



## **Gestaltungsplan "Römerstrasse", Baden**

*Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV*

**Stadt Baden**

26. Mai 2014

STADT BADEN  
Planung und Bau

15. OKT. 2014

### **Stadt Baden**

Jarl Olesen

Planung und Bau, Abteilungsleiter

Gabriela Barman

Planung und Bau, Projektleiterin

Daniela Nay-Heer

Planung und Bau, Juristin

### **Bauherrschaft und Projektverfasser**

Ivo Läubli

SGI Schweizerische Gesellschaft  
für Immobilien AG

Marius Hug

Meier Hug Architekten AG

Jürg Riedl

Meier Hug Architekten AG

Klaus Müller

Müller Illien Landschaftsarchitekten

Jürg Stäubli

Dr. Heinrich Jäckli AG

### **Metron Raumentwicklung AG**

Saša Boban Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA,  
MAS ETH in Raumplanung

Clara Jörger

dipl. Architektin ETH

Michel Frei

Raumplanungszeichner 4. Lehrjahr

Metron Raumentwicklung AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

5201 Brugg

www.metron.ch

*Titelbild: Wohnüberbauung "Römerstrasse", Visualisierung, Meier Hug Architekten AG*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Art der Planung	4
1.3 Ziele der Planung	4
1.4 Inhalt der Planung	4
<b>2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangslage	5
2.2 Wohnüberbauung Römerstrasse	7
<b>3 Zentrale Sachthemen</b>	<b>8</b>
3.1 Städtebau	8
3.2 Wohnqualität	9
3.3 Erschliessung und Parkierung	10
3.4 Aussenraum	13
3.5 Umwelt	14
<b>4 Planungsinhalte</b>	<b>18</b>
4.1 Erläuterungen zum Gestaltungsplan	18
4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften	18
<b>5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit</b>	<b>23</b>
5.1 Interessenabwägung	23
5.2 Planbeständigkeit	25
<b>6 Organisation und Verfahren</b>	<b>26</b>
6.1 Organisation und Beteiligte	26
6.2 Verfahren	26
<b>7 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV</b>	<b>27</b>
<b>8 Anhang</b>	<b>28</b>

## **1 Planungsgegenstand und Ziele**

### **1.1 Anlass der Planung**

Die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich, ist im Besitz von vier Pavillons an der Römerstrasse 36 - 36C (Parzellen 3133, 5760). Die Grundeigentümerin plant, die bestehenden Bauten, die zurzeit als Büros genutzt werden, in zwei Etappen zu Wohnungen umzubauen. Vorgesehen ist eine Wohnüberbauung mit rund 11'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) und maximal 100 Parkplätzen. Die beiden Parzellen bilden zusammen das Teilgebiet C2 (Römerstrasse) des kommunalen Entwicklungsrichtplans Baden Nord (ERP). Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Stadt Baden befindet sich das Planungsgebiet in der Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4).

### **1.2 Art der Planung**

Gemäss Art. 17 Abs. 9 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (BNO) bedarf es für grosse bauliche Veränderungen, vor allem Neuüberbauungen, eines Gestaltungsplanes. Ein solcher besteht für das ERP-Teilgebiet C2, Römerstrasse, bis jetzt noch nicht. Der Stadtrat Baden hat in seiner Stellungnahme vom 29. August 2011 beschlossen, das Gestaltungsplanverfahren auf der Basis eines Richtprojekts der Bauherrschaft und unter Auflagen zu unterstützen. Mit dem Gestaltungsplan werden die Vorgaben des ERP und der Stadt grundeigentümergebunden umgesetzt.

### **1.3 Ziele der Planung**

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Umnutzung der bestehenden Pavillons geschaffen. Geplant ist eine hochstehende, durchgrünte und nachhaltige Wohnüberbauung, die sich an den einfachen Volumen der bestehenden Bauten orientiert.

### **1.4 Inhalt der Planung**

Die Gestaltungsplanung "Römerstrasse" beinhaltet den Gestaltungsplan im Massstab 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften (SNV) als verbindliche Planungsinhalte. Der vorliegende Planungsbericht, das Richtprojekt und das hydrogeologische Gutachten dienen lediglich der Erläuterung der Planungsinhalte.

## 2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

### 2.1 Ausgangslage

#### Planungsgebiet

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst die beiden Parzellen 3133 und 5760. Er entspricht dem Teilgebiet C2 des Entwicklungsrichtplans Baden Nord (vgl. Abbildung 2).

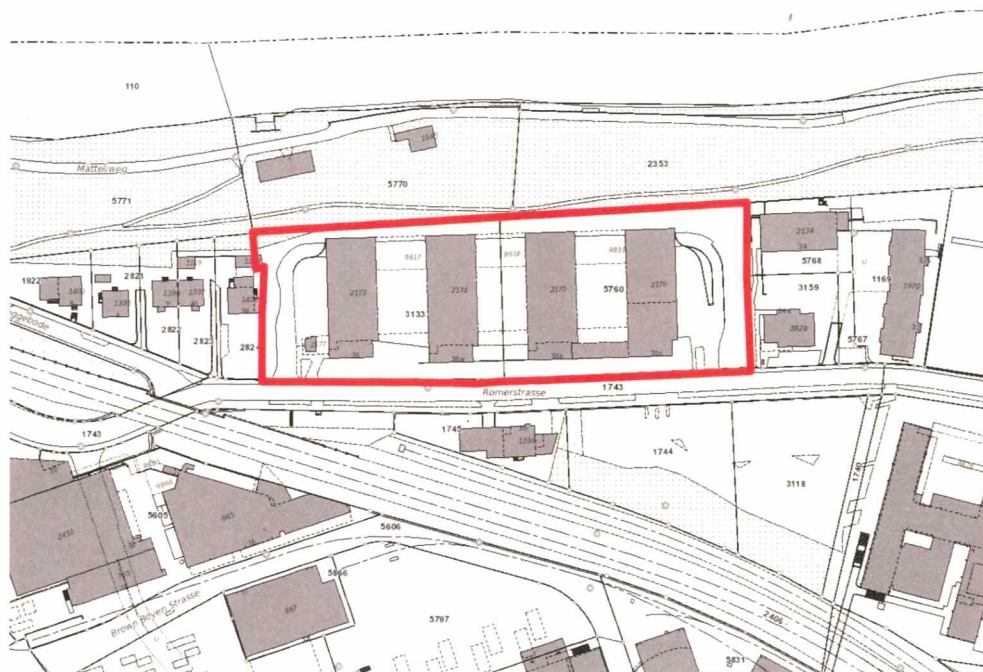


Abbildung 1: Situationsplan mit Gestaltungsplangebiet

#### Rechtliche Rahmenbedingungen Kanton und Stadt

Die Gestaltungsplanung stützt sich auf folgende rechtliche Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 23. Oktober 2001
- Entwicklungsrichtplan Baden Nord (ERP), Stand 2009

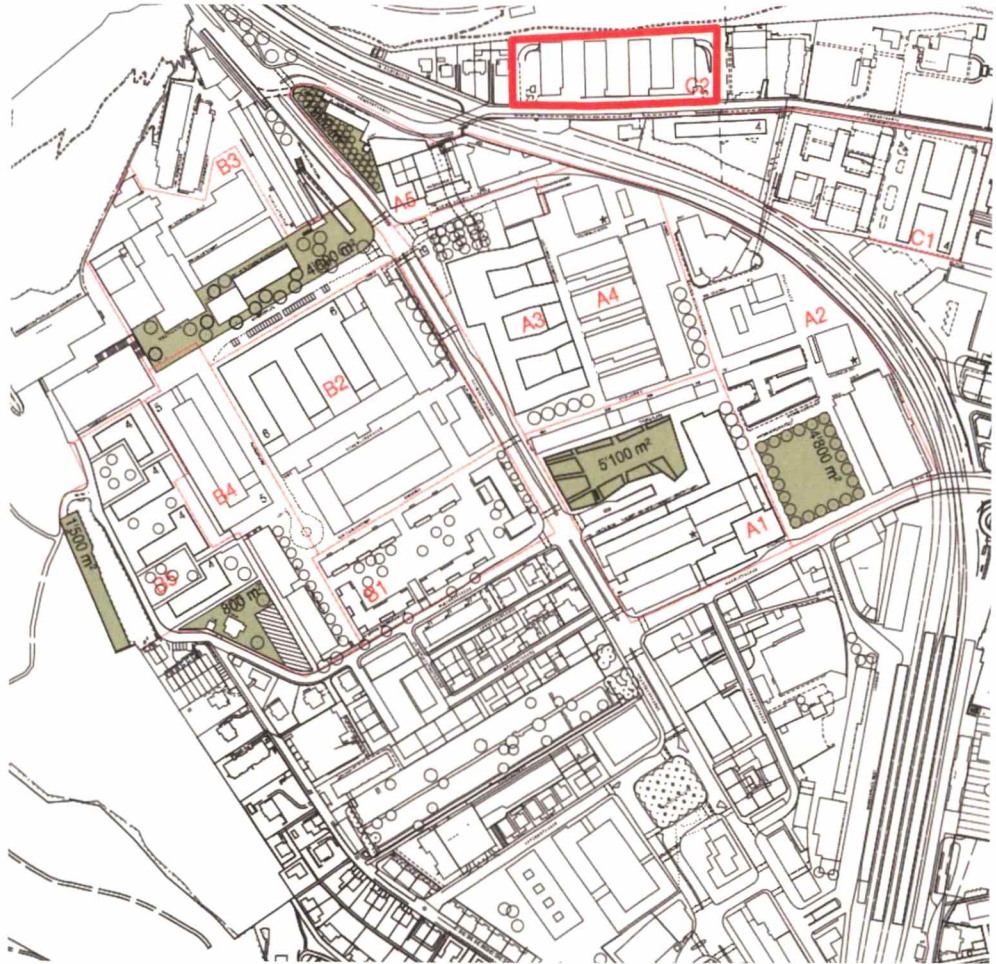


Abbildung 2: Entwicklungsrichtplan Baden Nord (ERP) -  
Übersicht Teilgebiete

### Weitere Grundlagen

Die kantonalen und kommunalen Behörden haben sich mehrfach schriftlich zum Siegerprojekt geäußert (vgl. Kapitel 2.2). Massgebend für die Gestaltungsplanung sind folgende Stellungnahmen (vgl. auch Kapitel 8):

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau, Abteilung für Baubewilligungen vom 22. Februar 2008 (BVUAFB.08.218-1)
- Stadt Baden, vorläufige Stellungnahmen des Stadtrats vom 29. August 2011 bzw. 23. Januar 2012

## **2.2 Wohnüberbauung Römerstrasse**

Der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften wurden auf der Grundlage des weiterentwickelten Siegerprojekts des Gesamtleistungswettbewerbs "Römerstrasse" von Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich, ausgearbeitet.

Das Siegerprojekt ist kein verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans. Mit dessen Hilfe konnte aber der Nachweis einer qualitätsvollen Umnutzung der bestehenden Pavillons erbracht werden (u.a. in Bezug auf die Wohnqualität). Zudem diente es bei der Formulierung der Sondernutzungsvorschriften.

### 3 Zentrale Sachthemen

#### 3.1 Städtebau

Das Wohnprojekt "Römerstrasse" umfasst 11'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche verteilt auf vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Die teilweise offene Parkebene bildet das fünfte Vollgeschoss. Die Grundrisse der Wohnungen sind sehr variabel und mindestens zweiseitig orientiert. Alle Wohnungen haben spezifische Aussenräume: Gärten im Erdgeschoss, tiefe Loggien in den drei Obergeschossen sowie nach Süden orientierte Terrassen. Die Parkierungsanlage befindet sich im Untergeschoss.



Abbildung 3: Perspektiven Projekt

Die vier senkrecht zur Römerstrasse aufgereihten Gebäude erstrecken sich fast über die ganze Grundstückstiefe. Die losgelösten Bauten ermöglichen Durchblicke zum Wald und zur Limmat und thematisieren mit der abgetreppten Silhouette die örtliche Topografie. Die Stützenstruktur und die durchlaufenden, in der Höhe variierenden Brüstungsbänder bestimmen das Fassadenbild (vgl. Abbildung 3).

Die bestehenden Kopfbauten mit den verbindenden Volumen sollen zurückgebaut werden. An deren Stelle wird die vorhandene Geschossstruktur bis zur bestehenden Gebäudekante entlang der Römerstrasse verlängert. Die Parkierungsebene im Erdgeschoss wird zu Gunsten neuer Nutzungen mehrheitlich geschlossen; freistehende Stützen (Pilotis) erinnern an die ursprüngliche Gebäudestruktur (vgl. Abbildung 7).

### 3.2 Wohnqualität

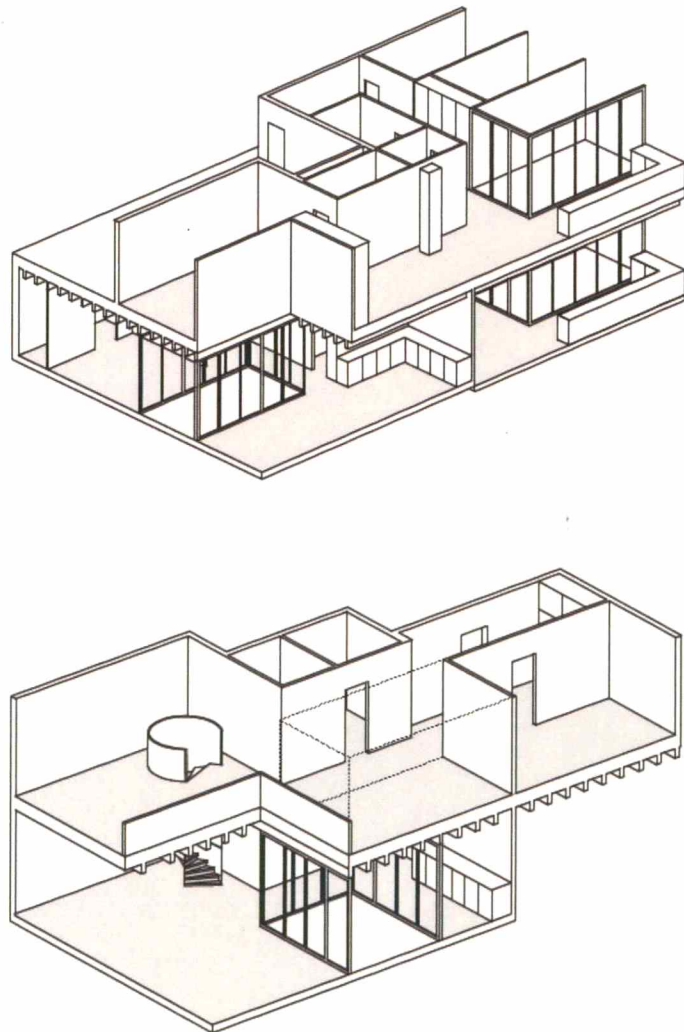


Abbildung 4: Waldseitige Geschosswohnungen (oben)  
Strassenseitige Maisonettewohnungen (unten)

Die Lage der Bauten, die topografischen Verhältnisse und die Nähe zum Wald führen vor allem in den Erdgeschossen zu anspruchsvollen Belichtungssituationen. Auf Anregung der Stadtbild- und der Baukommission Baden entwickelte die Bauherrschaft das Wettbewerbsprojekt weiter mit dem Ziel, auch für die unteren beiden Vollgeschosse einwandfreie wohnhygienische Zustände zu erreichen.

Die von den Architekten vorgeschlagenen Szenarien sehen zweigeschossige Wohnungen, grosszügige Geschosshöhen und geschickte Nutzungsdispositionen vor (vgl. Abbildung 4). Gegen Norden (Wald) könnten Geschosswohnungen zum Einsatz kommen. Im Süden (Römerstrasse) sind zwei Kombinationen denkbar: Ausschliesslich Atelier- und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss mit Geschosswohnungen im ersten Obergeschoss, oder Maisonettewohnungen kombiniert mit Atelier- und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss.

Bei den von den Architekten entwickelten Grundrisstypen handelt es sich um Szenarien zum Nachweis der Wohnqualität. Die Szenarien wurden am 10. Januar 2012 der Baukommission präsentiert. Diese würdigte die kritische Auseinandersetzung mit der Problematik und stellte fest, dass die wohnhygienischen Vorschriften auch bei den nach Norden gelegenen Wohnungen eingehalten werden können, sofern die vorgestellten Szenarien im Gestaltungsplan verankert werden<sup>1</sup>. Die endgültige Gestaltung der Wohngrundrisse erfolgt im Rahmen des Bauprojekts.

### 3.3 Erschliessung und Parkierung

#### *Erschliessung für den MIV*



Abbildung 5: Römerstrasse (Tempo 30-Zone)

<sup>1</sup> gemäss vorläufiger Stellungnahme des Stadtrats von Baden vom 23. Januar 2012

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Römerstrasse (vgl. Abbildung 5), welche verkehrsberuhigt ist (Tempo 30-Zone). Diese führt als städtische Sammelstrasse (SS) den Verkehr aus dem Römerquartier auf die Bruggerstrasse, die als Hauptverkehrsstrasse (HVS) fungiert.

### **Parkierung**

Die Parkierung mit 100 Parkplätzen erfolgt hauptsächlich unterirdisch durch eine kleine Erweiterung der bestehenden Anlage. Tageslicht und eine natürliche Belichtung ermöglichen eine angenehme Atmosphäre. Die Garage verfügt über acht Zugänge zu den Gebäuden. Die Zu- und Wegfahrten erfolgen im Einbahnsystem über zwei Rampen ab der Römerstrasse. Eine kleine Anzahl oberirdischer Parkplätze ist auf dem Areal vorgesehen. Die Veloabstellplätze werden in der Nähe der Eingangsbereiche angeordnet.

Die Festlegung des Parkplatzangebots richtet sich *nicht* nach der VSS-Norm SN 640 281, sondern nach dem ERP. Die Reduktion dient dem Funktionieren des übergeordneten Strassennetzes in Baden Nord.

Am 10.12.2013 hat der Einwohnerrat der Stadt Baden die Teilrevision der BNO beschlossen. Die Berechnung der notwendigen Parkfelder leitet sich aus § 61 der revidierten BNO (R-BNO) in Zusammenhang mit Anhang IV der R-BNO ab. Das Planungsgebiet entspricht dem Standorttyp A. Für diesen Fall sieht die R-BNO ein minimal und maximal erforderliches Parkfeld-Angebot von 70 bis 100% der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 für Bewohner vor. Für die Besucherparkplätze gilt kein Reduktionsfaktor.

Angewandt auf das Planungsgebiet mit seiner zulässigen Nutzung von insgesamt 11'500 m<sup>2</sup> BGF ergäbe sich ein Parkfeld-Angebot von 93 bis 127 Abstellplätzen. Die im ERP Baden Nord vorgesehenen und mit dem Gestaltungsplan festgelegten 100 Abstellplätze liegen rund 20% unter dem maximal zulässigen Angebot.

Da die 100 Parkfelder im Bereich der Parkfelderberechnung gemäss Anhang IV R-BNO liegen, sind keine zusätzlichen Mobilitätsmassnahmen gesetzlich zu verankern.

### **Verkehrsaufkommen**

Unter Berücksichtigung einer reinen Wohnnutzung und des spezifischen Verkehrsaufkommens (SVP) je Parkplatz ergeben sich für das Gestaltungsplangebiet 252 Fahrten pro Tag. Dies entspricht gegenüber der heutigen Büronutzung mit 245 Parkplätzen und 735 Fahrten pro Tag einer Reduktion von 483 Fahrten respektive 66% (vgl. Tabelle 1).

Nutzung	Anzahl PP	SVP Bewohner	Fahrten Bewohner	Anzahl PP	SVP Besucher	Fahrten Besucher
neu	96	2.5	240	4	3	12
alt	245	3.0	735			
Differenz	- 149		- 495	4		12

Tabelle 1:  
Vergleich spezifisches Verkehrsaufkommen in Fahrten pro Tag

### Fuss- und Radwegnetz

Am östlichen Rand des Perimeters ist ein öffentlicher Fussweg geplant, der die Römerstrasse mit dem Limmatuferweg verbindet (vgl. Abbildung 6). Dieser wird mit dem Gestaltungsplan rechtlich gesichert. Die Freihaltung wird unter dem Vorbehalt gewährt, dass die Fortsetzung Richtung Limmat durch die Stadt Baden sichergestellt ist.



Abbildung 6: Ausschnitt Fusswegkonzept Stadt Baden mit Netzlücke (punktierter Linie), Stand Dezember 2007



Abbildung 7: Promenade für arealinterne Erschliessung

Die arealinterne Erschliessung erfolgt über den teilweise gedeckten, gemeinschaftlichen "Wegraum", von dem mehrere Fusswege zur Römerstrasse abzweigen (vgl. Abbildung 7).

Die Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt, die verkehrsberuhigte Römerstrasse und die Bushaltestellen in Gehdistanz bilden gute Voraussetzungen für den Langsam- und den öffentlichen Verkehr. Mit der Realisierung der angrenzenden Wohn- und Dienstleistungsüberbauungen (Verenaäcker, Hochhaus Brown Boveri Platz, Axpo-Areal) dürften sich die Fusswegverbindungen Richtung Bahnhof und Innenstadt weiter verbessern.

### 3.4 Aussenraum

Die Aufhebung der Parkierungsebene im Erdgeschoss ermöglicht die Schaffung spezifischer Aussenräume (vgl. Abbildung 8), die den Waldstreifen am Nordrand des Perimeters mit der Böschung entlang der Römerstrasse verbinden.

Die Gestaltung des Aussenraums basiert auf der reizvollen Gegenüberstellung von Stadt-, Garten- und Naturlandschaft des Limmatraums.



Abbildung 8: Referenzbilder Aussenraum

Zentrales Element und Rückgrat der Anlage ist die innere Promenade (vgl. Abbildung 7). Sie verbindet die Gebäude miteinander, ist Eingangsbereich und dient als gemeinschaftlicher Aussenraum. Die offenen und gedeckten Bereiche können bei jedem Wetter zum Treffpunkt für die Bewohnerschaft werden. An beiden Enden weitet sich die Promenade zu platzartigen Flächen. Auf diesen Terrassen über dem Limmatraum bieten sich reizvolle Orte für den Aufenthalt und das Kinderspiel.

Ein klar strukturiertes Wegsystem verbindet die Anlage mit der Stadt und dem Flussraum. Die Hierarchie der Erschliessung bildet sich in unterschiedlichen Wegbreiten ab. Auf Grund der topografischen Verhältnisse befinden sich die behindertengerechten Zugangswege an den beiden Rändern der Anlage.

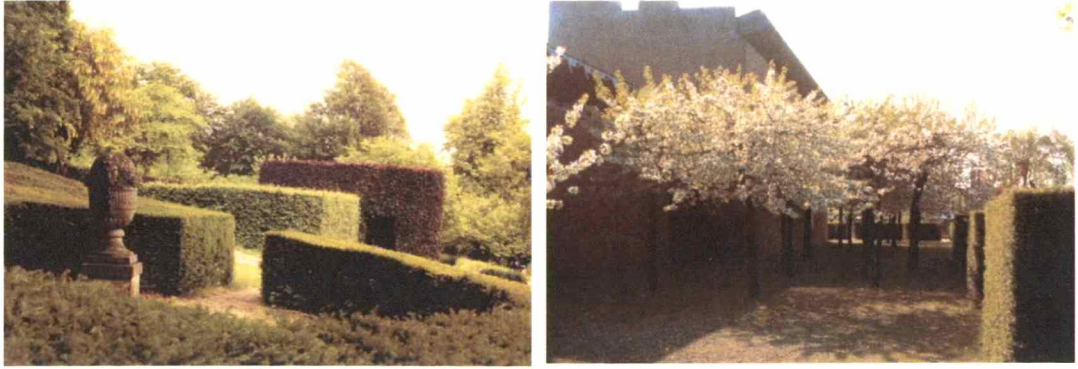


Abbildung 9: Referenzbilder privater Gartenraum (links) und gemeinschaftliche Aussenräume (rechts)

Gemeinschaftliche Aussenräume rahmen und umgeben die Bebauung. Die Erdgeschosswohnungen im rückwärtigen Bereich erhalten jeweils einen grosszügigen Gartenraum. Im vorderen Bereich werden den Erdgeschossen, je nach Nutzung, Gärten oder gemeinschaftliche Aussenräume zugeordnet. Nach Aussen können die privaten Gärten durch Heckensäume präzise begrenzt werden. Auf Grund der knappen Überdeckung im Bereich über der Tiefgarage werden für die Bepflanzung Hochbeete vorgesehen.

Die Besucherparkplätze werden auf dem Grundstück parallel zum Trottoir angeordnet. Die Abfallcontainer befinden sich in der Nähe der Tiefgaragenrampe.

### 3.5 Umwelt

#### Grundwasser

Das Planungsgebiet grenzt an die Grundwasserfassung Hinterhofwald (Konzessionsnummer 2.25) und befindet sich gemäss rechtskräftigem Schutzzonenreglement vom 13. März 1986 in der Schutzzone S2. Im Unterschied zu einer normalen Schutzzone S2 wurde der nähere Fassungsbereich des Pumpwerks Hinterhofwald als Schutzzone mit beschränkter Wirkung ausgeschieden, d.h. es galt kein generelles Bauverbot.

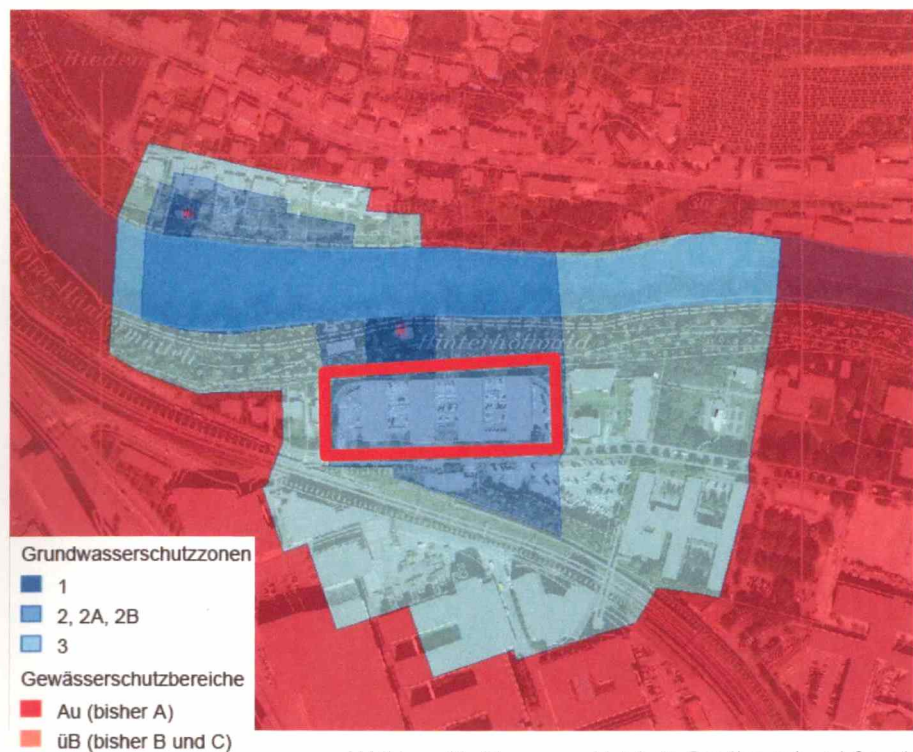


Abbildung 10: Planungsgebiet (rote Bandierung) und Grundwasserschutz-zonen

Gemäss kantonaler Stellungnahme vom 22. Februar 2008 (BVUAFB.08.218-1) ist die einstige Ausscheidung von Schutz-zonen mit beschränkter Wirkung nicht mehr zulässig. Angestrebt wird eine möglichst unbebaute Schutz-zone S2. Wird an der Trinkwassernutzung festgehalten, gälte gemäss Bundesgesetzgebung in der Schutz-zone S2 ein Bauverbot.

In Absprache mit den kantonalen Behörden<sup>2</sup> wurde von der Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden, ein hydrologisches Gutachten erstellt, welches zum Ziel hatte, das Gefährdungspotenzial des Umnutzungsprojekts und notwendige Schutzmassnahmen für die Fassung Hinterhofwald zu eruieren<sup>3</sup>. Laut Gutachten "ist die Gefährdung im heutigen Zustand wegen des kleinen Schadstoff- und Freisetzungspotenzials als sehr klein" einzustufen (Seite 7). Beim Umnutzungsprojekt "gehe die grösste Gefährdung durch versickernde Flüssigkeiten aus. Dazu kommen Unfälle mit Flüssigkeitsverlusten, z. B. beim Betanken von Baumaschinen und Fahrzeugen".

Gemäss Gutachten müssen die bestehenden Bauten nicht rückgebaut werden (Seite 7). Es ist jedoch sicherzustellen, dass alle bestehenden Anlagen mindestens die Anforderungen für gleichartige Anlagen in der Schutz-zone S3 erfüllen. Mit dem Gestaltungsplan werden die im Bericht (Seite 7) aufgezählten Massnahmen grundeigentümergebündelt

<sup>2</sup> Protokoll Sitzung mit Abteilung für Umwelt/AfU, 18. Januar 2012

<sup>3</sup> Dr. Heinrich Jäckli AG, Hydrologische Beurteilung und Definition von Schutzmassnahmen, 22. Mai 2012

festgelegt. Zudem werden eine periodische Qualitätskontrolle, eine gewässerschutztechnische Baubegleitung und die Organisation von Ersatzwasser für den Notfall vorgeschrieben (vgl. Kapitel 4.2).

**Lärm**

Metron Verkehrsplanung AG  
**Gestaltungsplan "Römerstrasse" Baden**  
 Schienenlärm Tag / Nacht  
 1:2'500  
 ✖ IGW Tag oder Nacht überschritten  
 ✕ IGW eingehalten  
 Empfindlichkeitsstufe: III  
 IGW Gewerbenutzung: 70 dB(A)  
 IGW Wohnnutzung: 65 dB(A)  
 März 2012 edo

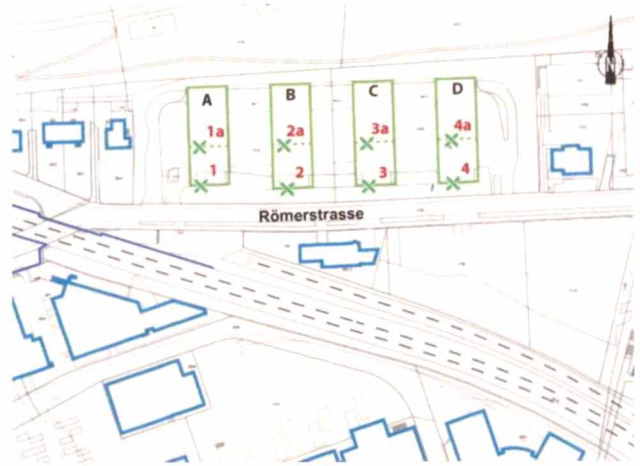


Abbildung 11: Lärmberechnung - Lage der Empfangspunkte und der Bahnlinie (gestrichelte Linien)

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss BNO nicht lärmvorbelastet und bezüglich Lärmempfindlichkeit der Stufe III zugeordnet. Als massgebliche Lärmquelle verläuft südlich des Planungsgebiets die SBB-Linie Zürich-Brugg (DfA-Linie 740).

Empfänger Nr.	Hausnummer	ES	ES	IGW		Höhe (m)	Lr_t	Lr_n	IGW-Überschreitung		IGW überschritten
				Tag	Nacht				Tag	Nacht	
1	Römerstr. 36	3	III	65	55	1.5	46.9	43.0	-18.1	-12.0	
1	Römerstr. 36	3	III	65	55	4.5	50.8	46.9	-14.2	-8.1	
1	Römerstr. 36	3	III	65	55	7.5	54.3	50.4	-10.7	-4.6	
1	Römerstr. 36	3	III	65	55	10.5	57.6	53.7	-7.4	-1.3	
1a	Römerstr. 36	3	III	65	55	13.5	55.4	51.5	-9.6	-3.5	
2	Römerstr. 38a	3	III	65	55	1.5	43.5	39.6	-21.5	-15.4	
2	Römerstr. 38a	3	III	65	55	4.5	47.2	43.3	-17.8	-11.7	
2	Römerstr. 38a	3	III	65	55	7.5	50.9	47.0	-14.1	-8.0	
2	Römerstr. 38a	3	III	65	55	10.5	54.4	50.5	-10.6	-4.5	
2a	Römerstr. 38a	3	III	65	55	13.5	51.3	47.4	-13.7	-7.6	
3	Römerstr. 38b	3	III	65	55	1.5	40.2	36.4	-24.8	-18.6	
3	Römerstr. 38b	3	III	65	55	4.5	44.6	40.7	-20.4	-14.3	
3	Römerstr. 38b	3	III	65	55	7.5	49.0	45.2	-16.0	-9.8	
3	Römerstr. 38b	3	III	65	55	10.5	53.2	49.4	-11.8	-5.6	
3a	Römerstr. 38b	3	III	65	55	13.5	50.0	46.1	-15.0	-8.9	
4	Römerstr. 38c	3	III	65	55	1.5	40.3	36.5	-24.7	-18.5	
4	Römerstr. 38c	3	III	65	55	4.5	46.2	42.4	-18.8	-12.6	
4	Römerstr. 38c	3	III	65	55	7.5	50.8	46.9	-14.2	-8.1	
4	Römerstr. 38c	3	III	65	55	10.5	53.8	50.0	-11.2	-5.0	
4a	Römerstr. 38c	3	III	65	55	13.5	50.1	46.2	-14.9	-8.8	

Abbildung 12: Lärmwerte je Empfangspunkt

Das Gebiet ist im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) als erschlossen zu betrachten. Die Einhaltung von Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) muss demnach erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden. Gemäss Lärmberechnungen der Metron Verkehrsplanung AG werden die Immissions-

grenzwerte eingehalten (vgl. Abbildung 11 und Abbildung 12). Dementsprechend sind keine lärmrechtlichen Bestimmungen in den Sondernutzungsvorschriften vorgesehen.

### **Altlasten**

Auf dem Areal des Gestaltungsplangebiets befinden sich gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) keine Einträge. Laut geologischem Gutachten vom 22. Mai 2012 ist die Gefährdung des Grundwassers zurzeit als sehr klein einzustufen.

Bei einer künftigen baulichen Nutzungsänderung ist zu prüfen, ob der Untergrund gesetzeskonform entsorgt bzw. verwertet werden muss, oder ob auch eine Sicherung, z.B. durch eine vollständige Oberflächenversiegelung, in Frage kommt.

## 4 Planungsinhalte

### 4.1 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Im Situationsplan werden die Bereiche für die Wohnbauten, den Gebäudesockel und die unterirdischen Bauten dargestellt. Die Baubereiche sind lagemässig klar definiert (georeferenzierte Baufelder). Die vertikale Ausdehnung der Bauten und deren treppenförmige Gestalt werden mittels Mantellinien festgelegt. Diese sind auf der Ansicht West und den Schnitten 1-1, 2-2- und 3-3 erkennbar.

Der Verbindungsbau zwischen den Pavillons 36b und 36c wird abgebrochen. Das Pfortnerhaus (Gebäude Nr. 2177) bleibt erhalten.

Die Haupteerschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt für den motorisierten Verkehr (MIV), die Velofahrer und Fussgänger von der Römerstrasse her. Die Ein- und Ausfahrt für den MIV werden im Plan dargestellt. Östlich des Pavillons 36c verläuft das Trassee für die geplante öffentliche Fusswegverbindung Richtung Limmatuferweg. Private Fusswege führen von der Römerstrasse zu den Innenhöfen und dem gemeinschaftlichen Wegraum.

Im Plan werden die verschiedenen Freiflächen durch unterschiedliche Farbtöne schematisch dargestellt. Die detaillierte Gestaltung des Freiraums erfolgt im Rahmen des Bauprojekts, ebenso die Anordnung der oberirdischen Parkplätze und der Containerabstellplätze.

### 4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften

#### Präambel

- In der Präambel wird auf die gesetzlichen Grundlagen des Gestaltungsplans verwiesen.

#### Allgemeine Bestimmungen

- § 1 nennt die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans (Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan 1:500). Der Planungsbericht und das aus einem Gesamtleistungswettbewerb hervorgegangene Richtprojekt sind *nicht* verbindlich. Sie dienen lediglich der Erläuterung der Planungsabsichten.
- In § 2 wird der Bereich definiert, für welchen die Festlegungen des Gestaltungsplans gelten.
- § 3 hält fest, dass die gültige Bau- und Zonenordnung (BNO) der Stadt Baden in jenen Bereichen gilt, in denen der Gestaltungsplan nicht explizit etwas anderes festhält. Weiter wird auf die übergeordneten kantonalen und nationalen Gesetzgebungen

verwiesen. Der Einwohnerrat Baden hat der Teilrevision der BNO am 10.12.2013 zugestimmt. Obwohl die Teiländerung noch nicht rechtskräftig ist, kann davon ausgegangen werden, dass für das Umbauprojekt die neuen kantonalen Vorschriften betreffend Baubegriffe und -masse zur Anwendung kommen.

- § 4 definiert den Zweck der Planung und weist auf den behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan Baden Nord (ERP) hin. Mit dem Gestaltungsplan werden die Vorgaben des ERP grundeigentümergebunden festgesetzt.
- In § 5 wird das Planungsziel erläutert. Der Gestaltungsplan soll zu einer architektonisch hochstehenden, durchgrünt und nachhaltigen Wohnüberbauung führen.

### ***Nutzung und Besitzstand***

- Gemäss § 6 sind im Gestaltungsplangebiet Wohnnutzungen zulässig. Nicht störende Kleinbetriebe sind ebenfalls möglich.
- Mit § 7 wird auf die Besitzstandsgarantie für die heutigen Bauten und Nutzungen hingewiesen. Aufgrund bestehender Mietverträge kann das Umnutzungsprojekt erst mittel- bis langfristig realisiert werden. Notwendige Renovationen und Umbauten für die bestehende Büronutzung (z. B. Einbau Zwischenwände, WC, Fluchttreppen usw.) sollen bis zur Umnutzung möglich sein.
- In § 8 wird jedem Baufeld die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) zugewiesen. Gestützt auf den ERP ist eine Gesamtnutzfläche von 11'500 m<sup>2</sup> BGF zulässig. Die Übertragung von BGF zwischen den Baufeldern ist bis zu einem gewissen Mass erlaubt.

### ***Bauvorschriften***

- § 9 regelt zusammen mit dem Situationsplan die Anordnung der Bauten im Gestaltungsplangebiet. Dafür werden Baufelder (Situation) und Mantellinien (Ansicht, Schnitte) definiert. Bei den Baufeldern werden zwei Arten unterschieden: Die zukünftigen Wohn- und Gewerbenutzungen sind nur innerhalb der Baufelder "A" bis "D" zulässig (Hauptnutzflächen). Im Baufeld für "Gebäudesockel und unterirdische Bauten" dürfen lediglich Flächen für die Waschküchen, die Keller- / Abstellräume bzw. für die Tiefgarage erstellt werden. Diese Unterscheidung ist auf das bestehende Terrain zurückzuführen: Da die bestehende Tiefgarage baurechtlich als Vollgeschoss in Erscheinung tritt, musste auf die Definition eines Gebäudesockels zurückgegriffen werden.

Ausserhalb der Baufelder sind Kleinstbauten im Sinne von § 49 Abs. 2 lit. d) BauV zulässig. Deren Standort wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Kleinstbauten gelten die Anforderungen der Schutzzone S3.

Das bestehende Pförtnerhaus ist in seinem Besitzstand geschützt (§ 68 BauG). Bau-rechtlich entspricht der eingeschossige Bau einer Kleinbaute, weshalb sich eine ge-sonderte Regelung erübrigt.

- Mit § 10 wird die Höhengrenze der Bauten gemäss dem Situationsplan be-grenzt (maximale Höhenkoten in Meter über Meer). Auch die vertikale Ausdehnung des Gebäudesockels wird begrenzt.
- § 11 definiert die zulässige Geschosszahl in den Baufeldern A bis D. Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Die überhohen Räume, welche eine Qualität der bestehenden Bauten darstellen, werden in den Obergeschossen durch eine Mindesthöhe von 2.9 m gesichert.

### **Gestaltungsvorschriften**

- In § 12 werden die gestalterischen Vorgaben für die Bauten definiert. Die Bestim-mung nimmt Bezug auf die Qualitäten der bestehenden Bauten (Absatz 2) und macht Vorgaben zum Erhalt einer einwandfreien Wohnhygiene (Absatz 4). Aufgrund der de-taillierten Vorgaben in § 12 SNV wird auf Festsetzung weiterer qualitätssichernder In-strumente (Gutachten, Konkurrenzverfahren) im Gestaltungsplan verzichtet.
- Gemäss § 13 sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, sofern sie nicht als Terras-sen genutzt werden, oder durch technische Aufbauten belegt sind, extensiv zu be-grünen.

### **Aussenraum**

- § 14 enthält Vorgaben zur Gestaltung des Aussenraums. Im Gestaltungsplangebiet gilt eine Grünflächenziffer von 40%. Zur Sicherung der Wohnqualität werden pro Ge-schoss angemessene und differenzierte Aussenräume (Gärten, Loggien und Terras-sen) vorgeschrieben.
- § 15 definiert die Nutzungen der verschiedenen Aussenräume. Die zentrale Er-schliessungsfläche wird als kombinierter Promenade- bzw. Spielbereich ausgestaltet und erstreckt sich über 1'700 m<sup>2</sup>, was knapp 15% der zulässigen BGF entspricht.
- § 16 verweist auf die Meldepflicht bei Bodeneingriffen. Spätestens zwei Wochen vor den Erdarbeiten muss die Kantonsarchäologie in Brugg informiert werden.

### **Umwelt**

- § 17 dient dem Schutz der Grundwasserfassung "Hinterhofwald". Weder die Bautä-tigkeit noch Bauten und Anlagen dürfen die Grundwasserfassung gefährden. Wäh-rend der Bauarbeiten werden eine periodische Überwachung des Grundwassers und eine gewässerschutztechnische Baubegleitung vorgeschrieben. Zusammen mit den

Betreibern der Fassung ist ein Notfallkonzept auszuarbeiten und die Ersatzwasserbeschaffung sicherzustellen.

- § 18 regelt den Umgang mit belastetem Boden. Zur abschliessenden Beurteilung der Situation im Gestaltungsplangebiet werden bei einer Nutzungsänderung weitere Untersuchungen notwendig sein.

### **Verkehr**

- Gemäss § 19 erfolgt die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ab der Römerstrasse. Spätestens mit dem Abschluss der Umstrukturierung ist auf ein Einbahnsystem zu wechseln (nur noch eine Ein- bzw. Ausfahrt für das ganze Areal).
- Mit § 20 wird die Gesamtzahl der Parkplätze auf 100 festgelegt. Dies entspricht der im ERP dem Gestaltungsplangebiet zugewiesenen maximalen Anzahl Abstellplätze (Art. 25 ERP und Schemaplan mit Tabelle) und liegt rund 20% unter dem gemäss neuer BNO maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze. Die Abstellplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Maximal zwei Besucherparkplätze dürfen oberirdisch platziert werden. An geeigneten Stellen sind Abstellmöglichkeiten für Velos und Mofas anzubieten. Pro Zimmer sind 0.5 bis 0.6 Abstellplätze zu erstellen. Dies ergibt bei voraussichtlich 80 Wohnungen 169 bis 203 Abstellplätze.
- § 21 regelt die Erschliessung für den Langsamverkehr. Es wird zwischen öffentlichen und privaten Verbindungen unterschieden. Östlich des Baufelds D wird ein Trasse für eine öffentliche Fussverbindung zwischen der Römerstrasse und dem Limmatuferweg ausgeschieden. Mit diesem Eintrag wird eine Forderung aus dem kommunalen Fusswegkonzept (Stand Dezember 2007) erfüllt.
- In § 22 werden gestützt auf den ERP (Tabelle IV, Seite 27) die Anforderungen an die Energieversorgung im Gestaltungsplangebiet definiert. Die Versorgung des Gestaltungsplangebiets hat über bestehende Energiezentralen in Baden Nord zu erfolgen. Dies, und die Tatsache, dass bestehende Bausubstanz umgebaut werden soll, erschwert die Definition von konkreten Zielen bzw. Standards. Aus diesem Grund enthält § 21 SNV hauptsächlich qualitative Vorgaben und orientiert sich an ähnlichen Regelungen für andere Gestaltungspläne in der Stadt Baden (z. B. GP Martinsberg). Zum Schutz der Grundwasserfassung ist die Wärmenutzung aus dem Untergrund und dem Grundwasser verboten.

### **Ver- und Entsorgung**

- § 23 enthält Vorgaben zur Abfallentsorgung und Siedlungsentwässerung. Im Bereich des Planungsgebiets besteht kein Trennsystem. Aufgrund der Bodenbelastungen und der Grundwasserfassung ist das Versickern von Platz- und Dachwasser nicht zulässig. Undichte Abwasserleitungen sind als Doppelrohrsysteme neu zu erstellen.

***Etappierung und Schlussbestimmung***

- § 24 gestattet die Realisierung der Bauten in Etappen. Die Etappierung darf das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Die bau- und umweltrechtlichen Anforderungen müssen jederzeit erfüllt sein.
- § 25 regelt, unter welchen Umständen der Gestaltungsplan in Kraft tritt und wie er geändert werden kann.

## 5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

### 5.1 Interessenabwägung

#### *Kommunale Nutzungsplanung*

Die bestehenden Pavillons sind fünfgeschossig. Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG4. In dieser sind nur vier Vollgeschosse möglich. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Stadt Baden gestützt auf die §§ 8 Abs. 2 BauV und § 5 Abs. 2 BNO ein zusätzliches Geschoss bewilligen, "wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden".

Der vorliegende Gestaltungsplan macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und erlaubt Gebäude mit fünf Vollgeschossen und einem Attikageschoss. Die Stadtbild- und Baukommission haben sich intensiv mit dem Umnutzungsprojekt auseinandergesetzt. In der vorläufigen Stellungnahme vom 29. August 2011 kommt der Stadtrat von Baden zum Schluss, dass das Umnutzungsprojekt zu "einem besseren Ergebnis führen kann als ein Projekt nach Regelbauweise".

Aufgrund des Gesamtleistungswettbewerbs und der Stellungnahmen der Stadt Baden wird auf eine Beurteilung des Gestaltungsplans durch eine qualifizierte Fachperson verzichtet. Der Bericht zum Wettbewerb und die Antworten der Stadt Baden können als qualifizierte Stellungnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauV angesehen werden. Der Jurybericht ist zusammen mit den Planungsunterlagen öffentlich aufzulegen.

Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Parkplätze erfolgt gemäss § 43 Abs. 1 BauV grundsätzlich nach der VSS-Norm SN 640 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 1. Februar 2006. Nach dieser Norm wären für das Gestaltungsplanungsgebiet 127 Parkplätze für die Bewohner und Besucher anzubieten. Im vorliegenden Fall werden jedoch nur maximal 100 Parkplätze zugelassen. Die Reduktion erklärt sich mit den Strassenkapazitäten in ganz Baden Nord, die bereits heute an ihre Grenzen stossen und eine Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung notwendig machen. Im Rahmen des ERP wurden jedem Teilgebiet Parkplatzkontingente zugewiesen (vgl. Schemaplan mit Tabelle, S. 18 ERP). Der koordinierte Kapazitätsnachweis<sup>4</sup> "Baden Nord/Bäderquartier" zeigt auf, dass mit der Zuweisung der Parkplätze gemäss ERP und flankierenden Massnahmen die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes in Baden Nord gewährleistet werden kann.

---

<sup>4</sup> Nachweis gemäss § 46 BauV, verfasst von Basler & Hofmann AG, 1. Oktober 2010

### **Grundwasserschutz**

Im Bereich der Grundwasserfassung Hinterhofwald besteht ein Konflikt zwischen den gesetzlichen Vorgaben zur Schutzzone S2 (Bauverbot) und der Umnutzung der bestehenden Büropavillons. Angesichts der Menge des geförderten Trinkwassers muss die Fassung Hinterhofwald auch mittelfristig weiterbetrieben werden können (Forderung Regionalwerke AG). Gleichzeitig besteht ein klares, und durch zahlreiche Planungen und Beschlüsse dokumentiertes, öffentliches Interesse an der Schaffung von neuem Wohnraum im Gebiet von Baden Nord.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden grundeigentümergebundene Massnahmen definiert, die eine Verringerung des Gefährdungspotenzials für das Grundwasser mit sich bringen würden. Die Regionalwerke Baden AG unterstützen als Betreiber der Grundwasserfassung Hinterhofwald sämtliche Massnahmen, die zu einer Verbesserung des heutigen Zustands beitragen.

Gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV) vom 28. Oktober 1998 kann "die Behörde bei wichtigen Gründen Ausnahmen vom Bauverbot in der Zone S2 gestatten, wenn die Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann". Mit dem geplanten Umnutzungsprojekt wird die Gefährdung des Trinkwassers verringert. Als massgebende Behörde unterstützt der Stadtrat von Baden die Umnutzung und stimmt einer Lockerung des Bauverbots in der Zone S2 zu<sup>5</sup>.

### **Wald**

Die Waldgrenze ist im Bereich der vier Pavillons identisch mit der Parzellengrenze. Einzig auf der Westseite ragt der Wald noch in das Gestaltungsplangebiet.

Die kantonalen Behörden haben im Schreiben vom 22. Februar 2008 Auflagen für das Umnutzungsprojekt formuliert. Diese werden mit dem Gestaltungsplan und den Sondernutzungsvorschriften grundeigentümergebunden umgesetzt. Somit ist eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands durch die Wohnbauten gestützt auf die Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG) zulässig.

### **Archäologische Fundstellen**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Fundstelle "Haselfeld" (Fundstelle Nr. A-5). Hier befindet sich eines der Gräberfelder (Friedhof) der einstigen römischen Siedlung von Baden (Aqua Helveticae).

Das Umnutzungsprojekt sieht geringe Bodeneingriffe vor, da die Pavillons bereits unterkellert und erschlossen sind (Parkierungsebene). Aus Sicht der Kantonsarchäologie steht

---

<sup>5</sup> PA Stadtrat Baden vom xx. xxxx 2012

der Wohnüberbauung damit nichts entgegen (vgl. Schreiben vom 22. Februar 2008 im Anhang).

### **5.2 Planbeständigkeit**

Der Gestaltungsplan "Römerstrasse" setzt die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans Baden Nord für das Teilgebiet C2 erstmalig grundeigentümerverbindlich um. Aus Sicht der Planbeständigkeit sind deshalb keine weiteren Ausführungen nötig.

## 6 Organisation und Verfahren

### 6.1 Organisation und Beteiligte

<i>Name</i>	<i>Funktion</i>	<i>Zuständigkeit</i>
Stadt Baden	Beschlussbehörde	Verfahrensleitung Gestaltungsplan
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG	Bauherrschaft	Gesamtverantwortung Projekt Wohnüberbauung
Meier Hug Architekten AG	Projektverfasser	Projekt Wohnüberbauung, Mitarbeit am Gestaltungsplan
Müller Illien Landschaftsarchitekten	Landschaftsarchitekten	Freiraumgestaltung, Mitarbeit am Gestaltungsplan
Dr. Heinrich Jäckli AG	Geologe	hydrogeologisches Gutachten
Metron Raumentwicklung AG	Raumplaner	Inhaltliche Festlegungen Gestaltungsplan

### 6.2 Verfahren

<i>Phase</i>	<i>Zeitraum</i>
Planungsbeginn	Die Arbeiten am Gestaltungsplan wurden im Winter 2011 aufgenommen.
Mitwirkung	Die Mitwirkung der Bevölkerung gemäss § 3 BauG fand vom 26.08.2013 bis 24.09.2013 statt. Während der Mitwirkung sind keine Eingaben eingegangen.
Vorprüfung	Parallel zum Mitwirkungsverfahren wurden der Gestaltungsplan zur Vorprüfung gemäss § 23 BauG beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) eingereicht. Das BVU hat mit Bericht vom 10.07.2014 zur Gestaltungsplanung abschliessend Stellung genommen.
öffentliche Auflage	Die Unterlagen wurden gemäss § 24 Abs. 1 BauG vom 25.08.2014 bis 23.09.2014 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einwendungen ein.
Beschluss	Der Beschluss des Gestaltungsplans durch den Stadtrat von Baden erfolgt im Anschluss an die öffentliche Auflage.
Genehmigung	Der Genehmigungsentscheid des BVU im Sinn von § 27 Abs. 1 BauG ist für 2015 zu erwarten.

## 7 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen lassen sich für das Gestaltungsplangebiet "Römerstrasse" folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan "Römerstrasse" entspricht der übergeordneten Gesetzgebung, vor allem 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 haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein gut erschlossenes Gebiet einer neuen Nutzung zuführt und damit die Grundlage für dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Baden schafft.
- 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 "Römerstrasse" neue Nutzung ermöglicht,
  - die Voraussetzungen für die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum schafft,
  - die Aufwertung von privaten Aussenräumen vorsieht,
  - die Schliessung von Lücken im Fusswegnetz der Stadt Baden ermöglicht und
  - Massnahmen zum Schutz der Grundwasserfassung "Hinterhofwald" vorschreibt.
- Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Bedürfnisse des übergeordneten Strassennetzes in Baden Nord, indem er nur ein Nutzungsmass zulässt, welches den vorhandenen Strassenkapazitäten Rechnung trägt.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs wird Rechnung getragen, indem der Gestaltungsplan namentlich
  - die Voraussetzung zur Schliessung von Netzlücken schafft und
  - die Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität des Areals für die zukünftigen Nutzer verbessert.
- Den übergeordneten Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LVS etc.) trägt der Gestaltungsplan Rechnung, indem er trotz Umnutzung
  - eine übermässige Lärm- und Luftbelastung vermeidet und
  - besondere Vorkehrungen zur Minimierung des Ressourcenverbrauchs trifft.
- Die Bevölkerung soll in geeigneter Weise (Mitwirkung, öffentliche Auflage) über den aktuellen Stand der Planung informiert werden.

## **8 Anhang**

*Stellungnahme Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU),  
Abteilung für Baubewilligungen, vom 22. Februar 2008*

Frank Oberholzer, Projektleiter Baugesuche  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
Telefon 062 835 33 23  
Fax 062 835 33 09  
E-Mail frank.oberholzer@ag.ch

Abteilung Planung und Bau  
z.Hd. Stadtrat Baden  
Roter Turm  
Rathausgasse 1  
5401 Baden

Aarau, 22. Februar 2008

**Anfrage Nr. BVUAFB.08.218-1**

Gemeinde: Baden  
Gesuchsteller: SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Giessereistrasse 18,  
8031 Zürich  
Bauvorhaben: Rahmenbedingungen Wettbewerb Pavillon I bis IV  
Lage: Parzellen Nrn. 3133, 5760 Koordinaten: 665.247/259.318  
Zone: innerhalb der Bauzone, Grundwasserschutzzone  
Angrenzend an: Wald (Waldabstand)

### Stellungnahme an den Stadtrat

Sehr geehrter Herr Stadtammann  
Sehr geehrte Frau Stadträtin  
Sehr geehrter Herr Stadtrat

Zu dem uns mit Schreiben vom 31. Januar 2008 überwiesenen Anfragegesuch nehmen wir wie folgt Stellung:

#### 1. Sachverhalt

Die vier bestehenden Pavillons an der Römerstrasse 36 - 36c sollen in Wohnungen umgebaut und um ein Attikageschoss erweitert werden. Im Rahmen des vorliegenden Anfragegesuchs sollen die Rahmenbedingungen für einen Architekturwettbewerb formuliert werden.

#### 2. Erwägungen

##### 2.1 Waldabstand

Im Schemenplan ist eine Waldabstandslinie von 20 m eingetragen. Die Waldgrenze ist im Bereich der Pavillons I - IV identisch mit der Parzellengrenze. Einzig auf der Westseite ragt das Waldareal noch in die Bauparzelle. Somit sind die Abstände ab Parzellengrenze zu messen.

Gemäss § 48 Abs. 1 lit. a BauG<sup>1</sup> (abgeändert mit § 42 Abs. 2 AwaG<sup>2</sup>) beträgt der Abstand für Gebäude, gebäudeähnliche Bauten, Tankstellen, oberirdische Tanks und dergleichen gegenüber Wäldern 18 m. Das betroffene Gebäude liegt im Unterabstand zum Wald.

Rechtmässig und altrechtlich erstellte Bauten, die in ungesetzlichem Abstand zum Wald stehen, können aufgrund der Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG) beurteilt werden.

Laut § 68 BauG dürfen rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Die Nutzungsordnung kann für bestimmte Schutzzonen die zeitgemässe Erneuerung einschränken oder verbieten (lit. a). Solche Bauten können zudem angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen (lit. b).

Das freie Erdgeschoss kann zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Wohnhygiene ist jedoch zu beachten. Die Waldbäume dürfen nicht gefällt und anschliessend niedergehalten werden, um die Licht- und Wärmeverhältnisse verbessern zu können (Frage 1).

Mit dem Aufbau eines Attikageschosses auf die bestehenden Pavillons wird die Waldbeeinträchtigung gegenüber der heutigen Situation nicht verstärkt. Aus der Sicht des Waldes kann das Attikageschoss frei angeordnet werden, auch innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 18 m (Frage 2).

Kleinbauten dürfen nicht näher als die bestehenden Pavillons an das Waldareal gebaut werden (Frage 6 + 7).

Gegen Norden respektive den Hinterhofwald dürfen aus Sicht des Waldes keine vorspringenden Gebäudeteile angebracht werden (Frage 8).

Wenn die vorstehenden Bedingungen eingehalten sind entspricht das Bauvorhaben dem Gesetzesrahmen von § 68 BauG, wird doch dadurch die Rechtswidrigkeit des bestehenden Gebäudes gegenüber dem Wald nicht wesentlich verstärkt.

## 2.2 Grundwasserschutz

Die Parzellen Nrn. 3133 und 5760 befinden sich innerhalb der rechtskräftigen Grundwasserschutzzone S2 der Grundwasserfassung «Hinterhofwald».

Die Vorschriften für Bauten in Grundwasserschutzzonen sind im Schutzzonenreglement der jeweiligen Fassung geregelt. Für den Vollzug dieser Vorschriften ist in der Regel der Stadtrat zuständig.

Nach Artikel 4.1 des Schutzzonenreglements ist die Schutzzone S2 als Schutzzone mit beschränkter Wirkung im Sinne der Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonen (Bundesamt für Umweltschutz, 1982) ausgeschieden worden. Nach dem Schutzzonenreglement sind die vorgesehenen Bauten zulässig.

Die oben erwähnte Wegleitung wurde durch die «Wegleitung Grundwasserschutz» (BUWAL, 2004) ersetzt. Nach der neuen Wegleitung ist die Ausscheidung von «Schutzzonen

<sup>1</sup> Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG)

<sup>2</sup> Waldgesetz des Kantons Aargau vom 1. Juli 1997 (AWaG)

mit beschränkter Wirkung» nicht mehr möglich. Angestrebt wird eine möglichst unüberbaute Schutzzone S2. Bei bereits überbauten Schutzzone S2 muss eine umfassende Abwägung der gegensätzlichen Nutzungen (Bauten und Trinkwassernutzung) durchgeführt werden. Die Abteilung für Umwelt hat in der Publikation «Umwelt Aargau, Sondernummer 19» und dem neuen Musterreglement für Grundwasserschutzzone S2 beschrieben, wie mit überbauten Schutzzone S2 umgegangen werden kann.

Bei Fassungen mit Schutzzone mit beschränkter Wirkung muss eine umfassende Abwägung der gegensätzlichen Nutzungsinteressen durchgeführt werden. Dazu ist ein sogenannter Konfliktplan auszuarbeiten. Mit diesem Konfliktplan soll frühzeitig die Realisierbarkeit einer Schutzzone aufgezeigt werden. Er dient als Entscheidungsgrundlage, ob eine Trinkwasserfassung infolge von problematischen Anlagen oder Nutzungen überhaupt ausreichend geschützt werden kann. Wenn ja, ist festzustellen, ob die mutmasslichen Kosten für die erforderlichen Sanierungen in einem tragbaren Ausmass liegen oder ob künftig auf die Fassung verzichtet werden soll und ein anderer Wasserbezug abzuklären ist. Bei einem Weiterbestehen der Trinkwassernutzung gilt in der Regel innerhalb der Schutzzone S2 ein Bauverbot.

Ohne den Ergebnissen einer Überarbeitung des Schutzzone Reglements vorzugreifen, sind wir der Ansicht, dass bei der Fassung Hinterhofwald mit den bestehenden Nutzungen (Bauten und Trinkwasser) bereits jetzt ein grosses Konfliktpotenzial besteht. Einer Erweiterung der bestehenden und die Erstellung neuer Bauten sowie einer neuen Erschliessungsstrasse dürften wohl nicht bewilligt werden.

Bevor der Stadtrat über ein allfälliges Baugesuch entscheiden kann, muss das Schutzzone Reglement nach den neuen Vorschriften überarbeitet werden.

### 2.3 Archäologische Fundstellen

Die zur Umnutzung vorgesehenen Pavillons befinden sich im Bereich der aktenkundigen archäologischen Fundstelle "Haselfeld" (Fundstelle Nr. A-5). Hier befindet sich eines der Gräberfelder (Friedhof) der einstigen römischen Siedlung von Baden / AQUAE HELVETICAE. Das an der Ausfallstrasse nach VINDONISSA (Windisch) gelegene Gräberfeld ist archäologisch kaum erforscht.

Grundsätzlich müssen alle Bodeneingriffe in diesem Areal archäologisch begleitet werden. Vor grossflächigen Bodeneingriffen haben archäologische Vorabklärungen (Sondierungen, Vorabtrag) und gegebenenfalls Ausgrabungen zu erfolgen.

Gemäss DSD<sup>3</sup> sind archäologische Fundstellen Kulturdenkmäler und erhaltungswürdig. Vor unumgänglichen Zerstörungen (z.B. durch Bauaufkommen) muss die betroffene Stelle archäologisch untersucht und dokumentiert werden.

Da gemäss der vorliegenden Anfrage keine Bodeneingriffe geplant sind - die Pavillons sind bereits teilweise unterkellert und erschlossen - steht seitens der Kantonsarchäologie dem Vorhaben, so wie es in den Unterlagen dargestellt wird, nichts entgegen.

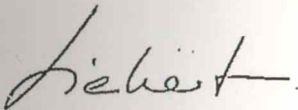
<sup>3</sup> Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975 (Denkmalschutzdekret).

Im Falle von Bodeneingriffen jeglicher Art wird die Kantonsarchäologie folgende Auflagen formulieren:

- Sind Bodeneingriffe geplant, muss die Kantonsarchäologie von Anfang an in die Planung der entsprechenden Bauvorhaben einbezogen werden.
- Sollten im bislang nicht unterkellerten Bereich Bodeneingriffe vorgenommen werden (zusätzliche Leitungen, Sickerungen, Fundamente, auch Umgebungsarbeiten etc.), müssen diese zwingend archäologisch begleitet werden. Eventuell sind vorgängige Abklärungen und Massnahmen (Sondierungen, Grabungen) notwendig. Der entsprechende Zeitbedarf ist bei der Terminplanung zu berücksichtigen.
- Unabhängig vom Mitwirken der Kantonsarchäologie sind sämtliche Bodeneingriffe mit der nötigen Aufmerksamkeit vorzunehmen. Bei einem archäologischen Fund (Mauern, Ziegel, Knochen, Kleinfunde etc.) muss die Arbeit an der betreffenden Stelle selbstständig unterbrochen und die Kantonsarchäologie unverzüglich informiert werden (056 462 48 11). Gegebenenfalls sind anschliessende Weisungen der Kantonsarchäologie verbindlich.

Bitte beachten Sie, dass die Auskünfte und Stellungnahmen der Abteilung für Baubewilligungen grundsätzlich unverbindlich erfolgen und eine Entscheidung vorbehalten bleiben muss. Dieser wiederum setzt eine vorgängige Publikation des Bauvorhabens voraus.

Freundliche Grüsse



Felicitas Siebert, Rechtsanwältin  
Abteilungsleiterin



Frank Oberholzer  
Projektleiter Baugesuche

#### Beilagen

- überzählige Gesuchsunterlagen

#### Zur Information an

- AFU
- AGWANDER
- AWKFA2
- BKSKA

#### Hinweis an den Stadtrat

Sollte die erfolgte Gesuchsabwicklung durch den Kanton bei Ihnen oder der Bauherrschaft Anlass zu Beanstandungen bieten, teilen Sie uns dies bitte mit.

metron

*Hydrologische Beurteilung vom 22. Mai 2012, Dr. Heinrich Jäckli AG*

siehe separates Dossier