

710.203

Sondernutzungsplanung "Falkenareal", Raumplanerischer Bericht

vom 19. November 2001

Kurzbezeichnung:

Sondernutzungsplan Falkenareal, Bericht

Zuständig:

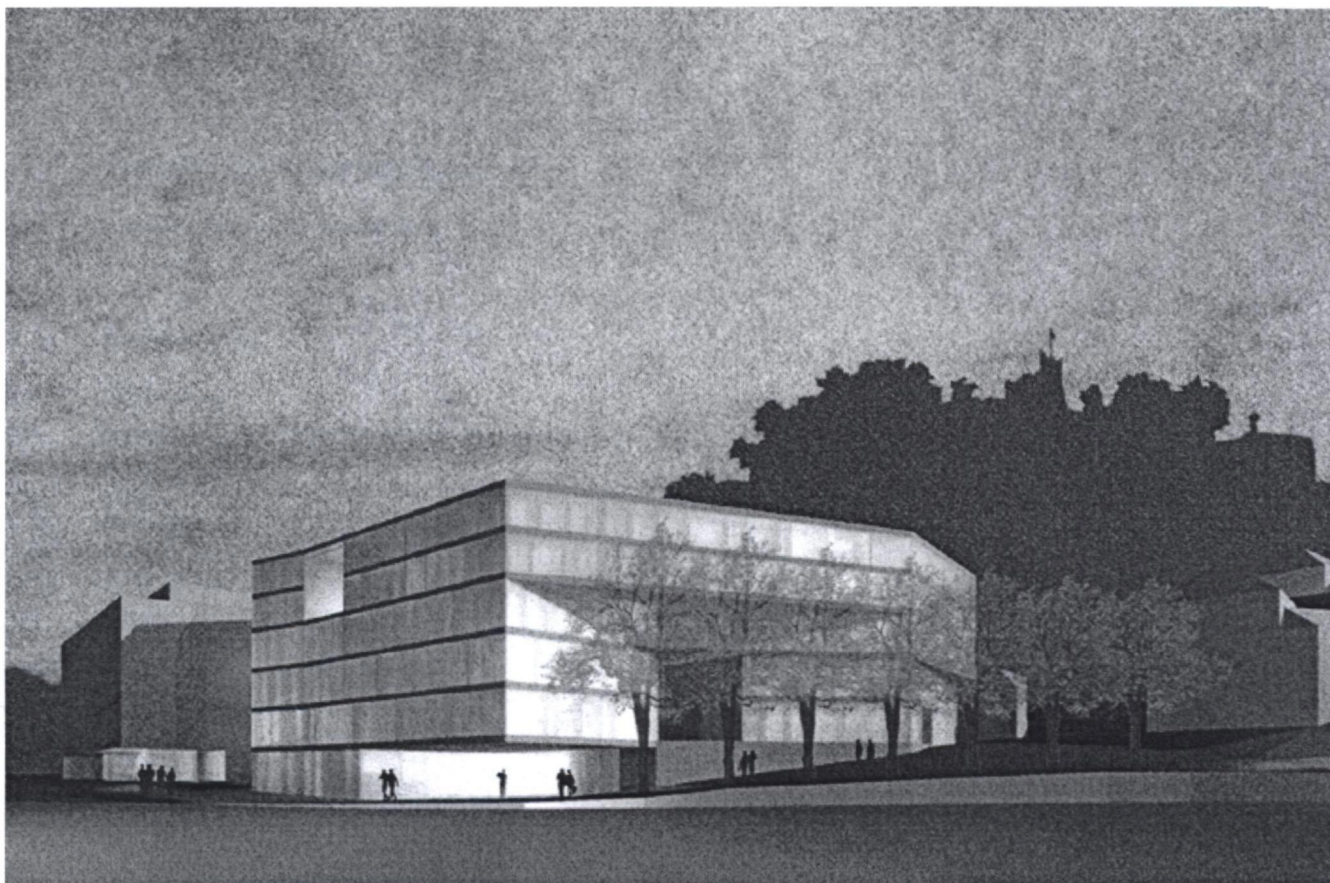
Planung und Bau

Stand: 19. November 2001

Sondernutzungsplanung „Falkenareal Baden“

Raumplanerischer Bericht

19. November 2001



Verfasser:

Burkard, Meyer. Architekten BSA
Aktiengesellschaft
Martinsbergstrasse 40
5400 Baden

Grundeigentümer/in:

Denner AG

Grubenstrasse 10
8045 Zürich

Hildegard Maria Leonie Erni-Welti

Hohlweg 4
5425 Schneisingen

Inhalt

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

- 1.1.1 Städtebauliche Situation
- 1.1.2 Planungsgeschichte
- 1.1.3 Verkehr und Erschliessung
- 1.1.4 Räumliche Rahmenbedingungen

1.2 Perimeter der Sondernutzungsplanung

1.3 Bestandteile der Sondernutzungsplanung

1.4 Eigentumsverhältnisse

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.2 Vorprojekt und Studien

3 Planerische Randbedingungen

3.1 Kommunale Nutzungsplanung

4 Umsetzung

4.1 Zielsetzung

4.2 Verkehr und Erschliessung des Perimeters

4.3 Baufeld Süd

- 4.3.1 Projekt
- 4.3.2 Fassade
- 4.3.3 Erschliessung und Parkierung
- 4.3.4 Lärmschutz

4.4 Baufeld Nord

- 4.4.1 Projekt
- 4.4.2 Erschliessung und Parkierung

4.5 Instrumente

5 Verfahren

5.1 Ablauf und Organisation der Planung

5.2 Mitwirkung und Auflageverfahren

5.3 Termine

5.4 Ergebnis der Mitwirkung

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Städtebauliche Situation

Das Falkenareal befindet sich am Schulhausplatz an zentraler Lage in der Stadt Baden, wo verschiedene Stadtgefüge wie die historische Altstadt, die moderne Vorstadt und öffentliche Bauten (Bezirksgebäude, Schulhaus Ländli, etc.) aufeinandertreffen. Begrenzt wird der Perimeter zum Schulhausplatz hin von der Bruggerstrasse (östlich) und der Mellingerstrasse (südlich).

An diesem Ort treffen wichtige Strasseneinfallachsen zusammen, welche den Ort unmittelbar prägen. Der Schulhausplatz als Verkehrsknotenpunkt bildet die meist befahrene Strassenkreuzung im Kanton. Durch die starken Trennungen des in alle Richtungen wegführende Strassengewebes befindet sich das Baufeld in einer eigenständigen und losgelösten Position.

Ein weiteres Merkmal des Ortes ist die Topografie, der südorientierte Hang unterhalb der Ruine Stein mit den typischen Bauten der Villenzone und der Bauten aus den Sechzigerjahren, welche mit dem mehrgeschossigen Bürobau Diebold an die Parzelle anschliessen.

1.1.2 Planungsgeschichte

Seit der Schliessung der Brauerei Falken vor mehr als 30 Jahren ist das zentrale Baufeld als Gewerbebrache mehrheitlich ungenutzt. Trotz verschiedentlichen Entwicklungsabsichten kamen sämtliche Planungsbemühungen nie über das Projektstadium hinaus. Das letzte Bauprojekt wurde 1980 bewilligt, jedoch nicht realisiert.

Das auf dem Perimeter rückliegende Gebäude und ehemalige Flaschengeschäft wird seit der Schliessung der ehemaligen Brauerei vorwiegend durch Büro und Gewerbe genutzt.

1.1.3 Verkehr und Erschliessung

Das Falkenareal ist durch die öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. In alle Richtungen fahren die Busse der Regionalen Verkehrsbetriebe Baden-Wettingen (RVBW) und der Post, wobei sich die wichtigsten Haltestellen im unmittelbaren Bereich des Areals befinden. Die SBB-Bahnhöfe Oberstadt und Baden und die öffentlichen Parkhäuser Klösterli, Linde, Ländli und die Tunnelgarage liegen in kurzer Fusswegdistanz.

Die Erschliessung für den individuellen Strassenverkehr erfolgt heute für das Falkenareal und den Schlossbergweg über einen eigenen Anschluss direkt in die Mellingerstrasse (K268). Die Areale Diebold / Linde verfügen ebenfalls über eine direkte Zu- und Wegfahrt zur Mellingerstrasse. Die Anwohner des Schlossbergwegs besitzen dienstbarkeitsvertragliche Fahrwegrechte an einer direkten Strassenverbindung über das Falkenareal und das Areal Diebold zur Mellingerstrasse (Dienstbarkeitsvertrag vom 8. Dezember 1994).

1.1.4 Räumliche Rahmenbedingungen

Im westlichen Teil des Perimeters unterläuft in geringer Tiefe der Bahntunnel Kreuzliberg die Parzelle 4999. Am östlichen Parzellenrand im Bereich der Bruggerstrasse tangiert der öffentliche Velotunnel der Stadt Baden den Perimeter. Massnahmen für eine allfällige Umwandlung des Velotunnels in einen Bustunnel werden in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt.

1.2 Perimeter der Sondernutzungsplanung

Der Perimeter wird im Gestaltungsplan festgelegt und umfasst zwei Baufelder bezeichnet mit Baufeld Nord und Baufeld Süd.

Das Baufeld Süd umfasst die ganze Parzelle Nr. 4999 sowie kleinere Flächen der Strassenparzellen Nr. 2190 und Nr. 1933 (Eigentümer: Staat Aargau). Die Inanspruchnahme der Parzellen Nr. 2190 und Nr. 1933 wird durch Landabtretungen oder Ueberbaurechte geregelt.

Das Baufeld Nord erstreckt sich über die Parzellen Nr. 2296, 1049 und 1052.

1.3 Bestandteile der Sondernutzungsplanung

Die Sondernutzungsplanung beinhaltet den Gestaltungsplan 1:200, den Erschliessungsplan 1:200 und die Sondernutzungsvorschriften (SNV).

1.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 4999 ist die Denner AG, 8045 Zürich. Die Parzellen Kat.-Nr. 2296, 1049 und 1052 sind im Eigentum von Frau Hildegard Maria Leonie Erni-Welti, geb. 1946, 5425 Schneisingen. Die Parzellen Nr. 2190 und Nr. 1933 sind im Besitz des Staates Aargau.

2 Grundlagen

2.1 Hauptsächliche rechtliche Grundlagen

BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kt. Aargau vom 19. Januar 1993
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden vom 24. Januar 1995

2.2 Vorprojekt und Studien

Als Grundlage für die Sondernutzungsplanung des Baufeldes Süd dient das Vorprojekt des Büro Urs Burkard Adrian Meyer und Partner, Architekten BSA SIA, Baden. Das Projekt wurde am 26. Oktober 2000 dem Stadtrat und der Stadtbildkommission zu einer vorläufigen Stellungnahme vorgelegt. Der Stadtrat hat am 11. Dezember 2000, gestützt auf die Prüfung durch die Stadtbildkommission und die Baukommission, im positiven Sinn Stellung genommen.

Als Planungsgrundlage des Baufeldes Nord dient ebenfalls eine Projektstudie des Büro Urs Burkard Adrian Meyer und Partner, Architekten BSA SIA, Baden vom 31. August 2001. Das Projekt wurde am 4. September 2001 der Baukommission der Stadt Baden vorgelegt.

3 Planerische Randbedingungen

3.1 Kommunale Nutzungsplanung

Der Perimeter umfasst zwei unterschiedlichen Bauzonen nach Zonenplan der Stadt Baden. Das Baufeld Süd liegt in der Zentrumszone Z4 und das Baufeld Nord in der Zone Z3. Diese sind für innerstädtische Nutzungen wie Ladengeschäfte, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen bestimmt, wobei in der Regel geschlossene Bauweise gilt (§15 BNO).

Gemäss Beschluss des Stadtrates Baden vom 11. Dezember 2000 erfordert das Bauvorhaben auf dem Baufeld Süd den Erlass eines Sondernutzungsplans (gemäss § 5 BNO).

4 Umsetzung

4.1 Zielsetzung

Der Sondernutzungsplan des Falkenareals hat folgende hauptsächliche Ziele:

- Festlegung der städtebaulichen und siedlungsgestalterischen Position
- Konkretisieren der Bauweise
- Festlegen des Erschliessungskonzeptes
- Anordnen der Nutzungen in städtebaulicher, funktionaler und wohngygenischer Hinsicht.
- Sichern der aussenräumlichen Qualitäten und Festlegen von Dimensionen und Randbedingungen der Freiflächen
- Harmonische Bebauung der Baufelder Süd und Nord

4.2 Verkehr und Erschliessung des Perimeters

Mit der Realisierung des Neubauprojektes wird die bestehende Ein- und Ausfahrt Falkenareal/Schlossbergweg in die Mellingerstrasse (K268) aufgehoben. Die Haupterschliessung erfolgt neu über das Areal Diebold und die schon bestehende Einfahrt in die Mellingerstrasse. Die Verbindung zum Schlossbergweg wird entsprechend den dienstbarkeitsvertraglichen Fahrwegrechten erstellt.

Das zu erwartende Fahrzeugaufkommen und das zukünftige Verkehrsregime wurden in einem von der Stadt Baden in Auftrag gegebenen, separaten Gutachten vom August 2001 ermittelt und aufgezeigt. Im Verkehrsbericht wird festgehalten, dass mit der Realisierung des Projektes Wohn- und Geschäftshaus Falkenareal, die Verkehrsbewegungen gesamthaft reduziert werden können und eine Entlastung der Ein- und Ausfahrten in die Mellingerstrasse erfolgt. Eine weitere Verbesserung könnte zusätzlich mit der Erschliessung der Areale am Schlossbergweg über die Burghalde und einer entsprechenden Trennung zu den Arealen Diebold und Falken erfolgen. Weiter wird aufgezeigt, dass die Erschliessung der Ein-/Ausfahrt Diebold nur im Rechtsabbiegeverkehr zu erheblichen Nachteilen führt.

Allfällige verkehrspolizeilichen Massnahmen, die vom Kanton Aargau oder der Stadt Baden beschlossen werden, sind nicht Gegenstand des Sondernutzungsplans und werden, wenn erforderlich, in einem separaten öffentlichen Verfahren verfügt.

4.3 Baufeld Süd (Falkenareal)

4.3.1 Projekt

Das Projekt positioniert sich am Fusse des Hangs der Ruine Stein als gläsernen Monolithen und nimmt an der Ecksituation eine vorherrschende Position ein. Das Baukörper ist präzise geschnitten und reagiert auf die Gegebenheiten des Ortes mit seinem Volumen, der Dimension und seiner Materialisierung. Das neue Bauvolumen löst sich bewusst von den bestehenden axialen Bauten ab. Die städtebauliche Einbindung des Baukörpers erfolgt durch seine Gesamthöhe und seine Eigenständigkeit.

Die gemäss Gestaltungsplan definierte Ausgangshöhe von 384.80 m.ü.M. und die Höhe des Baufeldes Süd von 406.50 m.ü.M. ergeben eine Gesamthöhe von 21.70 Meter, welche nach BNO der Stadt Baden wie folgt definiert ist: Die zonenrelevante zulässige Gebäudehöhe (13.0 m), das Attikageschoss (3.0 m), das zusätzliche Geschoss gemäss Sondernutzungsplanung (3.0 m), die Zuschläge für Gebäude am Hang (1.2 m) und der zulässige Höhenzuschlag (1.5 m). Das vorliegende Projekt wurde innerhalb dieser Rahmenbedingungen entwickelt und nützt die Mittel zugunsten der städtebaulichen Präsenz und Erscheinung. Das eigenständige Gebäudevolumen des Neubauprojektes erlaubt eine sinnvolle Dichte und weist gegenüber dem 1980 bewilligten Projekt für eine Arealüberbauung eine um 30 % geringere Ausnützung auf.

Das Gebäude entwickelt sich um einen grosszügigen Hof. Dadurch können durchwegs optimal belichtete Räumlichkeiten angeboten werden. Dieser Innenhof stellt sozusagen eine Oase der Ruhe am hoch frequentierten Schulhausplatz dar.

Die unterschiedlichen Nutzungen werden gemäss ihrem Anforderungsprofil auf die verschiedenen Geschosse verteilt, sodass einerseits eine stimmige Durchmischung entsteht, andererseits jedoch die Eigenständigkeit der verschiedenen Teilbereiche gewährleistet bleibt.

Verkaufsflächen auf Erdgeschossniveau gruppieren sich um den Innenhof, wirken einladend und binden das Gebäude somit direkt an den Fussgängerbereich des Schulhausplatzes an. Davon profitieren ebenfalls die drei darüberliegenden Büroggeschosse, welche durch den hintenliegenden Schlossbergweg erschlossen werden und deren Arbeitsplätze sich entweder zum Hof oder zum Platz hin orientieren.

Den oberen Gebäudeabschluss bilden zwei Wohngeschosse. Die Wohnungen rücken an die Fassade vor, einerseits aus städtebaulichen Gründen, andererseits wird dadurch eine Ausweitung des Hofes erreicht und eine durchgängige, zweiseitige Belichtung ermöglicht. Durch extensive Begrünung wird ein attraktiver, ruhiger Aussenraum geschaffen, die Wohnungen orientieren sich nach diesem hin. Erst durch die Hoforientierung wird an dieser lärmbelasteten Situation ein ruhiges Wohnen möglich.

4.3.2 Fassade

Mit seiner tiefengestaffelten Glasfassade erreicht das Gebäude eine starke und doch verträgliche Präsenz am Schulhausplatz. Eine äussere Glashaut umspannt jedes einzelne Geschoss und homogenisiert so das Volumen. Zurückversetzt befindet sich die eigentliche Wärmedämmebene, so dass eine raumhaltige Zwischenschicht und somit eine Tiefenwirkung erzielt wird.

4.3.3 Erschliessung und Parkierung

Die Anzahl Parkplätze im Untergeschoss des Neubauprojektes wird in den Sondernutzungsvorschriften auf 30 beschränkt. Die Parkplätze stehen in erster Linie den Eigentümern und Mietern der Wohn- und Büroflächen zur Verfügung (Keine Kunden- und Besucherparkplätze). Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über das bestehende Parkhaus des Geschäftshauses Diebold. Weitere 18 Parkplätze stehen Kunden und Beschäftigten im nahen Parkhaus Ländli zur Verfügung (ausschliessliche Benützungsrechte gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 18. Oktober 1985).

4.3.4 Lärmschutz

Der Sondernutzungsplanperimeter ist stark lärmbelastet. Die Immission werden vorab durch den Verkehr auf der Bruggerstrasse und der Mellingerstrasse verursacht. Die lärmschutzrechtlichen Anforderungen der hier massgebenden Empfindlichkeitsstufe III verlangten qualifizierte Lärmschutzmassnahmen (adäquate Grundrissdisposition beispielsweise mit Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume gegen den Innenhof, Doppelfassade entlang der Kantonsstrassen zur Abschirmung des Gebäudes gegen den Lärm, kontrollierte Lüftung etc.). An der Überbauung auf dem Baufeld Süd besteht ein überwiegendes Interesse gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV.

4.4 Baufeld Nord (Areal Erni-Welti)

4.4.1 Projekt

Die Projektstudie zeigt eine mögliche Entwicklung des Baufeldes Nord und einen entsprechenden Umgang mit der bestehenden Bausubstanz. Das Gebäudevolumen wird im westlichen Teil des Baufeldes mit einem zweigeschossigen Baukörper ergänzt. Das freiliegende Volumen nimmt Bezug zu den typischen Bauten der Villenzone und erlaubt die Erstellung des geforderten Wohnanteils an sinnvoller Lage. Die eingeschossige Ergänzung im östlichen Teil bildet ein Gleichgewicht in der Gesamtfigur und präzisiert das Verhältnis zum Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Falken. Die vorgeschlagenen Erweiterungen sichern die notwendige Nutzungsvielfalt und Durchmischung zwischen Wohnen und Gewerbe-/ Büronutzung.

4.4.2 Erschliessung und Parkierung

Die Anzahl der möglichen Abstellplätze wird in den Sondernutzungsvorschriften auf gesamthaft 15 Parkplätze beschränkt. Diese Reduktion trägt ebenfalls zur Entlastung der Ein-/Ausfahrt Mellingerstrasse bei und ermöglicht eine langfristige verträgliche Erschliessung des Areals. Die Haupterschliessung erfolgt über das Areal Diebold. Die Parkierungsflächen sind entsprechend den Nutzungen im Erdgeschoss positioniert. Die Parkierungsflächen für die Wohnflächen werden vom Schlossbergweg her erschlossen.

4.5 Instrumente

Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften sichern die Umsetzung des Projektes Falkenareal und der Entwicklungsstudie Erni-Welti gemäss den Plänen des Vorprojektes vom 26. Oktober 2000 und der Entwicklungsstudie vom 31. August 2001.

5 Verfahren

5.1 Ablauf und Organisation der Planung

a) Baufeld Süd

Der Einreichung der Sondernutzungsplanung ging eine intensive Planungsphase voran, welche mit einem Studienauftrag über das Baufeld Süd begann. Die Erarbeitung des Projektes Wohn- und Geschäftshaus Falkenareal fand unter frühzeitiger Kontaktaufnahme und enger Zusammenarbeit mit Behördenvertretern der Stadt Baden und des Kantons Aargau statt.

Vorgehen und Abläufe sind in Zusammenarbeit mit den städtischen Stellen festgelegt worden.

Das Vorprojekt „Falkenareal“ wurde am 26. Oktober 2000 dem Stadtrat Baden mit Ersuchen um Stellungnahme unterbreitet.

Mit Protokollauszug vom 11. Dezember 2000 nahm der Stadtrat vorläufig Stellung. Die Hinweise und Anregungen sind in das Projekt eingeflossen.

b) Baufeld Nord

Die Studie Areal Erni-Welti wurde am 4. September 2001 der Baukommission der Stadt Baden vorgelegt und entsprechend in die Sondernutzungsplanung miteinbezogen.

5.2 Mitwirkung und Auflageverfahren

Das Mitwirkungsverfahren erfolgte parallel zur provisorischen Vorprüfung des Kantons. Während dem Mitwirkungsverfahren sind drei Eingaben gemacht worden.

Die Eingabe Baugesuch erfolgt nach dem Beschluss des Sondernutzungsplans durch den Stadtrat Baden.

5.3 Termine

Um die Koordination der Verfahren zu ermöglichen, ist folgendes Terminprogramm vorgesehen.

Sondernutzungsplanung:

Einreichung Entwurf SNP an Stadt und Kanton	April 2001
Überarbeitung, Einfließen der Erkenntnisse der Prov. Vorprüfung durch den Kanton	Juli / August 2001
Oeffentliche Auflage Sondernutzungsplanung	November 2001
Beschluss Stadtrat und anschl. Publikation	Dezember 2001
Genehmigung Regierungsrat und anschl. Publikation	März 2002

Baubewilligungsverfahren:

Einreichung Baugesuch	Dezember 2001
Oeffentliche Auflage	Januar 2002
Baubewilligung	März 2002

5.4 Ergebnis der Mitwirkung

Das Ergebnisse der Mitwirkung fließen in die Planung ein und werden in einem separaten Bericht erfasst.