



Gestaltungsplan Annerstrasse

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsbericht vom	:	9. 2. 2001	
Vorprüfungsbericht vom	:	28. 3. 2001	
Öffentliche Auflage vom	:	28. 5. 2001	bis : 27. 6. 2001
Beschlossen vom Stadtrat am	:		

Der Stadtammann :

R. Alder

Die Stadtschreiberin :

Y. Brescianini

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. November 2002

Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Zweck	3
2	Geltungsbereich	3
3	Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
4	Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung BNO	4

II. Spezielle Bestimmungen zum Teilgebiet W4 Zone

§ 5	Baufelder	4
6	Nutzungen	4
7	Baufeld A	4/5
8	Baufeld B	5
9	Baufeld C	5
10	Baufeld D	5/6
11	Baufeld E	6
12	Bebauung Parz. 667	6/7
13	Untergeschosse	7
14	Etappierung	7
15	Bauten ausserhalb der Baufelder	7
16	Bestehende Gebäude	7
17	Pflichtbaulinie	7
18	Erschliessung und Anlieferung	8
19	Parkierung	8
20	Öffentliche Fusswege/Trottoirs	8
21	Gebäudevorplätze	9
22	Hofbereiche, Grünräume	9
23	Terraingestaltung, Stützmauern	9
24	Fassaden- und Dachbegrünung	9
25	Grünflächenanteil	9
26	Projektierung von Bauten	10
27	Provisorische Bauten	10
28	Ausnahmen	10

III. Spezielle Bestimmungen zum Teilgebiet W2 Zone

§ 29	Bereich Aarehang	10
------	------------------	----

IV. Schlussbestimmungen

§ 30	Aufhebung bisherigen Rechts	11
31	Inkrafttreten	11

Sondernutzungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Das zentral gelegene Areal übernimmt eine städtebauliche Vermittlungsfunktion zwischen der Altstadt und den angrenzenden Quartieren der "Neustadt" und erfährt eine bauliche und funktionale Aufwertung. Dabei sind die topografischen und städtebaulichen Unterschiede innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu berücksichtigen.

² Der Gestaltungsplan Annerstrasse schafft die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich und architektonisch gute, etappierbare Überbauung und eine gemischte Nutzung. Nördlich der Annerstrasse soll eine weitgehend geschlossene Zeilenbebauung erstellt werden können. Südlich der Schulthessallee definiert die bestehende geschlossene Häuserzeile mit geneigten Dächern die Massstäblichkeit für Neu- bzw. Ersatzbauten. Im östlichen Bereich Richtung Aare mit Törlirain steht die Erhaltung des Ist-Zustandes und die Freihaltung im Vordergrund.

§ 2

Geltungsbereich

Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter.

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Plan 1, Situation und Baufelder Erdgeschoss/Obergeschosse
- Plan 2, Baufelder Untergeschosse
- Plan 3, Querschnitte 1-3 zu Baufelder A, B, D
- Plan 4, Querschnitte 4-6 zu Baufelder C, E
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Erläuterung dienen folgende Pläne und Berichte:

- Planungsbericht

§ 4

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung BNO

Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.

II. Spezielle Bestimmungen zum Teilgebiet W4 Zone

§ 5

Baufelder

Im Gestaltungsplan Teilgebiet W4 Zone sind die Baufelder A-E festgelegt. Die Baufelder werden horizontal und vertikal begrenzt durch Baufeld-Begrenzungslinien. Die Ausdehnung der Baufelder ist zum Teil geschossweise differenziert. Sie sind in den Geschoss- und Schnittplänen dargestellt.

§ 6

Nutzungen

¹ In den Baufeldern A-E sind Nutzungen gemäss der W4 Zonenvorschrift § 21 BNO sowie öffentliche Nutzungen zulässig.

² Für Neubauten gilt folgender minimaler Wohnflächenanteil der Bruttogeschossfläche:

Baufeld	A	0 %	D	40 %
	B	40 %	E	60 %
	C	60 %		

§ 7

Baufeld A

¹ Das Baufeld A umfasst die alte Post (Substanzschutz) mit deren Erweiterungsbereich (Annexbau) sowie das erste Gebäude (Kupferhaus) eingangs Schulthessallee.

Die Bebauung kann parallel zur alten Post vier Vollgeschosse aufweisen und hat entlang der Schulthessallee im Bereich der Pflichtbaulinie drei Vollgeschosse aufzuweisen.

² Die maximale Ausnützung wird durch das Baufeld bzw. durch die Baufeld-Begrenzungslinien definierte max. Bauvolumen bestimmt.

³ Die optimale Bauvolumensetzung und Gestaltung (insbesondere Geschossversätze und Dach- bzw. Attikaausbildung) ist mit der Projektierung auszuloten. Die Denkmalpflege ist dabei frühzeitig einzubeziehen.

⁴ Eine Einfahrt, evtl. eine Ein-/Ausfahrt ab Annerstrasse oder Schulthessallee über eine gebäudeinterne oder externe Rampe ins Parkgeschoss ist zulässig.

§ 8

Baufeld B

¹ Die Erhaltung der alten Bauzeile ist wünschenswert, aber nicht zwingend.

² Eine Ersatzbebauung des Baufeldes B kann drei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Attikageschoss aufweisen. Sie hat in geschlossener Bauweise zu erfolgen. Im Bereich der Pflichtbaulinie sind mind. zwei Vollgeschosse zu erstellen.

³ Die maximale Ausnützung wird durch das Baufeld bzw. durch die Baufeld-Begrenzungslinien definierte max. Bauvolumen bestimmt.

§ 9

Baufeld C

¹ Die Bebauung des Baufeldes C kann ab Niveau Schulthessallee drei Vollgeschosse bzw. für die letzten 12 m talseitig zwei Vollgeschosse und jeweils ein Dach- bzw. Attikageschoss aufweisen. Im Bereich der Pflichtbaulinie sind mind. zwei Vollgeschosse zu erstellen.

Zusätzlich ist zur Parzelle 667 ein Grenzbau gem. Grundbucheintrag möglich.

² Die maximale Ausnützung wird durch das Baufeld bzw. durch die Baufeld-Begrenzungslinien definierte max. Bauvolumen bestimmt.

§ 10

Baufeld D

¹ Im Baufeld D ist eine weitgehend geschlossene Bauzeile entlang der Annerstrasse gefordert. Die Bebauung kann vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisen, wobei entlang der Pflichtbaulinie mindestens drei Vollgeschosse zu erstellen sind.

² Die maximale Bruttogeschossfläche für die Vollgeschosse inkl. Attika beträgt 3'250 m².

³ Durch eine unterschiedliche Geschossigkeit (Höhenstaffelung) der Neubauzeile ist der Bezug zur heterogenen Bebauung im Umfeld herzustellen. Dem baulichen Übergang zum Baufeld A ist besondere Beachtung zu schenken. Gegenüber dem Innenhof zu Baufeld A und B kann die Realisierung der Bruttogeschossfläche bzw. die Bauvolumengestaltung in mäandrierender Form und in unterschiedlicher Geschossigkeit innerhalb der Baufeld-Begrenzungslinien gewählt werden. Die Bauten der Baufelder D und E haben einen gemeinsamen Gestaltrahmen (Charakter) aufzuweisen.

§ 11

Baufeld E

¹ Im Baufeld E ist eine weitgehend geschlossene Bauzeile entlang der Annerstrasse gefordert. Die Bebauung kann vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss, im östlichen Bereich drei Vollgeschosse und ein Attika aufweisen. Entlang der Pflichtbaulinie sind mindestens drei Vollgeschosse zu erstellen.

² Die maximale Bruttogeschossfläche für die Vollgeschosse inkl. Attika beträgt für die Parzelle 662 1900 m² und für die Parzelle 665 2'500 m².

³ Durch eine unterschiedliche Geschossigkeit (Höhenstaffelung) mit einer Abflachung Richtung Aarehang ist dem Umfeld Rechnung zu tragen. Gegenüber dem Innenhof zu Baulage C und Parz. 667 kann die Realisierung der Bruttogeschossfläche bzw. die Bauvolumengestaltung in mäandrierender Form und unterschiedlicher Geschossigkeit innerhalb der Baufeld-Begrenzungslinien gewählt werden. Die Bauten der Baufelder D und E haben einen gemeinsamen Gestaltrahmen (Charakter) aufzuweisen.

§ 12

Bebauung Parz. 667

¹ Die Bauweise (Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhen) auf der Parzelle 667 wird vom Gemeinderat, unter Wahrung privater und öffentlicher Interessen festgelegt.

² Eine gute Einfügung der Bauten ins Stadtbild mit lockerer Aarehangbebauung und Salzhaus ist gefordert. Der First eines Satteldaches hat parallel zum Hang zu verlaufen und darf die bestehende Firsthöhe um max. 1.50 m überschreiten. Begrünte Flachdächer sind zugelassen.

³ Die Ausnützungsziffer gemäss § 10 BNO hat für die Parz. 667 keine Gültigkeit.

§ 13

Untergeschosse Die Zahl der Untergeschosse ist nicht beschränkt.

§ 14

Etappierung Die etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss. Insbesondere sind die Geschosse so zu disponieren, dass ein sinnvolles Weiterbauen möglich und die provisorische Stirnfassade optisch verträglich ist.

§ 15

Bauten ausserhalb der Baufelder Ausserhalb der Baufelder sind nur technisch oder betrieblich bedingte Bauten oder Vorrichtungen (z.B. Trafostation, Abstellplätze für Velos und Mofas, Ein- und Ausfahrtsrampen der Parkgeschosse und dgl.) zulässig, die nicht innerhalb der Baufelder erstellt werden können. Sie sind so anzuordnen, dass keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (s. §§ 21-23).

§ 16

Bestehende Gebäude Bestehende Gebäude dürfen um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Gestaltungsplan-Vorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird.

§ 17

Pflichtbaulinie ¹ Im Bereich der Pflichtbaulinie sind Hochbauten an die Baulinie zu setzen. Der Stadtrat kann Rücksprünge innerhalb der Fassade aus gestalterischen Gründen bewilligen.

² Die Bestimmung betreffend vorspringende Gebäudeteile (§ 2 Abs. 1 ABauV) gilt für Pflichtbaulinien analog.

§ 18

*Erschliessung
und Anlieferung*

¹ Die Erschliessung der unterirdischen Abstellplätze erfolgt über die im Gestaltungsplan fixierten Rampen. Eine mögliche geschossweise Verbindung zum Parkhaus "Eisi" ist offen zu halten.

² Die Anlieferung erfolgt oberirdisch ab Annerstrasse und Schulthessallee sowie unterirdisch. Eine rückwärtige Anlieferung ist nicht zulässig.

³ Die für die gemeinschaftliche Erschliessung nötigen Bauwerke sind von den Liegenschaftsbesitzern/Bauherren vertraglich sicherzustellen.

§ 19

Parkierung

¹ Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt unterirdisch. Einzelne oberirdische "Kurzzeit-Abstellplätze" können bewilligt werden. Die bestehenden oberirdischen Abstellplätze dürfen unterhalten und im bestehenden Umfang genutzt werden.

² Im Teilgebiet W4 Zone des Gestaltungsplanperimeters dürfen maximal 280 Parkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. In den Baufeldern der Untergeschosse ist die Parkierung als Richtplanung eingetragen.

³ Für Zweiräder sind oberirdisch genügend Abstellplätze vorzusehen.

⁴ Die Verbindungsmöglichkeiten (Optionen) im ersten Untergeschoss (Parkgeschoss) zwischen den einzelnen Baufeldern sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

§ 20

*Öffentliche Fuss-
wege/Trottoirs*

Der Gestaltungsplan legt öffentliche Fusswegbereiche (Fusswegrechte) fest. Die Wegführung muss möglichst direkt und behindertengerecht erfolgen. Bei Nutzung des Gebäudevorbereiches muss für den Fussgängerverkehr ein Durchgang von mindestens 2.20 m Breite frei bleiben.

§ 21

Gebäudevorplätze Die Gebäudevorplätze zur Schulthessallee und Annerstrasse sind entsprechend ihrer städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung der privaten Nutzungsbedürfnisse und der öffentlichen Fusswegbereiche (Fusswegrechte) angemessen zu gestalten.

§ 22

*Hofbereiche
Grünräume*

¹ Die Gestaltung der Zwischenbereiche ist in erster Linie aus der Sicht von Wohnqualität und Ökologie vorzunehmen.

² Die Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Kleine Sitzplätze, Pergolas, Spielgeräte, Veloabstellplätze, Gartenweglein u. dgl., die zum Wohnumfeld gehören sowie Sickeranlagen sind erlaubt.

³ Kinderspielplätze sind in angemessener Grösse zu erstellen.

§ 23

*Terraingestaltung
Stützmauern*

Im Bereich des abfallenden Terrains zwischen dem Baufeld C und der Parz. 667 einerseits und dem Baufeld E andererseits sind Stützmauern und sichtbare Untergeschossfassaden sorgfältig einzufügen. Stützmauern sind als gestalteter Teil der Baute oder naturnah auszuführen.

§ 24

*Fassaden-
begrünung*

¹ Aufgrund der starken Ausnützung sind Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Sie sind bereits zur Baueingabe im Projekt klar auszuweisen.

Dachbegrünung

² Flachdächer sind mit Ausnahme von Sitzplatzflächen zu begrünen.

§ 25

Grünflächenanteil

Der in § 10 BNO vorgeschriebene Grünflächenanteil hat für das Teilgebiet W4 Zone keine Gültigkeit.

§ 26

*Projektierung
von Bauten*

Die Bauprojekte haben städtebauliche, architektonische Qualität aufzuweisen. Die Projektierung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt zu erfolgen. Der Bauherr bzw. sein Architekt hat den Projektentwurf analytisch zu begründen. Auch sind die gestalterischen und funktionellen Zusammenhänge mit den Nachbarbauten bzw. den anschliessenden Baulagen aufzuzeigen. Das Stadtbauamt kann zu Lösungsansätzen Varianten verlangen und zur Beurteilung Fachleute beiziehen.

§ 27

*Provisorische
Bauten*

Während der Zeit der Realisierung kann der Stadtrat oberirdische Parkplätze, Provisorien, z.B. in bezug auf die Erschliessung von Gebäuden, sowie andere Bauten befristet bewilligen.

§ 28

Ausnahmen

¹ Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Stadtrat bewilligt werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes und die städtebauliche Qualität gewahrt bleiben.

² Abweichungen sind insbesondere zulässig aus konstruktiven Gründen, namentlich bei den gemeinschaftlichen Anlagen wie Tiefgarage, Wege, Plätze usw., sowie um eine zweckmässige etappenweise Realisierung des Gestaltungsplanes zu ermöglichen.

III. Spezielle Bestimmungen zum Teilgebiet W2 Zone

§ 29

Bereich Aarehang

Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich Aarehang umfasst den Abhang gegen die Aare. In diesem Bereich dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert sowie angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn auf die exponierte Lage am Aarehang Rücksicht genommen wird. Klein- und Anbauten sind gestattet, wenn sie sich gut in die Umgebung einpassen. Im übrigen sind Neubauten nicht zulässig.

IV. Schlussbestimmungen

§ 30

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes "Annerstrasse" werden alle Elemente des vom Grossen Rat am 17. März 1969 genehmigten Erschliessungsplanes aufgehoben.

§ 31

Inkrafttreten

Diese Sondernutzungsvorschriften mit dem Gestaltungsplan treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

* * * * *

SITUATION und BAUFELDER

ERDGESCHOSS / OBERGESCHOSSE

1 : 500



MITWIRKUNGSBERICHT VOM :

9. FEBRUAR 2001

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM :

28. MÄRZ 2001

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM :

28. MAI 2001

BIS : 27. JUNI 2001

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM :

DER STADTAMMANN :

R. Alder

DIE STADTSCHREIBERIN :

Y. Brescianini

GENEHMIGUNG :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. November 2002

Der Staatschreiber:

J. K.

THOMA SCHNEIDER

ARCHITEKTEN UND PLANER AG

DÖTTINGEN



- Legende
1. Genehmigungsinhalt
- blau

Baufelder A - E mit Baufeldbegrenzungslinien
Sondernutzungsvorschriften § 5 - 13
- rot

Pflichtbaulinie für Neubauten
Sondernutzungsvorschriften § 17
- rot

Ein- und Ausfahrten Parkgeschosse
Enteignungstitel gem. § 132 BauG
Die genaue Lage wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.
- hellviolett

öffentliche Fusswege / Trottoirs
Enteignungstitel gem. § 132 BauG
Die genaue Lage wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.
Sondernutzungsvorschriften § 20 / 21
- orange

Bereich Aarehang / Zone W2
Sondernutzungsvorschriften § 29
- schwarz

Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt
- grün

Waldgrenze
- violett

Bauzonengrenze, Bauzone
- /

Kantonale / Kommunale Denkmalschutzobjekte

