

710.510

## **Gestaltungsplan Brisgi Planungsbericht**

vom 5. Mai 2020

---

### **Kurzbezeichnung:**

Gestaltungsplan Brisgi, Bericht

Sachliche Zuständigkeit:

Bau  
Rechtsetzung und Bewilligungen

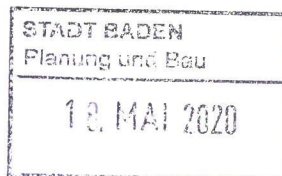
Stand: 5. Mai 2020

# Gestaltungsplan «Brisgi»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Baden

5. Mai 2020



**m**etron

## **Bearbeitung Metron Raumentwicklung AG**

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Drita Hasani

BSc FHO in Raumplanung

## **Begleitung**

Geri Müller

Stadttammann Baden, Stiftungsratspräsident Wohnbaustiftung Baden  
(bis 31. Dezember 2017)

Markus Schneider

Stadttammann Baden, Stiftungsratspräsident Wohnbaustiftung Baden  
(ab 1. Januar 2018)

Philippe Ramseier

Stadtrat, Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden (ab 1. Januar 2018)

Andreas Hofer

Architekt, Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden

Sabina Hubacher

Architektin, Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden

Lucia Vettori

Architektin, Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden

Béatrice Ducrocq Maag

Volkswirtschaftlerin, Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden

Adrian Rehmann

Betriebsökonom, Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden

Pascal Roth

Volkswirtschaftler, Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden

Reto Wanner

Betriebsökonom, Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden (bis 31. Dezember 2017)

Myriam Vorburger

Rechtsanwältin, Stiftungsrat Wohnbaustiftung Baden

Roger Casagrande

Architekt, Meier Leder Architekten AG, Vertreter Projektverfasser

Pascal Müller

Architekt, Müller Siegrist Architekten, Vertreter Projektverfasser

Daniel Jauslin

Landschaftsarchitekt, DGJ Landscapes, Vertreter Projektverfasser

Michael Heiserholt

Projektleiter, Stadt Baden, Entwicklungsplanung

Michael Ursprung

Projektleiter, Stadt Baden, Planung und Bau

Titelbild: Visualisierung Innenhof Wettbewerbsprojekt "Kandalame"

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Ziele</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Trägerschaft	5
1.3	Ziele der Planung	6
1.4	Inhalt der Planung	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Planungsgebiet	7
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
2.3	Weitere Grundlagen	11
2.4	Wettbewerbsprojekt	14
2.5	Überarbeitung Wettbewerbsprojekt	16
<b>3</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>17</b>
3.1	Städtebau und Architektur	17
3.2	Freiraum	17
3.3	Verkehr und Mobilität	19
3.4	Umwelt	23
<b>4</b>	<b>Planungsinhalte</b>	<b>27</b>
4.1	Regelungskonzept Gestaltungsplan "Brisgi"	27
4.2	Teilgebiete und Baurechtsperimeter	27
4.3	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	27
4.4	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)	28
4.5	Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan	33
<b>5</b>	<b>Organisation und Verfahren</b>	<b>34</b>
5.1	Organisation und Beteiligte	34
5.2	Übersicht Verfahren	34
5.3	Mitwirkung der Bevölkerung	34
5.4	Vorprüfung	34
5.5	Öffentliche Auflage	34
5.6	Beschluss	35
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV</b>	<b>36</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>37</b>
	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>37</b>
	<b>Beilagen</b>	<b>38</b>
	Beilage 1: Richtprojekt Wohnüberbauung Brisgi-Areal, Müller Sigrist & Meier Leder Architekten, vom 18. März 2019	38
	Beilage 2: Lärmnachweis Gestaltungsplan "Brisgi", Metron Verkehrsplanung AG, vom 8. Dezember 2017	38
	Beilage 3: Protokoll Stadtbildkommission Baden, vom 1. September 2017	38
	Beilage 4: Projektwettbewerb Brisgi-Areal, Bericht des Preisgerichts, Wohnbaustiftung Baden, vom 7. November 2016	38
	Beilage 5: Projektwettbewerb Brisgi-Areal, Programm Präqualifikation, Wohnbaustiftung Baden, vom 19. Januar 2016	38
	Beilage 6: Areal Brisgi, Entwicklungskonzept, Stadt Baden, vom Januar 2014	38
	Beilage 7: Entwicklungskonzept Brisgi, Planungsgrundlagen, vom 14. Dezember 2010	38

Beilage 8: Verkehrserschliessung Areal Brisgi, Bericht Vorabklärungen, vom 25. März 2009	38
Beilage 9: Knoten K117 Brugger-/Brisgistrasse, Leistungsanalyse, vom 5. März 2009	38
Beilage 10: Wohnüberbauung Areal Brisgi, Baden, Bericht Erschütterungen und Körperschall, Ziegler Consultants AG, vom 21. Juli 2018	38

# 1 Ausgangslage und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Das Areal Brisgi liegt nordwestlich der Innenstadt von Baden und erstreckt sich in langgezogener Form stadtauswärts Richtung Turgi. Es ist mit rund 5 ha eine der letzten Baulandreserven im Besitz der öffentlichen Hand (vgl. Abbildung 1).

Um Bebauungsideen für das Areal zu generieren, führte die Stadt Baden von Ende 2011 bis Mitte 2012 ein Testplanungsverfahren durch (vgl. Kapitel 2.3). Die Resultate wurden in einem Entwicklungskonzept zusammengefasst (vgl. Kapitel 2.3). Darauf aufbauend fand ein Architekturwettbewerb statt, den ein interdisziplinäres Team gewinnen konnte (vgl. Kapitel 2.4). Auf der Basis des Siegerprojekts "Kandalama" wurde 2017 das Gestaltungsplanverfahren gestartet.



Abbildung 1: Luftbild Brisgi-Areal  
(Quelle: Stadt Baden)

## 1.2 Trägerschaft

Für die Entwicklung des Areals ist die Wohnbaustiftung Baden verantwortlich, die eigens dafür im November 2012 gegründet wurde. Die Wohnbaustiftung verfügt über ein Eigenkapital von 10 Mio. CHF. Der Stiftungsrat ist seit Anfang 2014 mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Immobilien, Finanzen und Recht besetzt. Präsiert wird er durch den Stadtammann von Baden.

Die Stiftung investiert ihr Kapital in die Schaffung von qualitativ gutem und preisgünstigem Wohnraum, vor allem für Familien mit Kindern. Der Familienbegriff wird dabei weit gefasst. Gefördert werden soll das generationenübergreifende Zusammenleben von Menschen aller Altersgruppen. An geeigneten Stellen ist auch die Erstellung von Arbeits- und Gewerberäumen möglich, wenn sich damit eine Belebung des Quartiers und eine bessere Nutzungsdurchmischung erreichen lassen.

Mit dem Stiftungskapital soll in erster Linie das Brisgi-Areal bis zur Baureife entwickelt und dort ein Wohnprojekt realisiert werden. Grundsätzlich gilt für die Mietzinsgestaltung das Prinzip der Kostenmiete (Selbstkosten). Die Stiftung beabsichtigt darüber hinaus, einen Teil ihres Kapitals in andere Projekte zu investieren, um längerfristig auf dem Wohnungsmarkt aktiv sein zu können.

### **1.3 Ziele der Planung**

Die Stadt Baden strebt eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals Brisgi an und möchte damit gleichzeitig zur Aufwertung des Quartiers Kappelerhof beitragen. Im Brisgi soll eine Überbauung mit hochwertigen Freiräumen entstehen. Gemäss der Wohnbaustrategie 2010 möchte die Stadt attraktiven Wohnraum, vor allem für Familien, schaffen und gleichzeitig zukunftsweisende und innovative Wohnformen berücksichtigen.

### **1.4 Inhalt der Planung**

Um diese 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. Der Planungsbericht und das Richtprojekt erläutern die Gestaltungsplaninhalte. Das Richtprojekt dient der Stadt Baden als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Umgebungsgestaltung.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Planungsgebiet

#### Umfang

Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Fläche von 50'445 m<sup>2</sup> und umfasst die Parzellen Nr. 3214, 3215 sowie Teile der Parzellen Nr. 2340 und 3812 (vgl. Abbildung 2). Auf der Parzelle Nr. 2340 sind zusätzlich drei Baurechtspartellen ausgeschieden (vgl. Abbildung 3 und Tabelle 1). Die Baurechte haben eine Gültigkeit bis 31.12.2092. Für die Neubauten der Wohnbaustiftung Baden soll ebenfalls eine Baurechtspartelle ausgeschieden werden. Deren genaue Abgrenzung steht jedoch noch nicht fest.

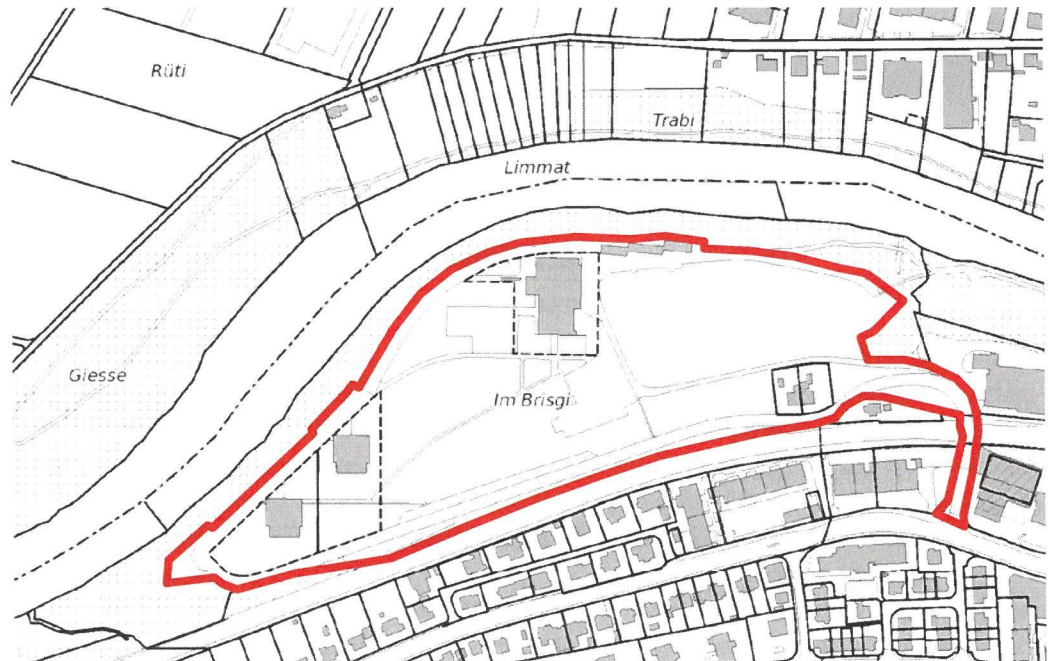


Abbildung 2: Situationsplan mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die bewaldete Limmatböschung abgegrenzt. Im Süden verläuft die Bahnlinie Zürich-Bern/Basel. Auf den Baurechtspartellen stehen drei Wohngebäude aus den 1960er-Jahren. Sie gelten als gute, typische Repräsentanten dieser Zeit. Das Doppel Einfamilienhaus (Parzellen Nr. 3214 und 3215) wurde aufgrund seiner Lage und der Erschliessungsanforderungen in den Perimeter aufgenommen.

#### Der Kappelerhof - zentrumnahes Quartier zwischen Wald und Fluss

Das Quartier Kappelerhof liegt nordwestlich der Badener Innenstadt und umfasst rund 3'000 Einwohner. Die Entfernung zum Badener Zentrum beträgt 2.5 km. Das Quartier liegt bandförmig zwischen der Limmat im Norden und dem steil zum Quartier hin abfallenden Waldgebiet im Süden. Charakteristisch sind die Verkehrsadern, die das Quartier durchziehen und teilweise eine starke Trennwirkung entfalten: zum einen die Kantonsstrasse (Bruggerstrasse), die das Quartier mit Baden und Brugg verbindet, zum anderen die zweigleisige Bahnstrecke. Im Kappelerhof dominiert die Wohnnutzung. Das Quartier profitiert von der Nähe zur Badener Innenstadt, weshalb die Quartierversorgung nur schwach ausgeprägt ist.



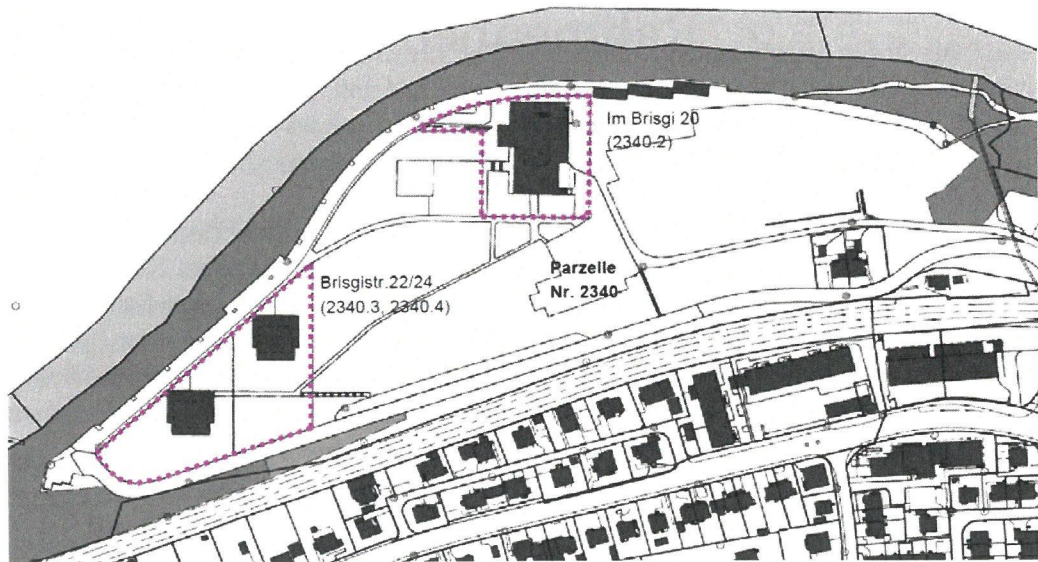


Abbildung 3: Übersicht Baurechtsparzellen  
(Quelle: Stadt Baden)

Adresse	Baurechts-Nr.	Fläche	Baurecht bis	Baurechtsnehmer
Im Brisgi 20	2340.2	3'402 m <sup>2</sup>	31.12.2092	STWEG Im Brisgi 20
Brisgistrasse 24	2340.3	2'806 m <sup>2</sup>	31.12.2092	Verein Casarta
Brisgistrasse 22	2340.4	2'651 m <sup>2</sup>	31.12.2092	Verein Casarta
offen	2340.5	offen	offen	Wohnbaustiftung Baden

Tabelle 1: Übersicht Baurechtsparzellen, inkl.  
Waldflächen (Quelle: Stadt Baden)

### Vom Barackendorf zum attraktiven Stadtquartier

Ab 1947 errichtete der Schweizer Elektrotechnikkonzern Brown, Boveri & Cie. (BBC) auf dem Brisgi-Areal Baracken für die Unterbringung von Gastarbeitern (vgl. Abbildung 4). In der Folge lebten ca. 1'500 Männer auf dem Areal. Anfang der 1960er Jahre wollte die BBC die Situation durch Neubauten verbessern. Der 1962 durchgeführte Wettbewerb sah ein völlig neues Quartier mit Hochhausbauten vor. Realisiert wurden aber nur die heute bestehenden Gebäude: ein 20-geschossiges Hochhaus im Zentrum nahe der Limmat und zwei 9-geschossige Gebäude im Westen des Areals. In der Folge ging das Areal an die städtischen Werke Baden über. Diese führten 1995 einen Ideenwettbewerb durch, der zur Ergänzung des Areals um Wohnbauten führen sollte – ein Vorhaben, das jedoch nicht realisiert wurde. Im Jahr 2004 wurde für das Quartier Kappelerhof eine umfassende Quartieranalyse mit partizipativer Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt. Dabei kristallisierte sich die Entwicklung des Brisgi-Areals als eines der Schlüsselprojekte zur dauerhaften und nachhaltigen Aufwertung des gesamten Quartiers heraus.

In der Folge wurde die Entwicklung des Areals wieder aufgenommen. 2012 führte die Stadt Baden als heutige Eigentümerin die eingangs erwähnte Testplanung durch, um die städtebaulichen Möglichkeiten auszuloten und die Grundlage für ein Entwicklungskonzept zu schaffen.



Abbildung 4: Barackensiedlung im Brisgi  
1964 (Quelle: Stadt Baden)

## 2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

### Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zoniert (vgl. Abbildung 5). Die beabsichtigte Verdichtung des Brisgi-Areals entspricht voll und ganz der vom Grossen Rat beschlossenen und mittlerweile auch vom Bund genehmigten Richtplanänderung hinsichtlich einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gestaltungsplanverfahren wird ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Baden geleistet (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.).

Die Einwohnerzahl der Stadt Baden könnte gemäss kantonalen Prognosen von rund 19'000 (Stand Ende 2016) auf bis zu 25'000 Einwohner im Jahr 2040 zunehmen. Im Gebiet Brisgi ist mit einem Wachstumspotenzial von zusätzlich 500 Einwohnern zu rechnen<sup>1</sup>.

### 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 die Wohnbaustiftung Baden übereingekommen, dass die zukünftige Entwicklung des Brisgi-Areals mit einem Gestaltungsplan geregelt werden soll. Dies ergibt sich schon alleine aus der Grösse des Areals (rund 6.6 ha) und den erwähnten Vorgaben des kantonalen Richtplans, welche von der Stadt Baden verlangen, dass sie ihr Baugebiet besser nutzt. Die Schaffung von preisgünstigem und autoarmen Wohnraum sind ebenfalls Ziele, die im öffentlichen Interesse liegen. Damit kann einerseits ein breites und bezahlbares Wohnangebot in der Stadt und im Quartier gesichert werden. Andererseits wird das öffentliche Strassennetz durch die zusätzlichen Einwohner nicht übermässig belastet.

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 mit

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Baden, Kommunaler Gesamtplan Verkehr, Tabelle 1 auf Seite 12

dem vorliegenden Gestaltungsplan möglichen Abweichungen sind in Kapitel 4 beschrieben.

### Nutzungsplanung der Stadt Baden

Das Gestaltungsplangebiet "Brisgi" befindet sich gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung vom 10. Dezember 2013/2. September 2014 der Stadt Baden grösstenteils in der Wohnzone W4 (vgl. § 7 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO]). Kleinere Teilflächen an den Rändern des Areals und entlang der Bahnlinie sind der Grünzone GR (vgl. § 22 BNO) zugewiesen.

Die Wohnzone W4 wird zusätzlich überlagert von den Hochhausperimetern H1 im westlichen Teil und H2 im zentralen und östlichen Teil (vgl. § 5 BNO). In Gebieten mit Hochhausperimetern sind im Rahmen eines Gestaltungsplans Hochhäuser möglich (maximale Höhe 55 m in H1 bzw. 70 m in H2). Für die Wohnzone gilt grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Bahnlinie ist ein Bereich mit der Empfindlichkeitsstufe III ausgeschieden.

Als Orientierungsinhalt ist auf dem Nutzungsplan auch das hochwassergefährdete Gebiet dargestellt (blaue, horizontale Schraffur in Abbildung 5). Die Ausdehnung dieser Fläche beruht auf einem alten Stand der kantonalen Gefahrenkarte. Der neueste Stand ist in Abbildung 15 dargestellt und zeigt, dass für das Planungsgebiet "Brisgi" keine Hochwassergefährdung mehr besteht.

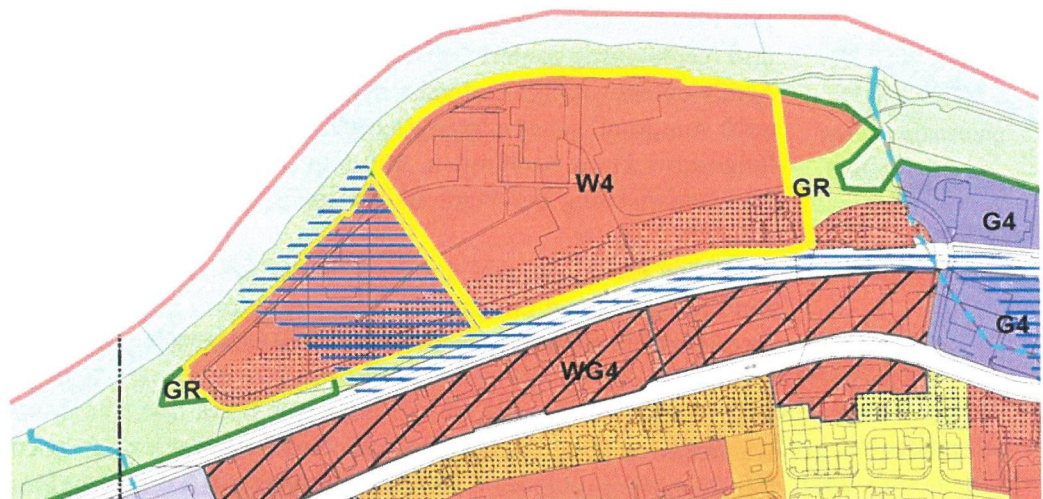


Abbildung 5: Ausschnitt Nutzungsplan Stadt Baden mit Planungsgebiet; Hochhausperimeter H1 dünne gelbe Umrandung, H2 dicke Umrandung (Quelle: Stadt Baden)

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans werden *keine neuen Hochhausstandorte* im Brisgi definiert. Die vorangegangenen Planungen (siehe Testplanung unten) haben gezeigt, dass die Entwicklung des Brisgis zu einem Hochhausquartier mit den Zielen der Arealentwicklung schwer zu vereinbaren sind. Sowohl die Verteilung der Bau-masse auf zwei neue Hochhäuser zwischen den bestehenden Bauten als auch deren Verteilung auf mehrere niedrigere Bauten auf dem ganzen Areal hat sich als ungünstig erwiesen (u. a. eingeschränkte Blickbezüge für den Rest des Quartiers, unerwünschte Dominante im Talraum, hohe Verkehrsbelastung auf dem ganzen Areal, höhere Baukosten). Für die Baurechtsparzelle des Vereins Casarta (vgl. Abbildung 3) ermöglicht der Gestaltungsplan Ersatzneubauten am gleichen Standort und mit der gleichen Höhe.

## 2.3 Weitere Grundlagen

### Regionales Entwicklungskonzept Baden Regio (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 Areal Brisgi ist gemäss REK Teil des Zentrumsgebiets, in dem eine ausgeprägte Innenentwicklung stattfinden soll (vgl. Abbildung 6). Die Vision für das Jahr 2030 sieht ein breites Wohnangebot, aufgewertete Aussenräume und eine nachhaltige Mobilität vor. Der vorliegende Gestaltungsplan befindet sich im Einklang mit den Grundsätzen und Strategien des REK und setzt sie grundeigentümerverbindlich um.

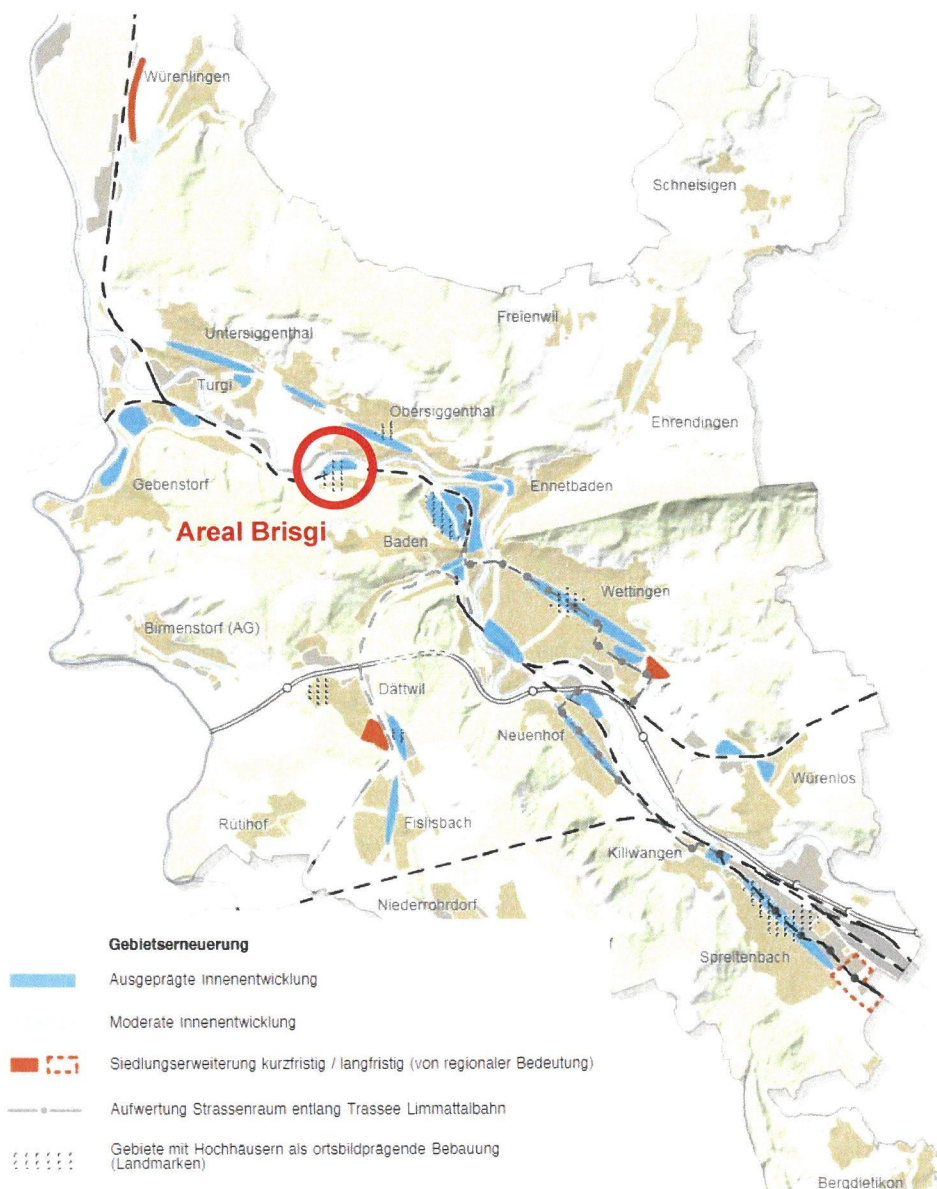


Abbildung 6: Plan REK mit gewünschter Siedlungsentwicklung und Planungsgebiet (Quelle: Baden Regio)

### Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Stadt Baden verfügt seit dem 3. Dezember 2012 über einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Der KGV ist ein Planungsinstrument, welches die verkehrs- und siedlungsorientierten Absichten einer Gemeinde für die nächsten 15 Jahre aufzeigt. Die Stadt Baden stimmt mit dem KGV die Bereiche Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander ab. Im Vergleich zu früheren Verkehrsrichtplänen enthält der KGV Aussagen zu allen Aspekten der Mobilität und des Verkehrs (motorisierter Individualverkehr, Fuss- und Radverkehr, Parkierung etc.).

Die Stadt Baden strebt mit dem KGV eine Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) sowie den Fuss- und Veloverkehr (FV) an. Das Angebot an Fuss- und Veloverbindungen soll verbessert, Lücken in der ÖV-Erschliessung geschlossen werden. Die Zugänglichkeit des Stadtzentrums für Autos soll mit einer konsequenten Zufahrtsdosierung sichergestellt werden. Die Anzahl der Parkfelder und deren Bewirtschaftung werden verstärkt als Mittel zur Beeinflussung des Verkehrsverhaltens genutzt.

Das Brisgi-Areal liegt abgetrennt vom übrigen Quartier Kappelerhof auf einer Geländeterrasse zwischen der Bahnlinie und der Limmat. Die Anbindung für den MIV erfolgt über die Brisgistrasse. Diese ist ausreichend dimensioniert. Die signalisierte Geschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Die Anbindung des Planungsgebiets an das übrige Quartier und den ÖV sind gemäss KGV aufzuwerten. Die Stadt Baden hat verschiedene Massnahmen definiert, um die Erreichbarkeit des Areals zu verbessern (vgl. Tabelle 2). Während sich das arealinterne Wegnetz bereits im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten verbessern lässt, können die Massnahmen aus dem KGV erst langfristig umgesetzt werden. Dem Gestaltungsplan kommt die Aufgabe zu, auf die angedachten Verbindungen hinzuweisen und die dafür notwendigen Flächen freizuhalten (vgl. Kapitel 4).

Nr.	Verkehrsmittel	Beschrieb
V14	Veloverkehr	Limmatveloweg Roggebode-Brisgi
F1	Fussverkehr	Erschliessung Entwicklungsgebiet Brisgi (Direktzugang zu Bushaltestelle Bruggerstrasse)
F17	Fuss- und Veloverkehr	Fussgänger- und Velosteg nach Nussbaumen mit geplanter S-Bahn Haltestelle Kappelerhof/Obersiggenthal
öV10	Öffentlicher Verkehr	S-Bahn Haltestelle Kappelerhof/Obersiggenthal

Tabelle 2: Übersicht Massnahmen KGV zum Brisgi-Areal (Quelle: Stadt Baden)

### Testplanung

In den Jahren 2011 bis 2012 wurde von der Stadt Baden eine Testplanung mit drei Teams durchgeführt. Das Projekt von Hosoya Schaefer Architekten und Vogt Landschaftsarchitekten (vgl. Abbildung 7) bestach dabei durch einen vielversprechenden Ansatz zur Bebauung des Areals.

Die Qualitäten des Projekts wurden insbesondere in den folgenden Elementen gesehen:

- Das Projekt basiert mit der Konzeption, das Areal in Bebauungscluster zu gliedern, auf einer klaren und eigenständigen städtebaulichen Idee, die zu einer starken und selbsttragenden Identität für das ganze Areal führen kann.
- Es entsteht ein räumlicher Reichtum (Begegnungsräume auf den Wohnplateaus, Landschaftsraum zwischen den Clustern) mit einer guten Abgrenzung und Lesbar-

keit der verschiedenen Einheiten. Die Vernetzung mit dem Landschaftsraum ist gelungen.

- Die vorgeschlagene Baustruktur ermöglicht einen vielfältigen und nach Zielgruppen differenzierten Wohnungsmix (verschiedene Wohnungstypen und -größen möglich).

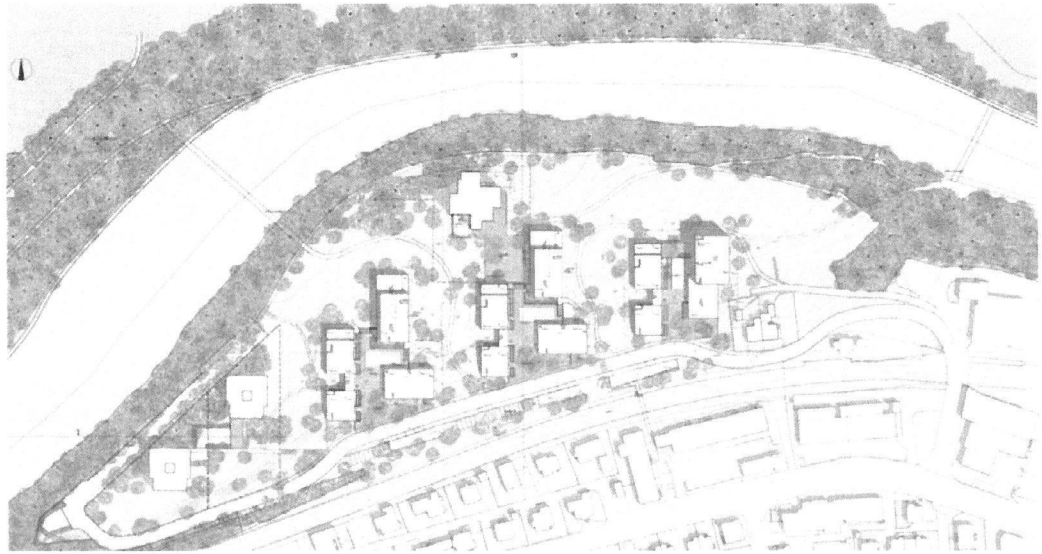


Abbildung 7: Gesamtplan Areal Brisgi  
(Quelle: Hosoya Schaefer Architects/  
Vogt Landschaftsarchitekten)

Aufgrund dieser Planung konnten wichtige Entwicklungsvorgaben für das Areal definiert und das Entwicklungskonzept für das Areal durch die Stadt Baden erstellt werden (vgl. nachfolgenden Abschnitt).

### **Entwicklungskonzept Brisgi**

Aufgrund des Testplanungsergebnisses erarbeitete die Stadt Baden ein Entwicklungskonzept für das Areal Brisgi. Das Konzept enthält die wesentlichen Erkenntnisse zu den Themen Städtebau, Landschaft und Verkehr und bildet die Leitlinien für die Entwicklung des Areals.

Konkret wurden auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts folgende Vorgaben für den Architekturwettbewerb formuliert:

- Perimeterabgrenzung / drei Baufelder und zwei Korridore
- Dichte
- Nutzungen
- Aussenraum / zentraler Platz als Bindeglied zum Hochhaus



Abbildung 8: Plan Entwicklungskonzept  
(Quelle: Stadt Baden)

## 2.4 Wettbewerbsprojekt



Abbildung 9: Visualisierung Innenhof  
Siegerprojekt "Kandalama" (Quelle:  
Projektverfasser)

Um konkrete Vorschläge für die Überbauung der drei Baufelder zu erlangen, führte die Wohnbaustiftung Baden in Zusammenarbeit mit der Stadt Baden vom Mai bis November 2016 einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach SIA 142 (Ausgabe 2009) durch<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Präqualifikation wählte das Preisgericht aus 85 eingegangenen Bewerbungen 10 Bearbeitungsteams für die Teilnahme am Projektwettbewerb aus. Zum Sieger wurde das Projekt "Kandalama" des Teams Müller Sigrüst AG, Zürich, Meier Leder Architekten, Baden, und DGJ Daniel Jauslin Arch. & Landscapes, Den Haag/Zürich, gekürt. Gemäss Bericht des Preisgerichts weist das Projekt "bestehende Qualitäten - sowohl aus städtebaulicher und architektonischer Sicht als auch aus der

<sup>2</sup> Projektwettbewerb Brisgi-Areal, Programm Präqualifikation, Metron Raumentwicklung AG, vom 19. Januar 2016

Perspektive der zukünftigen Nutzungen auf. Das Siegerprojekt formuliert eine überzeugende Antwort auf die gestellten Anforderungen und verspricht die Entstehung eines identitätsstiftenden Quartierteils mit hoher Lebensqualität."<sup>3</sup>

Das Siegerprojekt und die Empfehlungen des Preisgerichts bildeten die Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans (Plan und Vorschriften) sowie des Richtprojekts.

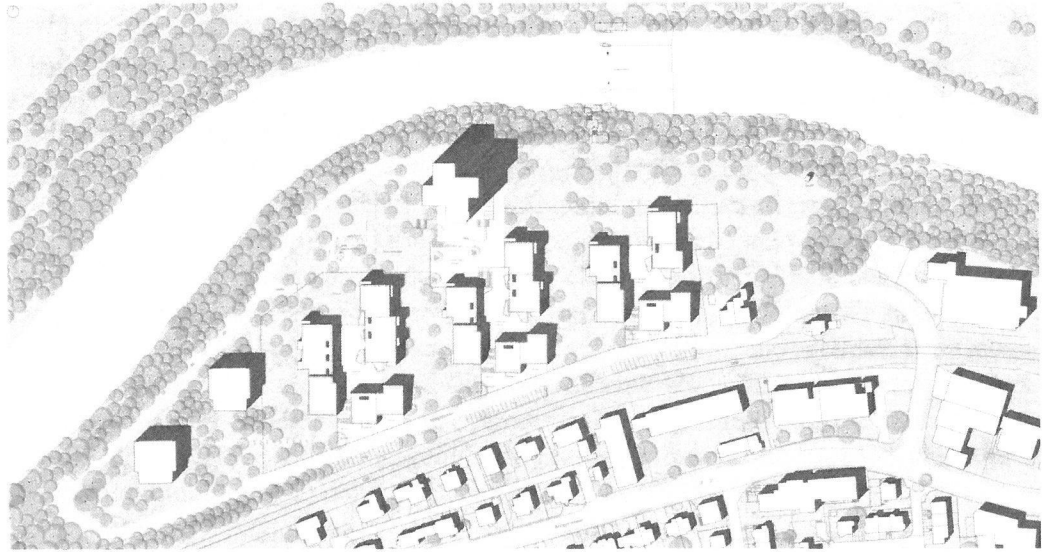


Abbildung 10: Situation Siegerprojekt  
"Kandalama" (Quelle: Projektverfasser)

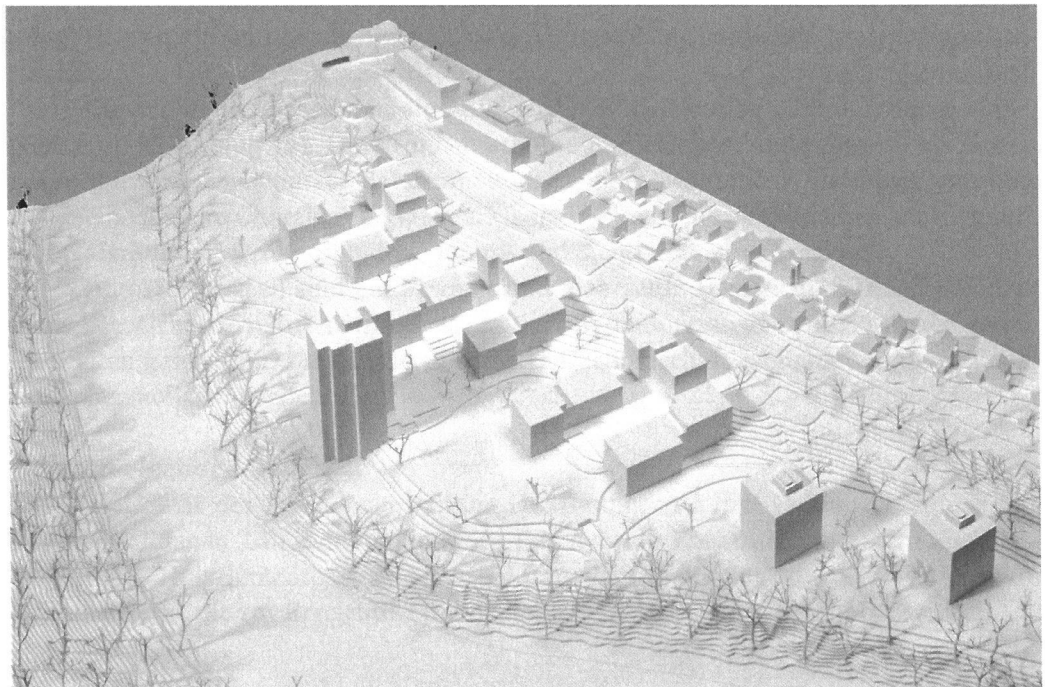


Abbildung 11: Modell Siegerprojekt  
"Kandalama" (Quelle: Projektverfasser)

<sup>3</sup> Projektwettbewerb Brisgi-Areal, Bericht des Preisgerichts, Wohnbaustiftung Baden und Metron Raumentwicklung AG, vom 7. November 2016



## 2.5 Überarbeitung Wettbewerbsprojekt

Im Nachgang des Wettbewerbs wurde überprüft, ob das Siegerprojekt weiter verdichtet werden kann. In Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission von Baden (SBK) prüften die Projektverfasser verschiedene Varianten. Eine Ergänzung mit Hochhäusern an den Rändern des Areals wurde dabei verworfen. Als zielführender erwies sich der Ansatz, das Wettbewerbsprojekt auf den westseitigen Gebäuden der Cluster um jeweils ein Geschoss zu erhöhen und die Gebäude im östlichen und westlichen Cluster um ein paar Meter Richtung Limmat zu verlängern.

Die SBK beurteilte die Weiterentwicklung des Projekts durch die Projektverfasser positiv und stimmte den beschriebenen Änderungen an ihrer Sitzung vom 30. Juni 2017 zu (vgl. Beilage 3).

## 3 Zentrale Sachthemen

### 3.1 Städtebau und Architektur

*Die nachfolgenden Textpassagen stammen aus dem Bericht des Preisgerichts vom 7. November 2016 und dienen der Erläuterung des Wettbewerbsprojekts.*

#### **Einbettung in die Topografie und ins Quartier**

Die Projektverfasser haben aufgrund ihrer Analyse einen überzeugenden Entwurfsgrundsatz gefällt. Nämlich, dass sie den Hang im Schnitt von der Brisgistrasse bis zur Ebene des Flussraums in drei Stufen gliedern, um damit einen räumlichen Bezug vom Quartier bis zur Limmat zu schaffen (vgl. Abbildung 11). Der vorgeschlagenen Bebauung liegt diese Gliederung zu Grunde. Demgemäss werden drei Gebäudegruppen mit jeweils drei gut gegliederten Baukörpern um eine platzartige Fläche angeordnet. Die Gebäudegruppen sind als Nachbarschaften aus einem Gebäude an der Brisgistrasse, einem Gebäude im Hang und einem Gebäude auf der Platzebene gebildet. Das Gebäude an der Brisgistrasse gibt der Nachbarschaft eine klare Adresse, wertet die Brisgistrasse auf und ermöglicht den barrierefreien Zugang. Diese Setzung nimmt Bezug zum Siedlungsgefüge auf der gegenüberliegenden Bahnseite und schafft gleichzeitig eine starke Einbindung in den Landschaftsraum.

#### **Wie man hier wohnen wird**

Konsequent aus der Grundidee entwickelt ist die Grundrisstypologie mit der nach innen orientierten Erschliessung über Lauben (vgl. Abbildung 9). Diese sind als Begegnungszonen und mit Aufenthaltsbereichen konzipiert, bieten Raum für das gemeinschaftliche Leben und beleben gleichzeitig den nachbarschaftlichen Innenhof im Erdgeschoss.

Die Wohngrundrisse sind als Abfolge von Einzelräumen ohne Korridore konzipiert (vgl. Abbildung 12). Die Wohn-Essräume und Küchen sind teilweise als Grossraum, teilweise als separate Raumzonen ausgebildet, wodurch Wohnungen von sehr unterschiedlichem Charakter entstehen. Über eine Vielzahl von Öffnungen zu Zimmern und Nassräumen werden vielfältige Raum- und Sichtbeziehungen erzeugt.

Alle Wohnungen sind gut besonnt und mehrseitig ausgerichtet. Innerhalb einer einfachen Grundstruktur wird ein vielfältiges Wohnungsangebot mit differenzierten Qualitäten geschaffen. Damit sind in direkter Nachbarschaft zueinander unterschiedliche Lebensweisen möglich.

#### **Gestalterischer Ausdruck**

Die Materialität der Fassadengestaltung ist stimmig und fügt sich angenehm in den baumbestandenen Landschaftsraum ein. Das hybride Konstruktionssystem aus Massivbau und Holzelementbau ist plausibel dargelegt und bringt die notwendigen Voraussetzungen, die zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen benötigt werden.

### 3.2 Freiraum

#### **Ist-Zustand**

Die grossen, von Waldflächen und der Bahnböschung gefassten Grünflächen prägen den Freiraum des Brisgi-Areals. Dessen Attraktivität wird derzeit geschmälert durch den teilweise wenig gepflegten Zustand sowie die zentral gelegenen Abstellplätze. Zusammen mit der geplanten Überbauung bietet sich die grosse Chance, den Freiraum sowohl für die Menschen wie auch für die Natur aufzuwerten, ohne seinen Charakter grundlegend zu ändern.

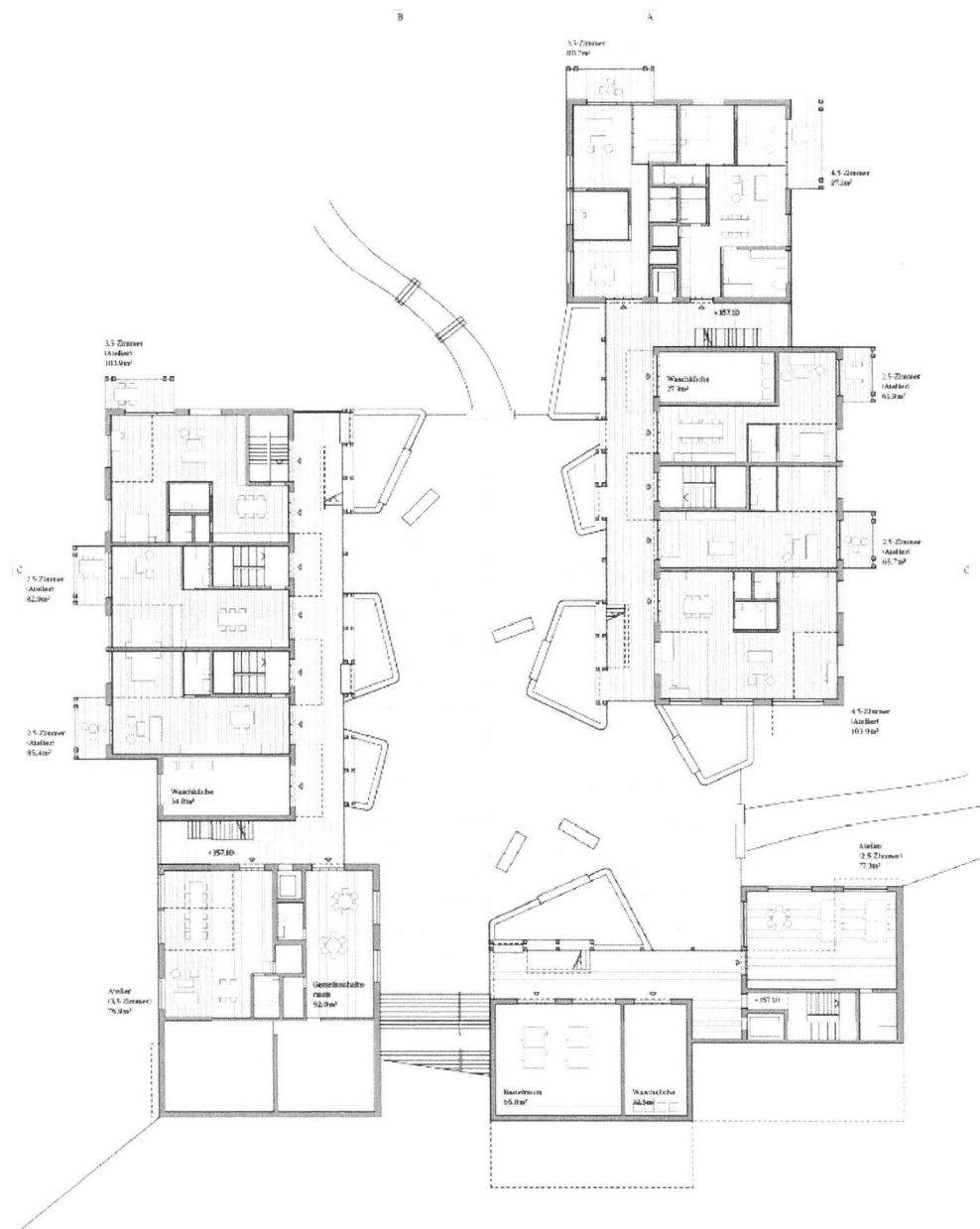


Abbildung 12: Grundriss Platzgeschoss, Cluster West, Siegerprojekt "Kandalama" (Quelle: Projektverfasser)

### Konzept der Freiraumgestaltung

Die nachfolgenden Textpassagen stammen aus den Wettbewerbsunterlagen der Projektverfasser zum Thema Freiraum.

Die gesamte Anlage ist aus der grossräumigen Lage eines Uferhangs im Limmatbogen so entwickelt, dass sie sich in die Flusslandschaft einfügt mit ihr in eine fließende und selbstverständliche Verbindung eingeht. Die gestuften Gebäudefluchten ermöglichen Sichtbeziehungen zwischen der höher gelegenen Strasse und der Limmat. Diese landschaftliche Sogwirkung unterstützt die Sogwirkung des Allmendraums und lädt Besucher dazu ein, zwischen den Gebäudeclustern zu wandern. Zick-zack-förmige Wege verbinden alle Eingänge und Ebenen miteinander und dienen den Bewohnern im Alltag für vielfältige Verbindungen. Eine weitere Raumbildung entsteht im Inneren der

Hofanlagen, wo Treppen eine Sequenz abgestufter Plätze bedienen. Diese Platzsequenz ist vollständig an das Wegnetz eingebunden.

Der parkartige Raum zwischen den Gebäudeclustern entwickelt sich kontinuierlich aus der Flusslandschaft. Natürlich vorkommende Baumarten (z. B. Weiden, Eichen, Nussbäume, Eschen, Buchen) werden in kleinen Gruppen oder als Solitäre so arrangiert, dass die perspektivische Wirkung ausgewählter Sichtachsen verstärkt wird. Die Baumpflanzungen unterstreichen den Gesamteindruck einer landschaftlichen Einbettung der Anlagen. In das Wegnetz ist auch der zentrale Quartierplatz westlich des Hochhauses eingebunden. Ein naturnaher Spielplatz für das ganze Quartier ersetzt den heute auffälligen Tennisplatz.

In den Innenhöfen entsteht bewusst eine andere Stimmung. Vorgesehen ist ein künstlerisch überhöhter und abstrahierter Naturraum mit begrünten und festen Flächen. Verschiedenartige Sitzgelegenheiten werden mit zueinander kombinierbaren Tischen und Bänken ergänzt. Das Mobiliar soll Bewohner und ihre Gäste zum gemeinsamen Gebrauch des Hofes auf unterschiedliche Weise einladen.

### **Limmatraum**

Die Brisgi-Ebene wird im Norden durch das bewaldete Limmatufer abgeschlossen. Dieses bildet mit dem weitgehend naturnahen Flussbett einen wichtigen Lebensraum für Brutvogelarten (z. B. Eisvogel, Mauersegler) und Fledermäuse. Gemäss Entwicklungskonzept Brisgi (vgl. Kapitel 2.3) steht der Erhalt der Naturwerte in der westlichen Hälfte des Limmatraums im Vordergrund. Die Erholungsnutzung, die sich aufgrund der Nähe zu den bestehenden und geplanten Bauten anbietet, soll in klar definierten Räumen stattfinden. Dafür ist hauptsächlich der östliche Teil des Uferraums vorgesehen. Hier sind neben dem bestehenden Weg, der als Veloweg Richtung Baden ausgebaut werden soll (vgl. KGV), punktuelle Infrastrukturen zur Erholungsnutzung vorgesehen (z. B. Bänke, Feuerstellen). In diesem Bereich ist auch der Limmatsteg zum anderen Ufer geplant (Gemeinde Obersiggenthal). Da der Gestaltungsplan nur den Teil des Brisgi-Areals umfasst, welcher in einer Bauzone liegt, können für den Wald keine Festlegungen getroffen werden. Die Machbarkeit der Vorhaben im Wald ist über Baurespektive Rodungsbewilligungsverfahren zu prüfen.

### **Grünflächen**

Mit der Konzentration der neuen Gebäude zu Clustern kann das kommunale Ziel, den hohen Grünflächenanteil auch bei einer Überbauung des Brisgi-Areals angemessen zu erhalten, erreicht werden. Die ökologischen Qualitäten der Flächen (z. B. kleinere Ruderalflächen, Gebüschgruppen) werden mit dem Gestaltungsplan erhalten und weiter aufgewertet werden (vgl. Kapitel 4.4).

### **Bahnböschung**

Die Bahnböschung ist als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten zu entwickeln. Sie ist gemäss Gestaltungsplan mit einer artenreichen Wiesensaat zu begrünen und soll der Längsvernetzung entlang der Bahnböschung dienen (vgl. Kapitel 4.4).

## **3.3 Verkehr und Mobilität**

### **Motorisierter Individualverkehr**

Die heutige und auch zukünftige Arealerschliessung erfolgt über die Brisgistrasse, welche von der Bruggerstrasse über die Bahngleise ins Areal führt. Von einer Tieferlegung der Brisgistrasse, wie sie noch im Entwicklungskonzept Brisgi (vgl. Kapitel 2.3) vorgesehen war, wird aus Kostengründen verzichtet. Eine Erschliessung von Osten her wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt verworfen. Sie wäre nur mit einer steilen Rampe zu bewerkstelligen gewesen. Der Anschluss und die Tiefgarage hätten sich zudem nur

schwerlich in die vorhandene Topografie integrieren lassen. Die vorgesehene Erschliessung steht im Einklang mit dem KGV und gewährleistet, dass alle Parkfelder im Areal (siehe unten) angefahren werden können.

In einer Studie zur Verkehrserschliessung des Areals wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens Bruggerstrasse/Brisgistrasse überprüft<sup>4</sup>. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen und deren Verkehrserzeugung ist davon auszugehen, dass die bestehende Lichtsignalanlage auch in Zukunft eine genügende Leistungsfähigkeit aufweist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen (siehe unten). Weitergehende Massnahmen, wie z. B. eine Linksabbiegespur, sind nicht notwendig.

### Öffentlicher Verkehr

Das Brisgi-Areal liegt zwischen den beiden Haltestellen "Ifang" und "Ruschebach" (vgl. Abbildung 13). Die Fusswegerschliessung der Bushaltestellen aus dem Areal erfolgt heute ausschliesslich über die Brisgistrasse mit einer Gehwegdistanz von maximal 600 m. In Fahrtrichtung Stadt dürfte auch die Haltestelle "Kapelle" genutzt werden. Eine Fussgängerverbindung zur Haltestelle "Ruschebach" fehlt. An den Haltestellen verkehren die Buslinien 1 und 4 der Regionalen Verkehrsbetriebe Baden-Wettingen tagsüber (6 bis 20 Uhr) im 15 Minuten-Takt. Die Fahrzeit bis zum Bahnhof Baden beträgt rund 7 Minuten. Aufgrund der Distanz zu den Bushaltestellen wird davon ausgegangen, dass der Anteil der Bewohner, die den ÖV nutzen, 15 bis 30% beträgt (Stadt Baden: 27%, Stand 2009).

Die im KGV vorgesehene S-Bahn-Haltestelle Kappelerhof/Obersiggenthal ist kurz- bis mittelfristig nicht zu realisieren. Die sehr hohe Belastung der Bahnstrecke Baden-Turgi erlaubt derzeit keinen weiteren Ausbau des Zugangsangebots. Eine neue S-Bahn-Haltestelle kann erst dann ernsthaft in Betracht gezogen werden, wenn die Eisenbahnverbindungen im Raum Brugg-Baden durch neue Infrastrukturen an anderer Stelle massgeblich vom Güterverkehr entlastet würden. Dies ist realistischerweise erst ab dem Jahr 2040 zu erwarten. Als Hinweis auf die durchgeführten Abklärungen wird im Gestaltungsplan der Freihaltebereich der Haltestelle dargestellt.

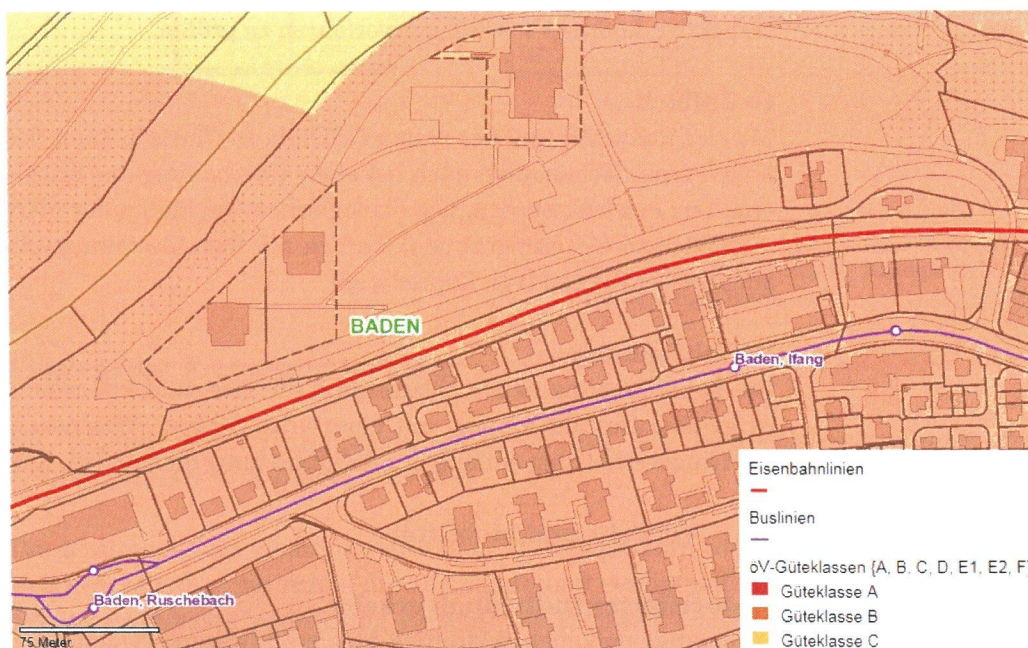


Abbildung 13: ÖV-Güteklassen und Haltestellen im Gebiet Brisgi (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)

<sup>4</sup> Knoten K117 Brugger-/Brisgistrasse - Leistungsanalyse, Ballmer + Partner AG, 2009

### Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung des Areals durch den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Brisgistrasse sowie über den Weg entlang der Limmat. Letzterer ist vor allem für den Freizeitverkehr von Bedeutung. Entlang der Bruggerstrasse verläuft ein kantonaler Radweg. Der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs an der Gesamtverkehrserzeugung dürfte rund 10% betragen.

Die Stadt Baden hat verschiedene Möglichkeiten untersucht, wie die Erschliessung des Brisgi-Areals für den Langsamverkehr verbessert werden könnte<sup>5</sup>. Im KGV wurden eine Unterführung der Bahngleise auf der Höhe der Bushaltestelle "Ifang" (stadteinwärts) sowie eine Überführung der Geleise bei der Busstation Ruschebach in den KGV aufgenommen (Fuss- und Radwegverbindung). Im Zusammenhang mit der Testplanung wurden die Varianten nochmals überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die Unterführung von der Gestaltung und vom Benutzungskomfort her nicht optimal ist (u. a. Gefälle, Länge) und nur die Fuss- und Radwegverbindung im Westen (Höhe Bruggerstrasse 192/194) weiterverfolgt werden soll (vgl. Abbildung 14). Zusätzlich ist eine gestalterische Aufwertung der bestehenden Fusswegverbindung über die heutige Strassenbrücke vorgesehen. Ziel der Gestaltung ist eine sicherere Fusswegverbindung zur Bruggerstrasse und zur dort befindlichen Schule.

Der Fussgänger- und Velosteg über die Limmat nach Obersiggenthal wird derzeit nicht weiterverfolgt. Seine Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt ist aber denkbar. Im Gestaltungsplan ist dafür ein Freihaltebereich vorgesehen.

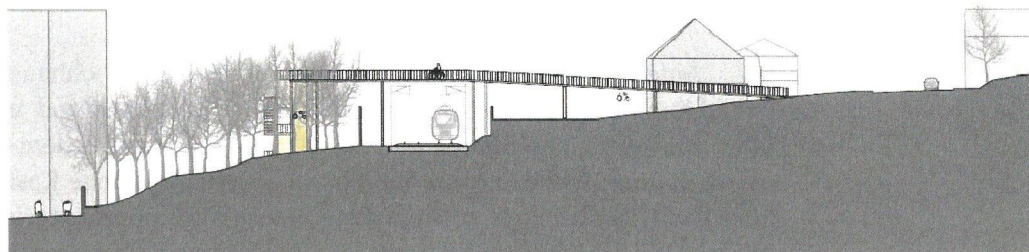


Abbildung 14: Mögliche Überführung Ruschebach (Quelle: Stadt Baden)

Die Fuss- und Radwegverbindung zur Bushaltestelle Ruschenbach ist als Massnahme in das Agglomerationsprogramm Aargau Ost 3. Generation aufgenommen worden. Der definitive Entscheid, ob der Bund die Massnahmen der 3. Generation mitfinanzieren wird, ist nicht vor 2019 zu erwarten (Beratung ab Herbst 2018).

Die Realisierung der verschiedenen Massnahmen zum Fuss- und Veloverkehr ist derzeit mit hohen zeitlichen und finanziellen Unsicherheiten verbunden. Gleichzeitig besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Aufwertung des Gebiets Brisgi und der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Baden. Die geplanten Neubauten führen bereits zu einer besseren Anbindung der bestehenden Bauten an die Brisgistrasse (z. B. über arealinternes Fusswegnetz, Innenhöfe, Lift). Aus diesen Gründen wird darauf verzichtet, die Realisierung der Neubauten von den Massnahmen zur Fusswegoptimierung abhängig zu machen.

<sup>5</sup> Areal Brisgi - Machbarkeitsstudie Erschliessung Langsamverkehr, Eglin Schweizer Architekten, Dezember 2009

### **Parkierung**

Im Sinne der übergeordneten Vorgaben (u. a. KGV) soll das Gestaltungsplangebiet mit einer möglichst geringen Anzahl Parkfelder (PF) für Autos ausgestattet werden. Die neuen und bestehenden Bauten sind dabei gesondert zu betrachten. Ebenso sind im Gestaltungsplan die Bestimmungen aus den Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Baden und den Baurechtsnehmern zu den Parkierungsflächen zu berücksichtigen.

Gemäss § 55 Abs. 1 BauG sind bei der Erstellung von Bauten genügend PF zu schaffen. Die Anzahl PF wird nach der VSS-Norm 640 281 ermittelt. Der Richtwert für Wohnnutzungen beträgt ein PF pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bzw. pro Wohnung. Zusätzlich sind 10% der so ermittelten PF für Besucher bereitzustellen. Die Norm sieht Reduktionsfaktoren bezogen auf bestimmte Standorttypen vor. Für das Brisgi-Areal ist von einem Standorttyp B auszugehen, d. h. der Normalbedarf an PF für die Bewohner kann um bis zu 20% reduziert werden (vgl. § 61 und Anhang IV BNO der Stadt Baden). Gestützt auf ein Mobilitätskonzept ist sogar eine Reduktion um bis zu 50% möglich (vgl. § 62 und Anhang V BNO).

Für die neue Überbauung wird gestützt auf ein Mobilitätskonzept ein Reduktionsfaktor von 0,5 vorgegeben. Bei 184 Wohnungen (gemäss Wettbewerbsprojekt) wären somit neu 92 PF für die Bewohner und 9 für die Besucher zu realisieren.

Für die bestehenden Bauten (Hochhaus und Punkthäuser) wird von einem Richtwert von einem PF pro Wohnung ausgegangen. Bei 150 Wohnungen (Brisgistrasse 10 und 12 ausgenommen) ergibt sich somit ein Bedarf von 165 PF (150 für Bewohner respektive 15 für Besucher). Heute weist das Areal 197 PF auf, die den Bewohnern zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind noch 32 PF im öffentlichen Strassenraum vorhanden.

Aufgrund der Baurechtsverträge stehen dem Hochhaus 33 bzw. den beiden Punkthäusern 68 PF zur "ausschliesslichen, dauernden und unentgeltlichen Benützung" zur Verfügung. Den Baurechtsnehmern wurde ausserdem das Recht eingeräumt, zwischen dem Hochhaus und den Punkthäusern auf eigene Kosten maximal 166 oberirdische PF zu errichten, solange diese Fläche nicht überbaut wird. Effektiv wurden 62 PF erstellt. Diese werden im Zuge der Überbauung aufgehoben, genauso wie die 20 PF in den Garageboxen östlich des Hochhauses. Schlussendlich wurde in den Baurechtsverträgen festgelegt, dass die Stadt Baden bei der Überbauung ihrer Parzelle den Baurechtsnehmern 174 unterirdische PF zu den Erstellungskosten anbieten muss. Diese sind wie folgt auf die Baurechtsnehmer verteilt: 110 PF für das Hochhaus, je 32 für die Punkthäuser.

Im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren wurde der effektive Bedarf an PF bei den Bewohnern der bestehenden Bauten erhoben. Die Umfrage hat gezeigt, dass der Richtwert von einem PF pro Wohnung die Bedürfnisse in den allermeisten Fällen abdeckt. Die Gesamtzahl von 165 PF für die bestehenden Wohnungen dürfte somit ausreichen. Dabei wird dem Erhalt der bestehenden oberirdischen PF der Vorzug gegeben vor einem neuen PF in einer Tiefgarage. Im Gestaltungsplan werden für beide Fälle (ober- und unterirdische PF) genügend Flächen reserviert.

### **Induziertes Verkehrsaufkommen**

Ausgehend von einer Gesamtzahl von 266 (101 + 165) PF ist mit einem Verkehrsaufkommen von rund 800 Fahrten pro Tag zu rechnen (vgl. Tabelle 3). In den Spitzenstunden (am Morgen und am Abend) werden rund 160 Fahrzeuge pro Stunde anfallen. Die Leistungsfähigkeit des Knotens Bruggerstrasse/Brisgistrasse wird durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt.

Nutzung	Anzahl PF	SVP Bewohner / Beschäftigte	Fahrten Bewohner / Beschäftigte	Anzahl Besucher PF	SVP Besucher	Fahrten Besucher
Wohnen alt	150	3	450	15	3	45
Wohnen neu	92	3	276	9	3	27
<b>Total</b>	<b>242</b>		<b>726</b>	<b>24</b>		<b>72</b>
<b>Gesamttotal Fahrten</b>						<b>798</b>

Tabelle 3: Gesamtverkehrsaufkommen  
Brisgi-Areal (Quelle: Metron)

### 3.4 Umwelt

#### Hochwasser

In der kantonalen Gefahrenkarte sind keine Einträge für das Planungsgebiet vorhanden (vgl. Abbildung 15). Aufgrund der Schallschutzwände wird allfälliges Hochwasser bis zum westlichen Ende der Parzelle Nr. 2340 geleitet und dort nördlich über die Geländemulde des oberen Rauschenbachs in die Limmat fließen. Für das Planungsgebiet sind keine speziellen Massnahmen betreffend Hochwasserschutz festzulegen. Das in Abbildung 5 dargestellte hochwassergefährdete Gebiet beruht noch auf einem alten Stand der Gefahrenkarte.

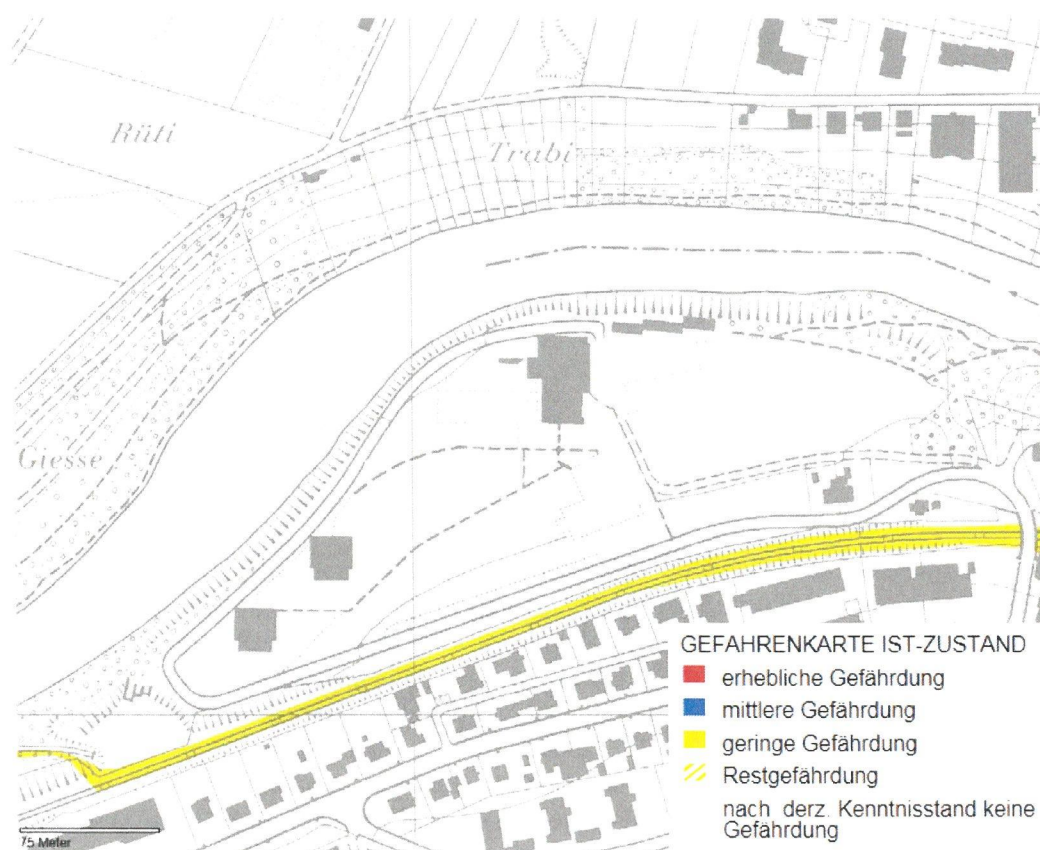


Abbildung 15: Ausschnitt Gefahrenkarte mit  
Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau,  
AGIS)



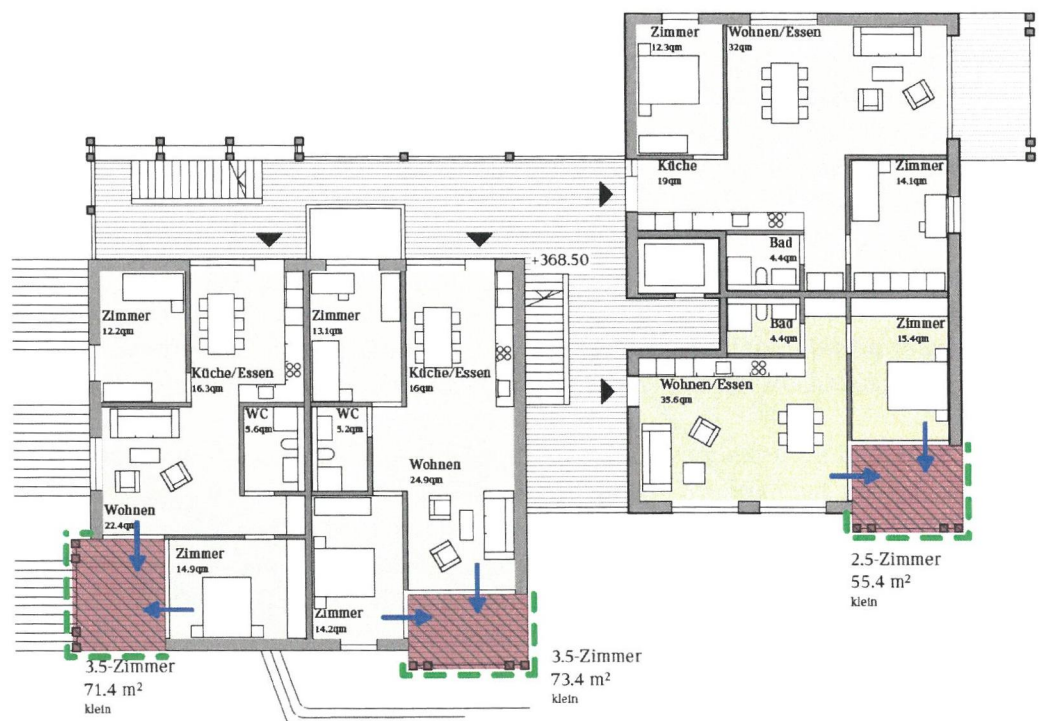
## Lärm

Das Planungsgebiet gilt als erschlossen, womit die Immissionsgrenzwerte (IGW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufen (ES) der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden müssen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Auf Vorschriften zum Lärmschutz im Gestaltungsplan wird deshalb verzichtet.

Gemäss Lärmnachweis der Metron Verkehrsplanung AG<sup>6</sup> ist das Gestaltungsplangebiet durch den Bahnlärm belastet. Entlang der südlichen und östlichen Gebäudefassaden ist mit Überschreitungen der IGW zu rechnen. Entlang der nördlichen Fassaden und in den Innenhöfen werden die Grenzwerte eingehalten. Der durch die Bruggerstrasse verursachte Strassenlärm kann vernachlässigt werden.

Die Gutachter empfehlen, den Lärmschutz mit gestalterischen Massnahmen in und an den Gebäuden sicherzustellen (u. a. Wohngrundrisse, Loggien). Die Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand wurde geprüft, hat sich aber als nicht zweckmässig erwiesen (Kosten-Nutzen-Verhältnis).

Die Projektverfasser reagieren auf die Lärmsituation mit einer Reihe von Massnahmen: So sollen alle lärmbelasteten Räume entweder über eine Loggia oder über ein seitliches Fenster belüftet werden. Die Loggien an lärmbelasteter Lage werden mit einer akustisch wirksamen Brüstung ausgebildet (geschlossen oder verglast). Ebenso sollen die Decken der südlichen Loggien akustisch wirksam ausgebildet werden. Haupträume wie Wohnen/Essen können zusätzlich auf einer rückliegenden Seite oder zur Erschliessung hin gelüftet werden. Der Regelgrundriss in Abbildung 16 verdeutlicht die verschiedenen Lärmschutzmassnahmen.



### Legende




-  Loggia mit akustisch wirksamer Brüstung
-  Lüftungsfenster
-  geschlossene Brüstung

Abbildung 16: Regelgrundriss mit Lärmschutzmassnahmen (Quelle: Projektverfasser)

<sup>6</sup> Gestaltungsplan "Brisgi", Lärmnachweis, Metron Verkehrsplanung AG, vom 8. Dezember 2017

### Altlasten

Laut Kataster der belasteten Standorte befindet sich am östlichen Rand des Gestaltungsplangebiets der Ablagerungsstandort AA4021.0188-2 (vgl. Abbildung 17). Aufgrund der technischen Untersuchung ist die Ablagerung weder überwachungs- noch sanierungspflichtig (unverschmutzter Aushub). Der Standort befindet sich grösstenteils im Wald bzw. wird von der Brisgistrasse überdeckt. Ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort dürfen nur ausgeführt werden, wenn Art. 3 der Altlastenverordnung (AltIV) eingehalten werden kann. Da beim belasteten Standort keine Bauten geplant bzw. möglich sind, besteht kein planerischer Handlungsbedarf.

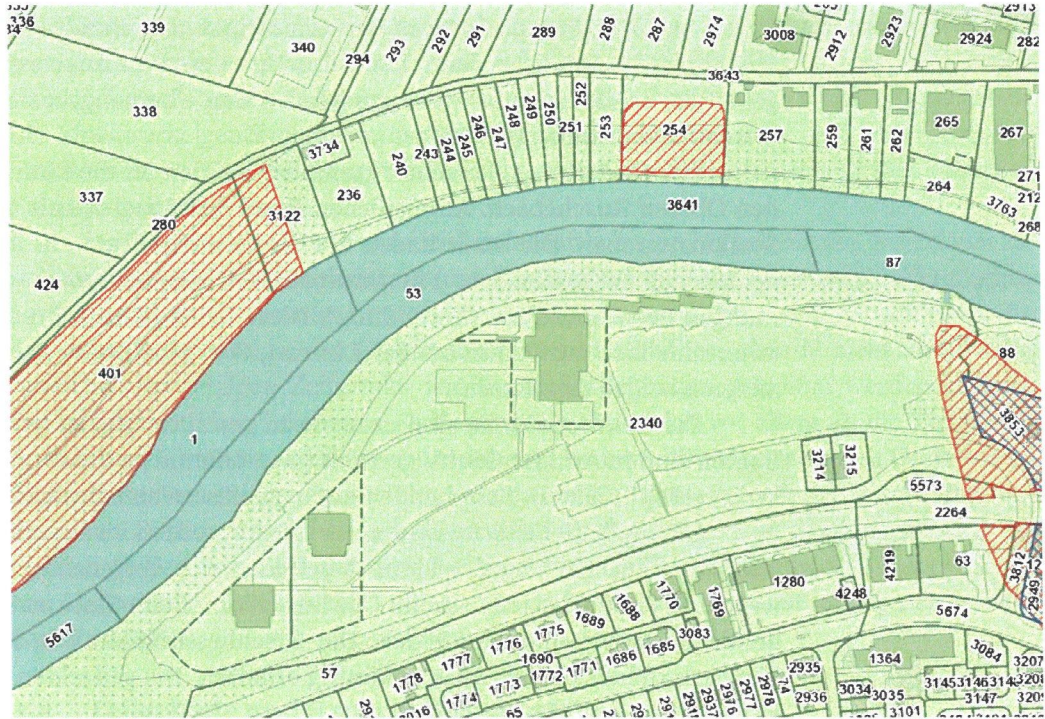


Abbildung 17: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte mit Planungsgebiet (rote Schraffur: Ablagerungsstandort; Quelle: Kanton Aargau, AGIS)

### Baugrund

Die Tragfähigkeit des Baugrunds wird als sehr gut beurteilt. Eine vorhandene Aufschüttung aus den 1950er-Jahren wird aber als setzungsempfindlich eingestuft. Vor der Planung eines konkreten Bauprojekts sollte die künstliche Auffüllung detailliert untersucht werden. Sobald ein definitives Bauprojekt vorliegt, müssen gegebenenfalls weitergehende Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Grundwasserabklärungen der Firma Jäckli AG aus Baden haben ergeben, dass auf dem Areal Brisgi bis zu einer Tiefe von 343 m ü. M. in den Untergrund gebaut werden darf (Berücksichtigung des Grundwasserspiegels).

### Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall

Aufgrund der Nähe der geplanten Neubauten zum Eisenbahntrasse ist mit Erschütterungen und damit verbundenem Körperschall zu rechnen. Die Modellrechnungen zeigen, dass sowohl die Richtwerte für Erschütterungen als auch die Richtwerte für den Körperschall für die Wohnzone gut eingehalten werden können. Dementsprechend sind keine weiteren Massnahmen zu ergreifen<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Wohnüberbauung Areal Brisgi, Baden, Bericht Erschütterungen und Körperschall, Ziegler Consultants AG, vom 21. Juli 2018

## Archäologie

Bislang gibt es keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen im Gebiet Brisgi. Aufgrund der topografischen Lage auf einer Terrasse oberhalb der Limmat kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das Areal in prähistorischer Zeit als Siedlungsgebiet genutzt wurde. Die Kantonsarchäologie wird bei kommenden Bauvorhaben frühzeitig einbezogen.

## Gewässerraum

Das am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Bundesvorgaben (d. h. die Ausscheidung der Gewässerräume) sind bis Ende 2018 umzusetzen. In der Zwischenzeit gelten die erhöhten Anforderungen gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Das Gestaltungsplangebiet grenzt im Norden an die Limmat und im Westen an den Oberen Ruschebach. Am östlichen Rand des Brisgi-Areals verläuft der eingedolte Stockmattgraben. Die Stadt Baden hat die Gewässerräume in ihrer Nutzungsplanung noch nicht ausgeschieden. Für Bauvorhaben kommen somit die Übergangsbestimmungen des Bundes zur Anwendung<sup>8</sup>. Diese fallen je nach Breite des Fließgewässers unterschiedlich aus (20 m bei der Limmat, 8 m plus Breite der Gerinnesohle bei den anderen beiden Gewässern).

Die Gewässerräume sind extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Zulässige Bauten sind in Art. 41c GSchV geregelt (u. a. öffentliche Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke, Brücken). Bestehende Bauten geniessen eine Besitzstandsgarantie.

Die Freihaltebedürfnisse gemäss GSchV werden im Gestaltungsplangebiet grösstenteils erfüllt. Entlang der Limmat befinden sich bestehende Strassenflächen, Fusswege und Parkfelder teilweise im Gewässerraum. Beim Stockmattgraben sind es bestehende Fusswege und Parkfelder. Die Erschliessungsstrasse, die Fusswege und die Längsparkfelder bleiben auch zukünftig erhalten. Die gedeckten Parkfelder östlich des Hochhauses werden aufgehoben.

Mit dem Gestaltungsplan sollen neu Anlagen von öffentlichem Interesse in den Gewässerräumen ermöglicht werden. Dazu gehören der Fuss- und Velosteg Richtung Nussbaumen, eine Freizeitanlage im Bereich der Limmatböschung (Limmatzugang, Feuerstelle mit Sitzbänken) und eine Aussichtsplattform. Der Fuss- und Velosteg ist als Massnahme Nr. F17 im KGV der Stadt Baden aufgeführt (vgl. Kapitel 2.3). Die Freizeitanlage ist Teil des Entwicklungskonzepts zum Brisgi-Areal (vgl. Kapitel 2.3). Die Aussichtsplattform wurde zwischen den Fachstellen der Stadt Baden (Stadtökologie, Entwicklungsplanung) und den Projektverfassern abgesprochen. Sie soll einen Bezug zur Limmat schaffen und die Identität der Siedlung stärken.

<sup>8</sup> Der Kanton Aargau hat in § 127 des Baugesetzes einen Vorschlag zur Umsetzung der Gewässerräume vorgenommen. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet diese Gewässerräume als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden verbindlich umgesetzt. Aus diesem Grund werden nachfolgend nur die Übergangsbestimmungen des Bundes zitiert.

## 4 Planungsinhalte

### 4.1 Regelungskonzept Gestaltungsplan "Brisgi"

Der Gestaltungsplan "Brisgi" umfasst ein Planungsgebiet von rund 6.6 ha. Nicht alle Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer verfolgen konkrete Bauabsichten. Am weitesten sind die Pläne der Wohnbaustiftung Baden gediehen. Für die Punkthäuser des Vereins Casarta wurde im Nachgang des Projektwettbewerbs zwar untersucht, ob sich die bestehende Bebauung zu einem vierten Gebäudecluster erweitern liesse. Im Rahmen der Mitwirkung hat der Verein Casarta beantragt, für ihre Baurechtsparzelle zwei Baubereiche festzulegen, um die bestehenden Bauten an gleicher Stelle und mit der gleichen Höhe ersetzen zu können. Diesem Antrag hat der Stadtrat Baden stattgegeben. Die Stockwerkeigentümergeinschaft, der das Hochhaus gehört, hat keine Entwicklungsabsichten. Das gleiche gilt für die privaten Grundeigentümer auf den Parzellen Nr. 3214 und 3215.

Da die verschiedenen Parzellen landschaftlich eine Einheit bilden, funktional zusammenhängen (via Erschliessung und Parkierung) und auch vertraglich (Baurechts- bzw. Dienstbarkeitsverträge) untereinander verbunden sind, wurde entschieden, für das ganze Brisgi-Areal einen Gestaltungsplan auszuarbeiten, obwohl nicht für all seine Bereiche zum jetzigen Zeitpunkt detaillierte Festlegungen getroffen werden können. Die nachfolgend beschriebenen Festlegungen richten sich vor allem an die Teilgebiete A, B, C und E, mit einer Fläche von rund 4.94 ha bzw. 98% des gesamten Gestaltungsplangebiets. Damit ist sichergestellt, dass das in § 21 BauG geforderte bessere Ergebnis bezüglich Siedlung und Landschaft erreicht werden kann. Für das Teilgebiet D gilt gemäss vorliegendem Gestaltungsplan grundsätzlich die Regelbauweise. Falls von dieser abgewichen werden soll, muss der Gestaltungsplan zuerst angepasst werden (vgl. § 12 SNV).

### 4.2 Teilgebiete und Baurechtssperimeter

Die Teilgebiete ermöglichen es, für die verschiedenen Teile des Gestaltungsplangebiets spezifische Regelungen festzulegen. Die Grenzen der Teilgebiete und der Gestaltungsplan als solcher sagen nichts aus über die zukünftige Gestaltung der Baurechtsparzelle der Wohnbaustiftung Baden und die damit verbundenen Rechte und Pflichten des Baurechtsgebers bzw. -nehmers (die Baurechtsparzellen müssen nicht deckungsgleich sein mit den Teilgebieten). Die Rechte und Pflichten sind an die Perimeter der Baurechtsparzellen gebunden und bei der späteren Projektierung ebenso zu berücksichtigen wie die Vorgaben aus dem Gestaltungsplan. Die Baurechtssperimeter sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Deren Definition erfolgt parallel und in Abstimmung mit dem Gestaltungsplan.

### 4.3 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

Der Situationsplan enthält Einträge zur Stellung der Neubauten, zum Freiraum und zur Erschliessung. Zum besseren Verständnis des Plans werden auch orientierende Inhalte dargestellt.

Die Baubereiche legen die Lage der geplanten Neubauten fest. Bei deren Abgrenzung wird der Bauherrschaft ein gewisser Handlungsspielraum für die Projektierungsphase zugestanden. Jedem Baubereich sind maximal einzuhaltende Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) bzw. Vollgeschosszahlen zugeordnet. Zudem wird die Lage des Innenhofs fixiert. Damit wird das städtebaulich-volumetrische Konzept des Richtprojekts im Situationsplan grundeigentümergebunden festgelegt. Die detaillierte

Ausgestaltung der Neubauten (Fassade, Öffnungsanteil, Farb- und Materialwahl etc.) wird mit dem Bauprojekt bestimmt. Das Richtprojekt gilt dabei als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten.

Im Situationsplan erfolgt eine stufengerechte Gliederung des Freiraums mit den Plätzen, der Gebäudevorzone, der Allmend, den privaten Freiräumen und dem Grünstreifen. Zusätzlich werden die Bereiche für die Veloabstellplätze und die Containerabstellplätze angegeben. Die detaillierte Ausgestaltung des Freiraums erfolgt im Rahmen des Bauprojekts. Das Richtprojekt gilt dabei ebenso als Beurteilungsgrundlage für die Umgebungsgestaltung.

Der Situationsplan hält auch das Erschliessungskonzept für das Brisgi fest. Definiert wird die Lage der Zu- und Wegfahrten ab der Brisgistrasse zu den Tiefgaragen, die Bereiche für die oberirdischen Parkierung, die Wendemöglichkeit und das Fusswegnetz. Die Einträge sind mit einem gewissen Anordnungsspielraum für die Projektphase versehen (Lage schematisch).

#### **4.4 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 Baden beschlossen und vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau genehmigt.

##### **Allgemeine Bestimmungen**

- Der Zweck des Gestaltungsplans wird in § 1 der SNV festgehalten. Im noch unbebauten Teil des Areals (Teilgebiet C) soll eine Wohnüberbauung mit preisgünstigen Wohnungen (mit Schwerpunkt Familien), Gewerbeflächen und einem reduzierten Parkfelderbedarf realisiert werden.
- § 2 SNV nennt den Geltungsbereich des Gestaltungsplans und seine verbindlichen Bestandteile (Situationsplan 1:500 und Sondernutzungsvorschriften). Um den verschiedenen Entwicklungsabsichten gerecht zu werden, ist das Gestaltungsplangebiet in die vier Teilgebiete A bis D gegliedert. Die Teilgebiete A, B und D folgen den bestehenden Baurechtsparzellen bzw. Grundstücksgrenzen. Im Teilgebiet C ist die neue Überbauung der Wohnbaustiftung Baden geplant. Dessen Verlauf sagt jedoch noch nichts aus über die zukünftige Baurechtsparzelle der Stiftung, sondern dient einzig den Festlegungen im Gestaltungsplan.
- Der Gestaltungsplan setzt neu detaillierte Regelungen für das Areal fest. Daneben kommen für gewisse Teilgebiete nach wie vor die Bestimmungen der BNO der Stadt Baden zur Anwendung. Dies wird in § 3 SNV verdeutlicht. Zur besseren Verständlichkeit wird in den nachfolgenden SNV jedes Mal explizit aufgeführt, wann für das betreffende Teilgebiet die Regelungen aus der BNO zur Anwendung kommen.

##### **Bau- und Nutzungsvorschriften**

- Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Betriebe zur Quartiersversorgung, Gastronomiebetriebe sowie Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. Hort, Kindergarten) zulässig (vgl. § 4 SNV). Mit dieser Regelung soll eine umfassende Versorgung des Areals mit allen notwen-

digen Nutzungen planerisch ermöglicht werden. Gemäss Bericht zum Projektwettbewerb sollen die gewerblich nutzbaren Einheiten (z. B. Gastronomie, Kleingewerbe, Ateliers, Quartiersversorger etc.) im Erdgeschoss untergebracht werden. Die genaue Ausgestaltung der Erdgeschosse erfolgt mit dem Bauprojekt.

- Das Mass der Nutzung wird mit § 5 SNV differenziert geregelt: Im Teilgebiet A ist das Nutzungsmass innerhalb des mit dem Gestaltungsplan definierten Volumens (vgl. § 6 in Verbindung mit § 8 SNV) frei.

Für die Teilgebiete B und D gilt die BNO der Stadt Baden. Da die Stadt keine Ausnutzungsziffer kennt, wird das Nutzungsmass indirekt über die Grenzabstände und die Gesamthöhen gesteuert. Zudem ist die Möglichkeit zur Umverteilung der Abstandsfläche (vgl. § 47 Abs. 2 BNO) zu berücksichtigen.

Für das Teilgebiet C wird gestützt auf das Richtprojekt eine maximal anrechenbare Geschossfläche von 32'000 m<sup>2</sup> definiert. Damit wird einerseits der volumetrische Ausdruck des Richtprojekts festgehalten und andererseits klar aufgezeigt, dass das durch die Baubereiche und Höhenkoten definierte Mantelvolumen nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

Das Teilgebiet E soll vor allem als allmendartige Fläche und zur Erschliessung der Bauten genutzt werden. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden somit eingeschränkt (vgl. § 6 Abs. 4 SNV). Vorstellbar sind Klein- und Kleinstbauten wie gedeckte Sitzplätze oder Pavillon beim Quartierplatz bzw. Quartierspielplatz und bei Weggabelungen.

- Mit § 6 SNV wird vorgegeben, dass oberirdische Gebäude in den Teilgebieten A und C nur innerhalb der vorgegebenen Teilbereiche angeordnet werden dürfen. In Absatz 2 sind die Ausnahmen bzgl. der Baubereiche in den Teilgebieten A und C definiert. Dabei handelt es sich u. a. um untergeordnete Bauten und Anlagen für die Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Sitzgelegenheiten).

Der bebaubare Bereich für die Teilgebiete B und D richtet sich nach der BNO, d. h. nach den entsprechenden Grenzabständen. Im Teilgebiet E sind nur Anlagen zur Erschliessung, Ver- und Entsorgung und Freizeit bzw. Erholung zulässig. Geschos-sene Räume, die über das Ausmass einer Klein- bzw. Kleinstbaute hinausgehen, sind nicht zulässig.

Damit der geplante Quartierplatz zwischen dem Hochhaus und dem mittleren Gebäudecluster realisiert werden kann, ist es notwendig, dass entlang der Teilgebietsgrenzen geschlossen gebaut werden kann (vgl. Absatz 3). Der bestehende Sockel beim Hochhaus wird mit dem neuen Sockelgeschoss des mittleren Gebäudeclusters verbunden. Der Quartierplatz ist teilweise auf dem Dach des Sockelgeschosses vorgesehen (vgl. Richtprojekt).

- Die Ausdehnung der unterirdischen Gebäude, z. B. Garagen, wird in § 7 SNV geregelt. Für das Teilgebiet A wird eine Anschlussmöglichkeit an die Tiefgaragen im Teilgebiet C sichergestellt. Für das Teilgebiet A wird kein Baubereich festgelegt, da die Grundlagen dafür fehlen (z. B. Richtprojekt). Es gelten die regulären Abstandsbestimmungen.
- In § 8 SNV werden für die jeweiligen Baubereiche in den Teilgebieten A und C die maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt. Die Höhen leiten sich ab vom Richtprojekt und enthalten einen gewissen Projektierungsspielraum. Sie dürfen nur durch technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Kamine, Liftüberfahrten, Haustechnik) überschritten werden. Für die Teilgebiete B und D gelten die Gesamthöhen gemäss BNO der Stadt Baden.
- In Abweichung von der Nutzungsplanung der Stadt Baden werden im Teilgebiet C fünf- bis sechsgeschossige Bauten (plus Attikageschoss) zugelassen (vgl. § 9 SNV).

Grundsätzlich sind im Areal Brisgi Bauten mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss bzw. Hochhäuser zugelassen (vgl. Kapitel 2.2). Gestützt auf das Wettbewerbsergebnis und die nachfolgende, von der Stadtbildkommission Baden begleitete, Weiterbearbeitung wurde definitiv entschieden, auf den Bau von neuen Hochhäusern im Gebiet Brisgi zu verzichten. Im Sinne der inneren Verdichtung und zum Schutz der Freifläche wurde jedoch eine massvolle Verdichtung des Wettbewerbsprojekts als sinnvoll erachtet. Die gewählten Vollgeschosshöhen sollen dazu beitragen.

Im Teilgebiet A weisen die bestehenden Bauten neun Vollgeschosse auf. Diese Anzahl wird auch für die neuen Baubereiche übernommen. Die neun Vollgeschosse stellen dabei ein Maximum dar. Als Alternative ist auch ein achtgeschossiger Bau mit einem Attikageschoss möglich.

- Für die Teilgebiete B und D gelten die Anzahl Vollgeschosse gemäss BNO der Stadt Baden bzw. die kantonale Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG, die den Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung altrechtlicher Bauten zulässt.
- § 11 SNV definiert das Richtprojekt vom 31. Januar 2018 als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Umgebungsgestaltung in den Teilgebieten B, C und E. Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Qualitätsmerkmale aus dem Richtprojekt erfolgt über die Elemente in Absatz 2, die bei der weiteren Projektierung bindend weiterzuverfolgen sind. Darunter fallen z. B. die clusterartigen Gebäudegruppen mit ihren Laubengängen und Innenhöfen, der Freiraum mit Allmendcharakter oder die Plätze fürs Quartier.

Weitere Vorgaben zum Ortsbild bzw. zum Städtebau sind nicht notwendig. Die Stadt Baden enthält in § 69 ihrer BNO Anforderungen zur Architektur, zum Ortsbild- und zum Landschaftsschutz, die auch für das Gestaltungsplangebiet "Brisgi" gelten. Dasselbe gilt auch für den Umgang mit übermässigen Lichtemissionen. Auch hier besteht auf Stufe BNO bereits eine Bestimmung (vgl. § 78 BNO), weshalb auf zusätzliche Regelungen im Gestaltungsplan verzichtet wird.

- Der Gestaltungsplan lässt eine Bauweise in Etappen zu (vgl. § 12 SNV). Dies ist sachgerecht, da nicht alle Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer kurzfristig Neubauten realisieren möchten. Im Falle des Teilgebiets C ist angedacht, die drei Gebäudecluster miteinander zu realisieren. Aufgrund bauplanerischer Überlegungen ist aber auch hier von einer schrittweisen Umsetzung auszugehen. Wie bereits erwähnt weist das Gestaltungsgebiet Teile auf, die weiterhin nach der Regelbauweise bebaut werden können. Der Gestaltungsplan regelt aber auch den Fall, falls die Teilgebiete intensiver bebaut werden sollen. Demnach müsste der Gestaltungsplan vorgängig ergänzt werden (z. B. Festlegung eines neuen Baubereichs), bevor eine Baubewilligung erteilt werden könnte (vgl. Absatz 3). Die Ergänzung bedingt das gleiche Verfahren wie bei der Erstellung des Gestaltungsplans, d. h. Entwurf, Vorprüfung, Mitwirkung, öffentliche Auflage, Beschluss und Genehmigung.

### Freiraum

- In den §§ 13, 14 und 15 SNV werden die Grundzüge der Freiraumgestaltung festgehalten. § 13 SNV beschreibt die verschiedenen Freiraumbereiche und deren Funktion. Angestrebt wird eine grosse, zusammenhängende und naturnahe Freifläche mit Bereichen unterschiedlicher Nutzungsintensität. Die neuen Plätze bieten Möglichkeiten zum Treffen, Austauschen und Spielen. Ruhigere Bereiche finden sich z. B. östlich des Hochhauses bzw. rund um die Kapelle.

- § 14 SNV enthält Gestaltungsvorschriften zu den Freiraumbereichen. Diese sollen dazu beitragen, dass die Grünflächen im Areal aufgewertet werden. Vorgesehen sind artenreiche Wiesen mit punktuell eingestreuten Sträuchern, Bäumen und Kleintierstrukturen. Mit der aufgewerteten Bahnböschung soll ein Beitrag zur Längsvernetzung geleistet werden.  
Die Aufnahme der bestehenden Bepflanzung erfolgte koordiniert zwischen der Stadt Baden und den Projektverfassern und wurde im Frühjahr 2018 durchgeführt.
- Die Bepflanzung des Areals wird in § 15 SNV geregelt. Die Projektverfasser stehen im Kontakt mit der Stadtökologie Baden und haben bereits mögliche Standorte für Baumpflanzungen eruiert.
- Der Freiraum des Gestaltungsplangebiets soll nach einem einheitlichen Gesamtkonzept gestaltet werden (vgl. § 16 SNV). Dazu ist zusammen mit der Stadt Baden ein Gesamtkonzept für alle Teilgebiete zu erarbeiten. Das Gesamtkonzept dient der Vertiefung des Richtprojekts und enthält u. a. Aussagen zur Ausstattung, zur Materialisierung der Oberflächen und zu den Pflanzarten. Es muss spätestens mit dem ersten Baugesuch im Teilgebiet C vorliegen. Gleichzeitig ist für die Teilgebiete B, C und E ein Pflegekonzept vorzulegen, welches Aufzeigt, wie der Unterhalt der Grünflächen und -elemente erfolgt (vgl. Absatz 2). Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Pflege gehen jeweils zu Lasten der Grundeigentümer bzw. der Baurechtsnehmer. Mit dem Gestaltungsplan werden die Wohnbaustiftung Baden und der Verein Casarta verpflichtet, den Quartierspielplatz und den Quartierspielplatz auf eigene Kosten zu erstellen (vgl. Absatz 4).

### Erschliessung und Parkierung

- § 17 regelt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Die Haupterschliessung erfolgt gemäss Situationsplan über die Brisgistrasse (Teilgebiete A, B, C und E) bzw. die Alte Brisgistrasse (Teilgebiet D). Die Zu- und Wegfahrten zu den unterirdischen Tiefgaragen sind im Situationsplan verortet.  
Die Doppeleinfamilienhäuser im Teilgebiet D werden heute über die Alte Brisgistrasse erschlossen. Diese Zufahrt darf durch die neue Überbauung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Absatz 2). Falls das Teilgebiet jedoch neu überbaut werden sollte, ist die Erschliessungssituation neu zu prüfen (vgl. ebenda).  
Die Strassen sollen zukünftig als Mischverkehrsfläche gestaltet sein (vgl. Absatz 3). Damit ist das Zusammenlagern der Verkehrsflächen für verschiedene Verkehrsarten (Fussgänger, Velofahrer, Automobilisten). Der Mischverkehr führt erfahrungsgemäss zu tieferen Geschwindigkeiten und erhöht die Aufenthaltsfunktion der Strasse.
- Das Gestaltungsplangebiet wird mit einem dichten, öffentlich zugänglichen Fusswegnetz versehen (vgl. § 18 SNV). Die Mindestbreite der Fusswege beträgt 2.0 m. Das Fusswegnetz verbindet die neuen Gebäudegruppen untereinander und mit den bestehenden Gebäuden. Die bestehenden Gebäude, vor allem das Hochhaus, erhalten über die Fusswege, die Innenhöfe und den Lift im mittleren Gebäudecluster neu eine direkte Verbindung zur Brisgistrasse.  
Obwohl die Realisierung der Fusswegverbindungen über die Limmat bzw. die Bahnlinie derzeit nicht im Vordergrund steht, werden sie im Gestaltungsplan durch sogenannte Freihaltebereiche berücksichtigt (vgl. Absätze 3 und 4). Damit soll der für die Verbindungen nötige Raum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gesichert werden.  
Änderungen an den Fusswegen im Wald können nicht im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt werden. Da es sich beim Wald um keine Bauzone handelt,



müssen diese Vorhaben über Bau- bzw. Rodungsbewilligungsverfahren geprüft und bewilligt werden.

- Für das Gestaltungsplangebiet wird gestützt auf den KGV und die BNO der Stadt Baden eine möglichst geringe Anzahl Parkfelder angestrebt. Dabei unterscheidet der Gestaltungsplan zwischen Neubauten und bestehenden Bauten und berücksichtigt auch die bestehenden Baurechtsverträge und Grunddienstbarkeiten. Die Parkfelder für Personenwagen sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen (vgl. § 19 Abs. 1 SNV). Für die dafür notwendigen Tiefgaragen sind entsprechende Baubereiche im Situationsplan ausgeschieden. Für das Teilgebiet A wird eine Anschlussoption für allfällige Neubauten an die Tiefgarage im Teilgebiet C definiert. Für das Parkfelderangebot werden pro Teilgebiet differenzierte Regelungen getroffen (vgl. Absatz 2). Für die Neubauten im Teilgebiet C ist ein Wert von maximal 0.5 Parkfelder pro Wohnung vorgegeben. Damit dieses reduzierte Angebot auch realisiert werden kann, muss für das Teilgebiet C ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, das aufzeigt, mit welchen Massnahmen die Mobilitätsbedürfnisse aller Nutzergruppen anderweitig befriedigt werden können. In Absatz 8 sind bereits Parkfelder für das Carsharing vorgesehen. Das Angebot für die übrigen Teilgebiete (A, B und D) liegt im Rahmen der kommunalen Vorgaben (BNO). Aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen kann noch nicht abschliessend gesagt werden, ob der Richtwert von 1 Parkfeld pro Wohnung ausreichen wird. Gemäss einer Umfrage unter den bestehenden Bewohnern des Hochhauses bzw. der Punkthäuser sollte dieser Wert genügen. Für den Fall, dass die Bewohner auf ihren Rechten beharren, erlaubt Absatz 4 dem Stadtrat, eine höhere Anzahl Parkfelder zu bewilligen, falls diese auf vertragliche Abmachungen zurückzuführen ist. Obwohl der Bau einer S-Bahn Haltestelle im Kappelerhof noch in weiter Ferne liegt, wird der Freihaltebereich für die Haltestelle bereits heute als Orientierung in den Gestaltungsplan aufgenommen.

## Umwelt

- Mit den neuen Bauten soll auch in den ökologischen Ausgleich investiert werden (vgl. § 22 SNV). Die Bahnböschung und die Allmendfläche sollen ökologisch aufgewertet werden. Die Lage und Ausgestaltung der Flächen erfolgt in Absprache mit der Stadtökologie Baden. Entsprechende Abklärungen laufen bereits.
- Das anfallende Meteorwasser soll gemäss § 23 SNV in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser oder einem Vorfluter zugeführt werden. Laut dem heutigen Projektstand kann noch nicht gesagt werden, wo und wie gross die dafür benötigten Flächen in den Teilgebieten C oder E sein werden. Gemäss geologischem Gutachten ist von einem sickerfähigen Untergrund auszugehen.
- Bei der Realisierung und beim Betrieb der Neubauten ist auf eine möglichst effiziente Nutzung der Energie zu achten (vgl. 25 SNV). Wegleitend dazu sind das SIA Merkblatt 2040 bzw. nachfolgende Regelungen (vgl. Absatz 1). Mit dem Gestaltungsplan werden die Vorgaben des kommunalen Energierichtplans der Stadt Baden grundeigentümerverbindlich umgesetzt (vgl. Abs. 2). Als Energieträger ist prioritär Grundwasser zu nutzen. Die genaue Energieversorgung wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

## Schlussbestimmungen

- Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan sollen möglich sein, ohne dass der ganze Plan geändert werden muss. Mit § 26 SNV wird dem Stadtrat von Baden die dafür notwendige Kompetenz erteilt.
- § 27 SNV regelt, unter welchen Umständen der Gestaltungsplan in Kraft tritt und wie er geändert werden kann.

### 4.5 Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und gestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Bei Abweichungen zeigt der Stadtrat in einer Stellungnahme auf, wie diese zu einem besseren Ergebnis führen (vgl. § 8 Abs. 3 BauV).

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht in zwei Punkten von der Nutzungsplanung auf: Einerseits werden im Teilgebiet C fünf- bis sechsgeschossige Bauten zugelassen. Andererseits werden im Teilgebiet A zwei Baubereiche für Hochbauten im Unterabstand zum Wald festgelegt.

Mit der Erhöhung der Geschosshöhe soll im Gestaltungsplangebiet ein angemessener Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden (vgl. Kapitel 2.2). Die Aufstockung des Wettbewerbsprojekts erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission von Baden und wurde von dieser gutgeheissen (vgl. Kapitel 2.5).

Durch die Festlegung von zwei neuen Baubereichen im Teilgebiet A soll der Baurechtsnehmerin der Ersatz der bestehenden Gebäude ermöglicht werden. Die Ausdehnung der Baubereiche und die festgelegten maximalen Vollgeschosshöhen bzw. Höhenkoten orientieren sich am Bestand. Somit wird die bereits bestehende Unterschreitung des Waldabstandes nicht verstärkt.

## 5 Organisation und Verfahren

### 5.1 Organisation und Beteiligte

Name	Funktion	Zuständigkeit
Stadt Baden	Beschlussbehörde	Verfahrensbegleitung Gestaltungsplan
Wohnbaustiftung Baden	Bauherrschaft, Baurechtsnehmerin	Gesamtverantwortung Wettbewerbsprojekt und GP
Meier Leder Architekten AG Müller Siegrist Architekten DGJ Landscapes	Verfasser Wettbewerbsprojekt	Wettbewerbsprojekt Mitarbeit Gestaltungsplan
Metron Raumentwicklung AG	Fachplaner	Verfasser Gestaltungsplan

### 5.2 Übersicht Verfahren

Der Planungsablauf gemäss Stand Januar 2019 sieht wie folgt aus:

Phase	Zeitpunkt
Entwurf Gestaltungsplan	April 2017 - April 2018
Mitwirkung	28. Mai - 26. Juni 2018
Vorprüfungsbericht vom	14. Februar 2019
Öffentliche Auflage	6. Mai - 4. Juni 2019
Beschluss Stadtrat vom	
Genehmigung Kanton	

### 5.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan "Brisgi" der Stadt Baden wurde vom 28. Mai bis 26. Juni 2018 durchgeführt. Die Einwohner von Baden sowie die angrenzenden Baurechtsnehmer hatten im Rahmen dieser Mitwirkung die Gelegenheit, ihre Meinung zum Gestaltungsplan zu äussern. Es wurden insgesamt zwei Eingaben eingereicht. Der Stadtrat hat die Eingaben geprüft und im separaten Mitwirkungsbericht dazu Stellung genommen.

Aufgrund der Eingabe des Vereins Casarta hat die Stadt Baden entschieden, das Teilgebiet A durch zwei Baubereiche für Neubauten zu ergänzen. Damit sollen die bestehenden Bauten abgerissen und durch Neubauten an gleicher Lage und im gleichen Ausmass ersetzt werden können.

### 5.4 Vorprüfung

Die kantonalen Behörden haben den Entwurf des Gestaltungsplans geprüft. Im Schreiben vom 14. Februar 2019 wird festgehalten, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Planung erfüllt werden. Es wird ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt.

### 5.5 Öffentliche Auflage

Vom 6. Mai bis 4. Juni 2019 lag der Gestaltungsplan "Brisgi" öffentlich auf. Es gingen zwei Einwendungen ein. Aufgrund der Einwendungen wurden die Zufahrten zur Tiefgarage und die oberirdische Parkierung nochmals überprüft und angepasst. Aufgrund

der Anpassungen ergeben sich beim Gestaltungsplan folgende Änderungen gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage:

- Auf die zweite Zufahrt zur Tiefgarage, östlich des bestehenden Hochhauses, wird verzichtet. Dafür können bestehende Parkplätze (u. a. eines Einwenders) erhalten werden.
- Die Geometrie des Baubereichs für unterirdische Bauten wurde angepasst. Dies erleichtert die Erstellung der Tiefgarage in Etappen. Entsprechend ändert sich auch die Lage der neuen Garagenzufahrt.
- Ein Teil der neuen oberirdischen Parkplätze befinden sich neu nördlich der Garagenzufahrt zwischen der Brisgistrasse und dem geplanten Spielplatz.
- Der Verzicht auf die zweite Garagenzufahrt und die Anpassungen an der Tiefgarage haben Auswirkungen auf den Quartierplatz. Er wird zwar kleiner, erstreckt sich aber nach wie vor vom Hochhaus bis zum geplanten mittleren Gebäudecluster. Das genaue Ausmass des Platzes wird mit dem Bauprojekt festgelegt.
- Die Baubereichsgrenzen wurden aufgrund des aktuellen Projektstands leicht nach aussen angepasst (vgl. Änderungsplan). Das Mass der Anpassung beträgt zwischen +25 cm und + 45 cm.

## 5.6 **Beschluss**

Der Gestaltungsplan "Brisgi" 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 "Brisgi" folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht der übergeordneten Gesetzgebung, vor allem dem Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes und dem Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) 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 Wohnungen und Arbeitsplätze in der Stadt Baden schafft.
- Der Gestaltungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des Kantons (§ 21 BauG) indem er namentlich
  - die Voraussetzungen für vielfältigen und preisgünstigen Wohnraum schafft,
  - ein Bebauungsmuster festlegt, das sich gut in die vorhandene Topografie einordnet und Sichtachsen zum Limmatraum offen lässt,
  - vielfältige Frei- und Grünräume schafft und aufwertet und
  - die Erschliessungsflächen minimiert.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs wird Rechnung getragen, indem der Gestaltungsplan ein dichtes, öffentliches Fusswegnetz vorschreibt und Freihaltebereiche für neue Wegverbindungen sichert.
- Das Verkehrsnetz der Stadt Baden wird geschont, indem eine reduzierte Anzahl Parkfelder realisiert werden kann.
- Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise (Informationsveranstaltungen, Mitwirkung, öffentliche Auflage) über den jeweils aktuellen Planungsstand informiert.

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild Brisgi-Areal (Quelle: Stadt Baden)	5
Abbildung 2: Situationsplan mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)	7
Abbildung 3: Übersicht Baurechtsparzellen (Quelle: Stadt Baden)	8
Abbildung 4: Barackensiedlung im Brisgi 1964 (Quelle: Stadt Baden)	9
Abbildung 5: Ausschnitt Nutzungsplan Stadt Baden mit Planungsgebiet; Hochhausperimeter H1 dünne gelbe Umrandung, H2 dicke Umrandung (Quelle: Stadt Baden)	10
Abbildung 6: Plan REK mit gewünschter Siedlungsentwicklung und Planungsgebiet (Quelle: Baden Regio)	11
Abbildung 7: Gesamtplan Areal Brisgi (Quelle: Hosoya Schaefer Architects/ Vogt Landschaftsarchitekten)	13
Abbildung 8: Plan Entwicklungskonzept (Quelle: Stadt Baden)	14
Abbildung 9: Visualisierung Innenhof Siegerprojekt "Kandalama" (Quelle: Projektverfasser)	14
Abbildung 10: Situation Siegerprojekt "Kandalama" (Quelle: Projektverfasser)	15
Abbildung 11: Modell Siegerprojekt "Kandalama" (Quelle: Projektverfasser)	15
Abbildung 12: Grundriss Platzgeschoss, Cluster West, Siegerprojekt "Kandalama" (Quelle: Projektverfasser)	18
Abbildung 13: ÖV-Güteklassen und Haltestellen im Gebiet Brisgi (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)	20
Abbildung 14: Mögliche Überführung Ruschebach (Quelle: Stadt Baden)	21
Abbildung 15: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau, AGIS)	23
Abbildung 16: Regelgrundriss mit Lärmschutzmassnahmen (Quelle: Projektverfasser)	24
Abbildung 17: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte mit Planungsgebiet (rote Schraffur: Ablagerungsstandort; Quelle: Kanton Aargau, AGIS)	25

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Baurechtsparzellen, inkl. Waldflächen (Quelle: Stadt Baden)	8
Tabelle 2: Übersicht Massnahmen KGV zum Brisgi-Areal (Quelle: Stadt Baden)	12
Tabelle 3: Gesamtverkehrsaufkommen Brisgi-Areal (Quelle: Metron)	23

# Beilagen

**Beilage 1: Richtprojekt Wohnüberbauung Brisgi-Areal, Müller Sigrist & Meier Leder Architekten, vom 18. März 2019**

**Beilage 2: Lärmnachweis Gestaltungsplan "Brisgi", Metron Verkehrsplanung AG, vom 8. Dezember 2017**

**Beilage 3: Protokoll Stadtbildkommission Baden, vom 1. September 2017**

**Beilage 4: Projektwettbewerb Brisgi-Areal, Bericht des Preisgerichts, Wohnbaustiftung Baden, vom 7. November 2016**

**Beilage 5: Projektwettbewerb Brisgi-Areal, Programm Präqualifikation, Wohnbaustiftung Baden, vom 19. Januar 2016**

**Beilage 6: Areal Brisgi, Entwicklungskonzept, Stadt Baden, vom Januar 2014**

**Beilage 7: Entwicklungskonzept Brisgi, Planungsgrundlagen, vom 14. Dezember 2010**

**Beilage 8: Verkehrserschliessung Areal Brisgi, Bericht Vorabklärungen, vom 25. März 2009**

**Beilage 9: Knoten K117 Brugger-/Brisgistrasse, Leistungsanalyse, vom 5. März 2009**

**Beilage 10: Wohnüberbauung Areal Brisgi, Baden, Bericht Erschütterungen und Körperschall, Ziegler Consultants AG, vom 21. Juli 2018**