

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Baden

18. April 2025



Stand für Mitwirkung

metron

Planerteam

Raum und Freiraum

Metron Raumentwicklung AG, Saša Subak, Stefanie Liebisch, Franziska Stocker

Verkehr

Metron Verkehrsplanung AG, Denise Belloli, Annina Breu, Roman Schaffner

Städtebau

Salewski Nater Kretz, Stefanie Koller, Christian Salewski, Simon Kretz

Dialog und Beteiligung Bevölkerung

Ampio Partizipation GmbH, Michael Emmenegger, Tobias Langenegger

Projektsteuerung

Benjamin Steiner, Stadtrat, Ressortchef Bau

Jarl Olesen, Abteilungsleiter Bau (bis Ende 2023)

Barbara Meyer, Leiterin Bau (seit 2024)

Karin Bächli, Leiterin Stadtentwicklung

Michael Ursprung, Leiter Rechtsetzung und Bewilligungen (bis Mai 2025)

Richard Nemec-Tobler, Leiter Rechtsetzung und Bewilligungen (seit Mai 2025)

Ulrike Franklin, Rechtssetzung und Bewilligungen

Projektleitung intern und extern

Ulrike Franklin, Rechtsetzung und Bewilligungen

Saša Subak, Metron Raumentwicklung AG

Projektteam

Maria Benito, Stadtentwicklung (bis Ende 2022)

Barbara Finkenbrink, Klima und Umwelt

Monika Greber, Stadtentwicklung

Amalia Schneider, Stadtentwicklung (seit 2021)

Michael Ulrich, Rechtsetzung und Bewilligungen

Christian Vogler, Klima und Umwelt

Begleitkommission

Sabine Kleppek, Klima und Umwelt

Robert Salkeld, Infrastruktur

Monika Schmon, Kultur

David Müller-Weber, Gesellschaft

Oliver Hager, Kanton Aargau, Raumentwicklung

Daniel V. Müller, Kanton Aargau, Verkehr

Allgemeine Nutzungsplanungskommission

Daniel Wiederkehr, Die Mitte, Präsident

Peter Conrad, Die Mitte (bis Juni 2023)

Claudia Frigo Mallien, GLP (seit März 2023)

Georg Gindely, SP

Daniel Glanzmann, SVP (bis Juni 2023)

Peter Heer, FDP

Adrian Humbel, FDP (seit 2024)

Iva Marelli, team baden

Rebecca Oswald, GLP (bis Februar 2023)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

(Fortsetzung)

Sabine Scheurer, FDP

Till Schmid, team baden

Corinne Schmidlin, Grüne

Daniela Soltermann, SP

Luzius Wyrsh, Die Mitte (seit 2024)

Auftraggeber

Stadt Baden

Rathausgasse 1, Stadthaus

5400 Baden

Titelbild: Luftbildaufnahme Altstadt von Baden



Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	Anlass der Gesamtrevision und Inhalt des Berichts	11
1.1	Anlass und Handlungsbedarf für die Gesamtrevision	11
1.2	Ziele und Inhalt des Planungsberichts	11
1.3	Übersicht der geänderten und neuen Dokumente	12
2	Ziele der Gesamtrevision	13
2.1	Herausforderungen	13
2.2	Schwerpunkte der Gesamtrevision	14
3	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	17
3.1	Kantonale Richtplanung	17
3.2	Regionale Planung	19
3.3	Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen	22
4	Entwicklungsziele und Grundlagen der Stadt Baden	27
4.1	Planungsleitbild 2026	27
4.2	Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	27
4.3	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	31
4.4	Richtplan Natur und Landschaft	32
4.5	Freiraumkonzept	32
4.6	Energierichtplan und -konzept	33
4.7	Vertiefungsstudien	33
4.8	Weitere Grundlagen	47
5	Planungsprozess	49
5.1	Ablauf und Beteiligte	49
5.2	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	49
5.3	Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen	50
5.4	Beschluss Einwohnerrat	50
5.5	Genehmigung Kanton	50
6	Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	51
6.1	Allgemeine Bestimmungen (§§ 1 bis 9)	51
6.2	Zonenvorschriften (§§ 10 bis 45)	55
6.3	Bauvorschriften und Definitionen (§§ 46 bis 66)	66
6.4	Schutzvorschriften (§§ 67 bis 81)	71
6.5	Vollzug und Verfahren (§§ 82 bis 88)	75
6.6	Schluss- und Übergangsbestimmungen (§ 89)	76
6.7	Anhänge	76
7	Auswirkungen	79
7.1	Bauzonengrösse	79
7.2	Fassungsvermögen	80
7.3	Abgrenzung und Überbaubarkeit der Bauzonen	82
7.4	Mehrwertabgabe und Baupflicht	83
7.5	Ortsbild und Kulturgüter	83
7.6	Siedlungsqualität	94
7.7	Abstimmung Siedlung und Verkehr	95
7.8	Landwirtschaft	96
7.9	Landschaft	97
7.10	Naturschutz	99

7.11	Gewässer	99
7.12	Wald	99
7.13	Fuss- und Wanderwege	100
7.14	Umwelt	101
8	Interessenabwägung	105
	Abbildungsverzeichnis	107
	Tabellenverzeichnis	108
	Anhang	109
	Anhang 1 – Beschrieb Gewässerräume	109

Zusammenfassung

Die Stadt Baden ist ein attraktiver, wichtiger Wohn- und Arbeitsplatzstandort mit zentralörtlichen Funktionen für rund 150'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 60'000 Beschäftigte. Die dynamische Entwicklung und die hohe Standortgunst will der Stadtrat mit der vorliegenden Gesamtrevision für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung nutzen.

Seit 1996 wurde die Nutzungsplanung keiner gesamthaften Revision mehr unterzogen. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist zum jetzigen Zeitpunkt notwendig und sinnvoll (vgl. Kap. 1). Nicht zuletzt dient sie auch der Umsetzung der übergeordneten Vorgaben von Kanton und Bund.

Schwerpunkte der Gesamtrevision

Die Stadt Baden als Kernstadt der Region bekennt sich zu einem nachhaltigen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum. Dem anhaltend hohen Entwicklungs- und Erneuerungsdruck kann nur mit einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung begegnet werden. Mit der Gesamtrevision werden die Grundlagen dafür geschaffen, dass einerseits die Qualitäten des bestehenden Ortsbilds erhalten bleiben und andererseits in Quartieren, die sich im Umbruch befinden, basierend auf den heutigen Identitäten, neue Qualitäten entstehen können (vgl. Kapitel 2).

Siedlungsentwicklung nach innen: Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Beschäftigten in der Region und in der Stadt Baden wächst. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden verschiedene Massnahmen ergriffen, um die Einwohnerkapazität des bestehenden Baugebiets zu erhöhen.

Qualitätssicherung: Die Siedlungsqualität erhält aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen eine noch stärkere Bedeutung als bisher. Die Gesamtrevision schafft die Grundlagen für den Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Qualitäten.

Siedlungsinterne Freiräume: Die wachsende Stadtbevölkerung ist auf vielfältige, gut zugängliche Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets angewiesen. Es gilt deshalb, die vorhandenen Grün- und Freiräume durchlässiger und vielfältiger zu gestalten.

Abstimmung Siedlung und Verkehr: Die Siedlungsentwicklung wird auf die vorhandenen und zukünftigen Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt. Ausserdem werden die Voraussetzungen für die siedlungsverträgliche Umgestaltung der innerstädtischen Strassen geschaffen.

Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung: Um in der Stadt Baden auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, werden wirksame Massnahmen zur Minderung der negativen Auswirkungen des Klimawandels ergriffen.

Förderung Biodiversität: In der Stadt Baden finden sich zahlreiche Standorte für bedrohte Tier- und Pflanzenarten. Diese sollen weiter geschützt und gestärkt werden. Im gesamten Siedlungsgebiet werden Massnahmen ergriffen, um die Biodiversität zu fördern und Lebensräume zu vernetzen.

Energie: Mit der kommunalen Energieplanung soll der einwohnerbezogene Treibhausgas-Ausstoss bis 2031 gegenüber 2013 um 60% sinken, der Primärenergieverbrauch um 43%. Die neuen Bestimmungen in der BNO unterstützen diese Zielsetzung.

Raumbedarf für Gewässer: Die Stadt Baden legt mit der Gesamtrevision den Raumbedarf für die Gewässer im Stadtgebiet grundeigentümergebunden fest. Die Gewässerräume stellen den Raumbedarf für zukünftige Bachöffnungen sicher.

Hochwasserschutz: Der Hochwasserschutz in der Stadt dient der Vorsorge. Um dieser wichtigen Funktion gerecht zu werden, definiert die Nutzungsplanung entsprechende Hochwassergefahrenzonen.

Entwicklungsziele und Grundlagen der Stadt Baden

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung setzt neben den übergeordneten Vorgaben von Kanton und Bund (vgl. Kapitel 3) auch verschiedene wichtige Grundlagen der Stadt Baden grundeigentümergebunden um:

Das aktuelle Planungsleitbild 2026 wurde vor 12 Jahren erstellt (vgl. Kapitel 4.1). Es enthält ein Zukunftsbild, das als Vision zur Stadtentwicklung dient, und legt die Basis für die weiteren kommunalen Grundlagen zur räumlichen Entwicklung (z.B. das REK).

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Baden vom Januar 2020 konkretisiert die Inhalte des Planungsleitbilds 2026 und unterlegt ihnen den Ortsbezug sowie die Umsetzungsstrategie: Mit sechs strategischen Stossrichtungen, neun inhaltlichen Schwerpunkten und vier räumlich zugeordneten Handlungsebenen – Bewahren und Pflegen, Konsolidieren und individuell Erweitern, Arrondieren und Weiterentwickeln, Transformieren – zeigt das REK die Strategie zur Innenentwicklung bis 2040 auf (vgl. Kapitel 4.2). Mit der Gesamtrevision wird das REK grundeigentümergebunden umgesetzt.

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) setzt die Ziele der Verkehrsentwicklung fest und zeigt auf, wie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden. Der KGV ist behördengebunden und wird parallel zur Gesamtrevision aktualisiert (vgl. Kapitel 4.3).

Der Richtplan Natur und Landschaft von 2022 ist das zentrale Instrument zur Planung und Koordination aller Tätigkeiten der Stadt in den Bereichen Natur- und Landschaftsschutz und in der Biodiversitätsförderung. Auch seine Vorgaben fliessen in die Nutzungsplanung ein (vgl. Kapitel 4.4).

Das 2022 umfassend überarbeitete Freiraumkonzept zeigt auf, wie sich die städtischen Parkanlagen, Plätze und stadtraumprägenden Strassen, zweckgebundene Freiräume wie Schul- und Sportanlagen sowie weitere Freiräume im Wohn- und Arbeitsplatzumfeld weiterentwickeln sollen. Daneben wird auch die siedlungsökologische Bedeutung der städtischen Freiräume thematisiert. Das Freiraumkonzept enthält verschiedene Prüfaufträge zur rechtskräftigen BNO (vgl. Kapitel 4.5).

Mit dem Energierichtplan und dem Energiekonzept von 2017 verfügt die Stadt Baden über die rechtlichen Voraussetzungen für grundeigentümergebunden Bestimmungen in der BNO (vgl. Kapitel 4.6).

In Vertiefungsstudien wurden Gebiete und Areale mit einem Transformationspotenzial auf ihre räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht (vgl. Kapitel 4.7). Die Resultate der Studien wurden in Leitbildern bzw. Masterplänen zusammengefasst und flossen in die Gesamtrevision ein.

Weitere Grundlagen, wie z. B. das Reglement für eine nachhaltige städtische Mobilität, die Wohnbaustrategie, das Velokonzept, wurden bei der Erstellung des vorliegenden Entwurfs ebenfalls berücksichtigt.

Planungsprozess

Die Erarbeitung der Gesamtrevision gliedert sich in mehrere Phasen mit unterschiedlichen Beteiligten. Der Entwurf der Gesamtrevision entstand zwischen 2021 und 2025 mit Beteiligung der städtischen Verwaltung, externer Fachplanender sowie der Begleit- und der Allgemeinen Nutzungsplanungskommission (ANKO). Aufgrund der Vertiefungsstudien (siehe oben) wurde die Nutzungsplanung in zwei Paketen erarbeitet. Das 1. Paket (vgl. Tabelle 1) wurde vom Februar bis Dezember 2024 vom Kanton vorgeprüft und in der Zwischenzeit überarbeitet. Mit Beschluss des Stadtrats Baden vom 12. Mai 2025 wird nun das vollständige Dossier der Nutzungsplanung (d. h. Pakete 1 und 2) für die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung der Bevölkerung freigegeben (vgl. Kapitel 5.1).

Informationen zur Gesamtrevision erhält die Bevölkerung über unterschiedliche Kanäle (Infoveranstaltungen, Spaziergänge, Workshops, Newsletter usw.). Alle Informationen finden sich auf der Projektwebseite wiewird.baden.ch (vgl. Kapitel 5.2).

Parallel zur 2. Vorprüfung erfolgt die 45-tägige Mitwirkung. Im Rahmen der Mitwirkung vom 16. Mai bis 27. Juni 2025 haben alle Interessierten die Gelegenheit, sich zur Gesamtrevision zu äussern. Vorgängig findet am 15. Mai 2025 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Die aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung bereinigte Fassung wird anschliessend für 30 Tage öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann jede Person, die ein schützenswertes Interesse vorweisen kann, Einwendung gegen die Nutzungsplanung erheben. Anschliessend erfolgen Einigungsverhandlungen.

Beschlossen wird der Entwurf der Nutzungsplanung durch den Einwohnerrat, das Parlament der Stadt Baden (vgl. Kapitel 5.3). Anschliessend wird die Nutzungsplanung beim Kanton zur Genehmigung eingereicht (vgl. Kapitel 5.4).

1 Anlass der Gesamtrevision und Inhalt des Berichts

Die Überprüfung der Nutzungsplanung ist aus verschiedenen Gründen zum jetzigen Zeitpunkt notwendig und sinnvoll. Kapitel 1.1 beschreibt den Anlass der Gesamtrevision und Kapitel 1.2 zeigt die Ziele und Inhalte des Planungsberichts. Kapitel 1.3 enthält eine Übersicht der geänderten und neuen Dokumente der Nutzungsplanung.

1.1 Anlass und Handlungsbedarf für die Gesamtrevision

Gemäss dem Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach fünfzehn Jahren überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben (Art. 15 und 21 RPG). Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Baden wurde 1996 durchgeführt.

Seit 1996 wurde die Nutzungsplanung keiner gesamthaften Revision mehr unterzogen. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Nutzungsplan (NP) wurden jedoch aufgrund von einzelnen Projekten oder thematischen Anliegen (z. B. harmonisierte Baubegriffe, Hochhäuser und höhere Bauten) immer wieder in Teilen revidiert. Daneben wurden im Rahmen von diversen Gestaltungsplänen für einzelne Areale teilweise von der BNO abweichende Regelungen festgesetzt. Trotz der grundsätzlich positiven Erfahrungen mit der heutigen BNO gibt es wichtige Gründe, die geltende BNO und den NP zu überprüfen, in einzelnen Teilen zu justieren und den raumplanerischen Herausforderungen der Zukunft anzupassen.

Mit dem vom Stadtrat verabschiedeten Räumlichen Entwicklungskonzept REK Stadt Baden 2040 (vgl. Kapitel 4.2) liegt seit Januar 2020 eine Planungsgrundlage vor, welche die Entwicklungsziele und Handlungsfelder der angestrebten Stadtentwicklung formuliert. Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es einer Anpassung der heutigen BNO. Des Weiteren wurde im Jahr 2015 der revidierte kantonale Richtplan mit einem starken Fokus auf die innere Entwicklung des Siedlungsgebiets festgesetzt. Bei der Anwendung der heutigen BNO zeigten sich in den vergangenen Jahren verschiedene inhaltliche und formell-rechtliche Defizite. Nach rund 27 Jahren praktischer Anwendung in der Beratung und Bewilligung von Hunderten von Bauprojekten besteht ein ausgewiesener Bedarf für verschiedene Korrekturen. Die Systematik der geltenden BNO wird dabei nicht in Frage gestellt.

1.2 Ziele und Inhalt des Planungsberichts

Das Verfassen des Planungsberichts ist neben der Erstellung des NP und der zugehörigen Vorschriften eine obligatorische Aufgabe der Nutzungsplanung (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

Der vorliegende Planungsbericht zeigt auf, wie die Nutzungsplanung die übergeordneten Ziele und Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigt (Art. 47 Abs. 1 RPV). Der Bericht definiert zudem die Ziele der Revision und legt dar, welche Wirkungen aufgrund der Änderungen zu erwarten sind. Dazu werden die Änderungen gegenüber der geltenden BNO erläutert und begründet. Der Bericht zeigt zudem auf, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese haushälterisch genutzt werden können (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Im Planungsbericht sind damit die für jede raumplanerische Tätigkeit zentralen Interessenabwägungen dokumentiert. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für effiziente Vorprüfungs-, Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren. Der Planungsbericht begleitet erstens die kantonale Vorprüfung und dient dazu, die Genehmigungsbehörde

(Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau) über die Vorlage und ihre Zweckmässigkeit zu informieren. Zweitens richtet sich der Planungsbericht an die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, die sich im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Gesamtrevision äussern können. Der Bericht ist drittens eine wichtige Grundlage für den Einwohnerrat, der die revidierte Nutzungsplanung schliesslich beschliesst.

Nach der Genehmigung der Gesamtrevision durch den Kanton ist der Bericht eine Orientierungshilfe für die Baugesuchsstellenden, aber auch für die Baubehörde. In Rechtsmittelverfahren gibt der Planungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers (Interessenabwägung).

1.3 Übersicht der geänderten und neuen Dokumente

Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und die Nutzungspläne Nord und Süd geändert sowie die Ergänzungspläne neu erstellt.

Die BNO enthält die Bau- und Nutzungsvorschriften, die in den verschiedenen Zonen gelten (d. h. Bauzonen, Landwirtschaftszone, Schutzzonen). Die Nutzungspläne Nord und Süd im Massstab 1:2500 sind massgebend für die Abgrenzung der Grundnutzungszone, der überlagernden Zonen und die Lage der Schutzobjekte. Die Ergänzungspläne im Massstab 1:5000 werden neu erstellt und legen für bestimmte Themen (z. B. Gewässerraum, Hochwasserschutz, Strassenräume) überlagernde Zonen fest, für die die BNO grundeigentümergebundene Vorschriften enthält.

2 Ziele der Gesamtrevision

Die Stadt Baden ist ein wichtiger Wohn- und Arbeitsplatzstandort im Kanton Aargau mit zentralörtlichen Funktionen für eine Region mit rund 150'000 Einwohnerinnen und Einwohner (2022). Die dynamische Entwicklung und die hohe Standortgunst will der Stadtrat für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der vielfältigen Stadt Baden nutzen. Dazu soll die Nutzungsplanung in verschiedenen Bereichen angepasst werden (vgl. Kapitel 2.2).

Für das Gebiet Galgenbuck im Stadtquartier Dättwil läuft ein separates Planungsverfahren. Dieses wird im Kapitel 3.3 beschrieben. Gebiete und Areale mit einem Transformations- bzw. Entwicklungspotenzial wurden in Vertiefungsstudien auf ihre räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht (vgl. Kapitel 4.7). Die Resultate der Studien wurden in Leitbildern und Masterplänen zusammengefasst und in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung integriert. Zwischen Februar und Dezember 2024 wurde das 1. Paket (vgl. Tabelle 1) der Nutzungsplanung bereits einmal von den kantonalen Behörden vorgeprüft und anschliessend überarbeitet. Der vorliegende Entwurf der Nutzungsplanung umfasst beide Pakete, d. h. auch die Umsetzungsmassnahmen zu den Vertiefungsstudien.

1. Paket Gesamtrevision	2. Paket Gesamtrevision
• Bau- und Nutzungsordnung • Nutzungspläne Nord und Süd • Ergänzungsplan Gewässerraum • Ergänzungsplan Hochwasser	• Zielvorgaben Aufwertung Strassenraum • Zielvorgaben Gestaltungsplangebiete • Umsetzung Leitbilder und Masterpläne • Ergänzungsplan Aufwertung Strassenraum

Tabelle 1: Übersicht Bestandteile Pakete Nutzungsplanung

2.1 Herausforderungen

Die Bevölkerung in der Region und in der Stadt Baden wächst und mit ihr steigen die Nutzungsansprüche. Boden und Raum sind aber begrenzt. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche ist aufgrund des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebiets kaum möglich (Ausnahme: Gebiet Galgenbuck). Grössere unbebaute Entwicklungsflächen sind in der Stadt Baden keine mehr vorhanden. Die Umwandlung der ehemaligen Industrieareale ist bereits abgeschlossen oder weit fortgeschritten (Baden Nord, Merker-Areal und Müllerbräu-Areal). Dem anhaltend hohen Entwicklungs- und Erneuerungsdruck kann nur mit einer baulichen Verdichtung begegnet werden.

Die Siedlungsentwicklung nach innen und der haushälterische Umgang mit dem knappen Boden sind erwünscht und werden auch vom Raumplanungsgesetz verlangt. Der Stadtrat will die bestehenden Bauzonen effizient nutzen und die inneren Reserven ausschöpfen. Die Erneuerung und Verdichtung der Stadtstruktur haben aber mit der notwendigen Sorgfalt zu erfolgen. Ziele sind, die Stadt baulich und nutzungsmässig weiterzuentwickeln und dabei die Wohn- und Lebensqualität sowie die charakteristischen Bau- und Freiraumstrukturen der Quartiere zu erhalten und zu stärken. Es gilt, die vorhandenen Grün- und Freiräume durchlässiger und vielfältiger zu gestalten. Die Stadt soll weiterhin ein attraktiver Standort für verschiedene Unternehmen bleiben. Nicht zuletzt muss auch die Nutzungsplanung ihren Beitrag leisten zur Bewältigung der negativen Auswirkungen des Klimawandels und generell zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Nutzungsplanung in verschiedenen Bereichen anzupassen. Darüber hinaus fordert der Kanton von der Stadt Baden, dass sie ihren Anteil an dem von ihm prognostizierten Wachstum in den Kernstädten aufnimmt (vgl.

Kapitel 3.1). Dazu gehören insbesondere die Aktivierung von Reserven und das Ausschöpfen von zusätzlichen Verdichtungspotenzialen.

2.2 Schwerpunkte der Gesamtrevision

Im Folgenden werden die Schwerpunkte der Gesamtrevision beschrieben. Die konkreten Änderungen in der BNO und den NP werden im Kapitel 6 ausführlich erläutert.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Bevölkerung der Stadt Baden (inkl. Ortsteil Turgi) soll von 24'000 Personen per Ende 2024 auf rund 29'000 im Jahr 2040 anwachsen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden verschiedene Massnahmen ergriffen, um die Kapazität des bestehenden Baugebiets zu erhöhen.

Siedlungsinterne Freiräume

Die wachsende Stadtbevölkerung ist auf vielfältige, gut zugängliche Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets angewiesen. Die bestehende Regelung mit Park- und Grün- sowie Freihaltezonen hat sich im Grundsatz bewährt. Aufgrund aktualisierter und neuer Grundlagen (d. h. Richtplan Natur und Landschaft bzw. Freiraumkonzept) wurden die Zonenzuordnungen überprüft und die Bestimmungen ergänzt.

Qualitätssicherung

Die Siedlungsqualität erhält aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen eine noch stärkere Bedeutung als bisher. Mit der Gesamtrevision werden die Grundlagen dafür geschaffen, dass einerseits die Qualitäten des bestehenden Ortsbilds erhalten bleiben und andererseits in Quartieren, die sich im Umbruch befinden, neue Qualitäten entstehen können.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die bisherigen Bestimmungen zu den kommunalen Baudenkmälern und Inventarobjekten teilweise unklar sind bzw. Lücken aufweisen. Diese werden mit der Revision geschlossen.

Für die Quartiere, die einem stärkeren Wandel unterworfen sind (vgl. Kapitel 4.7), werden mit der Gesamtrevision zusätzliche Planungsmassnahmen erlassen. Damit werden auf Stufe Nutzungsplanung gewisse räumliche Vorstellungen der zukünftigen Quartierentwicklung grundeigentümergebunden festgelegt.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

In der Gesamtrevision ist einerseits darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Andererseits sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die innerstädtischen Strassen siedlungsverträglich umgestaltet werden können.

Förderung Biodiversität

In der Stadt Baden finden sich zahlreiche Standorte für bedrohte Tier- und Pflanzenarten. Im gesamten Siedlungsgebiet werden Massnahmen ergriffen, um die Biodiversität zu fördern und die Lebensräume zu vernetzen.

Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Um in der Stadt Baden auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, gilt es in der Siedlungsentwicklung auf die steigenden Temperaturen zu reagieren und Faktoren, die zu einer Kühlung des Siedlungsgebiets beitragen, zu erhalten bzw. zu stärken.

Energie

Mit der kommunalen Energieplanung soll der einwohnerbezogene Treibhausgas-Ausstoss bis 2031 gegenüber 2013 um 60% sinken, der Primärenergieverbrauch um 43%. Die neuen Bestimmungen in der BNO unterstützen diese Zielsetzung.

Raumbedarf für Gewässer

Die Stadt Baden legt mit der Gesamtrevision den Raumbedarf für die Gewässer im Stadtgebiet fest (vgl. Kapitel 6.2.5). Die Gewässerräume sind zukünftig nur noch extensiv zu nutzen und stellen den Raumbedarf für zukünftige Bachöffnungen sicher.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz in der Stadt dient in erster Linie der Vorsorge (d. h. Vermeiden möglicher Schäden). Die Nutzungsplanung definiert dazu Hochwassergefahrenzonen, die je nach Gefahrenrisiko gewisse Nutzungen ausschliessen bzw. Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude enthalten. Nähere Angaben finden sich unter Kapitel 6.2.5.

3 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

Wichtige übergeordnete Grundlagen der räumlichen Planung wurden in den vergangenen Jahren erarbeitet oder angepasst. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Grundlagen aufgeführt und ihre Relevanz für die Gesamtrevision aufgezeigt. Der kantonale Richtplan und die Regionalplanung (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2) sind die für die Nutzungsplanung zentralen behördenverbindlichen Planungsgrundlagen. Der kantonale Richtplan wurde letztmals 2011 gesamthaft revidiert. 2015 fand eine Teilrevision zum Sachbereich Siedlungsgebiet statt. Mit Beschluss des Kantonsrats vom 27. Juni 2023 hat der Grosse Rat das 1. Paket der Gesamtüberprüfung (GÜP 1) des kantonalen Richtplans beschlossen. Dieses umfasst u. a. alle Kapitel der Sachbereiche Mobilität und Energie.

Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES BadenRegio) und das Regionale Entwicklungskonzept (REK BadenRegio) wurden 2013 erstmals erlassen. Daneben erfolgte in den letzten Jahren die Anpassung verschiedener übergeordneter Gesetze und Planungen mit Auswirkungen auf die BNO (vgl. Kapitel 3.3).

3.1 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan bezeichnet die kantonalen Interessen und enthält Planungsgrundsätze sowie Planungsanweisungen zuhanden der Regionen und der Gemeinden. Er ist behördenverbindlich und bildet den massgeblichen Rahmen für die kommunale Planung im Kanton Aargau.

Die zentralen Vorgaben des Richtplans für die Gesamtrevision sind nachstehend erläutert.

Raumkonzept Aargau

Die Stadt Baden ist eine von sieben im Raumkonzept bezeichneten Kernstädten (vgl. Abbildung 1). Die Kernstädte bilden zusammen mit ihren Agglomerationen die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen (z. B. Verwaltung, Schule, Kultur) und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040 einen Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und zwei Fünftel des Beschäftigtenwachstums aufnehmen. Der dazu nötige Raum muss zum grössten Teil durch eine hochwertige Innenentwicklung geschaffen werden.

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

ESP von kantonaler oder regionaler Bedeutung sind die wichtigsten Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in den Agglomerationen. Sie sind durch eine aktive Bewirtschaftung in Abstimmung auf ihre Lage, Erschliessung und die vorgesehenen Nutzungen zu hochwertigen, wettbewerbsfähigen und flexiblen Arbeitsplatzschwerpunkten zu entwickeln. Die Gemeinden setzen sich für die Verfügbarkeit des nötigen Baulands ein.

Die Stadt Baden verfügt über zwei ESP von kantonaler Bedeutung: Baden Nord und Dättwil. Sie ist im Richtplan zudem als Standort «Vorzugsgebiet Spitzentechnologie» bezeichnet. Die Stadt Baden ist gegenwärtig daran, für beide ESP Zukunftsvorstellungen zu entwickeln und in der Nutzungsplanung umzusetzen (vgl. Kapitel 4.7). Der Kanton unterstützt diese gesamtheitliche Betrachtung.¹

¹ Kantonale Grundlagen vom 2. April 2019, Teil B, Seite 2

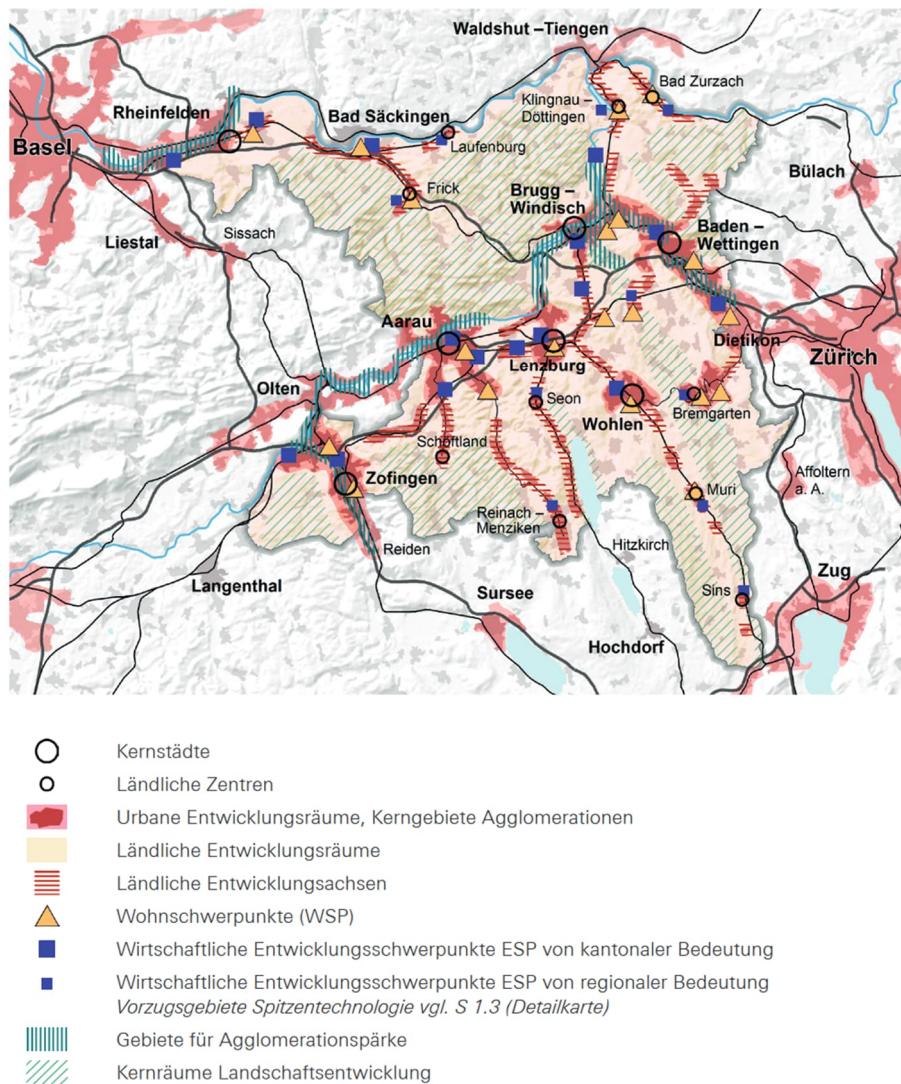


Abbildung 1: Raumkonzept Aargau

Wohnschwerpunkt Turgi (WSP)

Mit der Fusion von Baden und Turgi verfügt die Stadt Baden gemäss Richtplankapitel S 1.9 über einen kantonalen Wohnschwerpunkt (WSP, Nr. 14). Dieser umfasst das Bahnhofsgelände von Turgi.

Wohnschwerpunkte eignen sich aufgrund ihrer Standortgunst (u. a. Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr) für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung. Die Gemeinden sind verpflichtet, in WSP eine hohe bauliche Dichte planerisch vorzusehen. Dabei gilt es nach Raumtypen und Überbauungsgraden zu unterscheiden. Für den WSP Turgi (urbaner Entwicklungsraum) sieht der Richtplan eine Mindestdichte von 120 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen und 150 E/ha für nicht überbauten Wohn- und Mischzonen. Gemäss aktuellem Stand² verfügt der WSP über ein Potenzial von 650 Einwohnern.

Für das Bahnhofsgelände Turgi wurde im Jahr 2017 im Auftrag der Gemeinde Turgi und des Kantons Aargau ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die wesentlichen Erkenntnisse darauf wurden in einem Entwicklungsrichtplan «Bahnhofgelände» (ERP) zusammengefasst und vom Gemeinderat Turgi am 15. Mai 2023 beschlossen (vgl. Abbildung 2). Der ERP bildet seither die Koordinationsgrundlage für die baulichen Entwicklungen im Perimeter und stellt für die Behörden eine Beurteilungsgrundlage für die Gestaltungspläne und Baugesuche dar.

² Laufende Schulraumplanung Ortsteil Turgi

Mit der Konzeptstudie und dem ERP besässe die Stadt Baden die notwendigen Grundlagen, um die Entwicklung des Bahnhofsgiets Turgi voranzutreiben (d. h. Ein-/Umzonungen, Gestaltungsplanungen). Aufgrund der laufenden Planungen im Gebiet Galgenbuck (vgl. Kapitel 3.3.4), der erst 2023 genehmigten Nutzungsplanung Turgi und der vorhandenen finanziellen und personellen Ressourcen der Stadt Baden, soll die Umsetzung des WSP Turgi in der Nutzungsplanung erst nach Abschluss der Planung Galgenbuck», d. h. frühestens in den 2030er-Jahren, angegangen werden. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden an der Nutzungsplanung Turgi keine Änderungen vorgenommen.

Aufgrund des vom Kanton für die Stadt Baden angenommenen Bevölkerungswachstums und der vorhandenen Reserven sowie Innenentwicklungspotenziale ist klar, dass die erwartete Einwohnerzahl von rund 29'000 Einwohner im Jahr 2040 nur abgedeckt werden kann, wenn sowohl die Einwohnerpotenziale im Gebiet Galgenbuck wie auch rund um den Bahnhof Turgi mobilisiert werden können.

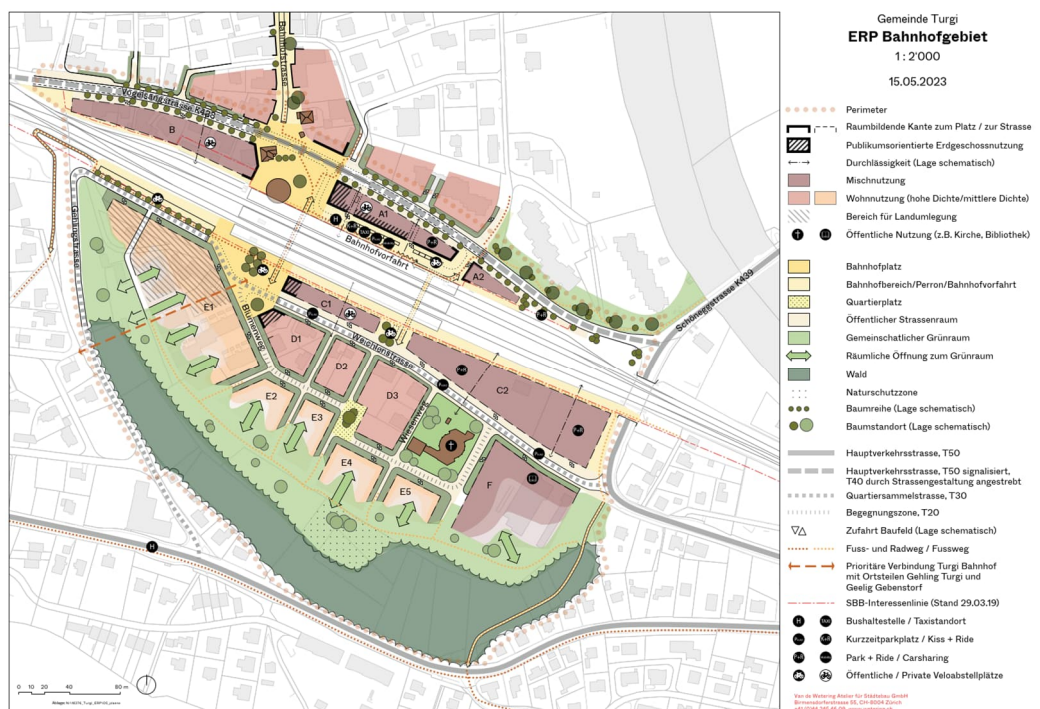


Abbildung 2: Entwicklungsrichtplan Bahnhofgebiet Turgi

3.2 Regionale Planung

Baden Regio steht für eine gut vernetzte Region. Die 24 Mitgliedsgemeinden verfügen über rund 150'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 60'000 Beschäftigte. Der Planungsverband ist seit 75 Jahren in der Region aktiv und setzt sich für gemeinsame Ziele und die sinnvolle Entwicklung der grössten und bedeutendsten Wohn- und Wirtschaftsregion des Kantons ein. Er stützt sich dabei auf das Regionale Entwicklungskonzept (REK) und die Regionale Entwicklungsstrategie (RES).

Die massgeblichen Vorgaben daraus für die Stadt Baden sind nachstehend erläutert.

Der Regionalplanungsverband Baden Regio hat am 20. Juni 2024 zum 1. Entwurf der Nutzungsplanung Stellung genommen. Die darin enthaltenen Hinweise wurden bei der Überarbeitung wie folgt berücksichtigt:

- Mit der planungsrechtlichen Umsetzung der Resultate aus den Vertiefungsstudien (vgl. Kapitel 4.7) schafft die Stadt Baden die Grundlagen für eine Verdichtung nach innen (u. a. Baden Nord, Kappelerhof, Oberstadt, Dättwil).
- Die Planung im Gebiet Galgenbuck wird weiterverfolgt und soll bis frühestens 2031 abgeschlossen sein (vgl. Kapitel 3.3.4).
- Die konzeptionellen und behördenverbindlichen Planungsgrundlagen zur Entwicklung des Wohnschwerpunkts Turgi liegen vor.
- Die neuen Bestimmungen zur Innenstadtzone (§ 17 BNO) tragen dazu bei, dass Baden seine regionalen Zentrumsfunktionen weiterhin erfüllen kann.
- Mit der Bestimmung in § 6 BNO und den Zielvorgaben in Anhang II BNO werden Grundlagen geschaffen für die Aufwertung der Strassenräume. Die neuen Bestimmungen zu den Kernzonen (§ 16 BNO) und die präzisierten Bestimmungen zu den Villen- und Bäderzonen leisten einen Beitrag zum Ortsbildschutz.

Die gesetzlich vorgeschriebene Abstimmung gemäss §§ 11 und 13 BauG ist damit erfolgt.

Regionales Entwicklungskonzept (REK BadenRegio)

Mit dem REK werden Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung von Baden Regio festgelegt. Es dient als Grundlage und Orientierungsrahmen für die regionale Raum- und Verkehrsplanung. Das REK wurde 2013 erstmals erstellt und 2016 aktualisiert (Erweiterung Region von 20 auf 24 Mitglieder).

Im REK werden Schwerpunkte für die räumliche Entwicklung definiert. Im Weiteren stellt das REK die Weichen für die gezielte Schaffung neuer und die Sicherung bestehender Qualitäten. Angestrebt wird eine Entwicklung der Region in Richtung einer kompakten, hochgradig qualifizierten und nachhaltigen Agglomeration.

Das REK strukturiert die Region in fünf Raumgruppen und legt für jede Gruppe verschiedene Visionen, Strategien und Schlüsselmassnahmen bis 2030 fest (vgl. Abbildung 3). Zu den Raumgruppen gehören das Zentrumsgebiet, die urbanen Entwicklungsachsen, die ländlich geprägten Entwicklungsachsen, das blaue Band und die grüne Landschaft. Die Stadt Baden partizipiert an allen Raumgruppen, wobei der grösste Teil des Siedlungsgebiets dem «Zentrumsgebiet» zugewiesen ist. Die angrenzenden Landschafts- und Waldflächen sind Teil der «Grünen Landschaft», der Limmatraum Teil des «Blauen Bands».

Das Zentrumsgebiet ist gemäss Vision städtisch geprägt und vielfältig genutzt. Unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen sowie Arbeitsplatzangebote in einer hohen Dichte sind kennzeichnend für diesen Raum. Siedlungen, Freiräume und Infrastrukturen weisen eine hohe Gestaltungs- und Nutzungsqualität auf.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der Region liegt im Zentrumsgebiet (+ 14'000 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2030). Die Entwicklung neuer Arbeitsplatzgebiete ist u. a. auf die ESP Baden Nord bzw. Dättwil sowie das Zentrum von Baden zu legen. Die öffentlichen Räume, Strassen, Plätze und Freiräume werden so aufgewertet, dass sie als multifunktionale Infrastruktur die Attraktivität des Siedlungsgebiets unterstützen.

Die Hügelzüge des Heitersbergs und die Baldegg bilden eine Klammer für das Siedlungsgebiet und dienen einerseits der Erholung und andererseits dem ökologischen Ausgleich («Grüne Landschaft»). Ziele sind, das für die Region prägende Landschaftsbild zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch bauliche Eingriffe zu schützen. Siedlungsnaher Landschafts- und Gewässerräume sollen sichergestellt und gefördert werden.

Das «blaue Band» entlang der Limmat bildet als durchgängiger Natur- und Erholungsraum den zentralen Freiraum- und Erholungskorridor der Region. Es verbindet unterschiedliche Raumgruppen, übernimmt ökologische Ausgleichsfunktionen und dient als vielfältiger Naherholungsraum. Die Gewässerräume werden als vorrangige

Identitätsstifter der Region aufgewertet. Die Schnittstellen zwischen Siedlung und Gewässerraum sind mit grosser Sorgfalt zu gestalten.

Regionale Entwicklungsstrategie (RES BadenRegio)

Baden Regio zeichnet sich durch eine starke Dynamik sowie eine hohe Lagequalität vor den Toren des Wirtschaftsraums Zürich aus. Diese Standortgunst soll auch in der Zukunft erhalten bleiben und gestärkt werden. In der RES (Stand 2020) hat die Region dafür sechs Handlungsfelder mit Zielen definiert. Die Ziele werden in Zielbildern weiter konkretisiert und mit Strategien, Schlüsselmassnahmen und einem Arbeitsprogramm ergänzt.

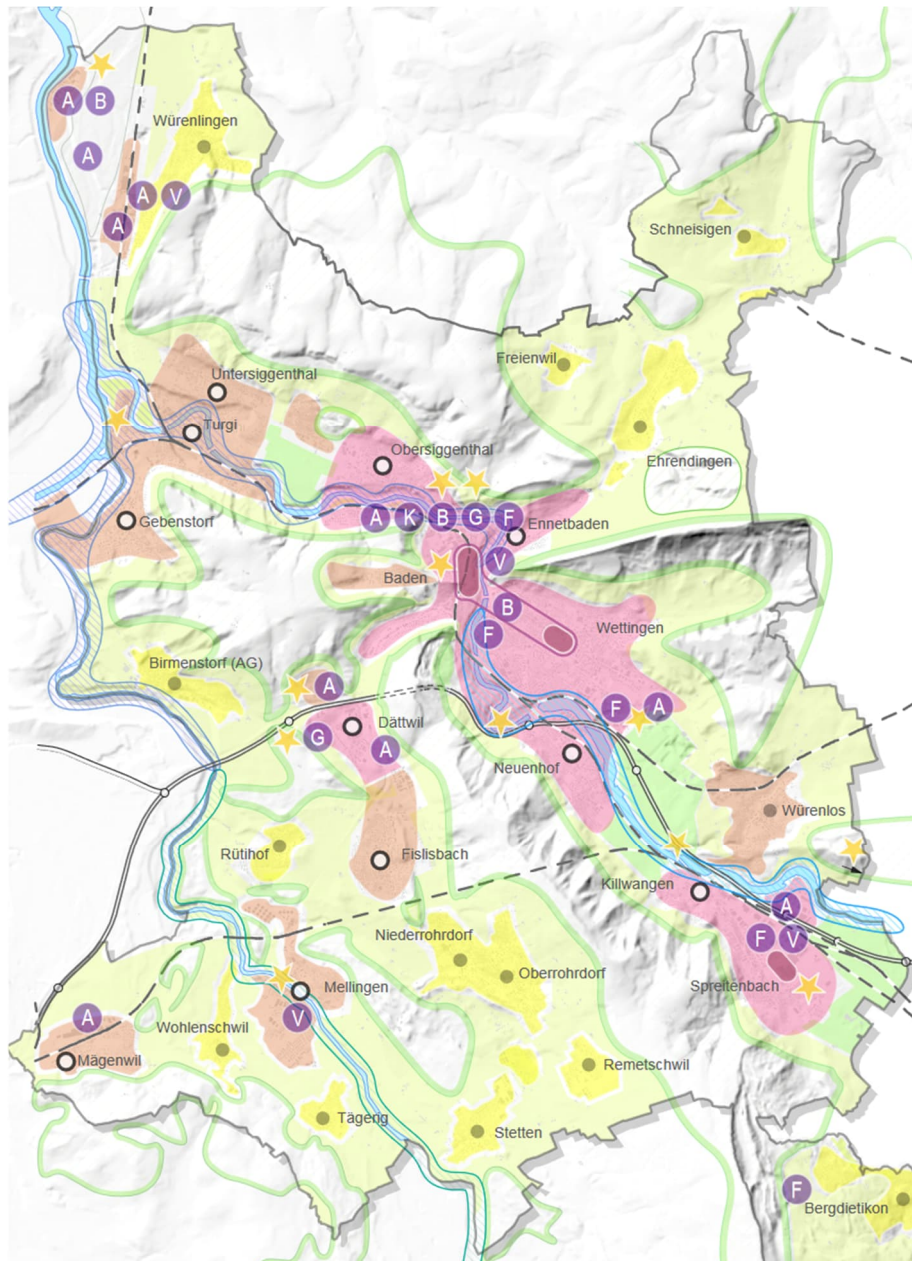


Abbildung 3: Vision 2030 – Siedlungsentwicklung gemäss regionalem REK

Die Stadt Baden bildet zusammen mit der Nachbargemeinde Wettingen das Zentrum der Region. Die Umsetzung der RES hängt deshalb auch von der Entwicklung der Stadt Baden ab. Die RES definiert das Ziel, dass Baden seine Standortfunktion für international tätige Grossunternehmen, kleinere und mittlere Unternehmen der Hightech- und Gesundheitsbranche bzw. Forschungs- und Entwicklungszentren erhält und weiter stärkt. Daneben soll die Stadt als Veranstaltungs- und Bildungsort dienen und die Region mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Eine qualitative und klimaangepasste Siedlungsentwicklung nach innen liegt ebenso im Interesse von Baden Regio.

Weitere regionale Konzepte und Arbeitshilfen

Neben dem REK und der RES verfügt Baden Regio über weitere Konzepte und Arbeitshilfen. Gemäss Schreiben von Baden Regio vom 21. Mai 2019 sind bei der Nutzungsplanung die Arbeitshilfen zur Innenentwicklung und Verdichtung, das regionale Parkraumkonzept, das regionale Velokonzept und die Wegleitung für die Aufwertung Zentrum und Strassenräume zu beachten.

3.3 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen

Die Nutzungsplanung hat die geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen zu beachten. Verschiedene Gesetze und Planungen auf Stufe Bund und Kanton wurden seit der letzten Gesamtrevision angepasst. Nachfolgend werden jene mit Auswirkungen auf die Nutzungsplanung aufgeführt.

3.3.1 Teilrevision Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt Zweck, Inhalt, Wirkungen sowie Zuständigkeiten und Verfahren der Richt- und Nutzungspläne. Das RPG wurde – als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative – teilrevidiert. Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Wichtigstes Ziel der Revision war, eine weitere Zersiedelung in der Schweiz zu verhindern, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und günstig gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Stadt Baden ist bereits dicht bebaut und flächendeckend gut erschlossen. Die Bauzonen sind so festgelegt, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für fünfzehn Jahre knapp entsprechen; damit erfüllen sie die gesetzliche Vorgabe (vgl. Kapitel 7.2). Gemäss Art. 5 des RPG muss das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile vorsehen, wobei mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden auszugleichen sind. Der Kanton Aargau hat den Ausgleich von Planungsvorteilen in § 28a ff. des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) geregelt. Die Auswirkungen auf die Gesamtrevision sind in Kapitel 7.4 beschrieben.

3.3.2 Harmonisierung Baubegriffe

Die Baubegriffe und Messweisen im Planungs- und Baurecht sind Sache der Kantone und waren lange Zeit unterschiedlich definiert.

Um die verwendeten Begriffe in den Baugesetzen zu harmonisieren, beschloss die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) am 22. September 2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Der Kanton Aargau trat dem Konkordat zur Baurechtsharmonisierung bei und setzte die Baubegriffe und Messweisen mit einer Teilrevision des BauG im Jahr 2011 um.

Die Stadt Baden führte die IVHB im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung bereits 2013 ein.

3.3.3 Gewässerschutzgesetz und -verordnung

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft getreten. Es verpflichtet die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen, u. a. Breite der Gewässerräume, konkretisiert.

Im Kanton Aargau wurde das Baugesetz (BauG) 2015/2017 angepasst und der Gewässerraum für eine Vielzahl von Gewässern festgelegt (§ 127 BauG). In der behördenverbindlichen Fachkarte Gewässerraum wird aufgezeigt, wie gross die Gewässer der übrigen Bäche ungefähr sein müssen. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Gewässerräume in- und ausserhalb der Bauzone grundeigentümerverbindlich festgesetzt (vgl. Kapitel 6.2.5).

3.3.4 Teiländerung Nutzungsplanung Galgenbuck

Am südlichen Rand des Stadtteils Dättwil befindet sich das über 15 ha grosse Areal Galgenbuck (vgl. Abbildung 4). Von der Gesamtfläche sind aktuell 11.8 ha der Übergangszone UeZ (Nichtbauzone) zugewiesen. Das Areal stellt die letzte grosse zusammenhängende Reservefläche der Stadt Baden dar und ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgedehnt.

Die Entwicklung des Gebiets Galgenbuck stützt sich auf eine langjährige Planungsgeschichte. Bereits in den 1960er-Jahren wurden erste Ideen zur Überbauung des Areals entwickelt. Gestützt auf eine Testplanung hielt 2011 ein kommunaler Entwicklungsrichtplan (ERP Galgenbuck) die räumlichen Entwicklungsziele für das Gebiet fest; 2019 erfolgte seine Aktualisierung. Im selben Jahr wurde mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung gestartet, um das Gebiet Galgenbuck einer Bauzone zuzuweisen. Ziel war, die planungsrechtliche Grundlage zur Nutzung der Entwicklungsreserve zu schaffen. Laut Planungsbericht vom 13. Dezember 2019 besteht im Gebiet «Galgenbuck» ein Potenzial für 1'500 bis 2'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie 300 Beschäftigte (vgl. Kapitel 7 des Planungsberichts).

Die Teiländerung wurde 2020 von den kantonalen Behörden geprüft. Parallel dazu fand im 1. Quartal 2020 die öffentliche Mitwirkung statt. Dabei wurden Vorbehalte gegen die verkehrliche Erschliessung des Gebiets geäussert. Die städtebauliche Grundstruktur des Quartiers war grossmehrheitlich unbestritten.

In der Zwischenzeit haben sich die Stadt Baden, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Kanton Aargau darauf geeinigt, die bestehende Planung zu überprüfen und einen Vorgehensvorschlag für die Einzonung des Galgenbucks zu erarbeiten. Dafür ist ein Workshopverfahren mit Fachexperten vorgesehen.

Bis zum Abschluss des Workshopverfahrens bleibt das Teiländerungsverfahren sistiert. Die Stadt Baden rechnet mit einem Abschluss der Einzonung bis 2031. Bei der Bestimmung des Fassungsvermögens des zukünftigen Baugebiets wird das Gebiet Galgenbuck jedoch mitberücksichtigt (vgl. Kapitel 7.2).



Abbildung 4: Perimeter Teilrevision «Galgenbuck» (rot) mit geplantem Anschluss an Mellingerstrasse (gelb)

3.3.5 Gesamtverkehrskonzept (GVK) Raum Baden und Umgebung

Der Kanton Aargau, die Stadt Baden und die Nachbargemeinden wollen gemeinsam die Zukunft der Mobilität im Raum Baden und Umgebung gestalten. Es sollen zukunftsweisende, flexible und den jeweiligen Bedürfnissen angepasste Mobilitätsangebote sowie eine hochwertige Entwicklung des Siedlungs- und Freiraums entstehen. Ein Kernanliegen ist die Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs. Die Planung stützt sich auf die kantonale Mobilitätsstrategie mobilitätAARGAU ab.

Die Arbeiten am GVK starteten 2022. Im Juni und Juli 2023 wurden Teile des Entwurfs des GVK einer Online-Partizipation unterzogen, in deren Rahmen interessierte Kreise ihre Anliegen zum GVK mit seinen fünf Handlungsebenen (d. h. Fuss- und Veloverkehr, Stadt- und Freiraum, Mobilitätsmanagement, Bahn- und Bus sowie Strassennetz und Betrieb) einbringen konnten. Die Ziele des GVK wurden von allen beteiligten Gemeinden verabschiedet.

2024 erfolgte die Auswertung der Eingaben und die Konkretisierung der Massnahmen zu den Handlungsfeldern. Anfangs 2025 wurde entschieden, welche grösseren GVK-Infrastrukturen im kantonalen Richtplan voraussichtlich im Jahr 2026 eingetragen werden sollen. Der Abschluss der GVK-Planung ist für den Sommer 2025 vorgesehen.

Die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung und die Aktualisierung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) bieten die Möglichkeit, die Erkenntnisse aus dem Prozess GVK mit der Nutzungsplanung und dem KGV abzustimmen. Dies betrifft vor allem die Inhalte aus den Handlungsfeldern Stadt- und Freiraum sowie Mobilitätsmanagement.

Im Handlungsfeld Stadt- und Freiraum geht es u. a. um die Frage, wie die Ortsdurchfahrten siedlungsverträglicher gestaltet werden können. Die Nutzungsplanung Baden nimmt diese Frage auf und wird für ausgewählte Strassenabschnitte Aufwertungsmassnahmen vorschreiben (vgl. Kapitel 6.2.1). Die Massnahmen umfassen nicht nur die eigentliche Strassenfläche, sondern auch die anstossenden Grundstücke der 1. Bautiefe.

Beim Handlungsfeld Mobilitätsmanagement geht es u. a. um das zukünftige Angebot an Parkfeldern. Die Stadt Baden passt in der Nutzungsplanung die Regeln zum privaten Parkieren an. Zudem wird der Bau neuer Parkieranlagen in den gut erschlossenen Bereichen Altstadt-, Innenstadt und Bäderquartieren stark eingeschränkt (vgl. Kapitel 6.3).

3.3.6 Agglomerationsprogramm Aargau-Ost

Immer mehr Menschen wohnen in Städten und Agglomerationen. Mit den sogenannten Agglomerationsprogrammen unterstützt der Bund Kantone und Gemeinden in der grenzüberschreitenden Siedlungs- und Verkehrsentwicklung durch finanzielle Beiträge an Infrastrukturvorhaben.

Das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost umfasst 54 Gemeinden in den Regionen Baden, Brugg, Lenzburg, Unteres Bünzthal und Reusstal-Mutschellen-Kelleramt (Stand Programm 4. Generation). Basierend auf einem Zukunftsbild für das Jahr 2040 werden aufeinander abgestimmte Massnahmen aus den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr definiert. Zu den Infrastrukturmassnahmen gehören u. a. Projekte zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs, zur Aufwertung von Strassenräumen oder zum Ausbau des öffentlichen Verkehrs.

Gegenwärtig läuft die Erarbeitung des Agglomerationsprogramms der 5. Generation. Die Eingabe des Programms beim Bund ist für den Sommer 2025 vorgesehen. Die in der Gesamtrevision angestossenen Quartierentwicklungen bzw. Festlegungen setzen zahlreiche Massnahmen aus den Bereichen Siedlung und Landschaft des Agglomerationsprogramms grundeigentümergebunden um.

4 Entwicklungsziele und Grundlagen der Stadt Baden

4.1 Planungsleitbild 2026

Seit fast vierzig Jahren ist das Planungsleitbild Wegweiser für die Stadtentwicklung in Baden. In der Stadt besteht ein breiter Konsens über die Zweckmässigkeit und die Rolle des Leitbilds. Für die Politik ist es ein Instrument der Meinungsbildung bzw. des gesellschaftlichen Wertekonsenses und vermittelt strukturierte Umriss der anzustrebenden Zukunft.

Das aktuelle Planungsleitbild 2026 wurde vor 12 Jahren erstellt. Es enthält ein Zukunftsbild, das als Vision zur Stadtentwicklung dient. Das Planungsleitbild 2026 bildet die Basis für die weiteren kommunalen Grundlagen zur räumlichen Entwicklung (wie z.B. das REK, vgl. Kapitel 4.2).

Die Stadt Baden als Kernstadt der Region bekennt sich zu einem nachhaltigen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, strebt eine qualitativ hochstehende räumliche Innenentwicklung an und geht die nachhaltige Stadtentwicklung aktiv an. Neben der Weiterentwicklung als Ort für Wohnen, Arbeiten und Freizeit stehen die Wahrung von Identitäten und Freiraumqualitäten an vorderster Stelle.

4.2 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Baden vom Januar 2020 konkretisiert die Inhalte des Planungsleitbilds und unterlegt ihnen einen Ortsbezug sowie eine Umsetzungsstrategie: Mit sechs strategischen Stossrichtungen, neun inhaltlichen Schwerpunkten und vier räumlich zugeordneten Handlungsebenen zeigt das REK die Strategie zur Innenentwicklung bis 2040 auf. Das REK definiert als eigenständiges Konzept mit Zielen, inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkten sowie Handlungsempfehlungen den Rahmen, um die Wettbewerbsfähigkeit und Lebensqualität in Baden und seinem Stadtzentrum, das für Stadt und Region identitätsstiftend und integrierend wirkt, auf allen Ebenen zu stärken und weiterzuentwickeln. Ausserdem bildet das REK eine wesentliche Grundlage für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung.

Das REK dient der Stadt Baden als Führungs- und Lenkungsinstrument für ein qualitatives und nachhaltiges Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum. Es bildet eine Basis für die politische Diskussion und den Einbezug von Entscheidungsträgern und der Bevölkerung.

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen verändern sich bestehende Strukturen. Das REK stellt die Weichen, um solche Veränderungen – unter stufengerechtem Einbezug von Grundeigentümerinnen, Investoren und Interessenvertreterinnen und Unternehmen, Verbänden, Politik, Verwaltung, Nachbargemeinden oder der breiten Öffentlichkeit (insbesondere auch Kindern und Jugendlichen) – als Chance zu nutzen und die Stadtentwicklung in die erwünschte Richtung voranzutreiben. Kooperative Verfahren und Dialoge stehen im Vordergrund. Die Stadt setzt mit eigenen Entwicklungsvorhaben Impulse, initiiert in wichtigen Arealen übergeordnete Planungsvorstellungen und stösst im Sinne der aktiven Stadtentwicklung kooperative Prozesse dort an, wo sich verschiedene Akteurinnen und Akteure organisieren müssen.

Aufwändige Verfahren konzentriert die Stadt Baden in den nächsten 15 Jahren auf vier Transformationsgebiete (vgl. Abbildung 5). Diese weisen neben dem grossen Potenzial zur Innenentwicklung einen aktuellen Handlungsbedarf auf. Für diese Gebiete werden massgeschneiderte räumliche Entwicklungsstrategien und Planungsinstrumente erarbeitet und aufgezeigt, wie proaktiv und positiv mit der bestehenden Regeldichte

umgegangen werden kann (vgl. Kapitel 4.7). Im Innenstadtbereich wird eine feinmaschige Verknüpfung und ein vielfältiges Nutzungsangebot gefördert; die Oberstadt wird als Teil der Innenstadt zum dichten und urbanen Wohnquartier weiterentwickelt. Im Kappelerhof wird die Quartierzentralität gestärkt und in Dättwil wird ein durchmischter Wirtschaftsstandort Täfern/Esp und Langacker angestrebt.

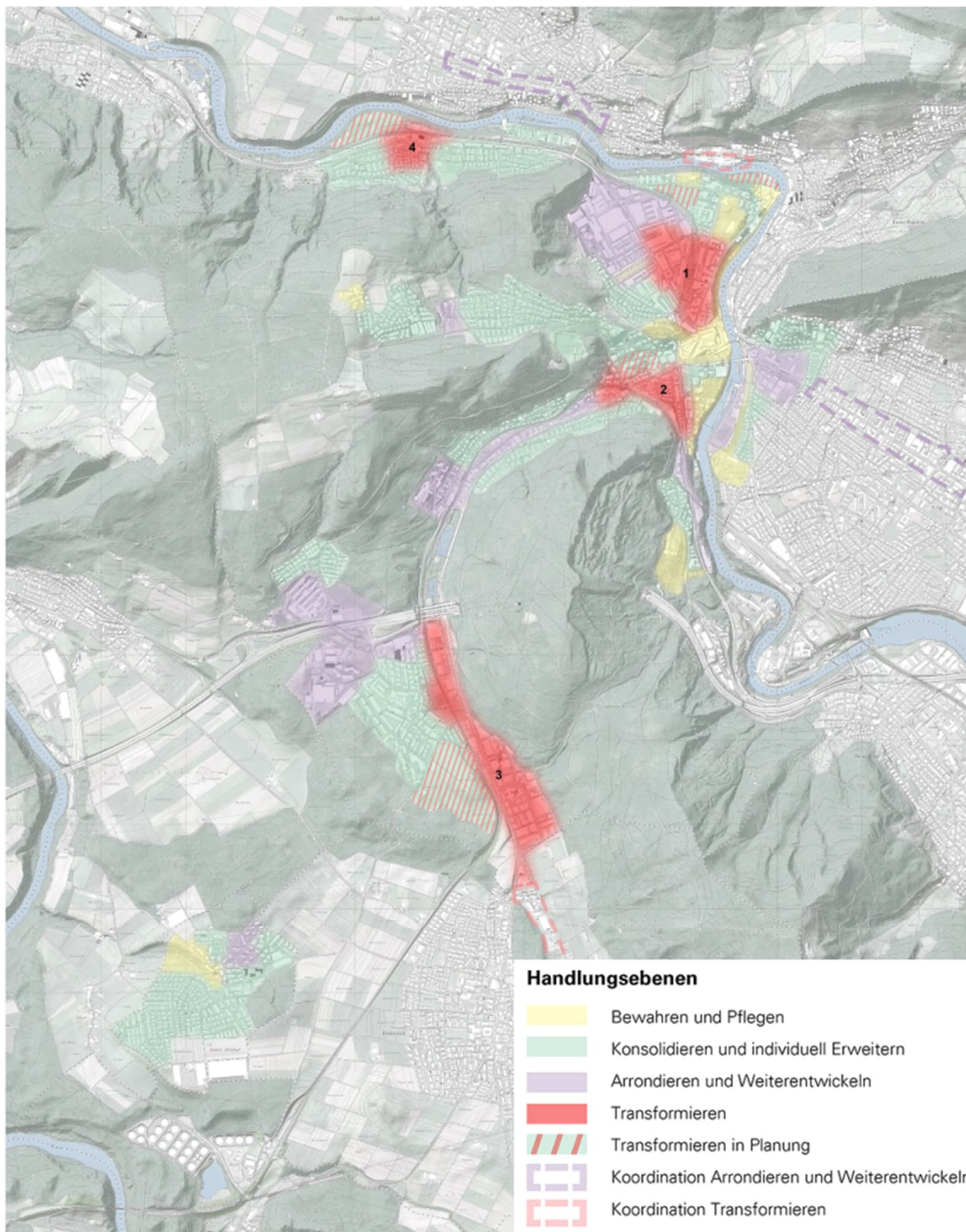


Abbildung 5: Handlungsebenen REK und Transformationsgebiete (rot)

Das REK legt neben den Transformationsgebieten weitere Handlungsebenen mit unterschiedlicher Eingriffstiefe in die bestehende Bebauungsstruktur und das Nutzungsangebot fest. Es misst einer für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse angepassten Freiraumentwicklung und der Weiterentwicklung von identitätsstiftenden Elementen eine hohe Bedeutung bei. Die vorhandenen Qualitäten sowie gut vernetzte bestehende und neue Freiräume bilden das Grundgerüst für die künftige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung. Entscheidend für die Lebensqualität im städtischen Raum ist auch die klimawirksame Gestaltung der Freiräume, die mit der Freihaltung von

Frischluftschneisen, einer Entsiegelung von Flächen sowie einer Begrünung von Flächen, Dächern und Fassaden realisiert werden kann.

Als Regionalstadt übernimmt die Stadt Baden die Verantwortung für gemeindeübergreifende Kooperationen bei regional relevanten Infrastrukturen und Dienstleistungen. Die regionale Koordination von Nutzungsangeboten und Mobilitätsfragen trägt zur Stärkung des räumlich und funktional eng verflochtenen Lebensraums bei. Mit dem Beschluss zum REK bringt der Stadtrat zum Ausdruck, dass er ein quantitatives Wachstum in der Regionalstadt Baden befürwortet und mit einer aktiv gesteuerten Stadtentwicklung eine qualitätsvolle Entwicklung unterstützt.

Strategische Stossrichtungen

Mit den sechs strategischen Stossrichtungen ergibt sich für Baden ein Gesamtbild für die Innenentwicklung bis 2040. Die Strategien lauten:

- Internationaler und regionaler Wirtschaftsstandort
- Zukunftsfähige Regionalstadt, Baden verbindet
- Stadtteile mit stabilen Profilen als Identitätsträger
- Stadtverträgliche und effiziente Mobilität
- Öffentliches Freiraumsystem als Rückgrat der Stadtentwicklung
- Fokussierung auf Transformationsgebiete

Abbildung 6: Strategische Stossrichtungen
REK

Inhaltliche Schwerpunkte

Die sechs Stossrichtungen werden mittels inhaltlicher Schwerpunkte vertieft. Die neun Schwerpunkte lauten:

- **Wettbewerbsfähigkeit:** Stärkung des Wirtschaftsstandorts als Pfeiler der Entwicklung
- **Regionalstadt:** Infrastrukturentwicklung unter Einbezug der Region
- **Identität und Lebensqualität:** Pflege und Förderung des vielseitigen Kultur-, Freizeit- und Einkaufsangebot für Stadt und Region
- **Wohnort:** Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots
- **Erreichbarkeit der Innenstadt:** Gute Anbindung für alle Verkehrsträger
- **Stadtinterne Mobilität:** Gestaltung der Innenstadt als Begegnungsraum durch eine stadtverträgliche Mobilität
- **Stadtbild:** Qualitätssicherung bei Architektur und Städtebau
- **Inneres Freiraumsystem:** Sicherung und Erweiterung der nutzungsorientierten und klimawirksamen Siedlungsräume
- **Äusseres Freiraumsystem:** Differenzierung und Pflege der attraktiven Naherholungsgebiete Wald, Baldegg und Limmat

Abbildung 7: Inhaltliche Stossrichtungen
REK

Räumliche Handlungsebenen

Die räumliche Schwerpunktsetzung erfolgte anhand von vier verschiedenen Handlungsebenen mit unterschiedlichen Eingriffstiefen in die bestehende Bebauungsstruktur und das Nutzungsangebot (vgl. Abbildung 5). Die Handlungsebenen basieren auf einer umfassenden Analyse der Stadtteile. Nachfolgend sind die Handlungsebenen detailliert beschrieben.

Bewahren und Pflegen

"Bewahren und Pflegen" ist eine auf moderate Veränderungen ausgerichtete Handlungsebene mit dem Ziel, die vorhandenen Strukturen zu festigen und zu sichern. Im Umgang mit der Bausubstanz und den Siedlungsfreiräumen stehen der Erhalt bestehender Qualitäten und ihre Weiterentwicklung im Vordergrund. Hier kann davon ausgegangen werden, dass eine sanfte Weiterentwicklung im Rahmen der Regelbauweise erfolgen wird.

Die Handlungsebene fokussiert sich auf Gebiete, die sich durch Schutzzonen oder denkmalgeschützte Bauten und Anlagen auszeichnen und zusammen mit ihrer Nutzung für Baden von übergeordneter Bedeutung und identitätsstiftend sind. Diese befinden sich vor allem in der Innenstadt. "Bewahren und Pflegen" beinhaltet einen bewussten und sorgfältigen Umgang mit dem Bestehenden. Diese Gebiete tragen mehr qualitativ denn quantitativ zur Innenentwicklung bei.

Konsolidieren und individuell Erweitern

"Konsolidieren und individuell Erweitern" gilt für Gebiete, die in sich intakt sind, über eine gute Qualität verfügen und ihren Beitrag zu einem differenzierten, gesamtstädtischen Angebot leisten. Sie referenzieren in ihrem städtebaulichen- und freiraumtypologischen Spektrum auf die Entwicklungsepochen der Stadt. Bestehende Qualitäten werden erhalten, gleichzeitig sind punktuelle Entwicklungen möglich. Die weitere Entwicklung erfolgt grundsätzlich im Rahmen der vorhandenen Parzellen- und Eigentümerstruktur und nach Vorgabe der überarbeiteten Regelbauweise.

Der Handlungsebene werden ruhige, durchgrünte Wohnstandorte mit einem hohen Einfamilienhausanteil zugewiesen. Die bauliche Entwicklung erfolgt unter Wahrung des hohen Durchgrünungsgrads und in Abstimmung mit der vorhandenen Struktur. Die bestehenden Quartierzentren werden gestärkt. Die vorhandenen Gegebenheiten werden genutzt, um diese Stadtteile als Wohnstandorte mit einem differenzierten Wohnungsangebot weiterzuentwickeln.

Arrondieren und Weiterentwickeln

Die Handlungsebene "Arrondieren und Weiterentwickeln" weist auf eine grössere Eingriffstiefe ins Stadtgefüge und eine entsprechende Nutzungsverdichtung hin. Den Arealen wird im Sinne der angestrebten Innenentwicklung ein grösseres, qualitatives und quantitatives Veränderungspotenzial zugeschrieben. Hier gilt es, für die weitere Entwicklung eine über-geordnete Entwicklungsvorstellung über die Parzellengrenzen hinweg zu erarbeiten und die notwendigen Planungs- und Partizipationsprozesse zu definieren. Über die Gesamt-sicht wird angestrebt, dass bauliche Entwicklungen zu einer Neugestaltung, Stärkung und Aufwertung des Freiraumsystems, insbesondere der öffentlichen Räume, beitragen und dass Angebote im öffentlichen Interesse entstehen (Freiräume, Mobilität, Stadtteilversorgung).

Bei den Gebieten, die der Handlungsebene "Arrondieren und Weiterentwickeln" zugeordnet sind, wird Entwicklungspotenzial in der Bebauungsstruktur und/oder bei den Nutzungsangeboten gesehen. Da kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht, können diese Gebiete als Transformationsgebiete der Zukunft bezeichnet werden. Allenfalls werden sie auf Initiative der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aktiviert.

Transformieren

"Transformieren" weist neben dem grossen Potenzial zur Innenentwicklung auf einen aktuellen Handlungsbedarf hin. Im Sinne der aktiven Stadtentwicklung sind hier Prioritäten zu setzen und die entsprechenden Ressourcen bereitzustellen. Die Entwicklung muss aktiv angegangen werden, indem über die Parzellengrenzen hinweg übergeordnete räumliche Entwicklungsstrategien erarbeitet werden. Transformationsgebiete können eine wesentliche Veränderung in der Nutzungs- und/oder Bebauungsstruktur erfahren. Dies kann mit einem veränderten Charakter oder mit einer neuen Funktion des Gebietes im gesamtstädtischen Kontext einhergehen.

Mit kooperativen Prozessen wird unter Einhaltung des öffentlichen Interesses für die Grundeigentümerinnen, Investoren und Entwicklerinnen eine phasengerechte Planungssicher-

heit geschaffen. Die Entwicklungsabsichten erhalten mit Sondernutzungsplanungen oder der Revision der Bau- und Nutzungsordnung definitiv Rechtsgültigkeit. Die Stadt ist aufgefordert, für das Vorgehen Impulse zu setzen und eine führende Rolle zu übernehmen.

Die vier Handlungsebenen werden über das ganze Stadtgebiet räumlich zugeordnet. Zu den Handlungsebenen «Transformieren» und «Arrondieren und Weiterentwickeln» enthält das REK weitere, ortsbezogene Vorgaben.

Direkt an das Stadtgebiet von Baden angrenzend sind unterschiedliche Entwicklungsabsichten verortet. Diese sind im Sinn der Regionalstadt gemeindeübergreifend zu koordinieren (z. B. Entwicklungsabsichten in Dättwil mit jenen in Fislisbach bzw. Achse Wettingerstrasse Landstrasse zwischen Baden und Wettingen).

Transformationsgebiete und Entwicklungsgebiet Baden Nord

Die Transformationsgebiete und Baden Nord sind jene Gebiete der Stadt Baden, die einerseits das grösste Potenzial für die Innenentwicklung aufweisen und andererseits den grössten aktuellen Handlungsbedarf haben. Im Sinne einer aktiven Stadtentwicklung hat die Stadt Baden parallel zur Nutzungsplanung verschiedene Vertiefungsstudien lanciert, um parzellenübergreifende, räumliche Entwicklungsstudien für die Transformationsgebiete zu erarbeiten. In Kapitel 4.7 werden die aktuellen Stände der Studien und die Folgen für die Nutzungsplanung beschrieben.

4.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Instrument zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gestützt auf Artikel 54a des BauG des Kantons Aargau steht den Gemeinden mit dem Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) ein kantonsweit einheitlich geregeltes Werkzeug zur Verfügung, um die Ziele der Verkehrsentwicklung festzusetzen und aufzuzeigen, wie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden. Der KGV dient als anweisendes Instrument für die Verwaltung und soll bei der zukünftigen Beurteilung von verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Aspekten beigezogen werden. Der KGV ist behördenverbindlich; erst nachgelagerte Instrumente (Reglemente, BNO) schaffen Verbindlichkeiten für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Stellenwert und Bedeutung

Als behördenverbindliches und verwaltungsanweisendes Instrument dient der KGV der langfristigen konzeptionellen Beurteilung der verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Aspekte von Planungen, Bauvorhaben und Massnahmen. Gleichzeitig ist der KGV auch ein Koordinationsinstrument, das eine Gesamtsicht über die unterschiedlichen Verkehrsthemen und die Abstimmung mit der Siedlung erlaubt.

Geltungsdauer

Die kommunale Planung der verkehrsrelevanten Themen hinsichtlich Mobilität und Verkehr ist eine rollende Planung und demnach eine Daueraufgabe der kommunalen Behörden. Der KGV baut auf dem bestehenden Verkehrsnetz auf und koordiniert die zukünftige Entwicklung für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren, was ebenfalls den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes entspricht. Sobald sich neue Aufgaben stellen oder sich die Verhältnisse ändern, ist eine Anpassung vorzunehmen.

Eine Neuauflage des KGV für die Stadt Baden

Der kommunale Gesamtplan Verkehr wird im Rahmen der laufenden Revision der allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Baden erarbeitet. Er ersetzt den bisherigen KGV

aus dem Jahr 2012. Der KGV wird durch den Stadtrat beschlossen; die Genehmigung der Ziele erfolgt durch den Kanton.

KGV und Nutzungsplanung

Im Rahmen der Erarbeitung des KGV wurde die Situation des Verkehrs in der Stadt Baden umfassend analysiert. Auf Grundlage der Situationsanalyse und der übergeordneten und kommunalen Ziele wurde der Handlungsbedarf ermittelt. Der KGV hat auch Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der Stadt Baden und die Bestimmungen der BNO. Dies betreffen insbesondere den Umgang mit stark belasteten Strassen, die Bestimmungen für die private Parkierung (Velo und Auto) und die Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Angebot des öffentlichen Verkehrs. Angaben zu den konkreten Änderungen in der BNO, die auf den KGV zurückzuführen sind, finden sich in Kapitel 6.3.

4.4 Richtplan Natur und Landschaft

Der Richtplan Natur und Landschaft ist das zentrale Instrument zur Planung und Koordination aller Tätigkeiten der Stadt Baden in den Bereichen Natur- und Landschaftsschutz und in der Biodiversitätsförderung. Er wurde erst kürzlich aktualisiert und vom Stadtrat beschlossen.³

Die Stadt Baden hat gemäss § 40 BauG einen gesetzlichen Auftrag zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung von Naturobjekten und Landschaften. Schutzwürdig sind gewässerspezifische Lebensräume und Moore, Trocken- und Magerwiesen, Hecken, Feld- und Ufergehölze, wertvolle Waldbestände und seltene Waldgesellschaften sowie sämtliche Lebensräume seltener oder bedrohter Arten.

Darüber hinaus ist die Stadt verpflichtet, bei Planungen, Bauprojekten und Unterhaltsarbeiten im Sinn eines ökologischen Ausgleichs Massnahmen zu treffen, um Pflanzen- und Tierarten auch ausserhalb der geschützten Biotope natürliche Lebensbedingungen zu bieten und den biologischen Austausch zwischen den Biotopen mittels Vernetzung zu gewährleisten.

Der Richtplan Natur und Landschaft enthält konkrete Aussagen dazu, wie die Stadt Baden die oben erwähnten Verpflichtungen erfüllen kann. Diese betreffen auch die Nutzungsplanung. In Kapitel 6 ist im Detail aufgeführt, wie die Vorgaben aus dem Richtplan in die Nutzungsplanung eingeflossen sind.

4.5 Freiraumkonzept

Das im Jahr 2022 umfassend überarbeitete Freiraumkonzept zeigt auf, wie sich die städtischen Parkanlagen, Plätze und stadtraumprägenden Strassen aber auch zweckgebundene Freiräume wie Schul- und Sportanlagen sowie weitere Freiräume im Wohn- und Arbeitsplatzumfeld weiterentwickeln sollen. Daneben wird auch die siedlungsökologische Bedeutung der städtischen Freiräume thematisiert.

Ein Massnahmenplan liefert die räumliche Übersicht über alle definierten Einzelmassnahmen und grenzt zusätzlich die Gebiete ein, für die generelle Handlungsanweisungen zum zukünftigen Umgang mit Freiräumen in baulichen Entwicklungsgebieten und im Wohnumfeld formuliert werden.

Das Freiraumkonzept enthält verschiedene Empfehlungen zur Umsetzung in der Nutzungsplanung. In Kapitel 6 wird erläutert, ob und wie die Bestimmungen angepasst wurden.

³ Beschluss Stadtrat Baden vom 31. Januar 2022

4.6 Energierichtplan und -konzept

Die Gemeinden im Kanton Aargau können gestützt auf das kantonale Energiegesetz (EnergieG) vom 17. Januar 2012 eine eigene Energieplanung erstellen (§ 14 EnergieG). Liegt eine solche vor, haben die Gemeinden die Kompetenz, in der Nutzungsplanung strengere energetische Anforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen zu stellen, als es das kantonale Gesetz verlangt. Die Anforderungen müssen dem Stand der Technik entsprechen (§ 14 Abs. 2 EnergieG).

Die Gemeinden können zudem die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter gewissen Voraussetzungen verpflichten, ihre Heizungsanlagen an ein öffentliches Leitungsnetz für Fernwärme, das Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, anzuschliessen (§ 14 Abs. 3 EnergieG).

Mit dem Energierichtplan und dem Energiekonzept vom 28. März 2017 verfügt die Stadt Baden über eine kommunale Energieplanung im Sinn von § 14 EnergieG. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für grundeigentümerverbindliche Bestimmungen in der BNO erfüllt.

Energierichtplan

Mit der Energieplanung und der zugehörigen Richtplankarte liegt eine aktuelle Grundlage für die zukünftige Planung der Wärmeversorgung und der Nutzung von Energiepotenzialen in der Stadt Baden vor. Der Richtplan legt behördenverbindlich fest, in welcher Art und Weise die Stadtgebiete mit Wärme versorgt werden und welche ungenutzten und ortsgebundenen Energiepotenziale langfristig gesichert und genutzt werden sollen. Die energiepolitischen Ziele werden durch den Richtplan räumlich konkretisiert. Der Plan hat für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nur informativen Charakter. Die Umsetzung des Energierichtplans in der Nutzungsplanung ist in Kapitel 1 beschrieben.

Energiekonzept

Die Energiestrategie 2050 des Bundesrats ist darauf ausgelegt, das 2°-Ziel zu erreichen. In der Schweiz tragen alle Staatsebenen zur Zielerreichung bei: Bund, Kantone und Gemeinden. Die Stadt Baden legt mit ihrem Energiekonzept von 2022 auf das 2°-Ziel ausgerichtete Energie- und Klimaziele mit Zeithorizont 2031 fest. Der einwohnerbezogene Treibhausgas-Ausstoss soll bis 2031 gegenüber 2013 um 60% sinken, der Primärenergieverbrauch um 43%. Dieses Ziel wird durch stadtsspezifische Unterziele mit dazugehörigen Massnahmen gestützt. Alle fünf Jahre findet eine Zielüberprüfung statt, und die Ziele der nächsten Fünfjahresperiode werden justiert.

Die im Energiekonzept aufgeführten Massnahmen betreffen auch Planung, Ausführung und den Betrieb von Gebäuden. Mit der neuen BNO werden zahlreiche Massnahmen aus dem Energiekonzept grundeigentümerverbindlich umgesetzt (vgl. Kapitel 6.4.3).

4.7 Vertiefungsstudien

Für die Transformationsgebiete (vgl. Kapitel 4.2) wurden im Rahmen der Nutzungsplanung Vertiefungsstudien durchgeführt, um parzellenübergreifende, räumliche Entwicklungsvorstellungen für die Gebiete zu erhalten. Zusätzlich fand eine Vertiefung im Gebiet Baden Nord statt. Dort stellte sich die Frage, wie dieses Gebiet zu einem belebten Arbeits-, Wohn- und Lebensraum entwickelt werden kann. Der aktuelle Planungsstand zu den Transformationsgebieten ist in Tabelle 2 dargestellt. Weitere Details finden sich in den folgenden Unterkapiteln.

Vertiefungsgebiet	Stand Planung	Dokument
Baden Nord	Entwurf Masterplan liegt vor	--
Dättwil	Entwurf Masterplan liegt vor	--
Innenstadt	abgeschlossen	Vertiefungsstudie Leitbild Innenstadt vom 4.3.2024
Kappelerhof	abgeschlossen	Vertiefungsstudie Leitbild Kappelerhof vom 13.12.2022
Oberstadt	Entwurf Masterplan liegt vor	--

Tabelle 2: Übersicht Vertiefungsgebiete

4.7.1 Baden Nord

Planungsverfahren und Beteiligte

Der Planungsprozess zu Baden Nord startete 2020 mit einer wirtschaftlichen Standortanalyse. Darauf basierend genehmigte der Einwohnerrat im Oktober 2021 einen Planungskredit zur Revision des bestehenden Entwicklungsrichtplans Baden Nord. Für Baden Nord besteht der Anspruch, dass der Wirtschaftsort sich weiterentwickeln kann, zudem soll das Gebiet zu einem attraktiven Stadtteil werden. Das Planerteam pool Architekten/Schmid Landschaftsarchitektur erarbeitete Ende 2022 eine städtebaulich-freiräumliche Gesamtsicht für Baden Nord. Die Analyse zeigt, warum die hohe bauliche Dichte in Baden Nord nicht zu einer besseren Urbanität bzw. einer guten Stadtraumqualität geführt hat. Am 22. Mai 2023 nahm der Stadtrat das Ergebnis der Studie zur Kenntnis und entschied, auf die Revision des veralteten Entwicklungsrichtplans zu verzichten und die Gesamtsicht mit den heute aktuellen Themen in einem Masterplan festzuhalten. Zum Ergebnis der Studie wurden im September 2023 zwei Spaziergänge in Baden Nord durchgeführt und eine Online-Umfrage bereitgestellt. Diese Partizipationsgefässe richteten sich an die Öffentlichkeit und an die Partner im Projekt Baden 4.0. An der Umfrage nahmen rund 160 Personen teil.

Der Masterplan wurde vom Raumplanungsbüro EBP ausgearbeitet. Der Stadtrat nahm mit Entscheid vom 23. Oktober 2023 den Entwurfsstand des Masterplans zur Kenntnis und gab diesen für die öffentliche Beteiligungsveranstaltung frei. Das Ergebnis der Vertiefungsstudie und der Masterplanentwurf wurden je einmal mit der Stadtbildkommission besprochen. Die Strategiekommission wurde insgesamt dreimal in den Planungsprozess einbezogen, ein verwaltungsinternes Projektteam mit Vertretungen der Abteilungen/Kompetenzbereiche Gesellschaft, Bau, Infrastruktur, Kultur sowie Klima und Umwelt fünfmal. Im Mai 2024 wurden die Festlegungen der Inhalte des Masterplans in die Nutzungsplanung mit der ANKO besprochen. Mit Beschluss vom 25. Februar 2025 nahm der Stadtrat vom Stand des Masterplans und der Umsetzung in der Nutzungsplanung Kenntnis und gab ihn für die Vorprüfung und Mitwirkung frei.

Inhalt Masterplan

Der Masterplan (vgl. Abbildung 8) basiert auf folgenden Erkenntnissen aus der Vertiefungsstudie:

- Baden Nord ist bereits dicht bebaut; das weitere bauliche Entwicklungspotenzial ist gering.
- Baden Nord braucht eine Entwicklung zu einem eigenständigen Stadtteil mit hoher räumlicher Qualität.
- Baden Nord ist besser mit den angrenzenden Quartieren zu vernetzen (Richtung Innenstadt/Bahnhof und Richtung Verenaäcker/Bäder).
- Es sind Bereiche ohne Wohnnutzung zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts (Produktion) auszuscheiden.

- Wohnnutzungen sind vornehmlich an den bestehenden Plätzen anzusiedeln. Dadurch und durch die Ansiedlung öffentlich zugänglicher Nutzungen werden Aussenräume stärker belebt und urbaner. Ergänzend können punktuell Wohnnutzungen in den Dach- und Attikageschossen der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude errichtet werden.
- Die öffentlich zugänglichen Erdgeschossnutzungen sind an den von zu Fuss Gehenden und Velofahrenden frequentierten Bereichen anzuordnen. Öffentlich zugängliche Nutzungen können auch in kleinmassstäblichen Bauten entstehen, die den Gebäuden vorgelagert sind.
- Das Erstellen vorgelagerter, kleinmassstäblicher Bauten mit öffentlich zugänglichen Nutzungen soll als Katalysator für eine stärkere Belebung des öffentlichen Raums und für eine Verbesserung der stadträumlichen Qualität dienen.
- Die Aufwertung der vorhandenen Freiräume sowie der Strassenräume als Bestandteil des öffentlichen Raums sind wichtige Pfeiler der stadträumlichen Aufwertung.
- Die quartierinterne Erschliessung soll primär auf den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet sein.
- Baden Nord soll, wo möglich, entsiegelt werden. Die Entsiegelung ist im Rahmen einer ökologischen Gesamtbetrachtung anzugehen.
- Die bestehenden Innenhöfe sind aufzuwerten und Flachdächer möglichst zu begrünen.

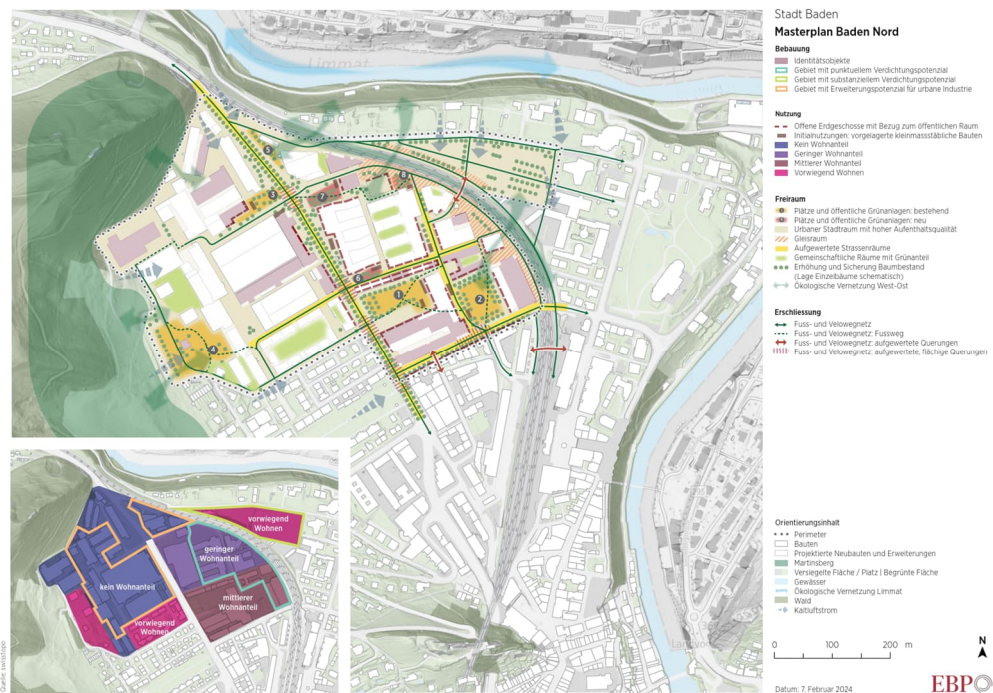


Abbildung 8: Masterplan Baden Nord

Umsetzung in Nutzungsplanung

Die wichtigsten Parameter des Entwicklungsrichtplans wurden mit der Innenstadtzone Nord IN in die Nutzungsplanung übernommen. Diese Zone ist aus heutiger Sicht aufzuheben und die Grundzonierung zu differenzieren (vgl. unten). Die Teilgebiete des Entwicklungsrichtplans und die damit einhergehende grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht sind ebenfalls aufzuheben. Bestehende Gestaltungspläne bleiben gültig, bis sich ein Änderungsbedarf ergibt. Dannzumal ist zu entscheiden, ob der entsprechende Gestaltungsplan anzupassen oder aufzuheben ist. Weiter wird auf die bisherige Festlegung einer maximalen BGF im Perimeter Baden Nord verzichtet. Ebenfalls verzichtet wird auf die bisherige Maximalangabe von 2'720 PP. Parkplätze werden zusammen mit einer

zugehörigen Nutzung bewilligt. Die Berechnung erfolgt gemäss der neuen BNO (vgl. § 59 und Anhang VII BNO). Die wichtigsten Inhalte des Masterplans werden mittels neuer Grundnutzungszonen und ergänzend mit überlagerten Zonen in die Nutzungsplanung umgesetzt.

Grundzonierung

Mit der neuen Grundzonierung wird nach wie vor ein Wohnanteil von rund 100'000 m² angestrebt. Die entsprechenden Wohnanteile sind Maximalwerte. Neu werden eine Arbeitszone A6 sowie eine Arbeits- und Wohnzone AW6 für jeweils sechsgeschossige Bauten vorgesehen. Der Arbeits- und Wohnzone östlich der Bruggerstrasse werden situationsbezogen maximale Wohnanteile in m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF) zugeordnet (vgl. Anhang X BNO). Für die Schulbauten wird eine OeBA-Zone ausgeschieden, beim Martinsberggut eine Grünzone (vgl. Abbildung 9).

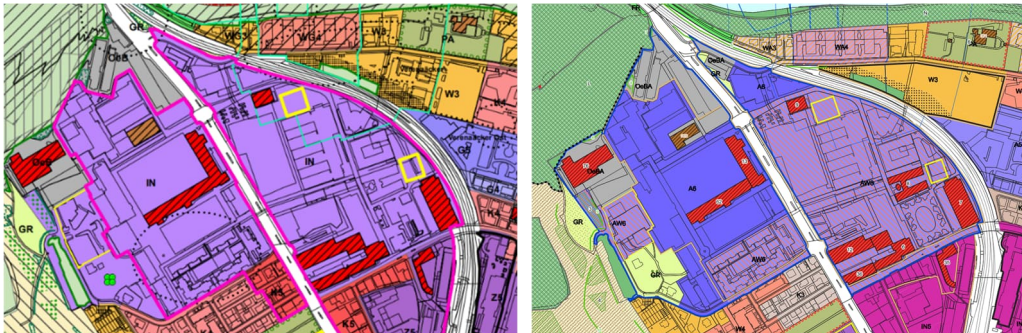


Abbildung 9: Ausschnitt rechtskräftiger Nutzungsplan Baden Nord (links) und Entwurf Nutzungsplan Nord (rechts)

Überlagernde Zonen

Die beiden bestehenden Hochhausperimeter und der Perimeter für höhere Bauten werden beibehalten, wobei letzterer neu auch für das Gebiet Verenaäcker gilt. Für den Verenaäcker wird die bestehende Grundzonierung beibehalten und eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (vgl. § 4 BNO und Anhang I). Es liegt bereits ein ausgearbeiteter Entwurf des Gestaltungsplans Verenaäcker vor, der von der neuen Grundeigentümerschaft weiterbearbeitet wird.

Mit dem Perimeter Baden Nord als überlagerte Zone werden allgemeine Ziele und Vorgaben aus dem Masterplan festgehalten (vgl. § 7 BNO). Mit einer überlagerten Zone Aufwertung Strassenraum werden Ziele für den Strassenraum festgehalten (vgl. § 6 BNO).

Schutzobjekte

Zahlreiche Bestandesbauten in Baden Nord sind aufgrund des Entwicklungsrichtplans unter kommunalen oder kantonalen Schutz gestellt worden. Das Glockenhaus gehört zu den Inventarobjekten. Der Umgang mit Inventarobjekten ist in der künftigen BNO grundsätzlich geregelt. Das ehemalige Verwaltungsgebäude am Brown Boveri-Platz (Gebäude Nr. 701) ist neben dem Portierhaus/«Gloggehüsl» der zweite, noch bestehende von ursprünglich drei Gründerbauten. Hierfür wurde ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit erarbeitet. Sowohl aus historischer wie auch aus städtebaulicher und architektonischer Sicht erfolgte eine Schutzempfehlung. Das ehemalige Verwaltungsgebäude (vgl. Abbildung 10) soll daher unter kommunalen Schutz gestellt werden.



Abbildung 10: Ehemaliges Verwaltungsgebäude

4.7.2 Dättwil

Planungsverfahren und Beteiligte

Die Planung für das Transformationsgebiet Dättwil startete 2022. Der Einwohnerrat genehmigte am 26. Oktober 2022 einen Planungskredit für die Erarbeitung eines Masterplans.

Für das Transformationsgebiet Dättwil wird aus dem kantonalen Raumentwicklungskonzept der Anspruch abgeleitet, das Arbeitsgebiet als zweiten Schwerpunkt «Arbeiten» zu stärken und zu einer modernen Stadtfabrik mit agilen Infrastrukturangeboten zu entwickeln. Weiter sind die Aufenthaltsqualität und die Durchwegung zu verbessern sowie die Angebotsdichte zu erhöhen. Dabei ist die Nutzungsöffnung, insbesondere auch für Wohnen, zu prüfen. Die Entwicklung muss mit einer stadtverträglichen und effizienten Mobilität einhergehen.

Im Vorfeld des Masterplans wurden zwei Vertiefungsstudien zu «Nutzungsmix und Mobilität» sowie «Städtebau und Freiraum» erstellt. Auf deren Ergebnissen basiert die Synthese, aus der der Masterplan entwickelt wurde. Das Nutzungskonzept und der Masterplan entstanden in Zusammenarbeit mit der EBP Schweiz AG, Oliver Dufner (Burkard Meyer Architekten Baden) und Florian Bischoff (Bischoff Landschaftsarchitektur).

Das Projekt wurde von der Abteilung Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklung, geleitet, unter Einbezug städtischer Stellen (Bau, Infrastruktur, Klima und Umwelt, Marketing und Kommunikation), des Kantons Aargau (Abteilung Raumentwicklung und öffentlicher Verkehr) sowie externer Expertinnen und Experten. Begleitet wurde der Prozess durch die Stadtbildkommission und eine Spurgruppe aus Vertretenen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Gewerbe, Unternehmen im Bereich Med-Tech und ICT, der Interessengemeinschaft Dättwil, dem Dorfverein und der city com Baden. Die Öffentlichkeit wurde über bestehende Kanäle wie die Dorfzeitung usw. informiert, und am 6. Mai 2024 fand eine Informationsveranstaltung zum Entwurf des Masterplans statt. Zudem fanden Einzelgespräche mit Unternehmen und GrundeigentümerInnen und Grundeigentümern statt.

Am 22. April 2024 nahm der Stadtrat den Entwurf des Masterplans zur Kenntnis und gab ihn für die öffentliche Informationsveranstaltung frei. Dabei wurde angeregt, eine generelle Wohnnutzung von bis zu 30 % im ganzen Gewerbegebiet zu prüfen. Das wurde analysiert, und mit Entscheid vom 26. August 2024 nahm der Stadtrat zur Kenntnis, dass eine generelle Erhöhung der Wohnnutzung verworfen wird. Im September 2024 wurden die Festlegungen der Inhalte des Masterplans in die Nutzungsplanung mit der ANKO besprochen. Mit Beschluss vom 25. Februar 2025 nahm der Stadtrat vom Stand des Masterplans und der Umsetzung in der Nutzungsplanung Kenntnis und gab in für die Vorprüfung und Mitwirkung frei.

Diskussionsthemen – Wohnen und Arbeiten

Die grundsätzlichen Stossrichtungen und Visionen werden von Projektteam, Stadtbildkommission und den Vertretenden vor Ort (Spurgruppe) gutgeheissen. Für die Entwicklung der Teilgebiete Baregg, Langacker und Demuth bestand von Beginn weg ein breiter Konsens.

Die Nutzungsöffnung Wohnen, insbesondere im Teilgebiet Täfern/Esp, diskutierte die Spurgruppe hingegen durch den ganzen Prozess kontrovers. Nach vertiefter Analyse wurde entschieden, auf eine generelle Nutzungsöffnung Wohnen zu verzichten, um ein funktionierendes Arbeitsplatzgebiet langfristig zu sichern. Eine wesentliche Erhöhung des Wohnanteils (beispielsweise auf 25 %) hätte eine Umzonung zur Folge. Damit müssten die Anforderungen insbesondere bezüglich Lärms und Umgebungsgestaltung angepasst werden. Das würde die Flexibilität der Gewerbetreibenden und der Produktion insbesondere im Teilgebiet Täfern/Esp einschränken. Gleichzeitig wird befürchtet, dass Immobilienwerte, Mietpreise und die Spekulation durch eine Umzonung steigen würden. Das führt erfahrungsgemäss zur Verdrängung von Gewerbebetrieben, wie in der Innenstadt zu beobachten. Eine Mischnutzung wird nur an ausgewählten Gebieten zugelassen, wo einerseits das Konfliktpotenzial klein ist und gleichzeitig ein Anreiz für eine Initialentwicklung gesetzt werden soll. Das ist im Teilgebiet Baregg-Zelgweg und im Teilgebiet Demuth der Fall. Zudem hat der Kanton darauf hingewiesen, dass er einer Umzonung kaum zustimmen wird. Beim Arbeitsplatzgebiet Dättwil handelt es sich um einen im kantonalen Richtplan eingetragenen Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten.

Der Kanton wies zum Entwurf des Masterplans kritisch darauf hin, dass die Massnahmen zur Aufwertung der Mellingerstrasse (insbesondere eng getaktete Fussgängerquerungen) in einem nächsten Schritt gemeinsam in einer Vorstudie geprüft werden müssen. Im Kapitel 3 Umsetzungsplanung des Masterplans sind entsprechende Massnahmen zur Abstimmung formuliert.

Inhalte Masterplan

Das Arbeitsgebiet Dättwil wird künftig als Eingangsort von Baden mit stärkerer Präsenz zu einem attraktiven Standort. Dabei überzeugen hochwertige Freiräume, eine verbesserte Erschliessung und ein vielfältiger Nutzungsmix. Die künftige Nutzung des Gebiets baut auf den heutigen Nutzungen auf und ergänzt sie mit neuen Nutzungen entlang der strategischen Branchenschwerpunkte der Stadt Baden aus Medizintechnik, branchenaher ICT und dem Gesundheits- und Wellnessbereich. Freizeit- und Sportnutzungen, publikumsorientierte Nutzungen und Wohnnutzungen an ausgewählten Stellen ergänzen das Arbeitsgebiet und tragen zu dessen Belebung bei. Die Nähe zum Kantonsspital und weiteren Unternehmen stärkt ein produktives Ökosystem, das Synergien und Anziehungskraft schafft.

Im Teilgebiet Baregg, an der Ausfahrt der Autobahn, soll ein markanter Bau das Eingangstor zum Arbeitsgebiet prägen. Das Teilgebiet Demuth entwickelt sich zum zentralen Treffpunkt und wertet historische Gebäude wie das alte Bahnhofgebäude und die Demuth-Halle auf. Die Öffnung der Erdgeschosse, der behutsame Umgang mit Bausubstanz und eine klimaangepasste Aussengestaltung schaffen eine einladende Atmosphäre und fördern eine nachhaltige Entwicklung im Arbeitsgebiet.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden Grünräume und attraktive Plätze geschaffen, insbesondere in den Teilgebieten Baregg, Demuth und Täfern/Esp, sowie der Bezug zum Wald gestärkt. Eine vielfältige Nutzungsmischung aus Gewerbe, Unternehmen aus den Bereich Med-Tech, ICT und Gesundheit sowie Freizeit- und Serviceangeboten wird gefördert. Im Teilgebiet Demuth und an zentralen Plätzen sollen zugängliche Erdgeschosse mit Angeboten für den täglichen Bedarf entstehen.

Die Mobilität im Arbeitsgebiet wird durch gezielte Massnahmen verbessert, darunter die Aufwertung der Mellingerstrasse, die Schaffung eines zentralen öV-Umsteige-

punkts im Teilgebiet Demuth und langfristig die Anbindung an das Nationalbahntrasse. Ausserdem werden das ÖV-Angebot sowie das Fuss- und Velonetz ausgebaut.

Umsetzung in Nutzungsplanung

Für die planungsrechtliche Umsetzung wurde ein klar definiertes Regelungskonzept erarbeitet. Die zentralen Inhalte und Ziele des Masterplans für das Arbeitsgebiet Dättwil werden in Form von Grundnutzungszonen sowie durch überlagernde Bestimmungen festgelegt. Sie sind im Masterplan detailliert in den Kapiteln 4.2.1 und 4.2.2 beschrieben.

Die Berechnung der Parkplatzzahlen orientiert sich an den Vorgaben der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bzw. an den Zielvorgaben des Gestaltungsplans für das Demuth-Areal bzw. Baregg-Zelgweg. Damit entspricht die Anzahl Parkplätze für Personal bzw. Besucher/Kunden maximal 20% bzw. 40% des ermittelten Richtwerts gemäss VSS-Norm SN 40281, und die mit dem Gestaltungsplan generierte Mehrnutzung erhöht das Parkplatzangebot nicht.

Grundzonierung

In den Teilgebieten Baregg-Zelgweg und Demuth wird eine neue Grundnutzungszone eingeführt – die Arbeits- und Wohnzone (AW4) mit einer maximalen Gebäudehöhe von vier Vollgeschossen. Innerhalb dieser Zone ist ein Wohnflächenanteil von bis zu 25% erlaubt. Die bisherigen Gewerbezone G3 und G4 werden in Arbeitszone A3 und A4 umgewandelt, wobei hier ein maximaler Wohnflächenanteil von 15% zulässig ist.

Überlagernde Zonen

Für das Arbeitsgebiet Dättwil, mit Ausnahme des Teilgebiets Demuth sowie der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), Grün- und Freihaltezone, wird ein Perimeter Arbeitsplatzgebiet Dättwil festgelegt (vgl. § 8 BNO). Innerhalb dieses Perimeters werden abgeleitet aus dem Masterplan konkrete Ziele und Vorgaben für künftige Einzelbauvorhaben formuliert. Diese betreffen Aspekte wie Bebauung, den Erhalt bestehender Bausubstanz, Begrünung, Grün- und Freiflächen sowie Plätze, Nutzungen und Mobilität. Zudem wird die Zusammenarbeit mit der Stadt Baden und der Einbezug der Stadtbildkommission geregelt. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen kann der Stadtrat auf Empfehlung der Stadtbildkommission in der Bauzone A4 ein bis maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse für Einzelbauvorhaben bewilligen.

Für die Teilgebiete Demuth und Baregg-Zelgweg wird jeweils eine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans mit spezifischen Zielvorgaben eingeführt (vgl. § 4 und Anhang I BNO). Zusätzlich wird für beide Gebiete ein neuer Perimeter für höhere Bauten definiert, während der bisherige Perimeter für Hochhäuser im Teilgebiet Täfern/Esp unverändert bestehen bleibt.

Anpassungen Grundzonierung und überlagernde Zonen

In den Abbildung 11 und Abbildung 12 sind die Anpassungen zusammengefasst dargestellt.

Darüber hinaus werden die Zielvorgaben der Stadt Baden zur Aufwertung des Strassenraums durch eigene Bestimmungen und ergänzende Pläne für das gesamte Stadtgebiet geregelt (vgl. § 6 BNO). Die Demuth-Halle wird als Inventarobjekt in das kommunale Schutzinventar aufgenommen, um ihre Bedeutung als Identitätsobjekt zu sichern.



Abbildung 11: Neue Bauzonen AW4 und A4 anstelle von rechtskräftiger Bauzone G3



Abbildung 12: Neue Bauzone A4 anstelle von rechtskräftiger Bauzone G4

4.7.3 Innenstadt

Planungsverfahren und Beteiligte

In der Innenstadt besteht ein hohes öffentliches Interesse an der räumlichen und funktionalen Entwicklung. Der Innenstadtbereich rund um die Badstrasse und das angrenzende Bahnhofsbereich soll als Zentrumsgebiet mit sehr gut erreichbaren Arbeitsplätzen, einem urbanen Arbeitsplatzumfeld und attraktivem Versorgungsangebot weiterentwickelt werden. Das Arbeitsplatzangebot wird mit zusätzlichen Wohnungen und öffentlichen Angeboten ergänzt. Das differenzierte Einkaufsangebot wird durch Kooperationen gesichert, die Badstrasse als Einkaufsstrasse und – zusammen mit der Bäderstrasse – Verbindungsachse sowie Teil des öffentlichen Freiraums zu den Bädern gestärkt. 2024 wurde die Studie «Aufwertung öffentlicher Raum Innenstadt» erarbeitet. Darauf basierend werden nun die Vorprojekte für die Aufwertung der Badstrasse und der Bahnhofstrasse ausgearbeitet. Den Grundeigentümern von betroffenen Parzellen wurde die Studie vorgestellt. Sie wurden eingeladen, in einer Begleitgruppe mitzuwirken.

Analog zur Vertiefungsstudie für den Kappelerhof wurde auch bei der Innenstadt nach einer Situationsanalyse ein dreistufiger partizipativer Prozess mit interessierten Kreisen und unter fachlicher Begleitung des Büros Salewski Nater Kretz durchgeführt. Dieser beinhaltete zwei Echoräume und eine öffentliche Beteiligungsveranstaltung, die im Zeitraum von August bis November 2022 durchgeführt wurden.

Als Synthese aus der Vertiefungsstudie wurde im März 2024 das Leitbild vom Stadtrat als behördenverbindliches Instrument verabschiedet (vgl. Abbildung 13). Das

Leitbild geht vom Bestand aus und beschreibt eine mögliche Weiterentwicklung der Innenstadt. Sechs Leitsätze und vier übergeordnete Teilprojekte bilden den roten Faden des Leitbilds. Im April 2024 wurden die Festlegungen der Inhalte des Leitbilds in die Nutzungsplanung mit der ANKO besprochen.

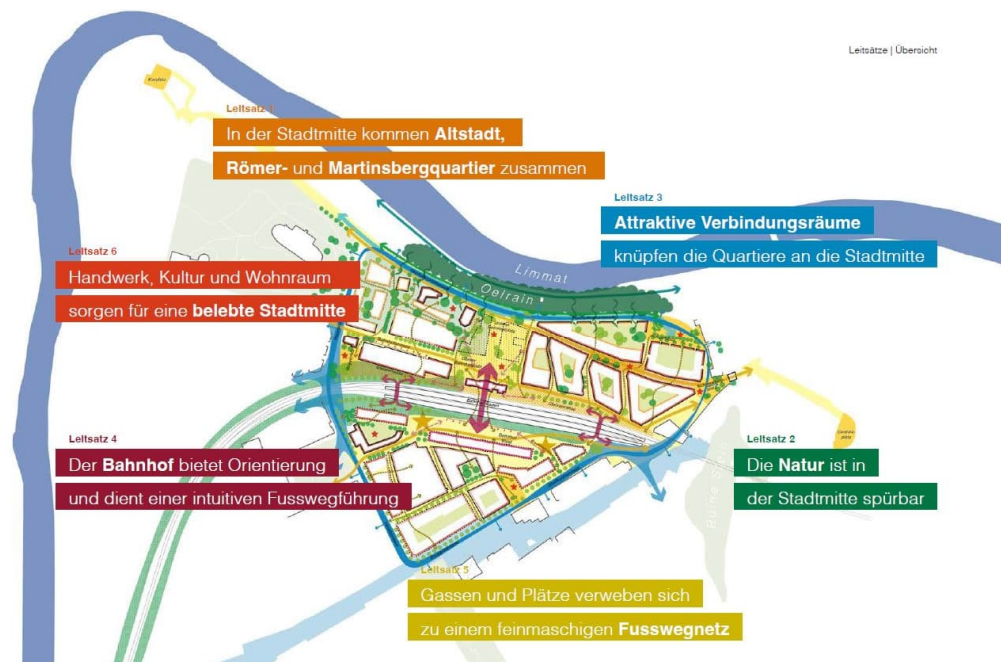


Abbildung 13: Leitsätze gemäss Leitbild Innenstadt

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die bisherige Zonierung in der Innenstadt wird durch zwei neue Innenstadtzonen (IN4 und IN5) abgelöst. Die Ausdehnung der IN-Zonen orientiert sich am Perimeter des Leitbilds. Die Geschossigkeit (vier und fünf Geschosse) wurde aus der bisherigen Nutzungsplanung übernommen.



Abbildung 14: Ausschnitt rechtskräftiger Nutzungsplanung (links) und Entwurf Nutzungsplan Nord mit Innenstadtzonen IN4/IN5 (rechts)

Grundzonierung

Die Innenstadtzonen dienen der Förderung einer belebten und durchgrünten Stadtmitte. Die neuen Vorschriften (vgl. § 17 BNO und Anhang IX) leiten sich aus dem Leitbildprozess ab.

Überlagernde Zonen

In den Innenstadtzonen finden sich zwei Ensemble-Schutzzonen (vgl. § 33 BNO), eine Gestaltungsplanpflicht für das Post-Areal und ein Perimeter für höhere Bauten. Der Perimeter für höhere Bauten wurde aufgrund der Vertiefungsstudie in Baden Nord reduziert: Die teilweise kleinteilige Bebauung entlang der Brugger- und Haselstrasse ist neu nicht mehr Teil des Perimeters für höhere Bauten. Neu werden entlang der Brugger- und Haselstrasse Perimeter für die Aufwertung der Strassenräume (vgl. § 6 BNO) ausgeschieden.

Schutzobjekte

Die Innenstadtzonen umfassen verschiedene kommunale und kantonale Schutzobjekte. Bei diesen wurden keine Änderungen vorgenommen. Für das inventarisierte Gebäude Oelrainstrasse 21 – 27 auf dem Areal der reformierten Kirche wurde ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit erarbeitet. Daraus ergab sich keine Schutzempfehlung. Das Gebäude bleibt inventarisiert.

4.7.4 Kappelerhof

Ausgangslage

Der Kappelerhof ist ein Stadtteil mit einer multikulturellen Bevölkerungsstruktur. Er lebt vom Nebeneinander unterschiedlicher Nationen, einer hohen Solidarität und einem starken Zusammengehörigkeitsgefühl der Bevölkerung. Ausser der Schulanlage gibt es im Siedlungsgebiet keine öffentlichen Freiräume. Die Bruggerstrasse, die Eisenbahn und die topografischen Gegebenheiten erschweren eine gute Anbindung an den Erholungsraum Limmat.

Zwischen dem Areal mit der neuen Wohnüberbauung, dem Schulhaus, der Kapelle und dem Restaurant Quelle soll im Hinblick auf die weitere Entwicklung nach innen und dem damit einhergehenden Zuwachs der Bevölkerung ein attraktiver Zentrumsbereich geschaffen werden. Die bereits vorhandene Quartierzentralität ist mit entsprechenden Erdgeschossnutzungen und dem Einbezug der Bruggerstrasse zu stärken. Hier besteht das Potenzial für eine direkte Anbindung des Quartierteils Brisgi für Fussgängerinnen und Fussgänger. Ein künftig attraktives Quartierzentrum benötigt eine gute Koordination und Ausführung aller Bauprojekte in diesem Perimeter. Im Zentrumsbereich hat die innerstädtische Strassenraumgestaltung der Bruggerstrasse mit guten Querungsmöglichkeiten Priorität. Die Stadt setzt sich beim Kanton für eine entsprechende Strassenraumgestaltung ein.

Im Transformationsgebiet Kappelerhof lebten 2016 rund 450 Einwohnerinnen und Einwohner. Je nach Ausgestaltung besteht das Potenzial, zusätzlichen Wohnraum für bis 1800 Personen und 1100 zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Stand Vertiefung

Mit dem Leitbild «Kappelerhof» lag bereits im Dezember 2022 für das Transformationsgebiet eine konsolidierte Entwicklungsvorstellung vor. Das Leitbild wurde in engem Austausch mit der Quartierbevölkerung, der Stadt Baden und dem Büro Salewski Nater Kretz erarbeitet. Grundlage bildeten drei Mitwirkungsveranstaltungen, ein Stadtpaziergang und zwei Workshops. Die drei Veranstaltungen standen der gesamten Bevölkerung offen.

Herzstück des Leitbilds sind sechs Leitsätze mit den jeweils dazu gehörenden drei Handlungsräumen und drei Bewegungsräumen (vgl. Abbildung 15). Zu jedem Leitsatz wird ein Zielbild der stadträumlichen Funktion und der Qualität und Atmosphäre formuliert. Wo möglich und sinnvoll wurde zudem eine kurze Aussage über die nächsten Schritte zur Umsetzung der Entwicklungsvorstellung sowie ein Massnahmenplan ergänzt.

Der Stadt Baden dient das Leitbild als strategisches Führungs- und Lenkungs-instrument mit unterschiedlich langen Planungshorizonten. Es bildet das Bindeglied zwischen dem vorgelagerten Raumentwicklungskonzept REK und der neuen BNO.

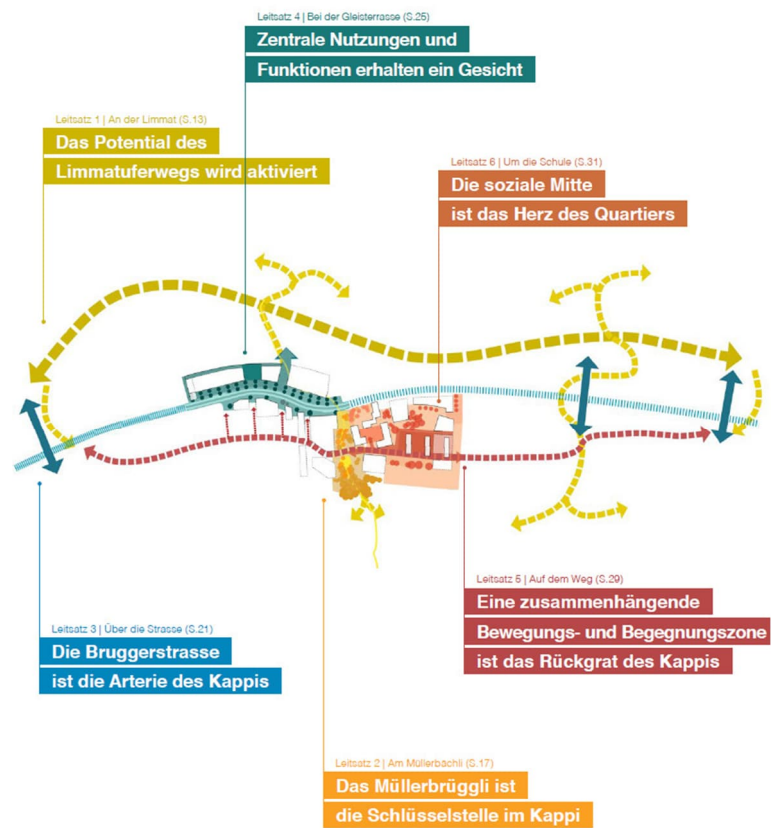


Abbildung 15: Leitsätze gemäss Leitbild Kappelerhof

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Zur Unterstützung der im Leitbild enthaltenen Entwicklungsvorstellungen werden in der BNO folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für den zentralen Quartierbereich mit auf das Leitbild abgestimmten Zielvorgaben (Formulierung der Ziele Teil des 2. Pakets)
- Reduktion des Schutzzumfangs bei der Hecke im Gebiet «Ifang» als Voraussetzung für eine neue, durchgehende Quartierverbindung
- Anpassung der Zonierung entlang der Bruggerstrasse (d. h. Aufzonung diverser Parzellen in Wohn- und Gewerbezone WG4)
- Zonenbereinigungen in den rückwärtigen Gebieten (d. h. Zuweisung diverser Parzellenteile der Wohnzone W4)
- Festlegung neuer Grünzonen für die Grünraumversorgung (Parzellen 51, 2319 und 5151)

4.7.5 Oberstadt

Planungsverfahren und Beteiligte

Die Planung für das Transformationsgebiet Oberstadt startete Anfang 2021 mit einem Pilotprojekt zusammen mit dem ETH- Wohnforum. Die Planung wurde von einem externen Fachbeirat, einer politisch-fachlich zusammengesetzten Begleitkommission und einem verwaltungsinternen Projektteam (Bau, Tiefbau und öffentlicher Raum, Klima und Umwelt, Kontaktstelle Wirtschaft, Gesellschaft, Bildung und Sport, Kultur, Infrastruktur) begleitet. Zudem wurden zwei Partizipationsanlässe durchgeführt. Zusammen mit dem Kanton konnte zur Ist-Situation und zum Zielbild eine Klimaaanalyse durchgeführt werden. Überprüft wurden der Hitzestress am Tag, die Auskühlung in der Nacht und die Kaltluftströme.

Das erarbeitete, langfristig ausgelegte Zielbild fokussierte stark auf die bauliche Dichte und konnte nicht überzeugen. Vermisst wurde ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Dichte und Freiräumen. In der Folge wurde das Pilotprojekt sistiert und der Planungsprozess neu aufgegleist. Der Einwohnerrat genehmigte im Oktober 2022 einen Zusatzkredit für die weitere Planung Oberstadt. Die Begleitgremien wurden beibehalten. Zwei Planungsteams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten (Meier Leder Architekten/Mario Sandmeier- Raum fürs Leben/Uniola Landschaftsarchitektur und S2L Landschaftsarchitekten/Loeliger Strub Architekten) erarbeiteten städtebaulich-freiräumliche Vertiefungsstudien (vgl. Abbildung 16). Der Fachbeirat würdigte die fundierte und sorgfältige Arbeit beider Teams. Beide Beiträge orientieren sich stark am Bestand – sowohl am gebauten als auch am natur- und freiräumlichen. Bei der Erarbeitung des nachfolgenden Masterplans durch das Raumplanungsbüro EBP wurden beide Studienergebnisse berücksichtigt.



Abbildung 16: Visualisierungen Team Meier Leder (link) und Team S2L (rechts)

Das Ergebnis der Studien wurde im August 2023 interessierten Grundeigentümern vorgestellt. Der Stadtrat nahm am 11. September 2023 den Zwischenbericht zum Planungsverfahren zur Kenntnis und stimmte den Grundsätzen für den Masterplan zu. Am 23. Oktober gab der Stadtrat den Entwurf des Masterplans für die öffentliche Beteiligungsveranstaltung frei. Im Juni 2024 wurden der Planungsprozess und die Inhalte des Masterplans mit der ANKO besprochen. Mit Beschluss vom 25. Februar 2025 nahm der Stadtrat vom Stand des Masterplans und der Umsetzung in der Nutzungsplanung Kenntnis und gab ihn für die Vorprüfung und Mitwirkung frei.

Gemäss REK soll die Oberstadt sich zu einem dichten und urbanen Wohnquartier entwickeln. Mit einem Wohnanteil von rund 70 % der gesamten BGF wird das zusätzliche Einwohnerpotenzial in der Oberstadt auf rund 1'000 Personen geschätzt. Aktuell wohnen rund 700 Personen in der Oberstadt.

Inhalte Masterplan

Der vorliegende Masterplan ist eine Gesamtsicht über die erwünschte stadt- und freiräumliche Entwicklung des Transformationsgebiets Oberstadt (vgl. Abbildung 17). Mit dem Masterplan soll eine qualitative Transformation und Verdichtung der Oberstadt ermöglicht werden. Das beinhaltet den Erhalt wichtiger Identitätsmerkmale, die Erhöhung der stadt- und freiräumlichen sowie lokalklimatischen Qualitäten und die Stärkung der räumlichen und funktionalen Beziehungen mit den angrenzenden Stadtquartieren. Der Masterplan macht Aussagen zu Bebauung, Nutzung, Freiraum und Erschliessung und differenziert diese, wenn nötig, für die einzelnen Teilgebiete des Perimeters. Teilgebiete sind die Mellingerstrasse, die Zürcherstrasse, die innere Oberstadt, der Gleisraum und der Bereich Ländliweg/Neuenhoferstrasse.

Zudem macht der Masterplan Aussagen zur planrechtlichen Umsetzung und Sicherung der Planungsinhalte und nennt weitere Umsetzungsaufgaben und Projekte der Stadt, die die gewünschte Entwicklung anstossen können.

Für den Masterplan gelten folgende Grundsätze:

- Hohe bauliche Dichte mit hoher Freiraumqualität
- Weiterbauen am Bestand, wenn möglich und sinnvoll
- Sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden, alten Baumbestand und pflanzen zusätzlicher neuer Bäume, auch entlang der Strassenräume
- Berücksichtigung der Kaltluftströme und der ökologischen Vernetzung entlang bestehender und neuer Grün- und Freiräume im Sinn des Richtplans Natur und Landschaft
- Entsiegelung, wo möglich und sinnvoll
- Innenentwicklung grundsätzlich ohne zusätzliche Parkierung
- Aufhebung des Parkhauses Klösterli, weiterhin ein bestimmtes Angebot von öffentlicher Parkierung entlang von Oberstadtstrasse, Zürcherstrasse und Ländliweg
- Urbaner Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Detailhandel, Nutzungen der öffentlichen Hand)
- Mellingerstrasse als Stadtachse mit öffentlich zugänglichen Erdgeschossnutzungen
- Neuenhoferstrasse als begrünte «Parkstrasse»
- Berücksichtigung eines typologisch differenzierten Wohnungsangebots
- Berücksichtigung von preisgünstigem Wohnraum
- Ergänzung des Fusswegnetzes und Querungsmöglichkeiten der Hauptachsen
- Berücksichtigung des Veloverkehrs

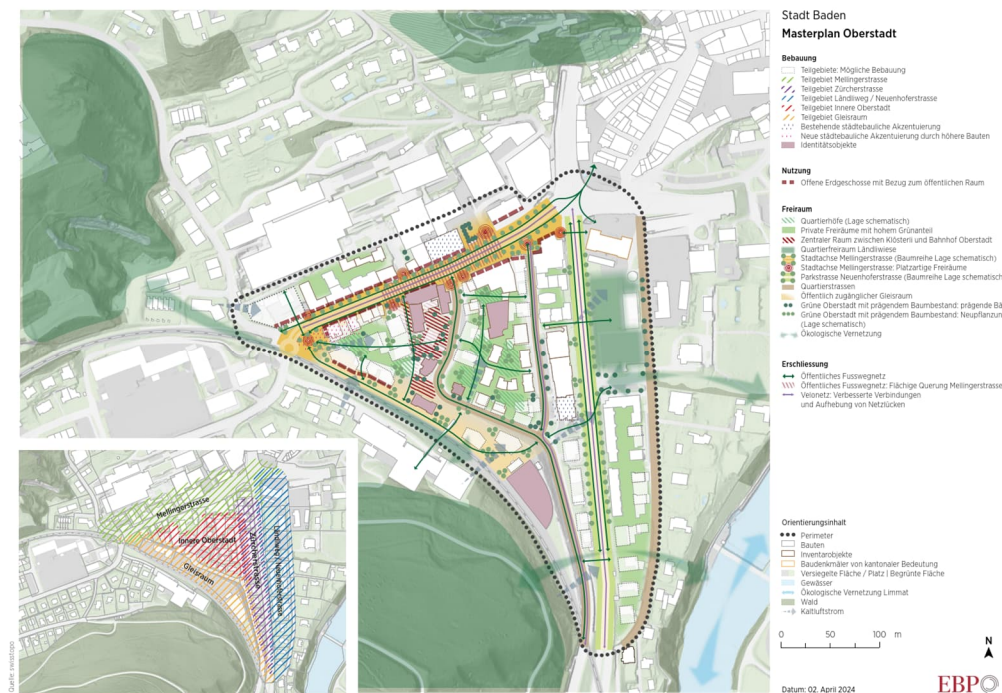


Abbildung 17: Masterplan Oberstadt

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die bestehende Zonierung der Oberstadt wird vereinfacht (vgl. Abbildung 18). Verschiedene überlagerte Zonen (vgl. §§ 4 und 9 BNO) sollen die im Masterplan abgebildete Innenentwicklung hauptsächlich ermöglichen.

Grundzonierung

Bei der Grundzonierung sind Umzonungen zu Z5 und W4 vorgesehen sowie die Aufhebung der Zonen W3, WG4, G3 und OeB.

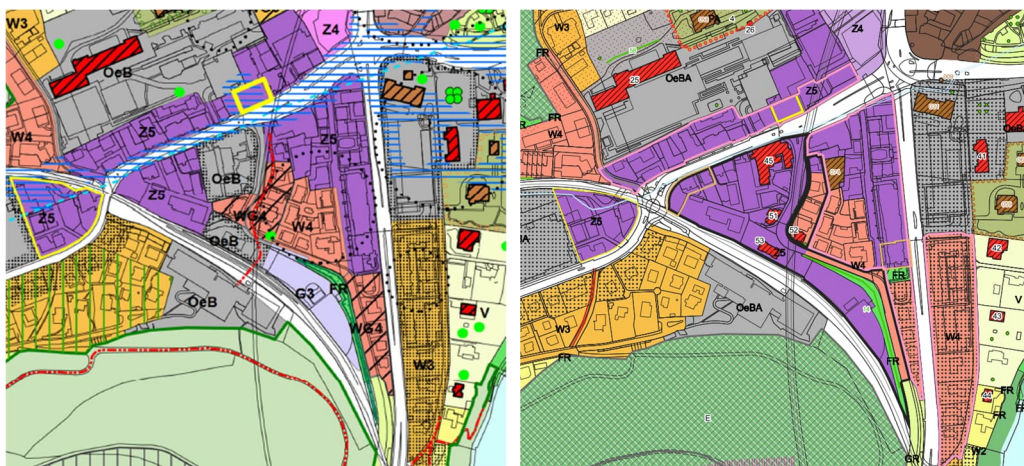


Abbildung 18: Ausschnitt rechtskräftiger Nutzungsplan (links) und Entwurf Nutzungsplan Nord (rechts)

Überlagernde Zonen

Mit dem Perimeter Oberstadt als überlagerte Zone (vgl. § 9 BNO) werden allgemeine Ziele und Vorgaben festgehalten. Werden diese mit einem Bauprojekt gut umgesetzt, kann der Stadtrat, gebietsweise differenziert, ein bis zwei zusätzliche Geschosse

bewilligen. Für zwei Teilbereiche ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Auch das ermöglicht ein bis zwei zusätzliche Geschosse und bedingt eine parzellenübergreifende Sicht.

Bestehende oder sich in Erarbeitung befindende Gestaltungspläne (z. B. GP Zürcherstrasse) werden beibehalten bzw. berücksichtigt, ebenso der bestehende Hochhausperimeter beim Hotel Linde. Das Hochhaus an der Zürcherstrasse soll mit einem Perimeter für höhere Bauten gesichert werden. Beim Kreisel Mellingerstrasse wird ebenfalls ein Perimeter für höhere Bauten ausgeschieden. Mit einer überlagerten Zone Aufwertung Strassenraum werden Ziele für die Strassenräume festgehalten.

Schutzobjekte

In der Oberstadt gibt es zahlreiche Inventarobjekte. Der Umgang mit diesen Bauten ist in der zukünftigen BNO grundsätzlich geregelt. Zu vier Inventarobjekten (Klösterli, Restaurant Oberstadt, Bahnhofsgebäude Oberstadt und Gebäude an Oberstadtstrasse 9) wurden Gutachten zur Schutzwürdigkeit ausgearbeitet. Bei allen resultierte eine Schutzempfehlung. Die Bauten sollen neu als kommunale Baudenkmäler erfasst werden.

4.8 Weitere Grundlagen

Die Stadt Baden verfügt über weitere Leitbilder, Richtpläne und Konzepte, die hier nicht weiter ausgeführt werden (z. B. Reglement für eine nachhaltige Mobilität, Wohnbaustrategie, Velokonzept). Sofern diese Grundlagen von Relevanz sind für die Nutzungsplanung, werden sie bei den Erläuterungen der Änderungen in Kapitel 6 zitiert.

5 Planungsprozess

In diesem Kapitel wird der Planungsprozess erläutert und je nach Planungsstand nachgeführt.

5.1 Ablauf und Beteiligte

Die Erarbeitung der Gesamtrevision gliedert sich in mehrere Phasen mit unterschiedlichen Beteiligten (vgl. Abbildung 19).

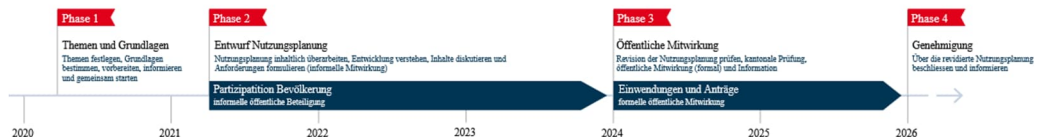


Abbildung 19: Ablauf Gesamtrevision

Der Entwurf der Gesamtrevision entstand zwischen 2020 und 2023 mit Beteiligung der städtischen Verwaltung, externer Fachplanenden und zweier Kommissionen. Dabei wurden die Erfahrungen mit der bisherigen BNO ausgewertet und der Anpassungsbedarf festgestellt. Zudem erfolgte die Überprüfung der strategischen Vorgaben u. a. aus dem REK, dem KGV, dem kantonalen Richtplan, den regionalen Planungen und weiteren Grundlagen in die Nutzungsplanung. Die kantonalen Abteilungen Raumentwicklung bzw. Verkehr wurden im Rahmen der Begleitkommission bzw. in Gesprächen über wichtige Inhalte der Gesamtrevision vorinformiert.

Mit Beschluss des Stadtrats Baden vom 12. Mai 2025 zum Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird dieser für die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung der Bevölkerung vom 16. Mai bis 27. Juni 2025 freigegeben.

5.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung erhält über unterschiedliche Kanäle (Informationsveranstaltungen, Spaziergänge, Workshops, Newsletter usw.) Informationen zur Gesamtrevision. Alle Informationen sind auf der Projektwebseite wiewird.baden.ch aufgeführt.

Im Anschluss an die 1. kantonale Vorprüfung wurde der Entwurf aufgrund der Rückmeldungen des Kantons überarbeitet und um die Inhalte des 2. Pakets ergänzt (vgl. Tabelle 3). Parallel zur 2. kantonalen Vorprüfung erfolgt vom 16. Mai bis 27. Juni 2025 die 45-tägige Mitwirkung. Alle Interessierten und die Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben im Rahmen der Mitwirkung die Gelegenheit, sich zur Gesamtrevision zu äussern. Um die komplexe Thematik anschaulich zu vermitteln, ist als Auftakt der Mitwirkung eine Informationsveranstaltung geplant. Parallel zur Mitwirkung wird der Entwurf auch der Region zur Anhörung zugestellt.

1. Paket Gesamtrevision	2. Paket Gesamtrevision
• Bau- und Nutzungsordnung • Nutzungspläne Nord und Süd • Ergänzungsplan Gewässerraum • Ergänzungsplan Hochwasser	• Zielvorgaben Aufwertung Strassenraum • Zielvorgaben Gestaltungsplangebiete • Umsetzung Leitbilder und Masterpläne • Ergänzungsplan Aufwertung Strassenraum

Tabelle 3: Übersicht Bestandteile Pakete Nutzungsplanung

5.3 Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen

Im Anschluss an die Mitwirkungsphase wird der Entwurf aufgrund der eingegangenen Mitwirkungsbeiträge überarbeitet. Die Antworten auf die Eingaben werden dokumentiert und den Mitwirkenden eröffnet. Die bereinigte und vorgeprüfte Fassung steht anschliessend für die öffentliche Auflage zur Verfügung, die wiederum 30 Tage dauert. Während der öffentlichen Auflage kann jede Person Einwendung gegen die Nutzungsplanung erheben, die ein schützenswertes Interesse vorweisen kann. Die Stadt Baden wird die Einwendungen prüfen und mit den Verfassenden eine Einigung suchen (sogenannte Einigungsverhandlungen). Einwendungen, die nicht bereinigt werden können, sind vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat abschliessend zu bereinigen. Das Rechtsmittelverfahren startet erst, wenn der Beschluss des Einwohnerrats rechtskräftig geworden ist (vgl. Kapitel 5.4).

5.4 Beschluss Einwohnerrat

Der Entwurf der Nutzungsplanung ist durch den Einwohnerrat, das Parlament der Stadt Baden, zu beschliessen. Der Einwohnerrat kann die Vorlage gänzlich ablehnen oder annehmen. Will er Änderungen am Entwurf vornehmen, weist er den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Stadtrat zurück (§ 25 Abs. 2 BauG). Solange die Rückweisungsanträge thematisch oder örtlich klar abgrenzbar sind, kann der Rest der Nutzungsplanung trotzdem vom Einwohnerrat beschlossen werden.

5.5 Genehmigung Kanton

Mit dem Beschluss der Nutzungsplanung und dem Ablauf der Referendumsfrist ist der Entscheid des Einwohnerrats rechtskräftig. Ab diesem Zeitpunkt kann die Nutzungsplanung einerseits beim Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Andererseits können die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage an die nächsthöhere Instanz (d. h. Regierungsrat) weitergezogen werden. Vorbehaltlich von Beschwerden ist mit der Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Kanton in ein paar Monaten nach Einreichung der Unterlagen zu rechnen.

6 Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

6.1 Allgemeine Bestimmungen (§§ 1 bis 9)

Geltungsbereich

Die Bestimmungen der BNO umfassen grundsätzlich das ganze Gemeindegebiet. Baden und Turgi bilden ab 1. Januar 2024 eine Gemeinde. Die erst kürzlich genehmigte BNO der Gemeinde Turgi behält weiterhin ihre Gültigkeit. Der § 1 BNO wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt (Abs. 2).

Die Existenz zweier BNO für die gleiche Gemeinde ist im Kanton Aargau nichts Ungewöhnliches und bei Fusionen der Regelfall (z. B. Aarau und Rohr oder Brugg und Schinznach Bad).

Ziele

Zusätzlich zu den Zielen gemäss Raumplanungsgesetz (RPG), kantonalem Baugesetz (BauG) und kantonalem Richtplan definiert auch die BNO Baden in § 2 Ziele zur räumlichen Entwicklung der Stadt. Diese wurden um neue Themen ergänzt und inhaltlich gestrafft. Die Ziele helfen dem Stadtrat bei seinen raumwirksamen Tätigkeiten und bei der Auslegung der BNO. Eine direkte Anwendbarkeit der Ziele mittels Verfügungen ist nicht möglich. Dazu braucht es weitere, konkrete Vorschriften in der BNO.

Planungsinstrumente

Neben der BNO, den Nutzungsplänen und den Ergänzungsplänen stehen der Stadt Baden weitere Planungsinstrumente zur Verfügung, um die räumliche Entwicklung zu steuern. Dazu gehören u. a. Reglemente, Leitbilder, Richtpläne, Konzepte und Inventare. Die Planungsinstrumente werden in § 3 BNO aufgeführt und in ihrer Funktion beschrieben. Das bisherige Instrumentenset wird neu um die sogenannten Ergänzungspläne ergänzt (§ 3 Abs. 1 BNO).

Ergänzungspläne sind Bestandteil der allgemeinen Nutzungsplanung. Sinn und Zweck der Ergänzungspläne ist eine präzisere räumliche Verortung von Festlegungen der allgemeinen Nutzungsplanung, als dies im Rahmen eines Zonenplans möglich wäre.

Ergänzungspläne sind im Schweizer Raumplanungssystem nichts Aussergewöhnliches. In verschiedenen Kantonen sind z. B. Kernzonenpläne im Einsatz, die zusätzlichen Bestimmungen auf Stufe Nutzungsplanung für einzelne Bauzonen, in diesem Fall die Kernzone, enthalten. Bereits vor ein paar Jahren wurde in der Fachliteratur auf die Notwendigkeit hingewiesen, kontextspezifische Zonen einzuführen.⁴ Die Stadt Zürich hat die Planung eines ganzen Stadtteils auf Stufe Nutzungsplanung am Beispiel des Quartiers Friesenberg (d. h. Sonderbauvorschriften Friesenberg) vorgemacht. Auch im Kanton Aargau sind Beispiele für eine Verankerung städtebaulicher Regeln in der Nutzungsplanung vorhanden (z. B. Strukturplan in BNO Rheinfelden).

In der Stadt Baden sind Ergänzungspläne zu den Themen Aufwertung Strassenraum, Gewässerraum und Hochwasserschutz vorgesehen.

Gestaltungsplan

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierungen können Gemeinden bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen.

⁴ Baugesetze formen, Architektur und Raumplanung in der Schweiz – Gregory Grämiger (2018)

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden acht Gebiete definiert, für die eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben festgelegt werden soll (§ 4 BNO und Anhang I). Diese dürfen erst überbaut werden, nachdem ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt worden ist. Für alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Gemäss dem Masterplan Arbeitsgebiet Dättwil (vgl. Kapitel 4.7.2) soll sich das Gebiet Baregg-Zelgweg zu einer sichtbaren Adresse am Eingang der Stadt entwickeln. Dies beinhaltet die Schaffung eines Hochpunkts mit aufgewerteten Freiflächen.

Das Gestaltungsplangebiet Demuth im Quartier Dättwil umfasst das Dreieck zwischen der Mellingerstrasse und dem Eisenbahntrasse. Es ist Teil des Transformationsgebiets Dättwil (vgl. Kapitel 4.7.2). Das Gebiet bildet ein Bindeglied zwischen der Gewerbezone Dättwil und dem Entwicklungsgebiet Galgenbuck. Neben der Sicherstellung eines attraktiven Umsteigeorts für verschiedene Verkehrsteilnehmer sollen mit dem Gestaltungsplan auch die Voraussetzungen für eine durchmischte, gut gestaltete Überbauung auf dem schmalen Areal geschaffen werden. So ist z. B. der Bau eines höheren Gebäudes bis maximal 37 m Gesamthöhe zulässig.

Das Gebiet Eichtal umfasst eine bestehende Überbauung, die nach einem Gesamtplan mit Hochhaus erstellt wurde. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird die Grundlage für einen Erneuerungsprozess der Anlage gelegt. Dabei soll das Areal sanft weiterentwickelt werden, ohne die bestehenden Qualitäten im Freiraum und in der Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren zu verlieren.

Gemäss dem Leitbild Kappelerhof (vgl. Kapitel 4.7) sind die zentralen Nutzungen und Funktionen, die für die alltägliche Versorgung des Quartiers notwendig sind, an der Bruggerstrasse zu konzentrieren. Mit dem Gestaltungsplan sollen u. a. die Vorräume zwischen der Strasse und den Gebäuden aktiviert und wo möglich entsiegelt werden. Die Bruggerstrasse soll ihre trennende Wirkung verlieren und mit breiten Querungen Teil des Quartierzentrums werden. Nordseitig wird die Strasse von einer schattenspendenden Alle gesäumt. In den Erdgeschossen dahinter finden sich publikumsorientierte Nutzungen. Darüber entsteht hochwertiger und vielfältiger Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen.

Mit den beiden Gestaltungsplänen Oberstadt West und Oberstadtstrasse sollen die Inhalte des Masterplans Oberstadt (vgl. Kapitel 4.7.5) umgesetzt werden. Angestrebt wird eine qualitative Innenentwicklung. Die Zielvorgaben enthalten detaillierte Vorgaben zum Städtebau, zu den Nutzungen, dem Freiraum und der Erschliessung. Entlang der Mellingerstrasse sind auch die Bestimmungen zu den Strassenräumen (§ 6 BNO) zu beachten.

Das Post-Areal bildet ein wichtiges Verbindungsstück zwischen dem Bahnhof und Baden Nord bzw. dem Martinsbergquartier. Mit der Gestaltungsplanpflicht sollen die öffentliche Durchwegung durch das Gebiet und die Aufwertung der Erdgeschosse gesichert werden.

In der nördlichen Innenstadt bildet das Gebiet Verenaäcker ein grösseres unüberbautes Areal mit grossem Entwicklungspotenzial. Derzeit läuft bereits ein Gestaltungsplanverfahren. Die Zielvorgaben gelten für den Fall, dass die laufende Planung nicht erfolgreich abgeschlossen werden kann. Bei einer Neuauflage der Planung wären verschiedene Fragen zur Integration ins Ortsbild, zum Lärmschutz, zur Durchwegung usw. zu klären. Dafür bildet der Gestaltungsplan das geeignete Planungsinstrument.

Bestehende, rechtskräftige Sondernutzungspläne (d. h. Erschliessungs- oder Gestaltungspläne) werden in der neuen Nutzungsplanung nicht dargestellt. Sie sind jedoch weiterhin gültig. In Abbildung 20 findet sich eine aktuelle Übersicht der Erschliessungs- und Gestaltungspläne. Im Rahmen der Gesamtrevision wurde die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Limmatknie aufgehoben, da der notwendige Gestaltungsplan in der Zwischenzeit umgesetzt wurde.

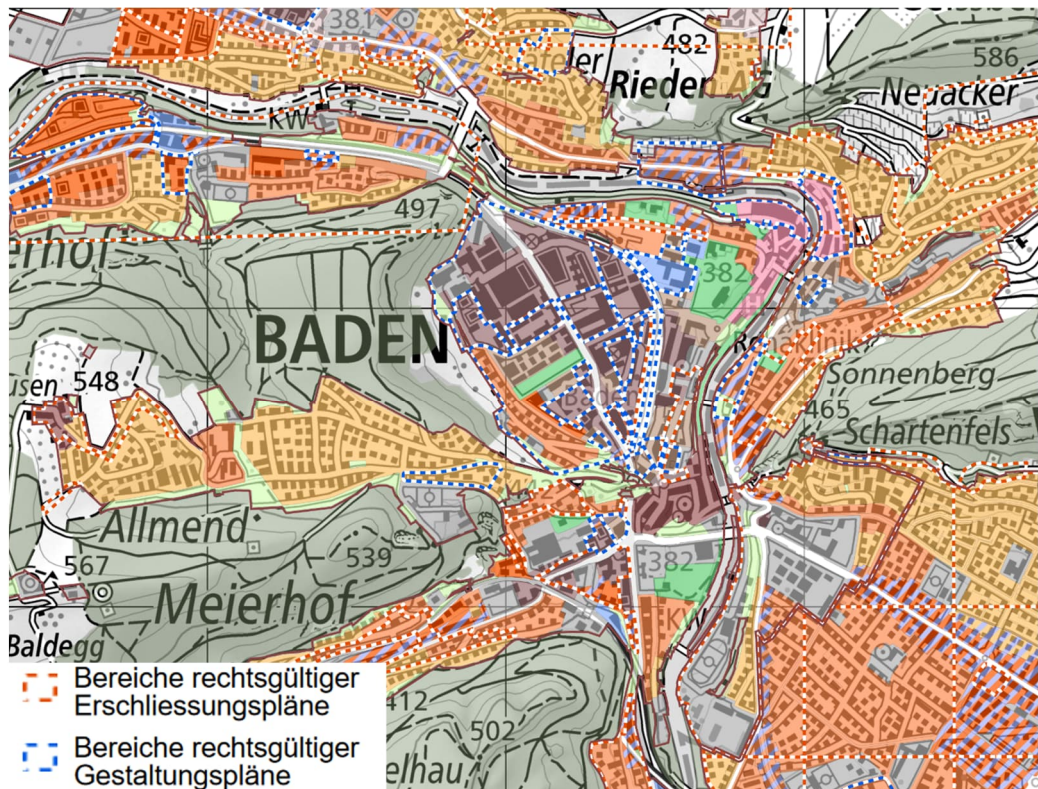


Abbildung 20: Bereiche mit rechtskräftigen Erschliessungs- und Gestaltungsplänen

Hochhäuser und höhere Bauten

Die Stadt Baden legt in ihrer Nutzungsplanung die Standorte und die maximalen Höhen für Hochhäuser bzw. höhere Bauten fest (§ 5 BNO). An dieser sogenannten Positivplanung (d. h. dem Aufzeigen möglicher Standorte) wird festgehalten, ebenso an den maximal zulässigen Gesamthöhen bzw. Geschosszahlen. Zur Qualitätssicherung gilt ausserdem, dass Hochhäuser bzw. höhere Bauten nur auf Basis eines rechtskräftigen Gestaltungsplans möglich sind. § 5 BNO enthält dazu zahlreiche Zielvorgaben. Aufgrund der Vertiefungsstudien werden Änderungen an den Perimetern für höhere Bauten vorgenommen: So wird der Perimeter entlang der Haselstrasse verkleinert, während in den Quartieren Oberstadt und Dättwil neue Standorte für höhere Bauten zugelassen werden.

Als höhere Bauten gelten laut BNO Baden alle Gebäude zwischen der maximalen Gesamthöhe gemäss Regelbauweise und einer maximalen Gesamthöhe von 37 m. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gesamthöhe ab 37 m und bis zu den maximalen Höhen gemäss § 5 Abs. 2 BNO.

Aufwertung Strassenräume

Gemeinden mit stark befahrenen Ortsdurchfahrten sind gemäss kantonalem Richtplan verpflichtet, im Rahmen der Nutzungsplanung planerische Massnahmen zu ergreifen. Möglich sind Vorgaben zur Bauweise, zur Gestaltung, zur Gebäudevorzone oder zum Lärmschutz. Ab einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 8'000 Fahrzeugen / Tag können Massnahmen ergriffen werden. Beträgt das Aufkommen 15'000 Fahrzeuge/Tag sind zwingend Massnahmen zu ergreifen.

In der Stadt Baden erfüllen folgende Strassen die Bedingungen für planerische Massnahmen gemäss Richtplan:

Strassenname, Zählstelle	Durchschnittlicher Tagesverkehr (Fz/d), Jahr	Massnahmen möglich/Pflicht
Birmenstorferstrasse (Nr. 1581)	19'400 (2005)	Pflicht
Bruggerstrasse (Nr. 884)	33'900 (2008)	Pflicht
Hochbrücke (Nr. 885)	16'800 (2008)	Pflicht
Mellingerstrasse (Nr. 1574)	26'700 (2008)	Pflicht
Neuenhoferstrasse (Nr. 1316)	16'700 (2008)	Pflicht

Tabelle 4: Übersicht Ortsdurchfahrten mit Verkehrsaufkommen

Der Richtplanauftrag wird planerisch mit einer überlagernden Zone umgesetzt. Der Zweck der Zone ist die Aufwertung der an die Strasse anstossenden Grundstücke (§ 6 BNO). Die Ausdehnung der überlagernden Zonen ist im Ergänzungsplan «Aufwertung Strassenraum» dargestellt und umfasst in der Regel die Grundstücke der 1. Bautiefe beidseits der Ortsdurchfahrt. Die konkreten Aufwertungsziele und die Umsetzungsschritte sind im Anhang II der BNO enthalten.

Parallel zur Nutzungsplanung revidiert die Stadt Baden den kommunalen Gesamtplan Verkehr (vgl. Kapitel 4.3). Zusätzlich ist die Stadt an der Planung für ein Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung (vgl. Kapitel 3.3.5) beteiligt. In beiden Planungen bilden die Ortsdurchfahrten wichtige Handlungsfelder. Die Zielvorgaben zu den Strassenräumen sind mit dem KGV und dem GVK abgestimmt.

Perimeter «Baden Nord», «Arbeitsplatzgebiet Dättwil» und «Oberstadt»
Für die Quartiere Baden Nord, Dättwil und Oberstadt wurden in Vertiefungsstudien räumliche Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung untersucht und in Masterplänen festgehalten (vgl. Kapitel 4.7).

Neben der Anpassung der Grundzonierung, der Festlegung von Gestaltungsplanpflichten und der Unterschutzstellung von Gebäuden bilden die neuen Perimeter «Baden Nord», «Arbeitsplatzgebiet Dättwil» und «Oberstadt» die wesentliche Massnahme zur grundeigentümergebundenen Umsetzung der Masterplaninhalte in die Nutzungsplanung. Die Perimeter werden den Grundnutzungszonen überlagert. Sie sind alle ähnlich aufgebaut: In den ersten beiden Absätzen werden der Zweck und die Ziele für Planungen und Bauvorhaben je Perimeter aufgeführt. Diese Inhalte korrespondieren mit den Masterplaninhalten. In den Absätzen 3 und 4 wird das Vorgehen bei Bauabsichten festgehalten. Neben einer Meldepflicht wird in Abs. 4 vor allem eine Beratungspflicht vorgeschrieben. Mit der Beratung durch die Stadtbildkommission soll sichergestellt werden, dass die Bauprojekte im Sinne der Zielvorgaben entwickelt werden. Der Stadtrat kann auf die Beratung verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Ab dem Abs. 5 gelten für die verschiedenen Perimeter jeweils spezifische Bestimmungen. Dabei werden u. a. auch Abweichungen von der Grundordnung definiert, sofern ein besonders gutes Ergebnis im Sinne der Zielvorgaben vorliegt (z. B. § 8 Abs. 6 BNO).

Das Ziel der übergeordneten Perimeter ist es, die Transformation der entsprechenden Gebiete im Rahmen der neuen BNO, d. h. ohne nachgelagerte Gestaltungsplanung, planungsrechtlich begleiten zu können. Für Hochhäuser und höhere Bauten besteht nach wie vor eine Gestaltungsplanpflicht (§ 5 Abs. 1 BNO). Auch für wichtige Teile der Transformationsgebiete wurden Gestaltungsplanpflichten festgelegt. Alle übrigen Grundstücke innerhalb der entsprechenden Perimeter sollen sich auf der Basis der neuen BNO entwickeln können.

6.2 Zonenvorschriften (§§ 10 bis 45)

6.2.1 Bauzonen

Grundmasse und Zuordnungen

In § 10 BNO werden für jede Bauzone der Stadt Baden die zulässigen Baumasse definiert. Die Stadt Baden hat die harmonisierten Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung bereits früher umgesetzt. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Baumasse insbesondere auf ihre Praxistauglichkeit, die Förderung der häuslicher Bodennutzung und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes überprüft.

§ 10 BNO definiert fünf Baumasse und legt zusätzlich pro Bauzone einen minimalen Wohnflächenanteil und die Empfindlichkeitsstufe gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes fest. Zu den Baumassen gehören die Anzahl Vollgeschosse, die maximale Gesamthöhe, der kleine und grosse Grenzabstand sowie die Grünflächenziffer. Im Sinne der Rechtssicherheit werden auch für die Bäderzone oder die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Gesamthöhen festgelegt.

An den Bestimmungen zu den Geschossen und den Gesamthöhen wird nichts geändert. Diese haben sich bewährt und sind auch für die Projektverfassenden sowie die Grundeigentümerinnen und -eigentümer gut umsetzbar. Bei den Bestimmungen der Grenzabstände wurde eine starke Vereinfachung der Regelungen vorgenommen. Die bestehende Berechnungsformel des grossen Grenzabstands hat sich in der Praxis als kompliziert erwiesen und führte dazu, dass Parzellen teilweise nicht sinnvoll überbaut werden konnten. Die neu festgelegten grossen Grenzabstände sind jedoch immer zusammen mit den Änderungen bei den Grünflächenziffern zu betrachten. Gemäss der BNO Baden haben die Grenzabstände und die Grünflächenziffern die Funktion, die Nutzungsdichte in den Bauzonen zu regeln (vgl. Abbildung 22). In der Wohnzone W2 berechnet sich die Höhe der Grünflächenziffer nach einer Formel. Sie beträgt aber maximal 0.7.

Der kleine und der grosse Grenzabstand legen fest, wie gross die Distanz zwischen den Gebäudefassaden und den Grundstücksgrenzen ist (vgl. Abbildung 21). Der grosse Grenzabstand gilt dabei für die Hauptwohnseite, d. h. jene Fassade, hinter der die meisten Aktivitäten zu erwarten sind (z. B. Wohnzimmer, private Aussenräume) und bei der deshalb gegenüber der Nachbarschaft das höchste Bedürfnis nach Lärm- und Sichtschutz besteht. Je nach Gestaltung und Grundriss kann ein Gebäude mehrere Hauptwohnseiten aufweisen. Der kleine Grenzabstand ist entlang aller anderen Fassaden einzuhalten.

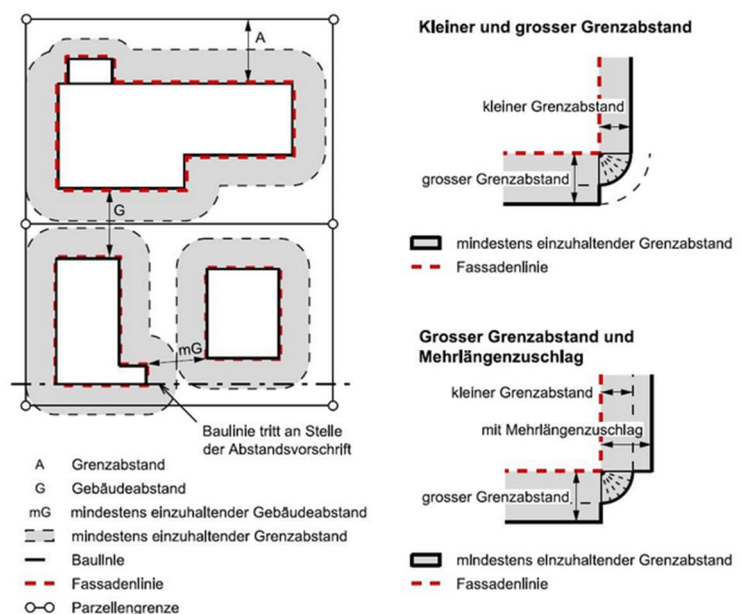


Abbildung 21: Abstandsdefinitionen



Abbildung 22: Vergleich Baubereiche gemäss Grenzabstände (rot) und Grünflächenziffer (gelb)

Wohnzonen W2, W3 und W4

Die Zweckbestimmung der Wohnzonen wird angepasst und mit den übrigen Bauzonen vereinheitlicht. In Absatz 1 wird definiert, für welche Nutzungen die Bauzone dient. Die Bestimmung bezüglich des Korridors im Gebiet «Belvédère» wird aufgehoben, da der geforderte Gestaltungsplan in der Zwischenzeit aufgestellt wurde. Der Korridor wird mit dem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden geschützt.

Villenzonen V

Die historisch gewachsenen Villenquartiere in der Burghalde bzw. am Ländliweg verbleiben in der Villenzone. Die Bestimmungen haben sich bewährt und werden bezüglich ISOS etwas geschärft (§ 12 BNO).

Wohn- und Arbeitszonen WA3, WA4

Die Bestimmungen zu den Wohn- und Arbeitszonen (§ 13 BNO) werden um die explizite Nennung der öffentlichen Nutzungen ergänzt. Im Gebiet Kappelerhof und im Gebiet Meierhof werden mittelgrosse Verkaufsnutzungen für die Quartiersversorgung zugelassen.

Zentrumszonen Z3, Z4 und Z5

Die Zentrumszonen (§ 15 BNO) befinden sich an zentralen Lagen der Innenstadt bzw. in den Quartierzentren. Sie dienen als Standort für eine dichte, städtische Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen. Dazu gehören vor allem Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Verkaufsläden und Wohnnutzungen. Neu sollen auch öffentliche Nutzungen explizit als zonenkonforme Nutzungen aufgeführt werden.

Aufgrund der Vertiefungsstudien und der neuen Kernzone (siehe unten) wurden Anpassungen an der Ausdehnung der Zentrumszonen vorgenommen.

Kernzonen K3, K4

Die bisherigen Bestimmungen zu den Kernzonen wurden vollständig überarbeitet. Die Kernzonen dienen neu der Erhaltung und qualitätsvollen Weiterentwicklung historisch gewachsener Stadt-, Dorf- und Quartierstrukturen. Sie dienen dabei auch der Umsetzung der Bestimmungen zum ISOS (vgl. Kapitel 7.5.1). Im Zuge der Überarbeitung wird auf die bisherigen Dorfkernzonen in Dättwil und Rütihof verzichtet. Die entsprechenden Grundstücke werden der neuen Kernzone zugewiesen.

Innenstadtzonen IN4, IN5

Basierend auf der Vertiefungsstudie zur Innenstadt werden neue Innenstadtzonen geschaffen, die zur Umsetzung des Leitbilds Innenstadt beitragen sollen (§ 17 BNO). Die Innenstadtzonen dienen neu der Förderung einer belebten und durchgrünten Stadtmitte. Die unterschiedlichen historischen Identitäten der Stadtstrukturen in der Innenstadt sollen ablesbar und erkennbar bleiben (Abs. 2).

Analog wie bei den überlagernden Perimetern (§§ 7 bis 9 BNO) besteht in Zukunft auch in den Innenstadtzonen eine Melde- und Beratungspflicht. Bezüglich der Gestaltung des 1. Vollgeschosses werden detaillierte Vorgaben eingeführt (Abs. 5 in Verbindung mit Anhang IX). Damit soll ein belebter Strassenraum sichergestellt werden. Für Teilgebiete der Innenstadtzonen werden spezifische Regelungen erlassen (Abs. 7 bis 9). Die bisherige Geschossigkeit (vier bis fünf Vollgeschosse) wird beibehalten. Ebenso die Ensembleschutzzone Nr. 2 entlang der Badstrasse.

Altstadtzonen Aa und Ab

Die Altstadtzonen (§ 18 BNO) umfassen den mittelalterlichen Kern der Stadt Baden. Die bisherigen Bestimmungen haben sich bewährt und werden punktuell ergänzt. Dazu gehört eine Präzisierung der Zweckbestimmung in Absatz 1 und eine Vereinfachung der Regelung bezüglich Unterhalts, Abbruch und baulicher Massnahmen. Diese richten sich nach § 41 BNO und umfassen sowohl Änderungen im Inneren als auch am Äusseren der Gebäude. Dass auch das Innere der Gebäude in der Altstadt grundsätzlich geschützt ist, ergibt sich aus der Bewilligungspflicht gemäss § 83 BNO, die ebenfalls präzisiert wird. Zusätzlich zur BNO richtet sich das Bauen in der Altstadt auch nach dem Altstadtreglement. Eine grundlegende Revision des Altstadtreglements ist nicht geplant, aber es soll ergänzt werden (z. B. Verbot zugeklebte Fenster).

Dorfzone D

Die bisherige Dorfzone wird aufgehoben und in die neue Kernzone (§ 16 BNO) integriert.

Bäderzone Ba

Die Bäderzone umfasst das Gebiet mit den historisch gewachsenen Badeanlagen und dem neuen Thermalbad (§ 19 BNO). Die Bestimmungen werden aktualisiert und vereinfacht. An der Begrenzung von Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen von maximal 50% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zugunsten der Bädernutzung (mindestens 50% der aGF) wird weiterhin festgehalten, ebenso an der Übertragung von Nutzungsanteilen innerhalb der Bäderzone. Teile der Bäderzone mit reiner Wohnnutzung werden in die Wohnzone W3 umgezont. Die bisherige Bäderzone Ba wird aufgehoben und die entsprechende Fläche der Parkzone PA zugewiesen. Diese Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich bei der vorliegenden Anlage hauptsächlich um einen Park handelt.

Kernbereich Bäderzone

Der Kernbereich der Bäderzone bleibt erhalten (§ 20 BNO). Für den Unterhalt, den Abbruch und weitere bauliche Massnahmen gelten die gleichen Bestimmungen wie für die

Altstadtzonen (§ 41 BNO). Auch im Kernbereich Bäder kommt das Altstadtreglement zur Anwendung.

Die für den Bereich «Limmatknie» festgelegte Gestaltungsplanpflicht und die damit verbundenen Bestimmungen in der heutigen BNO werden aufgehoben. Der Gestaltungsplan wurde erstellt und die geplanten Bauten realisiert. Der Gestaltungsplan bleibt, unabhängig von den Bestimmungen der BNO, weiterhin gültig. Eine Aufhebung steht nicht zur Diskussion.

Arbeitszonen A3, A4, A5, A6

Die Bestimmungen zu den Arbeitszonen werden aufgrund der Masterpläne ergänzt (§ 21 BNO). Die wesentlichste Änderung betrifft die Einführung einer sechsgeschossigen Arbeitszone im Gebiet Baden Nord. Damit sollen die dort produzierenden Betriebe Planungssicherheit erhalten.

Die Anzahl der Fachmärkte wird mit der neuen BNO beschränkt. Neu ist nur noch im Gebiet Langacker im Quartier Dättwil ein Fachmarkt bis maximal 10'000 m² zulässig. Die übrigen Gebiete sind für andere Nutzungen vorgesehen. Am Mass der gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung zulässigen Wohnnutzung soll festgehalten werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Die Bestimmungen zur Zone OeBA (§ 22 BNO) bleiben nahezu unverändert. Der Bestand der Zonen im Nutzungsplan wird an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Die grössten Änderungen erfolgen auf den Parzellen 2019, 3828 und 4912. Diese Flächen werden für eine öffentliche Nutzung nicht mehr benötigt und in Wohnzonen umgezont. Entlang der Bruggerstrasse wird zusätzlich ein Streifen der angrenzenden Wohnzone zugewiesen. Dieser Streifen ist momentan unbebaubar und dient keinem öffentlichen Interesse.

Parkzone PA

Parkartige Grünflächen sind in der Stadt Baden der Parkzone zugewiesen (§ 23 BNO). An diesem System wird festgehalten. Neu wird der Bereich der jetzigen Bäderzone Ba der Parkzone zugewiesen. Der Baubereich «A» im Kurpark wird aufgehoben, da kein Bedarf für eine bauliche Entwicklung besteht.

Grünzone GR

Die Grünzonen dienen der Erholung, als Spiel- und Grünanlagen und der Gliederung des Baugebiets (§ 24 BNO). Gemäss dem Richtplan Natur und Landschaft (vgl. Kapitel 4.4) dienen sie auch der Durchlässigkeit und der Vernetzung von Wildtieren. Im Nutzungsplan sind die entsprechenden Grünzonen speziell gekennzeichnet. Diese zusätzliche Funktion der Grünzonen spiegelt sich auch in den neuen Bestimmungen der BNO.

Damit der zusammenhängende Charakter der Grünzonen ersichtlich wird, erstrecken sie sich im Nutzungsplan über Strassenflächen bzw. umfassen weitere Infrastrukturbauten. Mit der Ergänzung in Absatz 1 wird sichergestellt, dass standortgebundene Anlagen in der Grünzone zonenkonform sind (eine analoge Regelung gilt auch für die Freihaltezone).

Freihaltezone FR

Im Gegensatz zur Grünzone geht es bei der Freihaltezone (§ 25 BNO) weniger um die Nutzung der Grünflächen im Baugebiet als vielmehr um ihren Schutz zu Gunsten des Stadt- und Landschaftsbilds und um die Erhaltung und Vernetzung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Es gilt der Grundsatz, dass die FR von Bauten und Anlagen freizuhalten ist.

Innerhalb der Freihaltezone gibt es Flächen, die für die Durchlässigkeit und Vernetzung von Wildtieren besonders wertvoll sind. Diese Flächen werden in Absatz 3 zusätzlich geregelt.

6.2.2 Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone LW

Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone werden entschlackt und präzisiert (§ 26 BNO). Die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach Bundesrecht. Wohngebäude dürfen in der Landwirtschaftszone zwei Vollgeschosse aufweisen. Gegenüber den angrenzenden Grundstücken gilt ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

Besonders wertvolle Landwirtschaftsflächen, sogenannte Fruchtfolgeflächen (FFF), werden in den Nutzungsplänen als Orientierungsinhalt dargestellt.

Speziallandwirtschaftszone SL

Im Ortsteil Rütihof betreibt die Firma Meier Gemüse Anlagen zur Produktion von Gemüse. Diese sind in der vorhandenen Speziallandwirtschaftszone zulässig (§ 27 BNO). Eine Änderung der Bestimmungen bzw. der Ausdehnung der Speziallandwirtschaftszone drängt sich nicht auf.

6.2.3 Weitere Zonen gemäss Artikel 18 RPG

Rebbauzone RB

Bei der Ruine Stein und im Ortsteil Rütihof wird nach wie vor Rebbau betrieben. Die entsprechende Zonierung und die Vorschriften gemäss § 28 BNO (u. a. umweltverträgliche Nutzung, Terrainveränderungen, Bewässerung, Umbruch) werden beibehalten.

Übergangszone Galgenbuck UeZ

Die Übergangszone Galgenbuck liegt am südlichen Rand von Dättwil (§ 29 BNO). Für das Gebiet, das im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgeschieden ist, läuft eine separate Planung (vgl. Kapitel 3.3.4). In deren Verlauf ist die Zuweisung der Übergangszone zu einer Bauzone vorgesehen.

6.2.4 Schutzzonen

Naturschutzzone Wald

Die Stadt Baden ist sehr walddreich und verfügt über ganz unterschiedliche Waldstandorte. Nahezu die gesamte Waldfläche ist zudem als Naturschutzgebiet von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW) definiert. Damit diese auch für folgende Generationen erhalten werden können, definiert die BNO eine Naturschutzzone Wald (§ 30 BNO).

Innerhalb der Naturschutzzone Wald gibt es unterschiedliche Ausprägungen. Darauf wird in der BNO Rücksicht genommen, indem für jede Ausprägung spezifische Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen definiert werden (§ 30 Abs. 4 BNO). Die Umsetzung der Massnahmen obliegt dem Stadtförster im Rahmen des Waldbewirtschaftungsplans.

Naturschutzzonen

Bei den Naturschutzzonen gemäss § 31 BNO handelt es sich um Schutzzonen ausserhalb des Waldes, die dem Schutz seltener Tiere und Pflanzen dienen. Die bisherigen Bestimmungen werden in § 31 BNO zusammengefasst.

Die Naturschutzzonen in der Stadt Baden umfassen die Gebiete rund um den Dättwiler Weiher, den Schartenfels sowie zahlreiche Magerwiesen bzw. Trockenstandorte. Wie bei den Naturobjekten und bei der Naturschutzzone Wald werden pro Zone Schutzziele und Vorgaben zur Bewirtschaftung, zum Unterhalt und zur Nutzung definiert. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Stadt bzw. dem Kanton zur Abgeltung der ökologischen Leistungen.

6.2.5 Überlagerte Schutzzonen

Landschaftsschutz

Wertvolle Landschaftsräume werden mittels der Landschaftsschutzzone vor Bauten und Anlagen freigehalten (§ 32 BNO). Dies gilt grundsätzlich auch für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

Landwirtschaftliche Betriebe, die in der Landschaftsschutzzone liegen und noch aktiv sind, können auch in Zukunft neue Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone errichten. Die für die Entwicklung vorgesehenen Standorte sind in den Nutzungsplänen mit einem «L» bezeichnet.

Ensembleschutz

Die Stadt Baden verfügt im Baugebiet über neun Ensembleschutzzonen (§ 33 BNO und Anhang III). Im Gebiet Hahnrainweg wird eine neue Ensembleschutzzone eingeführt. Die Zonen dienen dem Erhalt geschichtlich, architektonisch oder stadträumlich einheitlicher Bebauungsstrukturen und umfassen sowohl Gebiete in der Innenstadt als auch in den angrenzenden Wohnquartieren. Die Würdigung des Ensembles und die Schutzziele sind im Anhang III der BNO aufgeführt.

Das Instrument des Ensembleschutzes hat sich bewährt und soll weitergeführt werden. Im Rahmen der Revision hat sich kein Bedarf an neuen Schutzzonen ergeben. Aufgrund der bisherigen Praxis erfolgt jedoch eine Präzisierung der Zweckbestimmung: Neu werden auch die Aussenräume explizit als Teil des Schutzzumfangs der Ensembleschutzzonen genannt.

Gewässerraum

Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes legt seit dem 1. Juni 2011 die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums hat in erster Linie nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Weiter richtet sich die Breite des Gewässerraums nach § 127 BauG.

Für die Festlegung der Gewässerräume dienen die behördenverbindlichen Vorgaben der Fachkarte «Gewässerraum» als Grundlage. Die in der Fachkarte berechneten Gewässerräume sind im Rahmen der Gesamtrevision zu verifizieren und anhand der tatsächlichen Sohlenbreiten und der Lage der Gewässer auszuscheiden. Grundsätzlich wird für die genaue Lage des Gewässers bzw. dessen Uferlinie die amtliche Vermessung als Grundlage für die Gewässerraumausscheidung verwendet.

Die Stadt Baden legt im Rahmen der Nutzungsplanung die Gewässerräume innerhalb- und ausserhalb des Baugebiets grundeigentümergebunden fest (§ 34 BNO und Ergänzungsplan «Gewässerraum»). Dabei werden die Gewässerräume als überlagernde Zone ausgeschieden, die auf die bestehende Grundordnung (d. h. Bauzone oder Landwirtschaftszone) zu liegen kommt. Diese Umsetzung ist gemäss kantonaler Praxis zulässig und hat den Vorteil, dass die vorhandene Grundordnung bestimmend bleibt. Zur besseren Lesbarkeit werden alle Gewässerräume in ihrer tatsächlichen Ausdehnung und mit einer Vermessung auf dem Ergänzungsplan dargestellt. Aus Sicht der Stadt ist es wichtig, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer wissen, ob auf ihrem Grundstück ein Gewässerraum ausgeschieden ist und wie breit dieser ist. Auf eine symbolische Darstellung gewisser Gewässerräume wird deshalb verzichtet. Aus dem gleichen Grund wird auch auf entsprechende detaillierte Festlegungen in der BNO verzichtet.

Abbildung 23 zeigt eine Übersicht aller Gewässerräume in der Stadt Baden mit den verschiedenen Abschnitten und den zugehörigen Gewässerraumbreiten. Die Details zu den einzelnen Abschnitten sind im Anhang A1 des Planungsberichts aufgeführt.

Im Wald wird auf eine Umsetzung von Gewässerräumen verzichtet. Mit dem Waldgesetz ist ein ausreichender Schutz der Gewässerräume sichergestellt. In Baden gibt es keine Freizeitzone im Wald.

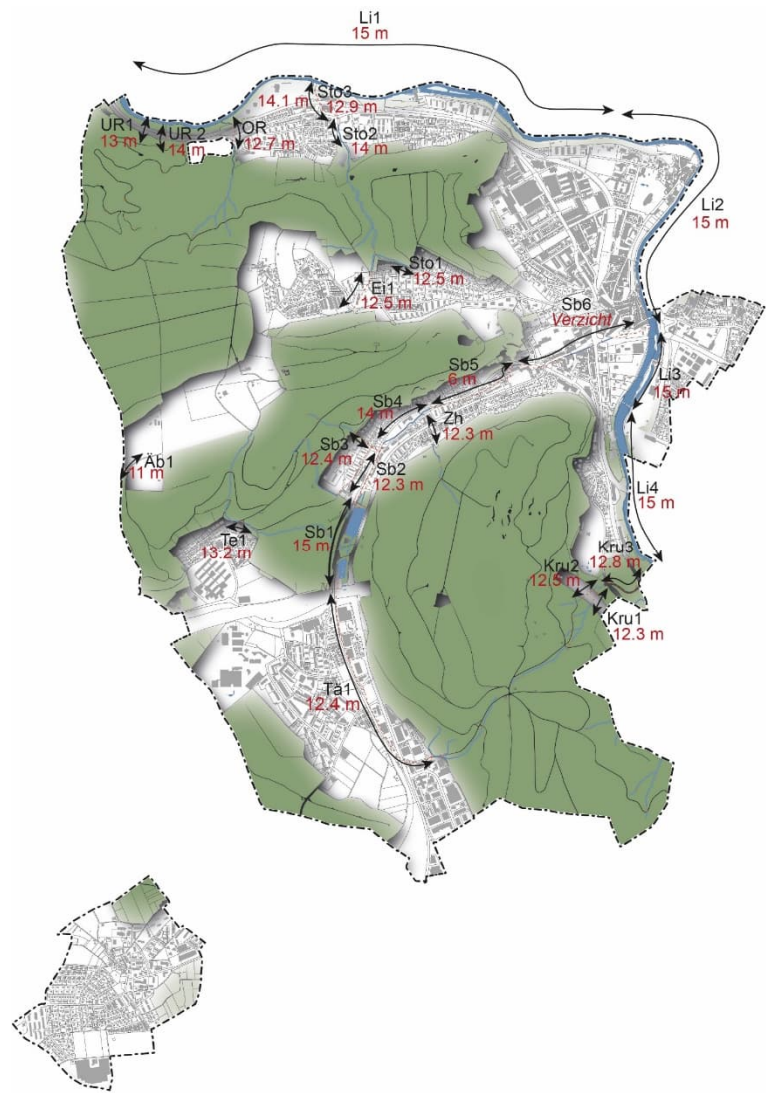


Abbildung 23: Übersicht Gewässerräume
(Abschnitte und Breiten)

Hochwasserschutz

Die Stadt Baden setzt die Gefahrenkarte «Hochwasser» mit dem Vorschriftenmodell um. Gestützt auf die Gefahrenkarte werden im Ergänzungsplan «Hochwasserschutz» sogenannte Hochwassergefahrenzonen (HWZ) mit entsprechenden Vorschriften in der BNO ausgeschieden (§ 35 BNO).

Die Abgrenzung der HWZ erfolgt planerisch sinnvoll, d. h. die HWZ soll klar aufzeigen, ob für ein Grundstück Massnahmen getroffen werden müssen oder nicht.

Seit der Revision der kantonalen Bauverordnung (BauV) im Jahr 2021 kann auf die Festlegungen hinsichtlich Restgefährdung, Oberflächenabfluss und Freihaltegebiet «Hochwasser» in der Nutzungsplanung verzichtet werden. Gemäss § 36c BauV ist für alle Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen sowie Abflusswege und -höhen nicht so beeinflusst werden, dass sich für Dritte Nachteile ergeben. Die Schutzmassnahmen sind mindestens auf ein 100-jährliches Ereignis auszurichten. Die Bestimmung von § 36c BauV bleibt jederzeit anwendbar.

Gebiete in der Stadt Baden mit Gefährdung durch Oberflächenwasser sind auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt einsehbar.⁵

⁵ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahrengrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

Wildtierkorridor

In der Region Baregg-Weierhau befindet sich der Wildtierkorridor AG R8 und an der Grenze zu Birmenstorf der Korridor AG R7 Baregg-Grosszeig. Beides sind Wildtierkorridore von kantonaler Bedeutung.

In der Nutzungsplanung werden die Wildtierkorridore mittels einer überlagernden Wildtierkorridorzone in den beiden Nutzungsplänen und entsprechenden Vorschriften in der BNO (§ 36) umgesetzt.

Fördergebiet Reptilien

Das Stadtgebiet von Baden verfügt über Trockenstandorte von teils überkommunaler Bedeutung. Besonders wertvoll sind die Flächen im Gebiet «Schartenfels» oder bei der Ruine Stein.

Der Richtplan Natur und Landschaft scheidet Gebiete aus, die sich zur Förderung von Trockenstandorten eignen (vgl. Abbildung 24). Diese werden in der Nutzungsplanung einerseits über Naturschutzzonen (vgl. Kapitel 6.2.4) geschützt und andererseits über das neu geschaffene Fördergebiet Reptilien (§ 37 BNO) ausgewiesen. Dieses ist den Grundnutzungszonen überlagert und hat zum Ziel, die Reptilienvorkommen in der Stadt Baden zu erhalten und zu fördern, indem die entsprechenden Lebensraumstrukturen (z. B. Trockenmauern, Steinhaufen, Asthaufen) erhalten, gepflegt und neu angelegt werden. Bei den entsprechenden Flächen und Anlagen handelt es sich auch um ökologische Massnahmen im Sinne von § 73 Abs. 2 BNO.

Mit der Einführung von § 37 BNO wird der kommunale Richtplan umgesetzt und ein Beitrag zum Erhalt und zur Förderung von Reptilien in der Stadt Baden geleistet.

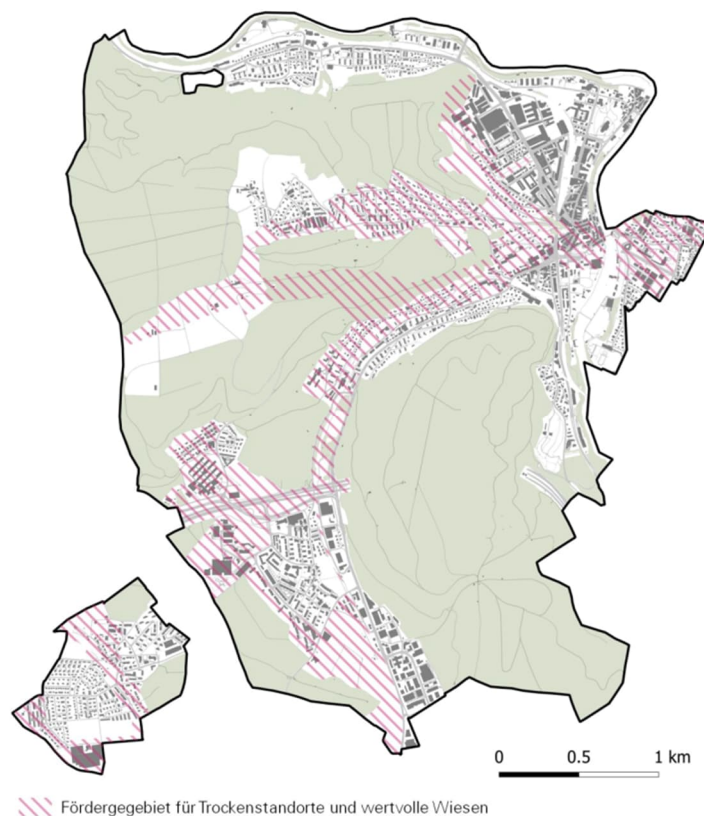


Abbildung 24: Auszug Richtplan Natur und Landschaft mit Fördergebiet für Trockenstandorte und wertvolle Wiesen

6.2.6 Schutzobjekte

Naturobjekte

Naturobjekte wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Hochstammobstbäume, Waldränder und Aussichtspunkte sind geschützt und dürfen grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die verschiedenen bestehenden Vorschriften in § 38 BNO zusammengefasst. Dabei werden für jedes Objekt Schutzziele und Vorschriften zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt definiert. Gewisse Naturobjekte liegen im Abstandsbereich von Kantonsstrassen bzw. der Kantonsschule Baden. An diesen Objekten wird festgehalten, um bei Bauprojekten Ersatzmassnahmen sicherzustellen.

Die Naturobjekte der BNO sind mit dem kommunalen Richtplan Natur und Landschaft abgestimmt.

Bäume

Bäume, insbesondere grosskronige Laubbäume, tragen massgebend zur Hitzeminderung bei. Sie beschatten die Umgebung und die Gebäude und sorgen damit an Hitzetagen für Schatten, verhindern die Erwärmung der Oberflächen und kühlen durch Verdunstung. Bäume entfalten ihre volle Wirkung erst nach Jahren bis Jahrzehnte, weshalb dem Erhalt des Baumbestandes eine grosse Bedeutung zukommt.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist es wichtig, dass der Baumbestand in der Stadt Baden auch im Baugebiet erhalten bleibt und ausgeweitet werden kann. Die durchgrüneten Wohnquartiere der Stadt weisen bezüglich Hitzebelastung günstige Verhältnisse auf. In den letzten Jahren hat aber auch dort der Bestand an Bäumen abgenommen. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Bäume wurden einerseits aus Sicherheitsgründen oder im Rahmen der Gartenumgestaltung gefällt oder gekappt, andererseits im Rahmen der baulichen Entwicklung beseitigt.

In seinem Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung vom Januar 2021 nennt der Kanton Aargau die Begrünung, insbesondere mit Bäumen, als einen zentralen Bestandteil der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung (Massnahme M6). Der Kanton geht von einer mittleren bis hohen Wirkung aus, wenn die Massnahme auf Stufe Nutzungsplanung umgesetzt wird.

Die rechtskräftige BNO der Stadt Baden schützt einzelne Bäume, Baumreihen und -gruppen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird ein Systemwechsel vollzogen: Nicht mehr der einzelne Baum bzw. die Reihe oder Gruppe steht unter Schutz, sondern alle Bäume im Baugebiet, die einen Stammumfang von mindestens 80 cm aufweisen (§ 39 BNO). Dieses Mass hat sich in vielen anderen Städten in der Schweiz etabliert. Ein Bauminventar mit schützenswerten Bäumen für das ganze Stadtgebiet liegt nicht vor. Soll ein solcher Baum gefällt werden, gilt eine Bewilligungspflicht (§§ 39 und 83 BNO). In § 39 Abs. 3 BNO sind mögliche Fälle aufgeführt, in denen der Stadtrat eine Fällbewilligung erteilen muss. Wird ein geschützter Baum entfernt, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Diese Bäume sind von Anfang an geschützt, unabhängig vom Stammumfang. Die geschützten Bäume können an die Baumpflanzpflicht gemäss § 74 BNO angerechnet werden.

Die bisher in der Nutzungsplanung geschützten Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen werden weiterhin in den Nutzungsplänen dargestellt. Sie verlieren aber ihren bisherigen Schutzstatus und sind ebenfalls nach den Bestimmungen von § 39 BNO zu behandeln. Um ihrem bisherigen Status gerecht zu werden, dürfen die Ausnahmebestimmungen unter lit. c) und d) bei diesen Bäumen nicht angewendet werden.

Mit der Einführung des Baumschutzes gemäss § 39 BNO leistet die Nutzungsplanung einen wichtigen Beitrag zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung.

Gartenanlagen

Die Stadt Baden verfügt über wertvolle Gartenanlagen, die Zeitzeugen der Stadtentwicklung sind. In der bisherigen Nutzungsplanung waren sieben Gartenanlagen geschützt. Mit der Gesamtrevision wird der Schutz des Ochsegartens an der Bäderstrasse 27 aufgehoben, da der Garten in seiner ursprünglichen Ausgestaltung nicht mehr vorhanden ist. Die bestehende Grünfläche wird aber gänzlich der Parkzone (§ 23 BNO) zugewiesen.

Der Friedhof Liebenfels wird neu als Gartenanlage unter Schutz gestellt (Objekt Nr. G7, Anhang V BNO). Er ist mit einer Fläche von knapp 6 ha die grösste Grünanlage der Stadt (vgl. Abbildung 25).

Mit je einem Weg- und Zugang bleibt die Zahl der geschützten Gartenanlagen unverändert (d. h. sieben Anlagen).



Abbildung 25: Luftbild Friedhof Liebenfels

Baudenkmäler

Am bisherigen System der Baudenkmäler wird festgehalten (§ 41 BNO). Bei Baudenkmälern handelt es sich um Gebäude bzw. Anlagen, die sich über einen besonderen historischen, städtebaulichen oder einen hohen typologischen Stellenwert auszeichnen. Die Liste der geschützten Gebäude ist in Anhang V aufgeführt.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden neun neue Baudenkmäler festgesetzt. Es handelt sich um folgende Gebäude (inkl. Würdigung):

Adresse	Beschrieb	Würdigung
Bahnhofstrasse 39	Kino (ehem. Kino Royal)	Ältestes Badener Lichtspielhaus mit markanter Stellung an der Kreuzung Bahnhofstrasse-Haselstrasse
Brown Boveri Strasse 6	Geschäftshaus (Gebäude 701)	Gründerbau auf dem ehemaligen Firmengelände der BBC, entstand zusammen mit der ersten Fabrikhalle als zweigeschossiges Bürogebäude.

Bruggerstrasse 141.1	Schulhaus Kappelerhof	Schulhauserweiterung entlang Mellingerstrasse, 1991 – 1992 erbaut.
Burghaldenstrasse 8	Gartenpavillon	Kleiner, eingeschossiger Gartenpavillon mit Pyramidendach; integraler Bestandteil der Jugendstilvilla Burghalde (kantonales Baudenkmal).
Mellingerstrasse 19, Oberstadtstrasse 2/4	Klösterli	Gebäudekomplex, der auf ein im 17. Jh. erbautes Kapuzinerinnenkloster zurückgeht.
Oberstadtstrasse 8	Restaurant Oberstadt	Im 19. Jh. errichtetes Wohnhaus mit Restaurant an markanter Lage an der Oberstadtstrasse gegenüber dem ehemaligen Bahnhof Oberstadt.
Oberstadtstrasse 9	Wohnhaus	Im frühen 20. Jh. errichtetes Wohnhaus/Villa mit markanter Lage und prägend für das Quartier.
Oberstadtstrasse 10	Bahnhof Oberstadt	1877 erbautes Stationsgebäude für den Bahnhof Baden-Oberstadt. Das Gebäude ist ein Zeuge für die Entwicklung der Schweizer Bahngeschichte.
Wettingerstrasse 11	Altersheim («Siechenhaus»)	Ehemaliges, «Äusseres Spital», dessen Entstehung bis in die Mitte des 15. Jahrhunderts zurückreicht.

Tabelle 5: Übersicht neue Baudenkmäler

Ein ausführlicher Beschrieb zu einzelnen Objekten findet sich im Verzeichnis der Inventarobjekte der Stadt Baden aus dem Jahr 2013, welches 2022 ergänzt wurde. Zum Klösterli und zu den Gebäuden Brown Boveri-Strasse 6, Bruggerstrasse 141.1, Oberstadtstrasse 8 bis 10 liegen Schutzabklärungen vor.

Mit der Aufnahme von neun Objekten umfasst die Liste der Baudenkmäler der Stadt Baden neu 77 Objekte. Die Bausubstanz der Baudenkmäler ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Dies gilt u. a. für wärmetechnische Sanierungen, Renovationen und Umnutzungen.

Inventarobjekte

Inventarobjekte sind behördenverbindlich klassierte Gebäude oder Gartenanlagen von kommunaler Bedeutung. Sie zeichnen sich durch ihre architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder durch einen hohen typologischen Stellenwert aus.

Die Inventarobjekte stehen im Gegensatz zu den Baudenkmälern nicht von vornherein unter dem Schutz der Nutzungsplanung. Im Extremfall könnten sie auch abgebrochen werden. Die BNO gibt mit § 42 Abs. 3 dem Stadtrat neu die Kompetenz, die Schutzwürdigkeit bei Bauabsichten zu überprüfen.

Die Liste der Inventarobjekte und der Gartenanlagen umfasst mehrere hundert Objekte und ist in der BNO nicht aufgeführt. Details zu den Objekten finden sich im Verzeichnis der Inventarobjekte der Stadt Baden aus dem Jahr 2013 (ergänzt 2022) bzw. im Verzeichnis der Gartenanlagen der Stadt Baden vom Juli 2020.

Umgebungsschutz

Die Umgebung von Schutzobjekten, namentlich von Gebäuden, untersteht auch einem gewissen Schutz (§ 43 BNO). Der Stadtrat kann z. B. störende Bauteile untersagen oder Auflagen zur Gestaltung verfügen. An der bisherigen Regelung wird festgehalten.

Beiträge

Der Stadtrat kann Beiträge an den Erhalt der Schutzobjekte ausrichten (§ 44 BNO). Neu wird präzisiert, dass die Details in einer Verordnung geregelt werden. Diese wird vom Stadtrat erlassen.

Wiederherstellungspflicht

An der Wiederherstellungspflicht gemäss bestehendem Recht (§ 45 BNO) wird festgehalten. Sie ist als letzte und schärfste Massnahme anzuwenden, wenn Schutzobjekte rechtswidrig verändert, zerstört oder verwahrlost werden.

6.3 Bauvorschriften und Definitionen (§§ 46 bis 66)

6.3.1 Definitionen, allgemeine Bauvorschriften

Grosser Grenzabstand

In Abstimmung mit den Änderungen bei den Baumassen (§ 10 BNO) werden auch die Vorschriften zum grossen Grenzabstand geändert. Das im geltenden Recht herrschende System der Umlegung der Abstandsfläche in gewissen Fällen wird abgeschafft. Der Stadtrat behält aber mit Absatz 2 die Möglichkeit, eine Umverteilung des grossen Grenzabstandes zu bewilligen, falls das auf Grund der gewachsenen Bebauungstypologie notwendig ist. Die Regelung zu den Terrassensiedlungen wurde in § 10 BNO aufgenommen.

Strassenabstand von Parkfeldern

Die Möglichkeit, oberirdische Parkfelder im Unterabstand zu Gemeindestrassen bzw. Privatstrassen im Gemeingebrauch anzuordnen, bleibt bestehen (§ 47 BNO).

Ungleichverteilung und Reduktion Grenz- bzw. Gebäudeabstand

Für die Reduktion bzw. Ungleichverteilung des kleinen Grenzabstandes ist nach wie vor eine Genehmigung des Stadtrats notwendig (§ 48 BNO). Dabei ist auf eine städtebaulich und wohnhygienisch gute Lösung zu achten. Vor allem in den durchgrünzten Wohnquartieren, die an Waldflächen angrenzen, ist es wichtig, dass die bestehende, punktartige Bebauung grösstenteils erhalten bleibt, um die Kaltluftströme nicht zu behindern.

Mit der geplanten Verringerung der regulären Grenzabstände wird der Handlungsspielraum für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer auch bei Mehrfamilienhäusern grösser. Eine weitere Reduktion der Grenzabstände für Mehrfamilienhäuser auf dem gleichen Grundstück ist somit nicht notwendig. Das Verbot bleibt bestehen (Absatz 2). Gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand kann der Gebäudeabstand anforderungsfrei verringert werden. Es genügt, wenn der entsprechende Grenzabstand eingehalten wird.

Stützmauern und Einfriedungen

Für Stützmauern und Einfriedungen gelten grundsätzlich die kantonalen Abstands- und Höhenvorschriften gemäss § 28 BauV. In § 49 BNO werden nur kommunale

Besonderheiten geregelt: Dies betrifft namentlich Stützmauern bzw. Einfriedungen gegenüber Gemeindestrassen bzw. Privatstrassen im Gemeingebrauch.

Abgrabungen

In § 50 BNO wird die kantonale Regelung gemäss § 23 BauV präzisiert. Abgrabungen für notwendige Erschliessungseinrichtungen (z. B. Zugänge, Zufahrten) dürfen das kantonale Mindestmass von einem Drittel der Fassadenlänge überschreiten. Die Einrichtungen sind zweckmässig anzuordnen und auf ein Minimum zu begrenzen.

Grünflächenziffer

In § 51 BNO wird präzisiert, wie der Boden über unterirdischen Bauten aufgebaut sein muss, damit die entsprechende Fläche an die Grünflächenziffer angerechnet werden kann. Die Definition des natürlichen Bodens richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Aargau und entspricht der Regelung in zahlreichen anderen Gemeinden des Kantons.

Die bestehenden Regelungen zur Grünflächenziffer werden angepasst. Für Neubauten und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung bei überbauten Grundstücken wird eine Reduktion der vorgeschriebenen Grünflächenziffer von 0.1 eingeführt.

Wohnflächenanteil

Die Vorschriften im Zusammenhang mit dem Wohnflächenanteil in verschiedenen Bauzonen der Stadt Baden haben sich bewährt und werden in die neue BNO übernommen (§§ 52 bis 56 BNO). Die vorgesehenen Änderungen sind redaktioneller Natur.

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind Überbauungen mit mehreren Gebäuden, die nach einem gemeinsamen Plan erstellt werden. Sie eignen sich als Instrument dafür, dichte Areale zu erstellen bzw. bestehende Gebiete nachzuverdichten. Arealüberbauungen sind ein Instrument der Regelbauweise und stützen sich auf eine kantonale Grundlage (§ 39 BauV). Sie können von den Vorschriften der Nutzungsplanung abweichen, wenn sie die im kantonalen Recht definierten Bewilligungsvoraussetzungen erfüllen.

Die Stadt Baden erlaubt derzeit Arealüberbauungen auf Flächen, die mindestens 3'000 m² umfassen. Neu soll die Mindestfläche auf 2'000 m² reduziert werden (§ 57 BNO). Durch die Reduktion erhofft sich die Stadt eine stärkere Anwendung des Instruments, vor allem auch bei bereits überbauten Grundstücken. Die Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses im Rahmen einer Arealüberbauung ist weiterhin nicht möglich. Die Innenentwicklung soll über Aufzonungen, Gestaltungsplanverfahren und allenfalls Ergänzungspläne stattfinden. Mit Arealüberbauungen sollen komplizierte Situationen im Bestand gelöst werden bzw. unkonventionelle Bautypologien ermöglicht werden.

Mit der neuen BNO legt die Stadt Baden im Vergleich zum kantonalen Energiegesetz schärfere Energievorschriften fest (u. a. §§ 77 und 81 BNO). Diese sollen auch für Arealüberbauungen zur Anwendung kommen (Absatz 2). Damit wird verhindert, dass Bauten nach Regelbauweise schärfere Vorschriften erfüllen müssen als Arealüberbauungen, die von Abweichungen profitieren können.

6.3.2 Technische Bauvorschriften

Versickerung und Einleitung in Bäche

Anfallendes Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser belastet einerseits die städtische Kanalisation und stellt andererseits eine wertvolle Ressource dar, die in Gebäuden bzw. im Garten genutzt werden kann.

In § 58 BNO wird neu der qualitative und der quantitative Umgang mit dem Wasser festgehalten: Die anfallenden Wassermengen sind in erster Linie lokal zu nutzen bzw. versickern zu lassen. In zweiter Linie ist die Einleitung in Bäche anzustreben. Unter

Berücksichtigung aller möglicher Reduktionen (d. h. Nutzung, Versickerung, Retention) darf die abflusswirksame Fläche maximal 10% der gesamten Grundstücksfläche betragen. Damit wird auch die Abflussmenge, die noch in die Kanalisation geleitet werden darf, begrenzt. Um auf lokale Verhältnisse reagieren zu können, wird dem Stadtrat die Kompetenz erteilt, höhere Werte zuzulassen. Damit kann z. B. auf ungünstige geologische Verhältnisse oder historisch gewachsene Strukturen (z. B. Altstadt) Rücksicht genommen werden.

Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern

Seit dem 28. Januar 2020 verfügt die Stadt Baden über ein Reglement zur nachhaltigen städtischen Mobilität. Dieses legt verbindliche, qualitative und quantitative Ziele für die künftige Mobilitätsentwicklung der Stadt Baden fest. So soll bis 2028 der Anteil des motorisierten Individualverkehrs um 10% reduziert werden, die Verkehrsbelastung auf dem übergeordneten Strassennetz nicht weiter zunehmen und der Mehrverkehr durch die steigende Bevölkerung in erster Linie durch den ÖV, Fuss- und Veloverkehr abgewickelt werden. Die Ziele aus dem Reglement wurden im KGV (vgl. Kapitel 4.3) übernommen. Betreffend die private Parkierung wurde folgendes Ziel definiert: *Die Vorgaben für die private Parkierung unterstützen die Zielsetzungen zum Gesamtverkehr und berücksichtigen die unterschiedlichen Standortqualitäten.* Das Ziel soll gemäss KGV mit drei Strategien (PP1 bis PP3) erreicht werden. Sie lauten: Reduktion der Parkplatznachfrage (PP1), verträgliche, angebotsorientierte öffentliche Parkierung in der Innenstadt und zentrumsnahen Quartieren (PP2) und zukunftsgerichtete Vorgaben für Private (PP3).

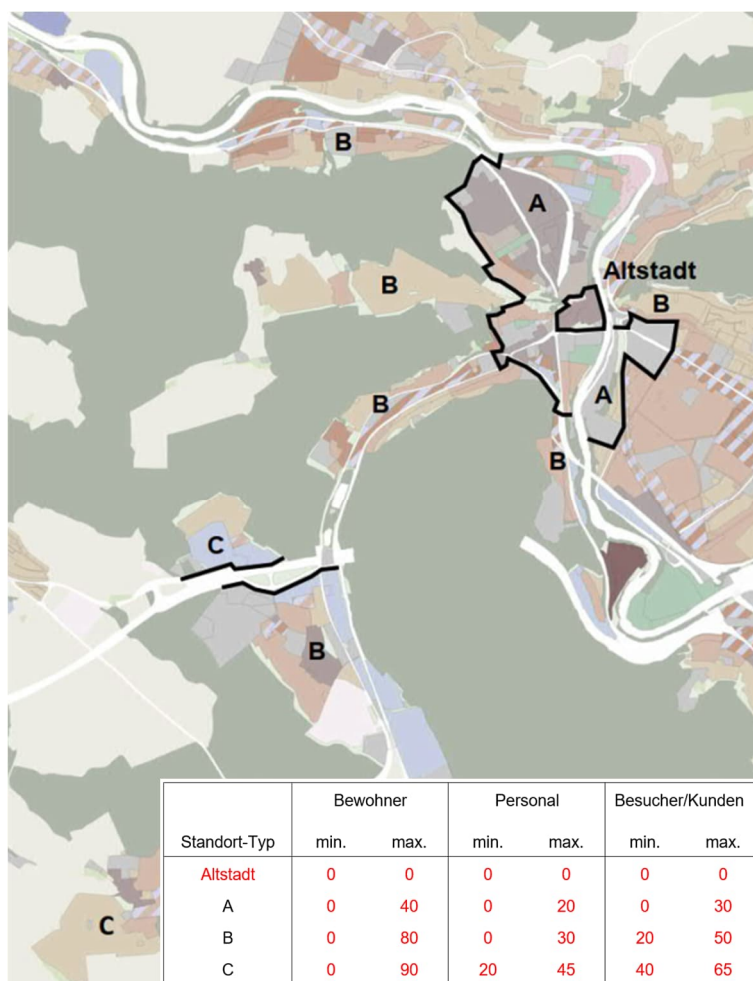


Abbildung 26: Übersicht Standorttypen und Parkfeldangebot in % des Richtwerts gemäss VSS-Norm

Der grösste Anteil des heutigen Parkfelderangebots befindet sich auf privatem Grund. Grundeigentümer sind in der Regel verpflichtet, bei Neu- und Umbauten eine bestimmte Anzahl Parkfelder zu erstellen. Dieser Pflichtbedarf ist abhängig von der Nutzung und der Lage. Die Gemeinden im Kanton Aargau können gestützt auf § 55 BauG und einen KGV in der Nutzungsplanung Gebiete ganz oder teilweise von dieser Pflicht befreien, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. § 55 Abs. 4 BauG). Die Voraussetzungen sind in der Stadt Baden erfüllt.

Im Hinblick auf die Ziele zum Modal Split gemäss KGV muss vermieden werden, dass das Parkplatzangebot durch Neu- und Umbauten ausgebaut wird. Die Bestimmungen in der BNO orientieren sich am angestrebten Modal Split und nicht am aktuellen Bedarf. Durch die Schaffung von Spielräumen nach unten (d. h. Verzicht auf Minimalwerte für das Parkfeldangebot) ermöglicht die BNO den Bauherrschaften, die Anzahl Parkfelder optimal auf die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer auszurichten. Ein Ausweichen der Privaten auf öffentliche Parkfelder ist nicht zu erwarten. Das Angebot an öffentlichen Parkfeldern ist limitiert. Die Strassenparkplätze werden in der ganzen Stadt bewirtschaftet und die Stadt kann das Angebot bzw. die Vermietung der öffentlichen Parkfelder steuern.

Mit der Gesamtrevision muss zukünftig auch kein Mobilitätskonzept mehr erstellt werden. Damit entfällt eine Hürde für die Bauherrschaften und der Kontrollaufwand für die Behörden sinkt.

Die massgebenden Änderungen zur Parkierung betreffen einerseits die Zuordnung des Baugebiets zu verschiedenen Standorttypen und andererseits die Definition des Parkfelderangebots (vgl. Abbildung 26) pro Standorttyp und Nutzergruppe (d. h. Bewohnerinnen und Bewohner, Personal und Besuchende / Kundinnen und Kunden). Neu müssen in der Altstadt von Baden bei Nutzungsänderungen und Neubauten keine Parkfelder mehr erstellt werden. Für den Innenstadtbereich wird die maximal zulässige Anzahl Parkfelder reduziert. Diese Reduktion ist angesichts der Anzahl öffentlicher und privater Parkierungsanlagen, der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der fussläufigen Distanz zahlreicher privater und öffentlicher Einrichtungen vertretbar. Ausserhalb der Alt- und Innenstadt kann nach wie vor ein abgestuftes Parkplatzangebot zur Verfügung gestellt werden. Für die Bewohnerinnen und Bewohner besteht neu grundsätzlich die Möglichkeit, ganz auf Parkfelder zu verzichten (d. h. Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht). Ein Mobilitätskonzept ist dafür nicht mehr notwendig. Für das Personal und für Besuchende / Kundinnen und Kunden wird für die Zonen B und C noch ein gewisses Mindestangebot vorgeschrieben.

Eine genaue Herleitung der Massnahmen findet sich in Anhang 7 des Berichts zum KGV.

Infrastruktur für Elektrofahrzeuge

Die Nutzung von Elektrofahrzeugen ist heute kein Nischenphänomen mehr. Der Aufbau einer entsprechenden Ladeinfrastruktur hinkt der Nachfrage aber immer noch hinterher. Im Rahmen der Gesamtrevision wird neu in § 60 BNO ein Mindeststandard für die Ladeinfrastruktur bei Mehrfamilienhäusern und weiteren Wohngebäuden, die über eine gemeinsame Parkierungsanlage verfügen, festgelegt. Dieser orientiert sich an der Ausbaustufe C1 des SIA-Merkblatts 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» aus dem Jahr 2020. Dabei entspricht die Ausbaustufe C1 der Bereitstellung der Stromzuleitung zur Ladestation, dem Einbau der elektrischen Schutzeinrichtung und einer allfälligen Kommunikationsverkabelung. Um den Ladeplatz vollständig auszurüsten, muss später nur die Speisung von der Leitung heruntergeführt und eine Ladestation installiert werden (vgl. Abbildung 27). Der Fokus auf Gebäude mit Wohnnutzung liegt darin begründet, dass der Grossteil der Fahrzeuge nachts, am Wohnort der Nutzenden, aufgeladen wird.

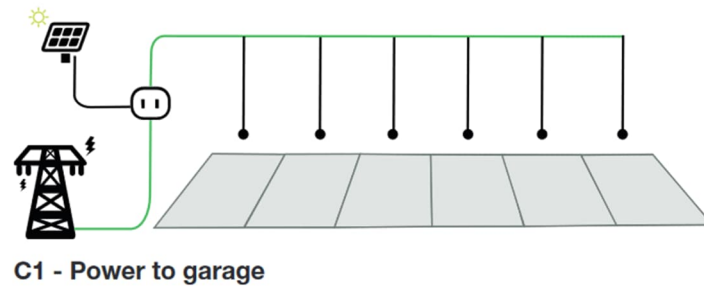


Abbildung 27: Schematische Darstellung der Ausbaustufe C1

Abstellplätze für leichte Zweiräder und andere Gefährte

Die BNO der Stadt Baden stützt sich bei der Bedarfsermittlung und der Standortwahl der Abstellplätze auf die VSS-Norm 40 065 vom 31. März 2019 und regelt in § 61 BNO stadtspezifische Anliegen. So ist z. B. eine etappierte Realisierung von Abstellplätzen nicht zulässig. Wer weniger Abstellplätze als erforderlich baut, hat eine Ersatzabgabe zu leisten. Langzeitabstellplätze sind überdacht, abschliessbar und gut zugänglich anzulegen. In Eingangsnähe sind ausreichend Kurzzeitparkplätze anzuordnen.

Ersatzabgaben

Die Ersatzabgabe für nicht erstellte Abstellplätze richtet sich nach dem separaten Reglement über die Ersatzabgaben, das vom Einwohnerrat der Stadt Baden beschlossen wird (§ 62 BNO).

Werkleitungen

Für Werkleitungen gilt der Grundsatz der unterirdischen Verlegung (§ 63 BNO). Die Vorschrift dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und gilt sowohl für das Baugebiet wie auch für das Nichtbaugebiet. An der bisherigen Regelung wird festgehalten.

6.3.3 Wohnhygiene und Ausstattung

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

Seit dem 1. November 2021 bestehen kantonale Bestimmungen zur Grösse von Räumen, Fenstern und Nebenräumen. Diese Bestimmungen werden mit § 64 BNO ergänzt, der für Wohnungen ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen vorschreibt. Wohnungen in den Altstadt- und Zentrumszonen sind davon ausgenommen.

Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen

Spiel- und Aufenthaltsflächen sind wichtige Ausstattungselemente bei Mehrfamilienhäusern und tragen zu ihrer Qualität bei. Die rechtskräftigen Bestimmungen (§ 65 BNO) haben sich bewährt und werden nur punktuell ergänzt bzw. präzisiert.

Abfall- und Kompostierungsanlagen

Die Bestimmung zur getrennten Abfallentsorgung wird beibehalten (§ 66 BNO). Auf Kompostierplätze bei grösseren Wohnbauten kann verzichtet werden. Die Stadt Baden verfügt über eine Grünabfuhr.

6.4 Schutzvorschriften (§§ 67 bis 81)

6.4.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

Architektur, Ortsbild und Landschaftsschutz

Der Grundsatz der bisherigen Bestimmung, wonach Bauten, Anlagen und Freiräume so zu gestalten sind, dass eine gute Architektur- und Städtebauqualität entsteht, wird beibehalten (§ 67 Abs. 1 BNO). Die übrigen Bestimmungen werden aufgehoben, weil sie Themen betreffen (z. B. Siedlungsrand, Gewässerraum), die neu separat in der BNO geregelt werden (§§ 31 bzw. 76 BNO).

Terraingestaltung

Gebäude und Freiräume müssen sich grundsätzlich in das massgebende Terrain einfügen. Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. An diesem Grundsatz wird weiterhin festgehalten (§ 68 BNO).

Schrägdächer

Die Vorschriften zu den Schrägdächern wurden aktualisiert (§ 69 BNO).

Flachdächer

Die Gestaltung der Flachdächer wird mit der BNO neu geregelt, um den gestiegenen Ansprüchen an die Flachdächer gerecht zu werden (§ 70). Diese dienen nicht mehr nur als Terrasse, sondern sollen auch als Standorte zur Energiegewinnung bzw. zur Ansiedlung von Tieren und Pflanzen genutzt werden (d. h. Pflicht zu Solaranlagen und Dachbegrünung). Zudem kann mittels eines entsprechenden Aufbaus das Dachwasser zurückgehalten und so die Kanalisation entlastet werden.

Die getroffenen Regelungen stützen sich auf Erfahrungswerte der Verwaltung. Zudem wird auf das Merkblatt der Fachverbände zur Dachbegrünung und Solaranlagen vom 23. Dezember 2021 hingewiesen.

Reklamen

Die Bewilligung von Aussenwerbungen (d. h. Plakate, Firmenanschriften) ist im Reklamereglement geregelt (§ 71 BNO).

6.4.2 Umwelt

Lichtemissionen

In § 72 BNO werden die bisherigen Bestimmungen zu Lichtemissionen aufgeführt und ergänzt. Die Ergänzung betrifft den Verweis auf die SIA-Norm 419 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». Diese wird mit der BNO als begleitend für die Projektierung und Bewilligung von Beleuchtungen festgelegt.

Aussenräume, Gärten und Vorgärten

Den Aussenräumen kommt bei der Sicherung und Aufwertung des Siedlungsgebiets eine zentrale Bedeutung zu. Sie dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt nicht nur zur Erholung, sondern leistet, wenn es sich um begrünte Flächen handelt, auch einen wichtigen Beitrag zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung und zur Förderung der Biodiversität.

Die Regelung in § 73 BNO ist so aufgebaut, dass im Absatz 1 der Zweck der Aussenraumgestaltung definiert wird. Diese dient der Schaffung einer hohen Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität, dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung von Tier- und Pflanzenwelt. Diese Anforderungen, wie auch die folgenden Bestimmungen, gelten für alle Bauzonen.

In Absatz 2 werden die Anforderungen für den ökologischen Ausgleich definiert: 15% der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird, sind dafür vorzusehen. Dabei können die Ausgleichsflächen, wenn sie sickertfähig sind, an die Grünflächenziffer gemäss §§ 10 und 51 BNO angerechnet werden. Die detaillierte Ausgestaltung der Ausgleichsflächen bzw. die Anrechenbarkeit von Massnahmen an den ökologischen Ausgleich regelt der Stadtrat in einer Verordnung. In den dicht bebauten Bauzonen (d. h. Altstadtzonen, Innenstadtzonen, Kernzonen, und Bäderzone) legt der Stadtrat reduzierte, auf die örtlichen Verhältnisse angepasste Ausgleichsflächen fest.

Absatz 3 enthält Regelungen zum Erhalt quatiertypischer Strassenbilder in den Wohnzonen W2 und W3. Die bisherige Bestimmung wird übernommen.

Begrünung und Bepflanzung

Auf die Bedeutung von Bäumen wurde bereits beim Baumschutz (§ 39 BNO) hingewiesen. § 74 enthält generelle Aussagen zur Begrünung und Bepflanzung von privaten und öffentlichen Aussenräumen und führt als grösste Neuerung eine Baumpflanzpflicht ein.

Für die Begrünung sind in Zukunft nur noch klimaangepasste und biodiversitätsfördernde Arten zu verwenden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bepflanzung über längere Zeit erhalten bleibt und der Tier- und Pflanzenwelt nützt. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig, ausser es handelt sich um Ruderalflächen (vgl. Abbildung 28).



Abbildung 28: Beispiel für Ruderalflächen
(Quelle: Stadt Bern)

Die neue Baumpflanzpflicht ist in den Absätzen 3 bis 6 geregelt. Diese gilt nicht für das ganze Baugebiet, sondern für die Wohnzonen, die Wohn-/ Gewerbebezonen und die Gewerbebezonen. In diesen Bauzonen besteht das grösste Potenzial für Baumpflanzungen. Damit die Bäume auch ein hohes Lebensalter erreichen, brauchen sie einen genügend grossen und nicht unterbauten Wurzelraum. Die Mindestfläche von 16 m² entspricht allgemeinen Erfahrungswerten. Die Forderung nach einem nicht unterbauten Wurzelraum hat den Nebeneffekt, dass damit auch die maximale Fläche von Unterniveaubauten bzw. unterirdischen Bauten eingeschränkt wird. Dies wiederum hat einen positiven Effekt bezüglich des Ausstosses grauer Treibhausgasemissionen.

Siedlungsrand

Im Richtplan Natur und Landschaft werden Siedlungsränder, die zur offenen Landschaft ausgerichtet sind, als landschaftlich bedeutend bezeichnet.

In § 75 BNO wird für alle Siedlungsränder vorgegeben, dass ihre Gestaltung auf die angrenzende Landschaft und die Waldgebiete abzustimmen ist. Dies umfasst auch die Materialisierung, Dimensionierung und die Farbgebung der Bauten und Anlagen am

Siedlungsrand. Als Siedlungsrand sind jene Grundstücksgrenzen zu verstehen, an denen die Bauzone auf die Landwirtschaftszone, Schutzzonen oder den Wald trifft.

Mit dem § 75 BNO wird der kommunale Richtplan umgesetzt.

6.4.3 Energie

Energieeffizienz

Im Rahmen der kommunalen Energieplanung (vgl. Kapitel 4.6) hat sich die Stadt Baden zum Ziel gesetzt, den einwohnerbezogenen Treibhausgas-Ausstoss bis 2031 um 60% gegenüber 2013 zu senken, der Primärenergieverbrauch um 43%.

Mit dem § 76 BNO wird der Grundsatz in die neue BNO übernommen, dass Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäude so gebaut und ausgerüstet werden, dass für ihren Betrieb möglichst wenig Energie benötigt wird. Mit den folgenden Vorschriften wird dieser Grundsatz weiter konkretisiert.

Wärmeerzeuger

Der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung soll in Zukunft nur noch mit erneuerbaren Energien bzw. Abwärme gedeckt werden (§ 77 BNO). Dies gilt sowohl für Neubauten als auch beim Ersatz bestehender Heizungsanlagen. Für technische bzw. wirtschaftliche Härtefälle besteht eine Ausnahmebestimmung (Absatz 2). Die Ausführungsbestimmungen zum § 77 können nicht in der BNO abgehandelt werden. Dazu wird der Stadtrat eine Verordnung erlassen.

Sonnenenergie

Die BNO fördert den Einsatz der Sonnenenergie über die kantonalen Vorgaben hinaus. Dazu eignen sich insbesondere Dachflächen, die relativ einfach aufgerüstet werden können und ein kleines Potenzial für Nachbarschaftskonflikte aufweisen. In § 78 BNO wird eine Pflicht zur Erstellung von Photovoltaik-Anliegen definiert. Diese bezieht sich auf Neubauten und bei einer eingreifenden Erneuerung des Dachs und gilt sowohl für Schräg- wie auch Flachdächer. Für bestimmte Bauzonen bzw. bei unverhältnismässiger Erstellung gelten Ausnahmen (Absatz 2). Die Frage der Unverhältnismässigkeit richtet sich nach dem kantonalen Recht.

Thermische Netze

Die BNO sieht keine Anschlusspflicht für Grundeigentümerinnen und -eigentümer vor, deren Liegenschaften sich in der Nähe von thermischen Netzen befinden. Es wird jedoch eine Prüfpflicht für Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten eingeführt (§ 79 BNO). Damit soll sichergestellt werden, dass die Anstösser vom Ausbau der Netze profitieren können.

6.4.4 Klima

Hitzeminderung

Dass sich das Klima in den letzten Jahren verändert hat, ist gerade im Siedlungsgebiet immer deutlicher spürbar. Damit die Siedlungsqualität auch in Zukunft erhalten werden kann, hat der Kanton Aargau im Jahr 2021 einen Leitfaden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung und kantonale Planhinweiskarten veröffentlicht. Massnahmen, die in formellen Planungsinstrumenten verankert sind, werden gemäss Leitfaden die grösste Wirkung zugesprochen (Kapitel 3.4, Seite 33).

Im Rahmen der Gesamtrevision werden folgende Massnahmen zur Hitzeminderung grundeigentümergebunden festgelegt:

- Der Schutz von Frischluftkorridoren und Kaltluftleitbahnen über Grün-, Freihalte- und Parkzonen (Massnahme K2 aus dem Leitfaden),

- die Sicherung öffentlicher Freiräume (F1),
- der Erhalt und die Schaffung vielfältiger Grünräume (F4),
- die Erhaltung von Wasserflächen (M1),
- die Förderung sickerfähiger und begrünter Flächen (M2) über die Grünflächenziffer,
- die Förderung der Speicherung und Wiederverwendung des Regenwassers (M3) durch § 58 BNO,
- die Förderung der Begrünung von Gebäuden (M5) durch § 70 BNO und
- die Förderung klima- und standortangepasster Vegetation (M6) durch § 74 BNO.

Die Vorgaben zu Neubauten und bestehenden Bauten sind in § 80 BNO zusammengefasst. Bei jedem Bauprojekt ist in Zukunft darauf zu achten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung am Tag verhindert und die Durchlüftung in der Nacht verbessert bzw. erhalten werden kann. Diese Aufforderung gilt für alle Gebäude in allen Bauzonen und unabhängig vom konkreten Umfeld.

In den Bauzonen mit starker bioklimatischer Belastungssituation (d. h. gefühlte Temperatur 35 bis 38 °C) sind zwingend Entlastungsmassnahmen umzusetzen. Dazu gehören Baumpflanzungen, Dach-/Fassadenbegrünungen, Zugang zum Wasser, Grünflächen, Entsiegelung, Beschattung etc.). Die Belastungsorte orientieren sich an den Planhinweiskarten des Kantons⁶. Der Stadtrat kann, wenn nötig, die Wirkung der Massnahmen in einem Fachgutachten überprüfen lassen (§ 80 Abs. 4 BNO).

Treibhausgasemissionen

Bei der Energieversorgung von Gebäuden lag der Fokus bisher hauptsächlich auf dem Gebiet der Betriebsenergie. Der Heizwärmebedarf und der Stromverbrauch beschäftigte Architekten und Planer, die dafür Dämmkonzepte und nachhaltige Energiequellen entwickelten bzw. erschlossen. Als Folge dieser Anstrengungen benötigen heutige Gebäude deutlich weniger Heizenergie als noch vor wenigen Jahren.

Mit dem abnehmenden Heizwärmebedarf treten andere Bereiche des Energiebedarfs in den Vordergrund. Der Blick verlagert sich von der Wärmeenergie in Richtung Gesamtenergie. Ein grosser Teil des Gesamtenergiebedarfs ist die sogenannte graue Energie, die für die Erstellung und den Rückbau der Gebäude benötigt wird. Die dabei freigesetzten Treibhausgase (d. h. CO₂, Methan, Stickoxid und weitere klimawirksame Gase) werden als Graue Treibhausgasemissionen bezeichnet.

Die Stadt Baden hat sich in ihrer Energieplanung verpflichtet, die energiebedingten Treibhausgasemissionen (THGE) bis spätestens 2050 auf Netto-Null zu senken. Ohne eine deutliche Reduktion des Anteils der grauen Energie am Treibhausgasausstoss kann dieses Ziel nicht erreicht werden.

Aus dem Gesundheitsschutz oder dem Umweltschutz ist die Anwendung von Grenzwerten in Gesetzestexten bekannt. Dabei handelt es sich um quantitative Werte, die eingehalten werden müssen, um schädliche Auswirkungen auf Menschen und die Umwelt abzuwehren. Die schädlichen Auswirkungen des heutigen Treibhausgasausstosses auf das Klima sind bekannt. Bund, Kantone und die Stadt Baden beabsichtigen, den Ausstoss deutlich zu reduzieren. Es ist somit im öffentlichen Interesse, die graue Energie, die durch Gebäude entsteht, mit Grenzwerten auf ein für die Umwelt verträgliches Mass zu reduzieren. Mit der kommunalen Energieplanung (vgl. Kapitel 4.6) und gestützt auf das kantonale Energiegesetz (§ 14 EnergieG) kann die Stadt Baden im Energiebereich eigene Vorschriften erlassen. Zahlreiche Gemeinden in der Schweiz nutzen die Gebäudestandards des Vereins Minergie oder den SIA-Effizienzpfad Energie, um erhöhte energetische Anforderungen für Gebäude in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht oder bei Arealüberbauungen einzufordern. Angesichts des begrenzten Anteils dieser Gebiete am gesamten Baugebiet und der oben erwähnten Reduktionsziele stellt sich die Frage,

⁶ <https://www.ag.ch/de/themen/klimawandel/klimakarten>

ob die erhöhten Anforderungen nicht flächendeckend, das heisst auch auf die Regelbauweise ausgeweitet werden müssten. Um einen möglichst grossen Effekt zu erzielen, spricht sich die Stadt Baden für eine flächendeckende Umsetzung aus.

In der Schweiz bestehen zwei Methoden, um Grenzwerte für die graue Energie zu berechnen: Seit 2011 ist im Zusammenhang mit dem *Standard Minergie-ECO* die Berechnung der Gebäudebilanz für die graue Energie erforderlich. Für die Bewertung werden dabei je nach Gebäudetyp zwei Grenzwerte festgesetzt. Der untere, strengere Grenzwert (GW1) orientiert sich am Zielwert des SIA-Effizienzpfads Energie (siehe unten). Der obere (GW2) wurde anhand einer Auswertung von gebauten Beispielen berechnet und entspricht etwa 125% des GW1. Der Grenzwert gemäss Minergie-ECO wird immer projektspezifisch festgelegt, d. h. berechnet.

Mit dem *SIA-Effizienzpfad Energie* werden Wege und Zielwerte aufgezeigt, um das Bauen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft (d. h. Primärenergieverbrauch pro Person und Jahr 2000 Watt) zu ermöglichen. Der Effizienzpfad zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung aus: Neben der Betriebsenergie werden auch die graue Energie und die Mobilität einbezogen. Für die drei Gebäudekategorien Wohnen, Büro und Schulen werden Zielwerte sowohl für Neubauten wie auch für Umbauten und Sanierungen festgelegt. Der Verein Energiestadt bietet Unterstützung bei der Umsetzung des Effizienzpfads für weitere Gebäudekategorien (insgesamt sechs).

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die obigen Ansätze intensiv diskutiert. Die Stadt Baden hat sich dafür entschieden, die THGE aus der Erstellung von Gebäuden im Sinne der kommunalen Energieplanung zu begrenzen und dabei den oberen Grenzwert für THGE gemäss ECO-Standard des Vereins Minergie zu verwenden (§ 81 BNO). Die Abstützung auf den oberen Grenzwert gemäss ECO-Standard erfolgt aufgrund des breiteren Anwendungsbereichs bei den Gebäudekategorien (11 Typen) und der einfacheren Berechnung des Grenzwertes (Zusatzprodukt bei gängigen Energienachweisen).

6.5 Vollzug und Verfahren (§§ 82 bis 88)

6.5.1 Zuständigkeit und Baubewilligungsverfahren

Zuständigkeit, Verfahren

Die Bewilligungsbehörde in Bausachen ist weiterhin der Stadtrat (§ 82 BNO). Er kann Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren an die zuständige Abteilung delegieren. Der Stadtrat und die Verwaltung werden in ihrer Arbeit gemäss langjähriger Praxis durch die Bau- und die Stadtbildkommission unterstützt. Diese unterstützen den Stadtrat mit ihrer Fachexpertise.

Bei Bauabsichten an empfindlicher Lage, bei grösseren oder komplexen Bauvorhaben, bei Bauvorhaben in den Altstadtzonen, in Ensembleschutzzonen und solchen, die Schutzobjekte betreffen, ist neu zwingend die zuständige Abteilung vor Planungsbeginn zu konsultieren. Diese Regelung soll möglichst frühzeitig einen Abgleich der öffentlichen und privaten Interessen gewährleisten und das Aufgleisen der Planung in eine sinnvolle Richtung lenken.

Bewilligungspflicht

Die Vorschriften zur Bewilligungspflicht (§ 83 BNO) werden aufgrund der Bewilligungspraxis der Stadt Baden und neuer Schutzbestimmungen (z. B. Baumschutz) angepasst:

- In den Dorf-, Villen- und Ensembleschutzzonen sind neu alle Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und alle Terrainveränderungen bewilligungspflichtig. Die Gärten und Aussenräume tragen wesentlich zum Charakter und zur Qualität dieser Bauzonen bei. Eine Bewilligungspflicht ist damit gerechtfertigt.

- In den Altstadtzonen, im Kernbereich Bäderzone und bei Baudenkmälern sind zusätzlich auch alle baulichen Massnahmen im Innern der Gebäude bewilligungspflichtig. Die innere Struktur eines Gebäudes trägt ebenfalls zu seinem historischen Wert bei und rechtfertigt damit eine Überprüfung geplanter Änderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die explizite Nennung des Gebäudeinneren schliesst eine bestehende rechtliche Lücke.
- Magerwiesen werden neu als Naturschutzzone definiert. Eine doppelte Aufzählung ist somit überflüssig.
- Mit der neuen Nutzungsplanung führt die Stadt Baden einen generellen Baumschutz ein (§ 39 BNO). Das Fällen von geschützten Bäumen ist unter gewissen Umständen zulässig. Damit der Stadtrat überprüfen kann, ob eine Baumfällung nach den neuen Vorschriften zulässig ist, wird eine Bewilligungspflicht eingeführt.

Fachgutachten

Die Stadt kann gemäss § 84 BNO weiterhin Fachgutachten einholen, wenn es für die Beurteilung eines Gesuchs notwendig ist.

Konkurrenzverfahren

Der Stadtrat von Baden soll weiterhin die Kompetenz haben, bei anspruchsvollen Bauaufgaben qualitätssichernde Verfahren zu verlangen. Die entsprechende Vorschrift wird sprachlich entschlackt (§ 85 BNO). Bei Hochhäusern und höheren Bauten sind in der Regel immer Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die Möglichkeit einer finanziellen Beteiligung der Stadt bei den Verfahren wird beibehalten. Das Engagement der Stadt erfolgt nach Massgabe des öffentlichen Interesses.

Bezug der Bauten und Haftung

Die Bestimmungen zum Bezug von Bauten (§ 86 BNO) bzw. zur Haftung der Behörden (§ 87) haben sich bewährt und werden unverändert beibehalten.

6.5.2 Gebühren

Die im Rahmen der Nutzungsplanung anfallenden Gebühren und Kosten (z. B. für Baubewilligungen, Begleitung von Gestaltungsplänen) werden gemäss § 88 in einem Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung festgelegt.

6.6 Schluss- und Übergangsbestimmungen (§ 89)

Die Vorschriften der neuen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung in Kraft (vorbehältlich allfälliger Rechtsmittelverfahren). Laufende Baugesuche werden anhand der neuen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung beurteilt. Die Stadt Baden wird im Rahmen des formellen Verfahrens die Bevölkerung und Bauwillige frühzeitig auf diesen Umstand hinweisen, um unnötige Planungskosten zu vermeiden.

Mit dem Beschluss der neuen BNO (inkl. Anhänge) werden die rechtskräftigen Bestimmungen aufgehoben (inkl. Teiländerungen).

6.7 Anhänge

Die Anhänge sind integrierender Bestandteil der BNO der Stadt Baden.

Anhang I enthält für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 4 BNO) konkrete Zielvorgaben. Diese sind bei der Aufstellung der jeweiligen Gestaltungspläne zu berücksichtigen. Die Zielvorgaben sind derzeit in Erarbeitung und werden mit dem 2. Paket der

Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung bzw. der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt.

In Anhang II werden jene Strassenräume aufgeführt werden, deren Aufwertung gemäss § 6 BNO vorgesehen ist. Jedem Strassenraum sollen konkrete Ziele zur Aufwertung und entsprechende Umsetzungsschritte zugewiesen werden. Die Auswahl der Strassenräume und die Ziele sind derzeit in Erarbeitung. Das Ziel ist eine Abstimmung mit dem kommunalen Gesamtplan Verkehr und dem Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung. Der Anhang II wird deshalb mit dem 2. Paket der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung und der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt.

Der Anhang III umfasst detaillierte Beschriebe zu den Ensembleschutzzonen gemäss § 34 BNO. Im Rahmen der Gesamtrevision werden keine neuen Schutzzonen festgelegt. Die vorliegende Liste entspricht somit dem Stand der rechtskräftigen BNO.

Im Anhang IV werden die kommunal geschützten Naturobjekte gemäss § 38 BNO aufgelistet. Es handelt sich dabei um Hecken, Feld- und Ufergehölze, Obstbäume und Aussichtspunkte. Die Listen enthalten Ordnungsnummern und Angaben zum Standort. Die Ordnungsnummern für die Hecken-, Feld- und Ufergehölze sowie Obstbäume finden sich auch auf dem Nutzungsplan (siehe unten).

Anhang V enthält eine Aufzählung der kommunal geschützten Gartenanlagen und Baudenkmäler gemäss §§ 40 und 41 BNO. Die Aufzählung umfasst Angaben zum Standort der Gärten und Bauten. Mit Hilfe der Ordnungsnummer lassen sich die Objekte auf dem Nutzungsplan identifizieren.

Anhang VI veranschaulicht die anrechenbare Grünfläche im Zusammenhang mit der Bestimmung der Grünflächenziffer. Die Abbildung zeigt, welche Flächen (auch über unterirdischen bzw. Unterniveaubauten) für die Grünflächenziffer angerechnet werden können.

In Anhang VII wird erläutert, wie das minimal bzw. maximal erforderliche Parkfelder-Angebot gemäss § 59 BNO zu bestimmen ist. Die BNO Baden präzisiert, dass bei Wohnnutzungen von einem Parkfeld pro Wohnung oder 100 m² anrechenbarer Geschossfläche auszugehen sei.

Die Vorschriften zur Bestimmung des Angebots werden ergänzt durch einen Übersichtsplan mit der Zuordnung der Bauzonen zu einem Standorttyp bzw. einer Tabelle mit den Minimal- und Maximalwerten pro Standorttyp.

Anhang VIII enthält eine Übersicht der Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung. Die Angaben dienen nur der Orientierung. Die kantonalen Objekte finden sich auch auf dem Nutzungsplan.

Anhang IX enthält einen Übersichtsplan zur Innenstadt mit der Definition der stark bzw. rückwärtig und wenig frequentierten Lagen gemäss § 17 Abs. 5 BNO.

Anhang X enthält einen Übersichtsplan in der die gemäss § 14 Abs. 2 BNO zulässige Wohnnutzung in der Arbeits- und Wohnzone im Gebiet Baden Nord parzellenscharf zugewiesen wird.

7 Auswirkungen

7.1 Bauzonengrösse

Die Bauzonen weisen gemäss dem Entwurf der Nutzungsplanung eine Fläche von insgesamt 423.75 ha auf (vgl. Tabelle 6). Die mit einem * markierten Nutzungszonen werden mit dem Entwurf aufgehoben und auf die übrigen Zonen verteilt.

Kommunale Nutzungszone	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)
Wohn- und Mischzonen				
Wohnzone W2	85.49	0.20	85.69	-6.50
Wohnzone W3	61.90	2.27	64.17	2.17
Wohnzone W4	22.73	2.51	25.24	10.00
Villenzonen V	4.23	0.06	4.30	0.14
Wohn- und Arbeitszone WA3	9.18	0.67	9.85	-0.68
Wohn- und Arbeitszone WA4	12.60	0.06	12.67	-1.63
Arbeits- und Wohnzone AW3	0.06		0.06	0.06
Arbeits- und Wohnzone AW4	2.61		2.61	2.61
Arbeits- und Wohnzone AW6	11.13		11.13	11.13
Zentrumszone Z3*	-			-0.43
Zentrumszone Z4	3.47	0.11	3.58	-0.20
Zentrumszone Z5	9.66		9.66	0.12
Kernzone K3	10.20	0.11	10.32	10.32
Kernzone K4	0.83		0.83	-5.08
Kernzone K5*				-5.63
Innenstadtzone Nord*				-19.09
Innenstadtzone IN4	4.67		4.67	4.67
Innenstadtzone IN5	6.65		6.65	6.65
Altstadtzone Aa	3.29		3.29	-0.02
Altstadtzone Ab	1.66		1.66	0.01
Dorfzone D*				-10.11
Bäderzone B	4.12	0.12	4.24	-0.75
Total Wohn- u. Mischzonen	254.48	6.11	260.62	-2.24
Übrige Nutzungszonen				
Arbeitszone A3	12.97	2.61	15.58	-4.14
Arbeitszone A4	18.67		18.67	0.35
Arbeitszone A5	2.47	0.12	2.59	0.60
Arbeitszone A6	7.06		7.06	7.06
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	65.24	6.52	71.76	-4.46
Parkzone PA	10.84		10.84	0.40
Grünzone GR	16.85		16.85	2.16
Freihaltezone	19.78		19.78	0.24

Total übrige Zonen	153.88	9.25	163.13	2.21
Total Bauzonenplan	408.36	15.36	423.75	-0.03

Tabelle 6: Übersicht Entwurf Bauzonenplan 2025 (Quelle: Metron)

Von den gesamten Bauzonen sind 408.36 ha überbaut bzw. zonenkonform genutzt und 15.36 ha unüberbaut bzw. stehen einer zukünftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6.11 ha Wohn- und Mischzonen, 2.73 ha Arbeitszonen und 6.52 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Änderungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bauzonenplan, der an das Parzellennetz der amtlichen Vermessung angepasst wurde. Das neue Baugebiet reduziert sich leicht um 0.03 ha.

7.2 Fassungsvermögen

In den letzten Jahren hat die Bevölkerung der Stadt Baden stetig zugenommen (vgl. Tabelle 7). Die Bevölkerungszahl ist zwischen 2014 und 2023 (d. h. vor der Fusion mit Turgi) um 1'800 Personen bzw. 9.9% angestiegen. Die jährliche Zuwachsrat von 0.95% liegt unter dem Planwachstum gemäss Richtplan (+ 1.05%/Jahr).

Bev./ Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ⁷
	18'631	19'020	19'122	19'168	19'339	19'578	19'644	19'651	19'934	20'479	23'891

Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung Stadt Baden 2014 - 2024

Ortsteil Baden

Die kantonale Planungsannahme für den Ortsteil Baden geht gemäss Raumkonzept Aargau von einer Bevölkerung von ca. 23'520 Personen im Jahr 2032 und ca. 24'840 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 34% bis 2040 gegenüber den Referenzjahr 2012.

Die kantonale Bevölkerungsprognose stellt eine Plangrundlage dar und keinen Auftrag, den die Stadt unter allen Umständen erreichen muss. Im Rahmen der Gesamtrevision ist aber aufzuzeigen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um dieses Wachstum bis 2040 zu ermöglichen.

Die Abschätzung des Fassungsvermögens einer Gemeinde erfolgt nach dem sogenannten RIA-Prinzip. Dabei wird das Entwicklungspotenzial in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (R), in den überbauten (I) und ausserhalb des Baugebiets (A) bestimmt und zusammengezählt. Gemäss kantonalem Richtplan müssen die Wohn- und Mischzonen (WMZ) dabei gewisse Minstdichten erfüllen (Richtplankapitel S 1.2). Für die Kernstadt Baden betragen diese für unbebaute WMZ 90 E/ha, für überbaute 70 E/ha.

Die Stadtentwicklung der Stadt Baden verfügt über eine aktuelle Übersicht der grösseren Planungen und Bauprojekte vom August 2023. Darin wurde auch das Einwohnerpotenzial abgeschätzt. In Tabelle 8 sind die Gebiete mit den Einwohnerpotenzialen aufgeführt. Das Potenzial weiterer, kleinerer Bauprojekte in den übrigen überbauten WMZ wird mit 0.5% pro Jahr abgeschätzt. Dies entspräche einem Einwohnerzuwachs von ca. 90 Einwohnern pro Jahr⁸ bzw. einem Potenzial von 1'350 Personen bis 2038 bzw. 1'530 bis 2040.

⁷ ab 2024 mit Ortsteil Turgi

⁸ 18'689 E x 0.005 = 93 E

Gebiet	Einwohnerpotenzial	Kategorie RIA-Prinzip
Römerstrasse 36	240	I
Verenaäcker	320	I
Hochhaus Ost	200	I
Merkerturm	130	I
Areal Brauerei Müller	225	I
Brisgi	540	R
Galgenbuck	1'850	R
Oberstadt	1'000	I
(inkl. Schadenmühleplatz Ost)		
Übrige WMZ	1'530	I
Total	6'035	

Tabelle 8: Übersicht Schlüsselgebiete (R)
bzw. Handlungsgebiete Innenentwicklung (I)
bis 2040

Das Einwohnerpotenzial innerhalb des Baugebiets beträgt insgesamt 6'000 Einwohner (vgl. Tabelle 8). Dabei entfallen 2'400 Einwohner auf heute noch unbebaute WMZ und 3'600 Einwohner auf überbaute WMZ.

Die allermeisten Planungen/Projekte (ausgenommen Galgenbuck und Oberstadt) sind so weit fortgeschritten, dass davon auszugehen ist, dass sie ihr Potenzial in den nächsten 15 Jahren (d. h. bis 2038) entfalten werden können. Bei den Gebieten Galgenbuck und Oberstadt sind Aussagen zur Entwicklung schwieriger, da es sich um ganze Stadtteile handelt. Im Gebiet Galgenbuck müssten vor Baubeginn noch eine Baulandumlegung erfolgen und die Feinerschliessung erstellt werden. Angesichts der Unsicherheiten wird für beide Gebiete die Annahme getroffen, dass bis 2038 die Hälfte bzw. bis 2040 60% des Potenzials umgesetzt werden können. Das daraus resultierende Fassungsvermögen des Ortsteils Baden ist in Tabelle 9 dargestellt (gerundet).

	2023 ⁹	2038	2040
Einwohner in WM-Zonen heute / Kapazität in 15 Jahren / 2040	18'689	23'139	23'604
Einwohner ausserhalb WM-Zonen	847 ¹⁰	800	800
Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren / 2040	19'536	23'939	24'404
Planungsannahme Einwohner in 15 Jahren (Kantonaler Richtplan)		24'320	24'840

Tabelle 9: Fassungsvermögen Entwurf Bauzonenplan Ortsteil Baden (Quelle: Metron)

Ortsteil Turgi

Gemäss Genehmigungsbeschluss zur Nutzungsplanung Turgi vom 1. März 2023 beträgt das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen bis zum Jahr 2030 rund 3'600 Einwohner. Darin ist das Potenzial des WSP Turgi (650 Einwohner) nicht miteingerechnet. Die kantonale Planungsannahme für den Ortsteil Turgi geht von einer Bevölkerung von ca. 3'900 Einwohner im Jahr 2030 und ca. 4'250 im Jahr 2040 aus.

Gesamtbetrachtung

Das Fassungsvermögen der Stadt Baden (inkl. Turgi) beträgt bis 2038 ca. 28'600 Personen. Der Wert für das Jahr 2040 könnte 29'050 betragen. Aus der Zusammenstellung wird ersichtlich, dass das Fassungsvermögen im Jahr 2038 rund 540 Einwohner unter

⁹ Bevölkerungszahl per September 2023

¹⁰ Davon 52 ohne bekannten Wohnort (d. h. EGID)

den Richtplanvorgaben liegt. Bis zum Jahr 2040 könnten die Richtplanannahmen von total 29'090 für Baden und Turgi fast erreicht werden.

	2030	2038	2040	Richtplan
Ortsteil Baden	--	24'300	24'800	24'840
Ortsteil Turgi	3'600	4'250 ¹¹	4'250	4'250
Total	--	28'550	29'050	29'090

Tabelle 10: Gesamtes Fassungsvermögen
(Quelle: Metron)

Aus den Berechnungen zum Fassungsvermögen ergibt sich somit folgendes Fazit zur Gesamtrevision:

- Die Richtplanvorgaben sind nicht unrealistisch und grundsätzlich erreichbar.
- Um die Richtplanvorgaben erfüllen zu können, sind die bekannten, grösseren Bauprojekte und Planungen zwingend in den nächsten 15 Jahren zu realisieren.
- Ohne die Gebietsentwicklung im Galgenbuck und beim WSP Turgi kann das Fassungsvermögen der Stadt Baden nicht in der geforderten Grössenordnung und im vorgegebenen Zeitraum erhöht werden.
- Das gleiche gilt für das Gebiet Oberstadt: Damit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, ist eine forcierte Entwicklung dieses Stadtteils angezeigt.
- In den übrigen WMZ ist die Quartiererneuerung zu unterstützen, damit jährlich Wohnraum für 90 Personen geschaffen werden kann (rund 40 Wohnungen pro Jahr).

7.3 Abgrenzung und Überbaubarkeit der Bauzonen

Gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan wird die Fläche der neuen Bauzonen verkleinert. Dies ist u. a. auf verschiedene Einzonungen und Auszonungen zurückzuführen. Die einzelnen Ein- und Auszonungen sind in Tabelle 11 enthalten und auf den Plänen in der Beilage aufgeführt.

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) ¹²
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+0.51 ha	0.00 ha	0.00 ha FFF
Nr. 1-6, 8, 10-12, 14, 15, 20-22, 27-32, 35			
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo	-0.63 ha	-0.63 ha	+0.0011 ha FFF
Nr. 7, 16, 18, 25, 26, 33, 34			
Gesamt-Total/Saldo	-0.12 ha	-0.63 ha	+0.0011 ha FFF

Tabelle 11: Saldo Ein-/Auszonungen nach Richtplan (Quelle: Metron)

¹¹ inkl. WSP Turgi mit 650 Einwohnern

¹² Fruchtfolgeflächen, effektive Bodenfläche gemäss Angaben Landwirtschaft Aargau

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

7.4 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei den vorgesehenen Einzonungen sind die seit 2017 gültigen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe und zur Baupflicht gemäss § 28 BauG anzuwenden. Die betroffenen Grundstücke sind auf der Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» (vgl. Beilagen) aufgeführt.

Flächen, die weiterhin der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sind nicht mehrwertpflichtig. Das gleiche gilt auch für Strassen mit einer Erschliessungsfunktion.

Die Höhe des Mehrwerts wird durch die kantonale Steuerverwaltung ermittelt. Die genauen Angaben pro Grundstück (d. h. Mehrwert und Höhe der Abgabe) werden zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorliegen. Die Stadt Baden wird die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer vorgängig informieren.

Der Stadtrat erlässt die Verfügung über die definitive Höhe der Mehrwertabgabe erst, wenn die Nutzungsplanung genehmigt und anwendbar ist. Dies schliesst die Fälle, die auf einem öffentlich-rechtlichen Vertrag basieren, aus. Über diese befindet der Stadtrat gestützt auf das Reglement und die Verordnung über den Ausgleich von Planungsvorteilen.

Der Stadtrat kann gestützt auf das Baugesetz für bereits bestehende, unüberbaute Bauzonen eine Baupflicht verfügen. Der Stadtrat strebt eine kooperative Planung mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümer an und verzichtet auf die Verfügung von Baupflichten.

7.5 Ortsbild und Kulturgüter

7.5.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Ausgangslage

Das historisch gewachsene Ortsbild ist der sicht- und erlebbare Teil der Geschichte einer Gemeinde und damit für die Identität und Unverwechselbarkeit eines Ortes und einer Region zentral.

Das Stadtgebiet von Baden weist eine seit der Römerzeit (d. h. 1. Jahrhundert nach Christus) durchgehende Siedlungsgeschichte auf. Die heute sichtbaren Teile der Altstadt und der Kernbereich der Bäder gehen auf das Mittelalter zurück (Stadtgründung durch die Kyburger). Die erste urkundliche Erwähnung von Baden geht auf das 11. Jahrhundert zurück.

Die reiche Siedlungsgeschichte hat dazu geführt, dass das Ortsbild von Baden gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als von nationaler Bedeutung eingestuft wird. Ebenfalls Teil des ISOS sind die Siedlungen Dättwil und Rütihof, wobei Dättwil als regional und Rütihof als lokal bedeutend eingestuft ist.

Das ISOS wurde gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) erstellt und umfasst rund 1'300 Ortsbilder in der Schweiz. Für die nationale Bedeutung eines Ortsbilds sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten ausschlaggebend. Mit der Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird dokumentiert, dass es in besonderem Masse erhalten werden soll (Art. 6 NHG).

Das Inventar gliedert die Stadt Baden in Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszonen (U-Zo) und Umgebungsrichtungen (U-Ri) und bezeichnet innerhalb und ausserhalb dieser Festlegungen zusätzliche Elemente (E). Die einzelnen Festlegungen werden mit Erhaltungszielen versehen (vgl. Abbildung 29). Das Erhaltungsziel A bedeutet «Erhalten der Substanz», das Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur und das Erhaltungsziel C «Erhalten des Charakters». Die Erhaltungsziele gehen damit von «integraler Erhaltung» bis zu «Bewahren des Gleichgewichts zwischen Alt und Neubauten zur

Wahrung des Charakters». Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen wird Ebenfalls ein Erhaltungsziel zugeordnet: a steht für «Erhalten der Beschaffenheit», b für «Erhaltung der Eigenschaften».

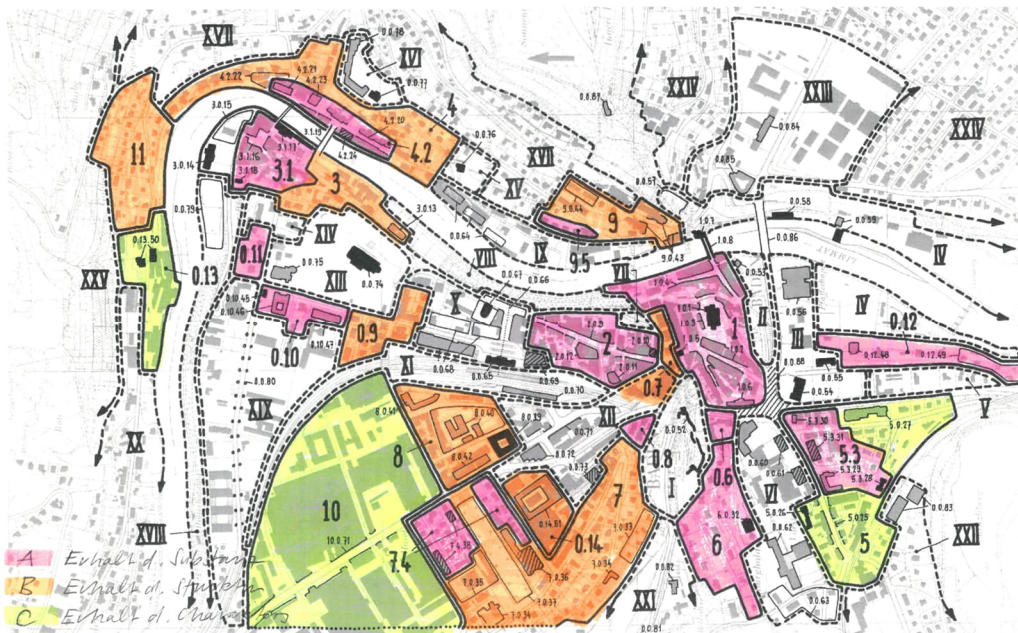


Abbildung 29: Übersicht ISOS Stadt Baden mit Erhaltungszielen A, B und C

In der jüngsten Rechtsprechung wurde das ISOS in seiner Wirkung gestärkt (u. a. Bundesgerichtsentscheid Gemeinde Rütli, 2010). Somit ist nachfolgend aufzuzeigen, dass die Vorschriften der BNO mit den Festlegungen des ISOS kompatibel sind bzw. dass bei Abweichungen von den Erhaltungszielen des ISOS eine Interessenabwägung stattgefunden hat.

Die Stadt Baden legt grossen Wert auf einen sorgfältigen Umgang mit ihrem Bau- und Bestand und betreibt seit jeher eine entsprechende Stadtentwicklung. Ausdruck dieser Praxis ist auch die Verleihung des Wakkerpreises an die Stadt Baden im Jahr 2020.

Gesetzliche Anforderungen

Das ISOS wurde im Kanton Aargau von 1975 bis 1984 durch den Bund erstellt und auf den 1. Juni 1988 durch den Bundesrat in Kraft gesetzt. Die im ISOS als schutzwürdigen Bereiche bezeichneten Ortsbildteile gilt es in Planungen entsprechend zu berücksichtigen (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.2). Ein angemessener und rechtssicherer Umgang mit dem ISOS umfasst eine Interessenabwägung, unter anderem unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse. Für den zentralen Teil der Stadt Baden wurde das ISOS 1982/1986 erstellt (1. bzw. 2. Fassung), in den Quartieren Dättwil und Rütihof 1975.

Aktuelle Verhältnisse

Es gibt heute Ortsbilder, in denen die ursprünglich genannten Qualitäten aufgrund zusätzlicher Gebäude oder Ersatzneubauten nicht mehr existieren. Für andere Ortsbilder liegen rechtskräftige Gestaltungspläne vor.

Andernorts wurde der Erhalt der Ortsbilder durch die Grundordnung, durch überlagernde Zonen sowie durch die Unterschutzstellung von Denkmälern sichergestellt.

Auf der Grundlage der Ist-Analyse 2025 wurde ermittelt, in welchen Ortsbildern gegenüber den Aufnahmen in den 1970er- und 1980er-Jahren ein Handlungsbedarf im

Hinblick auf die im ISOS benannten Erhaltungsziele besteht. Grundsätzlich wurden die Ortsbilder kategorisiert in:

- Schutz ausreichend
- nicht mehr vorhanden
- vertiefte Betrachtung erforderlich

Die folgende tabellarische Auswertung gibt die Situation der Ortsbilder in der Stadt Baden im Frühjahr 2025 wieder. Die Einzelelemente wurden nicht näher untersucht, da die Stadt Baden ein eigenes Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen führt und zahlreiche Bauten und Anlagen als Baudenkmäler unter kommunalen Schutz gestellt hat (vgl. § 41 BNO).

Ortsbild		Ziel	Zustand 2025	Best. Schutz	Fazit
BADEN					
G1	Altstadt	A	unverändert	Altstadtzonen, div. Schutzobjekte	vertiefte Betrachtung erforderlich
G2	Badstrasse	A	stark verändert, zahlreiche Um- und Neubauten	Zentrumszonen, Ensembleschutzzone	vertiefte Betrachtung erforderlich
G3	Grosse Bäder	B	nördlicher Teil neues Bad, wenige Umbauten im Süden	Bäderzone, div. Schutzobjekte	vertiefte Betrachtung erforderlich
G3.1	Kernbereich Bäder	A	Neubauten erstellt, Umbau Verena Hof sistiert	Bäderzone, Kernbereich Bäder, div. Schutzobjekte	Schutz ausreichend
G5	Vorstadt	C	unverändert, Teil eines Transformationsgebiets, laufendes Gestaltungsplanverfahren	div. Bauzonen, Hochhausperimeter	vertiefte Betrachtung erforderlich
B5.3	Oberstadt	A	unverändert, Teil eines Transformationsgebiets, div. Schutzabklärungen erfolgt	div. Bauzonen	vertiefte Betrachtung erforderlich
G6	Burghalde	A	vereinzelte Neubauten	v. a. Villenzone	vertiefte Betrachtung erforderlich
G7	Haselfeld	B	vereinzelte Neubauten	v. a. Wohnzone W3, Ensembleschutzzone	Schutz ausreichend
B7.4		A	ein Neubau	Kernzonen K4/5	vertiefte Betrachtung erforderlich
G8	Haselstr.	B	Umstrukturierung in Gang (Müllerbräu-Areal)	Zentrums- und Kernzone, Ensembleschutzzone, rechtsk. Gestaltungsplan	Schutz ausreichend
G10	Fabrikareal	C	starke Umstrukturierung mit Neubauten und neuen Plätzen	Innenstadtzone Nord, div. Gestaltungspläne	vertiefte Betrachtung erforderlich
B0.6	Vorstadtb.	A	Unverändert, Neubauten geplant, Schutzabklärung erfolgt	Villen- und Wohn-/Gewerbezone WG3	vertiefte Betrachtung erforderlich
B0.7		B	ein Neubau	Zentrumszone, div. Schutzobjekte	vertiefte Betrachtung erforderlich

B08	Hahnrain- weg	A	unverändert, Schutzabklä- rung erfolgt	Wohn-/Gewerbezone WG3	vertiefte Betrachtung erforderlich
B0.9	Hasel- u. Parkstrasse	B	unverändert	Kernzone K4	vertiefte Betrachtung erforderlich
B0.10	Verwaltungs- bauten	A	unverändert	div. Bauzonen, rechtsk. Gestaltungs- pläne, div. Schutzob- jekte	Schutz ausreichend
B0.11	Villen Römerstr.	A	unverändert	Wohnzone W3	vertiefte Betrachtung erforderlich
B0.12	Villen Ländliweg	A	unverändert	div. Bauzonen	vertiefte Betrachtung erforderlich
B0.14	Fabrikanla- gen	B	teilweise stark verändert	Kernzone K5, rechtsk. Gestaltungs- plan, Schutzobjekt	Schutz ausreichend
U-Zo I		a	unverändert	Wald, Freihalte- und Grünzone, kant. Denkmalschutz	Schutz ausreichend
U-Zo II		a	unverändert	Grün- und Zone für öff. Bauten	Schutz ausreichend
U-Zo III		a	unverändert	Zone für öff. Bauten, div. Schutzobjekte	Schutz ausreichend
U-Ri IV		a	unverändert	Park-, Villen- und Freihaltezone	Schutz ausreichend
U-Zo V		b	unverändert	Wohnzone W3	vertiefte Betrachtung erforderlich
U-Zo VI		b	zusätzliche, einzelne Neubauten	verschiedene Zentrumszonen	vertiefte Betrachtung erforderlich
U-Zo VII		a	neue Platzgestaltung über Parkhaus und neue Randbe- bauung	Zone für öff. Bauten	Schutz ausreichend
U-Zo VIII		a	neuer Flussübergang mit Lift, neu gestaltete Uferpro- menade	Wald, Freihalte- und Parkzone	Schutz ausreichend
U-Zo X		b	stark verändert	Zentrumszone, Zone für öff. Bauten	nicht mehr vorhanden
U-Zo XI		b	stark verändert mit Umbau Bahnhof in den 1990er-Jah- ren	Gleisanlagen nicht zonierte, rechtsk. Ge- staltungsplan	Schutz ausreichend (Gleisanlagen), nicht mehr vorhanden (Güterschuppen)
U-Zo XII		b	einige Neubauten	Kern- und Zentrumszonen, 1 Schutzobjekt	vertiefte Betrachtung erforderlich
U-Zo XIII		a	unverändert	Parkzone, geschützter Garten	Schutz ausreichend
U-Zo XIV		b	unverändert	Parkzone, geschützter Garten	Schutz ausreichend
U-Ri XVIII		a	unverändert	Wald, Parkzone	Schutz ausreichend

U-XIX	b	zahlreiche Neubauten, rechtskräftige und geplante Gestaltungspläne	Parkzone, geschützte Gartenanlage, div. Wohnzonen	Schutz ausreichend
U-Ri XXI	b	neuer Kreisel, geplanter Gestaltungsplan	diverse Bauzonen	Schutz ausreichend
U-Zo XXIII	b	Neubauprojekte für Pflegeheim und Kantonsschule	Zone für öff. Bauten	Schutz ausreichend
U-Ri XXIV	b	verschiedene Neubauten	hauptsächlich Wohnzone W2, div. Schutzobjekte	Schutz ausreichend
DÄTTWIL				
G1	Dorf	A	räumliche Qualitäten erhalten, zahlreiche Neubauten	Dorfkernzone, 1 Schutzobjekt vertiefte Betrachtung erforderlich
U-Zo I	a	grösstenteils überbaut	Verschiedene Bauzonen	nicht mehr vorhanden
U-Zo II	b	überbaut	Mischzone WG3 und Wohnzone W2	nicht mehr vorhanden
RÜTIHOF				
G1	Dorf	A	räumliche Qualitäten erhalten, mehrere Neubauten	Dorfkernzone, 2 Schutzobjekte vertiefte Betrachtung erforderlich
U-Zo I	a	Unverbaute Umgebung mit grösstenteils lw. Nutzung	Grösstenteils Landwirtschaftszone	Schutz ausreichend
U-Zo II	b	überbaut	Wohnzonen W2	nicht mehr vorhanden
U-Zo III	b	überbaut	Wohnzone W3	nicht mehr vorhanden
U-Zo IV	a	überbaut	Mischzone WG3	nicht mehr vorhanden

Die flächendeckende Analyse der ISOS-Ortsbilder zeigt, dass 20 Ortsbilder schon in der heutigen Nutzungsplanung ausreichend geschützt werden. 6 Ortsbilder sind in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr vorhanden. Dabei handelt es sich um die einst freien Umgebungen der Dörfer Dättwil und Rütihof. Diese Flächen wurden seit der Erfassung vor 50 Jahren überbaut und sind in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr vorhanden.

Bei den verbleibenden 19 Ortsbildern sind vertiefte Betrachtungen notwendig. Vertiefte Betrachtungen kann einerseits bedeuten, dass die heutigen Bestimmungen der Nutzungsplanung nicht ausreichen, um das Erhaltungsziel gemäss ISOS sicherzustellen. In einem solchen Fall sind die Bestimmungen anzupassen. Andererseits kann es auch sein, dass sich das Ortsbild in den letzten Jahren so stark verändert hat, dass das ursprüngliche Erhaltungsziel nicht mehr erreicht werden kann. In einer solchen Situation wurde untersucht, ob ein tieferes Erhaltungsziel erreicht werden kann. Die Ergebnisse der 19 Ortsbilder mit Handlungsbedarf sind nachfolgend aufgeführt.

Ergebnisse Betrachtung der ISOS-Ortsbilder mit Handlungsbedarf

G1 Altstadt

Die bisherigen Bestimmungen haben sich grundsätzlich bewährt und gewährleisten den Schutz der Badener Altstadt. In den Bestimmungen zu den Altstadtzone Aa und Ab (vgl. § 18 BNO) wird neu explizit auf den «Erhalt» als Zonenzweck hingewiesen.

G2 Badstrasse

Die Badstrasse ist neben der Weiten Gasse die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstrasse im Zentrum von Baden. Seit den 1980er-Jahren wurden zahlreiche neue Wohn- und Geschäftsbauten errichtet bzw. bestehende Gebäude umgebaut (u. a. Badstrasse 3, 11, 12, 21, 34, 36). Derzeit werden neue Gebäude an der Badstrasse 14/16 und 28/30 realisiert. An der Badstrasse 25/27 planen die SBB eine neue Wohn- und Gewerbeüberbauung. Eine im Rahmen der Vertiefungsstudie zur Innenstadt vorgenommene Analyse des Gebäudealters und der vollzogenen und bewilligten Abbrüche zeigt das Mass der Veränderung (vgl. Abbildung 30).

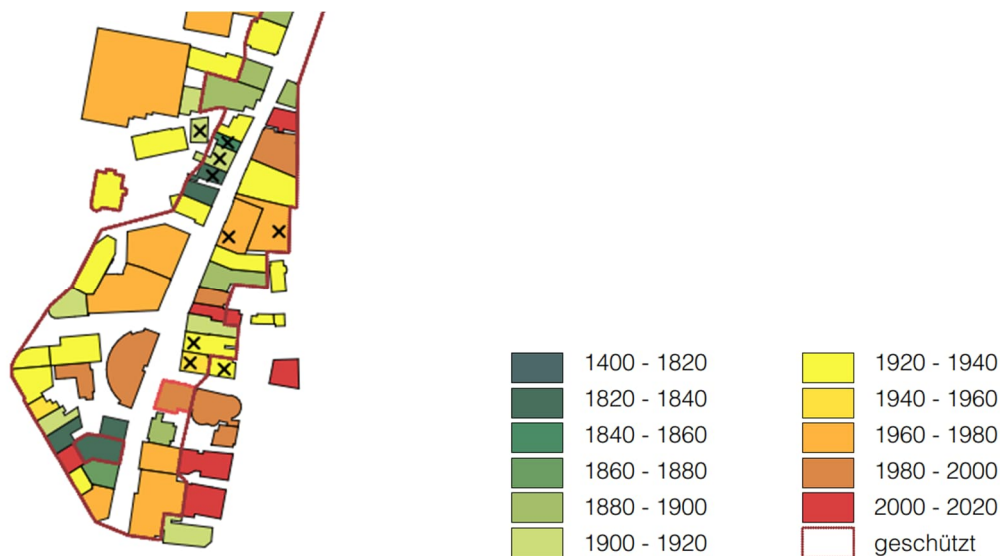


Abbildung 30: Übersicht Alter Bausubstanz,
Gebäude mit X = Abbruch bzw. bewilligter
Abbruch seit 2024

Im ISOS wird das Ortsbild der Badstrasse als Strassenbebauung charakterisiert. Auf einer Länge von ca. 250 m begrenzen oft zu Zeilen zusammengefasste Wohn- und Geschäftsbauten den Strassenraum, von dem wenige Quergassen abzweigen. Bereits in der ISOS-Aufnahme der 1980er-Jahre wurde festgehalten, dass das einheitliche Erscheinungsbild durch einzelne Neubauten gelitten hat. Dieser Trend hat sich, wie oben beschrieben, in den letzten Jahrzehnten fortgesetzt.

Vor dem Hintergrund der erfolgten Veränderungen macht ein Festhalten am Erhaltungsziel A (d. h. integraler Schutz) gemäss ISOS im Falle der Badstrasse keinen Sinn mehr. Neben den Interessen des Ortsbildschutzes muss im Falle der Badstrasse auch auf ihre Funktion als Geschäftsstrasse und Fussgängerzone zwischen der Altstadt und dem Bahnhofsgelände hingewiesen werden. Neben der im Raumplanungsgesetz geforderten Innenentwicklung bestehen auch öffentliche Interesse an den räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} RPG), der Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG) und einer ausreichenden Versorgungsbasis (Art. 1 Abs. 2 lit. d RPG). Unter Berücksichtigung der erfolgten Veränderungen und unter Abwägung der verschiedenen Interessen ist die Stadt Baden zum Schluss gekommen, dass im Falle der Badstrasse ein Abweichen vom Schutzziel A gerechtfertigt

ist. Mit den vorliegenden Bestimmungen kann das Erhaltungsziel B (d. h. Erhalten der Struktur) sichergestellt werden.

Im Gegensatz zum integralen Schutz der Gebäude lassen sich die Strukturmerkmale der Bebauung entlang der Badstrasse nach wie vor erhalten und werden bei Bauprojekten auch eingefordert. Dafür stützt sich die Stadt Baden auf die Bestimmungen der Ensembleschutzzone ab (vgl. § 33 und Anhang II BNO). Im Anhang III der BNO wird in den Bestimmungen zur Ensembleschutzzone Nr. 2, in der sich die Badstrasse befindet, z. B. explizit auf die Dreiteiligkeit der Fassadengestaltung hingewiesen.

G3 *Grosse Bäder*

Die bisherigen Bestimmungen haben sich grundsätzlich bewährt und gewährleisten den Schutz der Grossen Bäder. In den Bestimmungen (vgl. § 19 BNO) wird neu explizit auf den «Erhalt» als Zonenzweck und das historisch gewachsene Bäderquartier hingewiesen. Im nördlichen Teil des Bäderquartiers wurde zwischen 2018 und 2021 basierend auf einem Gestaltungsplan ein neues Bad errichtet.

G5 *Vorstadt*

Das Gebiet der Vorstadt ist Teil des Transformationsgebiets Oberstadt (vgl. ...). Dieses Gebiet stellt ein wichtiges Innenentwicklungspotenzial dar und soll basierend auf übergeordneten Zielvorgaben (vgl. § ... BNO) und Gestaltungsplänen (vgl. § ... BNO) überbaut werden. Die Grundordnung orientiert sich an den bisherigen Bestimmungen. Höhere Bauten sind nur beim Kreisel bzw. entlang der Bahnlinie geplant. Das Erhaltungsziel C gemäss ISOS (d. h. Erhalt des Charakters) kann erfüllt werden, vor allem auch durch das Festlegen von kommunalen Schutzobjekten (vgl. B5.3).

B5.3 *Oberstadt*

Die Vorgaben des ISOS werden durch das Festlegen neuer kommunaler Schutzobjekte (Oberstadtstrasse 8 bis 10) und die Gestaltungsplanpflicht (vgl. ...) umgesetzt. Die Zielvorgaben des Gestaltungsplans nehmen Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur (u. a. Fassung Strassenraum, Vorzonen).

G6 *Burghalde*

Die bisherigen Bestimmungen haben sich grundsätzlich bewährt und gewährleisten den Schutz des Ortsbilds. In den Bestimmungen zur Villenzone (vgl. § 12 BNO) werden neu explizit die ortsbildtypischen Merkmale und Elemente aufgeführt, die es zu berücksichtigen gilt (Abs. 4).

B7.4 *Arbeiter- und Angestelltenhäuser*

Die Baugruppe wird einer neuen Kernzone zugewiesen (vgl. § 16 BNO). Deren Abgrenzung orientiert sich an der ISOS-Aufnahme. Gemäss § 16 BNO dient die Kernzone der Erhaltung und qualitätvollen Weiterentwicklung historisch gewachsener Stadt-, Dorf- und Quartierstrukturen. Sie kommt auch bei anderen Ortsbildern zur Anwendung.

In den Kernzonen sind Neubauten zulässig. Sie haben aber in verschiedener Hinsicht auf die charakteristischen Bebauungs- und Freiraumstrukturen Rücksicht zu nehmen (Abs. 3 bis 5). Zum Schutz des Ortsbilds kann der Stadtrat Unterschreitungen von Grenz- und Strassenabständen bewilligen.

Die Umsetzung eines integralen Schutzes (d. h. Abbruchverbot) für die ganze Baugruppe erachtet die Stadt Baden als nicht zielführend. Der Schutz einzelner Gebäude erfolgt über das Instrument der Baudenkmäler (vgl. § 41 BNO). Das Ortsbild lässt sich über die oben erwähnten Bestimmungen und die Geschossigkeit erhalten. Angesichts der Nähe zur Bruggerstrasse und der damit verbundenen Lärmbelastung besteht ein öffentliches Interesse an der Erneuerung des Quartiers und der Sicherstellung eines zeitgemässen Lärmschutzes.

G10 Fabrikareal Brown, Boveri & Cie.

Das Arbeitsplatzgebiet in Baden Nord wurde in den letzten Jahrzehnten stark umgebaut. Zeitzeugen der industriellen Tätigkeit werden als kantonale bzw. kommunale Schutzobjekte geschützt. Aufgrund der Vertiefungsstudie Baden Nord (vgl. Kapitel 4.7.1) wird die Zonierung im Gebiet neu festgelegt. Mit der Grundzonierung und den überlagernden Bestimmungen (§ 7 BNO) kann das Erhaltungsziel C sichergestellt werden.

B0.6 Isolierte Vorstadtbebauung

Die bestehende Bebauung soll durch ein Neubauprojekt ersetzt werden. In einem denkmalpflegerischen Gutachten wurde die Schutzwürdigkeit der Gebäude überprüft.¹³ Das Gutachten kommt zum Schluss, dass das 1940 – 1943 erbaute Wohnhaus die hohen Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss § 24 Kulturgesetz nicht erfüllt. Ein Abbruchverbot macht somit keinen Sinn. Mit der Zuweisung des Grundstücks zur Villenzone gemäss § 12 BNO wird der Erhalt der Struktur sichergestellt. Im vorliegenden Fall wird auch die Einhaltung des Lärmschutzes eine wichtige Rolle bei der Gestaltung der Bauten spielen.

B0.7 Anschlussbereich Altstadt – Badstrasse

Die Baugruppe wird der Kernzone gemäss § 16 BNO zugewiesen. Zudem stehen zwei Gebäude unter kommunalem Schutz. Mit diesen Bestimmungen ist das Erhaltungsziel B gewährleistet.

B0.8 Altbaugruppe Hahnrainweg

Im Rahmen der Nutzungsplanung wurde für die Altbaugruppe eine Begutachtung durchgeführt, die die Klärung der architekturhistorischen Bedeutung und Ortsbildbedeutung der Bebauung am Hahnrainweg zum Ziel hatte.¹⁴ Das Gutachten kommt zum Schluss, dass für die Häusergruppe am Hahnrainweg keinerlei Schutzmassnahmen bestehen. Aufgrund der fehlenden Zeugenhaftigkeit «einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen (...) Situation» wird auf eine Einstufung als Inventar- oder Schutzobjekt verzichtet. Hingegen wird die Zuweisung der Baugruppe zu einer Ensembleschutzzone als angebracht bezeichnet. Die Häusergruppe bildet eine einheitliche Bebauungsstruktur sowohl in historischer, architektonischer und stadträumlicher Hinsicht. Sie erfüllt damit die Voraussetzungen für eine Ensembleschutzzone.

Basierend auf dem Gutachten wird die Baugruppe der Kernzone zugewiesen und mit einer Ensembleschutzzone überlagert. Auf ein Abbruchverbot wird aufgrund der fehlenden Zeugenhaftigkeit der bestehenden Bebauung verzichtet.

B0.9 Bebauung Haselstrasse – Parkstrasse

Die Baugruppe wird der neuen Kernzone zugewiesen. Damit ist die Erhaltung der Struktur sichergestellt.

B0.11 Villenquartier Römerstrasse

Die Baugruppe wird der neuen Kernzone zugewiesen. Die Gebäude sind zudem im Verzeichnis der Inventarobjekte der Stadt Baden aufgeführt. Bei den Inventarobjekten gemäss § 42 BNO kann der Stadtrat bei Bauabsichten eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit anordnen.

¹³ Denkmalpflegerisches Gutachten Wohnhaus Schlossbergweg 4/4b, Baden, vom Februar 2023

¹⁴ Gutachten Kriesi-Areal Baden, vom 26. April 2024

B0.12 Villenquartier Ländliweg

Die bestehenden Bestimmungen zur Villenzone (vgl. § 12 BNO) wurden präzisiert. Zudem sind verschiedene Villen als kantonale bzw. kommunale Schutzobjekte definiert. Das Erhaltungsziel gemäss ISOS ist somit sichergestellt.

Umgebungszonen U-Zo V, VI und XII

Die charakteristischen Elemente der Umgebungszonen bleiben auch mit den neuen Bestimmungen erhalten (U-Zo V). Das Schulareal (U-Zo VI) ist weiterhin durch eine wechselnde Folge von bebauten und unbebauten Bereichen gekennzeichnet. In der U-Zo XII sichern u. a. rechtskräftige Gestaltungspläne und ein kommunales Schutzobjekt das bestehende Ortsbild.

Dorfkerne Dättwil G1 und Rütihof G1

Die beiden Dorfkerne werden der neuen Kernzone gemäss § 16 BNO zugewiesen. Zudem befinden sich in den Quartieren einzelne Baudenkmäler und Inventarobjekte. Die Stadt Baden hält an dieser Einzelfallbetrachtung fest und verzichtet auf die Einführung eines generellen Abbruchverbots. Dies wäre angesichts der Um- und Neubauten der letzten Jahre auch nicht zweckmässig. Mit den Kernzonenbestimmungen ist das Erhaltungsziel B sichergestellt.

Zusammenfassung

Gestützt auf das vom Bund erstellte Inventar hat die Stadt Baden die Übereinstimmung der Gesamtrevision mit den Zielen des ISOS überprüft. Sie kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

- Die Ortsbilder der Stadt Baden sind grösstenteils noch vorhanden. Von den in den 1970er- und 1980er-Jahren erfassten Ortsbilder sind nur noch 6 nicht mehr vorhanden. Dabei handelt es sich vor allem um Umgebungszonen in Dättwil und Rütihof.
- 20 Ortsbilder sind schon mit den heutigen Bestimmungen ausreichend geschützt und bedurften keiner vertieften Betrachtung.
- 19 Ortsbilder mussten vertieft untersucht werden. Dabei ergab sich ein Bedarf nach Anpassung der bisherigen Vorschriften (z. B. §§ ...) bzw. der Einführung neuer Vorschriften (§ 16 BNO).
- Die vorgenommenen Um- oder Aufzonungen führen zu keinen Konflikten mit dem ISOS. Die Gesamtrevision enthält eine Vielzahl von Anpassungen, vor allem in der BNO, welche die Stossrichtung des ISOS unterstützen.
- Die Gebiete mit den höchsten Erhaltungszielen (z. B. Altstadt, Kernbereich Bäder, Badstrasse, Dorfkerne Dättwil und Rütihof) sind grösstenteils Grundnutzungszonen zugewiesen, die dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz dienen (z. B. Altstadtzonen, Kernzonen, Bäderzone, Villenzone).
- Die grösste Abweichung zum ISOS besteht bei der Umsetzung des Ortsbildes entlang der Badstrasse (G2). Die geänderten baulichen Verhältnisse und die öffentlichen Interessen an einem funktionierenden Geschäftszentrum sind mit einem integralen Schutz nicht vereinbar. Mit den vorliegenden Bestimmungen können das Erhaltungsziel B und die anderen öffentlichen Interessen besser erreicht werden.
- Wo keine entsprechenden Grundnutzungszonen ausgeschieden werden, werden für das Ortsbild wertvolle Bauten, Ensembles oder Grünanlagen als kommunale Baudenkmäler (§ 41 BNO) bzw. mittels Ensembleschutzonen (§ 33 BNO) geschützt. Für schutzwürdige Inventarobjekte kann der Stadtrat neu bei Bauabsichten eine Überprüfung anordnen (§ 42 BNO).

- Die meisten Umgebungszonen werden Grundnutzungszonen zugewiesen, die dem Erhalt der Freiräume dienen. Dazu dient vor allem die Parkzone (§ 23 BNO). Gewisse Umgebungszonen umfassen auch Waldflächen, die durch das Waldgesetz geschützt sind. Gewisse Zonen werden durch die bestehende Bebauung eingeschränkt (z. B. XXI, XXII). Hier führt die BNO dazu, dass die bestehenden Konflikte nicht weiter verstärkt werden. Der Erhalt der Zone XIX im Gebiet Verenaäcker kann nicht sichergestellt werden. Bei der Stadt und dem Grundeigentümer bestehen schon langjährige Bauabsichten für dieses grosse, zentral gelegene und gut erschlossene Gebiet. Damit die neue Überbauung u. a. gut in das bestehende Quartierbild integriert werden kann, wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (§ 4 BNO und Nutzungsplan).
- Mit dem generellen Baumschutz (§ 39 BNO) soll im ganzen Siedlungsgebiet der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden.

Die vorliegenden Ausführungen zeigen, dass die Bestimmungen der BNO mit den Vorgaben des ISOS zum grössten Teil kompatibel sind. Abweichungen sind auf geänderte Verhältnisse bzw. der Höhergewichtung anderer öffentlicher Interessen zurückzuführen.

7.5.2 Kantonale Denkmalschutzobjekte

Auf dem Stadtgebiet von Baden befinden sich 74 kantonale Denkmalschutzobjekte. Sie werden zu Informationszwecken in den Nutzungsplänen dargestellt und sind im Anhang VIII der BNO aufgeführt. Bei der Demuth-Halle (vgl. Abbildung 31) wurde im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Schutzwürdigkeit festgestellt und eine kantonale Unterschutzstellung vorgenommen.

Auf kantonale Denkmalschutzobjekte ist gemäss § 24 des kantonalen Kulturgesetzes (KG) Rücksicht zu nehmen. Bei Bauvorhaben in der Umgebung der Objekte ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig miteinzubeziehen. Diese kann gemäss § 32 KG Umgebungsschutzmassnahmen definieren, die bei der Planung und Umsetzung von Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.



Abbildung 31: Demuth-Halle – neues kantonales Denkmalschutzobjekt

7.5.3 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung

Die Stadt Baden verfügt über zahlreiche schützenswerte Bauten, Anlagen und Kleinobjekte. Die BNO unterscheidet dabei kommunale Baudenkmäler (§ 41 BNO) und Inventarobjekte (§ 42 BNO).

Die stadt eigene Inventarisierung stammt aus dem Jahr 2013 und umfasst auch Objekte aus dem 20. Jahrhundert. Die Stadt ist der Meinung, dass eine Aktualisierung des Inventars unter Beteiligung der kantonalen Denkmalpflege nicht notwendig ist und dass eine Ergänzung der kommunalen Baudenkmäler auch mit dem gegenwärtigen Wissensstand und auf der Basis konkreter Schutzabklärungen möglich ist.

Mit der neuen BNO werden neun neue Gebäude als kommunale Baudenkmäler definiert (vgl. Tabelle 5). Zudem werden aufgrund der Bewilligungspraxis die Bestimmungen in der BNO so präzisiert, dass auch das Innere eines Baudenkmals geschützt ist und Änderungen daran einer Bewilligungspflicht unterstehen (§ 83 BNO).

Bei den Inventarobjekten gemäss § 42 BNO handelt es sich um Objekte, deren Schutzstatus noch nicht festgelegt ist. Mit der BNO wird neu eine Meldepflicht bei Bauvorhaben eingeführt. Zudem soll dem Stadtrat die Kompetenz erteilt, bei Bauabsichten eine Überprüfung auf Kosten der Stadt anzuordnen. Beide Änderungen dienen der Rechtssicherheit und sollen unnötige Planungs- und Verfahrenskosten vermeiden.

7.5.4 Historische Gärten und Grünstrukturen

Historische Gartenanlagen werden von der Schweizer Landesgruppe des Rats für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) systematisch erfasst und in einer Liste aufgeführt (sogenannte ICOMOS-Liste). Im Jahr 2019 umfasste die Liste für die Stadt Baden 66 Objekte.

Die Stadt verfügt daneben über ein eigenes Verzeichnis der Gartenanlagen. Dieses umfasst einerseits geschützte Gartenanlagen (Teil A) mit sieben Objekten und andererseits inventarisierte Gärten und Anlagen (Teil B) mit 61 Einträgen. Der Teil B wurde im Hinblick auf die Gesamtrevision im Jahr 2020 aktualisiert.

Basierend auf den kommunalen Grundlagen werden in der Nutzungsplanung sieben Gartenanlagen unter Schutz gestellt (§ 40 BNO und Anhang V BNO). Die Stellung der Inventarobjekte wird in der neuen BNO gestärkt, indem bei Bauabsichten an einem Inventarobjekt eine Meldepflicht eingeführt wird (§ 42 Abs. 2 BNO). Zusätzlich räumt die BNO dem Stadtrat die Kompetenz ein, bei Bauabsichten eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit anzuordnen (§ 42 Abs. 3 BNO).

7.5.5 Archäologische Stätten

Archäologische Hinterlassenschaften sind von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte «Archäologische Fundstellen» (vgl. Abbildung 32) ist unerlässlich. Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 des kantonalen Kulturgesetzes vom 31. März 2009 (KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet, vor Beginn von Aushubarbeiten, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) respektive die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Diese Vorgabe wird in der Stadt Baden seit Jahrzehnten einwandfrei umgesetzt.

Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss § 38 KG zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Innenentwicklung im Stadtgebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unbekannte archäologische Hinterlassenschaften zum

Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

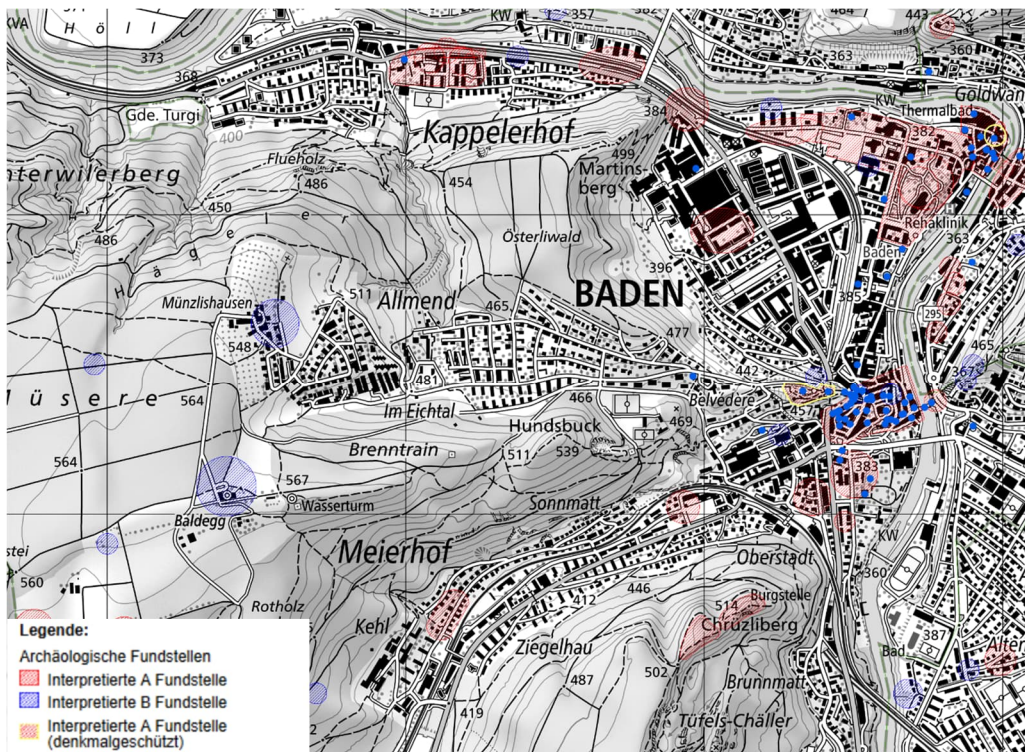


Abbildung 32: Ausschnitt Übersicht archäologische Fundstellen in der Stadt Baden

7.6 Siedlungsqualität

Freiraumentwicklung

Die Stadt Baden verfügt mit dem Richtplan Natur und Landschaft sowie mit dem Freiraumkonzept über detaillierte Grundlagen zur Freiraumentwicklung (vgl. Kapitel 1). In der BNO werden Teile davon auch bereits umgesetzt: Im Quartier Kappelerhof entstehen neue Grünzonen und im Bäderquartier wird der wiederhergestellte Mättelipark der Parkzone zugewiesen.

Die Freiraumversorgung der Transformationsgebiete war ein wichtiges Thema in den Vertiefungsstudien (vgl. Kapitel 4.7). Die Sicherstellung der Freiraumversorgung in den Transformationsgebieten erfolgt mit den §§ 7 bis 9 und 17 BNO.

Strassenräume

Die Strassenräume sind für das Ortsbild und die Wahrnehmung der Stadt Baden von grosser Bedeutung. In der gestalterischen Aufwertung liegt ein grosses Potenzial (d. h. siedlungsverträgliche Lösungen wie fussgängerfreundliche Strassenräume oder der Verzicht auf Lärmschutzwände). Im KGV (vgl. Kapitel 4.3) und im GVK Baden und Umgebung (vgl. Kapitel 3.3.5) werden die Strassenräume als wichtige Handlungsfelder erwähnt.

Die BNO Baden enthält neu Aussagen zu den Strassenräumen (§ 6 BNO und Anhang II BNO). Die Ausdehnung der Strassenräume ist im Ergänzungsplan ersichtlich. § 6 BNO bezieht sich auf Siedlungs- und Strassenräume, bei welchen die Abstimmung der Organisation und Gestaltung zwischen der öffentlichen Strassenparzelle und den angrenzenden privaten Grundstücken besonders wichtig ist. Die Ziele im Anhang II zeigen für alle Betroffenen transparent auf, in welche Richtung sich die Strassenräume entwickeln sollen.

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung von Aussenräumen nimmt wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild. Ein hoher Anteil an Begrünung trägt auch dazu bei, die Auswirkungen der steigenden Temperaturen in den Städten zu mindern und bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Mit der neuen BNO werden die Anforderungen an die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung angepasst und verändert. Dazu gehören u. a. quantitative Vorschriften wie die Grünflächenziffer (§§ 10 und 51 BNO), die Mindestfläche für den ökologischen Ausgleich (§ 73 BNO) aber auch der Baumschutz (§ 39 BNO). Diese werden ergänzt durch qualitative Vorgaben zur generellen Gestaltung der Aussenräume (§§ 73 und 74 BNO), zur Bepflanzung (§ 74 BNO), Dachbegrünung (§ 70 BNO) oder zu den Vorzonen zu Strassenräumen (§ 73 Abs. 3 BNO).

Natur im Siedlungsgebiet

Mit der Gesamtrevision werden folgende Massnahmen umgesetzt, um die Natur im Siedlungsgebiet zu fördern:

- Mit einer fast flächendeckenden Einführung der Grünflächenziffer in den Bauzonen wird ein Grundstock an begrünten bzw. unversiegelten Flächen sichergestellt (§ 10 BNO).
- Mit den Park-, Grün- und Freihaltezonen werden Grünflächen gesichert, die zur Vernetzung der Lebensräume beitragen (§§ 23 bis 25 BNO).
- Wertvolle Lebensräume bzw. Naturobjekte werden mit der Gesamtrevision geschützt (§§ 30, 31 und 38 BNO).
- Für Reptilien bzw. Wildtiere werden neue Bestimmungen in die BNO aufgenommen (§§ 36 und 37 BNO).
- Bei der Gestaltung der Aussenräume müssen neu 15% der durch das Bauvorhaben betroffenen Fläche in gewissen Bauzonen für den ökologischen Ausgleich vorgesehen werden (§ 73 BNO).

Siedlungsränder

Die Siedlungsränder prägen die Wahrnehmung der Stadt vom Landschaftsraum her. Sie sind entscheidend dafür, ob eine harmonische Verzahnung von Siedlung und Kulturlandschaft oder abrupte Übergänge wahrgenommen werden. Mit der neuen BNO werden gestalterische Anforderungen für den Siedlungsrand festgelegt (§ 75 BNO).

7.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Erschliessung

Das Baugebiet der Stadt Baden ist erschlossen. Die Erschliessung des Gebiets «Galgenbuck» wird im Rahmen der laufenden Teiländerung geklärt (vgl. Kapitel 3.3). Weitere nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete sind nicht vorhanden.

Stark belastete Ortsdurchfahrten

Entlang von bewohnten Strassen mit einem hohen durchschnittlichen täglichen Verkehr sieht die BNO neu Aufwertungsmassnahmen vor, um die Lebensqualität der Anwohner zu verbessern (§ 6 BNO). Die genauen Massnahmen müssen noch auf den KGV und das GVK Baden und Umgebung abgestimmt werden. Die geplanten Massnahmen werden für einen parzellenscharfen Perimeter entlang der belasteten Verkehrsachsen ausgeschieden und auf dem Ergänzungsplans «Aufwertung Strassenraum» dargestellt. Der Perimeter umfasst die Strasse und in der Regel die anstossenden Grundstücke der 1. Bautiefe. Denkbar sind Vorschriften zur Bauweise, zur Erdgeschossnutzung, zur Vorplatzgestaltung, zur Bepflanzung, zur Erschliessung und zum Lärmschutz. Die Funktionalität der Strassen wird durch die Massnahmen nicht beeinträchtigt.

Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen

Die aktuelle Bestimmung zu den Verkaufsnutzungen hat sich bewährt, wird jedoch leicht angepasst. Neben den Kern- und Zentrumsgebieten sind gemäss § 21 BNO auch in den Arbeitszonen in Dättwil Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (d. h. Fachmärkte) zulässig (d. h. Gebiet Langacker). Die bisherigen Standorte Segelhof Ost Dättwil und Birmenstorferstrasse Dättwil werden aufgehoben. Für die Quartiersversorgung im Kappelerhof und im Meierhof werden zwei mittelgrosse Verkaufsnutzungen festgesetzt (§ 13 Abs. 1 BNO).

Mobilitätsmanagement

Die parallel zur Nutzungsplanung laufende Aktualisierung des KGV ermöglicht es, verschiedene Massnahmen aus dem KGV mit der neuen BNO umzusetzen. Diese dienen in ihrer Summe dazu, das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung zu ändern und damit den Modal-Split (d. h. Anteil der verschiedenen Verkehrsmittel am Personenverkehr insgesamt) im Sinne der Ziele des KGV zu beeinflussen. In der Gesamtrevision der BNO werden folgende Massnahmen aus dem KGV umgesetzt:

- Für die Transformations- und Entwicklungsgebiete bzw. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden, wo zielführend, Vorgaben betreffend Nutzungen, Verkehrserzeugung, Parkierung und Fuss- und Veloinfrastruktur in die BNO aufgenommen (§ 4 BNO und Anhang I BNO).
- Mit überlagerten Zonen werden grundsätzliche Zielsetzungen zur Aufwertung von Strassenräumen in der Nutzungsplanung verankert (§ 6 BNO).
- Festsetzung von Mindestanforderungen für die E-Mobilitätsinfrastruktur (§§ 60 und 61 BNO).
- Die Vorgaben zur Erstellung von Parkfeldern werden angepasst. Im Fokus stehen stärkere Reduktionsfaktoren an Standorten, die gut erschlossen sind und ein Angebot an öffentlichen Parkfeldern aufweisen (§ 59 BNO und Anhang VII BNO).
- Basierend auf § 55 BauG wird im ganzen Stadtgebiet auf die Parkplatzerstellungspflicht verzichtet (§ 59 BNO und Anhang VII BNO).
- Privaten werden im Rahmen der BNO klare Vorgaben betreffend Anzahl, Qualität und Lage, Anordnung und Ausrüstung sowie Berücksichtigung der unterschiedlichen Velotypen gemacht (§ 61 BNO).

7.8 Landwirtschaft

Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Landwirtschaftszone umfasst eine Fläche von 86 ha. Mit der Gesamtrevision wird die Landwirtschaftszone um 0.57 ha verkleinert. Davon sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Im Umfeld der Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone (Baldeggstrasse 56 und 63) werden gewisse Arrondierungen der Bauzone vorgenommen (vgl. Abbildung 33). Diese dienen der Abstimmung der aktuellen Nutzung mit den Bestimmungen der BNO.

Auf der Parzelle 3903 verläuft die Bauzonengrenze quer durch die bestehende Remise (Gebäude Nr. 3904). Für einen zweckmässigen Verlauf der Bauzonengrenze wird der Gebäudeteil ausserhalb der Bauzone eingezont (Nr. 9) und mit der Auszonung Nr. 8 kompensiert.

Mit der Einzonung Nr. 13 wird eine Gartenanlage arrondiert. Die Kompensation erfolgt mit der Auszonung Nr. 12, die landwirtschaftlich genutzte Flächen umfasst. Die Ein- und Auszonungen betreffen die gleiche Parzelle 3921.

Die OeBA-Zone des Waldgasthauses Baldegg wird zu Gunsten eines Spielplatzes arrondiert (Einzonungen Nr. 17 und 19). Der Spielplatz wurde 1991 durch den Stadtrat bewilligt¹⁵. Die Einzonungen wird mit den Auszonungen Nr. 16 und 18 kompensiert. Die Ein- und Auszonungen betreffen alle die Parzelle 3943.

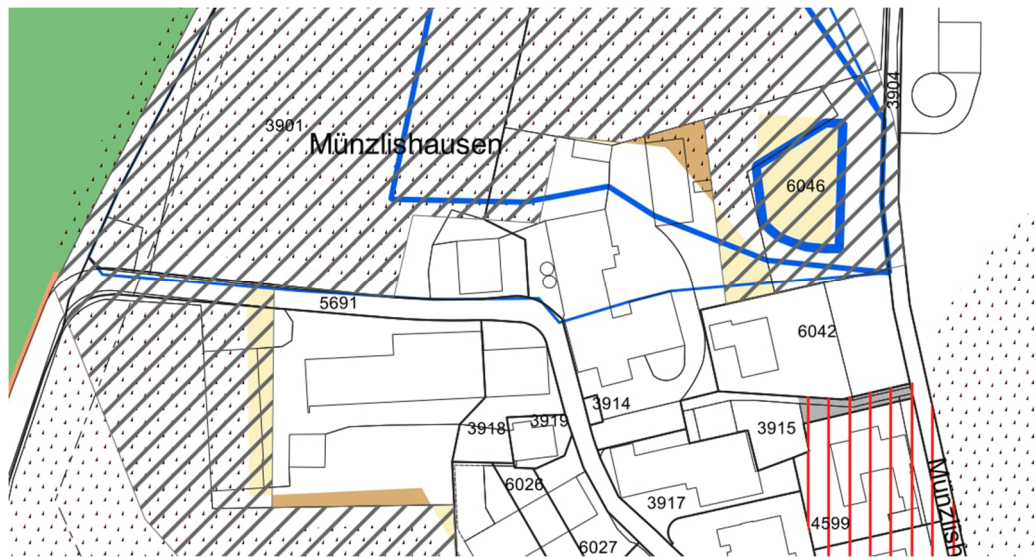


Abbildung 33: Arrondierungen Bauzonenplan im Gebiet Münzlishausen (braun – Dorfzone, beige Landwirtschaftszone)

Für die Erweiterung des Siedlungsgebiets im Gebiet Galgenbuck ist nach wie vor eine Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehen (vgl. Kapitel 3.3). Die Planung ist derzeit sistiert. Die entsprechenden Flächen sind der Übergangszone Galgenbuck UeZ (§ 26 BNO) zugewiesen.

Speziallandwirtschaftszonen

Die bestehende Speziallandwirtschaftszone im Stadtteil Rütihof dient der Produktion von Gemüse (Betrieb Meier Gemüse). Es besteht dazu kein Anpassungsbedarf. Neue Speziallandwirtschaftszonen werden nicht ausgeschieden.

7.9 Landschaft

Erholungsgebiete

Mit der Nutzungsplanung Baden wird ein Netz gut erreichbarer und vielfältiger Erholungsgebiete sichergestellt. Dazu gehören u. a. die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 22 BNO), die Parkzone (§ 23 BNO), die Grünzone (§ 24 BNO) und die Freihaltezone (§ 25 BNO). Der Schutz der unberührten Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets erfolgt über die Landschaftsschutzzone (§ 32 BNO).

Agglomerationspark

Der im Richtplan festgelegte Agglomerationspark «Limmattalpark» erstreckt sich über Teile des Stadtgebiets von Baden ausserhalb der Bauzonen. Der Park dient als siedlungsnahe Landschaft der Naherholung, der Kultur und der Natur.

Mit der Nutzungsplanung Baden wird die Förderung gut erreichbarer und vielfältiger Erholungsgebiete in den Zielen zur Nutzungsplanung (§ 2 BNO) festgehalten. Zudem werden innerhalb des Parkperimeters wertvolle Grünräume über die Grünzone vor einer Überbauung freigehalten. Da es sich bei den betroffenen Flächen hauptsächlich

¹⁵ Bewilligung für Riesen-Schaukelpferd östlich des Restaurants Baldegg und eine 35 m x 12 m grosse Fläche mit Bepflanzung und Rindenbelag.

um, teilweise steile, Waldflächen handelt, sind die Möglichkeiten der Nutzungsplanung eingeschränkt.

Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone

Landwirtschaftliche Betriebe, die in der Landschaftsschutzzone liegen und noch aktiv sind, können auch in Zukunft neue Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone errichten. Die für eine Entwicklung vorgesehenen Standorte sind in den Nutzungsplänen mit einem «L» markiert.



Abbildung 34: Perimeter BLN-Gebiet Lägerengebiet

Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN)

Im Gebiet Schartenfels erstreckt sich eine kleine Fläche, die Teil der Landschaft von nationaler Bedeutung «Lägerengebiet» ist (BLN 1011). Der BLN-Perimeter umfasst die Lägeren als lang gezogenen, bewaldeten und frei im Mittelland stehenden Bergkamm zwischen Baden und Dielsdorf (vgl. Abbildung 34).

Die Lägeren ist mit ausgedehnten Wäldern bestockt. Vielgestaltige Waldränder bilden den Übergang zu einer von Hecken, Bäumen, Wiesen, Weiden, Ackerfluren und in südlichen Gunstlagen auch mit Rebhängen geprägten Landschaft. Im Westen wird der Kamm von der Limmat begrenzt, die den Faltenjura in einer Klus durchbrochen hat.

Der Beschrieb zum BLN-Gebiet enthält verschiedene Schutzziele. Darunter gehören u. a. der Erhalt der Silhouette des Lägerengrats, der Vielfalt der Waldgesellschaften und -formen sowie der nährstoffarmen trockenen und feuchten Lebensräume.

In der neuen BNO werden die Schutzziele aus dem Beschrieb grundeigentümerverbindlich festgelegt: Die offenen Felspartien sind der Naturschutzzone Schartenfels zugewiesen (§ 31 BNO), die Waldflächen der Naturschutzzone Wald (Ausprägung N und L).

Wildtierkorridore

In der Stadt Baden bzw. angrenzend verlaufen die Wildtierkorridore R8 (Baregg-Weierau) und R7 (Baregg-Grosszelg). Beides sind Korridore von kantonaler Bedeutung.

Die Korridore werden in der Nutzungsplanung plangrafisch festgelegt und mit Vorschriften in der BNO verankert (§ 36 BNO). Damit soll die Durchlässigkeit das

Siedlungsgebiets für die Wildtiere erleichtert werden. Die Bestimmung in § 36 BNO ergänzt die Vorschriften zur Grünzone (§ 24 BNO), zur Freihaltezone (§ 25 BNO) und zum Fördergebiet Reptilien (§ 37 BNO), die alle das Ziel haben, die Lebensräume für Tiere und Pflanzen besser zu vernetzen.

7.10 Naturschutz

Dem Schutz wertvoller Lebensräume ist mit Massnahmen nach § 40 Abs. 3 BauG nachzukommen. In der BNO Baden werden entsprechende Schutzzonen und Schutzobjekte erlassen und Massnahmen zur Vernetzung der Lebensräume getroffen.

Die Schutzzonen (§ 31 BNO) umfassen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere in den Gebieten Dättwiler Weiher (Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung) bzw. Schartenfels. Zusätzlich geschützt werden Magerwiesen und Trockenstandorte, die sich über das ganze Stadtgebiet verteilen. Die Naturschutzzonen im Wald (§ 30 BNO) dienen dem gleichen Zweck. Sie umfassen u. a. zwei Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (Teufelskeller und Unterwilerberg).

Ergänzt werden die Naturschutzbestimmungen durch Vorgaben zur Vernetzung der Lebensräume (§§ 24, 25, 32, 36, 37 BNO).

Zu den geschützten Naturobjekten (§ 38 BNO) zählen Hecken, Feld- und Ufergehölze, Hochstamm-Obstbäume und Waldränder. Das Heckeninventar wurde parallel zur Gesamtrevision aktualisiert, die Bestimmungen in der BNO darauf abgestimmt.

7.11 Gewässer

Gewässerraum

Die Kantone sind gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Die Stadt Baden legt mit der Gesamtrevision den Gewässerraum für alle der in § 127 BauG erwähnten Gewässer fest (vgl. Kapitel 3.3.3). Die Gewässerräume wurden nach der 1. kantonalen Stellungnahme angepasst.

Hochwasserschutz

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wechselt die Stadt vom Delegationsmodell zum Vorschriftenmodell. Das heisst, dass zur Gefahrenabwehr sogenannte Hochwassergefahrenzonen (HWZ) ausgeschieden werden. Diese werden durch entsprechende Vorschriften in der BNO ergänzt (§ 35 BNO). Für die Abgrenzung der HWZ diente die kantonale Gefahrenkarte. Auf die Darstellung der Restgefährdung (d. h. Gefahrenstufe ohne Schutzdefizit) wird verzichtet. Der Hinweis in § 36c der kantonalen Bauverordnung (BauV) ist ausreichend. Das gleiche gilt für den Umgang mit Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen.

7.12 Wald

Waldgrenzen

Mit der Einführung der statischen Waldgrenzen entfällt die Pflicht, die Waldgrenzen bei jeder Änderung des Nutzungsplans feststellen zu lassen. Für die neue Nutzungsplanung wurden die rechtskräftigen Waldgrenzen übernommen und die Abgrenzungen zum Baugebiet bzw. Kulturland angepasst.

Naturschutz im Wald

In Baden umfasst nahezu das gesamte Waldgebiet Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) und Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB).

Der Schutz dieser besonderen Waldflächen wird in der BNO mittels Naturschutz-zonen im Wald (§ 30 BNO) sichergestellt. Für jede Ausprägung (u. a. Eichwaldreservate, Naturwaldreservate) werden besondere Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen definiert.

Im Rahmen des Richtplans Natur und Landschaft wurden besonders wertvolle Waldränder eruiert. Diese werden in der BNO als Naturobjekte (§ 38 BNO) geschützt. Angestrebt wird ein artenreicher, heckenähnlicher und gestufter Waldrand, der periodisch gepflegt wird.

Die Pflege der Naturschutz-zonen im Wald und die Waldränder wird in den Betriebsplan Wald des Stadtförsters integriert. Damit ist ein zweckmässiger Unterhalt der Flächen und Ränder sichergestellt.

7.13 Fuss- und Wanderwege

Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege hinterlassen Spuren und schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ziel des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen.

Durch die Stadt Baden verlaufen zahlreiche Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Sie werden neu in die Nutzungsplanung aufgenommen und in den Nutzungsplänen entsprechend ihrer Bedeutung dargestellt. Mit der Aufnahme in die Nutzungsplanung sollen die Wege auf für nachfolgende Generationen erhalten werden.

Fuss- und Wanderwege

Das Fusswegnetz erschliesst und verbindet Wohngebiete, Arbeitsplätze, Kindergärten, Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, öffentliche Einrichtungen, Erholungsanlagen sowie Einkaufsläden. Im Rahmen der parallel zur Nutzungsplanung laufenden Aktualisierung des kommunalen Gesamtplan Verkehrs (KGV) erfolgte auch eine Analyse des bestehenden städtischen Fusswegnetzes und neue Verbindungen wurden festgelegt. Das im KGV definierte Fusswegnetz bildet eine wichtige Grundlage für die Nutzungsplanung. Bei Gebiets- und Arealentwicklungen sind die Einträge des KGV zu berücksichtigen und umzusetzen.

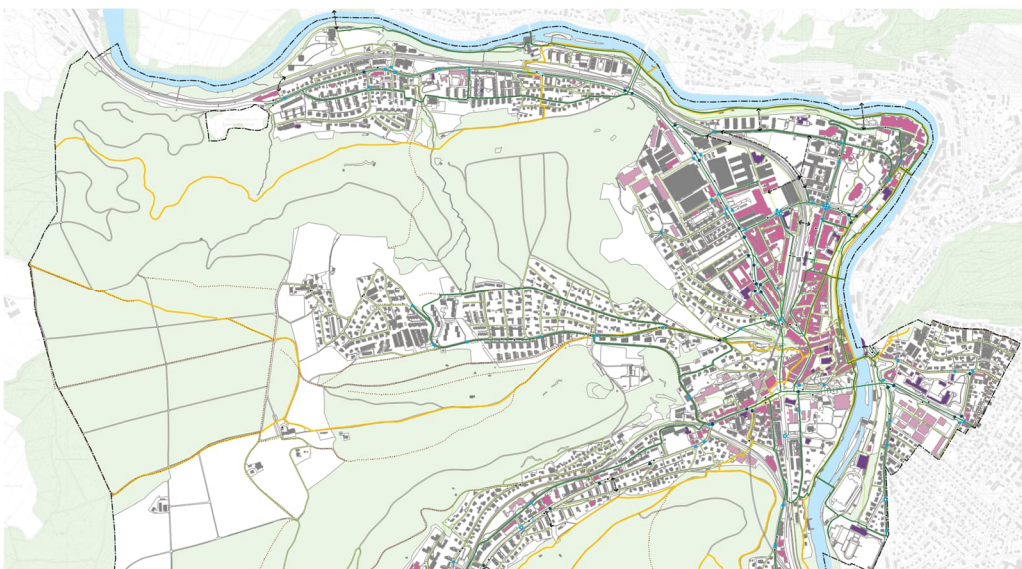


Abbildung 35: Ausschnitt Teilrichtplan KGV
«Fussverkehr» mit kantonalen Wanderwegen
(gelbe Linien)

Die Erhaltung der Wanderwege ist eine kantonale Aufgabe. Das kantonale Wanderwegnetz wurde bei der Revision des KGV berücksichtigt. Die Wanderwege sind im Teilplan «Fussverkehr» des KGV als orientierender Inhalt dargestellt (vgl. Abbildung 35). Mit der Abstimmung des KGV und dem Wanderwegnetz ist sichergestellt, dass direkte und kurze Verbindungen aus der Stadt zu den Wanderwegen bestehen.

7.14 Umwelt

Luft

Bei der Erschliessung des Siedlungsgebiets soll der Anteil des öffentlichen Verkehrs, des Velo- und des Fussverkehrs erhöht werden (vgl. Kapitel 4.3). Zudem möchte die Stadt Baden gemäss dem Reglement für eine nachhaltige städtische Mobilität vom 28. Januar 2020 den Anteil des motorisierten Individualverkehrs auf dem Stadtgebiet bis 2028 um 10% reduzieren. Zusammen mit einer Siedlungsentwicklung, die schwerpunktmässig an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Standorten erfolgen soll, trägt die Gesamtrevision dazu bei, dass die Luftbelastung kurz- bis mittelfristig nicht zunimmt und langfristig sogar reduziert werden kann.

Grundwasser

Die Grundwasserschutzzonen sind als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen dargestellt. Die Schutzzonen sind grundsätzlich alle 15 Jahre auf ihre Aktualität hin zu überprüfen. Diese Überprüfung erfolgt unabhängig von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Böden

Die besonders wertvollen Landwirtschaftsflächen, die Fruchtfolgeflächen, werden in den Nutzungsplänen dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Förderung der Wiederverwertung des Bodenaushubs sei auf zwei Hinweiskarten hingewiesen (werden in den Nutzungsplänen nicht dargestellt): Die Hinweiskarte «Prüfperimeter Bodenaushub» zeigt, wo mit möglichen oder bekannten Bodenbelastungen zu rechnen ist. Die Hinweiskarte «Aufwertung Fruchtfolgeflächen» gibt Auskunft über Flächen, die sich für Bodenverbesserungen eignen. Die Karte zur Aufwertung dürfte vor allem dann von Bedeutung sein, wenn grössere Gebiete (z. B. Galgenbuck) überbaut werden sollen.

Entwässerungsplanung

Im Baugebiet sind die Liegenschaften an die Kanalisation angeschlossen. In der Regel gilt das Trennsystem. Verschmutztes Abwasser wird über die Kanalisation der Reinigung zugeführt. Diese erfolgt in der Abwasserreinigungsanlage des Abwasserverbands Region Baden Wettingen in Turgi. Unverschmutztes Sauberwasser (z. B. Dachwasser) soll in Zukunft noch stärker versickert, wiederverwertet bzw. einem Gewässer zugeführt werden. Damit soll die bestehende Infrastruktur entlastet werden. Die Kanalisation wird regelmässig überprüft, gespült und unterhalten.

Aus Sicht der Siedlungsentwässerung ergibt sich aus der vorliegenden Nutzungsplanung kein Anpassungsbedarf. Die bestehende Infrastruktur wird mittelfristig eher entlastet werden (durch stärkere Entsorgung des Sauberwassers auf den Grundstücken).

Lärm

Neue, grössere Gebiete für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung nicht festgelegt.

Das bestehende Baugebiet von Baden wird durch unterschiedliche Lärmquellen belastet. Dazu gehören die Autobahn A1, diverse Kantonsstrassen (K115, K117, K119, K121, K268, K272, K273 und K275) sowie die Gemeindestrassen (Rüti-, Burghalden-,

Hasel- und Schönaustrasse). Die Emissionen der Kantonsstrassen finden sich im Geoportall des Kantons Aargau.

Der planerische Umgang mit dem Lärmschutz erfolgt einerseits über die Festlegung der Grundnutzungszonen mit ihren Empfindlichkeitsstufen (§ 10 BNO), der Festlegung von Gestaltungsplanpflichten mit entsprechenden Zielvorgaben zum Lärmschutz (§ 4 BNO) und mit der überlagernden Zone «Aufwertung Strassenraum» gemäss § 6 BNO, die ebenfalls Vorschriften zum Lärmschutz enthält. Die konkreten planerischen und baulichen Massnahmen haben im Rahmen der entsprechenden Planungen bzw. Bauprojekte zu erfolgen. Bezüglich der aktuellen Lärmschutzpraxis sei auch auf die jüngsten Entscheide des Bundesgerichts und die darauf aufbauenden Hinweise und Wegleitungen der kantonalen Fachstelle hingewiesen.

In der Stadt Baden ist das Planen mit dem Lärm unausweichlich. Dies liegt in der Entwicklung der Stadt entlang der Verkehrsinfrastrukturen (d. h. Bahn und Strassen) begründet. Die Nutzungsplanung schöpft die planerischen Möglichkeiten zum Lärmschutz aus. Massgeblich für die Schaffung guter und ruhiger Wohnungen und Arbeitsplätze werden die konkreten Bauprojekte sein.

Störfall

Als Störfälle gelten ausserordentliche Ereignisse in Betrieben, auf Verkehrswegen oder an Rohrleitungen, wenn dabei erhebliche Einwirkungen (d. h. Tote oder Verletzte unter der Bevölkerung sowie Verschmutzungen der Oberflächengewässer oder des Grundwassers) ausserhalb des Betriebsareals, der Rohrleitungsanlagen oder der Verkehrswege auftreten.

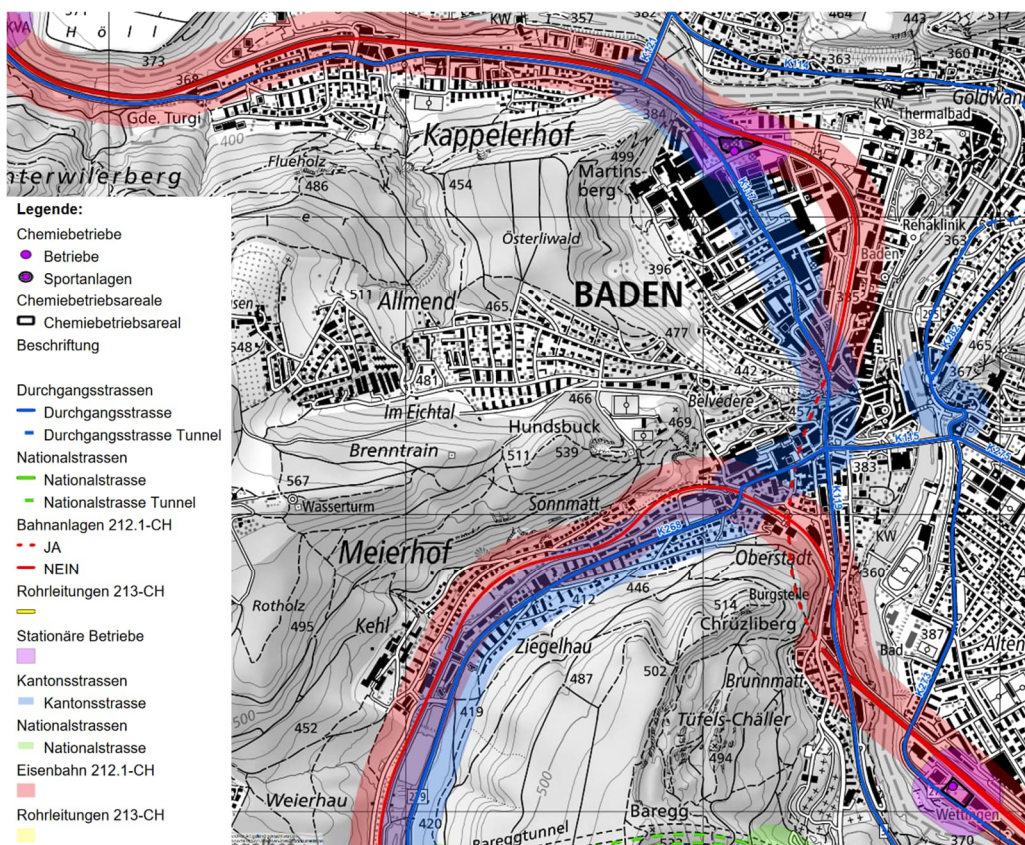


Abbildung 36: Übersicht störfallrelevante Anlagen mit Konsultationsbereichen

Der Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor schweren Schäden basiert auf der Störfallverordnung (StFV), welche Art 10 des Umweltschutzgesetzes (USG) konkretisiert. Aufgrund von Siedlungsverdichtungen in der Umgebung der störfallrelevanten Anlagen können die Risiken dieser Anlagen zunehmen. Um dies zu verhindern, hat der Bund 2013 die StFV um einen Artikel ergänzt, welcher die Kantone zur Koordination der Störfallvorsorge mit der Raumplanung verpflichtet.

In der Stadt Baden gehören die Autobahn A1, die Eisenbahnlinien und die Kantonsstrassen K117 (Bruggerstrasse) sowie K268 (Mellingerstrasse) zu den störfallrelevanten Anlagen mit den entsprechenden Konsultationsbereichen (vgl. Abbildung 36). Das Tanklager der Regionalwerke AG wurde in der Zwischenzeit aufgehoben. Besonders sensible Nutzungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler) sind nach Möglichkeit von risikorelevanten Anlagen räumlich zu trennen. Ist dies aus übergeordnetem Interesse nicht möglich, sind geeignete planerische und bauliche Schutzmassnahmen vorzusehen.

In der Stadt Baden befinden sich zahlreiche Gebiete, die für die Stadtentwicklung von Bedeutung sind, innerhalb der Konsultationsbereiche (z. B. Bahnhofsgelände, Baden Nord, Oberstadt). Eine räumliche Trennung der Anlagen von den Bewohnern ist weder möglich noch wünschenswert. Sie widerspricht raumplanerischen Grundsätzen wie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden oder der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Wohn- und Arbeitsstandorte in Baden befinden sich auch in Zukunft in unmittelbarer Nähe der Verkehrsträger.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ist zu überprüfen, ob die geplanten Änderungen für die betroffenen Störfallanlagen risikorelevant sind.¹⁶ Gemäss Richtplankapitel S 1.8 sind planerische und bauliche Schutzmassnahmen in der Nutzungsplanung rechtsverbindlich umzusetzen. Das kann z. B. in der BNO direkt geschehen oder in Gestaltungsplänen.

Mit der Nutzungsplanung werden verschiedene Umzonungen vorgenommen und überlagernde Zonen festgelegt. Dazu gehören neue Gestaltungsplanpflichten (§ 4 BNO) und Perimeter zu Transformationsgebieten (§ 7 bis 9 BNO).

Angesichts der Siedlungsgeschichte der Stadt Baden, der topografischen Verhältnisse und der Waldflächen liegen weite Teile des städtischen Siedlungsgebiets in den Koordinationsbereichen (KOB). Alternativstandorte ausserhalb der KOB, welche ein gleiches Innenentwicklungspotenzial und eine ähnlich gute ÖV-Erschliessung aufweisen, wie die Gebiete mit Gestaltungsplanpflichten bzw. die Transformationsgebiete stehen, abgesehen vom Gebiet Galgenbuck, nicht zur Verfügung. Die Lage dieser Gebiete deckt sich mit den Forderungen des kantonalen Richtplans und regionaler und kommunaler Konzepte, wonach Entwicklungsgebiete an zentraler Lage, sehr gut an den öffentlichen Verkehr sowie an den Fuss- und Veloverkehr angeschlossen sein müssen.

Die für die steigende Bevölkerung notwendigen Kindergärten und Schulzimmer stellen empfindliche Nutzungen dar. Diese dürften an bestehenden Standorten realisiert werden, die sich zum grössten Teil ausserhalb der KOB befinden. Angesichts der zu erwartenden Personendichten sind die Gestaltungsplangebiete als risikorelevant einzustufen und es sind Massnahmen zur Risikominimierung umzusetzen.

Als planerische Massnahme zur Risikominimierung können die mit der Nutzungsplanung festgelegten Gestaltungsplanpflichten selbst angesehen werden. Im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren können auf die jeweilige Situation abgestimmte Massnahmen grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Weitere Vorschriften zum Störfall auf Stufe BNO, insbesondere der Ausschluss empfindlicher Nutzungen in gewissen Gebieten oder Bauzonen, ist weder notwendig noch wäre eine solche Massnahme zweckmässig.

¹⁶ Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation des Bundes, 2022

Energie

Das kantonale Energiegesetz ermöglicht es den Gemeinden, eine kommunale Energieplanung zu erstellen. Die Stadt Baden hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (vgl. Kapitel 4.6). Gestützt auf die kommunale Planung werden in der BNO weitreichende Vorschriften für Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen bezüglich der Wärmeerzeuger, des Einsatzes der Sonnenenergie bzw. der thermischen Netze sowie des Ausstosses von Treibhausgasen erlassen (§§ 76 bis 79, 81 BNO).

Die Stadt Baden möchte bis 2031 den einwohnerbezogenen Treibhausgas-Ausstoss um 60% gegenüber 2013 zu senken, den Primärenergieverbrauch um 43%. Dieses Ziel ist nur erreichbar, wenn der Energieverbrauch bei der Erstellung und im Betrieb von Gebäuden auf eine neue Grundlage gestellt wird. Dabei soll einerseits der Energieverbrauch quantitativ gesenkt werden und andererseits der damit verbundene CO₂-Ausstoss reduziert bzw. gänzlich zum Verschwinden gebracht werden.

Die festgelegten Massnahmen liegen im öffentlichen Interesse und sind nachweislich umsetzbar. Davon zeugen gebaute Beispiele auch in der Stadt Baden. Ausnahmebestimmungen in der BNO ermöglichen es, auf Härtefälle einzugehen.

8 Interessenabwägung

Die Gemeinden zeigen gemäss Art. 47 RPV mit dem Planungsbericht auf, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) berücksichtigen (Art. 47 RPV). Da die in Art. 3 RPG aufgeführten Planungsanliegen gleichrangig nebeneinanderstehen, in dieser Gleichrangigkeit aber nicht frei von Widersprüchen sind, wird mit der Berichterstattung über die Berücksichtigung der Grundsätze gleichzeitig auch die mit der Nutzungsplanung vorgenommene Interessenabwägung dokumentiert. In Art. 3 der RPV ist beschrieben, wie die Interessen gegeneinander abzuwägen sind.

Die Grundsätze gemäss Art. 3 RPG lauten wie folgt:

- Die Landschaft ist zu schonen (Art. 3 Abs. 2 RPG).
- Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG).
- Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen (Art. 3 Abs. 4 RPG).

Der Landschaft kommen verschiedene Funktionen zu: Sie dient u. a. der Produktion von Nahrungsmitteln, der Naherholung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Damit sie die Funktionen ausüben kann, sind im Rahmen der Nutzungsplanung geeignete Flächen zu sichern. Mit der vorliegenden Gesamtrevision bleiben der Landwirtschaft genügend geeignete Flächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten. Bauten und Anlagen müssen sich gut in die Landschaft einordnen und sind ausserhalb des Baugebiets nur an bestimmten Standorten zulässig.

Entlang von Flussufern werden neu Gewässerräume ausgeschieden. Damit wird sichergestellt, dass die Ufer von Bauten freigehalten werden und eingedolte Bäche in der Zukunft offengelegt werden können.

Mit der Gesamtrevision werden naturnahe Landschaften und Erholungsräume innerhalb und ausserhalb des Baugebiets geschützt. Dies erfolgt einerseits durch Schutz-zonen und -objekte und andererseits durch Bauvorschriften. Die Vorschriften sind tragbar, weil sie die bauliche Entwicklung der Grundstücke im Baugebiet nicht beeinträchtigen.

Das Stadtgebiet von Baden umfasst grosse und vielfältig gestaltete Waldflächen. In der Nutzungsplanung werden differenzierte Schutzvorschriften für bestimmte Wald-areale erlassen, die mit der Waldbewirtschaftung abgestimmt sind.

Das Siedlungsgebiet der Stadt Baden wird mit der vorliegenden Gesamtrevision nicht ausgeweitet. Das zukünftige Bevölkerungswachstum erfolgt an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind. Mit den revidierten Bauvorschriften (u. a. Grenzabstände) sollen brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen besser genutzt werden. Mit Aufzonungen und Gestaltungsplanpflichten werden Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen.

Für Siedlungsgebiete entlang von stark befahrenen Strassen sind planerische Aufwertungsmassnahmen vorgesehen.

An zentralen Orten und in den Quartierzentren werden die planerischen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen.

Die Gesamtrevision schafft die Basis, damit die Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Dazu gehört u. a. die Ausweitung der Grünflächenziffer, die Vorschriften zur Gestaltung der Freiräume und die Einführung eines generellen Baumschutzes.

Obwohl in Art. 3 RPG nicht explizit genannt, gehören auch alle Massnahmen zur Hitzeminderung hier aufgeführt. Sie tragen dazu bei, dass die Wohnqualität im Siedlungsgebiet erhalten bleibt.

Die Stadt Baden hält an den meisten bisherigen Standorten für im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen fest und führt sie keiner anderen Nutzung zu. Das Festhalten wird mit der wachsenden Bevölkerung und neuen Bedürfnissen der Bevölkerung begründet. Heute besteht ein über das ganze Stadtgebiet verteilte Netz an solchen Standorten. Damit lässt sich eine gute Abdeckung der Bevölkerung mit öffentlichen Infrastrukturen sicherstellen, auch wenn noch nicht für jeden Standort Klarheit über die zukünftige Nutzung besteht. Angesichts ihrer Grösse und Lage sind diese Standorte auch nicht geeignet, einen namhaften Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Unter Abwägung aller Interessen leistet die bisherige Nutzung den grössten Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Raumkonzept Aargau	18
Abbildung 2: Entwicklungsrichtplan Bahnhofgebiet Turgi	19
Abbildung 3: Vision 2030 – Siedlungsentwicklung gemäss regionalem REK	21
Abbildung 4: Perimeter Teilrevision «Galgenbuck» (rot) mit geplantem Anschluss an Mellingerstrasse (gelb)	24
Abbildung 5: Handlungsebenen REK und Transformationsgebiete (rot)	28
Abbildung 6: Strategische Stossrichtungen REK	29
Abbildung 7: Inhaltliche Stossrichtungen REK	29
Abbildung 8: Masterplan Baden Nord	35
Abbildung 9: Ausschnitt rechtskräftiger Nutzungsplan Baden Nord (links) und Entwurf Nutzungsplan Nord (rechts)	36
Abbildung 10: Ehemaliges Verwaltungsgebäude	37
Abbildung 11: Neue Bauzonen AW4 und A4 anstelle von rechtskräftiger Bauzone G3	40
Abbildung 12: Neue Bauzone A4 anstelle von rechtskräftiger Bauzone G4	40
Abbildung 13: Leitsätze gemäss Leitbild Innenstadt	41
Abbildung 14: Ausschnitt rechtskräftiger Nutzungsplan (links) und Entwurf Nutzungsplan Nord mit Innenstadtzonen IN4/IN5 (rechts)	41
Abbildung 15: Leitsätze gemäss Leitbild Kappelerhof	43
Abbildung 16: Visualisierungen Team Meier Leder (link) und Team S2L (rechts)	44
Abbildung 17: Masterplan Oberstadt	46
Abbildung 18: Ausschnitt rechtskräftiger Nutzungsplan (links) und Entwurf Nutzungsplan Nord (rechts)	46
Abbildung 19: Ablauf Gesamtrevision	49
Abbildung 20: Bereiche mit rechtskräftigen Erschliessungs- und Gestaltungsplänen	53
Abbildung 21: Abstandsdefinitionen	55
Abbildung 22: Vergleich Baubereiche gemäss Grenzabstände (rot) und Grünflächenziffer (gelb)	56
Abbildung 23: Übersicht Gewässerräume (Abschnitte und Breiten)	61
Abbildung 24: Auszug Richtplan Natur und Landschaft mit Fördergebiet für Trockenstandorte und wertvolle Wiesen	62
Abbildung 25: Luftbild Friedhof Liebenfels	64
Abbildung 26: Übersicht Standorttypen und Parkfeldangebot in % des Richtwerts gemäss VSS-Norm	68
Abbildung 27: Schematische Darstellung der Ausbaustufe C1	70
Abbildung 28: Beispiel für Ruderalflächen (Quelle: Stadt Bern)	72
Abbildung 29: Übersicht ISOS Stadt Baden mit Erhaltungszielen A, B und C	84
Abbildung 30: Übersicht Alter Bausubstanz, Gebäude mit X = Abbruch bzw. bewilligter Abbruch seit 2024	88
Abbildung 31: Demuth-Halle – neues kantonales Denkmalschutzobjekt	92

Gesamtrevision Nutzungsplanung Interessenabwägung	108
Abbildung 32: Ausschnitt Übersicht archäologische Fundstellen in der Stadt Baden	94
Abbildung 33: Arrondierungen Bauzonenplan im Gebiet Münzlishausen (braun – Dorfzone, beige Landwirtschaftszone)	97
Abbildung 34: Perimeter BLN-Gebiet Lägernggebiet	98
Abbildung 35: Ausschnitt Teilrichtplan KGV «Fussverkehr» mit kantonalen Wanderwegen (gelbe Linien)	100
Abbildung 36: Übersicht störfallrelevante Anlagen mit Konsultationsbereichen	102

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Bestandteile Pakete Nutzungsplanung	13
Tabelle 2: Übersicht Vertiefungsgebiete	34
Tabelle 3: Übersicht Bestandteile Pakete Nutzungsplanung	50
Tabelle 4: Übersicht Ortsdurchfahrten mit Verkehrsaufkommen	54
Tabelle 5: Übersicht neue Baudenkmäler	65
Tabelle 6: Übersicht Entwurf Bauzonenplan 2025 (Quelle: Metron)	80
Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung Stadt Baden 2014 - 2024	80
Tabelle 8: Übersicht Schlüsselgebiete (R) bzw. Handlungsgebiete Innenentwicklung (I) bis 2040	81
Tabelle 9: Fassungsvermögen Entwurf Bauzonenplan Ortsteil Baden (Quelle: Metron)	81
Tabelle 10: Gesamtes Fassungsvermögen (Quelle: Metron)	82
Tabelle 11: Saldo Ein-/Auszonungen nach Richtplan (Quelle: Metron)	82

Anhang

Anhang 1 – Beschrieb Gewässerräume

Grundsätzlich wurden die Breite der Gewässerräume wie folgt festgesetzt:

Innerhalb Bauzone / natürliche Gerinnesohlebreite unter 2 m

- Offener Verlauf: tatsächliche Sohlenbreite¹⁷ (gemittelt über einen sinnvollen Abschnitt) zzgl. beidseitig 6 m
- Eindolung: Dolungskaliber¹⁸ zzgl. beidseitig 6 m

Innerhalb Bauzone / natürliche Gerinnesohlebreite über 2 m (Limmat)

- Grundsätzlich 15 m ab Uferlinie
- s. Erläuterungen zur Limmat

Ausserhalb Bauzone / natürliche Gerinnesohlebreite unter 2 m

- Offener Verlauf: 11 m (ein Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m ab Uferlinie ist über die BNO geregelt)
- Eindolung: Dolungskaliber zzgl. beidseitig 6 m

Ausserhalb Bauzone / natürliche Gerinnesohlebreite über 2 m (Limmat)

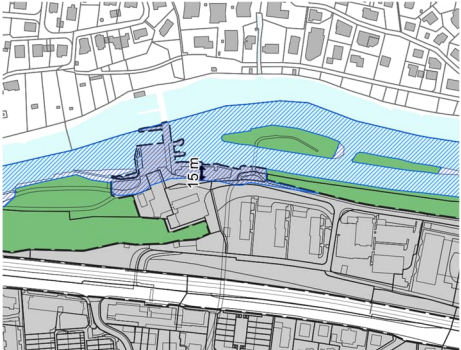
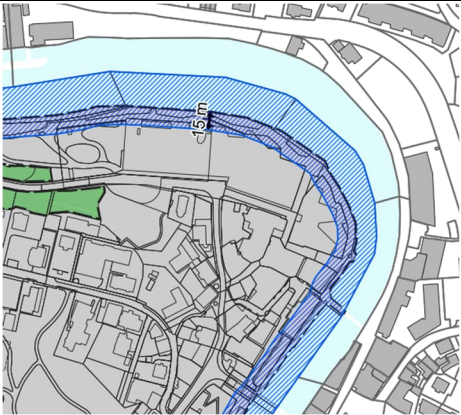
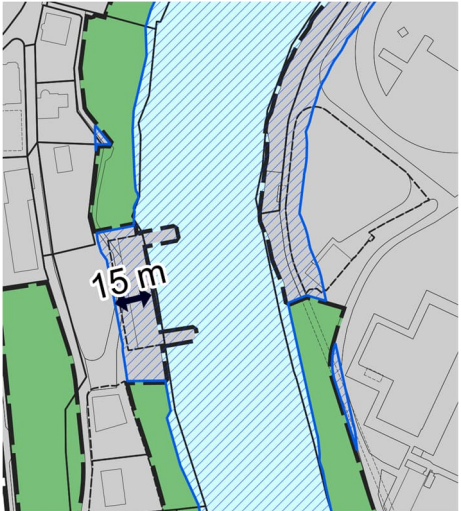
- Grundsätzlich 15 m ab Uferlinie
- s. Erläuterungen zur Limmat

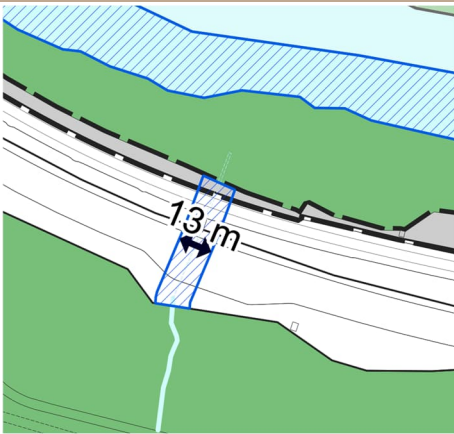
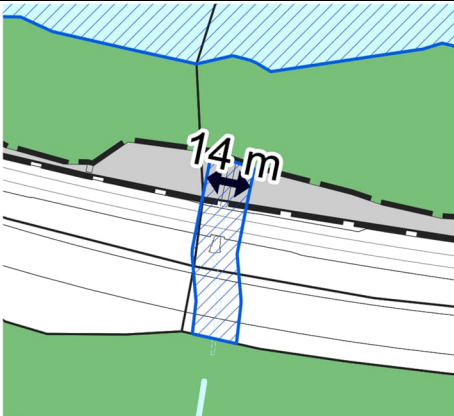
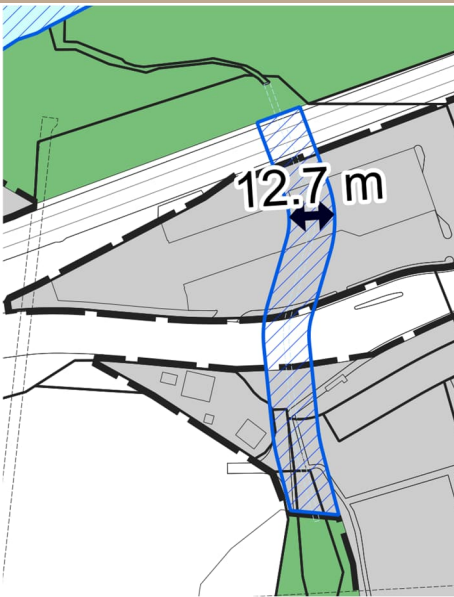
Im Wald kann gemäss Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In Baden bestehen keine überwiegenden Interessen an einer Gewässerraumfestsetzung im Wald. Der Schutz der Gewässer und deren Uferstreifen ist durch die Waldgesetzgebung ausreichend gewährleistet. Befindet sich das Gewässer zwar im Wald, liegt aber so nahe an der Waldgrenze, dass ein Teil des Gewässerraums über das Waldareal hinausreicht, wird für den ausserhalb des Waldes liegenden Teil ein entsprechender Anteil des Gewässerraums festgelegt.

¹⁷ Die tatsächliche Gerinnesohlebreite wird aus den Uferlinie der AV abgeleitet. Wenn das Gewässer nicht in der AV enthalten ist, wird eine schlüssige Annahme, basierend auf nachfolgenden Abschnitten, Luftbild und Fachkarte Gewässerraum (Agis) getroffen.

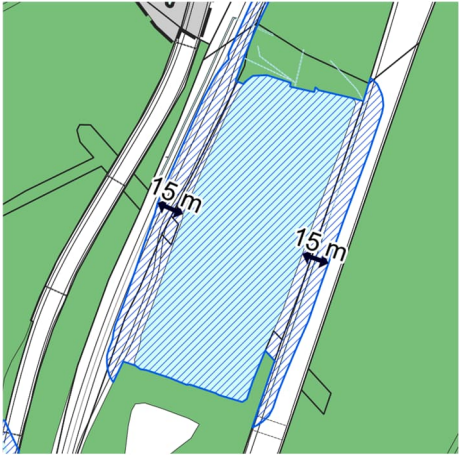
¹⁸ Die Angaben zu den Leitungen stammen aus den Angaben von Christian Wolff, Projektleiter Tiefbau und öffentlicher Raum (Mail mit Anhängen vom 28. Februar 2025). Wenn mit verhältnismässigem Aufwand keine Angaben ermittelt werden konnten, wurden die Leitungen aus der AV vermessen. Liegen in der AV keine Angaben vor, wurden schlüssige Annahmen getroffen.

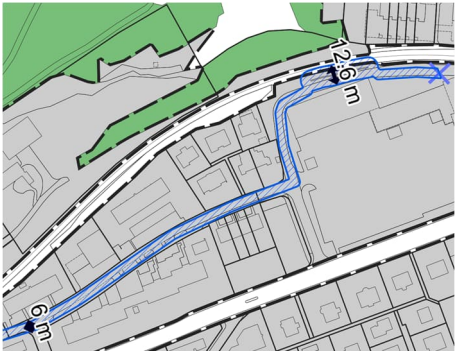
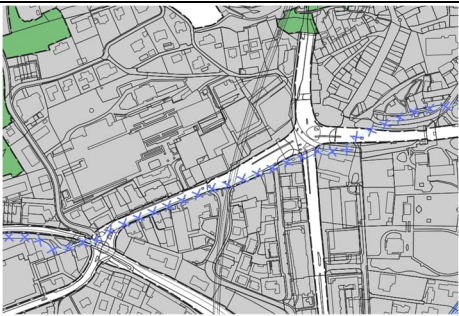
Nachfolgend werden die Gewässerabschnitte aufgeführt und beschrieben.

Abschnitt	Erläuterungen	Planausschnitt
Limmat (Abschnitte flussaufwärts)		
Li 1 (zwischen Turgi und Bäderquartier)	Der Gewässerraum wird mit 15 m bzw. bis zum Waldrand festgelegt. «Restflächen» hinter einem Waldstreifen, welche immer noch Abstand von 15 m bis zur Uferlinie liegen, werden ebenfalls mit einem Gewässerraum überlagert.	
Li 2 (Limmatknie bis Altstadt)	Der Gewässerraum wird mit 15 m ab der Uferlinie festgelegt.	
Li 3 (Werkkanal)	Im Bereich des Wehrkanals wird der Gewässerraum auf östlicher Seite mit 15 m ab der Uferlinie des Kanals festgelegt. Die Begrenzung auf westlicher Seite ist bei 15 m ab Uferlinie der Limmat.	
Li 4 (Auesteg bis Gemeindegrenze)	Der Gewässerraum wird mit 15 m bzw. bis zum Waldrand festgelegt. «Restflächen» hinter einem Waldstreifen, welche immer noch Abstand von 15 m bis zur Uferlinie liegen, werden ebenfalls mit einem Gewässerraum überlagert.	

Abschnitt	Erläuterungen	Planausschnitt
Unterer Rauschenbach		
UR 1 (Bahnunterführung)	Die Eindolung unterquert die Strasse und Bahnlinie in Richtung Limmat. Im Abschnitt hat die Dolung ein Kaliber von 1 m, es wird ein GWR von 13 m ausgeschieden.	
UR 2 (Bahnunterführung)	Die Eindolung unterquert die Strasse und Bahnlinie in Richtung Limmat. Im Abschnitt hat die Dolung zwei unterschiedliche Kaliber, es wird über den gesamten Abschnitt vom höheren Kaliber ausgegangen und ein GWR von 14 m ausgeschieden.	
Oberer Rauschenbach		
OR 2 (Parzelle 59)	Die Dolung verläuft unter der Strasse und unterhalb einer Garage/ Tankstelle hindurch. Eine Ausdolung im Bereich der Dolung ist aufgrund der Situation nicht realistisch. Der Durchmesser der Dolung beträgt 0.70 m, es wird ein Gewässerraum von 12.7 m festgelegt.	

Abschnitt	Erläuterungen	Planausschnitt
Eichtal		
Ei 1	Entlang der Dolung (Kaliber 0.50 m) wird ein Gewässerraum von 12.5 m Breite festgesetzt. Der Gewässerraum wird entlang des Waldrands fortgesetzt (anteilmässig, von einer Gesamtbreite von 12.5 m).	
Stockmattgraben		
Sto 1	Bei der Hägelerstrasse verläuft der Stockmattgraben innerhalb des Waldes, dessen Gewässerraum ragt in die Siedlung. Bei einer Bachsohle von 0.50 m wird ein anteilmässiger GWR von 12.5 m Gesamtbreite festgelegt.	
Sto 2 („Im Ifang“)	Beim offen geführten Abschnitt des Stockmattgrabens beträgt die tatsächliche Sohlenbreite im Mittel 2 m, weshalb ein GWR mit 14 m Breite festgelegt wird.	
Sto 3 (Ifang bis Wald / Limmat)	Entlang der Dolung setzt sich der GWR aus 12 m plus Leitungskaliber zusammen. In diesem Abschnitt kommen verschiedene Leitungsdurchmesser vor: Ab Ifang bis Bahnlinie: Kaliber 0.90 m, GWR 12.9 m / ab Bahnlinie bis Waldrand: Kaliber 2.10 m, GWR 14.1 m. Im Wald verläuft der Stockmattgraben zuerst eingedolt, dann offen und mündet anschliessend in der Limmat.	

Abschnitt	Erläuterungen	Planausschnitt
Täferenbach		
Tä 1 (ab Wald bis Weiher, inkl. Stangelochbach im Wald)	Entlang der Dolung setzt sich der GWR aus 12 m plus Leitungskaliber zusammen. In diesem Abschnitt beträgt der Leitungsdurchmesser 0.40 m: GWR 12.4 m, GWR 12.9 m. An dieser Stelle mündet der Stangelochbach in den Täferenbach. Der Stangelochbach hat eine tatsächliche Sohlenbreite von 0.60 m, weshalb ausserhalb des Waldareals, in der Bauzone ein anteilmässiger Gewässerraum mit einer Gesamtbreite von 12.6 m festgelegt wird.	
Teufelsgraben		
Te 1 (ausserhalb Wald, im Segelhofquartier)	Der Teufelsgraben hat eine tatsächliche Sohlenbreite von 1.20 m, weshalb ausserhalb des Waldareals, in der Bauzone ein anteilmässiger Gewässerraum mit einer Gesamtbreite von 13.2 m festgelegt wird (6.6 m ab Waldgrenze).	
Stadtbach		
Sb1 (Stadtbachweiher)	Die Weiher weisen eine Fläche von über 0.5 ha auf. Die Gewässerraumzone wird mit 15 m ab der Uferlinie, die Weiher überlagernd, festgesetzt.	
Sb 2 und Sb 3 (Stadtbach inkl. Zuflüsse)	Entlang der Dolung setzt sich der GWR aus 12 m plus Leitungskaliber zusammen. In diesem Abschnitt kommen verschiedene Leitungsdurchmesser vor: Sb2 Kaliber 0.30 m, GWR 12.3 m / Sb3: Kaliber 0.40 m, GWR 12.4 m.	

Abschnitt	Erläuterungen	Planausschnitt
Sb 4 (Schulhaus Meierhof)	In diesem Bereich verläuft der Stadtabach zu grossen Teilen offen. Die gemittelte, tatsächliche Sohlenbreite beträgt rund 2 m. Es wird für den Abschnitt ein Gewässerraum von 14 m Breite festgelegt.	
Sb 5	Aufgrund der Situation mit knappen Platz- und Nutzungsverhältnissen (WA4 mit Strasse und Bahnlinie) wird hier von einer dichten Überbauung ausgegangen. Dies wurde in der kant. Stellungnahme vom 17.12.24 als rechtmässig beurteilt. Aus diesem Grund wird in diesem Abschnitt ein reduzierter Gewässerraum von 6 m Gesamtbreite, zwecks Leitungsunterhalt und Raumsicherung für einen Leitungsersatz festgelegt. Nach der Eindolung folgt ein kurzes Stück, in dem der Stadtabach offen verläuft. Die Sohlenbreite beträgt 0.6 m, es wird ein Gewässerraum von 12.6 m festgesetzt.	
Sb 6	In diesem Abschnitt wird auf eine Gewässerraumfestlegung, mit Verweis auf die städtebauliche Situation, die knappen Platz- und Nutzungsverhältnisse («dicht bebaut») sowie die Tiefenlage des Eindolungsbauwerks verzichtet. Dies wurde in der kant. Stellungnahme vom 17.12.24 als rechtmässig beurteilt. Im Rahmen des GP «Schadenmühleplatz» war die Gewässerraumfestlegung und die Offenlegung des Gewässers ¹⁹ Teil der umfassenden Interessenabwägung zum Gestaltungsplan. Dabei wurde festgehalten, dass es sich beim Stadtabach um einen Verzichtsfall im Sinne der GSchV handelt ²⁰ .	

¹⁹ Die Verfasser der Dokumentation über die Abklärungen zur Offen- und Umlegung, kommen zum Schluss, dass eine Offenlegung nur mit einer Umlegung des Bachlaufes und mit grossem Aufwand möglich wäre. Dazu wäre ein tief eingeschnittener Bachlauf entlang der Mellingerstrasse notwendig, was technisch möglich wäre, jedoch nicht vereinbar mit der vorgesehenen Nutzung des Schadenmühleplatzes (Hunziker, Zarn & Partner, vom 9. Oktober 2024).

²⁰ Gestaltungsplan "Schadenmühle Ost", Planungsbericht, Stand für die Vorprüfung und Mitwirkung (Metron Raumentwicklung AG, 17.02.2025), S. 46f.

Abschnitt	Erläuterungen	Planausschnitt
Ziegelhau		
Zh 1	Das Gewässer Ziegelhau verläuft ab dem Waldeingedolt durch die Siedlung und mündet nach dem Schulhaus Meierhof im Stadtbach. Die Dolung hat ein Kaliber von 0.30 m, es wird ein Gewässerraum von 12.3 m Breite festgelegt. Im Wald wird auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet.	
Äschenbach		
Äb 1	Ein kurzer Abschnitt des Äschenbachs befindet sich auf Badener Gemeindegebiet. Der GWR wird abgestimmt auf die Nachbargemeinde Birmenstorf und mit 11 m festgesetzt.	
Krummbach / Holländer		
Kru 1 – Kru 3	Der Krummbach / Holländer quert in diesem Bereich die Bahnanlage und verläuft anschliessend entlang bzw. unter einer Strasse. Ausserhalb des Waldes ist das Gewässer eingedolt. Entlang der Dolung setzt sich der GWR aus 12 m plus Leitungskaliber zusammen. Der Gewässerraum wird nur für die Bereiche ausserhalb des Waldareals festgelegt. In diesem Abschnitt kommen verschiedene Leitungsdurchmesser vor: Kru 1 Kaliber 0.30 m, GWR 12.3 m / Kru 2: Kaliber 0.50 m, GWR 12.5 m / Kru 3: Kaliber 0.80 m, GWR 12.8 m.	

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11