

# Gestaltungsplan Areale Brauerei H. Müller AG und Erbgemeinschaft Burger Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Rigistrasse 9, 8006 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme  
Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB Denkmalpflege, Raumplaner

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsgegenstand und Ziele	3
1.2	Planungsperimeter	4
1.3	Organisation und Beteiligte	4
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Kantonaler Kontext	6
2.2	Regionaler und Kommunaler Kontext	7
<b>3</b>	<b>Richtprojekte</b>	<b>9</b>
3.1	Richtprojekt "Städtebau", 2016	9
3.2	Richtprojekt "Freiraum"	12
<b>4</b>	<b>Übereinstimmung mit § 5a BNO</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung von neben- und übergeordnetem Recht</b>	<b>18</b>
5.1	Gesamthöhe	18
5.2	Ausnutzungsziffer und Wohnanteil	18
5.3	Grenzabstand	18
5.4	Strassenabstand	19
<b>6</b>	<b>Erläuterung Sondernutzungsvorschriften</b>	<b>20</b>
6.1	Nutzung und Gestaltung	20
6.2	Freiraum	24
6.3	Erschliessung und Parkierung	25
6.4	Energie und Umwelt	27
6.5	Weitere Anforderungen	28
6.6	Schlussbestimmungen	28
<b>7</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>29</b>
7.1	Bisheriger Planungsablauf	29
7.2	Weiterer Planungsablauf	29
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# 1 Ausgangslage

Charakteristik Areal Brauerei H. Müller AG und Erbgemeinschaft Burger

Die Areale der Brauerei H. Müller AG und der Erbgemeinschaft Burger grenzen unmittelbar an den Bahnhof Baden an und liegen in Gehdistanz zur Badener Altstadt. Sie weisen eine dichte Bebauung mit Gewerbenutzungen und im südlichen Teil mit Zentrumsnutzungen auf. Sie sollen unter Erhalt der eigentlichen Brauerei weiterentwickelt werden.



Abb. 1: Orthophoto Areale Brauerei H. Müller AG, Erbgemeinschaft Burger und Umgebung (Quelle: [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch))

Veränderung der Nutzungsbedürfnisse

Die Brauerei H. Müller AG möchte das zentral gelegene Firmenareal entwickeln und besser nutzen. Der Brauereigarten sowie die Bierproduktion bleiben erhalten, der restliche Teil des Areals soll für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen genutzt werden können. Zudem plant die Erbgemeinschaft Burger eine Aufstockung das unmittelbar südlich an den Brauereigarten angrenzenden Gebäudes.

Anlass zur Erstellung des GPs

Aufgrund der geänderten Nutzungsbedürfnissen möchten die Grundeigentümerinnen eine optimale Arealentwicklung mithilfe eines Gestaltungsplans realisieren. Für die Realisierung eines städtebaulich, architektonisch und marktfähig überzeugenden Gesamtkonzeptes, wurde als Grundlage für die Erstellung des Gestaltungsplanes eine Testplanung durchgeführt.

Testplanung, 2012/2013

Die Entwicklung des Areals der Brauerei H. Müller AG startete im Herbst 2012 mit einer Testplanung, welche im Herbst 2013 abgeschlossen wurde. An der Testplanung nahmen drei Teams teil. Der Beitrag des Teams der Frei Architekten AG überzeugte das Beurteilungsgremium am meisten.

Gutachten zum Brauereigarten

Für den Brauereigarten wurde im Frühling 2014 ein Gutachten erstellt, welches sich insbesondere zu dessen Schutz und Entwicklung äussert. Darin wird festgehalten, dass der exakte Perimeter für den Brauereigarten, die Nutzung, die Schutzbestimmungen für das Grün und die Grenzwerte für die Emissionen im Rahmen der Sondernutzungsplanung festzulegen sind.

Insgesamt bildet das Ergebnis der Testplanung eine gute Grundlage für die weitere Projektierung.



Abb. 2: Ergebnis der Testplanung (Quelle: Frei Architekten AG)

Vorprojekte von drei Architekturbüros und einem Landschaftsarchitekturbüro berücksichtigen differenzierte Formensprache

Anstelle eines Masterplans wurden von Januar bis Juni 2015 im Rahmen eines dreiteiligen Workshops Vorprojekte für die Neubauten entwickelt. Um dem Bedürfnis nach einer differenzierten Formensprache gerecht zu werden, wurden auf Empfehlung der Stadt und der Fachexperten neben der Siegerin zwei weitere Architekturbüros mit der Ausarbeitung der Vorprojekte beauftragt: das Harry Gugger Studio Basel sowie Schoop Architekten Baden. Diese liegen nun vor, womit die Grundlage für den Gestaltungsplan gegeben ist.

Stadtbildkommission

Die Vorprojekte wurden im Frühling 2015 sowie im Herbst 2015 der Stadtbildkommission vorgestellt.

Areal Erbgemeinschaft Burger

In jener Phase wurde auch die südlich an das Areal anschliessende Parzelle Kat. Nr. 1188 (Kohlenhof) der Erbgemeinschaft Burger, die sich mit der Entwicklung ihrer Parzelle befasst und diese mit den Entwicklungen des Areals der Brauerei H. Müller AG abstimmen möchte, in den Bearbeitungsperimeter aufgenommen.

Teilrevision BNO für Höhere Bauten

Parallel zur Ausarbeitung des Vorprojekts entwickelte die Stadt Baden die raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung von Höheren Bauten. Die entsprechende Vorlage wurde Anfang September 2015 vom Einwohnerrat verabschiedet. Nachdem die Referendums- und Beschwerdefrist unbenutzt abgelaufen ist, wurde die Vorlage am 30. März 2016 vom Regierungsrat genehmigt.

Anforderungen an Höhere Bauten in der BNO

Zentraler Bestandteil dieser Teilrevision der BNO ist der neue § 5a, welcher die Anforderungen an Höhere Bauten definiert. Diese müssen städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sein. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere die folgenden Punkte zu regeln:

- die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr, es dürfen nicht mehr Parkfelder erstellt werden, als nach den in Anhang IV BNO festgehaltenen minimalen Reduktionsfaktoren\*
- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt; namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gesamthöhe beträgt 37 m
- die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung
- die Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Einbezug qualitätsvoller Grün- und Freiräume
- den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen
- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier
- den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade, sowie die Gestaltung des Aussenraumes
- das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt\*

\* Die verkehrlichen Aspekte werden vom Büro Basler&Hofmann bearbeitet, die Fragestellungen in Zusammenhang mit dem Langsamverkehr (u.a. Erschliessung Velos / Fussgänger und Veloparkierung) von PLANAR. Für die Aspekte der Freiraumgestaltung ist Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH zuständig.

Umzonung von Gewerbe- in Zentrumszone für Wohnnutzungen

Das Areal der Brauerei H. Müller AG war der Gewerbezone G5 zugewiesen. Um die vorgesehenen Wohnnutzungen zu ermöglichen, wurde das Areal im Rahmen der erwähnten Teilrevision in die Zentrumszone Z5 umgezont.

Richtprojekte und Gestaltungsplan

Damit das Ergebnis der Testplanung umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich. Das Wettbewerbsergebnis wurde zu den Richtprojekten Städtebau und Freiraum weiterentwickelt. Der Gestaltungsplan soll parallel dazu die rechtlichen Grundlagen zur Umsetzung schaffen.

## 1.1 Planungsgegenstand und Ziele

Rahmenziel

Das Areal der Brauerei H. Müller AG und der Erbgemeinschaft Burger wird künftig aufgrund der Lage und des Entwicklungspotenzials eine zentrale Rolle für die Stadt Baden spielen.

Reaktion auf Nutzungsbedürfnisse, verkehrliche Verträglichkeit, Einfügung in städtebaulichen Kontext

Der Gestaltungsplan reagiert auf die geänderten Nutzungsbedürfnisse und ermöglicht eine auf das Studienauftragsergebnis abgestimmte bauliche Entwicklung. Er gewährleistet die verkehrliche Verträglichkeit (vgl. hierzu im Einzelnen die Ausführungen in Kap. 6.3) und die Einfügung in den städtebaulichen Kontext. Letztere berücksichtigt ein Gebiet, welches über den Perimeter des Gestaltungsplans hinausgeht und umfasst insbesondere auch den Kontext, welcher durch die weiterhin bestehenden Industrie- und Gewerbebauten in der Umgebung sowie durch das Langhaus gegeben ist.

Identifikation

Darüber hinaus verfolgt der Gestaltungsplan das Ziel, dass die Bauprojekte eine hohe Identifikation ermöglichen. Angestrebt wird somit eine Architektur, welche auf die spezifischen Herausforderungen an diesem Standort reagiert.

Qualitätssicherung

Der Gestaltungsplan verweist auf die Richtprojekte, damit die architektonische, gestalterische und ortsbauliche Qualität sowie die Qualität der Freiräume und die ökologische Qualität grundeigentümergebunden gesichert werden können.

## 1.2 Planungserimeter

Verortung, Gesamtfläche und Eigentum

Das Areal liegt westlich des Bahnhofes. Der Planungserimeter umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 870, 885, 1188, 2162, 2492 und 3728. Darüber hinaus umfasst er denjenigen Teil der Parzelle 1354, welcher von der bestehenden Einfahrt in die Tiefgarage beansprucht wird. Die an diese Parzellen angrenzenden Strassenflächen werden je zur Hälfte ihrer Breite in den Bearbeitungserimeter einbezogen. Der Perimeter umfasst eine Gesamtfläche von 11'342 m<sup>2</sup> wovon 8'149 m<sup>2</sup> im Eigentum der Brauerei H. Müller AG und 516 m<sup>2</sup> im Eigentum der Erbgemeinschaft Burger sind. Die restliche Fläche wird durch die im Gestaltungsplanperimeter enthaltenen Strassenflächen gebildet, welche sich im Eigentum der Stadt Baden befinden.

Heutige Nutzung

Im nordöstlichen Bereich befindet sich das Brauereigebäude mit einem integrierten Getränkemarkt, auf mittlerer Höhe der Brauereigarten und im Süden ein Wohngebäude.



Abb. 3: Perimeter Gestaltungsplan Areal Brauerei H. Müller AG und Erbgemeinschaft Burger (Quelle: www.ag.ch)

## 1.3 Organisation und Beteiligte

Testplanung, 2012/13 und Richtprojekte, 2015/2016

Auf Basis des Ergebnisses der Testplanung 2012/13 wurden die Richtprojekte Städtebau und Umgebung als Grundlage für den Gestaltungsplan entwickelt.

**Verfasser Sieger Testplanung, 2012/2015 und Entwicklung zu den Richtprojekten, 2015/2016**

Städtebau: Frei Architekten AG, Aarau

Umgebung: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Entwurf Gestaltungsplan, 2016

Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde von der Firma PLANAR AG für Raumentwicklung ausgeführt und von der Stadt Baden, der Architektin und der Bauherrenvertretung begleitet:

**Auftraggeber und Bauherr**

Brauerei H. Müller AG  
Dynamostrasse 8  
5400 Baden

Erbengemeinschaft Burger  
vertreten durch Ruedi und Martin Burger

**Bauherrenvertretung**

Prof. Heidi Berger Burger  
Flecto Raumentwicklung  
Brüggliacher 2  
5452 Oberrohrdorf

**Stadt Baden**

Planung und Bau  
Gabriela Barman Krämer  
Rathausgasse 5, Roter Turm  
5401 Baden

**Architektur/Städtebau**

Frei Architekten AG  
Katharina Galuska  
Bleichemattstrasse 43  
5000 Aarau

**Landschaftsarchitektur**

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH  
Rainer Zulauf  
Vulkanstrasse 120  
8048 Zürich

**Verkehr**

Basler & Hofmann AG  
Patrizia Truniger  
Forchstrasse 395  
8032 Zürich

**Verfassung Gestaltungsplan**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Marsilio Passaglia, Oliver Tschudin  
Rigistrasse 9  
8006 Zürich

Oberstes Steuerorgan für die Entwicklung des Areals bildet die Projektsteuerung. Sie ist für die Entwicklung des Areals und die strategische Leitung des Projekts verantwortlich und setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Markus Schneider, Stadtrat Baden, Ressortchef Planung und Bau
- Jarl Olesen, Abteilungsleiter Planung und Bau, Stadt Baden
- Viktor Jaecklin, Vertreter des Verwaltungsrats der Brauerei H. Müller AG
- Felix Meier, Geschäftsführer der Brauerei H. Müller AG
- Martin Burger, Erbgemeinschaft Burger
- Ruedi Burger, Erbgemeinschaft Burger

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonaler Kontext

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan Aargau ist das Areal als Siedlungsgebiet bezeichnet.

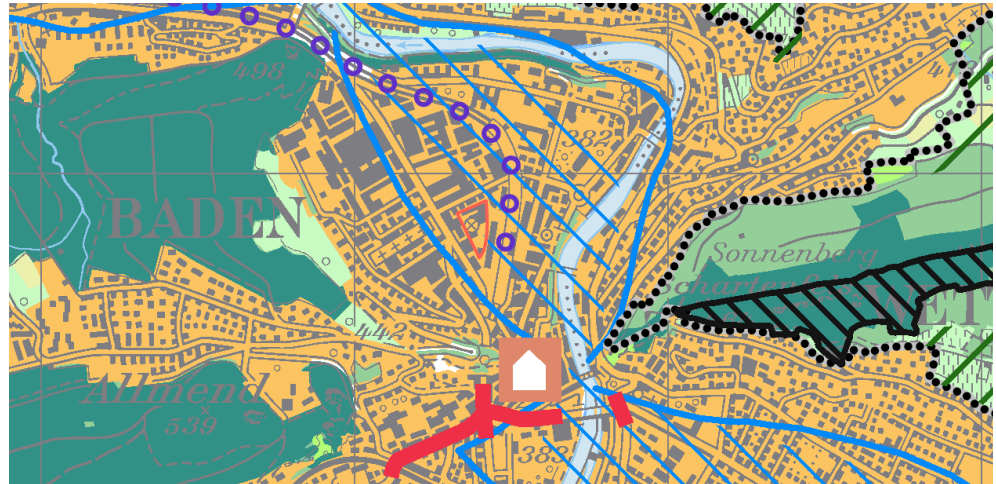


Abb. 4: Ausschnitt kantonalen Richtplan Aargau (Quelle: www.ag.ch)

	Ortsbild von nationaler Bedeutung		Schienenverkehr Vorhaben Vororientierung
	Umgestaltung Kantonsstrasse		Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NKB)
	Dekretsgesetz Perimeter Richtplan		Kantonales Interessensgebiet für Grundwassernutzung
	Vorrangiges Grundwassergebiet		Siedlungsgebiet
	Waldausscheidung		Naturschutzgebiet v. k.B. im Wald (NkB)
	Landwirtschaftsgebiet		Schutz- und Naturschutzgebiet
	Fruchtfolgefläche		Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)

Kantonale Gesetzgebung

Inhaltlich richtet sich der Gestaltungsplan nach der kantonalen Bau- und Planungsgesetzgebung:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2016)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)

Gefahren

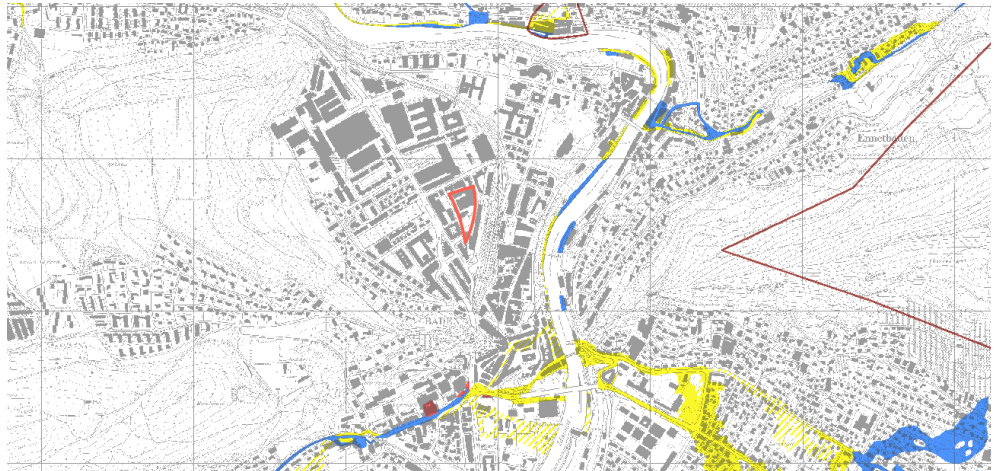
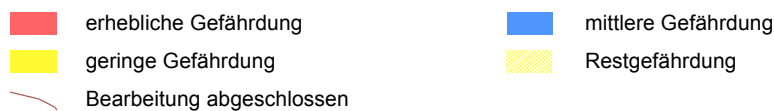


Abb. 5: Ausschnitt Gefahrenkarte Kanton Aargau (Quelle: www.ag.ch)



Auf dem Areal der Brauerei H. Müller AG und der Erbgemeinschaft Burger ist in der Gefahrenkarte keine Gefährdung eingetragen

Altlasten

Die Bearbeitung des Katasters der belasteten Standorte ist inzwischen abgeschlossen. Für das eigentliche Areal der Brauerei H. Müller AG liegen keine Einträge vor. Hingegen liegt für die Güterstrasse am östlichen Rand des Areals ein Eintrag als Betriebsstandort vor. Für diesen Bereich liegt eine technische Untersuchung vor, der Bereich ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Zur Erhöhung der Planungssicherheit führte die Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden, eine Altlasten-Voruntersuchung im Sinne der Altlasten-Verordnung durch. Diese kommt zum Schluss, dass umweltrelevante Belastungen des Grundwassers mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

## 2.2 Regionaler und Kommunalen Kontext

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio, 2013

Das regionale Entwicklungskonzept (REK) von Baden Regio wurde von dessen Vorstand am 28. November 2013 genehmigt. Gemäss dem Konzept werden in einer Vision "2030 Siedlungsentwicklung" für die Zentrumsgebiete unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen sowie Arbeitsplatzangebote in einer hohen Dichte angestrebt.

Nutzungsplanung Baden, 2016

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Areal der Zentrumszone Z5 zugeordnet. Es befindet sich zudem innerhalb des Perimeters für Höhere Bauten

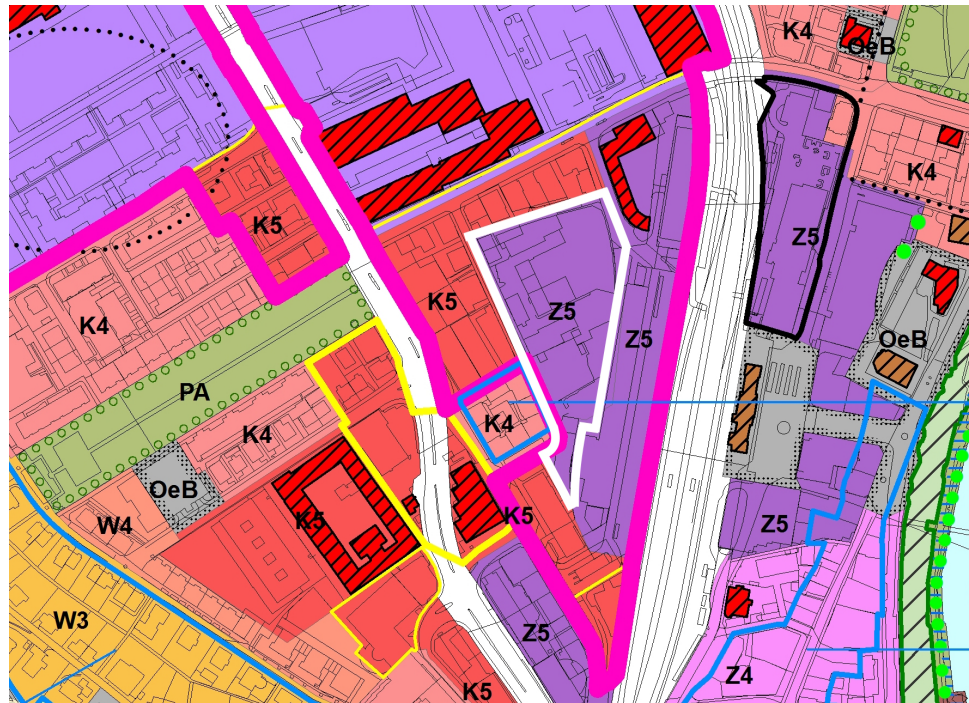


Abb. 6: Ausschnitt Bauzonenplan Areal Brauerei H. Müller und Erbgemeinschaft Burger (weisser Perimeter) in Baden (Quelle: Zonenplan Baden)

- Perimeter für höhere Bauten
- Hochhausperimeter H1
- Hochhausperimeter H2
- Zentrumszone Z5
- Zentrumszone Z5
- Kernzone K5
- Kernzone K4
- Innenstadtzone IN

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet folgende Vorgaben zur Grundzone Z5:

Zone	Bezeichnung	Anzahl Geschosse	Max. Gesamthöh in m	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand*	Min. Wohnflächenanteil	Lärmempfindlichkeitsstufe
Z5	Zentrumszone Z5	5	20	4.5	-	30%	III

Abb. 7: Auszug BNO Baden zur Z5 (Quelle: BNO Baden)

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV), 2012

Gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr wird für die Parkraumbewirtschaftung in der Dynamostrasse eine Erhöhung der Parkierungsgebühr angestrebt. Eine neue Velostation ist am Bahnhof Baden an der Ecke Stadtturmstrasse/ Güterstrasse realisiert worden.

### 3 Richtprojekte

Richtprojekte als Grundlagen für den Gestaltungsplan

Als Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen die Richtprojekte "Städtebau" und "Freiraum". Diese wurden während des Planungsprozesses zum Gestaltungsplan laufend optimiert. Die nachführenden Ausführungen zum Richtprojekt "Städtebau" wurden dem Schlussbericht zur Testplanung entnommen, jene zum Richtprojekt "Freiraum" direkt dem Richtprojekt "Freiraum".

#### 3.1 Richtprojekt "Städtebau", 2016

Durchgehender Sockel mit aufgesetzten höheren Baukörpern

Das Richtprojekt "Städtebau" sieht einen durchgehenden Sockel mit aufgesetzten und gleich ausgerichteten, punktuell höheren Baukörpern vor. Auf der Ostseite des Areals war die Gasse zum Langhaus in der Entstehung Badens eine wichtige Verbindung, die in ihrer geschwungenen Form nur noch im Verlauf der Parzellengrenze sichtbar ist. Diese historische Spur wird mit der Sockelzone markiert und gestärkt. Die Dachkote der Sockelgeschosse läuft über das gesamte Areal durch.

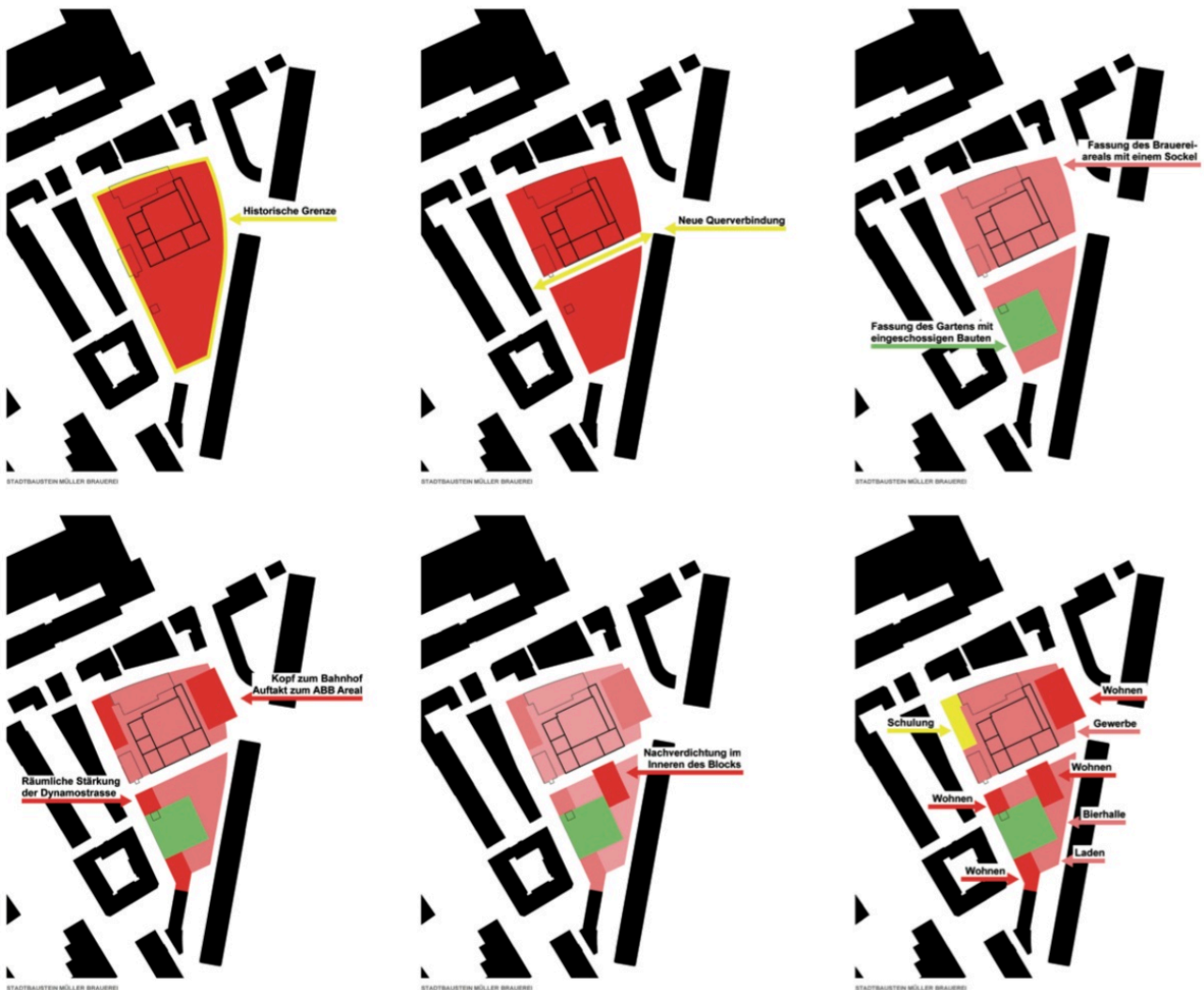


Abb. 8: Konzept Richtprojekt "Städtebau" (Quelle: Frei Architekten AG)

Neue Brauereigasse mitten durch das Areal

Mitten durch das Areal verläuft die neue Brauereigasse, an welcher Ladenfronten aufgereiht sind. Sie teilt das Areal in einen südlichen Bereich mit dem Brauereigarten im Zentrum und einen nördlichen Bereich, wo der bestehende Brauereibetrieb durch Neubauten ergänzt wird. Die Ausrichtung der höheren Baukörper verläuft parallel zur Dynamostrasse.

Erhalt der Identität stiftenden Elemente

Der Brauereigarten, das Kesselhaus mit dem Hochkamin, das Sudhaus und das Malzsilo mit Fassadeninschrift, welche dem Brauereiareal ihre Identität verleihen, bleiben erhalten. Die Produktion der Brauerei wird fortgeführt, die aufgrund der Auslagerung der Logistik frei werdenden Flächen neu bespielt.

Südlicher Bereich mit Brauereigarten im Zentrum

Der Brauereigarten wird gegen Westen zur Dynamostrasse wie bisher durch den historischen Zaun und Bäume begrenzt. Ein annähernd 6m hoher Sockel mit Portikus fasst den Garten auf den anderen drei Seiten ein. Der Übergang von innen nach aussen wird so räumlich gefasst und schafft einen moderaten Übergang von Garten zu Baukörper. Die Nutzungen im Sockel sind räumlich und funktional dem Brauereigarten zugewandt. Die geometrische, viergeteilte Gartenanlage und der Pavillon bleiben als Reminiszenz an den ursprünglichen Familiengarten erhalten. Rechtwinklig abgedreht zum Brauereigarten und leicht überhängend zur Brauereigasse wird auf dem Sockel punktuell ein Baukörper mit fünf Vollgeschossen angesetzt. Der Ersatzbau an den Kohlenhof sowie ein weiterer, sechsgeschossiger Baukörper schliessen den südlichen Arealbereich nach Westen ab.



Abb. 9: Visualisierung Brauereigarten (Quelle: Frei Architekten AG)

Nördlicher Bereich

Der nördliche Bereich wird auf Erdgeschossniveau mehrheitlich durch den Brauereibetrieb genutzt. Zur Güterstrasse hin ist ein 8 m hoher, zweigeschossiger Sockel projektiert. Darauf sitzt ein Gebäudekörper, welcher teilweise über den darunterliegenden Platz hinaus krägt. Dieses Wohn- und Geschäftshaus besetzt die jetzt bestehende Lücke zwischen dem Lang- und dem Nordhaus. Es schafft einen klaren Akzent und ein Identifikationsmerkmal im Stadtgefüge. Zudem bildet es einen von

Weitem sichtbaren Auftakt zum ABB-Areal und einen Kopf zum gegenüberliegenden Bahnhof. Im Westen überspannt ein aufgeständerter Bau die Zufahrt zum Brauereiareal. Zusammen mit den jenseits der Brauereigasse liegenden Gebäuden trägt er zur Akzentuierung der Dynamostrasse bei und verbessert dessen Lesbarkeit.



Abb. 10: Blick aus östlicher Richtung vom Bahnhof her (Quelle: Harry Gugger Studio)

#### Würdigung des Richtprojekts

Die Jury würdigt das Projekt wie folgt: Das Projekt setzt sich vertieft mit der örtlichen Problematik auseinander. Die horizontale Zweiteilung des Areals schafft Klarheit über die Nutzung des Areals durch die unterschiedlichen Funktionen – Gastro, Wohnen und Brauerei. Das Areal behält gesamthaft seinen durch den Brauereibetrieb geprägten Charakter bei und fügt sich gut in die bestehenden heterogenen Strukturen der Stadt Baden ein. Der Gebäudekörper im Nordosten setzt einen städtebaulichen Akzent zum Bahnhof, während dem der Sockel im südlichen Bereich sensibel auf das Langhaus reagiert. Dank der punktuellen Setzung der höheren Baukörper wirkt das Gelände trotz der hohen Ausnutzung nicht zu dicht bebaut. Der Brauereigarten behält dank den grosszügigen Dimensionen seinen räumlichen und ökologischen Charakter und entfaltet eine Magnetwirkung.

Die Staffelung der Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet einerseits ausreichende Freiräume. Andererseits nimmt sie Bezug zum bestehenden heterogenen Stadtgefüge in der Badener Innenstadt. Aufgrund des geschlossenen Sockels weist das Areal einen inselartigen Charakter auf. Die Staffelung der Gebäudehöhen gewährleistet die Verzahnung mit der Umgebung.

#### Nutzungsdichte

Für die Wohnnutzung kann die Nutzungsdichte mit einer gewissen Zuverlässigkeit abgeschätzt werden. Eine Abschätzung für die übrigen Nutzungsarten ist hingegen nicht möglich.

Zimmerzahl pro Wohnung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Personen pro Wohnung <sup>1</sup>	TOTAL Anzahl Personen
1 1/2	2	1.0	2
2 1/2	127	1.5	191
3 1/2	15	2.0	30
4 1/2	1	2.5	2
			<b>225</b>

Tab. 1: Berechnung Anzahl Personen (Quelle: PLANAR, 2016)

Die Berechnung zeigt 225 Bewohner auf. Die Grundfläche beträgt 7'512 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Nutzungsdichte von rund 300 Personen/ha. Vergleicht man diese Zahl mit der nach kantonalem Richtplan (kantonaler Richtplan, Anpassungspaket Siedlungsgebiet, Beilage 2 Berechnungen, 10.12.2014) vorgesehene Dichte für Baden, so liegt diese über den anzustrebenden 112 Personen/ha. Da nicht bei allen Arealen dieser Wert erreicht werden kann, ist es bei diesem Areal wichtig eine hohe Nutzungsdichte zu realisieren.

### 3.2 Richtprojekt "Freiraum"

3 Themenschwerpunkte

Das Richtprojekt "Freiraum" behandelt folgende drei Themenschwerpunkte mit städtebaulichen und ortsbildspezifischen Fragestellungen:

- Einbindung des Areals an das städtische Umfeld und Gestaltung der Brauereigasse
- Erhalt und Entwicklung des historischen Brauereigartens, sowie Formulierung neuer Freiräume
- Gestaltung und ökologische Potenziale der grossen Dachflächen

Gliederung in 5 Bereiche

Die Themenschwerpunkte werden im Konzept in folgende Bereiche gegliedert:

- Stadtebene mit Brauereigasse und "Platz"
- Stadtgärten mit Brauereigarten und Foyer
- Vertikale Gärten
- Hochgärten auf den Sockeldächern der Neubauten
- Grüne Dächer auf den Dachflächen der Wohntürme

Im Richtprojekt sind die Aussenräume differenziert dargestellt und mit Referenzbildern veranschaulicht.

Trittsteinfunktion als wesentliches Potenzial der neuen Dachflächen

Aktuell ist das Areal von geringer ökologischer Bedeutung im Stadtraum. Daher liegt in einer neuen Trittsteinfunktion des Areals ein wesentliches Potenzial, mit welcher dieses die grossen bestehenden Grünräume vom Martinsberg über den alten Friedhof bis hin zum Kurpark und der Limmat ergänzt. Basis hierfür bilden die neuen Dachflächen des Areals.

Öffnung des Areals und Anbindung an die Umgebung mit dem Langsamverkehr

Das Areal befindet sich direkt an der Westseite des Bahnhofs in Baden. Entscheidend für die Durchlässigkeit des Areals und die Anbindung der westlichen Quartiere ist die neue Brauereigasse. Sie ermöglicht die Öffnung des Areals für Quartierbewohner und Passanten. Neue Fusswegverbindungen werden geschaffen, die Anbindung an das Fusswegnetz der Stadt und den öffentlichen Verkehr

<sup>1</sup> Aufgerundete Werte gemäss Bundesamt für Statistik, Belegungsdichte nach Zimmerzahl der bewohnten Wohnungen, Kanton Aargau, 2014

verbessert. Die Bedeutung des Bereichs zwischen dem Lang- und dem Nordhaus als Dreh- und Angelpunkt wird weiter verstärkt. Um die Konflikte zwischen dem MIV und dem Langsamverkehr zu minimieren, werden die Zu- und Wegfahrten über die Stadtturmstrasse und die Dynamostrasse abgewickelt.

Stadtebene

Die Stadtebene umfasst die arealinternen Freiräume mit öffentlichem Charakter. Diese werden durch ihre Gestaltung in das Netz der "Stadtstrassen" eingebunden. Der bestehende industriell-gewerbliche Charakter des Areals soll auch in Zukunft grundsätzlich spürbar bleiben, doch soll das Areal Teil der umgebenden Stadt werden. Die öffentliche Stadtebene wird durch unterschiedliche Strukturen gebildet. Hinzu gesellen sich einzelne kleinere private / halböffentliche Bereiche. Die Brauereigasse ist durch funktional unterschiedliche Flächen geprägt und wird zum wesentlichen Stimmungsträger des Areals. Das industriell-gewerbliche Erscheinungsbild bildet den Ausgangspunkt für die Infrastrukturen, wie Veloständer, Sitzelemente, Hängelampen etc.

Platz:  
- Ausgangslage

Über den Platz verläuft eine Vielzahl von Verkehrsbeziehungen (Langsamverkehr, MIV, Anlieferverkehr Langhaus sowie öffentlicher Verkehr (Bus)). Die Ausgestaltung hat dieser intensiven Nutzung Rechnung zu tragen. Eine beruhigte Platzsituation zu schaffen, ist bei der gegebenen und sich eher noch steigernden Verkehrsintensität nicht möglich. Erschwerend für die Gestaltung kommen die sehr hohe Leitungsdichte im Boden sowie die unterirdischen Bauten hinzu. Die Rampe für die Anlieferung des Coop im Langhaus behindert den Durchgang des Langsamverkehrs zur Brauereigasse. Eine Hebebühne würde nur unwesentliche Verbesserung bringen.

- Gestaltung

Die Gestaltung des Platzes ist heterogen. Die harten, bestehenden Elemente des Platzes werden durch Baumkronen überdeckt und dadurch optisch aufgelockert. Die Bäume sind hainartig, teilweise in einzelnen Flächen, aber auch in Reihen angeordnet. Der Bodenbelag ist mit Ausnahme von wenigen Rabatten und Ruderalflächen mehrheitlich Asphalt. Der Platz wird zur Begegnungszone (Tempo 20).



Abb. 11: Konzept Platz (Quelle: Studio Vulkan)



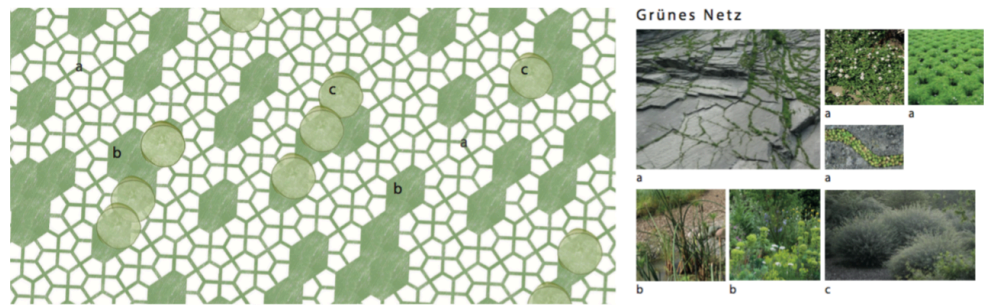


Abb. 13: Konzept Umsetzung Hochgärten (Quelle: Studio Vulkan)

#### Grüne Dächer

Die oberste Ebene des Areals bilden die Flachdächer der Höheren Bauten. Sie werden als extensive Begrünungen ausgeführt und erfüllen als wertvolle Habitate stadtökologischen Funktionen, welche für das gesamte Quartier wichtig sind.

## 4 Übereinstimmung mit § 5a BNO

Art. 5a Abs. 2 BNO zählt die Kriterien auf, welche ein Gestaltungsplan insbesondere beinhalten muss, um sicher zu stellen, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind. In der nachfolgenden Tabelle wird die Erfüllung dieser Kriterien beurteilt:

Kriterium	Beurteilung
Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr. Es dürfen nicht mehr Parkfelder erstellt werden, als nach den in Anhang IV BNO festgehaltenen minimalen Reduktionsfaktoren.	Der Nachweis, dass die geplante Bebauung mit der Belastung des übergeordneten Strassennetzes verträglich ist, wird mit dem Verkehrs- und Erschliessungskonzept erbracht. Dieses wurde in enger Absprache zwischen der Stadt und der Bauherrschaft erarbeitet.
Städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gesamthöhe beträgt 37 m.	Im Rahmen der Testplanung wurden verschiedenste Volumenverteilungen geprüft. Die jetzt gewählte Lösung erweist sich bezüglich der Volumenverteilung als optimal.  Zum Schattenwurf vgl. die Ausführungen auf Seite 23.
Erhöhte Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung	Die Jury kommt zum Schluss, dass das Projekt sich vertieft mit der örtlichen Problematik auseinandersetzt. Die horizontale Zweiteilung des Areals schafft Klarheit über die Nutzung des Areals durch die unterschiedlichen Funktionen – Gastro, Wohnen und Brauerei. Das Areal behält gesamthaft seinen durch den Brauereibetrieb geprägten Charakter bei und fügt sich gut in die bestehenden heterogenen Strukturen der Stadt Baden ein.  Das Vorprojekt wurde durch drei verschiedene Architekturbüros erarbeitet, womit auf die Heterogenität des Bestandes reagiert wurde. Die Vorprojekte wurden durch die Stadtbildkommission positiv beurteilt. Die Projektierung wird ebenfalls durch die Stadtbildkommission begleitet werden.
Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Einbezug qualitätsvoller Grün- und Freiräume	Mit dem Brauereigarten und dem Foyer werden grosszügige und qualitätsvolle Freiräume geschaffen. Die Jury und die Stadtbildkommission kommen zum Schluss, dass dank der punktuellen Setzung der höheren Baukörper das Gelände trotz der hohen Ausnutzung nicht zu dicht bebaut wirkt.

Kriterium	Beurteilung
Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen	Die Grenze der Sockelzone nimmt den Verlauf der ehemaligen Gasse zum Langhaus wieder auf. Die höhere Baute auf dem Bau- feld B1 besetzt die jetzt bestehende Lücke zwischen dem Lang- und dem Nordhaus. Sie schafft einen klaren Akzent und ein Identifikationsmerkmal im Stadtgefüge. Zudem bildet sie einen von Weitem sichtbaren Auftakt zum ABB-Areal und einen Kopf zum gegenüberliegenden Bahnhof. Im Westen überspannt ein aufgeständerter Bau die Zufahrt zum Brauereiareal. Zusammen mit den jenseits der Brauereigasse liegenden Gebäuden trägt er zur Akzentuierung der Dynamostrasse bei und verbessert dessen Lesbarkeit.
Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier	Der Brauereigarten als identitätsstiftendes Element erster Güte wird erhalten und aufgewertet. Auch die neue Höhere Baute auf dem Bau- feld B1 weist aufgrund ihrer Lage, ihrer Positionierung und ihrer Ausgestaltung ein hohes Identifikationspotenzial auf. Das Kesselhaus mit dem Hochkamin, das Sudhaus und das Malzsilos bleiben erhalten.
Ausschluss von nicht publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade, sowie die Gestaltung des Aussenraumes	Das Richtprojekt "Städtebau" besteht aus einem durchlaufenden Sockelgeschoss, in welchem Laden- und Gastronutzungen vorgesehen sind. Das Richtprojekt "Freiraum" schafft öffentliche Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität.
Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt	Die Konzepte für die Hochgärten und die grünen Dächer gewährleisten eine hohe Strukturvielfalt und ermöglichen so die Ausbildung von Biotopen von hoher ökologischer Qualität und mit wertvoller Trittsteinfunktion.

## 5 Berücksichtigung von neben- und übergeordnetem Recht

### 5.1 Gesamthöhe

Keine Abweichung

Innerhalb des Perimeters für Höhere Bauten sind mit Gestaltungsplan Höhere Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 37 m zulässig. Diese Höhe wird von allen Gebäuden eingehalten (vgl. Ausführungen zu § 9 in Kap. 6.1).

### 5.2 Ausnützungsziffer und Wohnanteil

Keine Abweichungen

In der BNO Baden ist für die Zentrumszone Z5 keine Ausnützung festgelegt. Der minimale Wohnflächenanteil beträgt 30%. Die vorgesehenen Nutzungen und deren Fläche sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt. Der Wohnflächenanteil beträgt 63.3%.

Nutzung	Fläche	%
Wohnen	14'329 m <sup>2</sup>	63.3%
Dienstleistungen	1'794 m <sup>2</sup>	7.9%
Verkauf	2'967 m <sup>2</sup>	13.1%
Gewerbe (Brauerei)	3'542 m <sup>2</sup>	15.7%
<b>Total</b>	<b>22'632 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

### 5.3 Grenzabstand

Abweichungen

Der kleine Grenzabstand beträgt gemäss der BNO 4.50 m. Das Richtprojekt sieht vor, dass die Gebäude auf den Baubereichen A, B und E näher als 4.50 m an die Nachbarparzellen zu stehen kommen. Die Gebäude auf den Baufeldern A und B kommen direkt auf die Grenze zur Parzelle 2532 zu liegen. Hingegen hält die Höhere Baute im Baufeld A1 den Abstand von 4.50 m zur Parzelle 2532 ein. Im Baubereich E handelt es sich um eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes, welches bereits auf der Grenze zur Parzelle 2532 sowie näher als 4.50 m zur Parzelle 1354 steht.

Begründungen

Das Projekt liegt in der Innenstadt. Der städtische Kontext ist bezüglich des Grenzabstands nicht mit Quartieren mit Einzelbauweise vergleichbar, da dort die geschlossene Bauweise vorherrscht. Wie auch an anderen Orten in der Innenstadt liegt das Bauen an die Grundstücksgrenze im Interesse des Stadtbildes. Die Parzellen Kat. Nrn. 1354 und 2532 sind die einzigen Nachbarparzellen des Areals, welche keine Strassenparzellen sind. Der Freiraum zwischen dem Langhaus und dem Brauerei-Areal übernimmt städtebaulich die Funktion einer Gasse, auch wenn keine eigene Parzelle hierfür ausgeschieden ist. Daher gelten die Anmerkungen zur Unterschreitung des Strassenabstands unter Kap. 5.4 sinngemäss.

## 5.4 Strassenabstand

Abweichungen

Gemäss § 111 BauG ist gegenüber Gemeindestrassen ein Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten. Das Richtprojekt sieht vor, dass der grösste Teil der Gebäude entweder direkt an die Strassengrenze zu liegen kommt oder näher als 4 m davon.

Begründungen

Das Richtprojekt geht vom Bestand aus. Bereits heute stehen diverse Gebäude direkt an der Strassengrenze. Die bestehenden Gebäudefluchten werden übernommen. Dies ist aus städtebaulicher Hinsicht wünschenswert. In der Innenstadt ist es zudem üblich, die Gebäude direkt auf die Strassengrenze zu stellen.

## 6 Erläuterung Sondernutzungsvorschriften

Nachfolgend werden die einzelnen Sondernutzungsvorschriften erläutert. Die Ausführungen beschränken sich auf Punkte, welche nicht bereits dargelegt worden sind. Auch auf Punkte, welcher keiner speziellen Erklärung bedürfen, wird nicht eingegangen.

### 6.1 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Baubereiche und Baufelder	Neben den Erschliessungsflächen und den Freiräumen wird der Gestaltungsplanperimeter in fünf Baubereiche eingeteilt. Der Baubereich A umfasst das Projekt der Frei Architekten, welches eine eingeschossige Baute mit publikumsorientierter Nutzung sowie drei Höhere Bauten vorsieht. Der Brauereigarten ist ebenfalls Teil des Baubereichs A.
Baubereiche B und C	Der Baubereich B umfasst das Projekt von Harry Gugger mit einer publikumsorientierten eingeschossigen Baute und einer Höheren Baute. Der Baubereich C umfasst das Projekt von Manuel Schoop: einen Baukörper mit Krone mit Büronutzungen im ersten bis dritten Obergeschoss sowie Wohnungen im vierten und fünften Obergeschoss. Da keine Stützen im Gebäudeinnern vorgesehen sind, können die Grundrisse flexibel ausgestaltet werden. Die Anlieferung der Brauerei erfolgt über einen Durchgang im Erdgeschoss dieses Gebäudes. Im östlichen Teil des Baubereichs C befindet sich das Kesselhaus. Dieses stellt ein identitätsstiftendes Element des Brauereiareals dar und darf daher nicht abgebrochen werden (vgl. § 8 SNV).
Auskragung	Im Baufeld B1 hat die Testplanung gezeigt, dass aus städtebaulicher Sicht ein Baukörper erforderlich ist, der über die Parzellengrenzen hinausragt. Damit die Parzellengrenze aber bestehen bleiben kann, wird dies mit einer Auskragung gelöst. Die Höhere Baute ruht auf einem zweigeschossigen Sockel, die Auskragung ist somit erst ab der Kote 392.00 m ü.M. zulässig, dies entspricht dem Richtprojekt
Baubereiche D und E	Der Baubereich D umfasst die bestehenden Gebäude der Brauerei. Der Baubereich E umfasst das bestehende Gebäude der Erbgemeinschaft Burger, welches aufgestockt werden soll. Der Baubereich ist geringfügig grösser als das bestehende Gebäude. Die Vergrösserung schafft Platz für eine statische Verstärkung der Gebäudestruktur, einen Kamin sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung.
Keine Bauten ausserhalb Baufelder zulässig	Die Baubereiche werden ihrerseits in Baufelder unterteilt. Dies dient in erster Linie dazu, baufeldspezifisch unterschiedliche maximale Gesamthöhen festzulegen. Um die Freiraumqualität und die Erschliessungsfunktion der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen, sieht das Freiraumkonzept keine Bauten ausserhalb der Baufelder zu. Eine Ausnahme bilden Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV. Diese sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen. Hierzu zählen insbesondere Velounterstände.
Balkone	Generell sind keine Balkone oder andere vorspringende Bauteile zulässig. Diese dürfen lediglich in den Baubereichen C und E entlang der im Situationsplan 1:200 bezeichneten Fassaden erstellt werden. Im Baubereich C sind diese erst ab dem vierten Obergeschoss zulässig, im Baubereich E ab dem ersten Obergeschoss (Westfassade) bzw. ab dem zweiten Obergeschoss (Ostfassade). Die Breite dieser Bauteile ist entgegen der Vorschrift von § 21 Abs. 1 BauV nicht beschränkt.

<b>§ 6 Nutzungsart</b>	Bezüglich der zulässigen Nutzungen wird zwischen den Baubereichen A, B, C und E einerseits und dem Baubereich D andererseits unterschieden. In ersteren sind Wohnnutzungen, nicht kundenintensive Verkaufsnutzungen sowie nicht kundenintensive, maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Kundenintensive Verkaufsnutzungen sind lediglich im Baubereich B zulässig. Im Baubereich D sind lediglich Gewerbenutzungen zulässig.
Störungsgrad der Nutzungen	Sämtliche Nutzungen dürfen maximal mässig störend sein, d.h. sie haben die Lärmgrenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten. Somit resultiert aus den zulässigen Nutzungen keine Abweichung gegenüber der in der Zentrumszone Z5 zulässigen Nutzungen. Die Festlegung der ES III erlaubt insbesondere auch den Betrieb von Gastronomieeinrichtungen im Aussenbereich. Die Einhaltung der Nachtruhe wird durch § 12 des Polizeireglements der Gemeinden Baden, Birmenstorf, Ehrendingen, Ennetbaden, Freienwil, Gebenstorf, Obersiggenthal, Turgi, Untersiggenthal und Würenlingen gewährleistet.
Grenzwerte bei Bahnlärm eingehalten	Bezüglich der Einhaltung der Lärmgrenzwerte wurden durch die Firma Kopitsis Bauphysik AG Vorabklärungen getroffen (Bericht vom 2. März 2015). Massgebend ist der von der Bahn ausgehende Lärm, die übrigen Lärmarten können vernachlässigt werden. Die massgebenden Grenzwerte für eine Überbauung des Areals sind die Immissionsgrenzwerte ES III (IGW ES III). Bis auf die Höhere Baute auf dem Baufeld B1 werden alle Bauten durch das Langhaus, welches als Lärmriegel dient, vom Bahnlärm abgeschirmt. Die Vorabklärungen kommen zum Schluss, dass für die Wohnnutzungen in der Höheren Baute auf dem Baufeld B1 weder tagsüber noch in der Nacht Überschreitung der massgeblichen Grenzwerte zu erwarten sind.
<b>§ 7 Nutzungsmass</b>	Die Testplanung sah ein Nutzungsmass von 13'000 m <sup>2</sup> vor. Am 11. August 2014 besprachen Vertreter der Stadt Baden und der Brauerei H. Müller AG sowie die drei Fachexperten aus der Testplanung das Vorgehen zum Erreichen einer qualitätsvollen Grundlage für die Sondernutzungsplanung. Im Anschluss entschied die Projektsteuerungsgruppe, dass anstelle eines Masterplans im Rahmen eines dreiteiligen Workshops Vorprojekte für die Neubauten entwickelt werden unter gleichzeitigem Betrachten der städtebaulichen Gesamtsituation und der Freiräume auf dem Areal.
Vorprojekte umfassen mehr Geschossfläche als Testplanung	An der zweiten Workshopveranstaltung vom 4. März 2015 wurde deutlich, dass die Vorprojekte insgesamt rund 3'000 m <sup>2</sup> mehr Geschossfläche umfassen als bei Abschluss der Testplanung (neu 16'000 m <sup>2</sup> statt 13'000 m <sup>2</sup> ). Der Leiter Planung und Bau regte deshalb an, die Projekte zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität der Stadtbildkommission zu präsentieren.
Stadtbildkommission beurteilt Erhöhung des Nutzungsmasses als mit Stadtbild verträglich	Die Stadtbildkommission hat die Vorprojekte am 27. März und am 8. Mai 2015 geprüft und festgestellt, dass die Erhöhung des Nutzungsmasses mit dem Stadtbild verträglich ist. Der Stadtrat hat diese Einschätzung am 6. Juli 2015 zur Kenntnis genommen.
Zusammensetzung der maximal anrechenbaren Geschossfläche	Die Summe von 19'500 m <sup>2</sup> maximal zulässiger anrechenbarer Geschossfläche setzt sich zusammen aus den 16'000 m <sup>2</sup> der Vorprojekte, einem Projektierungsspielraum von 500 m <sup>2</sup> sowie 3'000 m <sup>2</sup> für den zu einem späteren Zeitpunkt in den Gestaltungsplanperimeter aufgenommene Baubereich E.

Kein Nutzungsmass für Baubereich D festgelegt

Für den Baubereich D erübrigt sich die Festlegung eines Nutzungsmasses. Die Bestimmungen in § 8 gewährleisten die Limitierung des zulässigen Nutzungsmasses in diesem Baubereich ausreichend.

Ausnützungsübertragungen

Eine Übertragung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche zwischen den Baubereichen A, B und C ist in beschränktem Mass zulässig. Damit soll ein ausreichender Projektierungsspielraum gewährleistet bleiben. Bei einer Übertragung ist der Nachweis zu erbringen, dass diese der architektonischen und städtebaulichen Qualität dient.

§ 8 Besondere Bestimmungen für die Baubereiche C und D

Die Brauerei weist drei Gebäude auf, welche wesentlich zur Identität des Areals beitragen: das Kesselhaus im Baubereich C sowie das Sudhaus und das Malzsilos im Baubereich D. Diese Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden.

Um dem Brauereibetrieb einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, dürfen die übrigen Gebäude umgenutzt und aufgestockt werden. Eine Aufstockung zu anderen Zwecken (z.B. Umnutzung zu Wohnen) ist jedoch nicht erwünscht, daher sind Umnutzungen nur innerhalb des bestehenden Volumens möglich.

Industriell-gewerblichen Charakter erhalten

Der industriell-gewerbliche Charakter bezieht sich auf die typischen Gestaltungselemente von Brauereibetrieben, beispielsweise die Fenster, die Fassadengestaltung oder die Beschriftung der Fassade.

§ 9 Höhe der Bauten

Die Koten des gewachsenen Terrains wurden durch den Geometer, Steinemann Ingenieure und Planer AG, Baden, am 16.01.15 ermittelt.

Für die einzelnen Baufelder resultieren folgende Gebäudehöhen:

Bau-feld	max. zulässige Kote	tiefster Punkt gewachsenes Terrain	max. zulässige Gesamthöhe	höchster Punkt Richtprojekt	Projektierungsspielraum
A1	416.50 m ü.M.	385.89 m ü.M.*	30.61 m	415.58 m ü.M.	0.92 m
A2	393.50 m ü.M.	385.27 m ü.M.	8.23 m	392.54 m ü.M.	0.96 m
A3	409.50 m ü.M.	386.35 m ü.M.*	23.15 m	408.54 m ü.M.	0.96 m
A4	409.50 m ü.M.	386.43 m ü.M.	23.07 m	408.54 m ü.M.	0.96 m
B1	421.00 m ü.M.	384.03 m ü.M.	36.97 m	421.00 m ü.M.	0.00 m
B2	391.50 m ü.M.	385.28 m ü.M.*	6.22 m	390.50 m ü.M.	1.00 m
C1	412.00 m ü.M.	385.59 m ü.M.*	26.41 m	411.00 m ü.M.	1.00 m
E1	417.00 m ü.M.	385.75 m ü.M.*	31.25 m	414.86 m ü.M.	2.14 m
E2	393.00 m ü.M.	- **	- **	392.40 m ü.M.	0.60 m

\* interpolierte Werte

\*\* keine Terrinaufnahmen erstellt

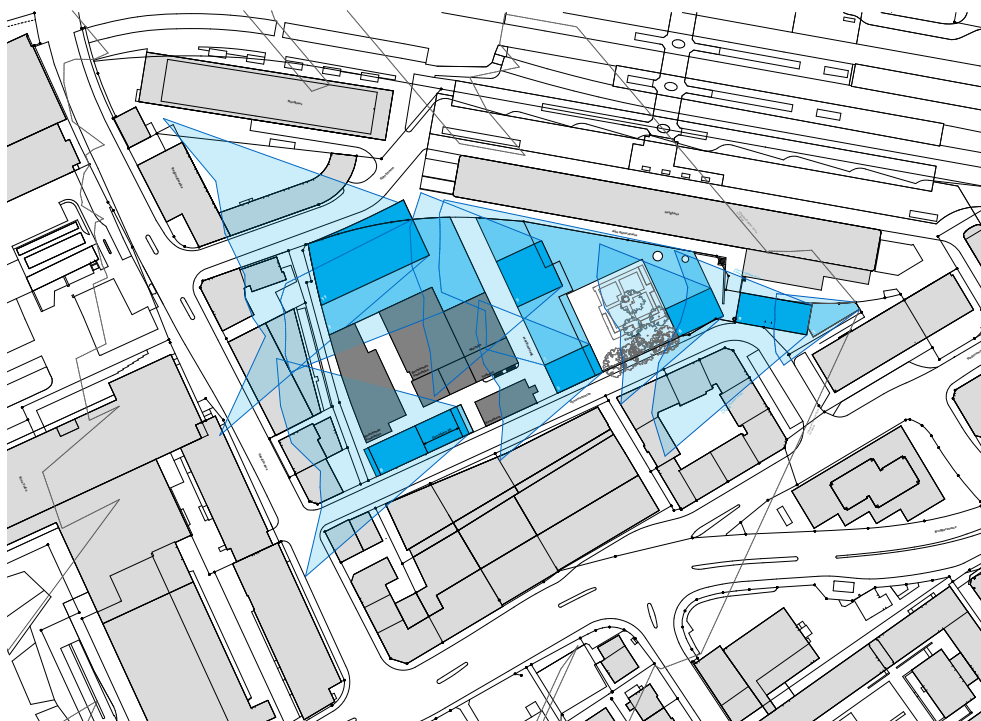


Abb. 14: Schattenwurfdiagramm (Quelle: Frei Architekten AG)

Schattenwurf

In Abb. 14 sind jene Bereiche bezeichnet, welche am Wintermitteltags (29. Oktober bzw. 8. Februar) länger als zwei Stunden im Schatten des Richtprojekts liegen. Dies entspricht den "Richtlinien für die Begutachtung von Hochhausprojekten und von Projekten für Gebäude, welche die zonenmässig festgelegten oder die ortsüblichen Ausmasse wesentlich überschreiten" der Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz. Diese Richtlinien stammen aus dem Jahr 1969, sind aber bis heute massgeblich.

Das Schattenwurfdiagramm zeigt, dass Teile der unteren Geschosse diverser angrenzender Gebäude innerhalb der entsprechend beschatteten Bereiche liegen. Der Schattenwurf bildet jedoch nur eines mehrerer Kriterien für die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der Gesamthöhen der Gebäude des Richtprojekts.

Im Rahmen der Testplanung fand eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage der städtebaulich verträglichen Höhen statt. Diese wurden unter einer gesamtheitlichen Betrachtung der städtebaulich relevanten Aspekte festgelegt. Sowohl die Jury als auch die Stadtbildkommission haben diese Höhen geprüft und als städtebaulich verträglich befunden.

§ 10 Baubereich unterirdische Bauten

Der Brauereigarten darf grundsätzlich nicht unterbaut werden. Um in der Tiefgarage ausreichend Platz für die Schaffung von Fahrzeugabstellplätzen zu schaffen, sind die Randbereiche im Norden des Brauereigartens von diesem Verbot ausgenommen.

§ 11 Dachgestaltung

Sämtliche Neu- oder Ersatzbauten in den Baubereichen A, B, C und E sind mit Flachdächern auszuführen. Für die Bauten im Baubereich D werden keine Vorschriften zur Dachform und zur Dachgestaltung erlassen.

Drei mögliche Dachnutzungen

Flachdächer können grundsätzlich als Freiraum (Aufenthaltsflächen), zur Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solarthermie) oder als ökologische Ausgleichsfläche

(Begrünung) genutzt werden. Letztere Nutzung hat auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima (Begrenzung der infolge der Versiegelung entstehenden Überwärmung). Zudem sind bei modernen Gebäuden technische Anlagen für die Haustechnik (z.B. Abluftkamine) auf dem Dach bis zu einem gewissen Grad unvermeidbar.

Verzicht auf Freiraum	Ursprünglich war vorgesehen, die Dächer der eingeschossigen Bauten als begehbaren Freiraum auszugestalten. Von dieser Idee wurde jedoch aus zwei Gründen Abstand genommen: Zum einen hätte dies zu Problemen bezüglich der Privatsphäre geführt, da von den Dachflächen her ein Einblick in die angrenzenden Büros bzw. Wohnungen möglich wäre. Zum andern hätte eine Ausführung der Dächer als begehbare Freiraum das Anbringen von Absturzsicherungen erfordert. Diese hätten insbesondere der Brauereigasse einen aus architektonischer und städtebaulicher Hinsicht unerwünschten schluchtartigen Charakter verliehen.
Gestaltung	Für die Gestaltung der Dächer ist das Richtprojekt Freiraum massgebend (vgl. auch die Ausführungen zu § 13). Die Dächer der eingeschossigen Bauten sind als Hochgärten auszubilden, für technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik gelten erhöhte Anforderungen, diese sind zudem auf das notwendigste Mass zu reduzieren. Für die Dächer der Höheren Bauten werden ebenfalls Anforderungen an technische Aufbauten gestellt, diese sind jedoch weniger streng als auf den Dächern der eingeschossigen Bauten.
Einhaltung der Gesamthöhe für Höhere Bauten	Da die Baute auf dem Baufeld B1 die in Art. 5a BNO festgelegte maximale Gesamthöhe für Höhere Bauten ausschöpft, ist sicher zu stellen, dass die Kote von 421.00 m ü.M. auch von Aufbauten nicht überschritten wird.
Begrünung	Sowohl für die Hochgärten als auch für die Dächer der Höheren Bauten ist eine Minstdicke der Substratschicht festgelegt. Diese beträgt für die Hochgärten 40 cm und für die Dächer der Höheren Bauten 12 cm. Damit wird ein ausreichender Wurzelraum für die gemäss dem Richtprojekt Freiraum vorgesehene Begrünung geschaffen. Die Ausgestaltung der Begrünung richtet sich nach dem Richtprojekt Freiraum. Darüber hinaus gilt subsidiär die Bestimmung von § 72 BNO, wonach die Begrünung gemäss den Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung durchzuführen ist.
§ 12 Städtebau und Architektur	§ 12 definiert die Beurteilungskriterien die Bauprojekte. Als Beurteilungsgrundlagen gelten die Richtprojekte Städtebau und Freiraum. Abweichungen von diesen Richtprojekten sind nur zulässig, wenn mindestens eine gleiche Qualität erzielt wird. Der Nachweis darüber ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines Gutachtens einer qualifizierten Fachperson zu erbringen (vgl. § 28).

## 6.2 Freiraum

§ 13 Freiraum	Das Richtprojekt Freiraum stellt sicher, dass der Freiraum eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist, eine gute Erschliessung für alle betroffenen Verkehrsarten (Fussgänger, Velofahrer und Anlieferverkehr) gewährleistet und den ökologischen Anforderungen gerecht wird.
Fünf Kategorien gemäss Richtprojekt	Das Richtprojekt Freiraum definiert fünf Kategorien: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stadtebene</li> <li>– Stadtgärten</li> <li>– Vertikale Gärten</li> <li>– Hochgärten</li> </ul>

– Grüne Dächer

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 3.2 verwiesen.

Stellungnahme der  
Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat an ihrer Sitzung vom 30. Oktober 2015 dem Richtprojekt Freiraum zugestimmt. Sie würdigt das Richtprojekt Freiraum als sorgfältig erarbeitet und stimmig. Die Ausgestaltung der Stadtebene ist richtig und verleiht dem Areal einen angemessenen urbanen Charakter. Idee und Konzept der vertikalen Gärten werden sehr begrüsst. Die Stadtbildkommission findet es konzeptionell richtig, dass die Brauereigasse als "normaler" Stadtraum behandelt wird. Der dadurch geförderte, urbane Charakter ist stimmig.

§ 14 Brauereigarten

Die Fällung bestehender Bäume kann nur erfolgen, wenn die Notwendigkeit hierfür mittels eines Gutachtens nachgewiesen wird. Als Ersatz für gefälltete Bäume sind Rosskastanien als hochwachsende, grosskronige und standortgerechte Bäume zu wählen.

Schutz der Hecke

Neben dem alten Baumbestand ist auch die Eibenhecke vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

§ 16 Vertikale Gärten

Das Richtprojekt Freiraum sieht für die vertikalen Gärten eine Bepflanzung mit gemeinem Hopfen (*humus lupulus*) vor. Es handelt sich hierbei um eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung.

§ 17 Umgebungsplan

Mit dem Umgebungsplan werden die Qualitäten des Richtprojekts Freiraum im Baubewilligungsverfahren gesichert.

### 6.3 Erschliessung und Parkierung

Die Bauherrschaft liess von der Firma Basler&Hofmann, Zürich, ein Verkehrs- und Erschliessungskonzept erarbeiten. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesem Konzept sind in den nachfolgenden Ausführungen wiedergegeben. Für weiterführende Details wird auf das Konzept verwiesen, welches einen Anhang zum Gestaltungsplan bildet.

§ 18 Erschliessung

Die Brauereigasse soll neu zu einem öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Aus diesem Grund ist der motorisierte Verkehr auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. Die Brauereigasse wird für den motorisierten Verkehr grundsätzlich gesperrt. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt somit über die Dynamostrasse.

Anlieferverkehr Brauerei

In seinem Entscheid vom 6. Juli 2015 hatte der Stadtrat vorgesehen, jeglichen Verkehr auf der Brauereigasse zu untersagen und somit auch keinen Anlieferverkehr zu dulden. Die Brauerei H. Müller AG stellte daraufhin mit Schreiben vom 8. Dezember 2015 ein Wiedererwägungsgesuch, in welchem sie anführt, dass ein Anlieferverkehr im Umfang von drei Lastwagenfahrten pro Woche für den Betrieb der Brauerei unabdingbar sei. Zur Regelung wird eine Ausstattung mit versenkbaren Pollern vorgeschlagen. Der Stadtrat hat mit Entscheid vom 1. Februar 2016 diesem Wiedererwägungsgesuch stattgegeben.

Notzufahrt

Die Brauereigasse dient als Durchfahrt und Standplatz für Einsatzfahrzeuge von Notdiensten (Polizei, Sanität, Feuerwehr). Zur Gewährleistung dieser Funktion ist die Brauereigasse auf einer Breite von minimal 4.00 m zu befestigen und dauerhaft freizuhalten.

Tragfähigkeit Brauereigasse

Die vorgesehene Tiefgarage für die Baubereiche A bis D soll teilweise unterhalb der Brauereigasse zu liegen kommen. Die Decke der Tiefgarage hat daher eine ausreichende Tragfähigkeit aufzuweisen, um die Befahrbarkeit der Brauereigasse mit Einsatzfahrzeugen von Notdiensten zu gewährleisten. In Anlehnung an die Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz vom 4. Februar 2015 hat die Tragfähigkeit mindestens 18 t zu betragen. Allfällig darüber hinaus gehende Bedürfnisse für die Anlieferung der Brauerei sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans und separat zu berücksichtigen.

**§ 19 Parkierung Motorfahrzeuge**

Bereits im Zusammenhang mit der BNO Teilrevison "Höhere Bauten" hatte der Kanton einen Kapazitätsnachweis verlangt, mit welchem nachzuweisen war, dass die zusätzliche Verkehrserzeugung die Kapazitätsgrenze der Bruggerstrasse (Kantonsstrasse) nicht überschreitet. Der Nachweis wurde mittels eines Gutachtens von Basler&Hofmann vom 13. Januar 2015 erbracht. Hierbei wurde festgestellt, dass der Knoten Haselstrasse / Bruggerstrasse für die Leistungsfähigkeit sowohl der Bruggerstrasse als auch des gesamten Strassensystems in Baden Nord massgebend ist. Das leistungsbestimmende Verkehrsaufkommen tritt in der Abendspitzenstunde zwischen 17 und 18 Uhr auf.

Massgebend ist Mehrverkehr über Knoten Haselstrasse / Bruggerstrasse in Abendspitzenstunde

Somit ist für die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Strassensystems der in der Abendspitzenstunde über den Knoten Haselstrasse / Bruggerstrasse abgewinkelte Mehrverkehr aus dem Gestaltungsplanperimeter massgebend, mithin also die Fahrtzahl und nicht die Anzahl der Parkfelder.

Den Parkfeldern zugeordnete Nutzungen sind festzulegen

Das spezifische Verkehrspotenzial eines Parkfeldes ist in erster Linie von dessen Nutzung abhängig. Daher sind die den einzelnen Parkfeldern zugeordneten Nutzungen festzulegen.

Verkehrs- und Erschliessungskonzept

Die Prüfung der Verträglichkeit des Projekts aus verkehrlicher Hinsicht wurde mittels eines Verkehrs- und Erschliessungskonzepts von Basler&Hofmann vorgenommen, welches einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans bildet. Für Details hierzu wird auf dieses Konzept verwiesen.

Autoreduziertes Wohnen muss in Erwägung gezogen werden

Die Verträglichkeit des Projekts aus verkehrlicher Hinsicht lässt sich nur realisieren, wenn auch autoreduziertes Wohnen gemäss § 62 BNO in Erwägung gezogen wird. In diesem Fall ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept gemäss Leitfaden der Stadt Baden einzureichen. Darin ist insbesondere aufzuzeigen, welche Flächenanteile als autofrei bzw. autoreduziert anzurechnen sind. Bei Verstössen gegen die Vorschriften zum autoreduzierten Wohnen ist die Erstellung weiterer Parkfelder ausgeschlossen.

Bestand Brauerei

Die Brauerei H. Müller AG verfügt insgesamt über 32 bestehende, bewilligte Parkplätze. Fünf davon sind Kundenparkplätze, die übrigen Betriebsparkplätze. Sämtliche bewilligten Parkplätze geniessen Bestandesgarantie. Vier der fünf Kundenparkplätze werden neu im Baubereich C angeordnet, der fünfte im Baubereich D. Die Betriebsparkplätze werden in der neuen Tiefgarage angeordnet.

Bestand Baubereich E

Die Erbgemeinschaft Burger verfügt insgesamt über 14 bestehende, bewilligte Parkplätze. Zwei davon befinden sich im Freien auf dem Vorplatz des Gebäudes auf Baufeld E1, die übrigen in der Tiefgarage unter dem Baufeld E2. Für die bestehenden Nutzflächen im Baubereich E gilt die Besitzstandgarantie. Für die Nutzflächen innerhalb der Aufstockung des Gebäudes auf dem Baufeld E1 dürfen keine zusätzlichen Parkfelder erstellt werden.

Abstellplätze für Motorräder Aufgrund der Geometrie der Tiefgarage entstehen genügend überlange Fahrzeugabstellplätze und Restflächen, welche als Abstellplätze für Motorräder genutzt werden können, falls diese nachgefragt werden.

**§ 20 Parkierung Velos** Gemäss Richtprojekt weisen 88% der vorgesehenen Wohnungen 2 1/2 Zimmer auf. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist grundsätzlich gemäss der Norm SN 640 065 zu ermitteln, doch sind halbe Zimmer nicht zu berücksichtigen.

Bei den Veloabstellplätzen ist zwischen Langzeit- und Kurzzeitabstellplätzen zu unterscheiden. Ein Drittel des ermittelten Bedarfs ist als oberirdische Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Sofern im Aussenraum nicht ausreichend Platz für die Kurzzeitabstellplätze besteht, sind diese in den Erdgeschossen der Gebäude anzuordnen. Eine ausreichende Anzahl oberirdischer Veloabstellplätze verhindert Behinderungen durch wild abgestellte Velos und trägt somit wesentlich zur angestrebten hohen Aufenthaltsqualität und zur Sicherstellung der Erschliessungsfunktion der öffentlichen Freiflächen bei.

Keine Veloabstellplätze in der Brauereigasse Die Lage der oberirdischen Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Brauereigasse weist eine Breite von ca. 7.60 m bis ca. 7.90 m auf. In Anlehnung an die Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz vom 4. Februar 2015 ist ein Streifen von 4 m Breite dauerhaft für Einsatzfahrzeuge von Notdiensten freizuhalten. Ein weiterer Streifen von 3.50 m Breite wird als Stellplatz für die Anlieferung benötigt. Daher verbleibt in der Brauereigasse nicht ausreichend Platz für die Erstellung von Veloabstellplätzen.

Gute Zugänglichkeit für unterirdische Veloabstellplätze Um zu erreichen, dass ein möglichst hoher Teil des Ziel- / Quellverkehrs vom bzw. zum Areal mit dem Velo abgewickelt wird, ist auch für die Langzeitabstellplätze eine gute Zugänglichkeit zu gewährleisten. Um auch in finanzieller Hinsicht attraktive Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen, können die Langzeitabstellplätze auch im Untergeschoss angeordnet werden. Sie sind jedoch mittels normgerechter Rampen oder Lifte zu erschliessen, damit eine gute Zugänglichkeit gewährleistet ist.

**§ 22 Öffentliche Fuss- und Veloverbindungen** Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind ungefähr gemäss der Lage im Situationsplan 1:200 auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen. Der Unterhalt der öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen inkl. deren Beleuchtung hat durch den jeweiligen Grundeigentümer zu erfolgen. Die festgesetzte minimale Breite von 2.50 m entspricht der SN 640 201 "Geometrisches Normalprofil" (Lichtraumprofil Fussgänger 1,20 m; leichte Zweiräder 1,20 m; 0,1 m Reserve). Für die Ausführung ist zusätzlich die Norm SN 640 075 "Fussgängerverkehr, hindernisfreier Verkehrsraum" wegleitend beizuziehen.

Verbindungen ausserhalb Gestaltungsplanperimeter Die Eintragungen der öffentlichen Fuss- und Wegverbindungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters haben orientierenden Charakter.

## 6.4 Energie und Umwelt

**§ 23 Energie** Für die Sanierung der bestehenden Bauten werden keine besonderen Vorschriften formuliert, es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

MINERGIE-Standard gängig für Sondernutzungsplanungen Für Neu-, Erweiterungs- und Ersatzbauten in den Baubereichen A, B, C und E ist der MINERGIE-Standard einzuhalten. Diese Festlegung entspricht der Regelung in

§ 4 Abs. 2 BNO, wonach dieser Standard bei allen Sondernutzungsplanungen gefordert wird.

Solarenergie-Gewinnungsanlagen Auf den Dächern der Höheren Bauten (in den Baufeldern A1, A3, A4, B1 und C1) sind Solarenergie-Gewinnungsanlagen anzustreben. Diese lassen sich grundsätzlich mit der vorgesehenen Begrünung jener Dächer vereinbaren. Auf den Dächern der eingeschossigen Bauten sind hingegen keine solche Anlagen vorgesehen. Solarenergie-Gewinnungsanlagen sind darüber hinaus auch an den Fassaden anzustreben.

Energiekonzept Das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichende Energiekonzept hat insbesondere über folgende Punkte Auskunft zu geben:

- Eingesetzte Energieträger für die Gewinnung von Wärme und Kälte sowie für die Erzeugung von Strom sowie deren voraussichtliche Mengen,
- Nachweis über die Schaffung der Voraussetzungen für die Installation von Solarenergie-Gewinnungsanlagen auf den Dächern der Höheren Bauten,
- Bei einem Verzicht auf die Zertifizierung der Bauten nach MINERGIE: Nachweis über die Erreichung der Ziele von MINERGIE bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung.

§ 25 Belasteter Standort Zu den Altlasten auf der Parzelle Kat. Nr. 2532 (Langhaus) wurden umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. Aus Sicht des Kantons (Telefon mit Dominik John, Juli 2016) ist ohne bauliche Massnahmen auf dieser Parzelle weder eine Überwachung noch eine Sanierung erforderlich.

## 6.5 Weitere Anforderungen

§ 26 Anforderungen an Baugesuche Die Aufzählung der mit den Baugesuchen einzureichenden Unterlagen stellt sicher, dass die in den Richtprojekten enthaltenen Qualitätsanforderungen gesichert werden können.

§ 27 Etappierung Im Falle einer Etappierung sind mit einem ersten Baugesuch verschiedene Nachweise betreffend der Gesamtüberbauung beizubringen. Damit kann sichergestellt werden, dass im Zusammenhang mit der Etappierung keine Konflikte auftreten, welche den Zielen des Gestaltungsplanes zuwider laufen.

## 6.6 Schlussbestimmungen

§ 29 Teil-Aufhebung von Baulinien Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind an zwei Orten Baulinien festgelegt:

- im Norden des Gestaltungsplanperimeters (entlang des bestehenden Feldwegs),
- im Bereich der Parzelle Kat. Nr. 1188 sowie nördlich daran anschliessend.

Im Norden des Gestaltungsplanperimeters Die Baulinien im Norden des Gestaltungsplanperimeters werden aufgrund der Festlegung von Baufeldern in Art. 5 Abs. 2 hinfällig und können aufgehoben werden.

Auf der Parzelle Kat. Nr. 1188 Die Baulinien auf der Parzelle Kat. Nr. 1188 sowie nördlich daran anschliessend können nur aufgehoben werden, soweit sie ausserhalb des Baubereichs E liegen. Innerhalb des Baubereichs E sind diese weiterhin erforderlich, um den Rücksprung des bestehenden Gebäudes auf der Höhe des Erdgeschosses auch im Falle eines Ersatzbaus zu gewährleisten.

## **7 Planungsablauf**

### **7.1 Bisheriger Planungsablauf**

Die Richtprojekte Städtebau wurden laufend durch die Frei Architekten AG resp. dem Harry Gugger Studio Basel sowie die Schoop Architekten Baden weiterentwickelt, parallel dazu wurde das Richtprojekt Freiraum durch das Studio Vulkan weiterentwickelt. Der Stand vom 15. August 2016 diente als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Der Entwurf des Gestaltungsplanes soll am 28. November 2016 im Stadtrat traktandiert werden.

### **7.2 Weiterer Planungsablauf**

Nach dem bevorstehenden Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren folgt die öffentliche Auflage mit dem Einwendungsverfahren, der Beschluss durch den Stadtrat und schliesslich die Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt.

## Anhang

- Richtprojekt Städtebau, Frei Architekten AG, Aarau, vom 15.08.2016
- Richtprojekt Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, vom 15.08.2016
- Verkehrs- und Erschliessungskonzept, Basler&Hofmann AG, Zürich, vom 14.11.2016
- Altlasten-Voruntersuchung, Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden, vom 05.09.14
- Beurteilung der Einhaltung der Lärmschutzverordnung, Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, vom 02.03.15
- Fachgutachten zum Gestaltungsplan, Verfasser, Ort, vom Datum (pendent)
- Bericht des Beurteilungsgremiums