

## **Teiländerung BNO Limmatknie, 2. Mitwirkungsverfahren Anträge der IG schöner baden**

Nach dem 1. Mitwirkungsverfahren 2010 wurden die ‚Spielregeln‘ geändert und die Beiträge der IG schöner baden wurden grösstenteils nicht beantwortet. Nun geht es nicht mehr um das ganze Bäderquartier, sondern nur noch um das Limmatknie. Es wird kein zusammenhängendes Quartier mehr angestrebt. Das Neue will mit dem Alten nichts mehr zu tun haben.

Der vorgelegte Vorschlag Teiländerung BNO Limmatknie überzeugt uns noch nicht. Anstelle von Zonenvorschriften zu Länge, Höhe und Baumasse von Gebäuden wird die Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Die für die Gestaltungsplanpflicht gemachten Auflagen greifen aber zu kurz, zudem sind die Formulierungen diffus. Neubauten müssten sich im Limmatknie an den Qualitäten des Ortes und somit auch an der kleinteiligen Struktur des Bäderquartiers orientieren. Diese Qualitätssicherung fehlt aber in der vorgeschlagenen Teiländerung BNO Limmatknie.

Das Thermalwasser, um das es schliesslich im Bäderquartier geht, wird unzureichend behandelt. Die Qualität des Thermalwassers wird unvollständig geregelt, ein echtes Thermalbad, das ohne Aufheizen des Wassers auskommt, wird nicht garantiert. Der aktuelle Stand der Projekte sieht eine flächendeckende Überbauung vor, was nicht einem ‚Haushälterischen Umgang‘ mit dem Boden entspricht. Es wird sogar unterbaut. Der westliche Bereich über der Garage wird als Teil des Mätteliparks angepriesen. Dazu gibt es anzumerken, dass eine Freifläche über einer Tiefgarage kein Park sein kann.

Unsere Änderungsvorschläge erachten wir als konstruktive Beiträge zur Bau- und Nutzungsordnung, die eine nachhaltige Entwicklung des Bäderquartiers ermöglichen kann, auch wenn damit die aktuellen Projekte der Verena AG, Bad und Wohnbau, redimensioniert werden müssen. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass Planungsinstrumente wie ERP und BNO projektunabhängig zu formulieren sind.

### **3 Themen aus unserer Mitwirkung**

#### **1. Städtebauliche Eingliederung von Neubauten**

In der Vorlage wird unter § 20a Abs. 2 lit. a) an den Städtebau gefordert: *„Bauten und Anlagen müssen sich gut in den Fluss- und Uferraum der Limmat einfügen. Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und muss das Orts- und Landschaftsbild wahren.“* Weshalb die Umgebung und nicht die Bauten das Ortsbild wahren sollen ist uns schleierhaft. Umgekehrt passte wohl besser: Die Bauten und Anlagen müssen das Ortsbild wahren und die Umgebungsgestaltung muss sich gut in den Fluss- und Uferraum der Limmat einfügen. Wir schlagen für den Artikel folgende Formulierung vor:

**„a) Bauten und Anlagen müssen sich gut in das historische Umfeld und den landschaftlichen Kontext einfügen. Sie haben das Ortsbild zu wahren. Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und hat das Landschaftsbild zu wahren.“**

Weiter ist die in § 20a Abs. 2 lit. b) verlangte *„zeitgerechte Fortschreibung des Bäderquartiers“* keine konkrete Anforderung an den Städtebau. Weder Volumetrie noch die Orientierung an der Kleinteiligkeit und den städtebaulichen Qualitäten des Ortes werden damit definiert.

Wir schlagen für den Artikel folgende Formulierung vor:

**„b) Bauvorhaben sind auf die städtebaulichen Qualitäten des Ortes abzustimmen. Neubauten und Plätze müssen sich in ihrer Ausdehnung und Volumetrie an der Kleinteiligkeit des historisch gewachsenen Bäderquartiers orientieren. Durchblicke und öffentliche Querverbindungen sind zu gewährleisten“**

## 2. Umgang mit dem Thermalwasser

Die Vorlage stellt in § 20a Abs. 3 lit. f) an das Thermalwasser die Forderung, dass *der Gestaltungsplan darüber hinaus namentlich die Gewährleistung der mineralisch und energetisch optimierten Nutzung der Thermalquellen beinhalten müsse.*

1) Wie man eine Thermalquelle mineralisch optimiert nutzt, ausser man betreibt Bergbau, ist uns ein Rätsel. Optimieren meint verbessern, die Qualität des Thermalwassers soll aber nicht verbessert, sondern garantiert werden.

2) Die chemische Zusammensetzung des Thermalwassers beschränkt sich nicht auf Mineralien. Die Badener Thermalquellen gelten als Schwefelquellen, der Schwefelwasserstoff im Badener Thermalwasser kommt nicht in den Mineralien, sondern in Form von Gas innerhalb des Wassers vor. Die Verkürzung auf die Mineralien wird der chemischen Zusammensetzung des Thermalwassers nicht gerecht.

3) Die Formulierung „energetisch optimierte Nutzung der Thermalquellen“ setzt einen falschen Akzent, es erweckt den Eindruck, dass in den Thermalquellen ein riesiges Potential von ungenutzter Energie schlummert. Dabei entsprechen die 1 Million Liter 47°C warmes Wasser bloss 1000 m<sup>3</sup> Wasser, oder dem was etwa in 10 Sekunden die Limmat runter fliesst. Die Gretchenfrage lautet nicht, wie die Thermalquellen besser energetisch genutzt werden können, sondern für welche Gesamtwasserfläche von Bassins die Energie der Thermalquellen überhaupt ausreicht. Damit könnten Fehler wie beim Glausbad oder den meisten schweizerischen Thermalbädern verhindert werden, die energetisch nicht autonom sind, d.h. mit Fremdenergie das Thermalwasser aufheizen müssen.

4) Wir schlagen vor, den Fokus nicht auf die energetische Nutzung, sondern auf die energetischen oder physikalischen Eigenschaften des Thermalwassers zu legen. Baden zählt nebst Leukerbad (VS) und Lavey-les-Bains (VD) zu den einzigen natürlichen Thermalquellen, d.h. ohne Tiefenbohrung, deren Quelltemperatur über 40 °C beträgt, sogenannte Hyperthermalquellen. Dieser Umstand liesse sich neben dem „mineralreichsten Wasser der Schweiz“ gut vermarkten: „Echtes Thermalbaden, kein Aufheizen des Wassers“.

Deswegen schlagen wir folgende Formulierung für diesen Artikel vor:

**„f) die Gewährleistung, dass die Qualität des Thermalwassers nicht gemindert wird (vgl. §29 Abs.1, ERP 2011). Mit Qualität des Thermalwassers ist sowohl dessen chemische Zusammensetzung gemeint als auch die Garantie, dass das Thermalwasser nicht künstlich aufgeheizt wird.“**

## 3. Erhalt von Parkflächen

Zusammen mit der BNO-Änderung von 2006 (östliche Hälfte des Mätteliparks wird von Parkzone PA zur Bäderzone B für Tiefbauten) und der Aufhebung der Parkzone im Limmatknie (städtische Parzelle) in der aktuellen Auflage der Teilrevision der BNO verschwindet der Grossteil der Parkzonen im Bäderquartier. Auf einer Parkgarage kann ein öffentlicher Raum mit Grünflächen etabliert werden, aber nicht ein Park. Auf einer Garage wachsen keine richtigen Bäume – oder nach Luigi Snozzi: „Die Wurzeln eines Baums gehen bis zum Mittelpunkt der Erde“.

**Wir beantragen dass der östliche Teil des Mätteliparks im Nutzungsplan von Zone B (nur für Tiefbauten) in Parkzone PA zurückgeführt wird.**

Freundliche Grüsse  
IG schöner baden

Dominik Hunn, Christoph Lüber