

710.402

Gestaltungsplan "Belvédère", Planungsbericht

vom 8. Juli 2013

Kurzbezeichnung:

Gestaltungsplan Belvédère, Bericht

Zuständig:

Entwicklungsplanung

Stand: 8. Juli 2013



Gestaltungsplan "Belvédère"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Baden

18. Juni 2013

Bearbeitung – Projektteam Stadt Baden

<i>Monika Greber</i>	<i>Entwicklungsplanung, Stadt Baden</i>
<i>Gabriela Barman</i>	<i>Planung und Bau, Stadt Baden</i>
<i>Franziska Herzog</i>	<i>Finanzkommission Ortsbürgergemeinde Baden</i>
<i>Sepp Wenzinger</i>	<i>Liegenschaftsverwaltung Ortsbürgergemeinde Baden</i>
<i>Roberto Azzola</i>	<i>Azzola Durisch Architekten, Zürich</i>
<i>Thomas Durisch</i>	<i>Azzola Durisch Architekten, Zürich</i>

Bearbeitung – Metron Raumentwicklung AG

<i>Saša Subak</i>	<i>dipl. Kulturingenieur ETH/SIA / MAS ETH in Raumplanung</i>
<i>Barbara Gloor</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS FHNW in Business- und Prozess-Management</i>
<i>Michel Frei</i>	<i>Raumplanungszeichner 3. Lehrjahr</i>
<i>Metron Raumentwicklung AG</i>	<i>T 056 460 91 11</i>
<i>Postfach 480</i>	<i>F 056 460 91 00</i>
<i>Stahlrain 2</i>	<i>info@metron.ch</i>
<i>5201 Brugg</i>	<i>www.metron.ch</i>

Titelbild: Luftbild Stadt Baden © AGIS, Kanton Aargau

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziele der Planung	5
1.3 Inhalt der Planung	6
1.4 Perimeter	6
1.5 Heutige Nutzung	6
1.6 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	7
2 Städtebau und Freiraum	10
2.1 Situation und Bebauungskonzept	10
2.2 Nutzungskonzept	11
2.3 Freiraum	11
3 Verkehr	13
3.1 Heutige Verkehrssituation	13
3.2 Erschliessungs- und Parkierungskonzept	15
3.3 Induziertes Verkehrsaufkommen	15
4 Umwelt	17
4.1 Geologie	17
4.2 Lärm	18
4.3 Fassung Hangwasser	18
5 Erläuterung der Sondernutzungsvorschriften	20
5.1 Allgemeine Bestimmungen	20
5.2 Nutzung	20
5.3 Bauvorschriften	20
5.4 Gestaltungsvorschriften	21
5.5 Freiräume und Umwelt	21
5.6 Verkehr und Entsorgung	22
5.7 Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	22
6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	23

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit der Einstellung des Schiessbetriebs im Belvédère im Jahr 2004 ist das attraktiv gelegene Areal im Quartier Allmend für eine künftige Wohnnutzung verfügbar geworden (vgl. Abbildung 1). Die Eigentümerin, die Ortsbürgergemeinde Baden, möchte das 14'000 m² grosse Grundstück entwickeln und im Baurecht abgeben.



Abbildung 1: Luftbild Baden mit Ausschnitt Planungsgebiet Belvédère

Angesichts der Tatsache, dass es sich beim Areal Belvédère um eine der letzten grösseren Baulandreserven in Zentrumsnähe handelt, ergibt sich ein hoher Anspruch an die städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Überbauung und an die Freiraumgestaltung. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, hat die Stadt Baden im Auftrag der Ortsbürgergemeinde einen Ideenwettbewerb durchgeführt (vgl. Kapitel 2.1). Das darin ermittelte Siegerprojekt "Baumhütte" von Azzola Durisch Architekten, Zürich, bildet die Grundlage für den vorliegenden, grundeigentümergebundenen Gestaltungsplan.

Die Jury würdigte das Projekt wie folgt (Auszug):

Mit der sympathischen und zugleich archaischen Idee von Baumhütten inmitten des gegen Süden abfallenden und neu aufgeforsteten Areals Belvédère weckt das Projekt beim Betrachter gleichsam die Neugierde und die Erinnerung.

Das Konzept definiert für den Ort neue Qualitäten und erfindet zugleich seine eigenen Rahmenbedingungen. Anstatt an einen offenen Grünraum stossen die nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser nun an einen mit Bäumen bestandenen Hain. Gleichzeitig wird der tiefer gelegene Sportplatz Allmend räumlich stärker gefasst und erscheint nun wie eine Lichtung im Wald.

Diese eindrückliche landschaftsräumliche Interpretation gepaart mit der sorgfältigen Setzung der insgesamt acht leicht expressiv ausgebildeten Bauvolumen ist die zentrale Stärke des Projektes. Die gewählten orthogonal zueinander stehenden Bauvolumen richten sich streng nach Süden aus und negieren damit die Hangneigung zugunsten einer besseren Besonnung der insgesamt 40 Wohnungen. Die damit verbundenen schwierigeren Übergänge ins Gelände werden angemessen verarbeitet. Die Wege hingegen verlaufen beinahe parallel zum Terrain, was flache und deshalb behindertengerechte Zugänge ermöglicht. Andererseits führt die Diagonalstellung der Volumen im Gelände zu einer leicht schwebenden Erscheinung, was das Konzept der Baumhütte zusätzlich unterstützt.

Die Grösse der ausgebildeten Bauvolumen ist das glaubwürdige Ergebnis aus dem Spannungsfeld von Nutzungsdichte, Freiraumansprüchen und städtebaulicher Körnigkeit.

Konzepttreu wird das Baumaterial Holz vorgeschlagen. Die Konstruktionsmethode von kreuzweise versetzten Holzplattformen mit auskragenden Terrassen unterstützt einmal mehr die Projektidee. (...).

Dem Projekt Baumhütte gelingt auf eindrückliche Weise, eine relativ dichte Wohnbebauung durchlässig und naturnah zu gestalten und auch in massstäblichen Baukörpern auszuformulieren. Die architektonische Struktur und städtebauliche Gesamtidee eignen sich gut als Vorlage für einen Sondernutzungsplan. Wichtig ist, dass die Hainidee sowie die konkreten Material- und Konstruktionsvorstellungen ein integraler Bestandteil des Nutzungsplanes werden.

1.2 Ziele der Planung

Mit dem Wettbewerbsverfahren, der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes und der beabsichtigten Inpflichtnahme des künftigen Investors soll die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Richtprojektes bis hin zur Realisierung sichergestellt werden. Grundlage dazu sind neben dem Richtprojekt die planerischen, stadträumlichen und ökologischen Zielsetzungen der Arealentwicklung Belvédère, welche mit dem Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- überzeugende städtebauliche Gesamtidee mit klarer städtebaulich-architektonischer Struktur
- Aussenraumgestaltung / Durchgrünung basierend auf Gesamtkonzept mit gestalterischer und ökologischer Qualität

- grosszügige Familienwohnungen
- Vielfalt in der Wohnorganisation
- grosszügige private Aussenräume (Terrassen) zu den Wohneinheiten mit guter Aufenthaltsqualität
- Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit von Überbauungsvorschlag und Wohntypologie
- künftige Bewohnerschaft sind Personen des oberen Mittelstandes
- ausschliesslich Wohneigentum

1.3 Inhalt der Planung

Der Gestaltungsplan "Belvédère" beinhaltet den Situationsplan im Massstab 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften (SNV) als verbindliche Planungsteile. Erläuternde Grundlagen dazu sind der vorliegende Planungsbericht und das Richtprojekt Überbauung Belvédère (überarbeitetes Siegerprojekt des Ideenwettbewerbs).

1.4 Perimeter

Das Gestaltungsplan-Gebiet wird begrenzt durch die Allmendstrasse im Norden und die Kennelgasse im Westen und Süden (vgl. Abbildung 2). Der bestehende Treppenaufgang bildet die östliche Abgrenzung des Areals. Der Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 1090 mit dem Schützenhaus (Geb. Nr. 810). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Baden.

1.5 Heutige Nutzung

Mit Ausnahme des Schützenhauses bestehen im Gebiet keine Hochbauten. Das Areal wird derzeit hauptsächlich als Weidefläche genutzt. Westlich des Schützenhauses befinden sich Familiengärten. Die Pachtverträge liefen Ende 2012 aus.

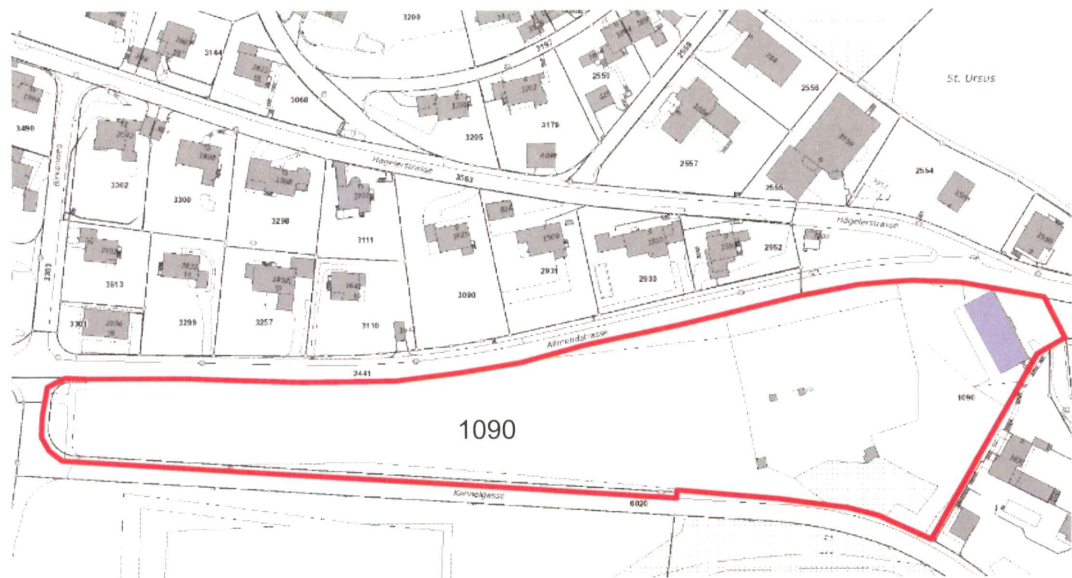


Abbildung 2:
Perimeter Gestaltungsplangebiet (rot) mit Schützenhaus (violett)

1.6 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan (RP) wird Baden als eines von zwei kantonalen Hauptzentren definiert. Zusammen mit seiner unmittelbaren, dicht besiedelten Nachbarschaft bildet Baden zudem einen urbanen Entwicklungsraum. Gemäss RP sind in diesen Räumen die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten zu steigern.

Kantonales Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG)

Laut § 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 können Gestaltungspläne erlassen werden, "wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht" (Absatz 1). Angesichts der Grösse und Lage des Areals am Siedlungsrand sowie des geforderten Vernetzungskorridors (siehe unten) ist der Erlass eines Gestaltungsplans für das Gebiet "Belvédère" sachgerecht.

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein besseres Ergebnis erzielt wird (§ 21 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Gestaltungsplan macht von dieser Ausnahmemöglichkeit Gebrauch (vgl. Kapitel 5).

Im Zuge der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird die Allgemeine Verordnung zum kantonalen Baugesetz (ABauV) angepasst. Die revidierte ABauV – neu BauV trat am 1. September 2011 in Kraft. Da die Stadt Baden ihre BNO noch nicht an die IVHB angepasst hat, kommen für den Gestaltungsplan "Belvédère" die Begriffe und Messweisen der alten ABauV vom 23. Februar 1994 zur Anwendung.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden

Die BNO der Stadt Baden definiert in den §§ 11 und 12 die wichtigsten Rahmenbedingungen und Ziele der Entwicklung der Wohnzone W2. Gemäss § 12 Abs. 4 BNO ist im Rahmen einer Sondernutzungsplanung im Gebiet "Belvédère" ein 20 m breiter Vernetzungskorridor in Richtung Nord-Süd auszuweisen.

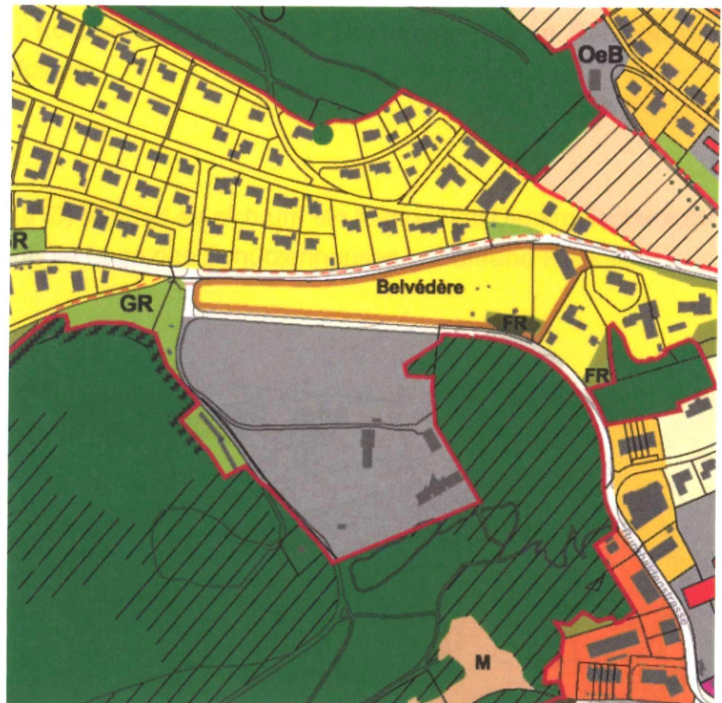


Abbildung 3: Ausschnitt Bauzonenplan Stadt Baden

Die Stadt Baden ist derzeit an einer Teilrevision ihrer BNO. Dabei erfolgt auch eine Überprüfung der bestehenden Bestimmungen auf die Vorgaben der IVHB bzw. deren Umsetzung. Im Frühling dieses Jahres wurde die 2. Mitwirkung abgeschlossen. Die öffentliche Auflage ist im Herbst geplant, die Genehmigung durch den Einwohnerrat Ende 2013.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich eine Freihaltezone (FR) mit einer Fläche von 870 m². Sie verfügt über keinen speziellen ökologischen Wert. Zudem führt eine Treppenverbindung durch den unteren Teil der FR. Im Hinblick auf die Realisierung der Bauten ist der uneingeschränkte Einbezug der Freihaltezone in die Umgebungsgestaltung bedeutsam. Dies bedingt eine Umzonung der Freifläche in die Wohnzone W2. Damit wären die Voraussetzungen für die optimale Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen und ökologischen Konzepts gegeben. Die Umzonung soll im Rahmen der laufenden Teilrevision BNO erfolgen.

Schützenhaus

Beim Schützenhaus (Geb. Nr. 810) handelt es sich um ein kantonales Denkmalschutzobjekt. Das Richtprojekt nimmt auf die Lage des Schützenhauses gebührend Rücksicht.



Abbildung 4:
Situation Richtprojekt "Baumhütte"

2 Städtebau und Freiraum

2.1 Situation und Bebauungskonzept

Die Topografie, das bestehende Einfamilienhausquartier nördlich der Allmendstrasse und die Lage am Siedlungsrand stellen hohe Anforderungen an die neue Überbauung. Neben der klaren städtebaulichen Haltung kommt auch der Erschliessungsfrage eine zentrale Bedeutung zu.

Das Richtprojekt reagiert auf die gestellte Aufgabe mit der sorgfältigen Setzung von sieben, in der Höhe und Tiefe gestaffelten Punkthäusern. Diese an Bilder von Baumhütten angelehnten Stadtvillen kommen in die Lichtung eines parkartig angelegten Hains zu liegen. Die etwas dichtere Bepflanzung entlang der Allmendstrasse öffnet sich talwärts gegen Süden. Den Häusern werden dadurch Ruhe, eine optimale Besonnung und der Blick in die gegenüberliegende Geländekammer zuteil.

Die Stellung der Bauten im Gelände führt zu einer leicht schwebenden Erscheinung, was die Assoziation der Baumhütte unterstützt. Dieser Projektidee getreu stapeln sich kreuzweise versetzte, grosszügige Terrassenplattformen und kragen raumgreifend in die Aussicht und das Geäst der Bäume aus (vgl. Abbildung 5).



Abbildung 5: Visualisierung Richtprojekt "Baumhütte"

2.2 Nutzungskonzept

Es werden zwei Gebäudetypen vorgeschlagen: Dreigeschossige Dreifamilienhäuser ohne Attikageschoss und Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoss und jeweils sieben Wohneinheiten.

Die Wohnungen bieten mit ihrer Abgeschirmtheit, den grosszügigen Aussenräumen und den privaten Aussenzugängen einen hohen Grad an Individualität, Privatheit und Aufenthaltsqualität.

Die Wohnüberbauung umfasst gemäss Richtprojekt 37 Wohneinheiten (exkl. Schützenhaus), die alle mit einer mehrseitigen Ausrichtung und direkten Aussenzugängen von der Lage im Gebiet Belvédère profitieren.

2.3 Freiraum

Der Freiraum ist gekennzeichnet durch die Idee eines mit Bäumen bestandenen Hains, in den die Neubauten gesetzt werden (vgl. Abbildung 6). Eine etwas dichtere Bepflanzung bildet den Abschluss gegenüber der Strasse und der nördlichen Überbauung, während gleichzeitig der tiefer gelegene Sportplatz Allmend gefasst wird.



Abbildung 6: Visualisierung Richtprojekt "Baumhütte"

Die naturnah gehaltene Bepflanzung der Freiflächen mit Blumenwiesen, ortstypischen Bäumen und Unterholz bietet Nischen sowohl für Artenreichtum wie für spielende und abenteuerlustige Kinder.

Der von der BNO vorgegebene Vernetzungskorridor umfasst einen mindestens 20 m breiten Landstreifen zwischen der Kennelgasse und der Allmendstrasse. Die SNV enthalten in § 13 detaillierte Vorgaben zu dieser Zone. Einzelbäume, Gebüschgruppen, Wiesen und Trockenmauern bilden die wichtigsten Landschaftselemente. Die genaue Ausgestaltung legen die Stadt Baden und der Grundeigentümer gemeinsam vor Baubeginn in einem Gestaltungs- und Pflegekonzept fest. Vorgesehen ist, dass während der Grundeigentümer für die Herrichtung des Vernetzungskorridors zuständig ist, deren Unterhalt der Stadt Baden bzw. dem Stadtforstamt obliegt. Die Details sollen in einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Baden und dem Grundeigentümer festgelegt werden.

Der Bereich der Freihaltezone (FR) ist auch nach der geplanten Umzonung Teil des Gestaltungsplangebiets und wird in das übergeordnete Freiraumkonzept ("Baumhain") integriert. Ein grosser Teil der FR befindet sich im geplanten Vernetzungskorridor.

3 Verkehr

3.1 Heutige Verkehrssituation

Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet "Belvédère" erfolgt für den motorisierten Individualverkehr auf zwei Achsen: Die Linie Mellingerstrasse-Burghaldenstrasse-Kennelgasse verbindet das Gebiet mit dem Autobahnanschluss Baden-West in Dättwil. Über die Linie Bruggerstrasse-Rütistrasse-Allmendstrasse erfolgt der Anschluss an das Stadtzentrum von Baden und an das Limmattal (vgl. Abbildung 7). Für die Erschliessung bestehen weder geometrische noch signalisationstechnische Einschränkungen.

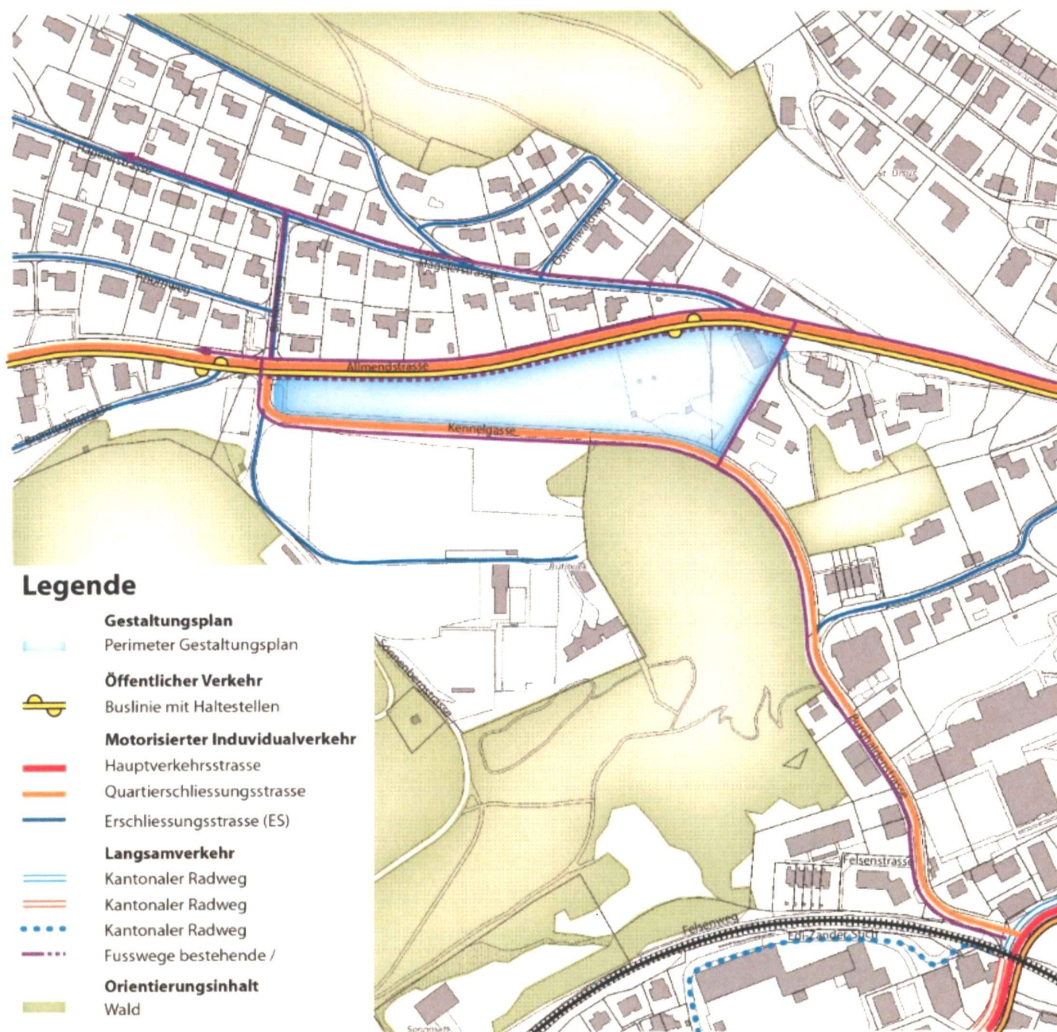


Abbildung 7: Gestaltungsplanperimeter und Verkehrssituation

Parkierung

Abgesehen vom Schützenhaus bestehen im Planungsgebiet derzeit keine Parkplätze. Im Rahmen der laufenden Revision der BNO der Stadt Baden ist für das Quartier Allmend keine Reduktion der Pflichtparkplätze vorgesehen. Das Angebot an Parkfeldern wird gestützt auf die VSS-Norm SN 640 281 bestimmt. Gemäss dieser gelten im Normalfall folgende Richtwerte für das zu erstellende Parkfelder-Angebot: 1 Parkfeld pro 100 m² BGF für die Bewohner. Für die Besucher sind zusätzliche PP im Umfang von 10% der Bewohnerparkplätze anzubieten.

Bei einer Gesamtausnützung von etwa 8'200 m² BGF im Gestaltungsplangebiet sind somit 90 Parkplätze zur Verfügung zu stellen ($8'200 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 / \text{PP} * 1.1 \approx 90 \text{ PP}$). Der Grossteil davon wird in einer Tiefgarage untergebracht (75 PP). Für die Besucher stehen insgesamt 15 oberirdische Parkplätze entlang der Allmendstrasse und vor dem Schützenhaus zur Verfügung.

Öffentlicher Verkehr

In Fusswegdistanz zum Areal befinden sich die Haltestellen Birkenweg und Belvédère der Ortsbuslinie 5. Diese verbindet das Gebiet mit dem Bahnhof Baden und weiter Richtung Ennetbaden. In der Gegenrichtung führt die Linie in das Naherholungsgebiet Baldegg. Die Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr entspricht den Güteklassen B/C.

Mit der Überbauung Belvédère eröffnet sich die Möglichkeit, die Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität der bestehenden Bushaltestelle Belvédère zu verbessern. Einerseits ist der Bau eines Busunterstands vorgesehen, der sich in die Umgebungsgestaltung der Gesamtüberbauung oder des Schützenhauses integriert. Andererseits soll die Haltestelle behindertengerecht ausgestaltet werden.

Fuss- und Veloverkehr

Das Quartier Allmend ist mit einem dichten Netz von Fusswegverbindungen überzogen, die einerseits ins Stadtzentrum führen (Personenunterführung Bruggerstrasse), andererseits aber auch Querbeziehungen zu den Nachbarquartieren Martinsberg und Burghalde ermöglichen (Treppenaufgänge). Im Rahmen der Arealentwicklung ist vorgesehen, das bestehende Trottoir entlang der Kennelgasse bis zum bestehenden Fussgängerstreifen zu verlängern. Die Fortsetzung Richtung Schützenhaus wird mit einem öffentlich zugänglichen Fussweg entlang der Allmendstrasse gesichert, ebenso der öffentliche Zugang des bestehenden Treppenaufgangs zwischen Kennelgasse und Allmendstrasse (§ 21 Abs. 4 SNV).

Der Veloverkehr spielt für die Verbindungen innerhalb der Stadt Baden angesichts der Topografie nur im Talgrund eine Rolle. Für die Verbindung Richtung Stadtzentrum bzw. Baldegg kann die Allmendstrasse benutzt werden. Über die Kennelgasse besteht eine Verbindung ins Meierhofquartier. Für die Neubauten sind gedeckte Veloabstellplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge und in den Tiefgaragen vorgesehen.

3.2 Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Die Abstellplätze für die Bewohner und Bewohnerinnen werden in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst, die über max. zwei Zufahrten ab der Kennelgasse erschlossen werden. Die Erschliessung des Schützenhauses erfolgt über die Allmendstrasse. Insgesamt sind 90 Parkplätze (PP), davon 75 PP unterirdisch angeordnet, geplant. Entlang der Allmendstrasse werden die Besucherparkplätze für die Wohnüberbauung und das Schützenhaus angeordnet. Die interne Arealerschliessung erfolgt über den Fussweg, der beinahe parallel zum Terrain verläuft. Dies ermöglicht flache und deshalb behindertengerechte Zugänge zu den Bauten.

3.3 Induziertes Verkehrsaufkommen

Unter Berücksichtigung des spezifischen Verkehrspotenzials (SVP) je Nutzungsart der Parkplätze ergeben sich für das Gestaltungsplangebiet "Belvédère" rund 230 Fahrten pro Tag (vgl. Tabelle 1):

Nutzung	Anzahl			Anzahl		
	PP	SVP Bewohner / Beschäftigte	Fahrten Bewohner / Beschäftigte	Besucher PP	SVP Besucher	Fahrten Besucher
Wohnüberbauung	77	2.5	193	8	3	24
Schützenhaus ¹	3	2.5	8	2	3	6
Total	80		201	10		30
Gesamttotal PP im GP "Belvédère"						90

Tabelle 1: Verkehrsaufkommen Planungsgebiet "Belvédère"

¹ Annahme: 3 Wohneinheiten mit 5 PP oberirdisch

Im Vergleich zur heutigen Situation nimmt der Verkehr im Quartier um die berechneten Fahrten zu. Der Verkehr der Familiengärten kann vernachlässigt werden. Auf Grund anderer Planungen in der Stadt Baden ist damit zu rechnen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Verhältnis 1:2 auf die Allmend- bzw. die Kennelgasse verteilen wird, d.h. das Verkehrsaufkommen auf der Allmendstrasse wird um rund 80 Fahrten pro Tag, das auf der Kennelgasse um 150 Fahrten pro Tag zunehmen. Dieses Verkehrsaufkommen ist mit den vorhandenen Strassenkapazitäten verträglich.

4 Umwelt

4.1 Geologie

Allgemein

Der geologisch-technische Bericht² kommt u.a. zum Schluss, dass "der Untergrund auf dem Bauareal schlecht durchlässig bzw. schlecht schluckfähig" sei. Es wird deshalb empfohlen, das Dachwasser in einen Meteor- bzw. Reinwasserkanal abzuleiten. Um einen gleichmässigen Abfluss des Meteorwassers zu gewährleisten, werden zudem "Rückhaltmassnahmen" vorgeschlagen.

Altlasten

Gemäss dem kantonalen Kataster der belasteten Standorte befindet sich südwestlich des Schützenhauses die Verdachtsfläche Nr. AA4021.0732-2 (vgl. Abbildung 8).

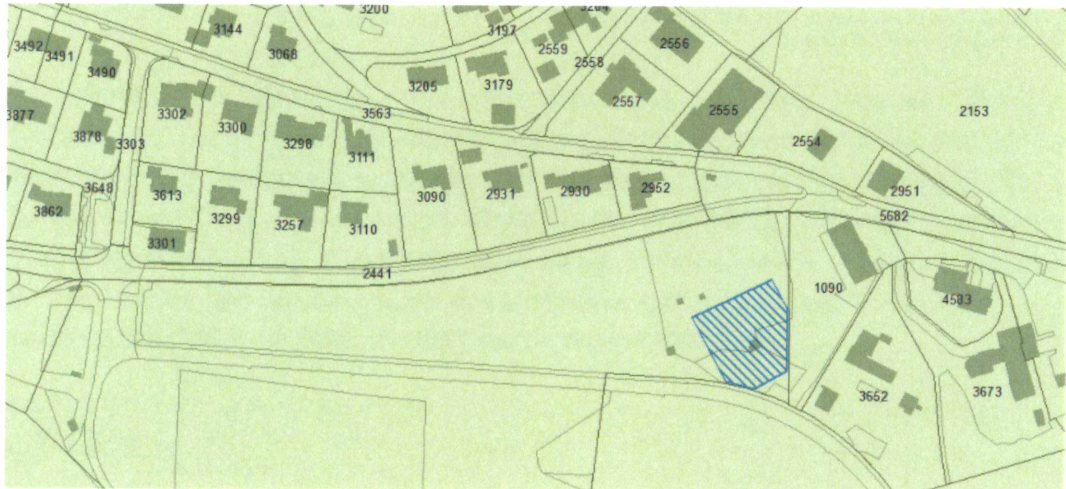


Abbildung 8:
Ausschnitt KbS mit Verdachtsfläche

Im Rahmen der Planung zur Überbauung "Belvédère" erfolgte eine Altlastenuntersuchung des Planungsperrimeters³. Dabei wurden unterschiedliche Bodenbelastungen festgestellt (vgl. Abbildung 9). Die Belastungen sind auf den Kugelfang des ehemaligen Schiesstandes und die Familiengärten zurückzuführen.

² Überbauung Belvédère, geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, datiert vom 10. Juni 2010

³ Resultate der Bodenuntersuchung, Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, datiert vom 30. Januar 2012



Abbildung 9: Übersicht Teilflächen Bodenuntersuchung und Belastung (Quelle: Dr. Heinrich Jäckli AG)

Der Bereich der ehemaligen Familiengärten wird als stark belastet eingestuft (Teilfläche 2). Dieser Boden darf nicht verwendet, sondern muss entsorgt werden. Für die ebenfalls in der Teilfläche 2 liegenden Bereiche des Kugelfangs der ehemaligen 50 m-Schiessanlage Belvédère hat die Dr. Jäckli AG ein Sanierungsprojekt mit Kostenschätzung ausgearbeitet⁴. Die Altlastentsorgung erfolgt unter Federführung der Stadt Baden und wird zeitlich auf den Baubeginn der Wohnüberbauung abgestimmt. Die Sanierungskosten übernehmen die Stadt und die Ortsbürgergemeinde Baden.

4.2 Lärm

Das Planungsgebiet "Belvédère" ist gemäss BNO nicht lärmvorbelastet und bezüglich Lärmempfindlichkeit der Stufe ES II zugeordnet. Abseits von massgeblichen Lärmquellen gelegen (Strasse, Bahn), werden die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten.

4.3 Fassung Hangwasser

Am südlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters befindet sich ein Quellschacht, der mit Oberflächenwasser gespeist wird. Dieser Schacht versorgt einen Brunnen auf der Nachbarparzelle Nr. 3652 (vgl. Abbildung 10).

⁴ Sanierungsprojekt ehemalige 50 m-Schiessanlage Belvédère, Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, datiert vom 30. September 2011

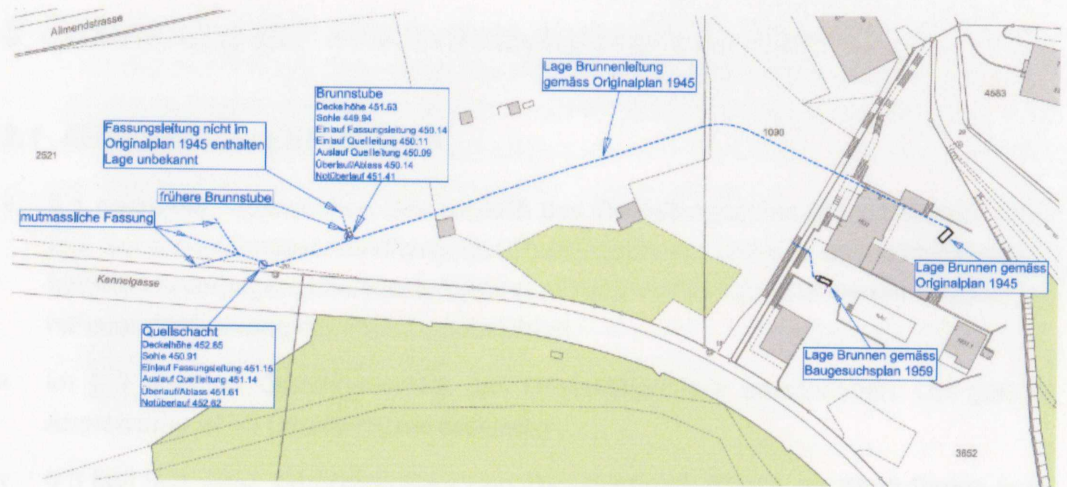


Abbildung 10: Lage Hangwasserfassung

Der gegenwärtige Verlauf der Fassungsleitung ist nicht bekannt. Seit 1959 befindet sich der Brunnen an einem neuen Standort. Die Versorgung des Brunnens wird auch nach der Überbauung des Gestaltungsplanperimeters sichergestellt. Die entsprechenden Dienstbarkeiten wurden im März 2013 vereinbart.

5 Erläuterung der Sondernutzungsvorschriften

5.1 Allgemeine Bestimmungen

- § 1 nennt die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans (Situationsplan 1:500 und Sondernutzungsvorschriften). Der Planungsbericht und das aus dem Ideenwettbewerb hervorgegangene Richtprojekt sind nicht verbindlich. Sie dienen lediglich der näheren Erläuterung der Planungsabsichten.
- Im § 2 wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umschrieben. Die genaue Abgrenzung ist im Situationsplan festgelegt.
- § 3 hält fest, dass die gültige Bau- und Zonenordnung (BNO) der Stadt Baden in jenen Aspekten ihre Gültigkeit behält, in denen der Gestaltungsplan nicht explizit etwas anderes festhält. Da die Stadt Baden ihre BNO noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst hat, gelten weiterhin die Definitionen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994.
- § 4 definiert den Zweck und die Ziele der Planung.

5.2 Nutzung

- § 5 enthält die zulässige Nutzungsart für das kantonale Denkmalschutzobjekt (Schützenhaus) und die sieben Baufelder. Pro Baufeld wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten festgeschrieben. Grundsätzlich ist nur Wohnen erlaubt. Nicht störende Betriebe (z. B. Büro in der eigenen Wohnung) sind jedoch zugelassen.
- Mit § 6 wird jedem Baufeld eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) zugewiesen.

5.3 Bauvorschriften

- § 7 regelt zusammen mit dem Situationsplan die Anordnung der Hochbauten im Gestaltungsplangebiet. Dafür werden Baufelder definiert, innerhalb derer die Neubauten und vorspringende Gebäudeteile erstellt werden dürfen. Kleinbauten sind an den dafür vorgesehenen Standorten möglich. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und einer sachgerechten Lage (möglichst nahe bei den Hauseingängen) sind die Velo- und Containerabstellplätze an die Gehsteig-Rückkante gerückt. Im Gestaltungsplan wird deren Lage schematisch angegeben. Gestützt auf die BNO der Stadt (§ 51) gilt für die Kleinbauten (Veloabstellplätze, Container) ein Strassenabstand von lediglich 2 m. Die Einhaltung des regulären Strassenabstandes würde grössere bauliche Massnahmen bedingen (Aufschüttungen/Stützmauern). Dies stünde im Gegensatz zum Ziel eines Aussenraums von hoher ökologischer und gestalterischer Qualität. Das Schützenhaus ist ein kantonales Denkmalobjekt und ist dementsprechend zu erhalten.

- Mit dem § 8 wird die Höhengrenze der Neubauten gemäss den jeweiligen Höchstkoten (in Meter über Meer) begrenzt. Ausser Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Solaranlagen dürfen keine Gebäudeteile diese Kote überschreiten. An diese werden erhöhte Anforderungen bezüglich Lage und Gestaltung gestellt und zudem mit einer maximalen Höhe (Höchstkote plus 1.50 m) versehen.
- § 9 legt die zulässige Geschosshöhe pro Baufeld fest. In Abweichung zur BNO der Stadt Baden sind gemäss Gestaltungsplan dreigeschossige Bauten mit (Baufelder 3 bis 6) und ohne Attikageschoss (Baufelder 1, 2 und 7) zulässig. Die maximale Geschosshöhe wird mit 3.20 m festgesetzt.

5.4 Gestaltungsvorschriften

- In § 10 werden ausgehend vom Richtprojekt die gestalterischen Vorgaben für die Neubauten definiert.
- Gemäss § 11 werden für die Überbauung Flachdächer vorgeschrieben. Zur guten Gesamtwirkung der Anlage gehört auch der Umgang mit Dachaufbauten. Diese sind gut in die Dachgestaltung zu integrieren.

5.5 Freiräume und Umwelt

- § 12 enthält konzeptionelle Vorgaben zur Gestaltung des Freiraums. Damit soll die im Richtprojekt "Baumhütte" entwickelte Idee eines bewaldeten Hains Eingang in die Gestaltungsplanung finden.
Die Freihaltezone/FR ist Teil des Freiraums und des Vernetzungskorridors und soll entsprechend gestaltet werden. Die gilt auch für den Fall, dass die FR in die Wohnzone W2 umgezont wird.
- § 13 setzt den in der BNO geforderten Vernetzungskorridor um, indem er den Korridor lagemässig festlegt (Situationsplan) und in den SNV entsprechende Vorgaben definiert.
- § 14 enthält qualitative Anforderungen an die Spiel- und Ruheflächen.
- § 15 erklärt die gemäss Situationsplan vorgesehenen Baumpflanzungen für verbindlich und definiert eine Ausnahmeregelung im Umfang von 15% aller Bäume (neu und alt).
- § 16 verlangt für die gesamten Freiflächen ein Gestaltungs- und Pflegekonzept. Das Konzept ist durch die Bauherrschaft in Absprache mit der Stadt Baden zu erstellen und mit der Baueingabe einzureichen.
- § 17 formuliert den Umgang mit den Baustoffen. Durch eine geeignete Materialwahl sollen die natürlichen Ressourcen geschont werden.

- § 18 enthält Vorgaben zum Umgang mit Altlasten. Damit die zonenkonforme Nutzung uneingeschränkt möglich wird, erfolgt die entsprechende Sanierung abgestimmt auf den Baubeginn der Wohnüberbauung unter der Federführung der Stadt Baden.

5.6 Verkehr und Entsorgung

- § 19 definiert die Erschliessung. Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Mellingerstrasse und die Kennelgasse. Das Schützenhaus wird sowohl über die Allmendstrasse als auch über die Kennelgasse erschlossen. Der Gestaltungsplan ermöglicht als Option die Anordnung einer Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der Freihaltezone (FR). Diese Option kann jedoch nur realisiert werden, falls die FR in die Wohnzone W2 umgezont wird. Zudem muss die Ein-/Ausfahrt so angeordnet werden, dass die Mindestbreite des Vernetzungskorridors 20 m beträgt.
- § 20 enthält Vorgaben zum Fussverkehr, zur Freihaltefläche für eine Verlängerung des Trottoirs entlang der Kennelgasse und zum neuen Busunterstand. Die Fortsetzung und Zugänglichkeit des Fusswegs Richtung Schützenhaus und des östlichen Treppenaufgangs für die Öffentlichkeit ist mittels Dienstbarkeitsverträgen / Eigentumsübertragung vor Erteilung der Baubewilligung zu Gunsten der Stadt Baden zu sichern.
- § 21 beschreibt die Parkierung (Lage/Zahl/Verteilung PP). Der Hauptteil der insgesamt 90 Parkplätze ist in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen (75 von 90 PP). Deren Erschliessung erfolgt via Kennelgasse. Die maximale Anzahl der Ein- / Ausfahrten wird auf zwei festgelegt.
- § 22 definiert die Anforderungen an die Energieversorgung. Es wird der jeweils gültige Minergie-Standard oder eine gleichwertige Lösung gefordert.
- § 23 beschreibt die Entsorgung von Abfällen und Abwasser. Zudem wird die Versorgung des Brunnens auf der Nachbarparzelle geregelt.

5.7 Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

- § 24 enthält grundsätzliche Vorgaben zur Qualitätssicherung.
- § 25 regelt, unter welchen Umständen der Gestaltungsplan in Kraft tritt und wie dieser geändert werden kann.

6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Auf Grund der oben stehenden Ausführungen lassen sich für das Gestaltungsplangebiet "Belvédère" folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes und des Kantons Aargau.
- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur häuslicher Nutzung des Bodens bei, indem er ein zentral gelegenes, gut erschlossenes Gebiet verdichtet und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht.
- Der Gestaltungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des Kantons und der Stadt Baden (Art. 8 RPG, § 21 BauG, § 12 BNO), indem er namentlich
 - eine für das gut erschlossene Gebiet "Belvédère" dichte Nutzung ermöglicht,
 - die Voraussetzung für eine Realisierung von dringend benötigten Familienwohnungen schafft,
 - die Aufwertung und Sicherung öffentlicher und privater Freiräume vorsieht.
- Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Bedürfnisse des übergeordneten Strassennetzes, indem er ein Nutzungsmass zulässt, welches den vorhandenen Strassenkapazitäten Rechnung trägt.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs wird Rechnung getragen, indem der Gestaltungsplan namentlich
 - die Voraussetzungen zur Schliessung von Netzlücken schafft und die Grundlagen zur Aufwertung der öffentlichen Räume bereitstellt.
 - die Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität von Haltestellen verbessert.
- Den übergeordneten Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV etc.) trägt der Gestaltungsplan Rechnung, indem er trotz Verdichtung
 - eine übermässige Lärm- und Luftbelastung vermeidet und
 - besondere Vorkehrungen zur Minimierung des Ressourcenverbrauchs trifft.
- Die Bevölkerung soll in geeigneter Weise über den aktuellen Stand der Planung informiert werden.