

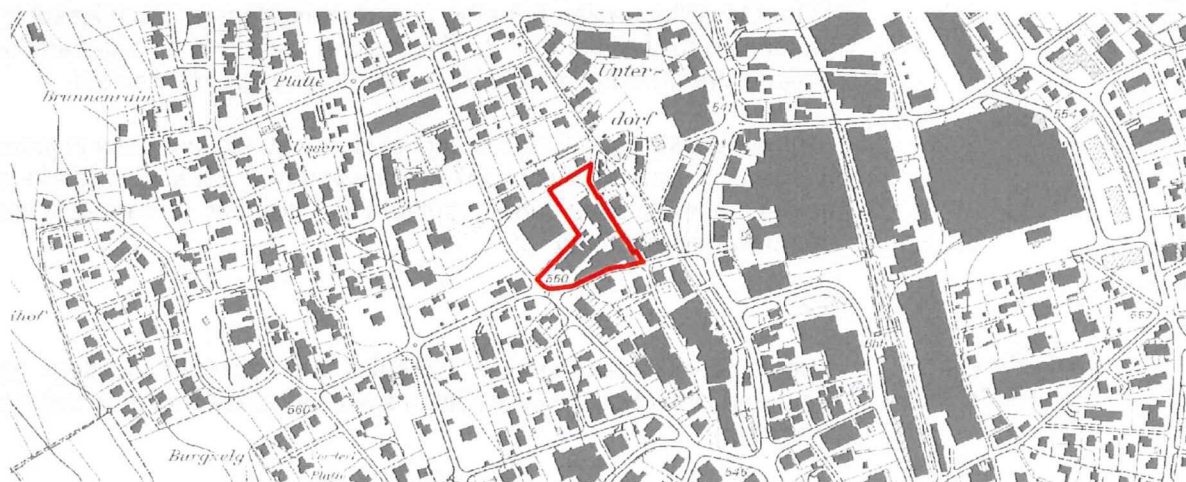
Gestaltungsplan „Herkules“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes;

- verbindlicher Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte



Mitwirkung vom: 30. September 2022 bis 31. Oktober 2022

Vorprüfungsbericht vom: 12. Oktober 2022

Öffentliche Auflage vom: 12. Januar 2023 bis 12. Februar 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am: 5. Juni 2023

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 16. August 2023

Aarau, den 3. Oktober 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Herkules“ bezweckt eine gesamthaft geplante, koordinierte Entwicklung mit identitätsstiftendem Charakter auf dem Areal der ehemaligen Herkules Automobil-Maschinenfabrik, welche ausgehend vom kulturhistorisch bedeutsamen Fabrikgebäude Nr. 178 eine ortsbaulich abgestimmte Ergänzung mit minimalem Gewerbeanteil und im Übrigen vorwiegend dem Wohnen dienenden Nutzungen sichert.

² Mit dem Gestaltungsplan ist eine auf die topografische und klimatische Situation abgestimmte Freiraumgestaltung mit nach Innen orientiertem Hofraum und differenziert gestalteten Übergängen zu sichern, welche ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld ermöglicht.

³ Der Gestaltungsplan hat eine zusammengefasste Erschliessung für den motorisierten Verkehr von der Herkulesstrasse und eine gesamthaft koordinierte Wegführung für alle Verkehrsträger zu gewährleisten.

⁴ Bei einer allfälligen Etappierung ist sicher zu stellen, dass in jeder Phase ortsbaulich und aussenräumlich einwandfreie Zwischenstände entsprechend den qualitativen und quantitativen Vorgaben dieses Gestaltungsplanes gewährleistet sind.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Herkules“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Menziken.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Ein- und Ausfahrt Einstellhalle, Zuordnung Parkfelder, Erschliessungs- und Zugangsplatz, Nutzung Herkulesplatz, gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Gartenanlagen) sind vertraglich zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller diesbezüglich grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten bei der ersten Baueingabe abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Herkules“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekte Überbauung und Umgebung illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben orientierenden Charakter.

§ 5

Baubereiche

¹ Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind, mit Ausnahme von § 15 Abs. 6 SNV und § 20 Abs. 1 SNV, innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A bis F zu erstellen.

² Vorspringende Gebäudeteile sind, in Abweichung zur BauV, innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.

Zu erhaltendes
Gebäude Nr. 178

³ Das im Situationsplan 1:500 bezeichnete „zu erhaltendes Gebäude Nr. 178“ darf nicht abgebrochen werden und ist in seinen wesentlichen Grundzügen, insbesondere den Aussenwänden, den Fassadenöffnungen und der Dachform, zu erhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann gestützt auf ein unabhängiges Fachgutachten eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

§ 6

Baubereich unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

¹ Der Baubereich für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten ist für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeug-einstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Technik-, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

² Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches ist eine oder mehrere Aussparungen von unterirdischen Bauten / Unterniveaubauten vorzusehen, so dass die sechs grosskronigen Bäume allesamt Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

§ 7

Höhenmasse

¹ Gebäude dürfen je Baubereich A bis F die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Höhenkoten und die Anzahl Vollgeschosse nicht überschreiten.

² Die als „+(1)“ bezeichneten und gemäss Lage im Situationsplan 1:500 anzuordnenden Geschosse dürfen eine anrechenbaren Geschossfläche von maximal 60% der Fläche der Vollgeschosse aufweisen. Zusätzliche Sekundärbauteile in Form von überdachten Sitzplatzflächen (max. 20 m² pro Wohnung) und beschatteten pergolaartigen Konstruktionen sind zugelassen.

³ Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse, Anlagen zur Energiegewinnung) überschritten werden.

§ 8

Geschossflächen
aGF

¹ Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen aGF betragen für den

- Baubereich A	950 m ²
- Baubereich B	800 m ²
- Baubereich C	800 m ²
- Baubereich D	1'950 m ²
- Baubereich E	900 m ²
- Baubereich F	850 m ²

² Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

§ 9

Nutzungen

¹ Mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen innerhalb der Gestaltungsplanperimeters sind gewerblich zu nutzen. Ausschliesslich gewerblich zu nutzen sind das gesamte 1. Vollgeschoss im Baubereich D und die gesamten Geschossflächen im Baubereich F.

² Bei der Realisierung eines Projektes „Wohnen im Alter“ sind die Gemeinschaftsräume auf die Bedürfnisse der Bewohnerstruktur auszurichten. Ansonsten müssen die Wohnungen einen ausgewogenen Mix für unterschiedliche Zielgruppen und unterschiedlichen Grössen aufweisen.

§ 10

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zufahrt Herkules-Areal zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle ist nur an der im Situationsplan 1:500 speziell bezeichneten Lage zulässig. Die Ein- und Ausfahrt muss vollständig ins Gebäude im Baubereich E integriert werden.

³ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich „Koordination Einfahrt Hübelstrasse / Zufahrt Herkules-Areal“ bezweckt die Sicherstellung der notwendigen Verkehrsflächen sowie die aufeinander abgestimmte Einhaltung der Sichtzonen.

⁴ Zufahrten für Rettungswagen, Feuerwehr, Zügelwagen und Anlieferungen sind in dem im Situationsplan 1:500 speziell bezeichneten Bereich sowie gestützt auf § 15 Abs. 2 SNV und § 15 Abs. 5 SNV zugelassen.

§ 11

Parkierung

¹ Der für die Wohn- und Gewerbenutzung gemäss VSS-Norm SN 40 281 „Parkieren, Angebot an Parkfelder für Personenwagen“ vom 31. März 2019 ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl für Personenwagen.

² Sämtliche Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme von Abs. 3, innerhalb von Gebäuden in gemeinschaftlich nutzbaren Fahrzeugeinstellhallen anzuordnen.

³ Oberirdische Parkfelder für Besucher und Behinderte sind nur an den im Situationsplan 1:500 mit „P“ bezeichneten Standorten mit der jeweils maximal bezeichneten Anzahl zugelassen.

§ 12

Veloabstellplätze

¹ Mindestens 80% der gemäss VSS-Norm SN 40 065 und SN 40 066 erforderlichen Veloabstellplätze sind innerhalb von Gebäuden, gut erreichbar und von den Pflichtparkfeldern für Personenwagen getrennt anzuordnen.

² Mindestens 40% des Bedarfs ist in der Nähe der Hauszugänge zu platzieren.

§ 13

Fuss- und Radwege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen arealinternen Fusswege sind als durchgehende und gut auffindbare, allgemein zugängliche Verbindungen mit einer Breite von mindestens 2 m zu erstellen.

² Der im Situationsplan 1:500 eingetragene arealinterne Fuss- und Radweg ist als durchgehende Verbindungen mit einer Breite von mindestens 2.5 m zu erstellen.

§ 14

Umgebungs- gestaltung allgemein

¹ In der Umgebungsgestaltung sind unterschiedlich nutzbare, attraktiv gestaltete und soweit möglich ökologisch wertvolle Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche mit dem Ort angemessener Durchgrünung sicher zu stellen. Innerhalb der gesamten Überbauung sind mindestens zwei Drittel einheimische, standortgerechte Baum- und Strauchsorten zu verwenden.

² Mindestens 15% der Umgebungsflächen (anrechenbare Grundstücksflächen minus Gebäudegrundflächen) sind als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten und dauernd freizuhalten.

³ Für alle gemeinschaftlich nutzbaren, begrünten und ökologisch hochwertige Flächen ist die dauerhafte Pflege inklusive Freihaltung von Neophyten zu gewährleisten. Mit der ersten Baueingabe im Gestaltungsplanperimeter ist ein Umgebungsplan und ein Pflegekonzept einzureichen, das vom Gemeinderat zu genehmigen ist.

⁴ Die Platz- und Zugangsflächen sowie der Herkulesplatz sind grösstmöglich mit sickerfähigen Belägen oder mit minimalen Grünflächen auszustatten, die gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthalts- und Gartenanlagen sowie die privat nutzbaren Umgebungsbereiche so weit wie möglich zu begrünen.

§ 15

Umgebungs- gestaltung; gebietsweise	
Herkulesplatz	¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Herkulesplatz ist als allgemein zugänglicher, adressbildender Zugangs- und offen gestalteter Begegnungsbereich für unterschiedliche Alters- und Benutzergruppen zu konzipieren. Er ist mit markanten grosskronigen Bäumen zu gliedern und hat Möglichkeiten für gemeinschaftliches Spielen und Aufenthalt anzubieten, worin ein Brunnen zu integrieren ist. Ein Anteil von maximal 20% darf von den gewerblichen und publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss genutzt werden, wofür auch angemessene Abweichungen von der bezeichneten Richtkote Aussenraum zugestanden werden können. Sorgfältig integrierte Manövriertflächen für Rettungswagen, Feuerwehr, Zügelwagen und Anlieferung sind zugelassen.
Erschliessungs- und Zugangsplatz	² Der im Situationsplan 1:500 dargestellte Erschliessungs- und Zugangsplatz ist als offene, zurückhaltend gestaltete Fläche zu konzipieren, welche die nötigen Funktionen der Erschliessung und Anlieferung sowie der Zugänge für alle Verkehrsträger (Personenwagen, Radfahrende, Fussgänger) aufzunehmen vermag.
Aufenthalts- und Gartenanlage	³ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Aufenthalts- und Gartenanlagen sind gemeinschaftlich nutzbare Begegnungsorte und je nach Altersstruktur die erforderlichen Spielflächen für die Bewohner innerhalb des Gestaltungsplanareals zu erstellen. Die Spielbereiche sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder zu gestalten und für die unterschiedlichen Altersgruppen auszustatten.
Strassenraum Hübelstrasse	⁴ Der Bereich zwischen dem Fahrbahnrand und den Fassaden muss gestützt auf ein einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche gestaltet sein. Diese ist mit hineingesetzten mittelgrossen klimaresistenten Bäumen zu gliedern, die mit Baumscheiben zur Versickerung des Regenwassers auszustatten sind. Die zulässigen Besucherparkfelder, allenfalls notwendige Flächen für die Anlieferung und die parallel zur Hübelstrasse verlaufende Fuss- und Radwegverbindung haben sich sorgfältig zu integrieren.
Weitere Platz- und Zu- gangsflächen	⁵ Die weiteren Platz- und Zugangsflächen dienen als platzartige, offen gestaltete Übergangsbereiche mit einzelnen mittelgrossen Bäumen zwischen Strassenraum und Herkulesplatz sowie mit sorgfältig integrierten Besucherparkfeldern und beschränkter Zufahrt für Rettungswagen, Feuerwehr und Zügelwagen.
Pergola / gedeckte Aussenbereiche	⁶ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten sich pergolaartige Bauten und gedeckte Aussenbereiche mit einer maximalen Gesamthöhe von 4 m im Umfang von maximal 40 m ² Grundfläche je Standort zugelassen, die mit Rankgewächsen zu versehen sind und der Beschattung des Aussenraumes zu dienen haben.
Baumpflanzungen	⁷ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen sind nach den Vorgaben des Richtprojektes mindestens 5 m hohe standortgerechte Bäume zu pflanzen.
Wildhecke	⁸ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Wildhecken sind mit einheimischen standortgerechten Wildsträuchern und kleinwüchsigen Bäumen zu bepflanzen, so dass eine feine räumliche Trennung mit einem lockeren und gestaffelten Heckenbild entsteht, welche die Kaltluftströme nicht behindern.

Bepflanzte Grünräume ⁹ Die im Situationsplan 1:500 als bepflanzte Grünräume bezeichneten Flächen sind mit einheimischen Laubsträuchern unter Wahrung einer angemessenen Durchwegung zu bepflanzen.

Privat nutzbare Umgebungsbereiche ¹⁰ Die im Situationsplan 1:500 „als privat nutzbare Umgebungsbereiche bezeichneten Flächen“ können privat genutzt werden. Sie sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Die Übergänge zu den gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthalts- und Gartenanlagen dürfen mit maximal 1.2 m hohen Hecken bepflanzte werden.

§ 16

Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Für alle Bauten innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A bis E ist eine aufeinander abgestimmte, architektonisch besonders gute Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer ruhigen Gesamtwirkung führt. Farben und Materialien sind abzustimmen auf den Kontext der Umgebung und die Gebäudetypologie unter Vermeidung störender Reflexionen oder leuchtender Farbeffekte. Die Fassaden sind ruhig und ansprechend zu gliedern. Balkone sind als Loggias auszubilden, sie sind als auskragende Bauteile nicht zulässig.

² Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A bis C sind nur Flachdächer zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme des zu erhaltenden Gebäude Nr. 178 sowie von begehbaren Terrassen sind die Flachdächer extensiv nach den Vorgaben der SIA Norm 312 „Begrünung von Dächern“ (Schweizer Norm 564'312, erhöhte Anforderungen), vom 1. November 2013 zu begrünen. Alternativ sind Solaranlagen und Regenwassernutzungen zugelassen.

§ 17

Kriterien zur Beurteilung der Qualitäten

¹ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Überbauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Der Gemeinderat beurteilt die Qualitäten nach den in den §§ 13, 14 und 15 SNV formulierten Anforderungen. Er kann dazu ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

³ Bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht.

§ 18

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

² Für die bestehenden Gebäude Nr. 178 kommen die allgemein geltenden energetischen Anforderungen zur Anwendung.

§ 19

Entsorgung

¹ Die Entsorgung ist innerhalb bestehender Gebäude in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen anzuordnen. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt.

§ 20

Trafostation

¹ An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage ist eine sorgfältig ins Gelände und zwischen den Gebäuden integrierte Trafostation zugelassen.

§ 21

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Herkules“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

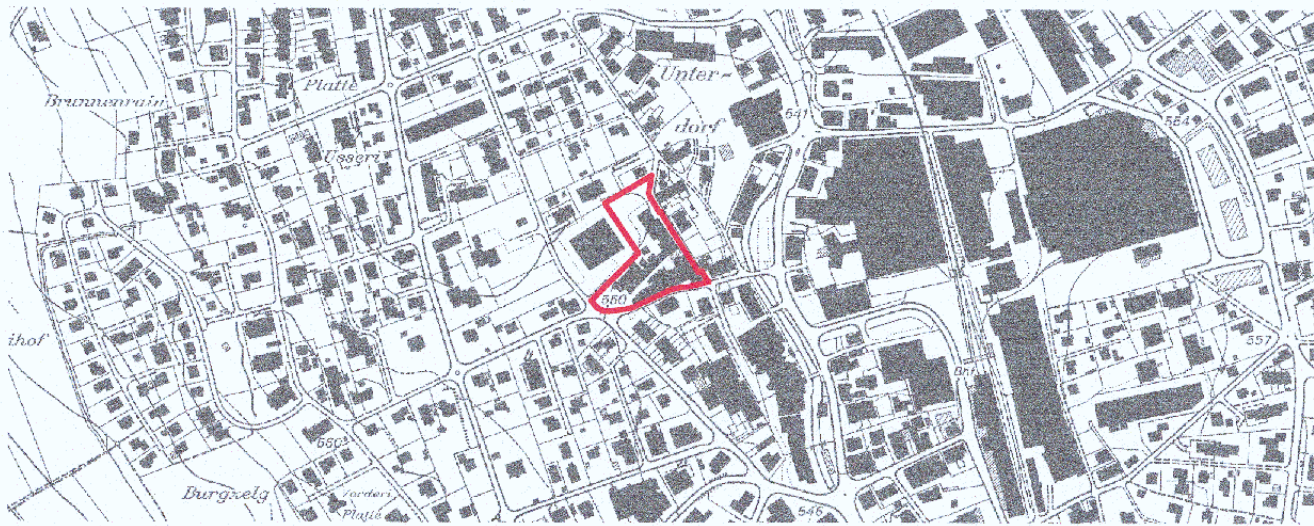
Gestaltungsplan "Herkules-Areal"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom:

30. September 2022 bis 31. Oktober 2022

Vorprüfungsbericht vom:

12. Oktober 2022

Öffentliche Auflage vom:

12. Januar 2023 bis 12. Februar 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am:

5. Juni 2023

Der Gemeindeammann:

Namens des Gemeinderates
Gemeindeammann Gemeindegemeinschaft

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 16. August 2023
Aarau, den 2. Oktober 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand: 13.11.2023
Projekt: 63.0 v. 58.5
Datum: 25.05.2023

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSMITTELS

- Baubereiche A bis F
- Zu erhaltendes Gebäude Nr. 178 / Baubereich F
- Baubereiche Unterniveaubauten / unterirdische Bauten
- Aussparung Unterniveaubauten / unterirdische Bauten für Bäume (ungefähre Lage)
- 4 Maximale Anzahl Vollgeschosse je Baubereich
- 4+(1) Zusätzliches reduziertes Geschoss
- Lage zusätzliches reduziertes Geschoss
- 566.00 m.ü.M. Maximale Höhenkote je Baubereich
- Hauszugänge Wohnen (ungefähre Lage)
- Hauszugänge Gewerbe (ungefähre Lage)

Sichtlinie (2.50m / 50.00m)

Sichtzone (2.50m / 50.00m)

Lage Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle

Zufahrt Herkules-Areal

Strassenlinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)

P Oberirdische Parkfelder für Besucher und Behinderte klein (max. 2 Parkfelder, ungefähre Lage)

P Oberirdische Parkfelder für Besucher und Behinderte gross (max. 4 Parkfelder, ungefähre Lage)

Zufahrt für Rettungswagen, Feuerwehr, Zügelwagen und Anlieferung

Koordination Einfahrt Hübelsstrasse / Zufahrt Herkules-Areal

Arealinterne Fusswegverbindungen

Fuss- und Radwegverbindung entlang Hübelsstrasse

Hauptzugang Fussgänger Richtung Zentrum

Veloabstellplätze in Gebäude integriert (ungefähre Lage)

Entsorgungs- und Sammelstellen (ungefähre Lage)

Standort Trafostation (ungefähre Lage)

Herkulesplatz

Erschliessungs- und Zugangsplatz

Gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Gartenanlagen

Strassenraum Hübelsstrasse

Weitere Platz- und Zugangsflächen

A Standort Pergola / gedeckter Aussenbereich (ungefähre Lage)

Standort mittelgrosse Bäume (ungefähre Lage)

Standort grosskronige Bäume (ungefähre Lage)

Wildhecken

Bepflanzte Grünräume

Privat nutzbare Umgebungsbereiche

Perimeter Gestaltungsplan

ORIENTIERUNGSMITTELS

- Verkehrsfläche
- Höhenlinien (1m Äquidistanz)
- Richtkote Aussenraum
- Bestehende Gebäude
- Abbruch Gebäude
- Bauzonengrenze
- Gemeindegrenze

