

## Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung «Limmatknie»

### Mitwirkung gemäss § 3 BauG Auswertung, 26. April 2011

28751\_05A\_110413\_MW.doc

---

#### 1. Allgemeines

Die Entwürfe für die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO Bäderzone, neu: BNO Limmatknie), datiert 03. Mai 2010, sind vom 17. Mai bis zum 16. Juni 2010 im Sekretariat der Abteilung Planung und Bau der Stadt Baden, Rathausgasse 5, für die Mitwirkung durch die Bevölkerung aufgelegt worden.

Es sind 13 Mitwirkungseingaben mit 21 Einzelanträgen/-kommentaren eingereicht worden. Die Anträge von Privatpersonen und Firmen wurden in der Auswertung anonymisiert; diejenigen von Parteien, Verbänden und Interessengruppen sind kenntlich gemacht.

Gemäss dem revidierten kantonalen Baugesetz gibt es keine Pflicht mehr zur schriftlichen Stellungnahme und zur Erstellung eines öffentlichen Berichts (vgl. §§ 10 Abs. 4 und 22 Abs. 2 BauG gemäss Fassung gültig bis 31.12.2009). Im Sinne der Nachvollziehbarkeit des Mitwirkungsverfahrens und der daraus resultierenden Änderungen der Entwürfe werden die Anträge des Mitwirkungsverfahrens in diesem Bericht dennoch zusammengefasst und kommentiert.

Stadtrat Baden, April 2011

## 2. Erwägungen und Beschlüsse zu den Eingaben

Die nachfolgend unter „Thema“ und „Erwägungen“ bezeichneten Paragrafen-Angaben beziehen sich auf den Entwurf der Teiländerung BNO Limmatknie (In der Mitwirkung als „Teiländerung BNO Bäderzone“ bezeichnet), der im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens öffentlich aufgelegt worden ist. Bei der Überarbeitung der Teiländerung wurden die Bestimmungen teilweise umgestellt und ergänzt. Entsprechend haben sich die Paragrafen- und Absatz-Angaben geändert.

Die unter „Beschluss“ bezeichneten Paragrafen beziehen sich auf die überarbeitete Fassung der Teiländerung BNO Limmatknie.

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 1</b>
<b>Datum:</b>	16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	CVP Stadt Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Allgemeines</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>Die CVP unterstützt die Teiländerung BNO Limmatknie.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Die CVP Baden unterstützt die BNO-Teiländerung für das Bäderquartier. Es ist erfreulich, dass nach Jahren der Erstarrung endlich Elan in dieses für Baden so prägende Quartier kommt. Für diese Erneuerung ist die CVP immer eingestanden, weshalb sie sich auch hinter das Projekt „Botta“ stellt, das eindeutig Motor dieses Quartiers werden wird. Die nun vorliegende Teiländerung BNO Limmatknie ist auf dieses Projekt zugeschnitten und deshalb sinnvolle und in sich stimmige Planungsgrundlagen.	
<b>Erwägungen:</b>	Kenntnisnahme	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Der Stadtrat nimmt den Kommentar zur Kenntnis.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 2</b>
<b>Datum:</b>	06. Juli 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	SVP Stadt Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Allgemeines</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<p><b>Der SVP Baden ist es wichtig, das Bäderquartier wieder zu beleben.</b></p> <p><b>Wir sind froh, mit der Verena Hof AG einen Investor zu haben der diesem Gebiet das bitternotige Leben einhaucht. Unsere Partei ist interessiert dieses Projekt so gut wie möglich zu unterstützen, natürlich immer mit der nötigen städtebaulichen Betrachtungsweise.</b></p> <p><b>Was wir bis jetzt gesehen haben, hat uns überzeugt. Wir wünschen gutes Gelingen! Auf unsere Hilfe kann man zählen!</b></p>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	[ohne Begründung]	
<b>Erwägungen:</b>	Kenntnisnahme	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Der Stadtrat nimmt den Kommentar zur Kenntnis.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 3</b>
<b>Datum:</b>	16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	city com baden	
<b>Thema:</b>	<b>Teiländerung BNO Limmatknie allgemein</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>City com baden unterstützt die Teiländerung BNO Limmatknie.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Für Baden ist es wichtig, dass dieses Quartier endlich wieder belebt wird.	
<b>Erwägungen:</b>	Kenntnisnahme	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Der Stadtrat nimmt den Kommentar zur Kenntnis.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 4</b>
<b>Datum:</b>	16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	Privat	
<b>Thema:</b>	<b>Umzonungen, Nutzungsart</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>Einverständnis mit der Umzonung der Parkanlagen im Limmatknie in Bäderzone, der Zonenbezeichnungen, der Umnutzung der Teilfläche Parkzone im Ochsengarten sowie der Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten für die Bäderzone Ba.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	[keine Begründung]	
<b>Erwägungen:</b>	Kenntnisnahme	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Der Stadtrat nimmt den Kommentar zur Kenntnis.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 5</b>
<b>Datum:</b>	13. Juni 2010 / 15. Juni 2010 / 16. Juni 2010 / 16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SP Baden</li> <li>- IG Schöner Baden</li> <li>- Grüne Baden</li> <li>- Team Baden</li> </ul>	
<b>Thema/Kommentar:</b>	<b>Zulässige Bauteile im Park</b>	
<b>Antrag:</b>	<b>§ 20, Abs. 2: Der Passus „und dgl.“ ist zu streichen oder durch weitere konkrete Ausnahmen von der Einschränkung zu ersetzen.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	<p><i>SP Baden / Team Baden:</i> Es ist nicht bestritten, dass einzelne Bauteile, die ihrerseits den zulässigen Bauten und Anlagen gemäss §20 Abs. 2 BNO zudienen sollen, von der Einschränkung ausgenommen werden sollen. Die Erfahrung in der Stadt Baden hat jedoch gezeigt, dass unter zudienenden Bauteilen bisweilen ganze Ergänzungsbauten für bestehende Gebäude verstanden worden sind. Deshalb soll von der offenen Formulierung abgewichen werden; stattdessen ist eine Auflistung der zulässigen Bauteile in die BNO aufzunehmen.</p> <p><i>IG Schöner Baden:</i> Der Begriff dgl. ist zu undefiniert. Die neue Bäderzone Ba betrifft ein derart kleines Gebiet, dass absehbar ist, wofür Ausnahmen von §20 Abs.2 gelten könnten. Es gibt keinen ersichtlichen Grund den Spielraum der Einschränkungen mit einem „dgl.“ derart zu öffnen.</p> <p><i>Grüne Baden:</i> Bei der Aufzählung der ausgenommenen Bauteile ist „dgl.“ wegzulassen, da nicht klar wird, was dies sein könnte. Es muss eine abschliessende Aufzählung gewählt werden.</p>	
<b>Erwägungen:</b>	<p>Der Handlungsspielraum soll stufengerecht offen gelassen werden. Durch eine abschliessende Aufzählung besteht das Risiko, dass notwendige bauliche Anpassungen von Bauten und Anlagen später nicht mehr vorgenommen werden können, auch wenn sie den Zielsetzungen der Bäderzone entsprechen würden.</p> <p>Das „dgl.“ bezieht sich auf die vorangehenden Begriffe „Zugänge“ und „Rampen“, womit die Art der zulässigen Bauteile ausreichend eingegrenzt ist.</p> <p>Für Neubauten innerhalb des Perimeters des Sondernutzungsplans «Limmatknie» zeigen die Richtprojekte auf, welche Bauteile vorgesehen sind. Abweichungen von den Richtprojekten sind nur möglich, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.</p> <p>Zudem wurde eine Verschärfung vorgenommen, indem solche Bauteile den Charakter der Parkanlagen und des Limmatuferbereichs nicht beeinträchtigen dürfen (Streichung des Begriffs „wesentlich“).</p> <p>Auf eine abschliessende Aufzählung kann daher verzichtet werden.</p>	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	<p>Der Stadtrat beschliesst, auf eine abschliessende Aufzählung der Ausnahmen im entsprechenden Absatz von § 20 (Bäderzone Ba) zu verzichten.</p> <p>Solche Bauteile dürfen die Parkanlagen und den Limmatuferbereich nicht beeinträchtigen (Streichung des Begriffs „wesentlich“).</p>	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 6</b>
<b>Datum:</b>	13. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	FDP Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Infrastrukturbauten im Park</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§20 Abs. 2: Wie vorgesehen sollen im Park Infrastrukturbauten zulässig sein. Lüftungsanlagen u.ä. sollen die Nutzung des Parks jedoch nicht beeinträchtigen.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Die FDP erachtet die Möglichkeit, dass Infrastrukturbauten im Park zulässig sind als positiv. Insbesondere könnte sich die FDP vorstellen, im Park kleine Restaurationsbetriebe zuzulassen. Es ist darauf zu achten, dass Lüftungsanlagen u.ä. die Nutzung des Parks nicht beeinträchtigen.	
<b>Erwägungen:</b>	<p>Technische Installationen im Park müssen bzgl. Lärm ebenfalls den Anforderungen der Lärmschutzverordnung genügen (ES II). Zudem ist in § 20 Abs. 2 festgelegt, dass durch die zulässigen Bauteile „der Charakter der Parkanlagen und des Limmatuferbereichs nicht beeinträchtigt“ werden darf (bisher: „nicht wesentlich beeinträchtigt“). Diese Anforderung ist auch auf die technischen Installationen (z.B. Lüftungen) anwendbar.</p> <p>Die Lüftungsanlagen sind in den Richtprojekten berücksichtigt, die der Sondernutzungsplanung «Limmatknie» zugrunde liegen und für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume massgebend sind. Abweichungen von diesen Richtprojekten sind nur zulässig, sofern eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.</p> <p>Damit ist ausreichend Gewähr dafür geboten, dass Infrastrukturbauten die Nutzung und die Qualität des Parks sowie des Limmatuferbereichs nicht beeinträchtigen.</p>	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	<p><i>Vorschlag Projektsteuerung:</i></p> <p>Der Stadtrat beschliesst, auf eine Ergänzung betreffend Lärmentwicklung von Lüftungsgeräten im entsprechenden Absatz von § 20 (Bäderzone Ba) zu verzichten.</p>	



<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 7</b>
<b>Datum:</b>	15. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	IG Schöner Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Bemessung des Bädernutzungsanteils</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§ 20, Abs. 3: Diesen Paragraphen braucht es so nicht</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Dieser Paragraph ist wie gefordert bereits unter den Wohnschutzbestimmungen in der BNO enthalten (§ 41).	
<b>Erwägungen:</b>	Die Bestimmungen betreffend Bädernutzungsanteil sind im überarbeiteten Entwurf nicht mehr enthalten. Die Teiländerung «Limmatknie» umfasst nur noch die für die Realisierung der Therme mit Wohnbau zwingend notwendigen Änderungen. Weitere Anpassungen werden im Rahmen der Allgemeinen BNO Revision behandelt.	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Themen «Bemessung des Bädernutzungsanteils» und «Nutzungsübertragung» werden im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision behandelt.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 8</b>
<b>Datum:</b>	15. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	IG Schöner Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Übertragung von Nutzungsanteilen</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§ 20, Abs. 4: Diesen Paragraphen braucht es so nicht</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Dieser Paragraph ist wie gefordert bereits unter den Wohnschutzbestimmungen in der BNO enthalten (§ 42). Der minimale Bädernutzungsanteil ist durch § 20 Abs. 1 gewährleistet.	
<b>Erwägungen:</b>	Die Bestimmungen betreffend Bädernutzungsanteil sind im überarbeiteten Entwurf nicht mehr enthalten. Die Teiländerung «Limmatknie» umfasst nur noch die für die Realisierung der Therme mit Wohnbau zwingend notwendigen Änderungen. Weitere Anpassungen werden im Rahmen der Allgemeinen BNO Revision behandelt.	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Themen «Bemessung des Bädernutzungsanteils» und «Nutzungsübertragung» werden im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision behandelt.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 9</b>
<b>Datum:</b>	16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	Privat	
<b>Thema:</b>	<b>Übertragung von Nutzungsanteilen</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>Die Grundlagen für die Bemessung und Übertragung der Nutzungsanteile sind zu klären.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Dieser Übertragungsmechanismus ist zu wenig definiert und muss für eine definitive Stellungnahme detaillierter bestimmt werden. Zusätzlich ist vorzusehen, dass für bestehende Nutzungen in bestehenden Altbauten auch bei Gesamtsanierungen der Besitzstand in jedem Fall gewährt bleibt.	
<b>Erwägungen:</b>	Die Bestimmungen betreffend Bädernutzungsanteil sind im überarbeiteten Entwurf nicht mehr enthalten. Die Teiländerung «Limmatknie» umfasst nur noch die für die Realisierung der Therme mit Wohnbau zwingend notwendigen Änderungen. Weitere Anpassungen werden im Rahmen der Allgemeinen BNO Revision behandelt.	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Themen «Bemessung des Bädernutzungsanteils» und «Nutzungsübertragung» werden im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision behandelt.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 10</b>
<b>Datum:</b>	13. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	FDP Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Übertragung von Nutzungsanteilen</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§ 20 Abs. 4: Wie wird die Nutzungsübertragung in der Praxis, insbesondere bei Ersatzneubauten umgesetzt? Auf welcher Fläche wird bei Ersatzneubauten die Bädernutzung berechnet?</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Grundsätzlich steht die FDP einer Übertragungsmöglichkeit von Nutzungsanteilen positiv gegenüber, da eine solche Regel zu mehr Wirtschafts- und Investorenfreundlichkeit führt. Die FDP wünscht sich detaillierte Angaben dazu, wie die Nutzungsübertragung in der Praxis umgesetzt wird. Insbesondere interessiert die FDP, wie die Nutzungsanteile bei Ersatzneubauten gehandhabt werden. So hat es an der Bäderstrasse mehrere Altbauten, welche in der nächsten Zeit einem Neubau weichen könnten (etwa die Garage Müller). Wir fragen den Stadtrat an, auf welcher Fläche bei einem solchen Ersatzneubau die Bädernutzung berechnet wird.	
<b>Erwägungen:</b>	Die Bestimmungen betreffend Bädernutzungsanteil sind im überarbeiteten Entwurf nicht mehr enthalten. Die Teiländerung «Limmatknie» umfasst nur noch die für die Realisierung der Therme mit Wohnbau zwingend notwendigen Änderungen. Weitere Anpassungen werden im Rahmen der Allgemeinen BNO Revision behandelt.	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Themen «Bemessung des Bädernutzungsanteils» und «Nutzungsübertragung» werden im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision behandelt.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 11</b>
<b>Datum:</b>	13. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	SP Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Übertragung von Nutzungsanteilen</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§ 20 Abs. 4: Wurde bereits abgeklärt, ob diese Übertragungsmöglichkeit im Hinblick auf die Neuerstellung von Bruttogeschossflächen durch ein neues Thermalbad nicht übermässiges Potenzial zu Marktlagegewinnen führt?</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Eine Konzentrierung der Bädernutzung stellt zudem eine Gefahr für den typischen Charakter der Bäder dar.	
<b>Erwägungen:</b>	<p>Die Erfahrung zeigt, dass ein Gebäude vielfach marktfähiger ist, wenn es nicht mit mehreren Nutzungen belegt ist, sondern einer einzigen Nutzung dient. Davon ausgenommen sind lediglich Erdgeschossflächen, die je nach Standort überwiegend publikumsbezogen genutzt werden müssen.</p> <p>Mit der Übertragung und Zusammenfassung von Nutzungsanteilen besteht weiter die Möglichkeit, ertragsstarke Projekte zu realisieren, welche dann der Querfinanzierung ertragschwächerer Nutzungen dienen (Win-Win-Situation).</p> <p>Die Übertragung von Nutzungsanteilen und deren Zusammenfassung ist deshalb für das Bäderquartier eine Notwendigkeit, vor allem, wenn das formulierte Ziel, das Bäderquartier wieder mit Leben zu füllen, auch tatsächlich erreicht werden soll.</p> <p>Die Bestimmungen betreffend Bädernutzungsanteil sind im überarbeiteten Entwurf nicht mehr enthalten. Die Teiländerung «Limmatknie» umfasst nur noch die für die Realisierung der Therme mit Wohnbau zwingend notwendigen Änderungen. Weitere Anpassungen werden im Rahmen der Allgemeinen BNO Revision behandelt.</p>	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Themen «Bemessung des Bädernutzungsanteils» und «Nutzungsübertragung» werden im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision behandelt.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 12</b>
<b>Datum:</b>	31. Mai 2010 / 16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	- Privat - Grüne Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Übertragung von Nutzungsanteilen: Frist</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§ 20 Abs. 4 ist wie folgt zu ergänzen: (...) Der Vertrag beinhaltet auch eine Verpflichtung, die Bädernutzungen innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens zu realisieren sowie die Kostenfolgen bei Missachtung dieser Verpflichtung.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	<p><i>Privat:</i> Nutzungsübertragungen liegen im Interesse einer Projektentwicklung. Sie bergen jedoch das Risiko in sich, dass die Realisierung der Bädernutzungen hinausgeschoben oder allenfalls gar unterlassen wird. Die öffentliche Hand muss den Entwicklungsspielraum klar definieren und die Realisierung der Bädernutzungen auf geeignete Weise sicherstellen.</p> <p><i>Grüne Baden:</i> Nutzungsübertragungen müssen in einem angemessenen Zeitraum auch tatsächlich realisiert werden.</p>	
<b>Erwägungen:</b>	Die Bestimmungen betreffend Bädernutzungsanteil sind im überarbeiteten Entwurf nicht mehr enthalten. Die Teiländerung «Limmatknie» umfasst nur noch die für die Realisierung der Therme mit Wohnbau zwingend notwendigen Änderungen. Weitere Anpassungen werden im Rahmen der Allgemeinen BNO Revision behandelt.	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Themen «Bemessung des Bädernutzungsanteils» und «Nutzungsübertragung» werden im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision behandelt.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 13</b>
<b>Datum:</b>	15. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	IG Schöner Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Übertragung von Nutzungsanteilen: Frist</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>Bei Übertragungen von Nutzungsanteilen auf andere Gebäude nach § 42 BNO muss die bädernahe Nutzung im selben Jahr erstellt werden.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Die eigentliche Absicht in der Bäderzone ist die Garantierung der bädernahen Nutzung. Das heisst, dass bei einer genehmigten Übertragung der Wohnnutzung auf einen separaten Bau die geforderte bädernahe Nutzung in einem definierten Zeitraum zu erstellen wäre.	
<b>Erwägungen:</b>	Die Bestimmungen betreffend Bädernutzungsanteil sind im überarbeiteten Entwurf nicht mehr enthalten. Die Teiländerung «Limmatknie» umfasst nur noch die für die Realisierung der Therme mit Wohnbau zwingend notwendigen Änderungen. Weitere Anpassungen werden im Rahmen der Allgemeinen BNO Revision behandelt.	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Themen «Bemessung des Bädernutzungsanteils» und «Nutzungsübertragung» werden im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision behandelt.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 14</b>
<b>Datum:</b>	13. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	SP Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Maximale Stockwerkanzahl</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§ 20, Abs. 4: Es ist zu prüfen, ob in Absatz 4 zusätzlich eine Festlegung einer Obergrenze der maximalen Stockwerkanzahl benötigt wird, um die Volumetrie und Höhe von Bauwerken zu limitieren.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Diese maximale Stockwerkanzahl ist so zu definieren, dass nur bewilligt werden kann, was den baulichen Charakter der Umgebung respektiert. Das Ermessen der Behörden bei der Beurteilung soll entsprechend eingeschränkt werden.	
<b>Erwägungen:</b>	<p>§ 20 Abs. 4 BNO regelte die Übertragung von Nutzungsanteilen. Die Bestimmungen betreffend Bädernutzungsanteil sind im überarbeiteten Entwurf nun nicht mehr enthalten. Die Teiländerung «Limmatknie» umfasst nur noch die für die Realisierung der Therme mit Wohnbau zwingend notwendigen Änderungen. Weitere Anpassungen werden im Rahmen der Allgemeinen BNO Revision behandelt.</p> <p>Die Gestaltung von Bauten und Grünanlagen ist in Abs. 3 geregelt. Die Beurteilung eines Neubauprojektes oder eines Umbaus erfolgt projektbezogen und unter Berücksichtigung der kurörtlichen und privaten Interessen sowie unter Beachtung der Festlegungen gemäss § 18 BNO (Altstadtzone) durch den Stadtrat.</p> <p>Für den im Plan bezeichneten «Bereich Limmatknie» ist neu eine Gestaltungsplanpflicht (§ 20a Abs. 1). mit ergänzenden Bestimmungen festgelegt (§ 20a Abs. 2).</p> <p>Deshalb ist auch die Festlegung einer einheitlichen, für das gesamte Bäderquartier geltenden Geschoszahl nicht zweckmässig. Vergleichbare Verhältnisse finden sich in den Altstadtzonen und in der Dorfzone, für die in der BNO ebenfalls keine Geschoszahl bestimmt ist.</p>	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Auf die Festlegung einer maximalen Stockwerkanzahl kann verzichtet werden.	



<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 15</b>
<b>Datum:</b>	13. Juni 2010 / 15. Juni 2010 / 16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SP Baden</li> <li>- IG Schöner Baden</li> <li>- Grüne Baden</li> </ul>	
<b>Thema:</b>	<b>Begriff „Anlagen“</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§ 20, Abs. 5: Der Begriff „Anlagen“ ist zu streichen.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	<p><i>SP Baden:</i> Was ist gemeint mit dem Begriff „Anlagen“? Wenn keine wichtigen Gründe dafür sprechen, ist dieser Begriff zu streichen.</p> <p><i>IG Schöner Baden:</i> Uns ist nicht verständlich was mit „Anlagen“ gemeint ist.</p> <p><i>Grüne Baden:</i> „Anlagen“ ist zu streichen, da nicht definiert ist was damit gemeint ist.</p>	
<b>Erwägungen:</b>	<p>Der Begriff „Anlagen“ ist im kantonalen Baugesetz unter § 6 enthalten: „Bauten <u>und Anlagen</u> im Sinne dieses Gesetzes sind: (...)“.</p> <p>Das alte Baugesetz sprach von „Bauten“, wenn „Bauten und Anlagen“ gemeint waren. Die Terminologie „Bauten und Anlagen“ ist durch das Bundesrecht vorgegeben. Im Rahmen der kantonalen Baugesetzrevision wurde daher der Begriff „Baute“ durch das Begriffspaar „Bauten und Anlagen“ ersetzt.</p> <p>Zwischen „Bauten“ und „Anlagen“ besteht keine scharfe Trennlinie. Im Allgemeinen gelten als „Bauten“ Gebäude oder gebäudeähnliche Objekte sowie Fahrnisbauten. Als „Anlagen“ werde eher Einrichtungen bezeichnet, die das Gelände oder den umliegenden Raum verändern (siehe Kommentar RPG zu Art. 22).</p> <p>Im überarbeiteten Entwurf wird die Formulierung gemäss der rechtsgültigen BNO (§ 20 Abs. 3) unverändert beibehalten, da für die Planung im Limmatknie eine Anpassung keine Voraussetzung bildet. Eine Änderung wird jedoch im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision erfolgen.</p>	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	§ 20 Abs. 3 BNO wird unverändert beibehalten. Eine Änderung im Sinne der Formulierung gemäss Mitwirkungsentwurf soll jedoch im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision erfolgen.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 16</b>
<b>Datum:</b>	13. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	SP Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Qualitätsmassstab bei Einfügung in historisches Umfeld</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§ 20 Abs. 5: Es soll klarer geregelt werden, wie diese Qualität „bauliche Massnahmen müssen sich gut in das historische Umfeld einfügen“ gemessen wird.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	Die Formulierung lässt extrem viel Spielraum.	
<b>Erwägungen:</b>	<p>Es ist nicht möglich, Qualität zu „messen“. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens gilt es, eine Vielzahl an Anforderungen zu prüfen, die von einem Projekt erfüllt sein müssen, damit von einer guten Einordnung gesprochen werden kann. Dazu gehören zum Beispiel die Volumetrie des Baukörpers, die städtebauliche Setzung, der Bezug zur Landschaft, die Materialisierung und Farbgebung, die Fassadierung (Verhältnis Lochanteil zu geschlossenen Teilen), und vieles mehr.</p> <p>Die Qualitätssicherung erfolgt im überarbeiteten Entwurf durch die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für den Bereich Limmatknie (§ 20a Abs. 1) und der Vorgabe von konkreten Anforderungen, die im Rahmen dieser Gestaltungsplanung erfüllt sein müssen (§ 20a Abs. 2 und 3).</p> <p>Für die übrigen Bereiche der Bäderzone wird die Qualitätssicherung im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision geregelt werden.</p>	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	<p>Für den Bereich Limmatknie werden in der BNO eine Gestaltungsplanpflicht und konkrete Anforderungen an die Gestaltungsplanung festgelegt.</p> <p>Für die übrigen Bereiche der Bäderzone erfolgt die Qualitätssicherung im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision.</p>	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Eingabe Nr: 17</b>
<b>Datum:</b>	31. Mai 2010 / 13. Juni 2010 / 16. Juni 2010 / 16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Private</li> <li>- SP Baden</li> <li>- Grüne Baden</li> </ul>	
<b>Thema:</b>	<b>Kernbereich Bäderzone: Erweiterung</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<p><b>Privat 1: Der Perimeter des Kernbereichs Bäderzone sei beim Bädertor um die Liegenschaften Nr. 15, 17, 17a, 19, 21, 22 und 24 sowie die Parzelle „Bäderkiosk“ inkl. Brückenkopf Schiefe Brücke zu erweitern und anzupassen.</b></p> <p><b>Privat 2: Die Liegenschaften Bäderstrasse 15-21, Bäderstrasse 22 und 24, sowie die Parzelle mit dem Bäderkiosk sind in diese Zone [Kernbereich Bäder] mit einzubeziehen.</b></p> <p><b>SP Baden: Es ist zu prüfen, ob der Kernbereich Bäderzone auf die Liegenschaften Nr. 15, 17, 17a, 19, 21, 22 und 24 sowie die Parzelle Bäderkiosk erweitert werden soll.</b></p> <p><b>Grüne Baden: Die Liegenschaften Nr. 15, 17, 17a, 19, 21, 22 und 24 sowie die Parzelle Bäderkiosk inkl. Brückenkopf Schiefe Brücke sind dem Kerngebiet Bäder zuzuteilen.</b></p>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	<p><i>Privat 1:</i> Aus städtebaulicher Sicht gehören die Bauten auf der Vorderseite des Bädertors, das Borsingerhaus, das Haus Bollag, das Rössli, das Alte Armenbad mit vorgelagertem Gelände (Bäderkiosk) sowie der gesamte Brückenkopf Ost inklusive der Schiefen Brücke zu einem historisch schützenswerten Ensemble (ISOS). Es ist nicht nachzuvollziehen, warum diese in der gleichen Periode entstandenen Häuser (ausser neuer Teil Rössli) nun anders gewertet werden sollen. (...)</p> <p><i>Privat 2:</i> Es ist nicht verständlich, weshalb die Bauten oberhalb der „Eingangspforte“ in Bäderquartier von dieser Zone ausgenommen werden sollen, sie bilden mit dem Rest der Grossen Bäder eine untrennbare Einheit.</p> <p><i>SP Baden:</i> [ohne Begründung]</p> <p><i>Grüne Baden:</i> Das Kerngebiet Bäder liegt in einer komplexen baulichen Situation und die bestehenden Bauten werden als historisch wertvolle Bausubstanz bezeichnet. Das Gebiet ist im ISOS-Inventar enthalten. Für einen geplanten Neubau müssen solche Rahmenbedingungen und Qualitäten auch gelten.</p>	
<b>Erwägungen:</b>	Die Abgrenzung des Kernbereichs Bäderzone ist im Zusammenhang mit der gesamten Bäderzone zu betrachten. Die Planung für die neue Therme ist von dieser Thematik nicht betroffen, weshalb der Kernbereich Bäderzone in der Allgemeinen BNO-Revision abgegrenzt und geregelt werden soll.	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Abgrenzung des Kernbereichs Bäderzone und die Formulierung der dazugehörenden Bestimmungen sollen im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision erfolgen.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 18</b>
<b>Datum:</b>	13. Juni 2010 / 16. Juni 2010 / 16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SP Baden</li> <li>- Grüne Baden</li> <li>- Team Baden</li> </ul>	
<b>Thema:</b>	<b>Kernbereich Bäderzone</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<p>SP Baden / Team Baden: <b>§ 20 Abs. 5: Die Fläche des Stadhofes soll dem Kernbereich Bäderzone zugewiesen werden.</b></p> <p>Grüne Baden: <b>Das Areal Stadhof und das Gebiet beim Bädertor (...) wird dem Kerngebiet Bäder zugeteilt.</b></p>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	<p><i>SP Baden / Team Baden:</i> Dem Plan ist zu entnehmen, dass die Fläche des heutigen Stadhofes nicht der Kernzone (Anmk. PP: Kernbereich Bäder) zugeordnet werden soll. Dadurch gilt für diesen Teil §18 BNO nicht sinngemäss. Eine Mehrzahl von Gründen spricht dafür, auch die genannte Fläche der Kernzone zuzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurplatz als wichtiger identitätsstiftender Raum sollte vom Kernbereich Bäder umschlossen sein.</li> <li>- gemäss § 20 Abs. 1 BNO kann angesichts der Volumetrie des geplanten Bades eine beachtliche Fläche der Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden. Diese Flächen könnten grundsätzlich im Bereich des heutigen Stadhofes realisiert und hierzu ein Gebäude in Dimension und Charakter erstellt werden, welches den Charakter des Quartiers beeinträchtigt.</li> </ul> <p><i>Grüne Baden:</i> Der Kernbereich Bäderzone liegt in einer komplexen baulichen Situation und die bestehenden Bauten werden als historisch wertvolle Bausubstanz bezeichnet. Das Gebiet ist im ISOS-Inventar enthalten. Für einen geplanten Neubau müssen solche Rahmenbedingungen und Qualitäten auch gelten.</p>	
<b>Erwägungen:</b>	<p>Der Stadhof entspricht nicht den strengen Anforderungen gemäss § 18 BNO (Altstadtzonen); er wird deshalb im überarbeiteten Entwurf dem «Bereich Limmatknie» zugeschlagen, für den neu eine Gestaltungsplanpflicht mit konkreten Anforderungen festgelegt wird (vgl. § 20a BNO).</p> <p>Die Abgrenzung des Kernbereichs Bäderzone ist im Zusammenhang mit der gesamten Bäderzone zu betrachten. Die Planung für die neue Therme ist von dieser Thematik nicht betroffen, weshalb der Kernbereich Bäderzone in der Allgemeinen BNO-Revision abgegrenzt und geregelt werden soll.</p>	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	<p>Die Abgrenzung des Kernbereichs Bäderzone und die Formulierung der dazugehörenden Bestimmungen sollen im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision erfolgen.</p> <p>Der Stadhof wird jedenfalls dem Bereich Limmatknie zugeteilt.</p>	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 19</b>
<b>Datum:</b>	15. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	IG Schöner Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Gestaltung und Nutzung von Bauten, Anlagen und Freiflächen</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>§ 20, Abs. 5: Der Begriff „kurörtlich“ ist zu ersetzen durch „öffentlich“</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	[ohne Begründung]	
<b>Erwägungen:</b>	Der Begriff „kurörtlich“ ist bereits in der rechtsgültigen Formulierung enthalten (§ 20 Abs. 2 BNO). Für die Planung der neuen Therme ist eine Änderung von § 20 Abs. 5 nicht notwendig. Eine Änderung soll zweckmässigerweise im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision und unter Beachtung der gesamten Bäderzone erfolgen.	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Änderung des Begriffs „kurörtlich“ soll im Rahmen der Allgemeinen BNO-Revision erfolgen.	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 20</b>
<b>Datum:</b>	15. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	Kanu Club Baden-Wettingen	
<b>Thema:</b>	<b>Zonenkonformität Kanuslomanlage</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>Falls die Bäderzone Ba im Bereich der Kanuslomanlage bis zur Ufermauer gehen soll, sind in der BNO § 20 Abs. 2 die Installationen der Anlage explizit als zonenkonform zu erwähnen.</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	<p>Ohne explizite Legalisierung bzw. Erwähnung der Installationen für die Kanuslomanlage in § 20 der BNO besteht die Gefahr, dass diese spätestens im Zuge der geplanten Erweiterung der Parkgarage oder Neugestaltung des Mätteliparks bezüglich Zonenkonformität hinterfragt werden und schlimmstenfalls als zonenwidrig entfernt werden müssten.</p> <p>Die Kanu Clubs möchten grundsätzlich die Slomanlage weiterhin möglichst unauffällig und schlecht zugänglich (Vandalismus an den Installationen verhindern) in die Flusslandschaft einpassen.</p>	
<b>Erwägungen:</b>	<p>Das Interesse an der Erhaltung der bestehenden Anlage ist im revidierten Entwicklungsrichtplan Bäderquartier stufengerecht dokumentiert (siehe Plan „Landschaft und Ökologie“; Orientierungsinhalt „Kanu- / Wildwassersport“ sowie § 32 der ERP-Bestimmungen).</p> <p>Die Behörden anerkennen mit den Eintragungen im Entwicklungsrichtplan den Stellenwert dieser Anlagen für den Kanusport; die Anliegen der Kanuten werden somit ernst genommen.</p>	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	<p>Der Stadtrat nimmt das Anliegen zur Kenntnis. Aufgrund der stufengerechten Ausgestaltung der Planungsinstrumente muss auf eine Erwähnung der Kanuslomanlage und der Wildwasserstrecke in der BNO verzichtet werden.</p> <p>Die Aufnahme der Anlagen in den Entwicklungsrichtplan ist ausreichend, um die Anliegen der Kanuten gebührend berücksichtigen zu können.</p>	

<b>Teiländerung BNO Limmatknie: Mitwirkung</b>		<b>Antrag/Kommentar Nr: 21</b>
<b>Datum:</b>	29. Mai 2010 / 16. Juni 2010 / 16. Juni 2010	
<b>Eingabe durch:</b>	- Private - Grüne Baden	
<b>Thema:</b>	<b>Parkanlagen PA in Bäderzone B / Ba (Annexbau)</b>	
<b>Antrag/Kommentar:</b>	<b>Ausdehnung der Teilrevision der BNO auf § 23 Abs. 3 BNO. Streichung des letzten Halbsatzes von § 23 BNO: „...sowie innerhalb des mit „A“ gekennzeichneten Standorts eine Hochbaute...“</b>	
<b>Begründung (Auszüge):</b>	<p><i>Privat 1:</i> Die Annahme der „Lex Stadtcasino“ bei der letzten Teilrevision der BNO im Jahre 2006 war hart umkämpft. (...) Als Kompensation für den Annexbau wurde durch den Stadtrat die Aufhebung der Stadtgärtnerei und der Abbruch des Personalhauses Römerstrasse 13 unter Umwandlung in eine Grünfläche versprochen.</p> <p>Der Annexbau soll nun definitiv nicht realisiert werden (vgl. Medienberichte AZ). Es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, dass durch die Besitzerin von der Überbaumöglichkeit Gebrauch macht. Mit der geplanten Teilrevision BNO Limmatknie hat es die Stadt Baden in der Hand, den Planungsfehler von 2006 zu korrigieren und die überbaubare Fläche „A“ in § 23 BNO wieder ersatzlos zu streichen.</p> <p><i>Privat 2:</i> Gemäss Planungsrechtlichen Grundsätzen muss für aufzuhebende Park-, Grün- und Erholungsflächen an anderen Orten Realersatz geschaffen werden.</p> <p><i>Grüne Baden:</i> Aufgrund der Berichterstattung vom Stadtcasino und aus aktuellem Anlass wird auf die Erstellung dieser Baute [Annex] verzichtet. Ausserdem ist die Frist inzwischen abgelaufen.</p>	
<b>Erwägungen:</b>	<p>Der § 23 ist nicht Bestandteil der Teilrevision BNO Limmatknie, welche sich ausschliesslich auf die Bäderzone beschränkt. Das Begehren ist daher von den Antragstellern im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens für die Allgemeine BNO-Revision einzubringen.</p> <p>Der ökologische Ausgleich gemäss § 40a BauG und § 40 BNO wird stufengerecht in der Sondernutzungsplanung resp. im Baubewilligungsverfahren behandelt. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung «Limmatknie» werden umfassende Ersatzmassnahmen festgelegt, wie zum Beispiel Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen im Uferbereich, extensive Dachflächenbegrünungen, artenreiche Wiesenflächen für den Mättelipark, u.a.m. Damit kann den Forderungen ausreichend entsprochen werden.</p>	
<b>Beschluss Stadtrat:</b>	Die Anträge betreffen die Teiländerung der BNO für den Bereich Limmatknie nicht. Die Anliegen sollen von den Antragstellern im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens für die Allgemeine BNO-Revision nochmals eingebracht werden.	