

710.370

Gestaltungsplan Baden Nord - Teilgebiet A2, Sonder- nutzungsvorschriften

vom 27. Januar 2014

Kurzbezeichnung:

Gestaltungsplan Baden Nord A2, Vorschriften

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 27. Januar 2014

Gestaltungsplan Baden Nord - Teilgebiet A2

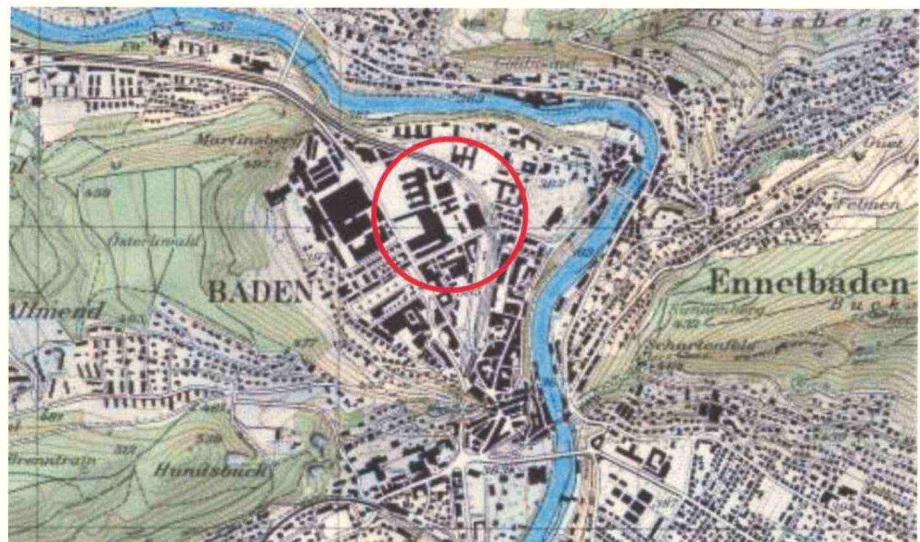
gemäss § 21 BauG



Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500



© 2012 swisstopo (JM00006)

Mitwirkung vom:	28.02.2011	bis: 29.03.2011
Vorprüfungsbericht vom:	18.06.2012	
Öffentliche Auflage vom:	30.07.2012	bis: 28.08.2012

Beschlossen vom Stadtrat am: 27.01.2014

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat am:



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 22. August 2016

Der Generalsekretär:

Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch
 Stahlrain 2, 5201 Brugg F: 056 460 91 00 Info@metron.ch

metron

Inhaltsverzeichnis

<i>Präambel</i>	3
<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 <i>Geltungsbereich und Bestandteile</i>	3
§ 2 <i>Verhältnis zum übergeordneten Recht</i>	3
§ 3 <i>Planungszweck</i>	3
§ 4 <i>Planungsziel</i>	4
<i>Nutzung</i>	4
§ 5 <i>Nutzungszweck und -umfang</i>	4
<i>Bau- und Gestaltungsvorschriften</i>	4
§ 6 <i>Baufeld für oberirdische Bauten</i>	4
§ 7 <i>Pflichtbaulinien</i>	5
§ 8 <i>Baufeld für unterirdische Bauten</i>	5
§ 9 <i>Gebäudehöhe, Geschosszahl</i>	5
§ 10 <i>Bauten und Anlagen</i>	5
§ 11 <i>Dachgestaltung</i>	6
<i>Freiraum</i>	6
§ 12 <i>Öffentliche Freifläche</i>	6
§ 13 <i>Gestaltung der Freiflächen</i>	6
§ 14 <i>Gleisraum</i>	7
§ 15 <i>Sicherheit</i>	8
<i>Verkehr und Versorgung</i>	8
§ 16 <i>Haupterschliessung</i>	8
§ 17 <i>Verkehrsregime</i>	8
§ 18 <i>Öffentliche Erschliessungsflächen</i>	8
§ 19 <i>Fuss- und Radverkehr</i>	9
§ 20 <i>Parkierung</i>	9
§ 21 <i>Mobilitätskonzept</i>	10
<i>Umwelt</i>	11
§ 22 <i>Erschütterungen und andere Beeinträchtigungen</i>	11
§ 23 <i>Grundwasser</i>	11
§ 24 <i>Altlasten</i>	12
§ 25 <i>Ökologische Anliegen</i>	12
§ 26 <i>Energieversorgung</i>	12
§ 27 <i>Abfall- und Abwasserentsorgung</i>	13
§ 28 <i>Lufthygiene</i>	13
§ 29 <i>Bauökologie</i>	13
<i>Schlussbestimmung</i>	13
§ 30 <i>Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung</i>	13

Präambel

Der Stadtrat von Baden erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die §§ 5 und 17 Abs. 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 23. Oktober 2001 sowie den Entwicklungsrichtplan Baden Nord (ERP) vom 31. März 2009 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter.
- ² Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.
- ³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Nutzungsplan (NP) der Stadt Baden.
- ² Die Grundlage des Gestaltungsplans bildet der Entwicklungsrichtplan Baden Nord (ERP) vom 31. März 2009. Bei Unklarheiten im Vollzug ist auf Sinn und Zweck des ERP abzustellen.
- ³ Vorbehalten bleiben die übergeordneten Gesetzgebungen des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebungen.

§ 3 Planungszweck

- ¹ Der Gestaltungsplan enthält gemäss § 17 Abs. 9 BNO die planungs- und baurechtlichen Vorgaben für das Teilgebiet A2, um im Sinn von § 5 Abs. 1 BNO die zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Gestaltungsplanperimeters zu gewährleisten.
- ² Der Gestaltungsplan konkretisiert die planerischen, stadträumlichen und ökologischen Ziele des ERP.

§ 4 Planungsziel

In städtebaulicher Hinsicht klärt der Gestaltungsplan die räumliche Situation an den Schnittstellen zwischen Baden Nord und den angrenzenden Quartieren Bahnhof und Verenaäcker. Er trägt mit seinen Festlegungen zu einer guten städtebaulichen Lösung mit hoher Freiraum- und Architekturqualität bei.

Nutzung

§ 5 Nutzungszweck und -umfang

¹ Das Teilgebiet A2 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, für Wohnbauten sowie für öffentliche und kulturelle Nutzungen bestimmt.

² Gemäss Schemaplan und Tabelle des ERP wird die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) mit maximal 73'000 m² festgesetzt. Davon sind 4'000 m² (5.5%) für Wohnen und 69'000 m² (94.5%) für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzung vorgesehen.

³ Für das Teilgebiet A2 gilt grundsätzlich der in § 5 Abs. 2 SNV vorgegebene Wohnflächenanteil. Eine gewisse Übertragung dieses Wohnflächenanteils in ein anderes gemäss ERP geeignetes Teilgebiet ist gestattet, wenn sachliche Gründe dafür sprechen. Im Rahmen dieses Gestaltungsplans sind Abweichungen von +/- 15% (600 m² BGF) bei Einhaltung der Gesamtbilanz gemäss ERP Baden Nord zulässig.

⁴ Bei Ausschöpfung des maximalen Volumens im Baufeld für oberirdische Bauten verbleibt im Teilgebiet A2 eine Nutzungsreserve von 13'404 m² BGF. Diese Nutzungsreserve kann durch Erweiterungen von bestehenden Bauten oder durch Ersatzbauten im ganzen Teilgebiet A2 konsumiert werden, sofern mit einer städtebaulichen Studie nachgewiesen wird, dass mit einem grösseren Ersatzbau als dem bisherigen Bestand eine städtebaulich besonders gute Lösung erzielt wird. Pro Ersatzbau kann maximal ein Drittel der Nutzungsreserve beansprucht werden.

Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 6 Baufeld für oberirdische Bauten

¹ In dem im Situationsplan bezeichneten und durch Baulinien begrenzten Baufeld für oberirdische Bauten kann ein Hochhaus im Sinne des Hochhauskonzepts von Diener & Diener Architekten, Basel, und Martin Steinmann, Aarau, vom 20. Juli 2012 erstellt werden. Mit dem Hochhaus dürfen maximal 14'500 m² BGF der zulässigen Ausnutzung gemäss § 5 Abs. 2 SNV realisiert werden.

² Das erste Bürogeschoss darf erst ab einer Kote von 395.50 m ü. M. (OK Fertigboden) angeordnet werden. Büroräume für den Empfang sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

³ Die Eckbereiche des Baufelds sind im Erdgeschoss freizuhalten, damit die Erschliessung des Hochhauses gewährleistet werden kann. Die Gestaltung dieser freien Flächen richtet sich nach den angrenzenden Freiräumen.

§ 7 Pflichtbaulinien

Bei Pflichtbaulinien müssen die ersten vier Vollgeschosse eines Gebäudes zwingend an die Baulinie gesetzt werden. Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

§ 8 Baufeld für unterirdische Bauten

¹ Innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten und durch Baulinien begrenzten Baufelds für unterirdische Bauten sind vollständig unter dem neu gestalteten Terrain liegende Bauten, insbesondere Tiefgaragen, möglich.

² Soweit technisch erforderlich dürfen einzelne Bauteile das neu gestaltete Terrain überragen (z. B. Ausfahrt, Lifte, Treppen etc.).

§ 9 Gebäudehöhe, Geschosszahl

¹ Im Plan ist dem Baufeld für oberirdische Bauten die maximale Gebäudehöhe von 451.70 m ü. M. zugeordnet.

² Die maximale Gebäudehöhe darf nur durch Dachaufbauten gemäss § 11 Abs. 2 SNV überschritten werden.

³ In Abweichung zur kantonalen Bauverordnung (BauV) hat die durchschnittliche Geschosshöhe mindestens 2.85 m zu betragen.

§ 10 Bauten und Anlagen

¹ Sämtliche Bauten und Anlagen sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung für das Innenstadtquartier Baden Nord entsteht.

² Es ist eine präzise, zeitgenössische Architektur anzustreben, die auf die spezifische Situation in Baden Nord reagiert. Die Art. 6 bis 8 des ERP gelten als verbindliche Vorgaben.

³ Für Neubauten ist ein Konkurrenzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen. Bei der Besetzung der Jury ist die Stadt Baden angemessen zu berücksichtigen.

⁴ Die Fassadengestaltung und Materialisierung des Hochhauses im Baufeld für oberirdische Bauten ist so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fassaden sind in ihrer Farbigkeit eher dunkel und in ihrem Ausdruck zurückhaltend zu gestalten.

⁵ Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. aussenliegende Treppen und Erschliessungen, Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen, Vordächer, Balkone, Kanäle, Durchgänge, Zusammenschlüsse, Entrauchungsanlagen) können örtlich über die unter- und oberirdischen Baufelder hinausragen.

⁶ Tiefgaragen dürfen soweit möglich die öffentlichen und privaten Freiflächen nicht beeinträchtigen. Die Ausfahrtsrampe ist beim Baufeld für oberirdische Bauten anzuordnen.

§ 11 Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass sie von angrenzenden Bauten aus betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

² Im Baufeld für oberirdische Bauten sind Dachaufbauten wie Lifte, Treppenhäuser, Lüftungen, Fassadenreinigungsanlagen, Oblichter etc. in das Gebäude zu integrieren. In begründeten Fällen dürfen Sie die maximale Gebäudehöhe gemäss § 9 SNV um höchstens 2.5 m überschreiten.

Freiraum

§ 12 Öffentliche Freifläche

¹ Der Gestaltungsplan bezeichnet gestützt auf den ERP eine Freifläche im Umfang von 4'800 m², welche oberirdisch öffentlich nutzbar ist (Brown Boveri Platz).

² Die Freifläche wird gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 17. Dezember 1996 innert drei Monaten nach Rechtskraft des vorliegenden Gestaltungsplans unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Baden abgetreten. Unter der abgetretenen Freifläche (Brown Boveri Platz) wird eine Tiefgarage erstellt, welche in privatem Eigentum steht. Die Herichtung und Gestaltung der übertragenen Fläche obliegt der Einwohnergemeinde Baden. Die Modalitäten werden in einem separaten Vertrag geregelt.

³ Die genaue Abgrenzung der öffentlichen Freifläche erfolgt gestützt auf das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens gemäss § 13 Abs. 4 SNV (Wettbewerb Brown Boveri Platz).

§ 13 Gestaltung der Freiflächen

¹ Die öffentliche Freifläche ist als multifunktionaler Platz mit hoher Aufenthaltsqualität und Identität stiftender Gestaltung auszubilden.

² Die öffentliche Freifläche kann teilweise mit oberirdischen Anlagen und Bauten für eine öffentliche Nutzung belegt werden, wenn dadurch der Zweck der Anlage nicht beeinträchtigt wird.

³ Für die Platzgestaltung ist ein von der Stadt Baden ausgelobtes Konkurrenzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen. Dabei sind folgende Kriterien zu beachten:

- Eingangstor für Innenstadtquartier Baden Nord
- gute Aufenthaltsqualität sicherstellen
- Begrünung soweit wie möglich
- Hartbelagfläche für Events
- keine oberirdischen Parkplätze
- Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ab umliegenden Strassen gewährleisten
- Aufwertung/Ergänzung Fussgängerquerungen Haselstrasse

⁴ Die privaten Freiräume (Innenhöfe und angrenzende Gebäudebereiche) müssen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten bzw. die Bewohner aufweisen. Die konkrete Gestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

⁵ Die Gestaltung der öffentlichen Freifläche und der privaten Freiräume ist so aufeinander abzustimmen, dass ein möglichst durchgehender Aussenraum entsteht.

§ 14 Gleisraum

¹ Der im Plan bezeichnete Bereich „Gleisraum“ dient der Anlieferung der bestehenden und geplanten Gebäude, der Erschliessung der oberirdischen Parkplätze und als Bewegungsachse für den Fuss- und Radverkehr (Gleisweg).

² Die Gestaltung des Gleisraums hat dem industriellen Charakter des Freiraums (z. B. Industriegeleise) und der Zugänglichkeit und Sicherheit für den Langsamverkehr besonders Rechnung zu tragen. Sie ist auf die öffentliche Freifläche abzustimmen und spätestens mit der Gestaltung des Brown Boveri Platzes auszuführen.

³ Die betroffenen Grundeigentümern legen zusammen mit der Stadt Baden eine einheitliche Gestaltung des Gleisraums fest. Diese umfasst vor allem die nachstehenden Elemente:

- durchgehende Asphaltbeläge und Beleuchtung
- einheitlicher Zaun als Abgrenzung zum SBB-Areal
- Sitzelemente
- Abstellplätze für Fahrräder
- einheitliche Signaletik für Abstellplätze, Tempolimiten etc.

§ 15 Sicherheit

Bei der Gestaltung der öffentlich zugänglichen Räume in Bauten wie Tiefgaragen, Durchgängen und Unterführungen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Bei der Ausgestaltung dieser Räume sind unübersichtliche und nachts unausgeleuchtete Bereiche zu vermeiden.

Verkehr und Versorgung

§ 16 Haupterschliessung

¹ Die unterirdische Erschliessung des Teilgebiets A2 für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Trafoparkhaus ab der Bruggerstrasse. Das Brown Boveri Parkhaus ist gemäss den Festlegungen im Plan an das Trafoparkhaus anzuschliessen.

² Die oberirdische Erschliessung erfolgt ab der Bruggerstrasse über die Brown Boveri Strasse. Sie dient der Erschliessung/Anlieferung der bestehenden und neuen Gebäude, der Erschliessung der oberirdischen Parkplätze sowie als Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

³ Eine Ausfahrt der unter dem Brown Boveri Platz vorgesehenen Tiefgarage ist beim Baufeld für oberirdische Bauten vorzusehen und führt entlang der Bahngleise (sog. Gleisweg) in die Brown Boveri Strasse. Die genaue Lage der Ausfahrt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Eine zweite Ausfahrtmöglichkeit aus dem Brown Boveri Parkhaus besteht über das Trafoparkhaus direkt auf die Bruggerstrasse.

§ 17 Verkehrsregime

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind die einbahnige Verkehrsführung und die Einrichtung einer Begegnungszone oder einer gleichwertigen Lösung vorgesehen.

² Die Anlieferung und die Zufahrt zu den Gebäuden sind jederzeit sicherzustellen.

³ Mit der Realisierung des Brown Boveri Platzes sind - mit Ausnahme für Rettungsfahrzeuge und im Falle einer notwendigen Umfahrung des Knotens Bruggerstrasse - Haselstrasse - sämtliche Durchfahrtsmöglichkeiten zwischen dem Teilgebiet A2 und der Haselstrasse für motorisierte Fahrzeuge aufzuheben.

§ 18 Öffentliche Erschliessungsflächen

¹ Der Gestaltungsplan bezeichnet gestützt auf den ERP öffentliche Erschliessungsflächen im Umfang von rund 2'480 m². Die Erschliessungsflächen werden durch den Grundeigentümer erstellt und gehen nach deren Ausbau (inkl. Beleuchtung, Einrichtungen und Bepflanzung) ins Eigentum der Einwohnergemeinde Baden über. Diese ist nach

der Eigentumsübertragung für den Unterhalt, die Reinigung und den Winterdienst zuständig. Weitere Einzelheiten sind im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 17. Dezember 1996 geregelt.

² Die genaue Abgrenzung der öffentlichen Erschliessungsflächen erfolgt gestützt auf das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens gemäss § 13 Abs. 4 SNV (Wettbewerb Brown Boveri Platz).

§ 19 Fuss- und Radverkehr

¹ Die Frei- und Erschliessungsflächen sind als kombinierte Mischverkehrsflächen für motorisierten Fahrverkehr, Radfahrer und Fussgänger auszugestalten.

² Das im Gestaltungsplan schematisch eingetragene Fusswegnetz bildet die öffentliche Haupterschliessung für Fussgänger und Radfahrer.

³ Wo die öffentlichen Fusswege private Grundstücke queren, ist deren Zugänglichkeit gestützt auf diesen Gestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Dienstbarkeitsverträgen sicherzustellen.

⁴ Mit dem Gleisweg soll eine öffentliche Verbindung zwischen dem Bahnhof Baden und der Bruggerstrasse geschaffen werden. Der Gleisweg wird durch einen öffentlich beurkundeten Rahmenvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Baden rechtlich sichergestellt.

⁵ An den im Plan bezeichneten Stellen sind genügend grosse und möglichst gedeckte Abstellplätze für Fahrräder anzuordnen.

§ 20 Parkierung

¹ Für die Beschäftigten, Besucher und Bewohner dürfen im Teilgebiet A2 maximal 546 Parkplätze erstellt werden. Davon dürfen maximal 48 PP oberirdisch angeordnet werden.

² Die überzähligen oberirdischen Parkplätze sind zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Parkhauses unter dem Brown Boveri Platz aufzuheben. Die aufgehobenen oberirdischen Parkplätze müssen spätestens bei Inbetriebnahme des Parkhauses zu Gunsten der betroffenen Grundstücke sichergestellt sein. Oberirdische Parkplätze sind nach der Inbetriebnahme des Parkhauses nur noch in den im Situationsplan definierten Bereichen zulässig.

³ Von den im Brown Boveri Parkhaus zu erstellenden 498 Parkplätzen stehen 280 Parkplätze den Parzellen und Bauten im Teilgebiet A2 zur Verfügung (Duplex 52 PP, Blauer Turm 23 PP, Quadro 70 PP, Hochhaus 80 PP, Brown Boveri Hof 12 PP und Spedition 43 PP). Die verbleibenden 218 Parkplätze können von der ABB Immobilien AG respektive vom zukünftigen Grundeigentümer des Brown Boveri Parkhauses frei genutzt werden, bis zusätzliche BGF auf dem Areal Baden Nord erstellt wird. Der daraus resultierende Bedarf

an Parkplätzen soll dannzumal mittels ausschliesslicher Benützungsrechte an den verbleibenden 218 Parkplätzen im Brown Boveri Parkhaus gedeckt werden.

⁴ Die ABB Immobilien AG verpflichtet sich gestützt auf Abs. 3, die verbleibenden 218 Parkplätze zu gegebener Zeit mittels entgeltlicher ausschliesslicher Benützungsrechte zu Gunsten der von neu erstellter BGF betroffenen Parzellen sicherzustellen. Die Entschädigung erfolgt zu Marktpreisen. Diese Verpflichtung ist zeitlich limitiert; ein Anspruch auf Einräumung (Eintragung im Grundbuch) entgeltlicher ausschliesslicher Benützungsrechte besteht jeweils nur innerhalb von drei Monaten nach Realisierung der neu erstellten BGF. Nach Ablauf dieser Frist sind die ABB Immobilien AG respektive der zukünftige Grundeigentümer des Brown Boveri Parkhauses befugt, die diesbezüglichen Parkplätze (gemäss der neu erstellten BGF) nach ihrem Ermessen zu verwenden.

⁵ Die Parkplatzzuteilung im Teilgebiet A2 wird in einem öffentlich beurkundeten Rahmenvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Baden verbindlich geregelt.

⁶ Die Mehrfachnutzung von Parkplätzen (geschäftliche Nutzung, öffentliche Nutzung sowie Wohnnutzung) ist zu gewährleisten. Die Details werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt.

⁷ Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes ist für das Parkhaus ein integrales Verkehrsleitsystem oder eine gleichwertige Lösung vorgesehen. Das Verkehrsleitsystem regelt in Abhängigkeit der Verkehrsbelastung auf der Brugerstrasse die zeitliche, räumliche und quantitative Verteilung der Zu- und Wegfahrten ins bzw. aus dem Teilgebiet A2. Das Verkehrsleitsystem ist zusammen mit dem Parkhaus zu realisieren.

⁸ Das Parkhaus im Teilgebiet A2 kann erst bewilligt werden, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen ist, dass die notwendigen betrieblichen und/oder baulichen Anpassungen für die Verbindung mit dem Trafoparkhaus gesichert sind. Die betrieblichen und/oder baulichen Massnahmen sind gestützt auf diesen Gestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Dienstbarkeitsverträgen sicherzustellen. Das Parkhaus im Teilgebiet A2 darf erst in Betrieb genommen werden, wenn die Parkplätze im Teilgebiet C1 des ERP aufgehoben worden sind.

⁹ Für die Beschäftigten-, Besucher und Kundenparkplätze ist eine lenkungswirksame monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen.

¹⁰ Der Wegfahrtbereich beim Baufeld für oberirdische Bauten ist schallabsorbierend auszubilden.

§ 21 Mobilitätskonzept

¹ Bei einer Neuansiedlung ab 50 Arbeitsplätzen ist vom betreffenden Unternehmen der Stadt Baden ein Mobilitätskonzept zur Genehmigung vorzulegen.

² Das Mobilitätskonzept hat aufzuzeigen, wie die Mobilität der Beschäftigten, Besucher, und Bewohner mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. Ziel ist eine bestmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs. Das Konzept umfasst vor allem die nachstehenden Elemente:

- Nutzung und Angebote im CarSharing (z. B. Mobility)
- Anreizsysteme zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs (z.B. Parkraumbewirtschaftung, Mobilitätsbonus etc.)
- Informationsmassnahmen (z. B. Fahrplanangaben, Erreichbarkeit etc.)
- Monitoring zur Wirkungskontrolle der getroffenen Massnahmen und zur Ableitung allfälliger Sanktionen

Umwelt

§ 22 Erschütterungen und andere Beeinträchtigungen

Die benachbarten Gebäude sind vor Erschütterungen und anderen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit und die Bauten zu schützen. Die notwendigen technischen Massnahmen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Bei speziellen Gefährdungssituationen werden die technischen Massnahmen anhand einer Gefährdungsanalyse definiert. Die Gefährdungsanalyse wird vorgängig durch die Beteiligten verabschiedet.

§ 23 Grundwasser

¹ Bohrungen sind nach § 15 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR SAR 781.200) vom 4. September 2007 bewilligungspflichtig. Im Lockergestein sind Bohrungen und Grabungen ohne spezielle Thermenschutz-Auflagen bewilligungsfähig.

² Bohrungen, welche den Felsuntergrund erreichen können, sind durch den Hydrogeologen zu begleiten. Der Bohrvortrieb muss sofort nach der Identifikation der angebohrten Felsschicht durch den Hydrogeologen, spätestens aber 1 m unterhalb OK Fels abgebrochen werden.

³ Bohrungen, welche mehr als 1 m in den Felsuntergrund hineinreichen, werden nur bewilligt, wenn mit einem hydrogeologischen Gutachten aufgezeigt wird, dass eine Gefährdung der Thermalwasserfassungen von Baden und Ennetbaden ausgeschlossen werden kann. Das hydrogeologische Gutachten muss zudem ein Thermen-Überwachungsprogramm für die Zeit der Bauarbeiten enthalten.

⁴ Grabarbeiten im Felsuntergrund und Felsabtrag sind bewilligungspflichtig. Bewilligungen werden nur dann erteilt, wenn mit einem hydrogeologischen Gutachten aufgezeigt wird, dass die Thermalwasserfassungen von Baden und Ennetbaden weder quantitativ

noch qualitativ gefährdet werden. Das Gutachten muss ein Thermen-Überwachungsprogramm für die Bauphase enthalten.

⁵ Rückversickerungen bei Grundwasser-Wärmepumpen sind nur unterhalb belasteter Bereiche sowie im seitlichen Abstand von mindestens 25 m zum belasteten Standort zulässig.

§ 24 Altlasten

¹ Altlasten bzw. belastete Standorte müssen soweit saniert werden, dass sie längerfristig keine Gefährdung für Mensch und Umwelt (Boden, Wasser, Luft) darstellen. Spätestens vor der Realisierung von Bauvorhaben sind entsprechende Abklärungen vorzunehmen. Gegebenenfalls ist der Untergrund sowie allfällig vorhandener Boden im Bereich des konkreten Bau- oder Umnutzungsprojekts vorgängig zu sanieren.

² Diese Verpflichtung gilt auch für Erschliessungs- und Freiflächen, die an die Einwohnergemeinde Baden abgetreten werden müssen. Diese sind altlastenfrei bzw. altlastenbereinigt in das öffentliche Eigentum zu übertragen.

§ 25 Ökologische Anliegen

¹ Die öffentliche Freifläche ist soweit möglich als ökologische Ausgleichsfläche mit standortgerechter und artenreicher Vegetation sowie mit schattenspendender Bepflanzung auszugestalten.

² Bei der Pflanzung von Bäumen muss eine angemessene Baumgrube bzw. bei Unterbauten eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung gestellt werden.

³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachaufbauten belegt sind. Begrünte Dächer sind im Sinne der Anliegen des botanischen Artenschutzes und des ökologischen Ausgleichs zu gestalten.

§ 26 Energieversorgung

¹ Die Energieversorgung hat hauptsächlich über die im ERP eingezeichneten Energiezentralen unter Berücksichtigung der Hauptversorgungskanäle und bestmöglicher Ausnützung bestehender Leitungssysteme zu erfolgen.

² Neu- und wesentliche Umbauten haben mindestens den jeweiligen Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung zu erreichen. Es ist ein möglichst hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen zur Deckung des Energiebedarfs anzustreben (inkl. Nutzung der Abwärme).

§ 27 Abfall- und Abwasserentsorgung

- 1 Zur Vermeidung von Abfällen ist mit Ressourcen (Altbauten, Energieträgern, Wasser und Stoffen) möglichst schonend umzugehen.
- 2 Für die Bewirtschaftung und Beseitigung von Abfällen sind die dafür notwendigen Infrastrukturen an geeigneten Stellen im Teilgebiet dezentral anzuordnen.
- 3 Das ganze Areal ist im Mischsystem zu entwässern. Das anfallende Dach- und Sickerwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

§ 28 Lufthygiene

- 1 Um gute klimatische Verhältnisse zwischen den bestehenden Bauten und dem Baufeld für oberirdische Bauten zu erreichen, sind die Zwischenräume freizuhalten.
- 2 Einzelfeuerungsanlagen sind nicht gestattet.
- 3 Das Parkhaus darf nicht über den Brown Boveri Platz entlüftet werden.

§ 29 Bauökologie

Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

Schlussbestimmung

§ 30 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit dem Genehmigungsbeschluss des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.
- 3 Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan können vom Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genehmigt werden.