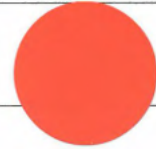


SONDERNUTZUNGSPLANUNG RUNDBAU HUSMATT

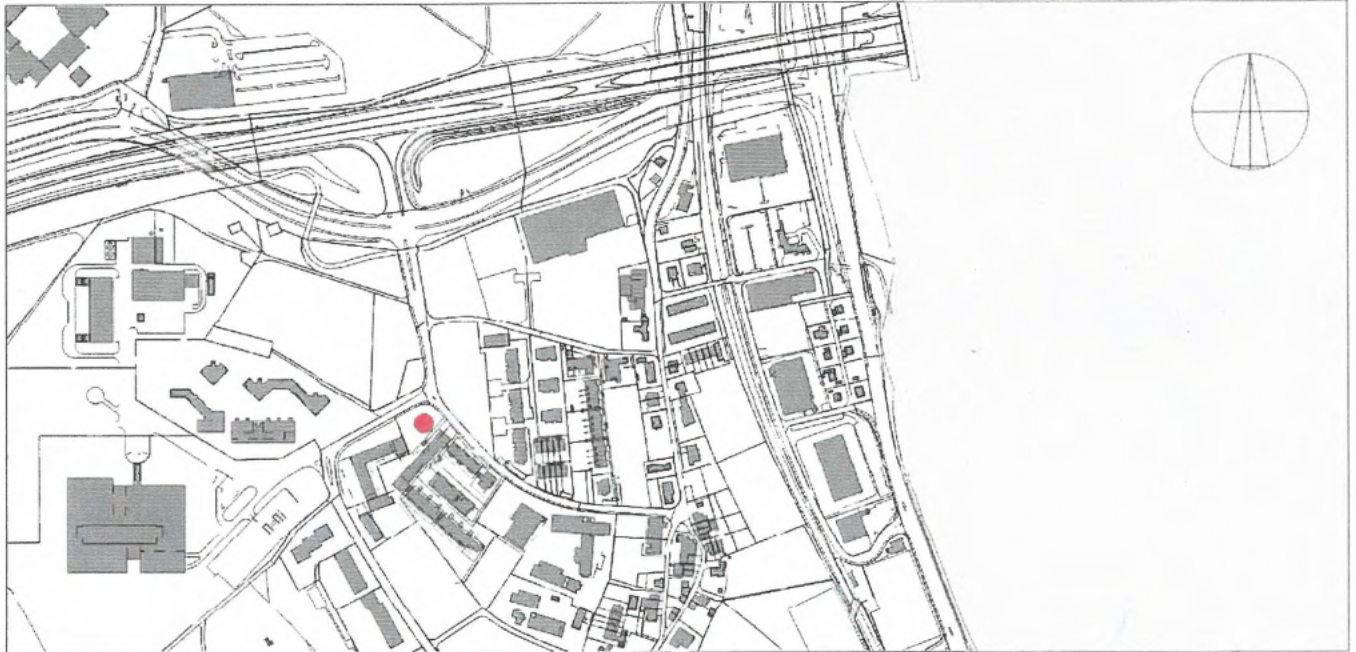


Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

16.04.2003

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom: 15.05.2003

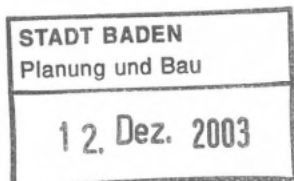
Öffentliche Auflage vom: 01.07.2003 bis: 30.07.2003

Beschlossen vom Stadtrat am: 20.10.2003

Der Stadtammann: NAMENS DES STADTRATES
Stadtammann
Der Stadtschreiber: *[Signature]*
Stadtschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. Januar 2004

Der Staatsschreiber: *[Signature]*

Verfasser:

Werner Egli + Hans Rohr
Architekten BSA SIA
Husmatt 9
5405 Baden 5 Dättwil

Grundeigentümerschaft:

Konsortium Husmatt:
Egli + Rohr Architekten BSA SIA, Baden-Dättwil
Eglin Immobilien AG, Baden
Tinoph AG, Baden-Dättwil

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Grundlagen

Die folgenden Vorschriften stützen sich auf § 5 Abs. 1 und 2, sowie § 16 Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden.

§ 2 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst die Parzelle 5462.

§ 3 Zweck

Die Sondernutzungsplanung ermöglicht die Realisierung eines über die Normgeschosszahl hinausgehenden Gebäudes als städtebauliche Dominante im Rahmen der Gesamtüberbauung Husmatt.

§ 4 Ziele

1 Städtebau

- Die Vermittlung zwischen der grossmassstäblichen, hohen Bebauungsstruktur des Kantonsspitalquartieres zu der relativ niedrigen Bebauungsstruktur von Baden-Dättwil.
- Die Betonung der prominenten Lage durch Setzen eines markanten Gebäudekörpers.

2 Verkehr

- Die Einbindung in das bestehende Erschliessungskonzept der Überbauung Husmatt hinsichtlich oberirdischer Parkierung und Fussgängerführung.

3 Umgebung

- Die Erhaltung der durchgehenden Baumreihe entlang Dättwiler- und Ergelstrasse.
- Die Beibehaltung des urbanen Charakters durch nutzungsgerechte Belagswahl.

§ 5 Bestandteile

1 Rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

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

2 Zur Orientierung dienen:

- Raumplanungsbericht mit Modellfotos

B Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 6 Baufelder und Ausnützung

Die Ausnützung ergibt sich aus der Geometrie der ober- und unterirdischen Baufelder.

§ 7 Überschreitung von Baufeldern

Die definierten Mantellinien im Gestaltungsplan dürfen durch folgende Elemente überschritten werden:

- Windfänge und Vordächer im Erdgeschoss: horizontal um max. 3.00 m
- Dachvorsprünge, Sonnenschutzeinrichtungen, Anlagen für erneuerbare Energien und dergleichen: horizontal um max. 0.70 m
- Brüstungen, Geländer, Sonnenschutzeinrichtungen, Anlagen für erneuerbare Energien und dergleichen: vertikal um max. 1.00 m
- Einzelne ober- und unterirdische Anbauten für Lifte, haustechnische Anlagen und dergleichen vertikal um max. 1.50 m

§ 8 Untergeordnete Bauten

Im Perimeterbereich sind auch ausserhalb der Baufelder untergeordnete Bauten wie Vordächer, Containerstandplätze, gedeckte Veloabstellplätze und dergleichen zulässig.

§ 9 Geschossigkeit

Es sind 8 Vollgeschosse und 1 Untergeschoss zulässig.

Das oberste Geschoss kann innerhalb der Mantellinien als Vollgeschoss oder als Attikageschoss ausgebildet werden.

Die Geschosshöhen dürfen mehr als 3 m betragen.

§ 10 Nutzung

Neben der Wohnnutzung sind Ladengeschäfte, Gastbetriebe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohnungen verursacht werden. Es ist kein Mindestwohnflächenanteil für den Sondernutzungsplanungperimeter nachzuweisen, sofern er auf dem Gesamtareal Husmatt erreicht wird. Das Gesamtareal Husmatt umfasst die Parzellen 5457, 5459, 5460, 5461, 5462, 5463, 5329.

§ 11 Umgebungsgestaltung

Entlang der Ergel- und der Dättwilerstrasse sind hochstämmige Alleebäume mit einem Baumabstand von max. 20 m zu pflanzen oder zu erhalten. Massgebend für den Messpunkt ist die Mitte des Stammes. Flächen für Ein- und Ausfahrten sowie Fahrgassen bei Parkplätzen und Anlieferungsbereiche sind mit geschlossenen Hartbelägen zu erstellen.

C Verkehrserschliessung

§ 12 Fussgänger

Die im Erschliessungsplan bezeichneten Fussgängerverbindungen sind Teil des öffentlichen Fusswegnetzes von Baden-Dättwil. Die nutzbare Breite beträgt minimal 2.50 m.
Die Reinigung und der Unterhalt wird von der Grundeigentümerschaft übernommen.

§ 13 Fahrradverkehr

Pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche ist mindestens 1 Veloabstellplatz nachzuweisen.

§ 14 Parkierung

Oberirdische Parkplätze können in den im Erschliessungsplan bezeichneten Flächen angeordnet werden. Unterirdische Parkplätze müssen nicht im Sondernutzungsplanungperimeter realisiert werden, sondern sie dürfen in angrenzenden Tiefgaragen des Gesamtareales Husmatt nachgewiesen werden.

§ 15 Anlieferung und Feuerwehr

Die Zufahrt zum Innenhof Parz. 5459 (grosser Platz) für die Feuerwehr und für beschränkten Anlieferungsverkehr ist zu gewährleisten.

§ 16 Entsorgung

Die Standorte für die Abfallsammelstellen werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

D Weitere Vorschriften

§ 17 Architekturqualität

Aufgrund der prominenten Lage ist der gestalterischen Qualität der Fassade und der Umgebung hohe Beachtung zu schenken.

§ 18 Bauökologie

Die kantonalen Richtlinien für umweltschonendes Bauen sind anzuwenden. Auf die Verwendung von umweltschonenden und gesundheitlich unbedenklichen Stoffen ist zu achten.

§ 19 Energieversorgung

Der Energieverbrauch soll durch bauliche Massnahmen minimiert werden. Auf Klimaanlagen soll soweit wie möglich verzichtet werden. Für die Wärmeerzeugung ist wenn technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar Fernwärme zu verwenden.

16.04.2003

16.04.2003

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



STADT BADEN
Planung und Bau
12. Dez. 2003

Verfasser:	Grundeigentümerschaft:
Werner Egli + Hans Rohr Architekten BSA SIA Husmatt 9 5405 Baden 5 Dättwil	Konsortium Husmatt: Egli + Rohr Architekten BSA SIA, Baden-Dättwil Eglin Immobilien AG, Baden Tinoph AG, Baden-Dättwil

- PERIMETER
- FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN
- ANLIEFERUNG INNENHOF / FEUERWEHRZUFAHRT
- FUSSGÄNGERBEREICH MIT BESCHRÄNKTEM ANLIEFERUNGSVERKEHR
- HAUSEINGANG
- PARKIERUNG UND ANLIEFERUNG
- EIN- UND AUSFAHRTEN

ERTEILUNG DES ENTEIGNUNGSRECHTES
 "Mit der Genehmigung von [...] Erschließungs- und Gestaltungsplänen ist das Enteignungsrecht für die darin mit genügender Bestimmtheit festgelegten, im öffentlichen Interesse liegenden Werke erteilt." [...] §132 Baugesetz Kt. AG

 BAUFELD UNTERGESCHOSSE
 BAUFELD OBERGESCHOSSE
 PROJEKTVARIANTE

 BAUM

 PARKPLÄTZE

