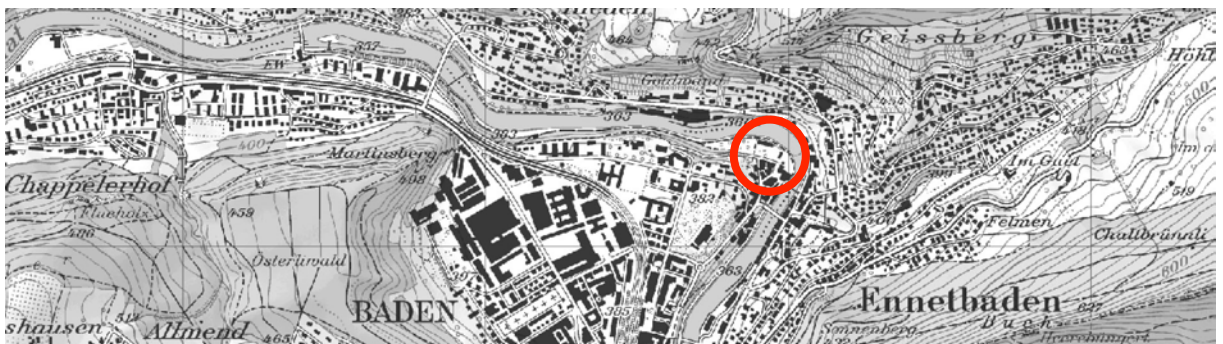


Gestaltungsplan «Limmatknie» Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV

6. August 2012



Kartenausschnitt 1:25'000

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1. Anlass und Gegenstand der Planung	4
1.2. Zielsetzungen	6
2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen	7
2.1. Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
2.1.1. Planungsebene Bund	7
2.1.2. Planungsebene Kanton	7
2.1.3. Planungsebene Region/ Agglomeration	8
2.2. Kommunale Rahmenbedingungen	8
2.3. Fazit	9
3. Sachthemen	10
3.1. Allgemein	10
3.2. Städtebau und Architektur	10
3.2.1. Grundlagen	10
3.2.2. Art und Mass der Nutzung	11
3.2.3. Richtprojekte	11
3.3. Freiraum, Natur und Landschaft	12
3.3.1. Allgemeines	12
3.3.2. Konzept	12
3.3.3. Natur- und Landschaftsschutz	16
3.4. Erschliessung	21
3.4.1. Konzept für das Römer- und Bäderquartier	21
3.4.2. Motorisierter Individualverkehr	21
3.4.3. Parkierung	24
3.4.4. Öffentlicher Verkehr	24
3.4.5. Langsamverkehr (Fussgänger, Radfahrer)	26
3.4.6. Mobilitätskonzept	26
3.4.7. Weitere Massnahmen	27
3.5. Energie	27
3.5.1. Wärmeversorgung	27
3.5.2. Energieeffiziente Bauweise	28
3.6. Umwelt und Naturgefahren	29
3.6.1. Lärm	29
3.6.2. Luft	30

3.6.3. Altlasten.....	31
3.6.4. Lagerung gefährlicher Stoffe	31
3.6.5. Hochwasser	32
3.7. Hydrogeologie	35
3.8. Archäologie	36
3.9. Denkmalschutz	37
3.10. Eigentumsverhältnisse	39
3.11. Etappierung.....	39
4. Besondere Erläuterungen	40
4.1. Erreichung qualitativer Anforderungen.....	40
4.2. Abweichung von der Regelbauweise.....	43
5. Interessenabwägung.....	47
5.1. Anforderungen an eine zeitgemässe Therme	47
5.2. Rahmenbedingungen.....	48
5.3. Interessenlage	53
5.4. Fazit	55
6. Organisation und Beteiligte.....	57
7. Planungsablauf, Information und Mitwirkung.....	58
Anhang	60
A1 Beilagen.....	61
A2 Richtprojekte, Bestandteile.....	62
A2.1 Bestandteile Richtprojekt Bauten	62
A2.2 Bestandteile Richtprojekt Freiraum	62

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1. Anlass und Gegenstand der Planung

Entwicklung	Dank des natürlichen Thermalwasservorkommens entwickelte sich das Bäderquartier in der Stadt Baden nach einer circa 2000-jährigen Tradition an Badekultur im 19. Jahrhundert zu einem bedeutenden Fremdenkurort. Nach der Blütezeit folgte der Umbruch. Ab Mitte 1970 zeichnete sich ein kontinuierlicher Rückgang der Kurgäste ab. In diesem Umfeld begann auch die Bausubstanz zu leiden. Seit Mitte 1990 sind sowohl von Privaten wie auch von der Stadt Baden verstärkte Bestrebungen im Gange, das Bäderquartier aufzuwerten. Die Stadt Baden und die Gemeinde Ennetbaden haben dafür gemeinsam einen Entwicklungsrichtplan Bäderquartier erarbeitet; dieser ist seit Dezember 2002 in Kraft.
Neue Ausgangslage dank Änderung der Besitzverhältnisse	Aufgrund der komplexen Besitzverhältnisse und unterschiedlicher Entwicklungsvorstellungen von öffentlicher Hand und Privaten sind in den letzten Jahren mehrere Planungen und Projekte im Bäderquartier gescheitert. Mit der Änderung der Besitzverhältnisse an der Verenahof AG, der bedeutendsten Grundeigentümerin im Bäderquartier, hat sich 2006 eine neue Ausgangslage für eine gemeinschaftliche Planung zwecks Revitalisierung des Bäderquartiers und der Realisierung einer neuen Therme ergeben.
Studienauftragsverfahren	Im November 2008 wurde ein Konkurrenzverfahren gestartet: Die Verenahof AG und die Stadt Baden beauftragten gemeinsam fünf namhafte Architekturbüros mit der Erarbeitung von Bebauungsstudien für eine neue Therme sowie für Wohnungen und öffentlichkeitsbezogene Nutzungen im Gebiet Mätteli-Limmatknie. Ein interdisziplinär zusammengesetztes Beurteilungsgremium hat im Juli 2009 das Projekt des Architekturbüros Mario Botta, Lugano, zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen.

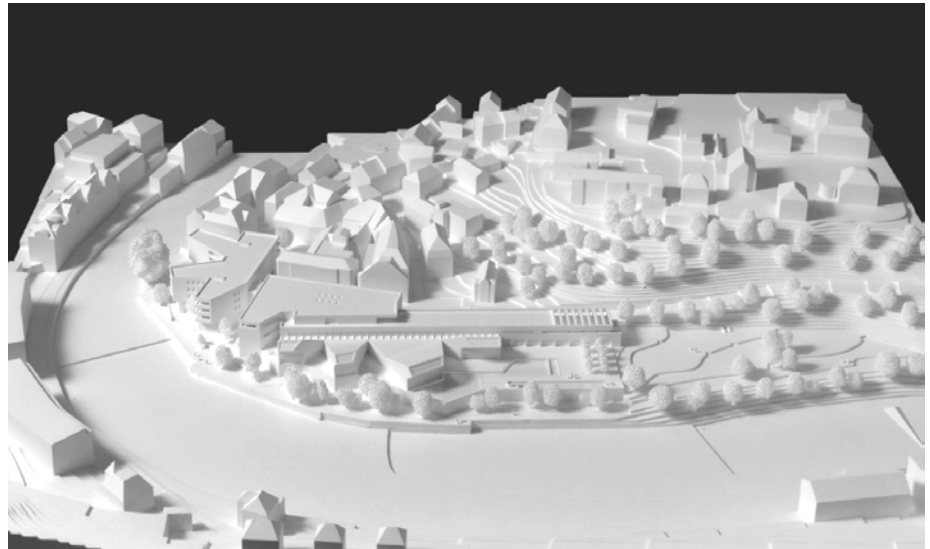


Abbildung: Modell der zur Weiterbearbeitung und Umsetzung empfohlenen Projektstudie von Mario Botta Architetto, Lugano, August 2009

Planungsrechtliche
Voraussetzungen

Für die Realisierung dieses Projektes werden mit der Teiländerung des Nutzungsplans (Zonenplan) und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für das Gebiet Limmatknie (Bäderzone), die in einem separaten Verfahren erfolgen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Sondernutzungspla-
nung

Für die Koordination der zahlreichen, vielfältigen Sachthemen dieser komplexen Entwicklungsplanung wird eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) gemäss Ziffer III. des kantonalen Baugesetzes durchgeführt. Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

a) Verbindliche Bestandteile (grundeigentümergebunden):

- Sondernutzungsvorschriften;
- Situationsplan, Massstab 1:500

b) Erläuternde Grundlagen (orientierend):

- der vorliegende Planungsbericht;
- Richtprojekt «Bauten» vom 17. April 2012 (weiter entwickeltes Siegerprojekt des Studienauftrags «Planung Bäderquartier»);
- Richtprojekt «Freiraum» vom 17. April 2012;

- Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier; Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, im Auftrag der Stadt Baden, 1. April 2011 (siehe Beilage 3);
- Koordinierter Kapazitätsnachweis Baden Nord / Bäder (Nachweis gemäss § 26 b ABauV (alt; neu: § 46 BauV); Basler&Hofmann, Zürich, 15.12.2010/ rev. 07.02.2011 (siehe Beilage 4);
- Richtprojekt Limmat Uferaufwertung – Auswirkungen auf den Hochwasserspiegel; Flussbau AG Zürich, im Auftrag der Stadt Baden, 20.01.2011 (siehe Beilage 5);

Richtprojekte

Die Richtprojekte «Bauten» und «Freiraum» sind für die Typologie und die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume massgebend. Sie dienen als Grundlage für allfällige Konkurrenzverfahren und für die Beurteilung der einzelnen Bauprojekte bzw. der Baugesuche.

1.2. Zielsetzungen

Ziele der Sondernutzungsplanung

Mit der Sondernutzungsplanung für das Gebiet «Limmatknie» werden 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, Wohnungen, 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.

Partnerschaftlicher Prozess

Diese Ziele sollen in einem partnerschaftlichen Prozess der Verena Hof AG als bedeutendste Eigentümerin im Bäderquartier und der Stadt Baden erreicht werden.

2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1.1. Planungsebene Bund

ISOS

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde – wie im kantonalen Richtplan verlangt (Grossratsbeschluss S 3.2, Ziffer 1.3) – bereits im Rahmen der in einem separaten Planungsverfahren durchgeführten Teiländerung der Nutzungsplanung für den Bereich Limmatknie (Bäderzone) in die Interessenabwägung und Planung als Grundlage einbezogen. Die vorliegende Sondernutzungsplanung ist auf diese Teiländerung der Nutzungsplanung abgestimmt. Nähere Ausführungen siehe Kapitel 5.

2.1.2. Planungsebene Kanton

Kantonaler Richtplan

Die vorliegende Sondernutzungsplanung entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Raumentwicklung
Kanton Aargau

Die Sondernutzungsplanung berücksichtigt die kantonale «Gesamtstrategie Raumentwicklung» (raumentwicklungAARGAU), die der Grosse Rat am 5. September 2006 genehmigt hat. Berücksichtigt sind insbesondere folgende Strategien (Klammerangabe: Ziffer der jeweiligen Strategie):

- Der Flächenverbrauch wird durch die Nutzung der inneren Reserven optimiert (A.1.3);
- das Wohnraumangebot in attraktivem Umfeld wird erhöht (A.3.2);
- die öffentlichen Räume, Strassen, Plätze und Freiräume werden aufgewertet (A.4.3);
- Siedlungs- und Verkehrsplanung sind aufeinander abgestimmt (A.4.1);
- das Mobilitätsangebot wird auf die räumlichen Strukturen und die Erhaltung der Lebensraumqualität ausgerichtet (A.1.2).

2.1.3. Planungsebene Region/Agglomeration

Agglomerationsprogramm Aargau Ost

Das Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung, Aargau Ost, das der Regierungsrat im Dezember 2007 verabschiedet hat, sieht u.a. vor, dass das kantonale Hauptzentrum Baden-Wettingen durch ein Bündel von aufeinander abgestimmten Massnahmen aufgewertet und als Entwicklungsschwerpunkt weiter entwickelt werden soll (Massnahmenblatt 3 mit Priorität A). Konkret ist unter anderem ein Konzept vorgesehen, das die Aufwertung des Bäderquartiers Baden/Ennetbaden durch Sondernutzungsplanungen vorsieht (Massnahme 3.20).

Die vorliegende Sondernutzungsplanung für die Realisierung der neuen Therme im Gebiet Limmatknie unterstützt demnach die im Agglomerationsprogramm beschriebenen Ziele und Massnahmen. Ergänzend wurde eine Gesamtrevision des gemeindeübergreifenden Entwicklungsrichtplans «Bäderquartier» vorgenommen, welche die Ziele des Agglomerationsprogramms unterstützt (siehe dazu unten, Ziffer 2.2).

2.2. Kommunale Rahmenbedingungen

Revision Allgemeine Nutzungsplanung (gesamtes Stadtgebiet)

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden ist seit 2003 in Kraft. In der Folge wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen. Parallel zur Teiländerung der BNO für das Gebiet «Limmatknie» (siehe unten) wird die BNO für das gesamte Stadtgebiet revidiert (Revision Allgemeine Nutzungsplanung).

Teilrevision BNO, Limmatknie

Die Teiländerung der BNO für das Gebiet «Limmatknie», die eine Anpassung des Bäderzonen-Paragrafen zum Inhalt hatte, wurde zeitlich vorgezogen. Diese Teiländerung ist materiell und verfahrensmässig auf die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung (siehe oben) abgestimmt. Der Einwohnerrat hat diese Teiländerung der BNO am 31. Januar 2012 beschlossen.

Gesamtrevision Entwicklungsrichtplan (ERP) Bäderquartier

Im Jahre 1999 starteten die Stadt Baden und die Gemeinde Ennetbaden den Prozess zur Erarbeitung einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung für das gemeindeübergreifende Bäderquartier am Limmatknie. Ende 2002 wurde beidseits der Limmat der Entwicklungsrichtplan «Bäderquartier Baden/Ennetbaden» beschlossen.

Die bauliche Entwicklung in jüngerer Zeit und die zu erwartende Umsetzung grösserer Planungen und Projekte machten eine gesamthafte Überprüfung und Anpassung des Entwicklungsrichtplans 2002 notwendig. Der Stadtrat Baden und die Gemeinderäte von Ennetbaden und Obersiggenthal haben dem revidierten ERP im Frühling 2011 zugestimmt.

Mit dem gesamtrevidierten Entwicklungsrichtplan können die notwendigen Impulse für die Wiederbelebung des Bäderquartiers gesetzt werden, damit die teilweise noch brach liegenden Potenziale endlich ausgeschöpft werden können.

Planungsleitbild Im Planungsleitbild der Stadt Baden wird das Bäderquartier als Handlungsschwerpunkt bezeichnet. Die vorliegende Nutzungsplanung entspricht den für das Bäderquartier formulierten Zielsetzungen.

2.3. Fazit

Voraussetzungen Die Planungsvorlage erfüllt sowohl sachlich als auch rechtlich die notwendigen Voraussetzungen, damit die raumplanerischen Rahmenbedingungen verbessert und die Qualität der Planung erhöht wird.

Veränderte Verhältnisse Gemäss Art. 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Die baulichen Entwicklungen und Veränderungen, die im gesamten Bäderquartier in den letzten Jahren stattgefunden haben und in Zukunft noch verstärkt ablaufen werden, zeigen, dass sich die Verhältnisse in den letzten Jahren wesentlich verändert haben und weiter verändern werden. Mit einer Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung (Limmatknie) und einer darauf abgestützten Sondernutzungsplanung wird den veränderten Verhältnissen Rechnung getragen. Die Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans sind gegeben.

3. Sachthemen

3.1. Allgemein

Komplexität der Planung

Die Sondernutzungsplanung «Limmatknie» weist eine hohe Komplexität auf, weil eine Vielzahl an unterschiedlichen Sachthemen behandelt und aufeinander abgestimmt werden müssen. Diese Themen werden nachfolgend detaillierter erläutert.

3.2. Städtebau und Architektur

3.2.1. Grundlagen

Studienauftrag «Planung Bäderquartier»

Die vorliegende Sondernutzungsplanung basiert auf der Grundlage des Siegerprojekts des Studienauftragsverfahrens «Planung Bäderquartier», das die Verenahof AG und die Stadt Baden 2008/09 gemeinsam durchgeführt haben.

Ein interdisziplinär zusammengesetztes und fachlich breit abgestütztes Beurteilungsgremium würdigte das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt des Architekturbüros Mario Botta, Lugano, in seinem Schlussbericht wie folgt (Auszüge aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums, August 2009):

Das Volumen der Studie von Mario Botta integriert sich gut vor dem Hintergrund des historischen Bäderquartiers. (...) Die veränderte¹ Volumetrie der Therme tritt nun in eine Beziehung mit dem Verenahof. Durch die Öffnung des Eingangsbereichs in Richtung Dreikönigs-Kapelle wird davor ein grosszügiger Raum geschaffen. Der Durchgang zwischen Therme und Wohnungsbau ist grosszügiger geworden. Die Durchlässigkeit des Bäderquartiers wird dadurch in einem verträglichen Mass fortgesetzt. (...)

Der Limmatuferweg hat in der Überarbeitung an Qualität gewonnen. Der Sockel der Therme tritt dezenter in Erscheinung und wurde mit Öffnungen versehen. Die grosszügigen Flächen weisen einen hohen Gestaltungsspielraum auf. (...)

(...) Die Apsis ist sehr gut in das Wohngebäude integriert. Die öffentliche Zugänglichkeit erscheint attraktiv. (...)

¹ Anmerkung: Gemeint ist die Veränderung gegenüber der ersten Stufe des Studienauftrags.

Der Wohnungsbau bietet gute Ansätze zur Schaffung grosszügiger Wohnungen mit reizvollen Ausblicken.

3.2.2. Art und Mass der Nutzung

Erhöhung des Bädernutzungsanteils

Gemäss § 20 der gültigen Bau- und Nutzungsordnung ist die Bäderzone für Bauten und Nutzungen vorgesehen, die der Erhaltung und Förderung des Bäderortes dienen. Wohnungen und Kleingewerbebetriebe können unter bestimmten Voraussetzungen bis zu maximal 50 % der Bruttogeschossfläche² bewilligt werden.

Dieser Nicht-Bädernutzungsanteil muss jedoch um 1'700 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF, Definition gemäss neuer kantonaler Bauverordnung, gültig ab 1.9.2011) herabgesetzt werden, dies als Folge von bewilligten und im Grundbuch eingetragenen Nutzungsverlegungen von Standorten ausserhalb des Gestaltungsplangebietes: Bären-Dépendance 604 m²; Ochsen-Dépendance 280 m²; Anbau Ochsen-Dépendance («Haus am Park») 816 m².

3.2.3. Richtprojekte

Richtprojekt «Bauten»

In der Folge wurde das Siegerprojekt – den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums entsprechend – optimiert und weiter entwickelt. Das optimierte Projekt ist in den Sondernutzungsvorschriften als «Richtprojekt Bauten» bezeichnet. Es dient damit für das spätere Bauprojekt als typologische und gestalterische Referenz und wird von der Baubehörde für die Beurteilung des Baugesuches als Beurteilungsgrundlage und als Qualitätsmassstab herangezogen werden.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird dem Stadtrat ein detailliertes Farb- und Materialisierungskonzept zur Bewilligung eingereicht.

Richtprojekt «Freiraum»

Ergänzend zum Richtprojekt «Bauten» wurde ein Richtprojekt für die Gestaltung und Nutzung der Freiräume ausgearbeitet (Richtprojekt «Freiraum»; Verfasser: Naef Landschaftsarchitekten GmbH, Brugg).

² Gemäss Bauverordnung ist neu die Begrifflichkeit „anrechenbare Geschossfläche“ zu verwenden. Die Definition ist nahezu identisch, für das vorliegende Projekt ergeben sich durch die Änderung keine Unterschiede in den Kennzahlen.

Grundlagen für SNP Die beiden Richtprojekte weisen denselben Stellenwert auf und bilden gemeinsam wichtige Grundlagen für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Abweichungen von den Richtprojekten Erfahrungsgemäss sind bei der Ausarbeitung eines Bauprojektes Anpassungen gegenüber dem Wettbewerbsprojekt nötig, zum Beispiel aus technischen oder betrieblichen Gründen. Es muss deshalb möglich sein, mit einem Bauprojekt von den Richtprojekten abweichen zu können, sofern eine mindestens gleichwertige Qualität – wie in den Richtprojekten gezeigt – gewährleistet werden kann. Diese Qualität muss mit einem unabhängigen Fachgutachten oder mit einem qualifizierten Konkurrenzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag) nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnungen nachgewiesen werden. Eine entsprechende Regelung ist in den Sondernutzungsvorschriften enthalten.

3.3. Freiraum, Natur und Landschaft

3.3.1. Allgemeines

Bedeutung des Freiraums Die Qualität eines Ortes hängt nicht allein von der architektonischen Qualität seiner Bauten ab, sondern in einem ebenso hohen Masse von der Gestaltung und Nutzweise seiner Freiräume. Bauten und Freiräume ergänzen sich und bilden ein Ganzes, das aufeinander abzustimmen ist und letztlich einem Ort seinen unverwechselbaren Charakter gibt (Genius Loci).

3.3.2. Konzept

a) Allgemeines

Landschaftsbezug Mit dem Bäderquartier stösst der städtisch geprägte Raum direkt an den reizvollen, empfindlichen Landschaftsraum von Limmatufer und Wald. Der Limmatwald greift mit drei Armen ins Bäderquartier: mit dem Limmatuferstreifen sowie mit den beiden Waldstücken ober- und unterhalb der Parkstrasse. Der Mättelipark grenzt direkt an den Wald und bildet einen sanften Übergang zum Landschaftsraum. Überlagernd ist der Ort stark gegliedert von natürlichen und künstlichen Terrassen; seien es die natürlichen Terrassen der Flusserosion, seien es die diversen künstlich gebauten Höhengsprünge, wie beispielsweise die Limmatmauer.

Freiraumcharakter Die Gestaltung der Freiräume ist ein entscheidender Faktor für die Ausstrahlung und den Charakter des Bäderquartiers sowie dessen Aufenthaltsqualität.

Für die Freiraumgestaltung und -qualität sind die unmittelbare Nachbarschaft und das Wechselspiel mit dem Limmatwald prägend. Mit der Auswahl von mehrheitlich einheimischen Gehölzen wird der wichtige Bezug zum Limmatwald verstärkt. Einzelne exotische Gehölze unterstützen den Charakter des Kurgebiets. Mit den eingestreuten hochstämmigen Bäumen auf der Limmatterrasse wird der sich auslaufende und auflösende Wald thematisiert. Der Mättelipark bildet, aufgrund seines starken, direkten Bezugs zum Wald, das Scharnier zwischen dem städtischen Raum und dem Limmatwald. Wald- und Parkelemente mischen sich hier und bilden einen sanften Übergang vom städtisch geprägten Bäderquartier zum Wald. Im Gegensatz dazu grenzt der Ochsenpark mehrheitlich an städtischen Raum und wird deshalb auch stärker daraus gelesen und entsprechend gestaltet.

Die Freiraumgestaltung ergibt eine Mischung aus städtischen Plätzen (Kurplatz, Eingangsbereich Therme, Limmatterrasseplatz) und Strassen sowie durchgrüntem, grosszügigen kurparkartigen Flächen. Ergänzend wird die Limmatterrasse zu einer hindernisfreien Flanierzone für Jung und Alt ausgestaltet.

Aufenthaltsmöglichkeiten als Erlebnisräume Die unterschiedlichen Aufenthaltsmöglichkeiten im Bäderquartier bieten vielfältige Erlebnisräume, die ohne „klassischen“ Spielplatz auskommen. Ein herkömmlicher Spielplatz wäre in diesem historischen Umfeld ortsfremd. Das räumliche Angebot erlaubt persönliches Erholen gleich gut wie gesellschaftliche Anlässe. Grundlagen dazu sind diverse Sitzgelegenheiten in verschiedensten Freiräumen in wald- und parkartigen Bereichen bis hin zu städtischen Flächen, verteilt über den Mättelipark und die Limmatterrasse. Speziell zu erwähnen ist zudem die Buvette im Mättelipark.

b) Strassen, Strassenräume

Parkstrasse Nord Die Parkstrasse Nord wird bis zur Zufahrt in das Sammelparkhaus so umgestaltet, dass der Fussgängerbereich von der Fahrbahn mit einem ebenerdigen breiten Randstein getrennt wird. Dies ermöglicht allen Fahrzeugtypen, auf der ganzen Strasse problemlos kreuzen zu können.

Eingangsbereich Therme / Platz	<p>Vor dem Haupteingang der Therme ist ein Platz vorgesehen, der auch zum Wenden für Fahrzeuge verwendet werden kann.</p> <p>Zwischen der neuen Therme und dem Verena Hof sind die Fahrbahn und das Trottoir niveaugleich angelegt und mit einer Wasserrinne voneinander getrennt. Die Materialisierung nimmt Bezug auf die historischen Beläge im Bäderquartier.</p>
Öffentlich nutzbarer Raum mit guter Auf- enthaltsqualität	<p>c) Limmatuferweg, Limmatterrasse</p> <p>Der neu gestaltete Limmatuferweg (Limmatterrasse) wird mehr als nur ein Weg entlang der Limmat sein. Auf der Limmatterrasse sollen sich einheimische, standortgerechte hochstämmige Bäume gruppieren (z.B. Linden, Stileichen, Bergulmen, Schwarzpappeln oder Silberweiden). Die natürlich aufkommenden Silberweiden entlang des Limmatufers und die Platane werden erhalten. Im Flussraum wird Spontanvegetation weiterhin toleriert, aber unter Berücksichtigung der Hochwassersicherheit gepflegt.</p> <p>Die Limmatterrasse wird ein vielseitig nutzbarer, öffentlicher Raum. Entlang der Limmat zu flanieren ist ebenso wichtig, wie die Aussicht von einer Sitzbank aus über die Limmat nach Ennetbaden zu genießen.</p>
Wasserfall	<p>Ein Teil des entnommenen Limmatwassers wird an der Aussenwand der Therme inszeniert und kaskadenartig über einen Natursteinkegel der Ufermauer in die Limmat geleitet.</p>
Vegetation und Kulturelemente	<p>d) Terrassen beim Wohnbau</p> <p>Die Terrassen beim Wohnbau sind öffentlich. Sie sind über eine Rampe von der Limmat her hindernisfrei zugänglich. Über einen Lift im Gebäude kann der Niveauunterschied zum Kurplatz hindernisfrei überwunden werden. Auf den Terrassen wachsen parkartige Gehölze, die Bezug zum ehemaligen Kurpark nehmen.</p> <p>e) Mättelipark</p> <p>Der Mättelipark wird vom Limmatwald von drei Seiten her eingefasst und löst sich hier zu einem lichtdurchfluteten Park mit grosszügigen freien Flächen auf. Nebst den Gehölzen prägt Rasen den Park. Im Frühling erblüht ein Drittel der Rasenfläche mit Frühlingszwiebeln, dessen Blätter sich in der heranwachsenden Heuwiese ausreifen. Nachdem die reife Heuwiese in der ersten Junihälfte geschnitten wird, prägt wieder Rasen das Parkbild. Die Auswahl der Gehölze</p>

widerspiegelt das Wechselspiel mit dem angrenzenden Wald. Einheimische Gehölze werden bevorzugt. Ein Anteil der Vegetation von bis zu 20 Prozent darf aus exotischen Arten bestehen. Diese Exoten konzentrieren sich um die Therme, im östlichen Teil des Mätteliparks. Nebst der Vegetation charakterisieren auch andere Elemente die Parkanlage, wie Brunnen und Plastiken.

Verbindung zwischen Tiefgarage und Park	Obwohl die Hälfte des Parks ein „Dachgarten“ der Tiefgarage ist, rollt sich der Park wie ein Teppich bis zur Therme hin aus. Der Bezug zur Garage kann nur noch beim Notausgang, der zur Buvette ausgeweitet wird, erkannt werden.
Erlebnisvielfalt	Der Mättelipark wird ein Ort zum Flanieren, Spielen, Plaudern, Staunen und Verweilen für Einzelpersonen wie auch für Gruppen. Gesellschaftliche Anlässe verschiedenster Art (Kleinkunstaufführungen, Openair-Kino) sollen im Mättelipark stattfinden können. Mit der robusten Gestaltung kann der Mättelipark vielseitig von allen Bevölkerungsgruppen genutzt werden. Dank der Buvette mit integrierter Toilette wird der Park zusätzlich attraktiv.
Tiefgaragenmauer	Die Tiefgarage hebt sich auf der Limmatseite bis zu vier Meter vom gewachsenen Terrain ab. Um diese Mauer optisch einzubinden, wird die offene Wand bewachsen. Denk- und wünschbar wäre eine attraktive Begrünung mit Farnen und ähnlichen Pflanzen, die in Grotten wachsen – eine modern interpretierte Reminiszenz an historische Kurparkanlagen.
Wasser	Das Thema „Wasser“ wird vielfältig auf dem ganzen Areal umgesetzt und erlebbar gemacht: Nebst der bereits beschriebenen Inszenierung der Wasserrückführung und der begrünten Tiefgaragenmauer sind dies diverse Brunnen, das neu installierte Ellbogenbad und die neu inszenierte Limmatquelle.
Wald und bestockte Flächen	Der Limmatwald, der sich im Mättelipark auflöst und ihn umfasst, soll in seinen Randbereichen parkartig mit attraktiven, einheimischen Gehölzen (Waldkirschen und Schwarzer Holunder) sowie mit Wildstauden (Geissbart) aufgewertet werden. Der markante Eibenbestand bleibt erhalten und wird als Kulisse für eine Grotte genutzt.
Verkehrswege	Von der Ennetbadenerseite wird der Mättelisteg zukünftig direkt ins Zentrum des Mätteliparks führen. Die Gestaltung des Brückenkopfs wie auch der Brücke wird über einen Wettbewerb entschieden. Alle

Wege sind velotauglich; die offizielle, direkte Velowegverbindung ist sichergestellt.

f) Ochsengarten

Verbindungsglied zwischen Mättelipark und Kurpark

Der Ochsengarten grenzt mehrheitlich an den städtischen Raum. Seine Ausgestaltung differenziert sich entsprechend von der des Mätteliparks. Auf dem terrassierten Gelände halten sich einheimische und exotische Gehölze die Waage. Der Ochsengarten ist ein wichtiges Verbindungsglied zwischen Mättelipark und dem Kurpark. Er liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und wird deshalb im Gestaltungsplan nicht weiter behandelt.

g) Kurplatz

Umgestaltung und Stärkung in der Funktion

Der Kurplatz liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, auch wenn er funktional ein wichtiger, gar ein zentraler Teil des Bäderquartiers ist. Der Kurplatz soll zu einem städtischen Platz werden, auf dem die Historie des Ortes erlebbar gemacht wird, z.B. übersichtbar gemachte historische Spuren und die „heissen Steine“. Auch das Thermalwasser, das „Badener Gold“, soll thematisiert werden.

h) Dachlandschaften

Attraktive fünfte Fassade (Dachlandschaft)

Das gut einsehbare, fast 3'000 m² grosse Dach der Therme wird als fünfte Fassade behandelt und entsprechend sorgfältig gestaltet.

3.3.3. Natur- und Landschaftsschutz

Gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung von Bund (Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG; Natur- und Heimatschutzverordnung, NHV) und Kanton (Baugesetz, BauG) liegt dem Gestaltungsplan «Limmatknie» folgendes, dreistufige Konzept zum Schutz der Natur und Landschaft zugrunde:

1. Schutz von bestehenden biologischen Objekten
2. Ersatz von bestehenden biologischen Objekten
3. ökologischer Ausgleich

Voraussetzung für die Festlegung von Massnahmen im Sinne des oben erwähnten Dreistufenkonzepts bildet die Aufnahme des Bestandes als Ausgangslage.

Bestand vor den Sondierungs- und Bauarbeiten

Die Fläche des Mätteliparks, die vom Gestaltungsplan «Limmatknie» erfasst ist, besteht aus fünf grösseren, biologischen Einheiten:

1. *Strassen, Wege, Bauten*: Dem überbauten Teil sind keine biologischen Werte zuzuschreiben (die Microfauna, wie Flechten, Spinnen, etc., wurde nicht untersucht).

2. *Mättelipark*: Der Park besteht aus Rasen, der nicht zu intensiv gepflegt wird, sodass sich diverse Kräuter im Rasen ausbreiten konnten. Innerhalb des Rasens befinden sich intensiv genutzte Zierblumenrabbatten mit Wechselflor und Rosenbeete (1-2 % der Gesamtfläche). In den Randbereichen wachsen Strauchpflanzungen aus mehrheitlich exotischen Arten. Über den Rasen verteilt gedeihen diverse Bäume, mehrheitlich exotische, zum Teil der aggressive Neophyt, die Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Nebst einer mächtigen Linde vor dem Römerbad, die in Zusammenhang mit den archäologischen Sondierarbeiten gefällt werden musste, hat es keine Bäume, die eine Grösse hätten, um reich an Kleinstrukturen zu sein (Höhlen, Totholz).

3. *Teilfläche Ochsengarten*: Eine Teilfläche des Ochsengartens, die sich ausserhalb des geschützten Parkbereichs befindet, wird vom Gestaltungsplan erfasst. Wie der gesamte Ochsengarten ist auch dieser Teil seit Jahren nicht mehr gepflegt worden und ist entsprechend verwaltet.

4. *Uferbereich*: Das Steilufer im westlichen Parkteil ist dicht mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bewachsen, unter anderem mit Eiben. Auf Limmathöhe konnten sich zwei Rosskastanien und eine Silberweide etablieren.

5. *Limmat*: Das Limmatufer ist im westlichen Drittel des Perimeters strukturreich; es ist im Zusammenhang mit dem Bau des Kraftwerks Kappelerhof teilweise aufgewertet worden. Im mittleren Drittel fliesst die Limmat bei allen Wasserständen hart an der Ufermauer entlang. In diesem Bereich hat es auch nach der Sanierung der Ufermauer noch wenige tiefe Wasserstellen, welche für die Fischbestände besonders wertvoll ist. Im östlichen Drittel wachsen drei Silberweiden im oft überfluteten Uferbereich der Limmat und eine dominante Platane auf der Promenade. Grosse Teile dieses Uferbereichs sind strukturarm.

Eingriffe mit dem Bauprojekt

Aufgrund der Eingriffe, die für den Bau der Therme und der dazugehörigen Tiefgarage nötig sind, muss der Mättelipark neu gestaltet werden. Auch der verwaldete, nicht geschützte Teil des Ochsen Gartens muss in veränderter Art neu angelegt werden.

Schutz von bestehenden biologischen Objekten

Zu erhaltende Bäume Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gibt es keine Pflanzen, Tiere oder Lebensgemeinschaften, die rechtlich geschützt sind, weder auf kantonaler noch auf kommunaler Ebene. Mit dem Gestaltungsplan sollen dennoch mehrere gesunde Bäume am Limmatufer erhalten werden. Es sind dies im Flutungsbereich vier mittelgrosse Silberweiden sowie die Platane auf der Uferpromenade, die mit der neuen Umgebungsgestaltung berücksichtigt werden.

Ersatz von bestehenden biologischen Elementen

Zwiebelblütenwiese Der einheitliche Rasen des Mätteliparks wird differenziert und optisch wie auch ökologisch aufgewertet, indem ein Drittel der Rasenfläche der neu gestalteten Parkfläche (rund 1400 m²) mit frühlingblühenden Zwiebeln bepflanzt wird. Damit diese Zwiebelpflanzen alljährlich wieder blühen, müssen die Blätter ausreifen können, sprich: ein Drittel der Parkfläche wird als extensiv genutzte Heuwiese angelegt. Nach dem Schnitt im Juni werden diese Wiesenflächen als grober, ungedüngter Rasen gepflegt. Im Frühling werden einheimische Zwiebelpflanzen wie Schneeglöckchen, Märzenbecher, Zweiblättriger Blaustern und Osterglocken, aber auch exotische Arten wie Krokusse, Sibirische Blausterne und Narzissen in der Wiese erblühen.

Einheimische, standortgerechte Gehölze und Stauden Die Neubauten im Gestaltungsplangebiet beanspruchen mehr Fläche als die heutige Bebauung. Die zusätzlich beanspruchten Flächen sind ökologisch unbedeutend.

Im Gestaltungsplangebiet werden 80 % aller Pflanzen einheimisch sein. Mit den 20 % exotischen Pflanzen wird ein Kurparkambiente geschaffen. Der Mättelipark wird zwar in seiner Fläche verkleinert, dafür aber ökologisch wertvoller werden.

Ökologischer Ausgleich

Als ökologischer Ausgleich sind gemäss Art. 18 Abs. 2 NHG Feldgehölze, Hecken, Uferbestockungen oder andere naturnahe und standortgemässe Vegetation anerkannt. Gemäss § 40a BauG hat die Grösse

der Ausgleichsfläche höchstens 15 % der Fläche zu betragen, die durch das Bauvorhaben verändert wird. Dieser Anteil wird im Gestaltungsplan «Limmatknie» deutlich überschritten:

Veränderte Fläche:	21'860 m²	100%
Ökologischer Ausgleich:		
• Flachdachbegrünung	3'940 m ²	
• Zwiebelblumenwiese	1'230 m ²	
• Heuwiese Ochsenpark	840 m ²	
• Limmatuferaufwertung	600 m ²	
Total ökologischer Ausgleich:	6'610 m²	30%

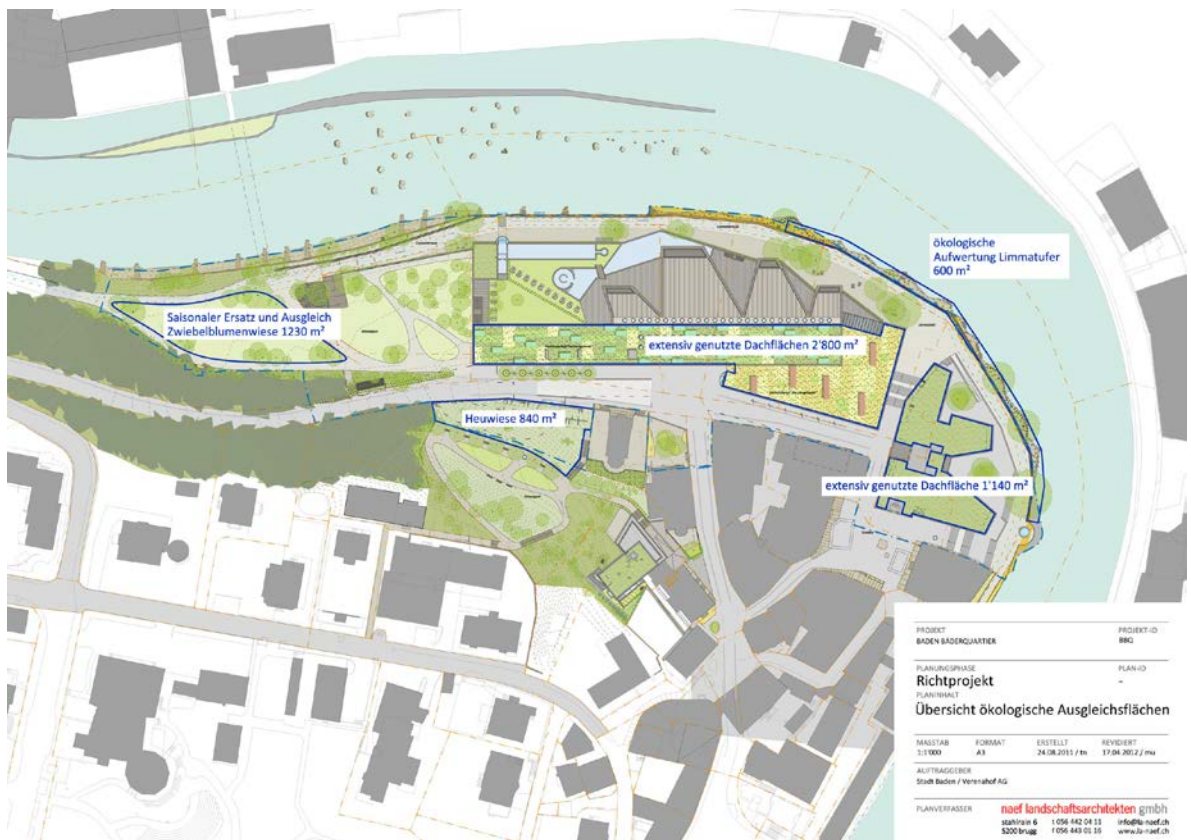


Abbildung: Übersicht über die ökologischen Ausgleichsflächen

Extensive Begrünung von Flachdächern

Der ökologische Ausgleich wird zur Hauptsache mit der extensiven Begrünung der Flachdächer erreicht, soweit diese Flächen nicht als Terrassen und dergleichen genutzt werden (insgesamt rund 4'270 m²). Mit unterschiedlichen Aufbaustärken der Dachflächen

wird eine hohe Strukturvielfalt erreicht. 10 % der Flächen werden strukturreich gestaltet, um das Lebensraummosaik zu optimieren. Pflanzsubstrate wie auch die Pflanzen selbst werden einheimisch und standortgerecht sein, lehnen sich an die nahe liegende Trockenvegetation des Juras.

Extensiv begrünte Dachflächen leisten einen Beitrag zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers und helfen mit, die Stadterwärmung zu dämpfen.

Bühnenartige Schüttungen mit Findlingen und Kies

Der Flussraum der Limmat ist bereits heute in wesentlichen Teilen, insbesondere unterhalb des Bäderquartiers, in Zusammenhang mit dem Bau des Kappeler Kraftwerks aufgewertet worden. Im Abschnitt Mätteli-Limmatknie wird der Limmatuferweg umfassend neu gestaltet. So werden die bestehenden, in den Flussraum auskragenden Wegbereiche zurückgebaut. Die Ufermauern werden saniert. Damit wird die Limmat in einem Bereich von circa 600 m² ökologisch und optisch aufgewertet.

Die Massnahmen bestehen im östlichen Teil aus buhnenartigen Schüttungen mit Findlingen und Kies, die dem Standort entsprechend so urban wie möglich gestaltet werden. Zudem werden dem Streifwehr entlang zusätzliche Strukturen in der Limmat angelegt. In diesem engen Flussabschnitt wird der Hochwassersicherheit besondere Beachtung beigemessen. Die neuen buhnenartigen Kiesschüttungen werden nicht bepflanzt (Spontanbegrünung, bewirtschaftet).

Wiese im Ochsengarten

Zusätzlich wird der heute verwilderte, für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Ochsengarten neu gestaltet. Dabei wird sowohl auf die historischen Vorgaben als auch auf eine ökologische Aufwertung geachtet. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters entsteht so eine artenreiche Wiese, wie sie vermutlich auch vor der Verwilderung des Ochsengartens vorhanden gewesen ist.

Nisthilfen

Wassernähe bedeutet auch Mückenlebensraum. Zwei grosse Mückenfänger sind Fledermäuse und Mauer- sowie der seltenere Alpensegler. Alles Arten, die in Städten vorzufinden sind, deren Lebensraum aber je länger je bedrängter wird. Es ist vorgesehen, die Nisthilfen in die Gebäude zu integrieren.

3.4. Erschliessung

3.4.1. Konzept für das Römer- und Bäderquartier

Gesamtheitliches Erschliessungs- und Verkehrskonzept

Das bestehende Thermalbad verzeichnete vor der Schliessung des Hotels Verenhof rund 170'000 Besucherinnen und Besucher pro Jahr. Für die geplante Therme wird mit bis zu 500'000 Eintritten jährlich gerechnet. Damit der daraus resultierende Verkehr möglichst quartier- und umweltverträglich abgewickelt werden kann, wurde für das Römer- und Bäderquartier ein umfassendes Erschliessungs- und Verkehrskonzept ausgearbeitet (siehe Beilage 3). Dem Konzept liegt das Ziel zugrunde, einen Grossteil des Verkehrsaufkommens mit öffentlichen und mit Langsamverkehrsmitteln bewältigen zu können.

Folgende Massnahmen sind im Einzelnen vorgesehen (Details siehe Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier, Beilage 3).

3.4.2. Motorisierter Individualverkehr

Verkehrsaufkommen

Gemäss Berechnungen im Verkehrskonzept wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Parkstrasse Nord von 1'200 auf 2'000–2'200 Fahrzeuge (DTV)³ an normalen Werktagen erhöhen.

Für die Parkstrasse Süd wird mit einer Erhöhung von 3'400 auf rund 4'200 Fahrzeuge (DTV) gerechnet.

Parkstrasse als Zubringer

Die Erschliessung des Planungsgebiets mit dem motorisierten Individualverkehr wird über die Parkstrasse erfolgen.

Die Parkstrasse Nord soll derart umgestaltet werden, dass in der Regel der Begegnungsfall PW/PW möglich ist. Beim Begegnungsfall LW/LW kann das Trottoir überfahren werden. Das Trottoir wird mit einem breiten Randstein von der Fahrbahn abgetrennt (Mischverkehrsfläche).

Einführung Geschwindigkeitsbeschränkung (30 km/h) und Begegnungszone (20 km/h)

Im Weiteren soll auf der Parkstrasse Nord eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h eingeführt werden, damit ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Im Bereich der Therme ist ergänzend eine Begegnungszone vorgesehen, die bis zum Kurplatz und zur Bäderstrasse ausgedehnt werden soll. Die genaue Abgrenzung der Begegnungszone wird im Rahmen des verkehrstechnischen Gutachtens bestimmt.

³ DTV = Durchschnittlicher täglicher Verkehr

Mit der Begegnungszone kann der Eingangsbereich zur Therme als Mischverkehrsfläche ausgestaltet sein.

Mischverkehrsflächen eignen sich besonders bei Begegnungszonen (Fahrgeschwindigkeit max. 20 km/h; Fussgänger geniessen gegenüber dem fahrenden Verkehr den Vortritt, dürfen aber diesen nicht unnötig behindern.

Mischverkehrsflächen sind Platzflächen und/oder Strassenräume, wo die Fahrbahn auf Gehwegniveau angehoben ist, um eine aufgelockerte und flexible Verkehrsfläche zu gestalten. Als Beispiel einer Mischverkehrsfläche dient der Bahnhofplatz-Ost in Baden als Referenz. Die Verkehrssicherheit ist bei Tempo 30-Zonen und Begegnungszonen aufgrund der geringen Geschwindigkeiten gewährleistet; die Unfallschwere verringert sich, aber nicht die Unfallhäufigkeit. Jedoch vergrössert sich das Sichtfeld der Automobilisten, was die gegenseitige Rücksichtnahme sowie generell die Aufmerksamkeit von sämtlichen Verkehrsteilnehmenden im Raum steigert. Ebenso entsteht aufgrund von niedrigen Geschwindigkeiten eine bessere Kommunikation zwischen Fussgängern und Automobilisten, was die gegenseitige Akzeptanz unterstützt.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Verkehr innerhalb der Begegnungszone auf die Fahrten des öffentlichen Busses sowie (in beschränktem Mass) auf Fahrten für Zubringerdienste sowie die Anlieferung und Entsorgung der umliegenden Gebäude.

Anlieferung

Die Anlieferung für die Therme und das Verena-Hof-Geviert wird überwiegend mit Kleintransportern (z.B. Mercedes Sprinter) über das erste Untergeschoss der Tiefgarage erfolgen. Die Zufahrtsrampe wurde für diesen Fahrzeugtyp ausgelegt.

Für die übrigen Nutzungen im Bäderquartier soll die Anlieferung mit LKW's wie bisher möglich bleiben.

Die Zufahrt in das Bäderquartier (Anlieferung, allgemeine Ver- und Entsorgung, Reiseautos) wird der Stadtrat bis spätestens zur Inbetriebnahme der Therme mit einer Verordnung regeln.

3.4.3. Parkierung

Ausbau Parkhaus Thermalbad

Zur Bewältigung des resultierenden Mehrverkehrs ist ein Ausbau des bestehenden Parkhauses Thermalbad von heute 200 auf maximal 450 Abstellplätze vorgesehen. Die genaue Anzahl wird anhand des Baugesuchs und des konkreten Parkplatznachweises von der Behörde im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Aufhebung und Ersatz oberirdischer Parkfelder

Ein Teil der Parkfelder im erweiterten Parkhaus (mindestens 35%) wird auch Nutzungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zur Verfügung stehen (z.B. Verena Hofgeviert).

Es besteht zudem die Absicht⁴, bestehende oberirdische Parkfelder auf öffentlichem Grund im Bäderquartier (insbesondere im Bereich der Limmatuferpromenade) aufzuheben und in das Parkhaus zu integrieren.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können daher maximal 65% der im Parkhaus effektiv erstellten Parkfelder beansprucht werden.

Parkplatzbewirtschaftung / Mehrfachnutzung

Es besteht weiter die Absicht, die Parkfelder zu bewirtschaften und möglichst viele Parkfelder für Mehrfachnutzungen zur Verfügung zu stellen, damit zum Beispiel den angrenzenden Hotels und den Anwohnern in einem beschränkten Mass Parkraum zur Verfügung gestellt werden kann.

3.4.4. Öffentlicher Verkehr

Ausbau des öffentlichen Verkehrs (Taktverdichtung)

Der öffentliche Verkehr soll soweit ausgebaut werden, dass den Besucherinnen und Besuchern des Bäderquartiers ein Viertelstundentakt angeboten werden kann. In enger Zusammenarbeit mit den regionalen Verkehrsbetrieben Baden-Wettingen (RVBW) wurde folgendes Konzept festgelegt:

- die Haupterschliessung erfolgt neu mit der Linie 3 im 15-Minutentakt (MO-SO in Abstimmung mit den Öffnungszeiten des Thermalbades);

⁴ Vgl. § 38 der Bestimmungen zum Entwicklungsrichtplan Bäderquartier 2011 (ERP)

- die Linie 9 wird das Bäderquartier anstelle der Linie 3 in den Randzeiten in beiden Richtungen im 30-Minutentakt bedienen (früher Morgen und später Abend / MO-SO);
- die Linie 6 (Haltestelle Freihof) erschliesst das Bäderquartier in den Spitzenzeiten im 15-Minutentakt (MO-SO);
- die Linie 5 (Haltestelle Freihof) erschliesst das Bäderquartier in den Spitzenzeiten im 15-Minutentakt und in den Nebenzeiten im 30-Minutentakt.

Der einzusetzende Bustyp ist vom Fuhrpark und von der Einbindung der erwähnten Linien in den gesamten Netzplan abhängig.

Die Linie 3 verkehrt voraussichtlich vom Bahnhof-West über die Haselstrasse via Bäderstrasse ins Bäderquartier (die Durchfahrt beim Haus «Drei Eidgenossen» wurde für Linienbusse mit Fahrversuch geprüft) und bedient die Haltestelle "Bäder", welche vor dem Eingang der neuen Therme geplant ist. Die Buskante mit Fahrtrichtung Parkstrasse muss behindertengerecht ausgestaltet sein (h=16cm). Ein wettergeschützter und sicherer Wartebereich ist mit der Arkade der neuen Therme gegeben. Weiter fährt der Bus über die Parkstrasse in Richtung Bahnhof-Ost (Schleufe im Gegenuhrzeigersinn).

Mit dem vorgesehenen Buskonzept kann somit auf das Wenden von öffentlichen Bussen im Gestaltungsplangebiet verzichtet werden.



Abbildung: Konzept für den öffentlichen Verkehr

3.4.5. Langsamverkehr (Fussgänger, Radfahrer)

Förderung des Langsamverkehrs mit attraktiven Angeboten

Die Zugänglichkeit soll für zu Fuss gehende und Rad fahrende auf möglichst direkten, sicheren und attraktiven Verbindungen erfolgen. Folgende Massnahmen sind gemäss Verkehrskonzept vorgesehen:

a) innerhalb Planungssperimeter:

- Einführung einer Begegnungszone (Tempo 20) im Bereich der neuen Therme bis Kurplatz und Bäderstrasse;
- Bereitstellung von 120–150 Fahrradabstellplätzen im Nahbereich der neuen Therme;
- Angebot an Abstellplätzen im Untergeschoss beim neuen Wohnhaus für Wohn-, Gewerbe- und publikumsbezogene Nutzungen.

b) ausserhalb Planungssperimeter:

- Attraktive Fusswegverbindung ab Bahnhof via Kurpark und Ochsengarten bis ins Bäderquartier;
- gestalterische Aufwertung der Bäderstrasse im Abschnitt «Casino-Schiefe Brücke» sowie Einführung von verkehrsberuhigenden Massnahmen auf der Bäderstrasse;
- Limmatquerung mit einem neuen Steg auf Höhe des Mätteliparks (Mättelisteg) zur besseren Anbindung von Obersiggenthal und Ennetbaden.

3.4.6. Mobilitätskonzept

Zielsetzung

Die Mobilitätsbedürfnisse der Kunden, Besucher, Bewohner und Angestellten im Perimeter sollen auf umweltverträgliche Weise befriedigt werden. Die jeweiligen Eigentümer im Planungssperimeter sind deshalb verpflichtet, in Zusammenarbeit mit der Mobilitätsberatung der Stadt Baden massgeschneiderte Lösungen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten und umzusetzen.

Massnahmen

Als konkrete Massnahmen zur Förderung der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und des Langsamverkehrs sind vorgesehen:

- 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 wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts bestimmt);
- d) Parkplatzbewirtschaftung innerhalb des GP-Perimeters.

Diese Massnahmen müssen mit dem Baugesuch für die Therme zur Bewilligung eingereicht und bis zur Eröffnung der Therme umgesetzt sein.

Zwei Jahre nach Inbetriebnahme der Therme muss der Stadtrat die Wirksamkeit der getroffenen Massnahmen im Rahmen eines grossräumigen Monitorings überprüfen. Sollten die Massnahmen den verkehrstechnischen Anforderungen nicht genügen, hat der Stadtrat die Kompetenz, in Absprache mit den Eigentümern im Gestaltungsplan-gebiet weitergehende Massnahmen festzulegen und deren Umsetzung zu verfügen.

3.4.7. Weitere Massnahmen

Übergeordnete Auswirkungen

Die zu erwartende Verkehrszunahme wird Auswirkungen auf verschiedene Verkehrsknoten und das übergeordnete Strassennetz zeigen. Im Erschliessungs- und Verkehrskonzept (Beilage 3) sind die notwendigen Massnahmen zur Verkehrsbewältigung beschrieben.

3.5. Energie

3.5.1. Wärmeversorgung

Zielsetzung

Es wird das Ziel verfolgt, die geplanten Neubauten soweit möglich energieneutral betreiben zu können. Der ökologische und der ökonomische Ansatz bilden die wesentlichen Eckpfeiler des vorliegenden Wärmeversorgungskonzepts. Damit kann die Basis für ein langfristiges und erfolgreiches Betreiben des Bades gelegt werden.

Konzept
Wärmeversorgung

Das Wärmeversorgungskonzept zieht nebst der Therme und dem Wohnhaus auch die im Verena-Hof-Geviert neu vorgesehenen Nutzungen mit ein (ausserhalb Planungsperimeter).

Für die Wärmeversorgung wurden verschiedene Varianten geprüft. Das vorliegende Konzept für die Wärmeversorgung umfasst mehrere Energiequellen:

- Die Verena Hof AG verfügt über elf Quellen mit einem Erguss von insgesamt 250 Litern pro Minute. Mit Wärmepumpen kann die Energie des Thermalwassers genutzt werden (Absenkung von ca. 46° auf 6° C);
- Nutzung von Limmatwasser (über Wärmepumpen; 450 m³/h);
- Spitzenabdeckung mit Erdgas. Dies wird nötig sein bei Aussen-temperaturen von unter ca. -5° und zur Absicherung der Anlage;
- Wärmerückgewinnung aller relevanten Positionen wie Duschwasser, Lüftungsanlagen, Abwärme Technikräume.

Mit dieser Konzeption ist gewährleistet, dass 75–80% des Energiebedarfes „im Hause“ erzeugt wird. Der Anteil an Strom für den Betrieb der Wärmepumpen liegt bei ca. 15–20%, der Anteil an Erdgas für die Spitzenabdeckung bei ca. 5–10%.

Die Verena Hof AG wird versuchen, weitere Wassermengen zur Nutzung zu übernehmen.

Prüfung weiterer Möglichkeiten	Es wurden auch BHKW- (Wärme/Kraftkoppelung) und Solaranlagen geprüft, ebenso die Möglichkeit der Wärmenutzung des nahe gelegenen Abwasserkanals. Die Investitionen stehen jedoch in keinem Verhältnis zur möglichen Energiegewinnung.
Fazit	Beim vorliegenden Wärmeversorgungskonzept handelt es sich um ein ehrgeiziges und weitgehend optimiertes Gesamtkonzept. Dennoch sollen im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts weitere Optimierungsmöglichkeiten geprüft werden.
3.5.2. Energieeffiziente Bauweise	
Zur Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise sind folgende Massnahmen vorgesehen:	
Allgemein	Zur Förderung von energieeffizienten Bauten darf der Limmat unter Einhaltung der kantonalen Vorgaben Flusswasser entnommen, für den Betrieb von Wärmepumpen genutzt und der Limmat wieder zugeführt werden.
Therme	Für Thermalbäder besteht kein Minergie-Standard. Es wird jedoch verlangt, dass für flächige Bauteile (Gebäudehülle) die Zielwerte der

Norm SIA 380/1⁵ einzuhalten sind. Die in Kap. 2.2.2.5 der Norm vorgesehene Verschärfung der Zielwerte ist aufgrund der besonderen Nutzungsart nicht anwendbar.

Wohnhaus Für das Wohnhaus wird in den Sondernutzungsvorschriften die Einhaltung des Minergie-Standards gefordert. Gestützt auf das Energieleitbild der Stadt Baden sind auch andere Lösungen möglich, sofern bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreicht werden.

3.6. Umwelt und Naturgefahren

3.6.1. Lärm

Lärmschutzverordnung LSV Gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes darf der Betrieb neuer ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (Art. 9 LSV).

Zudem müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Lärmnachweis Die Einhaltung dieser Anforderungen wurde in einem separaten, detaillierten Lärmgutachten⁶ überprüft. Die Gutachter stellen fest:

- Die Immissionsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufen II und III können durch den prognostizierten Verkehr in der Parkstrasse, Römerstrasse und Haselstrasse sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden.
- Davon ausgenommen ist der Abschnitt „Parkstrasse Süd“: Beim Kurtheater, Parkstrasse 20, ist der Immissionsgrenzwert bereits heute um 1 dB(A) überschritten. Mit der prognostizierten Verkehrszunahme erhöht sich die Überschreitung auf 2 dB(A). Aufgrund der von der Überschreitung betroffenen lärmunempfindli-

⁵ Norm SIA 380/1, Ausgabe 2009: «Thermische Energie im Hochbau»; Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA. Anforderungen an Einzelbauteile.

⁶ «Überbauung „Bäderquartier Baden“, 5400 Baden; Schallschutznachweis nach LSV»; Kopitsis Bauphysik AG, 5610 Wohlen; 20.04.2011 (siehe Beilagen)

chen Nutzung (Foyer, Eingang) sind die Anforderungen der LSV dennoch erfüllt.

- Das neue bzw. erweiterte Quartier-Sammelparkhaus (Tiefgaragenzufahrt) hält die Planungswerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II sowohl am Tag als auch in der Nacht ein.
- Davon ausgenommen ist die der Tiefgarageneinfahrt gegenüberliegende Seite der Therme, wo die Planungswerte in der Nacht um 1 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der lärmunempfindlichen Nutzung und der Betriebszeiten sind diese Nachtwerte jedoch nicht massgebend.
- Die Rampe der Tiefgarage (Ein- und Ausfahrt) wird schallabsorbierend ausgestaltet, um die Schallpegel senken zu können.
- Die haustechnischen Anlagen werden derart konzipiert, dass sie die Planungswerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II einhalten werden, was im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt wird.

Fazit

Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung können gesamthaft eingehalten werden (Details siehe Beilage [1]).

3.6.2. Luft

Massnahmenplan Luft (MPL 2009)

Der kantonale Massnahmenplan Luft (MPL 2009) sieht für das Bäderquartier keine Einschränkungen und Massnahmen vor, welche für den Betrieb des Sammelparkhauses direkt anwendbar wären. Mit der Schliessung der Schiefen Brücke und der Badstrasse Ennetbaden für den motorisierten Individualverkehr sind in den letzten Jahren entscheidende Anstrengungen zur Verbesserung der lokalen Luftqualität unternommen worden.

Luftreinhalteverordnung LRV

Wer eine Anlage errichten will, die Luftverunreinigungen verursacht, muss der Behörde gestützt auf Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung des Bundes (LRV) eine Emissionserklärung einreichen. Die Einhaltung der Anforderungen der LRV wurde in einem separaten, detaillierten Gutachten⁷ überprüft. Die Gutachter stellen fest, dass die

⁷ «Umweltaspekte Luftschadstoff-Emissionsabschätzung Parkhaus und Lagerung gefährlicher Stoffe»; Gruner AG Ingenieure und Planer, Basel; 7. April 2010 (siehe Beilagen)

Anforderungen der Luftreinhalteverordnung eingehalten sind (siehe Beilage [2]).

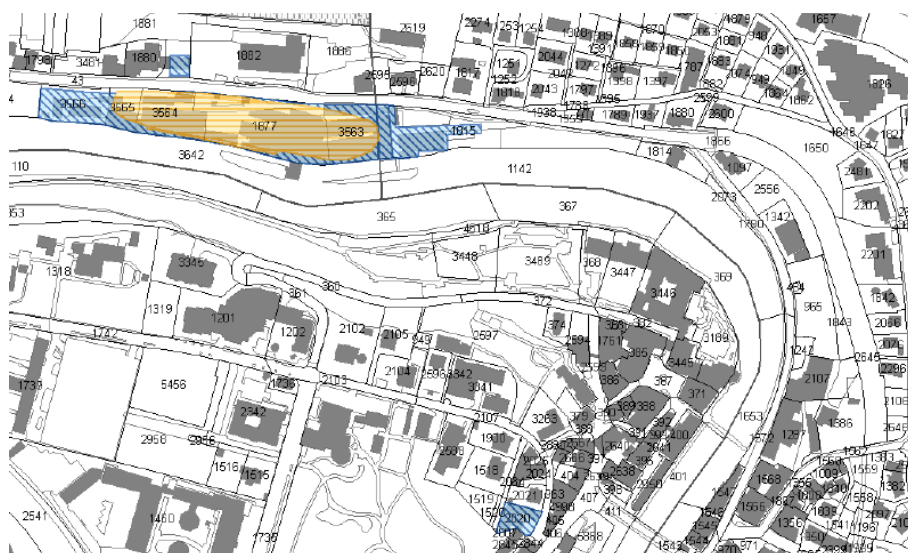
Geringe Mehrbelastung

Ein Gutachten zur Luftqualität aus dem Jahre 1998 weist für das Gebiet Schulhausplatz/Bruggerstrasse eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte aus. Die Luftreinhalteverordnung sieht vor, dass Bauten und Anlagen nach dem Prinzip der Verhältnismässigkeit dennoch bewilligt und errichtet werden können, wenn die Mehrbelastung im Verhältnis zur bestehenden Situation gering ist, was vorliegend zutrifft.

3.6.3. Altlasten

Abbildung: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (A-GIS, 02.12.2009)

Im Kataster der belasteten Standorte sind für das Bäderquartier keine Verdachtsflächen ausgewiesen.



3.6.4. Lagerung gefährlicher Stoffe

Störfallverordnung des Bundes

Für die Badewasseraufbereitung werden Chemikalien benötigt, die auf dem Areal gelagert werden. Bezüglich des Gefahrenpotenzials ist die zur Desinfektion verwendete Natrium-Hypochlorit-Lösung relevant. Bei keinem der gelagerten Stoffe wird allerdings die Mengenschwelle gemäss Störfallverordnung des Bundes überschritten. Die vorgeschriebenen Sicherheitsmassnahmen werden mit dem Bauprojekt umgesetzt.

Für den Betrieb der Wärmepumpen wird Ammoniak verwendet. Die gelagerte Menge unterschreitet die Mengenschwelle gemäss der Störfallverordnung. Zudem werden die Wärmepumpen in einer eigenen

Technikzentrale platziert, was insgesamt zu einer sicherheitstechnisch günstigen Beurteilung führt.

Details können der Beilage [2] entnommen werden.

3.6.5. Hochwasser

a) Grundlagen

Allgemein	Die «Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal» zeigt, dass dem Hochwasserschutz erhöhte Beachtung beizumessen ist:
Schutzdefizit	Das Bäderquartier liegt in einem Abschnitt der Limmat, wo im Bereich des Limmatufers ein <i>Schutzdefizit</i> vorhanden ist (Quelle: Schutzdefizitkarte; Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Oktober 2010).
Gefährdung	Die Gefahrenkarte zeigt für den Uferbereich eine geringe Gefährdung (gelb). Für die Tiefgarage wird im Nahbereich der Limmat eine mittlere Gefährdung (blau) ausgewiesen (Quelle: Gefahrenkarte; Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Oktober 2010).

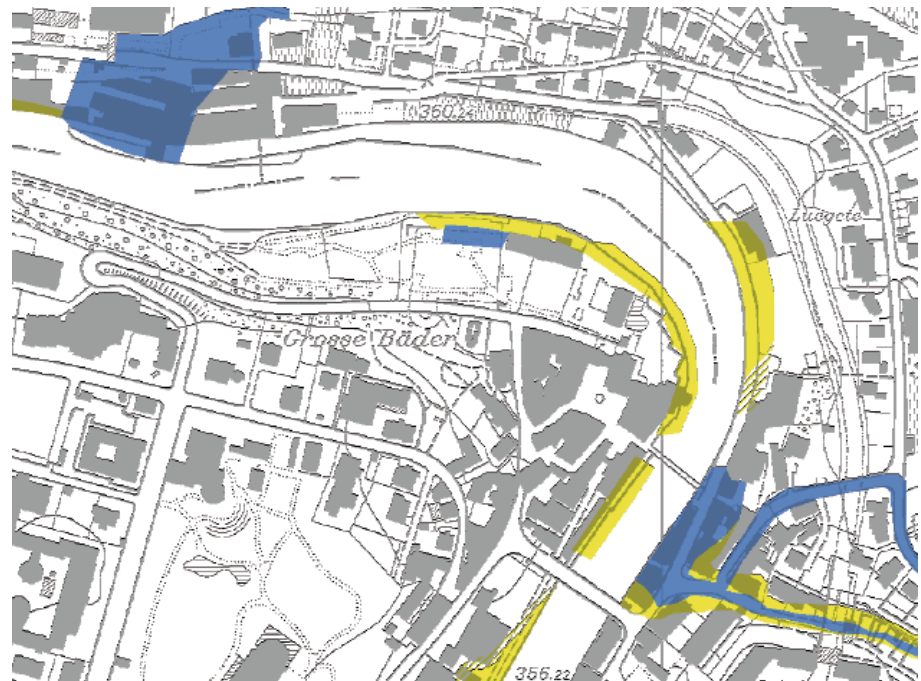


Abb.: Gefahrenkarte

Überflutungstiefen Die Überflutungstiefenkarte zeigt, dass es bei der massgeblichen Dimensionierung auf das hundertjährige Hochwasser (HQ100) zu Überflutungen kommt. Dies betrifft insbesondere den Standort der bestehenden Tiefgarage.

Neugestaltung und Bebauung Sowohl die angegebenen Überflutungstiefen als auch die Schutzdefizite beziehen sich auf die heutige Situation mit der bestehenden, limmatseitig offenen Tiefgarage. Die Richtprojekte «Bauten» und «Freiraum» sehen im Abschnitt Limmatknie bis Mätteli linksufrig eine Umgestaltung und Aufwertung des Limmatufers vor. Diese Aufwertung beinhaltet auch Vorschüttungen mit Kies und Findlingen im Uferbereich. Diese führen zu einer minimalen Anhebung des Wasserspiegels⁸.

Überflutungsbereich bei HQ100: Das 100jährige Hochwasser (HQ100) tritt nicht über die Ufer, doch der Wellengang im Bereich des Freibords von 1 m kann die Limmat-Terrasse in diesem Bereich überfluten. Die Beläge der Limmatterrasse werden über die Schulter durch Öffnungen am Fuss der Brüstungsmauer entwässert. Über diese Öffnungen tritt das Wasser des Wellenschlags ein; durch die gleichen Öffnungen fliesst es danach auch wieder ab. Da in diesem Bereich keine Fassadenöffnungen vorliegen, sind keine hochwasserbedingte Schäden zu erwarten. Die Öffnungen der Tiefgaragenlüftungen liegen über dem HQ100-Freibord, so dass Flutungsschäden auszuschliessen sind.

Koten Hochwassersituation (m.ü.M) bei km 8.092:

- OK Uferterrasse: 351.20
- OK Brüstung (1 m): 352.20
- HQ100 (100-jährliches Hochwasser): 351.12
(= 8 cm unter OK Uferterrasse; = 108 cm unter OK Brüstung)
- Freibord (1m über HQ100): 352.12
(= 92 cm über Uferterrasse; = 8 cm unter OK Brüstung)

Koten Hochwassersituation (m.ü.M) bei km 7.991:

- OK Uferterrasse: 352.00
- OK Brüstung (1m): 353.00

⁸ Richtprojekt Limmat Uferaufwertung – Auswirkungen auf den Hochwasserspiegel; Kurzbericht Flussbau AG, Zürich, 20.01.2011

- HQ100 (100jährliches Hochwasser): 350.96
(= 104 cm unter OK Uferterrasse; = 204 cm unter OK Brüstung)
- Freibord (1m über HQ100): 351.96
(= 4 cm unter OK Uferterrasse; = 104 cm unter OK Brüstung)

Koten Hochwassersituation (m.ü.M) bei ca. km 7.800:

- OK bestehende Ufermauer: 350.60
- OK Basis Lüftungskanal: ca. 351.00
- HQ100 (100jährliches Hochwasser): 350.88
- Freibord (1 m über HQ100): 351.88

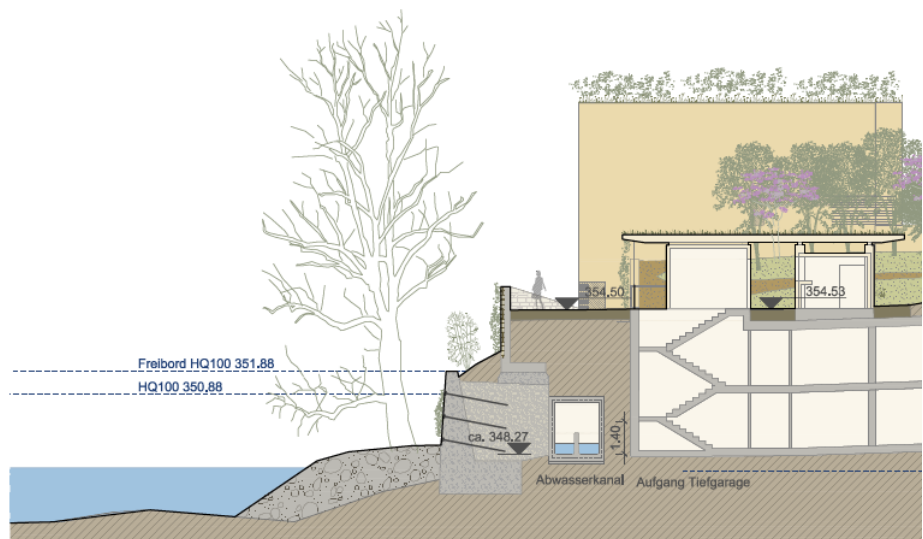


Abbildung: Beispiel Hochwassersituation und Lage der Limmatuferpromenade ungefähr bei km 7.800

b) Massnahmen

Freiraum

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt «Freiraum» (siehe Beilagen sowie Kapitel 3.3.2) berücksichtigt die mit der Aufwertung und Umgestaltung veränderte Situation des Limmatufers. Der im Gestaltungsplan zur Orientierung eingetragene Überflutungsbereich wird bei HQ100 nicht überflutet, kann jedoch aufgrund des zusätzlich anzurechnenden metrigen Freibords nass werden (siehe oben). Für die Sperrung dieses Bereichs wird der Stadtrat deshalb ein Notfallkonzept ausarbeiten.

Die vorgesehenen Massnahmen sind nicht nur auf die Sicherheit ausgerichtet, sondern berücksichtigen auch ökologische und gestalterische Anliegen, womit eine, sämtliche Bedürfnisse erfüllende Gesamtlösung angeboten werden kann.

Bauten

Die Öffnungen der neuen resp. erweiterten und limmatseitig geschlossenen Tiefgarage liegen deutlich über dem HQ100 und auch über dem HQ300. Die neue Therme weist im Gefährdungsbereich keine Öffnungen auf. Ergänzend sind flussseitig Massnahmen an Gebäuden vorzusehen: Öffnungen im Sockelgeschoss sind mit entsprechenden temporären und/oder permanenten Schutzmassnahmen zu sichern. Die Sondernutzungsvorschriften enthalten die notwendigen Regelungen.

3.7. Hydrogeologie

Grundwasser und Quellen

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_w, in welchem Einbauten unter den Grundwasserspiegel prinzipiell verboten sind. Zudem sind im Planungsgebiet die Vorschriften und Bestimmungen des «Dekrets betreffend Sicherung der bestehenden Heilquellen und das Graben nach solchen in Baden und Ennetbaden» vom 12.1.1869 einzuhalten.

Das im verkarsteten und geklüfteten Muschelkalk zirkulierende Thermalwasser ist artesisch gespannt, d.h. es steht unter den schlecht durchlässigen mergeligen Keuperschichten unter Druck. Wenn der als Thermalwasserstauer wirkende Keuperfels durchbohrt oder anderweitig perforiert wird, steigt das Thermalwasser von selbst bis an die Oberfläche auf. In der Thermalwasserbohrung im ehemaligen Hotel Schwanen (Schwanenpegel) liegt der Druckspiegel des gespannten Thermalwassers rund 10 m über dem Limmatspiegel.

Im Bäderquartier von Baden und Ennetbaden sind die abdichtenden Keuperschichten stellenweise nur noch wenige Meter mächtig. Eingriffe in den Keuperfels sollten deshalb generell so wenig wie möglich vorgenommen werden. Bei einer Schwächung dieser Deckschicht besteht das Risiko, dass das artesisch gespannte Thermalwasser in die Baugrube ausfliesst und den gefassten Thermalquellen fehlt.

In den kiesigen Lockergesteinsablagerungen über dem Fels zirkuliert Grundwasser, welches teilweise mit den Thermalquellen kommuniziert. Dieses darf weder künstlich aufgestaut noch abgesenkt werden,

da sonst qualitative und quantitative Beeinträchtigungen der Thermalquellen resultieren könnten.

Bodeneingriffe

Zur Klärung des Ausmasses möglicher Bodeneingriffe, wurden aufgrund der bereits vorhandenen Kenntnisse weitere vertiefte geologische und hydrogeologische Abklärungen und Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Ergebnis ist, dass Bodeneingriffe, künstliche Wiederauffüllungen und das Aufbringen von zusätzlichen Lasten bewilligungspflichtig und nur unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse (Aufbau und Beschaffenheit des Untergrundes, Lage des Grundwasserspiegels, Wegsamkeiten von Thermalquellwasser) zulässig sind.

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.

3.8. Archäologie

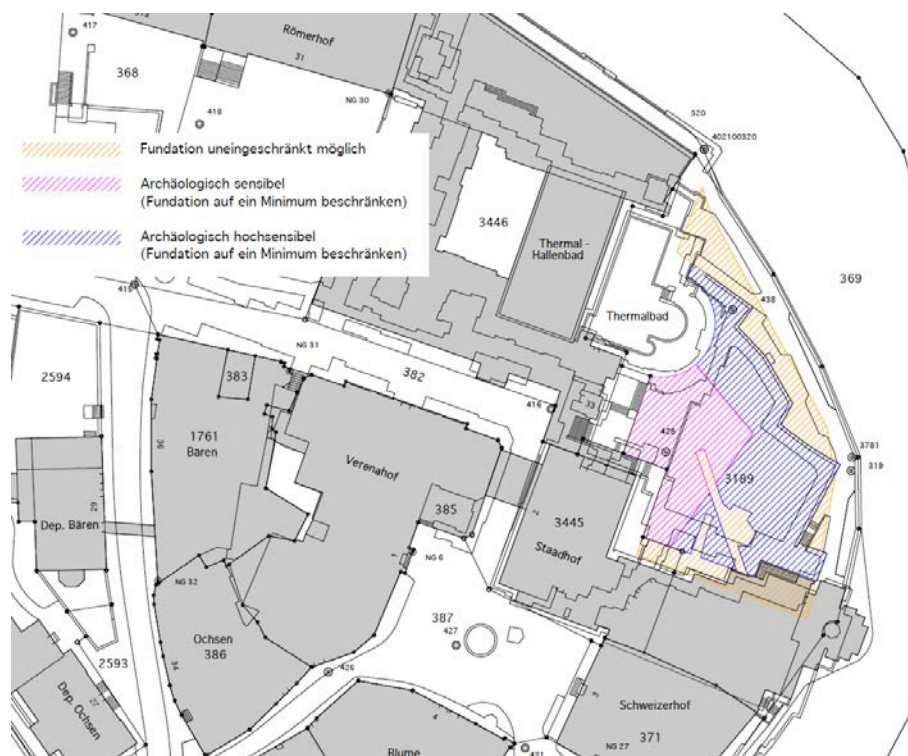
Ausgangslage und Einbezug der Kantonsarchäologie

Das historische Bäderquartier bildet aufgrund seiner über 2000-jährigen Geschichte als Ganzes eine archäologische Fundstelle. Aus diesem Grund wurde die Kantonsarchäologie von Beginn an in die Sondernutzungsplanung miteinbezogen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im gesamten Bäderquartier – mit Ausnahme in den bis auf den Fels oder in den Kiesschotter abgetieften Bereichen der bestehenden Bauten Stadhof, Thermalbad und Parkhaus – archäologische Schichten und Strukturen im Boden vorhanden sind.

Das geplante Bauvorhaben (neue Therme und Wohnhaus) kommt vollumfänglich in den historischen Bereich des Bäderquartiers zu liegen. In den heute unbebauten Arealen vor dem Römerbad (ehemaliger Bädergasthof "Hinterhof"/Baufeld 1), der Parkstrasse (Baufeld 1) und des Parks im Limmatknie (Baufeld 2) ist ab der heutigen Oberfläche bis auf den gewachsenen Fels von einer bis zu mehreren Metern mächtigen Abfolge von Ruinen, Kultur- und Schuttschichten aus mindestens 2000 Jahren auszugehen. In den heute durch die Tiefgarage, das Thermalbad und den Komplex Stadhof/Trinkhalle bebauten Bereichen ist nicht auszuschliessen, dass sich unter den genannten Bauten archäologische Reste erhalten haben.

Abbildung:
Vorgaben Kantonsarchäologie im Studienauftragsverfahren



Laufende Grabungen Diese archäologischen Reste müssen gemäss Kulturgesetz vor deren Zerstörung, d.h. im vorliegenden Fall vor Baubeginn bzw. nach dem Rückbau der Altbauten, durch die Kantonsarchäologie untersucht werden. Die Kantonsarchäologie hat deshalb im März 2009 mit Grabungen in den unbebauten Bereichen des Bäderquartiers begonnen. Die Grabungen werden mit hohem Aufwand vorangetrieben; die Terminplanung ist auf die Projektierung der geplanten Neubauten abgestimmt.

3.9. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungssperimeters der Sondernutzungsplanung sind folgende Denkmalschutzobjekte enthalten (in Klammer die Objekt-nummer gemäss Liste der kantonalen Denkmalpflege):

Kantonale
Schutzobjekte

- **Römische Apsis** im ehemaligen Hotel Stadthof, Kurplatz 2a (BAD045): Die Apsis wird an Ort ungeschmälert erhalten, in das geplante Wohnhaus integriert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das Wohnhaus (siehe Richtprojekt «Bauten») ist entsprechend darauf ausgerichtet.

- **Portal** beim Nebengebäude Römerbad, Parkstrasse 31 (BAD053): Das Portal soll im Rahmen der Revitalisierung und Erneuerung des Verena-Hof-Geviets an einem geeigneten Standort integriert werden. Der neue Standort muss spätestens im Zeitpunkt der Erteilung der Abbruchbewilligung für das Römerbad bekannt und vertraglich gesichert sein.
- **Parkgelände** zwischen Trinkhalle und Thermalschwimmbad (BAD055): siehe dazu unten stehende Ausführungen.

Kommunale
Schutzobjekte

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind keine kommunalen Schutzobjekte enthalten.

Objekte ausserhalb
Gestaltungsplanperi-
meter

Der an das Planungsgebiet angrenzende, weitgehend kommunal geschützte Ochsen Garten (Bäderstrasse 27; Gartenanlage, Objekt Nr. 2), der heute verwildert und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist, soll neu gestaltet werden und anschliessend der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Schutzentlassung des
Parkgeländes im
Limmatknie

Damit das Siegerprojekt des Studienauftragsverfahrens für die neue Therme und die ergänzenden Nutzungen umgesetzt und so die kommunalen Ziele, nämlich die Erneuerung und Revitalisierung des Bäderquartiers, erreicht werden können, musste der Schutzstatus des unter kantonalem Schutz stehenden Parkgeländes (Objekt BAD055) überprüft und die Anlage aus dem Schutz entlassen werden. Gestützt auf § 27f. der Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) beantragte der Stadtrat Baden deshalb die Aufhebung der Unterschutzstellung des Parkgeländes beim zuständigen Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS).

An der Sitzung vom 25. August 2010⁹ befürwortete die kantonale Kommission für Denkmalpflege und Archäologie den Antrag auf Schutzentlassung mit folgender Auflage:

„Sollten die laufenden Ausgrabungen im Park am Limmatknie zu Resultaten führen, welche aufgrund dieser Befunde eine Erhaltung der Ruinen zwingend nötig machen, wird dies eine erneute Unterschutzstellung in Teilbereichen zur Folge haben.“

Die notwendige Schutzentlassungsverfügung des Departements Bildung, Kultur und Sport liegt vor (8. Februar 2011).

⁹ Schreiben Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), Abteilung Kultur, Kantonsarchäologie vom 24.11.2010 an den Stadtrat Baden

3.10. Eigentumsverhältnisse

Landumlegungen, Grenzbereinigungen, Dienstbarkeiten	Zur Umsetzung der in den Richtprojekten dargestellten Bauten, Anlagen und Freiräume sind verschiedene Landumlegungen, Grenzbereinigungen und Anpassungen von Dienstbarkeiten erforderlich. Diese Bereinigung der Eigentumsverhältnisse erfolgt auf vertraglicher Basis zwischen der Stadt Baden und der Verenhof AG.
Grundsätze	Die Grundsätze für die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse wurden gemeinsam provisorisch festgelegt und dienen als Grundlage für die Ausarbeitung der notwendigen Vertragsdokumente: <ul style="list-style-type: none"> • die öffentlich zugänglichen Flächen sollen in das Eigentum der Stadt Baden überführt werden; • die betrieblich notwendigen Flächen sollen der privaten Grundeigentümerschaft zugeschlagen werden.

3.11. Etappierung

Termin- und Etappenprogramm	Zu gegebener Zeit wird ein detailliertes Termin- und Etappenprogramm erstellt. Um einen Ablauf zu erhalten, welcher für alle Betroffenen vertretbar ist, wird dieser in Absprache mit den Anwohnern, der Stadt Baden und der Eigentümerschaft ausgearbeitet. Mit regelmässigen Informationsschreiben an die Eigentümer und Anwohner soll eine aktive Kommunikation aufrechterhalten werden.
Frist für Realisierung der Gesamtanlage	Grundsätzlich ist die Realisierung der Bauten und Anlagen in den Baufeldern A, B und C 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 werden zwischen der Stadt Baden und der Grundeigentümerschaft vertraglich geregelt.
Abstimmung der Bauvorhaben; Sicherstellung der Erschliessung	Die Bauten innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters können zeitlich unabhängig von anderen Planungen und Bauprojekten im Bäderquartier erstellt werden. Es ist zu gewährleisten, dass die einzelnen Projekte aufeinander abgestimmt sind und sowohl Notzufahrten als auch die Erschliessung für Bewohner, Betriebe und Besucher in das Bäderquartier jederzeit sichergestellt sind.

4. Besondere Erläuterungen

4.1. Erreichung qualitativer Anforderungen

Anforderungen gemäss Baugesetz

Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht und folgende qualitativen Anforderungen erfüllt werden (vgl. § 21 BauG):

- a) Architektonisch gute Gestaltung;
- b) auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung;
- c) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- d) haushälterische Nutzung des Bodens;
- e) Sicherstellung einer angemessenen Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung.

Massnahmen zur Erfüllung der Anforderungen

Diese Anforderungen werden mit der Sondernutzungsplanung «Limmatknie» wie folgt erfüllt:

a) / b): Architektonisch gute Gestaltung sowie auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung:

Studienauftrag; Richtprojekt «Bauten»

Das Projekt für die neue Therme und die ergänzenden Nutzungen wurde in einem Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) unter fachlich bestens ausgewiesenen Architekturbüros ermittelt. Das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung und Umsetzung empfohlene Projekt des Architekturbüros Mario Botta zeigt eine architektonisch gute Gestaltung sowie eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung, wie dem Bericht des Beurteilungsgremiums entnommen werden kann (siehe dazu auch Kapitel 3.2 in diesem Planungsbericht).

Das optimierte Siegerprojekt des Studienauftragsverfahrens wird in den Sondernutzungsvorschriften als «Richtprojekt Bauten» aufgeführt und dient damit als Referenz und Qualitätsmassstab bei der Beurteilung des konkreten Bauprojekts bzw. Baugesuches.

Richtprojekt «Freiraum» Für die gute Gestaltung der Freiräume beauftragte die Verena Hof AG ein Landschaftsarchitekturbüro, das ein Gesamtkonzept für die Nutzung und Gestaltung der Strassen, Wege und Plätze, des Limmatufers, des Mätteliparks und der Dachflächen entwickelte. Dieses Gesamtkonzept wird in den Sondernutzungsvorschriften als «Richtprojekt Freiraum» aufgeführt und dient der Baubehörde – wie das Richtprojekt «Bauten» – als Referenz und Qualitätsmassstab bei der Beurteilung der Bauprojekte für die Umgebungsgestaltung.

c) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung:

Wohnhaus im Baufeld C Das Baufeld C – im Limmatknie gelegen – ist für die Erstellung eines Wohnhauses vorgesehen. Damit können circa 25 bis 30 Wohnungen an attraktiver Lage angeboten werden, welche das Wohnungsangebot der Stadt Baden ergänzen und das Bäderquartier beleben werden.

Öffentlichkeitsbezogene Nutzungen Diejenigen Teile der Geschossflächen, welche ebenerdig an den Kurplatz und an den Limmatuferweg grenzen, sind weitgehend Nutzungen vorbehalten, welche der Belebung des Bäderortes dienen (wie Gastronomie, Kultur, Körperpflege, Gesundheitsförderung, Läden, usw.). Diese öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen tragen ebenfalls zur Belebung des Bäderquartiers bei und verhindern eine Anonymisierung der angrenzenden Strassenräume und Plätze.

d) Haushälterische Nutzung des Bodens:

Anforderungsprofil Die Richtprojekte «Bauten» und «Freiraum», die dem Gestaltungsplan zugrunde liegen, ermöglichen eine hohe bauliche Dichte und berücksichtigen gleichzeitig den historischen und landschaftlichen Kontext sowie qualitative und gestalterische Anforderungen. Bauten und Freiräume sind sorgfältig aufeinander abgestimmt und bilden ein qualitativvolles Ganzes.

Dieses „Anforderungsprofil“ wurde dem Studienauftragsverfahren (Kapitel 3.2) zugrunde gelegt und vom Beurteilungsgremium bestätigt.

e) Sicherstellung einer angemessenen Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung:

Die Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung ist auf die vorgesehenen Nutzungen abgestimmt und koordiniert; siehe dazu insbesondere Richtprojekt «Freiraum» sowie Beilage 3 (Erschliessungs- und Verkehrskonzept für das Römer- und Bäderquartier).

Erschliessung

Für die Ausstattung mit *Anlagen der Erschliessung* sind insbesondere vorgesehen:

- Quartier-Sammelparkhaus mit maximal 450 Parkfeldern, die teilweise auch Nutzern ausserhalb des Planungssperimeters zur Verfügung stehen werden (Mehrfachnutzungen sind anzustreben, ausgenommen bei Wohnnutzungen);
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (ca. 120–150 öffentlich zugängliche Veloabstellplätze im Nahbereich der neuen Therme);
- Schaffung einer Begegnungszone auf Höhe der Therme, damit die Fussgänger vortrittsberechtigt sind;
- Umgestaltung der Parkstrasse und Einführung eines Geschwindigkeitsregimes (Tempo 30-Zone) auf der Parkstrasse;
- Schaffung attraktiver Fusswege, insbesondere entlang der Limmat.

Erholung

Für die Ausstattung mit *Anlagen der Erholung* sind insbesondere vorgesehen:

- Umgestaltung und Aufwertung des Mätteliparks;
- grosszügig dimensionierter Limmatuferweg mit Sitzgelegenheiten (Limmatterrasse) sowie attraktive Spazier- und Flanierwege im Mättelipark;
- Schaffung neuer Plätze mit guter Aufenthaltsqualität entlang der Limmat;
- Umgestaltung und Aufwertung des Ochsegartens (ausserhalb Planungssperimeter) mit Zugänglichmachung für die Öffentlichkeit;
- Aufwertung und Umgestaltung des Kurplatzes (ausserhalb Planungssperimeter).

4.2. Abweichung von der Regelbauweise

Grundlage: Baugesetz	Gemäss § 21 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
Abweichungen	<p>Folgende Abweichungen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Gewässerabstand b) Waldabstand c) Baumasse <p>Diese Abweichungen von der Regelbauweise führen zu folgenden Vorteilen:</p> <p>a) Gewässerabstand</p>
Gewässerabstand	<p>Gemäss § 127 des kantonalen Baugesetzes (BauG) haben Bauten grundsätzlich einen Abstand von zwölf Metern von Gewässern einzuhalten. Sowohl die neue Therme als auch das Wohngebäude unterschreiten den Gewässerabstand an mehreren Stellen.</p> <p>Seit dem 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) in Kraft. Sie führt dazu, dass die oben erwähnte kantonale Regelung zum Gewässerabstand nicht mehr anwendbar ist. Seit Ende Februar 2012 ist zudem die neue kantonale Vollzugsverordnung zur GSchV des Bundes anwendbar. Gestützt auf diese Verordnung gilt das Planungsgebiet als «dicht überbaut»; der massgebende Gewässerabstand hat sich deshalb an den bebauten Strukturen zu orientieren.</p> <p>Eine genügend konkrete und grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraums kann nur über die Nutzungsplanung erfolgen¹⁰. Der Gestaltungsplan «Limmatknie» legt deshalb den Gewässerraum bzw. den Gewässerabstand¹¹ innerhalb des Planungssperimeters grundeigentümergebunden fest.</p>

¹⁰ vgl. Merkblatt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Landschaft und Gewässer, Abteilung für Baubewilligungen; 31.05.2011

¹¹ vgl. § 4 VV GschV

Bereits bei der Ausarbeitung des Programms für den Studienauftrag wurde eine mögliche Unterschreitung des Gewässerabstands thematisiert. Folgende Formulierung wurde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen in das Programm aufgenommen:

Örtliche Unterschreitungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und überdurchschnittlicher architektonischer Qualität sowie einer entsprechenden Aussenraum-/ Freiraumgestaltung inkl. ökologischem Ausgleich möglich, sofern dadurch eine gesamthaft bessere Lösung ermöglicht werden kann.

Im Bereich des Limmatknies sind basierend auf der bestehenden Situation Gewässerabstandsunterschreitungen bis an den Abwasserkanal zugunsten einer städtebaulichen Lösung hinsichtlich Anschluss zum Gebäude Schweizerhof und Fassung des Kurplatzes möglich.

Das Siegerprojekt des Studienauftrags erfüllt nach Auffassung des Beurteilungsgremiums diese Anforderungen. Mit einem aufeinander abgestimmten Gesamtprojekt (Richtprojekte «Bauten» und «Freiraum»), das dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt ist, können sowohl eine überdurchschnittliche architektonische Qualität als auch eine entsprechende Aussenraum-/Freiraumgestaltung grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Damit wird eine gesamthaft bessere Lösung ermöglicht, als wenn sich die Gestaltung der Bauten und Freiräume auf Einzelprojekte abstützen würde.

b) Waldabstand

Waldabstand

Das Baufeld B2 ist für die Errichtung eines Infrastrukturbauwerks vorgesehen, das die Zufahrt zur Tiefgarage (Rampenanlage) und öffentlich zugängliche Veloabstellplätze aufnehmen wird. Für die Zufahrt zur Tiefgarage wurden mehrere Varianten geprüft. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, wie Fussgänger- und Verkehrssicherheit, Denkmalschutz, optimaler Betrieb der Tiefgarage, Eingriff in den Mättelipark, u.a.m. hat sich die Erschliessungslösung am Standort der bereits bestehenden Tiefgaragenzufahrt als Bestvariante herausgestellt.

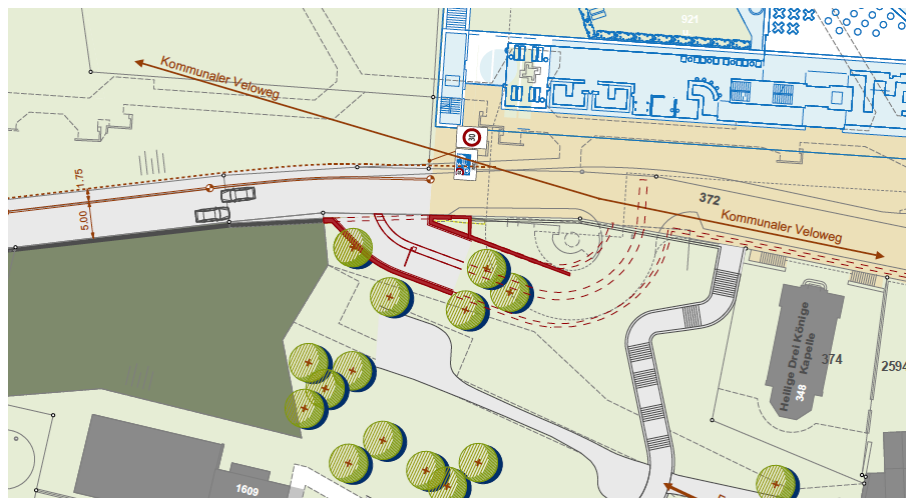


Abbildung: Variantenstudium Einfahrt Tiefgarage (Bestvariante)

Für diese Erschliessungslösung ist allerdings eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes notwendig. Die vorliegende Sondernutzungsplanung schafft – gestützt auf § 48 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 2 lit. a BauV – die Voraussetzungen dazu.

c) Baumasse

Baumasse

Die kommunale Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden enthält für die Bäderzone keine konkreten Vorschriften über die zulässige Baumasse (Grundmasse). Über die Gestaltung der Bauten und Grünanlagen entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der kurörtlichen und privaten Interessen (§ 20 Abs. 2 BNO). Die für die Altstadtzonen geltenden Bestimmungen (§ 18 BNO) gelten sinngemäss.

Der historische und noch vorhandene Kernbereich des Bäderquartiers weist kein Neubaupotenzial auf. Mit der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung für den Bereich «Limmatknie» und dem konkretisierenden Gestaltungsplan «Limmatknie» soll der altstadtähnliche, kleinräumige Kernbereich erhalten werden.

Eine zeitgerechte Bädernutzung hat somit ausserhalb dieses Kernbereichs zu erfolgen. Dafür kommt nur der nördlich des Kerns gelegene Bereich Limmatknie in Frage.

Zu dieser Erkenntnis hat eine vom Stadtrat 2006 in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie¹² geführt: Eine erhöhte städtebauliche Dichte und eine Bebauung des Kniebereichs bis zur Wasserkante waren bereits historisch gegeben und konnten somit für eine Neubebauung eine tragfähige Strategie bilden (siehe dazu detaillierte Ausführungen unter Ziffer 5.).

Die in hohem Masse im öffentlichen Interesse liegende zeitgerechte Bädernutzung ist deshalb im Bereich des bestehenden Thermalbads und des früheren Römerbads zu platzieren. Die Therme soll Anziehungspunkt und damit Impulsgeber für die Wiederbelebung des Bäderquartiers werden, was eine bestimmte Grösse voraussetzt.

Die Neubauten sind architektonisch und städtebaulich sowie funktional aufeinander abgestimmt und bilden so ein in sich schlüssiges Gesamtprojekt. Wie die vorangehenden Ausführungen in diesem Bericht gezeigt haben, führt dieses Gesamtprojekt letztlich zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis, als wenn die bestehende Typologie und Körnigkeit des Bäderquartiers bis in das Limmatknie fortgesetzt würde.

d) Zusammenfassende Beurteilung der Abweichungen

Beurteilung der Abweichungen

Mit der teilweisen Unterschreitung des Wald- und Gewässerabstandes sowie einer Vergrösserung der Baumasse kann gesamthaft ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen den Bestimmungen der Bäderzone, und das Gesamtprojekt liegt in einem hohen öffentlichen Interesse. Die kantonalen Voraussetzungen für die Abweichungen sind damit erfüllt.

¹² Machbarkeitsstudie «Hotel und Thermalbad Bäderquartier an der Limmat», Max Dudler Architekten, Zürich, 2006

5. Interessenabwägung

5.1. Anforderungen an eine zeitgemässe Therme

Handlungsbedarf	Das 1963 errichtete und 1980 um das Aussenbad erweiterte Thermalbad und der 1967-69 erbaute Stadhof auf Badener Seite zeigen heute Schäden und erheblichen Sanierungsbedarf an Aussenhülle, konstruktivem Aufbau und Haustechnik. Für eine zeitgemässe Erneuerung fehlt diesen Gebäuden von der Erschliessungs-, Nutzungs- und Grundrissorganisation wie auch vom Flächenbedarf her an innerer Flexibilität.
Tourismusverhalten und Bedürfnisse	Das Tourismusverhalten wie auch die Bedürfnisse haben sich über die Jahre hinweg verändert. In früheren Jahrhunderten fand sich der Kurgast meist während mehreren Tagen oder gar Wochen zur Badekur ein. Heilen, Verweilen und Geniessen standen im Vordergrund. Heute verlangt der Gast vielmehr nach Wellness-, Beauty- und Fitnessangeboten, die er gerne als regelmässige Freizeitbeschäftigungen zur Erholung und Gesundheitsförderung wahrnimmt. Entsprechend haben sich sowohl das Angebot als auch das Mobilitätsverhalten und damit das Verkehrsaufkommen entscheidend verändert.
Angebotsabklärung	Die 2007/2008 fundiert erfolgte Grundlagenarbeit, Klärung verschiedener Rahmenbedingungen und Projektentwicklungsarbeit für eine zeitgemässe Therme im Raum Mättelipark–Limmatknie belegt, dass die heutigen Bedürfnisse im Bade- und Wellnessbereich nach einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungen und – damit verbunden – nach einem erhöhten Flächenbedarf verlangen. Das heute nachgefragte Bade- und Wellnessangebot hat somit nur noch wenig mit den Badekuren in Einzelbecken, wie sie früher stattfanden, gemeinsam. Die kleinmassstäbliche Baustruktur, wie sie der Kernbereich der Grossen Bäder heute noch zeigt, kann deshalb die Raumbedürfnisse für eine zeitgemässe Therme nicht abdecken. Damit die Therme als Anziehungspunkt und Impulsgeber für die seit langem angestrebte Wiederbelebung des Bäderquartiers wirken kann, sind ein marktkonformes Flächenangebot und damit eine bestimmte Grösse Voraussetzung.

5.2. Rahmenbedingungen

Einleitung	Die verschiedenen, erfolglosen Anläufe der Vergangenheit für eine Entwicklung des Bäderquartiers haben deutlich gemacht, dass die bisher formulierten Rahmenbedingungen für ein neues Bad zu eng gesteckt waren, um ein wirtschaftliches Projekt ermöglichen zu können. Es galt deshalb, das enge „Korsett“ sorgfältig zu lockern und damit den Weg für eine erfolgreiche Entwicklung vorzubereiten.
Entwicklungsrichtplan 2002	Mit dem Entwicklungsrichtplan Bäderquartier (ERP) von 2002 (Stadt Baden und Gemeinde Ennetbaden) sollte der offene Limmatraum im Bereich des Limmatknies erhalten werden, damit er im Kontrast zu den kleinteiligen Siedlungsstrukturen eine einmalige Weite und eine limmatübergreifende Raumqualität erzeugen könnte. Der Bereich Mättelipark/Limmatknie sollte demnach als zusammenhängende, künstlich gestaltete Landschaft konzipiert werden.
Städtebauliche Machbarkeitsstudie 2006	Eine vom Stadtrat 2006 in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie ¹³ führte zu wesentlichen Erkenntnissen zur städtebaulichen Bedeutung und Dichte des Bereichs nördlich des heutigen historischen Kerns des Bäderquartiers und gestützt darauf zu einem neuen städtebaulichen Verständnis dieses Orts. Der historische Rückblick machte nämlich deutlich, dass das Limmatknie durch das ausserordentliche Vorkommen von warmem und mineralienreichem Wasser über Jahrhunderte hinweg immer sehr dicht und in unterschiedlichen Strukturen bebaut war. Eine erhöhte städtebauliche Dichte und eine Bebauung des Kniebereichs bis zur Wasserkante waren also historisch belegt. Sie konnten daher für die weitere Planung eine tragfähige Strategie bilden (vgl. Abbildungen auf der folgenden Seite).
Änderung Städtebauliche Entwicklungsvorstellung	Gestützt auf diese Erkenntnisse ist eine Abkehr von der im Entwicklungsrichtplan Bäderquartier 2002 aufgezeigten, rein städtebaulich entwickelten Vorstellung eines kleineren Bades, eingebettet in eine grosszügige Grünanlage, gerechtfertigt. Mit der vom Stadtrat Baden und den Gemeinderäten von Ennetbaden und Obersiggenthal gemeinsam getragenen Gesamtrevision des Entwicklungsrichtplans (2011) wurde die neue Strategie behördenverbindlich verankert.

¹³ Machbarkeitsstudie «Hotel und Thermalbad Bäderquartier an der Limmat», Max Dudler Architekten, Zürich, 2006

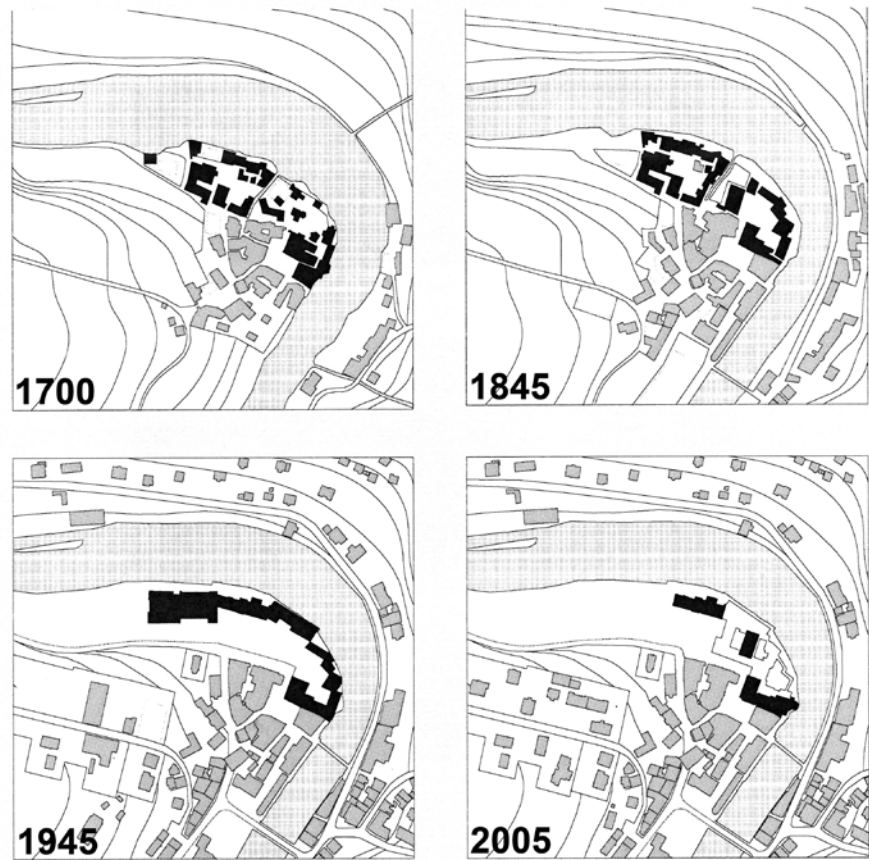


Abb.: Wechselnde Bebauungstypologie und bauliche Dichten im Teilgebiet «Mätteli-Limmatknie» zwischen 1700 und 2005 (Auszug Studie Max Dudler Architekten, 2006).

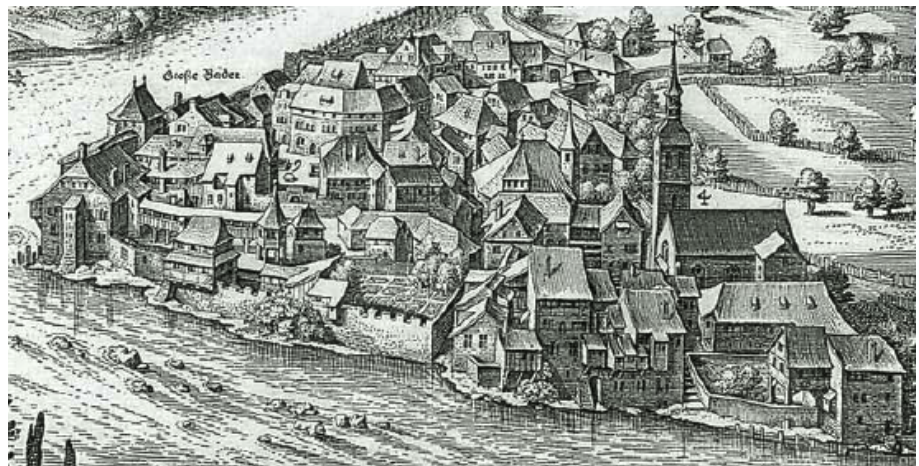


Abb.: Darstellung des Bäderquartiers auf dem Stich von Matthäus Merian, 1642. An der Limmat befinden sich die beiden Bädergasthöfe Stadthof (links) und Hinterhof (rechts).

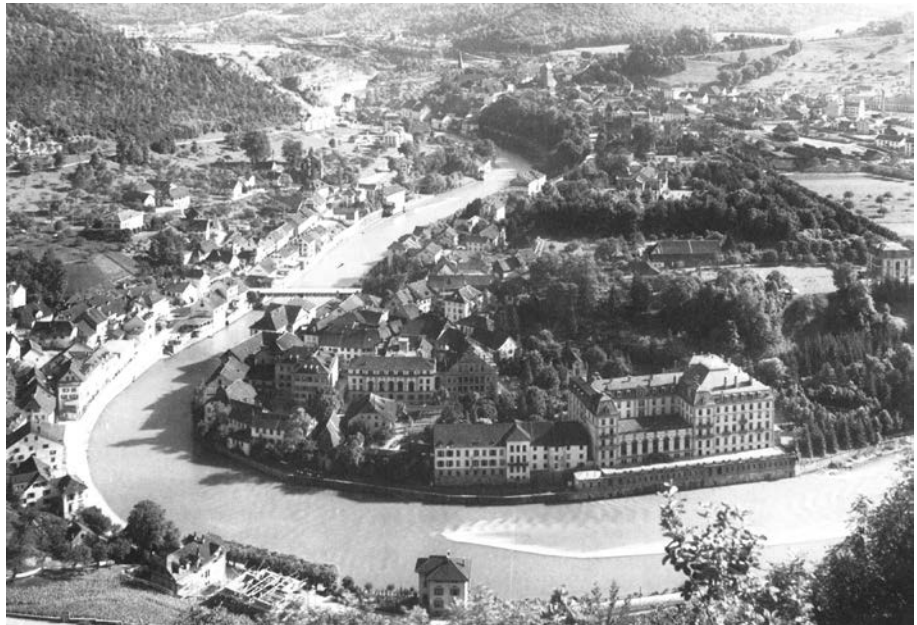


Abb.: Das Bäderquartier mit dem 1874 erbauten markanten Grand-Hotel direkt an der Limmat (Quelle: INSA)

- Besitzstandswahrung** Der historische, noch vorhandene Kernbereich des Bäderquartiers südlich der Parkstrasse weist eine hohe und schützenswerte Qualität auf. Die kommunalen Bauvorschriften tragen diesem Umstand heute und auch künftig mittels strengen Schutzbestimmungen Rechnung. Ein Neubaupotenzial für eine Therme mit den dazugehörigen Nutzungen ist innerhalb dieser bestehenden und intakten Struktur hingegen nicht gegeben.
- Standortgebundenheit** Die Standortgebundenheit einer neuen Therme im Bäderquartier ist in Anbetracht der historischen Bedeutung des Bäderquartiers als Gründungsort und Namensgeber der Stadt und aufgrund des einmaligen Vorkommens des warmen und mineralreichen Wassers gegeben. Zudem ist die Nutzung des wertvollen Naturgutes, welche mit einer Therme auf geeignetste Weise sichergestellt ist, in höchstem öffentlichen Interesse.
- Win-Win-Situation für das gesamte Bäderquartier** Während dem die Bebauung südlich der Parkstrasse als intaktes Quartier erkennbar ist, wird die Situation nördlich der Parkstrasse durch Fragmente einer früheren, dichten Bebauung (Römerbad) und mit Gebäuden aus der Neuzeit geprägt. Mit gezielten und sorgfältigen Eingriffen, wie sie im Gestaltungsplan vorgesehen sind, können der nördliche Teil aufgewertet und zugleich die finanziellen Mittel

und Neunutzungen (Synergien) generiert werden, die notwendig sind, damit im südlich gelegenen, intakten Bäderquartier die dringend erforderlichen Investitionen in das Verena Hofgeviert getätigt und die leer stehenden Gebäude umgenutzt und vor dem Zerfall gerettet werden können.

Erhaltungsziele
gemäss ISOS

Der Bereich Mättelipark/Limmatknie ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Abschnitt „heutiges Thermalbad – Römerbad“ dem Gebiet Nr. 3 zugeteilt. Das ISOS ordnet dieses Gebiet dem Erhaltungsziel B zu (Erhalten der Struktur). Anordnung, Gesamtform und Gesamtmerkmale von Bauten und Freiräumen sollen demnach erhalten werden; die für die Struktur wesentlichen Elemente sollen integral erhalten werden.

Der anschliessende Bereich (Mättelipark) ist Teil der „Umgebungsrichtung XVIII“. Diesem Bereich ordnet das ISOS das Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) zu, was bedeutet, dass dieser Bereich als Freifläche unter Einbezug der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Bebauung zu erhalten wäre. Störende Veränderungen sollten beseitigt werden.

Weiter wird im ISOS für das Römerbad (Einzelelement 3.0.14) das Erhaltungsziel „Erhalten der Substanz“ formuliert.

Am Rande wird auch der Kernbereich der Grossen Bäder (Baugruppe 3.01) von der Gestaltungsplanung berührt, dies im Bereich des Stadthofs. Für diese Baugruppe ist im ISOS ebenfalls das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) vorgesehen.

Die geplante Bebauung im Limmatknie steht somit zumindest teilweise in einem gewissen Widerspruch zu den Zielen, wie sie im ISOS beschrieben sind.

Kritische Würdigung
der Erhaltungsziele

Diese Beurteilung greift jedoch zu kurz:

- Die ISOS-Ortsbildaufnahmen für den Bezirk Baden stammen aus dem Jahre 1975. Wie im ISOS richtigerweise festgestellt wird, ist ein Inventar von Ortsbildern, die meist über mehrere Jahrhunderte entstanden sind, eine Momentaufnahme in einem vorliegend gar mehrere Jahrtausende langen Entwicklungsprozess. Sie zeigt den Zustand, wie ihn die Fachleute bei ihrer Aufnahme zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgefunden haben.

Ein Ortsbild soll gemäss ISOS weder in seiner Vergangenheit noch für seine Zukunft statisch betrachtet werden. Die Zielvorstellungen des Inventars, die immer aus einer beschränkten Sicht auf das äussere Erscheinungsbild der Siedlung formuliert worden sind, müssen gemäss ISOS mit anderen Planungs- und Erhaltungsaspekten überlagert werden (siehe ISOS Kanton Aargau, Band I, Seite 7).

- In der Beschreibung der Siedlungsentwicklung stellt das ISOS auch fest, dass der Römerhof (gemeint ist wohl das Römerbad; Einzelelement 3.0.14) als isolierter Bau dort steht, wo vor einigen Jahrzehnten das imposante Grand-Hotel den Flussraum geprägt hat. Überlieferungen hingegen belegen, dass von der historischen Bebauung des Hinterhofs, welche um einen grossen Binnenhof angeordnet war, sich nur der westliche Teil des ehemaligen so genannten Römerbades, welches 1778 als Neubau bezeichnet und unter Verwendung von älterem Mauerwerk als zweigeschossiger Massivbau mit drittem Geschoss in Fachwerk errichtet wurde, erhalten hat. Der heutige Mittelrisalit mit Hauptzugang und Ostflügel mit Badekabinen und Saal entstand nach 1850. Der Hotelkomplex der „Neue Badener Kuranstalt“, ersetzt durch das spätere Grand Hotel, wurde 1872 in reduzierter Grösse westlich des Römerbades errichtet.

Es kann nicht Ziel einer Planung sein, einen verbleibenden Bestandteil einer ehemaligen Gesamtüberbauung und heute isoliert dastehenden Bau zu erhalten und dessen Isoliertheit mit einer Freihaltung der Umgebung zu festigen.

Die vom ISOS verlangte Überlagerung der Zielvorstellungen mit anderen Planungs- und Erhaltungsaspekten führt klar zum Ergebnis, dass nur eine Bebauung des Limmatknies, wie sie im Gestaltungsplan festgeschrieben ist, sämtlichen Aspekten ausgewogen Rechnung tragen kann.

- Das Römerbad als Baute steht weder unter kantonalem noch unter kommunalem Denkmalschutz. Einzig das Portal des Römerbads steht unter kantonalem Schutz, womit die Interessenabwägung zum Erhalt des Gebäudes, selbst gemessen an seiner Schutzwürdigkeit, bereits erfolgt ist.

Die kantonale Denkmalpflege ist von Beginn weg in das Planungsverfahren miteinbezogen worden. Bereits bei den Planungen

in der Vergangenheit wurde von einem Abbruch des Spätbarockbaus ausgegangen. Eine Unterschutzstellung zum jetzigen Zeitpunkt käme einer Enteignung gleich und wird auch deshalb von kantonaler und kommunaler Seite nicht vorgesehen.

- Die Mauer des Vorgartens der Bären-Dépendance wird verschoben (Nordost-Ecke um circa 4 Meter südlich verschoben). Damit kann vor der neuen Therme eine platzähnliche Situation mit Begegnungscharakter geschaffen werden. Diese Platzfläche, die Bestandteil der zukünftigen Begegnungszone sein wird, wird zudem für das Wenden von Fahrzeugen benötigt.

Mit der Verschiebung der Gartenmauer und der entsprechenden symmetrischen Anordnung der neuen Stützmauer westlich der Treppenanlage der Dreikönigskapelle wird dieses Schutzobjekt gut in den öffentlichen Raum integriert und für Besucher des Bäderquartiers besser zur Geltung gebracht.

5.3. Interessenlage

Erfüllung unterschiedlicher Bedürfnisse und Ansprüche

Die Realisierung der Neubauten für die Therme und die ergänzenden Nutzungen im «Limmatknie» des Bäderquartiers ist ein komplexes Gesamtprojekt, das unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen zu genügen hat. Sämtliche Interessen wurden in einem aufwändigen Planungsprozess unter Einbezug von Stadt, Kanton und privater Eigentümerschaft gebührend berücksichtigt. Für die Klärung spezieller Fragen, wie Erschliessung und Mobilität, wurden vertiefende Studien durchgeführt und Abklärungen getroffen, die sich über den eigentlichen Planungssperimeter hinaus erstreckten.

Folgende Interessen können mit der vorliegenden Gesamtplanung erfüllt werden:

Allgemeine öffentliche Interessen (Stadt, Region, Kanton):

- Wiederbelebung des Bäderquartiers;
- Ausschöpfung der brachliegenden Wertschöpfungspotenziale;
- Förderung der Thermalwassernutzung für unterschiedliche Bedürfnisse;
- Realisierung einer zeitgemässen Therme mit den dazugehörigen Nutzungen ausserhalb des Kernbereichs des historischen Bäderquartiers;

- Bereitstellung der finanziellen Mittel und der notwendigen Neunutzungen (Synergieeffekt) zur Erhaltung und Revitalisierung des Verenaufgevierts;
- Schaffung eines Angebots an Räumlichkeiten für öffentlichkeitsbezogene Nutzungen und an attraktiven Wohnungen;
- Schaffung öffentlich zugänglicher Freiflächen (Plätze, Wege, Grünflächen) mit guter Aufenthaltsqualität;
- gestalterische und ökologische Aufwertung des Limmatuferbereichs;
- Schaffung der Voraussetzungen für eine umweltgerechte Erschliessung und Bereitstellung eines angemessenen Parkraumangebots;
- Förderung der regionalen Entwicklung auf der Ebene der Stärkung der Identität und der weichen Standortfaktoren.

Interessen des Bäderquartiers (Anwohner, Nachbarschaft):

- Wiederbelebung des Bäderquartiers und damit verbunden die Sicherung und der Erhalt bestehender Nutzungen (z. B. Restauration);
- Verbesserung des öffentlichen Verkehrsmittelangebotes;
- umweltgerechte, auf die örtlichen Gegebenheiten ausgelegte Erschliessung;
- Bereitstellung eines angemessenen Parkraumangebots, das zu einem Teil auch den Bewohnern des Bäderquartiers zur Verfügung steht.

Private Interessen der Grundeigentümerin (Verenauf AG):

- Wirtschaftliches Gesamtprojekt in Bau, Betrieb und Unterhalt;
- sinnvolle Nutzung der Thermalwasserquellen, deren Wasser bisher mehrheitlich ungenutzt der Limmat zugeflossen ist;
- Leistung eines massgeblichen Beitrags zur Aufwertung und Wiederbelebung des Bäderquartiers, damit auch die weiteren Projekte (wie Revitalisierung des Verenauf-Gevierts) zu einem nachhaltigen Erfolg geführt werden können.

Sicherstellung weiterer öffentlicher Interessen:

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt weitere öffentliche Interessen und die Bedürfnisse in Bezug auf das Ortsbild und die Umgebung sicher:

- Die Architektur hat eine hohe Qualität aufzuweisen, was durch Konkurrenzverfahren und Richtprojekte sichergestellt ist;
- die Bedürfnisse des öffentlichen- und des privaten Verkehrs sind einbezogen (Erschliessungs- und Verkehrskonzept für das Römer- und Bäderquartier);
- die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen;
- der Bereich des Limmatufers ist sorgfältig zu gestalten; ökologische Massnahmen sind vorzusehen;
- der öffentliche Zugang zur Limmat (Wanderweg) ist gesichert.

5.4. Fazit

Öffentliches Interesse	Die vorstehenden Erläuterungen zeigen auf, dass die Bädernutzung im Bereich des Gestaltungsplanperimeters über eine sehr lange Zeit etabliert war. Der städtebauliche Rückblick ergibt, dass dieser Bereich über eine ebenso lange Zeit intensiv bebaut und genutzt wurde. Die verbliebenen historischen Bauten im Kernbereich sollen bewahrt werden, bieten jedoch nicht die notwendigen Räumlichkeiten für eine zeitgemässe Therme. Nur eine den heutigen Bedürfnissen gerecht werdende Therme ist jedoch im Umfeld weiterer Badeanlagen wirtschaftlich tragbar und kann zur gewünschten Aufwertung und Belebung des Quartiers führen.
Eingriff in einem hohen öffentlichen Interesse	Die Realisierung der Bädernutzung bedingt wohl einen Eingriff in die Umgebung und in die bestehende Bausubstanz (Römerbad). Im Ergebnis ist der Eingriff mit vielfältigen Massnahmen aufgewogen und durch die Wahrung des öffentlichen Interesses an der Bädernutzung und der Nutzung des Thermalwassers nach heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen geboten.
Minimierung der Interessenkonflikte; Optimierung der Qualität	Der bisherige Planungsprozess hat zu einem Gesamtprojekt geführt, das Interessenkonflikte auf ein Minimum reduziert und ein Optimum an Qualität bringen wird. Mit den verschiedenen Planungsinstrumenten und -verfahren – Gesamtrevision Entwicklungsrichtplan Bäderquartier, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Limmat-

knie“ und insbesondere dem konkretisierenden Gestaltungsplan „Limmatknie“ – werden griffige, rechtlich verbindliche Instrumente zur langfristigen Qualitätssicherung bereitgestellt – dies im Interesse des gesamten Bäderquartiers.

Diese Beurteilung wird in der unabhängigen Stellungnahme von Andrea Bassi (Architekt) und Stefan Rotzler (Landschaftsarchitekt) bestätigt (Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV; siehe Beilage 6).

6. Organisation und Beteiligte

Beteiligte Personen Folgende Personen waren bisher an der Erarbeitung des Sondernutzungsplans «Limmatknie» beteiligt:

a) Verenahof AG (Eigentümerschaft):

- Benno Zehnder, Verwaltungsratspräsident Verenahof AG
(Mitglied Projektsteuerung)
- Urs Pfister, Famo Management, Zug
(Berater Verenahof AG; Mitglied Projektsteuerung)
- Rolf Morger, mkprojekte AG, Wollerau
(Berater Verenahof AG; Mitglied Projektteam)

b) Projektentwicklung, Fachplaner:

- Mario Botta Architetto, Lugano
(Sieger Studienauftrag; Verfasser des Richtprojekts «Bauten»)
- Naef Landschaftsarchitekten, Brugg
(Verfasser des Richtprojekts «Freiraum»; Mitglied Projektteam)
- Planpartner AG, Zürich
(Verfasser Gestaltungsplan; Mitglied Projektteam; externe Projektleitung)
- Dr. Ch. Häuptli, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Raumplaner NDS FH, Aarau (Recht)
- Metron AG, Verkehrsplanung, Brugg
(Fachbereich „Erschliessung und Verkehr“)
- Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen
(Fachbereiche „Lärm“ und „Energie“)
- Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden
(Fachbereich Geologie / Hydrogeologie)
- Gruner AG Ingenieure und Planer, Basel
(Fachbereiche „Luft“ und „Stoffe“)

b) Stadt Baden:

- Stephan Attiger, Stadtammann (Mitglied Projektsteuerung)
- Kurt Wiederkehr, Stadtrat (Mitglied Projektsteuerung, bis Ende 2011)
- Markus Schneider, Stadtrat (Mitglied Projektsteuerung, ab 2012)
- Katrin Reimann, Abteilung Planung und Bau (Projektleitung; Mitglied Projektteam)

7. Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Pos.	Tätigkeit	Zuständigkeit	Zeitraumen
1.	Verabschiedung der Entwürfe für die kantonale Vorprüfung	Stadtrat	26. April 2011
2.	Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG): Vorprüfung der Entwürfe; fachliche Stellungnahme und Besprechungsgrundlage	Kanton (Abteilung Raumentwicklung, BVU)	Mai – Juli 2011
3.	Bereinigung der Entwürfe aufgrund der fachlichen Stellungnahme vom 09.08.2011 und der Besprechung mit der Abteilung Raumentwicklung vom 18.08.2011	Projektteam	bis Ende August 2011
4.	Zustellung der bereinigten Entwürfe an die Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE) zuhanden der abschliessenden Vorprüfung	Planung und Bau	31. August 2011
5.	Abschliessende Vorprüfung; Zustellung Vorprüfungsbericht an Stadtrat	Kanton (Abteilung Raumentwicklung, BVU)	bis 16. September 2011
6.	Verabschiedung der bereinigten Entwürfe zuhanden der Mitwirkungsaufgabe	Stadtrat	17. Oktober 2011
7.	Informationsveranstaltung für Bevölkerung	Behörde	27. Oktober 2011
8.	Mitwirkung der Bevölkerung während 30 Tagen (§ 3 BauG)	Stadtrat / Planung und Bau	24.10.–23.11.2011 Publikation im kantonalen Amtsblatt und im Amtlichen Publikationsorgan der Stadt Baden
9.	Behandlung der Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren	Projektteam / Projektsteuerung	November 2011 / März 2012
10.	Eventuell Bereinigung der Entwürfe	Projektteam	
11.	Beratung der bereinigten Entwürfe in der Projektsteuerung	Projektsteuerung	26. März 2012
12.	Verabschiedung der bereinigten Entwürfe zuhanden der öffentlichen Auflage durch Stadtrat (§ 24 BauG)	Stadtrat	7. Mai 2012
13.	Öffentliche Auflage der bereinigten Entwürfe während 30 Tagen (Einwendungsverfahren gemäss § 24 Abs. 3 BauG)	Stadtrat / Planung und Bau	14.05.–13.06.2012

Pos.	Tätigkeit	Zuständigkeit	Zeitraumen
	<i>Wer ein schutzwürdiges Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen beim Stadtrat erheben</i>		
14.	Behandlung der Einwendungen:		Juni / Juli 2012
	a) Prüfung allfälliger Einwendungen aus der öffentlichen Auflage; Klärung Handlungsbedarf	Planungsbeteiligte, Stadtrat	
	b) Eventuell Einigungsverhandlungen mit Einwendern	Stadtrat	
	c) Eventuell Anpassungen und Ergänzungen der Entwürfe, Beratung in der Projektsteuerung, Verabschiedung zuhnden Stadtrat	Projektteam / Projektsteuerung	
15.	Entscheid des Stadtrats über Einwendungen (§ 24 BauG) und Beschluss des Stadtrates zum Gestaltungsplan (§ 25 BauG)	Stadtrat	bis Juli 2012 (nur falls keine Einwendungen möglich)
16.	Zustellung der Einspracheentscheide und des Beschlusses an allfällige Einwender und weitere Verfahrensbeteiligte	Stadtrat / Planung und Bau	3. Quartal 2012
17.	Bei Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage: Information der Betroffenen	Stadtrat / Planung und Bau	
18.	Publikation des Stadtrats-Beschlusses mit Beschwerdemöglichkeit (§ 10 Abs. 1 BauV) <i>Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innert 30 Tagen seit der amtlichen Publikation Beschwerde beim Regierungsrat führen</i>	Stadtrat / Planung und Bau	
18.	Einreichung der Genehmigungsakten an das Departement (BVU); Eingabe über Verwaltungsinterne Konferenz	Stadtrat / Planung und Bau	
19.	Genehmigung der Sondernutzungsplanung (= Rechtskraft der Planung)	Departement BVU	Herbst 2012
20.	Publikation des Genehmigungsbeschlusses: <i>Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt und die Gemeinde können innert 30 Tagen seit der amtlichen Publikation Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen</i>	Stadtrat	Publikation im kantonalen Amtsblatt und im Amtlichen Publikationsorgan der Stadt Baden

Anhang

A1 Beilagen

- [1] «Überbauung „Bäderquartier Baden“, 5400 Baden; Schallschutz-nachweis nach LSV»; Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen; Bericht vom 18. Januar 2010, rev. 20. April 2011
- [2] «Umweltaspekte Luftschadstoff-Emissionsabschätzung Parkhaus und Lagerung gefährlicher Stoffe»; Gruner AG Ingenieure und Planer, Basel; 7. April 2010
- [3] «Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier»; Metron Verkehrsplanung AG, Brugg; 1. April 2011
- [4] Koordinierter Kapazitätsnachweis Baden Nord / Bäder (Nachweis gemäss § 26b ABauV (alt, neu: § 46 BauV); Basler&Hofmann, Zürich; 15.12.2010 / rev. 07.02.2011
- [5] Richtprojekt Limmat Uferaufwertung – Auswirkungen auf den Hochwasserspiegel; Kurzbericht Flussbau AG, Zürich; 20.01.2011
- [6] Stellungnahme zum Gestaltungsplan «Limmatknie» gemäss § 3 Abs. 3 ABauV (alt; neu: § 8 Abs. 3 BauV), erstellt am 1. Juli 2011, bereinigt am 28. März 2012, von Andrea Bassi, Genève, und Stefan Rotzler, Winterthur, im Auftrag der Stadt Baden (Planung und Bau)

A2 Richtprojekte, Bestandteile

A2.1 Bestandteile Richtprojekt Bauten

- Plan BF 1+2 Lageplan 1:500 (17.04.2012)
- Plan BF 1+2 Grundriss EG 1:200 (17.04.2012)
- Plan BF 1+2 Grundriss 1. OG 1:200 (17.04.2012)
- Plan BF 1+2 Grundriss 1. UG 1:200 (17.04.2012)
- Plan BF 1+2 Grundriss 2. UG 1:200 (17.04.2012)
- Plan Schnitte A-A' B-B' C-C' D-D' 1:200 (17.04.2012)
- Plan Ansichten Schnitt BF2 1:200 (17.04.2012)
- Plan Baufeld 2 Wohnen - Ansichten 1:200 (17.04.2012)
- Plan Baufeld 2 Wohnen - Grundrisse 1:200 (17.04.2012)
- 3D Visualisierungen (17.04.2012)
- Plan Baufeld 2 Wohnen - Ansichten 1:200 (17.04.2012)

A2.2 Bestandteile Richtprojekt Freiraum

- Plan Situation Umgebung 1:200 (17.04.2012)
- Plan Schnitte A - G 1:200 (17.04.2012)