

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stand: 18. April 2025

Stand für Mitwirkung

Vorprüfungsbericht	vom	
Mitwirkung	vom 16. Mai 2025	bis 27. Juni 2025
Öffentliche Auflage	vom bis	
Beschluss Einwohnerrat	am	
		
	Die Präsidentin	Der Stadtschreiber

Genehmigungsvermerk

Baden ist.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	6
1.1	Geltungsbereich, Ziele, Planungsinstrumente	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Ziele	6
§ 3	Planungsinstrumente	6
1.2	Überlagernde Vorschriften	7
§ 4	Gestaltungsplan	7
§ 5	Hochhäuser und höhere Bauten	7
§ 6	Aufwertung Strassenraum	8
§ 7	Perimeter „Baden Nord“	8
§ 8	Perimeter „Arbeitsplatzgebiet Dättwil“	9
§ 9	Perimeter „Oberstadt“	10
2	Zonenvorschriften	12
2.1	Bauzonen	12
§ 10	Grundmasse und Zuordnungen	12
§ 11	Wohnzonen W2, W3, W4	13
§ 12	Villenzone V	13
§ 13	Wohn- und Arbeitszonen WA3, WA4	13
§ 14	Arbeits- und Wohnzonen AW3, AW4, AW6	13
§ 15	Zentrumszonen Z4, Z5	14
§ 16	Kernzonen K3, K4	14
§ 17	Innenstadtzonen IN4, IN5	14
§ 18	Altstadtzonen Aa, Ab	15
§ 19	Bäderzone B	15
§ 20	Kernbereich Bäderzone	16
§ 21	Arbeitszonen A3, A4, A5, A6	16
§ 22	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	16
§ 23	Parkzone PA	16
§ 24	Grünzone GR	17
§ 25	Freihaltezone FR	17
2.2	Landwirtschaftszonen	17
§ 26	Landwirtschaftszone LW	17
§ 27	Speziallandwirtschaftszone SL	18
2.3	Weitere Zonen gemäss Artikel 18 RPG	18
§ 28	Rebbauzone RB	18
§ 29	Übergangszone Galgenbuck UeZ	18
2.4	Schutzzonen	18
§ 30	Naturschutzzone Wald	18
§ 31	Naturschutzzonen	19
2.5	Überlagerte Schutzzonen	21
§ 32	Landschaftsschutzzone LSZ	21
§ 33	Ensembleschutzzone	21
§ 34	Gewässerraum	21

§ 35	Hochwassergefahrenzonen	22
§ 36	Wildtierkorridorzone	22
§ 37	Fördergebiet Reptilien	23
2.6	Schutzobjekte	23
§ 38	Naturobjekte	23
§ 39	Bäume	24
§ 40	Gartenanlagen	24
§ 41	Baudenkmäler	25
§ 42	Inventarobjekte	25
§ 43	Umgebungsschutz	25
§ 44	Beiträge	25
§ 45	Wiederherstellungspflicht	25
3	Bauvorschriften und Definitionen	26
3.1	Definitionen, allgemeine Bauvorschriften	26
§ 46	Grosser Grenzabstand	26
§ 47	Strassenabstand von Parkfeldern	26
§ 48	Ungleichverteilung und Reduktion Grenz- bzw. Gebäudeabstand	26
§ 49	Stützmauern, Einfriedungen	26
§ 50	Abgrabungen	26
§ 51	Grünflächenziffer	26
§ 52	Wohnanteile	27
§ 53	Übertragung von Wohnanteilen	27
§ 54	Etappenweise realisierte Bauten	27
§ 55	Regelung bei bestehenden Bauten	27
§ 56	Herabsetzung der Wohnanteile	28
§ 57	Arealüberbauungen	28
§ 58	Versickerung und Einleitung in Bäche	28
§ 59	Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern	29
§ 60	Infrastruktur für Elektrofahrzeuge	29
§ 61	Abstellplätze für leichte Zweiräder und andere Gefährte	29
§ 62	Ersatzabgaben	29
§ 63	Werkleitungen	29
3.2	Wohnhygiene und Ausstattung	30
§ 64	Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	30
§ 65	Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen	30
§ 66	Abfallanlagen	30
4	Schutzvorschriften	30
4.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	30
§ 67	Architektur, Ortsbild- und Landschaftsschutz	30
§ 68	Terraingestaltung	30
§ 69	Schrägdächer	30
§ 70	Flachdächer	30
§ 71	Reklamen	31
4.2	Umwelt	31
§ 72	Lichtemissionen	31
§ 73	Aussenräume, Gärten, Vorgärten	31

§ 74	Begrünung und Bepflanzung	31
§ 75	Siedlungsrand	32
4.3	Energie	32
§ 76	Energieeffizienz	32
§ 77	Wärmeerzeuger	32
§ 78	Sonnenenergie	32
§ 79	Thermische Netze	33
4.4	Klima	33
§ 80	Hitzeminderung	33
§ 81	Treibhausgasemissionen	33
5	Vollzug und Verfahren	33
5.1	Zuständigkeit und Baubewilligungsverfahren	33
§ 82	Zuständigkeit, Verfahren	33
§ 83	Bewilligungspflicht	34
§ 84	Fachgutachten	34
§ 85	Konkurrenzverfahren	34
§ 86	Bezug der Bauten	35
§ 87	Haftung	35
5.2	Gebühren	35
§ 88	Gebühren und Kosten	35
6	Schluss- und Übergangsbestimmung	35
§ 89	Inkrafttreten	35
Anhang I	Zielvorgaben Gestaltungsplangebiete gemäss § 4 BNO	I-39
Anhang II	Zielvorgaben Aufwertung Strassenraum gemäss § 6 BNO	II-47
Anhang III	Beschriebe Ensembleschutzzonen gemäss § 33 BNO	III-51
Anhang IV	Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 38 BNO	IV-55
Anhang V	Verzeichnis der Gartenanlagen und Baudenkmäler gemäss §§ 40 und 41 BNO	V-59
Anhang VI	Abbildung zur Grünflächenziffer gemäss § 51 Abs. 2 BNO	VI-63
Anhang VII	Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden (§ 59 Abs. 2 BNO)	VII-65
Anhang VIII	Verzeichnis der Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung (Orientierungsinhalt)	VIII-69
Anhang IX	Übersichtsplan gemäss § 17 Abs. 5 BNO (schematische Darstellung)	IX-72
Anhang X	Übersichtsplan gemäss § 14 Abs. 2 BNO (schematische Darstellung)	X-73

Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden

vom [Beschlussdatum]

Stand 18. April 2025

Der Einwohnerrat der Stadt Baden,

gestützt auf § 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978 und § 15 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993, nach Einsicht in den Planungsbericht des Stadtrats vom [Datum] gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Geltungsbereich, Ziele, Planungsinstrumente

§ 1 Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Sie gilt, vorbehältlich Abs. 2, für das ganze Gemeindegebiet.

² Für den Ortsteil Turgi kommt die separate, allgemeine Nutzungsplanung (BNO, Bauzonen- und Kulturlandplan) zur Anwendung.

³ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

§ 2 Ziele

¹ Die wesentlichen Ziele der BNO mit der rechtlichen Bedeutung von Planungsgrundsätzen sind:

- die Förderung einer guten Siedlungs-, Ortsbild-, Freiraum- und Architekturqualität;
- die Förderung einer guten Wohnqualität und preisgünstiger, vielfältiger Wohnmöglichkeiten;
- die Förderung der wirtschaftlichen Prosperität und eines wirtschaftsfreundlichen Arbeitsumfeldes;
- die Förderung einer flächensparenden Mobilität;
- die Förderung eines nachhaltigen Energieverbrauchs;
- die Förderung einer klimagerechten Siedlungsentwicklung;
- die Förderung gut erreichbarer und vielfältiger Erholungsgebiete;
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Einwirkungen.

Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

² Die Planungsziele sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

§ 3 Planungsinstrumente

¹ Eigentümerverbindliche Planungsinstrumente sind die allgemeine Nutzungsplanung (BNO, Nutzungspläne und Ergänzungspläne), Sondernutzungspläne sowie insbesondere folgende, vom Einwohnerrat erlassene Reglemente:

- Altstadtreglement;

- Reklamereglement;
- Reglement über die Ersatzabgaben für nicht erstellte Parkfelder zur Bau- und Nutzungsordnung;
- Reglement über den Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen;
- Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung.

² Der Stadtrat erarbeitet Leitbilder, Richtpläne, Masterpläne, Konzepte, Richtlinien, Inventare, Grundlagenpläne usw., um seine raumwirksamen Aufgaben zu erfüllen. Diese Planungsinstrumente haben keine direkte Rechtswirkung für das betroffene Grundeigentum. Sie sind bei der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben sowie der Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und können zur Vorbereitung von Sondernutzungsplanungen dienen.

³ Richtpläne sind vom Einwohnerrat zu genehmigen.

1.2 Überlagernde Vorschriften

§ 4 Gestaltungsplan

¹ Die im Nutzungsplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Für die einzelnen Gestaltungsplangebiete gelten zusätzlich die Zielvorgaben gemäss Anhang I.

³ Liegen wesentliche öffentliche Interessen vor, können auf Antrag der Grundeigentümer weitere Gestaltungspläne erlassen werden. Der Stadtrat legt vor Planungsbeginn die Zielvorgaben für den Gestaltungsplan fest und gibt sie zusammen mit weiteren Grundlagen den antragstellenden Grundeigentümern bekannt.

⁴ Teilgestaltungspläne sind zulässig, wenn die Zielvorgaben für das ganze Gestaltungsplangebiet nicht beeinträchtigt werden.

§ 5 Hochhäuser und höhere Bauten

¹ In den im Nutzungsplan speziell bezeichneten Gebieten (Hochhausperimeter H1 und H2 sowie Perimeter für Höhere Bauten) sind Hochhäuser bzw. höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

² Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Hochhäuser und höhere Bauten städtebaulich und verkehrsplanerisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere

- die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr;
- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Hochhäuser und höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Maximal zulässig sind im Hochhausperimeter H1 15-geschossige Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 55 m, im Hochhausperimeter H2 20-geschossige Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 70 m. Die maximale Gesamthöhe im Perimeter für Höhere Bauten beträgt 37 m;
- die erhöhten Anforderungen an die Architektur, eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die Fernwirkung, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung;
- die Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Einbezug qualitätsvoller Grün- und Freiräume, welche die Biodiversität, die Grünflächenversorgung und die Hitzeminderung fördern;
- den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen;

- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier;
- den Ausschluss von Wohnnutzungen im 1. Vollgeschoss und die Ausformulierung von vielfältig nutzbaren und öffentlich zugänglichen Aussenräumen;

Für das Einhausen von technischen Dachaufbauten dürfen die zuvor erwähnten Gesamthöhen um maximal 3.5 m erhöht werden.

§ 6 Aufwertung Strassenraum

¹ Die im Ergänzungsplan zum Nutzungsplan bezeichneten Gebiete dienen der Aufwertung stark belasteter Strassenabschnitte und sind den Grundnutzungszonen überlagert.

² Bei Bauprojekten und Planungen sind die Zielvorgaben gemäss Anhang II zu berücksichtigen.

§ 7 Perimeter „Baden Nord“

¹ Der im Nutzungsplan speziell bezeichnete Perimeter dient der Weiterentwicklung des Gebiets Baden Nord als kantonal bedeutenden Wirtschaftsstandort und zu einem offenen und gemischten Stadtteil basierend auf einer Gesamtsicht gemäss dem Masterplan «Baden Nord».

² Für Planungen und Bauvorhaben im Perimeter «Baden Nord» gelten folgende allgemeine Ziele und Vorgaben:

- a) Die bestehende, grossvolumige Bebauungstypologie (d. h. Stellung, Kubatur, Gebäudecharakter) ist nach Möglichkeit zu erhalten und bei Bedarf nach dem Grundsatz des „Weiterbaus im Bestand“ zu erweitern.
- b) Die Arbeitszone im Gebiet Baden Nord bleibt produzierenden Betrieben vorbehalten. In den restlichen Gebieten sind differenziert angeordnete Mischnutzungen (d. h. Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Kultur, Einkaufen, Bildung und Quartiereinrichtungen) vorzusehen.
- c) Der Freiraum ist mittels Entsiegelung, Begrünung, Bepflanzung und Schaffen von Aufenthaltsmöglichkeiten aufzuwerten. Wo immer möglich sind Bäume zu pflanzen. Der Freiraum ist grundsätzlich von weiteren Unterbauungen freizuhalten.
- d) Öffentliche Plätze und Grünanlagen sind durch gemeinschaftliche Grünräume und Freiraumnischen mit geringerem Öffentlichkeitsgrad zu ergänzen.
- e) Der öffentlich zugängliche Raum (samt den Erschliessungs-, Parkierungs- und Umschlagflächen) bildet einen attraktiven, auf die Bedürfnisse von zu Fuss Gehenden sowie Velofahrenden ausgerichteten, urbanen Stadtraum.
- f) Im Perimeter ist ein direktes, lückenloses und sicheres Fuss- und Velowegnetz vorzusehen, das die Teilgebiete innerhalb von Baden Nord mit den angrenzenden Quartieren verbindet (ausgenommen Zone A6).
- g) Der motorisierte Individualverkehr innerhalb des Perimeters ist siedlungsverträglich abzuwickeln. Abstellplätze werden vorwiegend unterirdisch und in bestehenden Parkieranlagen angeordnet. Für künftige Bauten und Erweiterungen sind in erster Linie die vorhandenen Parkplatzreserven auszuschöpfen.

³ Bei Bauabsichten nimmt die Bauherrschaft frühzeitig Kontakt auf mit der Stadt Baden. Diese stützt sich bei der Beratung auf den Masterplan «Baden Nord» und zeigt dabei die zu berücksichtigende Inhalte auf.

⁴ Bei Neubauten und eingreifenden Erneuerungen bestehender Gebäude hat sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne in der Regel durch die Stadtbildkommission Baden in Fragen der Umsetzung der Masterplaninhalte beraten zu lassen. Der Stadtrat kann auf die Beratung verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Die Stadt Baden ist in das Konkurrenzverfahren miteinzubeziehen.

⁵ Die 1. Vollgeschosse (d. h. Erdgeschosse) entlang des Brown Boveri- und Trafo-Platzes, der Brown Boveri-Strasse und des Kreuzwegs im östlichen Teil sind grundsätzlich offen zu gestalten. Dies kann mit publikumsorientierten Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder durch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge erfolgen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 5 m aufzuweisen.

⁶ Auf Plätzen und entlang von Verkehrsflächen sind in den Zonen AW6 und A6 temporäre oder dauerhafte, publikumsorientierte ein- bis zweigeschossige Bauten zulässig. Die Bauten dürfen für die Gastronomie, kleine Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe und gemeinschaftliche Einrichtungen genutzt werden. Details zur temporären Nutzung regelt der Stadtrat in einem Nutzungskonzept.

§ 8 Perimeter „Arbeitsplatzgebiet Dättwil“

¹ Der im Nutzungsplan speziell bezeichnete Perimeter dient der qualitativen Weiterentwicklung des Arbeitsgebiets basierend auf einer Gesamtsicht gemäss dem Masterplan «Arbeitsplatzgebiet Dättwil».

² Für Planungen und Bauvorhaben im Perimeter «Arbeitsplatzgebiet Dättwil» gelten folgende allgemeine Ziele und Vorgaben:

- a) Das Gebiet ist durch bauliche Interventionen städtebaulich und architektonisch aufzuwerten.
- b) Wertvolle und gut nutzbare vorhandene Bausubstanzen sind nach Möglichkeit zu erhalten und deren Lebensdauer zu maximieren.
- c) Das Gebiet ist mit einer durchgängigen, biodiversen und ökologisch vernetzten Begrünung auszustatten.
- d) Für die Nutzenden sind Grün- und Freiflächen sowie Plätze innerhalb der neuen und der bestehenden baulichen Strukturen zu schaffen und untereinander zu verbinden respektive ökologisch zu vernetzen.
- e) Das Gebiet ist auf die Bedürfnisse bestehender Betriebe (d. h. Handwerk und Produktion) sowie den Zielbranchen gemäss der städtischen Entwicklungsstrategie (v. a. Medizintechnik, branchennahe ICT und Gesundheit/Wellness) auszurichten. Freizeit- und Sportnutzungen sowie publikumsorientierte Nutzungen ergänzen das Angebot.
- f) Die Entwicklung des Gebiets ist auf eine zweckmässige Mobilität auszurichten. Die Erschliessungsmassnahmen haben die baulichen Interventionen und die Aufwertung des öffentlichen Raums zu unterstützen.

³ Bei Bauabsichten nimmt die Bauherrschaft frühzeitig Kontakt auf mit der Stadt Baden. Diese stützt sich bei der Beratung auf den Masterplan «Arbeitsgebiet Dättwil» und zeigt dabei die zu berücksichtigenden Inhalte auf.

⁴ Bei Neubauten und eingreifenden Erneuerungen bestehender Gebäude hat sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne in der Regel durch die Stadtbildkommission Baden in Fragen der Masterplaninhalte beraten zu lassen. Der Stadtrat kann auf die Beratung verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Die Stadt Baden ist in das Konkurrenzverfahren miteinzubeziehen.

⁵ Die 1. Vollgeschosse (d. h. Erdgeschosse) an der Westseite Langacker, entlang des Täferwegs und der Täferstrasse sowie am Eingangstor Täfer/Esp Süd im Gebiet Täfer/Esp sind vorzugsweise offen zu gestalten. Dies kann mit publikumsorientierten Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder durch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge erfolgen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.

⁶ Liegt ein besonderes gutes Ergebnis im Sinne der Zielvorgaben gemäss Abs. 2 vor, kann der Stadtrat auf Empfehlung der Stadtbildkommission folgende Abweichungen von den Grundmassen bewilligen:

Bauzonen	Abweichung
A4 Entlang Mellingerstrasse	Ein bis maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse

§ 9 Perimeter „Oberstadt“

¹ Der im Nutzungsplan speziell bezeichnete Perimeter dient der qualitativen Innenentwicklung des Stadtteils Oberstadt basierend auf einer Gesamtsicht gemäss dem Masterplan «Oberstadt».

² Für Planungen und Bauvorhaben im Perimeter «Oberstadt» gelten folgende allgemeine Ziele und Vorgaben:

- a) Die Bebauung, Erschliessung, Nutzung und Freiraumgestaltung sind gesamtheitlich zu betrachten und über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abzustimmen.
- b) Die Innenentwicklung baut auf der bestehenden Bebauungsstruktur auf und hat den patchworkartigen Charakter, welcher die Identität des Gebiets ausmacht, beizubehalten.
- c) Die bestehenden Freiräume sind aufzuwerten. Dabei sind ihre lokalklimatischen, sozialen und städtebaulichen Funktionen zu berücksichtigen.
- d) Die öffentlichen Freiräume sind in der W4-Zone zwischen Oberstadt- und Zürcherstrasse durch ein kleinmaschiges Netz von gemeinschaftlichen Quartierhöfen und privaten Freiräumen mit öffentlicher Durchwegung zu ergänzen.
- e) Das massgebende Terrain ist so weit als möglich zu erhalten. Abgrabungen, Mauern und Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

³ Bei Bauabsichten nimmt die Bauherrschaft frühzeitig Kontakt auf mit der Stadt Baden. Diese stützt sich bei der Beratung auf den «Masterplan Oberstadt» und zeigt dabei die zu berücksichtigenden Inhalte auf.

⁴ Bei Neubauten und eingreifender Erneuerung bestehender Gebäude hat sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne in der Regel durch die Stadtbildkommission Baden

in Fragen der Umsetzung der Masterplaninhalte beraten zu lassen. Der Stadtrat kann auf die Beratung verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren oder ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt wird. Die Stadt ist in das Konkurrenzverfahren miteinzubeziehen.

⁵ Bei Bauvorhaben entlang der Mellingerstrasse ist auf eine grösstenteils geschlossene und raumbildende Bebauungsstruktur zu achten. Durch Rücksprünge und einzelne Unterbrüche sind platzartige Freiräume zu bilden. Die Gliederung und Fassadengestaltung der Gebäude hat sich an der Kleinteiligkeit des Bestands zu orientieren. Lange, gleichförmig ausgebildete Fassaden über mehrere Parzellen sind nicht zulässig. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.

⁶ Die Adressierung von Neubauten zwischen der Zürcher- und Neuenhoferstrasse hat sich primär zur Zürcherstrasse hin zu orientieren. Geschlossene «Gebäuderückseiten» entlang der Neuenhoferstrasse sind zu vermeiden. Bei eingreifender Erneuerung bestehender Gebäude sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass Nutzungen im 1. Vollgeschoss und Gebäudezugänge auch auf die Neuenhoferstrasse hin ausgerichtet werden können.

⁷ Bei Bauvorhaben zwischen der Neuenhoferstrasse und dem Ländliweg gilt die offene Bauweise. Geschlossene «Gebäuderückseiten» entlang der Neuenhoferstrasse sind zu vermeiden.

⁸ Liegt ein besonders gutes Ergebnis im Sinne der Zielvorgaben gemäss Abs. 2 vor, kann der Stadtrat auf Empfehlung der Stadtbildkommission folgende Abweichungen von den Grundmassen bewilligen:

Bauzonen	Abweichung
Z5 entlang Mellingerstrasse	Ein zusätzliches Vollgeschoss in der 1. Bautiefe
Z5 entlang Neuenhoferstrasse	Ein zusätzliches Vollgeschoss
W4 zwischen Oberstadt- und Zürcherstrasse	Ein zusätzliches Vollgeschoss
W4 entlang Neuenhoferstrasse	Zwei zusätzliche Vollgeschosse in der 1. Bautiefe

2 Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 10 Grundmasse und Zuordnungen

¹ In den Bauzonen gelten, unter Vorbehalt spezieller Bau- und Zonenvorschriften, folgende Grundmasse und Zuordnungen:

Zone	Bezeichnung	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. Gesamthöhe in m	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand *** in m	Grünflächenziffer	Min. Wohnanteil	Lärmempfindlichkeitsstufe	§ in BNO
W2	Wohnzone 2	2	10.5	4.0	6.0	≤ 0.7 *)	70 %	II/III **)	11
W3	Wohnzone 3	3	13.5		8.0	0.6	70 %	II/III **)	11
W4	Wohnzone 4	4	16.5		10.0	0.55	60 %	II/III **)	11
V	Villenzone	-	-		12.0	-	70 %	II	12
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	3	13.5		8.0	0.6	50 %	III	13
WA4	Wohn- und Arbeitszone 4	4	17.0		10.0	0.55	50 %	III	13
AW3	Arbeits- und Wohnzone 3	3	13.5		-	-	§ 14	III	14
AW4	Arbeits- und Wohnzone 4	4	17.0		-	-		III	14
AW6	Arbeits- und Wohnzone 6	6	24.5		-	-		III	14
Z4	Zentrumszone 4	4	17.0		-	-	30 %	III	15
Z5	Zentrumszone 5	5	20.0		-	-	30 %	III	15
K3	Kernzone 3	3	13.5		-	-	50 %	III	16
K4	Kernzone 4	4	17.0		-	-	50 %	III	16
IN4	Innenstadtzone 4	4	17.0	-	-	-	30 %	III	17
IN5	Innenstadtzone 5	5	20.0	-	-	-	30 %	III	17
Aa	Altstadtzone a	-	-	-	-	-	60 %	III	18
Ab	Altstadtzone b	-	-	-	-	-	30 %	III	18
B	Bäderzone	4	17.0	-	-	-		III	19
A3	Arbeitszone 3	3	13.5	4.0		0.1		III	21
A4	Arbeitszone 4	4	17.0					III	21
A5	Arbeitszone 5	5	20.0					III	21
A6	Arbeitszone 6	6	24.5					III	21
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6	24.5		-	-		II/III **)	22
PA	Parkzone							II	23
GR	Grünzone								24
FR	Freihaltezone								25

*) In der W2 berechnet sich die Höhe der Grünflächenziffer mit der Formel: $0.6 + \text{anrechenbare Grundstücksfläche in m}^2 / 10'000$, jedoch ≤ 0.7

**) In den im Nutzungsplan bezeichneten Gebieten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

***) Für Terrassenhäuser hat der grosse Grenzabstand 10 m zu betragen.

² In den Wohn- und Arbeitszonen, Arbeits- und Wohnzonen, Zentrums- und Kernzonen, den Innenstadtzonen sowie den Arbeitszonen dürfen die Gesamthöhen gemäss Abs. 1 um höchstens 2.0 m überschritten werden, wenn eine gute Einordnung ins Strassen- und Quartierbild gewährleistet ist und die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigt werden.

³ Über die mit einem Bindestrich bezeichneten Grundmasse entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere bezüglich Wohnhygiene und Ortsbildschutz.

§ 11 Wohnzonen W2, W3, W4

¹ Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen. Nicht störende Betriebe wie Läden, Kinderbetreuungseinrichtungen, Kleingewerbe und Ateliers sind zulässig.

³ In der Wohnzone W2 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m, in der Wohnzone W3 40 m.

§ 12 Villenzone V

¹ Die Villenzone dient der Erhaltung, zeitgemässen Erneuerung sowie Ergänzung der historisch gewachsenen Quartierstrukturen an der Burghalde und entlang des Ländliwegs.

² Für die Nutzung gilt § 11 Abs. 1.

³ Bauliche Veränderungen haben die ortbildtypischen Merkmale und prägenden Elemente zu berücksichtigen und weitgehend zu bewahren.

⁴ Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägenden Elemente gelten die villenförmigen Punktbauten in umhagten Parkanlagen mit prächtigem Baumbestand.

⁵ (Ersatz-)Neubauten haben die Anforderungen gemäss Abs. 3 und 4 zu erfüllen. Die Masse der Neubauten müssen sich der bestehenden Baustruktur anpassen.

⁶ Abbrüche können in Abwägung der beteiligten Interessen bewilligt werden, wenn die Realisierung eines qualitativ mindestens gleichwertigen Neubaus rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

§ 13 Wohn- und Arbeitszonen WA3, WA4

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen dienen der Bereitstellung eines breiten Nutzungsangebots. Neben der Wohnnutzung sind nicht störende und mässig störende Betriebe, öffentliche Nutzungen und dergleichen zulässig, sofern sie der Quartierstruktur Rechnung tragen. Verkaufsgeschäfte dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 500 m² pro Gebäude aufweisen.

² In den im Nutzungsplan bezeichneten Bereichen sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen zulässig.

§ 14 Arbeits- und Wohnzonen AW3, AW4, AW6

¹ Die Arbeits- und Wohnzonen dienen der Entwicklung eines urbanen Stadtteils mit einem offenen und gemischten Nutzungsangebot. Sie ist für innerstädtische Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Kultur, Einkaufen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe zulässig.

² Das Mass und die Verteilung der Wohnnutzung in der AW6 im Gebiet Baden Nord richtet sich nach Anhang X.

³ Im Gebiet Dättwil gilt ein Wohnanteil von maximal 25%. Der Wohnanteil kann gestützt auf einen Gestaltungsplan erhöht werden. Massgebend sind die Zielvorgaben und Abweichungen zum Gestaltungsplan gemäss Anhang I.

§ 15 Zentrumszonen Z4, Z5

¹ Die Zentrumszonen dienen einer dichten Überbauung und der Entwicklung von Stadt- und Quartierzentren ausserhalb historischer Siedlungskerne. Sie sind für innerstädtische Nutzungen wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Betriebe, öffentliche Nutzungen sowie Wohnungen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. In der Regel gilt geschlossene Bauweise.

² Neubauten sollen durch Stellung, Gestaltung, Materialien und Bauvolumen die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumbildung unterstützen und ergänzen.

§ 16 Kernzonen K3, K4

¹ Die Kernzonen dienen der Erhaltung und der qualitätsvollen Weiterentwicklung historisch gewachsener Stadt-, Dorf- und Quartierstrukturen.

² Die Kernzonen sind für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, öffentliche Nutzungen sowie Läden bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude bestimmt. In den Kernzonen Dättwil, Münzlishausen und Rütihof sind auch landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe gestattet.

³ Bauliche Veränderungen in den Kernzonen haben bezüglich Lage und Anordnung, Stellung und Orientierung, Massstäblichkeit und Gliederung einen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung der charakteristischen Bebauungs- und Freiraumstrukturen zu leisten.

⁴ Gebäude sind so zu gestalten, dass wesentliche Elemente der charakteristischen Fassadengestaltung (z. B. Fensterformate, Einlassungen, Beschattungselemente, Materialien und Farben) berücksichtigt werden.

⁵ Mit der Umgebungsgestaltung ist sicherzustellen, dass wichtige ortstypische Elemente (z. B. Vorgärten, Vorplätze, Umzäunungen) erhalten werden.

⁶ Zum Schutz des Ortsbilds kann der Stadtrat nach Anhörung der Stadtbildkommission die Unterschreitung von gesetzlichen Grenz- und Strassenabständen bewilligen oder sogar verlangen. Bei der Beurteilung orientiert sich der Stadtrat an der bestehenden Überbauung und Umgebungsgestaltung.

§ 17 Innenstadtzonen IN4, IN5

¹ Die Innenstadtzonen sind für innerstädtische Nutzungen wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Nutzungen sowie Wohnungen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Falls nachfolgend nicht anders definiert, gilt die geschlossene Bauweise.

² Die Innenstadtzonen dienen der Förderung einer belebten und durchgrünten Stadtmitte, die die angrenzenden Quartiere miteinander verbindet. Die unterschiedlichen historischen Identitäten der Stadtstrukturen in der Innenstadt sollen ablesbar und erkennbar bleiben.

³ Bei Bauabsichten nimmt die Bauherrschaft frühzeitig Kontakt auf mit der Stadt Baden. Diese stützt sich bei der Beratung auf die Vertiefungsstudie „Leitbild Innenstadt“ und zeigt dabei die zu berücksichtigenden Inhalte auf.

⁴ Bei Neubauten und eingreifender Erneuerung bestehender Gebäude hat sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne durch die Stadtbildkommission Baden in Fragen der Leitbildinhalte beraten zu lassen. Der Stadtrat kann auf die Beratung verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Die Stadt ist in das Konkurrenzverfahren mit einzubeziehen.

⁵ Die 1. Vollgeschosse (d. h. Erdgeschosse) sind grundsätzlich offen zu gestalten; bei sehr langen Gebäudefassaden mindestens abschnittsweise. Dies hat an stark frequentierten Lagen in der ersten Raumtiefe über publikumsorientierte Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe, Gewerbe mit Laufkundschaft sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen zu erfolgen. An rückwärtigen und wenig frequentierten Lagen sind auch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume oder direkte Gebäudezugänge bzw. Wohnnutzungen möglich. Massgebend sind die Einträge gemäss Übersichtsplan in Anhang IX. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.

⁶ Die Freiräume sind möglichst zu entsiegeln und zu begrünen.

⁷ Die Neubauten entlang der Oelrainstrasse haben sich zur Limmat hin zu orientieren (d. h. Fassadengestaltung, Hauseingänge). Es gilt die offene Bauweise. Vor den Gebäuden ist ein Fussweg vorzusehen.

⁸ Das Gebiet nördlich des Bahnhofplatzes weist einen parkartigen Freiraum mit einem hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen auf. Bei Neubauten sind die bestehenden Freiräume zu ergänzen und die Durchwegung sicherzustellen. Es gilt die offene Bauweise.

⁹ In der 1. Bautiefe südlich der Haselstrasse haben sich Neubauten am Charakter des Bestands mit der kleinteiligen Bebauungsstruktur, den unterschiedlichen Gesamthöhen und einzelnen Durchbrüchen in den Gebäudezeilen zu orientieren. Lange, gleichförmig ausgebildete Fassaden über mehrere Parzellen sind nicht zulässig.

§ 18 Altstadtzonen Aa, Ab

¹ Die Altstadtzonen dienen dem Erhalt und der behutsamen Entwicklung des historisch bedeutsamen Stadtkerns. In den Altstadtzonen Aa und Ab sind Wohnen, öffentliche Nutzungen sowie nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur zu erhalten. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.

³ Für Unterhalt, Abbruch und bauliche Massnahmen in und an Gebäuden gilt § 41 Abs. 1, 3 und 4 sowie ergänzend das Altstadtreglement.

§ 19 Bäderzone B

¹ Die Bäderzone dient der Erhaltung, zeitgemässen Erneuerung sowie Ergänzung des historisch gewachsenen Bäderquartiers und der damit verbundenen Nutzungen.

² Sie ist für Bauten und Nutzungen wie Thermalbäder, Hotels, Gastronomiebetriebe, Arzt- und Gesundheitspraxen, Therapie- und Wellnessangebote usw. vorgesehen. Wohnungen, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe können bis zu maximal 50% der anrechenbaren Geschossfläche bewilligt werden, sofern sie nicht stören und der Charakter der Bäderzone erhalten bleibt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

³ Bauliche Veränderungen haben die ortsbildtypischen Merkmale und prägenden Elemente der gewachsenen Struktur (Stellung, Massstäblichkeit und Fassadengestaltung) zu berücksichtigen und zu erhalten.

⁴ Grundlage für die Bemessung des Bädernutzungsanteils ist die anrechenbare Geschossfläche pro Gebäude. Dienst ein Gebäude verschiedenen Zwecken, werden die gemeinschaftlich genutzten Erschliessungsflächen anteilmässig zugerechnet.

⁵ Die Übertragung von Nutzungsanteilen innerhalb der Bäderzone zulässig, wenn dies im Interesse der Nutzungs-durchmischung liegt und weder der Charakter der Bäderzone noch das Umfeld der Bauten beeinträchtigt wird. Die Übertragung ist vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

§ 20 Kernbereich Bäderzone

¹ Der im Nutzungsplan bezeichnete Kernbereich Bäderzone ist in seinem Gesamtbild und seiner Struktur zu erhalten. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.

² Für Unterhalt, Abbruch und bauliche Massnahmen in und an Gebäuden gilt § 41 Abs. 1, 3 und 4 sowie ergänzend das Altstadtreglement.

§ 21 Arbeitszonen A3, A4, A5, A6

¹ Die Arbeitszonen dienen der Produktion, der Dienstleistungsnutzung, der Güterversorgung, der Lagerhaltung usw. Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen sind nicht zugelassen. Fachmärkte sind in der A3 im Gebiet Langacker Dättwil bis maximal 10'000 m² Verkaufsfläche zulässig. Es sind nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe zulässig.

² Die Arbeitszone A6 im Gebiet Baden Nord dient Industrie- und Gewerbenutzungen mit Fokus auf produzierende Betriebe. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind gestattet, sofern der Primärzweck nicht behindert wird. Reine Dienstleistungsbetriebe, Hotelnutzungen und Wohnungen sind nicht zulässig.

³ Eine untergeordnete Anzahl Wohnungen, die den wohnhygienischen Anforderungen genügen, ist zulässig.

§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

¹ Die OeBA-Zone dient Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.

² Das Ausmass der Bauten und die Gesamthöhe haben auf die angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen.

§ 23 Parkzone PA

¹ Die Parkzone dient der umfassenden Erhaltung und Pflege der kulturgeschichtlich bedeutsamen Parkanlagen mit den schutzwürdigen Bauten, Bäumen und den weiteren dazu gehörenden Parkelementen.

² Die Nutzung der Parkanlagen darf das Erscheinungsbild und den Schutzwert nicht beeinträchtigen. Gestattet sind Bauten und Anlagen, die der Kultur, der Erholung, dem Bäderbetrieb oder der Pflege der Anlagen dienen. Für den Kurpark, den alten Friedhof und die Gartenanlage der Villa Burghalde erstellt der Stadtrat unter Mitwirkung der Bevölkerung gestützt auf § 3 je ein

Entwicklungs- und Pflegekonzept. Darauf basierend erlässt er entsprechende Nutzungsverordnungen. Er berücksichtigt dabei die historische Entwicklung, die Ansprüche der Benutzer und die ökologische Belastbarkeit.

§ 24 Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient der Erholung, als Spiel- und Grünanlagen, Gartenanlagen sowie zur Gliederung des Baugebiets. Sie ist von allen Bauten frei zu halten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen. Standortgebundene technische Bauten und Anlagen sowie unabdingbare Erschliessungseinrichtungen sind bei minimaler Beeinträchtigung der Grünzone zulässig.

² Die im Nutzungsplan speziell bezeichneten Grünzonen mit Vernetzungsfunktion dienen zudem in besonderem Masse der Durchlässigkeit und Vernetzung von Wildtieren. Sie sind – wo dies möglich ist – als Grünflächen von hoher Qualität (v. a. artenreiche Blumenwiesen) zu gestalten.

³ In den speziell bezeichneten Grünzonen mit Vernetzungsfunktion nicht zulässig sind, ergänzend zu Abs. 1, Zaunanlagen oder Einfriedungen, welche die Durchlässigkeit für Wildtiere beeinträchtigen. Im Ausnahmefall kann der Stadtrat Zaunanlagen oder Einfriedungen als Abgrenzung zur Bauzone hin bewilligen, wenn sie für Kleinsäuger durchlässig gestaltet sind.

§ 25 Freihaltezone FR

¹ Die Freihaltezone dient dem Schutz des Stadt- und Landschaftsbilds, der Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen sowie dem Gewässer- und Naturschutz. Sie dient zudem in besonderem Masse der Durchlässigkeit von Wildtieren und ist von allen Bauten und Anlagen freizuhalten. Standortgebundene technische Bauten und Anlagen sowie unabdingbare Erschliessungseinrichtungen sind bei minimaler Beeinträchtigung der Freihaltezone zulässig.

² Sie ist als Grünflächen von hoher Qualität (v. a. artenreiche Blumenwiesen) zu gestalten sowie nach ökologischen Grundsätzen zu nutzen und zu pflegen. Die Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht zulässig. Eine massvolle Beweidung ist gestattet.

³ In Freihaltezonen nicht zulässig sind Zaunanlagen oder Einfriedungen, welche die Durchlässigkeit für Wildtiere beeinträchtigen. Im Ausnahmefall kann der Stadtrat Zaunanlagen oder Einfriedungen als Abgrenzung zur Bauzone hin bewilligen, wenn sie für Kleinsäuger durchlässig gestaltet sind.

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 26 Landwirtschaftszone LW

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 ff. RPG).

² Für alle Bauten und Anlagen ist – unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

³ Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

⁴ Entlang von Waldrändern ist nach Möglichkeit ein Pufferstreifen von mindestens 3 m mit extensiver Bewirtschaftung gemäss § 25 Abs. 2 einzuhalten.

§ 27 Speziallandwirtschaftszone SL

¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für die bodenunabhängige und bodenabhängige Produktion im Bereich des Pflanzen- und Gemüsebaus bestimmt.

² Gestattet sind Gewächshäuser sowie Bauten und Anlagen, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Die Bauvorschriften richten sich nach § 26.

2.3 Weitere Zonen gemäss Artikel 18 RPG

§ 28 Rebbauzone RB

¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Die in der Rebbauzone liegenden Flächen sind möglichst umweltverträglich zu bewirtschaften. Notwendige Terrainveränderungen sowie Bauten, Anlagen, Bewässerung und Umbruch sind zulässig, soweit sie dem Rebbau dienen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken und müssen sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.

§ 29 Übergangszone Galgenbuck UeZ

¹ Die Übergangszone Galgenbuck gilt als Bauerwartungsgebiet für eine spätere Wohnzone. Vorübergehend dient sie der landwirtschaftlichen Nutzung mit Anwendung der Bestimmungen von § 26.

2.4 Schutzzonen

§ 30 Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald N dient dem Schutz, der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum bis zu 20 Hektaren sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von 80% und Gastbaumarten (z. B. Douglasien und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

⁴ Für folgende Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan
Feucht- und Nassstandort	Erhalt seltener und ge- fährdeter Arten, Waldge- sellschaften sowie wertvoller Strukturen	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Be- wirtschaftung	W
Strauchreicher lichter Wald (Spezialreservate)		Periodische Pflege der Strauchschicht	L
Orchideenreicher Föhrenwald		Periodische Mahd offener Teilflächen	O
Waldwiese			M
Felsflur, Blockschutthalde		Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen	F
Naturwaldreservate	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutz- programms Wald	P
Eichenwaldreservat	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebs- zeit, Bestandesverjüngung mit Eichen gemäss Verein- barung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald	E

§ 31 Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere (d. h. Biotop- und Artenschutz).

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (d. h. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Beweidung, Baumschulen, Weihnachtsbaumkulturen, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd und Bodenheue abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Anzünden von Feuern, die Durchführung von Festen und sportlichen Aktivitäten, das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören wildwachsender Pflanzen und das Töten, Verletzen, Fangen oder Stören von wildlebenden Tieren. Für Hunde gilt Leinenpflicht.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten,
- b) für die Überwachung und
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen.

Für c) sind vorgängig die Bewilligung des Stadtrats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen. Spazierwege in Naturschutzzonen sind zulässig, dürfen aber nicht verlassen werden.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern und der Stadt bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Im Nutzungsplan werden folgende Naturschutzzonen ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Dättwiler Weiher	Uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Lebensräume und ihrer naturnahen Strukturen. Zu erhalten und zu fördern sind insbesondere: Die typische Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume (Biotopschutz). Die geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb dieser Lebensräume (Artenschutz).	Die Nutzung richtet sich nach § 31 Abs. 2 bis 6.
Schartenfels		
Magerwiesen / Trockenstandorte	Artenreiche, extensiv genutzte Wiesen und Trockenstandorte mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.	Die Standorte sind zu erhalten und durch fachgerechten Unterhalt in ihrer Entwicklung zu fördern. Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch, Aufforstung sowie Beweidung sind nicht gestattet.

⁸ Der Stadtrat kann auf Antrag Beiträge ausrichten, insbesondere wenn durch die Schutzmassnahmen Mehrkosten oder Ertragsminderungen entstehen.

2.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 32 Landschaftsschutzzone LSZ

¹ Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 26. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (d. h. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen des Landschaftsschutzes nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Nutzungsplan mit dem Symbol „L“ bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltung der Bauten und Anlagen gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

§ 33 Ensembleschutzzone

¹ Die Ensembleschutzzone dient dem Schutz geschichtlich, architektonisch oder stadträumlich einheitlicher Bebauungsstrukturen und ihrer Aussenräume. Massgebend für die Beurteilung von Baugesuchen sind die Beschriebe im Anhang III.

² Äusserliche bauliche Veränderungen und Ergänzungsbauten sind gut in das Ensemble einzupassen. Die prägende Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind zu wahren.

³ Die Ensembleschutzzonen 1 - 3 sind durch eine einheitliche Bebauungsstruktur geprägt, weisen aber eine unterschiedliche Gestaltung der einzelnen Bauten auf. Ersatzbauten in diesen Ensembleschutzzonen müssen die für das Ensemble besonders charakteristischen Gestaltungselemente übernehmen bzw. zeitgemäss interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, sofern daraus eine architektonisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert und das Gesamtbild des Ensembles nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Ensembleschutzzonen 4 - 9 zeichnen sich durch homogene Gebäudegruppen aus, die nach einem einheitlichen Plan erbaut worden sind. Bauten in diesen Ensembleschutzzonen dürfen nur beseitigt und durch eine stadträumlich und architektonisch hochwertige Überbauung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das gesamte Ensemble oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt.

⁵ Der Stadtrat kann auf seine Kosten Fachgutachten einholen.

§ 34 Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Der Gewässerraum ist den Grundnutzungszonen überlagert.

² Innerhalb des Gewässerraums gemäss Ergänzungsplan zum Nutzungsplan richtet sich die Zulässigkeit von Bauen, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des eidgenössischen Rechts, insbesondere Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR814.201).

³ Bei den offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

⁴ Im Gewässerraum sind ausschliesslich einheimische, klimaangepasste und biodiversitätsfördernde Pflanzen zulässig.

§ 35 Hochwassergefahrenzonen

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schäden durch Hochwasser. In den Hochwassergefahrenzonen ist der jeweiligen Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsorientierte Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume in Untergeschossen sind nicht zulässig.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstand hinausgehen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sind und wenn das Schadenspotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.

⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Stadtverwaltung, Abteilung Bau, eingesehen werden können.

⁶ Der Stadtrat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen oder weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 36 Wildtierkorridorzone

¹ Die Wildtierkorridorzone ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dient der Vernetzung von Lebensräumen und bezweckt den Erhalt und die Verbesserung der Wandermöglichkeiten von Wildtieren.

² In der Wildtierkorridorzone ist die Durchgängigkeit für Wildtiere ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden. Lärmimmissionen sind auf ein Minimum zu beschränken.

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen in der Wildtierkorridorzone angewiesen sind und die freie Wildwanderung nicht behindern. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

⁴ Im Baugesuch ist die Standortgebundenheit des Vorgehens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass die Durchlässigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere gewährleistet bleibt.

§ 37 Fördergebiet Reptilien

¹ In den im Nutzungsplan bezeichneten Gebieten mit bekannten Reptilienvorkommen sind die Lebensraumstrukturen (z. B. Trockenmauern, Steinhaufen, Asthaufen) zu erhalten, zu pflegen und zu fördern.

2.6 Schutzobjekte

§ 38 Naturobjekte

¹ Die im Nutzungsplan bezeichneten und im Anhang IV aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind fachgerecht zu unterhalten und je nach Objekt bei einem Abgang frühzeitig zu ersetzen.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Objekt	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Hecken, Feld und Ufergehölze	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft oder des Siedlungsgebiets Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	Periodisch zurückschneiden / verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als ein Drittel auf den Stock setzen Vorgelagerter Krautsaum Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums Rodung oder erhebliche Auslichtung wird nur aus wichtigen Gründen und bei gleichwertigem Ersatz bewilligt
Hochstamm-Obstbäume		Abgehende Bäume sind wieder mit Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen. Wo möglich, sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.
Waldränder		Es ist ein artenreicher, heckenähnlicher und gestufter Waldrand mittels forstlicher Pflege zu erhalten und zu fördern. Vorgelagerte Aufforstungen sind nicht gestattet. Die Pflege hat periodisch zu erfolgen.

Aussichtspunkte	Aussichten freihalten	Die Aussicht darf weder durch bauliche oder andere Massnahmen noch durch nachwachsende Gehölze beeinträchtigt werden
-----------------	-----------------------	--

§ 39 Bäume

¹ Bäume im Baugebiet ab 80 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe ab massgebendem Terrain, sowie deren Ersatzpflanzungen sind geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen sind die einzelnen Stammumfänge zusammenzurechnen.

² Fachgerechte Pflegemassnahmen sind zulässig und unterstehen vorbehältlich Abs. 4 lit. b keiner Bewilligungspflicht.

³ Der Stadtrat erteilt für geschützte Bäume eine Fällbewilligung, wenn

- a) mit dem Fortbestand des Baums eine Gefahr verbunden ist,
- b) der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zu Gunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss,
- c) der Baum die ordentliche Nutzung eines Grundstücks durch eine Baute verhindert,
- d) Wohn- und Arbeitsräume wesentlich beeinträchtigt werden (z. B. Schattenwurf, Feuchtigkeit an Bauten),
- e) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und eine für die öffentlichen Interessen gesamthaft bessere Situation geschaffen wird, wobei der Baumschutz angemessen zu berücksichtigen ist,
- f) wenn ein rechtskräftiges Zivilurteil die Fällung bedingt.

Bei den in den Nutzungsplänen gekennzeichneten Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen kommen die Bestimmungen unter lit. c und d nicht zur Anwendung.

⁴ Wird ein geschützter Baum gefällt, ist dieser durch eine mindest gleichwertige Ersatzpflanzung zu ersetzen. Die aufgrund behördlicher Verfügung gepflanzten Bäume unterstehen unabhängig von ihrer Grösse den Bestimmungen dieses Gesetzes.

⁵ Ist ein Ersatz auf dem gleichen oder einem anderen Grundstück nicht möglich, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe pro geschützten Baum zu entrichten. Der Erlös der Ersatzabgabe ist für die Erstellung neuer oder die Pflege bestehender Bäume zu verwenden.

⁶ Die Ausführungsbestimmungen zum Baumschutz regelt der Stadtrat in einer Verordnung. Die Bestimmungen zur Ersatzabgabe (z. B. Höhe) sind vom Einwohnerrat zu erlassen.

§ 40 Gartenanlagen

¹ Die im Nutzungsplan mit einer roten Kreissignatur bandierten und im Anhang V aufgelisteten Gartenanlagen sind von kulturellem und historischem Wert und geschützt und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, sofern die Erhaltung der Anlage unverhältnismässig ist, was mit einem entsprechenden Fachgutachten eines unabhängigen Fachgutachters nachzuweisen ist.

² Die schützenswerte Charakteristiken jedes Objekts sind im Verzeichnis der Gartenanlagen, Teil A, beschrieben.

³ Die Gartenanlagen sind so zu unterhalten und zu pflegen, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache des Eigentümers.

⁴ In den Gartenanlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden sind lediglich standortgebundene Bauten erlaubt, die dem Unterhalt oder ausschliesslich der nichtkommerziellen Nutzung dienen.

§ 41 Baudenkmäler

¹ Die im Nutzungsplan eingezeichneten und im Anhang V aufgelisteten Baudenkmäler sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert. Baudenkmäler inklusive deren Bestandteile und Zubehör sind integral geschützt. Sie dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

² Der Stadtrat kann, auf der Basis von unabhängigen Fachgutachten und nach Anhörung der Stadtbildkommission, im Rahmen einer Interessenabwägung Ausnahmen bewilligen.

³ Bauvorhaben, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnische Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen müssen die Charakteristiken des Baudenkmals erhalten.

⁴ Die Bausubstanz von Baudenkmälern ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache der Eigentümer.

§ 42 Inventarobjekte

¹ Die Inventarobjekte zeichnen sich durch ihre architektur- bzw. gartenhistorische und/oder städtebauliche und/oder einen typologischen Stellenwert aus und werden im behördenverbindlichen Verzeichnis der Inventarobjekte bzw. im Verzeichnis der Gartenanlagen der Stadt Baden, Teil B, aufgeführt.

² Bei Bauabsichten an einem Inventarobjekt nimmt die Bauherrschaft frühzeitig Kontakt auf mit der zuständigen Abteilung. Diese stützt sich bei der Beratung auf das Verzeichnis der Inventarobjekte.

³ Der Stadtrat kann bei Bauabsichten auf eigene Kosten eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit anordnen.

§ 43 Umgebungsschutz

¹ Der Umgebungsschutz hat zum Ziel, die Wirkung der Schutzobjekte zu erhalten. Der betroffene Bereich ist von der Lage des Schutzobjekts sowie von den vorgesehenen Bauten und Anlagen abhängig.

² In der Umgebung von Schutzobjekten können nötigenfalls störende Bauten und Anlagen untersagt sowie weitergehende Auflagen zur Gestaltung gemacht werden.

§ 44 Beiträge

¹ Zum Erreichen der Schutzziele kann der Stadtrat für Schutzobjekte und in reduziertem Mass für Inventarobjekte und Objekte in Ensembleschutzzonen auf Antrag Beiträge ausrichten. Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

§ 45 Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3 Bauvorschriften und Definitionen

3.1 Definitionen, allgemeine Bauvorschriften

§ 46 Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.

² Der Stadtrat kann ausnahmsweise eine Umverteilung des grossen Grenzabstandes auf nicht abstandsbelasteten Freiflächen innerhalb der eigenen Parzelle bewilligen, wenn dies aus städtebaulichen Gründen, namentlich auf Grund der gewachsenen Bebauungstypologie, als geboten erscheint.

§ 47 Strassenabstand von Parkfeldern

¹ Oberirdische Parkfelder müssen keinen Abstand zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch einhalten, sofern dies mit den übergeordneten Interessen, insbesondere der Verkehrssicherheit und dem Ortsbildschutz, vereinbar ist.

§ 48 Ungleichverteilung und Reduktion Grenz- bzw. Gebäudeabstand

¹ Die kleinen Grenzabstände können nur mit Genehmigung des Stadtrats durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder ungleich verteilt werden, sofern dadurch eine städtebaulich und wohnhygienisch gute Lösung entsteht. Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

² Zwischen Mehrfamilienhäusern auf dem gleichen Grundstück ist die Reduktion der Gebäudeabstände nicht zulässig.

³ Wenn auf Nachbargrundstücken bereits erstellte Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden. Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.

§ 49 Stützmauern, Einfriedungen

¹ Stützmauern bis 1.80 m müssen einen Abstand von 60 cm zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch einhalten.

² Der Stadtrat kann aus gestalterischen Gründen eine Bepflanzung der Stützmauern und Einfriedungen verlangen.

³ Geschlossene Einfriedungen baulicher Art und Stützmauern entlang von Quartiersammel- und Erschliessungsstrassen dürfen maximal 1.50 m hoch sein.

§ 50 Abgrabungen

¹ Abgrabungen für die notwendige Erschliessung sind auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge zulässig. Dabei sind Erschliessungseinrichtungen zweckmässig anzuordnen und auf ein Minimum zu begrenzen.

§ 51 Grünflächenziffer

¹ Flächen über unterirdischen Bauten können an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt aufweisen. Massgebend für die Anrechenbarkeit ist Abs. 2 und die Abbildung in Anhang VI.

² Als natürlicher Boden gilt die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können. Natürlicher Boden hat aus einem Ober- (d. h. A-Horizont, Humus) und einem Unterboden (d. h. B-Horizont, verwittertes Ausgangsgestein und Auswaschungen aus A-Horizont) zu bestehen. Die Mächtigkeit hat mindestens 20 cm (Oberboden) bzw. 30 cm (Unterboden) zu betragen.

³ Werden Terrassenhäuser als Arealüberbauungen erstellt oder erfüllen sie die Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen nach kantonaler Gesetzgebung, kann der Stadtrat die Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 1 bis auf 0.3 reduzieren.

⁴ Anbauten an bestehende Gebäude, Klein- und Kleinstbauten sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung bei überbauten Grundstücken können ausnahmsweise bewilligt werden, auch wenn die Grünflächenziffer gemäss Abs. 1 nicht eingehalten werden kann. In diesem Fall hat der Gesuchsteller nachzuweisen, dass er auf die vorgesehene Nutzung angewiesen ist und keine andere wirtschaftlich tragbare bauliche Lösung möglich ist. Die geltende Grünflächenziffer darf dabei maximal um 0.1 reduziert werden.

§ 52 Wohnanteile

¹ In den einzelnen Zonen gelten zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum bei Neu-, An- und Umbauten sowie Zweckänderungen die minimalen Wohnanteile pro Gebäude gemäss § 10 Abs. 1.

² Dient ein Gebäude verschiedenen Zwecken, werden die gemeinschaftlich genutzten Erschliessungsflächen anteilmässig den Wohn- und übrigen Nutzungen zugerechnet.

§ 53 Übertragung von Wohnanteilen

¹ Die Übertragung von Wohnanteilen auf andere Grundstücke ist in der Regel ausgeschlossen.

² Übertragungen innerhalb der jeweiligen Bauzone sind zulässig, wenn sie im Interesse der Wohnraumerhaltung und der Nutzungsdurchmischung liegen oder eine planerisch bessere Lösung ermöglichen. Sie sind vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

³ Bei gesamtheitlichen Überbauungen (z. B. Gestaltungsplanungen), bei nebeneinander liegenden Gebäuden in geschlossener Bauweise oder wenn mehrere Gebäude funktionell zusammengehören, kann der Wohnanteil über das Ganze berechnet werden.

§ 54 Etappenweise realisierte Bauten

¹ Werden Bauvorhaben etappenweise realisiert, so hat jede Etappe den minimalen Wohnanteil einzuhalten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn ein begründetes Interesse nachgewiesen und Gewähr geboten wird, dass die erforderlichen Wohnanteile in einem absehbaren Zeitpunkt realisiert werden.

§ 55 Regelung bei bestehenden Bauten

¹ Bestehende, nicht dem Wohnen dienende Nutzungen sind im bisherigen Umfang erlaubt. Ist der in der entsprechenden Zone geforderte minimale Wohnanteil in einem bestehenden Gebäude unterschritten, darf er nicht weiter reduziert werden.

² Bei Umbauten sind die minimalen Wohnanteile gemäss § 10 Abs. 1 einzuhalten, wenn es sich um bedeutsame Änderungen handelt, insbesondere wenn wesentliche Teile der Tragkonstruktion ersetzt werden. Solange ein Gebäude nur unterhalten und zeitgemäss erneuert wird, gilt Abs. 1.

³ Hat der Umbau eines Gebäudes eine Zunahme der anrechenbaren Geschossfläche zur Folge, so hat – ausser bei geringfügigen Erweiterungen – eine der Erweiterung entsprechende Fläche so lange Wohnzwecken zu dienen, bis der minimale Wohnanteil gemäss § 10 Abs. 1 im betreffenden Gebäude erreicht ist.

§ 56 Herabsetzung der Wohnanteile

¹ Der Wohnanteil wird auf Gesuch hin reduziert, wenn

- a) die Immissionsgrenzwerte durch architektonische und technische Lärmschutzmassnahmen gemäss LSV nicht eingehalten werden können,
- b) ein Betrieb für die Quartiersversorgung wichtig ist,
- c) die angemessene Entwicklung eines Kleinbetriebs dies erfordert,
- d) in der Zone W2 aufgrund einer geringen Parzellengrösse oder bei kleinen Bauten eine angemessene Mischnutzung verunmöglicht würde (Reduktion auf minimal 50 %),
- e) die Nutzung eines Gebäudes ganz oder teilweise im öffentlichen Interesse liegt,
- f) für Bauten oder Zweckänderungen mit provisorischem Charakter eine Baubewilligung nur auf beschränkte Zeit erteilt wird, für wesentliche Umbauten von Gebäuden mit gewerblicher Nutzung, die vor dem 3. Juli 1984 bewilligt worden sind und weiterhin gewerblich genutzt werden sollen, sofern sich die bauliche Struktur für die Realisierung des verlangten Wohnanteils nicht eignet.

² Der frühere Zustand ist wiederherzustellen, wenn die Voraussetzungen für den herabgesetzten Wohnanteil nicht mehr gegeben sind.

³ Auf die Interessen der Betroffenen ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 57 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen, den Wohn- und Arbeitszonen sowie den Zentrumszonen zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'000 m² betragen.

² Bei der Wärmeerzeugung und bei den Grenzwerten für Treibhausgasemissionen sind die strengereren Vorschriften gemäss §§ 77 und 81 zu befolgen.

§ 58 Versickerung und Einleitung in Bäche

¹ Das im Siedlungsgebiet anfallende Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften prioritär lokal zu nutzen bzw. versickern zu lassen oder in zweiter Priorität in Bäche einzuleiten.

² Unter Berücksichtigung aller abzugsfähiger Reduktionen (z. B. Versickerung, Retention) darf die reduzierte, abflusswirksame Fläche (A_{red}) maximal 10% der gesamten Grundstücksfläche betragen. Für Bereiche, auf denen eine Versickerung oder Retention aus nachweisbaren, z. B. geologischen, Gründen nicht möglich ist, lässt der Stadtrat höhere Werte zu.

³ Mit dem Baugesuch ist eine Zusammenstellung aller Werte gemäss Tabelle „Abflussbeiwert (C)“ der Schweizer Norm SN 592 000 (Ausgabe 2024) einzureichen.

⁴ Zur Entlastung der Kanalisationssysteme sind bei grösseren Überbauungen ausreichende Puffervolumina zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen vorzusehen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.

§ 59 Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern

¹ Die Berechnung der notwendigen Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

² Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 40 281 vom 31. März 2019 anzuwenden, ist das minimal und das maximal erforderliche Parkfelder-Angebot für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden gemäss Anhang VII zu ermitteln.

³ In den Altstadtzonen sind Parkfelder auf privatem Grund nicht zulässig. Im Kernbereich der Bäderzone kann der Stadtrat deren Reduktion verlangen oder sie gänzlich verbieten.

⁴ Der Stadtrat kann von der Bauherrschaft die Erstellung eines Mobilitätskonzepts verlangen, wenn Grund zur Annahme besteht, dass für die Nutzung deutlich zu wenig Parkfelder erstellt werden.

⁵ Bei Neuansiedlungen von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeitenden ist eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen.

⁶ Zur Erhaltung von Grünflächen, Vorgärten und des Strassenbilds sind oberirdische Abstellplätze zweckmässig anzuordnen.

§ 60 Infrastruktur für Elektrofahrzeuge

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Parkieranlage ist eine ausreichende Infrastruktur für Elektrofahrzeuge bereitzustellen.

² Als Mindestanforderung für die Infrastruktur gilt die Ausbaustufe C1 gemäss dem SIA-Merkblatt 2060 „Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäude“, Ausgabe 2020.

§ 61 Abstellplätze für leichte Zweiräder und andere Gefährte

¹ Die Bedarfsermittlung und die Standortwahl von Abstellplätzen für leichte Zweiräder wie Velos und Mofas erfolgt gemäss der VSS-Norm SN 40 065 vom 31. März 2019.

² Eine etappierte Realisierung von Abstellplätzen ist nicht zulässig.

³ Wer weniger Abstellplätze als erforderlich erstellt, hat der Stadt Baden eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Höhe richtet sich nach § 62.

⁴ Für andere Gefährte wie z. B. Kinderwagen, Veloanhänger, Cargo-Bikes, Kindervelos sind ebenfalls genügend zugängliche Abstellplätze zu schaffen.

⁵ Langzeitabstellplätze sind überdacht, abschliessbar, mit Elektroanschluss und gut zugänglich anzulegen.

⁶ In Eingangsnähe sind ausreichend Kurzzeitparkplätze anzuordnen.

§ 62 Ersatzabgaben

¹ Die Höhe der Ersatzabgaben für die nicht erstellten Abstellplätze richtet sich nach dem Reglement über die Ersatzabgaben.

§ 63 Werkleitungen

¹ Die Erschliessung durch leitungsgebundene Anlagen muss zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds auf dem ganzen Gemeindegebiet in der Regel unterirdisch erfolgen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

3.2 Wohnhygiene und Ausstattung

§ 64 Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

¹ Wohnungen müssen ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufweisen. Ausgenommen sind Wohnungen in den Altstadt- und Zentrumszonen.

§ 65 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinschaftliche Spiel- oder Aufenthaltsflächen im Freien auf privatem Grund und abseits vom Verkehr anzulegen. Sie sind ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten.

² Diese Flächen müssen in der Regel mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen. In den Altstadt-, Kern- und Zentrumszonen, der Bäderzone sowie der Innenstadtzone Nord wird die realisierbare Fläche aufgrund der örtlichen Umstände festgelegt.

³ Spiel- und Aufenthaltsflächen sind so anzulegen, dass sie vielfältig genutzt werden können. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Bedürfnisse aller Bewohnenden zu berücksichtigen. Es sind Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und mit beschatteten Bereichen zu erstellen.

§ 66 Abfallanlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

4 Schutzvorschriften

4.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 67 Architektur, Ortsbild- und Landschaftsschutz

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Architektur- und Städtebauqualität entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien, Farben und technische Einrichtungen.

§ 68 Terraingestaltung

¹ Die Gebäude und das gestaltete Umland müssen sich gut ins massgebende Terrain einfügen. Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken, Höhendifferenzen nach Möglichkeit mit bepflanzten Böschungen anstelle von Stützmauern auszubilden.

§ 69 Schrägdächer

¹ Besondere Dachgestaltungen sind unter Vorbehalt von § 67 zulässig, wenn sie die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. In den Zentrums-, Kern- und Innenstadtzonen können Mansardendächer zugelassen werden.

² Liegende Dachfenster dürfen in der Regel eine Einbaugrösse von maximal 1.9 m², in den Altstadtzonen, der Kern-, Bäder- und Villenzone von maximal 0.55 m² aufweisen.

§ 70 Flachdächer

¹ Flachdächer, die nicht als begehbare Terrassenflächen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll zu begrünen und retentionswirksam auszugestalten.

² Im Zusammenhang mit der Pflicht zur Nutzung von Sonnenenergie gemäss § 78 sind sowohl die direkte Kombination von Begrünung und energetischer Nutzung als auch die räumliche Trennung möglich.

³ Für die Ausführung ist das Merkblatt „Dachbegrünung und Solarenergieanlagen“ vom 23. Dezember 2021 der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) und des Schweizerischen Fachverbands Sonnenenergie (SWISSOLAR) wegleitend.

§ 71 Reklamen

¹ Für die Bewilligung von Aussenwerbungen wie Plakaten, Firmenanschriften und dergleichen ist das Reklamereglement massgebend.

4.2 Umwelt

§ 72 Lichtemissionen

¹ Beleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Himmelwärtsstrahlende Leuchten sind verboten. Der Stadtrat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten beschränken.

² Fassaden von Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nicht an- und ausgeleuchtet werden. Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Stadtrat Ausnahmen gestatten.

³ Für die Projektierung und Bewilligung von Beleuchtungen ist die SIA-Norm 419 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“, Ausgabe 2013, wegleitend.

§ 73 Aussenräume, Gärten, Vorgärten

¹ Der Aussenraum von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in das Siedlungsgebiet ergibt und eine hohe Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Es sind zudem Massnahmen für den ökologischen Ausgleich, die Vernetzung und die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung vorzusehen.

² Für den ökologischen Ausgleich sind in den Bauzonen 15% der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird, vorzusehen. In den Altstadtzonen, Kernzonen, Innenstadtzonen und der Bäderzone legt der Stadtrat im Baubewilligungsverfahren basierend auf den örtlichen Verhältnissen reduzierte Ausgleichsflächen fest. Die Ausführungsbestimmungen regelt der Stadtrat in einer Verordnung.

³ In den Wohnzonen W2 und W3 sowie der Villenzone sind die Vorgärten und die Art der Abschlüsse gegenüber dem Strassenraum quartiertypisch zu gestalten. Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze dürfen insgesamt maximal einen Drittel der Parzellengrenzenlänge beanspruchen. In begründeten Fällen, namentlich bei sehr schmalen Parzellen, kann der Stadtrat eine Ausnahme bewilligen.

§ 74 Begrünung und Bepflanzung

¹ Für die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Aussenräume sind klimaanangepasste und biodiversitätsfördernde Pflanzenarten zu verwenden.

² Stein- und Schottergärten sind, mit Ausnahme von Ruderalflächen, nicht zulässig.

³ Bei Neubauten ist in den Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen und Arbeitszonen mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum zu pflanzen, ab einer Parzellengrösse von 1'000 m² mindestens zwei. Geschützte Bäume gemäss § 40 können angerechnet werden.

⁴ Ist die Baumpflanzung gemäss Abs. 3 nicht möglich, sind Bäume mit kleineren Kronen-durchmessern zu pflanzen. Ist dies auch nicht möglich, kann eine Ersatzabgabe entrichtet werden. Deren Höhe legt der Einwohnerrat in einem Reglement gemäss § 40 Abs. 7 fest.

⁵ Mittel- bis grosskronige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die üblichen Strassenabstände unterschreiten, wenn die Nachbarliegenschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Das gleiche gilt für mittel- bis grosskronige Bäume auf privatem Grund gegenüber öffentlichem Grund.

⁶ Bei Baumpflanzungen ist auf eine ausreichende Fläche für die Wurzeln zu achten. Diese beträgt mindestens 16 m² pro Baum und darf nicht unterbaut werden.

§ 75 Siedlungsrand

¹ Die Gestaltung, Dimensionierung, Materialisierung und Farbgebung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende offene Landschaft und Waldgebiete abzustimmen.

² Stützmauern sind möglichst zu vermeiden. Wo diese aus topografischen Gründen notwendig sind, sind sie auf das Notwendigste zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

4.3 Energie

§ 76 Energieeffizienz

¹ Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzung müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass für ihren Betrieb möglichst wenig Energie benötigt wird.

§ 77 Wärmeerzeuger

¹ Der Energiebedarf von Neubauten mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzung für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss mit erneuerbaren Energiequellen oder Abwärme gedeckt werden.

² Werden Wärmeerzeuger in bestehenden Bauten ersetzt, müssen ausschliesslich erneuerbare Energien oder Abwärme eingesetzt werden. Die Bauherrschaft wird von dieser Pflicht befreit, soweit der Ersatz

- a) technisch nicht möglich ist oder
- b) wirtschaftlich unverhältnismässig ist; sie ist dafür nachweispflichtig.

³ Der Ersatz bestehender Wärmeerzeuger ist meldepflichtig.

⁴ Die Ausführungsbestimmungen zu den Absätzen 1 und 2 regelt der Stadtrat in einer Verordnung.

§ 78 Sonnenenergie

¹ Bei Neubauten und eingreifender Erneuerung des Dachs von Gebäuden mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzung sind Photovoltaik-Anlagen an der Gebäudehülle vorzusehen.

² Die Bauherrschaft wird von dieser Pflicht befreit, soweit

- a) sich das Gebäude in den Altstadtzonen, Kernzonen, im Kernbereich Bäder, oder in einer Ensembleschutzzone befindet bzw. ein Schutzobjekt davon betroffen ist;
- b) die Erstellung wirtschaftlich unverhältnismässig ist; sie ist dafür nachweispflichtig;
- c) die Gebäudefläche $\leq 40 \text{ m}^2$ beträgt.

⁴ Ob die Erstellung wirtschaftlich unverhältnismässig ist, richtet sich nach dem kantonalen Recht.

§ 79 Thermische Netze

¹ Bei Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzung im Einzugsgebiet von thermischen Netzen (d. h. Wärme oder Kälte) ist der Anschluss an diese Netze zu prüfen.

4.4 Klima

§ 80 Hitzeminderung

¹ Neubauten und eingreifende Erneuerung bestehender Gebäude sowie Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung am Tag verhindert und die Durchlüftung in der Nacht verbessert bzw. erhalten werden.

² In den Bauzonen mit mindestens starker bioklimatischer Belastungssituation am Tag sind Entlastungsmassnahmen (z. B. Baumpflanzungen, Dach-/Fassadenbegründungen, Zugang zum Wasser, Grünflächen, Entsiegelung, Beschattung) vorzusehen.

³ Im Einflussbereich klimatisch wirksamer Kaltluftströme ist durch eine gezielte Anordnung und Typologie der Gebäude die Durchlüftung zu berücksichtigen.

⁴ Die Stadt kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten anordnen.

⁵ Für die Beurteilung der siedlungsklimatischen Belastungssituation sind die Planhinweiskarten der Klimaanalyse des Kantons Aargau und der Aktionsplan „Anpassung an den Klimawandel“ der Stadt Baden (24. Juni 2024) wegleitend.

§ 81 Treibhausgasemissionen

¹ Die Treibhausgasemissionen (THGE) für Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzung sind zu begrenzen.

² Neubauten mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzung haben den jeweils aktuellen, oberen Grenzwert für THGE gemäss ECO-Standard einzuhalten.

5 Vollzug und Verfahren

5.1 Zuständigkeit und Baubewilligungsverfahren

§ 82 Zuständigkeit, Verfahren

¹ Bewilligungsbehörde ist der Stadtrat.

² Der Stadtrat kann die Bewilligungskompetenz für Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren bewilligt werden können, an die zuständige Abteilung delegieren.

³ Die Baukommission begutachtet Anfragen, Bau- und Vorentscheidgesuche. Die Stadtbildkommission unterstützt bei schwierigen Fragen der Architektur und des Ortsbilds.

⁴ Bei Bauabsichten an städtebaulich, landschaftlich und stadtklimatisch empfindlicher Lage, bei grösseren oder komplexen Bauvorhaben, Bauvorhaben in den Altstadt- und Ensembleschutz-zonen und solchen, die Schutzobjekte betreffen, ist die zuständige Abteilung frühzeitig vor Pla-nungsbeginn zu konsultieren. Allenfalls ist eine Konzeptstudie oder ein Vorprojekt einzu-reichen.

§ 83 Bewilligungspflicht

¹ Die Bewilligungspflicht richtet sich nach dem Bundesrecht und nach den kantonalen Bestim-mungen.

² Bewilligungspflichtig sind im weiteren auch:

- a) in der Dorf-, Villen- und in den Ensembleschutzzonen:
 - Fassadenrenovierungen, wie insbesondere die Änderung von Dacheindeckungen, das Ersetzen und der Einbau von Fenstern, Türen und Fensterläden, Spenglerarbeiten so-wie Fassadenanstriche;
 - Beschriftungen, Aussenbeleuchtungen und Fassadenreklamen, Sonnenstoren;
 - Alle Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und alle Terrainveränderungen.
- b) in den Altstadtzonen, im Kernbereich Bäderzone und an Baudenkmälern (zusätzlich zu Bauvorhaben gemäss lit. a) auch:
 - alle baulichen Massnahmen im Innern der Gebäude.
- c) in der Park-, Naturschutz- und Landschaftsschutzzone: Terrainveränderungen.
- d) in der Grünzone:
 - Einfriedungen aller Art wie z. B. Zäune, Tiergehege;
- e) in der Freihaltezone:
 - Einfriedungen aller Art wie z. B. Zäune, Tiergehege;
 - weniger als sechs Monate am gleichen Standort aufgestellte Anlagen,
 - Terrainveränderungen,
 - Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, Materialablagerungen und Fahrnis-bauten unter zwei Monaten Dauer.
- f) das Fällen von geschützten Bäumen gemäss § 39.

§ 84 Fachgutachten

¹ Auf Kosten der Bauherrschaft können Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Person eingeholt werden, wenn es für die Beurteilung eines Gesuchs notwendig ist.

§ 85 Konkurrenzverfahren

¹ Bei grösseren oder anspruchsvollen Bauaufgaben kann der Stadtrat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verlangen.

² Bei Hochhäusern und höheren Bauten sind in der Regel Konkurrenzverfahren durchzuführen.

³ Die Stadt kann sich nach Massgabe des öffentlichen Interesses an den Kosten beteiligen.

§ 86 Bezug der Bauten

¹ Neubauten dürfen bezogen werden, wenn sie den bauhygienischen und sicherheitstechnischen Anforderungen entsprechen.

§ 87 Haftung

¹ Die Behörden übernehmen durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen keine Haftung für die Güte der Bauten und Einrichtungen.

5.2 Gebühren

§ 88 Gebühren und Kosten

¹ Die im Rahmen dieses Gesetzes anfallenden Gebühren richten sich nach dem Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden.

6 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 89 Inkrafttreten

¹ Die vorliegende Bau- und Nutzungsordnung inklusive Nutzungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden auf der Grundlage der revidierten Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

³ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) Die Bau- und Nutzungsordnung vom 10. Dezember 2013/2. September 2014 (inklusive Teiländerungen) und
- b) der Nutzungsplan vom 10. Dezember 2013/1. September 2015 (inkl. Teiländerungen)

Anhänge

zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Vom [Beschlussdatum]

Stand: 18. April 2025

Anhang I Zielvorgaben Gestaltungsplangebiete gemäss § 4 BNO

Gebiet

Baregg-Zelgweg

Generell

- Der Gestaltungsplan ermöglicht eine qualitative Verdichtung und Aufwertung des Teilgebiets als erste sichtbare Adresse von Baden von der Autobahn aus betrachtet. Dies beinhaltet die Schaffung eines Hochpunkts mit einem aufgewerteten Freiraum. Dieser Hochpunkt und der öffentlich zugängliche Freiraum werden als attraktives Eingangstor des Arbeitsgebiets Dättwil wahrgenommen und ergänzen das Sportcenter Baregg.

Konkurrenzverfahren

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Städtebau

- Es ist ein einzelner Hochpunkt mit einer Gesamthöhe bis maximal 37 m zulässig.

Nutzung

- In den ersten zwei Geschossen sind mehrheitlich öffentlich zugängliche Nutzungen wie Detailhandel, Verkauf, Sport und Gastronomie vorzusehen. In den oberen Geschossen sind Büro- und Wohnnutzungen möglich. Bei Erfüllung der vorliegenden Zielvorgaben und der Anforderungen gemäss § 5 BNO kann in den oberen Geschossen der AW-Zone eine reine Wohnnutzung realisiert werden.

Freiraum

- Im Teilgebiet sind begrünte Dächer und Freiflächen, Bäume sowie ein öffentlich zugänglicher Freiraum vorzusehen. Grösstmöglichen Anteil nicht unterbauter Fläche ausweisen.

Fuss- und Veloverkehr

- Öffentliche Durchwegung des Gebiets in Längs- und Querrichtung und die Anbindung der angrenzenden Teilgebiete sicherstellen.

Parkierung MIV

- Die Anzahl Parkplätze für das Personal bzw. Besucher/Kunden entspricht maximal 20% bzw. 40% des ermittelten Richtwerts gemäss VSS-Norm SN 40281. Das Parkplatzangebot wird durch die generierte Mehrnutzung mit höheren Bauten nicht erhöht.

Klima

- Durchlüftungssachsen sicherstellen

Energie

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. März 2022) nutzen

Demuth

Generell

- Der Gestaltungsplan sichert eine qualitative Verdichtung und Aufwertung des Gebiets Demuth. Diese beinhaltet die Stärkung von wichtigen Identitätsmerkmalen, eine punktuelle bauliche Verdichtung im Norden des Areals und die Schaffung eines zentralen öffentlichen Platzes mit kurzen Umsteigebeziehungen zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln und ergänzenden Mobilitätsangeboten (z. B. Car-Sharing, Leihfarräder). Der zentrale Platz wird als attraktiver Ankunftsort wahrgenommen. Dieser bietet Umsteigebeziehungen zwischen dem öffentlichen Verkehr und dem Velo- und Fussverkehr an. Personen werden zudem durch öffentliche Nutzungen für den täglichen Gebrauch angezogen.

Konkurrenzverfahren

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Städtebau

- In begründeten Fällen sind einzelne Hochpunkte mit einer Gesamthöhe bis maximal 37 m zulässig.

Nutzung

- In den 1. Vollgeschossen mehrheitlich öffentlich zugängliche Nutzungen wie Detailhandel, Verkauf oder Gastronomie vorsehen. In den oberen Geschossen sind auch Büro- und Wohnnutzungen möglich.

Freiraum

- Im Gebiet sind begrünte Dächer und Freiflächen, Baumpflanzungen sowie ein Platz für die Öffentlichkeit vorzusehen.
- Grösstmöglichen Anteil nicht unterbauter Freiflächen ausweisen

Fuss- und Veloverkehr

- Öffentliche Durchwegung des Gebiets in Längs- und Querrichtung und die Anbindung der angrenzenden Teilgebiete integrieren und sicherstellen.
- Öffentlichen Fussweg entlang der Gleise sicherstellen.

Öffentlicher Verkehr

- Flächen und Infrastrukturmassnahmen für attraktive Umsteigebeziehungen und ergänzende Mobilitätsangebote (d. h. Bike-/Carsharing, Veloabstellplätze) auf dem zentralen Platz im Areal vorsehen
- Den Zugang zum Bahntrasse über den zentralen Platz im Areal sichern

Parkierung MIV

- Die Anzahl Parkplätze für das Personal bzw. Besucher/Kunden entspricht maximal 20% bzw. 40% des ermittelten Richtwerts gemäss VSS-Norm SN 40281.
- Das Parkplatzangebot wird durch die mit dem Gestaltungsplan generierte Mehrnutzung nicht erhöht.

Klima

- Durchlüftungssachsen sicherstellen

Energie

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

Eichtal

Generell

- Der Gestaltungsplan Eichtal entwickelt die bestehende Überbauung mit einer hohen und hochwertigen städtebaulichen Dichte weiter und stärkt ihre Scharnierfunktion zwischen Münzlishausen und der Allmend mit einer öffentlichen Durchwegung und mit teilweise öffentlichen Aussenräumen. Die Aussen-raumgestaltung bezieht die angrenzende Grünzone und deren Funktion als wichtiger Vernetzungskorridor mit ein.

Konkurrenzverfahren

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt, um Umgang mit den Bestandesbauten, die städtebauliche Dichte sowie die Gestaltung und den Öffentlichkeitsgrad der Aussenräume zu eruieren. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Nutzung

- Differenziertes Wohnungsangebot bereitstellen (d. h. verschiedene Wohnungsgrössen bzw. Wohnformen)
- Mindestens die Hälfte der zusätzlich möglichen anrechenbaren Geschossfläche ist für preisgünstigen Wohnraum vorzusehen.

Freiraum

- Gesamtanlage unter Einhaltung bestehender Qualitäten (d. h. grosszügiger öffentlicher Aussenraum, ökologisch wertvolle Bepflanzung) weiterentwickeln
- Grösstmöglichen Anteil nicht unterbauter Freiflächen gewährleisten
- Grünflächen für die Vernetzung/den Wildtierkorridor bewahren, durchlässig und biodiversitätsfördernd gestalten
- Gewässer (Eichtal) als Vernetzungssachse öffnen

Erschliessung MIV

- Keine Erhöhung der Anzahl Parkfelder über den Bestand hinaus

Fuss- und Veloverkehr

- Öffentliche, hindernisfreie Durchwegung in Längs- und Querrichtung sicherstellen

Klima

- Durchlüftungssachsen sicherstellen

Energie

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

Kappelerhof Zentrum

Generell

- Auf der Basis des Gestaltungsplans entwickelt sich das Gebiet zu einem Quartierzentrum mit publikumsorientierten Nutzungen in den 1. Vollgeschossen. Die Strassenräume beidseitig der Bruggerstrasse sind aufgewertet und beinhalten attraktive Querungen und Bushaltestellen.

Konkurrenzverfahren

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt, um städtebauliche Dichte, Gestaltung und Öffentlichkeitsgrad der Nutzungen zu eruieren. Das Resultat des Konkurrenz-verfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Städtebau

- Hochpunkt von maximal 30 m Gesamthöhe zulässig
- Innerstädtische Gestaltung des Strassenraums mit guten Querungsmöglichkeiten einbeziehen und Lage der Bushaltestellen aufzeigen

Nutzung

- Starke Quartierzentralität mit publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss entwickeln
- Differenziertes Wohn-, Gewerbe- und Kulturangebot ermöglichen
- Mindestens die Hälfte der zusätzlich möglichen anrechenbaren Geschossfläche ist für preisgünstigen Wohnraum vorzusehen.

Erschliessung MIV

- Keine Erhöhung der Anzahl Parkfelder über den Bestand hinaus

Freiraum

- Begrünung, z. B. strassenbegleitende Bäume, und Entsiegelung vorsehen

Klima

- Massnahmen zur bioklimatischen Entlastung vorsehen (vor allem südlich der Bruggerstrasse)
- Durchlüftungsachsen sicherstellen

Energie

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

Oberstadt West

Generell

- Der Gestaltungsplan sichert eine qualitative Innenentwicklung und Verdichtung des Gebiets Oberstadt. Diese beinhaltet den Erhalt von wichtigen Identitätsmerkmalen, die Erhöhung der stadt- und freiräumlichen sowie lokalklimatischen Qualitäten, die Durchwegung, ein differenziertes Wohnungsangebot und die Stärkung der räumlichen und funktionalen Beziehungen mit den angrenzenden Stadtquartieren.

Konkurrenzverfahren

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Federführung der Stadt. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Städtebau

- Entlang der Mellingerstrasse eine grösstenteils geschlossene Bebauung bilden, die durch Rücksprünge und einzelne Unterbrüche gegliedert ist. Lange, gleichförmig ausgebildete Fassaden über mehrere Parzellen vermeiden
- Gleisraum mit Solitärbauten bebauen, deren Körnung einen Bezug zwischen der kleinstrukturierten inneren Oberstadt, der Ferrohalle und dem Zentrum Bildung schafft und auf die identitätsstiftenden Elemente (d. h. altes Bahnhofsgebäude, Ferrohalle) Rücksicht nimmt.
- Im Teilgebiet "Innere Oberstadt" gemäss Masterplan Oberstadt die heutige Kleinteiligkeit und Heterogenität in verdichteter Bauweise fortführen.
- Im Bereich des Kreisel Mellingerstrasse ist ein Hochpunkt mit einer Gesamthöhe bis maximal 37 m zulässig.
- Aufstockung der Ferrohalle um maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Entlang des Gleisraums sind maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig, in den übrigen Gebieten maximal ein zusätzliches Vollgeschoss.

Nutzung

- Differenziertes Wohnungsangebot vorsehen (d. h. verschiedene Wohnungsgrössen bzw. Wohnformen, hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum)
- Öffentlich zugängliche Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge primär in den strassenseitigen 1. Vollgeschossen (d. h. Erdgeschossen) entlang der Mellingerstrasse und des Gleisraums anordnen.

Freiraum

- Aufhebung Parkhaus Klösterli für Schaffung eines grösseren, öffentlichen Freiraums nutzen, der sich von der Mellingerstrasse und dem Klösterli bis zum Bahnhof Oberstadt erstreckt. Innerhalb des Freiraums ist ein punktförmiger Neubau zulässig.
- Zwischen Mellingerstrasse und Gleisraum gemeinschaftliche, durch eine öffentliche Durchwegung verbundene Grün- und Aussenräume vorsehen
- Rücksprünge in den Baufluchten und Unterbrüche in den Bauzeilen entsiegeln und mit Bäumen bepflanzen
- Bestehenden Baumbestand erhalten und durch Neupflanzungen ergänzen
- Ökologisch wertvolle Siedlungsfreiräume schaffen und ökologische Vernetzung zwischen Kreisel Mellingerstrasse und den Gleisanlagen ermöglichen
- Entlang der Gleise die ökologische Vernetzung in die Freiflächen integrieren
- Unterbauung möglichst auf anrechenbare Gebäudefläche beschränken

Fuss- und Veloverkehr

- Öffentliche Durchwegung des Gebiets in Längs- und Querrichtung und die Anbindung der angrenzenden Quartiere integrieren und sicherstellen (d. h. zwischen Mellingerstrasse und Bahnhof Oberstadt, zwischen Kreisel Mellingerstrasse und Oberstadtstrasse, entlang der Gleise zwischen Kreisel Mellingerstrasse und Ferrohalle und Richtung Zentrum Bildung)

Klima

- Durchlüftungachsen sicherstellen

Energie

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

Oberstadtstrasse

Generell

- Der Gestaltungsplan sichert eine qualitative Innenentwicklung des Gebiets entlang der Oberstadt-strasse, die Bezug nimmt auf den verschmälerten Strassenquerschnitt und auf der Gebäuderückseite zusätzliche Freiräume und eine Durchwegung sichert.

Konkurrenzverfahren

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Städtebau

- Strassenraum mit Neubauten fassen
- maximal ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig

Nutzung

- Differenziertes Wohnungsangebot vorsehen (d. h. verschiedene Wohnungsgrössen bzw. Wohnformen, Anteil preisgünstiger Wohnraum)

Freiraum

- Die privaten Vorzonen tragen dem öffentlichen Charakter des Strassenraums Rechnung
- gemeinschaftliche, durch eine öffentliche Durchwegung verbundene Grün- und Aussenräume vorsehen
- Bestehenden Baumbestand erhalten und durch Neupflanzungen ergänzen
- Ökologisch wertvolle Siedlungsfreiräume schaffen
- Freiraum nicht weiter unterbauen

Klima

- Durchlüftungsachsen sicherstellen

Energie

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

Postareal

Generell

- Der Gestaltungsplan bindet das Areal gut in das Fusswegnetz zwischen dem Gleis 1 und der Innenstadt ein und stellt einen hohen Öffentlichkeitsgrad der Nutzungen im 1. Vollgeschoss und eine gute Aussenraumqualität sicher.

Nutzung

- Publikumsorientierte Nutzungen im 1. Vollgeschoss entlang des Gleisraums

Freiraum

- Aufenthaltsqualität stärken

Erschliessung MIV

- Autofreie Nutzung aufgrund der zentralen Lage

Fuss- und Veloverkehr

- Fuss- und Veloverbindung Richtung Verenaäcker bzw. Güterstrasse sicherstellen
- Öffentlichen und gut einsehbaren Fussweg zwischen Gleisraum und Bahnhofstrasse sicherstellen.

Öffentlicher Verkehr

- Haltekanten in Abstimmung mit Betreiberin Busbetrieb sicherstellen

Klima

- Die Gleisterrasse entsiegeln und als Vernetzungslinie, insbesondere für Reptilien, aufwerten

Energie

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

Verenaäcker

Generell

- Der Gestaltungsplan sichert eine städtebaulich dichte und architektonisch gut gestaltete, autoarme Überbauung mit attraktiven Aussenräumen, öffentlicher Durchwegung und einem Angebot an sozialer Infrastruktur (z. B. Kindergarten). Auf städtebaulicher Ebene kommt dem Gebiet als Verbindung zwischen den Quartieren Baden Nord, Bahnhof und Bäderquartier sowie der Interaktion mit der Römerstrasse eine hohe Bedeutung zu.

Konkurrenzverfahren

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt, um städtebauliche Dichte, Gestaltung der Bauten und Freiräume, die Durchwegung und die Anbindung an die angrenzenden Quartiere zu eruieren. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Städtebau

- Bezug zur Römerstrasse schaffen, um den öffentlichen Raum zu stärken und zu dessen Belebung beizutragen (u. a. Stellung der Bauten, Nutzungen im 1. Vollgeschoss, Adressierung, Strassenraumgestaltung, Platzräume etc.)
- Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren aufzeigen, insbesondere Berücksichtigung der Villa und der Parkanlage Langmatt als kantonales Denkmalschutzobjekt.
- In begründeten Fällen sind einzelne Hochpunkte mit einer Gesamthöhe bis maximal 37 m zulässig.

Nutzung

- Differenziertes Wohnungsangebot aufzeigen (d. h. verschiedene Wohnungsgrössen bzw. Wohnformen, Anteil preisgünstiger Wohnraum)
- Anteil der Kleinwohnungen (d. h. 1.5- und 2.5-Zimmer-Wohnungen) auf maximal 20% aller Wohneinheiten beschränken
- Art und Öffentlichkeitsgrad der Nutzungen im 1. Vollgeschoss zusammen mit der öffentlichen Durchwegung festlegen und verorten
- Standort für ein Angebot an sozialer Infrastruktur (z. B. Kindergarten) aufzeigen

Freiraum

- Ökologisch wertvolle Siedlungsfreiräume mit einem hohen Baumanteil schaffen
- Den bestehenden Baumbestand bestmöglich erhalten
- Grösstmöglichen Anteil nicht unterbauter Freiflächen ausweisen

Fuss- und Veloverkehr

- Öffentliche Durchwegung des Areals in Längs- und Querrichtung und die Anbindung der angrenzenden Gebiete integrieren und sicherstellen (d. h. Richtung Parkstrasse via Verenastrasse, Richtung Baden Nord [Gleisquerung], Richtung Römerstrasse und entlang des Gleises Richtung Bahnhof)

Parkierung MIV

- Die Anzahl Parkplätze für die Bewohnenden entspricht maximal 40% des ermittelten Richtwerts gemäss VSS-Norm SN 40281. Dieser Bedarf ist durch die bestehenden Reserven im Brown Boveri-Parkhaus abzudecken und mittels Grunddienstbarkeit zu sichern. Im Planungsgebiet sind einzig Besucher- und Rollstuhlparkplätze, Angebote für Sharing-Mobilität sowie Stellflächen für die Anlieferung vorzusehen.

Klima

- Durchlüftungssachsen sicherstellen

Energie

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

Anhang II Zielvorgaben Aufwertung Strassenraum gemäss § 6 BNO

Ziele, die für alle Strassenräume gelten

Gestaltung

- Die Gestaltung des Strassenraums, der von Fassade zu Fassade reicht, gemäss seiner Funktion bzw. Lage aufwerten.
- Die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung verbessern (u. a. Treffpunkte, akustische Situation, Lufthygiene).
- Die Gestaltung der angrenzenden privaten Freiräume auf die öffentlichen Räume (Strassenräume, Plätze) abstimmen.
- Durchgehende, attraktive Längsverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr anbieten.
- Attraktives, ebenerdiges Queren für Fuss- und Veloverkehr sichern.

Klima

- Flächen im Strassenraum (ausgenommen Fuss- und Velowege, Zufahrten, Busbuchten etc.) entsiegeln und mit schattenspendenden Bäumen bepflanzen.
- Die Prinzipien der Schwammstadt unter Berücksichtigung der Strassenfunktion prüfen und wo möglich anwenden.

Spezifische Ziele, die nur für die einzelnen Strassenräume gelten:

Nr.	Strassenräume	Ziele
1	Allmendstrasse und Rütistrasse	Siehe Ziele, die für alle Strassenräume gelten
2	Bruggerstrasse Abschnitt Kappelerhof - Siggenthalbrücke	<i>Gestaltung</i> • Flächiges Queren innerhalb des Gestaltungsplanperimeters «Kappelerhof» anstreben.
3	Bruggerstrasse Abschnitt Siggenthalbrücke – Schulhausplatz	<i>Gestaltung</i> • Flächiges Queren gemäss Masterplan «Baden Nord» anstreben. <i>Nutzung</i> • Die strassenseitigen 1. Vollgeschosse (d. h. Erdgeschosse) grundsätzlich offen gestalten. Dies kann mit publikumsorientierten Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder durch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge erfolgen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 5 m aufzuweisen. <i>Freiraum</i> • Nördlich des Gebäudes Power Tower einen öffentlichen, urbanen Platz schaffen.

4	Haselstrasse	<i>Gestaltung</i> • Flächiges Queren im Abschnitt Güterstrasse – Brown Boveri-Platz sowie im Bereich Kurpark anstreben
5	Mellingerstrasse Abschnitt Schulhausplatz – Kreisel Burghalde	<i>Gestaltung</i> • Durch Gebäuderücksprünge und einzelne Unterbrüche platzartige Freiräume schaffen, die begrünt und entsiegelt sind. • Flächiges Queren gemäss Masterplan «Oberstadt» anstreben. <i>Nutzung</i> • Öffentlich zugängliche Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge primär in den strassenseitigen 1. Vollgeschossen (d. h. Erdgeschossen) entlang der Mellingerstrasse anordnen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.
6	Mellingerstrasse Abschnitt Kreisel Burghalde – Dättwilerstrasse	<i>Gestaltung</i> • Flächiges Queren anstreben.
7	Mellingerstrasse Abschnitt Dättwil	<i>Gestaltung</i> • Den Auftakt in die Teilgebiete gemäss Masterplan mit städtebaulichen Akzenten bzw. neu zu pflanzenden Baumreihen markieren. • Im Abschnitt «Strassenraum Mitte» auf eine integrale Betrachtung der Strasse mit den jeweiligen Randbereichen (d. h. Trottoir, Gebäudevorzone, Gebäude) achten. • Attraktive und eng getaktete Querungsstellen für Fuss- und Veloverkehr sichern, insbesondere im Bereich zwischen den Teilgebieten Täfern/Esp und Demuth. <i>Nutzung</i> • Die 1. Vollgeschosse im Abschnitt «Strassenraum Mitte» offen gestalten. Dies kann mit publikumsorientierten Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder durch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge erfolgen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.
8	Mellingerstrasse Abschnitt Hochbrücke	Siehe Ziele, die für alle Strassenräume gelten

9	Neuenhoferstrasse	<i>Gestaltung</i> • Geschlossene Fassaden entlang der Neuenhoferstrasse vermeiden. • Die Vorzonen entlang der Neuenhoferstrasse offen gestalten. <i>Klima</i> • Nach Möglichkeit Baumgruppen in begrünte Mittelzone der Neuenhoferstrasse pflanzen und mit Bäumen am Fahrbahnrand und in den Vorzonen der angrenzenden Grundstücke ergänzen.
10	Rütihof Abschnitt Fislisbacherstrasse	<i>Gestaltung</i> • Die Vorzonen entlang der Fislisbacherstrasse offen gestalten. • Flächiges Queren anstreben.
11	Wettingerstrasse	Siehe Ziele, die für alle Strassenräume gelten
12	Seminarstrasse	<i>Gestaltung</i> • Durchgehende, abgesetzte Verbindungen für den Veloverkehr stadteinwärts anbieten. • Flächiges Queren gemäss Strategieplan «Seminarstrasse» anstreben. Beim Schwimmbad platzartige Gestaltung vorsehen.

Anhang III Beschriebe Ensembleschutzzonen gemäss § 33 BNO

Nr. 1 Ensembleschutzzone Stadtturmstrasse/Dynamostrasse

Baujahr/Architekt: In drei Bauperioden (um 1900/1910/1950) erstellt; diverse Architekten

Würdigung: Einzige geschlossene Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern in Baden, die in weiten Teilen zwischen 1900 und 1910 mit Mansardendächern entstanden sind. Zeittypische Fassaden in unterschiedlichem Erhaltungszustand. Ausformulierte 1. Vollgeschosse mit publikumsorientierter Nutzung.

Schutzziele: Erhalten des Charakters als Blockrandbebauung mit Lochfassaden und Sattel- bzw. Mansarddächern sowie ähnlichen Geschosshöhen und ausformulierten 1. Vollgeschossen mit publikumsorientierter Nutzung. Freihalten und Aktivieren des Innenhofes. Aufwertung in den schwächer ausgebildeten bzw. durch spätere Umbauten beeinträchtigte Parteien.

Nr. 2 Ensembleschutzzone Badstrasse/Bahnhofstrasse/Hirschlistrasse

Baujahr/Architekt: Zur Hauptsache Mitte 19. Jh., (Neuanlage Badstrasse 1827); spätere Neu- und Ersatzbauten; diverse Architekten

Einzelobjekte: Innerhalb der Ensembleschutzzone kantonales Denkmalschutzobjekt BAD 044, Apotheke Münzel, Badstrasse 5, sowie kommunales Baudenkmal B2, Badstrasse 12, Bankgebäude 1872/73, Architekten Ernst + Koch.

Würdigung: In der Mitte des 19. Jahrhunderts als typische Vorstadt entstandene repräsentative Verbindung zwischen Altstadt und Bäderquartier mit einem grossen Anteil an historischer und kleinteiliger Bausubstanz. Die zusammengebauten oder nahe beieinander stehenden Wohn- und Geschäftshäuser bilden grosszügige Gassenräume. Dreigeschossig wahrgenommene Gebäude prägen das Strassenbild. Daneben bestehen höhere Bauten, die sich teilweise durch gestalterische Massnahmen an der bestehenden Bausubstanz orientieren.

Schutzziele: Erhalten des Charakters der historisch entstandenen, kleinteiligen Bausubstanz, welche einen grosszügigen Gassenraum bildet. Erhalten der Dreiteiligkeit der Gebäude in publikumsorientiertes 1. Vollgeschoss, Lochfassade und Dachabschluss (gegebenenfalls Schrägdach). Allfällige Neu- oder Umbauten müssen bezüglich Massstäblichkeit sowie Material- und Farbgebung bei der Fassaden- und Dachausbildung gut in den bestehenden Baubestand eingefügt werden. In der Innenstadtzone IN4 ist trotz möglicher Viergeschossigkeit der Bauten durch gestalterische Mittel auf die vorhandene Dreiteiligkeit Rücksicht zu nehmen (z.B. durchgehende Trauflinie).

Nr. 3 Ensembleschutzzone Martinsberg

Baujahr/Architekt: Ende 19. Jh./Anfang 20. Jh.; partiell spätere Neu- und Ersatzbauten; diverse Architekten

Einzelobjekt: Innerhalb des Perimeters kommunales Baudenkmal B66, Altes KV-Schulhaus St. Ursus 1931, Architekt: A. Gantner

Würdigung: In Massstäblichkeit und Körnung einheitliches Quartier mit Stadtvillen aus verschiedenen Bauperioden an markanter und gut einsehbarer Lage. Grosszügige Grünflächen und öffentliche Fusswegverbindungen zwischen der Martinsberg- und St. Ursusstrasse sind prägende Bestandteile des Ensembles.

Schutzziele: Bewahren des Charakters als Quartier mit kleineren Punktgebäuden an gut einsehbarer Hanglage. Allfällige Ersatz-, An-, Um- und Kleinbauten müssen städtebaulich wie architektonisch hohen Ansprüchen Genüge leisten und sich in die bestehende Baustruktur einpassen. Dem Erhalt des vorhandenen Grünraumes ist ebenso Rechnung zu tragen wie dem sorgfältigen Umgang mit bestehenden Einzäunungen, Vorgärten und Stützmauern.

Nr. 4 Ensembleschutzzone Widenweg/Hägelerstrasse

Baujahr/Architekt: 1956,1957; Hans Loepfe/1959,1960; Otto Dorer/1960,1961; Funk + Fuhrmann,

Würdigung: Zeittypische, mit guter Proportionierung und Materialisierung gestaltete Reihenhaussiedlungen von bedeutenden Badener Architekturbüros. Klare räumliche Zuordnung der Freiflächen. Insgesamt aufeinander abgestimmtes und für jede Realisierungsetappe einheitliches Erscheinungsbild unter Einbezug eines klaren Farbkonzepts. Qualitätvollste Zeugen ihrer Art in Baden.

Schutzziele: Erhalten des einheitlichen Gesamtcharakters und der räumlichen Qualitäten; Koordination baulicher Eingriffe im Sinne genereller Regeln für sämtliche äusserlich sichtbaren Veränderungen inkl. Farbgebung und Materialisierung (Fenster, Türen u.a.). Wahrung der Freiraumqualitäten durch restriktive Regelungen für Klein- und Anbauten oder Wintergärten.

Nr. 5 Ensembleschutzzone Schartentrottenstrasse

Baujahr/Architekt: 1962; Messmer und Graf, Baden

Würdigung: Das Ensemble von vier zusammengebauten Einfamilienhäusern zeichnet sich durch eine differenzierte kubische Gestaltung, eine intensive Verschmelzung von Innen- und Aussenräumen sowie eine kompromisslose, gut proportionierte Sichtbeton-Architektur aus. Im Raum Baden ist dies eines der ersten Beispiele verdichteten Wohnens ausserhalb der herkömmlichen Reihenhausarchitektur.

Schutzziele: Erhalten des einheitlichen Gesamtcharakters, der Sichtbeton-Architektur und der hohen architektonischen Qualität. Minimieren und bei Bedarf Koordinieren baulicher Eingriffe wie wärmetechnischer Sanierungen, Fensterersatz, Dachsanierungen und dgl.

Nr. 6 Ensembleschutzzone Sonnmattstrasse

Baujahr/Architekt: 1925 - 1928; Hans Loepfe

Würdigung: Einheitliche, klar geordnete Gebäudegruppe mit prägnanter und gut einsehbarer Fassaden- und Dachgestaltung sowie einheitlicher Farbgebung als moderate Interpretation des damaligen Heimatstils.

Schutzziele: Bewahrung und Stärkung des einheitlichen Gesamtcharakters. Minimierung und frühzeitige Koordination allfälliger nach aussen wirkender Eingriffe durch einheitliche Regeln für die Dach- und Fassadengestaltung, den Ersatz aller aussen sichtbaren Bauteile sowie allfällige Kleinbauten und Farbgebung.

Nr. 7 Ensembleschutzzonen Mellingerstrasse Ost und West

Baujahr/Architekt: 1943 - 48; Hans Loepfe

Würdigung : Einheitlich konzipierte Überbauung mit kleineren zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach. Dem Hangverlauf folgende Staffelung der Gebäude, dazwischen Grünräume mit Erschliessungswegen.

Schutzziele: Bewahren des einheitlichen Gesamtcharakters der Siedlung und der einzelnen Reihenhäusern. Weitgehendes Freihalten der durchlaufenden Grünräume von Klein- und Anbauten. Erhaltung der bestehenden Grünflächen, Minimierung nachträglicher Terrainveränderungen durch Stützmauern und dergleichen. Für An-, Um- und Neubauten wie Dachaufbauten, Vordächer, Wintergärten, den Ersatz von Bauteilen wie Türen, Fenster, Kamine oder dergleichen sowie die Dach- und Fassadengestaltung inklusive Farbgebung sind durch frühzeitige Koordination Regeln zu erstellen, welche die Einheitlichkeit des Bestandes erhalten und fördern.

Nr. 8 Ensembleschutzzone Rüteli

Baujahr/Architekt: 1972 - 85; Obrist und Partner, Egli und Rohr

Würdigung: Einheitlich gestaltete Siedlung im Zeichen der Vision "Dättwil 8000" mit sehr hoher gestalterischer Qualität der Bauten sowie des Aussenraums und einem ganzheitlichen Konzept, das Durchmischung, Farb- und Farbgebung sowie die Umgebung umfasst.

Schutzziele: Bewahren des einheitlichen Gesamtcharakters der Siedlung. Für An-, Um- und Neubauten wie Dachaufbauten, Vordächer, Wintergärten, den Ersatz von Bauteilen wie Türen, Fenster, Kamine oder dergleichen sowie die Dach- und Fassadengestaltung inklusive Farbgebung sind durch frühzeitige Koordination Regeln zu erstellen, welche der Einheitlichkeit des Bestandes erhalten. Veränderungen der Umgebung wie Terrainveränderungen, Kleinbauten etc. sind zu nach allgemeinverbindlichen Regeln frühzeitig koordinieren.

Nr. 9 Ensembleschutzzone Hahnrainweg

Baujahr/Architekt: Vorgängerbauten ab dem 14. Jh., Umbauten und Erweiterungen vor allem im 19. Jh. und partiell 20. Jh., einzelne Ersatzbauten im 20. Jh.; diverse Architekten.

Würdigung: Ausgehend von einem Scheunendorf, das eine mittelalterliche Vorstadt bildete, durch Umbauten, Aufstockungen und Erweiterungen entstandene geschlossene Gruppe von Wohn- und Gewerbehäusern, meist mit Werkstätten im 1. Vollgeschoss, die vor allem im 19. Jahrhundert ihre architektonisch karge Prägung erhielt.

Schutzziele: Erhalten des Charakters als einheitliche, kleinteilige Bebauung in geschlossener Bauweise, mit ziegelgedeckten Sattel- bzw. Mansarddächern in ähnlicher Höhenlage, verputzten Lochfassaden, teils mit Gewerbenutzungen bzw. Geschäften im 1. Vollgeschoss und entsprechender architektonischer Gestaltung.

Anhang IV Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 38 BNO

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Nr.	Standort	Parz. Nr.
H 1	Kappelerhof-Baden, entlang Bahnböschung	5668, 5670, 2265, 5669
H 2	Kappelerhof, Eulenweg	3829
H 3	Kappelerhof, Stockmattgraben (bei Kapelle Mariawil)	5146, 5141
H 4	Kappelerhof, beim Gaswerk	4723, 5781, 5670, 5671, 5872, 5848
H 5	Im Brisgi	2340
H 6	Einmündung Römerstrasse	5548, 2194, 1743, 1748
H 7	Treppe Nordportal	5876, 2698
H 8	Hinter BBB	5476, 5747
H 9	Zufahrt BBB	5473
H 10	Martinsbergweide (Bureguet)	5473
H 11	Lehnenviadukt - Allmendstrasse	2153
H 12	Belvédère	1090, 2521
H 13	Schloss Stein	2283
H 14	Nördlich/südlich Ferro-Areal, Bahnhof Oberstadt	6003
H 15	Limmatufer südlich Boveripark	3378, 3381
H 16	Im Eichthal	4244
H 17	Stohlergut (bei Landvogteischloss)	5554
H 18	Im Eichthal	4598
H 19	David Hess-Weg	2582, 5778
H 20	Limmatufer, südlich Sportplatz Au	5553, 2582
H 21	Allmend, Wildrosengarten (bei Hägelerstrasse)	3647
H 22	Allmend, Hirzenmätteli	3582
H 23	Allmend, rechtwinklig zur Panzersperre	5928
H 24	Allmend, Panzersperre	3583
H 25	Münzlishausen, Buckmatte	2524
H 26	Münzlishausen, Buckmatte, an der Münzlishausenstrasse	3903
H 27	Münzlishausen, Hintermatte	3901, 3903
H 28	Münzlishausen, Oberacher	3924
H 29	Baldegg, Balket	3936, 3937
H 30	Baldegg, Spitalbalket	2698
H 31	Baldegg, Herebalket	2698

H 32	Baldegg, Chrummacher	3944
H 33	Eschenbachstrasse	4630
H 34	Meierhof, Felsenweg	5698
H 35	Meierhof, Kehlstrasse	4535, 3636
H 36	Meierhof, Ziegelhütte	2658
H 37	Segelhof, in der nordöstlichsten Waldecke	4127, 4126
H 38	Segelhof, Areal ABB	4545, 2698
H 39	Segelhof, Umgebung Parkplatz ABB	4121
H 40	Dättwil, Autobahnböschung Schaubiger	4187
H 41	Dättwil, bei Bunker nordöstlich Kantonsspital	4610, 4110, 4103
H 42	Dättwil, bei der Zivilschutzanlage	4187
H 43	Dättwil, Schüracher	4187
H 44	Dättwil, zwischen Birmenstorferstrasse und Weihermatte	4110, 4001
H 45	Dättwil, Areal Kantonsspital	4155
H 46	Dättwil, Oberacker	4065, 4064
H 47	Dättwil, nördlich Galgenbuck	4059, 5000, 4186
H 48	Dättwil, Zöpfli	4091
H 49	Dättwil, Galgenzelg	4070
H 50	Dättwil, Bahnböschung	4073, 5703
H 51	Rütihof, bei Ödhausstrasse/Friedhof	4351
H 52	Rütihof, Bettliacher	4494
H 53	Kantonsschule Baden	1713
H 54	Segelhof	4576
H 55	Parkstrasse	2102
H 56	Weiermatte	4001
H 57	Im Kehl	1042, 4532
H 58	Burghalde	2580
H 59	Kantonsschule Baden	1713

Hochstamm-Obstbäume

O 1	SBB-Fläche Brisgi	45, 5667
O 2	Bruderholzwiese	5141
O 3	BBB	5473
O 4	Martinsbergweide	5473
O 5	St.Ursus	2153
O 6	Kleine Allmend	2524
O 7	Münzlishausen, Hintermatte	3903

O 8	Münzlishausen, Oberacher	3920
O 9	Baldegg, Baldegweg	3943
O 10	Baldegg, Balket	3937, 3940
O 11	Rüthof, Schulhausweg	4324
O 12	Rütihof, Ödhausstrasse/Friedhof	4351
O 13	Rütihof, Ob der Brunnmatt	4356, 4357, 4359
O 14	Rütihof, Unteri Brunnmatt	4366, 4367

Aussichtspunkte

- A 1 Kappelerhof, oberhalb Eulenweg
- A 2 Martinsberg Chänzeli
- A 3 Ruine Stein, Blickrichtung Bahnhof
- A 4 Ruine Stein, Blickrichtung Schulhausplatz
- A 5 Ruine Stein, höchster Punkt
- A 6 Münzlishausen Hintermatte
- A 7 Münzlishausen Eichthalbode
- A 8 Baldegg
- A 9 Chrüzliberg
- A 10 Scharenfels
- A 11 Segelhof Dättwil
- A 12 Rütihof

Anhang V Verzeichnis der Gartenanlagen und Baudenkmäler gemäss §§ 40 und 41 BNO

Gartenanlagen

	Adresse	Beschrieb	Parz. Nr.
G 1	Bäderstrasse 6	Castell	417
G 2	Bruggerstrasse	Friedhof (*)	127, 2154
G 3	Haselstrasse 2	Kurpark (*)	172
G 4	Burghaldenstrasse 8	Villa Burghalde (*)	2580
G 5	Parkstrasse 25	Villa Lewin	1515, 1516
G 6	Römerstrasse 39	Villa Langmatt	1318
G 7	Zürcherstrasse 104	Friedhof Liebenfels (*)	1956

(*) Gartenanlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde

Baudenkmäler

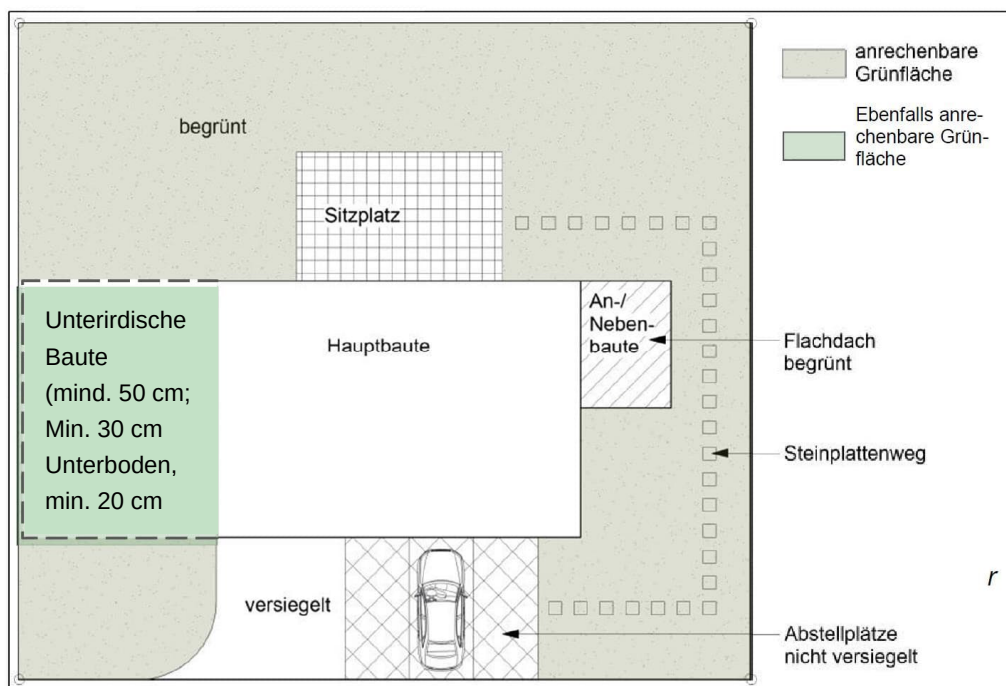
	Adresse	Beschrieb	Parz. Nr.	Assek. Nr.
B 1	Bäderstrasse 6	Haus zum Castell	417	296
B 2	Badstrasse 12	Bankgebäude	860	211
B 3	Bahnhofstrasse 24	Wohn-/Geschäftshaus	1470	922, 301
B 4	Bahnhofstrasse 39	Kino (ehem. Kino Royal)	2078	1165
B 5	Baldeggstrasse 65	Wohnhaus mit Scheune	3918	2482
B 6	Brown Boveri Platz 1/Haselstrasse 16	Hochspannungslabor ABB und Trafohalle	5803, 5804	973, 1813
B 7	Brown Boveri Platz 3b	Alte Spedition	5833	342
B 8	Brown Boveri Strasse 6	Geschäftshaus	5828	701
B 9	Brown Boveri Strasse 17	Kesselhaus	5866	967
B 10	Bruggerstrasse 37	Merker-Areal	2266	571, 1123, 1124, 1125
B 11	Bruggerstrasse 37a	Pförtnerhaus Merker-Areal	5591	1090
B 12	Bruggerstrasse 56	Halle 36, 37	6016	1953
B 13	Bruggerstrasse 71, 71a	Hochbau	5838	1906

	Adresse	Beschrieb	Parz. Nr.	Assek. Nr.
B 14	Bruggerstrasse 111	Einfamilienhaus	2991, 3009	1483, 1553-A
B 15	Bruggerstrasse 111a	Einfamilienhaus	2992, 3008	1482, 1553-B
B 16	Bruggerstrasse 111b	Einfamilienhaus	2993, 3007	1481, 1553-C
B 17	Bruggerstrasse 111c	Einfamilienhaus	2994, 3013	1480, 1554-C
B 18	Bruggerstrasse 111d	Einfamilienhaus	2995, 3014	1479, 1554-B
B 19	Bruggerstrasse 113	Einfamilienhaus	2998, 3004	1489, 1555-A
B 20	Bruggerstrasse 113a	Einfamilienhaus	2999, 3005	1490, 1555-B
B 21	Bruggerstrasse 113b	Einfamilienhaus	3000, 3006	1491, 1555-C
B 22	Bruggerstrasse 113c	Einfamilienhaus	3001, 3012	1492, 1556-C
B 23	Bruggerstrasse 113d	Einfamilienhaus	3002, 3011	1493, 1556-B
B 24	Bruggerstrasse 141.1	Schulhaus Kappelerhof	2913	2019
B 25	Burghaldenstrasse 4	Bezirksschule Burghalde	2580	1569
B 26	Burghaldenstrasse 8	Gartenpavillon	2580	911
B 27	Burghaldenstrasse 24	Einfamilienhaus	2272	1339
B 28	Dorfstrasse 8	Altes Schulhaus Dättwil	4021	2422
B 29	Erlenweg 8	Einfamilienhaus	3655	2170
B 30	Erlenweg 10	Einfamilienhaus	3656	2298
B 31	Föhrenweg 7	Einfamilienhaus	3618	2129
B 32	Grabenstrasse 1a, 1b, 1c	Schulhaus Tannegg	2066	2069, 2070, 2075
B 33	Haselstrasse 2	Kursaal-Casino	172	300
B 34	Haselstrasse 3	Wohn-/Geschäftshaus	428	295
B 35	Haselstrasse 15	Regionalwerke Baden	2491	1659
B 36	Haselstrasse 18	Zentrallabor	5832	664
B 37	Hofstrasse 16	Doppelwohnhaus mit Scheune	4394, 4395	2471-A, B
B 38	Kanalstrasse 2 - 12	Kosthaus	6023	491

	Adresse	Beschrieb	Parz. Nr.	Assek. Nr.
B 39	Kanalstrasse 14	Limmatkraftwerk Aue	5553, 5809	495, 492
B 40	Kirchgasse 17	Kapelle Rütihof	4355	2449
B 41	Ländliweg 3	Ländli-Schulhaus	2331	855
B 42	Ländliweg 7	Villa Funk	1134	367
B 43	Ländliweg 11	Einfamilienhaus	2837	1413
B 44	Ländliweg 15	Einfamilienhaus	2669	1298
B 45	Mellingerstrasse 19, Oberstadtstrasse 2/4	Klösterli	2059	423, 428, 1092
B 46	Mühlbergweg 6	Einfamilienhaus	3624	599, 2159
B 47	Mühlbergweg 10	Einfamilienhaus	2986	1561
B 48	Mühlbergweg 14	Einfamilienhaus	3042	1603
B 49	Mühlbergweg 27	Einfamilienhaus	3078	1692
B 50	Mühlbergweg 27a	Einfamilienhaus	5927	2698
B 51	Oberstadtstrasse 8	Restaurant Oberstadt	1873	421
B 52	Oberstadtstrasse 9	Wohnhaus	1651	1000
B 53	Oberstadtstrasse 10	Bahnhof Oberstadt	5829	418
B 54	Oelrainstrasse 21	Reformiertes Kirchgemeindehaus	1399	290
B 55	Parkstrasse 17	Synagoge	2251	1161
B 56	Parkstrasse 23	Verwaltungsgebäude NOK (heute Axpo)	1460	1476
B 57	Parkstrasse 25	Villa Lewin	1515	947
B 58	Parkstrasse 27	Verwaltungsgebäude	2342	884
B 59	Pfisterstrasse 1	Schwimmbad	2582	1686
B 60	Schellenackerstrasse 10	Einfamilienhaus	2996, 3015	1478, 1554-A
B 61	Schellenackerstrasse 12	Einfamilienhaus	3003, 3010	1494, 1556-A
B 62	Schleudergasse 2, 2a	Querbau	5838	1906

	Adresse	Beschrieb	Parz. Nr.	Assek. Nr.
B 63	Schlossbergplatz 2	Beschränkung auf Nord-, Süd- und Westfassaden	1194	216
B 64	Schlossbergweg 6a	Rebhäuschen	3431	754
B 65	Schlossbergweg 9	Einfamilienhaus	1965	73
B 66	Seminarstrasse 3	Kantonsschule	1713	2300, 2301, 2302, 2303, 2304
B 67	Seminarstrasse 12, 14	Mehrfamilienhaus	5780	508
B 68	St. Annaweg 8	Einfamilienhaus	3449	2098
B 69	St. Annaweg 10	Einfamilienhaus	3450	2095
B 70	St. Annaweg 12	Einfamilienhaus	3571	2158
B 71	St. Ursusstrasse 3	altes KV-Schulhaus St. Ursus	2778	1636
B 72	Stadtturmstrasse 19	AZ-Hochhaus	2267	2341
B 73	Theaterplatz 4	Wohn-/Geschäftshaus	3479	185
B 74	Wettingerstrasse 11	Altersheim („Siechenhaus“)	2232	515
B 75	Wettingerstrasse 27	Regionales Krankenhaus (Mittelteil)	2232	1088
B 76	Wiesenstrasse 32	Gemeinschaftshaus Martinsberg	5476	2018
B 77	Zürcherstrasse 104	Krematorium	1956	1943, 1938

Anhang VI Abbildung zur Grünflächenziffer gemäss § 51 Abs. 2 BNO



Anhang VII Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden (§ 59 Abs. 2 BNO)

Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für Wohnnutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 40 281, Punkt 9. Dabei ist von einem Parkfeld pro Wohnung oder 100 m² anrechenbare Geschossfläche auszugehen.
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang VII, abhängig vom Standort-Typ. Der Standort-Typ ergibt sich aus dem Plan gemäss diesem Anhang VII.

Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für die übrigen Nutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 40 281, Punkt 10, Tabelle 1
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang VII, welcher Tabelle 3 der VSS-Norm SN 40 281, Punkt 10 ersetzt, abhängig vom Standort-Typ. Der Standort-Typ ergibt sich aus dem Plan gemäss diesem Anhang VII.

Plan: Zuordnung der Standort-Typen gemäss VSS-Norm SN 40 281

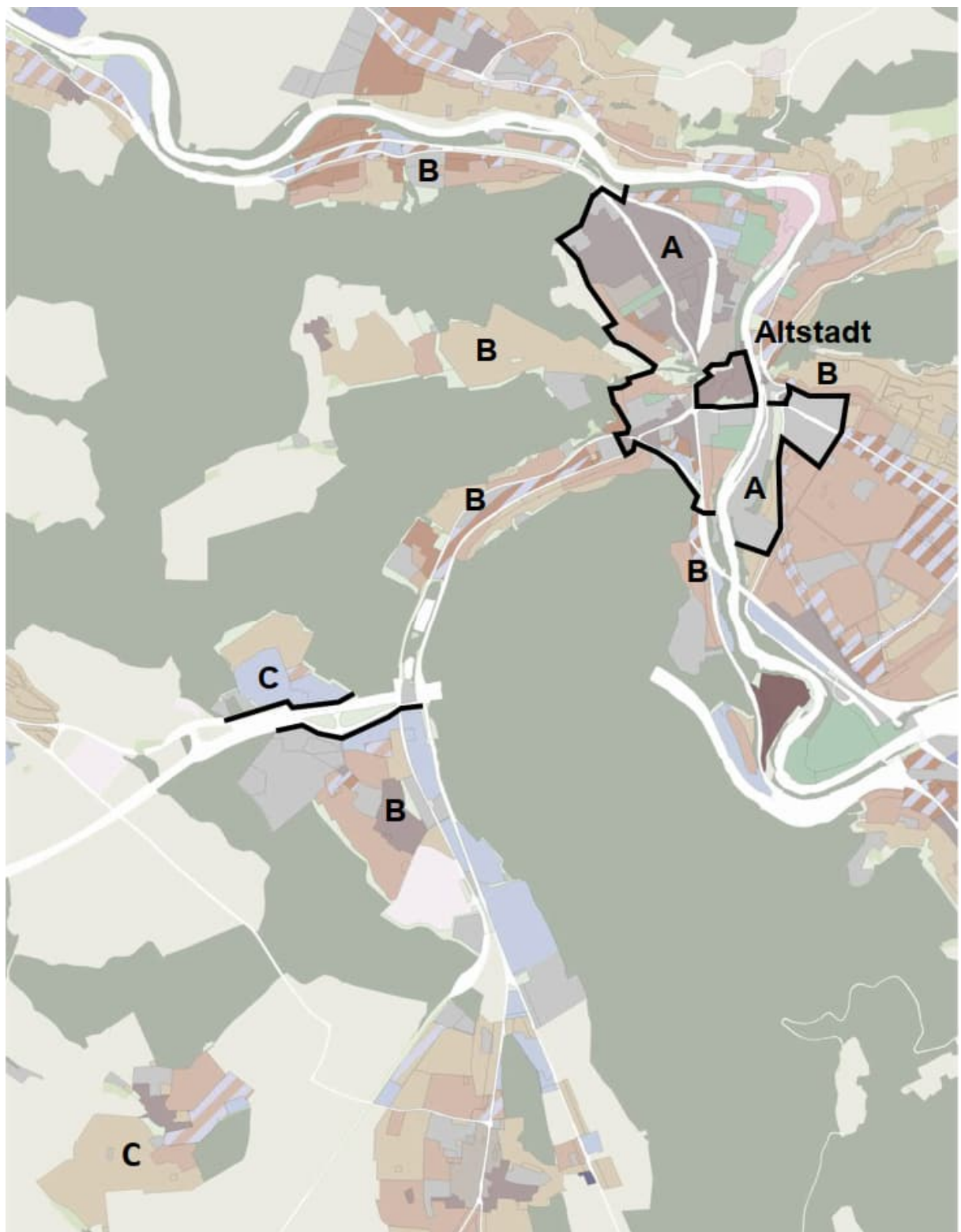


Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 40 281

Standort-Typ	Bewohner		Personal		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Altstadt	0	0	0	0	0	0
A	0	40	0	20	0	30
B	0	80	0	30	20	50
C	0	90	20	45	40	65

Anhang VIII Verzeichnis der Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung (Orientierungsinhalt)

Nr.	Adresse	genauere Bezeichnung	Parz. Nr.	Assek.
BAD 001	Schlossbergplatz	Stadttor	1334	178
BAD 002	St. Niklausstiege, Ringmauer		2283, 741, 742	
BAD 003	Obere Halde 25	Stadtmauer	697	403
BAD 004	Ruine Stein		2283	
BAD 005	Wettingerstrasse 2	Landvogteischloss	252	488
BAD 006	Gedeckte Holzbrücke		250	793
BAD 007	Löwenplatz	Löwenbrunnen	1335	
BAD 008	Nischenbrunnen im Bäderquartier		387	
BAD 009	Brunnen beim alten Schulhaus (Bezirksgebäude)		2332	
BAD 010	Kirchplatz	Röm.-kath. Stadtkirche	691	96
BAD 011	Kirchplatz 11	Sebastianskapelle	691	97
BAD 012	St. Nikolauskapelle		1303	184
BAD 013	Wettingerstrasse 13	St. Annakapelle	1204	518
BAD 014	Bruggerstrasse 143	Wallfahrtskapelle Maria Wil (Ganzes Areal im Inventar)	95	734
BAD 015	Parkstrasse	Dreikönigskapelle	374	348
BAD 016	Bahnhofplatz 8	Ev.-Ref. Pfarrkirche	1398	288
BAD 017	Rathausgasse 1	Stadthaus	1478, 2334, 2335	72, 73A + B
BAD 018	Rathausgasse 3	Amtshaus	523	91
BAD 019	Kronengasse 10	Ehemaliges Kornhaus	545	16
BAD 020	Weite Gasse 13	Bernerhaus	1925	126
BAD 021	Ländliweg 2	Altes Schulhaus (Bezirksgebäude)	2332	373
BAD 022	Obere Gasse 2/ Mittlere Gasse 3	Restaurant Paradies	750	152
BAD 023	Cordulaplatz 12	Restaurant Brunnen- stübli (Bodega)	715	144
BAD 024	Weite Gasse 23	Restaurant zur Rose	995	131
BAD 025	Weite Gasse 32	Zum schwarzen Widder	684	103

Nr.	Adresse	genauere Bezeichnung	Parz. Nr.	Assek.
BAD 026	Obere Gasse 13	Zum Moren	1039	160
BAD 027	Obere Gasse 15		1040	161
BAD 028	Obere Gasse 17	Zum Rosengarten	722	162
BAD 029	Obere Gasse 19	Zum Kupfernagel	723	163
BAD 030	Obere Gasse 29	Zum Schellen	1542	169
BAD 031	Obere Gasse 33	Hotel zum Wilden Mann	730	171
BAD 032	St. Niklausstiege 1		744	181
BAD 033	St. Niklausstiege 2		737	179
BAD 034	St. Niklausstiege 3		743	182
BAD 035	St. Niklausstiege 4		736	180
BAD 036	St. Niklausstiege 5		742	183
BAD 037	Obere Halde 18	Zum Schlüssel	578	55
BAD 038	Obere Halde 29	Zum Rosseisen	695	61
BAD 039	Untere Halde 4	Zum Affenwagen	586	48
BAD 040	Untere Halde 5		595	9
BAD 041	Untere Halde 6		585	49
BAD 042	Kronengasse 2	Hotel Krone	549	12
BAD 043	Kronengasse 11	Zum Schwambet	565	41
BAD 044	Badstrasse 5	Apotheke Münzel	1505	234
BAD 045	Kurplatz 2	Römische Apsis im Hotel Stadhof	3445	345
BAD 046	Schwertstrasse 1, Oelrainstrasse 29	Haus Schwert	1400	292
BAD 047	Kurplatz 4	Hotel Blume	388	323
BAD 048	Kurplatz 1	Hotel Verenahof	385	335-A
BAD 049	Bäderstrasse 34	Hotel Ochsen (Kernbau)	386	336
BAD 050	Bäderstrasse 27	Dépendance Hotel Ochsen	2597	318
BAD 051	Bäderstrasse 36	Badhotel Zum Bären (Fassade)	1761	337
BAD 052	Bäderstrasse 18	Bäderheilstätte zum Schiff	408	304
BAD 053	Parkstrasse 31	Barockes Portal	3447	346
BAD 054	Limmatpromenade 26	Inhalatorium	2050	331
BAD 056	Limmatpromenade 29	Wirtshausschild Goldener Schlüssel	392	324

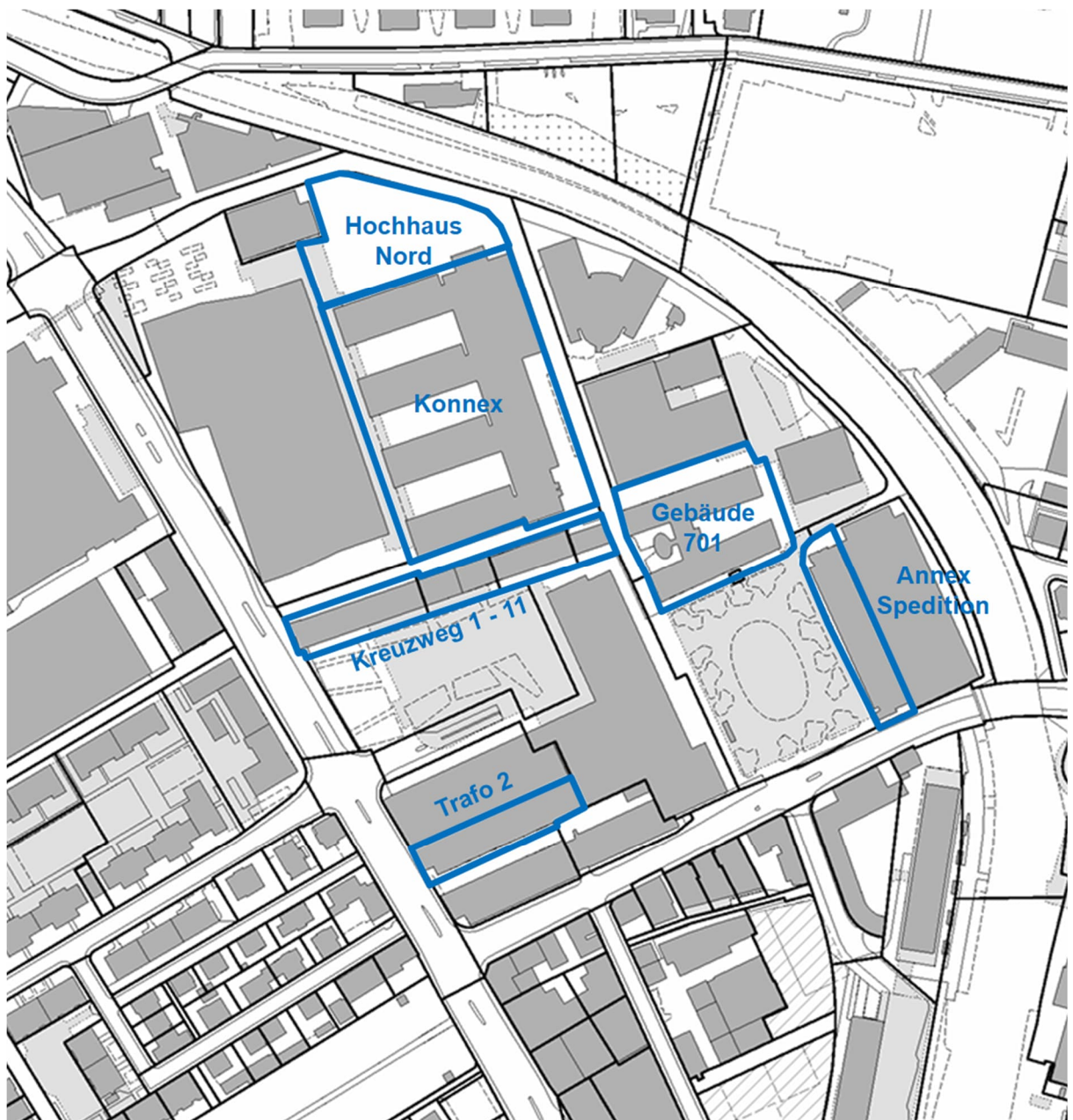
Nr.	Adresse	genauere Bezeichnung	Parz. Nr.	Assek.
BAD 057	Schlossbergplatz 3		748	217
BAD 058	Burghaldenstrasse 8	Villa Baumann (Burghalde)	2580	753
BAD 059	Ländliweg 5	Villa Boveri (Clubhaus ABB)	2065	366
BAD 060	Limmatpromenade 28	Limmathof	400	332
BAD 061	Römerstrasse 30	Villa Sidney Brown (Langmatt)	1318	804
BAD 062	Ländliweg 5	Park der Villa Boveri, Gartensaal und Badehaus	3293, 2065	613, 915
BAD 063	Schlossbergplatz 5		1347	218
BAD 064	Rathausgasse 7		526	89
BAD 065	Bahnhofstrasse 25	Bahnhofgebäude	2494	268
BAD 066	Kirchplatz 15	Röm.-kath. Pfarrhaus	687	100
BAD 067	Mittlere Gasse 12	Hinterhaus Bernerhaus	1924	137
BAD 068	Allmendstrasse 1	Schützenhaus	1090	810
BAD 069	Schmiedeplatz 1	Alte Schmiede	5997	965
BAD 070	Parkstrasse 20	Kurtheater	172	1967
BAD 071	Kirchenschatzmuseum	Paramentenschatz der Röm.-kath. Pfarrkirche	691	96
BAD 072	Parkstrasse 19	Villa Betschon	1521	866
BAD 073	Löwenplatz 8		2683	88
BAD 074	Oberstadtstrasse 1		1983	998

Anhang IX Übersichtsplan gemäss § 17 Abs. 5 BNO (schematische Darstellung)



- stark frequentierte Lagen
- rückwärtige und wenig frequentierte Lagen

Anhang X Übersichtsplan gemäss § 14 Abs. 2 BNO (schematische Darstellung)



Die zulässigen Wohnnutzungen verteilen sich folgendermassen:

Konnex (Parzelle 5518)	rund 3'500 m ²
Hochhaus Nord (Parzelle 5797)	rund 2'400 m ²
Gebäude Kreuzweg 1 – 11 (Parzellen 5801, 5842, 5843 und 5931)	rund 6'600 m ²
Trafo 2 (Parzelle 5810)	rund 5'700 m ²
Ehem. Verwaltungsgebäude 701 (Parzelle 5828)	rund 2'500 m ²
Annex Spedition (Teil Parzelle 5833)	rund 2'600 m ²