

Sondernutzungsplanung "Falkenareal"

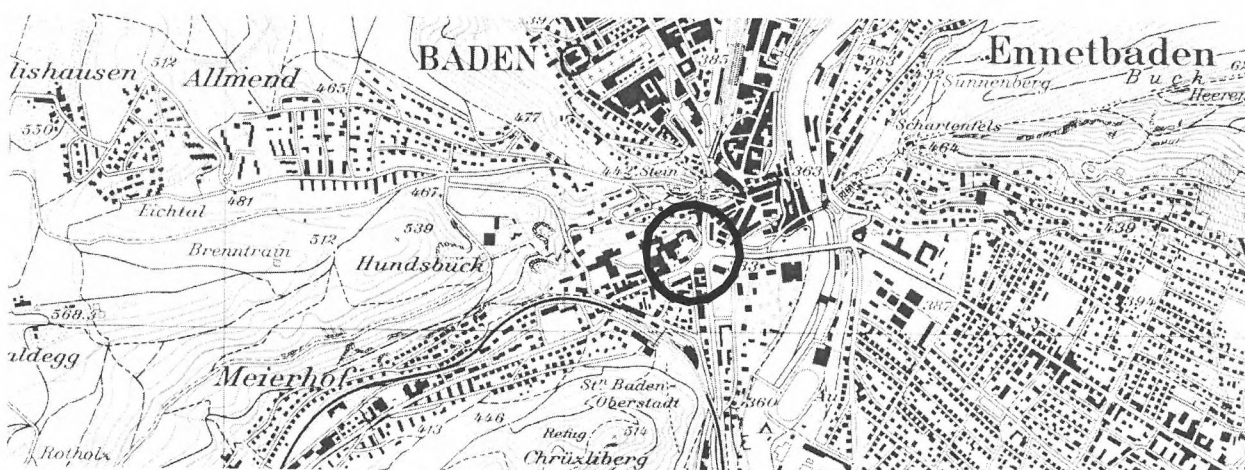
Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

20. März 2002

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

- Erschliessungsplan 1:200
- Gestaltungsplan 1:200



Vorprüfungsbericht vom:

30. Oktober 2001

Öffentliche Auflage von:

19. November 2001 bis 18. Dezember 2001

Beschluss Stadtrat am:

2. April 2002

Der Stadtammann:

A. Meyer



Der Stadtschreiber:

H. Denner

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 10. Juli 2002

Der Staatsschreiber:

J. Fischer

Verfasser:

Burkard, Meyer, Architekten BSA
Aktiengesellschaft
Martinsbergstrasse 40
5400 Baden

Grundeigentümerin:

Denner AG

Grubenstrasse 10
8045 Zürich

Hildegard Maria Leonie Erni-Welti

Hohlweg 4
5425 Schneisingen

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Grundlagen

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

Art. 2 Geltungsbereich (Perimeter)

Die Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter und umfasst zwei getrennte überbaubare Baufelder, bezeichnet mit Baufeld Nord und Baufeld Süd.

Art. 3 Zweck

Die Sondernutzungsplanung hat folgende hauptsächliche Ziele:

- Festlegen der städtebaulichen und siedlungsgestalterischen Position
- Konkretisieren der Bauweise
- Festlegung des Erschliessungskonzeptes
- Anordnen der Nutzungen in städtebaulicher, funktionaler und wohnhygienischer Hinsicht
- Sichern der aussenräumlichen Qualitäten und Festlegen von Dimension und Randbedingungen der Freifläche
- Harmonische Bebauung der Baufelder Süd und Nord

Art. 4 Bestandteile

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

- Erschliessungsplan 1:200
- Gestaltungsplan 1:200
- Sondernutzungsvorschriften

und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt):

- Raumplanerischer Bericht

sowie als Ergänzung im Hinblick auf die Beschlussfassung:

- Bericht zum Mitwirkungsverfahren

B. Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan

Art. 5 Bauweise / Architektur

a) Baufeld Süd

Grundlage für die Bebauung des Falkenareals ist das Vorprojekt, zu dem der Stadtrat Baden am 11. Dezember 2000 Stellung genommen hat.

Die architektonische Ausgestaltung des Baukörpers ist charakterisiert durch einen hohen Glasanteil, der durch seine Wirkung eine Transparenz erzielt. Die dem Schulhausplatz zugewandten Fassaden haben hohen architektonischen Anforderungen zu genügen. Insbesondere ist durch einen mehrschichtigen Aufbau Transparenz und Tiefenwirkung zu erreichen.

b) Baufeld Nord

Als Grundlage für die Entwicklung des Areals Erni-Welti dient die Projektstudie vom 31. August 2001.

Art. 6 Baufelder / Baulinien / Bauhöhen

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Baufelder entsprechen der maximalen Ausdehnung der Hoch- bzw. Tiefbauten. Die zulässige maximale Bauhöhe wird im Gestaltungsplan durch Höhenkoten m.ü.M. definiert. Ausser durch Vordächer, Dachvorsprünge, kleinere technische Aufbauten, Fluchtröhren, Licht-/Lüftungsschächte und eine Passerelle zwischen der Hochbaute auf dem Baufeld Süd und dem östlichen Baukörper auf dem Baufeld Nord, dürfen die Baulinien durch keine anderen Gebäudeteile überschritten werden.

Auf dem Baufeld Süd sind die Dachflächen grundsätzlich innerhalb der Mantellinien zu entwickeln. Bei leicht nach aussen geneigtem Pultdach, darf zugunsten eines tieferliegenden äusseren Dachrandes, die innere Firstlinie geringfügig über die Mantellinie herausragen.

Art. 7 Dachgestaltung

Bei der Dachgestaltung ist grundsätzlich § 55 der BNO zu beachten. Die Dachaufsicht ist besonders wichtig und als fünfte Fassade zu betrachten. Detaillierung und Materialisierung haben sich im Ortsbild einzuordnen.

Art. 8 Geschosse

a) Baufeld Süd

Es sind 5 Vollgeschosse möglich. Die Geschosshöhe kann mehr als 3 Meter betragen. Das Attikageschoss kann allseitig fassadenbündig ausgebildet werden, wobei die gemäss § 16 Abs. 4 AbauV errechnete Fläche nicht überschritten werden darf. Die Flächenkompensation soll eine dienliche Innenhoflösung ermöglichen.

b) Baufeld Nord

Im westlichen Teil sind 4 Vollgeschosse möglich. Im östlichen Teil können bis 3 Geschosse erstellt werden. Die Geschosshöhe kann mehr als 3 Meter betragen.

Art. 9 Nutzung

a) Baufeld Süd

Der minimale Wohnflächenanteil beträgt 25%. Es ist eine gute Nutzungsdurchmischung von Verkauf, Dienstleistung, Büros und Wohnen anzustreben. An der Errichtung des Gebäudes mit dieser Nutzung gemäss Vorprojekt besteht ein überwiegendes Interesse im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV.

Auf dem Baufeld Süd gilt gemäss Vorprojekt die BGF von 8500 m² als maximale Ausnutzung und kann nur realisiert werden, wenn das Projekt dem Ort angepassten architektonischen und städtebaulichen Ansprüchen genügt.

b) Baufeld Nord

Der minimale Wohnflächenanteil beträgt insgesamt 20%. Die Ausnutzung auf dem Baufeld Nord ist mit maximal 2200 m² BGF begrenzt.

C. Vorschriften im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan

Art. 10 Verkehrserschliessung

Die bestehende Zufahrt zum Areal wird aufgehoben. Die verkehrsmässige Erschliessung (Haupterschliessung für Motorfahrzeuge und Fahrräder) erfolgt in beide Fahrtrichtungen über das Areal der „Dieboldgarage“ (Parzelle Nr. 876) auf die Mellingerstrasse. Der neue Fahrweg wird mit dem Schlossbergweg verbunden. Das unterirdische Parkgeschoss auf dem Perimeter Süd wird via die bestehende unterirdische Autoeinstellhalle der Liegenschaft „Diebold“ her erschlossen.

Im gesamten Bereich der Haupterschliessung ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4.20 m zu gewährleisten. In „Fussgängerbereichen mit beschränktem Fahrverkehr“ ist lediglich Anliefer- und Zubringerdienst gestattet.

Allfällige Verkehrsbeschränkungen im Bereich der Kantonsstrasse (Mellingerstrasse) bleiben vorbehalten und werden in einem separaten Verfahren geregelt.

Art. 11 Parkierung

a) Baufeld Süd

Im Untergeschoss dürfen maximal 27 Autoparkplätze errichtet werden. Diese stehen in erster Linie den Eigentümern und Mietern der Wohn- und Büroflächen zur Verfügung (Keine Kunden- und Besucherparkplätze).

b) Baufeld Nord

Auf dem Baufeld Nord dürfen insgesamt maximal 15 Abstellplätze errichtet werden.

Art. 12 Öffentliche Fusswege und Plätze

Entlang der Mellingerstrasse und der Bruggerstrasse ist bis zur EG-Baulinie ein grosszügiger Fussgängerbereich freizuhalten. Diese Bereiche sind benutzer- und behindertengerecht zu erstellen.

Art. 13 Abstandslinie Velotunnel

Allfällige Bauwerke müssen im Untergeschoss einen Abstand von 2.0 Meter zum bestehenden Velotunnel einhalten. Im Erdgeschoss wird der Abstand auf 1.0 Meter reduziert. Der genaue Verlauf dieser Baulinie wird im Gestaltungsplan festgelegt.

Die Zwischenbereiche Tunnel/Neubauwerk müssen als Hohlraum ausgestaltet werden.

D. Weitere Vorschriften

Art. 14 Lärmschutz

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

Auf dem Baufeld Süd sind zur Erreichung der Immissionsgrenzwerte gestalterische und bauliche Massnahmen (z.B. Doppelfassade, adäquate Grundrissdisposition, kontrollierte Lüftung etc.) zu ergreifen (Art. 22 USG, Art. 31 f. LSV, SIA-Norm 181).

Art. 15 Bauökologie

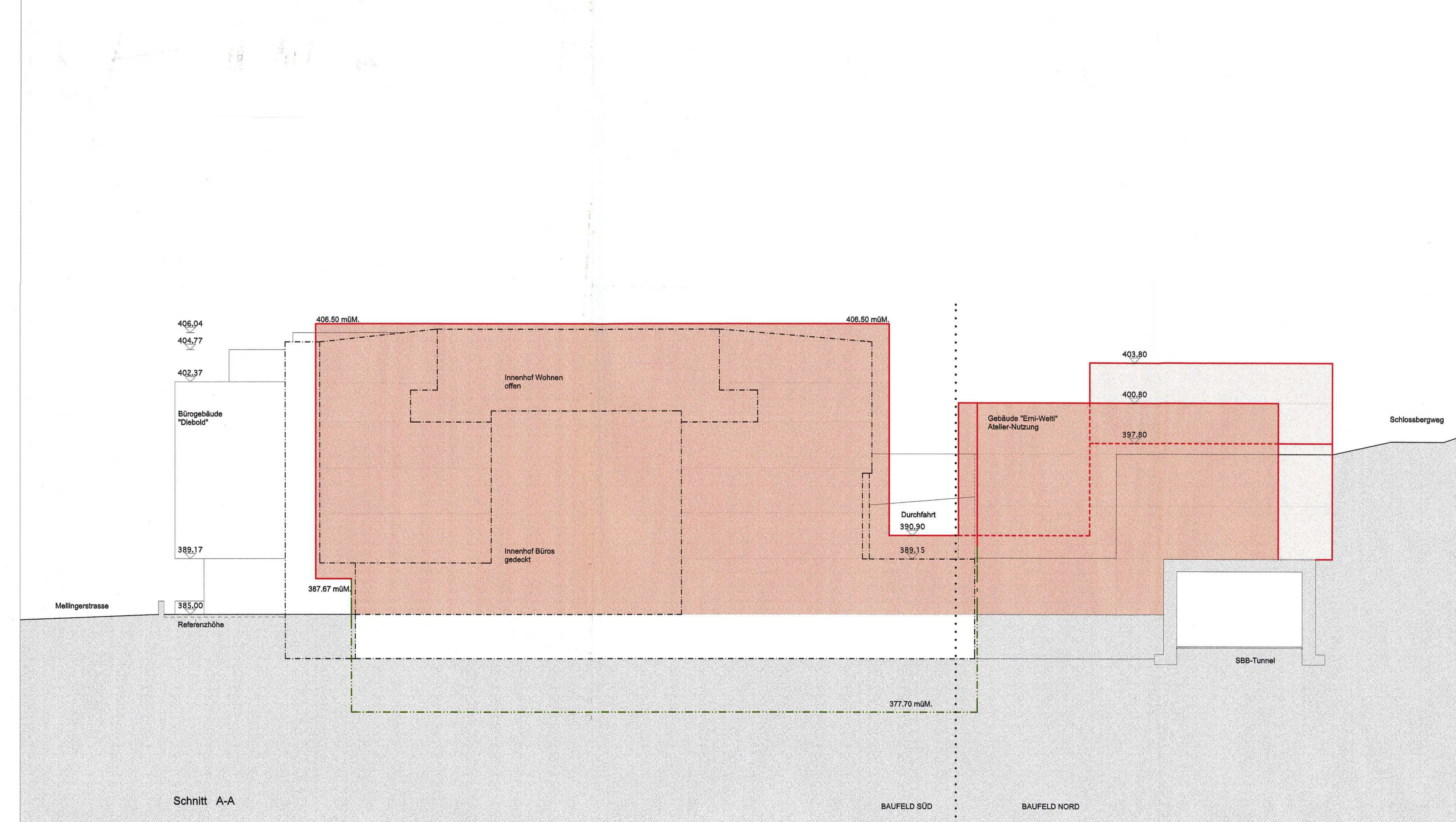
Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren. Die entsprechenden Festlegungen erfolgen im Rahmen der Erarbeitung der Submissionsgrundlagen.

Art. 16 Energieversorgung

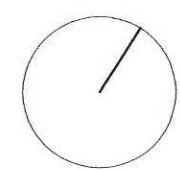
Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten.

Art. 17 Schlussbestimmungen

Die vorliegende Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs allfällige frühere Erlasse.



Referenzhöhe : + 384.80



Kanton Aargau

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

19. November. 2001

- Gestaltungsplan 1:200
- Sondernutzungsvorschriften



Der Stadtamann :  Der Stadtschreiber : 

Der Staatsschreiber:

Bauherrschaft / Grundeigentümer/in :

Denner AG	Hildegard Maria Leonie Erni-Welti
Grubenstr. 10 8046 Zürich	Hohlweg 4 5425 Schneisingen

