

8.1.2 Stadt Baden

Fokusthema

- Parkplatzerstellungspflicht
- Räumliche Differenzierung
- Mehrfachnutzung
- Zentrale Parkieranlagen

Gemeinde

Stadt Baden, Kanton Aargau

Kontext

Die Stadt Baden liegt im Limmattal im Kanton Aargau. 2018 zählte sie knapp 19'000 Einwohnende. Im Jahr 2016 waren 29'000 Personen in Baden beschäftigt. Die Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern) Baden ist gut an das Eisenbahnnetz angeschlossen, mit Direktverbindung nach Zürich, Bern und Basel. Die Stadt besitzt ein Busnetz, das durch ein Postautonetz in die umliegenden Regionen erweitert wird. Im Südwesten und Süden wird sie durch die Autobahn A1/A3 mit dem Strassennetz gut verbunden.

Beschreibung

Wie von Baugesetz und Bauverordnung des Kantons Aargau vorgegeben, richtet sich die Berechnung der notwendigen Parkfelder in der Stadt Baden nach der VSS-Norm 640 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen». Im vereinfachten Verfahren, d.h. für sämtliche Wohnnutzungen und für übrige Nutzungen mit weniger als 300 Parkfeldern bzw. weniger als 1'500 MIV-Fahrten pro Tag, sind demnach folgende Richtwerte anzuwenden (nur gängigste Nutzungen):

Art der Nutzung	Bezugseinheit: pro...	Anzahl Autoabstellplätze für	
		Bewohner/innen bzw. Beschäftigte	Besucher/innen bzw. Kundschaft
Wohnen	100 m ² BGF oder 1 Wohnung	1.0	0.1
Industrie / Gewerbe	100 m ² BGF	1.0	0.2
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, Arztpraxis, Colffeur)	100 m ² BGF	2.0	1.0
Übrige Dienstleistungsbetriebe (z.B. Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Versicherung)	100 m ² BGF	2.0	0.5
Nicht kundenintensive Verkaufsgeschäfte (z.B. Lebensmittel, Warenhaus, Apotheke, Kiosk)	100 m ² VF	2.0	8.0
Übrige Verkaufsgeschäfte (z.B. Buchhandlung, Uhren und Schmuck, Möbel, Fachmarkt)	100 m ² VF	1.5	3.5
Gastronomiebetriebe (z.B. Restaurant, Café, Bar)	1 Sitzplatz	0.2	

BGF = Bruttogeschossfläche

VF = die den Kund/innen zugängliche Fläche, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

Der Bezug auf Flächen hat den Vorteil, dass sie bei einer Baueingabe zweifelsfrei feststehen, während andere Bezugsgrössen wie Anzahl Arbeitsplätze, erwartete Besucherzahlen u.ä. aufgrund der oft noch nicht bekannten Nutzerschaft nicht ausreichend genau festgelegt werden können.

Die gemäss obiger Tabelle ermittelten Richtwerte stellen einen Grenzbedarf dar, d.h. sie entsprechen dem erwarteten Parkplatzbedarf bei nicht vorhandener ÖV-Erschliessung. Die aufgrund dieser Richtwerte für ein Bauprojekt resultierende Anzahl Parkfelder muss je nach Güte der ÖV-Erschliessung des Areals verschieden stark abgemindert werden, wofür die Stadt Baden nicht das von der VSS-Norm vorgegebene System, sondern eine selbst entwickelte räumliche Differenzierung vorgibt (vgl. Beispiel Baden im Kapitel «räumliche Differenzierung»). Während Parkfelder für Wohnnutzungen nur in geringem Ausmass abgemindert werden können und nicht abgemindert werden müssen, sind die im Anhang IV der Badener BNO festgehaltenen Abminderungsvorgaben für Parkfelder von Besuchern und insbesondere Personal sowohl bezüglich Minima als auch Maxima weitgehend.

Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281

Standort-Typ	Bewohner		Personal		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
A	70%	100%	5%	25%	20%	40%
B	80%	100%	20%	40%	40%	60%
C	90%	100%	35%	55%	50%	80%

Ausserdem gibt § 61 Abs. 4 der Badener BNO vor, dass bei der Erstellung von grösseren Arbeitsnutzungen ein Mobilitätskonzept einzureichen ist, um den MIV-Anteil im Modal Split möglichst tief zu halten:

Bei Neuansiedlungen von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeitenden ist ein Mobilitätskonzept zur Genehmigung vorzulegen. Darin ist aufzuzeigen, wie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs tief gehalten und das Parkfelder-Angebot so weit wie möglich in Richtung der Minimalwerte gemäss Anhang IV reduziert werden kann. Dabei ist eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen.

Auch für autofreie oder autoreduzierte Wohnnutzungen sind gemäss § 62 der Badener BNO weitergehende Abminderungen möglich, sofern ein Mobilitätskonzept erstellt und mittels Grundbucheintrag gesichert wird.

Erfahrungen

Die Parkplatzerstellungsvorgaben haben sich aus Sicht der verantwortlichen Mitarbeitenden der Stadt Baden bewährt. Die für die Berechnung der Pflichtparkfelder relevanten Flächenbezugsgrössen können gut angewendet werden und führen zu eindeutigen Vorgaben für jedes Bauprojekt.

Der Spielraum, der durch die Vorgabe minimaler bis maximaler Abminderungsvorgaben entsteht, wird von den Bauprojektverantwortlichen genutzt: Die eingereichten Projekte decken sowohl bei Arbeits- wie auch bei Wohnnutzungen die ganze Bandbreite zwischen Minimum und Maximum ab, wobei der Durchschnitt eher in der oberen Hälfte liegen dürfte.

Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts für Arbeitsnutzungen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen kam seit der BNO-Revision im Jahr 2013 bisher nur einmal zur Anwendung, da der Neubau entsprechend grosser Arbeitsnutzungen in Baden selten vorkommt. Auch die Möglichkeit zur Unterschreitung des Parkfelder-Minimums mit Mobilitätskonzept bei Wohnnutzungen wurde bisher nur gelegentlich in Anspruch genommen. Aus Sicht der Verantwortlichen ist es dennoch sinnvoll, diese Regelung in der BNO festgehalten zu haben, da diese Art von Liegenschaften so einem definierten Verfahren unterliegt und nicht über eine unspezifische Ausnahmeregelung bewilligt werden muss. Damit kann eine höhere Rechtssicherheit erreicht werden.

Referenzen

- Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2018), § 43 Abs. 1-2
 - Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2017), § 55 Abs. 4
 - VSS-Norm 640 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006
 - Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden vom 10. Dezember 2013 (Stand 2. September 2014), § 61, Abs. 1-3
-