

Sondernutzungsplanung Merker-Areal

Synopse Sondernutzungsvorschriften

Teiländerung, Perimeter 2

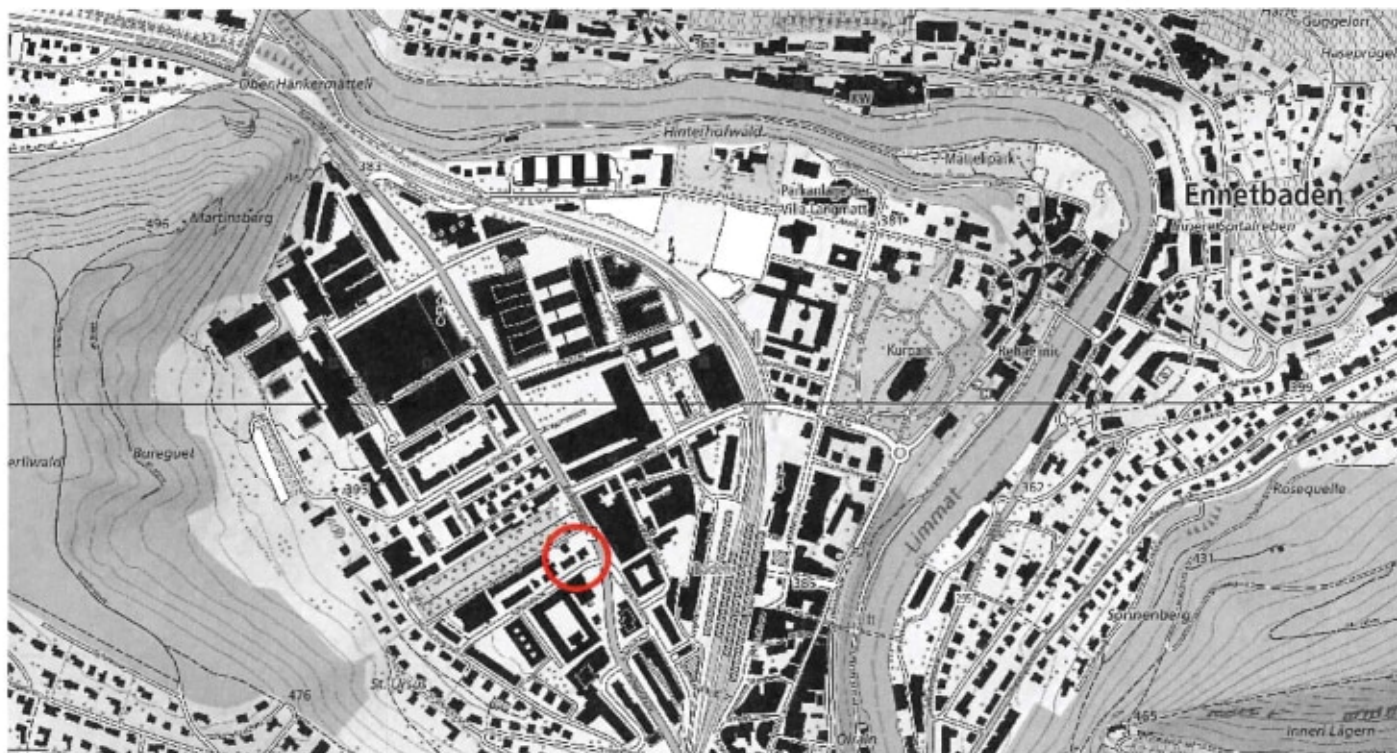
gemäss §21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Situationsplan 1:500, Teiländerung Perimeter 2
- Planungsbericht, Teiländerung Perimeter 2 (orientierend)



Mitwirkung nach §3 BauG vom:

12. Oktober 2020

bis: 10. November 2020

Mitwirkungsbericht vom:

16. April 2021

Vorprüfungsbericht vom:

31. August 2021

Öffentliche Auflage vom:

11. Oktober 2021

bis: 9. November 2021

Beschlossen vom Stadtrat am:

24. April 2023

Der Stadtamann:

M. Schür



Der Stadtschreiber

P. K.

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 10. Januar 2024

Aarau, den 18. März 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

Verfasser:
Flecto Raumentwicklung
Brüggliacher 2
5452 Oberrohrdorf

Grundeigentümer:
Merker Liegenschaften AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Datum: 22. Sept. 2021

Synopse Sondernutzungsvorschriften

Artikel, welche Einfluss auf den Perimeter 2, Baufeld D haben, sind orange hinterlegt.

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
A. Allgemeine Bestimmungen		
Art. 1 Grundlagen		
Die Sondernutzungsplanung (SNP) stützt sich auf §5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden.		
Art. 2 Geltungsbereich		
Die Sondernutzungsvorschriften gelten für die im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter 1 und 2 im Bereich Bruggerstrasse / Gartenstrasse.		
Art. 3 Zweck		
Die Sondernutzungsplanung beinhaltet gestützt auf den zwischen der Merker Liegenschaften AG und der Einwohnergemeinde Baden abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 21. Dezember 2001 die Erhaltung des Gebäudes Merkerhof und begründet demzufolge die Revision/Aufhebung des Gestaltungsplans Merker-Areal vom 12. Juni 1996.		

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Art. 4 Zielsetzung		
Die Sondernutzungsplanung hat folgende hauptsächlichen Ziele: • Beibehaltung der geschlossenen Hofanlage aus der Gründerzeit mit der Möglichkeit einer inneren Verdichtung • Konkretisierung der Bauweise neuer Bauvolumen • Ausbildung des Baukörpers am Merkerplatz (Baufeld D) als städtebauliche Dominante • Festlegung der Nutzungen Gewerbe und Wohnen Aussenräumliche Qualitäten durch Festlegung der Freiflächen • Funktionsfähiges Erschliessungskonzept abgestimmt auf den Merkerplatz; öffentlich zugänglicher Merkerhof • Wirtschaftliche Lösung u.a. durch bauliche Etappierung		

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Art. 5 Bestandteile	Art. 5 Bestandteile	
Der Sondernutzungsplan besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt): • Erschliessungsplan 1 :500 • Gestaltungsplan 1 :500, revidierte Fassung vom 15. Nov. 2011 • Sondernutzungsvorschriften, revidiert am 15. Nov. 2011 und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt): • Raumplanerischer Bericht vom 14. August 2002 • Bericht zur Teiländerung vom 15. November 2011 • Vorprojektstudie vom 19. April 2002 • Bericht zur Altlastensituation vom 20. August 2002 • Verkehrsstudie vom 04. Mai 2002	Der Sondernutzungsplan besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt): • Erschliessungsplan 1 :500 • Gestaltungsplan 1 :500, revidierte Fassung vom 15. Nov. 2011 und vom Kanton genehmigt am 21. August 2012 • Situationsplan 1:500, Teiländerung Perimeter 2 vom 22. September 2021 • Sondernutzungsvorschriften, revidiert am 15. Nov. 2011 und vom Kanton genehmigt am 21. August 2011 • Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2 vom 22. September 2021 und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt): • Raumplanerischer Bericht vom 14. August 2002 • Bericht zur Teiländerung vom 15. November 2011 und vom Kanton genehmigt am 21. August 2012 • Vorprojektstudie vom 19. April 2002 • Bericht zur Altlastensituation vom 20. August 2002 • Verkehrsstudie vom 04. Mai 2002 • Planungsbericht zur Teiländerung Perimeter 2 vom 22. September 2021 (mit sämtlichen Anhängen) • Projekt Merker-Turm, 11. März 2020 • Mobilitätskonzept vom 10. September 2020	Bei den rechtgültigen Gestaltungsplänen wird immer auf das Datum der Genehmigung durch den Kanton verwiesen.

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
sowie als Ergänzung im Hinblick auf die Beschlussfassung: Mitwirkungsbericht der Abteilung Planung und Bau Baden	sowie als Ergänzung im Hinblick auf die Beschlussfassung: - Mitwirkungsbericht der Abteilung Planung und Bau Baden - Mitwirkungsbericht der Abteilung Planung und Bau Baden zur Teiländerung Perimeter 2 vom 16. April 2021	
B. Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan		
Art. 6 Erhaltung Gebäude Merkerhof		
Das Gebäude Merkerhof ist als Zeuge seiner Zeit und als markanter Baukörper (in den Plänen blau markiert) ein prägender Teil des Merkerareals und als solcher zu erhalten. Seine äussere Erscheinung ist möglichst beizubehalten, im Innern sind Veränderungen gestattet. Bei einer umfassenden Sanierung des Gebäudekomplexes und/oder einer Bebauung im Baufeld A sind alle äusseren Anbauten und Einbauten im Hof abzubauen. Die Fassaden sind wiederherzustellen.		
Art. 7 Dachgestaltung Gebäude Merkerhof		
Beim Ausbau des Dachgeschosses des Gebäudes Merkerhof ist dessen ruhiger Erscheinung Rechnung zu tragen. Dacheinschnitte und -aufbauten sind nur hofseitig in systematischer Anordnung zulässig. Aussenseitig ist eine natürliche Belichtung mittels regelmässig angeordneten Dachflächenfenstern zu erwirken.		

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Im Dach des Gebäudes Merkerhof nisten Mauer- und evtl. Alpengler. Bei einer Erneuerung des Daches sind frühzeitig Ersatzmassnahmen zu realisieren.		
Art. 8 Baufelder / Baulinien / Bauhöhen		
Für die neuen Bauvolumen im Perimeter 1 werden die Baufelder A (Hofeinbau), B (am Merkerplatz) und C (Gartenstrasse), im Perimeter 2 das Baufeld D im Grundriss durch Baulinien und im Schnitt durch Mantellinien definiert. Diese im Gestaltungsplan eingetragenen Baufelder umschreiben die maximale Grundrissausdehnung und Höhenbegrenzung der Bauten. Der Hofeinbau muss innerhalb des definierten Baufeldes A so ausgestaltet sein, dass seine Positionierung und Höhenentwicklung der natürlichen Belichtung des Merkerhofes Rechnung trägt und die räumliche Wirkung des Innenhofes erhalten bleibt. Verbindungen in den Obergeschossen zum Altbau sind möglich. Mittels roten Baulinien sind die Baufelder für Hochbauten, mittels orangen Baulinien solche für Unterterrainbauten definiert. Die in der Revision neu gesetzten Baulinien sind blau eingefärbt.	Mittels roten Baulinien sind die Baufelder für Hochbauten, mittels orangen Baulinien solche für Unterterrainbauten definiert. Die in den Revisionen neu gesetzten Baulinien sind blau eingefärbt.	

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Die Baulinien dürfen durch keine Gebäudeteile ausser Dachvorsprüngen, Fluchtröhren und Licht /Lüftungsschächten überschritten werden. Die geltenden Baulinien (violett) werden aufgehoben Die durchgestrichenen roten Baulinien werden in der Teilrevision aufgehoben und durch blaue Baulinien ersetzt. Die Höhenbegrenzungen der Gebäude werden im Gestaltungsplan durch Höhenkoten in m.ü.M. definiert.	Im Perimeter 2 mit Baufeld D bezeichnen die blauen durchgezogenen Baulinien die Baufelder für Hochbauten beziehungsweise die blauen gestrichelten Baulinien für Unterniveaubauten. Die Baulinien dürfen durch keine Gebäudeteile ausser Dachvorsprüngen, Fluchtröhren und Licht /Lüftungsschächten überschritten werden. Im Perimeter 2 mit Baufeld D sind zusätzlich Gebäudeteile wie Vordächer, stilisierte Stützelemente, technisch bedingte Dachaufbauten sowie Rampen für Zu- und Wegfahrten erlaubt. Die maximale Höhe von 452.40 m ü. M. darf nicht überschritten werden. Untergeordnete Bauten wie Brunnen, Kunst am Bau und Veloabstellplätze sind ausserhalb des oberirdischen Baufeldes zulässig.	Da die Tiefgarage das gewachsene Terrain in einzelnen Bereichen um ca. 60 cm überragt, wird im Baufeld D von Unterniveaubauten gesprochen. Nach §20 Abs. 1 BauV dürfen Unterniveaubauten das massgebende Terrain um höchstens 80cm überragen. Im Baufeld D dürfen zusätzlich zu Dachvorsprüngen, Fluchtröhren, Licht /Lüftungsschächten auch Vordächer, stilisierte Stützelemente, technisch bedingte Dachaufbauten sowie Rampen für Zu- und Wegfahrten die Baulinien überschreiten. Mit dieser Ergänzung wird sichergestellt, dass die nötige Flexibilität in der Ausdehnung des Baukörpers vorhanden bleibt. Wichtig ist dabei, dass das Baufeld für den Dachaufbau (452.40 m ü. M.) nicht überschritten werden darf.

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Art. 9 Geschosse		
Die Geschossigkeit der Bauten auf den einzelnen Bau-feldern lässt sich aus den festgelegten Höhenbegren-zungen ableiten. Für gewerbliche Zwecke dürfen einzelne Geschosse mehr als 3 m hoch sein.	Die Geschossigkeit der Bauten auf den einzelnen Bau-feldern lässt sich aus den festgelegten Höhenbegren-zungen ableiten. Für gewerbliche Zwecke dürfen einzelne Geschosse mehr als 3 m hoch sein. Im Perimeter 2 mit Baufeld D ist die Geschosshöhe in-nerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.	In der kantonalen Bauverordnung wird die Geschosshöhe in § 22 BauV geregelt, sofern kein Mass für die Gesamthöhe oder Fassadenhöhe festgelegt wird. Da im § 5 Abs. BNO die Geschosszahl und die Gesamt-höhe geregelt ist, wird die Geschoss-höhe im Baufeld D nicht zusätzlich vorgeschrieben
Art. 10 Ausnutzung / Nutzung		
Die maximale Ausnutzung im Merkerareal beträgt 31 '000 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Die maximale BGF für Gewerbe und Büro in den Gestal-tungsplanperimetern 1 und 2 beträgt 22'500 m². Die Dif-ferenz zur Gesamtnutzung - 8'500 m² - ist als Wohnflä-che auszuscheiden. Im Baufeld A und dem bestehenden Gebäude Merker-hof beträgt die maximale BGF 12'800 m². Davon entfal-len 10'300 m² BGF auf das bestehende Gebäude Mer-kerhof und 2'500 m² BGF auf den Dach-Teilausbau und/oder Hofeinbau. Die gesamte Fläche (bestehendes Gebäude Merkerhof und Baufeld A) ist für Gewerbe und	Im Baufeld A und dem bestehenden Gebäude Merker-hof beträgt die maximale BGF 11'400 m². Davon entfal-len 10'300 m² BGF auf das bestehende Gebäude Mer-kerhof und 1'100 m² BGF auf den Dach-Teilausbau und/oder Hofeinbau. Die gesamte Fläche (bestehendes Gebäude Merkerhof und Baufeld A) ist für Gewerbe und	Damit weiterhin die maximale BGF eingehalten werden kann, ist mit der Erhöhung der BGF im Krismer-Areal in Art. 10 SNV eine Anpassung der BGF im Baufeld A notwendig.

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohnhygienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich. In den Baufeldern B und C sind maximal 9'100 m² BGF realisierbar, welche grösstenteils für die geforderte Wohnnutzung vorgesehen sind. Im Baufeld D beträgt die maximale Ausnutzung 9'100 m² BGF. Die gesamte Fläche ist für Gewerbe und Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohnhygienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich. Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern A bis D sind möglich, sofern dies nutzungsmässig und städtebaulich sinnvoll ist. Daraus resultierende Ausnutzungsbeschränkungen sind grundbuchlich sicherzustellen. Eine Vorgabe bezüglich Etappierung besteht nicht.	Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohnhygienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich. In den Baufeldern B und C sind maximal 9'100 m² BGF realisierbar, welche grösstenteils für die geforderte Wohnnutzung vorgesehen sind. Im Perimeter 2 mit Baufeld D beträgt die maximale Ausnutzung 9'400 10'500 m² BGF. Die gesamte Fläche ist für Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Läden Gewerbe, Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohnhygienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich. Im Erdgeschoss sind mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.	Gemäss Berechnungsgrundlage Stadt Baden (Hugo Aerni) entspricht die BGF der aGF. Da es sich bei der vorliegenden Planung nur um eine Teiländerung handelt, wird der Ausdruck Bruttogeschossfläche (BGF) beibehalten. Die Nutzungsübertragung von Baufeld A nach Baufeld D wird im Planungsbericht beschrieben.

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Art. 11 Architekturqualität		
In Anbetracht der hohen Überbauungsdichte wird, insbesondere bei einer vollen Ausschöpfung der Mantelbaulinien, eine hohe architektonische Qualität und eine gute städtebauliche Einordnung verlangt.	In Anbetracht der hohen Überbauungsdichte wird, insbesondere bei einer vollen Ausschöpfung der Mantelbaulinien, eine hohe architektonische und gestalterische Qualität sowie und eine gute städtebauliche Einordnung verlangt. Für Perimeter 2 mit Baufeld D gilt insbesondere: Das Richtprojekt Merker-Turm vom 11. März 2020 dient als Grundlage für die Beurteilung der zu erreichenden Qualität. Folgende Elemente werden beurteilt: - Kompakter Baukörper mit umlaufenden filigranen Loggien, welcher sich harmonisch ins Stadtbild einfügt. - Geknickte Fassadenabwicklung zur Brugger- bzw. Gartenstrasse und einem Fassadeneinzug zum Damianweg, über die ganze Gebäudehöhe. - Zurückversetzte Fassaden mit Einzügen für private Aussenräume und Vorbereiche. - Verjüngende Stützen mit Elementen, welche ein oder mehrere Geschosse zusammenfassen. - Überhohes Erdgeschoss - Dachabschluss mit stilisiertem Schlusselement - Qualitativ hochwertige Materialisierung.	

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Art. 12 Aussenraumgestaltung		
Der Freiraum zwischen den Gebäuden auf dem Merkerareal sowie den begrenzenden Bauten entlang der Martinsbergstrasse ist soweit möglich als Grünraum auszubilden. Eine weitgehend unversiegelte Oberfläche (Wiese) soll eine parkartige Landschaft mit hochstämmigen Laubbäumen nach ökologischen Grundsätzen ermöglichen. Bei der Konstruktion der Parkgarage ist darauf Rücksicht zu nehmen. Für die dem Fuss- und Fahrweg dienenden Bereiche, für Spielplätze oder wo infolge von belasteten Standorten notwendig, ist eine Versiegelung beziehungsweise eine unterirdische Abdichtung zulässig. Die Spielplätze sind im Merkerpark zu integrieren und natürlich zu gestalten. Bei einer etappenweisen Überbauung der Baufelder B und C kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die teilweise Neugestaltung des Merkerparks - bei gleichzeitiger Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen - verlangt werden.		

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
	Für Perimeter 2 mit Baufeld D gilt namentlich: • Die Umgebungsgestaltung erfolgt ökologisch hochwertig mit hohem Aufenthaltswert und möglichst geringer Versiegelung. Die zu verwendenden Materialien verfügen weitgehend über einen hohen Reflexionsgrad. • Im Bereich von Brugger- und Gartenstrasse werden öffentlich zugängliche Aussenbereiche als Begegnungsräume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten, trockenverträglicher Bepflanzung und hitzeangepassten Materialien ausgeschieden. Lage und Gestaltung dieser Bereiche werden mit der zukünftigen Erdgeschossnutzung festgelegt. • Zur Gliederung und Gestaltung des Strassenraums sind entlang der Bruggerstrasse, unter Einhaltung notwendiger Sichtzonen, schattenspendende hochkronige Bäume vorzusehen. • Der nicht begehbare Dachbereich ist zu begrünen. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Solaranlagen. Werden die Solarzellen flächig direkt auf dem Dach angeordnet, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.	Die Umgebungsgestaltung im Bau- feld D ist abhängig von den publi- kumsorientierten Nutzungen im Erd- geschoss und der Anlieferung bzw. dem Anlieferungsregime. Der Anteil von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen sowie von Er- schliessungsflächen für die Anliefe- rung werden mit dem Bauprojekt festgelegt.

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
C. Vorschriften in Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan		
Art. 13. Verkehrserschliessung		
Die gesamte Erschliessung der Baufelder A, B, und C erfolgt über die Gartenstrasse. Die Einfahrt/Ausfahrt der unterirdischen Parkgarage ist direkt an die Gartenstrasse angeschlossen. Die Anlieferung des bestehenden Merkerhofes erfolgt via neuem Vorplatz durch die südwestliche Einfahrt in den Hof. Die bestehende Zufahrt und Ausfahrt zum/vom Merkerhof ab/zur Bruggerstrasse wird mit der Erstellung des Merkerplatzes (Verkehrskreisel) aufgehoben. Die Zufahrt zum Baufeld D erfolgt ebenfalls über die Gartenstrasse. Die Einfahrt in die unterirdische Parkgarage ist direkt an die Gartenstrasse angeschlossen und in das Gebäude (Baufeld D) zu integrieren, um Lärmimmissionen nach aussen zu vermeiden. Die Anlieferung im Erdgeschoss hat nordseitig (nicht westseitig) zu erfolgen. Die rückwärtige Ausfahrt erfolgt auf die Bruggerstrasse. Diese Ausfahrt beschränkt sich auf die Rechtsabbiegebeziehung. Solange kein Kreiselverkehr auf dem Merkerplatz eingeführt ist, ist auch eine Ausfahrt auf die Gartenstrasse möglich.	Die Zufahrt zum Baufeld D erfolgt ebenfalls über die Gartenstrasse. Die Zu- und Wegfahrt Einfahrt in die der unterirdischen Parkgarage ist direkt an die Gartenstrasse angeschlossen und in das Gebäude (Baufeld D) zu integrieren, um Lärmimmissionen nach aussen zu vermeiden. Die Anlieferung im Erdgeschoss hat nordseitig (nicht westseitig) zu erfolgen. Die rückwärtige Ausfahrt erfolgt auf die Bruggerstrasse. Diese Ausfahrt beschränkt sich auf die Rechtsabbiegebeziehung. Solange kein Kreiselverkehr auf dem Merkerplatz eingeführt ist, ist auch eine Ausfahrt auf die Gartenstrasse möglich.	Die Vorschriften werden gemäss dem Projekt Merker-Turm vom 11. März 2020 angepasst. Die Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an derselben Stelle wie die Einfahrt.

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Art. 14 Parkierung		
Die Parkierung erfolgt für die Überbauung auf den Baufeldern A, B und C zentral unter dem Merkerpark. Das unterirdische Parking umfasst ca. 220 Parkplätze. Auf dem Vorplatz können ca. 15 Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Solange nur die Überbauung im Baufeld A realisiert wird, können die erforderlichen Parkplätze oberirdisch erstellt werden. Im Baufeld D befindet sich die Parkierung in den Untergeschossen des Gebäudes. Es können ca. 60 Parkplätze erstellt werden. Sofern oberirdisch Anlieferungsparkplätze einzeln markiert werden, sind sie als Parkplätze anzurechnen. Gesamthaft dürfen innerhalb der beiden Gestaltungsplanperimeter maximal 295 Parkplätze erstellt werden.	Im Perimeter 2 mit Baufeld D befindet sich die Parkierung in den Untergeschossen des Gebäudes. Es können ca. 60 90 Parkplätze erstellt werden. Sofern oberirdisch Anlieferungsparkplätze einzeln markiert werden, sind sie nicht als Parkplätze anzurechnen. Gesamthaft dürfen innerhalb der beiden Gestaltungsplanperimeter maximal 295 Parkplätze erstellt werden.	Innerhalb von Perimeter 1 wurden 150 Parkplätze realisiert. Mit der Erhöhung der Anzahl Parkplätze von ca. 60 auf ca. 90 wird die mögliche Gesamtzahl von 295 Parkplätze weiterhin unterschritten. Aus diesem Grund wird auf eine Anrechnung der oberirdischen Anlieferungsparkplätze verzichtet.

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teilländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teilländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Art. 15 Veloabstellplätze		
Für Fahrräder und Mofas sind bei Vollausbau in den Baufeldern A, B und C 200 Abstellplätze möglichst proportional auf die Baufelder verteilt und innerhalb der Baufelder zu erstellen. Bei geringerer Ausnutzung reduziert sich die Zahl von Abstellplätzen entsprechend. Im Baufeld D sind bei Bedarf bis zu 50 Abstellplätze nachzuweisen. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze sind gedeckt auszubilden.	Für Fahrräder und Mofas sind bei Vollausbau in den Baufeldern A, B und C 200 Abstellplätze möglichst proportional auf die Baufelder verteilt und innerhalb der Baufelder zu erstellen. Bei geringerer Ausnutzung reduziert sich die Zahl von Abstellplätzen entsprechend. Im Baufeld D sind bei Bedarf bis zu 50 Abstellplätze nachzuweisen.	BauV §43 Abs. 4 schreibt vor: <i>Für Velos und Mofas gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom August 2011.</i> Gemäss dieser Norm müssen deutlich mehr Veloparkplätze umgesetzt werden. Da die Reglementierung von maximal 50 Abstellplätzen übergeordnetem Recht widerspricht, wird sie ersatzlos gestrichen.
Art. 16 Fussweg		
Die Verbindung von der Martinsbergstrasse zur Bruggstrasse wird mit einem öffentlich zugänglichen Fussweg erweitert. Dieser führt durch den Merkerpark und den Merkerhof direkt zum Merkerplatz. Im Falle einer Bebauung des Baufelds A muss eine ebenerdige und geradlinige Verbindung durch den Merkerhof gewährleistet bleiben. Der Fussweg ist benutzerfreundlich und behindertengerecht zu erstellen.		

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Erstellung, Pflege, Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Das Fusswegrecht ist zugunsten der Einwohnergemeinde Baden unentgeltlich grundbuchlich sicherzustellen. Der Friedhofweg dient primär als Fusswegverbindung. Er darf nicht mit parkierten Autos belegt werden.	Der Damianweg dient primär als Fusswegverbindung. Er darf nicht mit parkierten Autos belegt werden.	Der Friedhofweg heisst heute Damianweg.
D. Weitere Vorschriften		
Art. 17 Lärmschutz		
Für den gesamten Perimeter sind Immissionsgrenzwerte gemäss LSV der Empfindlichkeitsstufe III massgebend.		
Art. 18 Bauökologie		
Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren. Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.		
Art. 19 Energieversorgung		
Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Bei Neubauten sind Minergiestandards für Neubauten anzustreben.	Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Bei Neubauten sind Minergiestandards für Neubauten anzustreben.	Ergänzung gemäss § 4 Abs. 2 BNO

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten. Beim Merkerhof sind entsprechende Minergiestandards für Altbauten im Falle einer Dachnutzung anzustreben, was mit einer entsprechenden Dachisolation zu erreichen ist. Der Planungssperimeter gilt gemäss Energieleitbild als Fördergebiet für Wärmekraftkopplung. Förderkonzepte bestehen auch für den Einsatz von thermischer Solarenergie. Bei Sanierungen oder beim Bau neuer Heizungsanlagen ist diesen Umständen Rechnung zu tragen und mit der städtischen Energiefachstelle bei der Regionalwerke Baden AG Rücksprache zu nehmen.	Für Neubauten ist der Minergie-Standard einzuhalten. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig. Im Perimeter 2 mit Baufeld D gilt die Priorisierung gemäss Energiekonzept 2017-2026. In diesem Gebiet ist ein Anschluss an die Fernwärme prioritär, sofern verfügbar.	

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
Art. 20 Altlasten		
Durch die industrielle Produktion verursachte Belastungen sowie künstliche Auffüllungen müssen gemäss Altlasten-Verordnung vom 26. August 1998 soweit saniert werden, dass sie langfristig keine Gefährdung der Schutzgüter (Boden, Grundwasser, Luft) darstellen. Zusammen mit dem Bauprojekt müssen ergänzende Untersuchungen zur Altlastensituation sowie ein Altlasten-Sanierungsprojekt eingereicht werden. Meteorwasser darf nur in Bereichen versickert werden, in denen nachgewiesen ist, dass der Untergrund die Anforderungen an unverschmutzten Aushub erfüllt und frei ist von flüchtigen Schadstoffen. Bei einer Umnutzung des Gebäudes Merkerhof sind Innenraumbelastungen detailliert zu prüfen.		

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
	Art. 20a Abweichungen	
	Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind, keine nachbarlichen Interessen tangiert werden und eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.	
Art. 21 Schlussbestimmungen		
Die vorliegende Sondernutzungsplanung ersetzt innerhalb des Perimeters den Baulinienplan vom 31. Oktober 1931 sowie den Gestaltungsplan Merkerareal vom 26. Februar 1996. Die vorliegende Teiländerung revidiert die Sondernutzungsplanung vom 12. Dezember 2002 Sie tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	Die vorliegende Sondernutzungsplanung ersetzt innerhalb des Perimeters den Baulinienplan vom 31. Oktober 1931 sowie den Gestaltungsplan Merkerareal vom 26. Februar 1996. Die 1. Teiländerung Perimeter 1 vom 15. November 2011 und vom Kanton genehmigt am 21. August 2012 revidiert die Sondernutzungsplanung vom 12. Dezember 2002 und vom Kanton genehmigt am 12. März 2003. Die vorliegende Teiländerung Perimeter 2 vom 22. September 2021 revidiert die Sondernutzungsplanung im Perimeter 2 vom 12. März 2003. Sie tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	

Sondernutzungsvorschriften vom 12. März 2003 und Teiländerung vom 21. August 2012	Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2, 22. September 2021	Bemerkungen
	Die Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) in Kraft. Die Änderung oder die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass der Sondernutzungsplanung.	

Sondernutzungsplanung Merker-Areal

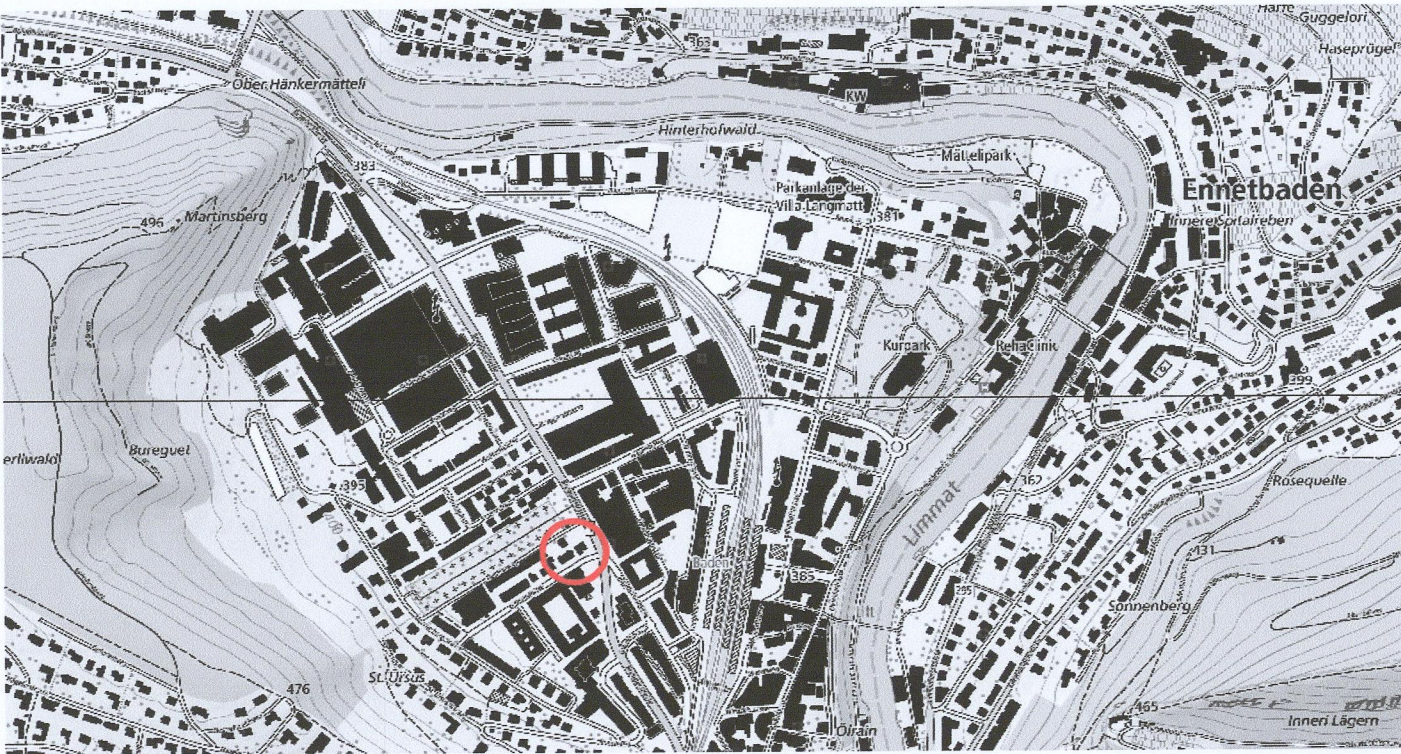
Situationsplan, 1:500

Teiländerung, Perimeter 2

gemäss §21 BauG

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Sondernutzungsvorschriften, Teiländerung Perimeter 2
- Planungsbericht, Teiländerung Perimeter 2 (orientierend)



Mitwirkung nach §3 BauG vom: 12. Oktober 2020 bis: 10. November 2020

Mitwirkungsbericht vom: 16. April 2021

Vorprüfungsbericht vom: 31. August 2021

Öffentliche Auflage vom: 11. Oktober 2021 bis: 9. November 2021

Beschlossen vom Stadtrat am: 24. April 2022

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 10. Januar 2024

Aarau, den 18. März 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

Verfasser:
Flecto Raumentwicklung
Brüggliacher 2
5452 Oberrohrdorf

Grundeigentümer:
Merker Liegenschaften AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Datum:
Format:
Grundlage:
gez.:

22. Sept. 2021
630 X 594 mm
AV-Daten 2019
KEI

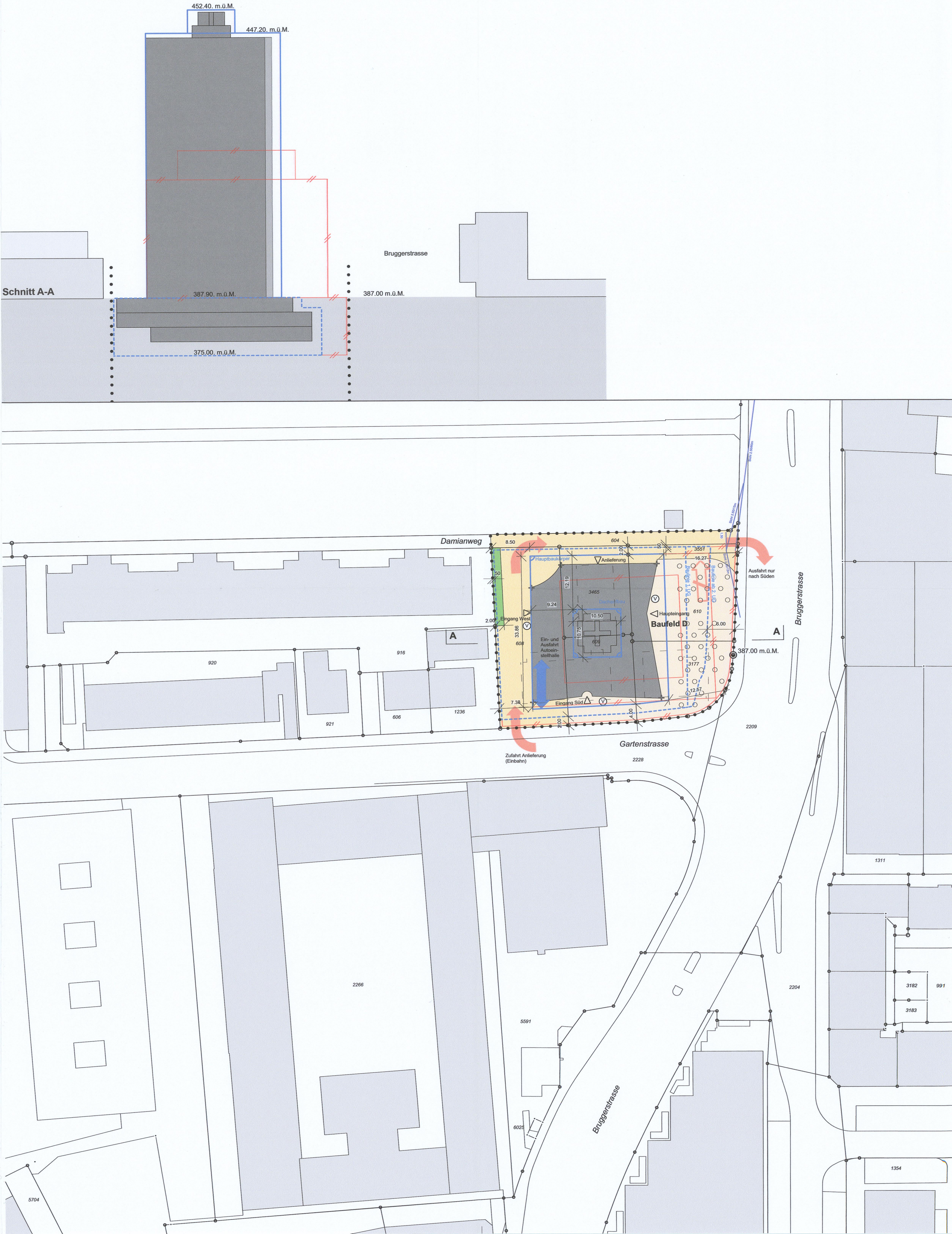
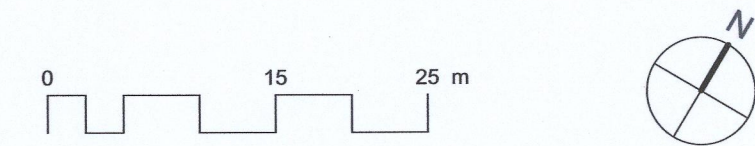
Legende

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplan**
- Perimeter
 - Baulinie: Begrenzung der oberirdischen Baufelder (Anordnungsspielraum der Baukörper)
 - Baulinie: Begrenzung der unterirdischen Baufelder (Anordnungsspielraum der Unterniveaubauten)
 - Wiese mit hoher Biodiversität
 - XXX.XX Höhenbegrenzung / Höhenangaben in m ü. M.
 - Aufzuhebende Baulinie

- Erschliessungsplan**
- Haupterschliessung
 - Trottoir, Fussgängerbereich
 - Zu-/Wegfahrt; Pfeil definiert die Fahrtrichtung
 - Aufzuhebende Zu-/Wegfahrt

- Orientierungsinhalt**
- Baukörper Merker-Turm, 11. März 2020
 - Bestehende Bauten
 - Abbruch bestehende Bauten
 - Bäume
 - Gebäudezugänge
 - oberirdische Kurzzeitparkplätze für Velos
 - Zu-/Wegfahrt, Erschliessungsplan (genehmigt 12. März 2003)
 - Sichtlinie



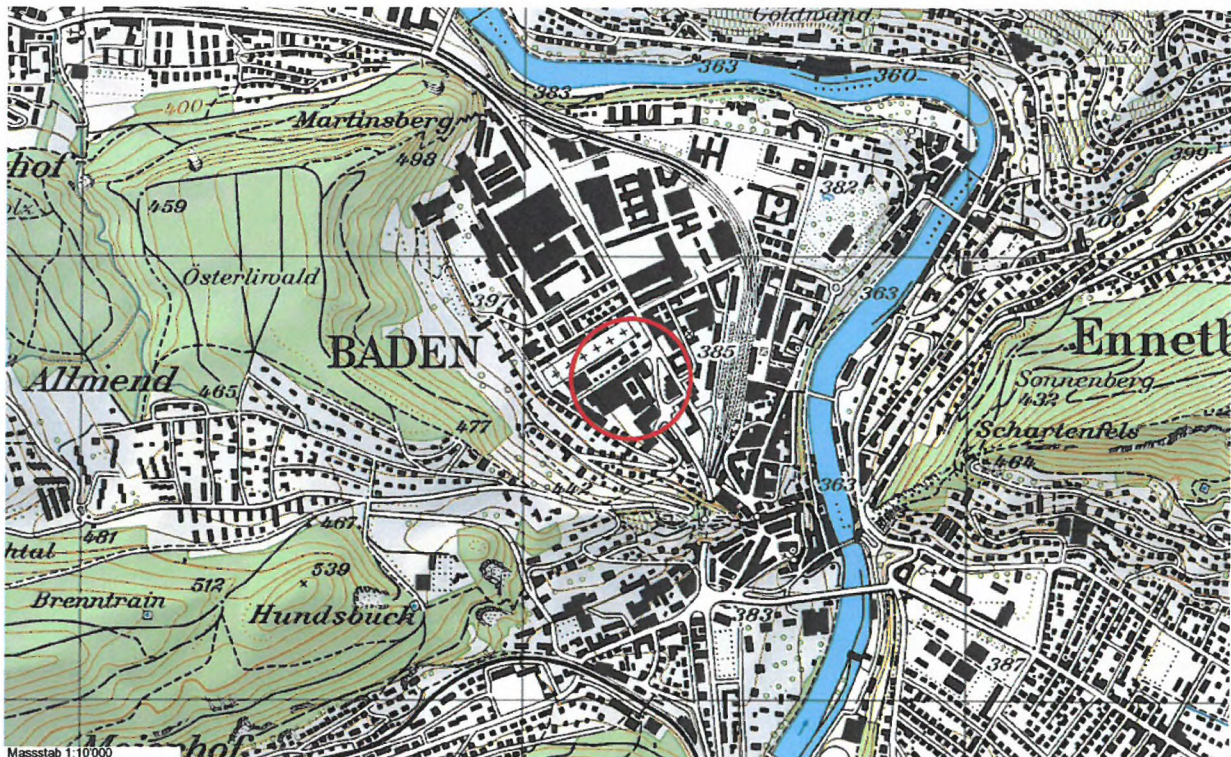
Sondernutzungsplanung Merkerareal

Sondernutzungsvorschriften gemäss §21 BauG

Teiländerung: 25. Juni 2012

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Teiländerungsplan 1:500



Öffentliche Auflage vom: 06. Februar 2012

Beschlossen vom Stadtrat am: 02. April 2012

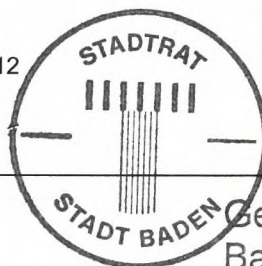
Der Stadtkammann:

[Signature]
Genehmigung:

Bis: 06. März 2012

Der Stadtschreiber:

[Signature]



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 21. August 2012

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Der Generalsekretär:

[Signature]

Verfasser Teiländerung:

Zulauf & Schmidlin Architekten BSA SIA AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Grundeigentümerin:

Merker Liegenschaften AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Grundlagen

Die Sondernutzungsplanung (SNP) stützt sich auf §5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Sondernutzungsvorschriften gelten für die im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter 1 und 2 im Bereich Bruggerstrasse / Gartenstrasse.

Art. 3 Zweck

Die Sondernutzungsplanung beinhaltet gestützt auf den zwischen der Merker Liegenschaften AG und der Einwohnergemeinde Baden abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 21. Dezember 2001 die Erhaltung des Gebäudes Merkerhof und begründet demzufolge die Revision/Aufhebung des Gestaltungsplans Merker-Areal vom 12. Juni 1996.

Art. 4 Zielsetzung

Die Sondernutzungsplanung hat folgende hauptsächlichen Ziele:

- Beibehaltung der geschlossenen Hofanlage aus der Gründerzeit mit der Möglichkeit einer inneren Verdichtung
- Konkretisierung der Bauweise neuer Bauvolumen
- Ausbildung des Baukörpers am Merkerplatz (Baufeld D) als städtebauliche Dominante
- Festlegung der Nutzungen Gewerbe und Wohnen
- Aussenräumliche Qualitäten durch Festlegung der Freiflächen
- Funktionsfähiges Erschliessungskonzept abgestimmt auf den Merkerplatz; öffentlich zugänglicher Merkerhof
- Wirtschaftliche Lösung u.a. durch bauliche Etappierung

Art. 5 Bestandteile

Der Sondernutzungsplan besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt):

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

revidierte Fassung vom 15. Nov. 2011

revidiert am 15. Nov. 2011

und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt):

- Raumplanerischer Bericht vom 14. August 2002
- Vorprojektstudie vom 19. April 2002
- Bericht zur Altlastensituation vom 20. August 2002
- Verkehrsstudie vom 04. Mai 2002

- Bericht zur Teiländerung vom 15. November 2011

sowie als Ergänzung im Hinblick auf die Beschlussfassung:

- Mitwirkungsbericht der Abteilung Planung und Bau Baden

B. Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan

Art. 6 Erhaltung Gebäude Merkerhof

Das Gebäude Merkerhof ist als Zeuge seiner Zeit und als markanter Baukörper (in den Plänen blau markiert) ein prägender Teil des Merkerareals und als solcher zu erhalten. Seine äussere Erscheinung ist möglichst beizubehalten, im Innern sind Veränderungen gestattet.

Bei einer umfassenden Sanierung des Gebäudekomplexes und/oder einer Bebauung im Baufeld A sind alle äusseren Anbauten und Einbauten im Hof abzubrechen. Die Fassaden sind wiederherzustellen.

Art. 7 Dachgestaltung Gebäude Merkerhof

Beim Ausbau des Dachgeschosses des Gebäudes Merkerhof ist dessen ruhiger Erscheinung Rechnung zu tragen.

Dacheinschnitte und -aufbauten sind nur hofseitig in systematischer Anordnung zulässig. Aussenseitig ist eine natürliche Belichtung mittels regelmässig angeordneten Dachflächenfenstern zu erwirken.

Im Dach des Gebäudes Merkerhof nisten Mauer- und evtl. Alpensegler. Bei einer Erneuerung des Daches sind frühzeitig Ersatzmassnahmen zu realisieren.

Art. 8 Baufelder / Baulinien / Bauhöhen

Für die neuen Bauvolumen im Perimeter 1 werden die Baufelder A (Hofeinbau), B (am Merkerplatz) und C (Gartenstrasse), im Perimeter 2 das Baufeld D im Grundriss durch Baulinien und im Schnitt durch Mantellinien definiert. Diese im Gestaltungsplan eingetragenen Baufelder umschreiben die maximale Grundrissausdehnung und Höhenbegrenzung der Bauten.

Der Hofeinbau muss innerhalb des definierten Baufeldes A so ausgestaltet sein, dass seine Positionierung und Höhenentwicklung der natürlichen Belichtung des Merkerhofes Rechnung trägt und die räumliche Wirkung des Innenhofes erhalten bleibt. Anbauten im Erdgeschoss und punktuelle Verbindungen in den Obergeschossen zum Altbau sind möglich.

Mittels roten Baulinien sind die Baufelder für Hochbauten, mittels orangen Baulinien solche für Unterterrainbauten definiert. Die in der Revision neu gesetzten Baulinien sind blau eingefärbt. Die Baulinien dürfen durch keine Gebäudeteile ausser Dachvorsprüngen, Fluchtröhren und Licht-/Lüftungsschächten überschritten werden. Die geltenden Baulinien (violett) werden aufgehoben.

Die Höhenbegrenzungen der Gebäude werden im Gestaltungsplan durch Höhenkoten in m.ü.M. definiert.

Verbindungen in den Obergeschossen zum Altbau sind möglich.

Die durchgestrichenen roten Baulinien werden in der Teilrevision aufgehoben und durch blaue Baulinien ersetzt.

Art. 9 Geschosse

Die Geschossigkeit der Bauten auf den einzelnen Baufeldern lässt sich aus den festgelegten Höhenbegrenzungen ableiten.

Für gewerbliche Zwecke dürfen einzelne Geschosse mehr als 3 m hoch sein.

Art. 10 Ausnutzung / Nutzung

Die maximale Ausnutzung im Merkerareal beträgt 31'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Die maximale BGF für Gewerbe und Büro in den Gestaltungsplanperimetern 1 und 2 beträgt 22'500 m². Die Differenz zur Gesamtnutzung – 8'500 m² - ist als Wohnfläche auszuscheiden.

Im Baufeld A und dem bestehenden Gebäude Merkerhof beträgt die maximale BGF 12'800 m². Davon entfallen 10'300 m² BGF auf das bestehende Gebäude Merkerhof und 2'500 m² BGF auf den Dach-Teilausbau und/oder Hofeinbau. Die gesamte Fläche (bestehendes Gebäude Merkerhof und Baufeld A) ist für Gewerbe und Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohngygienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich.

In den Baufeldern B und C sind maximal 9'100 m² BGF realisierbar, welche grösstenteils für die geforderte Wohnnutzung vorgesehen sind.

Im Baufeld D beträgt die maximale Ausnutzung 9'100 m² BGF. Die gesamte Fläche ist für Gewerbe und Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohngygienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich.

Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern A bis D sind möglich, sofern dies nutzungsmässig und städtebaulich sinnvoll ist. Daraus resultierende Ausnutzungsbeschränkungen sind grundbuchlich sicherzustellen.

Eine Vorgabe bezüglich Etappierung besteht nicht.

Art. 11 Architekturqualität

In Anbetracht der hohen Überbauungsdichte wird, insbesondere bei einer vollen Ausschöpfung der Mantelbaulinien, eine hohe architektonische Qualität und eine gute städtebauliche Einordnung verlangt.

Art. 12 Aussenraumgestaltung

Der Freiraum zwischen den Gebäuden auf dem Merkerareal sowie den begrenzenden Bauten entlang der Martinsbergstrasse ist soweit möglich als Grünraum auszubilden. Eine weitgehend unversiegelte Oberfläche (Wiese) soll eine parkartige Landschaft mit hochstämmigen Laubbäumen nach ökologischen Grundsätzen ermöglichen. Bei der Konstruktion der Parkgarage ist darauf Rücksicht zu nehmen.

Für die dem Fuss- und Fahrweg dienenden Bereiche, für Spielplätze oder wo infolge von belasteten Standorten notwendig, ist eine Versiegelung beziehungsweise eine unterirdische Abdichtung zulässig.

Die Spielplätze sind im Merkerpark zu integrieren und natürlich zu gestalten.

Bei einer etappenweisen Überbauung der Baufelder B und C kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die teilweise Neugestaltung des Merkerparks – bei gleichzeitiger Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen – verlangt werden.

C. Vorschriften in Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan

Art. 13 Verkehrserschliessung

Die gesamte Erschliessung der Baufelder A, B, und C erfolgt über die Gartenstrasse. Die Einfahrt/Ausfahrt der unterirdischen Parkgarage ist direkt an die Gartenstrasse angeschlossen. Die Anlieferung des bestehenden Merkerhofes erfolgt via neuem Vorplatz durch die südwestliche Einfahrt in den Hof. Die bestehende Zufahrt und Ausfahrt zum/vom Merkerhof ab/zur Bruggerstrasse wird mit der Erstellung des Merkerplatzes (Verkehrskreisel) aufgehoben.

Die Zufahrt zum Baufeld D erfolgt ebenfalls über die Gartenstrasse. Die Einfahrt in die unterirdische Parkgarage ist direkt an die Gartenstrasse angeschlossen und in das Gebäude (Baufeld D) zu integrieren, um Lärmimmissionen nach aussen zu vermeiden. Die Anlieferung im Erdgeschoss hat nordseitig (nicht westseitig) zu erfolgen. Die rückwärtige Ausfahrt erfolgt auf die Bruggerstrasse. Diese Ausfahrt beschränkt sich auf die Rechtsabbiegebeziehung. Solange kein Kreisverkehr auf dem Merkerplatz eingeführt ist, ist auch eine Ausfahrt auf die Gartenstrasse möglich.

Art. 14 Parkierung

Die Parkierung erfolgt für die Überbauung auf den Baufeldern A, B und C zentral unter dem Merkerpark. Das unterirdische Parking umfasst ca. 220 Parkplätze. Auf dem Vorplatz können ca. 15 Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.

Solange nur die Überbauung im Baufeld A realisiert wird, können die erforderlichen Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

Im Baufeld D befindet sich die Parkierung in den Untergeschossen des Gebäudes. Es können ca. 60 Parkplätze erstellt werden. Sofern oberirdisch Anlieferungsparkplätze einzeln markiert werden, sind sie als Parkplätze anzurechnen.

Gesamthaft dürfen innerhalb der beiden Gestaltungsplanperimeter maximal 295 Parkplätze erstellt werden.

Art. 15 Veloabstellplätze

Für Fahrräder und Mofas sind bei Vollausbau in den Baufeldern A, B und C 200 Abstellplätze möglichst proportional auf die Baufelder verteilt und innerhalb der Baufelder zu erstellen. Bei geringerer Ausnutzung reduziert sich die Zahl von Abstellplätzen entsprechend.

Im Baufeld D sind bei Bedarf bis zu 50 Abstellplätze nachzuweisen.

Mindestens die Hälfte der Abstellplätze sind gedeckt auszubilden.

Art. 16 Fussweg

Die Verbindung von der Martinsbergstrasse zur Bruggerstrasse wird mit einem öffentlich zugänglichen Fussweg erweitert. Dieser führt durch den Merkerpark und den Merkerhof direkt zum Merkerplatz.

Im Falle einer Bebauung des Baufelds A muss eine ebenerdige und geradlinige Verbindung durch den Merkerhof gewährleistet bleiben.

Der Fussweg ist benutzerfreundlich und behindertengerecht zu erstellen.

Erstellung, Pflege, Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Das Fusswegerecht ist zugunsten der Einwohnergemeinde Baden unentgeltlich grundbuchlich sicherzustellen.

Der Friedhofweg dient primär als Fusswegverbindung. Er darf nicht mit parkierten Autos belegt werden.

D. Weitere Vorschriften

Art. 17 Lärmschutz

Für den gesamten Perimeter sind Immissionsgrenzwerte gemäss LSV der Empfindlichkeitsstufe III massgebend.

Art. 18 Bauökologie

Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren. Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Art. 19 Energieversorgung

Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Bei Neubauten sind Minergiestandards für Neubauten anzustreben. Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten.

Beim Merkerhof sind entsprechende Minergiestandards für Altbauten im Falle einer Dachnutzung anzustreben, was mit einer entsprechenden Dachisolation zu erreichen ist.

Der Planungssperimeter gilt gemäss Energieleitbild als Fördergebiet für Wärmekraftkopplung. Förderkonzepte bestehen auch für den Einsatz von thermischer Solarenergie. Bei Sanierungen oder beim Bau neuer Heizungsanlagen ist diesen Umständen Rechnung zu tragen und mit der städtischen Energiefachstelle bei der Regionalwerke Baden AG Rücksprache zu nehmen.

Art. 20 Altlasten

Durch die industrielle Produktion verursachte Belastungen sowie künstliche Auffüllungen müssen gemäss Altlasten-Verordnung vom 26. August 1998 soweit saniert werden, dass sie langfristig keine Gefährdung der Schutzgüter (Boden, Grundwasser, Luft) darstellen. Zusammen mit dem Bauprojekt müssen ergänzende Untersuchungen zur Altlastensituation sowie ein Altlasten-Sanierungsprojekt eingereicht werden.

Meteorwasser darf nur in Bereichen versickert werden, in denen nachgewiesen ist, dass der Untergrund die Anforderungen an unverschmutzten Aushub erfüllt und frei ist von flüchtigen Schadstoffen.

Bei einer Umnutzung des Gebäudes Merkerhof sind Innenraumbelastungen detailliert zu prüfen.

Art. 21 Schlussbestimmungen

Die vorliegende Sondernutzungsplanung ersetzt innerhalb des Perimeters den Baulinienplan vom 31. Oktober 1931 sowie den Gestaltungsplan Merkerareal vom 26. Februar 1996.

Die vorliegende Teiländerung revidiert die Sondernutzungsplanung vom 12. Dezember 2002

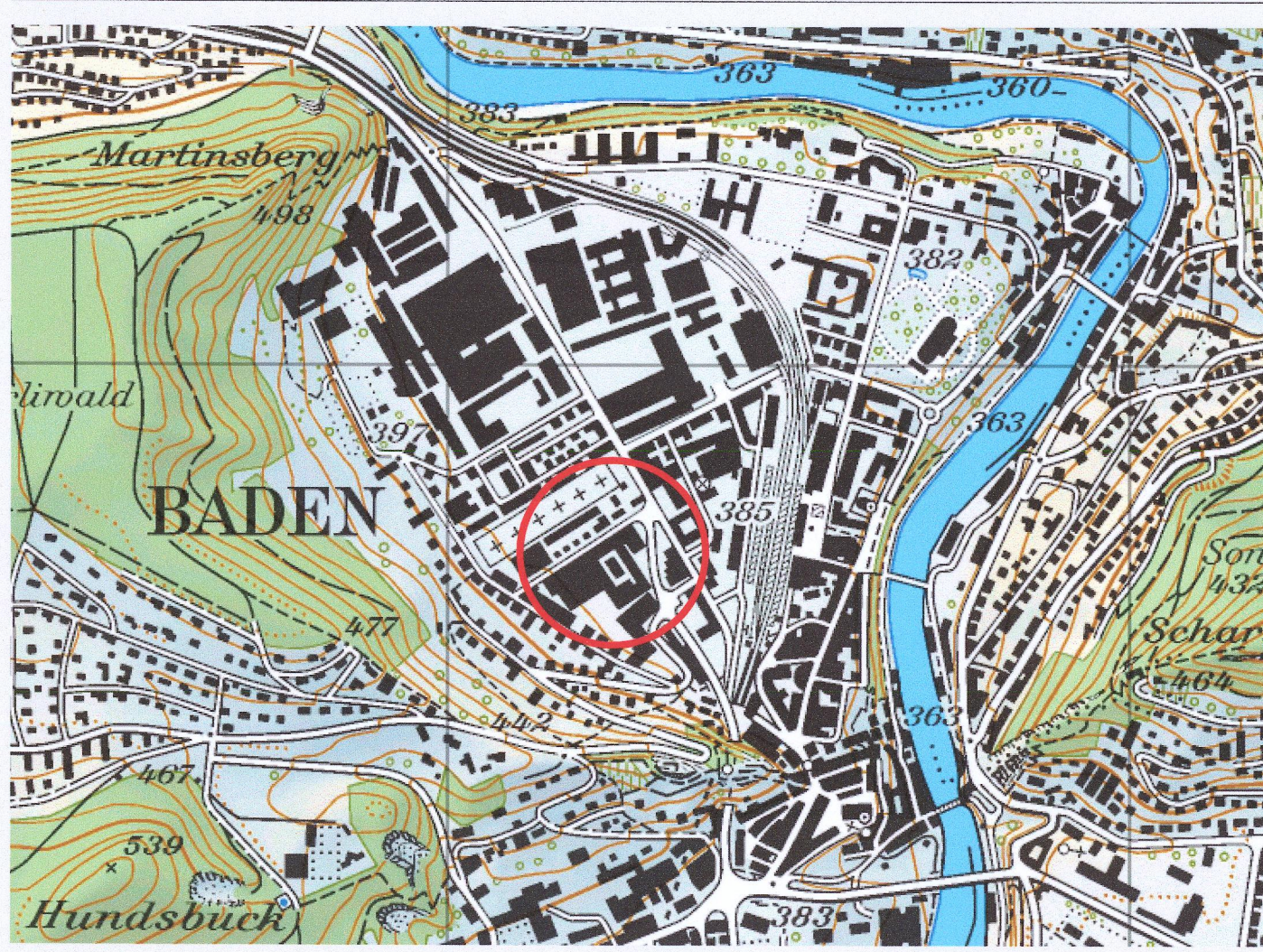
Sie tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Teil-Änderungsplan 1:500

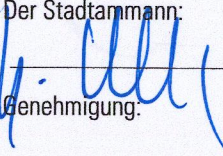
STADT BADEN
Planung und Bau

26. JUNI 2012

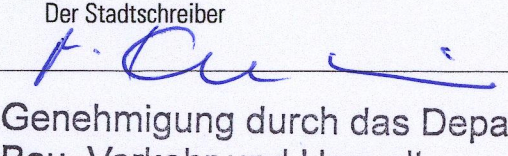
Weiter rechtsverbindliche Bestandteile der Gestaltungsplanänderung sind:
- Änderungen Sondernutzungsvorschriften

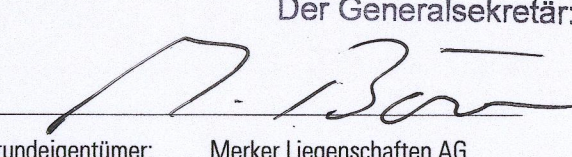


Öffentliche Auflage vom: 06. Februar 2012
Beschlissen vom Stadtrat am: 02. April 2012

Der Stadtkammann:

Genehmigung:

STADTRAT
STADT BADEN

Der Stadtschreiber:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 21. August 2012

Der Generalsekretär:


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

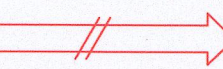
Verfasser Teiländerung: Zulauf & Schmidlin
Architekten BSA SIA AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Grundigentümer: Merker Liegenschaften AG
Architekten BSA SIA AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Genehmigungsinhalt:

 Baulinie aufzuheben

 Baulinie neu: Begrenzung der oberirdischen
Baufelder (Anordnungsspielraum der Baukörper)

 Zu-/Wegfahrt aufzuheben



Sondernutzungsplanung Merkerareal

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

12. Dezember 2002

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom: 11. September 2002

Öffentliche Auflage vom: 24. September 2002

bis: 23. Oktober 2002

Beschlossen vom Stadtrat am: 16. Dezember 2002

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. März 2003

Der Staatsschreiber:

Verfasser:

Burkard, Meyer. Architekten BSA, Aktiengesellschaft
Martinsbergstrasse 40
5400 Baden

Grundeigentümerin:

Merker Liegenschaften AG
Bruggerstrasse 37b
5400 Baden

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Grundlagen

Die Sondernutzungsplanung (SNP) stützt sich auf § 5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Sondernutzungsvorschriften gelten für die im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter 1 und 2 im Bereich Bruggerstrasse / Gartenstrasse.

Art. 3 Zweck

Die Sondernutzungsplanung beinhaltet gestützt auf den zwischen der Merker Liegenschaften AG und der Einwohnergemeinde Baden abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 21. Dezember 2001 die Erhaltung des Gebäudes Merkerhof und begründet demzufolge die Revision/Aufhebung des Gestaltungsplans Merker-Areal vom 12. Juni 1996.

Art. 4 Zielsetzung

Die Sondernutzungsplanung hat folgende hauptsächlichen Ziele:

- Beibehaltung der geschlossenen Hofanlage aus der Gründerzeit mit der Möglichkeit einer inneren Verdichtung
- Konkretisierung der Bauweise neuer Bauvolumen
- Ausbildung des Baukörpers am Merkerplatz (Baufeld D) als städtebauliche Dominante
- Festlegung der Nutzungen Gewerbe und Wohnen
- Aussenräumliche Qualitäten durch Festlegung der Freiflächen
- Funktionsfähiges Erschliessungskonzept abgestimmt auf den Merkerplatz; öffentlich zugänglicher Merkerhof
- Wirtschaftliche Lösung u.a. durch bauliche Etappierung

Art. 5 Bestandteile

Die Sondernutzungsplanung besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt):

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt):

- Raumplanerischer Bericht vom 14. August 2002
- Vorprojektstudie vom 19. April 2002
- Bericht zur Altlastensituation vom 20. August 2002
- Verkehrsstudie vom 4. Mai 2002

sowie als Ergänzung im Hinblick auf die Beschlussfassung:

- Mitwirkungsbericht der Abteilung Planung und Bau Baden

B. Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan

Art. 6 Erhaltung Gebäude Merkerhof

Das Gebäude Merkerhof ist als Zeuge seiner Zeit und als markanter Baukörper (in den Plänen blau markiert) ein prägender Teil des Merkerareals und als solcher zu erhalten. Seine äussere Erscheinung ist möglichst beizubehalten, im Innern sind Veränderungen gestattet.

Bei einer umfassenden Sanierung des Gebäudekomplexes und/oder einer Bebauung im Baufeld A sind alle äusseren Anbauten und Einbauten im Hof abzubauen. Die Fassaden sind wiederherzustellen.

Art. 7 Dachgestaltung Gebäude Merkerhof

Beim Ausbau des Dachgeschosses des Gebäudes Merkerhof ist dessen ruhiger Erscheinung Rechnung zu tragen. Dacheinschnitte und -aufbauten sind nur hofseitig in systematischer Anordnung zulässig. Aussenseitig ist eine natürliche Belichtung mittels regelmässig angeordneten Dachflächenfenstern zu erwirken.

Im Dach des Gebäudes Merkerhof nisten Mauer- und evtl. Alpensegler. Bei einer Erneuerung des Daches sind frühzeitig Ersatzmassnahmen zu realisieren.

Art. 8 Baufelder / Baulinien / Bauhöhen

Für die neuen Bauvolumen im Perimeter 1 werden die Baufelder A (Hofeinbau), B (am Merkerpark) und C (Gartenstrasse), Im Perimeter 2 das Baufeld D im Grundriss durch Baulinien und im Schnitt durch Mantellinien definiert. Diese im Gestaltungsplan eingetragenen Baufelder umschreiben die maximale Grundrissausdehnungen und Höhenbegrenzungen der Bauten.

Der Hofeinbau muss innerhalb des definierten Baufeldes A so ausgestaltet sein, dass seine Positionierung und Höhenentwicklung der natürlichen Belichtung des Merkerhofes Rechnung trägt und die räumliche Wirkung des Innenhofs erhalten bleibt. Anbauten im Erdgeschoss und punktuelle Verbindungen in den Obergeschossen zum Altbau sind möglich.

Mittels roten Baulinien sind Baufelder für Hochbauten, mittels orangen Baulinien solche für Unterterrainbauten definiert. Die Baulinien dürfen durch keine Gebäudeteile ausser Dachvorsprüngen, Fluchtröhren und Licht-/Lüftungsschächten überschritten werden. Die geltenden Baulinien (violett) werden aufgehoben.

Die Höhenbegrenzungen der Gebäude werden im Gestaltungsplan durch Höhenkoten in m.ü.M. definiert. Diese gelten für die obersten Gebäude- resp. Dachkanten (inkl. Attika). Kleinere technische Aufbauten sind zulässig, sofern sie mit der Dachgestaltung zu vereinbaren sind. Im Baufeld D sind technische Aufbauten über der Mantellinie für Dachaufbauten nicht zulässig.

Art. 9 Geschosse

Die Geschossigkeit der Bauten auf den einzelnen Baufeldern lässt sich aus den festgelegten Höhenbegrenzungen ableiten.

Für gewerbliche Zwecke dürfen einzelne Geschosse mehr als 3 m hoch sein.

Art. 10 Ausnutzung / Nutzung

Die maximale Ausnutzung im Merkerareal beträgt 31'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Die maximale BGF für Gewerbe und Büro in den Gestaltungsplanperimetern 1 und 2 beträgt 22'500 m². Die Differenz zur Gesamtnutzung - 8'500 m² - ist als Wohnfläche auszuscheiden.

Im Baufeld A und dem bestehenden Gebäude Merkerhof beträgt die maximale BGF 12'800 m². Davon entfallen 10'300 m² BGF auf das bestehende Gebäude Merkerhof und 2'500 m² BGF auf den Dach-Teilausbau und/oder Hofeinbau. Die gesamte Fläche (bestehendes Gebäude Merkerhof und Baufeld A) ist für Gewerbe und Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohngygienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich.

In den Baufeldern B und C sind maximal 9'100 m² BGF realisierbar, welche grösstenteils für die geforderte Wohnnutzung vorgesehen sind.

Im Baufeld D beträgt die maximale Ausnutzung 9'100 m² BGF. Die gesamte Fläche ist für Gewerbe und Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohngygienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich.

Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern A bis D sind möglich, sofern dies nutzungsmässig und städtebaulich sinnvoll ist. Daraus resultierende Ausnutzungsbeschränkungen sind grundbuchlich sicherzustellen.

Eine Vorgabe bezüglich Etappierung besteht nicht.

Art. 11 Architekturqualität

In Anbetracht der hohen Überbauungsdichte wird, insbesondere bei einer vollen Ausschöpfung der Mantelbaulinien, eine hohe architektonische Qualität und eine gute städtebauliche Einordnung verlangt.

Art. 12 Aussenraumgestaltung

Der Freiraum zwischen den Gebäuden auf dem Merkerareal sowie den begrenzenden Bauten entlang der Martinsbergstrasse ist soweit möglich als Grünraum auszubilden. Eine weitgehend unversiegelte Oberfläche (Wiese) soll eine parkartige Landschaft mit hochstämmigen Laubbäumen nach ökologischen Grundsätzen ermöglichen. Bei der Konstruktion der Parkgarage ist darauf Rücksicht zu nehmen.

Für die dem Fuss- und Fahrweg dienenden Bereiche, für Spielplätze oder wo infolge von belasteten Standorten notwendig, ist eine Versiegelung beziehungsweise eine unterirdische Abdichtung zulässig.

Die Spielplätze sind im Merkerpark zu integrieren und natürlich zu gestalten.

Bei einer etappenweisen Überbauung der Baufelder B und C kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die teilweise Neugestaltung des Merkerparks – bei gleichzeitiger Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen – verlangt werden.

C. Vorschriften im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan

Art. 13 Verkehrserschliessung

Die gesamte Erschliessung der Baufelder A, B und C erfolgt über die Gartenstrasse. Die Einfahrt/Ausfahrt der unterirdischen Parkgarage ist direkt an die Gartenstrasse angeschlossen. Die Anlieferung des bestehenden Merkerhofes erfolgt via neuem Vorplatz durch die südwestliche Einfahrt in den Hof. Die bestehende Zufahrt und Ausfahrt zum/vom Merkerhof ab/zur Bruggerstrasse wird mit der Erstellung des Merkerplatzes (Verkehrskreisel) aufgehoben.

Die Zufahrt zum Baufeld D erfolgt ebenfalls über die Gartenstrasse. Die Einfahrt in die unterirdische Parkgarage ist direkt an die Gartenstrasse angeschlossen und in das Gebäude (Baufeld D) zu integrieren, um Lärmimmissionen nach aussen zu vermeiden. Die Anlieferung im Erdgeschoss hat nordseitig (nicht westseitig) zu erfolgen. Die rückwärtige Ausfahrt erfolgt auf die Bruggerstrasse. Diese Ausfahrt beschränkt sich auf die Rechtsabbiegebeziehung. Solange kein Kreisverkehr auf dem Merkerplatz eingeführt ist, ist auch eine Ausfahrt auf die Gartenstrasse möglich.

Art. 14 Parkierung

Die Parkierung erfolgt für die Ueberbauung auf den Baufeldern A,B und C zentral unter dem Merkerpark. Das unterirdische Parking umfasst ca. 220 Parkplätze. Auf dem Vorplatz können ca. 15 Besucherparkplätze erstellt werden.

Solange nur die Ueberbauung im Baufeld A realisiert wird, können die erforderlichen Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

Im Baufeld D befindet sich die Parkierung in den Untergeschossen des Gebäudes. Es können ca. 60 Parkplätze erstellt werden. Sofern oberirdisch Anlieferungsparkplätze einzeln markiert werden, sind sie als Parkplätze anzurechnen.

Gesamthaft dürfen innerhalb der beiden Gestaltungsplanperimeter maximal 295 Parkplätze erstellt werden.

Art. 15 Veloabstellplätze

Für Fahrräder und Mofas sind bei Vollausbau in den Baufeldern A,B und C 200 Abstellplätze möglichst proportional auf die Baufelder verteilt und innerhalb der Baufelder zu erstellen. Bei geringerer Ausnutzung reduziert sich die Zahl von Abstellplätzen entsprechend.

Im Baufeld D sind bei Bedarf bis zu 50 Abstellplätze nachzuweisen.

Mindestens die Hälfte der Abstellplätze sind gedeckt auszubilden.

Art. 16 Fussweg

Die Verbindung von der Martinsbergstrasse zur Bruggerstrasse wird mit einem öffentlich zugänglichen Fussweg erweitert. Dieser führt durch den Merkerpark und den Merkerhof direkt zum Merkerplatz. Der Fussweg ist benutzerfreundlich und behindertengerecht zu erstellen.

Erstellung, Pflege, Unterhalt und Erneuerung gehen zulasten des Grundeigentümers.

Das Fusswegerecht ist zugunsten der Einwohnergemeinde Baden unentgeltlich grundbuchlich sicherzustellen.

Der Friedhofweg dient primär als Fusswegverbindung. Er darf nicht mit parkierten Autos belegt werden.

D. Weitere Vorschriften

Art. 17 Lärmschutz

Für den gesamten Perimeter sind die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV der Empfindlichkeitsstufe III massgebend.

Art. 18 Bauökologie

Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren. Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Art. 19 Energieversorgung

Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Bei Neubauten sind Minergiestandards für Neubauten anzustreben. Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten.

Beim Merkerhof sind die entsprechenden Minergiestandards für Altbauten im Falle einer Dachnutzung anzustreben, was mit einer entsprechenden Dachisolierung zu erreichen ist.

Der Planungssperimeter gilt gemäss Energieleitbild als Fördergebiet für Wärmekraftkopplung. Förderkonzepte bestehen auch für den Einsatz von thermischer Solarenergie. Bei Sanierungen oder beim Bau neuer Heizanlagen ist diesen Umständen Rechnung zu tragen und mit der städtischen Energiefachstelle bei der Regionalwerke Baden AG Rücksprache zu nehmen.

Art. 20 Altlasten

Durch die industrielle Produktion verursachte Belastungen sowie künstliche Auffüllungen müssen gemäss Altlasten-Verordnung vom 26. August 1998 soweit saniert werden, dass sie langfristig keine Gefährdung der Schutzgüter (Boden, Grundwasser, Luft) darstellen. Zusammen mit dem Bauprojekt müssen ergänzende Untersuchungen zur Altlastensituation sowie ein Altlasten-Sanierungsprojekt eingereicht werden.

Meteorwasser darf nur in Bereichen versickert werden, in denen nachgewiesen ist, dass der Untergrund die Anforderungen an unverschmutzten Aushub erfüllt und frei ist von flüchtigen Schadstoffen.

Bei einer Umnutzung des Gebäudes Merkerhof sind Innenraumbelastungen detailliert zu prüfen.

Art. 21 Schlussbestimmungen

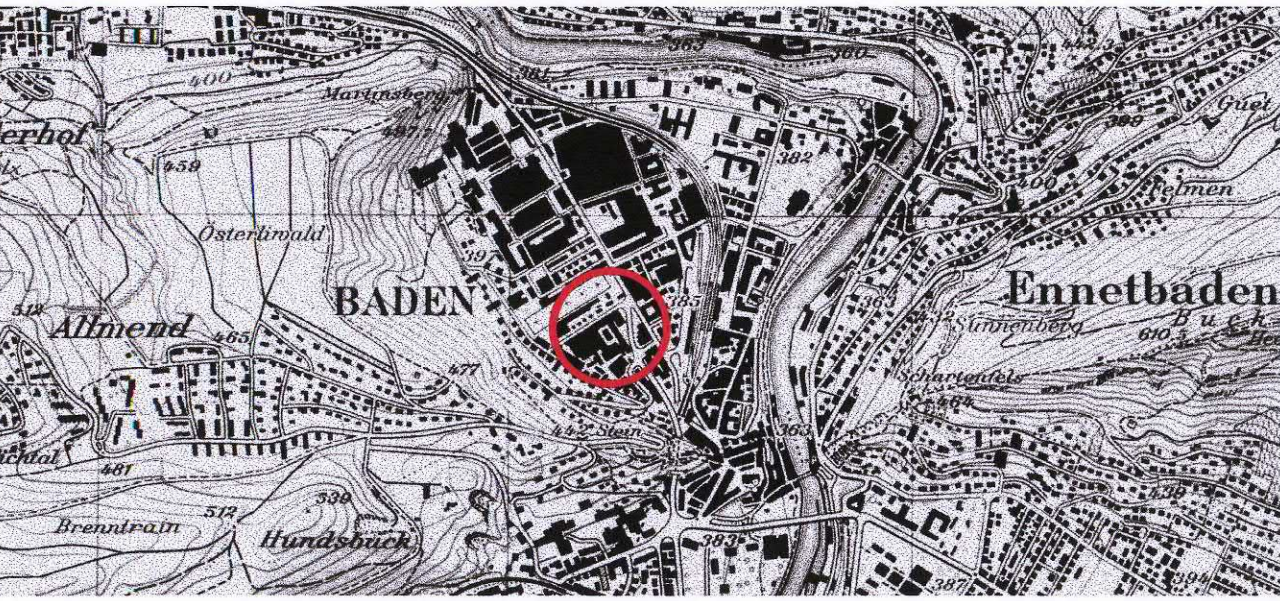
Die vorliegende Sondernutzungsplanung ersetzt innerhalb des Perimeters den Baulinienplan vom 31. Oktober 1931 sowie den Gestaltungsplan Merkerareal vom 26. Februar 1996. Sie tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Sondernutzungsplanung Merkerareal

Gestaltungsplan 1:500 mit Schnitt 1:500 gemäss §21 BauG

12. Dezember 2002

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind :
- Erschliessungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom : 11. September 2002
Öffentliche Auflage vom : 24. September 2002
Beschlussen vom Stadtrat am: 16. Dezember 2002
Der Stadtmann :
Der Stadtschreiber :
bis: 23. Oktober 2002

Genehmigung :
Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. März 2003
Der Staatsschreiber:

Verfasser:
Burkard, Meyer, Architekten BSA
Aktiengesellschaft
Martinsbergstrasse 40
5400 Baden
Grundigentümerin:
Merker Liegenschaften AG
Bruggerstrasse 37b
5400 Baden

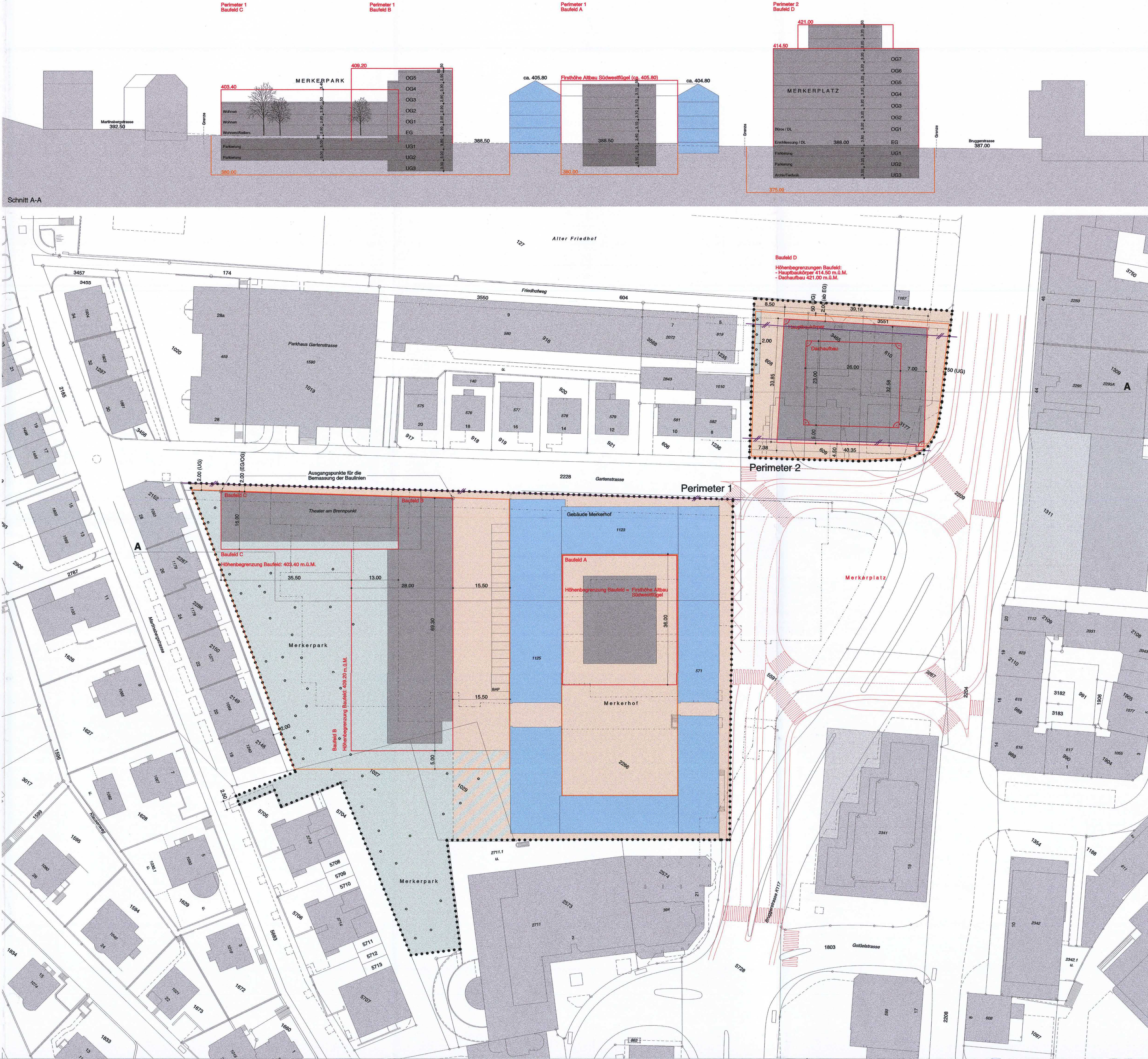
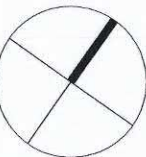
Legende

- Genehmigungsinhalt :**

 - Gestaltungsplanperimeter
 - Zu erhaltendes Gebäude Merkerhof
 - Baulinie: Begrenzung der oberirdischen Baufelder (Anordnungsspielraum der Baukörper)
 - Baulinie: Begrenzung der unterirdischen Baufelder (Anordnungsspielraum der unterirdischen Baukörper)
 - Hof, Platz, Gebäudevorzone, befestigt, begeht- und befahrbar
 - Wiese
 - XXX.XX Höhenbegrenzung / Höhenangabe in m.ü.M.
 - Aufzuhebende Baulinie
- Orientierungsinhalt :**

 - Baukörper der aktuellen Studie
 - Mögliche Bauvolumen bei Realisation Merkerplatz
 - Abbruch bestehende Gebäude
 - Strassenabstandslinie
 - Bäume
 - BAP Besucher-Autoabstellplätze
 - Strassenführung bei Realisation Merkerplatz

0 5 10 25



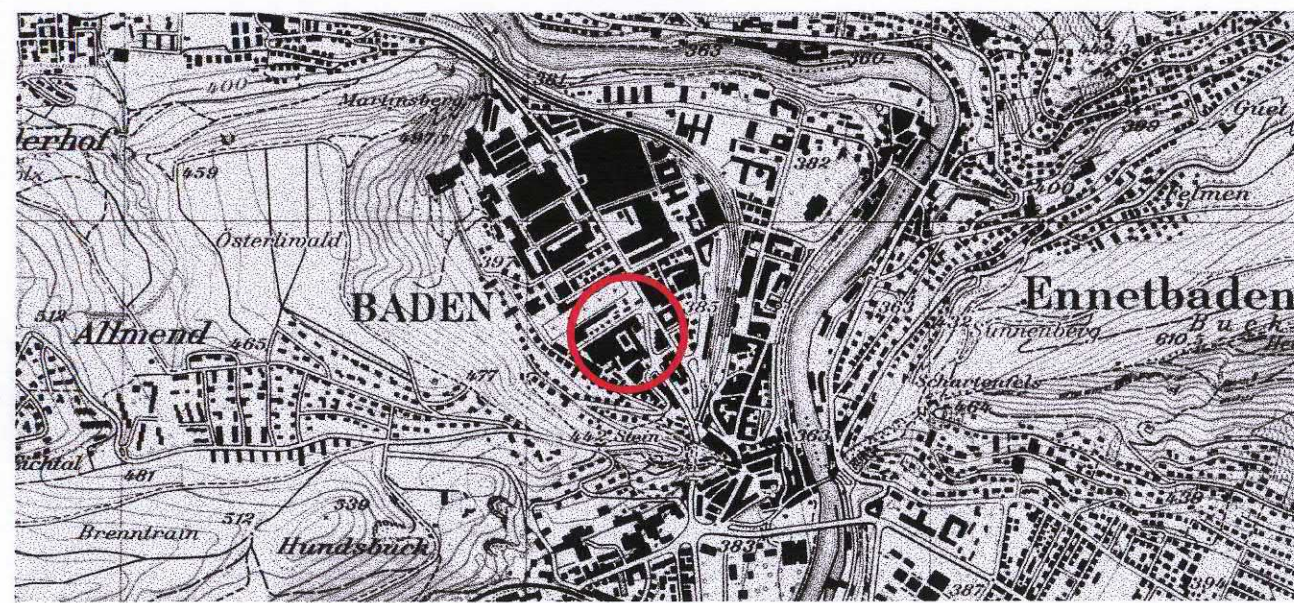
Sondernutzungsplanung Merkerareal

Erschliessungsplan 1:500 gemäss §17 BauG

12. Dezember 2002

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

- Gestaltungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 11. September 2002

Öffentliche Auflage vom: 24. September 2002

bis: 23. Oktober 2002

Beschlossen vom Stadtrat am: 16. Dezember 2002

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. März 2003

Der Staatsschreiber:

Verfasser:

Burkard, Meyer, Architekten BSA
Aktiengesellschaft
Martinsbergstrasse 40
5400 Baden

Grundlegentümern:

Merker Liegenschaften AG
Bruggerstrasse 37b
5400 Baden

Legende

Genehmigungsinhalt:

- Erschliessungsplanperimeter
- Haupterschliessung
- Fussgängerbereich mit beschränktem Fahrverkehr
- Trottoir, Fussgängerbereich
- Zu-Wegfahrt; Pfeil definiert die Fahrtrichtung
- Wegführung öffentlicher Fussgängerweg

Orientierungsinhalt:

- Baukörper der aktuellen Studie
- Mögliche Bauvolumen bei Realisation Merkerplatz
- Gebäudezugänge
- BAP Besucher-Autoabstellplätze
- Strassenführung Variante Gastühplatz

0 5 10 25

