MITWIRKUNGSEINGABE

Stadtrat Baden
Rathausgasse 1
5400 Baden

Baden, 21. Oktober 2025

Mitwirkungsverfahren zur Gestaltungsplanung Schadenmühleplatz Ost

---

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Rahmen der Gestaltungsplanung Schadenmühleplatz Ost Stellung zu beziehen und möchten gerne ein paar Hinweise und Anregungen für die weiteren Schritte formulieren.

Vorbemerkungen

Die vier Badener Lokalparteien EVP, Grüne, SP und team haben sich im Laufe der letzten zwei Jahre gemeinsam intensiv mit dem Planungsgebiet Schadenmühleplatz auseinandergesetzt und dazu diverse politische Vorstösse formuliert. Die vorliegende Mitwirkung wurde wiederum gemeinsam erarbeitet und widerspiegelt entsprechend die Meinung der vier genannten Lokalparteien.

Wir sehen die Entwicklung auf dem Schadenmühleplatz als ein zentrales Schlüsselprojekt der Stadt Baden. . Das zentrumsnahe Areal eignet sich bestens für das geplante Vorhaben. Auch das vorgeschlagene Bauprojekt finden wir grundsätzlich passend. Entsprechend ist es uns ein Anliegen, dass die Planung auf dem Schadenmühleplatz Ost realisiert wird. Gerade bei einem solch wichtigen Innenentwicklungsprojekt mit starkem öffentlichen Interesse ist eine hohe Planungsqualität wichtig. Hier sehen wir beim vorgelegten Gestaltungsplan Verbesserungsbedarf.

Kommunikation

Unschön ist unseres Erachtens, dass nur Eigentümer:innen des Gebiets, aber nicht alle Anwohnende an die Informationsveranstaltung eingeladen wurden. Mieter:innen mussten aus den Medien vom geplanten Projekt erfahren.

Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen sind aus unserer Sicht ungenügend und müssten u.a. zur möglichen Beurteilung der städtebaulichen Qualität verbessert werden.

- Es fehlt in den Planungsunterlagen ein Schattendiagramm, obwohl eine umfassende Schattenanalyse bei solch grossen Gebäudevolumina aus unserer Sicht zwingend erforderlich ist, um die Belastung von Nachbargrundstücken durch zusätzlichen Schattenwurf abschätzen zu können.

- Zudem fehlen generell 3D-Ansichten, mit welchen die Öffentlichkeit die Auswirkungen der doch beträchtlichen Innenverdichtung nachvollziehen und verstehen kann. Mit den heutigen digitalen Mitteln ist es sehr einfach, solche 3D-Ansichten zu erstellen, umso mehr erstaunt es, dass solche nicht vorliegen.

- Die Übereinstimmung zwischen Richtprojekt, Situationsplan und Planungsbericht bei der Erschliessung und in der Aussenraumgestaltung ist mangelhaft. Dies muss bei der weiteren Überarbeitung verbessert werden.

Gestaltungsplanperimeter

Aus unserer Sicht muss der Gestaltungsplanperimeter zwingend sowohl den Bereich Schadenmühle Ost (die geplante Bebauung) als auch den Bereich Schadenmühleplatz / Werkhof beinhalten. Nur so können diverse Fragen abschliessend geklärt, Planungsrisiken minimiert und Synergien genutzt werden:

- **Erschliessung MIV:** Der Einbezug des gesamten Schadenmühleplatzes im Gestaltungsplan würde eine definitive Festlegung der Parkhauszufahrt ermöglichen. Dadurch kann auch auf die Rückfallebene einer Erschliessung via Burghaldenstrasse verzichtet und sich daraus ergebende Planungsrisiken minimiert werden.
- **Parkhaus:** Der Gestaltungsplan Schadenmühle Ost bleibt vage, wo im Falle eines öffentlichen Parkhauses wie viele Parkplätze gebaut werden können. Es bleibt somit auch unklar, welche Fläche des geplanten Parks unterbaut wird.
- **Grünflächenanteil und Aussenraum:** Der Gestaltungsplan unterschreitet die geforderte Fläche für Spiel- und Freifläche massiv (Planungsbericht S. 40). Es wird suggeriert, dass der allfällige zukünftige Schadenmühlepark diese Funktion für die Bewohner:innen der Schadenmühle Ost übernimmt. Es ist aber in keinem Fall das Interesse der Öffentlichkeit, Freiflächen für Private zu finanzieren. Nur der Einbezug des Parks in den Gestaltungsplan Perimeter (inklusive einer Abgeltung der Privaten an die Stadt, z.B. via Mehrwertausgleich, siehe unten) vermag diese Situation sauber zu lösen.
- **Grenzabstand zu Schadenmühleplatz:** Im Planungsbericht (Kapitel 5.3, Abschnitt "Oberflächengewässer") wird das öffentliche Interesse formuliert, dass der Schadenmühleplatz zukünftig auch als “strategische Baulandreserve” genutzt werden könnte. Im Abschnitt "Unterschreitung Grenzabstand" wird argumentiert, dass eine Überbauung (im Sinne der Ausübung der strategischen Baulandreserve) mittelfristig nicht in Frage kommt, dadurch sei der unterschrittene Grenzabstand der Gestaltungsplanbauten gegenüber dem Schadenmühleplatz vertretbar. Im Sinne des öffentlichen langfristigen Interesses der strategischen Baulandreserve ist sachenrechtlich eine gegenseitige Unterschreitung des Grenzabstandes sicherzustellen. Dies liesse sich durch den Einbezug des Schadenmühleplatzes in den Gestaltungsplanperimeter einfach klären. Alternativ muss dieses Anliegen im Grundbuch sichergestellt werden.
- **Freilegung Stadtbach und Parkgestaltung:** Zwar wurde eine Freilegung des Stadtbaches und die Führung über den Schadenmühleplatz grob geprüft und aufgrund von Kosten-/Nutzen-Überlegungen verworfen. Jedoch lässt sich der konkrete Nutzen für die Öffentlichkeit erst abschätzen, wenn ein detailliertes Planungsprojekt für den Park vorliegt. Wasserspiele könnten die Attraktivität des Parks massiv steigern und auch zur Abkühlung beitragen. Ebenso könnte das

Wasser für Schwammstadtprojekte genutzt werden.Auch der Aufwand lässt sich erst mit einem konkreten Bauprojekt für das (öffentliche) Parkhaus definitiv abschätzen.

Über die genannten wichtigen Punkte kann, ohne dass das Synergiepotential abgeklärt ist, nicht abschliessend befunden werden. Diese Punkte werden schliesslich die Qualität des Projekts massgeblich mit beeinflussen. Wir möchten an dieser Stelle nochmals betonen, dass es sich beim Schadenmühlplatz um ein Schlüsselareal zwischen Innenstadt und dem Meierhof Quartier mit einem grossen Stellenwert für die ganze Stadtentwicklung handelt, das wir grundsätzlich unterstützen.

Mehrwertausgleich

Gemäss Planungsbericht wird aktuell über den Mehrwertausgleich diskutiert. Nähere Angaben dazu werden nicht gemacht. Wir finden es unpassend, dass diese Diskussionen noch nicht abgeschlossen sind, da allfällige Ausgleichsmassnahmen doch genau im Gestaltungsplan eigentümerverbindlich festgelegt werden müssten.

Wir würden es begrüssen, wenn mindestens mögliche Szenarien zur Verwendung des Mehrwerts bereits jetzt in den Planungsbericht einfliessen würden. Beispielsweise ist das Areal bestens für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum geeignet oder der Mehrwertausgleich wird zur Gestaltung des neuen Grünraums verwendet. Eine Absichtserklärung in diese Richtung wünschen wir uns.

Grenzabstand zu Schadenmühleplatz

Siehe Abschnitt “Gestaltungsplanperimeter” oben. Falls der Perimeter nicht über den Schadenmühleplatz erweitert wird, sollte eine gegenseitige Unterschreitung des Grenzabstandes im Grundbuch sichergestellt werden.

Bestandsbauten und Geschichte

Städtebaulich ist die Schadenmühle ein prägender Ort mit einer interessanten Geschichte (Mühle). Wir fragen uns, ob die Geschichte des Areals genügend aufbereitet wurde und ob Möglichkeiten geprüft wurden, dem historischen Wert mit Möglichkeiten historischer Referenzen in der Aussenraumgestaltung Rechnung zu tragen. Zudem sind Planungen, bei denen die ganze bestehende Bausubstanz entfernt wird, aus Nachhaltigkeits-Sicht fraglich. Die Prüfung einer möglichen Weiterverwendung der Bausubstanz ist daher angebracht. Wir würden Aussagen dazu im Planungsbericht bei einem Areal mit dieser Relevanz erwarten.

Aussenraumgestaltung Grün-, Frei- und Wasserflächen

Im Rahmen der Neugestaltung der Mellingerstrasse wurden bereits mehrere grosse Bäume gefällt. Die noch bestehenden Bäume auf dem Areal (auch entlang der Velorampe) sind auf keinen Plänen ersichtlich. Sie müssen aus unserer Sicht erhalten und in den Plangrundlagen vermerkt werden.

Unter anderem aus klimatischen Gründen ist es für eine gute Lebensqualität wichtig, dass das Areal mit grossen Bäumen begrünt werden kann. Dies bedingt einen genügenden Bodenaufbau über den Unterbauten (Parkgarage). Gemäss § 15 Abs. 1 SNV wird ein Bodenaufbau von mindestens 1.5 m geplant. In der Beantwortung des Postulats Fritz Bosshardt und Mitunterzeichnende vom 24. Februar 2022 betreffend des Verzichts Parkhaus

Schadenmühleplatz (23/22) hat der Stadtrat festgehalten, dass über dem Parkhaus Schadenmühleplatz eine Überdeckung von 2 m geplant ist. Dieser Wert sollte auch für das Areal Ost gelten.

Gemäss Planungsbericht (Kap. 4.3) respektive §14 Abs. 8 SNV werden die Anforderungen bezüglich Spiel- und Ruheflächen massiv unterschritten (mind. 400 m2 gegenüber 2'100 m2 bei reiner Wohnnutzung). Inwieweit die Investoren mit den möglichen neuen Flächen für die genannten Funktionen auf dem künftigen Schadenmühlepark rechnen, ist nicht klar. Auch nicht, ob dazu allenfalls die Mehrwertabgabe eingesetzt werden wird. Das Beispiel zeigt, dass eine Perimetererweiterung, mindestens für die Grünflächen äusserst wertvoll wäre (siehe Abschnitt “Gestaltungsplanperimeter” oben).

Zur Offenlegung des Stadtbachs liegen verschiedenen Abklärungen vor. Die Offenlegungs-Variante “Mitte” und “Süd” mit der Offenlegung in einer 2-3m tiefen Rinne scheint uns nicht zielführend. Wir vermissen aber eine Prüfung der Bachführung in einen offenen Teich mit einem unterirdischen, tieferliegenden Einfluss und einem oberirdischen Abfluss. Dies würde dann im Gebiet Ost eine oberirdische Führung zwischen den Häusern erlauben und sowohl den Park wie auch das Areal Ost wesentlich aufwerten.

Parkierung MIV

Auch wenn an der Informationsveranstaltung “autoreduziertes Wohnen” genannt wurde, kann davon nicht wirklich die Rede sein. Es werden 87 Parkfelder erstellt, was bei ca. 100 Wohnungen noch immer fast 1 Parkplatz pro Wohnung ist. In der gewählten Variante wird mit einem Reduktionsfaktor von 70 % für Bewohner:innen gerechnet (Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 40 281). Verglichen mit der geltenden BNO (80 % - 100 % im Gebiet B) ist das zwar tatsächlich “reduziert”. Jedoch wird in der revidierten BNO ein massiv tieferer Wert vorgeschlagen (max. 40 %). In Anbetracht der Vorgabe in §5 Abs. 2 BNO (rechtskräftig) “Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Hochhäuser städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind” sowie diverser politischer Vorgaben in der Stadt Baden (insb. Reglement für nachhaltige städtische Mobilität) und unter dem Gesichtspunkt, dass Gestaltungspläne unter anderem genau diese öffentlichen Interessen umsetzen sollten, ist die Anzahl Parkplätze immer noch viel zu hoch angesetzt. Dies wird auch durch die fachliche Stellungnahme im Mobilitäts-/Erschliessungskonzept (S. 18) gestützt: “Aus planerischer Sicht eignet sich der Standort für eine möglichst autofreie Nutzung”.

Wir bedauern es ausserordentlich, dass der Wert einer autofreien oder zumindest stark autoreduzierten Siedlung noch immer nicht verstanden wird. Im konkreten Fall wären die Nutzen immens: Keine Unterbauung des Schadenmühleparkes, kein Mehrverkehr auf der Mellingerstrasse und durch den Verzicht dürften auch die Baukosten massiv sinken und so zu tieferen Wohnungsmieten führen.

Die Stadt Baden plant per SR Entscheid vom 19. Februar 2024 die Erstellung von 110 öffentlichen PP. Es wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass diese wenn immer möglich im Bereich des Areal Ost erstellt werden sollen und somit die Unterbauung des Areal West (Schadenmühlepark) auf ein Minimum reduziert werden kann. Dies sollte zwangsläufig im Gestaltungsplan festgehalten werden (sowohl in den Plänen aber auch als verbindliche Vorgabe). In den vorliegenden Plangrundlagen wird nicht ersichtlich, ob der ausgewiesene Bereich für Tiefbauten nur die privaten Parkplätze Schadenmühle Ost oder auch einen Teil der öffentlichen Parkplätze des Areal West aufnehmen wird. Begründung: Die Investoren im Areal Ost beanspruchen das Areal West zukünftig als für die Verdichtung nötigen Freiraum. Ein qualitativ hochwertiger Freiraum (ohne Unterbauung) kann aber nur erstellt werden,

wenn die heute bestehenden öffentlichen Parkplätze im Areal West in das Areal Ost verlegt werden können.

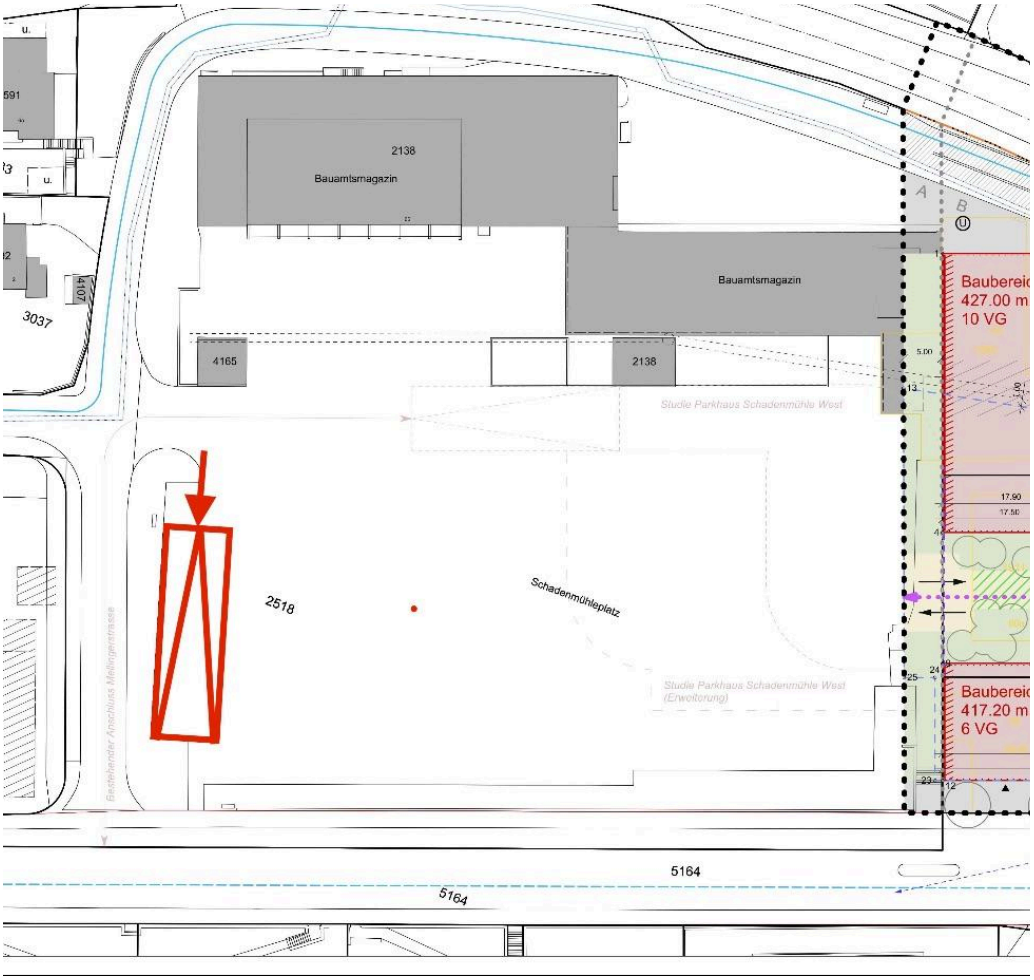
Erschliessung MIV

Wir anerkennen die Schwierigkeit der MIV-Erschliessung für dieses Areal. Alle im Bericht und an der Informationsveranstaltung genannten Varianten sind suboptimal:

- **Erschliessung mittig über den Schadenmühleplatz via neues öffentliches Parkhaus:** Auch wenn in dieser Variante die Zufahrt möglichst nahe am Werkhofgebäude geführt wird, wird der Schadenmühleplatz faktisch zweigeteilt. Dies beeinträchtigt die öffentliche Parknutzung massiv und beschränkt den Platz als strategische Baulandreserve. Analog zur Bachoffenlegung stimmt folgender Satz auch für die geplante Erschliessung: “Mit der mittigen Variante würde der Schadenmühleplatz durch die Zufahrt zweigeteilt, was eine zukünftige Nutzung als innerstädtischen Freiraum bzw. strategische Baulandreserve erschweren würde.” (Planungsbericht, S. 46).
  Es ist eine zweispurige Erschliessung vorgesehen. In Anbetracht des wertvollen Guts “öffentlicher Raum” und der verhältnismässig wenigen täglichen Ein- und Ausfahrten (grosser Anteil Dauerparkplätze), ist eine einspurige Erschliessung mit Lichtsignalanlage zu erstellen.
  Die geplante Ausfahrt des Parkhauses mündet in die Kreuzung mit der Stadtbachstrasse und kollidiert da mit dem Verkehr der Velovorzugsroute. Dies gilt es zu vermeiden (siehe alternative Erschliessungsvariante unten).

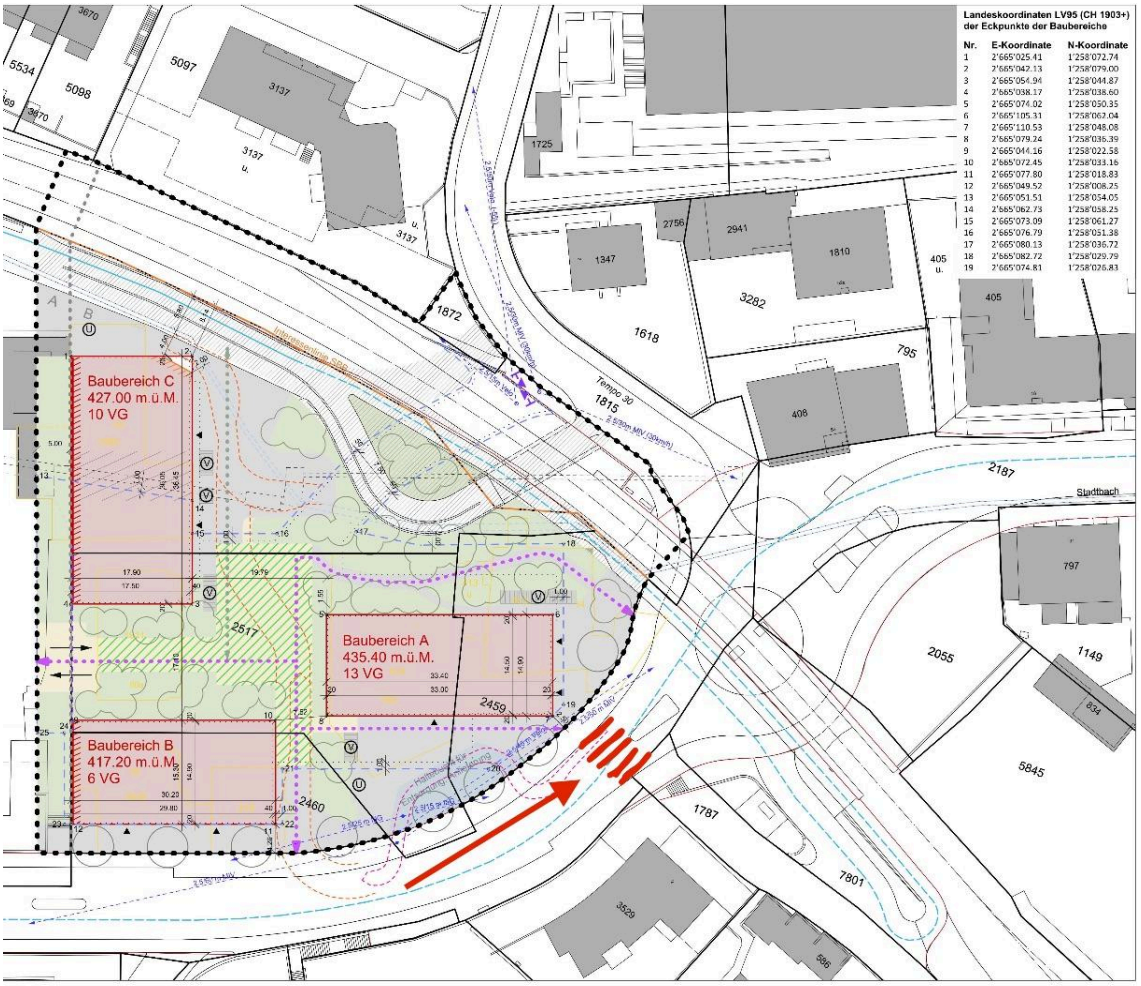
- **Erschliessung via Burghaldenstrasse:** Hier sehen wir erhebliche Probleme mit der Verkehrssicherheit im Bereich des Anschlusses an der Burghaldenstrasse. Die Burghaldenstrasse ist einerseits ein wichtiger Schulweg (Oberstufenzentrum, Primarschule Tannegg/Ländli sowie Meierhof). Andererseits wird im Planungsbericht (S. 23) die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h als Voraussetzung für die Einhaltung der Sichtweiten genannt. Die kürzlich von der Stadtpolizei durchgeführten Verkehrskontrollen an der Burghaldenstrasse zeigen aber, dass diese Geschwindigkeit regelmässig überschritten wird. Eine allfällige Erschliessung über die Burghaldenstrasse bedingt demnach zwangsläufig Anpassungen am Strassenraum, damit Tempo 30 auch eingehalten wird.
  In §16 Abs 3 wird das Datum 31. Dezember 2027 als Stichdatum für eine Mögliche Erschliessung über die Burghaldenstrasse genannt. Ein absolutes Datum zu setzen scheint uns falsch. Vielmehr sollte ein Zeitpunkt relativ zum Inkrafttreten des Gestaltungsplans genannt werden (z.B. 24 Monate nachdem der Gestaltungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat).
- **Erschliessung via unterer Werkhof:** Diese Variante steht in starkem Konflikt mit dem bereits heute hohen Veloverkehrsaufkommen, der geplanten kantonalen Velovorzugsroute und dem Verkehr des Werkhofs.

Wir lehnen alle Erschliessungsvarianten aus obigen Gründen ab. Stattdessen bitten wir die Planenden dringend, weitere Erschliessungsoptionen zu prüfen. Beispielsweise finden wir eine einspurige Erschliessung via Rampe parallel zum Abzweiger Mellingerstrasse prüfenswert. Da eine Ausfahrt direkt auf die Mellingerstrasse wohl vom Kanton nicht bewilligt würde, schlagen wir eine nördliche Zufahrt vor, siehe Skizze:



Erschliessung Fussverkehr

Um die neue Fussverkehrserschliessung südlich des Baubereichs A zu unterstützen, sollte bei der westlichen Kreiselausfahrt des Burghaldenkreisels dringend ein Fussgängerstreifen erstellt werden. Mit dem Gestaltungsplan werden zwei öffentliche Fusswegverbindung festgelegt. Diese verbinden das Trottoir entlang der Mellingerstrasse mit dem Schadenmühleplatz bzw. verlaufen nördlich des Baubereichs A. Aus unserer Sicht fehlt die bestehende Verbindung zum Edi-Zander-Stich. Alternativ gilt es zu prüfen, ob die Velo-Fahrbahn des Edi-Zander-Stichs auf Kosten der Fussverbindung verbreitert werden kann.



Lärm

Die Lärmsituation beim Areal Schadenmühleplatz Ost ist beträchtlich und es bedarf spezifischer Massnahmen, um Wohnen vor Ort zu ermöglichen. Im Lärmgutachten wird vermerkt, dass innerhalb des Kreisels mit Tempo 30 gerechnet wurde, da die signalisierte Geschwindigkeit von 50 km/h hier nicht erreicht wird. Leider müssen wir aufgrund der Angaben im Lärmgutachten davon ausgehen, dass eine Variante mit einem durchgehenden Temporegime von 30 auf der Mellingerstrasse nicht betrachtet wurde? Im Hinblick auf die Attraktivität des Areals als innenentwickeltes Wohngebiet, sehen wir es als eine verpasste Chance an, sich zu diesem Thema nicht weiterführende Gedanken zu machen.

Kaltluftströme / Gebäudeanordnung

Die Grafiken im Planungsbericht (S. 33) zeigen, dass die Gebäudesetzung im Bereich C hinsichtlich der Kaltluftströme nicht ideal ist. In der Interessenabwägung fehlt die Abwägung zum Schutz der sommerlichen Auskühlung der Hitzezone Mellingerstrasse ab Kreisel Burghalde Richtung Schulhausplatz.

Schattenwurf

In den Auflageakten fehlt ein Schattendiagramm, obwohl der Gestaltungsplan insbesondere bei Hochhäusern und Höheren Bauten konkrete Aussagen zum Schattenwurf machen muss (BNO §5 Abs. 2 und §5a Abs. 2). Im Planungsbericht wird einzig auf S. 20 kurz argumentiert, dass der Schattenwurf eingehalten werde. Diese Aussage wird jedoch nicht begründet oder durch eine Schattenanalyse gestützt. Auf der Homepage des Konsortiums Schadenmühle Ost ist ein Schattendiagramm nur für das Haus A zu finden. Aufgrund der Stellung und Volumen der Gebäude im Gestaltungsplanperimeter müssen wir davon ausgehen, dass bei Berücksichtigung aller Baufelder im Gestaltungsplan, die Parzellen nördlich der Bahnlinie weit stärker als ausgewiesen vom Schattenwurf betroffen sind. Gerade bei Verdichtungsprojekten ist der Schattenwurf ein wichtiges Thema, das vertieft behandelt werden muss. Wir fordern, dass eine detaillierte Schattenanalyse mit allen im Perimeter definierten Baufeldern nachgeholt und im Planungsbericht behandelt wird.

Wohnungseinheiten:

Das Richtprojekt zeigt die Realisierung von 97 neuen Wohneinheiten. Es ist erfreulich, dass die Innenverdichtung eine Vervielfachung des zentrumsnahen Wohnungsangebots auf demselben Grund wie heute zulässt. Dass der Wohnungsspiegel dabei nur 19 von 97 Wohnungen als Familienwohnungen (4.5/5.5-Zimmer) vorsieht, ist schade. Das Projekt Schadenmühle Ost bietet das Potenzial für mehr zentrumsnahe Familienwohnungen.

Ein grosser Teil der heute rund 20 Wohnungen wird auf einem tiefen Preisniveau vermietet. Mit den Neubauten Schadenmühle Ost werden voraussichtlich keine preisgünstigen Wohnungen auf den Markt gebracht. Dies führt weiter zu einer unattraktiven Situation für viele Familien und Bewohner/Bewohnerinnen der Schadenmühle. Dem könnte allenfalls (wie bereits oben erwähnt) über den Mehrwertausgleich entgegengewirkt werden.

Till Schmid
Einwohnerrat team baden

Corinne Schmidlin
Einwohnerrätin Grüne

Selena Rhinisperger
Einwohnerrätin SP

Doris von Siebenthal
Einwohnerrätin EVP

Fritz Bosshardt
Einwohnerrat team baden

***Kontakt**: Fritz Bosshardt, Ländliweg 8, 5400 Baden*