

Kanton Aargau
Stadt Baden

Gestaltungsplan "Brisgi"

Mitwirkungsbericht

Öffentliche Auflage: 28. Mai bis 26. Juni 2018

Anzahl Eingaben: 2

Vernehmlassung

Auflage

Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan "Brisgi" dauerte vom 28. Mai bis 26. Juni 2018. Während der öffentlichen Auflage sind zwei Eingaben eingereicht worden.

Übersicht

Nr.	Datum	Verfasser/In
1	5. Juni 2018	Verein Casarta, Zürcherstrasse 27, 5400, v. d. Dr. Markus Bill, Präsident
2	15. Juni 2018	Benny Riz, Im Brisgi 20, 5400 Baden

Nr.	Mitwirkende	Eingaben	Begründung	Stellungnahme / Erwägung Stadtrat
1	<p>Verein Casarta Eingabe vom: 5. Juni 2018</p>	<p>Bestehende Punkthäuser Der Verein Casarta wünscht eine Ergänzung des Gestaltungsplans, mit welchem die beiden Punkthäuser "legalisiert" werden. Dies betrifft vor allem die Geschossigkeit und die Gesamthöhe, kann aber auch die Festlegung entsprechender Baubereiche notwendig machen, so dass die Besitzstandsgarantie für den anstehenden Umbau nicht bemüht werden muss.</p>	<p>Das Teilgebiet A liegt gemäss der Nutzungsplanung der Stadt Baden in der Zone W4 (4 Vollgeschosse, 16.5 m Gesamthöhe). Zudem liegt das Teilgebiet A im Hochhausperimeter H1. Gemäss § 5 BNO sind im Hochhausperimeter H1 15-geschossige Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 55 m gestattet. Voraussetzung ist der Erlass eines Gestaltungsplans nach den Vorgaben von § 5 Abs. 2 BNO.</p> <p>Die beiden Punkthäuser mit ihren acht Vollgeschossen übersteigen somit bezüglich der Gesamthöhe und der Geschossigkeit (und vermutlich bezüglich weiterer Punkte) das gemäss Regelbauweise erlaubte Mass erheblich. Die notwendigen baulichen Massnahmen an den beiden Liegenschaften sind somit nur im Rahmen der Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG) erlaubt - was für den Verein Casarta oder einen allfälligen Erwerber der Liegenschaften einen erheblichen Nachteil bedeutet.</p>	<p>Die Stadt Baden ist bereit, dem Anliegen zu entsprechen und im Teilgebiet A zwei neue Baubereiche festzulegen. Damit sollen langfristig zwei Ersatzneubauten ermöglicht werden, die sich bezüglich Standort und Volumetrie an den bestehenden Punkthäusern orientieren. Als Gegenleistung zur Ergänzung des Gestaltungsplans soll die Freifläche des Teilgebiets A der Allmendfläche zugeschlagen werden. Zudem hat sich die Casarta an den Erstellungs-, Unterhalts- und Pflegekosten des Quartierspielplatzes zu beteiligen.</p> <p>Hinweis: Parkfelder, die gemäss § 68 BauG Besitzstandsgarantie geniessen, dürfen für geplante Neubauten an deren Pflichtparkfelderbedarf angerechnet werden.</p>
		<p>§ 11 SNV Der § 11 SNV ist so anzupassen, dass das Teilgebiet A davon ausgenommen ist.</p>	<p>§ 11 SNV verlangt, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch</p>	<p>Die Stadt Baden verfügt in § 69 BNO bereits über eine gleichlautende Bestimmung zur Architektur bzw. zum Ortsbild- und Landschaftsschutz. Diese Bestimmung gilt für das ganze Stadtgebiet (inkl. des Areals Brisgi). Eine Wiederholung in den Sondernutzungsvorschriften ist nicht notwendig. Auf § 11 SNV wird somit verzichtet.</p>

Nr.	Mitwirkende	Eingaben	Begründung	Stellungnahme / Erwägung Stadtrat
			<p>für Materialien, Farben, Beschriftungen und Beleuchtung.</p> <p>§ 11 SNV gilt im gesamten Gestaltungsplanperimeter, somit auch im Teilgebiet A. Eine Differenzierung zwischen einem Umbau und Neubauten erfolgt nicht.</p> <p>Für die geplanten baulichen Massnahmen an den beiden Punkthäusern wird damit die Latte in eine kaum erfüllbare Höhe geschraubt, gehen doch die Anforderungen über die Voraussetzung einer guten Einordnung gemäss § 42 BauG hinaus. Damit liegt ein Widerspruch mit einem Vereinszweck, der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen vor. Währendem § 11 BNO für die Neubaugebiete durchaus sachgerecht sein mag, wird damit bezüglich des Teilgebiets A über das Ziel hinaus geschossen, genügen doch die bereits hohen Anforderungen an eine gute Einordnung gemäss § 42 BauG.</p>	
		<p>§ 13 SNV</p> <p>Mit dem Titel von § 13 SNV (Etapppierung) hat § 13 Abs. 3 SNV keinen Zusammenhang. Es scheint deshalb sachgerecht, den Inhalt von § 13 Abs. 3 SNV in einem separaten Paragraphen abzuhandeln.</p>	<p>In § 13 Abs. 3 SNV wird darauf hingewiesen, dass in den Teilgebieten A, B, D und E nur mittels Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden kann.</p>	<p>Die Etappierung und die Ergänzung des Gestaltungsplans sind zwei unterschiedliche Themen. Sie werden im Sinne der Eingabe auch in zwei separaten Paragraphen abgehandelt.</p>

Nr.	Mitwirkende	Eingaben	Begründung	Stellungnahme / Erwägung Stadtrat
		<p>§ 18 SNV</p> <p>Bezüglich des Mehrverkehrs müssen Massnahmen geprüft und umgesetzt werden, damit die Belastung der beiden Punkthäuser mit Lärm nicht zunimmt und damit u. a. keine Gefährdung von Fussgängern und spielenden Kindern eintritt.</p> <p>Zudem wird die Stadt Baden eingeladen zu prüfen, ob dieser neuen Situation mit einer Anpassung des Baurechtszinses begegnet werden kann.</p>	<p>Die heutige Erschliessungsstrasse (Brisgistrasse), welche entlang der Parzellengrenze führt, wird zukünftig auch die neuen Wohnbauten erschliessen. Dies wird zu Mehrverkehr führen und ohne Zweifel die Wohnqualität beeinträchtigen.</p>	<p>Die Stadt Baden hat verschiedene Erschliessungsvarianten überprüft. Eine völlig neue Erschliessung des Areals, vor allem der Neubaubereiche, wäre mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden. Deshalb wird an der Brisgistrasse als Haupterschliessungsstrasse festgehalten. Mit einem reduzierten Parkplatzbedarf, der Anordnung der neuen Tiefgaragenzufahrt und der oberirdischen Parkplätze, sowie der Vorgabe, ein Mobilitätskonzept zu erstellen, werden im Gestaltungsplan Massnahmen festgehalten, die sicherstellen, dass der Mehrverkehr für die ansässigen Bewohner verträglich abgewickelt werden kann. Zudem ist geplant, die heutige Brisgistrasse im Sinne des Mischverkehrs umzubauen. Der genaue Zeitplan für das Strassenprojekt steht jedoch noch nicht fest.</p> <p>Hinweis: Für allfällige Anpassungen des Baurechtszinses oder auch der Vertragsdauer des Baurechts gilt es auf privatem Weg mit der Eigentümerin, namentlich der Abteilung Immobilien der Stadt Baden, Gespräche zu führen.</p>
		<p>§ 20 SNV</p> <p>Es ist eine Bestandesgarantie für die bestehende Anzahl Parkplätze erforderlich, was in § 20 SNV entsprechend zu formulieren ist.</p>	<p>Eine Reduktion der Anzahl Parkplätze durch den Gestaltungsplan ist aus Sicht des Vereins Casarta nicht wünschenswert und auch nicht zulässig. Zudem ist eine geringere Parkplatzzahl auch nicht marktfähig.</p>	<p>Die bestehenden Parkplätze sind in ihrem Besitzstand gemäss § 68 BauG geschützt. Eine eigene Regelung im Gestaltungsplan ist nicht notwendig. Zur besseren Lesbarkeit werden die bestehenden Parkplätze im Gestaltungsplan als solche bezeichnet.</p> <p>Falls im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Parkplätze aufgehoben werden müssen, wird die Wohnbaustiftung gleichwertigen Ersatz anbieten. Gespräche zwischen der Casarta und der Wohnbaustiftung diesbezüglich haben bereits stattgefunden.</p>

Nr.	Mitwirkende	Eingaben	Begründung	Stellungnahme / Erwägung Stadtrat
2	Benny Riz Eingabe vom: 15. Juni 2018	Grundsätzliches Es ist schade, dass in Baden wieder kleinsträumig geplant wird. Der Kappelerhof ist das <i>vergessene</i> Quartier. Früher gab es mit der Barackenbeiz eine für das ganze Quartier bedeutende Begegnungsstätte.	keine	Die Stadt Baden beschäftigt sich intensiv mit dem Quartier Kappelerhof. Ausgehend von einer umfassenden Quartieranalyse werden seit 2004 Massnahmen zur Verbesserung der Quartierinfrastruktur umgesetzt. Die Entwicklung des Areals Brisgi ist ein wichtiger Baustein. Mittlerweile sind auch grössere private Arealentwicklungen im Gang (z. B. Gebiet Im Ifang oder La Capella).
		Fehlende Bezüge Es fehlen diverse Bezüge zum Quartier, zu den neuen Bädern und zum Limmattalpark. Es fehlt eine Gesamtschau zum Verkehr und an Gedanken an kommende Generationen.	Es wird einfach die letzte grüne Wiese mit Bauten zugepflastert. Nicht einmal der Bach wird einbezogen. Die neuen Bäder könnten mit dem Weg entlang der Limmat und einer Einbindung des Erholungsraums Brisgi etwas mehr bieten als in Beton eingeschlossenes Thermalwasser.	Der vorliegende Gestaltungsplan ist das Resultat einer langjährigen Planung in deren Verlauf auch neue Fusswegverbindungen aus dem Brisgi in die angrenzenden Quartiere geprüft wurden. Machbarkeitsstudien zeigen, dass diese Verbindungen möglich sind. Angesichts der finanziellen Lage der Stadt Baden muss jedoch deren Realisierung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Weitere Vorhaben (wie z. B. ein neuer Limmatübergang, S-Bahn-Halt Kappelerhof) sind von Rahmenbedingungen abhängig, die die Stadt Baden nicht beeinflussen kann.
		Ausnützung Der sparsame Umgang mit dem Boden ist mit dieser Ausnützung nicht gegeben.	keine	Beim Gestaltungsplanperimeter handelt es sich um eine der letzten grossen Baulandreserven der Stadt Baden. Der Gestaltungsplan definiert neben den Neubaubereichen auch grosszügige Freiflächen, die nicht überbaut werden dürfen und ökologisch aufgewertet werden sollen (z. B. Allmendfläche, Bahnböschung). Somit wird für das Brisgi-Areal die Voraussetzung geschaffen, dass eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie soziale und umweltverträgliche Nachverdichtung stattfinden kann.
		Erschliessung, Parkierung	keine	

Gestaltungsplan "Brisgi" - Mitwirkungsbericht

Nr.	Mitwirkende	Eingaben	Begründung	Stellungnahme / Erwägung Stadtrat
		<p>Die Zu- und Wegfahrtsstrecken zur Tiefgarage müssen kürzer werden. Da müssen andere Lösungen gefunden werden (z. B. ein Autolift ab Brisgistrasse oder nur eine Zufahrt West).</p> <p>Die drei gedeckten Parkplätze beim Eingang U1 sind begehrtter als alle in der Tiefgarage (kürzeste Wege, breiter als die Normplätze und zudem Privateigentum). Meine zwei sind nicht verkäuflich.</p>		<p>Die Stadt Baden hat verschiedene Erschliessungsvarianten überprüft. Eine völlig neue Erschliessung des Areals, vor allem der Neubaubereiche, wäre mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden. Deshalb wird an der Brisgistrasse als Haupteerschliessungsstrasse festgehalten. Mit einem reduzierten Parkplatzbedarf, der Anordnung der neuen Tiefgaragenzufahrt und der oberirdischen Parkplätze, sowie der Vorgabe, ein Mobilitätskonzept zu erstellen, werden im Gestaltungsplan Massnahmen festgehalten, die sicherstellen, dass der Mehrverkehr für die bereits ansässigen Bewohner verträglich abgewickelt werden kann. Zudem ist geplant, die heutige Brisgistrasse im Sinne des Mischverkehrs umzubauen. Der genaue Zeitplan für das Strassenprojekt steht jedoch noch nicht fest.</p> <p>Die Stadt Baden und die Wohnbaustiftung sind sich ihren vertraglichen Verpflichtungen bewusst. Falls im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Parkplätze aufgehoben werden müssen, wird die Wohnbaustiftung gleichwertigen Ersatz anbieten. Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern diesbezüglich haben bereits stattgefunden.</p>