

710.367

Sondernutzungsplanung "Innenstadtzone Nord, Teilgebiet B5 Martinsberg", Planungsbericht

vom 23. April 2012

Kurzbezeichnung:

Sondernutzungsplan Innenstadt Nord B5 Martinsberg, Bericht

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 23. April 2012

Sondernutzungsplanung "Innenstadtzone Nord, Teilgebiet B5 (Martinsberg)"

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Planungsträgerin
Avadis Anlagestiftung
c/o Avadis Vorsorge AG
Bruggerstrasse 61a
Postfach
5401 Baden

Datum
23. April 2012



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand und Ziele	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Art der Planung	1
1.3	Ziele der Planung	1
1.4	Inhalt der Planung	1
2.	Ausgangslage, Rahmenbedingungen	2
2.1	Materielle Ausgangslage	2
2.2	Rechtliche Rahmenbedingung Kanton und Gemeinde	2
2.3	Weitere Grundlagen	2
2.4	Wohnüberbauung Martinsberg 2	2
2.5	Erweiterungsbau ABB Technikerschule	3
2.6	Parkgestaltung	4
3.	Zentrale Sachthemen	6
3.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	6
3.2	Siedlungsqualität	8
3.3	Natur und Landschaft	8
3.4	Umwelt	9
4.	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	10
4.1	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	10
4.2	Erläuterung zu den Sondernutzungsvorschriften	10
5.	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	12
5.1	Interessenabwägung	12
5.2	Planbeständigkeit	12
6.	Organisation und Verfahren	12
6.1	Organisation und Beteiligte	12
6.2	Verfahren	13

Impressum

Datum

23. April 2012

Bericht-Nr.

4327.000_38

Verfasst von

Burkard Meyer,
Schweingruber Zulauf
Basler & Hofmann (Koordination)

Basler & Hofmann AG
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395
Postfach
CH-8032 Zürich
T +41 44 387 11 22
F +41 44 387 11 00

Verteiler

_ Bauherrschaft
_ Grundeigentümerin
_ Bewilligungsbehörde

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass der Planung

Die Avadis Anlagestiftung hat von der ABB Immobilien AG ein Grundstück zwischen der Innenstadt Nord und dem Martinsberg erworben, welches gemäss bestehendem kommunalem Entwicklungsrichtplan Baden Nord (ERP) zum Teilgebiet B5 (Martinsberg) gehört. Die Käuferin plant, auf diesem Areal eine Wohnüberbauung mit insgesamt rund 10'500 m² Bruttogeschossfläche zu realisieren. Überdies sieht die ABB Technikerschule in diesem Teilgebiet einen Erweiterungsbau vor.

1.2 Art der Planung

Gemäss Art. 17 Abs. 9 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (BNO) bedarf es für grosse bauliche Veränderungen, insbesondere Neuüberbauungen, eines Sondernutzungsplans. Ein solcher besteht für das ERP-Teilgebiet B5 bis jetzt noch nicht. Mit dieser Planung werden die behördenverbindlichen Vorgaben des ERP für dieses Teilgebiet erstmals grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

1.3 Ziele der Planung

Die Sondernutzungsplanung für das ERP-Teilgebiet B5 (Martinsberg) konkretisiert die planerischen, stadträumlichen und ökologischen Ziele des ERP. Es sind dies die Folgenden:

Städtebau

Die Bebauungsstruktur des durch grossmassstäbliche Industriebauten geprägten Haselfeldes soll am westlichen Rand in zwei Wohntürmen ihren Abschluss finden. Auf dem höher liegenden Plateau des ehemaligen Wohlfahrtshauses der BBC, das heute der Berufsbildung dient, sind die ergänzenden Bauten im Übergang der dichten Stadtstruktur in den Landschaftsraum sorgfältig einzugliedern. Mit dem Konzept, das über eine Stapelung die Gebäudegrundflächen minimiert, sollen aussenräumlichen Qualitäten aufgewertet und der öffentliche Freiraum ausgedehnt werden.

Landschaft

Der zur bestehenden Liegenschaft Wiesenstrasse 30 gehörende Garten findet sich im Inventar der schützenswerten Gärten der Stadt Baden von 1992 sowie in der Liste der historischen Gärten und Anlagen des Kantons Aargau von 1995. Zudem sind sieben Einzelbäume innerhalb der Anlage im Inventar der schützenswerten Bäume der Stadt Baden von 2009 aufgeführt. Mit einem qualitativ hohen Landschaftskonzept ist diesen Aspekten Rechnung zu tragen und einen Übergang vom industriellen Werkareal zur angrenzenden Grünzone des Martinsberges zu schaffen.

Nachhaltigkeit

Mit einem stringenten Bebauungskonzept soll den gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Ansprüchen der Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden. An der gut erschlossenen Lage ist eine dichte Wohnbebauung in kompakter Bauweise zu erstellen, die sich selbstverständlich auf die Topografie abstimmt.

1.4 Inhalt der Planung

Die Sondernutzungsplanung beinhaltet den Gestaltungsplan im Massstab 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften (SNV) als verbindliche Planungsteile sowie den vorliegenden Raumplanerischen Bericht.

2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1 Materielle Ausgangslage

Der Perimeter des Gestaltungsplans richtet sich gemäss Art. 28 Abs. 2 ERP nach dem Grenzverlauf des Teilgebiets B5 (Martinsberg), wie er im Schemaplan des ERP festgelegt ist. Zur Integration der Einfahrt in die Unterniveaugarage unter dem geplanten Erweiterungsbau der ABB Technikerschule ist der südlichste Teil des Teilgebiets B4 (Fabrikstrasse) dazugeschlagen worden.

Perimeter

Wohnüberbauung Martinsberg 2

Der Gestaltungsplan sowie die Sondernutzungsvorschriften wurden auf der Basis des Siegerprojektes des Studienauftrages "Wohnüberbauung Martinsberg 2, Baden" von Burkard Meyer Architekten, Baden (5. März 2010) ausgearbeitet (vgl. dazu den nachfolgenden Abschnitt 2.4).

Erweiterungsbau ABB Technikerschule

Zudem wurde das Vorprojekt für einen Erweiterungsbau der ABB Technikerschule von Hunziker Architekten, Baden-Dättwil (15. Dezember 2008), integriert (vgl. dazu den nachfolgenden Abschnitt 2.5).

Parkanlage

Als weiteres, bereits als Vorgabe für den Studienauftrag formuliertes Anliegen galt es, die von der Stadt Baden als schützenswert eingestufte Parkanlage mit wertvollem Baumbestand zu integrieren.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingung Kanton und Gemeinde

Neben dem Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) sowie der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV), sind die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (BNO) und der Entwicklungsrichtplan Baden Nord (ERP) massgebend für den Gestaltungsplanperimeter. Ferner kommen die verschiedenen, zwischen der Einwohnergemeinde Baden und der ABB abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Verträge zu den Sachthemen Freiflächenanteil, Wohnflächenanteil sowie Erschliessung und Parkierung zur Anwendung.

2.3 Weitere Grundlagen

Zusätzlich zu den gesetzlichen Grundlagen liegen dem Sondernutzungsplan folgende Konzepte zugrunde:

- _ Hochhauskonzept Baden von Diener & Diener Architekten, Basel, und Martin Steinmann, Aarau (27. August 2009)
- _ Bestandserhebung Bäume und Freifläche Martinsberg von SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen (1. September 2009)

Nutzungskonzept

2.4 Wohnüberbauung Martinsberg 2

Die Wohnüberbauung sieht knapp 90 Wohneinheiten vor, die alle mit einer mehrseitigen Ausrichtung von der idealen Lage am Martinsberg profitieren.

Bebauungskonzept

Das erhöhte Plateau am auslaufenden Martinsbergfuss wird zur Verknüpfung zwischen landschaftlichen und städtebaulichen Sequenzen. Auf dem verlängerten, befestigten Plateau wird ein Turmpaar vorgeschlagen, welches durch seine Vertikalität mit den

umliegenden Bauten am Hangfuss und dem Meili-Bau eine neue städtebauliche Figur bildet. Durch das Herauswachsen der Türme profitieren die Wohnungen von der Aussicht.

Über einem öffentlichen EG gewinnt im 1. Obergeschoss der Türme die Wohnnutzung. An den Eckpositionen sind jeweils die Wohnräume angeordnet, deren Orientierung diagonal ausgerichtet ist. Räumlich verbinden sich diese mit den eingezogenen Aussenräumen, die durch ihre bauliche Ausgestaltung gegenüber normalen Balkonen einen Mehrwert an Nutz- und Raumqualität generieren.

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Die Parkierung mit 128 Parkfelder für Autos erfolgt hauptsächlich unterirdisch in einer abgeschlossenen Tiefgarage über zwei Decks. Eine natürliche Belüftung sowie Tageslichtbezüge über seitliche Öffnungen und Oberlichtbänder wirken sich positiv auf die Atmosphäre aus. Die Garage verfügt über einen direkten Zugang zu den Wohnhäusern. Die Zufahrt erfolgt über eine grosszügige, offene Rampe, welche parallel zur Wiesenstrasse verläuft und den Verkehr früh möglichst von der Strasse abzweigt. Die zirka 200 Veloabstellplätze werden oberirdisch angeordnet.

Umgebungskonzept

Die bestehenden Gebäude und Nutzungen ergeben mit dem umgebenden Freiraum des ehemaligen Martinsberggutes ein Ensemble von hoher Qualität. Durch eine Präzisierung und Öffnung der historischen Gartenanlage werden neue Qualitäten geschaffen von denen das gesamte Areal sowie auch das umgebende Quartier profitiert. Eine Platzfläche bildet einen flexibel nutzbaren urbanen Rahmen. Durch eine Überlagerung mit Bepflanzung und Topographie wird der Platzraum mit dem angrenzenden Park verknüpft.

Vorgeschichte

2.5 Erweiterungsbau ABB Technikerschule

Im Frühjahr 2008 meldete die ABB Technikerschule (TS) einen dringenden Raumbedarf bei der Stadt Baden an. Die Bauherrschaft schlug daher eine zweistöckige Erweiterung auf dem bestehenden Schulgebäude vor. Mit Beschluss vom 13. Mai 2008 wurde aus Gründen der architektonischen Qualität und der Benachteiligung für die Überbauung "Am Martinsberg", eine zweigeschossige Aufstockung abgelehnt. Maximal wurde eine eingeschossige Aufstockung in Aussicht gestellt. Die Bauherrschaft gab daraufhin, im Rahmen des Projektes "Baden Nord Fit 2008", eine Standortstudie in Auftrag. Diese von Diener & Diener Architekten bearbeitete Studie schlägt vier mögliche Standorte für die ABB TS vor:

1. Neubau an Standort Technikerschule (bestehender Standort)
2. Umnutzung des Nachbargebäudes Nr. 1957
3. Neubau im Bereich Martinsberg (Teilgebiet B5)
4. Umnutzung/Aufstockung der Trafohalle

Die Baukommission Baden empfahl der Bauherrschaft daraufhin die Prüfung einer weiteren Variante: Eine einfache Aufstockung mit westlich gelegenem Neubau, die sogenannte "Variante 5". Schon am 30. September 2008 wurden Schemapläne für diese "Variante 5" durch Diener & Diener bei der Stadt eingereicht. Darin sieht das Projekt eine eingeschossige Aufstockung auf dem bestehenden Gebäude vor und einen parallelen, dreigeschossigen Neubau, welcher mittels einer Passerelle über das bestehende Treppenhaus erschlossen wird.

Projektbeschreibung

Aufbauend auf diesen Schemaplänen der "Variante 5" wurde das Erweiterungsprojekt ABB TS durch Hunziker Architekten weiterentwickelt. Mit einem Neubau parallel zum Bestand wird die Schule im Westen des Areals erweitert. Die beiden Trakte werden einerseits über den gemeinsamen Schulhof verbunden und andererseits mit einer Passerelle in den oberen beiden Etagen.

Da Alt- und Neubau verschiedene Geschosshöhen aufweisen, wird ein neuer Lift für die Rollstuhlgängigkeit sorgen.

Durch die Setzung des Neubaus entsteht ein neuer Zwischenraum, welcher eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen soll. Von diesem gemeinschaftlichen Pausenhof soll die Möglichkeit bestehen, über die Wiesenstrasse in die Stadt zu gelangen. Auch die beiden Treppenhäuser können von da aus erreicht werden. Damit entsteht die Möglichkeit, die Schule auch für öffentliche Veranstaltungen interessant zu nutzen.

Eine kleine Einstellhalle mit zirka 20 Kurzzeitparkfelder für die Lehrerschaft und die Anlieferung, im Untergeschoss ist für den Fortbestand der Schule unumgänglich. Um auf dem Wunsch der Verkehrsbefreiung des Kreuzweges einzugehen, wurde von der Bauherrschaft eine Voranfrage bei der Stadt eingereicht, welche die Erschliessung über die Wiesenstrasse her vorsieht. Nach einem Wiedererwägungsantrag hat die Stadt in ihrer vorläufigen Stellungnahme vom 10. August 2009 auch dieses Erschliessungskonzept als sinnvoll anerkannt.

2.6 Parkgestaltung

Ein ehemaliges Bauerngut bestimmt mit prägnantem Baumbestand sowie dem zentralen Gutshaus das Grundstück an der Martinsbergstrasse. Die vielschichtige Baumbepflanzung konzentriert auf den Südbereich um das ehemalige Gutshaus, zudem finden sich im Nordosten zum ABB Areal prägende Baumstrukturen. Die Einfriedung der historischen Anlage besteht aus einem Zaun und einer Mauer, welche im Süden zur Martinsbergstrasse sowie zum Gutshaus im Westen Eingänge ausbildet. Im Norden ist das Areal durch die Martinsbergschule bzw. Sporthalle begrenzt, im Osten bilden die Industriegebäude der ABB den Abschluss des Grundstücks. Eine Wegeverbindung durch die ABB-Gebäude sichert den Anschluss zur Fabrikstrasse und an das Areal der ABB. Vom Martinsberg her fällt das Gelände zur Martinsbergstrasse und weiter zum ABB Areal im Nordosten stetig ab.

Situation

Projektidee

Der Charakter des ehemaligen Bauerngutes hat hohe Qualitäten für das umliegende Quartier, sowie für die neu entstehenden Wohngebäude auf dem Grundstück. Der bestehende und teilweise geschützte Baumbestand wird erhalten, ein System aus bestehenden und neuen Räumen für Quartier- und Spielfunktionen entsteht. Als neu entstehender öffentlicher Raum werden die bestehenden Wegeverbindungen zu den historischen Eingängen der Gartenanlage sowie die Querverbindung von der Fabrikstrasse zur Martinsbergstrasse im Süden und den neuen Wohngebäuden im Norden gestärkt. Eine Platzanlage bildet den Eingangsbereich zu den neuen Wohngebäuden an der Martinsbergstrasse. Eine lichte Baumbepflanzung schafft die Verbindung zur Baumstruktur des Bauerngutes ohne sie zu replizieren. Der Einfriedung, entlang des Bauerngutes folgend, bildet eine niedrige Mauer den Abschluss der Platzfläche zur Martinsbergstrasse, in welche die Einfahrt zur Tiefgarage integriert ist. Die offene Platzfläche

erlaubt Raum für Kinderspiel, gefördert durch die im Sockelgeschoss der Gebäude angrenzenden Gemeinschaftsnutzungen.

Spielen

Die Parkanlage um das Bauerngut erlaubt durch die vielseitige Bepflanzung und interessante Topografie viele Möglichkeiten des informellen Spielens. Der Gartenhof im Nordosten bildet einen abgeschlossenen und geschützten Spielbereich der unmittelbar den neuen Wohngebäuden zugeordnet ist. Zur Nutzung der Kindertagesstätte im ehemaligen Gutshaus ordnet sich zusätzlich ein gefasster Spielbereich im Aussenraum.

3. Zentrale Sachthemen

3.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird die im ERP vorgezeichnete Entwicklung für das Teilgebiet B5 umgesetzt. Insbesondere wird die planerische Grundlage für die Umsetzung eines wesentlichen Anteils der für Baden Nord insgesamt vorgesehenen Wohnfläche von 100'000 m² BGF gelegt. Mit einer BGF von rund 10'500 m² umfasst die geplante Wohnüberbauung rund 10 % des Wohnflächenanteils.

Flächen	Anrechenbare Fläche gemäss ERP III	Umfang Anrechenbare Fläche gemäss SNP
Freifläche	2'300 m ²	2'300 m ²
Parkfläche	–	ca. 5'000 m ²
Total Frei-/Parkflächen	2'300 m²	7'300 m²
DL/G//ÖN (Technikerschule)		2'473 m ²
DL/G//ÖN (Wiesenstrasse 28)	2'000 m ²	ca. 450 m ²
DL/G//ÖN (Wiesenstrasse 30)		0 m ²
DL/G//ÖN (Belétage)		250 m ²
Wohnfläche (Belétage)	10'500 m ²	10'500 m ²
Total Nutzungsflächen	12'500 m²	13'673 m²

Flächen und ihre Nutzungen gemäss ERP und SNP

Erläuterung zur Flächendifferenz

Die BGF des Gebäudes Wiesenstrasse 30 ist wegen der öffentlichen Nutzung und der Lage auf einer Freifläche nicht in die BGF-Bilanz einzubeziehen (vgl. Art. 17 Abs. 2 ERP). Die Mehrnutzung durch die ABB Technikerschule von 473 m² wurde mit vorläufiger Stellungnahme des Stadtrats vom 30. März 2009 unter Einhaltung der Gesamtbilanz als vertretbare Abweichung von der Nutzungsverteilung gemäss Schemaplan angesehen (vgl. Art. 17 Abs. 1 ERP). Die über 2000 m² BGF ausgehende Fläche von total 1'173 m² für ÖN//G/DL ist gemäss Art. 17 Abs. 1 ERP im Teilgebiet B4 zu kompensieren.

Verkehr

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Parkplatzzahl im Planungsperimeter auf:

Jahr	2009	2010	2013	
Anzahl Parkplätze		278	198	160
Erläuterung	Ausgangszustand	Reduzierter Bestand nach Parkplatzaufhebung	Endbestand gemäss ERP nach Realisierung der Bauvorhaben	

Entwicklung Anzahl Parkplätze im Teilgebiet B5

Die Parkfelder des Endbestands sind wie folgt auf die einzelnen Nutzungsobjekte im Gestaltungsplangebiet verteilt:

Nutzungsobjekte	oberirdisch	unterirdisch	Total
ABB Technikerschule		20	20
Wiesenstrasse 28	10		10
Wiesenstrasse 30	2		2
Wohnüberbauung "Belétage"	8	120	128
Total	20	140	160

Verteilung der Parkplätze

Die Anordnung der Parkieranlagen richtet sich nach dem Gestaltungsplan. Die Anschlüsse der unterirdischen Parkieranlagen an die Wiesenstrasse werden durch Zufahrtbereiche bezeichnet.

Mobilitätsmanagement

Wesentlich zur Etablierung eines nachhaltigen Verkehrsverhaltens ist, dass von Anfang an ideale Bedingungen für eine Mobilität ohne Auto geschaffen werden. Die Limitierung der Parkplätze auf ein Minimum stellt hierfür den wesentlichen Baustein dar. Attraktive Mobilitätsbedingungen mit wenigen Parkplätzen werden vor allem zusammen mit flankierenden Massnahmen geschaffen. Wichtig ist dabei, dass alle Massnahmen als abgerundetes Ganzes zusammenwirken und sich gegenseitig unterstützen. Die Massnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf infrastrukturelle Rahmenbedingungen, Mobilitätsangebote und -dienstleistungen sowie Information.

Die Nähe zu Bahnhof und Innenstadt gewährleistet eine gute Ausgangslage für Fuss- und Veloverkehr wie auch eine gute ÖV-Erreichbarkeit. Gute Querungsmöglichkeiten über die Bruggerstrasse vor allem am Knoten Haselstrasse stellen dabei die wesentliche Herausforderung dar. Die aufgewertete Verbindung (Schlossbergpassage) zwischen der Stadtturmstrasse und dem Schlossbergplatz hat die Durchlässigkeit zwischen Martinbergstrasse und Altstadt für Fuss- und Veloverkehr wesentlich verbessert.

Verkehrsberuhigte Quartierstrassen stellen gute Fussverkehrsverbindungen wie auch Anbindung an das übergeordnete Veloroutennetz sicher. Gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen gilt es vor allem in Form von hochwertigen Veloabstellanlagen für Bewohner und Besucher zu gewährleisten. Aufgrund der Nähe zu den gewerblichen Nutzungen stehen bereits heute gut ausgestattete Mobility Standorte in Baden Nord und am Bahnhof zur Verfügung.

Die guten Rahmenbedingungen gilt es den künftigen Bewohnern zu vermitteln. Wesentlich für die Etablierung eines neuen Mobilitätsverhaltens ist die Information über ein vorhandenes Angebot, vor allem Informationen über andere Mobilitätsformen als das eigene Auto. Solche Informationen umfassen Bus-Fahrplan, Ticketarten, Fussweg- und Veloroutennetz, Schulwege, Veloabstellanlagen am Bahnhof, Mobility-Standorte und -Konditionen etc. wie auch wichtige weitere Informationsmöglichkeiten (wie www.badenmobil.ch), die auf den neuen Wohnort zugeschnitten, den Bewohnern beim Einzug zur Verfügung gestellt werden.

Verkehrsaufkommen

Unter Berücksichtigung der verschiedenen spezifischen Verkehrspotenziale (SVP) je Nutzungsart der Parkfelder ergeben sich für das Teilgebiet B5 rund 440 Fahrten pro Tag. Das entspricht gegenüber dem Zustand von 2009 mit 278 Parkfelder, die ausschliesslich durch Beschäftigte benützt wurden und bei einem SVP von 3 rund 830 Fahrten pro Tag ausgelöst haben, einer Reduktion von 390 Fahrten pro Tag.

Nutzung	Anzahl Parkplätze	SVP Bewohner/ Beschäftigte	Fahrten Bewohner/ Beschäftigte	Anzahl Parkplätze	SVP Besucher	Fahrten Besucher
ABB Technikerschule	20	3.5	70	-	-	-
Wiesenstrasse 28	8	3	24	2	5	10
Wiesenstrasse 30	1	3	3	1	12	12
Wohnüberbauung "Belétage"	120	2.5	300	8	3	24
Total	149		397	11		46

Spezifische Verkehrspotenziale (SVP)

[Fahrten / Parkplatz / Tag]

Nach Umsetzung der geplanten Vorhaben wird gegenüber heute sowohl die Anzahl der erschlossenen Parkplätze als auch die Zahl der erzeugten Fahrten erheblich reduziert. Für den Knoten Wiesenstrasse/Bruggerstrasse ist deshalb keine Mehrbelastung zu erwarten.

3.2 Siedlungsqualität

Durch die minimierte Gebäudegrundfläche der beiden Wohnbauten kann der öffentliche Freiraum ausgedehnt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, was die Siedlungsqualität entscheidend fördert.

3.3 Natur und Landschaft

Waldparzelle

Der Waldstreifen entlang der Wiesenstrasse soll im Einverständnis mit der zuständigen kantonalen Stelle zu einer lichterem Hecke umgestaltet werden. Ein Waldabstand von 18 m wird sowohl durch die bestehenden als auch die neuen Bauten eingehalten.

Frei- und Parkflächen

Der Abhang des Martinsbergs steht unter Naturschutz. Der noch bestehende, jedoch stillgelegte Parkplatz der ABB ist Freifläche im Sinn von Art. 10 ERP (1'500 m²) und soll zugunsten einer Streuobstwiese (eine Form der extensiven Nutzung mit Obstbäumen und gelegentlicher Beweidung) renaturiert werden. Die restliche Freifläche im Umfang von 800 m² wird um die bzw. unter der Liegenschaft Wiesenstrasse 30 angeordnet.

Park

Die Öffnung des Bauerngutes und die Entwicklung zu einem öffentlichen Parkraum markiert eine Erweiterung der Freiraumstruktur für das gesamte Martinsberg-Quartier. Eine Anbindung der Parkwege an die umgebende Quartierstruktur garantiert Zugänglichkeit sowie direkte und sichere Durchquerung. Die Integration von fest installierten Spiel- und Sitzelementen in die Parkgestaltung fördert den Aufenthalt sowie die Durchmischung der Nutzergruppen des ehemaligen Bauerngutes.

3.4 Umwelt

UVP-Pflicht	Für die im Gestaltungsplanperimeter geplanten Bauvorhaben besteht keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
Lärm	Das Teilgebiet B5 ist gemäss BNO nicht lärmvorbelastet und bezüglich Lärmempfindlichkeit der Stufe ES III zugeordnet. Die massgeblichen Planungswerte der Lärmschutzverordnung werden an dieser Lage ohne weiteres eingehalten.
Altlasten	Auf dem Areal des Gestaltungsplans liegen in den südöstlichen Randbereichen mehrere im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragene Standorte. Diese sind im Rahmen der kommenden Baugesuche gemäss der Altlasten-Verordnung des Bundes (AltIV) zu bearbeiten. Dabei ist insbesondere Art. 3 AltIV zu beachten, und es sind gleichzeitig auch die Entsorgungsfragen zu regeln. Dazu sind rechtzeitig Triage- und Entsorgungskonzepte einzureichen.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

4.1 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Erschliessung	Die Haupteerschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt für den motorisierten Verkehr sowie für den Zweiradverkehr von der Bruggerstrasse her über die Wiesenstrasse. Für die Fussgänger ist ein weiterer Zugang über den Kreuzweg und den Durchgang im Gebäude 1957 möglich.
Parkierung	Oberirdisch/unterirdisch
Baufelder A1–A3	Auf den Baufelder A1–A3 ist die Wohnüberbauung "Belétage" geplant.
Baufeld B1	Das Baufeld B1 ist für den Erweiterungsbau der ABB Technikerschule vorgesehen.
Bestehende Bauten	Die Liegenschaften Wiesenstrasse 28 und 30 bleiben längerfristig erhalten.
Abzubrechende Gebäude	Abgebrochen werden im Planungsperimeter zwei Pavillons: einerseits das Gebäude Wiesenstrasse 30a, in welchem ein Teil der ABB-Kinderkrippe untergebracht ist, und andererseits das Gebäude Wiesenstrasse 28a, in welchem sich Ausbildungsräume der ABB befinden.
Frei- und Parkflächen	Im Plan werden die Freiflächen im Sinn von Art. 10 Abs. 1 ERP sowie die neue Parkfläche durch unterschiedliche Schraffuren dargestellt.
Baumschutz	Im Plan werden die geschützten Einzelbäume sowie die erhaltenswerten Baumgruppen genau bestimmt.
Vorbemerkungen	<p>4.2 Erläuterung zu den Sondernutzungsvorschriften</p> <p>Die Struktur der Sondernutzungsvorschriften folgt im Wesentlichen derjenigen des ERP. Soweit für das Teilgebiet B5 erforderlich und passend sind Bestimmungen des ERP zum Teil wörtlich in die Sondernutzungsvorschriften übernommen worden, damit diese grundeigentümergebunden werden.</p>
Allgemeine Bestimmungen	Die allgemeinen Bestimmungen definieren die Bestandteile der Sondernutzungsplanung (Art. 1 SNV), legen den Gestaltungsplan als deren Geltungsbereich fest (Art. 2 SNV), regeln ihr Verhältnis zum übergeordneten Recht der kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Ebene (Art. 3) und beschreiben ihren Zweck (Art. 4 SNV) sowie ihre Wirkung (Art. 5 SNV) und erlauben eine etappierte Realisierung der geplanten Vorhaben (Art. 6 SNV).
Nutzung	Die Nutzungsbestimmungen strukturieren das Teilgebiet in drei Bereiche mit je eigenem Nutzungsschwerpunkt (Art. 6 SNV). Basierend auf den ERP wird der zulässige Nutzungsumfang als Bruttogeschossflächen (BGF) je Nutzungsart festgelegt (Art. 7 SNV). Für die Wohnnutzung (Art. 8 SNV) wie für die öffentlichen Nutzungen (Art. 9 SNV) werden überdies noch Einzelheiten geregelt. Am Schluss dieses Regelungsbereichs wird für unbeheizte Wintergärten und verglaste Balkone ein Ausnutzungsschlag von 12 % festgehalten (Art. 10 SNV).

Bau- und Gestaltungsvorschriften

Da der Gestaltungsplanperimeter an den Abhang des Martinsbergs grenzt, soll mit einer offenen Bebauungsform die Verbindung zu diesem Grünraum hergestellt werden. Dies wird durch die Möglichkeit erleichtert, dass die Neubauten im nördlichen Bereich als Hochhäuser bzw. höhere Gebäude ausgestaltet werden können (Art. 11 SNV). Die Bau- und Gestaltungsvorschriften legen sodann fest, dass für die ober- und unterirdischen Neubauten die durch Mantellinien begrenzten Baufelder massgeblich sind (Art. 12 SNV). Die zulässige Gebäudehöhe ist den Baufeldern auf dem Plan zu entnehmen (Art. 13 SNV). Für Klein- und Anbauten müssen keine Baufelder definiert werden (Art. 14 SNV). Zur Gestaltung der Neubauten wird bewusst wenig bestimmt, um den konkreten Bauvorhaben einen genug grossen Gestaltungsspielraum zu belassen. Für die Hochhäuser bzw. höheren Gebäude ist zur Gewährleistung der architektonischen Qualität ein Konkurrenzverfahren durchzuführen (Art. 15 SNV). Schliesslich wird der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz geregelt (Art. 16 SNV).

Freiräume und Umwelt

Wie in anderen Teilgebieten von Baden Nord werden auch im Teilgebiet B5 Freiflächen im Umfang von 2'300 m² ausgeschieden. Die Bestimmung zur Ausscheidung von Freiflächen (Art. 17 SNV) lehnt sich deshalb eng an die entsprechende Bestimmung im ERP an. Zu den beiden Freiflächen kommt noch eine Parkfläche im Umfang von 5'000 m² hinzu, die ebenfalls als öffentliche Grünanlage vorgesehen ist. Zusammen mit den privaten Räumen soll ein möglichst durchgängig gestalteter Freiraum entstehen (Art. 18 SNV). Im Plan bezeichnete Einzelbäume und Baumgruppen werden sodann geschützt (Art. 20 SNV). Bestimmungen zur ökologischen Konzeption der Freiflächen (Art. 19 SNV) sowie zur Bauökologie (Art. 21) geben den Umweltsanierungen das nötige Gewicht.

Verkehr und Versorgung

Die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner, Besucher und Angestellten sollen auf umweltverträgliche Weise befriedigt werden. (Art. 22 SNV). Alle Zufahrten (motorisierter Verkehr und Fahrräder) zu den Nutzungen im Teilgebiet B5 erfolgen über die Wiesenstrasse (Art. 23 SNV). Für den Fussverkehr ist überdies ein weiterer Zugang durch den Park vorgesehen (Art. 24 SNV). Gestützt auf die Verteilung im ERP sind im Teilgebiet B5 nur noch 160 Parkplätze zugelassen. Davon werden 140 Parkplätze in unterirdischen Parkieranlagen untergebracht (Art. 25 SNV). Die Bestimmungen zur Ver- und Entsorgung (Art. 26 und 27 SNV) setzen die diesbezüglichen Vorgaben des ERP um.

Schlussbestimmungen

Allfällig durch die Sondernutzungsplanung entstehende Vorteile für die beteiligten Grundstückseigentümer sind durch die zukünftige Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit kompensiert; eine Kostenbeteiligung im Sinn von § 5 Abs. 4 BNO ist deshalb nicht vorgesehen (Art. 28 SNV). Ist die Sondernutzungsplanung mit der Genehmigung durch das BVU rechtskräftig (Art. 29 SNV), können geringfügige Abweichungen der konkreten Bauprojekte von dieser Planung durch den Stadtrat im Baubewilligungsverfahren erlaubt werden (Art. 30 SNV).

Erhalt der Parkanlage

Erhalt Martinsberggut

5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Interessenabwägung

Im Planungssperimeter waren vor allem eine Abwägung zwischen Umsetzung des Wohnflächenanteils und Erhalt der Parkanlage notwendig. Einerseits bestand das ungeschmälerete Interesse der Einwohnergemeinde Baden wie auch der Planungsträgerin an der Realisierung einer Wohnüberbauung im Umfang von rund 10'000 m² BGF. Andererseits war bei einer Bebauung nach dem von Diener & Diener ursprünglich vorgesehenen Muster mit vier sich kammartig gegen den Hang öffnenden Gebäudekörper (vgl. den Schemaplan des ERP) ein Erhalt der Parkanlage praktisch nicht möglich. Im Programm des Studienauftrags wurde deshalb dieses Bebauungsmuster ausdrücklich als nicht verbindlich bezeichnet und darauf hingewiesen, dass das neue Hochhauskonzept der Stadt Baden von Diener & Diener dieses Areal als möglichen Standort für zwei Hochhäuser identifiziert hat. Das Siegerprojekt für die Wohnüberbauung hat schliesslich im Vergleich mit 5 weiteren Projekten diesen Konflikt in optimaler Weise gelöst.

Einer vertieften Interessenabwägung wurde sodann der Erhalt der Liegenschaft Wiesenstrasse 30 unterzogen. Ursprünglich zum Abbruch vorgesehen, wurde der Erhalt dieser Liegenschaft von der Planungsträgerin wegen ihrer kulturgeschichtlichen und sozialen Bedeutung nochmals in Erwägung gezogen und von der Stadt Baden auf der Grundlage einer Beurteilung der Stadtbildkommission in einer vorläufigen Stellungnahme als erwünscht angesehen.

5.2 Planbeständigkeit

Die Sondernutzungsplanung für das Teilgebiet B5 (Martinsberg) setzt die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans erstmalig grundeigentümergebunden um. Unter dem Aspekt der Rechtssicherheit sind deshalb im Rahmen dieser Planung keine weiteren Ausführungen notwendig.

6. Organisation und Verfahren

6.1 Organisation und Beteiligte

Name	Funktion	Zuständigkeit
Avadis Anlagestiftung, Baden	Planungsträgerin	Gesamtverantwortung Sondernutzungsplanung
Burkard Meyer Architekten BSA AG, Baden	Planung (Architektur)	Planliche Festlegungen Gestaltungsplan, Mitarbeit am Planungsbericht
Schweingruber Zulauf GmbH, Landschaftsarchitekten, Zürich	Planung (Landschaftsarchitektur)	Planliche Festlegungen Gestaltungsplan, Mitarbeit am Planungsbericht
Basler & Hofmann AG, Ingenieure, Planer und Berater, Zürich	Rechtliche Beratung	Sondernutzungsvorschriften, Mitarbeit am Planungsbericht (Koordination)
Hunziker Architekten AG, Baden	Planung (Architektur)	Vorprojekt Erweiterungsbau ABB Technikerschule

Organisation und Beteiligte

6.2 Verfahren

- _ Planungsbeginn: Die Arbeiten an der Sondernutzungsplanung wurden im Sommer 2010 begonnen.
- _ Mitwirkung: Die Mitwirkung der Bevölkerung gemäss § 3 BauG wurde von 10. Mai 2011 bis 8. Juni 2011 durchgeführt.
- _ Vorprüfung: Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 1. September 2011 durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU) abgeschlossen.
- _ Öffentliche Auflage: Die öffentliche Auflage nach § 24 Abs. 1 BauG wurde vom 4. Oktober 2011 bis zum 2. November 2012 durchgeführt.
- _ Beschluss: Der Stadtrat von Baden hat die Sondernutzungsplanung „Innenstadtzone Nord, Teilgebiet B5 (Martinsberg)“ an der Sitzung vom 23. April 2012 beschlossen.

