



STADT BADEN
Planung und Bau

26. NOV. 2018

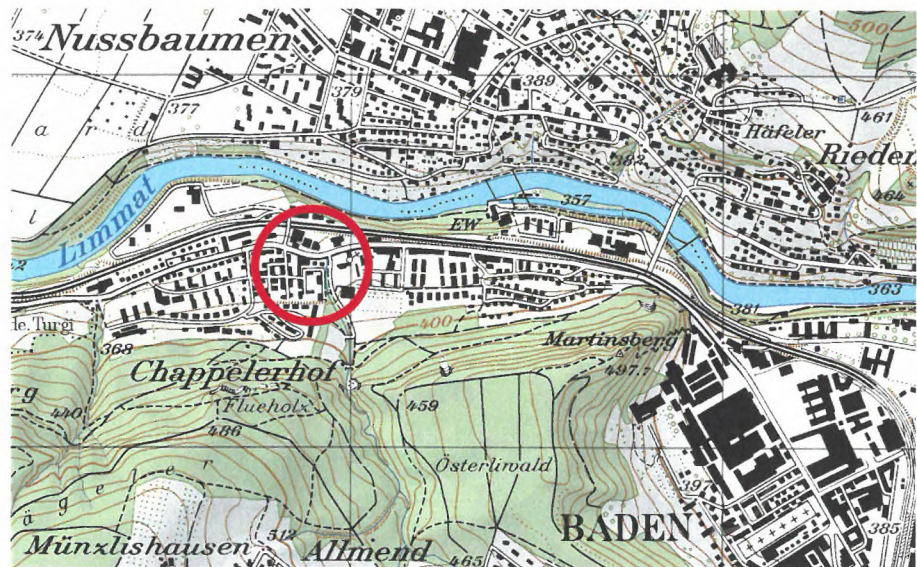
Gestaltungsplan „Im Ifang“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500



© swisstopo (JA130142)

1. Mitwirkung vom:	06.10.2014	bis: 05.11.2014
2. Mitwirkung vom:	20.03.2017	bis: 18.04.2017
Vorprüfungsbericht vom:	14.05.2018	
Öffentliche Auflage vom:	18.06.2018	bis: 17.07.2018

Beschlossen vom Stadtrat am: 19.11.2018

Der Stadtkammann:

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtkammann

Der Stadtschreiber:

Der Stadtschreiber

M. Schner *M. L.*



Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 29. Januar 2019

Der Generalsekretär:

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg

T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00

www.metron.ch
Info@metron.ch

metron

Inhaltsverzeichnis

<i>Präambel</i>	3
<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 Bestandteile	3
§ 2 Geltungsbereich	3
§ 3 Richtprojekt	3
§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 5 Planungszweck	3
<i>Nutzung</i>	4
§ 6 Art	4
<i>Bauvorschriften</i>	4
§ 7 Baubereiche Hochbauten	4
§ 8 Bereich Vordach Bushaltestelle	4
§ 9 Baubereiche unterirdische Bauten	5
§ 10 Maximale Höhenkote von Gebäuden	5
§ 11 Geschosszahl und -höhe	5
<i>Gestaltungsvorschriften</i>	5
§ 12 Dächer	5
<i>Freiraum</i>	6
§ 13 Freiraum	6
§ 14 Bepflanzung	6
<i>Erschliessung</i>	7
§ 15 Erschliessung für motorisierten Verkehr	7
§ 16 Fusswege	7
§ 17 Parkierung Personenwagen	7
§ 18 Parkierung Zweiräder	8
<i>Umwelt</i>	8
§ 19 Hochwasserschutz	8
§ 20 Ökologischer Ausgleich	8
§ 21 Meteorwasser	8
§ 22 Abfallentsorgung	9
§ 23 Energie	9
<i>Etappierung und Schlussbestimmung</i>	9
§ 24 Etappierung	9
§ 25 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	9

Präambel

Der Stadtrat von Baden erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 10. Dezember 2013/2. September 2014 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Masstab 1:500.

² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 3 Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt Bebauung und Umgebung vom [Datum] dient als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung und ist bei der weiteren Projektierung bzw. für die Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften beizuziehen.

² Die Neubauten und Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche und gestalterische Qualität aufweisen wie das Richtprojekt.

³ Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich. Sie sind jedoch zu begründen und müssen nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis beitragen.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (Nutzungsplan sowie Bau- und Zonenvorschriften).

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

§ 5 Planungszweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für die Umstrukturierung des heute unternutzten Gebiets "Im Ifang" geschaffen.

² Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere

- a) den Bau von städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen und zeitgemässen Neubauten,
- b) ein vielfältiges Nutzungsangebot mit Wohnen, Arbeiten und Quartiersversorgung,
- c) optimale Flächen für den öffentlichen Verkehr und die städtische Entsorgungssammelstelle,
- d) Freiräume von hoher Qualität.

Nutzung

§ 6 Art

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind zusätzlich zu den Nutzungen gemäss Bau- und Nutzungsordnung nicht störende Kleingewerbebetriebe und Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. Hort, Kindergarten) zulässig.

Bauvorschriften

§ 7 Baubereiche Hochbauten

¹ Gebäude dürfen unter Vorbehalt von Abs. 2 nur innerhalb der durch Baulinien begrenzten Baubereiche Hochbauten erstellt werden.

² Nicht an die Baubereiche gebunden sind:

- a) Elemente der Freiraumgestaltung und Entsorgung (z. B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze),
- b) Klein- und Anbauten,
- c) unterirdische Bauten,
- d) vorspringende Gebäudeteile bei den Baubereichen A, B, C1 und C2 bis zu einer Breite von maximal zwei Dritteln des zugehörigen Fassadenabschnitts sowie
- e) Vordach Bushaltestelle gemäss § 8 SNV.

Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 8 Bereich Vordach Bushaltestelle

¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich entlang der Bruggerstrasse ist für die neue Bushaltestelle ein Vordach bis maximal 3.0 m Tiefe zulässig.

² Das übertiefe Vordach darf nur in Verbindung mit der Bushaltestelle realisiert werden. Die Lage und Dimensionierung ist im Baugesuchsverfahren - abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bushaltestelle - zu definieren. Die Erstellung erfolgt durch die Bauherrschaft.

Die Fläche unter dem Vordach ist für die Buskunden reserviert und darf nicht anderweitig belegt oder genutzt werden (z. B. Aussenraum für Verkaufsflächen).

§ 9 Baubereiche unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Hochbauten und für unterirdische Bauten erstellt werden.

§ 10 Maximale Höhenkote von Gebäuden

¹ Die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch technisch bedingte Dachaufbauten im Sinne von § 12 Abs. 3 SNV und Dachaufgängen überschritten werden.

§ 11 Geschosszahl und -höhe

¹ Die zulässige Anzahl Voll- (VG) und Attikageschosse (A) pro Baubereich Hochbauten werden wie folgt festgelegt:

	Baubereiche									
	A	B	C1	C2	D	E	F	G	H	I
VG	4	4	3	3	1	4	4	5	5	1
A	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0

² In den Baubereichen A, B und D ist im Erdgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 4.5 m zulässig.

³ Bei der Anordnung und Gestaltung des Attikageschosses im Baubereich A ist auf die geschützte Wallfahrtskapelle (BAD014) Rücksicht zu nehmen.

Gestaltungsvorschriften

§ 12 Dächer

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

² Flachdächer sind, sofern sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden, ökologisch wertvoll und extensiv gemäss SIA Norm 312 zu begrünen.

³ Als technisch bedingte Dachaufbauten gelten z. B. Kamine, Solaranlagen, Liftüberfahrten, Lüftungszentralen.

Freiraum

§ 13 Freiraum

¹ Der Freiraum ist gemäss dem Richtprojekt weiter zu detaillieren und in verschiedene Nutzungsbereiche zu gliedern.

² Der Strassenraum Bruggerstrasse ist als Adresse der neuen Überbauung und als Freiraum von hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Bei der Gestaltung ist auf grosszügige Gehwegbreiten, klare Orientierung der Fussgänger, Sitzgelegenheiten, Sonnen- und Witterungsschutz zu achten.

³ Die im Situationsplan bezeichneten privaten Freiräume sind als Verbund unterschiedlich dicht bepflanzter Aussenbereiche (z. B. Wiese, üppige Pflanzfläche, Vorgarten, Einzelbäume, Baumgruppen) mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zu gestalten. Gegenüber den angrenzenden Parzellen ist für einen angemessenen Abschluss bzw. Sichtschutz zu sorgen (z. B. Hecken, Mauern mit Kletterpflanzen).

⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Spiel- und Ruheflächen dienen ausschliesslich den Bewohnern im Gestaltungsplangebiet und sind als Flächen mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität (z. B. Art des Spielgeräts, Materialwahl, Sonnenschutz) zu gestalten. Sie haben den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen.

⁵ Die Spiel- und Ruheflächen dürfen in Etappen erstellt werden. Der Nachweis einer ausreichenden Versorgung im Sinne von § 67 BNO der Stadt Baden ist erst im Rahmen des Baugesuchs für die letzte Bauetappe zu erbringen.

⁶ Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für die Spiel- und Ruheflächen sind proportional zu den vorhandenen Wohnflächen auf die Grundeigentümer im Gestaltungsplangebiet zu verteilen.

⁷ Der im Situationsplan bezeichnete Bereich neue Bushaltestelle ist für die Verlegung der bestehenden Bushaltestelle "Kapelle" von jeglichen Bauten freizuhalten. Die neue Haltestelle ist behindertengerecht und witterungsgeschützt auszubilden.

⁸ Mit jeder Bauetappe ist ein Umgebungsplan einzureichen und von der Stadt Baden genehmigen zu lassen.

§ 14 Bepflanzung

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind nur einheimische oder standortgerechte, ökologisch wertvolle Sträucher und Bäume zulässig.

² Der Einsatz von Pflanzen, die gemäss InfoFlora als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig.

³ Für die Baumpflanzungen sind eine angemessene Baugrube bzw. bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Erschliessung

§ 15 Erschliessung für motorisierten Verkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (inkl. Anlieferung) erfolgt rückwärtig ab dem Stockmattgraben bzw. ab der Stockmattstrasse an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Die Erschliessung ab der Stockmattstrasse ist nur zulässig, wenn die bestehende Bushaltestelle parallel zur ersten Bauetappe verlegt wird.

³ Die über die Parzelle Nr. 1290 verlaufende Stockmattstrasse darf nur für die Zufahrt auf maximal 30 Abstellplätze auf den Parzellen Nr. 1499 und 5147 sowie von öffentlichen Rettungsfahrzeugen und für den Güterumschlag von grossen und sperrigen Gegenständen im Zusammenhang mit den Parzellen Nr. 5145 und 5147 befahren werden.

§ 16 Fusswege

¹ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten. Sie haben eine Mindestbreite von 2.5 m aufzuweisen und sind, wo möglich, rollstuhltauglich auszugestalten.

² Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind gestützt auf diesen Gestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

³ Falls Fusswege neu erstellt werden müssen, erfolgt die Erstellung sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt durch die Bauherrschaft bzw. die Grundeigentümer.

§ 17 Parkierung Personenwagen

¹ Parkfelder für Personenwagen sind in den Baubereichen für Hochbauten bzw. unterirdische Bauten anzuordnen.

² In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich dürfen maximal neun oberirdische Parkfelder erstellt werden. Die Eigentümer der Parkfelder haben diese auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung entfernen oder versetzen zu lassen, sofern die Öffnung des eingedolten Bachs dies erfordert. Dieser Rückbau-Revers ist gestützt auf den Gestaltungsplan im Grundbuch anmerken zu lassen.

³ Die oberirdischen Parkfelder stehen sämtlichen Besuchern des Gestaltungsplangebiets offen. Die Zugänglichkeit ist gestützt auf diesen Gestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

⁴ Das Parkfelder-Angebot hat sich pro Benutzergruppe nach den Minimalwerten für den Standorttyp B im Anhang IV der BNO der Stadt Baden zu richten.

⁵ Die öffentlich benutzbaren privaten Parkfelder sind zu bewirtschaften.

⁶ In den Tiefgaragen sind bei den Parkfeldern und den Veloabstellplätzen Auflademöglichkeiten für e-Fahrzeuge vorzusehen.

§ 18 Parkierung Zweiräder

¹ Die Abstellplätze für Zweiräder (Velos, Motorräder) sind an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen bzw. unterirdisch anzuordnen.

² Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den übergeordneten Vorgaben. Die Anzahl der Abstellplätze für Motorräder beträgt maximal 10% der Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen.

Umwelt

§ 19 Hochwasserschutz

¹ An das hochwassergefährdete Gebiet angrenzende Bauten und Anlagen, insbesondere die Tiefgarageneinfahrt, sind so auszugestalten, dass übertretendes Hochwasser (HQ100) nicht in die Gebäude fluten kann. Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ist mit geeigneten Objektschutzmassnahmen zu schützen.

§ 20 Ökologischer Ausgleich

¹ Die ökologische Ausgleichsfläche ist in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen. Sie ist ökologisch hochwertig zu gestalten und naturnah zu begrünen.

² Die definitive Anordnung und Gestaltung der Ausgleichsfläche ist mit dem einzureichenden Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen.

§ 21 Meteorwasser

¹ Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan der Stadt Baden sowie nach der VSA-Richtlinie

"Regenwasserentsorgung" (2002, inkl. Aktualisierung) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser oder einem Vorfluter zuzuführen.

² Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991¹ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

§ 22 Abfallentsorgung

¹ Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle und die städtische Entsorgungssammelstelle sind die nötigen Flächen sicherzustellen und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

² Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 23 Energie

¹ Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung einzuhalten. Klima- sowie Einzelfeuerungsanlagen sind soweit möglich zu vermeiden.

² Der Energiebedarf ist mit einem möglichst hohen Anteil von erneuerbaren Energiequellen zu decken.

Etappierung und Schlussbestimmung

§ 24 Etappierung

¹ Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden.

² Dabei ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen, bau- und umweltrechtlichen Anforderungen erfüllt und das Konzept der Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert.

§ 25 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

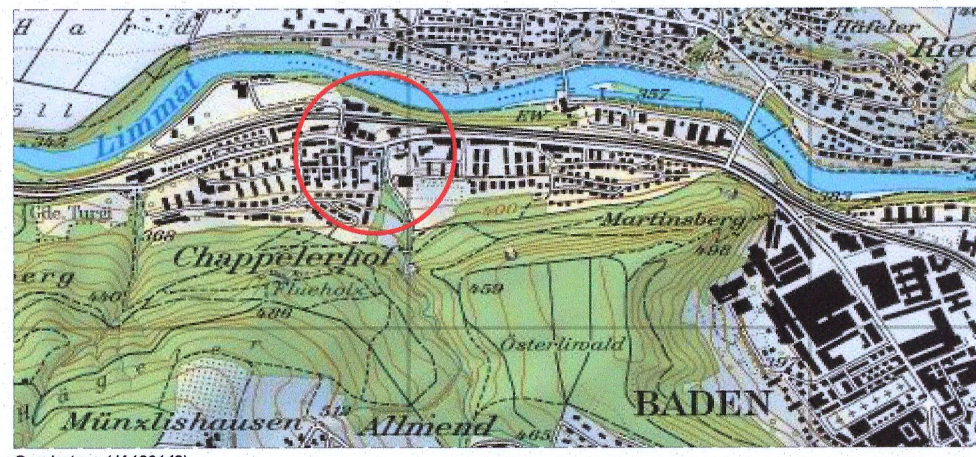
¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

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

¹ SR 814.20

Gestaltungsplan "Im Ifang"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften

1. Mitwirkung vom: 06.10.2014 bis: 05.11.2014
2. Mitwirkung vom: 20.03.2017 bis: 18.04.2017
Vorprüfungsbericht vom: 14.05.2018
Öffentliche Auflage vom: 18.06.2018 bis: 17.07.2018

Beschlossen vom Stadtrat am: 19.11.2018

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtkammann

Der Stadtschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 29. Januar 2019

Der Generalsekretär:

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Projekt-Nr. 14-12-075-00

Detail GP_Im_Ifang_v18.vwx

Formel 297 / 840

Gest. / Gepr. dha /

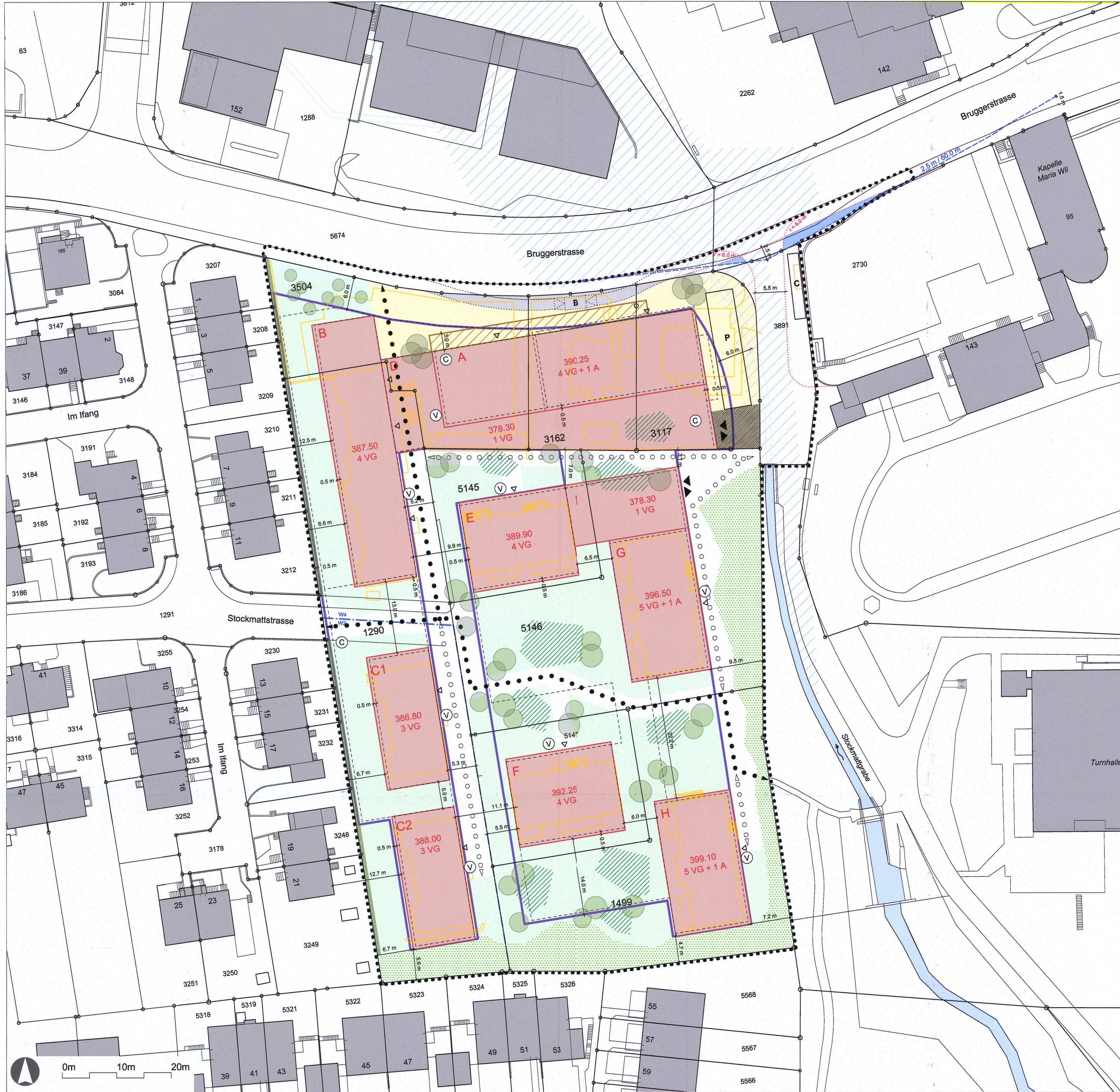
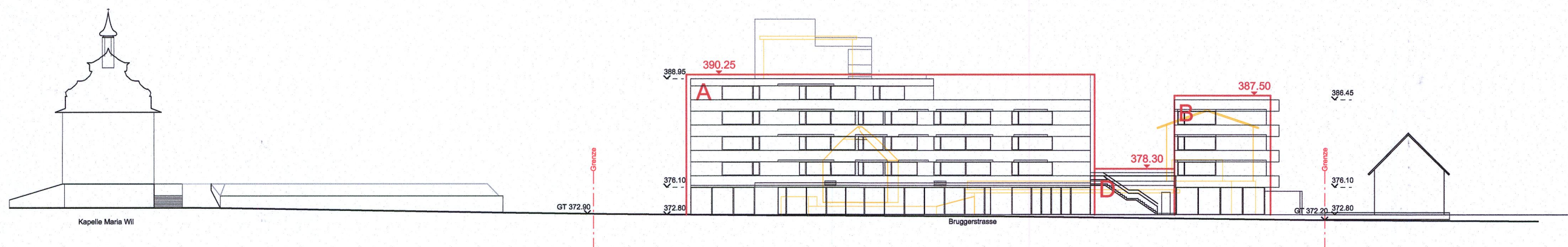
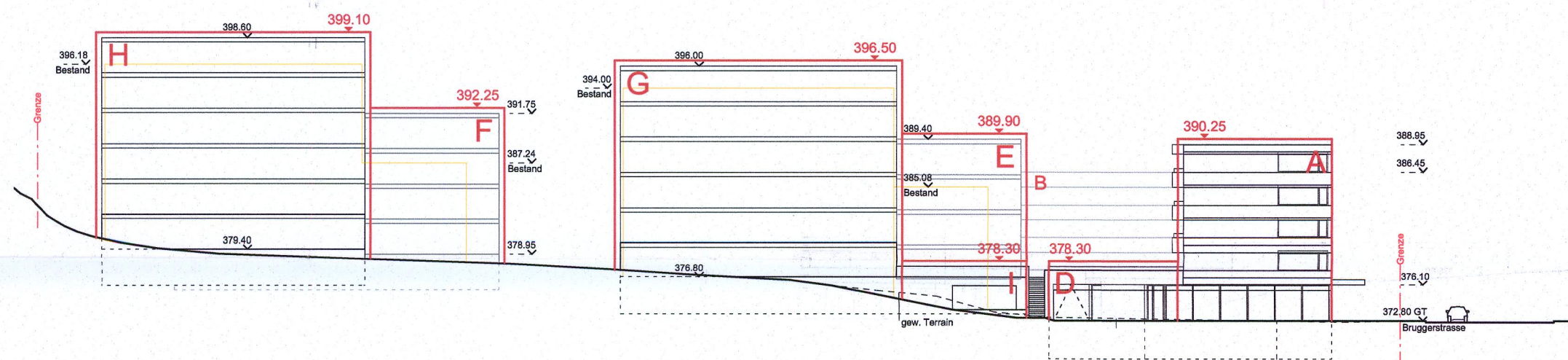
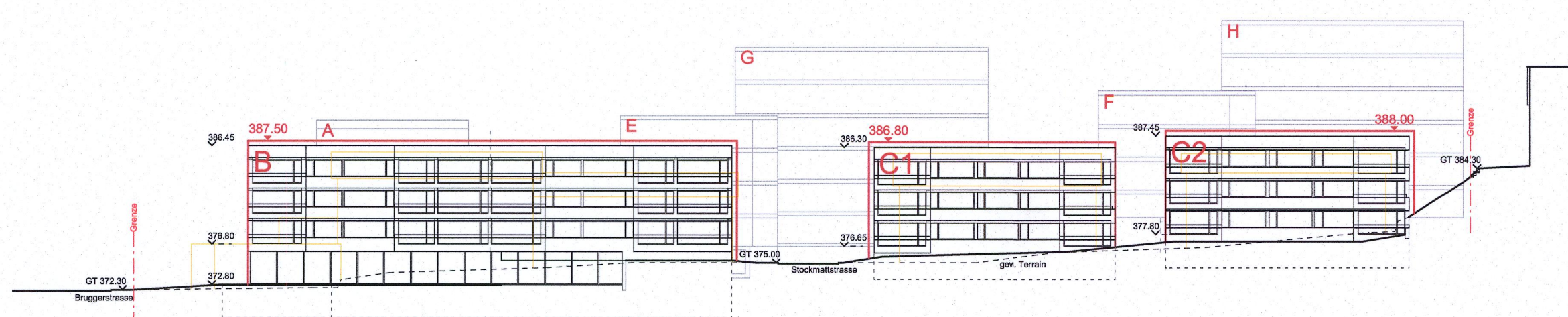
Datum / Rev. 25.05.16 /

Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch
Stahlhof 2 / 5200 Brugg F: 056 460 91 00 info@metron.ch**Genehmigungsinhalt**

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baulinien
- Baubereiche Hochbauten
- Bereich für Vordach Bushaltestelle
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenkoten
- maximale Höhenkote in m ü. M.
- maximale Anzahl Voll- (VG) und Attikageschosse (A)
- Baubereich unterirdische Bauten
- Strassenraum Bruggerstrasse (Lage schematisch)
- Private Freiräume (Lage schematisch)
- Spiel- und Ruheflächen (Lage schematisch)
- ökologische Ausgleichsfläche (Lage schematisch)
- Hecke (Lage schematisch)
- Bereich neue Bushaltestelle (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkplätze (Lage schematisch)
- Bereich Anlieferung
- oberirdische Parkplätze
- öffentliche Fusswegverbindungen (Lage schematisch)
- Interne Erschliessung
- Hauseingänge (Lage schematisch)
- Private Entsorgungsanlagen (Lage schematisch)
- Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- Sichtzone
- Sichtlinien

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Bereich städtische Entsorgungssammelstelle (Lage schematisch)
- Richtprojekt
- neue Bäume (Lage schematisch)
- abzubrechende Bauten
- Gewässer offen / eingedolt
- hochwassergefährdetes Gebiet (geringe Gefährdung)
- neuer Anschluss Bruggerstrasse
- Abgrenzung Bauzonen

**Ansichten 1:500****Baubereiche A + B - Ansicht Norden****Baubereiche A, E, F, G, H + I - Ansicht Osten****Baubereiche B, C1 + C2 - Ansicht Westen****Genehmigungsinhalt**

- Mantellinien
- maximale Höhenkote in m. ü. M.