



Kanton Aargau

Stadt Rheinfelden



Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Müller-Brunner Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 05.03.09
Vorprüfungsbericht vom: 12.08.09
Öffentliche Auflage: 28.09. - 28.10.09

Vom Gemeinderat beschlossen am: **9. Nov. 2009**

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Franco Mazzi

Roger Erdin

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 27. Januar 2010

Der Staatsschreiber:

September 2009

Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG

Allgemeines

Art. 1 Zweck

Gestützt auf den Entwicklungsrichtplan "Schiff lände" vom 3. März 2008 werden mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen für:

- eine weitgehende Freihaltung des unteren Stadtgrabens;
- eine konzentrierte Bebauung im westlich angrenzenden Bereich;
- eine besonders gute Einordnung in das ortsbauliche Umfeld sowie eine hohe architektonische und gestalterische Qualität von Freiraum, bestehenden und neuen Bauten;
- eine umweltschonende Energieversorgung und rationelle Energienutzung.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:500. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV und das Richtprojekt dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

2 Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

1 Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Nutzungsplan Siedlung Rheinfelden die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), insbesondere Art. 62a BNO, Zielvorgaben Gestaltungsplan Müller-Brunner.

2 Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ziele und Grundanforderungen

1 Die besondere ortsbauliche Situation soll gemäss den Vorgaben des Entwicklungsrichtplanes "Schiff lände" verbessert, frühere Eingriffe nach Möglichkeit rückgängig gemacht oder gemildert werden.

2 Bestehende Bauten können im Rahmen der übergeordneten Zielsetzungen umgebaut und umgenutzt werden. Die Position und Wirkung des Roten Hauses und der Stadtmauer als Eingang zur Altstadt sind dabei zu stärken.

3 Der Stadtgraben als weitgehend öffentlicher Freiraum ist mit dem Abbruch der bestehenden Fabrik aufzuwerten, insbesondere hinsichtlich ökologischer Qualität, Zugänglichkeit, Erlebbarkeit, einheitlicher Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität. Die neue Bebauung der südwestlichen Hangkante richtet sich nach dem Ergebnis des Studienauftrages vom Herbst 2007.

4 Mit publikumsorientierten Nutzungen entlang der neu zu gestaltenden Habich-Dietschy-Strasse ist eine attraktive Verbindung zwischen Altstadt und dem westlichen Entwicklungsgebiet zu schaffen.

Bebauung

Art. 5 Baufelder für Hochbauten, gemeinsame Bestimmungen

- 1 Neue Hochbauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zu erstellen. Die Grenze der Baufelder A und B darf nur durch Dachvorsprünge oder Vordächer überschritten werden. Im Baufeld C gelten mit Ausnahme von Abs. 4 gegenüber benachbarten Grundstücken die Abstandsvorschriften in Art. 13 BNO Arbeitszone I.
- 2 Die maximale Gesamthöhe für Neubauten im Baufeld B und C darf nur durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden, welche sich kubisch und gestalterisch einwandfrei einordnen.
- 3 Geschosshöhe, Gebäudeabstand und Gebäudelänge innerhalb von Baufeldern sind frei, sofern die hygienischen, feuerpolizeilichen und städtebaulichen Anforderungen erfüllt werden.
- 4 Klein- und Anbauten sowie zusätzliche Einrichtungen für öffentliche Plätze sind im ganzen Geltungsbereich des Gestaltungsplanes zulässig.

Art. 6 Fröschweid Nr. 11 und Rheinparking

Allfällige Um- und Ersatzbauten sind mit angemessener Zurückhaltung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung mit der Stadtmauer, dem Roten Haus und dem Strassenraum entsteht.

Art. 7 Rotes Haus und Baufeld A

- 1 Das kommunale Schutzobjekt ist im Sinne der Schutzstufe Grundform gemäss Art. 13 Abs. 8 Spezialvorschriften Altstadt Rheinfelden zu erhalten.
- 2 Allfällige Umbauten sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung mit dem Strassen- und Freiraum im Stadtgraben entsteht.
- 3 Nach Abbruch des Fabrikgebäudes sind im Baufeld A sich im direkten Umfeld unterordnende Bauten entlang des Parkhauses möglich, wenn damit ein gestalterisch überzeugender Abschluss und Übergang zum Stadtgraben geschaffen wird.

Art. 8 Habich-Dietschy-Strasse Nr. 5, Baufeld B

- 1 Die Pflichtbaulinie gilt für alle Geschosse (Anbaupflicht).
- 2 Die Gesamthöhe beträgt maximal 284.50 m.ü.M. Attikageschosse sind nicht zulässig.
- 3 Die bauliche Ausnutzung beträgt gemäss Art. 62a BNO, Zielvorgaben Gestaltungsplan Müller-Brunner, max. 4'600 m² BGF.
- 4 Die neue Überbauung setzt den Abbruch der bestehenden Fabrikgebäude voraus.

Art. 9 Habich-Dietschy-Strasse Nr. 7, Baufeld C (Grundstücke 1262, 1937)

- 1 Neubauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass ortsbaulich eine gute Gesamtwirkung im rückwärtigen und in dem zur Habich-Dietschy-Strasse orientierten Raum entsteht.
- 2 Die Pflichtbaulinie gilt nur für das Sockelgeschoss (Anbaupflicht).
- 3 Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes regeln, gelten die Bestimmungen in Art. 13 BNO Arbeitszone I.
- 4 Die bauliche Ausnutzung beträgt gemäss Art. 62a BNO, Zielvorgaben Gestaltungsplan Müller-Brunner, max. 1'350 m² BGF.
- 5 Im nördlichen Bereich zur Habich-Dietschy-Strasse sind Attikageschosse zulässig, wenn sie die Gesamthöhe von 284.50 m.ü.M. nicht überschreiten. Im bezeichneten rückwärtigen Bereich gilt eine Gebäudehöhe von max. 284.50 m.ü.M. für Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 288.00 m.ü.M inkl. Attikageschoss. In jedem Fall ist nachzuweisen, dass die Bedingung gemäss Abs. 1 erfüllt wird.

Art. 10 Baubereiche für Sockelgeschosse und unterirdische Bauten

- 1 Zulässig sind Sockelgeschosse und unterirdische Bauten.
- 2 Als Sockelgeschosse gelten eingeschossig in Erscheinung tretende und auf den öffentlichen Raum ausgerichtete Bauten.
- 3 Als unterirdische Bauten gelten unter dem gestalteten Terrain angeordnete Bauten und Anlagen (Keller, Lager, Parkieranlagen usw.). Sie sind mit einer minimalen Erdüberdeckung zu versehen, welche eine den übergeordneten Gestaltungs- und Schutzziele entsprechende Freiraumgestaltung erlaubt.

Erschliessung und Parkierung

Art. 11 Erschliessung

- 1 Die Zufahrt zu Parkieranlagen hat an den im Plan bezeichneten Orten zu erfolgen. Soweit nicht unterirdisch möglich, können Warenanlieferungen über die bezeichneten Erschliessungsflächen erfolgen.
- 2 Mit dem Baugesuch sind einwandfreie Notzufahrten und Warenanlieferungen nachzuweisen.
- 3 Die öffentliche Zugänglichkeit des Strassenabstandsbereiches ist in geeigneter Form sicherzustellen.
- 4 Die öffentlichen Fussgängerverbindungen zwischen Schifflande und Bahnhofstrasse sind zu erhalten. Eine Umlegung und Umgestaltung des Ölweglis hat hohe Anforderungen an Hindernisfreiheit, Attraktivität und Sicherheit zu erfüllen. Die öffentliche Fusswegverbindung zwischen Rotem Haus und Parkhaus zum oberen Stadtgraben ist gestalterisch aufzuwerten.

Art. 12 Parkierung

- 1 Eine beschränkte Anzahl oberirdischer Kurzzeitparkplätze für Kunden und Besucher sind bei einwandfreier Einordnung an der Habich-Dietschy-Strasse zulässig.
- 2 Die Anzahl und Anordnung der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach den aktuellen Normen SN für Personenwagen und für Zweiräder nach SN 640 065, Stufe C (leichter Zweiradverkehr).
- 3 In Abstimmung mit der Strassenraumgestaltung sind an geeigneter Stelle oberirdische, leicht zugängliche Zweiradabstellplätze für Kunden und Besucher vorzusehen.

Freiraum und Oekologie

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- 1 Das Niveau des Freiraumes im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens ist an die Habich-Dietschy-Strasse anzugleichen.
- 2 Das Ziel eines möglichst durchgehend weichen und offenen Terrainverlaufes geht in diesem Bereich den Höhenbeschränkungen für Geländeänderungen gemäss Art. 9 und 20 BNO vor.
- 3 Die Vorgaben der Naturschutzzone Durchlässigkeit (Art. 20 BNO) sind in diesem Bereich einzuhalten. Die begrünten Aussenräume sind entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung (Art. 21 BNO) auszubilden, mit der Neugestaltung des oberen Stadtgrabens zu koordinieren und dauerhaft zu erhalten.
- 4 Privat genutzte Freiflächen im Bereich der Baufelder B und C sind im Sinne der naturnahen Grünräume gemäss Art. 21 Abs. 5 BNO zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 5 Für die ökologische Begleitung von Planung und Ausführung ist rechtzeitig eine Fachperson zu bezeichnen und zu beauftragen.

Art. 14 Energie, Umwelt und Entsorgung

- 1 Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zugrunde liegen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen. Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard einzuhalten.
- 2 Mindestens die Flachdächer auf Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare oder von technischen Anlagen beanspruchte Flächen.
- 3 Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen sind im Baubewilligungsverfahren so festzulegen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

Schlussbestimmungen

Art. 15 Anforderungen an Baugesuche

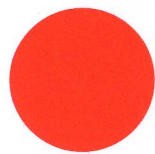
- 1 Die etappierte Realisierung von Um- und Neubauten ist zulässig.
- 2 Der Abbruch bestehender Bauten setzt ein rechtskräftig bewilligtes und bezüglich seiner Realisierung gesichertes Projekt voraus.
- 3 Mit dem Baugesuch sind detaillierte Unterlagen und Nachweise einzureichen betreffend Grundwasserschutz, Hochwassersicherheit, Abstimmung mit der kantonalen Ortsbild- und Denkmalpflege, Kantonsarchäologie, architektonische Gestaltung und Farbgebung. Für die Freiraumgestaltung sind die Sicherstellung der ökologischen Qualitäten, der Vernetzung und des Vogelschutzes nachzuweisen.
- 4 Die Beurteilung der Baugesuche erfolgt anhand der Zielsetzungen in Art. 4 dieser Vorschriften. Der Gemeinderat kann dazu auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

Art. 16 Schlussbestimmungen

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

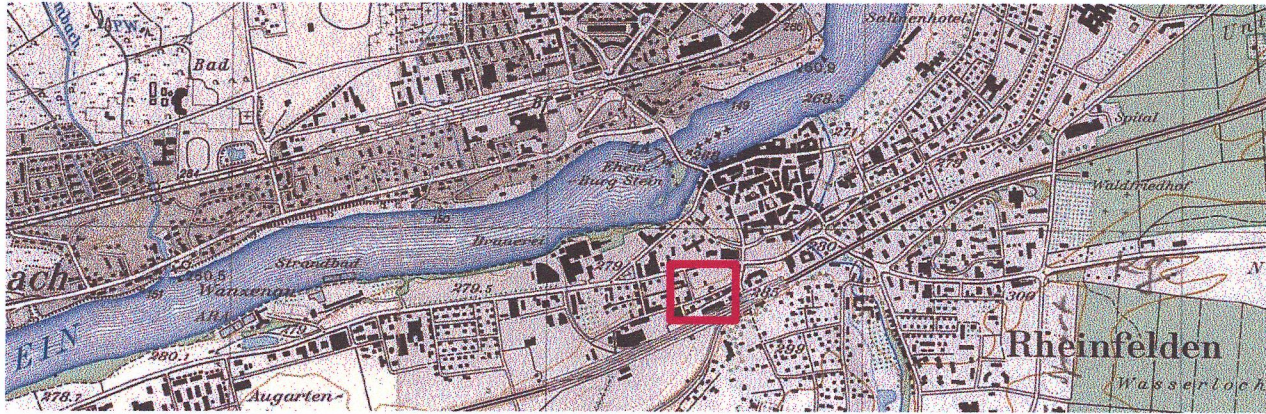


Kanton Aargau
Stadt Rheinfelden



Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Müller-Brunner Situation 1:500



Mitwirkungsbericht vom 05.03.09
Vorprüfungsbericht vom: 12.08.09
Öffentliche Auflage: 28.09. - 28.10.09

Vom Gemeinderat beschlossen am: **9. Nov. 2009**
Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Franco Mazzi

Roger Erdin

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **27. Januar 2010**

Der Staatsschreiber:

September 2009

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Pflichtbaulinie
- Kommunales Schutzobjekt
- A-C Baufeld für Hochbauten
- Baubereich für Sockelgeschoss und unterirdische Bauten
- Motorisierte Arealerschliessung
- Richtungspunkt öffentlicher Fussweg

Orientierender Inhalt

- Naturschutzzone Durchlässigkeit
- Erschliessungsflächen
- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- geplante Gebäude

Koordinatenliste Baufeld B und C

Punkt Nr.	Rechts (y)	Hoch (x)	Punkt Nr.	Rechts (y)	Hoch (x)
1	626454.868	267033.298	5	626461.955	266997.757
2	626474.052	267011.132	6	626441.333	267021.584
3	626498.682	266993.806	7	626442.795	266990.374
4	626488.383	266979.165	8	626423.336	266978.727

Frei Architekten AG Bleichemattstrasse 43 5000 Aarau 16.09.2009
Telefon 062 834 90 50 Telefax 062 834 90 60 info@frei-architekten.ch www.frei-architekten.ch

