

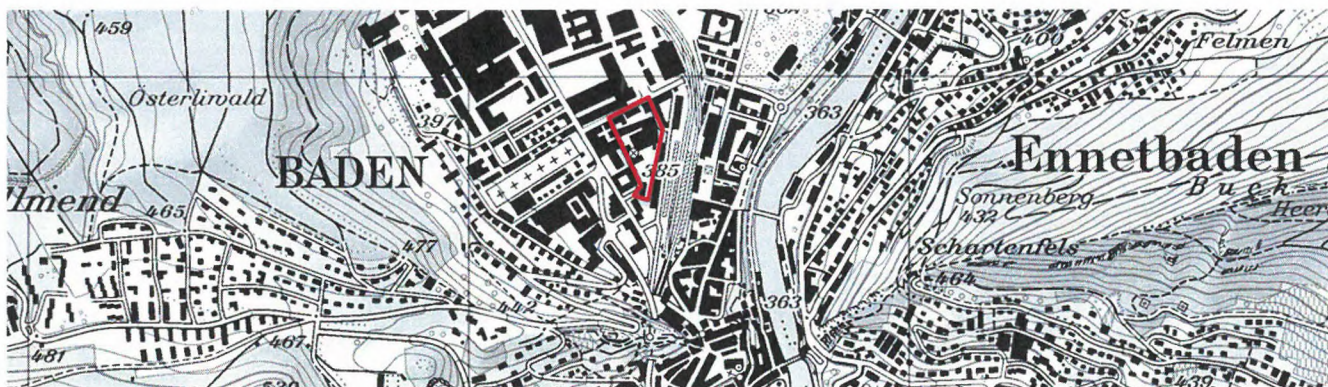


Gestaltungsplan Areale Brauerei H. Müller AG und Erbgemeinschaft Burger Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:

– Situationsplan 1:200



Mitwirkungsbericht vom: 14. Dezember 2017

Vorprüfungsbericht vom: 16. Oktober 2017

Öffentliche Auflage von: 15. Januar 2018 bis: 13. Februar 2018

Beschlossen vom Stadtrat am: 17. Dezember 2018

Der Stadtammann:

Markus Schneider

Der Stadtschreiber:

Heinz Kubli

Genehmigung:



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 25. Februar 2019

Der Generalsekretär:

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Oliver Tschudin, dipl. Arch. FH, NDS FH/HSB Denkmalpflege, Raumplaner

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	1
§ 1	Zweck	1
§ 2	Bestandteile	1
§ 3	Gestaltungsplanperimeter	1
§ 4	Ergänzendes Recht	1
2	Nutzung und Gestaltung	2
§ 5	Baubereiche und Baufelder	2
§ 6	Nutzungsart	2
§ 7	Nutzungsmass	3
§ 8	Besondere Bestimmungen für den Baubereich D	3
§ 9	Höhe der Bauten	3
§ 10	Baubereich unterirdische Bauten	4
§ 11	Dachgestaltung	4
§ 12	Städtebau und Architektur	4
3	Freiraum	5
§ 13	Freiraum	5
§ 14	Brauereigarten	5
§ 15	Foyer	6
§ 16	Vertikale Gärten	6
§ 17	Umgebungsplan	6
4	Erschliessung, Anlieferung und Parkierung	7
§ 18	Erschliessung und Anlieferung	7
§ 19	Parkierung Motorfahrzeuge	7
§ 20	Parkierung Velos	8
§ 21	Weitere Parkierungsvorschriften	8
§ 22	Öffentliche Fuss- und Veloverbindungen	8
5	Energie und Umwelt	9
§ 23	Energie	9
§ 24	Bauökologie	9
§ 25	Belasteter Standort	9
6	Weitere Anforderungen	9
§ 26	Anforderungen an Baugesuche	9
§ 27	Etappierung	10
§ 28	Fachgutachten	10
7	Schlussbestimmungen	10
§ 29	Baulinien	10
§ 30	Abweichungen	11
§ 31	Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	11

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan "Areale Brauerei H. Müller AG und Erbgemeinschaft Burger" bezweckt eine gesamtheitlich geplante, städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionale Überbauung des ehemaligen Gewerbeareals.

² Er sichert auf bau- und planungsrechtlicher Ebene eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Sinne

- des Richtprojektes Städtebau, Frei Architekten AG, Aarau, vom 15.08.2016, und
- des Richtprojektes Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, vom 02.05.2017.

³ Ziele sind insbesondere eine angemessene Reaktion auf die geänderten Nutzungsbedürfnisse, die Gewährleistung der verkehrlichen Verträglichkeit und der Einfügung in den städtebaulichen Kontext, eine angemessene Verteilung der Bauvolumen, die der städtebaulichen Struktur Rechnung trägt und zur Identifikation beiträgt, die Belebung durch attraktive Erdgeschossnutzungen sowie attraktive Aussenräume, welche auch ökologischen Ansprüchen genügen.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften,
- Situationsplan 1:200.

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV,
- Fachgutachten zum Gestaltungsplan,
- Höhenplan 1:200.

³ Wegleitende Beurteilungsgrundlagen für das Bauprojekt sind:

- Richtprojekt Städtebau, Frei Architekten AG, vom 15.08.2016,
- Richtprojekt Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, vom 02.05.2017.

§ 3 Gestaltungsplanperimeter

¹ Der Gestaltungsplanperimeter umfasst den im Situationsplan 1:200 bezeichneten Bereich. Er umfasst die gesamten Grundstücke der Parzellennummern 870, 885, 1188, 2162, 2492 und 3728 sowie die an diese Grundstücke angrenzenden Strassenparzellen jeweils zur Hälfte. Ferner umfasst er denjenigen Teil der Parzelle 1354, welcher von der bestehenden Einfahrt in die Tiefgarage beansprucht wird.

Die Fläche des Perimeters beträgt 10'647 m².

§ 4 Ergänzendes Recht

¹ Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung vom 10. Dezember 2013 / 2. September 2014 mit Ergänzungen vom 30. März 2016.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Baubereiche und Baufelder

¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird in die Baubereiche A bis E gegliedert, welche ihrerseits in Baufelder unterteilt sind. Ferner umfasst das Gestaltungsplanareal weitere Verkehrs- und Freiflächen.

² Gebäude, welche über dem bestehenden Terrain in Erscheinung treten, sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Es darf auf die Grenzen der Baufelder gebaut werden.

³ In den Baubereichen A, B und D sind keine vorspringenden Bauteile zulässig. Im Baubereich C sind vorspringende Bauteile entlang der im Situationsplan 1:200 bezeichneten Fassade ab der im Situationsplan 1:200 eingetragenen Kote zulässig. Im Baubereich E sind auskragende Balkone entlang der Westfassade des Gebäudes im Baufeld E1 ab dem 1. Obergeschoss zulässig, entlang der Ostfassade des Gebäudes im Baufeld E1 ab dem 2. Obergeschoss. Die Breite der auskragenden Balkone im Baubereich E ist nicht beschränkt.

⁴ In den schraffierten Bereichen der Baufelder B1 und C1 ist die Bebauung erst ab den im Plan angegebenen Koten zulässig.

⁵ Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baufelder zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (z.B. Velounterstände).

§ 6 Nutzungsart

¹ In den Baubereichen A, B, C und E sind Wohnnutzungen, nicht kundenintensive Verkaufsnutzungen sowie nicht kundenintensive, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Im Baubereich B sind darüber hinaus auch kundenintensive Verkaufsnutzungen zulässig.

³ Im Baubereich D sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Sofern dies für die Aufrechterhaltung des Brauereibetriebs erforderlich ist, sind auch Nutzungen gemäss Abs. 1 zulässig.

⁴ Der Wohnanteil gemäss § 6 Abs. 1 und § 53 BNO im Gestaltungsplanperimeter beträgt gesamthaft mindestens 30%. Übertragungen von Wohnflächen auf andere Gebäude innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind zulässig. Im Falle einer Etappierung ist die Einhaltung des Wohnanteils rechtlich zu sichern.

⁵ Entlang der Brauereigasse und im Baufeld E1 sind in den Erdgeschossen Nutzungen anzuordnen, welche sich auf den öffentlichen Raum beziehen. Im Baubereich B1 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

⁶ An der im Plan bezeichneten Stelle im Baubereich E sind Erschliessungsanlagen, statische Ertüchtigungs- sowie Installationsmassnahmen und technische Installati-

onen zulässig. Die zulässige Höhe dieser Anlagen und Installationen richtet sich nach den Bestimmungen für das Baufeld E1 in § 9 Abs. 1 sowie § 11 Abs. 4 SNV.

§ 7 Nutzungsmass

¹ Für den Baubereich D ist kein Nutzungsmass festgesetzt.

² Die maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter ohne Baubereich D 19'500 m². Die aGF verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	max. aGF
A	5'900 m ²
B	8'500 m ²
C	2'100 m ²
E	3'000 m ²

³ Nicht konsumierte aGF darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unter den Baubereichen A, B und C übertragen werden. Dabei darf die aGF pro Baubereich gemäss Abs. 2 um maximal 10 % überschritten werden, sofern die Übertragung der architektonischen und städtebaulichen Qualität dient. Bezüglich des zu erbringenden Nachweises wird auf § 28 SNV verwiesen.

§ 8 Besondere Bestimmungen für den Baubereich D

¹ Die im Situationsplan 1:200 bezeichneten Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden.

² Sofern dies für die Aufrechterhaltung des Brauereibetriebs erforderlich ist, dürfen die bestehenden Gebäude umgenutzt und – mit Ausnahme der Gebäude gemäss Abs.1 – aufgestockt werden.

³ Für andere Nutzungen sind Umbauten grundsätzlich nur im bestehenden Volumen möglich.

⁴ Der Erhalt des gewerblich-industriellen Charakters der Gebäude und der Identität stiftenden Elemente ist sicher zu stellen. Hierzu gehören insbesondere die Gestaltung und Materialisierung der Fassaden inkl. Fenster und Fassadeninschrift. Dies gilt ungeachtet der Nutzung und auch bei Sanierungen.

§ 9 Höhe der Bauten

¹ In den einzelnen Baufeldern sind maximal die nachfolgenden Gebäudekoten zulässig:

Baufeld	max. Gebäudekote
A1	416.50 m ü.M.
A2	393.50 m ü.M.
A3	409.50 m ü.M.
A4	409.50 m ü.M.
B1	421.00 m ü.M.
B2	393.50 m ü.M.
C1	412.00 m ü.M.

E1 417.00 m ü.M.

E2 393.50 m ü.M.

² Die Anzahl der Geschosse innerhalb der maximal zulässigen Gebäudekote ist frei.

³ Die definierten maximalen Gebäudekoten gelten abschliessend. Unter Vorbehalt von § 11 SNV dürfen keine Bauteile diese Koten überragen.

§ 10 Baubereich unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind nur innerhalb des bezeichneten Perimeters zulässig.

² Geringfügige Anpassungen aufgrund der Geometrie der Tiefgarage sind zulässig, sofern der historische Brauereigarten nicht beeinträchtigt wird.

§ 11 Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen A, B, C und E sind für Neu- oder Ersatzbauten sowie Aufstockungen nur Flachdächer zulässig.

² Für die Gestaltung der Dächer ist das Richtprojekt Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, vom 02.05.2017 massgebend.

³ Die Dachflächen der Baufelder A2 und B2 sind gemäss dem in Abs. 2 erwähnten Richtprojekt als einheitliche und ästhetisch wie gestalterisch hochwertige Hochgärten auszubilden. Sie sind mit einer hohen Struktur- und Materialvielfalt und einem Minimalaufbau von 40 cm Substratstärke im Sinne einer ökologischen Trittschneefunktion anzulegen. Vereinzelt technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik sind auf das notwendigste Mass zu reduzieren. Ihre max. Höhe beträgt 1.20 m. Sie müssen mind. 3.00 m vom Dachrand entfernt angeordnet werden und sich gut in das Gestaltungsmuster des Dachgartens einpassen.

⁴ Auf den Dachflächen der Baufelder A1, A3, A4, B1, C1 und E1 hat gemäss dem in Abs. 2 erwähnten Richtprojekt die Substratschicht für die extensiv begrünten Flächen eine Mindestdicke von 15 cm aufzuweisen, auf der Dachfläche des Baufeldes E2 eine solche von 20 cm. Technisch bedingte Aufbauten für Haustechnik dürfen die maximale Gebäudekote überragen, ausgenommen im Baufeld B1. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung und nach Möglichkeit eine zusammengefasste Positionierung erreicht wird.

⁵ Auf der Dachfläche von Baufeld B1 dürfen Aufbauten die max. Gebäudekote von 421.00 m ü.M. nicht überschreiten.

⁶ Für Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind in allen Baubereichen auch andere Dachformen zulässig.

§ 12 Städtebau und Architektur

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche Gesamtwirkung entsteht. Prüfkriterien für die Gesamtwirkung sind insbesondere die Volumetrie, die kubische Gliederung, die architektonische Gestaltung, die Materialwahl und die Farbgebung.

² Die Beurteilung der Bauprojekte richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Erkennbarkeit Gesamtkonzept von Bauten und Freiräumen,
- Proportionen und Stellung der Gebäudevolumen,

- Architektonische Gliederung und Fassadengestaltung,
- Wirkung und Einpassung der Materialien und Farben,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere gemeinschaftliche Freiräume, Gebäudezugänge und allfällige Nahtstellen bei etappierter Bauweise,
- Harmonische Eingliederung erneuerbarer Energieerzeugungsanlagen.

³ Die Bauten in den verschiedenen Baubereichen sind unterschiedlich auszugestalten und zu materialisieren, um eine heterogene Erscheinung der gesamten Überbauung zu gewährleisten.⁴ Von den Vorgaben der Richtprojekte kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird. Bezüglich des zu erbringenden Nachweises wird auf § 28 SNV verwiesen.

3 Freiraum

§ 13 Freiraum

¹ Der Freiraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters umfasst den Brauereigarten, das Foyer, sowie weitere Freiflächen, welche neben der Aufenthalts- auch eine Erschliessungsfunktion aufweisen.

² Der Freiraum ist gemäss dem Richtprojekt Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, vom 02.05.2017 zu gestalten, wobei die Bedürfnisse der Nutzergruppen und des Verkehrs zu berücksichtigen sind.

³ Die Brauereigasse hat für Fussgänger und den Fahrradverkehr dauerhaft und uneingeschränkt zugänglich zu sein. Dies ist mittels einer Grunddienstbarkeit sicher zu stellen.

⁴ Bei der Beurteilung der Ausführungsprojekte ist sicher zu stellen, dass die folgenden zentralen Qualitäten des Richtprojekts Freiraum umgesetzt werden:

- Einbindung des Areals an das städtische Umfeld,
- Erhalt und Entwicklung des historischen Brauereigartens,
- Schaffung neuer Freiräume als Aufenthaltsflächen: Brauereigasse und Foyer
- Hochwertige Gestaltung und Nutzung der ökologischen Potenziale der grossen Dachflächen:
 - Hochgärten auf den Sockeldächern der Neubauten
 - Grüne Dächer auf den Dachflächen der Wohntürme
- Vertikale Gärten.

§ 14 Brauereigarten

¹ Der Brauereigarten ist gemäss dem Richtprojekt Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, vom 02.05.2017 zu gestalten. Davon kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Der alte Baumbestand des Brauereigartens ist als charakteristisches Erscheinungselement zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Neupflanzungen sind Kastanien oder andere hochwachsende, grosskronige standortgerechte Bäume von gleicher Erscheinung und gleichem ökologischem Wert zu wählen. Bezüglich Anzahl und Lage der Bäume ist das in Abs. 1 erwähnte Richtprojekt wegweisend.

³ Der historische Gartenzaun und die Eibenhecke sind zu erhalten bzw. bei Beschädigung oder Abgang originalgetreu zu ersetzen.

⁴ Die Zugänge zum Brauereigarten sind im Situationsplan ungefähr eingezeichnet; das Bauprojekt legt sie präzise fest.

⁵ Die alten Brunnen des Brauereigartens sind wo möglich zu erhalten oder in ansprechender und zum charakteristischen Erscheinungsbild des Brauereigartens passender Form neu anzulegen.

§ 15 Foyer

¹ Das Foyer bildet den begrünten Vorbereich, der als öffentliche Aufenthaltsfläche zu gestalten, zweckmässig zu möblieren und mit einer geeigneten, einheimischen und standortgerechten Bepflanzung zu begrünen ist.

§ 16 Vertikale Gärten

¹ Entlang der im Situationsplan 1:200 bezeichneten Fassaden ist eine Begrünung mit hierzu geeigneten, einheimischen und standortgerechten Kletterpflanzen vorzusehen.

§ 17 Umgebungsplan

¹ Mit der Einreichung des ersten Baugesuches innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Umgebungsplan zu erstellen, welcher die Freiraumgestaltung aufzeigt. Der Umgebungsplan hat sich am Richtprojekt Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, vom 02.05.2017 zu orientieren und aufzuzeigen, wie dessen zentrale Qualitäten gemäss § 13 Abs. 6 SNV umgesetzt werden.

² Folgende Inhalte sind aufzuzeigen:

- Materialisierung der Flachdächer,
- Bepflanzung,
- Möblierung und Beleuchtung inkl. Aussagen zu deren Gestaltung,
- Lage, Materialisierung und Anschluss bestehender und geplanter Brunnenanlagen,
- Führung und Gestaltung der arealinternen Fuss- und Veloverbindungen,
- Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Velo-Abstellplätze,
- Lage, Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Abholplätze für Kehrcontainers,
- Umgang mit Oberflächenwasser.

³ Im Brauereigarten realisierte Spielflächen können in einem Umfang von 200 m² an die gemäss § 67 BNO erforderlichen gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen angerechnet werden. Für den nicht abgedeckten Bedarf ist eine Ersatzabgabe gemäss § 67 Abs. 4 BNO zu leisten.

⁴ Mit der Einreichung des ersten Baugesuches innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die für die Sicherung der Freiraumnutzungen erforderlichen Dienstbarkeiten für den entsprechenden Baubereich beizubringen. Die für die Brauereigasse erforderlichen Dienstbarkeiten sind mit der Einreichung des ersten Baugesuches für die Baubereiche A oder B beizubringen.

4 Erschliessung, Anlieferung und Parkierung

§ 18 Erschliessung und Anlieferung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Dynamostrasse, mit Ausnahme des Anlieferverkehrs gemäss Abs. 2 bis 5. Die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr in der Brauereigasse ist mit baulichen Massnahmen zu unterbinden.

² Solange der Brauereibetrieb innerhalb des Baubereichs D aufrecht erhalten wird, erfolgt der Anlieferverkehr für die Baubereiche A, B und fahrtenmässig beschränkt für den Baubereich D grundsätzlich über die Güterstrasse-Brauereigasse-Dynamostrasse im Einbahnverkehr. Der Verkehr in der Brauereigasse unterliegt darüber hinaus auch zeitlichen Beschränkungen. Die Sicherstellung der für die Abwicklung des Anlieferverkehrs erforderlichen Rechte muss mittels Grunddienstbarkeit vor Baubeginn vorliegen. Die fahrtenmässige und zeitliche Beschränkung des Anlieferverkehrs in der Brauereigasse muss mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag mit den jeweiligen Grundeigentümern vor Baubeginn gesichert werden. Der übrige Anlieferverkehr des Baubereichs D erfolgt über die Dynamostrasse.

³ Ab einer allfälligen Beendigung des Brauereibetriebs im Baubereich D hat der Anlieferverkehr für die Baubereiche A, B und D über die Dynamostrasse zu erfolgen.

⁴ Der Güterumschlag für die Baubereiche A, B, C und D findet ausschliesslich innerhalb des Areals statt. Die hierzu erforderlichen Flächen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁵ Die Brauereigasse ist auf einer Breite von minimal 4.00 m dauerhaft für Einsatzfahrzeuge von Notdiensten freizuhalten.

§ 19 Parkierung Motorfahrzeuge

¹ Die Anzahl der zulässigen Parkfelder stützt sich auf das Verkehrs- und Erschliessungskonzept.

² Parkfelder für Personenwagen und Motorräder der Bewohner und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen. Zusätzlich sind innerhalb der im Situationsplan 1:200 ausgeschiedenen Bereiche fünf oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden des Baubereichs D zulässig: vier im Baubereich C und einer unmittelbar westlich vom Baufeld D1. Im Baubereich E sind innerhalb des im Situationsplan 1:200 ausgeschiedenen Bereichs zwei oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden zulässig.

³ Über die in Abs. 2 aufgeführten Parkfelder hinaus sind keine weiteren Parkfelder für Kunden zulässig. Stattdessen ist eine Ersatzabgabe gemäss dem massgebenden Reglement der Stadt Baden zu entrichten. Die Nutzung von Parkfeldern für BewohnerInnen und Beschäftigte durch BesucherInnen sowie Kundschaft ist durch bauliche Vorkehrungen zu verhindern.

⁴ Innerhalb der Baubereiche A bis D sowie des im Plan speziell bezeichneten Bereichs für unterirdische Bauten im nördlichen Randbereich des Brauereigartens sind maximal 108 unterirdische Parkfelder für Personenwagen zulässig. Dies bedingt, dass teilweise Wohnungen für autofreies bzw. -reduziertes Wohnen gemäss § 62 BNO angeboten werden. Die Vorschriften von § 62 Abs. 2 und 3

BNO sind anwendbar, wobei bei Verstössen in jedem Fall eine Ersatzabgabe zu leisten ist, eine Erstellung weiterer Parkfelder ist ausgeschlossen.

⁵ Für den Baubereich E sind in der zugehörigen Tiefgarage maximal 13 Parkfelder für Personenwagen zulässig. Bei einer Aufstockung des bestehenden Gebäudes auf dem Baufeld E1 dürfen keine weiteren Parkfelder erstellt werden. Bei der Berechnung des Pflichtbedarfs an Parkplätzen für das Baufeld E können die Reduktionsfaktoren sowohl für die dem Bestand als auch für die der Aufstockung zugeordneten Nutzungen angewendet werden.

⁶ In den Tiefgaragen sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes zu schaffen.

⁷ Die Zahl der erforderlichen Parkfelder für Motorräder beträgt mindestens 15 % der realisierten Anzahl Parkfelder für Personenwagen.

§ 20 Parkierung Velos

¹ Die Berechnung der erforderlichen Veloabstellplätze basiert auf der vollen Zimmerzahl der Wohnungen.

² Veloabstellplätze sind mit Vorrichtungen zum Schutz der Fahrräder vor Diebstahl auszurüsten. Ein Drittel des Bedarfs gemäss Abs. 1 ist oberirdisch im Aussenraum oder in den Erdgeschossen der Gebäude anzuordnen.

³ Die Lage der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Für die unterirdischen Veloparkplätze ist eine gute und sichere Zugänglichkeit über Rampen oder Lifte zu gewährleisten. Die Neigung der Rampen darf 12% nicht überschreiten, der Nachweis hierfür ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

§ 21 Weitere Parkierungsvorschriften

¹ Mit der Inbetriebnahme einzelner Etappen ist die entsprechende Anzahl Parkfelder für Personenwagen, Motorräder und Velos rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

§ 22 Öffentliche Fuss- und Veloverbindungen

¹ Die Lage der öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen ist im Situationsplan 1:200 schematisch eingezeichnet. Die Verbindungen sind an das bestehende Fuss- und Velowegnetz anzuschliessen, dauernd öffentlich zugänglich zu halten, ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und jederzeit freizuhalten. Ihre minimale Breite beträgt 2.50 m. Die Brauereigasse ist durch den jeweiligen Grundeigentümer baulich und betrieblich zu unterhalten und zu beleuchten.

² Die öffentlichen Verbindungen dienen neben der Erschliessung auch als Aufenthaltsbereiche. Sie sind gemäss dem Richtprojekt Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, vom 02.05.2017 auszugestalten.

³ Das Fuss- und Velowegrecht auf der Brauereigasse ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zu sichern, welcher im Grundbuch anzumerken ist.

5 Energie und Umwelt

§ 23 Energie

¹ Für Neu-, Erweiterungs- und Ersatzbauten in den Baubereichen A, B, C und E ist der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende MINERGIE-Standard einzuhalten. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige oder bessere Ziele erreichen, sind zulässig.

² Für die Gewinnung von Wärme und Kälte sowie für die Erzeugung von Strom sollen primär lokal verfügbare Energieträger genutzt werden:

- Abwärme (Prozesse, Kälte) Brauereibetrieb,
- Grundwasser / Erdwärme in Kombination mit Wärmepumpen,
- Thermische Solaranlagen, Photovoltaik.

³ Sofern die Nutzung der Wärmequellen nicht ausreicht, können diese mit Fernwärme und/oder Erdgas ergänzt werden.

⁴ Auf den Dächern der Gebäude auf den Baufeldern A1, A3, A4, B1, C1 und E1 und an den Fassaden sind Solarenergie-Gewinnungsanlagen anzustreben. In jedem Fall sind die Voraussetzungen für die Installation von Dachanlagen zu schaffen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen.

⁶ Die Aussenraumbeleuchtung ist gemäss SIA 491 zu gestalten.

§ 24 Bauökologie

¹ 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 soll durch geeignete Materialwahl minimiert werden.

§ 25 Belasteter Standort

¹ Aufgrund von im Gestaltungsplanperimeter vorhandener belasteter Standorte (Betriebsstandort AA402.0531, Parzelle 2532) ist vor Erteilung der Baubewilligung eine Voruntersuchung durch eine Altlastenfachperson durchzuführen und gegebenenfalls ein Sanierungskonzept einzureichen.

² Das Bauvorhaben ist während der Bautätigkeiten durch eine Altlastenfachperson zu begleiten.

³ Belastetes Aushubmaterial ist fachgerecht zu entsorgen.

6 Weitere Anforderungen

§ 26 Anforderungen an Baugesuche

¹ Mit den Baugesuchen sind folgende ergänzende Unterlagen einzureichen:

- Mobilitätskonzept gemäss § 62 BNO
- Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle,

- Umgebungsplan mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung gemäss § 17 SNV,
- Nachweis der energetischen Anforderungen der Gebäude / Gebäudeteile gemäss § 23 Abs. 1 SNV,
- Energiekonzept (Einsatz der Wärmequellen, Aufteilung Energieträger, allfällige Entscheidungsgrundlagen) gemäss § 23 Abs. 5 SNV,
- Nachweis / Umsetzung Aussenraumbelichtung gemäss § 23 Abs. 6 SNV,
- bei Etappierung die Verträge und das Konzept gemäss § 27 SNV.

§ 27 Etappierung

¹ Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung voraus.

² Mit dem jeweiligen Baugesuch sind folgende Nachweise und Unterlagen einzureichen:

- sofern Ausnutzungsübertragungen zwischen den verschiedenen Baubereichen vorgenommen werden sollen: die dienstbarkeitsvertragliche Übertragung und Aufteilung der aGF gemäss § 7 Abs. 2 SNV,
- sofern zur Einhaltung des Wohnanteils Übertragungen von Wohnflächen vorgenommen werden sollen: die dienstbarkeitsvertragliche Übertragung und Aufteilung der Wohnflächen gemäss § 6 Abs. 4 SNV,
- in jedem Fall ein von der Grundeigentümerin unterzeichnetes Konzept über:
 - die Umgebungsplanung gemäss § 17 SNV,
 - die Harmonisierung der gemeinsamen Erschliessung, Parkierung und öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen gemäss §§ 18-22 SNV,
 - die Koordination der Werkleitungerschliessung.

§ 28 Fachgutachten

¹ Zur Beurteilung der Frage, ob die qualitativen Anforderungen erfüllt sind und die Abweichungen von den Richtprojekten Städtebau, Frei Architekten AG, Aarau, vom 15.08.2016, und Freiraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, vom 02.05.2017 zu keinen Qualitätseinbussen führen, kann der Stadtrat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme einholen.

7 Schlussbestimmungen

§ 29 Baulinien

¹ Folgende Baulinien werden aufgehoben:

- die Baulinie SR 24.10.2005 auf den Parzellen Kat. Nrn. 885, 2162 und 2492 auf der gesamten Länge,
- die Baulinie SR 24.10.2005 auf den Parzellen Kat. Nrn. 870 und 1188, sowie innerhalb des Gestaltungsplanperimeters auf der Parzelle Kat. Nr. 1354

² Innerhalb des Baubereichs E wird die im Situationsplan bezeichnete neue Baulinie für das Erdgeschoss festgelegt.

§ 30 Abweichungen

¹ Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan, die dessen Grundsätzen und Zielen nicht widersprechen sowie keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen tangieren, können vom Stadtrat bewilligt werden.

§ 31 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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

Gestaltungsplan Areale Brauerei H.Müller AG und Burger
Situationsplan 1:200
gemäss § 21 BauG

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 14. Dezember 2017
Vorprüfungsbericht vom: 16. Oktober 2017
Öffentliche Auflage vom: 15. Januar bis: 13. Februar 2018

Beschlossen vom Stadtrat am: 17. Dezember 2018
Der Stadtmann: Markus Schneider
Der Stadtschreiber: Heinz Kubli
Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 25. Januar 2019
Der Generalsekretär

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG
RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH
Gestaltungsplan Müller Bräu Areal
Datum: 12.12.2018 / GO, MF, JS, YZ, NL
Format: 700 x 1250
Grundlage: AV-Daten 2012
Datei: BAD17_GP_Entwurf_181212.vwx

- Genehmigungsinhalt
- Perimeter
 - Baubereiche A - E
 - Baufelder A1 - E2
 - Bereiche für vorspringende Bauteile
 - Bereich für Balkone
 - Unterirdische Bauten zulässig
 - Bebauung erst ab der angegebenen Kote zulässig
 - Bereich für Erschliessungsanlagen und technische Installationen für Baufeld E1
 - Gebäude mit Abbruchverbot
 - Anlieferung Gewerbe Baubereich D
 - Anlieferung Gewerbe mit zeitlicher Beschränkung
 - Öffentliche Fuss- und Veloverbindungen
 - Durchfahrt EG
 - Einfahrt Tiefgaragen (Lage schematisch)
 - Autoabstellplätze oberirdisch
 - Bezeichnung Freiräume
 - Zugang Brauereigarten (Lage schematisch)
 - Elbenhecke
 - Vertikale Gärten
 - maximal zulässige Gebäudekote
 - Baulinie Erdgeschoss neu
 - Baulinie aufheben
- Orientierungsinhalt
- Öffentliche Fuss- und Veloverbindungen
 - Erschliessung und Anlieferung Langhaus, Festlegung aus Gestaltungsplan Bahnhof West
 - Referenzkote
 - Parzellengrenzen

Koordinatenpunkte

No.	X-Koordinaten	Y-Koordinaten
A1.1	2585428.880	1258948.042
A1.2	2585427.545	1258927.417
A1.3	2585426.100	1258906.885
A1.4	2585424.383	1258760.381
A1.5	2585423.488	1258717.454
A1.6	2585421.304	1258780.302
A1.7	2585420.103	1258741.377
A1.8	2585384.233	1258903.543
A1.9	2585376.318	1258920.587
A1.10	2585365.833	1258915.733
A1.11	2585376.358	1258920.587
A1.12	2585384.233	1258903.543
A1.13	2585373.811	1258788.689
A1.14	2585366.232	1258773.580
A1.15	2585366.448	1258777.424
A1.16	2585424.383	1258760.381
A1.17	2585384.233	1258903.543
A1.18	2585376.318	1258920.587
A1.19	2585365.833	1258915.733
A1.20	2585366.232	1258773.580
A1.21	2585366.448	1258777.424
A1.22	2585424.383	1258760.381
A1.23	2585384.233	1258903.543
A1.24	2585376.318	1258920.587
A1.25	2585365.833	1258915.733
A1.26	2585366.232	1258773.580
A1.27	2585366.448	1258777.424
A1.28	2585424.383	1258760.381
A1.29	2585384.233	1258903.543
A1.30	2585376.318	1258920.587
A1.31	2585365.833	1258915.733
A1.32	2585366.232	1258773.580
A1.33	2585366.448	1258777.424
A1.34	2585424.383	1258760.381
A1.35	2585384.233	1258903.543
A1.36	2585376.318	1258920.587
A1.37	2585365.833	1258915.733
A1.38	2585366.232	1258773.580
A1.39	2585366.448	1258777.424
A1.40	2585424.383	1258760.381
A1.41	2585384.233	1258903.543
A1.42	2585376.318	1258920.587
A1.43	2585365.833	1258915.733
A1.44	2585366.232	1258773.580
A1.45	2585366.448	1258777.424
A1.46	2585424.383	1258760.381
A1.47	2585384.233	1258903.543
A1.48	2585376.318	1258920.587
A1.49	2585365.833	1258915.733
A1.50	2585366.232	1258773.580
A1.51	2585366.448	1258777.424
A1.52	2585424.383	1258760.381
A1.53	2585384.233	1258903.543
A1.54	2585376.318	1258920.587
A1.55	2585365.833	1258915.733
A1.56	2585366.232	1258773.580
A1.57	2585366.448	1258777.424
A1.58	2585424.383	1258760.381
A1.59	2585384.233	1258903.543
A1.60	2585376.318	1258920.587
A1.61	2585365.833	1258915.733
A1.62	2585366.232	1258773.580
A1.63	2585366.448	1258777.424
A1.64	2585424.383	1258760.381
A1.65	2585384.233	1258903.543
A1.66	2585376.318	1258920.587
A1.67	2585365.833	1258915.733
A1.68	2585366.232	1258773.580
A1.69	2585366.448	1258777.424
A1.70	2585424.383	1258760.381
A1.71	2585384.233	1258903.543
A1.72	2585376.318	1258920.587
A1.73	2585365.833	1258915.733
A1.74	2585366.232	1258773.580
A1.75	2585366.448	1258777.424
A1.76	2585424.383	1258760.381
A1.77	2585384.233	1258903.543
A1.78	2585376.318	1258920.587
A1.79	2585365.833	1258915.733
A1.80	2585366.232	1258773.580
A1.81	2585366.448	1258777.424
A1.82	2585424.383	1258760.381
A1.83	2585384.233	1258903.543
A1.84	2585376.318	1258920.587
A1.85	2585365.833	1258915.733
A1.86	2585366.232	1258773.580
A1.87	2585366.448	1258777.424
A1.88	2585424.383	1258760.381
A1.89	2585384.233	1258903.543
A1.90	2585376.318	1258920.587
A1.91	2585365.833	1258915.733
A1.92	2585366.232	1258773.580
A1.93	2585366.448	1258777.424
A1.94	2585424.383	1258760.381
A1.95	2585384.233	1258903.543
A1.96	2585376.318	1258920.587
A1.97	2585365.833	1258915.733
A1.98	2585366.232	1258773.580
A1.99	2585366.448	1258777.424
A1.100	2585424.383	1258760.381

