



Stadt Zofingen

Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Forstacker"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



© von swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom: 21. November 2006

Mitwirkungsbericht vom: 10. Januar 2007

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 28. November – 27. Dezember 2006

Beschlossen vom Stadtrat am: 10. Januar 2007

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. April 2007

Der Staatsschreiber:

Auftraggeber: Feldmann Generalbau AG, 5630 Muri

Bearbeitung:

Architektur: Blunschi Etter Müller, Baden

Freiraum: Andreas Tremp, Landschaftsarchitekt BSLA, 8005 Zürich

Gestaltungsplan: Metron Raumentwicklung AG, Brugg

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg
T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00
www.metron.ch
Info@metron.ch

metron

Der Stadtrat Zofingen erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Zofingen vom 18. Juni 2001, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter (Parzelle 1311).
- ² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.
- ³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Stadt Zofingen.
- ² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

§ 3 Ziele / Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Areals „Forstacker“ auf dem Grundstück Parz. Nr. 1311.
- ² Das Ziel des Gestaltungsplans besteht insbesondere darin eine gute Durchmischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten, eine gute Wohnqualität und eine gute Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität zu erreichen.
- ³ Weiter werden an die Bebauung die folgenden lagebezogenen Anforderungen gestellt:
 - städtebaulich und gestalterisch gute Einordnung, insbesondere aufgrund der Altstadt-nähe;
 - gute Voraussetzungen schaffen für Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen als Erdgeschossnutzung an der Güter- und an der Strengelbachstrasse.

Nutzung und Gestaltung

§ 4 *Aufteilung*

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Situationsplan in die drei Baubereiche A, B und C, den Freiraum Hof, den Bereich der Besucherparkplätze sowie des Bereichs der Geschäftsvorzone unterteilt.

§ 5 *Baubereiche A, B und C*

¹ Die Baubereiche bezeichnen die maximale Gebäudeausdehnung. Innerhalb der Baubereiche können Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden. Vorspringende Gebäudeteile sind gemäss § 2 ABauV zulässig.

² Die Erdgeschosse der Baubereiche A und B sind zwingend mit einer Nutzung mit Publikumsverkehr zu realisieren. Als Nutzungen mit Publikumsverkehr gelten Läden sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

³ Die Nutzweise im gesamten Baubereich C, sowie in den Obergeschossen der Baubereiche A und B richtet sich nach BNO insbesondere § 7.

§ 6 *Höhe der Baubereiche*

¹ Für die Baubereiche gelten die zulässigen Höchstkoten in Metern gemessen ab dem gewachsenen Terrain gemäss dem Situationsplan.

² Die zulässige Höchstkote gilt für alle oberirdischen Bauteile. Technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Liftaufbauten u.ä.) dürfen die Höchstkoten durchstossen. Ihre Gesamtwirkung soll so weit wie möglich auf die Gebäudegestaltung abgestimmt werden.

§ 7 *Gestaltung Attikageschoss*

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind bei Attikageschosse für die offenen Terrassenbereiche fassadenbündige Rahmenkonstruktionen über die gesamte Fassadenlänge zulässig. Die Gestaltung des Attikageschosses und der übrigen Fassade muss ein einheitliches Erscheinungsbild ergeben.

² Der Transfer von Attikageschossflächen zwischen den Baubereichen A, B und C ist erlaubt.

§ 8 Dachgestaltung

- ¹ Auf dem Gestaltungsplangebiet sind einzig Flachdächer zulässig.
- ² Flachdächer, die nicht als Aussenräume genutzt werden können, sind extensiv zu begrünen.

§ 9 Tiefbauten

Unterirdische Bauten dürfen gegenüber den Nachbarparzellen die gesetzlich festgelegten Abstände nicht überschreiten.

§ 10 Freiraum Hof

- ¹ Der Freiraum Hof ist als gemeinschaftlicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Gestaltung auszubilden.
- ² Der Freiraum Hof besteht aus einem zentralen Teil zwischen den Baubereichen A, B und C und einem Teil an der nordöstlichen Perimetergrenze. Die Teile sind unterschiedlich zu gestalten.
 - a) Das Terrain im zentralen Teil soll gegenüber der Geschäftsvorzone (gemäss § 11 SNV) um mindestens 0.40 m erhöht liegen. Durch Bepflanzung sowie die Anordnung von Grünflächen und Bäumen soll dieser zentrale Teil einen garten- und parkartigen Charakter erhalten.
 - b) Im Freiraum Hof bei der nordöstlichen Perimetergrenze soll bei der Gestaltung besonders auf den Übergang zu den Nachbargrundstücken geachtet werden.
- ³ Im Freiraum Hof sind Treppenhäuser bzw. eine Rampe zur unterirdischen Parkierung zugelassen. Sofern im Baubereich C im Erdgeschoss Wohnnutzungen realisiert werden, kann ein Teil des Freiraums Hof als privater Aussenraum für diese Wohnungen ausgestaltet werden.

§ 11 Anordnungsbereich Pergola

- ¹ Der Freiraum Hof ist am nördlichen Ende mit einer Pergola abzuschliessen. Der Anordnungsbereich der Pergola ist im Situationsplan gekennzeichnet.
- ² Die maximale Höhe der Pergola ist auf 4.00 m beschränkt. Die Pergola ist in ihrer Stellung und Gestaltung als Teil des Hofes zu behandeln und entsprechend sorgfältig zu platzieren und auszugestalten.

§ 12 Vorzone

¹ Entsprechend der Nutzung mit Publikumsverkehr im Erdgeschoss ist die Umgebung der Baubereiche A und B als Geschäftsvorzone auszugestalten.

² Die Geschäftsvorzonen dienen dem Kundenverkehr der Erdgeschossnutzungen und dem Fuss- und zum Teil dem Radverkehr. Die Vorzonen können kommerziell genutzt werden, soweit der Fuss- und Radverkehr nicht beeinträchtigt wird. Sie sind mit einer befestigten Fläche auszugestalten.

³ Die Geschäftsvorzonen auf der Hofseite sind für die Notzufahrt auf einer Breite von 3.00 m freizuhalten.

³ Die weiteren minimale Durchgangsbreiten sind im Situationsplan mit Massen bezeichnet.

Erschliessung und Parkierung

§ 13 Erschliessung

¹ Die Erschliessung und Anlieferung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erfolgen über die Strengelbachstrasse und Waaggasse.

² Für die Abfahrt zur Einstellhalle ist im Situationsplan ein Anordnungsbereich festgelegt. Die Abfahrt ist in seiner Stellung und Gestaltung als Teil des Hofes zu behandeln und entsprechend sorgfältig zu platzieren.

§ 14 Parkierung

¹ Besucherparkplätze für den gesamten Gestaltungsplanperimeter sind entlang der Strengelbacherstrasse gemäss Situationsplan anzuordnen. Falls die Umlegung der Kantonsstrasse (Strengelbachstrasse zur Güterstrasse) nicht umgesetzt wird, sind die Besucherparkplätze entlang der Güterstrasse anzulegen.

² Die übrige Parkierung erfolgt ausschliesslich im Untergeschoss des Gestaltungsplangebietes.

³ Die Besucherparkplätze sind gemäss Situationsplan mit Bäumen auszugestalten.

§ 15 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung

¹ In der Geschäftsvorzone auf der Seite der Güterstrasse beim Baubereich A ist eine öffentliche Radwegverbindung mit einer Breite von 2.50 m freizuhalten.

² In der Geschäftsvorzone auf der Seite Freiraum Hofs beim Baubereich A ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Breite von 2.00 m freizuhalten.

§ 16 Veloabstellplätze

Oberirdische Abstellplätze für Fahrräder und Mofas sind in genügender Anzahl und an geeigneten Stellen anzubieten.

Umwelt

§ 17 Energie

Die Grundlast der benötigten Heizenergie muss mit einer Holzschnitzelheizung abgedeckt werden.

§ 18 Lärm

Der Nachweis für die Schalldämmung der Aussenbauteile nach SIA-Norm 181 ist entlang der Güterstrasse auf das zu erwartete Verkehrsaufkommen nach der Strassenverlegung auszurichten. Für das Baufeld A (Lärmriegel) ist eine kontrollierte Dauerlüftung (Element des Minergie-Standards) für Wohnnutzungen vorzusehen.

Schlussbestimmung

§ 19 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
-  Baubereiche
-  Anordnungsbereich Pergola
- 13.50 m Zulässige Höchstkote in Meter ab gewachsenem Terrain

Siedlung

-  Bereich Besucherparkplätze
-  Bereich Geschäftsvorzone
-  Bereich Ein- bzw. Ausfahrt unterirdische Parkierung
-  Bereich für geplanten öffentlichen Radweg, Breite 2.50m. (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
-  Bereich für geplanten öffentlichen Fussweg, Breite 2.00m. (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)

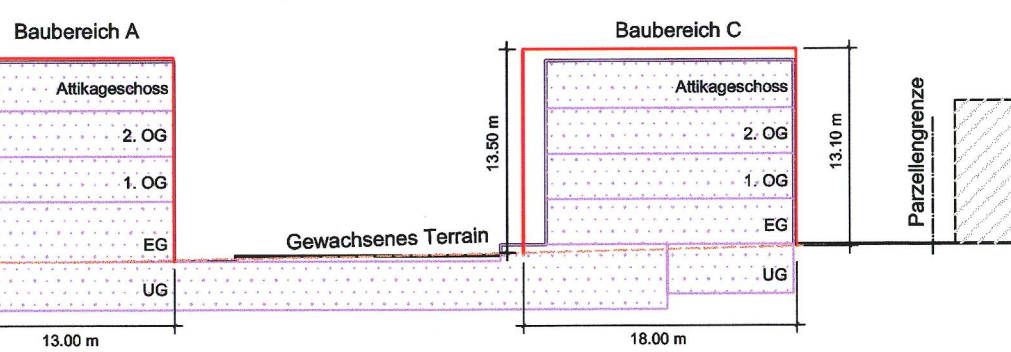
Verkehr

-  Freiraum Hof
-  Bäume (Lage Schematisch)

Landschaft

Orientierungsinhalt

-  Vorprojekt Unterführung SBB
-  Abzubrechende Bauten
-  Bestehende Verkehrsflächen



Schemaschnitt A - A 1 : 500

Stadt Zofingen

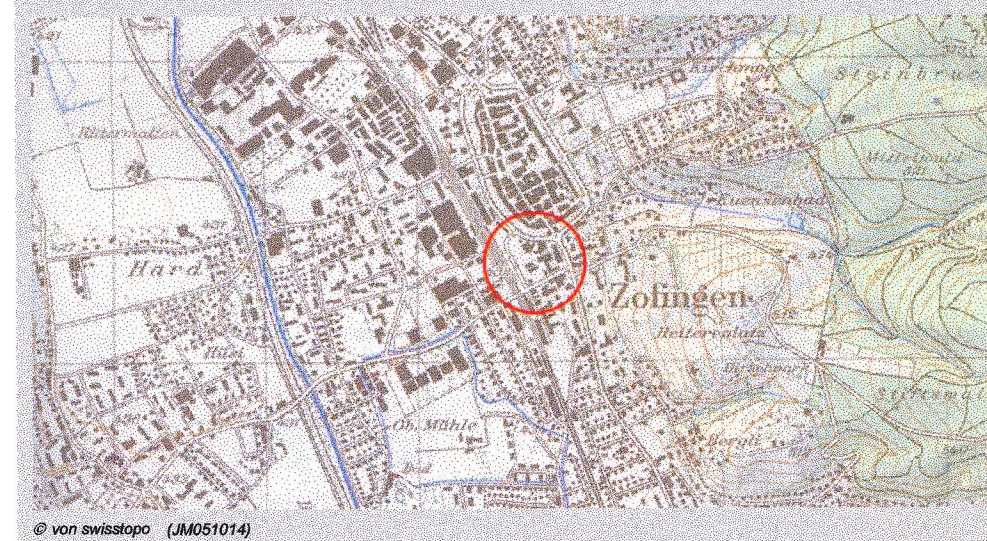
Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Forstacker"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

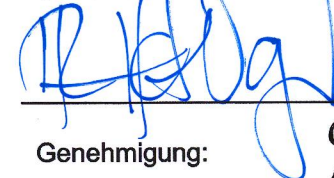
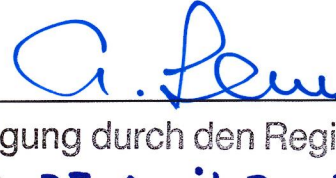
Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 21. November 2006
Mitwirkungsbericht vom: 10. Januar 2007
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 28. November - 27. Dezember 2006

Beschlossen vom Stadtrat am: 10. Januar 2007

Der Stadtmann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung:  
Aarau, den 25. April 2007

Der Staatschreiber:
Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt
metron
Projekt-Nr.: 41-1780
Detail GP Forstacker_v08.dwg
Format: 63 x 80
Gez./Gepr.: SER/BGL
Datum: 20.11.2006
Metron Raumentwicklung AG
Stahlfeld 2 / 5200 Brugg
T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00
www.metron.ch
info@metron.ch

