

710.507

Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117, Erläuterungsbericht

vom 17. November 2008

Kurzbezeichnung:

Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117, Bericht

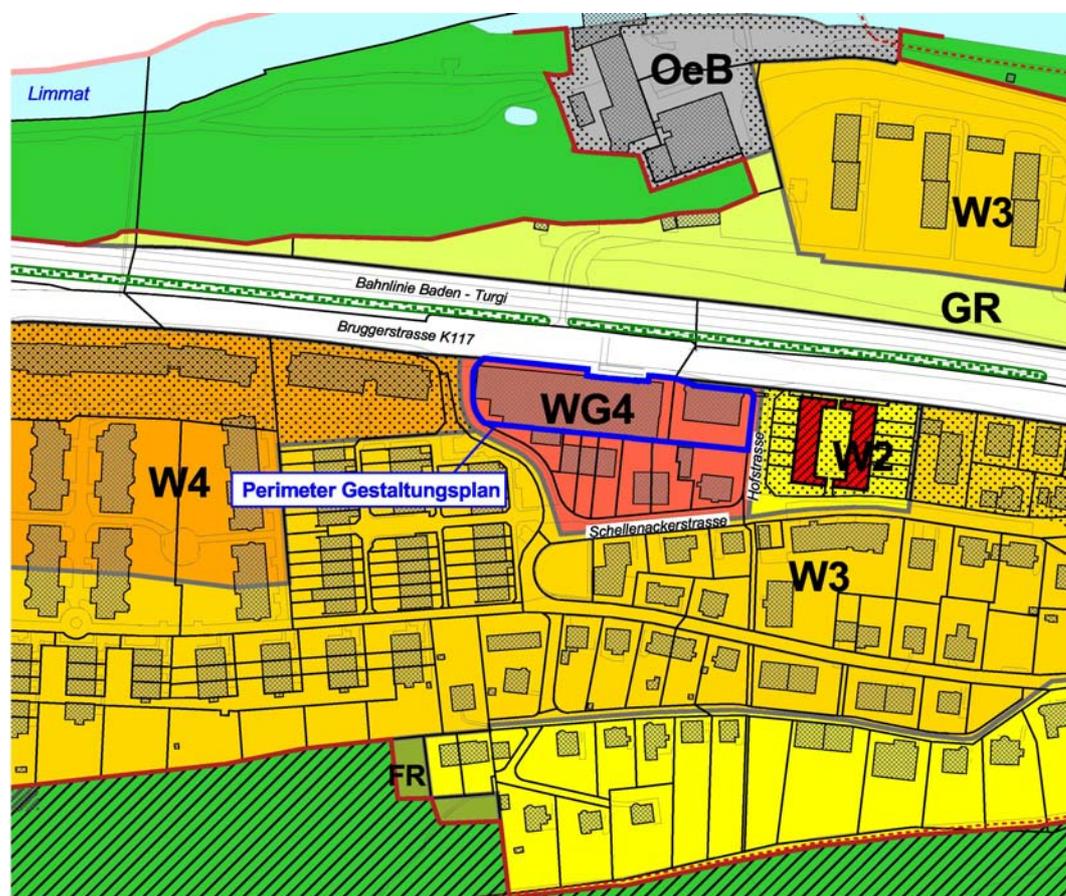
Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 17. November 2008

Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Ausschnitt Nutzungsplan Stadt Baden / Teilplan Kappelerhof / Allmend / Meierhof

Exemplar kantonales Genehmigungsverfahren

1. Ausgangslage

Das bestehende Industriegebäude mit Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 3019 an der Bruggerstrasse 117 soll abgebrochen und neu überbaut werden. Die betreffende Parzelle liegt gemäss Nutzungsplan der Stadt Baden in der Wohn- und Gewerbezone WG4. Die geltenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) lassen bei einer Überbauung nach der Regelbauweise kein der Situation angepasstes bauliches Konzept zu. Insbesondere kann der grosse Grenzabstand bei einem auf die Lärmsituation abgestimmten Bauvolumen nicht eingehalten werden.

Auf Grund der dargelegten Situation wurden vor der Erarbeitung des Gestaltungsplanes der Abteilung Planung und Bau der Stadt Baden insgesamt drei Überbauungsvarianten vorgelegt

- um die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen abzuklären
- und um die Gewissheit zu erhalten, ob von Seiten der Stadt Baden ein Gestaltungsplan für die verhältnismässig kleine Fläche zugelassen wird.

Die Stadt Baden hat in der Folge gestützt auf den Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats vom 17. September 2007 eine vorläufige Stellungnahme abgegeben. Darin wurde u.a. festgehalten, dass die vorliegende Lärmsituation als besondere Umstände betrachtet werden könne, welche eine Sondernutzungsplanung rechtfertige. Mit einem Gestaltungsplan werde ermöglicht, mit einer städtebaulich und architektonisch guten Lösung angemessen zu reagieren. Zudem könne die Parkierungssituation ebenfalls angemessen gelöst werden. Zu diesem Zweck wäre daher auch die Parzelle Nr. 2356 in den Perimeter mit einzubeziehen.

Auf der Basis der erwähnten vorläufigen Stellungnahme der Stadt Baden wurde von Seiten des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 3019 entschieden, vorgängig zum eigentlichen Baubewilligungsverfahren einen Gestaltungsplan über die beiden Parzellen Nr. 3019 und 2356 an der Bruggerstrasse zu erarbeiten. Mit dem Gestaltungsplan sollen in erster Linie die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. 3019 geschaffen werden. Gleichzeitig kann eine gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung sowie eine rationelle rückwärtige Erschliessung sichergestellt werden. Insgesamt ist somit gewährleistet, dass in optimaler Weise auf die schwierige Lärmsituation reagiert wird.

Wesentliche Voraussetzung für die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes ist, dass gestützt auf § 21 BauG ein öffentliches Interesse besteht. Dieses beinhaltet im vorliegenden Fall

- einen optimalen Schutz vor Lärmimmissionen in Verbindung mit qualitativen Anforderungen (städtebaulich-architektonische gute Gestaltung)
- und eine zusammengefasste, rückwärtige Erschliessung der beiden Parzellen Nr. 3019 und 2356.

Gemäss § 21 Abs. 3 BauG können Private den Entwurf zu einem Gestaltungsplan selber erstellen. Entsprechend beauftragte die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 3019, die Hächler AG, das Büro ARCOPLAN Lüscher Pfister Keller in Ennetbaden, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Verfahrens des Gestaltungsplanes ist jedoch die Stadt Baden. Der Entwurf des Gestaltungsplanes wurde nach der Verabschiedung durch die Grundeigentümer dem Stadtrat Baden eingereicht, damit das ordentliche öffentlich-rechtliche Verfahren eingeleitet werden konnte (Vorprüfung, Mitwirkung, öffentliche Auflage usw.).

2. Grundlagen

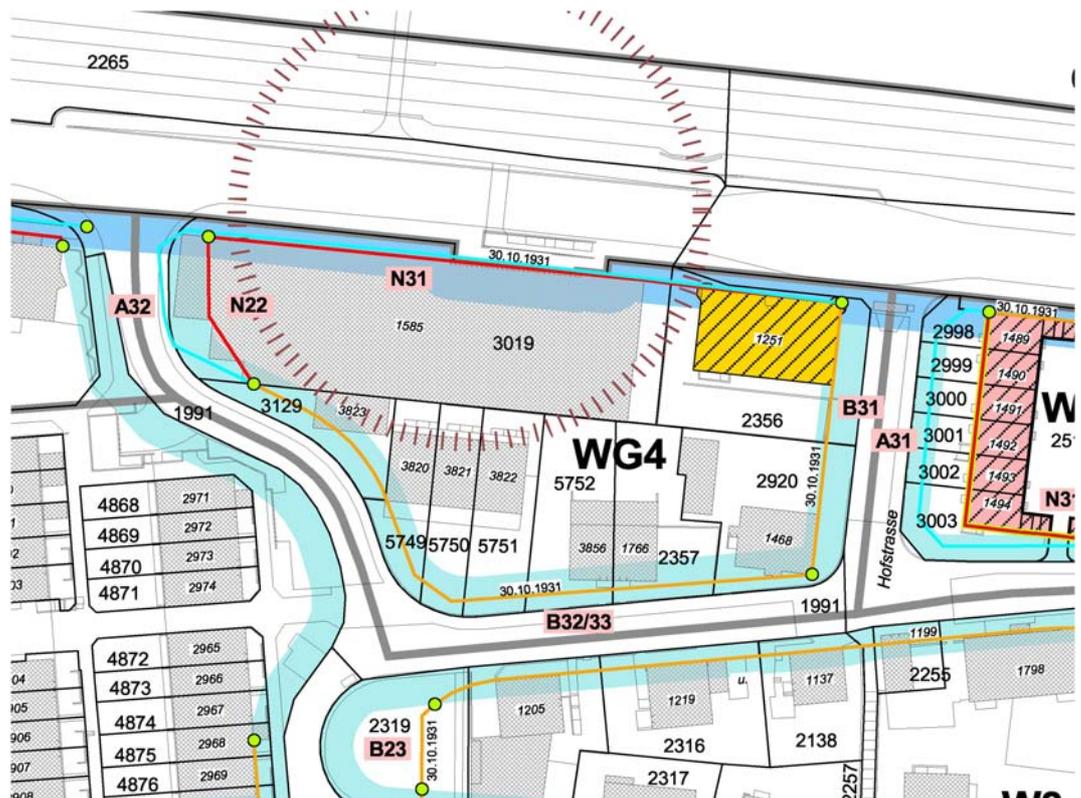
2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117 (Situationsplan 1:500 und Sondernutzungs Vorschriften) basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.1.1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23.2.1994
- Nutzungsplan sowie Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 23. Oktober 2001, aktualisiert 2006

Im Bereich der Parzelle Nr. 3019 und 2356 besteht ein älterer rechtsgültiger Baulinienplan:

- Kommunalen Überbauungsplan „Oberer Kappelerhof“, Baulinienplan 1:500 vom 30.10.1931: Entlang der Bruggerstrasse verläuft eine kommunale Baulinie mit einem Strassenabstand von ca. 2.2 m bis 2.8 m.



In Zusammenhang mit der laufenden Gesamtrevision der Baulinien- und Überbauungspläne befindet sich das Quartier Kappelerhof im Paket 3. Die Entwürfe liegen soweit vor, dass sie vom Stadtrat für das Mitwirkungsverfahren und die kantonale Vorprüfung verabschiedet werden können.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117 werden nun auch die Baulinien aus dem Jahre 1931 aufgehoben, weil das Verfahren der Gesamtrevision der Baulinien mehr Zeit beanspruchen wird als der Gestaltungsplan.

2.2 Weitere Grundlagen

Strassenlärmbelastung Bruggerstrasse

Die Bruggerstrasse K117 weist gemäss aktuellem Belastungsplan des kantonalen Departements BVU mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 12'147 Fahrzeugen / Tag (DTV2006) eine erhebliche Verkehrsbelastung auf. Gemäss der Karte Strassenlärm-Beurteilung werden auf den betreffenden Liegenschaften Bruggerstrasse 115 und 117 die Alarmwerte überschritten.

Nördlich der Bruggerstrasse K117 verläuft die Bahnlinie Brugg - Turgi, für welche demnächst eine Lärmsanierung in Angriff genommen wird.

Die Parzellen Nr. 3019 und 2356 sind im Sinne des BauG und der LSV erschlossen. Sie sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Bruggerstrasse sind deshalb die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird sichergestellt, dass zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte die Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.

Inventar Kulturobjekte

Das Gebäude Nr. 1251 ist im Inventar der Kulturobjekte der Stadt Baden als erhaltenswertes Objekt eingestuft worden. Gemäss Protokollauszug des Stadtrates vom 17. September 2007 hat dieses Gebäude nach Ansicht der Baukommission einen gewissen architektonischen Wert und sollte daher auch im Rahmen des Gestaltungsplanes nach Möglichkeit erhalten und renoviert werden.

2.3 Bestandteile

Die Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117 gemäss den §§ 17 und 21 BauG besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Der vorliegende Erläuterungsbericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung.

2.4 Terminprogramm

Das Terminprogramm bis zur Rechtsetzung des Gestaltungsplanes sieht wie folgt aus:

Einreichung privater Gestaltungsplan an die Stadt Baden	Oktober 2007
Überprüfung durch städtische Planungsabteilungen	Nov. / Dez. 2007
Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Vorprüfung	Dezember 2007
Kantonale Vorprüfung	Febr. 2008 bis März 2008
Bereinigung Vorprüfung	April 2008
Abschliessende Vorprüfung	Juli 2008
Öffentliche Auflage / Mitwirkung	30. Sept. bis 29. Okt. 2008
Beschluss Stadtrat	17. November 2008
Genehmigung Regierungsrat	nach Programm RR

3. Grobanalyse



Blick von Ostseite, stadtauswärts

Durch die stark befahrene Bruggerstrasse und die gegenüber liegende Bahnlinie entstehen hohe Lärmimmissionen.

Die Lärmquellen befinden sich auf der Nordseite. Mit der Orientierung der Hauptwohnseite nach Süden kann deshalb eine gute Wohnqualität erreicht werden.

Das architektonisch bedeutsame Gebäude Nr. 1253 soll möglichst erhalten bleiben.



Blick von Westseite, stadteinwärts

Mit der Einfügung eines viergeschossigen Neubaus wird eine gute städtebauliche Integration erreicht. Die bestehende Körnigkeit der westlich angrenzenden „Lärmschutzbauten“ wird weitergeführt.

Der Neubau soll mit einem einfachen Baukubus ausgestaltet werden. Sekundärbauteile müssen mit dem Hauptkubus harmonisieren.



Blick in den rückwärtigen Bereich der Parzelle 3019

Mit dem Abbruch der bis an die rückwärtige Parzellengrenze reichenden Gewerbebauten und dem vorgesehenen Grenzabstand von ca. 7.70 m an der Terrassenaussenkante erhalten auch die südlich benachbarten Wohnbauten eine markante Aufwertung.

Ein neu entstehender Siedlungshof soll zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen.

4. Umsetzung

4.1 Konzept Überbauung / Erschliessung

Das bauliche Konzept des Architekturbüros Gassner + Rossini (vgl. Anhang) sieht einen langgezogenen, entlang der Bruggerstrasse verlaufenden Baukörper vor. Die gewählte Anordnung ermöglicht, mit einer geeigneten Grundrissdisposition eine optimierte Lärmabschirmung zur stark befahrenen Bruggerstrasse zu erreichen.

Innerhalb des Bauvolumens sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen oder andere Dienstleistungen vorgesehen. Die Obergeschosse sind so konzipiert, dass Wohnungen unterschiedlicher Grösse realisiert werden können.

Das neue Bauvolumen weist insgesamt 4 Vollgeschosse auf. Die Hauptwohnseite ist gegen Süden orientiert. Lärmempfindliche, zur Bruggerstrasse hin orientierte Räume sind nur zugelassen, wenn diese auch Fenster aufweisen, die in eine andere Richtung orientiert sind und von da belüftet werden können. Für das inventarisierte Gebäude Nr. 1251 wird davon ausgegangen, dass es bestehen bleibt.

Die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle wird über eine gemeinsame Zufahrt im rückwärtigen Bereich erschlossen. Diese bildet in der gegebenen örtlichen Situation die einzige Möglichkeit für eine zweckmässige Erschliessung. Im Untergeschoss ist die Option für einen Anschluss der Parzelle Nr. 2356 an die Fahrzeugeinstellhalle enthalten.

4.2 Gegenüberstellung Projektstudie / Regelbauweise

Bau- und planungsrechtliche Kriterien	Vorgaben BNO / Nutzungsplan / kant. Grundlagen	„projektierte“ Masse gemäss Projektstudie	Handlungsbedarf bei Erarbeitung Gestaltungsplan
Zonenkonformität W3	Wohnanteil min. 50 %	Wohnen in OG'S Gewerbe / Dienstleistungen im EG	Nein
Baureife, Erschliessung	erschlossene Bauzone	rückwärtige Zufahrt von Schellenackerstr.	Nein
Ausnützung AZ	keine AZ festgelegt Planungsgrundsatz BNO: optimale Ausnützung des Baugebietes	Parzelle Nr. 3019 ca. m ² BGF Parzelle Nr. 2356, best. Gebäude	Nein
Geschosszahl	max. 4 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse + ev. Attika	Nein
Gebäudehöhe	13.30 m	14.0 m	Nein
Anordnung und zulässige Flächen Attikageschoss	Definition § 16a ABauV	vorläufig kein Attika vorgesehen	Detailprüfung im Bauprojekt
Kleiner Grenzabstand	5 m	Neubau 5 m nach Westen	Nein
Grosser Grenzabstand	Gebäudehöhe + ¼ Fassadenlänge, max. 2 x Gebäudehöhe	min. 7.70 m nach Süden	Ja, mit Baubereichen festgelegt

Bau- und planungsrechtliche Kriterien	Vorgaben BNO / Nutzungsplan / kant. Grundlagen	„projektierte“ Masse gemäss Projektstudie	Handlungsbedarf bei Erarbeitung Gestaltungsplan
Strassenabstand	Baulinie von 1931 Bruggerstrasse im Abstand von ca. 2.2 m bis 2.8 m	Baulinie wird neu etwas zurückgesetzt auf bestehende Fassadenflucht	Ja, wie dies in Baulinienrevision vorgesehen ist
Lärmschutz	Lärmempfindlichkeitsstufe III	Hauptorientierung auf ruhige Südseite	spezielle Bestimmung in Sondernutzungsvorschriften
Parkierung	1 Abstellplatz pro 80 - 100 m ² Wohnfläche, kein Reduktionsfaktor	Total ca. 27 unterirdische Abstellplätze + ca. 3 Besucherparkplätze möglich Abstellplätze auf Parzelle Nr. 2356 bleiben bestehen	Nein

4.3 Festlegungen im Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften legt für das Areal die Lage und die Gestaltung der Bauten, der Zufahrt sowie die zugehörige Umgebungsgestaltung verbindlich fest. Als wesentlichste Elemente dienen folgende Festlegungen:

- Der **Baubereich für Hochbauten** bezeichnen deren maximale Ausdehnung und ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Insbesondere wird der grosse Grenzabstand gegenüber den südlichen Nachbarparzellen festgelegt und entlang der Bruggerstrasse K117 sichergestellt, dass die vordere Fassadenflucht gut in die bestehende Gebäudezeile integriert wird. Entlang der Bruggerstrasse K117 besteht bereits eine rechtskräftige Baulinie aus dem Jahre 1931 im Unterabstand zur Strassengrenze.
- Das bestehendes **Gebäude Nr. 1251** soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Eine verbindliche Unterschutzstellung ist jedoch nicht vorgesehen. Der Einbezug des als erhaltenswert eingestuften Objektes erfolgte vor allem deshalb, um eine ortsbauliche und erschliessungsmässige Gesamtbetrachtung vornehmen zu können. Unter diesen Umständen war der Grundeigentümer bereit, dass das Gebäude Nr. 1251 in den Perimeter des Gestaltungsplanes aufgenommen wird. Das Gebäude wurde zudem vor kurzem im Innenbereich erneuert und gemäss Aussagen des Grundeigentümers besteht in absehbarer Zeit nicht die Absicht, das Gebäude abzubauen. Eine einzelfallweise Unterschutzstellung, ohne den Blick auf das gesamte Stadtgebiet mit einzubeziehen, wäre auch bezüglich der Rechtsgleichheit heikel. Insofern war das Objekt bereits im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung als erhaltenswürdig inventarisiert und wurde explizit nicht unter Schutz gestellt.
- Die **Baulinien** legen gestützt auf das bauliche Konzept die örtliche Lage der Hochbauten und der Tiefbauten bzw. Untergeschosse verbindlich fest. Gestützt auf § 111 BauG sind Einfriedigungen mit geringeren Abständen zur Strasse hin möglich, soweit das kantonale Recht dies zulässt.
- Der **Baubereiche für Tiefbauten** ermöglicht eine unterirdische Fahrzeugeinstellhalle und damit eine zweckmässige Anzahl Pflichtabstellplätze. Als Option ist eine Erweiterung auf die Parzelle Nr. 2356 enthalten. Wie das bauliche Konzept im

- Anhang zeigt, können so ca. 3 bis 4 zusätzliche Abstellplätze erstellt werden, ohne das Gebäude Nr. 1251 abgebrochen werden muss.
- Für einen optimierten **Lärmschutz** und zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind gestützt auf die übergeordneten Lärmschutzbestimmungen (Art. 22 USG, Art. 31 f. LSV, SIA-Norm 1881) und im Sinne der Vorsorge
 - . die Grundrisse zweckmässig zu konzipieren (Lärmarchitektur) und dabei die lärmempfindlichen Räume grundsätzlich nach Süden auszurichten,
 - . gestalterische und bauliche Massnahmen zu ergreifen (z.B. Doppelfassade, Grundrissdisposition, kontrollierte Lüftung, ausnahmsweise Schalldämmlüfter)
 - . Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sehr gut gegen Lärm abzuschirmen
 - Die **Zufahrt unterirdische Parkierung** ermöglicht eine rationelle und in der gegebenen Situation am besten geeignete Erschliessung.
 - Der gemeinschaftliche **Siedlungshof** stellt eine qualitativ gute Aussenraumgestaltung sicher.

Die kommunale Baulinien wird entsprechend der laufenden Gesamtrevision der Baulinien- und Überbauungspläne aufgehoben.

Die Bereiche wurden so festgelegt, dass den Bauherren in der Projektierung der nötige Handlungsspielraum bleibt.

5. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat im provisorischen Vorprüfungsbericht vom 6. März 2008 zum „Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 –117“ Stellung genommen. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung präsentieren sich wie folgt.

- Gebäude Nr. 1251: Im Abschnitt 4.3 des Erläuterungsberichtes wurde begründet, weshalb eine verbindliche Unterschutzstellung nicht vorgesehen ist und auch zu Verfahrensrisiken wegen der zu erwartenden Einsprachen des Grundeigentümers führen würde. An der grundsätzlichen Zielsetzung bezüglich der Erhaltung wird festgehalten, wie dies in der Stadt Baden bereits anderen Objekten angewendet wurde.
- Die Option zur Erweiterung der Fahrzeugeinstellhalle auf die Parzelle Nr. 2356 wird belassen. Nur so ist eine rationelle Erschliessung möglich. Zudem wird damit das Erhaltungsziel für das Gebäude Nr. 1251 nicht tangiert (vgl. bauliches Konzept im Anhang).
- Die Lärmschutzbestimmungen in den Sondernutzungsvorschriften wurde gestützt auf das übergeordnete Recht präzisiert (USG, LSV, SIA-Norm 181).
- Für die Vorplatzbereiche wurden die Anzahl Besucherparkplätze festgelegt. Weiterhin sollen für gewerbliche Nutzung einzelne Kundenparkplätze möglich. Insgesamt ist somit eine sehr beschränkte Anzahl oberirdische Parkplätze möglich.
- Archäologie: Ein Hinweis, dass das gesamte Gestaltungsplan als archäologische Fundstelle gilt und bei Bodeneingriffen eine Meldepflicht besteht, findet sich bereits im Situationsplan in der Legende.
- Weitere Präzisierungen im Situationsplan 1:500
 - . Baulinie an Hofstrasse als bereits bestehend differenziert dargestellt
 - . Hinweis für alle Baulinientypen auf § 5 Abs. 3 SNV
 - . Anzahl bestehende Parkplätze in den Orientierungsinhalt verschoben
 - . Titelblatt entsprechend den kantonalen Hinweisen ergänzt
 - . neue Baulinien und Baulinie für Tiefbauten graphisch besser unterschieden
- Weitere Präzisierungen in Sondernutzungsvorschriften

- . Ingress nur noch Verweis auf § 25 Abs. 2 BauG
- . § 5 Abs. 3 SNV; Hinweise, welche Baulinientypen der Regelabstand gegenüber Strassen für Einfriedigungen unterschreiten dürfen
- . § 7 Abs. 2 SNV; Präzisierung Lärmschutzbestimmungen
- . § 8 Abs. 4 SNV; Zusätzliches bezüglich der Einpassung ins städtebauliche Ensemble aufgenommen.
- . § 10 Abs. 3 SNV; Beschränkung der Besucherparkplätze

6. Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung werden die Voraussetzungen zur Realisierung einer zweckmässigen Überbauung an der schwierigen lärmexponierten Lage geschaffen.

Die Sondernutzungsplanung bildet die Voraussetzung für die Realisierung der vorliegenden Überbauungsstudie im nachfolgende Baubewilligungsverfahren.

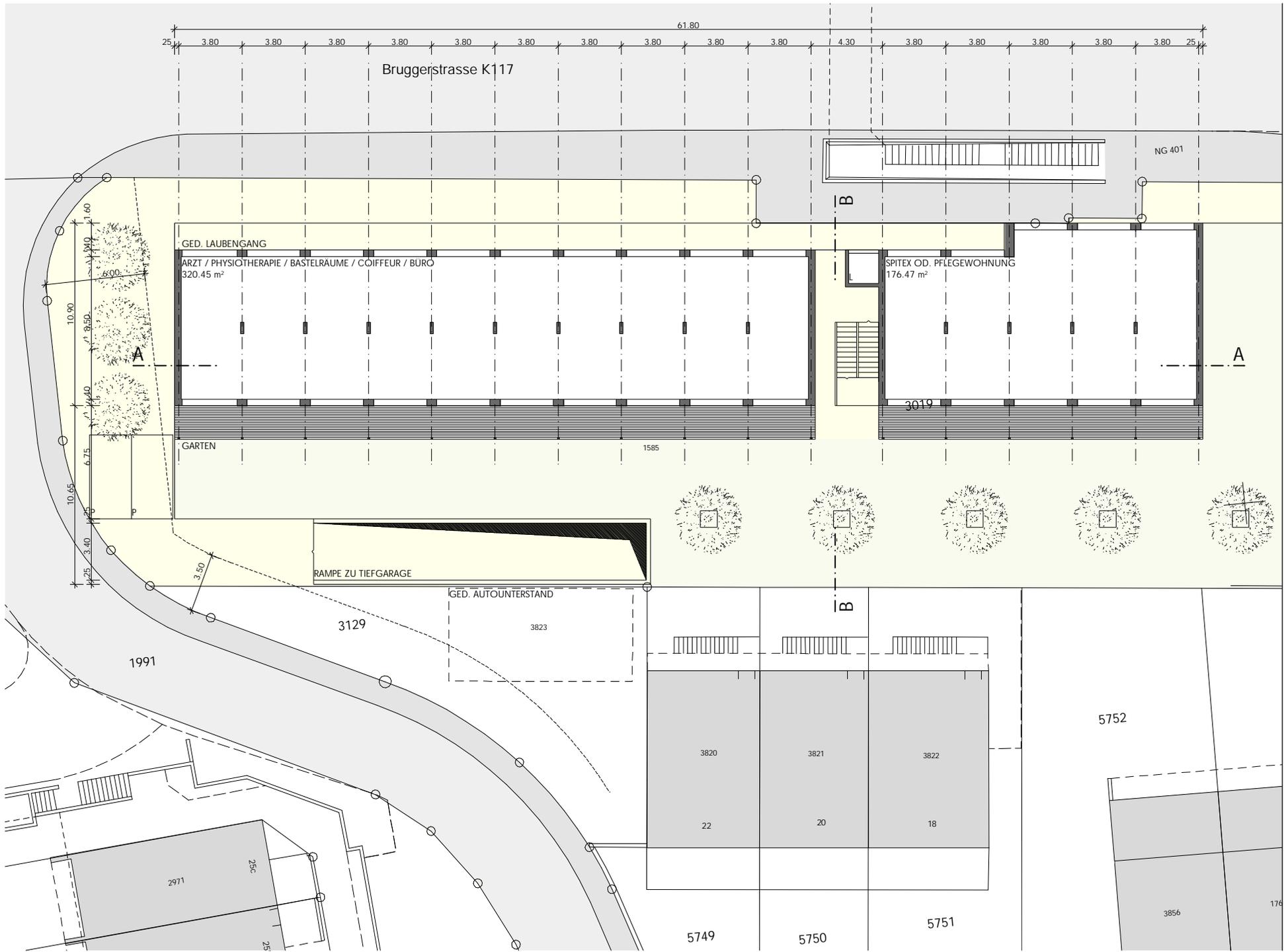
Projektstudie Parzelle Nr. 3019

Verfasser

Architekturbüro Othmar Gassner + Pietro Rossini
Dynamostrasse 5, 5400 Baden

Auftraggeber

Hächler AG, Tägerhardstrasse 118, 5430 Wettingen



Bruggerstrasse K117

GED. LAUBENGANG
 ARZT / PHYSIOTHERAPIE / BASTELRAUME / COIFFEUR / BÜRO
 320.45 m²

SPITEX OD. PFLEGEWOHNUNG
 176.47 m²

GARTEN

RAMPE ZU TIEFGARAGE

GED. AUTOUNTERSTAND

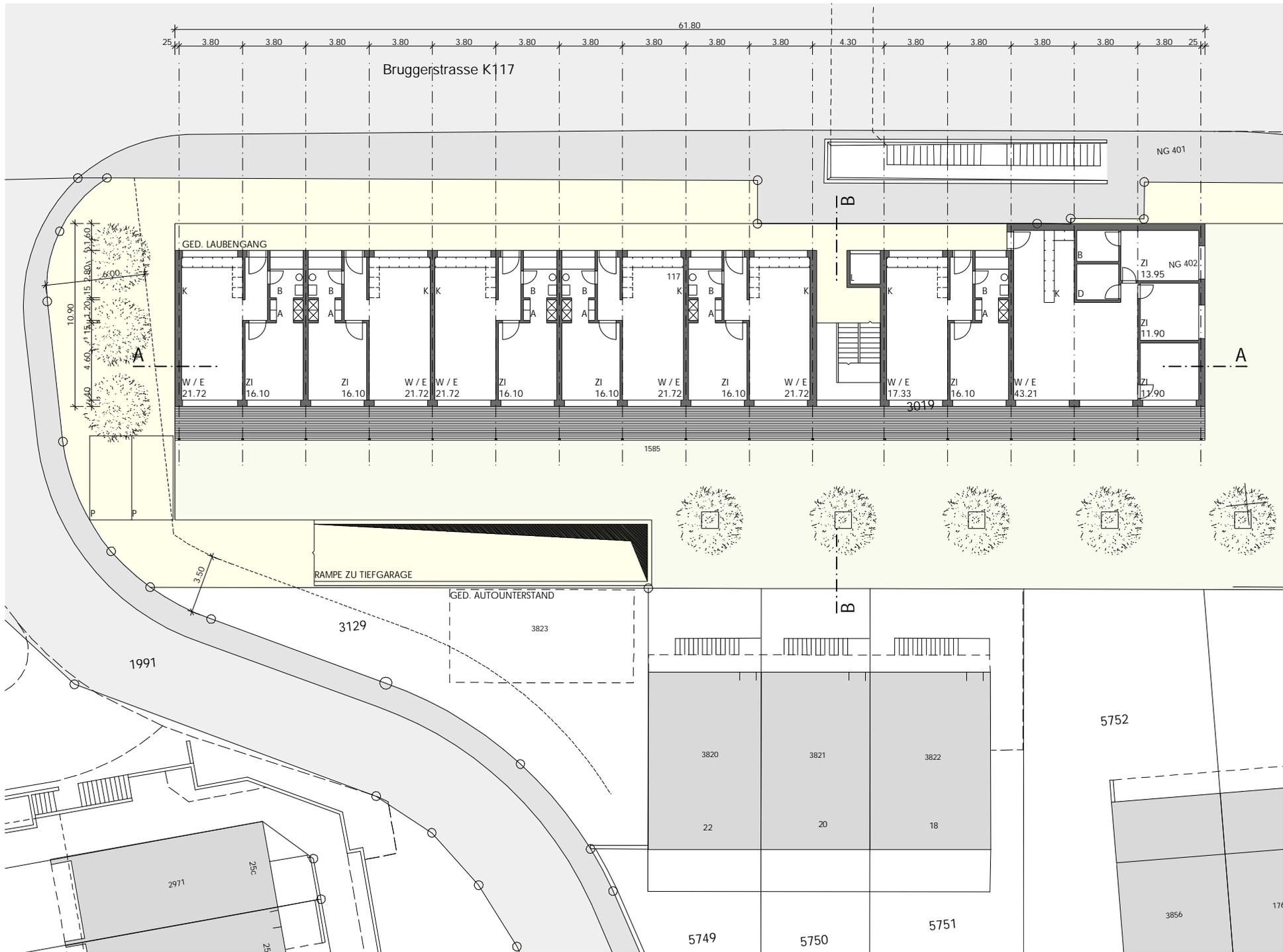
MST. 1:200
 GEZ. DK
 FORMAT A3
 DATUM 23.04.07
 REVIDIERT 14.12.07

OTHMAR GASSNER + PIETRO ROSSINI
 ARCHITECTEN ETH SIA HTL BADEN
 T. 0654 221 67 60 F. 0654 221 67 60
 N. 079 663 41 95 info@gassner-rossini.ch

NEUBAU MFH, BRUGGERSTRASSE 117, 5400 BADEN

ERDGESCHOSS

330-102



Bruggerstrasse K117

GED. LAUBENGANG

RAMPE ZU TIEFGARAGE

GED. AUTOUNTERSTAND

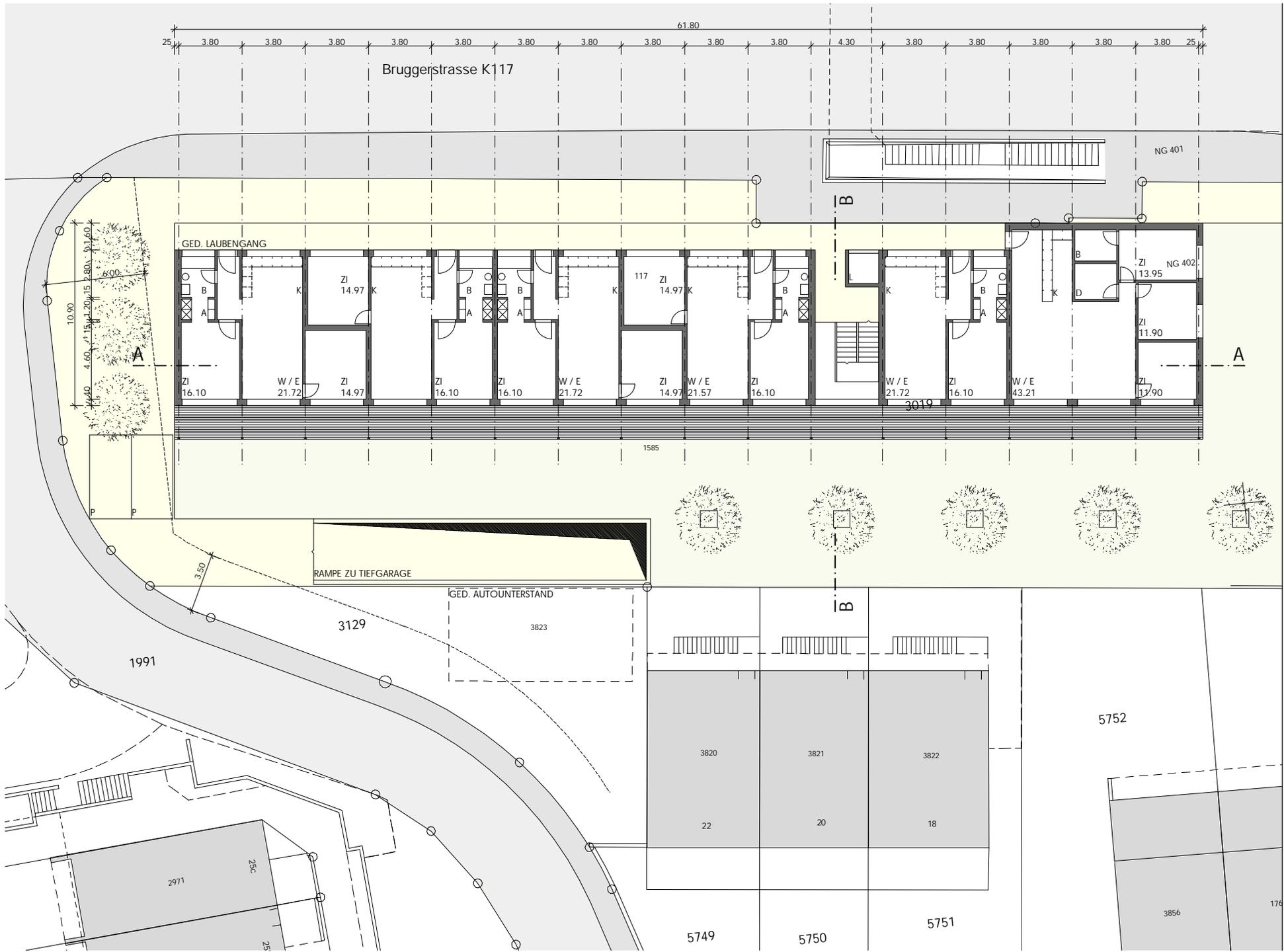
MST. 1:200
 GEZ. DK
 FORMAT A3
 DATUM 23.04.07
 REVIDIERT 14.12.07

OTHMAR GASSNER + PIETRO ROSSINI
 ARCHITECTEN ETH SIA HTL BADEN
 T. 0656 22 01 98 F. 0656 221 67 60
 N. 079 663 41 95 info@gassner-rossini.ch

NEUBAU MFH, BRUGGERSTRASSE 117, 5400 BADEN

1. OBERGESCHOSS

330-103



Bruggerstrasse K117

GED. LAUBENGANG

RAMPE ZU TIEFGARAGE

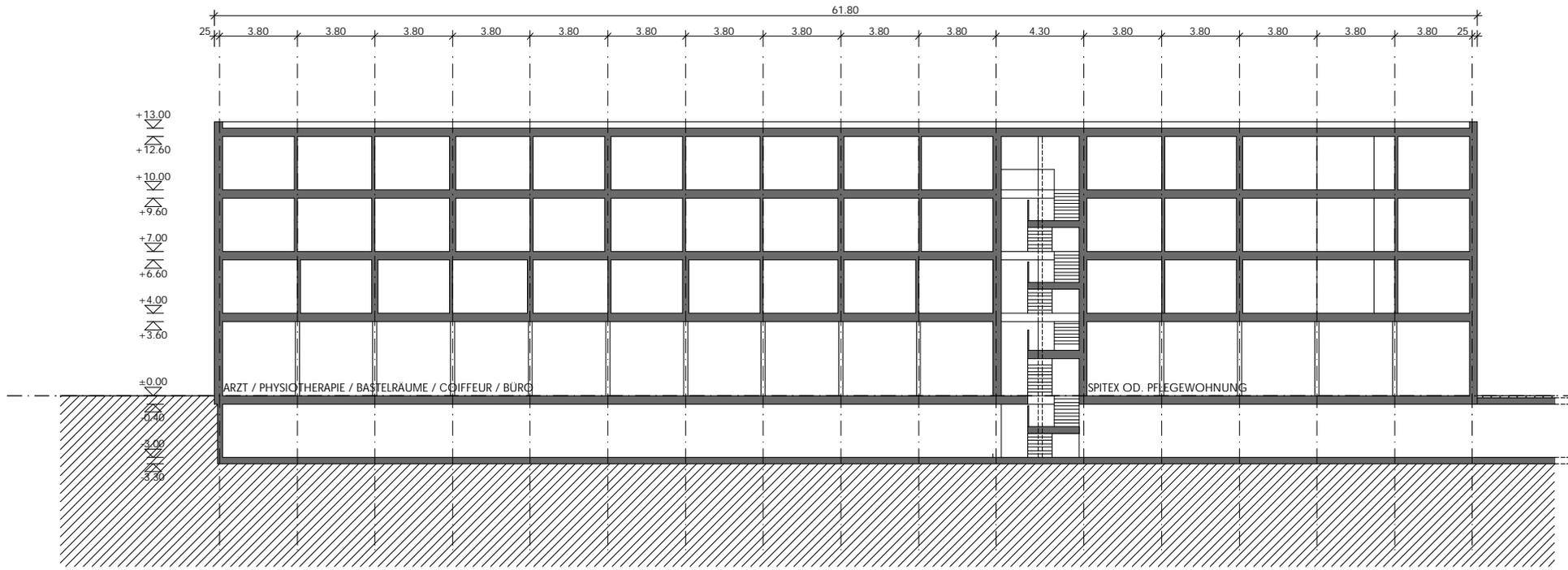
GED. AUTOUNTERSTAND

MST. 1:200
 GEZ. DK
 FORMAT A3
 DATUM 23.04.07
 REVIDIERT 14.12.07

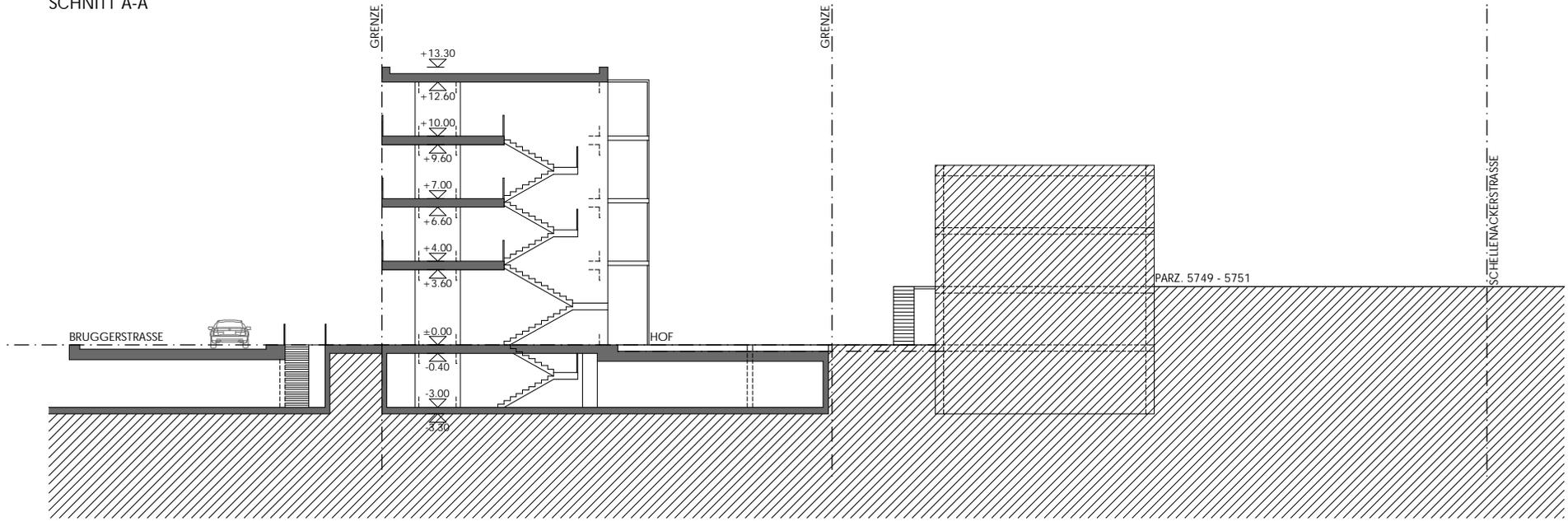
OTHMAR GASSNER + PIETRO ROSSINI
 ARCHITECTEN ETH SIA HTL BADEN
 T. 0656 22 01 98 F. 0656 221 67 60
 N. 079 663 41 95 info@gassner-rossini.ch

NEUBAU MFH, BRUGGERSTRASSE 117, 5400 BADEN
 2+3. OBERGESCHOSS

330-104



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

MST. 1:200
GEZ. DK/MB
FORMAT A3
DATUM 23.04.07
REVIDIERT 14.12.07

OTHMAR GASSNER + PIETRO ROSSINI
ARCHITECTEN ETH/ISA ITI/BADEN
T 056 221 67 60 F 056 221 67 60
N 079 663 41 95 info@gassner-rossini.ch

NEUBAU MFH, BRUGGERSTRASSE 117, 5400 BADEN

330-110 SCHNITTE

