

710.501

Sondernutzungsplanung Ruschebach, Kappelerhof, Erläuterungsbericht

vom 27. Oktober 1995

Kurzbezeichnung:

Sondernutzungsplan Ruschebach Kappelerhof, Bericht

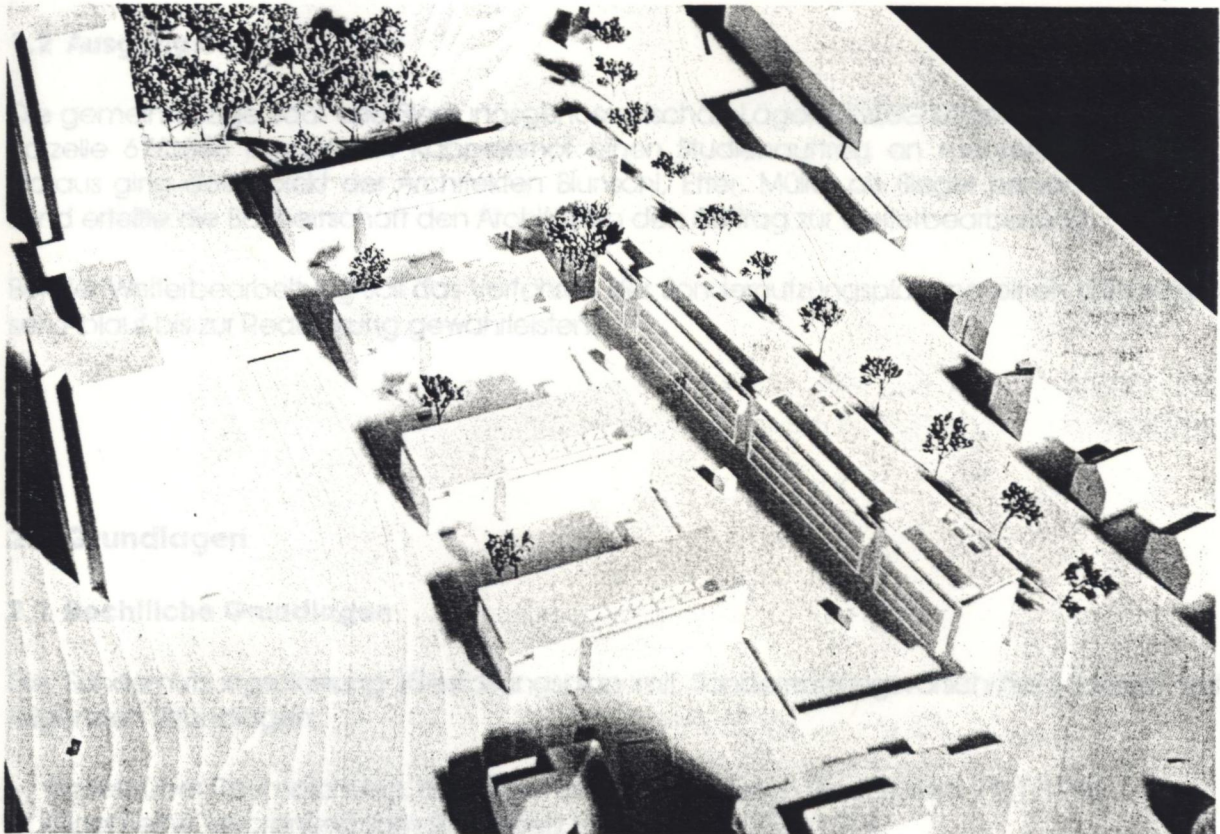
Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 27. Oktober 1995

1.1 Vorbemerkungen

Sondernutzungsplanung Ruschebach, Kappelerhof und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Er soll Transparenz in die Überlegungen bringen, die der Planung zugrunde liegen und die Planungsziele erläutern. Ein Bericht zur Umweltsituation erstellt. Diese beiden Berichte haben keine Rechtsverbindlichkeit. Zur Illustration dient das Wettbewerbsmodell.



- Zonenplan und Bauordnung der Stadt Baden vom 3. Juli 1984
- Nutzungsplan der Stadt Baden, beschlossen vom Einwohnerrat am 23. November 1993
- Bau- und Nutzungsordnung (BVO) der Stadt Baden, beschlossen vom Einwohnerrat am 24. Januar 1995

Die Nutzungsplanung Siedlung der Stadt Baden (rechtsgültiger Zonenplan und Bauordnung vom 3. Juli 1984) wurde überarbeitet. Der aus dieser Revision hervorgegangene Nutzungsplan mit zugehöriger Bau- und Nutzungsordnung wurde vom Einwohnerrat am 23. November 1993 beschlossen. Aufgrund der neuen kantonalen Gesetzgebung, die in der Zwischenzeit in Kraft trat, war eine nachträgliche Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung nötig. Diese wurde vom Einwohnerrat am 24. Januar 1995 beschlossen.

27. Oktober 1995

ARCOPLAN

Büro für Raumplanung, Umweltfragen, Architektur
Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Erläuterungsbericht gibt einen Überblick über die Sondernutzungsplanung und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Er soll Transparenz in die Überlegungen bringen, die der Planung zugrunde liegen und die Planungsziele verdeutlichen. Zusätzlich wird ein Bericht zur Umweltsituation erstellt. Diese beiden Berichte haben keine Rechtswirkung. Zur Illustration dient das Wettbewerbsmodell.

1.2 Ausgangslage

Die gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern (GBSG Lägern) erteilte für die Parzelle 67/3855 im unteren Kappelerhof einen Studienauftrag an mehrere Architekten. Daraus ging das Projekt der Architekten Blunsch, Etter, Müller als Sieger hervor. Anschliessend erteilte die Bauherrschaft den Architekten den Auftrag zur Weiterbearbeitung.

Bei der Weiterbearbeitung soll das Verfahren der Sondernutzungsplanung einen reibungslosen Ablauf bis zur Realisierung gewährleisten.

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften) basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19.1.1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23.2.1994
- Zonenplan und Bauordnung der Stadt Baden vom 3. Juli 1984
- Nutzungsplan der Stadt Baden, beschlossen vom Einwohnerrat am 23. November 1993
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden, beschlossen vom Einwohnerrat am 24. Januar 1995

Die Nutzungsplanung Siedlung der Stadt Baden (rechtsgültiger Zonenplan und Bauordnung vom 3. Juli 1984) wurde überarbeitet. Der aus dieser Revision hervorgegangene Nutzungsplan mit zugehöriger Bau- und Nutzungsordnung wurde vom Einwohnerrat am 23. November 1993 beschlossen. Aufgrund der neuen kantonalen Gesetzgebung, die in der Zwischenzeit in Kraft trat, wurde nachträglich eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung nötig. Diese wurde vom Einwohnerrat am 24. Januar 1995 beschlossen.

Für die vorgesehene Sondernutzungsplanung ist vom rechtsgültigen Zonenplan und von der rechtsgültigen Bauordnung auszugehen. Gleichzeitig ist die Sondernutzungsplanung auf die neue kantonale Gesetzgebung und den neuen Nutzungsplan mit zugehöriger Bau- und Nutzungsordnung (Vorwirkung) abzustimmen.

2.2 Wettbewerbsprojekt

Als Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes mit Sondernutzungsvorschriften diente das weiterbearbeitete Wettbewerbsprojekt (Vorprojekt) mit der vorläufigen Stellungnahme/Fragenbeantwortung des Stadtrates (siehe Protokoll vom 5. Dezember 1994).

Für die rechtliche Umsetzung sind mit dem Gestaltungsplan im wesentlichen folgende Punkte in Abweichung der Regelbauweise zu regeln:

- Gebäudehöhen und Geschosszahl von Teilbereichen der Häuser A und E,
- Gebäudeabstände,
- Gestaltung der Attikageschosse,
- Waldabstand,
- Grenzabstände Einfahrt Tiefgarage, Grenzabstände Häuser A und E.

2.3 Bestandteile und Perimeter der Sondernutzungsplanung

Die grundeigentümergebundlichen Festlegungen der Sondernutzungsplanung finden sich im Gestaltungsplan 1:500 (§ 21 BauG) mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Der Gestaltungsplan-Perimeter umfasst die Parzellen Nr. 67, 3855 und 5529. Er grenzt nördlich an die Bruggerstrasse, westlich an eine Wohnüberbauung, südlich an die Fluhmattstrasse und östlich an Waldareal.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Nr.	Eigentümer	Fläche
67	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern	7455 m ²
3855	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern	2976 m ²
5529	Einwohnergemeinde Baden	1232 m ²

2.5 Randbedingungen

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom Juli 1984 befindet sich das Areal in der Wohnzone W4 (nördlicher Bereich) und in der Wohnzone W3 (südlicher Bereich). Im neuen Nutzungsplan, der vom Einwohnerrat am 23. November 1993 beschlossen wurde, ist die Zonenabgrenzung W4/W3 um durchschnittlich 4 m nach Süden verschoben. Im weiteren ist entlang der Bruggerstrasse eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB ausgeschieden (geplante Park+Ride - Anlage).

Von der Stadt Baden wurden folgende Randbedingungen gestellt:

- Die geplante Park+Ride - Anlage an der Bruggerstrasse ist als Orientierungsinhalt aufzunehmen.
- Die Erschliessung des Areals ist im Bereich des Knotens Brugger-/Stockmattstrasse mit dem Projekt der P+R - Anlage zu koordinieren.

3. Umsetzung

3.1 Zielsetzung

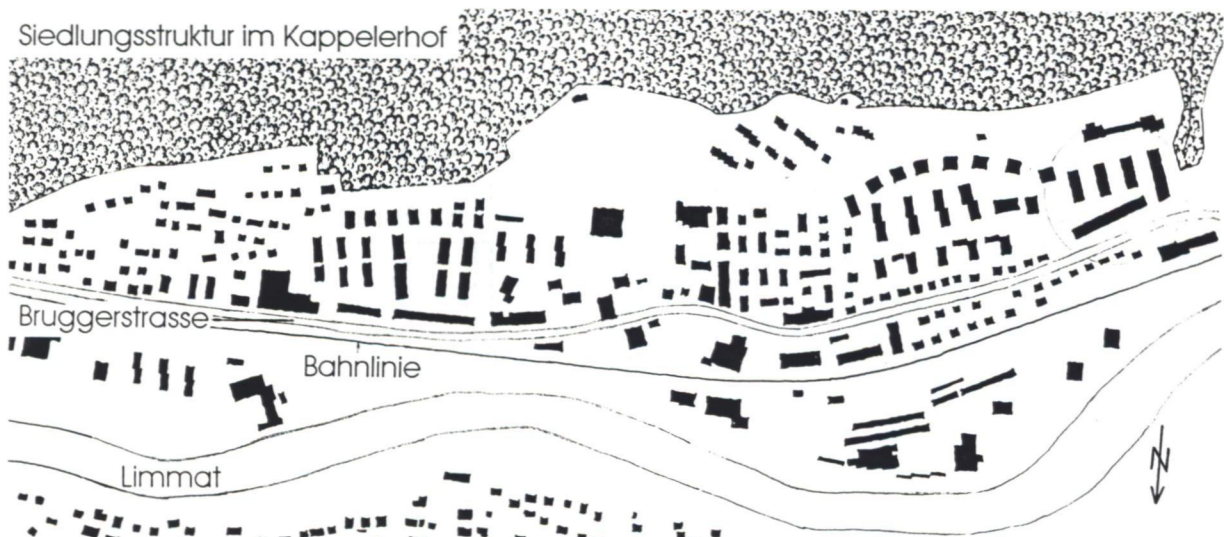
Die Sondernutzungsplanung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- ortsbaulich klare Disposition der Erschliessung und Überbauung mit Einbezug der Frei- und Grünräume, sowie der Lärmsituation,
- gute Freiraum- und Architekturqualität,
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen der Bruggerstrasse und der Bahnlinie (Grundriss- und Schnittgestaltung, konstruktiver Aufbau und Materialwahl),
- rationelle und zweckmässige Erschliessung vom Knoten Brugger-/Stockmattstrasse,
- etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen und grösserer zeitlicher Spielraum bei einer Etappierung,
- haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtetes Bauen).

Im weiteren bezweckt das öffentlich-rechtliche Verfahren folgendes:

- Vergrösserter Handlungsspielraum und erhöhte Flexibilität für die Planungs- und Projektierungsphase des Bauprojektes,
- frühzeitiger Einbezug von Nachbarn, Bevölkerung, Stadt und Kanton, damit die Anliegen erkannt und allfällige Differenzen bereinigt werden können,
- Entlastung des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens, da allfällige Einsprachen und Beschwerden soweit möglich bereits im Vorfeld berücksichtigt werden konnten.

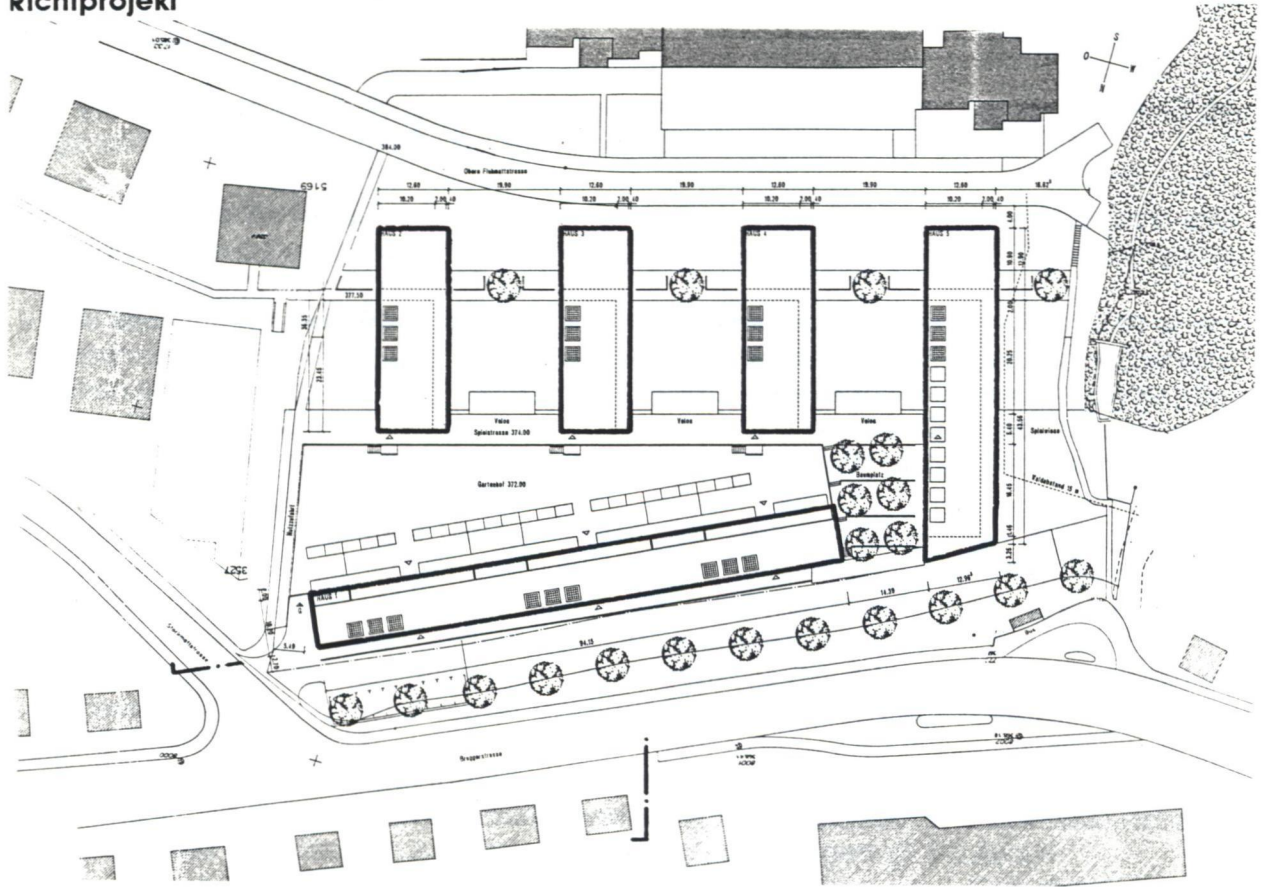
3.2 Konzept



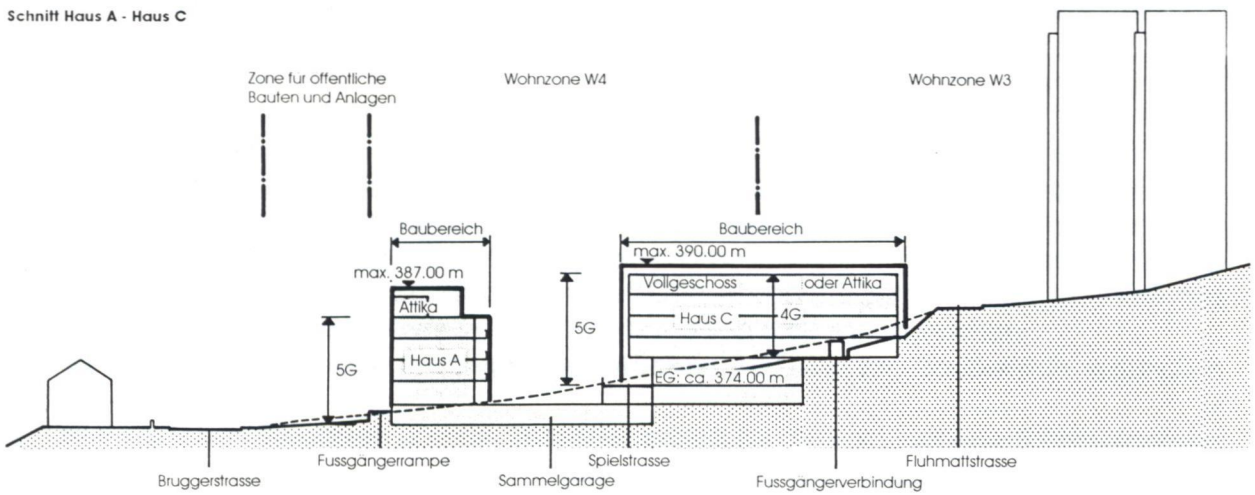
Das Vorprojekt, welches für die Sondernutzungsplanung als Grundlage dient, sieht folgendes bauliches Konzept vor:

- Längszeile entlang der Bruggerstrasse mit süd- bzw. hangwärts orientierten Wohnungen als Lärmschutzriegel,
- Hang- bzw. südseitig drei kammartig zur Längszeile angeordnete Bauten mit west- und südorientierten Wohnungen,
- Parallel zum Wald eine Längszeile als westseitiger Abschluss der Überbauung.

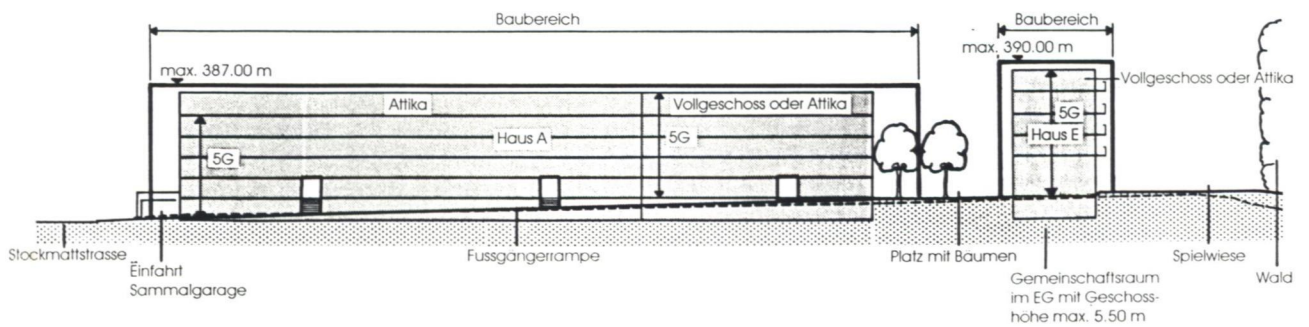
Richtprojekt



Schnitt Haus A - Haus C



Schnitt Haus A - Haus E



- Richtprojekt
- max. Ausdehnung der Baukuben mit Gestaltungsplan
- 5G zulässige Anzahl Vollgeschosse
- gewachsenes Terrain

3.3 Festlegungen im Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften legt für das Areal die Lage und Gestaltung der Bauten, sowie die Umgebungsgestaltung verbindlich fest.

- Die **Baulinie für Hauptbauten** (§ 18 BauG) entlang der Fluhmattstrasse bezweckt eine Reduktion des Strassenabstandes von 5 m (§ 51 Abs. 1 BNO) auf 4 m. Dieser entspricht dem Strassenabstand gemäss § 111 BauG.
- Die **Baulinie für den Waldabstand** (§ 18 BauG) entlang des Baubereiches E mit einem minimalen Abstand von ca. 15 m schafft einen Pufferbereich und dient der landschaftlichen Eingliederung an den Ruschebach. Durch die Reduktion des Waldabstandes können die Abstände zwischen den Baukuben erhöht und gleichzeitig bessere Belichtungsverhältnisse erreicht werden. Voraussetzung für eine Unterschreitung des Waldabstandes ist die Bewilligung des Kreisforstamtes.
- Im **Bereich mit speziellen Lärmschutzmassnahmen** sind die Bauten so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl. Deren Festlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- Die **Weglinie** (§ 19 BauG) entlang der Parzellengrenze des östlichen Gestaltungsplanperimeters im Abstand von 2m stellt die vorgesehene öffentliche Fusswegverbindung sicher.
- Die **Baubereiche für Hauptbauten und Tiefbauten** bezeichnen deren maximale Ausdehnung. Die Balkone gemäss Wettbewerbsprojekt (Richtprojekt) sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zu realisieren. Für Überschreitungen gilt § 2 ABauV.
- Um eine qualitativ gute Aussenraumgestaltung zu erreichen, sind **Grünräume, naturnahe Pufferbereiche, ein Siedlungshof, Vorgartenbereiche, Bäume und gemeinschaftliche Spielplätze** zur Gestaltung bzw. Gliederung des Aussenraumes festgelegt.
- Die **öffentlichen und internen Fusswegverbindungen** ermöglichen eine durchgehende quartierinterne Erschliessung.
- Die **maximalen Höhen** der Hauptbauten sind durch die Angabe der zulässigen Koten der Baukuben für Voll- bzw. Dachgeschosse beschränkt. Die **zulässige Anzahl der Vollgeschosse** wurde im Gestaltungsplan gegenüber den Zonenvorschriften (gestützt auf § 11 BNO) um ein Geschoss erhöht. Alle Vollgeschosse inklusive Dachgeschosse dürfen die maximalen Höhen nicht überschreiten. Für Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss des Baubereiches E ist eine maximale Geschosshöhe von 5.50 m vorgesehen.
- Die **maximal zulässigen Bruttogeschossflächen BGF** sind pro Baubereich verbindlich festgelegt.
- Die **möglichen Zufahrten** und der **Zufahrtsbereich** für die vorgesehene Sammelgarage erfolgt vom Knoten Brugger-/Stockmattstrasse. Die genaue Wegführung ist mit der geplanten Park+Ride - Anlage zu koordinieren und auf die vorgesehenen Fusswegverbindungen abzustimmen.

4. Verfahren

4.1 Ablauf und Organisation der Planung

Bezüglich des zu wählenden Vorgehens und der Randbedingungen haben Vorbesprechungen mit Vertretern der Stadt Baden stattgefunden. Der Entwurf wurde besprochen und bereinigt. Danach erfolgte die Einreichung an den Stadtrat.

Gleichzeitig mit dem Verfahren der Sondernutzungsplanung wird die Projektierung der Wohnsiedlung Ruschebach (Vorprojekt, Bauprojekt) weitergeführt. Das Ziel ist, dass bis zum Juni 1996 einerseits die Genehmigung durch den Regierungsrat erteilt ist, und andererseits die Baubewilligung der Stadt Baden vorliegt.

4.2 Konzept Mitwirkung

Die Mitwirkung (§22 BauG) ist ein wichtiger Bestandteil der vorliegenden Planung. Es wurde angestrebt, die Planung für die Bevölkerung zu "öffnen", damit diese über die wichtigen Schritte orientiert ist. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sollten dabei möglichst alle strittigen Punkte erkannt und Lösungen zu deren Bereinigung gesucht werden. Das Konzept der Mitwirkung sah wie folgt aus:

- Orientierungsversammlung für die Nachbarn (Grundeigentümer), sowie interessierte Bevölkerungskreise aus dem Quartier.
- Einbezug des Quartiervereins Kappelerhof.
- Zeitungsbericht zur Sondernutzungsplanung und Weiterprojektierung (unmittelbar vor Mitwirkungsaufgabe).
- Mitwirkungsaufgabe: Der Entwurf zum Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften, sowie die Berichte, wurden vom Stadtrat öffentlich bekannt gemacht. Dabei konnte jedermann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die Ergebnisse wurden vom Stadtrat in einem Bericht zusammengestellt (vgl. Kap. 4.5).

Nach der Mitwirkungsaufgabe wird das öffentliche Auflageverfahren (§ 24 BauG) durchgeführt. Dabei ist einspracheberechtigt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.

4.3 Terminprogramm

Das Terminprogramm bis zur Rechtssetzung der Sondernutzungsplanung ist auf die Projektierung der Überbauung abgestimmt und sieht wie folgt aus:

Einreichung zur kantonalen Vorprüfung	Mai 1995
Kantonale Vorprüfung	Juli - Sept. 1995
Mitwirkung (Orientierung der Bevölkerung, Mitwirkungsaufgabe)	1. Juni - 7. Juli 1995
Bereinigung kantonale Vorprüfung	Oktober 1995
Öffentliche Planaufgabe	31. Okt. - 29. Nov. 1995
Bereinigung der Einsprachen	Dezember 1995

Beschluss des Stadtrates	Januar 1996
Genehmigung Regierungsrat	nach Programm RR Ziel: bis Mai 1996 vorhanden

Die Baueingabe soll nach dem Beschluss des Stadtrates erfolgen. Das Ziel ist, die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Genehmigung durch den Regierungsrat zu erhalten.

4.4 Ergebnis der Vorprüfung

Im **Vorprüfungsbericht** vom 9. Oktober 1995 hat das kantonale Baudepartement, Abteilung Raumplanung, zum Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften Stellung genommen und gleichzeitig die Freigabe für die öffentliche Auflage erteilt.

Aufgrund des Ergebnisses dieser abschliessenden Vorprüfung wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

Genehmigungsinhalt

- Beim Anschluss Stockmattstrasse wurde eine **Sichtzone** ausgeschieden und in den Genehmigungsinhalt aufgenommen.
- Die Vorschrift zu den **öffentlichen Fusswegverbindungen** wurde ergänzt mit der Festsetzung einer Mindestbreite von 1,50 m. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Die Bestimmung zum **naturnahen Pufferbereich** im Bereich des Waldabstandes wurden präzisiert.
- Die Bestimmung zu den **Bäumen** wurden mit dem Zusatz "möglichst standortheimische Arten" ergänzt.
- Die **maximalen Bruttogeschossflächen** pro Baufeld wurden neu in den Genehmigungsinhalt aufgenommen.

Orientierungsinhalt

- Der **geplante Anschluss Stockmattstrasse an die Bruggerstrasse** und die **Buswendschleife** beim Ruschebach wurden im Gestaltungsplan dargestellt und in den Orientierungsinhalt aufgenommen.
- Der **Waldabstand** wurde in den Orientierungsinhalt aufgenommen. Zusätzlich wurde ein Mindestabstand von 15 m festgelegt.

4.5 Ergebnis der Mitwirkung

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 1. Juni - 7. Juli 1995 statt. Es wurden 3 Eingaben eingereicht:

Der Bericht des Stadtrates zum Mitwirkungsverfahren (Begehren und Antworten) vom 26. Oktober 1995 wird mit der Sondernutzungsplanung aufgelegt.

4.6 Ergebnis der Einspracheverhandlung

Die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen werden in den Plänen und im Bericht nachgeführt.

5. Realisierung

Damit die Ziele des Gestaltungsplanes sichergestellt werden, sind vorgängig zum Bau die folgenden Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen:

Wegrechte

- Die Fusswegverbindungen sind durch gegenseitig einzuräumende Wegrechte sicherzustellen.
- Die vorgesehene Notzufahrt, die teilweise über die Parzelle 3527 führt, ist mittels Zufahrtsrecht zu sichern.
- Die Erschliessung der Tiefgarage und die Zufahrtsrechte zu den Abstellplätzen sind je nach Realisierung (Wegführung) vertraglich zu sichern.

Näherbaurechte:

- Für das Haus A und E, sowie die Einfahrt zur Sammelgarage, sind Näherbaurechte erforderlich.

Die erforderlichen Dienstbarkeiten hängen im weiteren vom neuen Grenzverlauf der einzelnen Parzellen, einer allfälligen Etappierung, dem Bauprojekt und der Anzahl Eigentümer ab.

6. Schlussbemerkung

Die Sondernutzungsplanung ist Voraussetzung für die Realisierung der Wohnüberbauung. Damit werden der rechtliche Rahmen für die Realisierung des Projektes geschaffen und eine allfällige Etappierung und Gesamterschliessung sichergestellt.