhalten der Struktur" und "Erhalten wesentlicher Einzelelemente".
- *Baugruppe "3.1 Kernbereich Grosse Bäder"*, mit Erhaltungsziel "Erhalten der Substanz", und "beseitigen störender Eingriffe".
- *Umgebungs-Richtung "XVIII Unverbautes Flussufer im Anschluss an Bäderquartier"*, für das Ortsbild besonders bedeutend und unerlässlicher Teil der Umgebung.
- *Einzelelement "3.0.14 Römerbad 18./19. Jahrhundert"*, Bedeutung für das Ortsbild als besonders hoch eingestuft.

Die Umsetzung des ISOS erfolgt kantonal (Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG) und in den kommunalen Planungen; es ist eine Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplanbeschlüsse Kapitel S 3.2; § 40 BauG).

Im Zonenplan ist das Gebiet der "*Bäderzone B*" und der "*Bäderzone Ba*" zugeordnet (§§ 20 und 20a der BNO). Diese dient der Erhaltung und Förderung des Bäderorts, der "Bereich Limmatknie" (§ 20a BNO) der zeitgerechten Bädernutzung und Weiterentwicklung mit Neu- und Ersatzbauten.

Die maximal zulässige Ausdehnung der Bauten wird durch die Baufelder sowie die in den Plänen angegebenen maximalen Höhenkoten und Sohlenprofile definiert. Innerhalb der Baufelder sind die maximal möglichen Bruttogeschossflächen in § 9 SNV festgelegt.

Beurteilung

Angesichts des national bedeutenden Ortsbilds kommt der Interessenabwägung auf Stufe Gestaltungsplan eine grosse Bedeutung zu, dies entsprechend den kantonalen Vorgaben (Richtplan S 3.2, § 40 BauG) und der BNO (§§ 20 und 20a).

Die Stadt hat sich im Planungsbericht (Kapitel 5, Seiten 47 ff.) sowie gestützt auf die fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 der Bauverordnung (BauV) detailliert mit den Anforderungen an eine zeitgerechte Therme, den Rahmenbedingungen sowie den Erhaltungszielen des ISOS auseinandergesetzt und eine kritische Würdigung sowie eine detaillierte Interessenabwägung vorgenommen. Diese Entscheidungsgrundlagen sind nachvollziehbar.

Die seitens Stadt in Auftrag gegebene Stellungnahme Bassi/Rotzler kommt zum Schluss, dass "der Gestaltungsplan mit den darin enthaltenen Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt". Der Planungsbericht nimmt diese Beurteilung auf und nimmt richtigerweise Bezug auf die umfangreichen qualifizierten Vorarbeiten (ERP, Studienauftrag, Ergebnisse des Beurteilungsgremiums usw.).

Bezüglich der Qualität der Bauten (Typologie und Gestaltung) ist das Richtprojekt massgebend (§ 3 SNV). Abweichungen sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird. Dieser Nachweis ist nach § 3 Abs. 2 SNV durch ein unabhängiges Gutachten oder durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnung zu erbringen. Dies ist sachgerecht und sichert eine hohe Qualität.

Im Ergebnis ermöglicht der Gestaltungsplan ein Bauvorhaben, welches das national bedeutende Ortsbild des Bäderquartiers zwischen Kurplatz und Mättelipark verändert. Er stützt sich auf vorausgegangene, qualifizierte Planungsarbeiten und stellt hohe Qualitätsansprüche an das Bauvorhaben. Gleichzeitig besteht ein grosses Interesse, mit Neuinvestitionen das Bäderquartier aufzuwerten und den kontinuierlichen Rückgang der Kurgäste und den zunehmenden Verfall der wertvollen Altbausubstanz aufzuhalten. Der geplante Baukörper des Bades bildet in seiner Grösse und Gliederung ein neues, gezielt gewähltes Strukturelement im Bäderquartier. Eine grosszügige Baudimensionierung war indessen bereits früher gängig, was zum Beispiel das frühere Grand-Hotel an der Limmat zeigte. Zahlreiche Einzelelemente innerhalb des Perimeters werden aufgewertet (zum Beispiel Kurplatz, Anbindung Uferpromenade; vgl. Stellungnahme Bassi/Rotzler). Gleichzeitig werden in der Nachbarschaft mehrere historische Bauten in ihrem bisherigen Erscheinungsbild erhalten und zwecks Neunutzung und Wiederbelebung renoviert. Das entstehende Zusammenspiel zwischen der Erhaltung des historischen Ortsbilds und dem Neubau des Bades in einer zeitgemässen Architektur ist aus Sicht der kantonalen Raumplanung geeignet, um die seit Jahrzehnten dringende und standortgemässe Erneuerung und Wiederbelebung des Bäderquartiers zu realisieren. Der Entscheid für die vorliegende städtebauliche Konzeption liegt in der Zuständigkeit und im Ermessen der Gemeinde und wird mitgetragen.

3.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich zwei kantonale Denkmalschutzobjekte, die römische Apsis im Hotel "Staadhof" (BAD045) und das Portal des sogenannten Römerbads (BAD053). Die denkmalgeschützten Objekte sind im Gestaltungsplan zur Information aufgeführt. § 11 SNV bezüglich Denkmalschutzobjekte ist vorbildlich formuliert.

Kommunale Schutzobjekte sind keine betroffen, da die Stadt entsprechend ihrem Ermessen auf den Schutz des erhaltenswerten Thermalschwimmbads an der Parkgasse 33 (baugeschichtliches Gutachten von Claudio Affolter, 1997) und des Römerbads mit dem denkmalgeschützten Portal an der Parkgasse 31 (Einzelobjekt; Erhaltungsziel A gemäss ISOS) verzichtet.

Die rein denkmalpflegerisch nachteilige Verkleinerung des Gartenbereichs G um ca. 3,50 m Breite ist unter Abwägung der berührten Interessen vertretbar.

3.4 Erschliessung (Abstimmung Siedlung und Verkehr)

Als Grundlage zur Beurteilung der Verkehrsauswirkungen und zur Prüfung der Anforderung "Abstimmung Siedlung und Verkehr" wurden ein Erschliessungs- und Verkehrskonzept "Römer- und Bäderquartier" sowie der "Koordinierte Kapazitätsnachweis Baden Nord/Bäder" erstellt. Die im Kapazitätsnachweis für das Bäderquartier eingesetzten Verkehrsannahmen definieren die zulässige obere Limite der Verkehrserzeugung.

Das grundsätzliche Erschliessungskonzept wurde bereits im Rahmen der Teiländerung der Bäderzone (allgemeine Nutzungsplanung) beurteilt. Vorliegend sind die spezifisch im Gestaltungsplanverfahren vorgesehenen Massnahmen zu prüfen.

Nach § 13 Abs. 1 SNV gilt im Grundsatz, dass die Mobilitätsbedürfnisse der Kunden, Besucher, Bewohner und Angestellten im Perimeter auf umweltverträgliche Weise befriedigt werden sollen. Die oben zitierten Grundlagen enthalten die wichtigsten Massnahmen, wie dies konkret umgesetzt werden soll. Diese entsprechen den aus fachlicher Sicht den kantonalen Anforderungen und werden koordiniert mit dem Projektfortschritt umzusetzen sein.

Die im Kapitel C (§§ 13–21 SNV) enthaltenen Vorschriften enthalten alle wesentlichen Vorgaben zur Sicherstellung der angestrebten Zielsetzung und zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr und sind stufengerecht.

- Gemäss § 17 Abs. 3 SNV sind die Parkstrasse bis zum Zeitpunkt der Eröffnung der Therme als Tempo 30-Zone zu signalisieren und der im Gestaltungsplan festgelegte Bereich vor der Therme als Begegnungszone auszugestalten. Die entstehende Mischverkehrsfläche vor dem Eingang zur Therme dient unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern (Fussgänger, wartende Busgäste, Fahrräder und Bus), womit die genannte Massnahme das Konfliktpotential deutlich mindert. Die Einführung der Tempo 30-Zone ausserhalb des Planperimeters ist Gegenstand nachfolgender, separater Verfahren der Gemeinde.
- Die in § 20 Abs. 3 BNO geforderte Parkplatzbewirtschaftung und das verlangte Mobilitätsmanagement sind in § 13 SNV sachgerecht aufgenommen. Mit Abs. 4 wird sichergestellt, dass der Stadtrat die Wirksamkeit der getroffenen Massnahmen im Rahmen eines grossräumigen Monitorings überprüfen und bei Bedarf weitergehende Massnahmen in Absprache mit den Eigentümern festlegen und deren Umsetzung verfügen kann. Dies ist Gegenstand der nachfolgenden Verfahren.
- Im Erschliessungs- und Verkehrskonzept "Bäder- und Römerquartier" integriert ist die Herleitung der in § 18 Abs. 2 SNV zugestandenen 450 Parkfelder. Aufgrund der Verkehrssituation im Einflussbereich des Bäderquartiers ist die vorgesehene Reduktion des Parkfelderangebots über § 56 BauG hinaus sachgerecht und eine wichtige Massnahmen zur besseren Abstimmung Siedlung und Verkehr.
- Zur Verbesserung der Lärmsituation muss gestützt auf § 18 Abs. 6 SNV die Tiefgarageneinfahrt schallabsorbierend ausgestaltet werden.

3.5 Hochwasserschutz

Der Planungsbericht behandelt ausführlich den Hochwasserschutz. Der Gestaltungsplan beziehungsweise das Richtprojekt sehen im Abschnitt Limmatknie bis Mättelipark linksufrig eine Umgestaltung und Aufwertung des Limmatufers vor. Diese Aufwertung beinhaltet auch Vorschüttungen im Uferbereich. In den Sondernutzungsvorschriften (§ 24 SNV) wird vorgeschrieben, dass in den von Hochwasser (HQ100) gefährdeten Bereichen Bauten derart auszugestalten sind, dass übertretendes Hochwasser nicht die Gebäude überfluten. Gefährdete Wegabschnitte sind rechtzeitig abzusperrern. Details richten sich nach einem Notkonzept, dass von der Behörde spätestens bis zur Inbetriebnahme der Therme zu beschliessen ist.

Die Darstellung der Hochwassersituation im Planungsbericht und der Nachweis der Hochwassersicherheit im Gestaltungsplan sind sachgerecht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die technischen Details abschliessend zu klären; so wäre zum Beispiel eine Flutung der geplanten Tiefgarage mit 450 Parkplätzen mit einem grossen Schadenpotenzial verbunden. Insbesondere sei hier auf den Lüftungsschacht der Tiefgarage hingewiesen.

Die im Kurzbericht "Richtprojekt Limmat Uferaufwertung – Auswirkungen auf den Hochwasserspiegel" der Flussbau AG (Zürich, 20. Januar 2011) aufgezeigten Wasserspiegellagen sind in der Planung berücksichtigt.

3.6 Gewässerabstand

Das derzeitige Erscheinungsbild des Uferbereichs ist unbefriedigend und der Wanderwegabschnitt weist, gemessen an seiner einmaligen Lage, eine ungenügende Qualität auf.

Der Gewässerabstand für Bauten und Anlagen ist in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes geregelt. Die Breite des Gewässerraums kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Art. 41b Abs. 3 GschV).

Die Baufelder im Gestaltungsplan weisen zum Teil einen Gewässerabstand von lediglich 5 m auf. Dafür wird zwischen den Baufeldern und der Limmat eine Flanier- und Begegnungszone geschaffen (siehe auch § 15 SNV).

Die grosszügige Flanier- und Begegnungszone ist öffentlich zugänglich. Sie befindet sich auf einer Terrasse über dem Flussraum in einem urbanen Raum. Entlang der Ufermauer besteht landseitig ein grosskalibriger Abwasserkanal, der nicht verlegt werden kann. Diese Zäsur verunmöglicht den Aufbau einer natürlichen Flussböschung. Die Baufelder und die Flanier- und Begegnungszone ermöglichen eine wesentliche Verbesserung des heutigen Zustands.

Gesamthaft sind aus fachlicher Sicht sowie unter Abwägung der berührten Interessen die Voraussetzungen gegeben, den gegenüber den Normvorgaben der Gewässerschutzverordnung reduzierten Gewässerabstand wie vorgesehen situationsbezogen festzusetzen; die gesetzlichen Anforderungen werden erfüllt.

Die im "Richtplan Freiraum" aufgezeigte Aufwertung des Flussraums liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Sie wird im Rahmen eines separaten Projekts realisiert.

3.7 Waldabstand

Gemäss Gestaltungsplanentwurf liegen zwei Baufelder im Unterabstand zum Wald. Das Baufeld 1 für das unterirdische Parkhaus weist einen Waldabstand von ca. 6 m auf. Hier liegt zwischen Wald und Baufeld 1 eine öffentliche Strassenparzelle. Dies ist problemlos.

Das Baufeld 2 für die Erschliessung folgt auf einer Strecke von ca. 7 m direkt der rechtskräftigen Waldgrenze. Gemäss Detailplänen soll hier eine Zufahrt zum Parkhaus realisiert werden. Die vom Wald wegführende Garagenzufahrt beeinträchtigt die Walderhaltung nicht; die Waldbewirtschaftung wird auch kaum erschwert. Unter der Auflage, dass die rechtskräftige Waldgrenze beziehungsweise die Bestockung nicht durch bauliche Massnahmen verletzt wird, können wir der Planung zustimmen.

3.8 Freiraum/Ökologischer Ausgleich

Für den Umgang mit dem Freiraum wurde ein "Richtplan Freiraum" erstellt. Der Richtplan ist gemäss § 3 SNV für die Anlagen und Freiräume massgebend. Er dient als Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche. Abweichungen vom Richtplan sind nur zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird. Paragraph 15 SNV enthält im Weiteren konkrete und sachgerechte Vorgaben bezüglich der Plätze und Wege.

Der Mättelipark als wichtiger innerörtlicher Freiraum wird durch den Thermebau in seiner Grösse und Funktion beschränkt. Andererseits ist das Freiraumkonzept überzeugend und führt zu einer deutlichen Aufwertung des Gebiets.

Mit § 22 SNV werden die ökologischen Massnahmen im Detail festgelegt. Im Planungsbericht werden im Kapitel 3.3.3 ausführlich der Natur- und Landschaftsschutz (Schutz und Er-

satz von biologischen Massnahmen) und der ökologische Ausgleich erläutert. Diese zeigen auf, dass die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Ökologie umfassend beurteilt wurden. Die Ausführungen sind nachvollziehbar und die im Gestaltungsplan festgelegten Massnahmen sachgerecht.

3.9 Schutz der Quellen, des Thermalwassers

Der Schutz der Thermalquellen ist mit dem "Dekret über die Sicherung der öffentlichen Heilquellen und das Graben nach solchen in Baden und Ennetbaden" vom 12. Januar 1869 sichergestellt. In § 26 SNV sind zudem die Nutzung und der quantitative und qualitative Schutz des Thermalwassers geregelt. Als weiterer verbindlicher Plan gilt der Ergänzungsplan "Sohlenprofile" (vgl. auch § 2 Abs. 1 SNV). Die Massnahmen sind sachgerecht.

3.10 Kantonsarchäologie

Das Gestaltungsplan-Areal "Limmatknie" erfasst einen wichtigen Teil der archäologischen Fundstelle "Aquaе Helveticae", von der hier die römischen Bäder-Anlagen direkt betroffen und wohl endgültig zerstört werden. Aus archäologischen Gründen wurde dieses Parkareal unter Denkmalschutz gestellt, inzwischen auf Antrag der Stadt Baden wieder daraus entlassen. Es ist davon auszugehen, dass jeder Bodeneingriff sowie auch Rückbau und substanzielle Veränderungen bestehender Bauten archäologische Hinterlassenschaften gefährden, soweit diese in den bereits erfolgten, umfangreichen Untersuchungen noch nicht erfasst worden sind.

Gemäss § 38 Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 sind archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung des zuständigen Departements weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Vor unumgänglichen Zerstörungen (zum Beispiel durch Bauvorhaben) muss gegebenenfalls die betroffene Stelle ersatzweise zumindest archäologisch untersucht und dokumentiert werden. Aus diesem Grund wurden bereits umfangreiche Untersuchungen eingeleitet und durchgeführt.

Die Interessen der Kantonsarchäologie sind im Detail mit der Stadt abgesprochen. Weitergehende Massnahmen im Rahmen des Gestaltungsplans sind nicht notwendig.

3.11 Regionale Abstimmung

Baden Regio hat im Sinne von § 11 und § 13 BauG aus regionaler Sicht Stellung genommen. Baden Regio begrüsst die Aufwertung des Bäderquartiers und nimmt zusammenfassend zu den einzelnen Sachthemen wie folgt Stellung:

3.11.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der geplante Thermenneubau hat hinsichtlich Verkehr regionale Auswirkungen. Die Abstimmung des Verkehrs mit der Siedlungsentwicklung ist daher von grundlegender Bedeutung. Mit dem erarbeiteten Erschliessungs- und Verkehrskonzept "Römer- und Bäderquartier" und dem koordinierten Kapazitätsnachweis "Baden Nord/Bäder" wurde diese Abstimmung ausreichend aufgezeigt. Die Stadt Baden erarbeitet zurzeit einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Die Ergebnisse des hier erarbeiteten Erschliessungs- und Verkehrskonzepts sollen mitunter Grundlage dafür sein, was von Baden Regio begrüsst wird.

Mit dem Neubau des Thermalbads wird eine Verdreifachung der Besucherzahlen erwartet. Für den Verkehr wird gemäss Bericht an Spitzentagen mit einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Insbesondere der dem Konzept zugrunde gelegte Ansatz der angebotsorientierten Verkehrsplanung wird vor dem Hintergrund der erwarteten Verkehrszunahme von der Region sehr begrüsst.

Gemäss Erschliessungs- und Verkehrskonzept soll der öV auf den Viertelstundentakt ins Bäderquartier (Verdoppelung gegenüber heute) ausgebaut werden. Dieser Ausbau des Busangebots wird von der Region sehr begrüsst. Um die Anzahl der Parkplätze im Bereich Motorisierter Individualverkehr (MIV) so gering wie möglich zu halten, werden Mehrfachnutzungen im Bereich der Parkierung gefördert. Dies entspricht dem regionalen Parkraumkonzept und wird von der Region unterstützt.

3.11.2 Aufwertung des Bäderquartiers

Das Zukunftsbild von Baden Regio sieht unter anderem vor, dass die Region mittels einer Reihe von sogenannten "Leuchtturmprojekten" zwecks Standortförderung ein stärkeres Profil erhält. Diese Leuchtturmprojekte zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie als Imageträger über die regionalen Grenzen hinaus strahlen und prägnante lokale Bilder zu vermitteln vermögen. Das Bäderquartier ist als ein solcher Leuchtturm der Region ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Projekt wird dieser Bedeutung Rechnung getragen. Es bestehen nicht nur starke historische Bezüge zur Region (Namensgeber der Stadt) und eine gewisse überregionale Bekanntheit des Orts, sondern durch deren exponierte Lage um das Limmatknie auch ein direkter Bezug zur Limmat, ein erstrangiger Identitätsträger der Region.

Mit einem revitalisierten Bäderquartier und der neuen, zeitgemässen Therme mit angrenzenden Flanierzonen, Parks und Uferwegen wird die regionale Forderung nach einem solchen Leuchtturm geradezu ideal erfüllt. Das Bäderquartier um das Limmatknie erhält mit der Therme einen zeitgemässen Akzent. Der Hauptort der Region erhält dabei eine qualitativ hochwertige Fortsetzung der bestehenden Wasserfront, das Gesicht Badens zur Limmat, und eine Ausweitung der Uferpromenade.

Die exponierte Lage der Neubauprojekte am Limmatknie und deren unmittelbare Nachbarschaft zu den Gemeinden Ennetbaden und Obersiggental stellt eine grössere Herausforderung für die Planung dar. Es wird daher begrüsst, dass diese Gemeinden frühzeitig in den laufenden Planungsprozess einbezogen worden sind. Der sorgfältigen Eingliederung der Anlage in das bestehende sensible historische und naturräumliche Gefüge wird grosse Rechnung getragen. So findet eine bewusste Gestaltung der Dachflächen der sich auf dem Talboden befindenden Gebäudegruppe statt, deren Erscheinung dank Einblicke von den umliegenden Hängen und den benachbarten Gemeinden besondere Aufmerksamkeit bedarf.

Der vorliegende Sondernutzungsplan unterstützt demnach die im Zukunftsbild Baden Regio beschriebenen Ziele und Massnahmen. Ergänzend wurde eine Gesamtrevision "Bäderquartier" vorgenommen, welche die Ziele von Baden Regio unterstützt.

3.11.3 Gestalterische und ökologische Aufwertung des Limmatuferbereichs

Weitere regionale Bestrebungen betreffen die gestalterische und ökologische Aufwertung der limmatnahen Flächen, deren Ufergestaltung und Zugänglichkeit zum Wasser, die unter anderem im kantonsübergreifenden Projekt "Blaues Band" des Agglomerationsparks Limmattal festgehalten sind.

Die vorliegende Sondernutzungsplanung unterstützt mit der limmatbegleitenden Fusswegverbindung und der Gestaltung der ufernahen Flächen wie der Schaffung einer "Limmatterrasse", dem "Limmatplatz" und dem neugestalteten "Mättelipark" die Ziele der Region.

3.11.4 Aufhebung von Trennwirkungen für den Langsamverkehr

Gemäss Zukunftsbild sollen Trennwirkungen baulicher, infrastruktureller und naturräumlicher Natur zum Zweck der besseren inneren Erschliessung und Durchlässigkeit für den Langsamverkehr abgebaut werden. Eine Limmatquerung ist als Teilprojekt der Sondernutzungsplanung im Bereich des Limmatknies mit der Langsamverkehrsbrücke "Mättelsteg" vorgesehen. Sie verbindet das gemeindeübergreifende Bäderquartier. Gleichzeitig erhält das Bäder-

quartier durch die Anbindung des Oederlin-Areals und den limmatquerenden beidseitigen Uferpromenaden stark an Gewicht.

Die vorliegende Sondernutzungsplanung unterstützt demnach die Forderung nach einer Überwindung der Trennwirkung für den Langsamverkehr in diesem Bereich. Dies wird von Baden Regio sehr begrüsst.

3.11.5 Entwicklungsgebiet "Oederlin-Areal"

Das Entwicklungsgebiet "Oederlin-Areal" des ehemaligen Giessereibetriebs ist von regionaler Bedeutung. Mit der Langsamverkehrsbrücke "Mättelisteg" wird die Erschliessung des Areals von Süden her über die Limmat hinweg verbessert und die Lagequalität durch Anbindung an den regionalen "Leuchtturm" deutlich erhöht.

3.11.6 Zusammenfassende regionale Würdigung

Die Interessen der Region und deren Entwicklungsabsichten werden durch die Planung Bäderquartier Baden auf verschiedenen Ebenen berücksichtigt. Die regionale Entwicklung wird durch die Planung insbesondere auf der Ebene der Stärkung der Identität und der weichen Standortfaktoren gefördert. Die Klärung spezieller Fragen der Erschliessung und Mobilität, wo Studien über den eigentlichen Perimeter durchgeführt wurden, berücksichtigen zudem die Vorstellungen der Region bezüglich Verkehr wie dem Abbau der abschnittswisen Trennwirkung der Limmat für den Langsamverkehr.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.



Bernhard Fischer
Sektionsleiter