

710.308

Gestaltungsplan Axpo-Areal Planungsbericht

vom 24. Oktober 2019

Kurzbezeichnung:

Gestaltungsplan Axpo-Areal, Bericht

Zuständig:

Planung und Bau

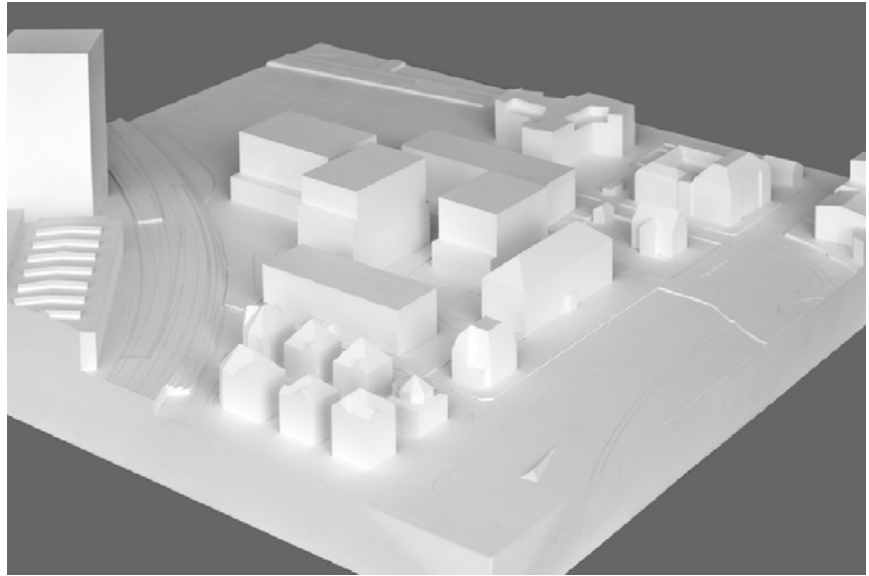
Stand: 24. Oktober 2019

Gestaltungsplan Axpo-Areal

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Baden

24. Oktober 2019



Stand für Beschluss

Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Drita Hasani

BSc FHO in Raumplanung

Michel Frei

Raumplanungszeichner

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Peter Enderli

Vertreter Bauherrschaft, Axpo Services AG, Leiter Rechnungswesen

Daniel Lehmann

Vertreter Bauherrschaft, Axpo Services AG, Leiter Immobilien & Services

Bernhard Müller

Vertreter Bauherrschaft, Axpo Services AG, Legal Counsel Netze

Monika Suter

Vertreterin Stadt Baden, Bereichsleiterin Planung

Karin Rütthemann

Vertreterin Stadt Baden, Projektleiterin

Christoph Haerle

Vertreter Stadt Baden, Mitglied Stadtbildkommission

Fabian Furter

Verfasser architektur- und kulturhistorische Analyse, Historiker

Martin Leder

Verfasser Richtkonzept, Meier Leder Architekten AG

Roger Casagrande

Verfasser Richtkonzept, Meier Leder Architekten AG

Dominik Bückers

Verfasser Richtkonzept, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH

Titelbild: Modellfoto Richtprojekt, Meier Leder Architekten AG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Ziele der Planung	7
1.3	Inhalt der Planung	8
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Planungsgebiet	8
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
2.3	Weitere Grundlagen	12
2.4	Richtkonzept	14
2.5	Architektur- und kulturhistorische Analyse	15
3	Zentrale Sachthemen	17
3.1	Städtebau und Architektur	17
3.2	Freiraum	19
3.3	Verkehr	19
3.4	Umwelt	22
4	Planungsinhalte	24
4.1	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	24
4.2	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)	24
5	Organisation und Verfahren	29
5.1	Organisation und Beteiligte	29
5.2	Übersicht Verfahren	29
5.3	Mitwirkung der Bevölkerung	29
5.4	Vorprüfung	30
5.5	Öffentliche Auflage	30
5.6	Beschluss	30
6	Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	31
	Abbildungsverzeichnis	32
	Tabellenverzeichnis	32
	Beilagen	33
	Beilagen 1: Architektur- und kulturhistorische Analyse Axpo Areal Baden	33

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

Axpo beabsichtigt, die planerischen Voraussetzungen für die Erhöhung der Arbeitsplätze in den nächsten Jahrzehnten am Hauptstandort Baden zu schaffen. Ausschlaggebend dafür ist die laufende Zentralisierung von Arbeitsplätzen.



Abbildung 1: Luftbildaufnahme Axpo-Areal
(Quelle: Google)

Durch die Öffnung und bauliche Ergänzung des Axpo-Areals soll ein hochwertiger Arbeitsplatzstandort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Baden und mit eigener Identität geschaffen werden. Die Arealentwicklung soll dabei in Etappen erfolgen und auf die hochwertige städtebauliche Situation mit den vielen Schutzobjekten, dem Kurpark und den angrenzenden Wohnbauten angemessen reagieren.

1.2 Ziele der Planung

Der Gestaltungsplan "Axpo-Areal" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, damit das Planungsgebiet im Sinne der Ausgangslage und des Richtkonzepts (vgl. Kapitel 2.4) überbaut werden kann. Axpo verfolgt mit der Planung nachstehende Ziele:

- eine bauliche Verdichtung des Axpo-Areals unter Berücksichtigung des städtebaulichen und kulturhistorischen Kontexts,
- die Realisierung von städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Neubauten,
- das Bereitstellen von Flächen für hochwertige Arbeitsplätze,
- einen durchgrüntem, parkartigen Freiraum von hoher Qualität, welcher die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbezieht,
- die Durchlässigkeit des Axpo-Areals für Fussgänger,
- eine umweltverträgliche Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse,
- die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im innerstädtischen Bereich.

1.3 Inhalt der Planung

Um die Ziele erreichen zu können, enthält der Gestaltungsplan grundeigentümergebundene Festlegungen (vgl. Kapitel 4). Diese sind im Situationsplan im Massstab 1:500 und in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) aufgeführt. Das Richtkonzept ist bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften sowie bei der Beurteilung innerhalb eines Konkurrenzverfahrens beizuziehen. Es stellt damit sicher, dass das Axpo-Areal qualitätsvoll überbaut wird.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Fläche von 20'399 m² und umfasst die Parzellen Nr. 1460, 1522, 1523, 1524, 2881, 2956 und 2958. Sämtliche Parzellen befinden sich im Eigentum von Axpo.

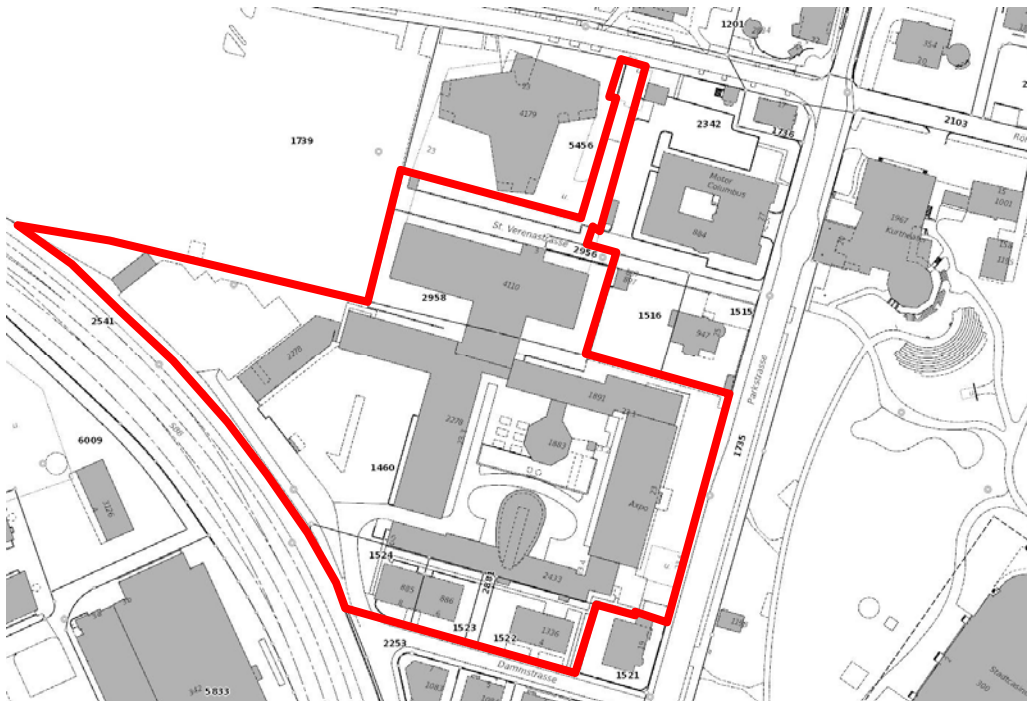


Abbildung 2: Situationsplan mit Planungsgebiet (rot bandiert)

Das Planungsgebiet wird von der Dammstrasse im Süden, der Parkstrasse im Osten und der St. Verenastrasse sowie dem Gebiet "Verenaäcker" im Norden begrenzt. Entlang der westlichen Grenze verläuft die Eisenbahnlinie Zürich-Brugg der SBB. In der Nachbarschaft befinden sich hauptsächlich Wohnbauten, aber auch bedeutende öffentliche und private Gebäude wie das Kurtheater bzw. das Grand Casino Baden sowie einige Schutzobjekte.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zониert (siehe unten). Die beabsichtigte Konzentration der Arbeitsplätze an einem Standort entspricht voll und ganz der vom Grossen Rat beschlossenen Richtplanänderung hinsichtlich einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gestaltungsplan "Axpo-Areal" wird ein Beitrag zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets von Baden geleistet (Richtplankapitel S 1.2, Plananweisung 2.).

Kantonales Baugesetz (BauG)

Der Gestaltungsplan (GP) ist ein Planungsinstrument des kantonalen Baugesetzes. Der GP präzisiert die Nutzungsplanung einer Gemeinde für ein spezielles Gebiet. Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht.

Im vorliegenden Fall sind die Stadt Baden und Axpo übereingekommen, dass ein öffentliches Interesse an einem Gestaltungsplanverfahren besteht. Mit dem GP besteht die Möglichkeit, das Axpo-Areal abgestimmt auf die städtebaulich sehr hochwertige Umgebung und die vorhandene Erschliessung zu entwickeln.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von den Nutzungsplänen einer Gemeinde abgewichen werden, wenn ein besseres Ergebnis erzielt wird. Die Abweichung kann die Bauweise betreffen, die Baumasse oder die Gestaltung der Bauten. Die Abweichungen im vorliegenden GP werden in Kapitel 4 beschrieben.

Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Die Stadt Baden ist das Zentrum einer Region mit ca. 140'000 Einwohnern und 80'000 Arbeitsplätzen (Stand 2015). Überkommunale Planungen und Projekte werden vom Regionalplanungsverband Baden Region koordiniert und durchgeführt. In der Raum- und Verkehrsplanung setzt sich der Verband für das Schaffen von bestmöglichen Rahmenbedingungen ein. Im Regionalen Entwicklungskonzept Baden Regio (REK) wurden die wichtigsten Stossrichtungen der räumlichen Entwicklung festgelegt. Das REK dient als Grundlage und Orientierungsrahmen für die künftige Raum- und Verkehrsplanung sowie zur Koordination der kommunalen Planungen.

Das Planungsgebiet der Axpo ist gemäss REK Teil des Zentrumsgebiets, in dem eine ausgeprägte Innenentwicklung stattfinden soll (vgl. Abbildung 3). Die regionale Vision für das Jahr 2030 sieht ein breites Wohnangebot, Arbeitsplatzgebiete von hoher Dichte, aufgewertete Aussenräume und eine nachhaltige Mobilität vor. Der vorliegende Gestaltungsplan befindet sich im Einklang mit den Grundsätzen und Strategien des REK und setzt sie für das Planungsgebiet grundeigentümergebunden um.

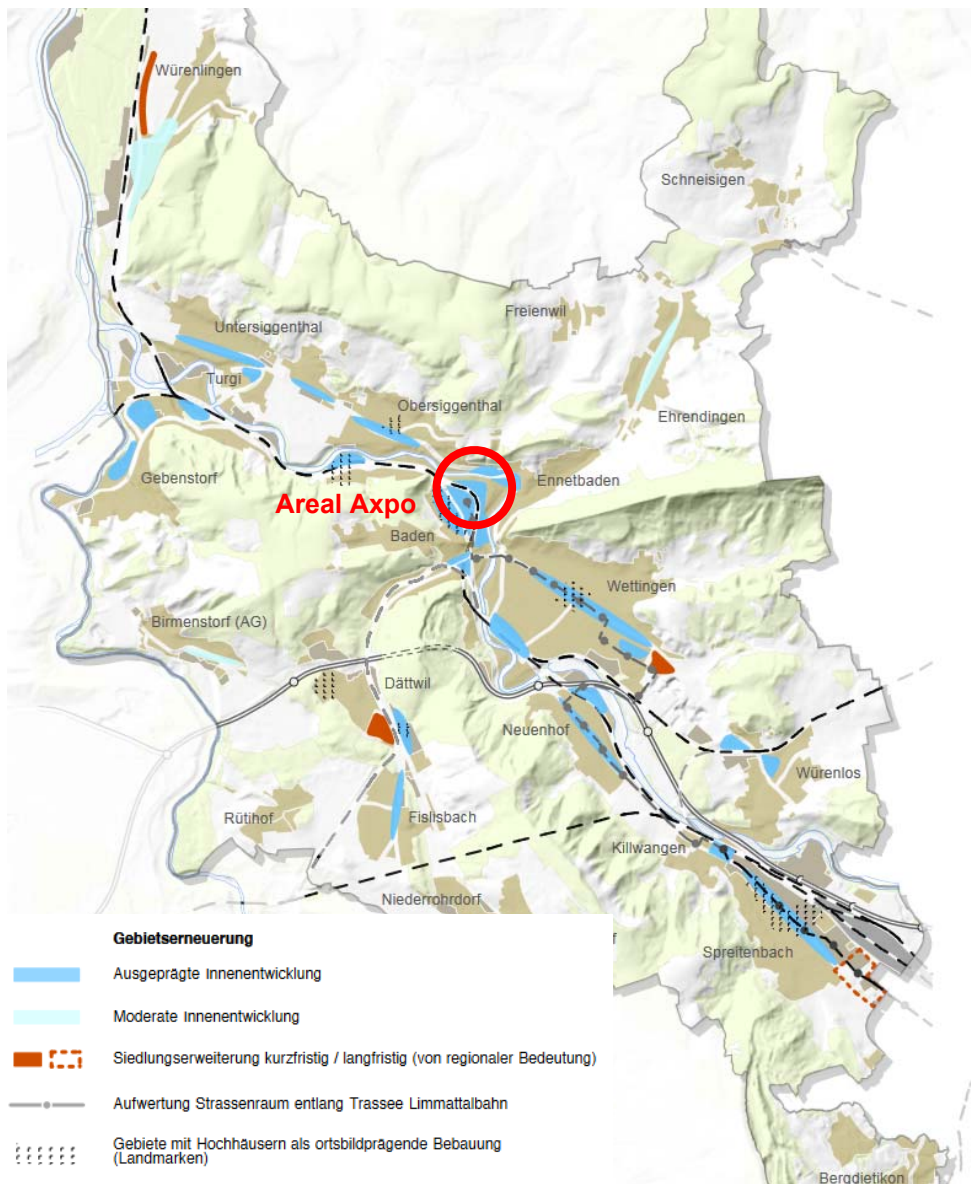


Abbildung 3: Plan REK mit gewünschter Siedlungsentwicklung und Planungsgebiet (Quelle: Baden Regio)

Nutzungsplanung Stadt Baden

Gemäss Bauzonenplan der Stadt Baden vom 10. Dezember 2013/2. September 2014 (Stand: 30. März 2016) befindet sich das Planungsgebiet in drei verschiedenen Bauzonen (vgl. Abbildung 4): Die Gebäude entlang der Dammstrasse befinden sich in der Gewerbezone 4 (G4), der zentrale Bereich in der Gewerbezone 5 (G5) und der nördliche Teil in der Kernzone 4 (K4). In den Gewerbebezonen sind Bauten mit vier bis fünf Vollgeschossen und einem Attika- bzw. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamthöhe beträgt 17 m bzw. 20 m. In der Kernzone sind vier Vollgeschosse möglich bei einer Gesamthöhe von 17 m.

Die Stadt Baden verfügt über keine Ausnutzungsziffer. Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich in erster Linie aus den einzuhaltenden Grenzabständen und der zulässigen Geschosshöhe. Beim rot markierten Gebäude entlang der Parkstrasse handelt es sich um ein kommunales Baudenkmal (Pfister-Bau, Parkstrasse 23).

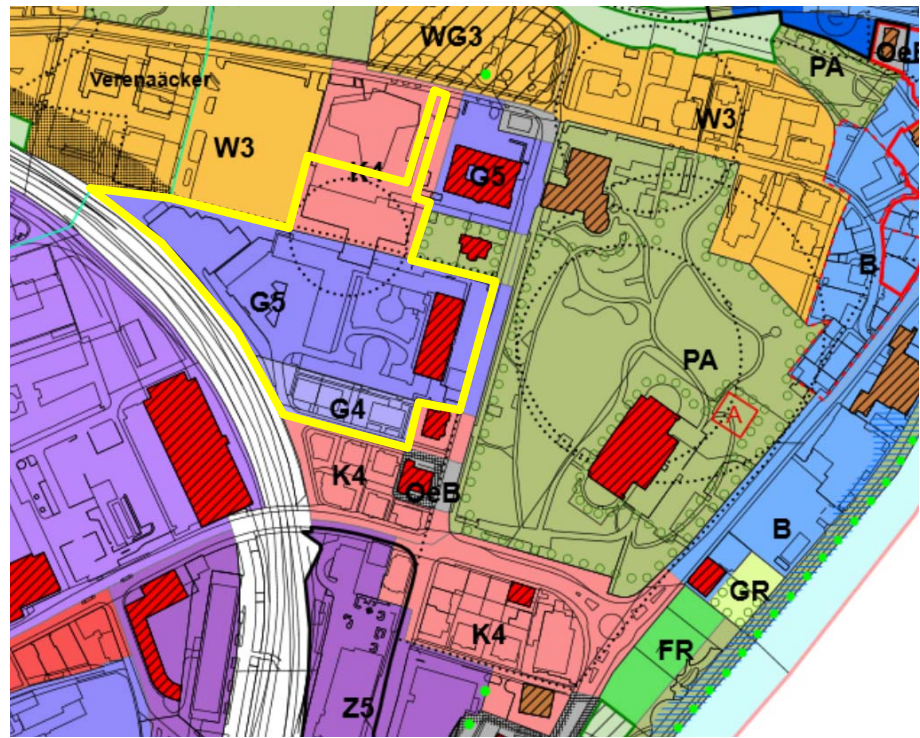


Abbildung 4: Ausschnitt Bauzonenplan Stadt Baden mit Planungsgebiet (gelb bandiert)

Im Zusammenhang mit Gestaltungsplanverfahren ist die abgeschlossene Teiländerung der Nutzungsplanung "Höhere Bauten" (siehe unten) von grosser Bedeutung. Sie führte zu einer Ergänzung von § 4 Abs. 1 der BNO. Damit können in der Zone G5 drei, statt bisher nur zwei, zusätzliche Vollgeschosse im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligt werden. Die Teiländerung macht eine Verdichtung, wie sie Axpo für ihr Areal anstrebt, planungsrechtlich erst möglich.

Die Stadt Baden hat mit der letzten Teilrevision der BNO in den Jahren 2013 und 2014 (BNO 2013/2014) die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Damit gelten für verschiedene Baubegriffe, z. B. Gesamthöhe, Attikageschoss usw. die neuesten Definitionen der kantonalen Bauverordnung (BauV).

Höhere Bauten im Zentrum

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung "Höhere Bauten" vom 1. September 2015 (Stand: 30. März 2016) wollte die Stadt Baden eine neue Kategorie von Gebäuden ermöglichen¹. Diese sogenannten "Höheren Bauten" können - unter Voraussetzung einer guten Einfügung in den städtebaulichen Kontext - eine Gesamthöhe von maximal 37 m aufweisen. Damit schliessen die Höheren Bauten eine Lücke zwischen der Regelbebauung und den in den Hochhausperimetern zugelassenen Hochhäusern (55 m und 70 m). Mit der Teilrevision wurden auch die Planungsgrundlagen für das Axpo-Areal gestützt auf die bisherigen Studien angepasst. Zwar wird im Planungsbericht unter Kap. 3.6.3 ausgeführt, dass das Areal der Axpo Power AG ungeeignet sei für höhere Bauten, da eine höhere Baute an diesem Ort die Homogenität der Bebauung rund um den Kurpark beeinträchtigen würde. Um trotzdem eine Entwicklung und Verdichtung des Areals zu ermöglichen, wurden mehrere städtebauliche Varianten entwickelt und durch die

¹ Teilrevision der Nutzungsplanung "Höhere Bauten", Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Planar AG für Raumentwicklung vom 28. Juli 2015 (Einwohnerratsvorlage)

Stadtbildkommission begleitet. Das Resultat zeigt eine campusartige Anlage, welche Freiräume unterschiedlichen Charakters generiert und keine übermässige Veränderungen des Zonencharakters bewirkt (vgl. Planungsbericht zur Teilrevision BNO Kap. 5.2.1) Auf dieser Grundlage wurde § 4 Abs. 1 BNO so ergänzt, dass es dem Stadtrat zukünftig im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich sein wird, drei zusätzliche Vollgeschosse zu bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden. Damit wird der Bau eines achtgeschossigen Gebäudes im Mittelbereich des Axpo-Areals ermöglicht (Gebäude C, vgl. Abbildung 8).

Die Teilrevision "Höhere Bauten" schafft die Voraussetzungen für eine weitere Verdichtung des Siedlungsgebiets von Baden. Angesichts der angespannten Verkehrssituation in der Innenstadt, wurden die Auswirkungen der Verdichtung in einem Verkehrsgutachten² näher untersucht. Der Bericht kommt zum Schluss, dass die Entwicklung der betroffenen Areale zu keiner wesentlichen Mehrbelastung des Knotens Brugger-/Haslerstrasse im Vergleich zu heute führen darf. Als konkreter Umsetzungsschritt wird empfohlen, die Anzahl der Parkplätze auf die untere Grenze der Reduktionsfaktoren gemäss Anhang IV der BNO 2013/2014 zu beschränken. Der Bericht geht ausserdem davon aus, dass die Wegfahrt vom Axpo-Areal nach Süden neu zwingend über den Knoten Damm-/Parkstrasse geführt wird und nicht mehr direkt auf die Haselstrasse erfolgt.

Die Teilrevision "Höhere Bauten" wurde am 1. September 2015 vom Einwohnerrat der Stadt Baden beschlossen und am 30. März 2016 vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt.

2.3 Weitere Grundlagen

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Stadt Baden verfügt seit 2012 über einen kommunalen Gesamtplan Verkehr. Der KGV ist ein im BauG vorgesehene Planungsinstrument, das der Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Verkehrskapazitäten dient. Dabei sind sämtliche Verkehrsträger (motorisierter Individualverkehr [MIV], öffentlicher Verkehr [ÖV] und Langsamverkehr [LV]) zu berücksichtigen und untereinander zu koordinieren.

Der KGV enthält verschiedene Massnahmen, die das Axpo-Areal direkt bzw. indirekt betreffen. Dazu gehören u. a. die Umgestaltung der Parkstrasse, ein öffentlicher Fussweg zwischen dem Gebiet "Verenaäcker" und dem Bahnhof sowie die Buslinie ins Bäckerquartier. Die Gestaltungsplanabsichten decken sich mit der grundsätzlichen Stossrichtung des KGV, eine Innenentwicklung an Standorten mit guter ÖV-Erschliessung zuzulassen und die Voraussetzungen für eine bessere Nutzung des Fuss- und Veloverkehrs zu schaffen.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild der Stadt Baden ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend aufgeführt. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss ISOS innerhalb eines Ortsteils mit geringer Grösse (Baugruppen Nr. 0.9 und 0.10), der dank räumlich ausgeprägter Wechselbeziehungen der Bauten und dank architekturhistorischer, regionaltypischer und räumlicher Merkmale als Ganzheit ablesbar ist. Für diese Bereiche sind die Erhaltungsziele A (Erhalt der Substanz, Nr. 0.10)

² Höhere Bauten im Zentrum, Raumplanerisches Gutachten, Teilgutachten Verkehr, Basler & Hofmann vom 13. Mai 2014

bzw. B (erhalten der Struktur, Nr. 0.9) festgelegt. Beim Erhaltungsziel A sind alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten bzw. störende Eingriffe zu beseitigen. Das Erhaltungsziel B bedeutet, dass die Gesamtform und die Gesamtmerkmale der Bauten und Freiräume erhalten werden sollen. Zudem sollen für die Struktur wesentliche Einzelelemente integral erhalten werden.

Angrenzend an die Baugruppen erstreckt sich die Umgebungszone Nr. XIX. Hier gilt gemäss ISOS das Erhaltungsziel b. Dies heisst, dass die Eigenschaften zu erhalten sind, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind.

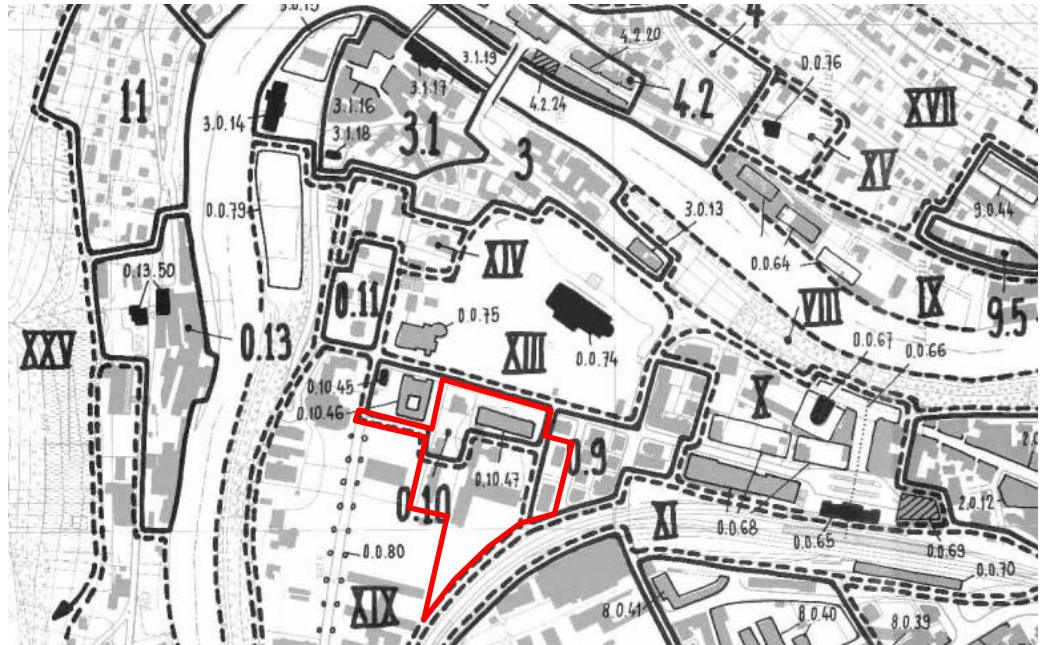


Abbildung 5: Auszug Ortsbildaufnahmen
ISOS Baden/Ennetbaden mit Planungsgebiet
(Quelle: ISOS)

Mit der Aufnahme als kommunale Baudenkmäler hat die Stadt Baden die Vorgaben des ISOS für die Bauten entlang der Parkstrasse im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung umgesetzt (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 7). Für die übrigen Gebiete hat Axpo zusammen mit der Stadt ein Richtkonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan entwickelt (vgl. Kapitel 2.4). Dieses ermöglicht einerseits eine bauliche Verdichtung des Planungsgebiets und nimmt andererseits Rücksicht auf das bestehende Ortsbild mit seinen schützenswerten Bauten. Die Stadtbildkommission Baden und die kantonale Denkmalpflege waren an der Erarbeitung des Richtkonzepts beteiligt.

Mit dem Gestaltungsplan werden Baubereiche für Neubauten definiert, die einen gebührenden Abstand zu den Baudenkmalern aufweisen. Die bestehenden Annexbauten beim Pfister-Bau (Gebäude A, vgl. Abbildung 6) werden im Rahmen der Arealentwicklung schrittweise zurückgebaut. Dadurch wird dessen Präsenz im Strassenraum erhöht und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt. Zwischen den Neubauten soll ein parkartiger Freiraum mit Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren entstehen. Damit soll der hermetische und abweisende Ausdruck der heutigen Anlage aufgebrochen werden.

Das Quartierbild entlang der Dammstrasse (Baugruppe Nr. 0.9) wird mit der neuen Planung teilweise verändert. Die ursprünglich als Wohnbauten erstellten Gebäude nördlich der Dammstrasse sollen abgerissen und durch einen Neubau (Gebäude F) ersetzt werden. Im Gegensatz zum ISOS wird hier nicht dem Erhalt der bestehenden Quartierstruktur der Vorzug gegeben, sondern der neuen Gesamtkonzeption für das Gestaltungsplangebiet. Die Planung auf dem Axpo-Areal führt zu einer städtebaulichen Bereinigung, die sich bereits mit dem Wechsel der Hauptnutzungen von Wohnen zu Arbeiten angekündigt hat. Der Abbruch der beiden Häuser an der Dammstrasse verringert zwar die Grösse der Baugruppe Nr. 0.09. Mit dem Geviert zwischen Damm- und Haselstrasse bzw. den Bauten südlich der Haselstrasse bleibt der Hauptteil der Baugruppe weiterhin bestehen und ablesbar. In städtebaulicher Hinsicht entsteht eine Klärung der Situation mit den schützenswerten Bauten entlang der Parkstrasse, den Neubauten im Gestaltungsplangebiet, welche sich zwischen St. Verenastrasse und Dammstrasse aufspannen, und den Wohnbauten der Baugruppe entlang der Haselstrasse. Die gute Gestaltung der Neubauten (inkl. Bezug zu Nachbarbauten) wird mittels Konkurrenzverfahren (vgl. Kapitel 4.2) sichergestellt.

2.4 Richtkonzept

Der lange Realisierungszeitraum der Axpo Arealentwicklung erfordert besondere Massnahmen zur Sicherung der architektonischen Qualität. Axpo und die Stadt Baden sind deshalb übereingekommen, die wesentlichen gestalterischen Rahmenbedingungen, nach denen sich die Bauten und die Freiräume entwickeln sollen, in einem Richtkonzept festzuhalten. Das Richtkonzept für die Bebauung verfolgt das Ziel, auf dem Areal ein Ensemble zu schaffen. Die neuen Gebäude sollen sich am historischen Kontext des Areals orientieren und über eine verwandte Architektursprache verfügen.

Zwischen 2012 und 2014 fanden zwischen Axpo und der Stadt Baden im Sinne eines kooperativen Verfahrens drei Workshops statt, an der über die städtebauliche Grundkonzeption und die Entwicklung des Planungsprojekts diskutiert wurde.

Das vorliegende Richtkonzept sieht eine campusartige Anlage mit zwei bestehenden (Pfister-Bau/A und N) und vier neuen Gebäuden (B, C, F und W) vor. Am Rande des Areals sind die Bauten niedriger, gegen innen werden sie höher und erreichen bis zu acht Vollgeschosse (Gebäude C). Die Anordnung der Gebäude schafft unterschiedliche Freiräume, die im Innern des Areals abgesenkt sinkt und an den Rändern räumlich in den Kontext des angrenzenden Quartiers übergehen. Das Axpo-Areal wird dadurch für die Fussgänger öffentlich zugänglich. Berücksichtigt wird dabei auch der Anschluss an eine mögliche Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Bahnhof und der Römerstrasse entlang des Bahndamms. Der Hauptzugang für die Kunden erfolgt weiterhin über das Hauptgebäude A an der Parkstrasse. Weitere Erschliessungen sind durch das Gebäude F an der Dammstrasse oder das Gebäude N an der St. Verenastrasse möglich. Die Entwicklung sieht eine Realisierung in vier Etappen bis 2040 vor.

Das Richtkonzept ist Bestandteil des Gestaltungsplans und ist als Grundlage für die Projektierung und Beurteilung von Neubauten und Freiräumen beizuziehen (vgl. Kapitel 4.2). Aus dem Richtkonzept abgeleitete Beurteilungskriterien zu den Themen Städtebau, Architektur und Freiraum sind in die Sondernutzungsvorschriften eingeflossen.

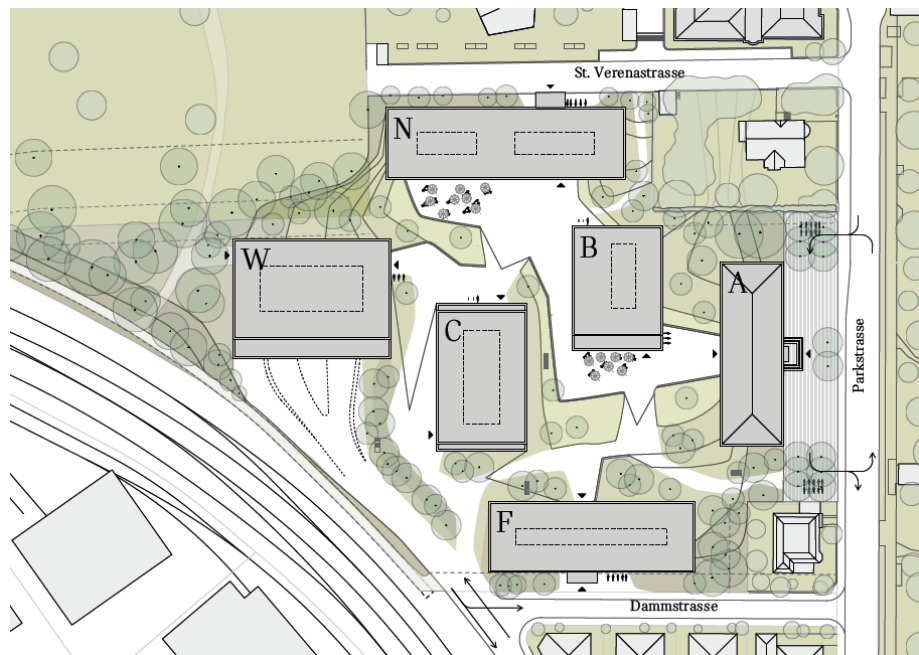


Abbildung 6: Situation Endausbau Richtkonzept mit Gebäudebezeichnungen (Quelle: Meier Leder Architekten)

2.5 Architektur- und kulturhistorische Analyse

Das Axpo-Areal befindet sich in einem städtebaulich hochwertigen Gebiet mit zahlreichen Schutzobjekten (vgl. Kapitel 2.3 und Abbildung 7) und einer bedeutenden Parkanlage. Um diesem Umstand gerecht zu werden, liess Axpo eine architektur- und kulturhistorische Analyse durchführen³. Ziel des Gutachtens war es, den kulturhistorischen Kontext des Axpo-Standorts zu würdigen und entsprechende Empfehlungen für dessen bauliche Weiterentwicklung abzugeben. Dabei wurde der Untersuchungsperimeter bewusst weiter gefasst: Untersucht wurde ein Gebiet, das im Norden von der Römerstrasse, im Süden von der Haselstrasse, im Westen vom Bahndamm und im Osten vom Kurpark begrenzt wird.

Die heutige Situation vermag gemäss Gutachten trotz ausgezeichneter Einzelbauten (Pfister-Bau/Parkstrasse 23, St. Verenastrasse 3) aus städtebaulicher Sicht nicht zu überzeugen. Symmetrie und Axialität sowie der Bezug zur Parkstrasse sind verlorengegangen. Die ursprüngliche Aufenthaltsqualität der Freiräume existiert ebenfalls nicht. Das Areal wirkt heute hermetisch und abweisend. Eine mittelfristige Klärung dieser Situation mit einem Gesamtkonzept ist daher angezeigt.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass der im Richtkonzept verfolgte Ansatz (Verdichtung bei gleichzeitiger Öffnung und Aufwertung der Zwischenräume) weiterverfolgt werden soll und der Rückbau bestehender Gebäude in diesem Zusammenhang gerechtfertigt ist.

³ Architektur- und kulturhistorische Analyse Axpo Areal Baden, Fabian Furter, lic. phil. I Kunsthistoriker, vom September 2015

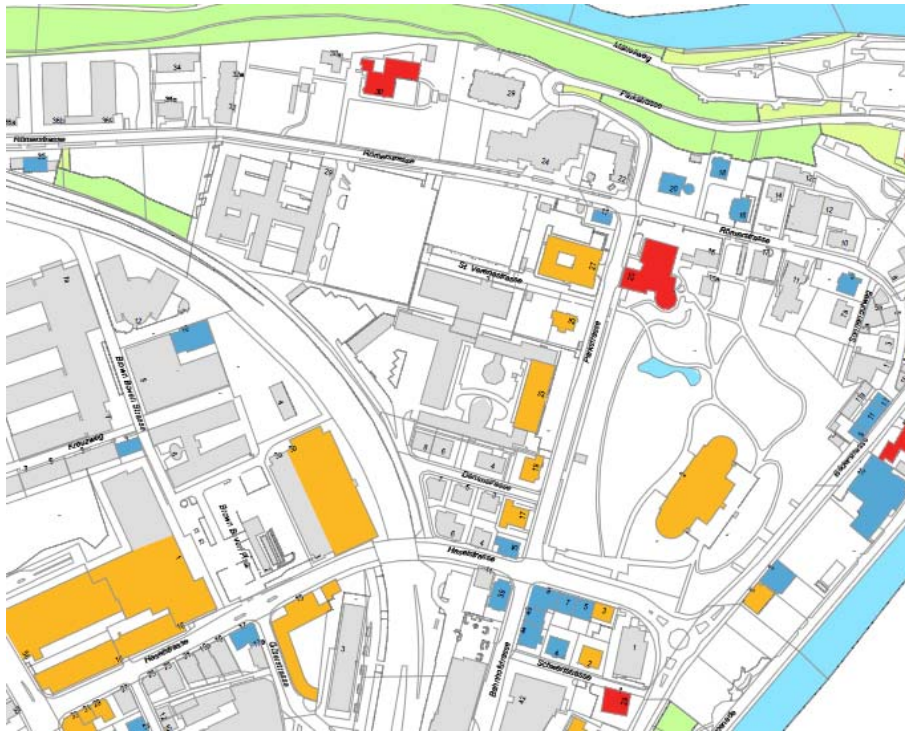


Abbildung 7: Übersicht Schutzobjekte; blau kommunale Inventarobjekte; beige kommunale Baudenkmäler; rot kantonale Denkmalschutzobjekte (Quelle: Fabian Furter)

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Städtebau und Architektur

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Axpo-Areal basiert auf dem Ansatz, durch die spezifische Setzung von Einzelbauten ein Ensemble zu formulieren, welches mehrere klar definierte Freiräume festlegt. Konkret seien hier die zwei Hauptplätze mit hoher Öffentlichkeit erwähnt, aber auch der laterale Platz für die Anlieferung sowie die Freizone vor den Wohnbauten auf dem "Verenaäcker".

Durch die spezifische Setzung der Neubauten lassen sich mehrere Ziele erreichen: Das Axpo-Areal wird für die Fussgänger durchlässig. Das Gebäude A (Hauptgebäude, kommunales Baudenkmal) wird von den Annexbauten befreit. Das Gebäude W respektiert den durchfließenden Aussenraum der zukünftigen Verenaäckersiedlung.

Volumetrische Ausbildung

Die Gebäudehöhen sind im Wechselspiel der Volumen zueinander zu verstehen (vgl. Abbildung 8). Über die Verdichtung in der Arealmitte wird eine Entspannung der Randbereiche erreicht. Die Eingänge auf dem Niveau der Stadtebene sind über vorge-setzte Volumen akzentuiert. (Neubau F analog Bestand Gebäude N und A).

Durch feine Rücksprünge, Wechsel der Geschosshöhen oder des Fensterformats soll eine vorwiegend horizontale Gliederung ablesbar werden (vgl. Abbildung 9). Die volumetrischen Höhenstaffelungen sollen dadurch nochmals betont werden. Über die ganze Gebäudehöhe gleichartig durchlaufende Fassaden ohne horizontale Differenzierung sind zu vermeiden.

Materialisierung

Basierend auf der historischen Analyse (vgl. Kapitel 2.5) soll sich die Materialisierung der Neubauten am gewachsenen Bestand auf dem Axpo-Areal orientieren: Stein, Verputz, Sichtbeton. Auf reine Glasbauten bzw. neuartige Kunststofffassaden soll verzichtet werden. Die genaue Materialisierung wird mit jedem einzelnen Bauprojekt festgelegt.



Abbildung 8: Schnitt durch Richtkonzept mit Gebäuden W, C, B und A, von links nach rechts (Quelle: Meier Leder Architekten AG)

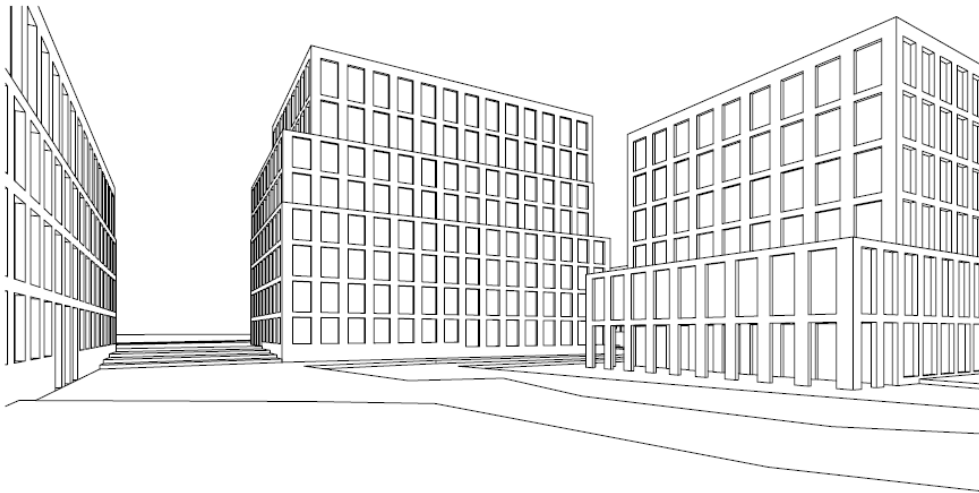


Abbildung 9: Volumetrische Ausbildung der Neubauten gemäss Richtkonzept (Quelle: Meier Leder Architekten)

Nutzungen

Um Platz zu schaffen für die geplanten Arbeitsplätze soll das Nutzungsmass von heute 23'680 m² (Stand 2014) auf rund 34'000 m² im Jahr 2040 erhöht werden. Dies entspricht einer Zunahme der Ausnützungsziffer von 1.16 auf 1.67.

Während die Obergeschosse als Büroflächen genutzt werden, sollen die Erdgeschosse primär allgemeinen bzw. repräsentativen Nutzungen (z. B. Eingangsräume, Personalrestaurants) zur Verfügung stehen. Die Anlieferung erfolgt wie bisher am Westrand des Areals (beim Gebäude W) und soll die übrigen Freiräume möglichst wenig tangieren.

Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums soll eine Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen wirtschaftlicher oder politischer Natur jederzeit möglich sein. Auf zwingende Vorgaben in den SNV zur Nutzung der (Erd-)Geschosse wird deshalb verzichtet.

Etappierung

Der voraussichtlich lange Realisierungszeitraum der Axpo-Arealentwicklung macht eine Überbauung in Etappen notwendig. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass jeder Zwischenschritt sorgfältig betrachtet wird und am Ende jeder Etappe ein qualitativoller Zustand erreicht wird.

Gemäss Richtkonzept soll die Umgestaltung des Areals mit dem Neubau des Gebäudes W beginnen. Anschliessend ist die Realisierung der Gebäude F, B und C geplant. Dabei handelt es sich um eine mögliche Abfolge, die nicht zwingend eingehalten werden muss. Auch hier soll Axpo ein möglichst grosser Handlungsspielraum zugestanden werden, um auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Die Umgebungsgestaltung der einzelnen Etappen setzt das Gesamtbild des Areals stückweise zusammen. Temporäre Massnahmen stellen das Funktionieren der bestehenden und neuen Gebäude zwischen den Etappen sicher.

3.2 Freiraum

Grundsatz

Der durchgehende Freiraum wirkt als verbindendes Element zwischen den bestehenden und den neuen Bauten. Er betont die Identität des Areals und stellt die Durchlässigkeit zu den umliegenden Bauten sicher. In Anlehnung an den stark durchgrünerten Quartiercharakter soll das Areal eine parkartige Gestaltung aufweisen. Über eine durchgehende Gestaltung des Umgebungsbereichs wird die Ensemblewirkung der Gebäude zusätzlich gestärkt.

Topografie und Bepflanzung

Die bestehende Topografie senkt sich von den Rändern des Areals (der sogenannten Stadtebene) zur Mitte hin um rund 2 m. Die Gebäudeeingänge befinden sich deshalb auf unterschiedlichen Höhenniveaus. Das Freiraumkonzept nimmt diese Höhenunterschiede auf und unterstreicht sie durch einen Wechsel von Grossgehölzen auf der oberen Stadtebene und niedrigerer Bepflanzung auf der unteren.

Wegnetz

Die bestehenden und neuen Gebäude werden über ein Wegnetz untereinander und mit der Nachbarschaft verbunden. Der Höhenverlauf von der äusseren Stadtebene zum Innern des Areals verläuft stetig und ohne Richtungswechsel.

Raumfolge und Platzbildung

Die Ausbildung der Platz- und Grünflächen bildet gemeinsam mit der Bebauung ein Gesamtensemble. Die Dimensionierung der Hartflächen entspricht dem Gesamtbild eines parkartigen Areals nimmt aber auch Rücksicht auf die Erdgeschossnutzungen. Die Platzflächen sind räumlich gefasst und sollen gemeinschaftlichen Nutzungen zugeschrieben werden. Die Platzflächen sind für den motorisierten Verkehr, ausgenommen für Notfahrzeuge und den Unterhalt, nicht zugänglich.

3.3 Verkehr

Erschliessungskonzept

Besucher des Axpo-Areals werden weiterhin primär über das Hauptgebäude A an der Parkstrasse empfangen. Aufgrund der durchlässigen Struktur und des neuen Wegnetzes können die Mitarbeiter neu direkt die einzelnen Bauten und Arbeitsplätze erreichen. Eine allfällige Einzelnutzung der Gebäude ist mit dieser individuellen Erschliessung ebenfalls gewährleistet. Der im KGV angedachte Verbindungsweg vom Bahnhof zur geplanten Wohnsiedlung Verenaäcker entlang des Bahndamms ist in der Planung der Fussgänger- und Fahrraderschliessung des Areals berücksichtigt und gesichert (vgl. Kapitel 4).

Bei allen Gebäudezugängen stehen Veloabstellplätze zur Verfügung. Der Grossteil soll jedoch in Veloräumen in der Tiefgarage untergebracht werden. Weiterhin wird das Areal für die neue unterirdische Parkierung und die Anlieferung im Gebäude W über die Dammstrasse her erschlossen. Mit der bestehenden Tiefgarage unter dem Gebäude N (107 PP) und der neu geplanten Parkierung unter dem Gebäude W (ca. 150 PP) entspricht die Verteilung der Erschliessung dem übergeordneten Verkehrskonzept, wel-

ches eine Verteilung der Verkehrsströme im Verhältnis von einem Drittel via Römerstrasse und zwei Drittel via Haselstrasse anstrebt. Bei Stosszeiten soll der abfließende Verkehr bei Bedarf über die Damm- und Parkstrasse geführt werden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung des Planungsgebiets für den MIV erfolgt hauptsächlich über die Damm- bzw. die Römerstrasse. Die Dammstrasse erschliesst einerseits die geplante Tiefgarage unter dem Gebäude W und dient andererseits der Anlieferung. Über die Römerstrasse werden die Tiefgarage unter dem Gebäude N und die oberirdischen Abstellplätze auf der Nachbarparzelle Nr. 2342 erschlossen. Die Besucherparkplätze vor dem Hauptgebäude A werden über die Parkstrasse bedient.

Parkierung

Axpo verfügt im Gestaltungsplanperimeter derzeit über 282 Abstellplätze (PP). Für die zusätzlichen Flächen muss das im Rahmen der BNO-Teiländerung "Höhere Bauten im Zentrum" verfasste Verkehrsgutachten berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 2.2). Danach ist für alle Bauvorhaben in der vom öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Innenstadt eine Beschränkung der Abstellplätze auf die minimal erforderliche Anzahl nötig.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte und des Besitzstandes für die 134 ober- und unterirdischen Abstellplätze bei den Gebäuden A (27 PP) und N (107 PP) ist im Gestaltungsplanperimeter mit folgender Anzahl Abstellplätze zu rechnen:

Kategorie der PP	Anzahl	Bemerkungen
Gebäude A und N	134	Besitzstand (inkl. 7 Betriebsparkplätze)
Neubauten B, C, F, W: Personal	23	5 % des Richtwerts
Neubauten B, C, F, W: Besucher	23	20 % des Richtwerts
Betriebsfahrzeuge	127	2 x 67 PP abzüglich 7 PP Besitzstand (Gebäude N)
Total	307	

Tabelle 1: Übersicht Abstellplätze (Quelle: Stadt Baden)

Die Gesamtzahl der PP erhöht sich damit leicht von heute 282 auf maximal 307. Die neuen Abstellplätze für Angestellte und Besucher können mit bzw. ab Erstellen der ersten Etappe realisiert und genutzt werden. Die Abstellplätze für die Betriebsfahrzeuge können ebenfalls ab der ersten Bauetappe erstellt und proportional zu den wachsenden Arbeitsplatzzahlen in Betrieb genommen werden.

Angesichts des erwähnten Verkehrsgutachtens von Basler & Hofmann (Raumplanerisches Gutachten, Teilbericht Verkehr, vom 13. Mai 2014) wird auf eine Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens verzichtet. Mit den detaillierten Bestimmungen zur Ermittlung der Abstellplätze für Personenwagen in § 22 der SNV, die die Vorgaben des Gutachtens umsetzen, ist der Nachweis erbracht, dass das übergeordnete Strassennetz den Verkehr aus dem Axpo-Areal aufnehmen kann.

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. In Gehdistanz zum Axpo-Areal befinden sich der Bahnhof Baden sowie die Haltestellen der kommunalen und regionalen Busbetriebe (vgl. Abbildung 10).

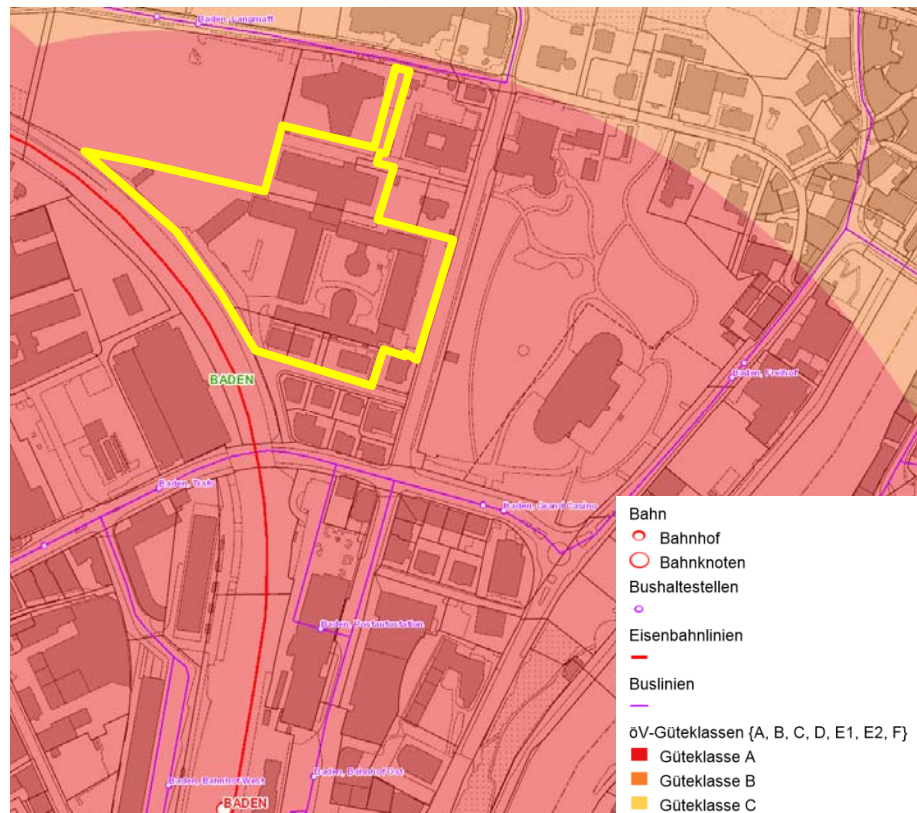


Abbildung 10: Übersicht ÖV-Güteklassen und -Haltestellen Bus bzw. Bahn mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)

Fuss- und Radwegnetz

Bereits heute ist das Axpo-Areal gut an das umliegende Fuss- und Fahrradnetz angeschlossen. Diese Qualität wird mit der geplanten Bebauung zusätzlich verstärkt, indem insbesondere die Durchlässigkeit des Areals erhöht wird und die angrenzenden Quartiere (z. B. Verenaäcker) besser an den Bahnhof Baden angebunden werden.

Entlang der Eisenbahnlinie ist eine neue öffentliche Fuss- und Velowegverbindung (Dammweg) vorgesehen. Diese wird das Gestaltungsplangebiet und das angrenzende Quartier (Verenaäcker) mit dem Bahnhof Baden verbinden. Der Dammweg soll auf dem Gleisniveau erstellt werden, so dass die Haselstrasse und der Anlieferungsbereich konfliktfrei überquert werden können. Da die Realisierung des Wegs abhängig ist von der südlich an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Arealentwicklung, ist noch nicht absehbar, wann der Dammweg realisiert wird. Mit dem Gestaltungsplan werden das zukünftige Wegtrasse und die Wegbreite (mind. 2.5 m) verbindlich festgelegt. Die Sicherstellung des Wegs erfolgt über eine Grunddienstbarkeit.

Je nach Anzahl Mitarbeiter im Vollausbau sind zwischen 350 und 400 Veloabstellplätze (VP) anzubieten (2.5 VP pro 10 Mitarbeiter). Eine gewisse Anzahl VP steht bei den Gebäudezugängen zur Verfügung. Der Grossteil soll jedoch in unterirdischen Veloräumen untergebracht werden.

3.4 Umwelt

Hochwasserschutz

In der kantonalen Gefahrenkarte sind keine Einträge für das Planungsgebiet vorhanden (vgl. Abbildung 11). Aus Sicht des Hochwasserschutzes besteht somit kein planerischer Handlungsbedarf.

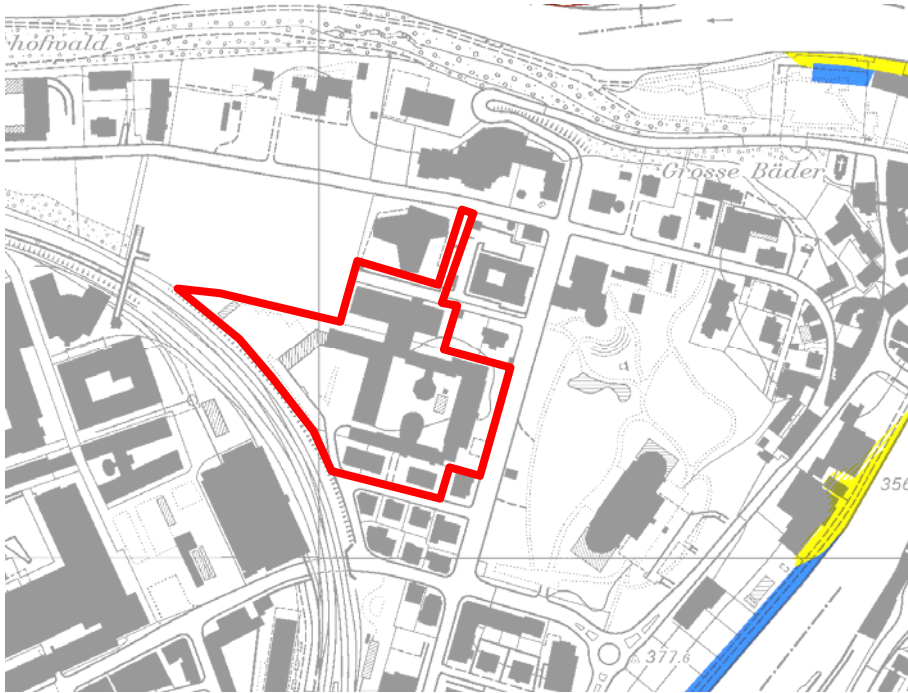


Abbildung 11: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)

Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte finden sich keine Einträge zum Planungsgebiet (vgl. Abbildung 12). Der westlich des Bahndamms aufgeführte Standort (ABB-Areal) hat keinen Einfluss auf das Axpo-Areal.

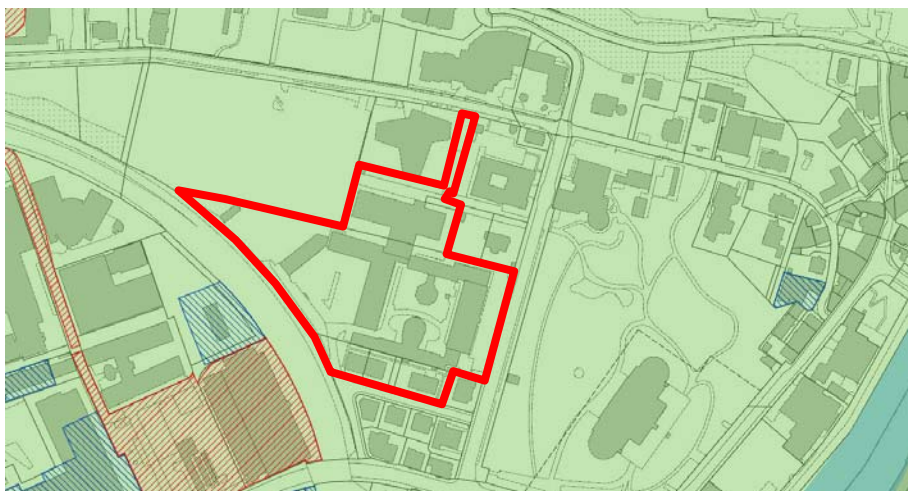


Abbildung 12: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)

Lärm

Westlich des Gestaltungsplangebiets verläuft die SBB-Linie Zürich-Brugg (DfA-Linie 710). Da das Gebiet als erschlossen zu betrachten ist, muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung von Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) überprüft werden. Dementsprechend sind keine lärmrechtlichen Bestimmungen in den SNV vorgesehen.

4 Planungsinhalte

4.1 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

Der Situationsplan enthält Einträge zur Stellung der Bauten, zum Freiraum und zur Erschliessung.

Die Baubereiche legen die Lage der geplanten Neubauten (unter- und oberirdisch) fest. Bei der Abgrenzung der Baubereiche besteht für die Bauherrschaft ein Handlungsspielraum für die Projektierungsphase. Jedem Baubereich Hochbauten ist eine maximale Höhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) zugeordnet. Zudem werden die maximale Gebäudegrundfläche und die Bereiche für die Rücksprünge bei den Gebäuden B, C und W definiert. Mit den Baubereichen Hochbauten wird die städtebaulich-volumetrische Idee des Richtkonzepts im Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festgelegt. Die detaillierte Gestaltung der Neubauten (Fassade, Öffnungsanteil, Farb- und Materialwahl) wird mit dem Bauprojekt bestimmt. Das Richtkonzept gilt dabei als Grundlage für die Projektierung und Beurteilung (vgl. Kapitel 4.2).

Im Situationsplan erfolgt eine stufengerechte Gliederung des Freiraums in den Stadtraum Parkstrasse, die Gartenebene, den Anschluss West und den Grünraum. Die Freiflächen sind mit der Klammer "Lage schematisch" versehen. Dieser Vermerk bezieht sich auf die Lage der Abgrenzung und nicht die Grösse der Freiräume. Die detaillierte Ausgestaltung des Freiraums erfolgt mit den einzelnen Bauprojekten. Das Richtkonzept gilt dabei als Richtschnur.

Aus dem Situationsplan geht hervor, wie das Areal erschlossen werden soll. Festgehalten werden die Zu- und Wegfahrten für die unterirdischen und die oberirdischen Parkplätze. Zusätzlich enthält der Situationsplan Informationen zur Lage der oberirdischen Parkplätze vor dem Hauptgebäude A und zu den Veloabstellplätzen. Zur Orientierung ist im Situationsplan der geplante Verlauf der unterirdischen Bauten gemäss Richtkonzept eingetragen.

Zwei Schnitte auf dem Situationsplan zeigen die Höhenentwicklung der Neubauten sowie deren Bezug zu den umliegenden Bauten. Auf den Schnitten sind u.a. die Baubereiche und die Höhenkoten dargestellt. Gut erkennbar ist auch die Linie des massgebenden Terrains (= Stadtebene). Diese ist u. a. für die Bestimmung der Anzahl Vollgeschosse massgebend.

4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Nachfolgend werden nur die wichtigsten Vorschriften erläutert.

Präambel

In der Präambel wird auf die gesetzlichen Grundlagen zum Gestaltungsplan verwiesen. Der Gestaltungsplan wird vom Stadtrat beschlossen und vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt.

Allgemeine Bestimmungen

- § 1 SNV listet die Ziele auf, die mit dem Gestaltungsplan verfolgt werden.
- § 2 SNV nennt die Bestandteile des Gestaltungsplans. Dazu gehören in erster Linie die SNV und der Situationsplan im Massstab 1:500. Das Richtkonzept "Axpo Arealentwicklung" wird als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung definiert. Es ist bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften beizuziehen. Der Planungsbericht ist nicht verbindlich. Er dient dazu, die Planungsabsichten und die Festlegungen zu erläutern.
- Die Festlegungen des Gestaltungsplans gelten gemäss § 3 SNV nur innerhalb des im Situationsplans bezeichneten Perimeters.

Bauvorschriften

- Mit § 5 SNV werden die Baubereiche für die Hochbauten festgesetzt. Oberirdische Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Über die Gebäudegrundfläche (Abs. 2) und den minimalen Gebäudeabstand (Abs. 3) wird die Ausdehnung der Neubauten weiter begrenzt. Mit den Vorgaben zu den Rücksprüngen (Abs. 4) wird die im Richtkonzept aufgezeigte volumetrische Gliederung der Neubauten grundeigentümergebunden festgeschrieben. Absatz 5 definiert jene Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen.
- Für unterirdische Bauten wird ein eigener Baubereich definiert (§ 6 SNV). Dieser ersetzt die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften. Für die geplanten Baumpflanzungen wird eine ausreichende Überdeckung der unterbauten Bereiche vorgeschrieben. Die ausreichende Überdeckung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Mit § 7 SNV wird für das Gestaltungsplangebiet eine einheitliche Höhenkote von 380.70 m ü. M. als massgebendes Terrain festgelegt. Diese Höhe entspricht in etwa dem Niveau der angrenzenden Parkstrasse. Die einheitliche Höhenkote nimmt Bezug auf das ursprüngliche Terrain im Planungsgebiet. Bis in die 1920er-Jahre wurde dieser Teil des Haselfelds zwischen Parkstrasse und Bahndamm landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abbildung 13). Das Terrain verlief gleichmässig und ohne abrupte Gefällswechsel. Das heutige Terrain wurde künstlich angelegt und ist das Resultat der Bautätigkeit der letzten hundert Jahre. Das Niveau der Parkstrasse entspricht somit dem natürlichen Geländeverlauf im Planungsgebiet. Der Ortsbildschutz bzw. die Nachbarn erfahren durch diese Regelung keine Nachteile.
- Jedem Baubereich ist gemäss § 8 SNV eine maximale Höhenkote in m ü. M. zugewiesen. Die zulässige Gesamthöhe für die Neubauten ergibt sich damit aus der Differenz zwischen den entsprechenden Höhenkoten und der Höhe der Stadtebene. Weiter wird geregelt, dass technisch bedingte Dachaufbauten die Höhenkote um bis zu 3 m überschreiten dürfen. Zu den Dachaufbauten zählen auch Treppenaufgänge und die Verkleidung der Haustechnik.
- § 9 SNV lässt eine freie Wahl der Geschosszahl und -höhe zu, sofern die maximalen Höhenkoten eingehalten werden. Gemäss Richtkonzept weisen die Neubauten vier (Gebäude F), sechs (Gebäude B und W) und acht Vollgeschosse (Gebäude C) auf. Damit wird für das Gebäude C von der in § 4 der BNO der Stadt Baden definierten Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zonengemäss Anzahl der Vollgeschosse (G5 = 5 Vollgeschosse) im Rahmen eines Gestaltungsplans um drei Geschosse zu erhöhen.



Abbildung 13: Luftbildaufnahme Haselfeld um 1920, Planungsgebiet links der Bildmitte (Quelle: ETH-Bibliothek)

Gestaltungsvorschriften

- Die Neubauten und die Freiräume haben zu einer homogenen Ensemblewirkung beizutragen (§ 10 Abs. 1 SNV). Als Grundlage dafür dient das Richtprojekt, welches die gestalterischen Grundprinzipien festhält.
Zur Qualitätssicherung wird mit dem Gestaltungsplan für Neubauten ein Konkurrenzverfahren vorgeschrieben (§ 10 Abs. 2 SNV).
In den §§ 11 und 12 SNV sind detaillierte Kriterien zur Gestaltung der Neubauten aufgeführt. Mit den Kriterien werden die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Dazu gehören u. a. die Orientierung an die orthogonale Struktur des Bestands, die Höhenentwicklung, die verwandte architektonische Sprache, die Erdgeschossnutzung, deren Bezug zum Freiraum usw.

Freiraum

- Wie für die Neubauten werden auch für den Freiraum verbindliche Gestaltungsvorgaben definiert, die es bei der weiteren Projektierung zu beachten gilt. § 13 SNV enthält Beurteilungskriterien für den ganzen Freiraum. In den §§ 14 bis 17 SNV werden Vorschriften für die einzelnen Teilbereiche definiert. Dazu gehören der Stadtraum Parkstrasse, die Garten-/Axpoebene, den Anschluss West/Bahndamm und der Grünraum.
Die Freiraumgestaltung hat das vorhandene Terrain aufzunehmen und mit der Bepflanzung erkennbar zu machen. Bäume und Staudengehölze bilden auch ein wesentliches Element der Adressbildung mit einer Seite nach aussen und einer nach innen. Die Neubauten sind mit einem internen Fusswegnetz untereinander und mit den Platzräumen im Erdgeschoss verbunden. Entlang der Plätze sind gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Die Grundeigentümerin kann die Zugänglichkeit gemäss § 21 SNV während der gesetzlichen Nachtruhe, bei sensiblen Nutzungen teilweise und beim Vorliegen einer Bedrohungslage vorübergehend teilweise oder ganz einschränken. Die Absicht einer campusartigen Anlage und der damit verbundenen Öffnung beinhaltet das Bild eines nicht eingezäunten Areals im Endzustand des Ausbaus. Eine Ausnahme stellt eine teilweise Einschränkung mittels bewilligungspflichtiger Bauten oder Nutzungsänderungen gemäss § 21 Abs. 2 SNV dar. Bei Bedrohungslagen ist die Einschränkung der Zugänglichkeit mit sicherheitsdienstlichen respektive polizeilichen Massnahmen beabsichtigt.

Der Stadtraum Parkstrasse soll dereinst als repräsentativer Adress- und Eingangsbereich zum Axpo-Areal dienen (Vollausbau). Die bestehenden Bäume sind zu erhalten bzw. im gleichen Umfang wiederherzustellen. Bis dahin wird die vorhandene Situation mit den oberirdischen Parkplätzen beibehalten. Sie entspricht nach wie vor der ursprünglich bewilligten Nutzung (Besitzstandsgarantie). Im Zuge der Aufwertung sind Massnahmen innerhalb (z. B. grösserer Empfang, Wartebereich) und vor dem Pfister-Bau (z. B. Zugang Fussgänger, Abgrenzung der Parkfelder) vorstellbar. Konkrete Projekte liegen jedoch noch nicht vor.

Die Gartenebene dient als Erholungsraum für die Angestellten und dient gleichzeitig der internen Erschliessung. Vorgesehen ist ein mit Grossgehölzen und niedriger Bepflanzung strukturierter Grünraum.

Der Anschluss West/Bahndamm dient hauptsächlich der Anlieferung. Die dafür notwendigen Hartflächen sind auf das betrieblich notwendige Mass zu reduzieren. Der Grünraum ist als naturnahe Fläche vorgesehen und hochwertig zu bepflanzen. Bei einer Überbauung des Axpo-Areals sind die gestalterischen und ökologischen Anforderungen des Richtkonzepts umzusetzen (§ 18 SNV).

Erschliessung und Parkierung

- § 19 SNV definiert die Erschliessung des Axpo-Areals und regelt die Anschlusspunkte.
- Die vorgesehene öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zwischen dem Bahnhof Baden und der Wohnsiedlung Verenaäcker (Dammweg) wird mit § 20 SNV gesichert. Die Planung des Dammwegs erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Baden und wird mittels einer Grunddienstbarkeit gesichert. Der Fuss- und Veloweg auf Gleisniveau ist zusammen mit der Realisierung des Neubaus im Baubereich W zu erstellen. Der Weg soll so breit ausgeführt werden, dass ein maschineller Unterhalt möglich ist (mind. 2.5 m). Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt des Wegs regeln Stadt und die Grundeigentümer im erwähnten Dienstbarkeitsvertrag.
- § 21 SNV gibt vor, dass das Planungsgebiet mit einem internen Fusswegnetz auszustatten ist, welches die Neubauten untereinander und mit den angrenzenden Fusswegen verbindet. Die Zugänglichkeit des Areals kann während der Nachtruhe und unter gewissen, in den Absätzen 2 und 3 näher beschriebenen, Umständen eingeschränkt werden. Die Einschränkungen betreffen sensible Nutzungen (wie z. B. die Netzleitstelle oder den Trading floor) bzw. können bei bestimmten Bedrohungslagen (z. B. Demonstrationen) zum Einsatz kommen.
- Mit § 22 SNV wird die Anzahl der Parkplätze grundeigentümergebunden geregelt. Gemäss Richtprojekt ist von total 307 Parkplätzen auszugehen (heute 282). Oberirdische Parkplätze sind zukünftig nur noch vor dem Pfister-Bau (Gebäude A) zulässig. Die oberirdischen Parkplätze beim zukünftigen Gebäude W können weitergenutzt werden, bis der Neubau W erstellt wird. Spätestens dann sind die Parkplätze in einer Tiefgarage zusammenzufassen. Veloabstellplätze werden sowohl unter- wie oberirdisch angeordnet. Aus Rücksicht

vor dem kommunalen Baudenkmal (Hauptgebäude A) dürfen Veloabstellplätze entlang der Parkstrasse nicht überdacht werden.

Im Gestaltungsplan werden oberirdische Veloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge und vor dem Pfister-Bau festgelegt. Zusätzlich sind zwei unterirdische Veloräume geplant (vgl. Pläne Richtprojekt). Gemäss Richtprojekt werden rund 80 VP oberirdisch angeordnet. Die übrigen 270 bis 320 VP befinden sich in unterirdischen Veloräumen.

- Die Bauherrschaft wird verpflichtet, mit der ersten Bauetappe ein Mobilitätskonzept zu erstellen (§ 23 SNV). Mit dem Konzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität der Angestellten und Besucher im Sinne der Zielsetzung (umweltverträgliche Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse) organisiert und bewältigt wird. Das Konzept ist in Absprache mit der Stadt Baden zu erstellen.

Umwelt

- Bei der Bebauung ist laut § 26 SNV auf eine möglichst energieeffiziente Umsetzung für Bauten und deren Betrieb zu achten. Als Kriterium wird das SIA Merkblatt 2040 (SIA-Effizienzpfad Energie) definiert. Der SIA-Effizienzpfad Energie zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung aus: Neben der Betriebsenergie werden auch die graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Für diese drei Kategorien werden Zielwerte für die Primärenergie und die Treibhausemissionen definiert. Die Bauten im Gestaltungsplanperimeter haben sich an diesen Zielwerten zu orientieren. Für die Energieversorgung ist gemäss Energierichtplan der Stadt Baden (vom Einwohnerrat der Stadt Baden am 28. März 2017 beschlossen) in erster Priorität Thermal- oder Grundwasser vorzusehen. Des Weiteren sind Erdsonden oder Luftwärmepumpen bzw. Erdgas denkbar. Die Details der Energieversorgung, aber auch zur Bauqualität, Bauökologie, Aussenbeleuchtung etc., werden im Rahmen eines Bauprojekts in einem Energie-/Umweltkonzept aufgezeigt.

Etappierung und Schlussbestimmung

- Gemäss § 27 SNV kann das Planungsgebiet in Etappen überbaut werden. Die Bauherrschaft hat darauf zu achten, dass jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen des Gestaltungsplans genügt. Die im Richtkonzept dargestellte Etappierung ist ein möglicher Ablauf. Sie muss jedoch nicht zwingend befolgt werden. Gemäss heutigem Wissensstand ist es wahrscheinlich, dass das Gebäude W als erster Neubau erstellt wird.
 - Geringfügige Abweichungen, die den Zielen des Gestaltungsplans nicht widersprechen und keine öffentlichen bzw. privaten Interessen berühren, können vom Stadtrat bewilligt werden, ohne das vorgängig der Gestaltungsplan angepasst werden muss (§ 28 SNV).
 - § 29 SNV regelt, unter welchen Umständen der Gestaltungsplan in Kraft tritt und wie er geändert werden kann.
-

5 Organisation und Verfahren

5.1 Organisation und Beteiligte

Name	Funktion	Zuständigkeit
Stadt Baden	Beschlussbehörde	Verfahrensleitung Gestaltungsplan
Axpo	Bauherrschaft, Grundeigentümerin	Gesamtverantwortung Richtkonzept und GP
Meier Leder Architekten AG	Verfasser Richtkonzept Städtebau, Architektur	Richtprojekt Mitarbeit Gestaltungsplan
Studio Vulkan Landschaftsarchitekten GmbH	Verfasser Richtkonzept Freiraum	Richtprojekt Mitarbeit Gestaltungsplan
Metron Raumentwicklung AG	Fachplaner	Verfasser Gestaltungsplan

5.2 Übersicht Verfahren

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn	2011
Entwurf Richtkonzept	2012 - 2014
Entwurf Gestaltungsplan	2014 - 2018
Mitwirkung vom	28. August bis 26. September 2017
Vorprüfungsbericht vom	25. Juni 2019
Öffentliche Auflage vom	2. September bis 1. Oktober 2019
Beschluss Stadtrat vom	offen
Genehmigung Kanton vom	anschliessend

5.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan "Axpo-Areal" wurde vom 28. August bis 26. September 2017 durchgeführt. Die Einwohner von Baden hatten im Rahmen der Mitwirkung die Gelegenheit, ihre Meinung zum Gestaltungsplan zu äussern. Es ging eine Sammeleingabe von Anwohnern (Römerstrasse 23) ein. Anstelle eines Mitwirkungsberichts werden die Überlegungen zur Eingabe nachfolgend abgehandelt.

Eingabe:

Die Anwohner verlangten, die Volumen der Baubereiche W, C und N so zu reduzieren, dass die Sichtachsen gewahrt und die Schattenwürfe auf die benachbarten Grundstücke minimiert werden.

Planerische Bewertung:

Das städtebauliche Konzept für das Axpo-Areal basiert auf dem Ansatz, durch die spezifische Setzung von Einzelbauten ein Ensemble zu formulieren, welches mehrere klar definierte Freiräume festlegt. Konkret seien hier die zwei Hauptplätze mit hoher Öff-

fentlichkeit erwähnt, aber auch der laterale Platz für die Anlieferung sowie die Freizone vor den zukünftigen Wohnbauten im Gebiet "Verenaäcker". Durch die Setzung der Neubauten wird das Axpo-Areal für Fussgänger durchlässig, das Gebäude A wird von Annexbauten befreit und das Gebäude W respektiert den durchfliessenden Aussenraum der zukünftigen Verenaäckersiedlung. Die St. Verenastrasse und das Gebäude N (exkl. Ausbau Attikageschoss) bleiben unverändert bestehen.

Gegenüber den Mitwirkenden befindet sich das Gebäude N. Es weist derzeit vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Im Zuge der Arealentwicklung soll das Attikageschoss zu einem Vollgeschoss erweitert werden. Der Baubereich N hält zur Nachbarparzelle Nr. 5456 (Liegenschaft Römerstrasse 23) einen Abstand von 16.76 m ein. Dieser geht weit über das Mass der Grundordnung von 4.50 m hinaus. Gegenüber den Anstössern bleibt dieser Abstand auch mit dem Gestaltungsplan unverändert. Durch die Definition eines Baubereichs und einer maximalen Höhenkote wird die Ausdehnung des Gebäudevolumens grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Die Lage und Ausdehnung der Gebäude C und W wurde in einem kooperativen Verfahren mit der Stadt Baden ermittelt. Während dieses Verfahrens wurde auch die Stadtbildkommission miteinbezogen. Diese hat sich positiv zum Bebauungskonzept mit den freistehenden Bauten und den Freiräumen geäussert. Das Bauvolumen wird im zentralen Bereich des Areals und entlang der Bahngleise konzentriert. Im Westen des Areals wird eine Grünfläche definiert. Falls ein gegenüber der Regelbauweise vergrösserter Schattenwurf (2 h-Schatten) zum Tragen kommt, so ist davon die Bauherrschaft selbst betroffen.

Entscheid:

Die Mitwirkungseingabe wurde in der Überarbeitung nicht berücksichtigt.

5.4 Vorprüfung

Die kantonalen Behörden haben die Entwürfe des Gestaltungsplans geprüft. In der fachlichen Stellungnahme vom 3. November 2017 wurde vor allem die planungsrechtliche Umsetzung des Richtprojekts als ungenügend taxiert. Bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans wurden die Sondernutzungsvorschriften um Beurteilungskriterien bezüglich Städtebau und Gestaltung der Neubauten bzw. des Freiraums ergänzt. Die Kriterien wurden aus dem Richtprojekt abgeleitet.

Im abschliessenden Bericht vom 25. Juni 2019 wird festgehalten, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Planung erfüllt sind. Es wird ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt. Die vom Kanton erwähnten Hinweise zu den Planungsunterlagen wurden für die öffentliche Auflage umgesetzt.

5.5 Öffentliche Auflage

Vom 2. September bis 1. Oktober 2019 lag der Gestaltungsplan "Axpo-Areal" öffentlich auf. Während der Auflage gingen keine Einwendungen ein.

5.6 Beschluss

Der Gestaltungsplan "Axpo-Areal" wurde vom Stadtrat Baden am [Datum] beschlossen. Die Unterlagen wurden anschliessend dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zur Genehmigung eingereicht.

6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Aufgrund der vorgehenden Ausführungen lassen sich für den Gestaltungsplan folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan "Axpo-Areal" entspricht den übergeordneten Gesetzgebung, vor allem der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes respektive des Kantons Aargau.
- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein gut erschlossenes Areal verdichtet und damit die Grundlage für neue Arbeitsplätze in der Stadt Baden schafft.
- Der Gestaltungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des Kantons (Art. 8 RPG, § 21 BauG) indem er namentlich
 - die Voraussetzungen für zeitgemässe Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Baden schafft,
 - ein Bebauungsmuster festlegt, das sich gut in das gewachsene Quartier einfügt und angemessen auf die kommunalen Schutzobjekte reagiert,
 - vielfältige Aussenräume von hoher Aufenthaltsqualität schafft,
 - die Erschliessungsfläche für den Autoverkehr minimiert.
- Den Anliegen des Fuss- und Veloverkehrs wird Rechnung getragen, indem der Gestaltungsplan die Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Nutzer und die Allgemeinheit verbessert.
- Das Strassennetz der Stadt Baden wird geschont, indem nur eine reduzierte Anzahl Parkplätze realisiert wird.
- Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise (Mitwirkung, öffentliche Auflage) über den aktuellen Planungsstand informiert.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbildaufnahme Axpo-Areal (Quelle: Google)	7
Abbildung 2: Situationsplan mit Planungsgebiet (rot bandiert)	8
Abbildung 3: Plan REK mit gewünschter Siedlungsentwicklung und Planungsgebiet (Quelle: Baden Regio)	10
Abbildung 4: Ausschnitt Bauzonenplan Stadt Baden mit Planungsgebiet (gelb bandiert)	11
Abbildung 5: Auszug Ortsbildaufnahmen ISOS Baden/Ennetbaden mit Planungsgebiet (Quelle: ISOS)	13
Abbildung 6: Situation Endausbau Richtkonzept mit Gebäudebezeichnungen (Quelle: Meier Leder Architekten)	15
Abbildung 7: Übersicht Schutzobjekte; blau kommunale Inventarobjekte; beige kommunale Baudenkmäler; rot kantonale Denkmalschutzobjekte (Quelle: Fabian Furter)	16
Abbildung 8: Schnitt durch Richtkonzept mit Gebäuden W, C, B und A, von links nach rechts (Quelle: Meier Leder Architekten AG)	17
Abbildung 9: Volumetrische Ausbildung der Neubauten gemäss Richtkonzept (Quelle: Meier Leder Architekten)	18
Abbildung 10: Übersicht ÖV-Güteklassen und -Haltestellen Bus bzw. Bahn mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)	21
Abbildung 11: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)	22
Abbildung 12: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)	22
Abbildung 13: Luftbildaufnahme Haselfeld um 1920, Planungsgebiet links der Bildmitte (Quelle: ETH-Bibliothek)	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Abstellplätze (Quelle: Stadt Baden)	20
--	----

Beilagen

Beilagen 1: Architektur- und kulturhistorische Analyse Axpo Areal Baden

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00