

710.382

Gestaltungsplan Areale Brauerei H. Müller AG und Erbengemeinschaft Burger, Planungsbericht

vom 17. Dezember 2018

Kurzbezeichnung:

Gestaltungsplan Areal Müllerbräu, Bericht

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 17. Dezember 2018

Gestaltungsplan Areale Brauerei H. Müller AG und Erbgemeinschaft Burger Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Oliver Tschudin, dipl. Arch. FH, NDS FH/HSB Denkmalpflege, Raumplaner

Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Planungsgegenstand und Ziele	3
1.2	Planungsperimeter	4
1.3	Organisation und Beteiligte	5
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Kantonaler Kontext	7
2.2	Regionaler und Kommunalen Kontext	8
3	Richtprojekte	10
3.1	Weiterentwicklung der Resultate aus der Testplanung	10
3.2	Richtprojekt "Städtebau", 2016	10
3.3	Richtprojekt "Freiraum"	15
4	Übereinstimmung mit § 5a BNO	19
5	Berücksichtigung von neben- und übergeordnetem Recht	21
5.1	Gesamthöhe	21
5.2	Ausnützungsziffer und Wohnanteil	21
5.3	Grenzabstand	21
5.4	Strassenabstand	23
6	Erläuterung Sondernutzungsvorschriften	24
6.1	Nutzung und Gestaltung	24
6.2	Freiraum	32
6.3	Erschliessung, Anlieferung und Parkierung	33
6.4	Energie und Umwelt	38
6.5	Weitere Anforderungen	39
6.6	Schlussbestimmungen	39
7	Planungsablauf	41
7.1	Bisheriger Planungsablauf	41
7.2	Weiterer Planungsablauf	41
	Anhang	I

1 Ausgangslage

Charakteristik Areal Brauerei H. Müller AG und Erbgemeinschaft Burger

Die Areale der Brauerei H. Müller AG und der Erbgemeinschaft Burger grenzen unmittelbar an den Bahnhof Baden an und liegen in Gehdistanz zur Badener Altstadt. Sie weisen eine dichte Bebauung mit Gewerbenutzungen und im südlichen Teil mit Zentrumsnutzungen auf. Sie sollen unter Erhalt der eigentlichen Brauerei weiterentwickelt werden.



Abb. 1: Orthophoto Areale Brauerei H. Müller AG, Erbgemeinschaft Burger und Umgebung (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

Veränderung der Nutzungsbedürfnisse

Die Brauerei H. Müller AG möchte das zentral gelegene Firmenareal entwickeln und besser nutzen. Der Brauereigarten sowie die Bierproduktion bleiben erhalten, der restliche Teil des Areals soll für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen genutzt werden können. Zudem plant die Erbgemeinschaft Burger eine Aufstockung des unmittelbar südlich an den Brauereigarten angrenzenden Gebäudes.

Anlass zur Erstellung des GPs

Aufgrund der geänderten Nutzungsbedürfnisse möchten die Grundeigentümerinnen eine optimale Arealentwicklung mithilfe eines Gestaltungsplans realisieren. Für die Realisierung eines städtebaulich, architektonisch und marktfähig überzeugenden Gesamtkonzeptes wurde als Grundlage für die Erstellung des Gestaltungsplanes eine Testplanung durchgeführt.

Testplanung, 2012/2013

Im Herbst 2012 lancierten die Brauerei H. Müller AG und die Stadt Baden gemeinsam eine Testplanung zur Entwicklung des Areals der Brauerei H. Müller AG. Die Stadt Baden beteiligte sich auf der Grundlage eines Einwohnerratsbeschlusses zu einem Drittel an den Kosten für dieses Konkurrenzverfahren unter drei Teams. Der Beitrag des Teams der Frei Architekten AG überzeugte das Beurteilungsgremium am meisten. Die Testplanung wurde im Herbst 2013 abgeschlossen.

Gutachten zum Brauereigarten

Für den Brauereigarten wurde im Frühling 2014 ein Gutachten erstellt, welches sich insbesondere zu dessen Schutz und Entwicklung äussert. Darin wird festgehalten, dass der exakte Perimeter für den Brauereigarten, die Nutzung, die Schutzbestimmungen für das Grün und die Grenzwerte für die Emissionen im Rahmen der Sondernutzungsplanung festzulegen sind.

Insgesamt bildet das Ergebnis der Testplanung eine gute Grundlage für die weitere Projektierung.



Abb. 2: Ergebnis der Testplanung (Quelle: Frei Architekten AG)

Vorprojekte von drei Architekturbüros und einem Landschaftsarchitekturbüro berücksichtigen differenzierte Formensprache

Mit dem Ziel einer guten städtebaulichen und freiräumlichen Richtplangrundlage wurden von Januar bis Juni 2015 im Rahmen eines dreiteiligen Workshops Vorprojekte für die Neubauten entwickelt. Um dem Bedürfnis nach einer differenzierten, heterogenen Formensprache gerecht zu werden, wurden auf Empfehlung der Stadt und der Fachexperten nebst der Frei Architekten AG zwei weitere Architekturbüros mit der Ausarbeitung der Vorprojekte beauftragt: das Harry Gugger Studio Basel sowie Schoop Architekten Baden. Mit der Erarbeitung des Freiraumkonzepts wurde das Studio Vulkan aus Zürich beauftragt.

Stadtbildkommission

Die Vorprojekte wurden im Frühling 2015 sowie im Herbst 2015 der Stadtbildkommission vorgestellt.

Areal Erbgemeinschaft Burger

In jener Phase wurde auch die südlich an das Areal anschliessende Parzelle Kat. Nr. 1188 (Kohlenhof) der Erbgemeinschaft Burger, die sich mit der Entwicklung ihrer Parzelle befasst und diese mit den Entwicklungen des Areals der Brauerei H. Müller AG abstimmen möchte, in den Bearbeitungsperimeter aufgenommen.

Teilrevision BNO für Höhere Bauten

Parallel zur Ausarbeitung des Vorprojekts entwickelte die Stadt Baden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Höheren Bauten in der BNO. Die entsprechende Vorlage wurde Anfang September 2015 vom Einwohnerrat verabschiedet. Nachdem die Referendums- und Beschwerdefrist unbenützt abgelaufen ist, wurde die Vorlage am 30. März 2016 vom Regierungsrat genehmigt.

Anforderungen an Höhere Bauten in der BNO

Zentraler Bestandteil dieser Teilrevision der BNO ist der neue § 5a, welcher die Anforderungen an Höhere Bauten definiert. Diese müssen städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sein. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere die folgenden Punkte zu regeln:

- die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr, es dürfen nicht mehr Parkfelder erstellt werden, als nach den in Anhang IV BNO festgehaltenen minimalen Reduktionsfaktoren* ^[11]_[SEP]
- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt; namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gesamthöhe beträgt 37 m ^[11]_[SEP]
- die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung ^[11]_[SEP]
- die Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Einbezug qualitätsvoller Grün- und Freiräume ^[11]_[SEP]
- den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen ^[11]_[SEP]
- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier ^[11]_[SEP]
- den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade, sowie die Gestaltung des Aussenraumes ^[11]_[SEP]
- das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt*

* Die verkehrlichen Aspekte werden vom Büro Basler&Hofmann bearbeitet, die Fragestellungen in Zusammenhang mit dem Langsamverkehr (u.a. Erschliessung Velos / Fussgänger und Veloparkierung) von PLANAR. Für die Aspekte der Freiraumgestaltung ist die Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH zuständig.

Das Areal der Brauerei H. Müller AG war der Gewerbezone G5 zugewiesen. Um die vorgesehenen Wohnnutzungen zu ermöglichen, wurde das Areal im Rahmen der erwähnten Teilrevision der BNO in die Zentrumszone Z5 umgezont.

Der Stadtrat Baden nahm mit Entscheiden vom 6. Juli 2015 sowie vom 1. Februar 2016 von den drei Vorprojekten und dem Freiraumkonzept Kenntnis, und verabschiedete diese als Richtprojektgrundlage für den Gestaltungsplan Areale Brauerei H. Müller AG und Erbegemeinschaft Burger. Der Gestaltungsplan soll parallel dazu die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung schaffen.

1.1 Planungsgegenstand und Ziele

Rahmenziel

Die Areale der Brauerei H. Müller AG und der Erbegemeinschaft Burger werden künftig aufgrund der Lage und des Entwicklungspotenzials eine zentrale Rolle für die Stadt Baden spielen.

Reaktion auf Nutzungsbedürfnisse, verkehrliche Verträglichkeit, Einfügung in städtebaulichen Kontext

Der Gestaltungsplan reagiert auf die geänderten Nutzungsbedürfnisse und ermöglicht eine auf das Ergebnis der Testplanung abgestimmte bauliche Entwicklung. Er gewährleistet die verkehrliche Verträglichkeit (vgl. hierzu im Einzelnen die Ausführungen in Kap. 6.3) und die Einfügung in den städtebaulichen Kontext. Letztere berücksichtigt ein Gebiet, welches über den Perimeter des Gestaltungsplans hinausgeht und umfasst insbesondere auch den Kontext, welcher durch die weiterhin bestehenden Industrie- und Gewerbebauten in der Umgebung sowie durch das Langhaus gegeben ist.

Identifikation

Darüber hinaus verfolgt der Gestaltungsplan das Ziel, dass die Bauprojekte eine hohe Identifikation ermöglichen. Angestrebt wird somit eine Architektur, welche auf die spezifischen Herausforderungen an diesem Standort reagiert.

Qualitätssicherung

Der Gestaltungsplan verweist auf die Richtprojekte Städtebau und Freiraum, damit die architektonische, gestalterische und ortsbauliche Qualität sowie die Qualität der

Freiräume und die ökologische Qualität grundeigentümerverbindlich gesichert werden können.

1.2 Planungsperimeter

Verortung, Gesamtfläche und
Eigentum

Das Areal liegt westlich des Bahnhofes. Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 870, 885, 1188, 2162, 2492 und 3728. Darüber hinaus umfasst er denjenigen Teil der Parzelle 1354, welcher von der bestehenden Einfahrt in die Tiefgarage beansprucht wird. Die an diese Parzellen angrenzenden Strassenflächen werden je zur Hälfte ihrer Breite in den Planungsperimeter einbezogen.

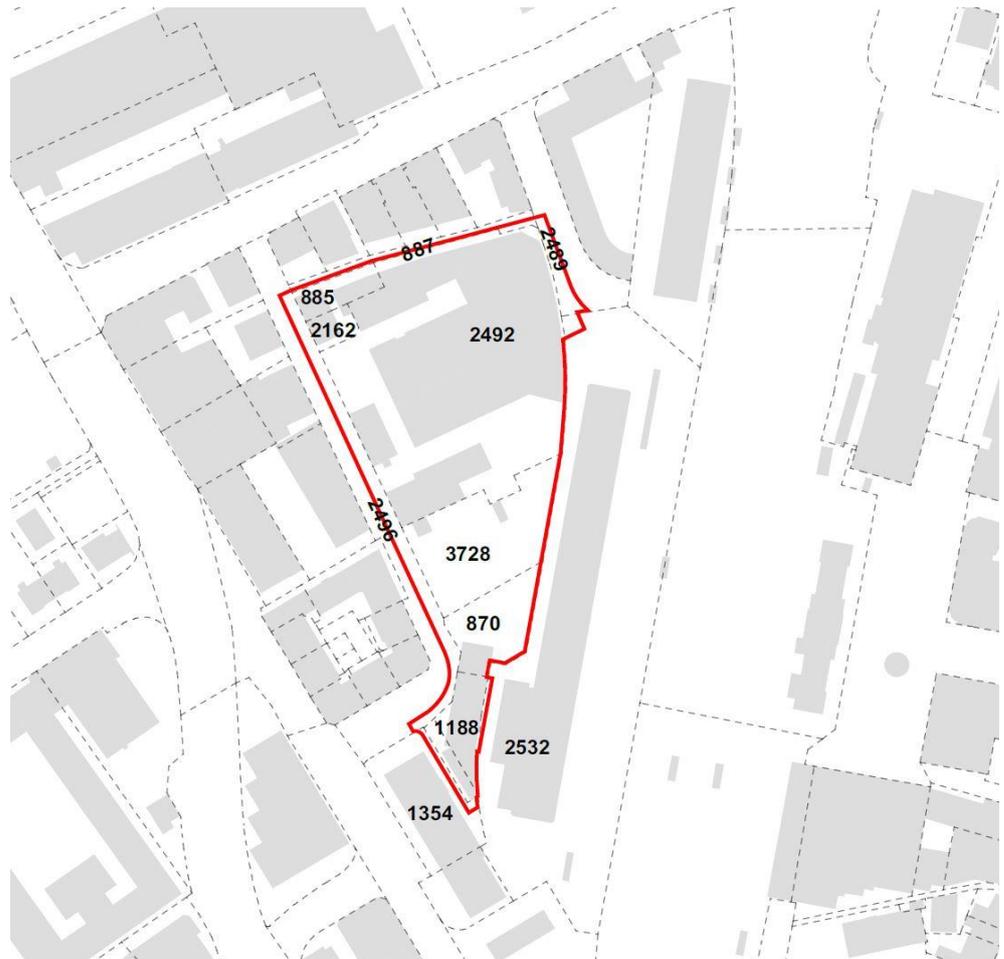


Abb. 3: Perimeter Gestaltungsplan Areal Brauerei H. Müller AG und Erbgemeinschaft Burger
(Quelle: PLANAR)

Parzelle(n)	Eigentümer	Fläche
870, 885, 2162, 2492 und 3728	Brauerei H. Müller AG	8'887 m ²
1188	Erbengemeinschaft Burger	516 m ²
1354*	privat	85 m ²
887*, 2489*, 2496*	Stadt Baden	1'159 m ²
Total		10'647 m²

* nur Teilbereiche dieser Parzellen liegen innerhalb des Planungserimeters

Heutige Nutzung

Im nordöstlichen Bereich befindet sich das Brauereigebäude mit einem integrierten Getränkemarkt, auf mittlerer Höhe der Brauereigarten und im Süden ein Wohngebäude.

1.3 Organisation und Beteiligte

Testplanung, 2012/13 und
Richtprojekte, 2015-17

Auf Basis des Ergebnisses der Testplanung 2012/13 wurden die Richtprojekte Städtebau und Freiraum als Grundlage für den Gestaltungsplan entwickelt.

Verfasser

Städtebau: Frei Architekten AG, Aarau

Umgebung: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Entwurf Gestaltungsplan, 2016/17

Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde von der Firma PLANAR AG für Raumentwicklung ausgeführt und von der Stadt Baden, dem Architekturbüro Frei Architekten AG, dem Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH und der Bauherrenvertretung begleitet:

Auftraggeber und Bauherr

Brauerei H. Müller AG
Dynamostrasse 8
5400 Baden

Erbengemeinschaft Burger, vertreten durch Ruedi und Martin Burger
Dynamostrasse 2
5400 Baden

Bauherrenvertretung

Prof. Heidi Berger Burger, Flecto Raumentwicklung
Brügglacher 2
5452 Oberrohrdorf

Stadt Baden

Planung und Bau

Gabriela Barman Krämer (bis 30.04.2017) bzw. Michael Ursprung (ab 01.05.2017)
Rathausgasse 5, Roter Turm
5401 Baden

Architektur/Städtebau

Frei Architekten AG
Katharina Galuska
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
Rainer Zulauf
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich

Verkehr

Basler & Hofmann AG
Patrizia Truniger
Forchstrasse 395
8032 Zürich

Verfassung Gestaltungsplan

PLANAR AG für Raumentwicklung
Marsilio Passaglia, Oliver Tschudin
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Oberstes Steuerorgan für die Entwicklung des Areals bildet die Projektsteuerung. Sie ist für die Entwicklung des Areals und die strategische Leitung des Projekts verantwortlich und setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Markus Schneider, Stadtrat Baden, Ressortchef Planung und Bau
- Jarl Olesen, Abteilungsleiter Planung und Bau, Stadt Baden
- Viktor Jaecklin, Vertreter des Verwaltungsrats der Brauerei H. Müller AG
- Felix Meier, Geschäftsführer der Brauerei H. Müller AG
- Martin Burger, Erbgemeinschaft Burger
- Ruedi Burger, Erbgemeinschaft Burger

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Kontext

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan Aargau ist das Areal als Siedlungsgebiet bezeichnet.



Abb. 4: Ausschnitt kantonalen Richtplan Aargau (Quelle: www.ag.ch)

	Ortsbild von nationaler Bedeutung		Schienerverkehr Vorhaben Vororientierung
	Umgestaltung Kantonsstrasse		Naturschutzgebiet von kantonalen Bedeutung (NkB)
	Dekretsgebiet Perimeter Richtplan		Kantonales Interessensgebiet für Grundwassernutzung
	Vorrangiges Grundwassergebiet		Siedlungsgebiet
	Waldausscheidung		Naturschutzgebiet v. k.B. im Wald (NkB)
	Landwirtschaftsgebiet		Schutz- und Naturschutzgebiet
	Fruchtfolgefläche		Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB)

Kantonale Gesetzgebung

Inhaltlich richtet sich der Gestaltungsplan nach der kantonalen Bau- und Planungsgesetzgebung:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2016)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)

Gefahren

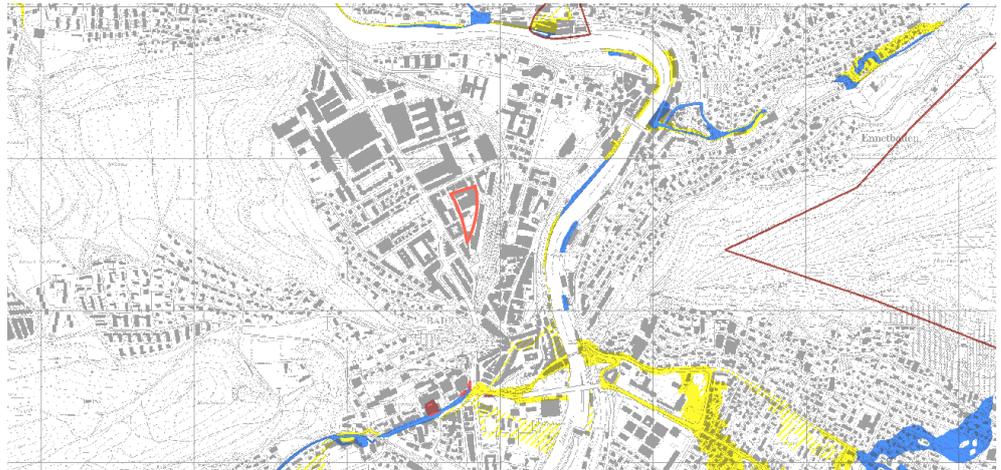


Abb. 5: Ausschnitt Gefahrenkarte Kanton Aargau (Quelle: www.ag.ch)



Auf dem Areal der Brauerei H. Müller AG und der Erbgemeinschaft Burger ist in der Gefahrenkarte keine Gefährdung eingetragen

Altlasten

Die Bearbeitung des Katasters der belasteten Standorte ist inzwischen abgeschlossen. Für das eigentliche Areal der Brauerei H. Müller AG liegen keine Einträge vor. Hingegen liegt für die Güterstrasse am östlichen Rand des Areals ein Eintrag als Betriebsstandort vor. Für diesen Bereich liegt eine technische Untersuchung vor, der Bereich ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Zur Erhöhung der Planungssicherheit führte die Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden, eine Altlasten-Voruntersuchung im Sinne der Altlasten-Verordnung durch. Diese kommt zum Schluss, dass umweltrelevante Belastungen des Grundwassers mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

2.2 Regionaler und Kommunalen Kontext

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio, 2013

Das regionale Entwicklungskonzept (REK) von Baden Regio wurde von dessen Vorstand am 28. November 2013 genehmigt. Gemäss dem Konzept werden in einer Vision "2030 Siedlungsentwicklung" für die Zentrumsgebiete unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen sowie Arbeitsplatzangebote in einer hohen Dichte angestrebt.

Nutzungsplanung Baden, 2016

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Areal der Zentrumszone Z5 zugeordnet. Es befindet sich zudem innerhalb des Perimeters für Höhere Bauten.

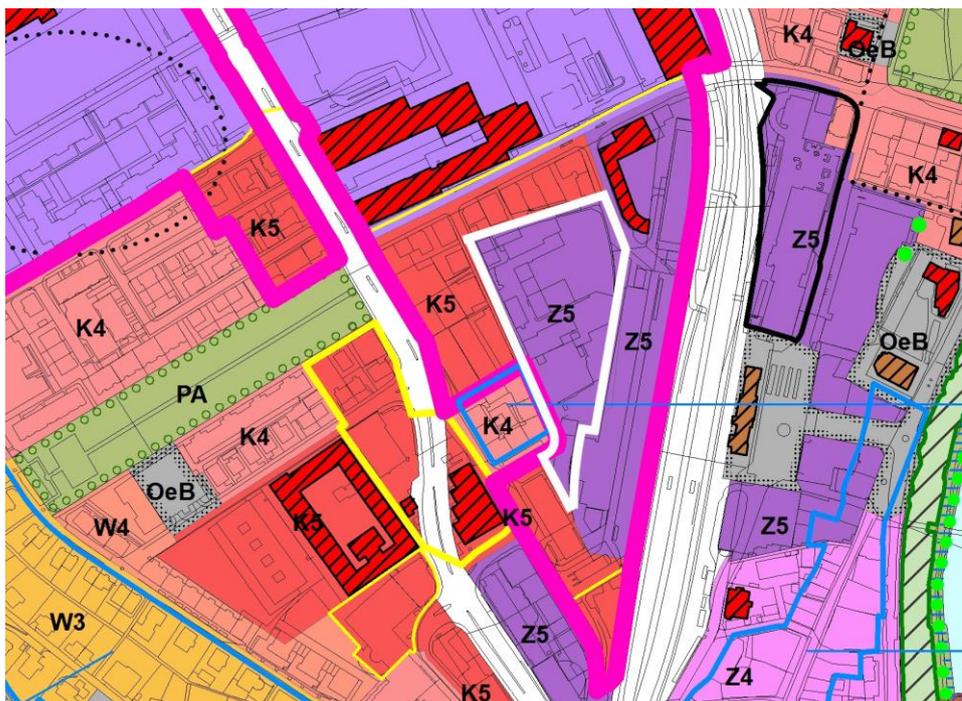


Abb. 6: Ausschnitt Bauzonenplan Areal Brauerei H. Müller und Erbgemeinschaft Burger (weisser Perimeter) in Baden (Quelle: Zonenplan Baden)

- Perimeter für höhere Bauten
- Hochhausperimeter H1
- Hochhausperimeter H2
- Zentrumszone Z5
- Zentrumszone Z5
- Kernzone K5
- Kernzone K4
- Innenstadtzone IN

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet folgende Vorgaben zur Grundzone Z5:

Zone	Bezeichnung	Anzahl Geschosse	Max. Gesamthöhe in m	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand*	Min. Wohnflächenanteil	Lärmempfindlichkeitsstufe
Z5	Zentrumszone Z5	5	20	4.5	-	30%	III

Abb. 7: Auszug BNO Baden zur Z5 (Quelle: BNO Baden)

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV), 2012

Gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr wird für die Parkraumbewirtschaftung in der Dynamostrasse eine Erhöhung der Parkierungsgebühr angestrebt. Eine neue Velostation ist am Bahnhof Baden an der Ecke Stadtturmstrasse/ Güterstrasse realisiert worden.

3 Richtprojekte

3.1 Weiterentwicklung der Resultate aus der Testplanung

Um die geforderten Qualitäten zu erreichen, wurden die Resultate der Testplanung zu einem Richtprojekt Städtebau und einem Richtprojekt Freiraum weiterentwickelt. Die Stadtbildkommission Baden nahm von den Zwischenständen des Richtprojekts Städtebau am 27. März 2015 und am 8. Mai 2015 generell zustimmend Kenntnis, diskutierte diese und formulierte entsprechende Empfehlungen für die Weiterbearbeitung. Sie bestätigte auch die Verträglichkeit der aus der Volumenverteilung hervorgehenden Akzentuierung der Baufelder A1, A3, A4, B1 und E1.

Am 30. Oktober 2015 nahm die Stadtbildkommission das Freiraumkonzept generell zustimmend zur Kenntnis, diskutierte dieses und formulierte Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.

Als Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen die Richtprojekte "Städtebau" und "Freiraum". Die nachführenden Ausführungen zum Richtprojekt "Städtebau" wurden dem Schlussbericht zur Testplanung entnommen, jene zum Richtprojekt "Freiraum" direkt dem Richtprojekt "Freiraum".

3.2 Richtprojekt "Städtebau", 2016

Das Richtprojekt "Städtebau" sieht einen durchgehenden Sockel mit aufgesetzten und gleich ausgerichteten, punktuell höheren Baukörpern vor. Auf der Ostseite des Areals war die Gasse zum Langhaus in der Entstehung Badens eine wichtige Verbindung, die in ihrer geschwungenen Form nur noch im Verlauf der Parzellengrenze sichtbar ist. Diese historische Spur wird mit der Sockelzone markiert und gestärkt. Die Dachkote der Sockelgeschosse läuft über das gesamte Areal durch.

Richtprojekte als Grundlagen für den Gestaltungsplan

Durchgehender Sockel mit aufgesetzten höheren Baukörpern

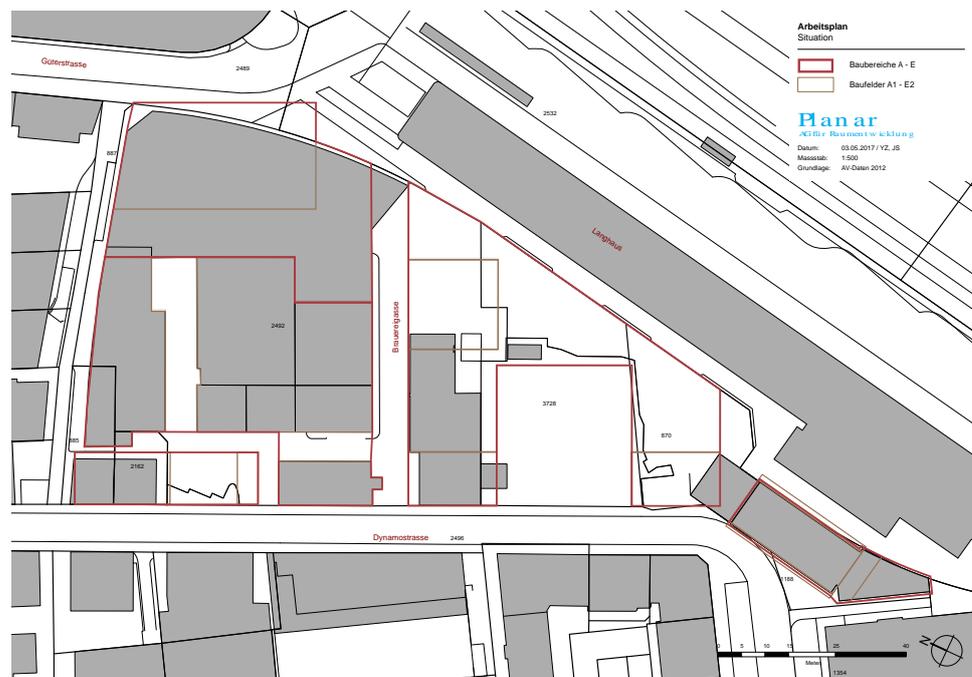


Abb. 8: Bestehende Gebäude sowie Baubereiche und Baufelder (Quelle: PLANAR 2017)

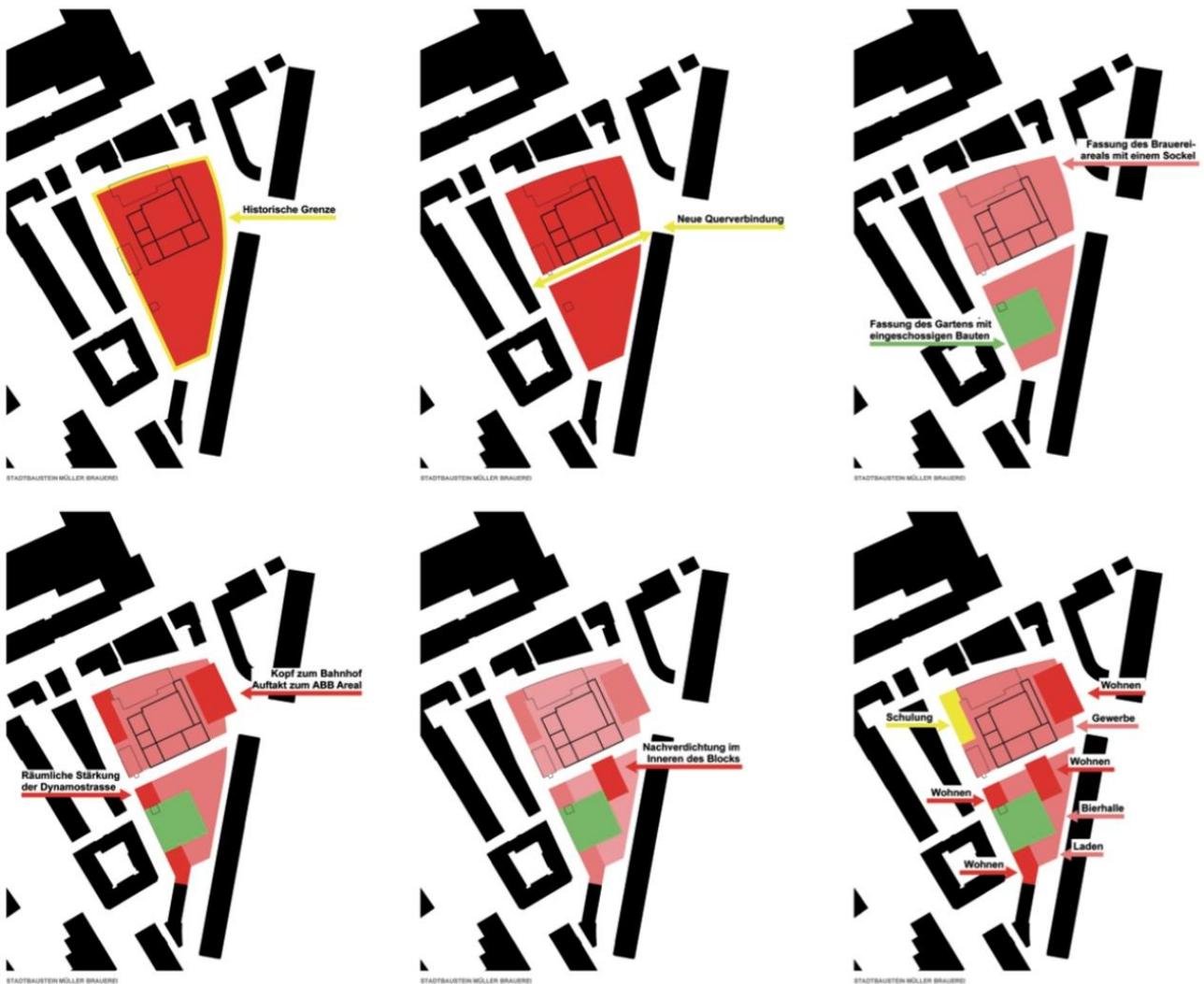


Abb. 9: Konzept Richtprojekt "Städtebau" (Quelle: Frei Architekten AG)

Neue Brauereigasse mitten durch das Areal

Mitten durch das Areal verläuft die neue Brauereigasse, an welcher Ladenfronten aufgereiht sind. Sie teilt das Areal in einen südlichen Bereich mit dem Brauereigarten im Zentrum und einen nördlichen Bereich, wo der bestehende Brauereibetrieb durch Neubauten ergänzt wird. Die Ausrichtung der höheren Baukörper verläuft parallel zur Dynamostrasse.

Erhalt der Identität stiftenden Elemente

Der Brauereigarten, das Kesselhaus mit dem Hochkamin, das Sudhaus und das Malzsilo mit Fassadeninschrift, welche dem Brauereiareal ihre Identität verleihen, bleiben erhalten. Die Produktion der Brauerei wird fortgeführt, die aufgrund der Auslagerung der Logistik frei werdenden Flächen neu bespielt.

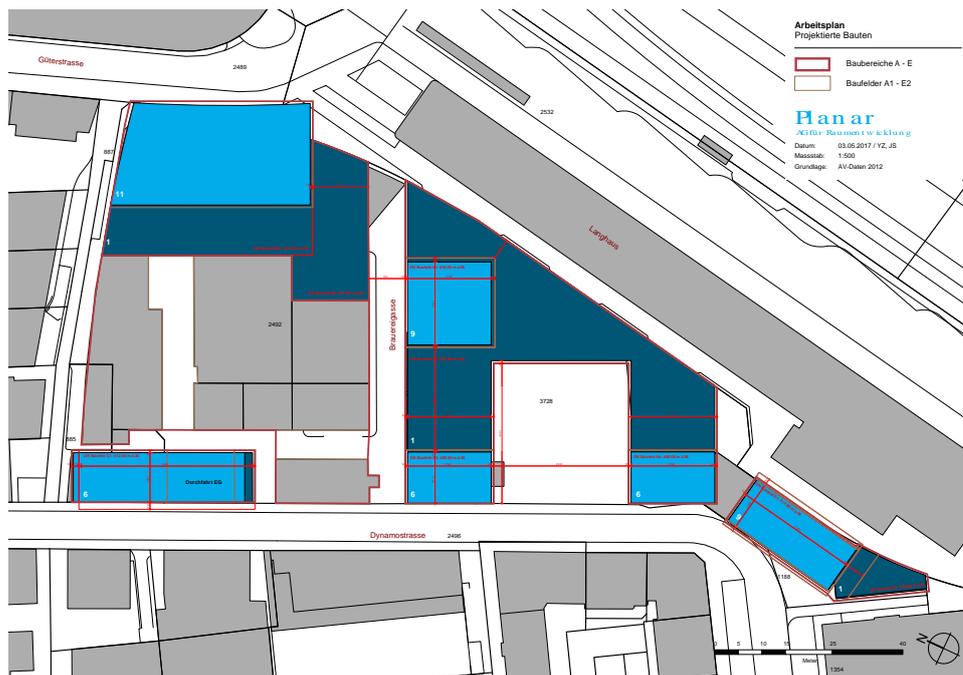


Abb. 10: Bestehende und projektierte Gebäude sowie Baubereiche und Baufelder (Quelle: PLANAR 2017)

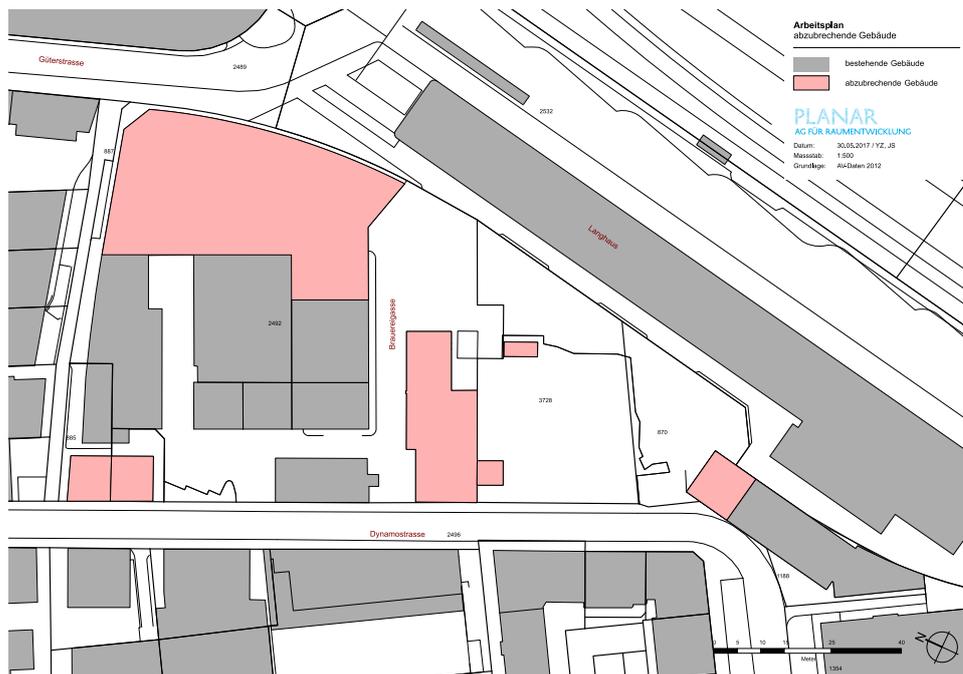


Abb. 11: Abzubrechende Gebäude (Quelle: PLANAR 2017)

Südlicher Bereich mit Brauereigarten im Zentrum

Der Brauereigarten wird gegen Westen zur Dynamostrasse wie bisher durch den historischen Zaun und Bäume begrenzt. Ein annähernd 6m hoher Sockel mit Portikus fasst den Garten auf den anderen drei Seiten ein. Der Übergang von innen nach aussen wird so räumlich gefasst und schafft einen moderaten Übergang von Garten zu Baukörper. Die Nutzungen im Sockel sind räumlich und funktional dem Brauereigarten zugewandt. Die geometrische, viergeteilte Gartenanlage und der Pavillon bleiben als Reminiszenz an den ursprünglichen Familiengarten erhalten. Rechtwinklig abgedreht zum Brauereigarten und leicht

überhängend zur Brauereigasse wird auf dem Sockel punktuell ein Baukörper mit fünf Vollgeschossen angesetzt. Der Ersatzbau an den Kohlenhof sowie ein zweiter, sechsgeschossiger Baukörper schliessen den südlichen Arealbereich nach Westen ab.

Nördlicher Bereich

Der nördliche Bereich wird auf Erdgeschossniveau mehrheitlich durch den Brauereibetrieb genutzt. Zur Güterstrasse hin ist ein 8 m hoher, zweigeschossiger Sockel projektiert. Darauf sitzt ein Gebäudekörper, welcher teilweise über den darunterliegenden Platz hinaus krägt. Dieses Wohn- und Geschäftshaus besetzt die jetzt bestehende Lücke zwischen dem Lang- und dem Nordhaus. Es schafft einen klaren Akzent und ein Identifikationsmerkmal im Stadtgefüge. Zudem bildet es einen von weitem sichtbaren Auftakt zum ABB-Areal und einen Kopf zum gegenüberliegenden Bahnhof. Im Westen überspannt ein aufgeständerter Bau die Zufahrt zum Brauereiareal. Zusammen mit den jenseits der Brauereigasse liegenden Gebäuden trägt er zur Akzentuierung der Dynamostrasse bei und verbessert dessen Lesbarkeit.



Abb. 12: Visualisierung Brauereigarten (Quelle: Frei Architekten AG)

Würdigung des Richtprojekts

Die Jury würdigt das Projekt wie folgt: Das Projekt setzt sich vertieft mit der örtlichen Problematik auseinander. Die horizontale Zweiteilung des Areals schafft Klarheit über die Nutzung des Areals durch die unterschiedlichen Funktionen – Gastro, Wohnen und Brauerei. Das Areal behält gesamthaft seinen durch den Brauereibetrieb geprägten Charakter bei und fügt sich gut in die bestehenden heterogenen Strukturen der Stadt Baden ein. Der Gebäudekörper im Nordosten setzt einen städtebaulichen Akzent zum Bahnhof, während dem der Sockel im südlichen Bereich sensibel auf das Langhaus reagiert. Dank der punktuellen Setzung der höheren Baukörper wirkt das Gelände trotz der hohen Ausnutzung nicht zu dicht bebaut. Der Brauereigarten behält dank den grosszügigen Dimensionen seinen räumlichen und ökologischen Charakter und entfaltet eine Magnetwirkung.



Abb. 13: Blick aus östlicher Richtung vom Bahnhof her (Quelle: Harry Gugger Studio)

Die Staffelung der Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet einerseits ausreichende Freiräume. Andererseits nimmt sie Bezug zum bestehenden heterogenen Stadtgefüge in der Badener Innenstadt. Aufgrund des geschlossenen Sockels weist das Areal einen inselartigen Charakter auf. Die Staffelung der Gebäudehöhen gewährleistet die Verzahnung mit der Umgebung.

Nutzungsichte

Für die Wohnnutzung kann die Nutzungsdichte mit einer gewissen Zuverlässigkeit abgeschätzt werden. Eine Abschätzung für die übrigen Nutzungsarten ist hingegen nicht möglich.

Zimmerzahl pro Wohnung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Personen pro Wohnung ²	TOTAL Anzahl Personen
1 1/2	2	1.0	2
2 1/2	127	1.5	191
3 1/2	15	2.0	30
4 1/2	1	2.5	2
			225

Tab. 1: Berechnung Anzahl Personen (Quelle: PLANAR, 2016)

Die Berechnung zeigt 225 Bewohner auf. Die Grundfläche beträgt 7'512 m². Dies ergibt eine Nutzungsichte von rund 300 Personen/ha. Vergleicht man diese Zahl mit der nach kantonalem Richtplan (kantonaler Richtplan, Anpassungspaket Siedlungsgebiet, Beilage 2 Berechnungen, 10.12.2014) vorgesehene Dichte für Baden, so liegt diese über den anzustrebenden 112 Personen/ha. Da nicht bei allen Arealen dieser Wert erreicht werden kann, ist es bei diesem Areal wichtig eine hohe Nutzungsichte zu realisieren.

² Aufgerundete Werte gemäss Bundesamt für Statistik, Belegungsdichte nach Zimmerzahl der bewohnten Wohnungen, Kanton Aargau, 2014

3.3 Richtprojekt "Freiraum"

3 Themenschwerpunkte	<p>Das Richtprojekt "Freiraum" behandelt folgende drei Themenschwerpunkte mit städtebaulichen und ortsbildspezifischen Fragestellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einbindung des Areals an das städtische Umfeld und Gestaltung der Brauereigasse – Erhalt und Entwicklung des historischen Brauereigartens, sowie Formulierung neuer Freiräume – Gestaltung und ökologische Potenziale der grossen Dachflächen
Gliederung in 5 Bereiche	<p>Die Themenschwerpunkte werden im Konzept in folgende Bereiche gegliedert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stadtebene mit Brauereigasse³ – Stadtgärten mit Brauereigarten und Foyer – Vertikale Gärten – Hochgärten auf den Sockeldächern der Neubauten (exkl. Baufeld E2) – Grüne Dächer auf den Dachflächen der Wohntürme (inkl. Baufeld E2) <p>Im Richtprojekt sind die Aussenräume differenziert dargestellt und mit Referenzbildern veranschaulicht.</p>
Trittsteinfunktion als wesentliches Potenzial der neuen Dachflächen	<p>Aktuell ist das Areal von geringer ökologischer Bedeutung im Stadtraum. Daher liegt in einer neuen Trittsteinfunktion des Areals ein wesentliches Potenzial, mit welcher dieses die grossen bestehenden Grünräume vom Martinsberg über den alten Friedhof bis hin zum Kurpark und der Limmat ergänzt. Basis hierfür bilden die neuen Dachflächen des Areals.</p>
Öffnung des Areals und Anbindung an die Umgebung mit dem Langsamverkehr	<p>Das Areal befindet sich direkt an der Westseite des Bahnhofs in Baden. Entscheidend für die Durchlässigkeit des Areals und die Anbindung der westlichen Quartiere ist die neue Brauereigasse. Sie ermöglicht die Öffnung des Areals für Quartierbewohner und Passanten. Neue Fusswegverbindungen werden geschaffen, die Anbindung an das Fusswegnetz der Stadt und den öffentlichen Verkehr verbessert. Die Bedeutung des Bereichs zwischen dem Lang- und dem Nordhaus als Dreh- und Angelpunkt wird weiter verstärkt. Um die Konflikte zwischen dem MIV und dem Langsamverkehr zu minimieren, werden die Zu- und Wegfahrten weitestgehend über die Stadtturmstrasse und die Dynamostrasse abgewickelt.</p>
Stadtebene	<p>Die Stadtebene umfasst die arealinternen Freiräume mit öffentlichem Charakter. Diese werden durch ihre Gestaltung in das Netz der "Stadtstrassen" eingebunden. Der bestehende industriell-gewerbliche Charakter des Areals soll auch in Zukunft grundsätzlich spürbar bleiben, doch soll das Areal Teil der umgebenden Stadt werden. Die öffentliche Stadtebene wird durch unterschiedliche Strukturen gebildet. Hinzu gesellen sich einzelne kleinere private / halböffentliche Bereiche. Die Brauereigasse ist durch funktional unterschiedliche Flächen geprägt und wird zum wesentlichen Stimmungsträger des Areals. Das industriell-gewerbliche Erscheinungsbild bildet den Ausgangspunkt für die Infrastrukturen, wie Veloständer, Sitzelemente, Hängelampen etc.</p>
"Platz" Güterstrasse: - Ausgangslage	<p>Über den "Platz" Güterstrasse verläuft eine Vielzahl von Verkehrsbeziehungen (Langsamverkehr, MIV, Anlieferverkehr Langhaus sowie öffentlicher Verkehr (Bus)).</p>

³ Die Stadtebene umfasst darüber hinaus auch die zwei Plätze "Güterstrasse" und "Dynamostrasse". Für den Platz "Güterstrasse" wurde durch die Studio Vulkan Landschaftsarchitekten ausserhalb des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens ein separates Konzept erarbeitet.



Abb. 14: Konzept "Platz" Güterstrasse (Quelle: Studio Vulkan)

Die Ausgestaltung hat dieser intensiven Nutzung Rechnung zu tragen. Eine beruhigte Platzsituation zu schaffen, ist bei der gegebenen und sich eher noch steigernden Verkehrsintensität nicht möglich. Erschwerend für die Gestaltung kommen die sehr hohe Leitungsdichte im Boden sowie die unterirdischen Bauten hinzu. Die Rampe für die Anlieferung des Coop im Langhaus behindert den Durchgang des Langsamverkehrs zur Brauereigasse. Eine Hebebühne würde nur eine unwesentliche Verbesserung bringen.

- Gestaltung

Für den Platz "Güterstrasse" wurde durch die Studio Vulkan Landschaftsarchitekten ausserhalb des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens ein separates Konzept erarbeitet. Die Gestaltung des Platzes ist heterogen. Die harten, bestehenden Elemente des Platzes werden durch Baumkronen überdeckt und dadurch optisch aufgelockert. Die Bäume sind hainartig, teilweise in einzelnen Flächen, aber auch in Reihen angeordnet. Der Bodenbelag ist mit Ausnahme von wenigen Rabatten und Ruderalflächen mehrheitlich Asphalt. Der Platz wird zur Begegnungszone (Tempo 20).

"Platz" Dynamostrasse

Der "Platz" Dynamostrasse soll mittels einfacher Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Stadtgärten

Zwei grüne Orte werden künftig an die Stadtebene angrenzen. Die wertvolle Gartenanlage des Brauereigartens mit hundertjähriger Geschichte wird inklusive der alten Einfriedung erhalten. Der zweite Bereich befindet sich beim südlichen Durchgang vom Langhaus. Hier entsteht der neue Haupteingang zur Bierhalle. Mit einem grünen "Foyer" soll dieser vergleichsweise kleine aber wichtige Ort eine besondere Identität erhalten.

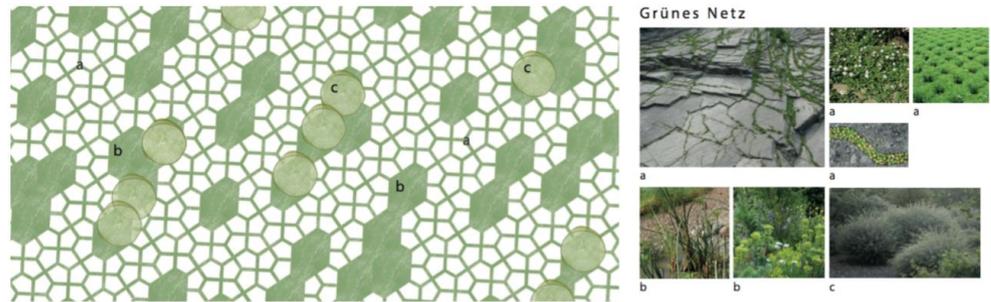


Abb. 16: Konzept Umsetzung Hochgärten (Quelle: Studio Vulkan)

Grüne Dächer

Die oberste Ebene des Areals bilden die Flachdächer der Höheren Bauten. Sie werden als extensive Begrünungen ausgeführt und erfüllen als wertvolle Habitate stadtökologischen Funktionen, welche für das gesamte Quartier wichtig sind.

Dach auf Baufeld E2

Von der Systematik her wäre es grundsätzlich angezeigt, das Dach des Sockelbaus des Kohlenhofs (Baufeld E2) analog der anderen Sockeldächer als Hochgarten auszubilden. Die hierfür erforderliche Dicke der Substratschicht von 40 cm würde jedoch aufgrund ihres Gewichts umfangreiche Verstärkungen an der statischen Struktur des Gebäudes erfordern. Der Aufwand hierfür erweist sich im Vergleich zum daraus generierten Zusatznutzen als unverhältnismässig. Daher wird dieses Dach nicht als Hochgarten, sondern als grünes Dach ausgeführt. Die Minstdicke der Substratschicht ist bei diesem Dach mit 20 cm um 5 cm grösser als bei den Dächern der Wohntürme, was für den Wurzelraum der Bepflanzung einen etwas grösseren Spielraum schafft.

4 Übereinstimmung mit § 5a BNO

Art. 5a Abs. 2 BNO zählt die Kriterien auf, welche ein Gestaltungsplan insbesondere beinhalten muss, um sicher zu stellen, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind. In der nachfolgenden Tabelle wird die Erfüllung dieser Kriterien beurteilt:

Kriterium	Beurteilung
Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr. Es dürfen nicht mehr Parkfelder erstellt werden, als nach den in Anhang IV BNO festgehaltenen minimalen Reduktionsfaktoren.	Der Nachweis, dass die geplante Bebauung mit der Belastung des übergeordneten Strassennetzes verträglich ist, wird mit dem Verkehrs- und Erschliessungskonzept erbracht. Dieses wurde in enger Absprache zwischen der Stadt und der Bauherrschaft erarbeitet.
Städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gesamthöhe beträgt 37 m.	Im Rahmen der Testplanung wurden verschiedenste Volumenverteilungen geprüft. Die jetzt gewählte Lösung erweist sich bezüglich der Volumenverteilung als optimal. Zum Schattenwurf vgl. die Ausführungen auf Seite 28.
Erhöhte Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung	Die Jury kommt zum Schluss, dass das Projekt sich vertieft mit der örtlichen Problematik auseinandersetzt. Die horizontale Zweiteilung des Areals schafft Klarheit über die Nutzung des Areals durch die unterschiedlichen Funktionen – Gastro, Wohnen und Brauerei. Das Areal behält gesamthaft seinen durch den Brauereibetrieb geprägten Charakter bei und fügt sich gut in die bestehenden heterogenen Strukturen der Stadt Baden ein. Das Vorprojekt wurde durch drei verschiedene Architekturbüros erarbeitet, womit auf die Heterogenität des Bestandes reagiert wurde. Die Vorprojekte wurden durch die Stadtbildkommission positiv beurteilt. Die Projektierung wird ebenfalls durch die Stadtbildkommission begleitet werden. Die Qualitätssicherung im weiteren Projektverlauf wird mit § 28 SNV sicher gestellt.
Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Einbezug qualitätsvoller Grün- und Freiräume	Mit dem Brauereigarten und dem Foyer werden grosszügige und qualitätsvolle Freiräume geschaffen. Die Jury und die Stadtbildkommission kommen zum Schluss, dass dank der punktuellen Setzung der höheren Baukörper das Gelände trotz der hohen Ausnutzung nicht zu dicht bebaut wirkt.

Kriterium	Beurteilung
Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen	Die Grenze der Sockelzone nimmt den Verlauf der ehemaligen Gasse zum Langhaus wieder auf. Die höhere Baute auf dem Baufeld B1 besetzt die jetzt bestehende Lücke zwischen dem Lang- und dem Nordhaus. Sie schafft einen klaren Akzent und ein Identifikationsmerkmal im Stadtgefüge. Zudem bildet sie einen von Weitem sichtbaren Auftakt zum ABB-Areal und einen Kopf zum gegenüberliegenden Bahnhof. Im Westen überspannt ein aufgeständerter Bau die Zufahrt zum Brauereiareal. Zusammen mit den jenseits der Brauereigasse liegenden Gebäuden trägt er zur Akzentuierung der Dynamostrasse bei und verbessert dessen Lesbarkeit.
Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier	Der Brauereigarten als identitätsstiftendes Element erster Güte wird erhalten und aufgewertet. Auch die neue Höhere Baute auf dem Baufeld B1 weist aufgrund ihrer Lage, ihrer Positionierung und ihrer Ausgestaltung ein hohes Identifikationspotenzial auf. Das Kesselhaus mit dem Hochkamin, das Sudhaus und das Malzsilo bleiben erhalten.
Ausschluss von nicht publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade, sowie die Gestaltung des Aussenraumes	Das Richtprojekt "Städtebau" besteht aus einem durchlaufenden Sockelgeschoss, in welchem Laden- und Gastronutzungen vorgesehen sind. Das Richtprojekt "Freiraum" schafft öffentliche Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität.
Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt	Die Konzepte für die Hochgärten und die grünen Dächer gewährleisten eine hohe Strukturvielfalt und ermöglichen so die Ausbildung von Biotopen von hoher ökologischer Qualität und mit wertvoller Trittsteinfunktion.

5 Berücksichtigung von neben- und übergeordnetem Recht

5.1 Gesamthöhe

Keine Abweichung

Innerhalb des Perimeters für Höhere Bauten sind mit Gestaltungsplan Höhere Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 37 m zulässig. Diese Höhe wird von allen Gebäuden eingehalten (vgl. Ausführungen zu § 9 in Kap. 6.1).

5.2 Ausnützungsziffer und Wohnanteil

Keine Abweichungen

In der BNO Baden ist für die Zentrumszone Z5 keine Ausnützung festgelegt. Der minimale Wohnflächenanteil beträgt 30%. Die vorgesehenen Nutzungen und deren Fläche sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt. Der Wohnflächenanteil beträgt 63.3%.

Nutzung	Fläche	%
Wohnen	14'329 m ²	63.3%
Dienstleistungen	1'794 m ²	7.9%
Verkauf	2'967 m ²	13.1%
Gewerbe (Brauerei)	3'542 m ²	15.7%
Total	22'632 m²	100%

Der Wohnanteil muss nicht in allen Baubereichen einzeln eingehalten werden. Vgl. hierzu die Ausführungen zu §6 SNV in Kap. 6.1.

5.3 Grenzabstand

Abweichungen

Der kleine Grenzabstand beträgt gemäss der BNO 4.50 m. Das Richtprojekt sieht vor, dass die Gebäude auf den Baubereichen A, B und E näher als 4.50 m an die Nachbarparzellen zu stehen kommen. Die Gebäude auf den Baufeldern A und B kommen direkt auf die Grenze zur Parzelle 2532 zu liegen. Hingegen hält die Höhere Baute im Baufeld A1 den Abstand von 4.50 m zur Parzelle 2532 ein. Im Baubereich E handelt es sich um eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes, welches bereits auf der Grenze zur Parzelle 2532 sowie näher als 4.50 m zur Parzelle 1354 steht.

Begründungen

Das Projekt liegt in der Innenstadt. Der städtische Kontext ist bezüglich des Grenzabstands nicht mit Quartieren mit Einzelbauweise vergleichbar, da dort die geschlossene Bauweise vorherrscht. Wie auch an anderen Orten in der Innenstadt liegt das Bauen an die Grundstücksgrenze im Interesse des Stadtbildes. Die Parzellen Kat. Nrn. 1354 und 2532 sind die einzigen Nachbarparzellen des Areals, welche keine Strassenparzellen sind. Der Freiraum zwischen dem Langhaus und dem Brauerei-Areal übernimmt städtebaulich die Funktion einer Gasse, auch wenn keine eigene Parzelle hierfür ausgeschieden ist. Daher gelten die Anmerkungen zur Unterschreitung des Strassenabstands unter Kap. 5.4 sinngemäss.

Wohnhygiene

Im Rahmen der Weiterbearbeitung der Projekte aus der Testplanung wurde auch den Anforderungen an die Wohnhygiene Rechnung getragen. Die Stadtbildkommission wurde in diesen Prozess einbezogen und äusserte sich zweimal grund-

sätzlich zustimmend zum Baukonzept (27. März 2015 und 8. Mai 2015). Die Baustruktur nimmt die geschlossene Bauweise auf, welche für die innerstädtischen Kern- und Zentrumszonen typisch und gemäss §§ 10 und 11 BNO auch regelhaft ist (siehe Abbildungen Stadtmodell).

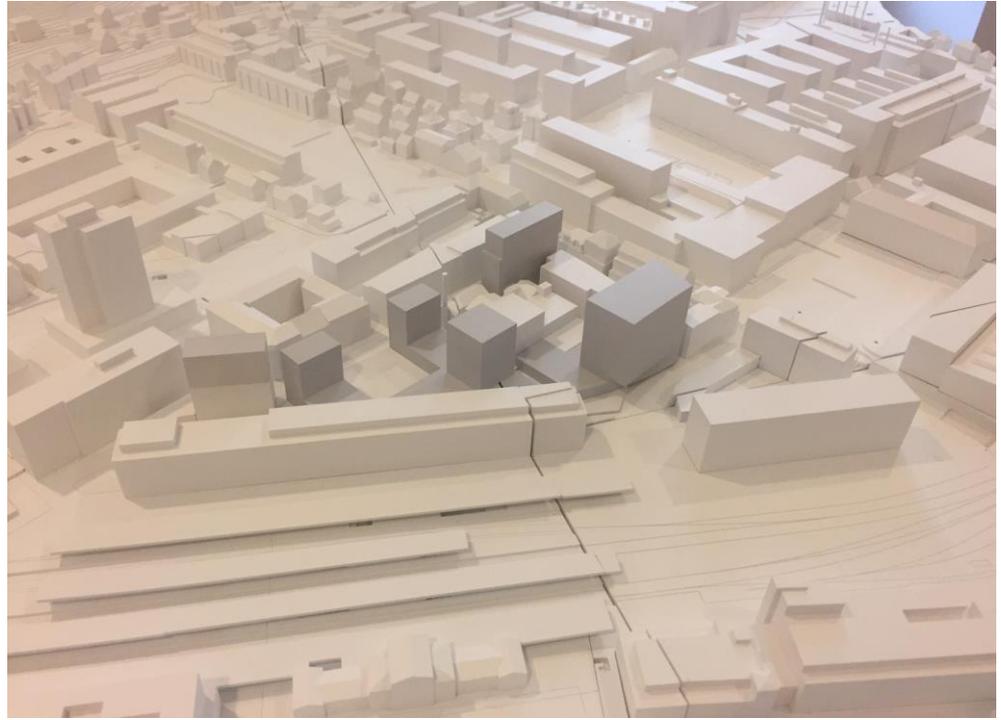


Abb. 17: Stadtmodell mit Richtprojekt, Ansicht von Osten (Quelle: Stadt Baden)



Abb. 18: Stadtmodell mit Richtprojekt, Ansicht von Südwesten (Quelle: Stadt Baden)



Abb. 19: Stadtmodell mit Richtprojekt, Ansicht von Südosten (Quelle: Stadt Baden)

5.4 Strassenabstand

Abweichungen

Gemäss § 111 BauG ist gegenüber Gemeindestrassen ein Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten. Das Richtprojekt sieht vor, dass der grösste Teil der Gebäude entweder direkt an die Strassengrenze zu liegen kommt oder näher als 4 m davon.

Begründungen

Das Richtprojekt geht vom Bestand aus. Bereits heute stehen diverse Gebäude direkt an der Strassengrenze. Die bestehenden Gebäudefluchten werden übernommen. Dies ist aus städtebaulicher Hinsicht wünschenswert. Die Unterschreitung von Strassenabständen entspricht im innerstädtischen Kontext der vorherrschenden baulichen Struktur, wonach zumeist auf private Vorgartenbereiche verzichtet wird. Die projektierte Bebauungsstruktur orientiert sich am Bestand und entwickelt diesen weiter. Mit dem in der Testplanung eruierten städtebaulichen Konzept wird eine optimale Bebauung des zur Verfügung stehenden Raumes sowie eine gute Anordnung und Proportionierung der Baukörper gewährleistet.

6 Erläuterung Sondernutzungsvorschriften

Nachfolgend werden die einzelnen Sondernutzungsvorschriften erläutert. Die Ausführungen beschränken sich auf Punkte, welche nicht bereits dargelegt worden sind. Auch auf Punkte, welcher keiner speziellen Erklärung bedürfen, wird nicht eingegangen.

§ 2 Bestandteile

Höhenplan:
Funktion und Stellenwert

Zu den erläuternden Bestandteilen des Gestaltungsplans zählt neben dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV und dem von Metron verfassten Fachgutachten zum Gestaltungsplan auch der Höhenplan. Er orientiert über die Höhen ausgewählter markanter Terrainpunkte. Hingegen dient der Höhenplan *nicht* zur Festlegung des massgebenden Terrains. Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich ausschliesslich aus den in § 9 SNV festgelegten Koten in Metern über Meer.

6.1 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Baubereiche und Baufelder

Neben den Erschliessungsflächen und den Freiräumen wird der Gestaltungsplanperimeter in fünf Baubereiche eingeteilt. Der Baubereich A umfasst das Projekt der Frei Architekten, welches eine eingeschossige Baute mit publikumsorientierter Nutzung sowie drei Höhere Bauten vorsieht.

Baubereiche B und C

Der Baubereich B umfasst das Projekt von Harry Gugger mit einer publikumsorientierten eingeschossigen Baute und einer Höheren Baute. Der Baubereich C umfasst das Projekt von Manuel Schoop: einen Baukörper mit Krone mit Büronutzungen im ersten bis dritten Obergeschoss sowie Wohnungen im vierten und fünften Obergeschoss. Da keine Stützen im Gebäudeinnern vorgesehen sind, können die Grundrisse flexibel ausgestaltet werden. Die Anlieferung der Brauerei erfolgt über einen Durchgang im Erdgeschoss dieses Gebäudes.

Auskragung über Parzellengrenze

Im Baufeld B1 hat die Testplanung gezeigt, dass die auf den Gebäudesockel aufgesetzte Hochbaute einen sinnvollen städtebaulichen Akzent setzt. Ab der Kote 392.00 m ü.M. überragt ein Teil der Hochbaute die Parzellen 2489 und 2532, entsprechend dem Richtprojekt. Hierzu ist die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer erforderlich.

Baubereich D

Der Baubereich D umfasst die bestehenden Gebäude der Brauerei. Das Malzsilo, das Sudhaus und das Kesselhaus stellen identitätsstiftende Elemente des Brauereiareals dar und dürfen daher nicht abgebrochen werden (vgl. § 8 SNV).

Baubereich E

Der Baubereich E umfasst das bestehende Gebäude der Erbgemeinschaft Burger, welches aufgestockt werden soll. Der Baubereich ist geringfügig grösser als das bestehende Gebäude. Die Vergrösserung schafft Platz für eine statische Verstärkung der Gebäudestruktur und die energetische Sanierung der Gebäudehülle, einen Kamin sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung.

Keine Bauten ausserhalb Baufelder zulässig

Die Baubereiche werden ihrerseits in Baufelder unterteilt. Dies dient in erster Linie dazu, baufeldspezifisch unterschiedliche maximale Gesamthöhen festzulegen. Um die Freiraumqualität und die Erschliessungsfunktion der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen, sieht das Freiraumkonzept keine Bauten ausserhalb der Baufelder zu. Eine Ausnahme bilden Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV. Diese sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen. Hierzu zählen insbesondere Velounterstände.

Balkone	<p>Generell sind keine Balkone oder andere vorspringende Bauteile zulässig. Im Baubereich C sind vorspringende Bauteile (z.B. Balkone oder Erker) entlang der Westfassade ab einer Kote von 401.50 m ü.M. zulässig. Diese Kote entspricht dem 4. Obergeschoss des Richtprojekts von Manuel Schoop und gewährt einen ausreichenden Projektierungsspielraum. Die Breite der vorspringenden Bauteile ist gemäss § 21 BauV auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Bei diesen Bauteilen handelt es sich um gestalterische Elemente, welche die grossen Fassaden strukturieren und so deren Einordnung in die Umgebung sicher stellen.</p> <p>Im Baubereich E sind auskragende Balkone ab dem ersten Obergeschoss (Westfassade) bzw. ab dem zweiten Obergeschoss (Ostfassade). Die Breite dieser auskragenden Balkone ist nicht beschränkt.</p>
§ 6 Nutzungsart	<p>Bezüglich der zulässigen Nutzungen wird zwischen den Baubereichen A, B, C und E einerseits und dem Baubereich D andererseits unterschieden. In ersteren sind Wohnnutzungen, nicht kundenintensive Verkaufsnutzungen sowie nicht kundenintensive, maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Kundenintensive Verkaufsnutzungen sind lediglich im Baubereich B zulässig. Im Baubereich D sind lediglich maximal mässig störende Gewerbenutzungen zulässig. Sofern dies für die Aufrechterhaltung des Brauereibetriebs erforderlich ist, sind im Baubereich D darüber hinaus auch Wohnnutzungen, nicht kundenintensive Verkaufsnutzungen sowie nicht kundenintensive, maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>
Besitzstandgarantie	<p>Für bestehende Nutzungen besteht Besitzstandgarantie. Die Besitzstandgarantie gemäss § 68 BauG ist den SNV übergeordnet, daher wird diese in den SNV nicht explizit aufgeführt.</p>
Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen entlang der Brauereigasse	<p>Die Bestimmung von § 6 Abs. 5 SNV, wonach im Baubereich B1 im Erdgeschoss entlang der Ostfassade Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, setzt die entsprechende Forderung aus § 5a BNO um.</p>
Wohnflächenanteil	<p>§ 6 Abs. 1 BNO schreibt für die Zentrumszonen einen minimalen Wohnflächenanteil von 30% vor. § 53 Abs. 1 BNO präzisiert, dass der Wohnflächenanteil pro Gebäude einzuhalten ist. In Abweichung zu § 53 Abs. 1 BNO legt § 6 SNV fest, dass der Wohnanteil nicht für alle Gebäude einzeln eingehalten werden muss.</p> <p>Der minimale Wohnanteil von 30% wird im gesamten Gestaltungsplanperimeter mit 63% weit übertroffen. Die Bestimmung dient in erster Linie dem Schutz der mit einem Abbruchverbot belegten Gebäude im Baubereich D (Kesselhaus, Sudhaus und Malzsilo). Diese weisen einen hohen städtebaulichen Wert auf und tragen wesentlich zur Identität des Ortes bei. Neben dem Erhalt der Gebäude stiftet auch der Weiterbestand des Brauereibetriebs Identität. Die Wahrung des Baubereichs D mit diesen Identität stiftenden Elementen ist insbesondere aufgrund der Tatsache, dass in der Umgebung zahlreiche Neubauten ausgeführt wurden oder projektiert sind, von besonderer Bedeutung.</p> <p>Sofern die geplante Überbauung etappiert wird und eine Übertragung von Wohnflächen vorgesehen ist, ist die Einhaltung des minimalen Wohnanteils mittels eines entsprechenden Eintrags im Grundbuch zu sichern.</p>
Störungsgrad der Nutzungen	<p>Sämtliche Nutzungen dürfen maximal mässig störend sein, d.h. sie haben die Lärmgrenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten. Somit resultiert aus den zulässigen Nutzungen keine Abweichung gegenüber der in der Zentrums-</p>

zone Z5 zulässigen Nutzungen. Die Festlegung der ES III erlaubt insbesondere auch den Betrieb von Gastronomieeinrichtungen im Aussenbereich. Die Einhaltung der Nachtruhe wird durch § 12 des Polizeireglements der Gemeinden Baden, Birmenstorf, Ehrendingen, Ennetbaden, Freienwil, Gebenstorf, Obersiggenthal, Turgi, Untersiggenthal und Würenlingen gewährleistet.

Grenzwerte bei Bahnlärm eingehalten

Bezüglich der Einhaltung der Lärmgrenzwerte wurden durch die Firma Kopitsis Bauphysik AG Vorabklärungen getroffen (Bericht vom 2. März 2015). Massgebend ist der von der Bahn ausgehende Lärm, die übrigen Lärmarten können vernachlässigt werden. Die massgebenden Grenzwerte für eine Überbauung des Areals sind die Immissionsgrenzwerte ES III (IGW ES III). Bis auf die Höhere Baute auf dem Baufeld B1 werden alle Bauten durch das Langhaus, welches als Lärmriegel dient, vom Bahnlärm abgeschirmt. Die Vorabklärungen kommen zum Schluss, dass für die Wohnnutzungen in der Höheren Baute auf dem Baufeld B1 weder tagsüber noch in der Nacht Überschreitung der massgeblichen Grenzwerte zu erwarten sind.

Erschliessungsanlagen und technische Installationen Baufeld E1

Im Baubereich E wird ein Bereich ausgeschieden und im Plan besonders bezeichnet. In diesem Bereich sind Erschliessungsanlagen (z.B. ein Lift), statische Ertüchtigungs- sowie Installationsmassnahmen sowie technische Installationen für das Baufeld E1 zulässig. Die zulässige Höhe dieser Anlagen und Installationen richtet sich nach den Bestimmungen für das Baufeld E1. Damit wird u.a. sichergestellt, dass das Gebäude auf dem Baufeld E1 behindertengerecht erschlossen werden kann.

§ 7 Nutzungsmass

Die Testplanung sah für das gesamte Areal ohne den Baubereich E ein Nutzungsmass von 13'000 m² vor. Am 11. August 2014 besprachen Vertreter der Stadt Baden und der Brauerei H. Müller AG sowie die drei Fachexperten aus der Testplanung das Vorgehen zum Erreichen einer qualitätsvollen Grundlage für die Sondernutzungsplanung. Im Anschluss entschied die Projektsteuerungsgruppe, dass anstelle eines Masterplans im Rahmen eines dreiteiligen Workshops Vorprojekte für die Neubauten entwickelt werden unter gleichzeitigem Betrachten der städtebaulichen Gesamtsituation und der Freiräume auf dem Areal.

Vorprojekte umfassen mehr Geschossfläche als Testplanung

An der zweiten Workshopveranstaltung vom 4. März 2015 wurde deutlich, dass die Vorprojekte insgesamt rund 3'000 m² mehr Geschossfläche umfassen als bei Abschluss der Testplanung (neu 16'000 m² statt 13'000 m²). Der Leiter Planung und Bau regte deshalb an, die Projekte zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität der Stadtbildkommission zu präsentieren.

Stadtbildkommission beurteilt Erhöhung des Nutzungsmasses als mit Stadtbild verträglich

Die Stadtbildkommission hat die Vorprojekte am 27. März und am 8. Mai 2015 geprüft und festgestellt, dass die Erhöhung des Nutzungsmasses mit dem Stadtbild verträglich ist. Der Stadtrat hat diese Einschätzung am 6. Juli 2015 zur Kenntnis genommen.

Zusammensetzung der maximal anrechenbaren Geschossfläche

Die Summe von 19'500 m² maximal zulässiger anrechenbarer Geschossfläche setzt sich zusammen aus den 16'000 m² der Vorprojekte, einem Projektierungsspielraum von 500 m² sowie 3'000 m² für den zu einem späteren Zeitpunkt in den Gestaltungsplanperimeter aufgenommene Baubereich E (1'750 m² Bestand plus 1'250 m² Aufstockung).

Kein Nutzungsmass für Baubereich D festgelegt

Für den Baubereich D erübrigt sich die Festlegung eines Nutzungsmasses. Die Bestimmungen in § 8 gewährleisten die Limitierung des zulässigen Nutzungsmasses in diesem Baubereich ausreichend.

Ausnützungsübertragungen

Eine Übertragung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche zwischen den Baubereichen A, B und C ist in beschränktem Mass zulässig. Damit soll ein ausreichender Projektierungsspielraum gewährleistet bleiben. Bei einer Übertragung ist der Nachweis zu erbringen, dass diese der architektonischen und städtebaulichen Qualität dient.

§ 8 Besondere Bestimmungen für den Baubereich D

Die Brauerei weist drei Gebäude auf, welche wesentlich zur Identität des Areals beitragen: das Kesselhaus, das Sudhaus und das Malzsilo im Baubereich D. Diese Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden.

Um dem Brauereibetrieb einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, dürfen alle Gebäude im Baubereich D umgenutzt werden. Das Kesselhaus, das Sudhaus und das Malzsilo dürfen nur innerhalb des bestehenden Volumens umgenutzt werden.

Bei den übrigen Gebäuden im Baubereich D ist auch eine Aufstockung zulässig, jedoch nur soweit sie für die Aufrechterhaltung des Brauereibetriebs erforderlich ist. Eine Aufstockung zu anderen Zwecken (z.B. Umnutzung zu Wohnen) ist jedoch nicht erwünscht, daher sind Umnutzungen nur innerhalb des bestehenden Volumens möglich. Das Mass der unter den genannten Voraussetzungen zulässigen Aufstockung ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen für die Aufrechterhaltung des Brauereibetriebs sowie aus zulässigen Höhe in der Zone Z5 gemäss § 6 Abs. 1 BNO. Aufgrund der gewerblich-industriellen Nutzung ist die Anzahl Geschosse nicht relevant. Somit sind die Bestimmungen von § 8 Abs. 2 lit. a BauV nicht anwendbar.

Industriell-gewerblichen Charakter erhalten

Der industriell-gewerbliche Charakter der Gebäude und der Identität stiftenden Elemente ist zu wahren. Hierzu gehören insbesondere die typischen Gestaltungselemente von Brauereibetrieben, beispielsweise die Fenster, die Fassadengestaltung oder die Beschriftung der Fassade.

§ 9 Höhe der Bauten

Die Koten des heutigen Terrains wurden durch den Geometer, Steinemann Ingenieure und Planer AG, Baden, am 16.01.15 bzw. am 20.03.17 (südlicher Teil des Baubereichs E) ermittelt.

Für die einzelnen Baufelder resultieren folgende Gebäudehöhen:

Bau-feld	max. zulässige Kote	tiefster Punkt bestehendes Terrain	max. zulässige Gesamthöhe	höchster Punkt Richtprojekt	Projektierungsspielraum
A1	416.50 m ü.M.	385.89 m ü.M.*	30.61 m	415.58 m ü.M.	0.92 m
A2	393.50 m ü.M.	385.27 m ü.M.	8.23 m	392.54 m ü.M.	0.96 m
A3	409.50 m ü.M.	386.35 m ü.M.*	23.15 m	408.54 m ü.M.	0.96 m
A4	409.50 m ü.M.	386.43 m ü.M.	23.07 m	408.54 m ü.M.	0.96 m
B1	421.00 m ü.M.	384.03 m ü.M.	36.97 m	421.00 m ü.M.	0.00 m
B2	393.50 m ü.M.	385.28 m ü.M.*	8.22 m	390.50 m ü.M.	3.00 m
C1	412.00 m ü.M.	385.59 m ü.M.*	26.41 m	411.00 m ü.M.	1.00 m
E1	417.00 m ü.M.	385.75 m ü.M.*	31.25 m	414.86 m ü.M.	2.14 m
E2	393.50 m ü.M.	385.48 m ü.M.	8.02 m	392.40 m ü.M.	1.10 m

* interpolierte Werte

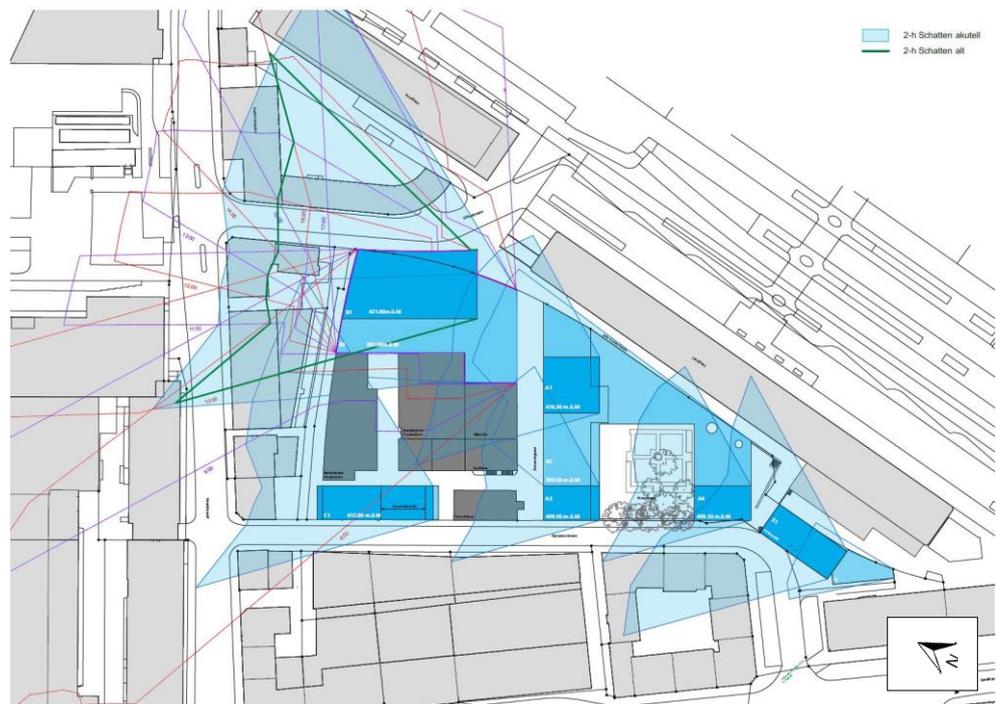


Abb. 20: Schattenwurfdiagramm (Quelle: Frei Architekten AG)

Schattenwurf

In Abb. 20 sind jene Bereiche bezeichnet, welche am Wintermittelwerts-Tag (29. Oktober bzw. 9. Februar) länger als zwei Stunden im Schatten des Richtprojekts liegen. Dies entspricht den "Richtlinien für die Begutachtung von Hochhausprojekten und von Projekten für Gebäude, welche die zonenmässig festgelegten oder die ortsüblichen Ausmasse wesentlich überschreiten" der Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz. Diese Richtlinien stammen aus dem Jahr 1969, sind aber bis heute massgeblich und werden von der Stadt Baden zur Beurteilung des Schattenwurfs beigezogen.

Externe Überprüfung des Schattenwurfdiagramms zeigt dessen Plausibilität

Das Schattenwurfdiagramm der Frei Architekten AG wurde durch das Büro Basler & Hofmann AG mit dem Simulationstool PVSol 2018 auf seine Plausibilität hin überprüft. Die Überprüfung beschränkte sich auf die Gebäude B1, B2 und C1 am nördlichen Rand des Areals. Hierbei kam Basler & Hofmann AG zum Schluss, dass sich die Darstellung der Schatten gemäss Frei Architekten AG hinsichtlich Form, Richtung, Länge und Tagesverlauf mit der Simulation in PVSol decken. Das Kurzgutachten von Basler & Hofmann AG enthält auch stündliche Bilder der Simulation von 8.20 Uhr bis 15.20 Uhr.

Gegenüberstellung zum Schattenwurf eines Projekts nach Regelbauweise

Bei der Beurteilung der Beschattung ist der vom Projekt erzeugte Schatten demjenigen gegenüber zu stellen, welcher durch eine Bebauung nach Regelbauweise erzeugt würde. Hierbei ist vorliegend von einer Blockrandbebauung mit einer maximalen Gesamthöhe von 20 m auszugehen (fünfgeschossige Zentrumszone).

Schatten des Gebäudes B1 Gebäude Haselstrasse 23 -25

Der vom Gebäude B1 erzeugte Zweistundenschatten betrifft im Tagesverlauf zunächst die Gebäude Haselstrasse 23 - 25. Bei diesen handelt es sich um Gebäude, die vor dem Zweiten Weltkrieg erstellt wurden. Die Hauptwohnseite ist somit, entsprechend der seinerzeitigen Baukultur, auf die Strasse hin ausgerichtet.

Gebäude Haselstrasse 19, 19a und 21

Ferner beschattet das Gebäude B1 das Gebäude Haselstrasse 19, 19a und 21. Es handelt sich hierbei um ein nach dem zweiten Weltkrieg erstelltes Wohngebäude

mit nach Süden ausgerichteter Hauptwohnseite. Dieses Gebäude wird am massgeblichen Tag vom Sonnenaufgang an vom Gebäude B1 beschattet.

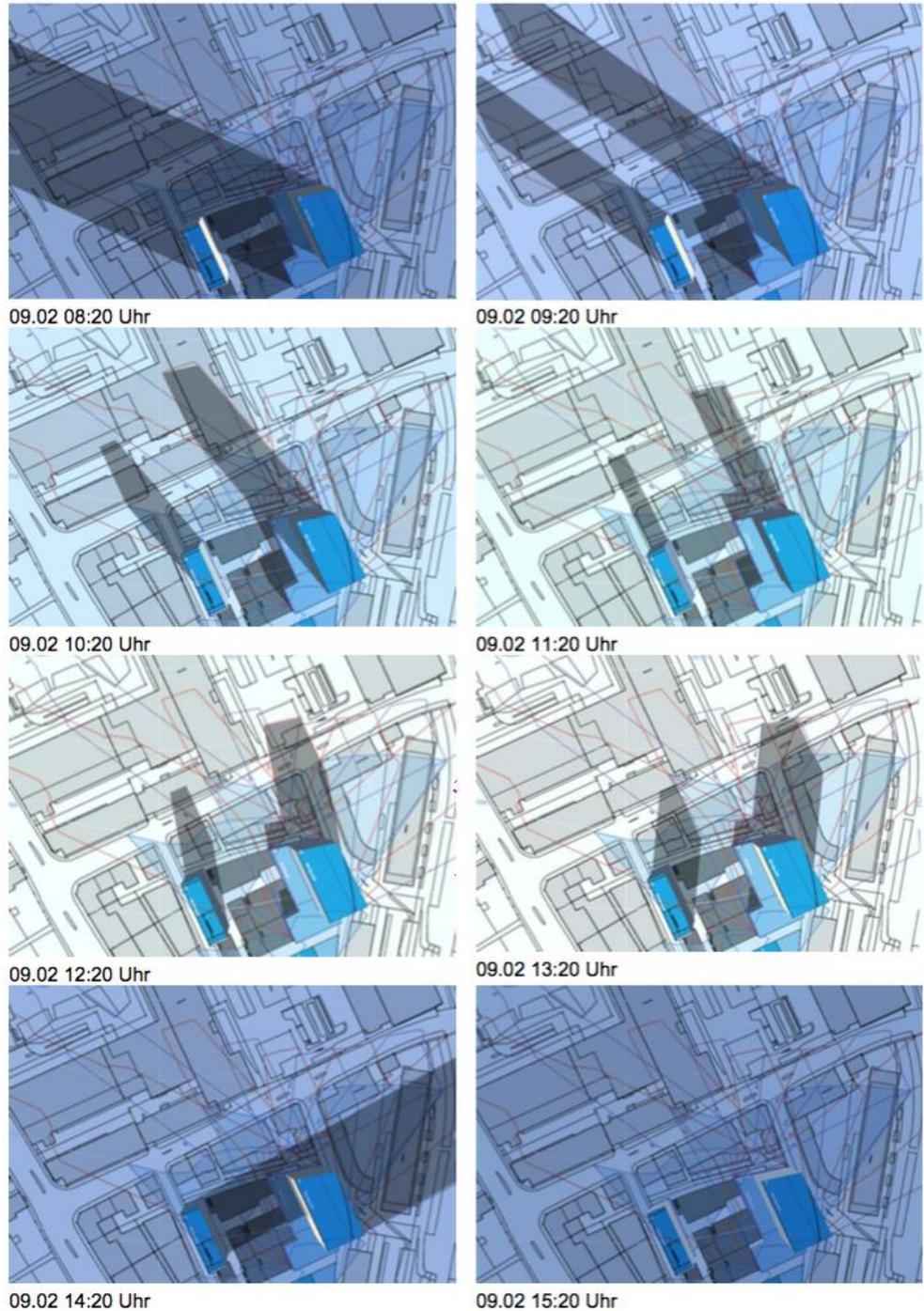


Abb. 21: Kontrollgrafiken aus der Simulation des Schattenwurfs der Gebäude B1 und C1 (Quelle: Basler & Hofmann AG)

Der Schatten verlässt das westliche Ende des Gebäudes um ca. 9.30 Uhr und das östliche Ende des Gebäudes um ca. 11.30 Uhr. Das direkt gegenüber dem Gebäude Haselstrasse 19, 19a und 21 liegende Bestandesgebäude D1 weist eine Höhe von rund 15 m auf und schöpft somit die gemäss BNO in der fünfgeschossigen Zentrumszone zulässige Höhe von 20 m nicht aus. Würde statt des Gebäudes

D1 ein 20 m hoher Ersatzbau errichtet, wäre das Gebäude Haselstrasse 19, 19a und 21 stärker beschattet als durch das Höhere Gebäude B1.

Gebäude Haselstrasse 17a und 15 sowie nördlich der Haselstrasse gelegene Gebäude

Ferner betrifft der vom Gebäude B1 erzeugte Zweistundenschatten das Gebäude Haselstrasse 17a (Blue City Hotel), den südlichen Flügel des Gebäudes Haselstrasse 15 (Regionalwerke) sowie diverse nördlich der Haselstrasse gelegene Gebäude. Bei allen diesen Gebäuden handelt es sich um Gebäude ohne Wohnnutzungen.

Schatten des Gebäudes C1

Der vom Gebäude C1 erzeugte Schatten betrifft im Tagesverlauf zunächst das Gebäude Haselstrasse 27. Bei diesem handelt es sich analog zu den Gebäuden Haselstrasse 23 und 25 um ein Gebäude, das vor dem Zweiten Weltkrieg erstellt wurden. Die Hauptwohnseite ist somit, entsprechend der seinerzeitigen Baukultur, auf die Haselstrasse hin ausgerichtet. Anschliessend wandert der Schatten über das Gebäude Haselstrasse 25 bis zum Gebäude Haselstrasse 19. Für diese Gebäude gelten die zum Schatten des Gebäudes B1 gemachten Aussagen sinngemäss, zu beachten ist jedoch, dass der Schatten des Gebäudes C1 auf das Gebäude Haselstrasse 19 gegen Osten hin immer schmaler wird.

Schatten des Gebäudes A1

Der Schatten des Gebäudes A1 verläuft zum allergrössten Teil innerhalb des Areals bzw. der daran angrenzenden Strassenflächen. Lediglich am späten Abend wird ein kleiner Bereich des Langhauses durch das Gebäude A1 beschattet.

Schatten des Gebäudes A3

Der Schatten des Gebäudes A3 verläuft praktisch ausschliesslich innerhalb des Areals bzw. der daran angrenzenden Strassenflächen. Lediglich am frühen Morgen wird ein sehr kleiner Bereich des Gebäudes Dynamostrasse 15 durch das Gebäude A3 beschattet

Schatten des Gebäudes A4

Der Schatten des Gebäudes A4 verläuft praktisch ausschliesslich innerhalb des Areals bzw. der daran angrenzenden Strassenflächen. Lediglich am frühen Morgen wird ein sehr kleiner Bereich des Gebäudes Dynamostrasse 9 durch das Gebäude A4 beschattet

Schatten des Gebäudes E1
Gebäude Dynamostrasse 1, 3, 5 und 7

Die Aufstockung des Gebäudes E1 führt zu einer Beschattung der Gebäude Dynamostrasse 1, 3, 5, 7 und 9. Bei den Gebäuden mit den Hausnummern 1, 3, 5 und 7 handelt es sich um eine Blockrandbebauung aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg. Damit ist davon auszugehen, dass die Hauptwohnseite zur Strasse hin ausgerichtet ist.

Gebäude Dynamostrasse 9

Das Gebäude Dynamostrasse 9 ist hingegen neueren Datums. Der nördliche Flügel dieses Gebäudes weist nach Süden hin ausgerichtete Balkone auf.

Im Gegensatz zum Schatten der Gebäude in den Baubereichen A, B und C führt die Aufstockung des Gebäudes E1 zu einer stärkeren Verschattung der Nachbargebäude als eine Bebauung nach Regelbauweise. Der Schattenwurf bildet jedoch nur eines von mehreren Kriterien, welche § 5a BNO als Anforderungen an Höhere Bauten formuliert:

- Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr
- erhöhte Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung
- Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Einbezug qualitätsvoller Grün- und Freiräume
- Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen

- Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier
- Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade, sowie die Gestaltung des Aussenraumes
- Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt

Fazit Schattenwurf

Wie im vorliegenden Bericht dargelegt, sind alle übrigen Anforderungen an Höhere Bauten erfüllt. Das Schattenwurfdiagramm zeigt, dass zumindest Teile von zumindest den unteren Geschossen einiger angrenzender Gebäude innerhalb der entsprechend beschatteten Bereiche liegen. Der Schattenwurf bildet wie soeben dargelegt jedoch nur eines mehrerer Kriterien für die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der Gesamthöhen der Gebäude des Richtprojekts.

Jury und Stadtbildkommission
erachten Höhen als städtebaulich
verträglich

Im Rahmen der Testplanung fand eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage der städtebaulich verträglichen Höhen statt. Diese wurden unter einer gesamtheitlichen Betrachtung der städtebaulich relevanten Aspekte festgelegt. Sowohl die Jury als auch die Stadtbildkommission haben diese Höhen geprüft und als städtebaulich verträglich befunden

Die Interessenabwägung ergibt somit, dass das Interesse an einer baulichen Verdichtung an diesem zentralen Ort das Interesse an einer Nicht-Beschattung, die nicht stärker ist als mit einer Bebauung gemäss Regelbauweise, zu überwiegen vermag.

§ 10 Baubereich unterirdische Bauten

Der Brauereigarten darf grundsätzlich nicht unterbaut werden. Um in der Tiefgarage ausreichend Platz für die Schaffung von Fahrzeugabstellplätzen zu schaffen, sind die Randbereiche im Norden des Brauereigartens von diesem Verbot ausgenommen.

§ 11 Dachgestaltung

Sämtliche Neu- oder Ersatzbauten in den Baubereichen A, B, C und E sind mit Flachdächern auszuführen. Für die Bauten im Baubereich D werden keine Vorschriften zur Dachform und zur Dachgestaltung erlassen.

Drei mögliche Dachnutzungen

Flachdächer können grundsätzlich als Freiraum (Aufenthaltsflächen), zur Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solarthermie) oder als ökologische Ausgleichsfläche (Begrünung) genutzt werden. Letztere Nutzung hat auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima (Begrenzung der infolge der Versiegelung entstehenden Überwärmung). Zudem sind bei modernen Gebäuden technische Anlagen für die Haustechnik (z.B. Abluftkamine) auf dem Dach bis zu einem gewissen Grad unvermeidbar.

Verzicht auf Nutzung der
Sockeldachflächen

Ursprünglich war vorgesehen, die Dächer der Sockelbauten als begehbaren Freiraum auszugestalten. Von dieser Idee wurde jedoch aus verschiedenen Gründen Abstand genommen: Zum einen hätte dies zu Problemen bezüglich der Privatsphäre geführt, da von den Dachflächen her ein Einblick in die angrenzenden Büros bzw. Wohnungen möglich wäre und auch der Lärm diese negativ hätte beeinflussen können. Zudem hätte eine Ausführung der Dächer als begehbarer Freiraum das Anbringen von Absturzsicherungen erfordert. Diese hätten insbesondere der Brauereigasse einen aus architektonischer und städtebaulicher Hinsicht unerwünschten schluchtartigen Charakter verliehen.

Gestaltung

Für die Gestaltung der Dächer ist das Richtprojekt Freiraum massgebend (vgl. auch die Ausführungen zu § 13). Die Dächer der eingeschossigen Bauten sind als Hochgärten auszubilden. Für technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik gelten erhöhte Anforderungen, diese sind zudem auf das notwendigste Mass zu

reduzieren. Die technischen Aufbauten haben auch auf den Dächern der Höheren Bauten erhöhte Anforderungen einzuhalten.

Einhaltung der Gesamthöhe für Höhere Bauten

Da die Baute auf dem Baufeld B1 die in Art. 5a BNO festgelegte maximale Gesamthöhe für Höhere Bauten ausschöpft, ist sicher zu stellen, dass die Kote von 421.00 m ü.M. auch von Aufbauten nicht überschritten wird.

Begrünung

Sowohl für die Hochgärten als auch für die Dächer der Höheren Bauten ist eine Minstdicke der Substratschicht festgelegt. Diese beträgt für die Hochgärten 40 cm und für die Dächer der Höheren Bauten 15 cm (bzw. 20 cm für das Dach des Gebäudes im Baufeld E2). Damit wird ein ausreichender Wurzelraum für die gemäss dem Richtprojekt Freiraum vorgesehene Begrünung geschaffen. Die Ausgestaltung der Begrünung richtet sich nach dem Richtprojekt Freiraum. Darüber hinaus gilt subsidiär die Bestimmung von § 72 BNO, wonach die Begrünung gemäss den Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung durchzuführen ist.

§ 12 Städtebau und Architektur

§ 12 definiert die Beurteilungskriterien die Bauprojekte. Als Beurteilungsgrundlagen gelten die Richtprojekte Städtebau und Freiraum. Abweichungen von diesen Richtprojekten sind nur zulässig, wenn mindestens eine gleiche Qualität erzielt wird. Der Nachweis darüber ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines Gutachtens einer qualifizierten Fachperson zu erbringen (vgl. § 28 SNV).

Die Bestimmung in Abs. 3 sichert die gewünschte Heterogenität der Erscheinung der Bebauung.

6.2 Freiraum

§ 13 Freiraum

Das Richtprojekt Freiraum stellt sicher, dass der Freiraum eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist, eine gute Erschliessung für alle betroffenen Verkehrsarten (Fussgänger, Velofahrer und Anlieferverkehr) gewährleistet und den ökologischen Anforderungen gerecht wird.

Fünf Kategorien gemäss Richtprojekt

Das Richtprojekt Freiraum definiert fünf Kategorien:

- Stadtebene
- Stadtgärten
- Vertikale Gärten
- Hochgärten
- Grüne Dächer

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 3.3 verwiesen.

Stellungnahme der Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat an ihrer Sitzung vom 30. Oktober 2015 dem Richtprojekt Freiraum zugestimmt. Sie würdigt das Richtprojekt Freiraum als sorgfältig erarbeitet und stimmig. Die Ausgestaltung der Stadtebene ist richtig und verleiht dem Areal einen angemessenen urbanen Charakter. Idee und Konzept der vertikalen Gärten werden sehr begrüsst. Die Stadtbildkommission findet es konzeptionell richtig, dass die Brauereigasse als "normaler" Stadtraum behandelt wird. Der dadurch geförderte, urbane Charakter ist stimmig.

Brauereigasse als neuer öffentlicher Raum

Mittels einer Grunddienstbarkeit wird sicher gestellt, dass in der Brauereigasse die Erschliessung für die Fussgänger und den Fahrradverkehr dauerhaft und uneingeschränkt sicher gestellt wird.

§ 14 Brauereigarten

Die Fällung bestehender Bäume kann nur erfolgen, wenn die Notwendigkeit hierfür mittels eines Gutachtens nachgewiesen wird. Als Ersatz für gefällte Bäume sind

hochwachsende, grosskronige und standortgerechte Bäume zu wählen. Die Ersatzbepflanzung hat in erster Priorität mit Rosskastanien zu erfolgen. Werden stattdessen andere Baumarten gewählt, so haben diese die gleiche Erscheinung und den gleichen ökologischen Wert aufzuweisen.

Schutz der Bäume, des Zauns und der Hecke

Der alte Baumbestand, der historische Gartenzaun und die Eibenhecke sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Der Schutz der Bäume und der Hecken ist in einem Schutzkonzept aufzuzeigen.

§ 16 Vertikale Gärten

Das Richtprojekt Freiraum sieht für die vertikalen Gärten eine Bepflanzung mit gemeinem Hopfen (*humus lupulus*) vor. Es handelt sich hierbei um eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung.

§ 17 Umgebungsplan

Mit dem Umgebungsplan werden die Qualitäten des Richtprojekts Freiraum im Baubewilligungsverfahren gesichert. Zudem wird festgelegt, dass die für die Sicherung der Freiraumnutzungen erforderlichen Dienstbarkeiten spätestens mit der Einreichung des ersten Baugesuches für den jeweiligen Baubereich beizubringen sind. Die für die Brauereigasse erforderlichen Dienstbarkeiten müssen spätestens mit der Einreichung des ersten Baugesuchs für die Baubereiche A oder B beigebracht werden; sie sind für die Realisierung der Baubereiche C und E nicht zwingend erforderlich.

Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen

§ 67 BNO verlangt bei Mehrfamilienhäusern die Anlage von gemeinschaftlichen Spiel- oder Aufenthaltsflächen im Freien. Diese Flächen müssen in der Regel mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen. In den Zentrumszonen wird die realisierbare Fläche aufgrund der örtlichen Umstände festgelegt.

Im südlichen Bereich des Brauereigartens kann eine Fläche von 200 m² sowohl von den Besuchern des Gartenbetriebs als auch von den Bewohnern des Areals genutzt werden. In diesem Bereich realisierte Spielflächen können angerechnet werden. Damit ist jedoch noch nicht der gesamte Bedarf abgedeckt. Für den verbleibenden, nicht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters realisierbaren Bedarf wird eine Ersatzabgabe gemäss § 67 Abs. 4 BNO fällig. Deren Höhe entspricht den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Anlagen auf öffentlichem Grund zu verwenden.

Aus Sicherheits- und Immissionsgründen werden auf den Sockeldächern keine Spielplätze bzw. gemeinschaftlichen Freiräume erstellt.

6.3 Erschliessung, Anlieferung und Parkierung

Die Bauherrschaft liess von der Firma Basler&Hofmann, Zürich, ein Verkehrs- und Erschliessungskonzept erarbeiten. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesem Konzept sind in den nachfolgenden Ausführungen wiedergegeben. Für weiterführende Details wird auf das Konzept verwiesen, welches einen Anhang zum Gestaltungsplan bildet.

§ 18 Erschliessung und Anlieferung

Die Brauereigasse soll neu zu einem öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Aus diesem Grund ist der motorisierte Verkehr auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. Die Brauereigasse wird für den motorisierten Verkehr grundsätzlich gesperrt. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt somit über die Dynamostrasse.

Anlieferverkehr Brauerei

In seinem Entscheid vom 6. Juli 2015 hatte der Stadtrat vorgesehen, jeglichen Verkehr auf der Brauereigasse zu untersagen und somit auch keinen Anlieferverkehr zu dulden. Die Brauerei H. Müller AG stellte daraufhin mit Schreiben vom 8. Dezember 2015 ein Wiedererwägungsgesuch, in welchem sie anführt, dass ein Anlieferverkehr im Umfang von drei Lastwagenfahrten pro Woche für den Betrieb der Brauerei unabdingbar sei. Zur Regelung wird eine Ausstattung mit versenkbaren Pollern vorgeschlagen.

Der Stadtrat hat mit Entscheid vom 1. Februar 2016 diesem Wiedererwägungsgesuch stattgegeben. Die Anlieferung über die Brauereigasse wird fahrtenmässig und zeitlich beschränkt. Die diesbezüglichen Regelungen sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Baden und den jeweiligen Grundeigentümern festzuhalten und zu sichern. Dieser Vertrag hat vor Baubeginn vorzuliegen.

Die Befahrbarkeit der Anlieferung wurde für folgende Fahrzeugtypen mittels Schleppkurven nachgewiesen:

- Anhängerzug 25m
- Lastwagen 12m
- Sattelschlepper 16m

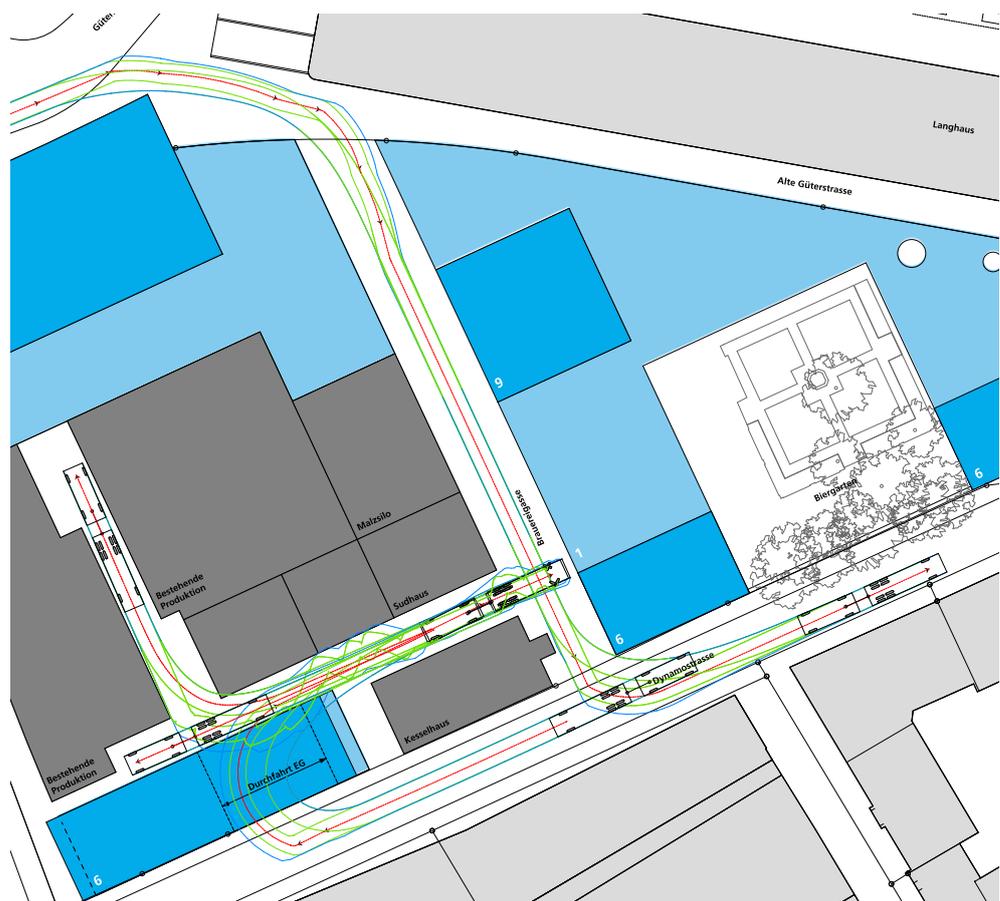


Abb. 22: Schleppkurven Anhängerzug 25m (Quelle: Frei Architekten AG)

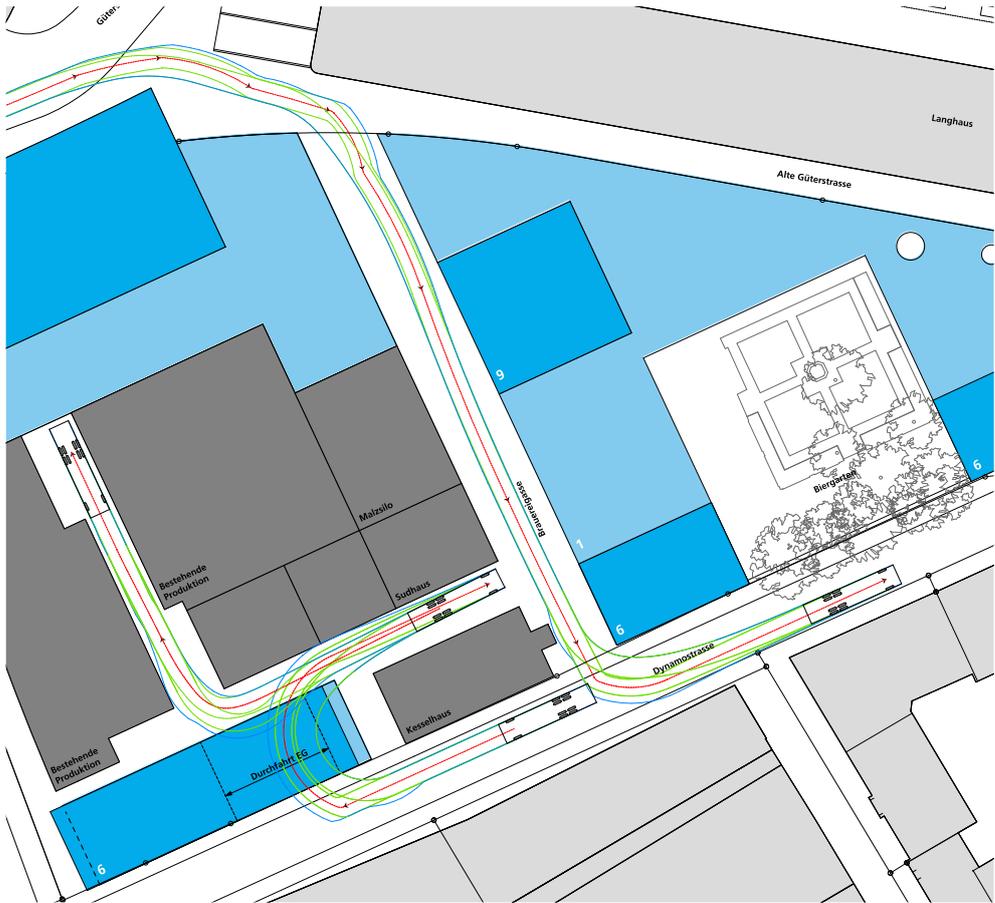


Abb. 23: Schleppkurven Lastwagen 12m (Quelle: Frei Architekten AG)

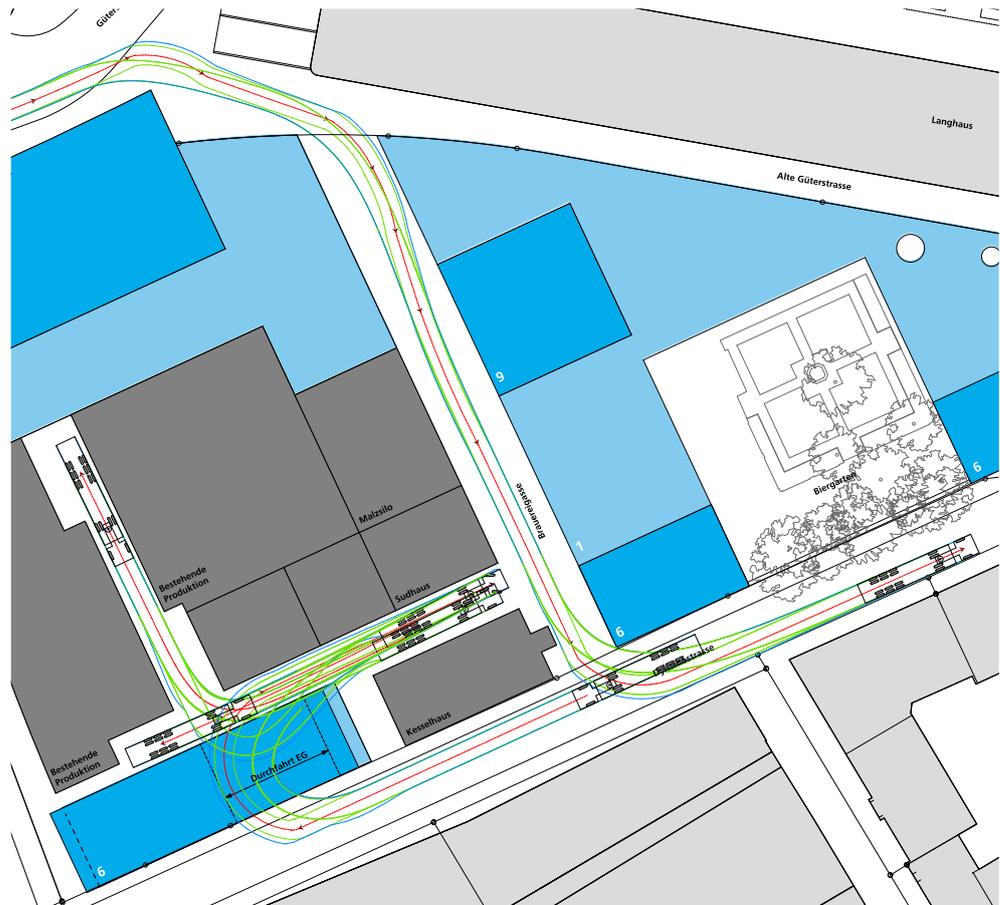


Abb. 24: Schleppkurven Sattelschlepper 16m (Quelle: Frei Architekten AG)

Notzufahrt

Die Brauereigasse dient als Durchfahrt und Standplatz für Einsatzfahrzeuge von Notdiensten (Polizei, Sanität, Feuerwehr). Zur Gewährleistung dieser Funktion ist die Brauereigasse auf einer Breite von minimal 4.00 m zu befestigen und dauerhaft freizuhalten.

Tragfähigkeit Brauereigasse

Die vorgesehene Tiefgarage für die Baubereiche A bis D soll teilweise unterhalb der Brauereigasse zu liegen kommen. Die Decke der Tiefgarage hat daher eine ausreichende Tragfähigkeit aufzuweisen, um die Befahrbarkeit der Brauereigasse mit Einsatzfahrzeugen von Notdiensten zu gewährleisten. In Anlehnung an die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz vom 4. Februar 2015 hat die Tragfähigkeit mindestens 18 t zu betragen. Allfällig darüber hinaus gehende Bedürfnisse für die Anlieferung der Brauerei sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans und separat zu berücksichtigen.

§ 19 Parkierung
Motorfahrzeuge

Bereits im Zusammenhang mit der BNO Teilrevison "Höhere Bauten" hatte der Kanton einen Kapazitätsnachweis verlangt, mit welchem nachzuweisen war, dass die zusätzliche Verkehrserzeugung die Kapazitätsgrenze der Bruggerstrasse (Kantonsstrasse) nicht überschreitet. Der Nachweis wurde mittels eines Gutachtens von Basler&Hofmann vom 13. Januar 2015 erbracht. Hierbei wurde festgestellt, dass der Knoten Haselstrasse / Bruggerstrasse für die Leistungsfähigkeit sowohl der Bruggerstrasse als auch des gesamten Strassensystems in Baden

<p>Massgebend ist Mehrverkehr über Knoten Haselstrasse / Bruggerstrasse in Abendspitzenstunde</p>	<p>Nord massgebend ist. Das leistungsbestimmende Verkehrsaufkommen tritt in der Abendspitzenstunde zwischen 17 und 18 Uhr auf.</p>
<p>Den Parkfeldern zugeordnete Nutzungen sind festzulegen</p>	<p>Das spezifische Verkehrspotenzial eines Parkfeldes ist in erster Linie von dessen Nutzung abhängig. Daher sind die den einzelnen Parkfeldern zugeordneten Nutzungen festzulegen.</p>
<p>Verkehrs- und Erschliessungskonzept</p>	<p>Die Prüfung der Verträglichkeit des Projekts aus verkehrlicher Hinsicht wurde mittels eines Verkehrs- und Erschliessungskonzepts von Basler&Hofmann vorgenommen. Für Details hierzu wird auf dieses Konzept verwiesen.</p>
<p>Autoreduziertes bzw. -freies Wohnen muss in Erwägung gezogen werden</p>	<p>Die Verträglichkeit des Projekts aus verkehrlicher Hinsicht lässt sich nur realisieren, wenn auch autoreduziertes bzw. -freies Wohnen gemäss § 62 BNO in Erwägung gezogen wird. In diesem Fall ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept gemäss Leitfaden der Stadt Baden einzureichen. Darin ist insbesondere aufzuzeigen, welche Flächenanteile als autofrei bzw. autoreduziert anzurechnen sind. Bei Verstössen gegen die Vorschriften zum autoreduzierten bzw. -freien Wohnen ist die Erstellung weiterer Parkfelder ausgeschlossen.</p>
<p>Bestand Brauerei</p>	<p>Die Brauerei H. Müller AG verfügt insgesamt über 32 bestehende, bewilligte Parkplätze. Fünf davon sind Kundenparkplätze, die übrigen Betriebsparkplätze. Sämtliche bewilligten Parkplätze geniessen Bestandesgarantie. Vier der fünf oberirdischen Kundenparkplätze werden neu im Baubereich C angeordnet, der fünfte unmittelbar westlich vom Baufeld D2. Die Betriebsparkplätze werden in der neuen Tiefgarage angeordnet.</p>
<p>Bestand Baubereich E</p>	<p>Die Erbgemeinschaft Burger verfügt insgesamt über 15 bestehende, bewilligte Parkplätze. Zwei davon befinden sich im Freien auf dem Vorplatz des Gebäudes auf Baufeld E1, die übrigen in der Tiefgarage unter den Baufeldern E1 und E2. Für die bestehenden Nutzflächen im Baubereich E gilt die Besitzstandgarantie. Für die Nutzflächen innerhalb der Aufstockung des Gebäudes auf dem Baufeld E1 dürfen keine zusätzlichen Parkfelder erstellt werden.</p>
<p>Abstellplätze für Motorräder</p>	<p>Die Zahl der erforderlichen Parkfelder für Motorräder wird auf mindestens 15% der realisierten Anzahl Parkfelder für Personenwagen festgelegt. Aufgrund der Geometrie der Tiefgarage entstehen genügend Restflächen, welche als Abstellplätze für Motorräder genutzt werden können, falls diese nachgefragt werden.</p>
<p>§ 20 Parkierung Velos</p>	<p>Gemäss Richtprojekt weisen 88% der vorgesehenen Wohnungen 2 1/2 Zimmer auf. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist grundsätzlich gemäss der Norm SN 640 065 zu ermitteln, doch sind halbe Zimmer nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Bei den Veloabstellplätzen ist zwischen Langzeit- und Kurzzeitabstellplätzen zu unterscheiden. Ein Drittel des ermittelten Bedarfs ist als oberirdische Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Sofern im Aussenraum nicht ausreichend Platz für die Kurzzeitabstellplätze besteht, sind diese in den Erdgeschossen der Gebäude anzuordnen. Eine ausreichende Anzahl oberirdischer Veloabstellplätze verhindert Behinderungen durch wild abgestellte Velos und trägt somit wesentlich zur angestrebten hohen Aufenthaltsqualität und zur Sicherstellung der Erschliessungsfunktion der öffentlichen Freiflächen bei.</p>

Veloabstellplätze in der Brauereigasse

Die Lage der oberirdischen Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Brauereigasse weist eine Breite von ca. 7.60 m bis ca. 7.90 m auf. In Anlehnung an die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz vom 4. Februar 2015 ist ein Streifen von 4 m Breite dauerhaft für Einsatzfahrzeuge von Notdiensten freizuhalten. Ein weiterer Streifen von 3.50 m Breite wird als Stellplatz für die Anlieferung benötigt. Somit ist der für Veloabstellplätze in der Brauereigasse zur Verfügung stehende Raum beschränkt.

Gute Zugänglichkeit für unterirdische Veloabstellplätze

Um zu erreichen, dass ein möglichst hoher Teil des Ziel- / Quellverkehrs vom bzw. zum Areal mit dem Velo abgewickelt wird, ist auch für die Langzeitabstellplätze eine gute Zugänglichkeit zu gewährleisten. Um auch in finanzieller Hinsicht attraktive Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen, können die Langzeitabstellplätze auch im Untergeschoss angeordnet werden. Sie sind jedoch mittels normgerechter Rampen oder Lifte zu erschliessen, damit eine gute Zugänglichkeit gewährleistet ist. Bei den Velorampen darf eine Neigung von 12% nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Rampe angrenzend an Baubereich E mit Besitzstandgarantie

Die Rampe angrenzend an den Baubereich E ist in Gemeingebrauch und liegt teilweise ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans. Die Nutzung derselben ist durch bestehende Dienstbarkeiten geregelt. Hierfür gilt Besitzstandsgarantie. Die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG ist den SNV übergeordnet, daher wird diese in den SNV nicht explizit aufgeführt.

§ 22 Öffentliche Fuss- und Veloverbindungen

Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind ungefähr gemäss der Lage im Situationsplan 1:200 auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen. Der Unterhalt der öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen inkl. deren Beleuchtung hat durch den jeweiligen Grundeigentümer zu erfolgen. Die festgesetzte minimale Breite von 2.50 m entspricht der SN 640 201 "Geometrisches Normalprofil" (Lichtraumprofil Fussgänger 1,20 m; leichte Zweiräder 1,20 m; 0,1 m Reserve). Für die Ausführung ist zusätzlich die Norm SN 640 075 "Fussgängerverkehr, hindernisfreier Verkehrsraum" wegleitend beizuziehen. Die Sicherung des Fuss- und Velowegrechts auf der Brauereigasse hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zu erfolgen, welcher im Grundbuch anzumerken ist.

Verbindungen ausserhalb Gestaltungsplanperimeter

Die Eintragungen der öffentlichen Fuss- und Wegverbindungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters haben orientierenden Charakter.

6.4 Energie und Umwelt

§ 23 Energie

Für die Sanierung der bestehenden Bauten werden keine besonderen Vorschriften formuliert, es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

MINERGIE-Standard gängig für Sondernutzungsplanungen

Für Neu-, Erweiterungs- und Ersatzbauten in den Baubereichen A, B, C und E ist der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende MINERGIE-Standard einzuhalten. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige oder bessere Ziele erreichen, sind zulässig. Diese Festlegung präzisiert die Regelung in § 4 Abs. 2 BNO, wonach dieser Standard bei allen Sondernutzungsplanungen gefordert wird. Die Bestandesbauten sind von diesen Vorschriften nicht betroffen.

Die Vorschriften zur Wärme- und Kälteversorgung richten sich nach den im städtischen Energierichtplan festgelegten Gebietszuweisungen und den darin festgelegten Prioritäten.

Solarenergie-Gewinnungsanlagen Auf den Dächern der Gebäude in den Baufeldern A1, A3, A4, B1 und C1 sind Solarenergie-Gewinnungsanlagen anzustreben. Diese lassen sich grundsätzlich mit der vorgesehenen Begrünung jener Dächer vereinbaren. Auf den Dächern der eingeschossigen Bauten sind hingegen keine solche Anlagen vorgesehen. Solarenergie-Gewinnungsanlagen sind darüber hinaus auch an den Fassaden anzustreben.

Energiekonzept Das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichende Energiekonzept hat insbesondere über folgende Punkte Auskunft zu geben:

- Eingesetzte Energieträger für die Gewinnung von Wärme und Kälte sowie für die Erzeugung von Strom sowie deren voraussichtliche Mengen,
- Nachweis über die Schaffung der Voraussetzungen für die Installation von Solarenergie-Gewinnungsanlagen auf den Dächern der Höheren Bauten,
- Bei einem Verzicht auf die Zertifizierung der Bauten nach MINERGIE: Nachweis über die Erreichung der Ziele von MINERGIE bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung.

§ 25 Belasteter Standort Zu den Altlasten auf der Parzelle Kat. Nr. 2532 (Langhaus) wurden umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. Aus Sicht des Kantons (Telefon mit Dominik John, Juli 2016) ist ohne bauliche Massnahmen auf dieser Parzelle weder eine Überwachung noch eine Sanierung erforderlich.

6.5 Weitere Anforderungen

§ 26 Anforderungen an Baugesuche Die Aufzählung der mit den Baugesuchen einzureichenden Unterlagen stellt sicher, dass die in den Richtprojekten enthaltenen Qualitätsanforderungen gesichert werden können.

§ 27 Etappierung Im Falle einer Etappierung sind mit einem ersten Baugesuch verschiedene Nachweise betreffend der Gesamtüberbauung beizubringen. Damit kann sichergestellt werden, dass im Zusammenhang mit der Etappierung keine Konflikte auftreten, welche den Zielen des Gestaltungsplanes zuwider laufen.

6.6 Schlussbestimmungen

§ 29 Aufhebung und Neufestsetzung von Baulinien Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind an zwei Orten Baulinien festgelegt (Beschluss des Stadtrats vom 24.10.2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 22.02.2006):

- im Norden des Gestaltungsplanperimeters (entlang des bestehenden Feldwegs, auf den Parzellen Kat. Nrn. 885, 2162 und 2492),
- im Bereich der Parzellen Kat. Nrn. 870 und 1188, sowie innerhalb des Gestaltungsplanperimeters auf der Parzelle Kat. Nr. 1354..

Im Norden des Gestaltungsplanperimeters Die Baulinien im Norden des Gestaltungsplanperimeters werden aufgrund der Festlegung von Baufeldern in § 5 Abs. 2 SNV hinfällig und können aufgehoben werden.

Auf der Parzelle Kat. Nr. 1188 Die Baulinien auf den Parzellen Kat. Nrn. 870 und 1188, sowie innerhalb des Gestaltungsplanperimeters auf der Parzelle Kat. Nr. 1354. werden ebenfalls aufgehoben. Auf der Parzelle Kat. Nr. 870 sowie nördlich daran anschliessend tritt

an die Stelle der bisherigen Baulinie für die Obergeschosse neu die Baubereichsgrenze, womit diese Baulinie ersatzlos aufgehoben werden kann. Um eine Aussendämmung zu ermöglichen, wird die Baubereichsgrenze gegenüber der bisherigen Baulinie um 50 cm nach aussen verschoben. Die bisherige Baulinie für das Erdgeschoss wird aufgehoben und neu festgesetzt. Für das Erdgeschoss ist weiterhin eine Baulinie erforderlich, um den Rücksprung des bestehenden Gebäudes auf der Höhe des Erdgeschosses auch im Falle eines Ersatzbaus zu gewährleisten. Um eine Aussendämmung des Erdgeschosses zu ermöglichen wird die neue Baulinie gegenüber der bestehenden Baulinie um 35 cm nach aussen verschoben.

7 Planungsablauf

7.1 Bisheriger Planungsablauf

Weiterentwicklung der
Richtprojekte

Die Richtprojekte Städtebau wurden laufend durch die Frei Architekten AG resp. dem Harry Gugger Studio Basel sowie die Schoop Architekten Baden weiterentwickelt, parallel dazu wurde das Richtprojekt Freiraum durch das Studio Vulkan weiterentwickelt. Der Stand vom 15. August 2016 (Richtprojekte Städtebau) bzw. vom 2. Mai 2017 (Richtprojekt Freiraum) diene als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Fachliche Stellungnahme und
Vorprüfung des Kantons

Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 23. November 2016 dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zur fachlichen Stellungnahme eingereicht. In der fachlichen Stellungnahme vom 30. Januar 2017 formuliert das Departement diverse Anträge zur Überarbeitung der Vorlage. Diese Anträge wurden allesamt berücksichtigt. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 16. Oktober 2017 hält der Kanton fest, dass die Vorlage die Voraussetzungen gemäss § 21 BauG (Anforderungen an Gestaltungspläne) erfüllt und den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne gemäss § 27 Abs. 2 BauG entspricht.

Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 5. Dezember 2016 bis zum 13. Januar 2017. Im Rahmen der Mitwirkung gingen fünf Mitwirkungseingaben ein. Diesbezüglich wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

7.2 Weiterer Planungsablauf

Nach dem Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren folgt die öffentliche Auflage mit dem Einwendungsverfahren, der Beschluss durch den Stadtrat und schliesslich die Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt.

Anhang

- Richtprojekt Städtebau, Frei Architekten AG, Aarau, vom 15.08.2016
- Richtprojekt Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, vom 02.05.2017
- Verkehrs- und Erschliessungskonzept, Basler&Hofmann AG, Zürich, vom 29.03.2017
- Altlasten-Voruntersuchung, Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden, vom 05.09.2014
- Beurteilung der Einhaltung der Lärmschutzverordnung, Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, vom 02.03.2015
- Fachgutachten zum Gestaltungsplan, Metron, Brugg, vom 21.11.2016
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zur Testplanung vom 14.08.2013