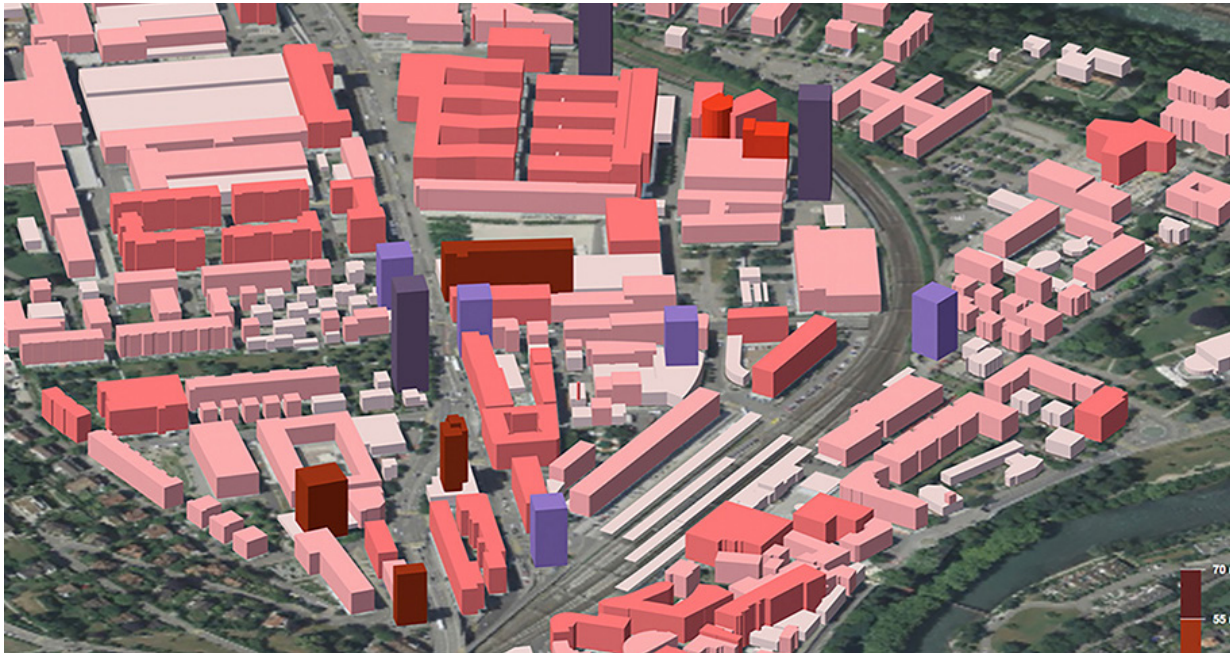


Höhere Bauten: Gutachten und Anpassung Bauordnung



In der Stadt Baden waren Bauten mit einer Höhe von mehr als 27 m ursprünglich nur in einzelnen Zonen zulässig. Um auch im übrigen Siedlungsgebiet an geeigneten Lagen Hochhäuser errichten zu können, wurden basierend auf einem Hochhauskonzept geeignete Standorte festgelegt. Diverse Bebauungsstudien und Testplanungen sehen für zentral gelegene Areale zudem auch Bauten vor, welche höher als 27 m sind, aber nicht die Höhe eines Hochhauses aufweisen. Für diese «Höheren Bauten» besteht in der Bau- und Nutzungsordnung von Baden eine Regelungslücke, welche mit Hilfe eines Gutachtens geschlossen werden soll.

Aufgabe: Basierend auf dem Hochhauskonzept sollen im gesamten Stadtgebiet Areale ermittelt werden, die sich aus städtebaulicher Sicht für Höhere Bauten eignen. Zur Sicherstellung eines Abgleichs zwischen den privaten Interessen der Investoren und den öffentlichen Interessen sind verschärfte Anforderungen an Höhere Bauten festzulegen. Dies betrifft u.a. die Ökologie und die Aufenthaltsqualität der umliegenden öffentlichen Freiräume. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in der Nutzungsplanung umzusetzen.

Vorgehen: Höhere Bauten eignen sich aus städtebaulicher Sicht u.a. dazu, wichtige Schnittstellen im Stadtgrundriss zu akzentuieren, Torsituationen zu markieren oder Stadträume zu betonen. Basierend auf diesen Funktionen werden sämtliche Quartiere auf ihre Eignung für Höhere Bauten geprüft und mittels transparenter und nachvollziehbarer Kriterien werden Eignungsgebiete ausgeschieden. Ein 3D-Modell des Zentrums von Baden dient als Hilfsmittel für die Visualisierung und Plausibilisierung der vorgeschlagenen Standorte. Die Vorschläge

werden von der Stadtbild- und der Baukommission gestützt. Der Stadtrat beschliesst, die Empfehlungen aus dem Gutachten in einer Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung umzusetzen.

Ergebnis: Der revidierte Zonenplan weist neu Perimeter aus, welche sich aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für Höhere Bauten eignen. Ein neuer Paragraph in der Bauordnung legt die Anforderungen an die Höheren Bauten umfassend fest und beinhaltet u.a. Bestimmungen über deren verkehrliche Erschliessung, die Freiräume und den Beitrag eines Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist projektbezogen im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren zu prüfen. Am Beispiel eines realen Projekts wird aufgezeigt, wie eine solche Prüfung erfolgen kann.

Bearbeitung Auftraggeber:

Stadt Baden

Zeitraum: Januar 2014 bis Frühling 2015