

710.320

## **Gestaltungsplan "Limmatknie", Sondernutzungs- vorschriften**

vom 6. August 2012

---

### **Kurzbezeichnung:**

Gestaltungsplan Limmatknie, Vorschriften

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 6. August 2012

22. AUG. 2012

# Gestaltungsplan «Limmatknie» Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

19. April 2012

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Kartenausschnitt 1:25'000

Vorprüfungsbericht vom 20. September 2011, revidiert am 30. April 2012

Öffentliche Auflage vom 14. Mai bis 13. Juni 2012

Beschlossen vom Stadtrat am 6. August 2012

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 25. September 2012

Der Generalsekretär:

## A. Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Ziele

<sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan «Limmatknie» werden – in Ergänzung zu den Anforderungen der Bau- und Nutzungsordnung – folgende Ziele verfolgt:

- a) Rechtliche Sicherstellung des weiter entwickelten Siegerprojekts aus dem Studienauftragsverfahren «Planung Bäderquartier»;
- b) Realisierung einer zeitgemässen Therme mit den zugehörigen Nutzungen, welche auf die Bedürfnisse einer breiten Bevölkerung ausgelegt ist;
- c) Bereitstellung eines Angebots an Räumlichkeiten für eine durchmischte Nutzung, wie öffentlichkeitsbezogene Nutzungen, Wohnen, etc.;
- d) Schaffung öffentlich zugänglicher Freiflächen (Plätze, Wege, Grünflächen) mit guter Aufenthaltsqualität;
- e) gestalterische und ökologische Aufwertung des Limmatuferbereichs;
- f) Schaffung der Voraussetzungen für eine umweltgerechte Erschliessung und Bereitstellung eines angemessenen Parkraumangebots für das Bäderquartier Baden.

### § 2

Bestandteile und Grundlagen

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) Sondernutzungsvorschriften;
- b) Situationsplan, 1 : 500.

<sup>2</sup> Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- a) Planungsbericht;
- b) Richtprojekt «Bauten» (weiter entwickeltes Siegerprojekt des Studienauftrags), Stand 17.04.2012;
- c) Richtprojekt «Freiraum», Stand 17.04.2012;
- d) Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier, Stadt Baden, 01.04.2011;
- e) Koordinierter Kapazitätsnachweis Baden Nord / Bäder (Nachweis gemäss § 46 BauV); 15.12.2010 / rev. 07.02.2011;
- f) Richtprojekt Limmat Uferaufwertung – Auswirkungen auf den Hochwasserspiegel; Kurzbericht vom 20.01.2011

### § 3

- Richtprojekte <sup>1</sup> Die Richtprojekte gemäss § 2 Abs. 2 lit. b und c sind für die Typologie und Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume massgebend. Sie dienen als Grundlage für allfällige Konkurrenzverfahren und für die Beurteilung der einzelnen Baugesuche.
- <sup>2</sup> Abweichungen von den Richtprojekten sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird. Dieser Nachweis erfolgt durch ein unabhängiges Gutachten oder durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnungen.
- <sup>3</sup> Bestandteile der Richtprojekte, die ausserhalb des Planungserimeters liegen, dienen lediglich der Erläuterung und dem besseren Verständnis.

### § 4

- Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche. Er entspricht dem Bereich «Limmatknie» (Gestaltungsplanpflicht) gemäss Bau- und Nutzungsordnung.

### § 5

- Verhältnis zur Grundordnung <sup>1</sup> Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, sind die jeweils geltenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden, insbesondere die Vorschriften der Bäderzone, anwendbar.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

## B. Bauweise, Nutzung und Gestaltung

### § 6

- Bestehende Bauten und Anlagen <sup>1</sup> Für bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters gilt grundsätzlich die Besitzstandsgarantie.
- <sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Bauten und Anlagen sind spätestens vor Baubeginn einer Etappe rückzubauen.

<sup>3</sup> Geringfügige bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, namentlich Umbauten, sind zulässig.

## § 7

Baufelder:  
Allgemein

<sup>1</sup> Hoch- und Tiefbauten (inklusive Klein- und Anbauten) sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zulässig. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen gemäss den Absätzen 3 und 4.

<sup>2</sup> Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien; sie gehen anderen, widersprechenden Abstandsvorschriften vor. Bauten dürfen an die Baufeldgrenzen gestellt werden. Einzelne, oberirdisch vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baufeldgrenzen um maximal 1.0 Meter überschreiten.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Baufelder sind unter Vorbehalt von § 10 Abs. 5 zulässig:

- a) Oberirdische Erschliessungsanlagen;
- b) unterirdische Bauten;
- c) unterirdische Fuss- und Fahrwege zur Erschliessung des Sammelparkhauses;
- d) unterirdische Fahrwege für die Anlieferung und Entsorgung mit Fahrzeugen.

<sup>4</sup> Kunstobjekte, Brunnen und dergleichen, notwendige Schutzbauten und der Parknutzung dienende Bauten können innerhalb des Planungsperimeters an den dafür geeigneten Standorten frei platziert werden.

## § 8

Baufelder:  
Nutzungen

<sup>1</sup> Das Baufeld A dient bäderspezifischen Nutzungen (z.B. Therme, Wellness, Fitness, Sauna, Verwaltung) mit den zugehörigen Angeboten (z.B. Gastronomie) und Infrastrukturanlagen (z.B. für Erschliessung, Parkierung, Technik).

<sup>2</sup> Innerhalb der Baufelder B1 und B2 sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Infrastrukturanlagen mit den notwendigen Ausgängen und Zufahrten gestattet. Die Oberflächengestaltung und -nutzung richten sich nach dem Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 2 lit. c sowie nach § 9 der Sondernutzungsvorschriften.

<sup>3</sup> Im Baufeld C sind Wohnen, Kleingewerbe und Dienstleistungen (z.B. Verkauf, Gastronomie, Rehabilitation) zulässig. Die ebenerdig an den Kurplatz und an den Limmatuferweg angrenzenden Geschossflächen sind weitgehend Nutzungen vorbehalten, welche der Erhaltung und Förderung des Bäderortes dienen, wie Gastronomie, Kultur, Körperpflege, Gesundheitsförderung, Läden, usw.

<sup>4</sup> Der Gartenbereich G ist als Gartenanlage zu gestalten; dieser Bereich darf unterbaut werden. Die Lage und der Verlauf der nördlichen Gartenmauer können unter angemessener Berücksichtigung der Kapelle mit ihrer Umgebung auf die Erschliessungs- und Gestaltungsanforderungen der Parkstrasse (Begegnungszone) abgestimmt werden.

### § 9

Teilgebiet  
Mätteli

<sup>1</sup> Das Teilgebiet Mätteli ist dauernd als öffentlich zugänglicher Aufenthalts- und Erholungsraum zu sichern und zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung soll Elemente eines Kurparks zeigen und gleichzeitig ökologischen Anforderungen genügen. Aufgrund ihres historischen Hintergrundes darf die Vegetation der Parkanlage bis zu 20 Prozent aus exotischen, parktypischen Gehölzen bestehen.

<sup>3</sup> Der im Situationsplan eingetragene Ankunftsbereich für den zukünftigen Mättelisteg und die im Richtprojekt gezeigte Situation sind bei Bedarf auf die Lage und Gestaltung des Brückenkopfs im konkreten Projekt für den Mättelisteg abzustimmen und entsprechend anzupassen.

### § 10

Ausdehnung /  
Nutzungsmaass

<sup>1</sup> Die maximal zulässige Ausdehnung von Bauten wird durch die Baufelder sowie die im Situationsplan angegebenen maximalen Höhenkoten in Metern über Meer definiert.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baufelder sind maximal folgende, anrechenbare Geschossflächen zulässig (aGF gemäss der kantonalen Bauverordnung vom 25. Mai 2011):

a) Baufelder A und B1: max. 7'700 m<sup>2</sup> aGF

b) Baufeld C: max. 7'200 m<sup>2</sup> aGF

<sup>3</sup> In den Baufeldern A und C darf gesamthaft maximal 50% der realisierten aGF für Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen und dgl. verwendet werden. Grundbuchlich übertragene Nutzungsanteile sind in der Berechnung zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Die oberirdischen Höhenkoten dürfen mit den notwendigen technischen Aufbauten sowie mit Geländern überschritten werden, sofern solche Bauteile sorgfältig gestaltet sind und sich gut in die Dachlandschaft, die Gebäudearchitektur und in die Umgebungsgestaltung integrieren.

<sup>5</sup> Bodeneingriffe, künstliche Auffüllungen und das Aufbringen von zusätzlichen Lasten sind bewilligungspflichtig und nur unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse (Aufbau und Beschaffenheit des Untergrundes, Lage des Grundwasserspiegels, Wegsamkeiten von Thermalwasser) zulässig. Der Nachweis, dass das Thermalwassersystem und die Thermalquellen durch das Neubauprojekt nicht gefährdet werden, ist von der Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem hydrogeologischen Gutachten beizubringen.

## § 11

Denkmal-  
schutzobjekte

<sup>1</sup> Die römische Apsis (Objekt Nr. BAD045) ist an Ort ungeschmälert und in einem öffentlich zugänglichen Raum zu erhalten, der ihrer Bedeutung angemessen ist. Sie ist gut in das Gebäude im Baufeld C zu integrieren.

<sup>2</sup> Das Portal des Römerbades (Objekt Nr. BAD053) ist mit Zustimmung der Behörden an einen anderen, geeigneten Standort innerhalb des Bäderquartiers zu verlegen. Der Standort muss spätestens im Zeitpunkt der Erteilung der Abbruchbewilligung für das Römerbad in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und der Stadt Baden bestimmt sowie vertraglich gesichert sein.

## § 12

Etap pierung

<sup>1</sup> Die Realisierung der Bauten und Anlagen in den Baufeldern A, B und C ist zeitlich und organisatorisch aufeinander abzustimmen. Die letzte Etappe ist spätestens fünf Jahre nach Baubeginn der ersten Etappe fertig zu stellen. Diese Frist wird durch ein allfälliges Rechtsmittelverfahren unterbrochen. Details, zum Beispiel bezüglich einer Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung dieser Regelung, sind zwischen der Stadt Baden und der Verena Hof AG vertraglich zu regeln.

<sup>2</sup> Die Bauten in den Baufeldern A, B und C können zeitlich unabhängig von anderen Planungen und Bauprojekten im Bäderquartier erstellt werden. Die Abstimmung der einzelnen Projekte ist jedoch zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Bei jeder Etappe ist eine angemessene Erschliessung für Bewohner, Betriebe und Besucher, inkl. Ver- und Entsorgung sowie Notzufahrt, jederzeit sicherzustellen.

## C. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

### § 13

Mobilitäts-  
management

<sup>1</sup> Die Mobilitätsbedürfnisse der Kunden, Besucher, Bewohner und Angestellten im Perimeter sollen auf umweltverträgliche Weise befriedigt werden.

<sup>2</sup> Die jeweiligen Eigentümer im Perimeter sind verpflichtet, in Zusammenarbeit mit der Mobilitätsberatung der Stadt Baden massgeschneiderte Lösungen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten und umzusetzen.

<sup>3</sup> Die wichtigsten Massnahmen des Mobilitätsmanagements sind in einem Mobilitätskonzept zusammen mit dem Baugesuch für die Bauten im Baufeld A zur Bewilligung einzureichen und bis zur Eröffnung der Therme umzusetzen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Bereitstellung von Kombitickets (Eintritt Therme mit ÖV-Fahrkarte) mit unterschiedlichen Erwerbsmöglichkeiten (Bahnschalter, Therme, Internet);
- b) aktive Information der Kunden und Besucher über das vorhandene ÖV-Angebot;
- c) Möglichkeit für den Bezug von vergünstigten ÖV-Abonnements für die Mitarbeitenden; die Höhe der Vergünstigung ist im Rahmen des Mobilitätskonzepts festzulegen;
- d) Parkplatzbewirtschaftung innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters.

<sup>4</sup> Zwei Jahre nach Inbetriebnahme der Therme überprüft der Stadtrat die Wirksamkeit der getroffenen Massnahmen im Rahmen eines grossräumigen Monitorings. Sollten die Massnahmen den verkehrstechnischen Anforderungen nicht genügen, hat der Stadtrat die Kompetenz, weitergehende Massnahmen in Absprache mit den Eigentümern im Gestaltungsplangebiet festzulegen und deren Umsetzung zu verfügen.

#### § 14

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus)

<sup>1</sup> Für die Erschliessung mit Bussen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen möglichst witterungsgeschützte Haltestellen einzurichten.

<sup>2</sup> Die in der Grundlage gemäss § 2 Abs. 2 lit. f vorgesehene Ergänzung der Erschliessung des Bäderquartiers durch den öffentlichen Verkehr ist spätestens mit der Inbetriebnahme der Bauten in den Baufeldern A/B1/B2 einzuführen. Der Stadtrat und die Betreiberin der Therme stimmen den Zeitpunkt für die Inbetriebnahme der ergänzenden Buslinie und die Eröffnung der Therme aufeinander ab.

#### § 15

Wege, Plätze

<sup>1</sup> Fuss- und Radwege sowie Plätze sind attraktiv zu gestalten und dauernd für die Öffentlichkeit frei zu halten. Linienführung, Dimensionierung und Ausgestaltung der Wege und Plätze sind nach Massgabe des Richtprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

<sup>2</sup> Soweit solche Anlagen nicht in das Eigentum der Stadt übergehen, ist ihre öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten zu sichern.

<sup>3</sup> Entlang des Limmatufers ist eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Der Limmatuferweg muss jederzeit (ausgenommen in Hochwassersituationen) barrierefrei begangen werden können.

<sup>4</sup> Die im Situationsplan speziell bezeichnete Fusswegverbindung und der Limmatuferweg sind derart auszugestalten, dass sie auch als Notzufahrt (z.B. Feuerwehr) genutzt und für Unterhaltsarbeiten (inkl. Winterdienst) befahren werden können.

<sup>5</sup> Die Limmatterrasse ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume sind auf die Anforderungen gemäss Absatz 4 abzustimmen.

## § 16

Fahrräder

An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind möglichst witterungsgeschützte Abstellplätze für Fahrräder bereit zu stellen. Die genaue Anzahl wird anhand des Baugesuchs und des konkreten Abstellplatznachweises von der Behörde im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## § 17

Parkstrasse  
Nord

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Sammelparkhauses gemäss § 18 erfolgt über die Parkstrasse-Nord und die Bauten im Baufeld B2.

<sup>2</sup> Die Parkstrasse-Nord ist mit geeigneten baulichen Massnahmen als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Dabei ist der Begegnungsfall LW/LW zu ermöglichen.

<sup>3</sup> Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind bis zum Zeitpunkt der Eröffnung der Therme folgende Massnahmen umzusetzen:

a) die Parkstrasse-Nord ist bis zur Einfahrt in das Sammelparkhaus als Tempo 30-Zone zu signalisieren;

b) der übrige Teil der Parkstrasse-Nord ist als Begegnungszone zu beschildern. Die genaue Abgrenzung der Begegnungszone ergibt sich aufgrund eines verkehrstechnischen Gutachtens.

## § 18

Sammelparkhaus

<sup>1</sup> Die Parkplätze, welche für die Realisierung der im Gestaltungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen notwendig sind, müssen im Sammelparkhaus (Baufelder B2/B1/A) erstellt werden.

<sup>2</sup> Im Sammelparkhaus können maximal 450 Parkfelder vorgesehen werden. Die genaue Anzahl wird anhand des Baugesuchs und des konkreten Parkplatznachweises von der Behörde im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>3</sup> Diese Parkfelder sind wie folgt zu verwenden:

a) maximal 65% der Parkplätze für sämtliche im Perimeter vorgesehenen Nutzungen;

b) mindestens 35% der Parkplätze für Nutzungen ausserhalb des Perimeters sowie für inner- und ausserhalb des Perimeters liegende oberirdische Parkfelder, die aufgehoben und im Sammelparkhaus ersetzt werden sollen.

<sup>4</sup> Die Parkplätze sind zu bewirtschaften. Mehrfachnutzungen von Parkfeldern sind anzustreben; davon ausgenommen sind die den Wohnungen zugeteilten Parkfelder.

<sup>5</sup> Details zu den Absätzen 2 bis 4 sind in einem Betriebs- und Gebührenreglement zu regeln, das vor Inbetriebnahme des Sammelparkhauses vom Stadtrat zu genehmigen ist.

<sup>6</sup> Die Eigentümer des Sammelparkhauses sind dafür besorgt, dass das Parkhaus bis spätestens im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Nutzungen im Baufeld A in das Parkleitsystem der Stadt Baden eingebunden ist.

<sup>7</sup> Die Rampe der Tiefgarage (Ein- und Ausfahrt) ist schallabsorbierend auszugestalten.

## § 19

Oberirdische  
Parkfelder

<sup>1</sup> Die bestehenden, innerhalb des Perimeters liegenden oberirdischen Parkfelder werden spätestens mit Inbetriebnahme des Sammelparkhauses aufgehoben.

## § 20

Zufahrt

Die Zufahrt (Anlieferung, Reiseccars, Ver- und Entsorgung) zu den einzelnen Baufeldern richtet sich nach einer stadträtlichen Verordnung, welche spätestens bis zur Inbetriebnahme der Therme zu beschliessen ist.

## § 21

Beleuchtung

Standort, Art und Gestaltung von Beleuchtungseinrichtungen richten sich nach dem gemeindeübergreifenden Gesamtkonzept für das Bäderquartier.

## F. Umwelt, Ökologie

### § 22

Bäume

Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten.

### § 23

Ökologischer  
Ausgleich

<sup>1</sup> Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind folgende Massnahmen einzuplanen:

- a) die Begrünung von Flachdächern mit differenzierter Ausgestaltung, soweit sie nicht als Terrassen und dergleichen verwendet werden;



- b) Neupflanzungen von einheimischen Bäumen, insbesondere entlang der Limmatterrasse;
- c) Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen im Uferbereich, insbesondere die Erstellung von Bühnen und Kiesschüttungen;
- d) artenreiche Wiesenflächen, soweit sie nicht als Liege- und Spielflächen genutzt werden.

#### § 24

Hochwasser <sup>1</sup> Der Limmatuferweg darf bei Hochwasser überflutet werden. Die gefährdeten Wegabschnitte sind rechtzeitig abzusperren. Details richten sich nach einem stadträtlichen Notfallkonzept, das spätestens bis zur Inbetriebnahme der Therme zu beschliessen ist.

<sup>2</sup> In den von Hochwasser (HQ100) gefährdeten Bereichen sind Bauten derart auszugestalten, dass übertretendes Hochwasser nicht in die Gebäude fluten kann (Objektschutzmassnahmen).

#### § 25

Entwässerung Aufgrund der geologischen Verhältnisse kann das im Perimeter anfallende Meteorwasser in die Limmat eingeleitet werden. Es ist nach Möglichkeit über die Schulter zu entwässern.

#### § 26

Energieeffiziente Bauten <sup>1</sup> Bauten im Baufeld C haben den MINERGIE-Standard zu erfüllen. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.

<sup>2</sup> Bauten im Baufeld A haben für flächige Bauteile (Gebäudehülle) die Zielwerte der Norm SIA 380/1<sup>1</sup> einzuhalten. Die in Kap. 2.2.2.5 der Norm vorgesehene Verschärfung der Zielwerte ist aufgrund der besonderen Nutzungsart nicht anwendbar.

#### § 27

Thermalwasser <sup>1</sup> Das Thermalwasser ist mineralisch und energetisch optimiert zu nutzen.

---

<sup>1</sup> Norm SIA 380/1, Ausgabe 2009: «Thermische Energie im Hochbau»; Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA. Anforderungen an Einzelbauteile.

<sup>2</sup> Das thermische Potenzial des Thermalwassers soll für Heizzwecke genutzt werden. Die Behörden unterstützen die Bestrebungen der Eigentümer nach Massgabe ihrer Möglichkeiten.

<sup>3</sup> Bei sämtlichen Massnahmen ist dafür zu sorgen, dass die Qualität und die Quantität des natürlichen Thermalquellwassers nicht gemindert werden.

## G. Schlussbestimmungen

### § 28

Kostenteiler  
(Grundsatz)

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters werden grundsätzlich von den privaten Grundeigentümern finanziert, betrieben und unterhalten.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen nach Massgabe der einschlägigen Reglemente sowie vertragliche Vereinbarungen.

<sup>3</sup> Der bauliche und betriebliche Unterhalt von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist zwischen den Grundeigentümerschaften spätestens im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens vertraglich zu regeln.

### § 29

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung erfordert dasselbe Verfahren wie der Erlass.

### § 30

Aufzuhebende  
Erlasse

Die innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans liegenden Baulinien werden aufgehoben und durch die Festlegungen im vorliegenden Situationsplan ersetzt.