

701.105

Entwicklungsrichtplan Baden Nord

vom 31. März 2009

Kurzbezeichnung:

Baden Nord, Entwicklungsrichtplan

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 31. März 2009

Baden ist. Zukunft

Baden Nord Entwicklungsrichtplan (ERP)

Revision 2009: Erläuterungen, Bestimmungen und Pläne

STADT BADEN
Entwicklungsplanung
Rathausgasse 5
5401 Baden
Telefon 056 200 82 90
entwicklungsplanung@baden.ag.ch

Impressum

Herausgeber und Bezugsquelle

Stadt Baden, Entwicklungsplanung, Rathausgasse 5, 5400 Baden

Verfasser

Basler&Hofmann, Ingenieure und Planer AG, Zürich

Diener&Diener, Architekten AG, Basel

Martin Steinmann, Architekt, Aarau

Koordinationsgruppe Baden Nord (KBN)

Foto Umschlag

Luftbild Schweiz, Stadt Baden Entwicklungsplanung

Gestaltung

metaphor Heidy Schuppisser, Baden

Druck

buag Grafisches Unternehmen AG, Baden-Dättwil

Auflage

800 Exemplare

Baden Nord Entwicklungsrichtplan (ERP)

Inhaltsverzeichnis

I	Erläuterungen zum revidierten ERP	4	E	ERP IV, Verkehr und Versorgung	13
1	Einleitung	4	Art. 22	Arealerschliessung	13
2	Der Entwicklungsrichtplan als kommunales Planungsinstrument	4	Art. 23	Arealinterne Verkehrsregelung	13
3	Veränderte Rahmenbedingungen	5	Art. 24	Abtretung öffentlicher Erschliessungsflächen	13
4	Ziel und Schwerpunkte der Revision	5	Art. 25	Parkierung und Mobilität	14
5	Kommentar zu den revidierten Teilplänen und den dazugehörenden Bestimmungen	5	Art. 26	Energieversorgung	14
			Art. 27	Abfall- und Abwasserentsorgung	14
II	Bestimmungen	8	F	Schlussbestimmungen	15
A	Allgemeine Bestimmungen	8	Art. 28	Sondernutzungsplanung	15
Art. 1	Bestandteile des ERP	8	Art. 29	Kostenbeteiligung	15
Art. 2	Geltungsbereich	8	Art. 30	Inkrafttreten	15
Art. 3	Rechtsgrundlage	8			
Art. 4	Zweck	8	III	Pläne	
Art. 5	Wirkung	8		Schemaplan mit Tabelle (Endstand)	18
B	ERP I, Städtebau und Bauvolumen	9		ERP I, Städtebau und Bauvolumen	20
Art. 6	Gebäudetypologie	9		ERP II, Freiräume und Umwelt	22
Art. 7	Gestaltung der Neubauten	9		ERP III, Nutzungen	24
Art. 8	Bestehende Bauten	9		ERP IV, Verkehr und Versorgung	26
Art. 9	Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten	9			
C	ERP II, Freiräume und Umwelt	10			
Art. 10	Ausscheidung von Freiflächen	10			
Art. 11	Gestaltung der Freiflächen und der öffentlichen Räume	10			
Art. 12	Ökologische Anliegen	10			
Art. 13	Lufthygiene	11			
Art. 14	Altlasten	11			
Art. 15	Lärmschutz	11			
Art. 16	Bauökologie	12			
D	ERP III, Nutzungen	12			
Art. 17	Nutzungs-dichte	12			
Art. 18	Wohnnutzung	12			
Art. 19	Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen	12			
Art. 20	Dienstleistungen und publikumsorientierte Nutzungen	13			
Art. 21	Öffentliche Nutzungen	13			

I Erläuterungen zum revidierten ERP

1 Einleitung

Für die Umnutzung und den Ausbau des Gebiets Innenstadt Nord – ein andauernder Prozess – bedarf es nach wie vor eines Entwicklungsrichtplans.

Nach umfangreichen Planungsvorbereitungen, die 1989 – ein Jahr nach der Fusion von BBC und Asea zu ABB – begannen, genehmigte der Einwohnerrat am 22. November 1994 den ersten Entwicklungsrichtplan (ERP). Fünf Jahre später drängte sich aus verschiedenen Gründen eine Anpassung des ERP auf. Diese hat der Einwohnerrat am 7. Dezember 1999 genehmigt.

Seit damals haben sich das Gebiet Baden Nord und das wirtschaftliche Umfeld erneut verändert (vgl. nachfolgenden Abschnitt 3) und machen eine weitere Anpassung des ERP notwendig.

Der vorliegende revidierte ERP beinhaltet die Änderungen im Rahmen des Projekts Baden Nord «FIT 2008» und ersetzt die «Erläuterungen» sowie die «Bestimmungen und Pläne» aus dem Jahr 1999.

2 Der Entwicklungsrichtplan als kommunales Planungsinstrument

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beschränkt sich auf Ziele und Randbedingungen mit Rücksicht auf die gewünschte Flexibilität bei der Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen. Sie enthält Eckdaten, insbesondere bezüglich Arealausnutzung und Nutzungsanteile. Der ERP ist ein zusätzliches Planungsinstrument. Er bezieht sich auf die Zone Innenstadt Nord (IN) und enthält, gestützt auf die verbindlichen Vorgaben der BNO, örtliche Festlegungen bezüglich Nutzungsverteilung, Baudichte, Gebäudehöhe, Freiraumgestaltung, Erschliessungsanlagen, Mobilitätsmanagement und Parkplatzbewirtschaftung usw. Dazu gehören auch ökologische Aspekte und städtebauliche Vorstellungen bezüglich Gebäudetypologie und Freiraum. Detaillierte Festlegungen sind bei grösseren Bauvorhaben der Sondernutzungsplanung (SNP) vorbehalten.

Mit dem dreistufigen Planfestlegungsverfahren (BNO – ERP – SNP) wird ein prozessorientiertes Vorgehen verfolgt. Insbesondere die sich rasch verändernden wirtschaftlichen Gegebenheiten verlangen eine anpassungsfähige Planung. Das kommunale Instrument des ERP ermöglicht eine raschere Anpassung an neue Erkenntnisse. Das bedeutet aber nicht, dass von Zielsetzungen, die im öffentlichen Interesse liegen, ohne Not abgewichen werden kann. Indessen soll der Erneuerungsprozess in der Innenstadt Nord bei veränderten Bedürfnissen nicht durch langwierige Genehmigungsverfahren behindert werden.

3 Veränderte Rahmenbedingungen

Seit der letzten Revision des ERP im Jahr 1999 haben sich sowohl das Areal Baden Nord wie auch das wirtschaftliche Umfeld erneut verändert. Der künftige Flächenbedarf der ABB-Gesellschaften und anderer ortsansässiger Unternehmen (z. B. ALSTOM) ist wesentlich grösser als ursprünglich angenommen. Der bisherige ERP trug dem nicht genügend Rechnung, weshalb das Koordinationsgremium Baden Nord (Stadt Baden und ABB) die Initiative ergriffen hat, um ihn den heutigen und künftigen Bedürfnissen anzupassen.

4 Ziel und Schwerpunkte der Revision

Ziel der Überarbeitung war, die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der angesiedelten Industrie- und Dienstleistungsbetriebe unter Berücksichtigung der generellen Entwicklungsziele für das Areal und der diesbezüglich massgebenden Kriterien zu schaffen. Spezielle Aufmerksamkeit verlangten die städtebauliche Lösung der Nachverdichtung, die Erschliessung und das mit der Nachverdichtung verbundene Verkehrsaufkommen. Die festgelegten Wohnflächen von insgesamt 100 000 m² blieben bei der Überarbeitung des ERP unverändert.

Mit der Überarbeitung des ERP sollen die aktuellen und absehbaren Anforderungen der nächsten Jahre abgedeckt werden. Die Weiterentwicklung soll unter Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Prinzipien erfolgen, weshalb die Verfasser des städtebaulichen Konzepts von Baden Nord, Diener & Diener Architekten, Basel, sowie Martin Steinmann, Architekt, Aarau, wiederum beigezogen wurden. Den Bedürfnissen der Unternehmungen wird mit einer Nachverdichtung im Umfang von 46 000 m² BGF für die Industrie-, Gewerbe- und Engineering-Nutzung sowie Dienstleistungen in der IN-Zone Ost begegnet. Das zusätzliche Volumen wird in Form von zwei Hochhäusern an der östlichen Peripherie von Baden Nord sowie einer Aufstockung bzw. einer Erneuerung der Trafohallen 36/37/38 in die bestehende Überbauung eingegliedert. Mit den neuen Hochbauten werden gleichzeitig zwei unterirdische Parkieranlagen erstellt.

5 Kommentar zu den revidierten Teilplänen und den dazugehörigen Bestimmungen

Der Vollausbau basiert auf den Eckdaten in § 17 BNO. Gestützt auf die zulässige Gesamtausnutzung in der IN-Zone kann im Vollausbau eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 379 000 m² erreicht werden. Ergänzt mit den Überbaumöglichkeiten auf den beiden Teilgebieten C1 und C2 in den Verenaäckern ergibt sich eine gesamte

Systematik und Darstellung

BGF von 415500 m². Der Wohnflächenanteil, der im Endausbau erreicht werden soll, beträgt wie schon im ERP 99 unverändert 100000 m² (BGF Wohnen), wird aber nicht mehr als relativer Anteil von 25%, sondern als absoluter Wert von 100000 m² festgehalten. Die geringfügige Reduktion des relativen Wohnflächenanteils gefährdet die grundsätzliche Zielsetzung für das Gebiet nicht. Die Tabelle und der Schemaplan beziehen sich auf diesen Endstand.

Bei der generellen Nutzungsverteilung erhöht sich die BGF in den Teilgebieten A2 (Brown Boveri-Platz) und A4 (Hauptallee) um je 18000 m² wegen der dort vorgesehenen Hochhäuser sowie um 10000 m² im Teilgebiet A1 (Haselstrasse) für die Aufstockung bzw. Erneuerung und Umnutzung der Trafohallen 36/37/38.

Die Parkplatzverteilung stützt sich auf den erhöhten Gesamtparkplatzbedarf von 2720 Parkplätzen anstelle der 2400 Parkplätze im ERP 99. Die Erhöhung deckt auf moderate Weise und unter Berücksichtigung der geltenden Reduktionsfaktoren den Bedarf der Hochhäuser sowie der neuen Nutzung der Hallen 36/37/38 ab, ohne dadurch die im ERP 99 vorgezeichnete ökologisch ausgerichtete Verkehrspolitik preiszugeben. Bei Neuansiedlungen von Unternehmen wird ab 50 Mitarbeitenden zwingend ein Mobilitätskonzept erforderlich. Die Verpflichtung zur Parkplatzbewirtschaftung (auch monetär) wurde neu im ERP aufgenommen (vgl. dazu auch § 17 Abs. 7 und 7^{bis} BNO).

Das städtebauliche Konzept des ERP hat sich grundsätzlich bewährt und wurde deshalb in den Grundzügen unverändert übernommen. Mit Blick auf die bisherige bauliche Umsetzung des Konzepts und die weiteren geplanten Objekte wurde jedoch der Grundtypus des Hofbaus bzw. der Blockrandbebauung aufgegeben und dafür in den Teilgebieten A1, A2 und A4 der Weg für die Errichtung von höheren Häusern bzw. Hochhäusern geöffnet. Zur Sicherung von deren architektonischer Qualität ist ein Architekturwettbewerb durchzuführen, und es besteht zwingend eine Sondernutzungsplanungspflicht (vgl. dazu auch § 17 Abs. 8^{bis} BNO). Die Jurierung erfolgt unter Beteiligung städtischer Vertreter.

Nachdem die Hallen 36/37/38 im Anhang III der BNO als Kulturobjekte unter kommunalem Schutz aufgenommen worden sind, konnte der Absatz 3 von Art. 9 gestrichen werden. Bei der Halle 38 wird ein Wettbewerb aufzeigen müssen, in wie weit eine Schutzentlassung möglich ist.

Bei der Freiflächenverteilung galt es, eine Änderung durch die Ausscheidung der OeB-Zone für das Berufsbildungsbildungszentrum Baden umzusetzen. Die Freifläche im Teilgebiet B3 (Alte Schmiede) wurde entsprechend der Verkleinerung der IN-Zone proportional um 1600 m² von 6400 m² auf 4800 m² reduziert. Um den bestehenden «Brown Boveri-Platz» in seiner heutigen Ausdehnung ungeschmälert erhalten zu können, wurden 2700 m² Freifläche aus dem Teilgebiet B5 (Martinsberg) in das Teilgebiet

Tabelle und Schemaplan

ERP I,
Städtebau und Bauvolumen, Art. 6–9

ERP II,
Freiräume und Umwelt, Art. 10–16

A2 übertragen. Das Freiflächenkonzept erhält dadurch einen verstärkten städtebaulichen Akzent. Neu verlangt der ERP bezüglich der wichtigsten Rad- und Fusswegverbindungen auf den Erschliessungsflächen eine sorgfältige Gestaltung in funktioneller und ästhetischer Hinsicht.

In Art. 17 wurde die in § 17 Abs. 3 BNO vorgezeichnete Verdichtung durch eine Erhöhung des Verhältnisses der BGF zur gesamten Arealfläche der IN-Zone von 1.8 auf 2.0 umgesetzt, indem in der IN-Zone Ost zusätzliche 46000 m² BGF für die Hochhäuser Nord und Ost sowie die Aufstockung bzw. Erneuerung der Hallen 36/37/38 eingeplant wurden. Diese stehen für Industrie-, Gewerbe- und Engineering-Nutzungen sowie Wohnen und Dienstleistungen zur Verfügung. Künftig wird die BGF von Beherbergungsbetrieben (Hotels) in der IN-Zone teilweise auf den Wohnflächenanteil angerechnet werden können (vgl. dazu auch § 17 Abs. 4 BNO).

In Art. 21 wurde aufgrund der überarbeiteten Schulraumplanung Absatz 1 teilweise aufgehoben, da im Teilgebiet B5 (Martinsberg) keine Primarschulanlage mehr vorgesehen ist. Ebenso wurde der vierte Absatz aufgehoben, da die im ERP 99 vorgesehene Umzonung von der IN- in die OeB-Zone inzwischen vollzogen wurde.

Die Hauptverkehrserschliessung für die Anlieferung erfolgt auch für die Hochhäuser ab der Bruggerstrasse (Knoten beim ehemaligen Portier 4). Die oberirdische Haupterschliessung mit Zu- und Wegfahrten sowie die Anschlüsse für die Parkieranlagen sind im Teilplan IV ersichtlich. Aufgrund des intensiven Werkverkehrs in den Teilgebieten B2 (Turboladerfabrik) und B4 (Fabrikstrasse) wurden die Schleudergasse und die Fabrikstrasse zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit geschlossen.

Die Parkplatzzahl in Art. 25 wurde von 2400 auf 2720 erhöht. Die Parkieranlagen befinden sich in den Teilgebieten A1, A2, A3, A4, B1, B5, C1 und C2. Die genaue Anordnung wurde, wie schon im ERP 94 und 99, nicht vorgeschrieben, jedoch im Hinblick auf das Funktionieren des übergeordneten Strassennetzes die Anschlusszahlen festgelegt (vgl. dazu auch § 17 Abs. 7 BNO).

Angesichts der beschränkten Verfügbarkeit von Parkplätzen wird bei der Neuansiedlungen von Unternehmen ab 50 Mitarbeitenden zwingend ein Mobilitätskonzept erforderlich. Es wird als Dienstleistung die Möglichkeit einer Mobilitätsberatung von «badenmobil» angeboten (vgl. dazu auch § 17 Abs. 7^{bis} BNO).

Die Schlussbestimmungen blieben im Wesentlichen unverändert. In Art. 28 wurde mit einem Zusatz verdeutlicht, dass für die neuen oder zur Erneuerung vorgesehenen Hochbauten in jedem Fall eine Sondernutzungsplanung durchzuführen ist. Dies lässt sich damit begründen, dass höhere Bauten in der IN-Zone nach § 5 Abs. 2 BNO bereits heute einer Sondernutzungsplanung bedürfen (vgl. auch § 17 Abs. 9 BNO).

ERP III,
Nutzungen, Art. 17–21

ERP IV,
Verkehr und Versorgung, Art. 22–27

Schlussbestimmungen,
Art. 28–30

II Bestimmungen

Die Stadt Baden erlässt, gestützt auf die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 23. Oktober 2001 (in der Fassung vom 16. August 2006), den nachstehenden

Entwicklungsrichtplan (ERP) für die Zone Innenstadt Nord (IN)

A Allgemeine Bestimmungen

- 1 Der ERP setzt sich aus einem Schemaplan, einer Tabelle mit quantitativen Festlegungen und vier Teilplänen zusammen, die sich auf die folgenden Teilbereiche beziehen:
ERP I, Städtebau und Bauvolumen
ERP II, Freiräume und Umwelt
ERP III, Nutzungen
ERP IV, Verkehr und Versorgung.

2 Die nachfolgenden Bestimmungen sind im Sinne von Planungsgrundsätzen bei den später vom Stadtrat zu erlassenden Sondernutzungsplänen zu berücksichtigen.

Der Entwicklungsrichtplan bezieht sich auf die Zone IN des Nutzungsplanes der BNO in ihrem Bestand nach der Teiländerung vom 22. Juni 2004 (Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [OeB] für das Berufsbildungszentrum Baden [BBB]).

- 1 Der ERP konkretisiert gemäss § 17 Abs. 8 BNO die verbindlichen Vorgaben für die Zone IN und enthält örtliche Festlegungen bezüglich Nutzerverteilung, Baudichte, Gebäudehöhe, Freiraumgestaltung, Erschliessungsanlagen usw.

2 Der ERP stützt sich im Übrigen auf die Bundesgesetzgebung über die Raumplanung, den Umweltschutz und den Natur- und Heimatschutz sowie auf das kantonale Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen mit den dazugehörigen Verordnungen.

- 1 Der ERP ist ein baurechtliches Planungsinstrument, das dem fortlaufenden Umstrukturierungsprozess in der Innenstadt Nord Rechnung trägt und Voraussetzungen sowie Rahmenbedingungen für eine zielgerichtete Stadtentwicklung schafft.

2 Als kommunales Planungsinstrument ermöglicht der ERP trotz grundsätzlicher Beständigkeit der planerischen, stadträumlichen und ökologischen Ziele eine rasche Anpassung an neue Erkenntnisse und wechselnde Rahmenbedingungen.

- 1 Der ERP ist gemäss §6 BNO ein kommunaler Richtplan, welcher vom Einwohnerrat genehmigt wird und von diesem an veränderte Entwicklungen angepasst werden kann.

2 Der ERP ist eine für den Stadtrat bindende Grundlage beim Erlass der grundeigentümerverbindlichen Sondernutzungspläne.

Art. 1
Bestandteile des ERP

Art. 2
Geltungsbereich

Art. 3
Rechtsgrundlage

Art. 4
Zweck

Art. 5
Wirkung

B ERP I, Städtebau und Bauvolumen

Die neuen, nichtindustriellen Nutzungen sollen in grossvolumigen Bauten zusammengefasst werden, um die stadträumliche Prägung des industriellen Quartiers fortzuführen und zu erweitern. Die im ERP I eingetragenen Baukörper sind im Sinne einer Gebäudetypologie und nicht als präzis bestimmtes Bauvolumen zu verstehen. Auf den Teilgebieten A1 (Haselstrasse), A2 (Brown Boveri-Platz) und A4 (Hauptallee) können diese als Hochhäuser bzw. höhere Gebäude ausgestaltet werden.

- 1 Die Neubauten sind in der Regel Baukörper mit fünf bis sechs Geschossen gemäss § 11 BNO. Im Bereich Martinsberg (Teilgebiet B5) ist die Bebauungsform offener, um die Verbindung zum Grünraum zu verstärken.

2 Die Form- und Farbgebung – Letztere abgestimmt auf das Farbenspiel der bestehenden Gebäude – soll den zusammenhängenden Charakter der einzelnen Blöcke betonen. Die Fassadenhöhe ist innerhalb der verschiedenen Baublöcke möglichst einheitlich auszubilden. Im öffentlichen Bereich wird eine ruhige Raumwirkung angestrebt. Die Innenhöfe und rückwärtige Gebäudeteile können insbesondere bei überwiegender Dienstleistungsnutzung freier gestaltet werden.

3 Für die Neubauten bzw. zu erneuernden Hochbauten auf den Teilgebieten A1 (Haselstrasse), A2 (Brown Boveri-Platz) und A4 (Hauptallee) ist ein Architekturwettbewerb durchzuführen. Bei der Besetzung der Jury ist die Stadt Baden angemessen zu berücksichtigen.

- 1 Für die bestehenden Bauten gemäss ERP I wird ein relativ langfristiger Weiterbestand angenommen. Sie können wie alle andern bestehenden Bauten, die im ERP nicht mehr enthalten sind, sukzessive ersetzt oder ohne Sondernutzungsplanungspflicht (vgl. Art. 28 ERP) vorübergehend umgenutzt werden.

2 Erweiterungen von Bauten mit industrieller Nutzung müssen den Anforderungen von Art. 7 ERP entsprechen, um die angestrebte Raumwirkung zu unterstützen. Der Ersatz durch Neubauten kann etappenweise erfolgen. Eine gesamthafte Realisierung von Teilgebieten ist nicht erforderlich.

3 Abbrüche von bestehenden Bauten, die für die Raumwirkung eine gewisse Bedeutung haben, werden grundsätzlich erst bewilligt, wenn aus Sicherheitsgründen dies erforderlich ist oder Neubauten rechtskräftig bewilligt sind und die unverzügliche Baurealisierung gesichert ist.

- 1 Die im Nutzungsplan der BNO als Kulturobjekte bezeichneten Bauten sollen grundsätzlich erhalten und sachgemäss unterhalten werden.

2 Weitere inventarisierte und als erhaltenswert eingestufte Bauten sollen nach Möglichkeit – zumindest vorübergehend – einem Verwendungszweck zugeführt werden.

Art. 6
Gebäudetypologie

Art. 7
Gestaltung der Neubauten

Art. 8
Bestehende Bauten

Art. 9
Schutzobjekte

C ERP II, Freiräume und Umwelt

1 In Ergänzung zu den öffentlichen Erschliessungsflächen (vgl. Art. 24 ERP) sind gemäss §17 Abs. 3 BNO von der gesamten IN-Zone 10% als öffentlich nutzbare Freiflächen auszuscheiden und ins Eigentum der Einwohnergemeinde Baden überzuführen. Daraus resultiert eine Fläche von 18800 m², welche örtlich den einzelnen Teilgebieten mit den im Schemaplan und in der Tabelle enthaltenen Flächenvorgaben zugewiesen wird. Abweichungen in untergeordnetem Masse sind bei Einhaltung der Gesamtbilanz im Rahmen der Sondernutzungsplanung (SNP) zulässig, wenn dadurch das Freiraumkonzept des ERP nicht beeinträchtigt wird.

2 Die Freiflächen können teilweise mit ober- oder unterirdischen Bauten für eine öffentliche Nutzung belegt werden, wenn dadurch der Zweck der Anlage nicht beeinträchtigt wird.

3 Bauten, die sich auf Freiflächen befinden, müssen nicht beseitigt werden, wenn für sie ein Verwendungszweck besteht; andernfalls sind sie vom Grundeigentümer im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu beseitigen.

4 Die Abtretung der Freiflächen hat grundsätzlich proportional zur Umnutzung und Neuüberbauung zu erfolgen, wobei analog der Wohnflächenanteilsberechnung (vgl. Art. 18 ERP) der Einbezug der bestehenden Bauten zu einer höheren Abtretungsquote führt. Pro 130 m² umgenutzter oder neu erstellter BGF ergeben sich 10m² Freifläche. Die Abtretung der Freiflächen erfolgt unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Baden, welche die Herrichtung der übertragenen Freiflächen übernimmt. Die Entschädigung allfälliger Bauten sowie weitere Einzelheiten sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

1 Die öffentlichen Freiflächen sind überwiegend Grünanlagen, auch wenn sie teilweise mit öffentlichen Bauten belegt sind. Die öffentlichen Erschliessungsflächen zwischen den Bauten weisen in der Regel einen harten Belag auf. Entlang der wichtigsten Rad- und Fusswegverbindungen sind sie in funktioneller und ästhetischer Hinsicht besonders sorgfältig zu gestalten.

2 Während die öffentlichen Räume zwischen den Bauten ein Kontinuum bilden und in ihrer Form offen sind, haben die Höfe in der Regel eine geschlossene Form. Als Wohnhöfe sind sie bepflanzt und begrünt. Sie sollen für die Öffentlichkeit durchgängig, nutzungsmässig aber den Bewohnern der Gebäude zugeordnet sein. Die öffentlichen Wegrechte sind im Rahmen der SNP zu regeln und zu sichern.

3 Die Dachflächen der nichtindustriell genutzten Bauten sind in der Regel als Terrassen auszubilden. Sie ergänzen dadurch die Hofflächen.

Die im ERP II dargestellten Freiflächen und Höfe sind soweit möglich als ökologische Ausgleichsflächen mit standortgerechter und artenreicher Vegetation sowie mit schattenspendender Bepflanzung auszugestalten. Sie sind mit Ausnahme der Innenhöfe, soweit dies möglich ist (vgl. Art. 14 ERP), nicht zu versiegeln und in der Regel nicht

Art. 10
Ausscheidung von
Freiflächen

Art. 11
Gestaltung der Freiflächen
und der öffentlichen
Räume

Art. 12
Ökologische Anliegen

durch unterirdische Bauten zu belegen. Die Grünräume sind möglichst miteinander zu vernetzen. Flachdächer sind im Rahmen des Möglichen zu begrünen. An geeigneten Stellen können auch Fassaden begrünt werden.

- 1 Für gute klimatische Verhältnisse sollen aufgrund der vorgegebenen Zwischenräume Durchlüftungsachsen freigehalten werden. Dies gilt vorab für die Achsen Bruggerstrasse, Bahntrasse, Schmiedeplatz–Brown Boveri-Strasse, Wiesenstrasse–Trafoplatz.
- 2 Zur Verbesserung der Luftqualität tragen langfristig die technischen Massnahmen bei den Verkehrsemissionen bei, welche zu unterstützen sind durch
 - Plafonierung des Verkehrs gemäss Baden Regio, Leitbild Verkehr 2005,
 - Beschränkung der Parkplatzzahl gemäss BNO und ERP IV,
 - Minimierung der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs arealintern,
 - Ausbau des öffentlichen Verkehrs (öV) sowie der Rad- und Fusswegverbindungen.
- 3 Im Rahmen des Massnahmenplanes Luft sind weitere emissionsmindernde Vorkehren zu treffen.

Art. 13
Lufthygiene

- 1 Altlasten in den durch die industrielle Produktion belegten Gebieten müssen soweit saniert werden, dass sie langfristig keine Gefährdung der Bodenfunktion, des Grund- und Oberflächenwassers mehr darstellen und die Belastung der Luft durch flüchtige Altlastenkomponenten ausgeschlossen ist. Im Rahmen der SNP und insbesondere vor der Realisierung von Bauvorhaben sind entsprechende Abklärungen vorzunehmen. Gegebenenfalls ist der Boden im Bereich des konkreten Bau- oder Umnutzungsprojekts vorgängig zu sanieren.
- 2 Diese Verpflichtung gilt auch bei Erschliessungs- und Freiflächen, die altlastenfrei bzw. altlastenbereinigt in das öffentliche Eigentum zu übertragen sind. Die Nutzung und die Gestaltung dieser Flächen dürfen langfristig zu keiner Belastung des Grundwassers und der Luft führen. Im öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäss Art. 10 ERP ist die Weiterhaftung des früheren Grundeigentümers für Schäden durch Altlasten, die im Zeitpunkt der Übernahme nicht absehbar sind, soweit rechtlich möglich, zu regeln.

Art. 14
Altlasten

- 1 Neubauten und Altbauten, die tiefgreifend umgestaltet werden, haben die Immissionsgrenzwerte der für die Zone IN massgebenden Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.
- 2 Auf bauliche Lärmschutzmassnahmen entlang der Bruggerstrasse wird verzichtet; demgegenüber sind Massnahmen bei den Gebäuden durch geeignete Grundrissorganisation, wie z. B. die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen gegen die Hofseite oder verglaste Loggien als Pufferzonen, zu ergreifen.
- 3 Soweit möglich sind die Lärmquellen selbst zu reduzieren, insbesondere durch Beschränkung des Verkehrsaufkommens und Anpassung der Fahrgeschwindigkeit.

Art. 15
Lärmschutz

Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden soll durch geeignete Materialwahl minimiert werden. Neu- und Umbauten haben mindestens den jeweiligen Minergie®-Standard zu erreichen.

D ERP III, Nutzungen

- 1 Gemäss § 17 Abs. 3 BNO beträgt das Verhältnis der gesamten Bruttogeschossflächen (BGF) zur gesamten Arealfläche maximal 2.0. Dies ergibt eine BGF von 386900 m² für die Zone IN. Die Verteilung der BGF auf die Teilgebiete hat grundsätzlich gemäss Schemaplan und Tabelle zu erfolgen. Abweichungen in untergeordnetem Masse sind bei Einhaltung der Gesamtbilanz im Rahmen der SNP zulässig, wenn dies städtebaulich nicht nachteilig ist.
- 2 Öffentliche Nutzungen auf den an die Einwohnergemeinde Baden abgetretenen Freiflächen zählen nicht zur gesamthaft möglichen BGF.

- 1 Von der im Vollausbau maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind mindestens 100000 m² (inkl. Areal Verenaäcker) für das Wohnen zu nutzen. Dabei darf mit Ausnahme des Teilgebiets B5 (Martinsberg) die Bruttogeschossfläche von Beherbergungsbetrieben im Umfang von 20000 m² auf den Wohnflächenanteil angerechnet werden. Die Berechnung des Wohnflächenanteils erfolgt unter Einbezug der bestehenden Bauten, welche langfristig verbleiben. Diese nicht dem Wohnen dienende Bausubstanz wird bei der Erstellung von Neubauten auf den übrigen Flächen in die Berechnung einbezogen. Bei Umbauten oder späteren Neubauten dieser Sockel-Bausubstanz wird keine zusätzliche Wohnanteilspflicht ausgelöst.
- 2 Für die einzelnen Teilgebiete gilt grundsätzlich der mit dem Schemaplan und der Tabelle vorgegebene Wohnflächenanteil. Eine gewisse Übertragung dieses Wohnflächenanteils in ein anderes gemäss ERP geeignetes Teilgebiet ist gestattet, wenn sachliche Gründe dafür sprechen. Demgemäss sind im Rahmen der SNP Abweichungen von +/-15 % bei Einhaltung der Gesamtbilanz zulässig.
- 3 Grundsätzlich ist der Wohnflächenanteil gleichzeitig mit den übrigen Nutzungen zu erstellen. Gemäss § 43 BNO kann eine zeitliche Etappierung der Wohnnutzung gestattet werden, wobei der vorgeschriebene Mindestanteil einzuhalten ist. Die entsprechenden Modalitäten sind vertraglich geregelt.

Die Industrie-, Gewerbe- und Engineering-Nutzungen verteilen sich auf die Teilgebiete A2, A3, A4, A5, B2, B3 und B4. Langfristig können sie in Dienstleistungsnutzungen umgewandelt werden.
Für publikumsorientierte Nutzungen, die im öffentlichen Interesse liegen – vorab Dienstleistungen und Nutzungen wie Restaurants und Läden des täglichen Bedarfs –,

Art. 16
Bauökologie

Art. 17
Nutzungs-dichte

Art. 18
Wohnnutzung

Art. 19
Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen

sind gemäss ERP III ausreichend Flächen im Teilgebiet A1 (Haselstrasse) sowie erdgeschossig entlang den öffentlichen Fusswegverbindungen vorzusehen und im Rahmen der SNP festzulegen. Ein Einkaufszentrum in den Hallen 36/37/38 kann gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans eine Fläche von maximal 10000 m² umfassen.

- 1 Die öffentlichen Nutzungen beziehen sich vorab auf den Bereich Bildung und Schulung, wozu auch Schulen des Kantons oder privater Trägerschaften gehören können. Die hierfür benötigten Bauten bzw. Gebiete sind im ERP III enthalten.
- 2 Weitere öffentliche und kulturelle Nutzungen sind in der Alten Schmiede (Teilgebiet B3) vorgesehen.

E ERP IV, Verkehr und Versorgung

- 1 Die Erschliessung der IN-Zone sowie die Zufahrtskapazitäten mit entsprechender Parkplatzzahl richten sich nach dem Grundsatz der Plafonierung des motorisierten Verkehrs auf den Hauptverkehrsachsen.
- 2 Die mit dem ERP IV vorgegebenen Verkehrsanschlüsse in das Gebiet der IN-Zone dienen der Parkplatzererschliessung und dem Zubringerdienst sowie der Warenanlieferung. Für die oberirdische Haupteerschliessung sind Zu- und Wegfahrten bei den Knoten Brown Boveri-Strasse und Wiesenstrasse vorgesehen. Zusätzlich sind Anschlüsse für Parkieranlagen an der Wiesenstrasse und der Römerstrasse möglich. Die Anknüpfungspunkte mit Verkehrsregelung ans übergeordnete Netz gelten auch für das Radwegnetz.

- 1 Die Verkehrsbereiche in der Zone IN sind als kombinierte Mischflächen für den motorisierten Fahrverkehr, die Radfahrer und die Fussgänger auszugestalten. Davon können aus Gründen der Verkehrssicherheit die Fabrikstrasse und die Schleudergasse ausgenommen werden.
- 2 Die Zugänglichkeit mit dem Fahrrad ist arealintern feinmaschig zu ermöglichen, was die optimale Anordnung von Abstellplätzen bei den jeweiligen Zielorten bedingt.
- 3 Ein feinmaschiges Fusswegnetz ist auf die Haltestellen des ÖV und auf die verschiedenen Quartierbereiche auch ausserhalb der IN-Zone wie Martinsberg, Gstühl, Bahnhof, Römerstrasse und Verenaäcker auszurichten.

Die arealinterne Erschliessung (mindestens 10% der gesamten Arealfläche) wird durch den Grundeigentümer erstellt und geht nach Ausbau (inkl. Beleuchtung) ins Eigentum der Einwohnergemeinde Baden über. Diese übernimmt den Unterhalt. Die öffentlichen Parzellen sind im Rahmen der SNP auszuscheiden. Die entsprechenden Modalitäten sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt.

Art. 20
Dienstleistungen und publikumsorientierte Nutzungen

Art. 21
Öffentliche Nutzungen

Art. 22
Arealerschliessung

Art. 23
Arealinterne Verkehrsregelung

Art. 24
Abtretung öffentlicher Erschliessungsflächen

1 Gestützt auf § 17 Abs. 7 BNO und Art. 22 ERP wird die Zahl der zulässigen Parkplätze auf 2720 in der IN-Zone (inkl. Areal Verenaäcker) beschränkt. Bei Neuansiedlungen von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeitenden muss das betreffende Unternehmen ein Mobilitätskonzept vorlegen und genehmigen lassen. Dabei ist für die Parkplätze des Unternehmens u. a. eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen.

2 Die Anordnung von Parkieranlagen ist frei, wobei anzustreben ist, dass die öffentlichen Räume durch die Zufahrten nicht beeinträchtigt und Abfahrtsrampen soweit als möglich in Gebäude integriert werden.

3 Die Hauptionschliessung der Parkieranlagen hat gemäss ERP IV zu erfolgen. Von der im Schemaplan und der Tabelle vorgesehenen Parkplatzverteilung kann auf Verlangen des Grundeigentümers im Rahmen der SNP bei Einhaltung der Gesamtbilanz abgewichen werden, wenn das übergeordnete Verkehrsregime dies zulässt. Eine Änderung kann auch der Stadtrat verlangen, wenn städtebauliche oder verkehrstechnische Gründe dies nahelegen. Weitere Festlegungen wie die Anrechenbarkeit bestehender Parkplätze unter Berücksichtigung bestehender Bauten sowie die Abgeltung für nicht erstellte Abstellplätze sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Art. 25
Parkierung und Mobilität

1 Die Energieversorgung hat hauptsächlich über die im ERP IV eingezeichneten Energiezentralen unter Berücksichtigung der Hauptversorgungskanäle und weitestmöglicher Ausnützung bestehender Leitungssysteme zu erfolgen. Im Bereich der Hauptversorgungsstrassees sollen die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen möglichst zusammengefasst werden.

2 Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten. Einzelfeuerungsanlagen sind aus Luftimmissionsgründen auf ein Minimum zu beschränken. Es ist ein möglichst hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen zur Deckung des Energiebedarfs anzustreben (vgl. dazu auch Art. 16 ERP).

Art. 26
Energieversorgung

Ein wichtiger Grundsatz ist der schonende Umgang mit Ressourcen, d.h. mit Altbauten, Energieträgern, Wasser und Stoffen, aber auch das weitestgehende Vermeiden von Abfällen. Die notwendige Infrastruktur zur Bewirtschaftung und Beseitigung der unvermeidlichen privaten und gewerblichen Abfälle sowie zur Entwässerung ist im Rahmen der SNP sicherzustellen.

Art. 27
Abfall- und Abwasserentsorgung

F Schlussbestimmungen

1 Gestützt auf § 5 Abs. 1 BNO besteht für die Zone IN zusätzlich zum ERP eine Sondernutzungsplanungspflicht.

2 Die SNP beziehen sich in der Regel auf die im Schemaplan dargestellten Teilgebiete. Ausnahmsweise, insbesondere aus Etappierungsgründen, können sie sich auf Teilareale der Teilgebiete beschränken.

3 Vor der Genehmigung der SNP sind die im ERP verlangten öffentlich-rechtlichen Verträge (vgl. Art. 10, 14, 18, 24 und 25 ERP) abzuschliessen, soweit sie für die Teilgebiete relevant sind.

4 Ausgenommen von der Sondernutzungsplanungspflicht sind Nutzungsänderungen sowie Bauvorhaben, die den Anforderungen von § 17 Abs. 9 BNO entsprechen. Für die Neubauten bzw. zu erneuernden Hochbauten auf den Teilgebieten A1 (Haselstrasse), A2 (Brown Boveri-Platz) und A4 (Hauptallee) bedarf es in jedem Fall eines Sondernutzungsplanes (Gestaltungsplan).

Art. 28
Sondernutzungsplanung (SNP)

Gestützt auf § 5 Abs. 4 BNO kann der Stadtrat im Rahmen der SNP verlangen, dass an Infrastrukturaufwendungen angemessene Beiträge durch die Grundeigentümer geleistet werden. Eine allfällige Kostenbeteiligung soll sich insbesondere auf den Planungsaufwand, die Verkehrserschliessung, die über die gesetzliche Regelung hinausgehende Parkplatzabgeltung und die Freiflächen mit zum Teil verwendbaren Bauten beziehen.

Art. 29
Kostenbeteiligung

Die Revision des ERP tritt mit dem Genehmigungsbeschluss des Einwohnerrates in Kraft.

Art. 30
Inkrafttreten

Beschlossen vom Einwohnerrat am 31. März 2009

III Pläne

Schemaplan mit Tabelle

ERP-Teilpläne I–IV

Schemaplan mit Tabelle (Endstand)

Teilgebiet	Fläche	Dichte	Freiflächen		Nutzungen Bruttogeschossflächen (BGF)				Parkplätze				
			Total	FA	Total	DL/G// ÖN	Wohnen	WA	Total	Verteilung Brugger- strasse	Wiesen- strasse	Römer- strasse	Total
A1 Haselstrasse	23 363		5100	22%	48 000	40 000	8000	17%	290	295			295
A2 Brown Boveri-Platz	27 971		4800	17%	73 000	69 000	4000	5%	405	410			410
A3 Bruggerstrasse	15 695				31 500	31 500			150			520	520
A4 Hauptallee	16 077				66 500	66 500			355	410			410
A5 Prüfstände	8 986		1800	20%	10 000	10 000			50	60			60
In-Zone Ost	92 092	2.5	11 700	13%	229 000	217 000	12 000	5%	1250	1175		520	1695
B1 Wiesenstrasse	11 795				25 500	3500	22 000	86%	240		240		240
B2 Turboladerfabrik	29 877				69 000	54 000	15 000	22%	410	195			195
B3 Alte Schmiede	21 657		4800	22%	21 000	21 000			200	70			70
B4 Fabrikstrasse	14 274				22 000	18 000	4000	18%	140	40			40
B5 Martinsberg	19 713		2300	12%	12 500	2000	10 500	84%	160		160		160
In-Zone West	97 316	1.5	7100	7%	150 000	98 500	51 500	34%	1150	305	400		705
Total In-Zone	189 408	2.0	18 800	10%	379 000	315 500	63 500	17%	2400	1480	400	520	2400
C1 Verenaäcker	19 060				25 000		25 000	100%	220			220	220
C2 Römerstrasse	9 476				11 500		11 500	100%	100			100	100
Areal Verenaäcker	28 536	1.3			36 500		36 500	100%	320			320	320
Total Baden Nord	217 944	1.9	18 800	9%	415 500	315 500	100 000	24%	2720	1480	400	840	2720

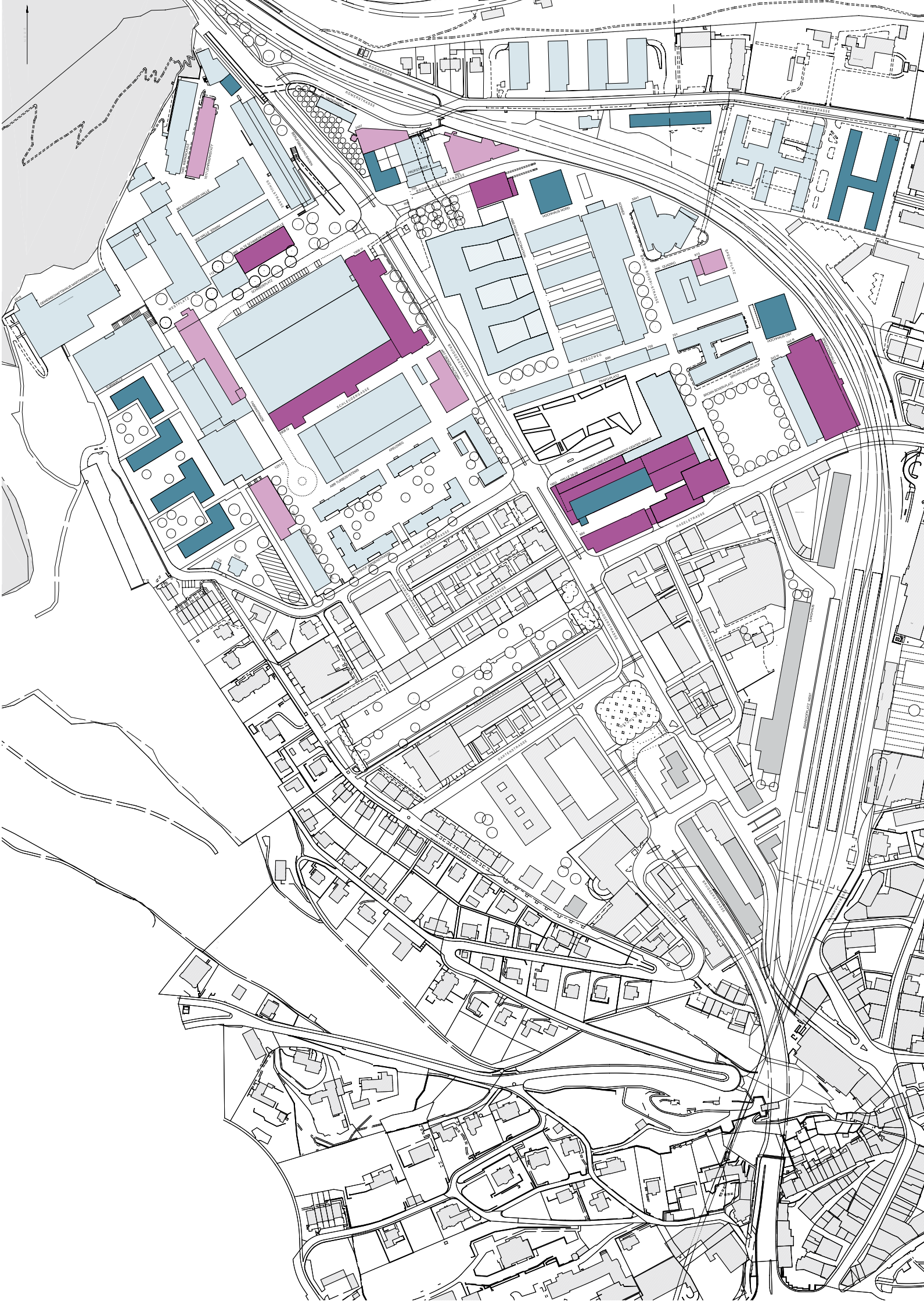
- *

Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem Wettbewerbsergebnis und wird im Sondernutzungsplan festgeschrieben.
- Freiflächen / Total 18 800 m²
(Platzhalter im Sinn von Art. 10 Abs. 1 ERP)
- Baufeld für öffentliche Nutzung



ERP I Städtebau und Bauvolumen

- Bestehende Bauten
- Schützenswerte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Neubauten (Platzhalter im Sinn von Art. 6 ERP)
- Baufeld für öffentliche Nutzung



ERP II Freiräume und Umwelt

-  Begrünte, teils befestigte Plätze und Anlagen
(Freiflächen gemäss Art. 10)
-  Begrünte, teils befestigte Innenhöfe und Umgebungsflächen
-  Bäume, Symbole für Grünvernetzung
-  Baufeld für öffentliche Nutzung



ERP III Nutzungen

- Öffentliche Nutzung
- Dienstleistungen und publikumsorientierte Nutzungen
- Gewerbe / Industrie / Engineering
- Wohnen
- Publikumsorientierte Nutzungen
- Baufeld für öffentliche Nutzung



ERP IV Verkehr und Versorgung

- Hauptverkehrsstrasse
- Städtische Sammelstrasse
- Kombinierte Verkehrsfläche (Zubringer-, Rad- und Fussgängerverkehr)
- Energiezentralen
- Zu- /Wegfahrten von Parkierungsanlagen
- Zu- /Wegfahrten oberirdische Besucher Parkplätze / Anlieferung
- 400 Anzahl erschlossene Parkplätze
- 295 Anzahl Parkplätze der einzelnen Parkierungsanlagen
- Hauptroute Fussweg
- Nebenroute Fussweg
- Schliessung Areal ABB Turbo Systems AG
- Bushaltestelle (Zweiseitig / Einseitig)
- Baufeld für öffentliche Nutzung

