

Entscheid des Stadtrats

582 06. August 2012

SR

7.8.6.2 Bädergebiet

Petition IG schöner baden vom 22. März 2012 "Wir möchten ein neues Thermalbad für Baden - aber ein passendes!"; Beantwortung Ku/mü

1 Sachverhalt/Ausgangslage

Gemäss § 15 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Baden haben juristische und natürliche Personen, unabhängig von Alter, Nationalität oder Wohnsitz das Recht, Gesuche und Eingaben an die städtischen Organe zu richten. Das zuständige Organ prüft und beantwortet die Petition schriftlich innerhalb von sechs Monaten.

Der Stadtrat hat an der Sitzung vom 2. April 2012 vom Eingang der Petition der IG schöner baden "Wir möchten ein neues Thermalbad für Baden – aber ein passendes!" mit 1'430 Unterschriften (gemäss Angabe der Petitionäre) Kenntnis genommen. Der Text der Petition lautet: "Die Unterzeichnenden fordern vom Badener Stadtrat und der Verenahof AG eine grundlegende Überarbeitung des Gestaltungsplans und des überdimensionierten Bäder-Projekts. Die neuen Gebäude müssen aufs Bäderquartier Rücksicht nehmen – so, wie es die BNO vorschreibt." Die Abteilung Planung und Bau ist beauftragt worden, die Antwort zur Petition auszuarbeiten und dem Stadtrat spätestens anfangs September 2012 zu unterbreiten.

2 Einleitendes

Der aktuelle Stand der Planungen im Bäderquartier ist in einem mehrjährigen Prozess in enger Zusammenarbeit zwischen der Grundeigentümerin Verenahof AG, der Stadt Baden und der zuständigen kantonalen Stellen erarbeitet worden mit dem gemeinsamen übergeordneten Ziel, das Bäderquartier wieder zu beleben, das wertvolle Thermalwasser adäquat zu nutzen und die Stadt Baden ihrem Ruf als Bäderstadt entsprechend neu zu positionieren. Bevölkerung, Einwohnerrat, Kommissionen sind immer wieder in den Prozess einbezogen worden. Engagierte Personen haben sich eingebracht, mit kritischen Voten sowie konstruktiven Hinweisen und Anregungen, die mitgeholfen haben, das Projekt ständig weiterzuentwickeln und zu verbessern. Der Stadtrat dankt allen Personen, die sich für das erwähnte Ziel eingesetzt haben und einsetzen für ihr Engagement und auch für die konstruktive Kritik.

3 Stellungnahme zur Petition

3.1 Vorbemerkungen

Nach verschiedenen gescheiterten Planungsprozessen haben neue Eigentumsverhältnisse an der Verenahof AG (VHAG) zu einer neuen Ausgangslage geführt. Zuvor, Mitte 2006, hatte die Stadt Baden das Architekturbüro Max Dudler beauftragt, den Entwurf der VHAG für die Sondernutzungsplanung Mättelipark zu überarbeiten und in diesem Rahmen auch eine Machbarkeitsstudie (Volumenstudie) zu erarbeiten. Diese Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass im Limmatknie der Neubau einer grösseren Therme und eines Hotels möglich ist. Der neue Mehrheitsaktionär der VHAG liess in der Folge im Interesse der VHAG die damaligen Planungsabsichten grund-

sätzlich überprüfen und beauftragte einen Fachspezialisten für Badeanlagen mit einer Machbarkeitsstudie. Die Erkenntnisse aus den früheren Planungen zeigten weiter, dass die historische Bedeutung des Bäderquartiers und die spezielle Lage des Planungsgebiets im Bäderquartier sowie angrenzend an den Fluss und den Wald als Naturräume zudem eine umfassende Abklärung der örtlichen und gesetzlichen Rahmen- und Randbedingungen durch die Behörden erforderten.

Abzuklären waren schergewichtig die Rahmenbedingungen betreffend die Bereiche Archäologie und Denkmalschutz, Geologie und Quellen, Verkehr und Erschliessung, Grundeigentum und andere Rechte sowie städtebauliche Anforderungen, dies aufgrund der vielseitig betroffenen kantonalen Interessen in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen.

Nachdem die Ergebnisse aus der Machbarkeitsabklärung des Bäderspezialisten vorlagen und die Rahmenbedingungen abgeklärt waren, konnten die Stadt Baden und die VHAG gemeinsam Ziel und Vorgehen im gemeinsamen Interesse an einer gesamthaften Aufwertung des historischen Ursprungs von Baden definieren und der Planungsprozess neu starten. Der Einwohnerrat wurde zusammen mit dem Kreditantrag für eine Beteiligung der Stadt Baden an den Planungskosten über Organisation, Vorgehen und Planungsleistungen orientiert.

3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Qualitätssicherung

Zunächst sollte geklärt werden, ob die Planungsinteressen der VHAG gemäss den technischen und wirtschaftlichen Machbarkeitsabklärungen umsetzbar sind und so die Grundlage für das notwendige Überprüfen und Anpassen der Planungsinstrumente Entwicklungsrichtplan und Bau- und Nutzungsordnung sowie das Erarbeiten einer Sondernutzungsplanung geschaffen werden.

Als Qualitätssicherungsmassnahme für die hinsichtlich der Nutzung und der örtlichen Gegebenheiten spezielle Aufgabe wurde ein Studienauftragsverfahren mit fünf namhaften, international anerkannten Architekturbüros durchgeführt. Die intensiv abgeklärten Rahmenbedingungen wurden ins Programm des Studienauftragsverfahrens aufgenommen und entsprechende Anforderungen definiert. Hierzu gehörte auch die Abstimmung auf die übergeordnete, insbesondere die kantonale Gesetzgebung. Angesichts der vielen kantonalen Vorgaben und Interessen wurde die Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen fortgeführt. Ein Vertreter der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt und der kantonale Denkmalpfleger begleiteten das Studienauftragsverfahren als Experten der Jury, um die wesentlichsten Aspekte sicherzustellen.

Die Entwürfe wurden an einer Zwischenbesprechung ein erstes Mal eingehend diskutiert und den Verfassern entsprechende Hinweise für das Weiterbearbeiten mitgegeben. Das Studienauftragsverfahren ergab noch keine voll überzeugende Lösung. Deshalb wurde beschlossen, drei Beiträge weiterzubearbeiten. Das Endergebnis zeigte eine begrüssenswerte Entwicklung und Optimierung. Das Projekt des Büros Mario Botta überzeugte gesamthaft am meisten, da vor allem die denkmalpflegerischen und städtebaulichen Hinweise berücksichtigt und umgesetzt wurden. Es wurde zur Weiterverfolgung empfohlen und in der Folge weiter optimiert. Insbesondere wurde die Höhe des Wohnungsneubaus auf Verlangen des Stadtrats reduziert.

3.3 Gestaltungsplan "Limmatknie"

Gestaltungspläne können auf zwei unterschiedlichen Ansätzen basieren:

- a) Verfeinern der Zonenvorschriften,
- b) Umsetzen einer vorhandenen Projektvorstellung.

Der "projektbezogene" Gestaltungsplan dient dazu, eine vorhandene Projektvorstellung, die sich im Rahmen der bestehenden Bau- und Zonenvorschriften nicht realisieren lässt, baurechtlich korrekt umzusetzen. Für das Areal wird ein Vorprojekt erarbeitet oder eine vergleichbare Konkretisierung entwickelt. Ein Projekt- oder Ideenwettbewerb oder eine andere vergleichbare Form (z.B. Studienaufträge an mehrere Planer) ermöglicht, die besten Vorschläge auszuwählen. Beruht die Projektidee auf einem Direktauftrag, ist im Planungsbericht aufzuzeigen, welche Alternativlösungen studiert worden sind und welche Überlegungen zur Wahl des Konzepts geführt haben. Der projektbezogene Gestaltungsplan ist angesichts der komplexen örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen somit das richtige Planungsinstrument für den Perimeter "Limmatknie".

Gemäss den Verfahrensvorschriften für den Erlass eines Gestaltungsplans müssen die kantonalen Fachstellen diesen vor der öffentlichen Auflage abschliessend vorgeprüft haben. Die kantonalen Fachstellen prüfen nicht nur den Inhalt des Gestaltungsplans und dessen Vorschriften, sondern auch, ob dieser mit der kommunalen (wie hier der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden) und der übergeordneten Gesetzgebung wie u.a. dem Baugesetz (BauG) der Bauverordnung (BauV) konform ist.

Wichtig für das Erarbeiten einer Projektvorstellung und den darauf abgestützten Gestaltungsplan ist, die Planungsvorgaben abgestimmt auf die übergeordnete Gesetzgebung vorgängig abzuklären. Dies ist bei der vorliegenden Planung ausführlich und detailliert erfolgt. Der definitive Vorprüfungsbericht des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, vom 30. April 2012 bestätigt die erforderliche Qualität der Planung und stellt einen Genehmigungsantrag an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Aussicht. Für Einzelheiten wird auf den Vorprüfungsbericht und speziell auf die fachliche Stellungnahme sowie die ausführliche Interessenabwägung im Planungsbericht zum Gestaltungsplan verwiesen.

3.4 Erwägungen

Der Stadtrat hat am 17. Oktober 2011 vom Gestaltungsplan "Limmatknie" Kenntnis genommen und ihn für das Mitwirkungsverfahren freigegeben. Am 7. Mai 2012 hat er von den Mitwirkungseingaben und den vorgenommenen Anpassungen Kenntnis genommen und den weiterbearbeiteten Planungsstand für die öffentliche Auflage freigegeben. Die zwei eingegangenen Einwendungen und der Gestaltungsplan sind vorgängig an der heutigen Sitzung behandelt worden.

Der Gestaltungsplan "Limmatknie" erfüllt gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 30. April 2012 die Voraussetzungen für eine Genehmigung gemäss den gesetzlichen Vorgaben (§ 27 Abs. 2 BauG). Er trägt den verschiedenen Aspekten wie städtebauliche Gesamtlösung, Denkmalschutz, örtliche Gegebenheiten wie Archäologie und Geologie, Eigentum, Wirtschaftlichkeit und Betrieb sorgfältig Rechnung. Die Interessenabwägung ist ausführlich erfolgt und dokumentiert. Der Gestaltungsplan eignet sich folglich, das übergeordnete Ziel, das Bäderquartier aufzuwerten und die traditionelle Nutzung des Quellwassers in zeitgemässer Form fortzuführen, zu erreichen.

Für Einzelheiten zum Beschluss des Gestaltungsplans und zur Behandlung der Einwendungen wird auf den Entscheid zum Gestaltungsplan "Limmatknie" verwiesen.

Entscheid:

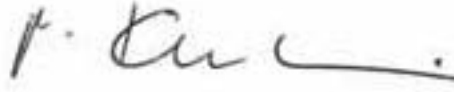
Die Petition "Wir möchten ein neues Thermalbad für Baden – aber ein passendes!" der IG schöner baden vom 22. März 2012 wird gemäss den vorstehenden Ausführungen beantwortet.

PA an:

- IG schöner baden c/o Herr Christoph Lüber, Stockmattstrasse 29, 5400 Baden
- Verenahof AG, Herr Benno Zehnder, c/o Zehnder, Schättli + Partner AG, Zugerstrasse 76b, 6340 Baar
- Herrn Stephan Attiger, Stadtammann
- Herrn Markus Schneider, Ressortchef Planung/Bau
- Planung und Bau (mit Akten)
- Stadtkanzlei, Ablage

NAMENS DES STADTRATS


Stadtammann


Stadtschreiber