



STADT BADEN

Planung und Bau

Rathausgasse 5

5400 Baden

Baden, 10. November 2020

**Mitwirkungsverfahren    SNP    „Merker-Areal“    Teiländerung**  
**Perimeter 2: Anträge team baden**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gemäss § 3 BauG nachfolgend Stellung zur Sondernutzungsplanung „Merker-Areal“, Teiländerung Perimeter 2 (Krismer-Areal). Wir freuen uns über eine Berücksichtigung unserer Eingaben.

---

**1.        Einleitung**

Das team baden begrüsst die grundsätzliche Stossrichtung der geplanten Teiländerung des SNP Merker Areal im Perimeter 2. Hervorzuheben ist die geplante Erstellung eines Hochhauses, die Erhöhung der erlaubten BGF sowie die städtebauliche Einbettung des Richtprojekts. Für die gewünschte und notwendige Entwicklung nach innen sind höhere Nutzungsdichten an solch zentralen Lagen unerlässlich.

Wir sehen im vorliegenden SNP jedoch auch erhebliche Mängel. Gerade bei privaten SNP ist es besonders wichtig, das öffentliche Interesse klar zu definieren. Dies wurde im vorliegenden Fall vernachlässigt. Der einzige Hinweis auf das öffentliche Interesse findet sich in einem kurzen Abschnitt im Planungsbericht in Kapitel 5.1:

*«Die Erstellung eines Hochhauses mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzung, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen sowie Wohnen entspricht einem grossen öffentlichen Interesse.»*

Diese Definition des öffentlichen Interesses greift zu kurz. Ein Hochhaus an dieser zentralen Lage stellt sehr hohe stadtplanerische Anforderungen. So umfasst das öffentliche Interesse – neben der genannten Wohnnutzung und publikumsorientierten Erdgeschossnutzung – zusätzlich folgende Punkte:

- Nachhaltige und zukunftsorientierte Mobilität (u.a. autoreduziertes oder -freies Wohnen)
- Hochwertige Aussenraumgestaltung, insbesondere Bereitstellung ansprechender öffentlicher Freiräume
- Kostengünstiger Wohnraum
- Energieeffiziente Bauten
- Städtebauliche Einbettung der Bauten

Viele dieser Punkte werden bereits explizit in der BNO § 5 Abs. 2 genannt. So hat der Gestaltungsplan sicherzustellen, dass *«Hochhäuser städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind»*. Dazu gehören gemäss BNO u.a. Aussagen zu Erschliessung, Anforderung an Architektur und Städtebau sowie ein Aussenraumkonzept. Weshalb diese Punkte im vorliegenden SNP nicht stärker behandelt wurden, ist daher unerklärlich.

Die Definition des öffentlichen Interesses bereits in einem frühen Planungsstadium ist Aufgabe der Stadt. Dies hebt auch der Kanton Aargau in seinem Merkblatt *Gestaltungspläne: Werkzeugkasten 4e zum Planungswegweiser* explizit hervor (S. 2): *«Als Planungsbehörde kommt der Gemeinde eine zentrale Rolle zu. [...] Auch wenn Private einen Gestaltungsplan erstellen, liegt die Federführung bei der Gemeinde. [...] Gesetzliche Voraussetzung für jeden Gestaltungsplan ist ein wesentliches öffentliches Interesse.»*

In den folgenden Anträgen gehen wir näher auf die oben genannten und aus unserer Sicht mangelhaften Punkte ein.

---

## 2. Anträge

### 2.1. Parkierung MIV (SNV Art. 14)

**Antrag 1** SNV Art. 14 ist dahingehend anzupassen, dass autoreduziertes oder -freies Wohnen umgesetzt werden muss. Das Parkfelder-Angebot soll 30% des Richtwerts gemäss VSS-Norm SN 640 281 nicht überschreiten. Auch allfällige oberirdische Parkplätze sind als Parkplätze anzurechnen.

#### Begründung

- Wie BNO § 5 Abs. 2 festhält, muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass Hochhäuser verkehrstechnisch geeignet sind. Das ist, unter Berücksichtigung dass die Bruggerstrasse bereits heute an der Kapazitätsgrenze liegt, mit der geplanten Erhöhung auf total 90 Parkplätze nicht der Fall.
- Mit der zentralen Lage direkt neben dem Bahnhof (Standorttyp A) liegt die primäre Erschliessung mit ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr (FVV) auf der Hand.
- Die geplante Erhöhung auf 90 PP entspricht einzig dem Bedürfnis der Bauherrschaft und wurde fachlich nicht korrekt hergeleitet. Siehe dazu das aufgelegte Mobilitätskonzept (Seite 4): «*Das Hochhaus im Perimeter 2 soll mit einer Anzahl von ca. 90 Parkfeldern gemäss den Angaben der Bauherrschaft [umgesetzt werden]*». Aufgrund dieser Vorgabe wurde dann im Mobilitätskonzept der Reduktionsfaktor entsprechend angepasst (Faktor 80-85 %). Das team baden betont an dieser Stelle, dass dieses nachfrageorientierte Vorgehen nicht den Anforderungen an ein Mobilitätskonzept im dichten städtischen Raum entspricht. Stattdessen ist in einem angebotsorientierten Ansatz herzuleiten, wie viel zusätzlicher Verkehr der städtische Raum sowie das übergeordnete Strassennetz noch verträgt.

**Antrag 2** Das Mobilitätskonzept ist grundsätzlich zu überarbeiten (spätestens mit Eingabe des Bauprojekts). Es ist aufzuzeigen, wie der motorisierte Individualverkehr dauerhaft reduziert werden kann sowie wie das Controlling umgesetzt wird (analog BNO § 62).

#### Begründung

- Das mit dem SNP eingereichte Mobilitätskonzept ist ungenügend. Dieses wird in BNO § 5 Abs. 2 für Hochhäuser explizit gefordert, weshalb höhere Ansprüche erfüllt werden müssen.
- Zur Umsetzung von autoreduziertem oder -freiem Wohnen muss das Mobilitätskonzept gemäss BNO § 62 Abs. 2 Massnahmen zur dauerhaften Reduktion des MIV enthalten (beispielsweise Aussagen zu Car- und Bikesharing, vertieftere Analysen zur Erreichbarkeit mit FVV und ÖV, weitere innovative Mobilitätsangebote für die Bewohnenden). Viele Ideen und Beispiele gibt es hier: <https://wohnbau-mobilitaet.ch/>.

## 2.2. Veloabstellplätze (SNV Art. 15)

**Antrag 3** SNV Art. 15 ist wie folgt zu ergänzen: Alle Veloabstellplätze müssen gedeckt sein. Es ist ein Mindestanteil an oberirdisch gut zugänglichen Kurzzeitabstellplätzen festzulegen (20-30%).

### Begründung

- Ein hoher Veloanteil kann nur bei gut platzierten und gedeckten Veloabstellplätzen erreicht werden. Die Platzierung von Kurzzeitstellplätzen in der Tiefgarage wie im Mobilitätskonzept (S. 7) vorgeschlagen ist nicht zeitgemäss und normwidrig.
- Wir weisen darauf hin, dass die im Wettbewerbstext des Richtprojekts genannte Anzahl Veloabstellplätze (186) weit unter der im Mobilitätskonzept nach VSS SN 640 05 errechneter Anzahl (265-346) liegt. Die minimale Anzahl zu erstellender Veloabstellplätze ist zwingend gemäss BNO respektive VSS-Norm zu berechnen (wie in der Synopse bereits angemerkt).

## 2.3. Anlieferung (SNV Art. 13)

**Antrag 4** Das geplante Anlieferungsregime (Einfahrt Gartenstrasse, Ausfahrt Bruggerstrasse) ist zu überarbeiten. Die Anlieferung soll ausschliesslich über die Gartenstrasse erfolgen.

#### Begründung

- Das geplante Anlieferungsregime führt zu einer breiten Verkehrsfläche zwischen Friedhof und Hochhaus (Damianweg plus geplante zusätzliche Ausfahrt). Dies wirkt als stark trennendes Element. Durch die Reduktion der Verkehrsfläche auf ein Minimum soll die Trennung reduziert und der Aussenraum attraktiver gestaltet werden können.

#### 2.4. Nutzung (SNV Art. 10)

**Antrag 5** In SNV Art. 10 ist ein Mindestanteil von 70 % Wohnnutzung festzulegen.

#### Begründung

- In Baden herrscht gerade an zentralen Lagen eine Wohnungsknappheit. Um zu verhindern, dass ein reiner Büroturm erstellt wird, ist ein Mindestanteil an Wohnnutzung festzulegen.
- Eine solche Festlegung erscheint aus heutiger Sicht möglicherweise nicht notwendig, SNP können aber langfristige Gültigkeit erhalten.

**Antrag 6** In SNV Art. 10 ist ein Mindestanteil von 30 % preisgünstigen Wohnraum an der gesamten Wohnfläche festzulegen.

#### Begründung

- Preisgünstiger Wohnraum ist in Baden ein rares Gut und ein ausgewiesenes öffentliches Interesse.
- Die Festlegung eines Mindestanteils preisgünstigen Wohnraums in SNP ist in anderen Städten (z.B. Zürich) durchaus üblich.
- Der Mindestanteil preisgünstigen Wohnraums gleicht den Mehrwert, welcher das Grundstück durch den SNP erfährt mindestens teilweise aus.

## 2.5. Aussenraumgestaltung (SNV Art. 12)

**Antrag 7** Es ist ein minimaler Anteil an öffentlichen Aussenräumen festzulegen. Es sind genauere Aussagen zur Gestaltung und insbesondere zu den ökologischen Ansprüchen (z.B. Mindestanteil und Art der Bepflanzung) zu treffen. Die Kann-Formulierung in SNV Art. 12 bezüglich schattenspendender Bäume ist zu einer Mindestanforderung umzuformulieren.

### Begründung

- Im Rahmen der Aussenraumgestaltung wird in der SNV vieles offen gelassen (u.a. der Anteil privaten und öffentlichen Aussenraums, Bepflanzung etc.), obwohl der Gestaltungsplan von Hochhäusern gemäss BNO § 5 Abs. 2 ein *«Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt»* vorschreibt.
- An dieser zentralen Lage ist die Festlegung eines Mindestanteils öffentlicher Fläche gerechtfertigt.
- Die Bepflanzung des Aussenraumes ist zwingend. Eine Betonwüste ist zu verhindern.

## 2.6. Energieversorgung (SNV Art. 19)

**Antrag 8** In SNV Art. 19 ist der Satz *«Bei Neubauten sind Minergiestandards für Neubauten anzustreben»* zu ändern in *«Bei Neubauten ist der Minergiestandard zwingend.»*

### Begründung

- Die aktuelle Formulierung widerspricht BNO § 4 Abs. 2: *«Für Neubauten im Rahmen von Gestaltungsplänen ist der Minergie-Standard vorgeschrieben.»*

**Antrag 9** SNV Art. 19 ist hinsichtlich des aktualisierten Energiekonzepts der Stadt Baden sowie dem mit dem SNP aufgelegten Energiekonzept zu spezifizieren.

#### Begründung

- SNV Art. 19 enthält einen Verweis auf das Energieleitbild der Stadt Baden von 2006. Dieses wurde im Energiekonzept 2017 weiter spezifiziert. Gemäss diesem wie auch dem mit dem SNP aufgelegten Energieversorgungskonzept ist in erster Priorität ein Anschluss an die Fernwärme umzusetzen. Dies sollte im SNV entsprechend spezifiziert werden.

---

### 3. Fazit

Aus Sicht des team baden wird im SNP "Merker Areal" dem öffentlichen Interesse zu wenig Rechnung getragen, weshalb wir die aktuelle Fassung des SNP ablehnen. Das team baden möchte mit den vorgebrachten Anträgen das geplante Bauprojekt in keiner Weise verhindern - es im Gegenteil verbessern. Wir sind der Überzeugung, dass das öffentliche Interesse in den meisten Fällen mit dem privaten Interesse übereinstimmt (z.B. profitiert von einer ansprechenden Aussenraumgestaltung auch das Gewerbe, eine Reduktion der Anzahl PP reduziert Baukosten etc.). In anderen Fällen gleichen Massnahmen für die Öffentlichkeit einen Teil des Mehrwerts aus, der durch die Planungsmassnahme entsteht.

Schlussendlich ist es wichtig, dass der SNP in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt (öffentliches Interesse) und Eigentümer (privates Interesse) erarbeitet wird, nur so kann die Planung erfolgreich sein.

Wir danken dem Stadtrat im Voraus für die Überarbeitung des SNP und die Berücksichtigung unserer Eingaben.

*Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:*

*Till Schmid, Vize-Präsident Strategiekommision Baden (079 / 813 01 76)*

*Iva Marelli, Parteipräsidentin team baden (076 / 440 40 58)*