



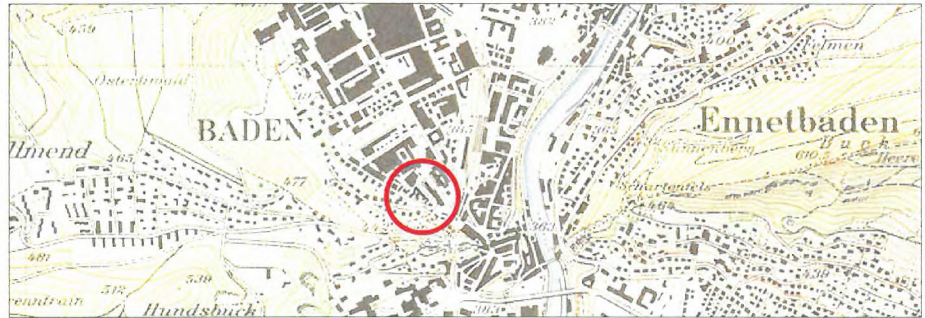
Gestaltungsplan "Rütistrasse"

Sondernutzungsplanung gemäss § 17 und 21 BauG

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500

Sondernutzungsvorschriften



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom: 29. November 2005

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 24. Januar 2006 bis 22. Februar 2006

Beschlossen vom Stadtrat am: 22. Mai 2006

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. August 2006

Der Staatsschreiber:

Auftraggeber: Hunziker Architekten AG, 5405 Baden-Dättwil

Bearbeitung:

Architektur Hunziker Architekten AG, Baden

Freiraum Metron Landschaft AG, Brugg

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 Baden erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 23. Oktober 2001, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter zwischen der Rüti- und Martinsbergstrasse.

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 Nutzungsplan der Stadt Baden.

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 „Rütistrasse“ mit den Grundstücken Parz. Nr. 859, 618, 1296 und 3227 sowie den angrenzenden Trottoirbereichen auf der Rüti- und Martinsbergstrasse.

² Das Ziel des Gestaltungsplans, gestützt auf § 5 BNO der Stadt Baden, besteht insbesondere darin eine gute Durchmischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten, eine gute Wohnqualität und eine gute Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität zu erreichen.

³ Zusätzlich zu den allgemeinen Planungsgrundsätzen werden an die Bebauung die folgenden lagebezogenen Anforderungen gestellt:

- städtebaulich, topographisch und gestalterisch gute Einordnung bezogen auf die Rüti- und Martinsbergstrasse;
- gute Voraussetzungen schaffen für Laden- und Gewerbeflächen als Erdgeschossnutzung an der Rütistrasse.

⁴ Das Haus an der Martinsbergstrasse 4, welches im kommunalen Inventar der erhaltenswerten Bauten der Stadt Baden verzeichnet ist, kann zugunsten der mit dem Gestaltungsplan verfolgten überzeugenden Gesamtüberbauung abgebrochen werden.

Nutzung und Gestaltung

§ 4 Baubereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist in zwei Baubereiche unterteilt:

- Baubereich *Hauptgebäude*
- Baubereich *Hof / Pavillon*.

Vgl. dazu den Schemaschnitt A-A auf dem Situationsplan 1:500.

§ 5 Baubereich Hauptgebäude

¹ Nutzung und zulässige Geschosse:

- Untergeschoss: Einstellhalle und Nebenräume;
- Erdgeschoss: Läden und Gewerbe vorwiegend gegenüber der Rütistrasse sowie Nebenräume und Einstellhalle;
- 1. Obergeschoss: Dienstleistungen und Wohnen;
- 2. - 4. Obergeschoss: Wohnen;
- Attikageschoss: Wohnen.

² Die im Situationsplan bezeichnete Erdgeschossmantellinie wird um mind. 0.80 m an der Rütistrasse und mind. 3.00 m in der Kurve der Rütistrasse zurück versetzt. Statisch notwendige Stützen sind zwischen Erdgeschossmantellinie und Baubereichsgrenze zulässig.

§ 6 Baubereich Hof / Pavillon

¹ Nutzung und zulässige Geschosse:

- Hof: Untergeschoss: Einstellhalle und Nebenräume;
- Erdgeschoss: Nebenräume und Einstellhalle, Gewerbe;
- Pavillon: Ein Pavillongebäude mit max. 80 m² Gebäudegrundfläche, genutzt als Atelier oder als Dienstleistungsbetrieb. Innerhalb der Höchstkote ist ein überhöhtes Vollgeschoss zulässig. Der Pavillon ist innerhalb des Anordnungsbereichs gemäss Situationsplan anzuordnen.

² Für den Pavillon ist im Situationsplan ein Anordnungsbereich festgelegt. Gegenüber der Parzelle Nr. 858 muss der Pavillon den zonengemässen Grenzabstand einhalten. Eine Unterschreitung oder ein Grenzbau sind unter Voraussetzung der entsprechenden privatrechtlichen Regelungen möglich. Der Pavillon ist in seiner Stellung und Gestaltung als Teil des Hofes zu behandeln und entsprechend sorgfältig zu platzieren. Vorbehalten bleiben die Einhaltung der feuerpolizeilichen sowie wohn- und arbeitshygienischen Bedingungen.

§ 7 Gebäudehöhe

¹ Die Höchstkoten sämtlicher oberirdischen Gebäude bzw. Geschosse werden wie folgt beschränkt:

- a) Baubereich Hauptgebäude: - 407.40 m.ü.M. inkl. Attikageschoss;
- b) Baubereich Hof / Pavillon:
 - Hof:
 - 391.90 m.ü.M. am Übergang vom Baubereich Hauptgebäude zu Baubereich Hof / Pavillon;
 - 391.40 m.ü.M inkl. Begrünung usw. an der Martinsbergsstrasse;
 - Die Verbindungslinie zwischen beiden Höchstkoten darf nicht überschritten werden. Die gestalterischen Ausführungen müssen gemäss § 9 Abs. 1 und 2 SNV umgesetzt werden.
 - Pavillon: - 396.00 m.ü.M.

² Technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Liftaufbauten u.ä.) dürfen die Höchstkoten durchstossen.

§ 8 Dachgestaltung

In allen Baubereichen sind nur extensiv begrünte Flachdächer erlaubt, welche sorgfältig auszugestalten sind. Davon ausgenommen sind nutzbare Aussenräume.

§ 9 Freiraumgestaltung Hof (Baubereich Hof / Pavillon)

¹ Der dreieckige Hof ist als gemeinschaftlicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Gestaltung auszubilden. Das Hofniveau ist mit entsprechenden Terrainabstufungen sorgfältig auf die Höhenfolge der Martinsbergstrasse abzustimmen.

² Der Hof soll durch die Bepflanzung sowie die Anordnung von Grünflächen und Bäumen einen garten- und parkartigen Charakter erhalten. Bei der Dimensionierung und Konstruktion des Daches im Baubereich Hof / Pavillon ist darauf Rücksicht zu nehmen.

³ Das Dach- und Platzwasser muss in einem Retentionsbecken entlang der Fassade gefasst werden.

§ 10 Freiraumgestaltung Rütistrasse

¹ Entsprechend der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ist an der Rütistrasse der öffentliche Fussgängerbereich als breites Trottoir und Geschäftsvorzone zu gestalten.

² Die im Situationsplan bezeichneten Bäume im Bereich der Besucherparkplätze entlang der Rütistrasse sind mit einheimischen Bäumen zu gestalten. Sie können bis zu einem Abstand von 0.30 m an das Strassenmark gesetzt werden.

³ In der Kurve der Rütistrasse sind die im Situationsplan bezeichneten Bereiche „Vorplatzbereich Rütistrasse“ und „öffentlicher Fussgängerbereich“ aufeinander abzustimmen. Es ist auf eine sorgfältige Terrain- und Freiraumgestaltung zu achten. Die Freiraumgestaltung muss die Übersichtlichkeit im Hinblick auf den angestrebten Fussgängerstreifen gewährleisten.

⁴ Die Arkade und der Vorplatzbereich Rütistrasse in der Kurve der Rütistrasse können als Geschäftsaussenräume genutzt werden (z.B. Ausstellung, Restaurantsitzplätze).

Erschliessung und Parkierung

§ 11 Erschliessung

¹ Der Gestaltungsplan ist direkt ab der Rütistrasse zu erschliessen. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist im Situationsplan ersichtlich.

² Die Anlieferung erfolgt für das Hauptgebäude ab der Rütistrasse, für den Pavillon ab der Martinsbergstrasse.

§ 12 Parkierung

¹ Entlang der Rütistrasse sind für die gesamte Überbauung 3 bis 4 Besucherparkplätze gemäss Situationsplan anzuordnen.

² Die übrige Parkierung erfolgt ausschliesslich im Erdgeschoss und Untergeschoss.

³ Abstellplätze für Fahrräder und Mofas sind hauptsächlich in der Einstellhalle im Erdgeschoss und ergänzend an geeigneten Stellen entlang der Rütistrasse vorzusehen.

§ 13 Entsorgung

Die ungefähre Lage des Entsorgungsplatzes für das Gestaltungsplangebiet ist im Situationsplan definiert.

Umwelt

§ 14 Energie

Für das neue Hauptgebäude an der Rütistrasse ist der Minergie-Standard anzustreben. Auf Klimaanlage im Gebäude ist soweit wie möglich zu verzichten.

§ 15 Ökologie

Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten.

§ 16 Altlasten

Allfällige Altlasten, verursacht durch die frühere Nutzung, müssen soweit saniert werden, dass sie langfristig keine Gefährdung der Bodenfunktion und des Grundwassers darstellen und die Belastung der Luft durch flüchtige Altlastenkomponenten ausgeschlossen ist. Aufgrund der Voruntersuchung werden im Baubewilligungsverfahren allenfalls notwendige Massnahmen für die Sanierung festgelegt

Schlussbestimmung

§ 17 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

Perimetergrenze

Baubereich Hauptgebäude

Erdgeschossmantellinie

Baubereich Hof / Pavillon

Anordnungsbereich für Pavillon

Ungefähre Lage der Entsorgungsstelle

Lage der Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt definiert.

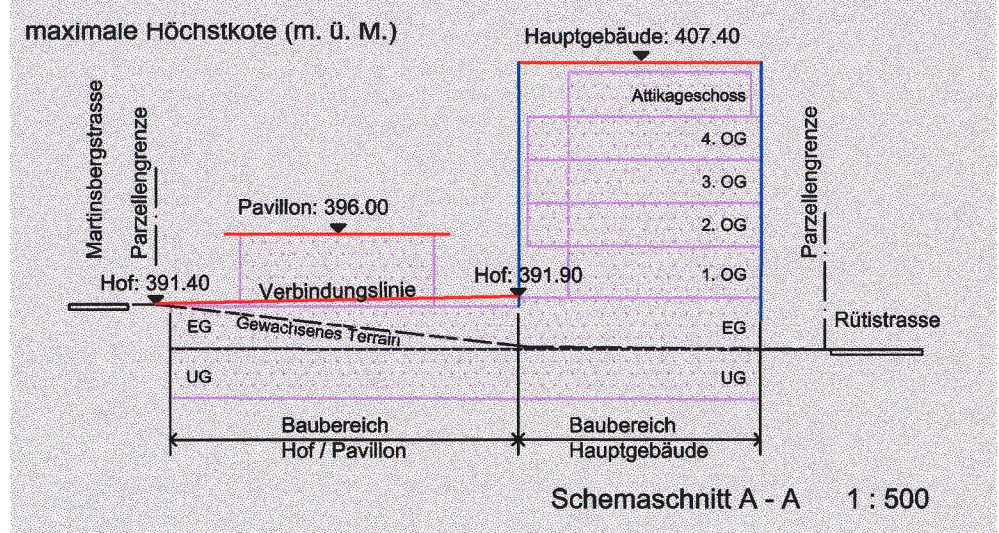
Vorfahrt Baubereich Hof / Pavillon
Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt definiert.

Bereich für oberirdische Parkierung

Öffentlicher Fussgängerbereich

Vorplatzbereich Rütistrasse

Baum



Orientierungsinhalt

Baulinienentwurf gemäss Stadtratsbeschluss vom 3. Mai 2004, Revision der Baulinien- und Überbauungspläne (Sondernutzungspläne) der Stadt Baden.

Abzubrechende Gebäude

Bestehender Baum

Mögliche neue Fussgängerquerung

Stadt Baden Kanton Aargau

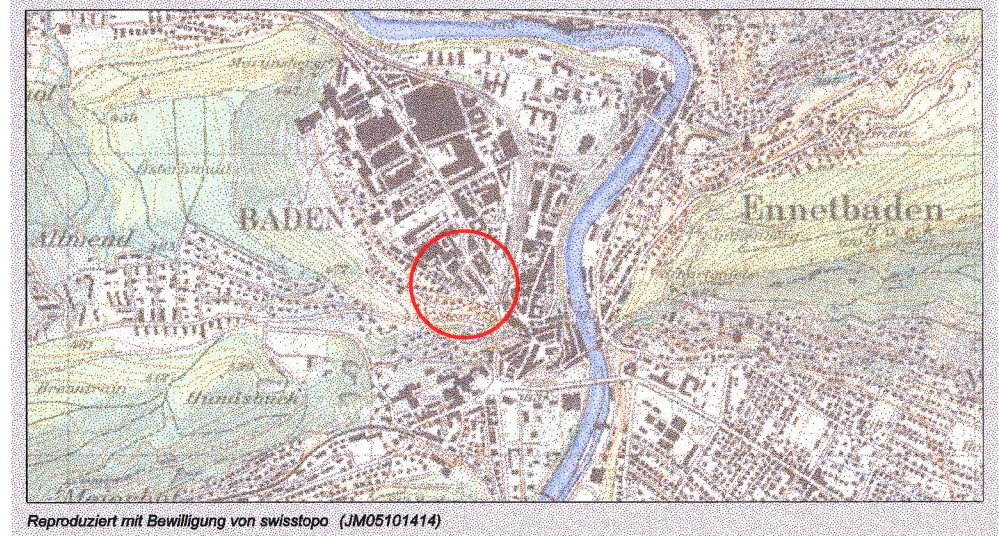
Gestaltungsplan "Rütistrasse"

Sondernutzungsplanung gemäss § 17 / 21 BauG

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1 : 500

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 29. November 2005

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 24. Januar 2006 bis 22. Februar 2006

Beschlossen vom Stadtrat: 22. Mai 2006

Der Stadtmann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 16. August 2006

Der Staatsschreiber:

Metron Raumentwicklung AG

Stahlestr. 2 / 5200 Brugg

T: 066 480 91 11

F: 066 480 91 00

www.metron.ch

info@metron.ch

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Projekt-Nr.: 41-559D

Datent.: GP_v02.dwg

Format: 630 x 600

Gez. / Gepr.: HIST

Datum: 22.11.2005

