

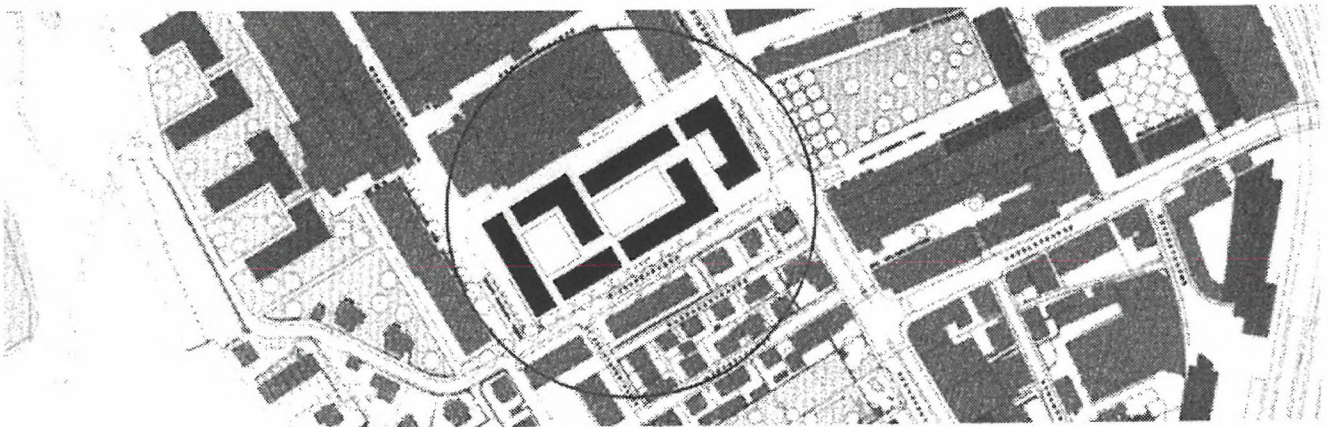
## Sondernutzungsplanung „Innenstadt Nord Teilgebiet B1“

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

Datum: 15.09.2000

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Gestaltungsplan mit Schnitt 1:500
- Erschliessungsplan 1:500



Vorprüfung vom: 2. 10. 00

Öffentliche Auflage vom: 17. 10. 00

Beschlossen vom Stadtrat:

Der Stadtammann:

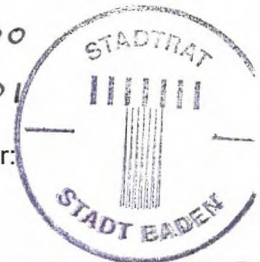
NAMENS DES STADTRATES  
Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

bis 15. 11. 00

am 12. 3. 01

Der Stadtschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 2. Mai 2001

Der Staatsschreiber:

Verfasser:

Matti Ragaz Hitz Architekten AG  
Schwarzenburgstrasse 200  
3097 Liebfeld- Bern

Bauherrschaft / Grundeigentümer:

ABB Immobilien AG  
Haselstrasse 16  
5401 Baden

## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Grundlagen**

Die Sondernutzungsplanung (SNP) stützt sich auf die §§ 5 und 17 Abs. 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden, auf den 1999 revidierten kommunalen Entwicklungsrichtplan (ERP) sowie auf öffentlich - rechtliche Verträge.

### **Art. 2 Geltungsbereich (Perimeter)**

Die zur Sondernutzungsplanung gehörenden Pläne und Sondernutzungsvorschriften gelten für das Teilgebiet B1 gemäss Entwicklungsrichtplan (ERP).

### **Art. 3 Zweck**

Die Sondernutzungsplanung des Teilgebietes B1 hat folgende hauptsächlichen Ziele:

- a. Präzisieren der städtebaulichen Dispositionen des ERP.
- b. Funktionsfähiges Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr, für Radfahrer und Fussgänger.
- c. Gestaltung von Freiflächen, öffentlichen und halböffentlichen Räumen.
- d. Anordnung der Nutzungen in städtebaulicher, funktionaler und wohngyienischer Sicht.

### **Art. 4 Bestandteile**

Die Sondernutzungsplanung besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt)

- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| • Erschliessungsplan         | 1:500 |
| • Gestaltungsplan            | 1:500 |
| • Sondernutzungsvorschriften |       |

und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt)

- |                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| • Raumplanerischer Bericht     |                        |
| • Entwicklungsrichtplan (ERP): | Bestimmungen und Pläne |
| rev. 07.12.1999                | Erläuterungsbericht    |

sowie als Ergänzung im Hinblick auf die Beschlussfassung

- |                                     |                                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------|
| • Bericht zum Mitwirkungsverfahren  |                                        |
| • Öffentlich - rechtliche Verträge: | Wohnanteilsvertrag                     |
|                                     | Erschliessungs- und Parkierungsvertrag |
|                                     | Freiflächenvertrag                     |
|                                     | Versorgungsvertrag.                    |

## **B. Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan**

### **Art. 5 Bauweise**

Für die Gebäudetypologie und Gestaltung von Neubauten gilt der ERP als Richtlinie. Die Blockrandbebauung kann zwecks Etappierung und Erschliessung örtlich unterbrochen werden. Die Eckausbildungen sind im Allgemeinen mittels offenen und geschlossenen Loggien vorzunehmen.

### **Art. 6 Baufelder / Baulinien**

Im Teilgebiet B1 entsprechen das oberirdische und das unterirdische Baufeld der maximalen Ausdehnung der Hoch- bzw. Tiefbauten. Die Bauten können örtlich über das Baufeld ragen (z.B. für aussenliegende Treppen und Erschliessungen, Vordächer, Balkone, Kanäle, techn. Infrastrukturbauten, Durchgänge, Gebäudezusammenschlüsse, Abgänge etc.). Unter Berücksichtigung der Besonnung / Beschattung dürfen die Baufelder im Innenhof örtlich verschoben werden. Eingeschossige Baukörper und Zugänge zu den Untergeschossen sind auf dem ganzen Perimeter gestattet.

Alle rechtskräftigen Baulinien im Perimeter B1 werden aufgehoben.

### **Art. 7 Gebäudehöhen**

Im Gestaltungsplan (Grundriss + Schnitt) ist den Baufeldern eine max. Gebäudehöhe in m. ü. M. verbindlich zugeordnet. Dachaufbauten wie Lifte, Treppenhäuser, technische Aufbauten, Lüftungen, Fassadenreinigungsanlagen, Oblichter etc. sind gestattet.

Attikaähnliche Aufbauten sowie kleinere Nebenanlagen wie Treppenaufgänge und überdachte Bereiche sind erlaubt. Die Grundfläche darf 1/6 der Grundrissfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten und kann frei angeordnet werden. Eine Aussenraumgestaltung mittels Sitzbänke, Pergolas, Bepflanzungen etc. ist erlaubt.

### **Art. 8 Bruttogeschossfläche**

Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das Teilgebiet B1 beträgt 26'500 m<sup>2</sup>. Davon sind bei Vollausbau min. 19'000 m<sup>2</sup> der BGF für das Wohnen und max. 7'500 m<sup>2</sup> der BGF für die Gewerbe- / Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Nutzungsverschiebungen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

### **Art. 9 Nutzungsanteile**

Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung ist vorwiegend im Baukörper entlang der Bruggerstrasse vorzusehen.

Es ist ein hoher Wohnungsmix bezüglich Grösse und Ausstattung anzustreben.

### **Art. 10 Aussenraumgestaltung**

Die Innenhöfe müssen für die Öffentlichkeit zugänglich, nutzungsmässig aber den Bewohnern und Benutzern der Gebäude zugeordnet sein. Die Höfe sind zu bepflanzen und zu begrünen und können örtlich auch befestigt werden. Örtlich soll die Erdüberdeckung das Pflanzen von hochstämmigen Bäumen zulassen.

Die öffentlichen Erschliessungsflächen entlang und zwischen den Gebäuden weisen in der Regel einen harten Belag auf und sind ohne Höhenabgrenzungen zwischen Fahr- und Gehbereich auszubilden. Entlang der Wiesenstrasse sind unversiegelte, begrünte und bepflanzte Flächen für die Erdgeschossnutzung auszuweisen. Der im Gestaltungsplan eingezeichnete Grünbereich entlang der Wiesenstrasse ist mit einer Baumallee zu bepflanzen. Der Platz südlich des Dienstleistungsgebäudes ist ebenfalls mit Bäumen zu bepflanzen. Die genaue Lage der Bäume ist im Umgebungsplan im Rahmen des Bewilligungsverfahrens festzulegen.

## **Art. 11 Etappierung**

Das Teilareal B1 wird in Etappen realisiert. In den Zwischenphasen ist für die noch nicht vollständig überbauten Flächen eine Begrünung resp. Instandstellung der Aussenflächen vorzunehmen. Bei jeder Etappe ist das Einhalten der Immissionsgrenzwerte notwendig.

## **C. Vorschriften im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan**

### **Art. 12 Arealerschliessung**

Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Parkierungsanlage befindet sich an der Wiesenstrasse. Die Haupteerschliessung zu den Baufeldern B1/B2/4 erfolgt über einer Rampe zwischen der Techniker- Schule und der Wohnüberbauung ab der Wiesenstrasse.

Zwischen dem Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude und der Wohnüberbauung liegt die Einfahrt für die Besucher (max. 50 Besucher) die Anlieferung und die Art Desing Factory. Eine beschränkte Ausfahrt an dieser Stelle ist nur solange gestattet, bis die erste Wohntappe fertiggestellt ist.

Die Erschliessung zwischen den beiden Wohnhöfen dient lediglich dem Notverkehr.

Die Fahrbereiche und Gebäudedurchfahrten sind so zu planen, dass sie jederzeit den Notverkehr gewährleisten.

### **Art. 13 Abtretung Erschliessungsfläche**

Die im Erschliessungsplan enthaltene Haupteerschliessungsfläche ist nach den Modalitäten der öffentlich-rechtlichen Verträge an die Stadt abzutreten.

### **Art. 14 Parkierung / Veloabstellplätze**

Für die Wohn- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie für die Besucher können max. 270 Parkplätze realisiert werden. Davon dürfen max. 25 PP oberirdisch angeordnet werden. Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften.

Die Anzahl der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

### **Art. 15 Öffentliche Fusswege und Plätze**

Die öffentlichen Fusswege und Plätze sind benutzer- und behindertengerecht anzuordnen.

Die halböffentlichen Fussgängerdurchgänge dienen vorab den Benutzern und Bewohnern der Wohnüberbauung. Die Durchgangsbreiten sowie Höhe und Lage der Durchgänge sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

### **Art. 16 Entsorgung**

Die Abfallentsorgung hat im Bereich der Gebäudeerschliessungen zu erfolgen. Die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

## **D. Weitere Vorschriften**

### **Art. 17 Lärmschutz**

Zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes sind, wo nötig, gestalterische und bauliche Massnahmen (wie Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite, Loggien etc.) zu ergreifen.

Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

### **Art. 18 Altlasten**

Altlasten in den durch die industrielle Produktion belegten Gebieten müssen soweit saniert werden, dass sie langfristig keine Gefährdung der Bodenfunktion, des Grund- und Oberflächenwassers mehr darstellen und die Belastung der Luft durch flüchtige Altlastenkomponenten ausgeschlossen ist. Dahingehende Abklärungen und Massnahmen sind mit dem Baubewilligungsverfahren einzureichen.

### **Art. 19 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. Die entsprechenden Festlegungen erfolgen im Rahmen der Erarbeitung der Submissionsgrundlagen.

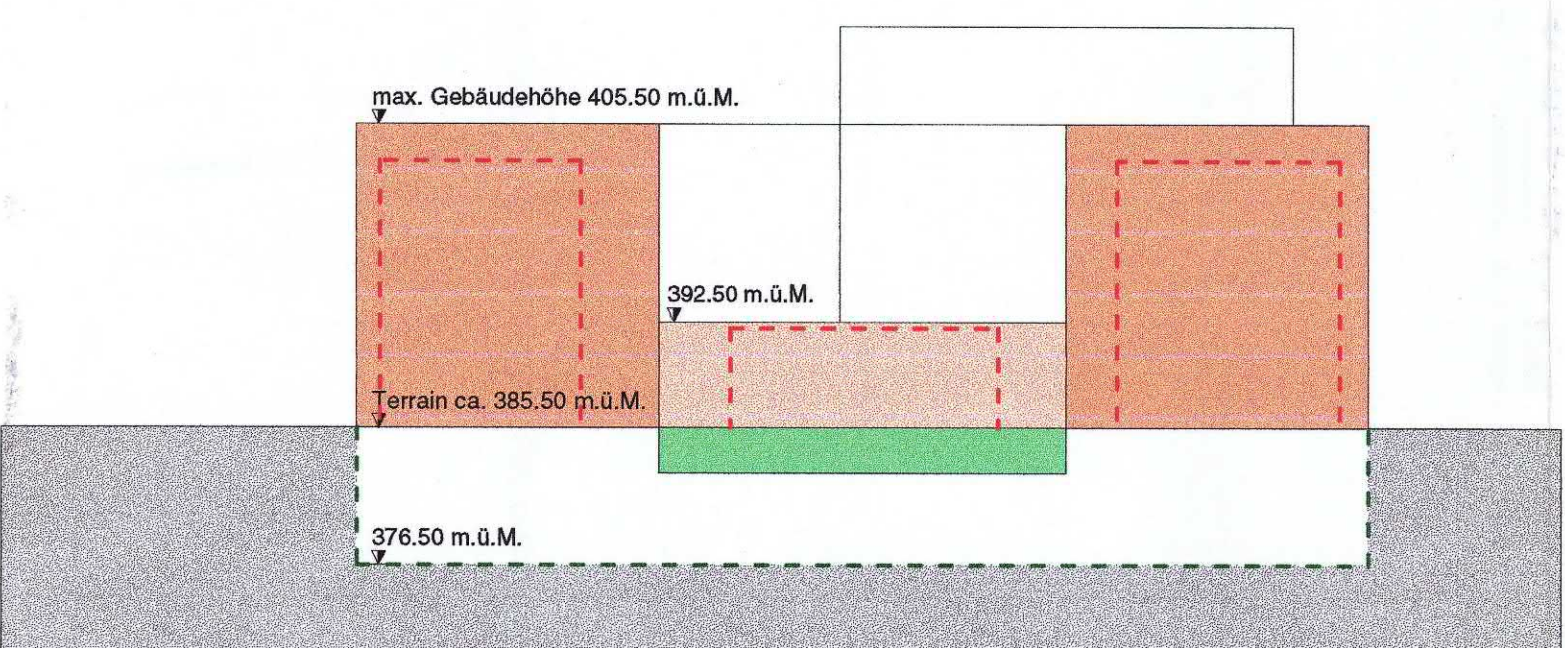
### **Art. 20 Energieversorgung**

Die Energieversorgung hat hauptsächlich über die im ERP IV eingezeichneten Energiezentralen, unter Berücksichtigung der Hauptversorgungskanäle und weitestmöglicher Ausnützung bestehender Leitungssysteme, zu erfolgen.

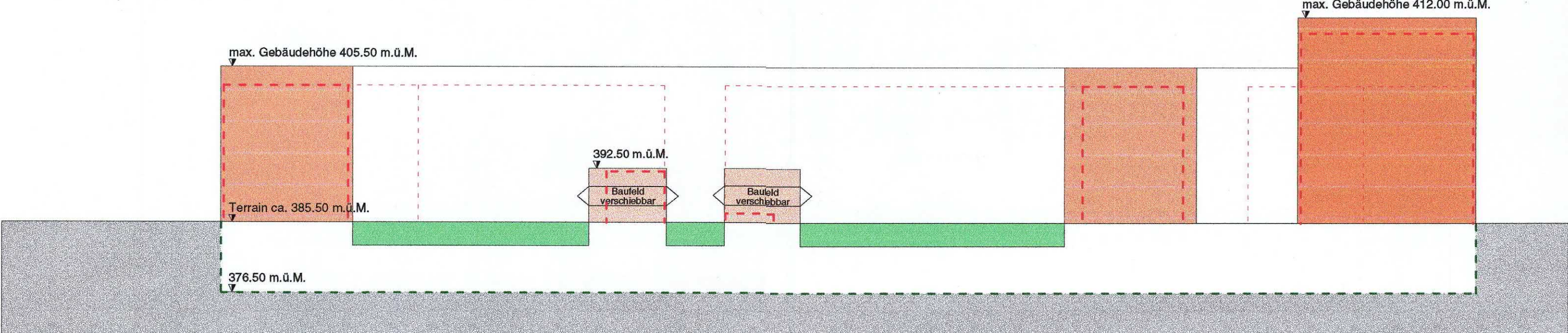
Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Auf Klimaanlage in Gebäuden ist soweit als möglich zu verzichten. Einzelfeuerungsanlagen sind aus Luftimmissionsgründen auf ein Minimum zu beschränken.

### **Art. 21 Schlussbestimmungen**

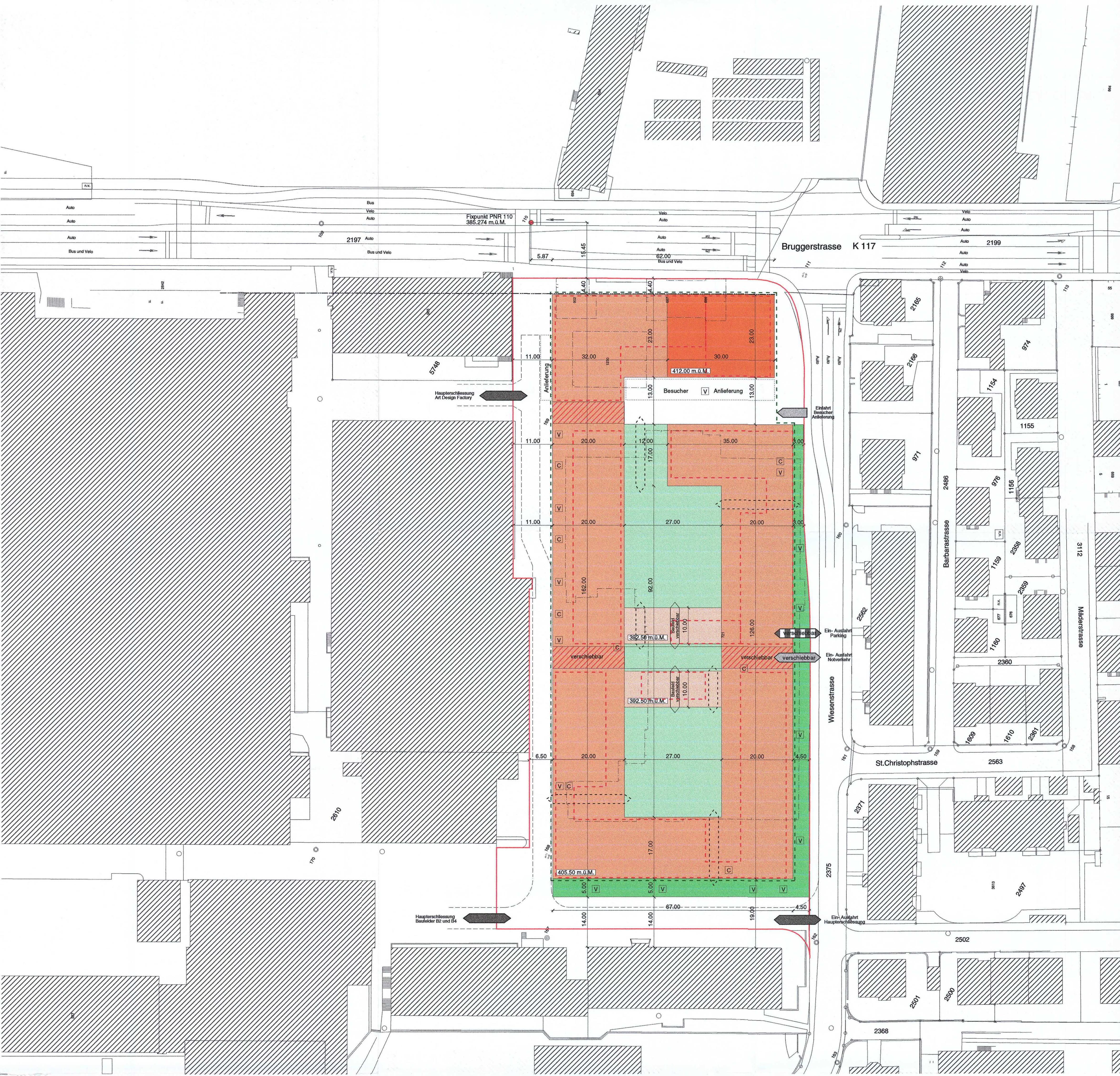
Die vorliegende Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Querschnitt



Längsschnitt



Stadt Baden Kanton Aargau

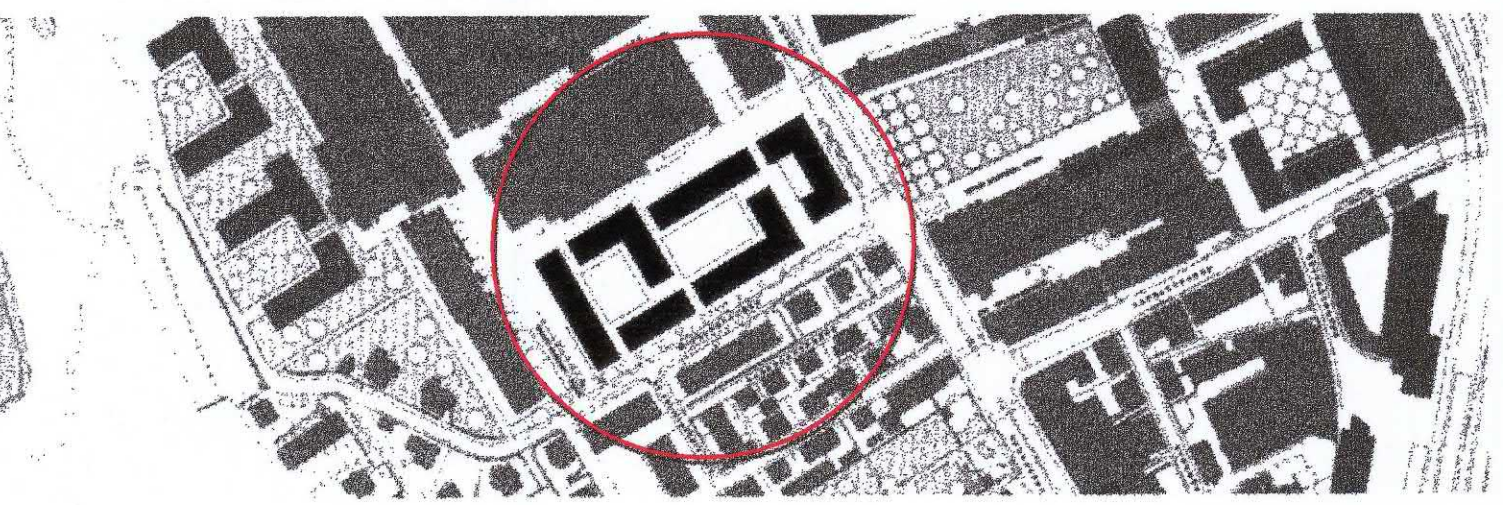
Sondernutzungsplanung "Innenstadt Nord Teilgebiet B1"

Gestaltungsplan mit Schnitt 1:500 gemäss § 21BauG Datum: 15.09.2000

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

Erschliessungsplan 1:500

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: dat 2. 10. 00  
Öffentliche Auflage vom: dat 17. 10. 00 bis: dat 15. 11. 00  
Beschluss vom Stadtrat: dat 12. 3. 01

Der Stadtkammern: NAMENS DES STADTRATES  
Der Stadtschreiber: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigt durch den Regierungsrat  
Aarau, den 2. Mai 2001

Der Staatschreiber:

Verfasser: Bauherrschaft / Grundeigentümerin:  
Matti Ragaz Hitz Architekten AG ABB Asea Brown Boveri  
Schwarzenburgstrasse 200 vertreten durch ABB Immobilien AG  
3007 Liebefeld / Bern  
Tel. 031 / 972 02 11  
E-Mail: mfh@bluewin.ch 5401 Baden

Genehmigungsinhalt:

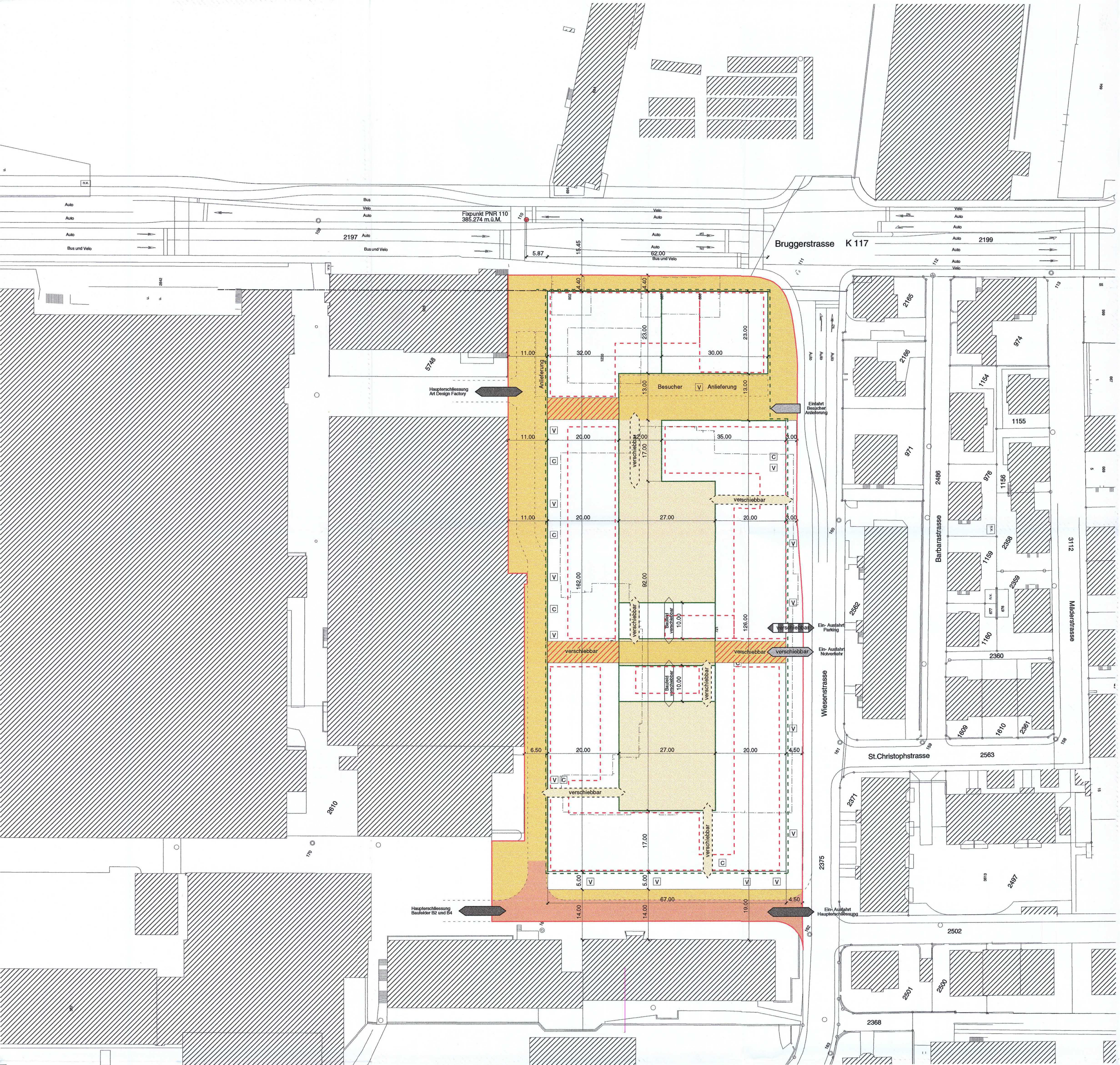
Legende:

- Gestaltungsplanperimeter
- oberirdisches Baufeld Kopfbau
- oberirdisches Baufeld Randbebauung
- oberirdisches Baufeld Holbauten
- unterirdisches Baufeld
- Abbruch bestehende Bauten
- halböffentlicher Hof, begrünt / bepflanzt / befestigt
- privater Aussenraum, begrünt / bepflanzt / befestigt
- m.ü.M. Gebäudehöhe

Orientierungsinhalt:

- Ein- Ausfahrt Haupterschliessung
- Ein- Ausfahrt Parking
- Ein- Ausfahrt Notverkehr
- Einfahrt Besucher / Anlieferung
- halböffentlicher Fussgängerdurchgang verschiebbar
- lichte Durchfahrtsbreite EG min. 4.20m
- Projekt
- Veloabstellplätze
- Containerabstellplätze
- 385.274 m.ü.M. Fixpunkt PNR 110

Mögliche Etappierungen (Orientierungsinhalt):



Stadt Baden

Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung "Innenstadt Nord Teilgebiet B1"

Erschliessungsplan 1:500 gemäss § 17 BauG

Datum: 15.09.2000

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

Gestaltungsplan mit Schnitt 1:500

Sondernutzungsvorschriften

5 Meter

Vorprüfungsbericht vom: dat 2.10.00

Öffentliche Auflage vom: dat 17.10.00 bis: dat 15.11.00

Beschlossen vom Stadtrat: dat 12.3.01

Der Stadtmann: NAMEDS DES STADTRATES

Der Stadtschreiber: Der Stadtschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 2. Mai 2001

Der Staatschreiber:

- Genehmigungsinhalt:

Legende:

Gestaltungsplanperimeter

Hauptschliessung Baufelder B2 / B4

Fussgängerbereich mit beschränktem Fahrverkehr

Fussgängerbereich

Ein- Ausfahrt Hauptschliessung

Ein- Ausfahrt Parking

Ein- Ausfahrt Notverkehr

Einfahrt Besucher / Anlieferung

halböffentlicher Fussgängerdurchgang

lichte Durchfahrthöhe EG min. 4.20m

Orientierungsinhalt:

oberirdische Baufelder

unterirdische Baufelder

Projekt

Abbruch bestehende Bauten

Veloabstellplätze

Containerabstellplätze

385.274 m.ü.M.Fixpunkt PNR 110