INGEGANGEN 29. Jan. 2014

Entscheid des Stadtrats

34	27. Januar 2014	SR
7.8.5.2	Sondernutzungs-, Gestaltungs-, Erschliessungs-, Baulinienpläne Sondernutzungsplan Baden Nord, Teilgebiet A2; Einwendungsentscheid Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Bern, v.d. Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler, lic. iur. Martin Pestalozzi, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH	MS/em

1 Sachverhalt

Nach ordnungsgemässer Vorprüfung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Raumentwicklung, des Kantons Aargau, lag die Sondernutzungsplanung (SNP) Baden Nord, Teilgebiet A2, vom 30. Juli bis 28. August 2012 öffentlich auf. Der Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Bern, v.d. Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler, lic.iur. Martin Pestalozzi, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH, haben dagegen Einwendungen erhoben.

Der Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Bern, v.d. Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler, lic.iur. Martin Pestalozzi, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH, hat auch Einwendung gegen das gleichzeitig zur Sondernutzungsplanung publizierte, öffentlich aufgelegte Baugesuch für den Neubau Hochhaus Ost eingebracht. Das Baugesuch wurde bis zur Rechtskraft der Sondernutzungsplanung sistiert.

2 Erwägungen

I. Zuständigkeit und Verfahren

Der Stadtrat ist gemäss § 24 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG; SAR 713.100) zuständig, die Einwendungen zu beurteilen und entscheidet über diese in der Regel nach einer Einigungsverhandlung. Der Einwendungsentscheid ist nicht gesondert anfechtbar.

Die Sondernutzungspläne werden vom Stadtrat beschlossen. Die Planung kann mit Verwaltungsbeschwerde bei der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt angefochten werden. Anfechtungsobjekt ist nicht der vorliegende Einwendungsentscheid, sondern der Beschluss über die Sondernutzungsplanung des Stadtrats, falls den Anliegen der Einwendenden darin nicht voll entsprochen wird. Die Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt am Tag nach der Publikation des Entscheids des Stadtrats im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 BauV). Die Sondernutzungsplanung wird mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt rechtskräftig.

Am 10. Juni 2013 fand eine Einigungsverhandlung mit dem Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Bern, statt. Herr lic. iur. Martin Pestalozzi, Rechtsvertreter des VCS, hat gemäss Telefon vom 17. April 2013 mit der Abteilung Planung und Bau der Stadt Baden erklärt, dass er an der Einwendungsverhandlung nicht anwesend sein werde. Anwesend waren Herr Micha Siegrist, Geschäftsführer VCS Aargau, Herr Jürg Cafilisch, Präsident VCS Aargau, Herr Walter Moser, Basler & Hofmann AG als Vertreter der ABB Immobilien AG, Herr Sasa Subak und Herr Christoph Brun, beide metron AG, Herr Markus Schneider, Stadtrat Baden, Herr Rolf Wegmann,

Abteilungsleiter Entwicklungsplanung, Herr Jarl Olesen Abteilungsleiter Planung und Bau, Herr Hugo Aerni, Projektleiter Planung, sowie Frau Daniela Nay, Juristin Planung und Bau. Es konnte keine Einigung erreicht werden.

II. Formelles

1. Frist

Die Einwendung ist fristgerecht eingegangen.

2. Beschwerdelegitimation

Gemäss § 4 Abs. 3 BauG sind gesamtkantonale Organisationen legitimiert, Einwendungen zu erheben, wenn es um Anordnungen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes, um Entscheide über die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, oder um entsprechende planerische Festsetzungen geht. Der VCS Schweiz erfüllt die Eintretensvoraussetzungen, die das Bundesrecht für das Verbandsbeschwerderecht aufstellt (§ 4 Abs. 6 BauG i.V.m. Ziffer 20 Anhang VBO, SR 814.076) und ist somit zur Einwendung legitimiert.

Auf die Einwendung ist einzutreten.

III. Materielles

1. Rechtsbegehren

Die Einwendende beantragt, dass die aufgelegte Sondernutzungsplanung "Baden Nord, Teilgebiet A2" abzulehnen sei und dieser Sondernutzungsplanung die kantonale Genehmigung zu verweigern sei.

Auf den zweiten Antrag betreffend Baugesuch wird nicht eingegangen, da das Baugesuch sistiert wurde.

2. Verfahrensfragen

2.1 Unvollständige Aktenaufgabe

Die Einwendende bemängelt, dass der Bericht zur Umweltsituation, öffentlich-rechtliche Verträge, welche im Entwicklungsrichtplan erwähnt sind, sowie Dienstbarkeiten, welche in den Sondernutzungsvorschriften erwähnt sind, nicht öffentlich aufgelegt wurden.

Der Bericht zur Umweltsituation wurde der Einwendenden nachträglich zugestellt, weshalb keine Verletzung des rechtlichen Gehörs mehr vorliegt. Die Einwendende hatte somit Gelegenheit zum UVB abschliessend Stellung zu nehmen.

Die öffentlich-rechtlichen Verträge sowie die Dienstbarkeiten wurden nicht zugestellt, da diese für die Sondernutzungsplanung nicht relevant sind.

2.2 Rechtsverletzender Planungsbericht

Bemängelt wird, dass der Planungsbericht durch die Firma metron Raumentwicklung AG im Auftrag von Axel Lehmann, CEO der ABB Immobilien AG, verfasst wurde. Art. 47 Abs. 1 RPV schreibe vor, dass die Behörde Bericht erstatten muss.

Der Planungsbericht macht den Anschein, dass nicht die Behörde Bericht erstattet, sondern die Grundeigentümerin. Dies ist jedoch nicht der Fall, da der Planungsbericht durch die Verwaltung der Stadt Baden im Rahmen von Projektteamsitzungen mit entsprechenden Protokollen eingehend geprüft wurde und der Stadtrat über den Bericht entschieden hat. Die Grundeigentümerin wird als Auftraggeberin des Planungsberichts angegeben. Der Auftrag ist formell von diesem Planungsbüro erteilt worden. Materiell stimmt diese Aussage nicht. Die Stadt Baden überprüft die Planungsberichte eingehend, gestaltet diese mit und korrigiert, wenn nötig. Es ist zudem nicht nur in der Stadt Baden, sondern auch im Kanton Aargau Praxis, dass das Planungsbüro, welches die Sondernutzungsplanung begleitet, auch den Planungsbericht erstellt. Dieses Büro hat gleichzeitig das Fachwissen und das Projektwissen und ist somit in der Lage, diesen Bericht zu erstellen. Der Planungsbehörde kommt somit die Kontrollfunktion zu, welche von der Verwaltung wie auch dem Stadtrat ernst genommen wird.

2.3 Unzulässige Vorbefassung

Die Einwendende behauptet, dass die zuständige Behörde als verlängerter Arm der Grundeigentümerin und Bauherrin erscheint und somit verfassungswidrig vorbefasst sei.

Es kann nicht die Rede von Vorbefassung sein. § 21 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG; SAR 713.100) lässt ausdrücklich zu, dass Private Entwürfe zu einem Gestaltungsplan selber erstellen. Die ABB Immobilien AG hat, übrigens gestützt auf den Entwicklungsrichtplan Baden Nord, welcher einen Gestaltungsplan für Bauprojekte verlangt, die metron Raumentwicklung AG beauftragt, den Entwurf des Gestaltungsplans zu erstellen und der Stadt Baden vorgelegt. Die Stadt Baden hat die Entwürfe entgegen genommen und mit dem von der Grundeigentümerin beauftragten Planungsbüro fertig gestellt. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben, weshalb es haltlos ist, von einer verfassungswidrigen Vorbefassung zu sprechen. Es sei denn, die Einwendende wende sich gegen die gesetzliche Bestimmung, welche dieses Vorgehen so vorsieht. Es ist jedoch nicht die Aufgabe der Planungsbehörde, über diese Systemwidrigkeiten zu entscheiden. Dies ist viel mehr Aufgabe des Gesetzgebers.

2.4 Rechtsverletzende Publikation des Baugesuchs

Das Baugesuch wurde sistiert. Bei Wiederaufnahme des Baugesuchsverfahrens wird die korrekte Publikation im kommunalen und kantonalen Publikationsorgan vorgenommen.

3. Materielles

3.1 Ungenügende Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Einwendende führt aus, dass Art. 11 Abs. 2 und 3 USG verletzt sei, da der Umweltverträglichkeitsbericht zum Schluss kommt, dass die Projektauswirkungen im Betriebszustand insgesamt zu etwas höheren Schadstoffemissionen führen und somit keine Verbesserung der Luftqualität erreicht wird.

Im ERP Baden Nord Art. 13 sind die Massnahmen zur Verbesserung der Luftqualität festgehalten. Im Vordergrund stehen die technischen Massnahmen bei den Verkehrsemissionen, unterstützt durch die Plafonierung des Verkehrs und der Parkplatzzahl, die Minimierung der Fahrten des MIV arealintern sowie des Ausbaus des öffentlichen Verkehrs und der Rad- und Fusswegverbindungen. Die Parkplatzzahl ist für die ganze IN-Zone auf 2'720 Parkplätze limitiert, davon können 546 im Teilgebiet A2 gebaut werden. Durch den Bau der Tiefgarage werden die areal-internen Fahrten bis auf ein Minimum an unerlässlichen Fahrten reduziert. § 17 Abs. 3 SNV heisst neu: *"Mit der Realisierung des Brown Boveri Platzes sind – mit Ausnahme für Rettungs-*

fahrzeuge und im Falle einer notwendigen Umfahrung des Knotens Bruggerstrasse – Haselstrasse – sämtliche Durchfahrtsmöglichkeiten zwischen dem Teilgebiet A2 und der Haselstrasse für motorisierte Fahrzeuge aufzuheben. Die Rad- und Fusswegverbindungen werden durch zusätzliche Velounterstände und einem neuen Fussweg vom Bahnhof Baden über eine Brücke über die Haselstrasse (Passerelle) attraktiver gemacht. Die Massnahmen gemäss ERP werden durch den vorliegenden Sondernutzungsplan erfüllt. Zudem darf gemäss neuem § 20 Abs. 8, dritter Satz SNV, das Parkhaus im Teilgebiet A2 erst in Betrieb genommen werden, wenn die Parkplätze im Teilgebiet C1 des ERP aufgehoben worden sind und ist gemäss neuem § 20 Abs. 9 SNV für die Beschäftigten-, Besucher und Kundenparkplätze eine lenkungswirksame monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen. Werden mehr als 50 neue Arbeitsplätze geschaffen ist zudem ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches den MIV reduzieren muss (§ 21 SNV). Alle diese Massnahmen tragen zur Reduktion der Emissionen bei.

3.2 Fehlende Strassennetzkapazitäten

Die Einwendende behauptet, dass der Koordinierte Kapazitätsnachweis Baden Nord/Bäder vom 15. Dezember 2010/7. Februar 2011 (KKN) von einer Gesamtparkplatzzahl von 2'533 Parkplätzen ausgehe und somit der Nachweis für die 2'720 Parkplätze, die gemäss ERP möglich seien, nicht erfüllt sei. Zudem würden 546 Parkplätze im Teilgebiet A2 erstellt, obwohl gemäss ERP nur 410 realisiert werden dürfen.

Dies ist korrekt. Der KKN hat zum heutigen Zeitpunkt nach wie vor Gültigkeit, weil die maximale Parkplatzzahl von 2'720 noch nicht erreicht ist. Auch die Parkplatzzahl von 2'533 wird zum heutigen Zeitpunkt nicht erreicht, da mit den verschiedenen Bauprojekten über die ganze IN-Zone gesehen, Parkplätze aufgehoben werden und an anderer Stelle wieder erstellt werden. Zum heutigen Zeitpunkt stehen in der IN-Zone 2'322 Parkplätze zur Verfügung. Mit Baubeginn des Brown Boveri-Parkhauses werden 163 oberirdische Parkplätze aufgehoben. Mit Inbetriebnahme des Parkhauses stehen 498 neue Parkplätze zur Verfügung, gleichzeitig müssen gemäss neuem § 20 Abs. 8 dritter Satz SNV jedoch 537 Parkplätze im Teilgebiet C1 (Verenaäcker) aufgehoben werden. Die detaillierte Parkplatzentwicklung (Baden Nord 2015 Entwicklung der Anzahl Parkplätze) wurde der Einwendenden im Rahmen der Einigungsgespräche aufgezeigt. Der KKN erfüllt demnach die Anforderung von § 46 BauV, und die Strassennetzkapazitäten sind genügend.

Im Teilgebiet A2 werden 546 Parkplätze in Abweichung zum ERP gebaut. Diese Abweichung kann gemäss Art. 25 Abs. 3 ERP gestattet werden, solange die Gesamtbilanz eingehalten wird. Dies ist hier der Fall, da im Teilgebiet A4 im Zeithorizont 2021 264 neue Parkplätze entstehen sollen. Somit stehen im Jahre 2021 im Teilgebiet A2 und A4 810 Parkplätze zur Verfügung. Gemäss ERP wären in diesen zwei Teilgebieten 820 Parkplätze möglich. Diese Zahlen stützen sich wiederum auf die detaillierte Parkplatzentwicklung Baden Nord 2015.

3.3 Fehlende Plafonierung des MIV

Die Einwendende ist der Meinung, dass der MIV nicht genügend plafoniert sei, weil mehr Parkplätze erstellt werden als der ERP zulasse. Es wurde bereits im Punkt 3.2 dargelegt, dass der Plafond des ERPs von 2'720 Parkplätzen mit dem Bau des Brown Boveri-Parkhauses nicht erreicht wird und auch die Anzahl Parkplätze von 2'533, auf welche sich der KKN stützt, nicht überschritten wird. Gemäss Art. 25 Abs. 3 ERP darf die Anzahl Parkplätze, welche den einzelnen Teilgebieten im ERP zugewiesen wurde, verändert werden, solange die Gesamtbilanz stimmt. Dies wird eingehalten, weshalb der MIV mit den bestehenden Instrumenten plafoniert wird und die Strassenkapazitäten ausreichen.

3.4 Nicht nachvollziehbare Parkplatzzahlen

Die Parkplatzzahlen im ERP wurden nach den gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt des Erlasses des ERPs ermittelt. Bei dieser Berechnung wurden die heutigen und die geplanten Nutzungen sowie die in der BNO damals gültigen Reduktionsfaktoren berücksichtigt. Es resultierte eine maximale Parkplatzanzahl von 2'720, welche der Einwohnerrat Baden im Rahmen des Beschlusses über den ERP genehmigt hat.

Bei heutigen Bauvorhaben gelten nicht mehr die gleichen Berechnungsarten, da die gesetzlichen Grundlagen geändert wurden. Im Rahmen des vorliegenden Sondernutzungsplans wurden die Parkplatzzahlen mit den neuen Berechnungsmethoden ermittelt. Dabei konnten die bisherigen Reduktionsfaktoren der BNO (§ 62) nicht angewendet werden, da diese übergeordnetem Recht widersprechen. Vorausschauend wurden jedoch die Reduktionsfaktoren eingesetzt, welche die revidierte BNO vorgibt. Die revidierte BNO wurde in der Zwischenzeit vom Einwohnerrat beschlossen. Diese Überprüfung der Berechnung der Parkplatzzahlen ergab, dass mit den neuen gesetzlichen Grundlagen der Plafond von 2'720 Parkplätzen den neuen Berechnungsarten Stand hält. Daher drängt sich keine Änderung des ERPs oder der BNO in diesem Punkt auf. Die detaillierten Berechnungen wurden der Einwendenden in Form einer Tabelle im Rahmen der Einigungsgespräche erläutert und aufgezeigt.

3.5 Gesamtbetrachtung

Mit den Ausführungen in den Ziffern 3.1 bis 3.4 wird aufgezeigt, wie die Parkplatzzahlen entstanden sind, und zeigen auf, dass die Parkplatzzahl im Teilgebiet A2 aus der Gesamtbetrachtung über die ganze IN-Zone entstanden ist. Der Vorwurf der Einwendenden, es fehle eine Gesamtbetrachtung und somit werde die eidgenössische Gesetzgebung, namentlich RPG, RPV, USG und UVPV, verletzt, ist somit entkräftet.

3.6 Einzelfragen

Die Einwendende bemängelt, dass die Velounterstände nicht optimal angeordnet sind. Dieser Eindruck entstand, weil nur die neuen Velounterstände im Sondernutzungsplan eingezeichnet sind. Neu wurden auch die bestehenden Velounterstände eingezeichnet, womit die optimale Anordnung erkennbar wird.

Das Fusswegnetz wird durch eine Verbindungsbrücke über die Haselstrasse vom Brown Boveri Platz zum Bahnhof Baden (Passerelle) ergänzt. Diese Verbindung ist eine zentrale Verbesserung für Fussgänger an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Das Mobilitätskonzept wird ab 50 Arbeitsplätzen verlangt, da der Aufwand für kleinere Unternehmen in einem Missverhältnis zum Nutzen für die Verkehrssituation steht. Das Mobilitätskonzept ist im Zusammenhang mit der begrenzten Anzahl Parkplätze in der IN-Zone Nord zu verstehen. Diese Einschränkung bewirkt, dass alle ansässigen und neuen (mit Ausnahme von kleinen) Unternehmen gezwungen sind, Mobilitätskonzepte zu erstellen. Es hat nicht genügend Parkplätze für die vielen Arbeitsplätze in Baden Nord.

4. Fazit

Mit den aufgelegten und zusätzlichen Unterlagen, welche der Einwendenden erklärt und ausgehändigt wurden, werden die Anliegen der Einwendenden geklärt. Die Begehren werden somit abgewiesen. Zur Präzisierung und Sicherstellung der Anliegen wurden die SNV wie folgt angepasst:

- **§ 20 Abs. 8 dritter Satz SNV:** Das Parkhaus im Teilgebiet A2 darf erst in Betrieb genommen werden, wenn die Parkplätze im Teilgebiet C1 des ERP aufgehoben worden sind.
- **§ 20 Abs. 9 SNV:** Für die Beschäftigten-, Besucher und Kundenparkplätze ist eine lenkungswirksame monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen.
- **§ 20 Abs. 10 SNV:** Der Wegfahrbereich beim Baufeld für oberirdische Bauten ist schallabsorbierend auszubilden.

Entscheid:

Die Einwendung des Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Bern, v.d. Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler, lic. iur. Martin Pestalozzi, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH, gegen die Sondernutzungsplanung Baden Nord, Teilgebiet A2, wird abgewiesen, sofern sie durch die Änderungen nicht gegenstandslos geworden ist.

Hinweise

- Der Einwendungsentscheid ist unentgeltlich (§ 31 Abs. 1 VRPG).
- Dieser Einwendungsentscheid ist nicht gesondert anfechtbar. Gegen den Beschluss der Sondernutzungsplanung kann bei der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.

PA an:

- (2) Herrn Martin Pestalozzi, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti, für sich und für den Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Bern (ch)
- ABB Immobilien AG, Brown Boveri Strasse 6, 5401 Baden
- Herrn Walter Moser, Basler & Hofmann AG, Forchstrasse 395, 8008 Zürich
- Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg
- Arbeitsgemeinschaft pool Architekten/Meier Hug Architekten, Binzstrasse 12, 8045 Zürich
- Herrn Markus Schneider, Ressortchef Planung/Bau
- Entwicklungsplanung
- Planung und Bau (mit Akten)
- Stadtkanzlei, Ablage

NAMENS DES STADTRATS

Stadttammann

Stadtschreiber-Stv.