

Fachliches Gutachten

Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV)

Gemeinde:	Stadt Baden
Auftrag/Projekt:	Gestaltungsplan "Brisgi"
Projektverfasser:	Metron, Stahlrain 2, 5201 Brugg (Verfasserin Gestaltungsplan) Meier Leder Architekten, Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden und Müller Sigrist Architekten, Weststrasse 74, 8003 Zürich (Verfasser Richtprojekt Teilgebiet C) DGJ Landscapes, Wildbachstrasse 48, 8008 Zürich (Landschaftsarchitekt)
Auftraggeberin:	Stadt Baden
Ansprechpartner:	Michael Ursprung
Verfasser Stellungnahme:	Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung+Infrastr.systeme Oliver Tschudin, dipl. Arch FH, NDS FH/HSB, Raumplaner PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Datum:	4. Februar 2019

1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 16 und 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) werden Sondernutzungspläne – umfassend Erschliessungsplan nach § 17 BauG und Gestaltungsplan nach § 21 BauG – erlassen, um die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete sicherzustellen. Bei Vorliegen wesentlicher öffentlicher Interessen an der Gestaltung einer Überbauung gilt es, Gestaltungspläne zu erlassen.

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt sowie die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die seitens Stadtrat einzuholende Stellungnahme nach § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) hat aufzuzeigen, wie die vorgesehenen Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

2 Grundlagen zur Stellungnahme

Folgende Unterlagen zum Gestaltungsplan "Brisgi" liegen zur Beurteilung vor:

- Situationsplan 1:500, Stand 22.01.2019
- Sondernutzungsvorschriften, Stand 22.01.2019
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand 22.01.2019
- Richtprojekt Teilgebiet C zu Gestaltungsplan "Brisgi", Stand 30.06.2017
 - Situation 1:1'000
 - Ansicht Nordfassade 1:500
 - Arealschnitt quer 1:500
 - Regelgeschoss 1:1'000
- Bau- und Nutzungsordnung sowie Nutzungsplan der Stadt Baden, vom 10. Dezember 2013 / 2. September 2014

3 Ausgangslage

Der Gestaltungsplan "Brisgi" umfasst ein Gebiet von 50'445 m². Der Gestaltungsplanperimeter zeichnet sich durch eine abgeschlossene Lage im Grünen aus. Er wird im Norden von der Böschung zu der in einem weiten Bogen verlaufenden Limmat begrenzt, im Süden von der Bahnlinie Baden - Turgi, im Osten und Westen von Wald. Das Areal umfasst 5 Grundstücke und liegt grösstenteils in der Wohnzone W4 (§ 7 BNO), Randbereiche des Areals befinden sich in der Grünzone (§ 22 BNO). Im westlichen Teil wird die Wohnzone W4 vom Hochhausperimeter H1 überlagert, im östlichen Teil vom Hochhausperimeter H2 (§ 5 BNO).

Im Westen des Areals befinden sich zwei neugeschossige Wohngebäude, im Norden des Areals ein Hochhaus mit 20 Geschossen. Diese drei Gebäude aus den 1960er Jahren sollen erhalten bleiben. Zudem befindet sich an der südöstlichen Ecke des Areals ein Doppelfamilienhaus. Dieses wird aufgrund seiner Lage und den Anforderungen hinsichtlich der Erschliessung ebenfalls in den Gestaltungsplanperimeter aufgenommen.

Die Abgrenzung des Perimeters erweist sich als stimmig.

Das Areal befindet sich grösstenteils im Besitz der Einwohnergemeinde Baden. Für die bestehenden drei Gebäude aus den 1960er Jahren wurden Baurechtspartellen ausgeschieden und Baurechte bis 2092 eingeräumt. Die noch unüberbauten Teile des Areals bilden eine der letzten grösseren Baulandreserven in der Stadt Baden. Die Entwicklung des Areals bildet eines der Schwerpunkte der Wohnbaustrategie 2010 der Stadt Baden. Als Trägerschaft für die Entwicklung dieses Areals wurde 2012 die Wohnbaustiftung Baden gegründet.

Der Gestaltungsplan "Brisgi" soll die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie soziale und umweltverträgliche Nachverdichtung des Areals "Brisgi" schaffen.

4 Planungsablauf

Die Planungen auf dem Areal starteten 2011 mit einer Testplanung, welche die städtebaulichen Möglichkeiten für die Entwicklung des Areals auslotete. Auf Basis der Testplanung wurde ein Entwicklungskonzept erstellt, welches seinerseits die Grundlage für einen Projektwettbewerb bildete, aus welchem das Projekt "Kandalama" der ARGE Müller Sigrist / Meier Leder Architekten, Zürich / Baden, DGJ Arch. & Landscapes, Den Haag / Zürich als Sieger hervorging. Mit dem Gestaltungsplan wird nun die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Vorhabens geschaffen.

Die Stadtbildkommission befasste sich am 7. April 2017 erstmals mit dem Projekt, am 30. Juni 2017 äusserte sie sich positiv zur zwischenzeitlich stattgefundenen Weiterentwicklung.

Dem beauftragten Fachgutachter wurde der Gestaltungsplan erstmals mit Stand vom 26. Januar 2018 zur Stellungnahme zugestellt. Basierend auf den Rückmeldungen des Fachgutachters vom 16. Februar und vom 21. März 2018 wurde das Projekt daraufhin mehrmals überarbeitet. Anschliessend wurde vom 28. Mai bis 26. Juni 2018 die öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Basierend auf den Resultaten aus der Mitwirkung sowie Rückmeldungen aus der ersten kantonalen Vorprüfung sowie von diversen Verwaltungsstellen der Stadt Baden wurde der Gestaltungsplan erneut überarbeitet. Dem vorliegenden Fachgutachten liegt der Gestaltungsplan mit Stand vom 22. Januar 2019 zu Grunde.

5 Beurteilung des Verfahrens

Teilgebiet C

Bei Sondernutzungsvorschriften, welche auf ein Richtprojekt Bezug nehmen, umfasst das Fachgutachten gemäss § 8 Abs. 3 BauV in der Regel eine detaillierte Beurteilung des Richtprojekts.

Im vorliegenden Fall resultiert das Richtprojekt für das Teilgebiet C aus einer Testplanung und einem Entwicklungskonzept. Damit liegt ein qualifiziertes Planungsverfahren vor, welches zudem im Planungsbericht zum Gestaltungsplan plausibel erläutert wird.

Die fachliche Beurteilung des Richtprojekts erfolgte durch die Jurierung im Rahmen des Wettbewerbs (Bericht des Preisgerichts vom 7. November 2016). Im Rahmen des vorliegenden Fachgutachtens wurden keine Tatsachen festgestellt, welche Anlass dazu böten, die Aussagen des Juryberichtes zu ergänzen oder gar in Frage zu stellen.

Zudem wurde das Richtprojekt weiterentwickelt und zweimal der Stadtbildkommission vorgelegt. Die Hinweise der Stadtbildkommission sind in die Überarbeitung des Richtprojekts eingeflossen.

Somit bildet das Richtprojekt eine stabile Grundlage für den Gestaltungsplan und bedarf keiner weiteren Beurteilung.

Teilgebiet A

Für das Teilgebiet A liegt kein Richtprojekt vor. §§ 6, 8 und 9 SNV legen fest, dass für die zwei bestehenden Gebäude im Teilgebiet A zwei Ersatzneubauten mit denselben Abmessungen erstellt werden können. Da somit sowohl die Stellung als auch die Volumetrie festgelegt sind, erübrigt sich die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für die Ersatzbauten.

Das Vorhaben befindet sich in einem sogenannten "empfindlichen Bereich", zu welchen beispielsweise Siedlungsränder oder das Limmatufer zählen. Somit kommen neben den allgemeinen Bestimmungen von § 69 Abs. 1 BNO, welche für Bauten, Anlagen und Freiräume inkl. Materialien, Farben und technische Einrichtungen eine gute Architektur- und Städtebauqualität verlangen, auch die strengeren Bestimmungen von § 69 Abs. 3 BNO zur Anwendung, wonach an die Konzeption und Gestaltung von Bauten und Anlagen erhöhte Anforderungen gestellt werden. Diese Vorschriften bieten bezüglich der Gestaltung und der Materialisierung der Fassaden ausreichend Gewähr für eine gute Gestaltung der zwei Ersatzbauten im Teilgebiet A.

6 Abweichungen von der Regelbauweise

Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Stadtrat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterischen besseren Ergebnis führen (§ 8 BauV). Der Gestaltungsplan "Brisgi" trifft verschiedene Festlegungen, welche von der Grundordnung abweichen. Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen trifft, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden.

Nicht alle Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer innerhalb des Gestaltungsplangebiets verfolgen konkrete Bauabsichten. Daher werden nicht für alle Teilgebiete des Gestaltungsplangebiets gleich detaillierte Festlegungen getroffen. Die detailliertesten Vorschriften gelten für das Teilgebiet C, welches das Bauvorhaben der Wohnbaustiftung Baden umfasst sowie für das Teilgebiet E (Allmend). Für die Teilgebiete A (bestehend aus zwei Wohngebäude im Westen des Areals) und D (Doppelseinfamilienhaus an der südöstlichen Ecke des Areals) sowie teilweise auch für das Teilgebiet B (bestehendes Hochhaus im Norden des Areals) wird bezüglich zahlreicher Punkte auf die Regelungen der BNO verwiesen. Die Teilgebiete B, C und E umfassen rund 90% der Fläche des gesamten Gestaltungsplangebiets.

Trotzdem umfasst der Gestaltungsplanperimeter auch die Teilgebiete A und D. Mit diesem umfassenden Perimeter soll sichergestellt werden, dass die Anforderungen gemäss § 21 BauG, welcher für Gestaltungspläne auch ein landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis als mit der Regelbauweise vorschreibt, erreicht werden können.

6.1 Anordnung der Bauten und Abstände

Grundordnung

Gemäss § 6 BNO gilt in der Wohnzone W4 ein kleiner Grenzabstand von 6.00 m. Der grosse Grenzabstand beträgt 14.00 m plus einen Viertel der Fassadenlänge, maximal jedoch 28.00 m. Der grosse Grenzabstand kommt gemäss § 47 Abs. 1 BNO jeweils senkrecht zur Hauptwohnseite zur Anwendung.

Gemäss § 47 Abs. 2 BNO ist die Abstandsfläche auf der Parzelle anders anzuordnen, wenn

- es die Rücksichtnahme auf den Strassenraum erfordert,
- es die Rücksichtnahme auf benachbarte Liegenschaften erfordert,
- auf eine Baulinie gebaut wird,
- ein Gebäude keine eindeutige Hauptwohnseite aufweist oder
- die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet ist.

Der Strassenabstand gemäss Regelbauweise richtet sich nach § 111 Abs. 1 lit. a) BauG und beläuft sich auf 4.00 m.

Sondernutzungsvorschriften

Teilgebiet A

Für das Teilgebiet A werden im Gestaltungsplan zwei Baubereiche festgelegt, welche als Baulinien gelten und die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände ersetzen (§ 6 Abs. 1 SNV). Damit werden Ersatzneubauten beinahe am gleichen Standort ermöglicht.

Gegenüber den Bestandesbauten wird ein Projektierungsspielraum von je 1 m in seitlicher Richtung gewährt.

Teilgebiet C

Für das Teilgebiet C werden im Gestaltungsplan drei Baubereiche festgelegt, welche ebenfalls als Baulinien gelten und die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände ersetzen (§ 6 Abs. 1 SNV). Der Projektierungsspielraum gegenüber dem Richtprojekt in horizontaler Richtung beträgt 1.00 m. Gebäude können auf die Baulinien gesetzt werden, es bestehen aber keine Pflichtbaulinien. Die drei Baubereiche nehmen Bezug auf die im Richtprojekt vorgesehene Bebauungsstruktur. Die minimalen Abstände zwischen den einzelnen Baubereichen betragen 28.60 m. Der minimale Abstand des westlichen Baubereichs zum Teilgebiet A beträgt 20.60 m, jener des östlichen Baubereichs zum (kleinen) Teilgebiet D 6.00 m. Gegenüber dem Teilgebiet B darf auf die Grenze der Baurechtsparzelle gebaut werden. Dies ist erforderlich, um den im Teilgebiet B vorgesehenen Quartierplatz realisieren zu können.

Die drei Baubereiche im Teilgebiet C sind untereinander durch einen zusammenhängenden Baubereich für unterirdische Gebäude verbunden, was die Erstellung einer gemeinsamen Tiefgarage unter allen Baubereichen ermöglicht. Zudem ist vorgesehen, dass die Tiefgarage bis unter das Teilgebiet A erweitert werden kann. Für das Teilgebiet A wird jedoch kein Baubereich für unterirdische Bauten festgelegt, da die Grundlagen dafür fehlen (z. B. Richtprojekt). Es gelten die regulären Abstandsbestimmungen.

In den Teilgebieten B und D gilt die BNO der Stadt Baden, somit wird hier auf die Auscheidung von Baubereichen verzichtet. § 12 Abs. 2 SNV hält jedoch fest, dass Neubauten in diesen drei Teilgebieten, welche über die Regelbauweise hinausgehen, eine vorgängige Ergänzung des Gestaltungsplans erfordern und dass als Grundlage hierfür ein Richtprojekt auszuarbeiten ist.

Beurteilung der Abweichung

Teilgebiet A

Der Projektierungsspielraum von 1.00 m ist ausreichend gering, um die Lage und die Volumetrie der Bestandesbauten zu sichern. Durch die leichte Verschiebung der Baubereiche nach Süden gegenüber den Bestandesbauten wird der gemäss § 111 Abs. 1 lit. a) BauG erforderliche Strassenabstand gegenüber der Brisgistrasse eingehalten.

Die Verschiebung der Baubereiche nach Süden hat auch eine leichte Verbesserung bezüglich der bereits bestehenden Unterschreitung des Waldabstands zur Folge.

Der Abstand zur Grenze der Baurechtsparzelle beträgt 5.50 m. Die Verringerung des bestehenden Abstands um 1.00 m gewährleistet den erforderlichen Projektierungsspielraum.

Teilgebiet C

Da sich der Gestaltungsplan auf ein Referenzprojekt abstützt, bildet die Festlegung von Baubereichen mit einem gewissen Projektierungsspielraum eine gute Voraussetzung, um die gewünschte Bebauungsstruktur und Volumenverteilung mit Gebäudeclustern, welche sich um je einen zentralen Hof anordnen und von grosszügigen Freiräumen umgeben sind, zu erreichen. Der Projektierungsspielraum von 1.00 m ist ausreichend gering, um die erwünschten diesbezüglichen Qualitäten des Richtprojekts zu sichern.

Der gemäss § 111 Abs. 1 lit. a) BauG erforderliche Strassenabstand gegenüber der Brisgistrasse wird eingehalten.

Gemäss BNO würde der Grenzabstand zwischen dem Richtprojekt und der Baurechtsparzelle des Teilgebiets A ca. 20.00 m betragen.¹ Der effektive Minimalabstand beläuft sich

¹ Gemäss § 6 BNO ist der grosse Grenzabstand von der Fassadenlänge abhängig. Das Richtprojekt ist nicht vermasst. Die Fassadenlängen wurden aus den Unterlagen herausgemessen und sind daher mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet.

auf 21.60 m, jedoch wird ein Projektierungsspielraum gewährt, womit sich der Abstand auf bis zu 20.60 m verringern kann. Zur Baurechtsparzelle des Teilgebiets B würde der Grenzabstand gemäss BNO ca. 17.60 m betragen. Das Richtprojekt wird jedoch direkt auf die Grenze der Baurechtsparzelle gestellt. Die nördlichen Gebäude des mittleren Clusters des Richtprojekts fassen den Quartierplatz räumlich und bilden dessen Abschluss nach Osten und nach Süden. Somit ist die Ermöglichung des Grenzbaus aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Zur westlichen Parzelle des Teilgebiets C käme gemäss BNO der kleine Grenzabstand von 6.00 m zur Anwendung, da sich die Hauptwohnseite des am nächsten zur Grenze liegenden Gebäudes im Süden befindet. Der Gestaltungsplan sieht einen Grenzabstand von 6.00 m vor, an dieser Stelle gewährt der Gestaltungsplan gegenüber dem Richtprojekt nur einen minimalen Projektierungsspielraum.

Zusammenfassend werden die gemäss BNO erforderlichen Grenzabstände gegenüber den benachbarten Baurechtsparzellen eingehalten. Gegenüber der Baurechtsparzelle des Teilgebiets B ist der Grenzbau zulässig, die Gründe hierfür sind städtebaulicher Art.

Die Abstände zwischen den einzelnen Baubereichen untereinander wie auch zu den benachbarten Teilbereichen sind ausreichend, um die vorgesehenen grosszügigen Freiräume zu gewährleisten.

6.2 Geschosszahl und Gesamthöhe

Grundordnung

In der Wohnzone W4 sind gemäss § 6 Abs. 1 BNO vier Vollgeschosse zulässig. Gemäss § 4 Abs. 1 BNO wird im Rahmen der Gestaltungsplanung ein zusätzliches Geschoss bewilligt, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Die maximale Gesamthöhe beträgt gemäss § 6 Abs. 1 BNO 16.50 m. Sie darf gemäss § 6 Abs. 2 BNO um höchstens 2.00 m überschritten werden, wenn eine gute Einordnung ins Strassen- und Quartierbild gewährleistet ist und die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Sondernutzungsvorschriften

In den Teilgebieten A und C sind die maximalen Höhenkoten sowie die Anzahl Voll- und Attikageschosse pro Baufeld festgelegt (§§ 8 und 9 SNV).

Teilgebiet A

Die bestehenden Bauten weisen neun Vollgeschosse auf. Diese Anzahl Geschosse wird auch für die beiden neuen Baubereiche übernommen. Bezüglich der Höhe wird ein Projektierungsspielraum von 1.0 m gewährt.

Teilgebiet C

Jedes Baufeld beinhaltet einen Hofbereich, in welchem lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist. Um diesen Hofbereich herum ordnen sich drei Teilbereiche. Im westlichen und südlichen Teilbereich sind je 5 Vollgeschosse plus je ein Attikageschoss zulässig. Im nordöstlichen Teilbereich sind 6 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig. Die Bereiche, in welchen Attikageschosse zulässig sind, werden im Sondernutzungsplan ausgewiesen (§ 6 Abs. 1 SNV): Beim westlichen Gebäude handelt es sich um die südliche Hälfte des Gebäudes, beim südlichen Gebäude um die östliche Hälfte und beim östlichen Gebäude um die nördliche Hälfte. Hiermit wird die Volumetrie des Richtprojekts im Sondernutzungsplan abgebildet.

Teilgebiete B und D

In den Teilgebieten B und D gilt die BNO der Stadt Baden.

Beurteilung der Abweichung

Teilgebiet A

Die Vorschriften erlauben den Neubau von zwei Gebäuden, welche die gleiche Geschosshöhe und die gleiche Höhe wie die bestehenden zwei Gebäude aufweisen. Der gewährte Projektierungsspielraum von 1.0 m in der Höhe ist angemessen. Aufgrund der Höhe dieser Gebäude sind Attikageschosse (vom Boden aus) weniger gut einsehbar als bei den niedrigeren Gebäuden im Teilgebiet C.

Teilgebiet C

Das Richtprojekt sieht kompakte kubische Baukörper ohne Rücksprünge bei den obersten Geschossen vor. Aus architektonischer Sicht scheint uns diese Formensprache stimmig und gut nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan lässt in den speziell bezeichneten Bereichen jeweils ein Attikageschoss zu. Zwar handelt es sich baurechtlich gesehen auch dann um Attikageschosse, wenn jeweils der gesamte im Sondernutzungsplan rot gepunktete Bereich ein Geschoss höher ausgeführt wird, als der nicht gepunktete Bereich. Die Sondernutzungsvorschriften lassen jedoch auch zu, dass nur Teile der rot gepunkteten Bereiche ein zusätzliches Geschoss erhalten und die übrigen Bereiche rückspringen und beispielsweise als Dachterrasse (privater Aussenbereich) ausgeführt werden.

Attikageschosse führen zu einer gewissen Veränderung der Erscheinung eines Baukörpers. Nicht zuletzt stellen die für Attikageschosse erforderlichen Absturzsicherungen auch hinsichtlich einer guten Fassadengestaltung oftmals eine Herausforderung dar. Allfällige Rücksprünge bei den obersten Geschossen würden jedoch unseres Erachtens nicht zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung der zentralen Qualitäten des Richtprojekts führen.

Das Richtprojekt sieht eine Staffelung der Höhen der Dachkanten der Gebäude vor. Dieses Gestaltungsmerkmal wird im Gestaltungsplan aufgegriffen, indem die Bereiche, in welchen Attikageschosse zulässig sind, festgelegt werden. Damit wird die gute Einpassung des Richtprojekts in die leicht abfallende Topographie des Areals im Sondernutzungsplan gesichert.

Der Gestaltungsplan zeigt einerseits den Projektierungsspielraum gegenüber dem Richtprojekt bei den horizontalen Abmessungen auf. Andererseits wird dieser auch bezüglich der Höhe der Baukörper ausgewiesen, indem der Sondernutzungsplan auch die Ansicht der Nordfassade mit dem Richtprojekt und den Baubereichen im Schnitt beinhaltet. Aus diesem Plan geht hervor, dass der Projektierungsspielraum der Sondernutzungsvorschriften gegenüber dem Richtprojekt auch bezüglich der Höhe 1.00 m beträgt. Dieser Projektierungsspielraum erscheint uns angemessen, um die Volumetrie des Richtprojekts zu sichern.

Vordächer und Balkone dürfen gemäss § 6 Abs. 2 lit. c) SNV max. 1.5 m (Teilgebiet A) bzw. 2.5 m (Teilgebiet C) über die Baubereichsgrenzen hinausragen. Unklar bleibt, ob diese Auskragung analog der Bestimmung von § 21 Abs. 1 BauV auf ein Drittel der Breite der zugehörigen Fassade beschränkt ist, oder ob solche Auskragungen jeweils auf der gesamten Fassadenlänge zulässig sind. Wir empfehlen, die Bestimmung in § 6 Abs. 2 lit. c) noch bezüglich der maximal zulässigen Breite dieser Auskragungen zu präzisieren.

Bezüglich der Verträglichkeit der Höhe der Gebäude im Allgemeinen wird auf die Ausführungen zum Nutzungsmass in Kap. 6.4 verwiesen.

6.3 Nutzweise

Grundordnung

Gemäss § 7 Abs. 1 BNO sind Läden, Kleingewerbe, Ateliers und dergleichen zulässig, sofern sie nicht stören. Als nicht störend gelten gemäss § 46 Abs. 1 BNO in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen als die Wohnnutzung entfalten. Der minimale Wohnflächenanteil beträgt gemäss § 6 Abs. 1 BNO 60%.

Die Grünzonen dienen gemäss § 22 BNO der Erholung, als Spiel- und Grünanlagen, Gartenanlagen sowie zur Gliederung des Baugebiets. Sie sind von allen Bauten frei zu halten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen.

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 4 SNV sind im Gestaltungsplangebiet neben Wohnungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Betriebe zur Quartiersversorgung, Gastronomiebetriebe sowie Kinderbetreuungseinrichtungen (z.B. Hort, Kindergarten) zulässig.

In den im Situationsplan bezeichneten Teilgebieten der Grünzone entlang der Bahnböschung sind auch oberirdische Parkfelder, Velo- und Containerabstellplätze zugelassen.

Beurteilung der Abweichung

Die SNV enthalten keine verbindliche Festlegung des Wohnflächenanteils. In § 1 Abs. 2 SNV, welcher den Zweck des Gestaltungsplans umschreibt, ist jedoch explizit von einer Wohnüberbauung die Rede. In diesem Sinne und auch aufgrund des aktuellen Marktumfelds sind wir der Ansicht, dass auf eine explizite Festlegung eines Wohnflächenanteils in den SNV verzichtet werden kann.

Der Planungsbericht hält zu Recht fest, dass die Vorschriften von § 4 SNV die Voraussetzungen zu einer planerischen Ermöglichung einer umfassenden Versorgung des Areals mit allen notwendigen Nutzungen schaffen sollen. Ob sich dereinst Kinderbetreuungseinrichtungen und Quartierläden im Gestaltungsplangebiet einfinden werden, ist eine Frage des Marktes.

Die Schaffung der bau- bzw. planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben ist aus Sicht der Versorgung dieses Areals und der Lebensqualität zu begrüssen. Gastronomiebetriebe gelten definitionsgemäss als mässig störende Betriebe. Mit der offenen Formulierung in § 4 SNV sind darüber hinaus auch jegliche anderen mässig störenden Betriebe zulässig. Dies kann grundsätzlich hingenommen werden, jedoch empfehlen wir, die Bestimmung über die zulässigen Nutzweisen nochmals dahingehend zu überprüfen.

Aufgrund ihrer Form und Lage eignet sich die Grünzone entlang der Bahnböschung in erster Linie für den ökologischen Ausgleich. Eine Nutzung zur Erholung, als Spiel- und Grünanlage oder Gartenanlage macht an diesem Standort wenig Sinn. Da der Ökologie im gesamten Freiraumbereich grosser Wert geschenkt wird, kann eine flächenmässige Verkleinerung der Grünflächen in der Grünzone unseres Erachtens hingenommen werden. Die Anordnung der oberirdischen Parkfelder, Velo und Containerabstellplätze gegenüber der Gebäudevorzone erweist sich im Sinne einer funktionalen Erschliessung der Siedlung als zweckmässig. Zudem teilen wir die Auffassung der Projektverfasser, wonach die Anordnung der oberirdischen Parkplätze an dieser Stelle das Planungsgebiet von unnötigem Durchgangsverkehr entlastet und wonach dadurch die Grösse der Tiefgarage optimiert werden kann, was einen nicht unwesentlichen Faktor bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum bildet.

6.4 Nutzungsmass

Grundordnung

Die Stadt Baden kennt keine Ausnützungsziffer. Das Nutzungsmass wird indirekt über die Grenzabstände und die Gesamthöhe gesteuert.

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 5 Abs. 1 SNV gelten für die Teilgebiete B und D die Vorschriften der BNO Baden.

Für das Teilgebiet A ist das Mass der Nutzung innerhalb des mit dem Gestaltungsplan definierten Volumens frei (§ 6 SNV in Verbindung mit § 8 SNV).

Für das Teilgebiet C beträgt die anrechenbare Geschossfläche 32'000 m². Im Teilgebiet E sind gemäss § 6 Abs. 4 SNV nur Bauten und Anlagen zur Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Freizeit und Erholung sowie Klein- und Kleinstbauten zulässig.

Beurteilung der Abweichung

Teilgebiet A

Das Mass der Nutzung bleibt – bis auf den allseitigen Projektierungsspielraum von 1.0 m – bei den Ersatzbauten gegenüber den Bestandesbauten gleich.

Teilgebiet C

Da praktisch das gesamte Gestaltungsplangebiet der Wohnzone W4 zugewiesen ist, wäre mit einer Bebauung nach Regelbauweise auf den noch nicht überbauten Flächen ein erheblich höheres Nutzungsmass zulässig, als dies der Gestaltungsplan nun vorsieht.

Die Mehrnutzung durch das zusätzliche Vollgeschoss wird durch die grossen Freiraumbereiche mehr als nur kompensiert. Insofern wurde mit der vorliegenden Regelung ein guter Kompromiss gefunden zwischen dem Postulat der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und dem Ziel des Erhalts von Freiräumen nicht nur für die Bewohner der Überbauung sondern auch für die Öffentlichkeit. Die Frage des Nutzungsmasses und der Höhe bildete einen der zentralen Punkte bei der Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojekts zum Richtprojekt. Das vorliegende Richtprojekt wurde von der Stadtbildkommission am 30. Juni 2017 begutachtet und für gut befunden.

6.5 Dach- und Fassadengestaltung

Grundordnung

Die BNO enthält für die Wohnzone W4 keine Vorschriften zur Dachgestaltung.

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 10 Abs. 1 SNV sind im Gestaltungsplangebiet bei Neubauten nur Flachdächer zulässig.

Beurteilung der Abweichung

Steildächer würden eine erhebliche Abweichung vom Richtprojekt darstellen und wären somit unseres Erachtens ohnehin nicht ohne Weiteres zulässig. Dennoch erscheint uns die zwingende Festlegung von Flachdächern im Sinne der Klarheit zweckmässig.

6.6 Umgebungsgestaltung

Grundordnung

§ 50 BNO legt für Stützmauern und Einfriedungen Grenz- und Strassenabstände fest. Darüber hinaus enthält die BNO neben der Vorschrift in § 50 Abs. 4 BNO, wonach eine Bepflanzung verlangt werden kann, keine weiteren Bestimmungen für Stützmauern und Einfriedungen.

§ 51 BNO definiert, dass das massgebende Terrain entlang Fassadenfluchten bis 0.80 m ohne Einschränkung der Länge abgegraben werden darf. Tiefere Abgrabungen sind auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge zulässig. Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang Fassaden oder Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 0.80 m über das massgebende Terrain hinaus ragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.

§ 67 BNO legt fest, dass bei Mehrfamilienhäusern gemeinschaftliche Spiel- oder Aufenthaltsflächen im Freien und abseits vom Verkehr anzulegen sind. Sie sind ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten. Die Fläche müssen in der Regel mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen.

§ 79 BNO regelt die Gestaltung von Aussenräumen und verlangt angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen. Es sind überwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Sondernutzungsvorschriften

Der Freiraum umfasst gemäss §§ 14 bis 16 SNV einen Quartierplatz, einen Quartierspielplatz, Gebäudevorzonen, Clusterhöfe im Teilbereich C, die Allmend sowie private Freiräume in den Teilbereichen A und D.

§ 15 Abs. 1 und 2 SNV besagen, dass der Freiraum, mit Ausnahme der Teilbereiche A und D, als offene Allmend auszugestalten ist. § 15 Abs. 6 SNV legt fest, dass Stützmauern ausserhalb der Baubereiche nur im Zusammenhang mit der Erschliessung zulässig sind. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken und dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen höher als 1.50 m sein. Der Gestaltungsplan enthält keine spezifischen Bestimmungen zu Abgrabungen.

§ 14 Abs. 1 und 2 SNV legen fest, dass an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen ein Quartierplatz bzw. ein Quartierspielplatz zu erstellen sind.

§ 16 SNV besagt, dass im Gestaltungsplangebiet nur einheimische, standortgerechte und ökologisch wertvolle Sträucher und Bäume zulässig sind. Bestehende Bäume sind grundsätzlich zu erhalten bzw. Ersatzpflanzungen anzuordnen. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist auf eine ausreichende Überdeckung zu achten. Zudem ist der Orchideenbestand auf dem Areal zu schützen und zu erhalten.

Gemäss § 17 SNV hat die Gestaltung, Ausstattung und Ausrüstung aller Freiräume nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Für die Freiräume in den Teilgebieten C und E sowie für den Quartierspielplatz bzw. den Quartierplatz ist ein gemeinsames Pflegekonzept einzureichen. Gesamt- und Pflegekonzept sind mit dem ersten Baugesuch im Teilgebiet C einzureichen. Das Pflegekonzept hat auch die Unterhalts- und Pflegekosten für den Quartierplatz und den Quartierspielplatz zu regeln.

Beurteilung der Abweichung

Die Festlegungen zum Aussenraum sind unseres Erachtens grundsätzlich zweckmässig, um die gewünschten Freiraumqualitäten zumindest in ihren Grundzügen zu sichern. Zur qualitätvollen Gestaltung tragen insbesondere das gemäss § 17 Abs. 1 SNV erforderliche Gesamtkonzept und das gemäss § 17 Abs. 2 SNV verlangte Pflegekonzept bei. Das Gesamtkonzept umfasst den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans, das Pflegekonzept hingegen nur die Freiräume in den Teilgebieten C und E sowie den Quartierplatz.

Der Freiraum des Teilgebiets A wird als privater Freiraum bezeichnet. Unter privatem Freiraum werden in der Regel Flächen verstanden, welche exklusiv von den daran angrenzenden Erdgeschosswohnungen genutzt werden können. Soweit aus dem Luftbild ersichtlich, handelt es sich beim Freiraum des Teilgebiets A jedoch nicht um solche Flächen, sondern um eine offene Rasenfläche ohne Einfriedungen.

Der Freiraum im Teilgebiet A genießt Besitzstandgarantie. Daher erscheint es nachvollziehbar, dass dieser Freiraum nicht als Allmend bezeichnet wird und nicht den Vorschriften von § 15 Abs. 1 SNV unterstellt wird. Zu begrüssen ist jedenfalls die Vorschrift von § 17 Abs. 1 SNV, wonach auch der Freiraum im Teilgebiet A in das Gesamtkonzept für die Gestaltung und zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung der Freiräume einzubeziehen ist, welches in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Baden zu erarbeiten ist.

6.7 Verkehr und Erschliessung

Grundordnung

Gemäss § 61 BNO richtet sich die Berechnung der notwendigen Parkfelder nach den kantonalen Vorschriften. Vereinfacht gesprochen heisst dies, dass ein Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche oder ein Parkfeld pro Wohnung zu erstellen sind, zuzüglich 10% der Bewohner-Parkfelder für Besucher.

§ 62 BNO legt fest, dass autoreduziertes Wohnen möglich ist und zählt die hierfür erforderlichen Voraussetzungen auf: Mobilitätskonzept, Controlling, grundbuchrechtliche Sicherung.

§ 63 BNO legt fest, dass die erforderlichen Abstellplätze für leichte Zweiräder an gut zugänglicher Stelle und in der Regel witterungsgeschützt zu erstellen sind. Für andere Gefährte wie Kinderwagen und Veloanhänger sind ebenfalls genügend Abstellplätze zu schaffen. Die BNO enthält darüber hinaus keine quantitativen Vorschriften.

Sondernutzungsvorschriften

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Brisgistrasse. Es sind zwei Ein- bzw. Ausfahrten in die Tiefgarage vorgesehen: eine am westlichen Rand des Teilgebiets C von Westen her, die zweite im Osten des Teilgebiets B von Norden her. Zudem ist ein engmaschiges öffentliches Fusswegnetz gemäss den Eintragungen im Situationsplan zu erstellen.

Gemäss § 20 Abs. 1 SNV sind Parkfelder für Personenwagen grundsätzlich unterirdisch anzuordnen, mit Ausnahmen von Parkfeldern für Besucher, Beschäftigte und Kunden, welche in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen oberirdisch angeordnet werden dürfen. Vorbehältlich bestehender Dienstbarkeiten beläuft sich die Anzahl der Parkfelder in den Teilgebieten A und B auf maximal 1.0 pro Wohnung, im Teilgebiet C auf maximal 0.5 pro Wohnung. Dieser reduzierte Parkplatzbedarf ergibt sich aus der Zielsetzung des Gestaltungsplans in § 1 SNV.

Hinzu kommen jeweils 10% der Parkfelder für Bewohner als Parkfelder für Besucher und Kunden sowie ggf. Personal. Im Teilgebiet D gelten die Bestimmungen der BNO. § 20

Abs. 7 und 8 SNV legen zudem fest, dass mindestens zwei oberirdische Parkfelder für Carsharing zu erstellen und die Voraussetzungen für das Aufladen von Elektrofahrzeugen zu schaffen sind.

Gemäss § 21 SNV sind die Abstellplätze für Zweiräder für die Nutzungen im Teilgebiet C an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen bzw. unterirdisch anzuordnen. Mindestens zwei Drittel sind stufenlos zugänglich, abschliessbar und gedeckt auszugestalten.

Daneben hält § 21 SNV die minimal zu erstellende Zahl Abstellplätze für Motorräder im Teilgebiet C fest sowie dass Voraussetzungen für das Aufladen von E-Bikes zu schaffen sind.

Die Bestimmungen aus § 62 BNO für das autoreduzierte Wohnen werden in § 22 SNV übernommen. Jedoch bleibt die in § 62 Abs. 3 BNO vorgesehene nachträgliche Anhebung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze auf das minimale Pflichtfelder-Angebot gemäss Anhang IV der BNO ausgeschlossen: Im Falle wiederholter Nichterreichung der Ziele des Mobilitätskonzepts sind die bestehenden Massnahmen zu verschärfen und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

Beurteilung der Abweichung

Die Anzahl der Parkfelder erscheint uns zweckmässig. Im Teilgebiet C darf nur rund die Hälfte der gemäss BNO zulässigen Parkfelder realisiert werden, womit die Siedlung mit gutem Recht als autoreduziert bezeichnet werden kann und die entsprechende Zielvorgabe aus § 1 Abs. 2 SNV erfüllt wird. Die Vorschrift, wonach eine nachträgliche Anhebung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze auf das minimale Pflichtfelder-Angebot gemäss BNO ausgeschlossen ist, wird ausdrücklich begrüsst.

Dadurch, dass die Parkfelder grundsätzlich unterirdisch anzuordnen sind, werden diverse grössere Parkfelder im Freien aufgehoben bzw. verlegt. Dies trägt wesentlich zu einer Steigerung der Freiraumqualität bei.

Die Lage der projektierten Zu- und Wegfahrten zur Tiefgarage führt dazu, dass der gesamte Verkehr zur Tiefgarage auf der Brigistrasse an den drei Gebäudeclustern des Teilgebiets C sowie an den beiden Gebäuden im Teilgebiet A vorbei fahren muss. Dies führt zu diversen Nachteilen für die Bewohner (u.a. Lärm, Gefahr für spielende Kinder und Velofahrer).

Im Planungsbericht wird hierzu Folgendes ausgeführt: "Das Entwicklungskonzept Brisgi sah eine Tieferlegung [der Brigistrasse] vor. Auf diese wird allerdings aus Kostengründen verzichtet. Eine Erschliessung [der Tiefgarage] von Osten her wäre nur mit einer steilen Rampe möglich und hätte sich nicht gut in die Topografie einordnen lassen. Zudem wären damit diverse verbleibende oberirdische Parkfelder nicht mehr an das Strassennetz angebunden."

Die Darlegungen im Planungsbericht sind nachvollziehbar. Somit kann die geplante Erschliessung der Tiefgarage von Westen her unseres Erachtens, trotz der oben beschriebenen Nachteile, hingenommen werden.

Die gute Durchwegung des Areals wird begrüsst.

6.8 Umwelt, Ver- und Entsorgung

Grundordnung

Gemäss § 4 Abs. 2 BNO ist für Neubauten im Rahmen von Gestaltungsplänen der Minergie-Standard vorgeschrieben. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.

§ 68 BNO legt fest, dass für die getrennte Abfallentsorgung die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen sind. Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung zu reservieren.

Die BNO enthält keine quantitativen Vorschriften zu ökologischen Ausgleichsflächen

Sondernutzungsvorschriften

§ 26 SNV legt fest, dass mit jedem Neubau eine möglichst konsequente energieeffiziente Umsetzung für Realisierung und Betrieb zu erfüllen ist. Wegleitend dazu sind das SIA Merkblatt 2040 sowie sinngemäss nachfolgende Regelungen:

Die Energieversorgung im Gestaltungsplangebiet richtet sich nach den im städtischen Energierichtplan festgelegten Gebietszuweisungen und den darin festgelegten Prioritäten. Im Baubewilligungsverfahren ist für das jeweilige Bauvorhaben ein Energie- / Umweltkonzept mit Aussagen zur Bauqualität, Bauökologie und Aussenbeleuchtung einzureichen.

§ 23 SNV legt fest, dass Bauten und Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich zu optimieren sind. Für den ökologischen Ausgleich ist mindestens 15% der Allmendfläche vorzusehen.

§ 25 SNV bestimmt, dass die nötigen Flächen und Einrichtungen für die Bewirtschaftung der im Teilgebiet C anfallenden Abfälle an den im Situationsplan bezeichneten Standorten sicherzustellen sind.

Beurteilung der Abweichung

Währenddem sich der Minergie-Standard auf Vorgaben für den Betrieb von Gebäuden beschränkt, verfolgt der SIA Effizienzpfad einen umfassenden Ansatz und beinhaltet daneben auch den Energieverbrauch bei der Erstellung und infolge der durch die Gebäude induzierten Mobilität. Insofern ist sehr zu begrüssen, dass in den SNV auf den SIA Effizienzpfad Bezug genommen wird.

Das Areal befindet sich gemäss Energierichtplan der Stadt Baden im Massnahmengbiet G5_4. Demnach ist die Wärmeversorgung in erster Priorität mit Grundwasser-Wärmepumpen sicher zu stellen. Erdgas soll nur für Spitzendeckung oder als letzte Alternative eingesetzt werden.

Die in den SNV statuierten Bestimmungen gelten ausschliesslich für Neubauten, nicht aber für die Sanierung der Bestandesbauten. Es bietet sich an, die Neubauten zentral über eine gemeinsame Wärmeerzeugungsanlage zu versorgen.

Die Festlegung von quantitativen Bestimmungen für ökologische Ausgleichsflächen wird begrüsst. Der Wert von 15% entspricht demjenigen, welchen diverse Gemeinden im Kanton Aargau in der BNO für Gestaltungspläne und/oder Arealüberbauungen verbindlich vorgeben.

7 Qualitätssicherung

Bei Gestaltungsplänen, welche auf einem Richtprojekt beruhen, ist es von entscheidender Wichtigkeit, dass die zentralen Qualitäten des Richtprojekts mit den SNV grundeigentümerv verbindlich gesichert werden. Diese Anforderung gilt dort umso mehr, wo das Richtprojekt das Resultat eines qualifizierten Verfahrens bildet, wie dies vorliegend der Fall ist.

Gemäss § 12 Abs. 1 SNV dient das Richtprojekt der Stadt Baden als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Umgebungsgestaltung in den Teilgebieten B, C und E. § 12 Abs. 2 SNV zählt die Elemente des Richtprojekts auf, welche für die Baueingabe bindend weiterzuverfolgen sind:

- clusterartige Gebäudegruppen mit Laubengängen um gemeinsame Höfe
- ökologisch hochwertiger Freiraum mit Allmendcharakter und eingestreutem Baumbestand
- Freiraum zwischen den Gebäudegruppen als Teil der Allmend
- Quartierplatz und Quartierspielplatz ausgerichtet für die Allgemeinheit
- feinmaschiges öffentliches Fusswegnetz.

Zur Beurteilung der Frage, ob ein dannzumal eingereichtes Bauprojekt die qualitativen Anforderungen erfüllt und allfällige Abweichungen vom Richtprojekt zu keinen Qualitätseinbussen führen, wird dem Stadtrat in § 12 Abs. 3 SNV die Kompetenz eingeräumt, eine Stellungnahme einer unabhängigen Fachperson einzuholen.

Schliesslich wird in § 27 SNV dem Stadtrat die Kompetenz erteilt, geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan zu bewilligen, sofern sie dessen Zweck nicht widersprechen und keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen tangiert werden.

Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Das Richtprojekt kommt diesem Ziel weitgehend nach. Insbesondere bei der Gestaltung der Fassaden könnte das hohe Kostenbewusstsein jedoch dazu führen, dass bei der Realisierung des Vorhabens in grösserem Masse von den Vorgaben des Richtprojekts abgewichen wird. Dies insbesondere, da die für das Richtprojekt charakteristische Fassadengestaltung nicht zu den bindend weiterzuverfolgenden Elementen des Richtprojekts gemäss § 12 Abs. 2 SNV zählt.

Zu begrüssen ist die Vorschrift von § 12 Abs. 2 SNV, wonach Ersatzbauten in den Teilgebieten B und D, welche über die Regelbauweise hinausgehen, eine vorgängige Ergänzung des Gestaltungsplans erfordern und wonach als Grundlage hierfür ein Richtprojekt auszuarbeiten ist.

8 Fazit und Empfehlung

Der Gestaltungsplan beruht auf einem guten Richtprojekt, welches grundsätzlich zweckmässig in die SNV und den Situationsplan überführt wurde. Er schafft in Verbindung mit dem Richtprojekt insgesamt eine gute Voraussetzung für eine volumetrisch, landschaftlich und nutzungsmässig gute Bebauung im Gebiet Brisgi unter Wahrung grosszügig bemessener Freiräume. Mit dem Planwerk können somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung gemäss dem Richtprojekt geschaffen werden. Die Abweichungen führen insgesamt zu einer besseren Gesamtlösung, als dies mit der Regelbauweise möglich wäre, gerade auch im Hinblick auf die Bewahrung von Freiräumen.

Wie bereits die Jury festgestellt hatte, weist das Richtprojekt Landschaft derzeit noch einen relativ geringen Detaillierungsgrad auf. Mit der Vorschrift von § 17 Abs. 1 SNV, wonach in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Baden ein Gesamtkonzept für die Gestaltung, die Ausstattung und die Ausrüstung aller Freiräume erarbeitet werden muss, sind jedoch die Voraussetzungen geschaffen, um die gewünschten und erforderlichen Freiraumqualitäten zu schaffen.

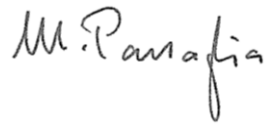
Die Übertragung der Qualitäten des Richtprojekts in den grundeigentümergebundenen Gestaltungsplan ist aus unserer Sicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Da für eine gute Einpassung nebst den räumlichen Aspekten insbesondere auch die Material- und Farbwahl des Gesamtensembles entscheidend sind, empfehlen wir der Stadt im Baugesuchsverfahren ein entsprechendes Fachgutachten erstellen zu lassen (§ 84 BNO).

Für weitergehende Fragen und eine allfällige Besprechung mit der Stadt, der Bauherrschaft und / oder den Verfassern des Gestaltungsplans stehen wir gerne zur Verfügung.



Oliver Tschudin



Marsilio Passaglia

Zürich, 4. Februar 2019