



Aarau, 2. Juni 1982 M. Tschiri/1a

Original mit
Unterschriften

Gestaltungsplan "Mittlere Telli"

Spezialbauvorschriften

Die Einwohnergemeinde Aarau erlässt, gestützt auf § 141 BauG die nachstehenden Spezialbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Mittlere Telli".

PERIMETER

Art. 1

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan als Gestaltungsperimeter bezeichnete Gebiet (Parz. 815, 819, 4102, 4120, 4121, 4122, 4124, 4111, 4112, 4113).

ZWECK

Art. 2

Er ordnet die Erschliessung und Ueberbauung des kantonalen Bereiches im Gebiet "Mittlere Telli", sowie der Erweiterung des Einkaufszentrums.

BESTANDTEIL DES
GESTALTUNGSPLANES

Art. 3

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:
 - Situationsplan Mst. 1:500
 - Kommunalen Ueberbauungsplan Telli (Baulinienplan Blatt 36) Mst. 1:1000 vom 24.6.74, vom Grossen Rat genehmigt am 22.3.77
 - Spezialbauvorschriften
 - Modell Mst. 1:1000
- 2 Das Modell hat richtungsweisenden Charakter.

ERSCHLIESSUNG
MOTORFAHRZEUGE

Art. 4

- 1 Für Motorfahrzeuge (ausgenommen LKW) wird die bestehende zweispurige unterirdische Erschliessungsstrasse gemäss Situationsplan im Einbahnverkehr Richtung Ost weitergeführt.
- 2 Die Anlieferung erfolgt über die bestehende Lastwagenzufahrt. Die Anlieferungsstrasse wird ebenfalls im Einbahnverkehr Richtung Ost durchgeführt.
- 3 Mit dem Bau der Einkaufszentrum-Erweiterung und des Polizeikommando-Neubaus werden die fehlenden Zwischenstücke im Bereich des künftigen Verwaltungsgebäudes provisorisch erstellt.

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 8. März 1983
RRB - Nr. 515 vom 14.3.1983

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatschreiber:
In Vertretung

Ernst Salm

- 4 Zwischen Baulinie und Tellstrasse wird für das Polizeikommando eine Notausfahrt für Sondereinsätze erstellt.

ERSCHLIESSUNG
FUSSGAENGER

Art. 5

Das oberirdische Fussgängernetz hat die Verbindung mit dem bestehenden Wegnetz von Zentrum und Wohnüberbauung sicherzustellen. Der südliche Uferbereich des Sengelbaches ist öffentlich zugänglich zu halten. Die Verbindung vom Uferbereich zur Tellstrasse ist sicherzustellen.

PARKIERUNG

Art. 6

- 1 Die Parkierung erfolgt unterirdisch, innerhalb der Gestaltungsbaulinie für Bauten unter Erdgeschoss.
- 2 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind geeignete unterirdische Abstellplätze bereitzustellen.

NUTZUNG UND
AUSNUTZUNG

Art. 7

- 1 Das Zentrum wird gemäss Plan in der bisherigen Art nach Osten erweitert. Die max. BGF beträgt 4'000 m².
- 2 Für die Bedürfnisse von Verwaltung und Schulung werden auf dem Areal des Staates Aargau etappenweise zwei Bauten mit Längsausdehnung Nord-Süd innerhalb der im Gestaltungsplan dargestellten Gestaltungsbaulinie erstellt. Die max. BGF beträgt 20'574 m², sie ist ungefähr gleichmässig auf die beiden Baukörper aufzuteilen.

GESCHOSSZAHL
UND KOTEN

Art. 8

- 1 Die Höhe der Zentrumserweiterung ist durch die bestehende Anlage gegeben. Sie darf nicht überschritten werden. Dachaufbauten in beschränktem Rahmen sind gestattet.
- 2 Die Bauten auf dem Areal des Staates werden 6-geschossig erstellt. Dachaufbauten für technische Installationen sind gestattet. Etappierungen sind horizontal, nicht durch Aufstockung, vorzunehmen.
- 3 Die Koten für Gebäude, Ueberschüttungen und Fahrbahnen sind im Situationsplan dargestellt. Die Kote des 2. Untergeschosses wird mit 362,10 m ü.M. fixiert. Die Aushubkoten von 361,40 m ü.M. für Hauptbauten und 361,72 für Garageteil dürfen nicht unterschritten werden.

GESTALTUNG
BAUTEN

Art. 9

- 1 Die Gestaltung der Zentrumserweiterung hat sich den bestehenden Zentrumbauten anzupassen.

- 2 Die Gestaltung der Bauten auf dem Areal des Staates Aargau hat sich architektonisch entsprechend ihrer Nutzung dem Erscheinungsbild der gesamten Bebauung Tellis einzuordnen.

BEPFLANZUNG,
GESTALTUNG,
UMSEZUNG

Art. 10

- 1 Auf dem Niveau des Erdgeschosses Zenteum (Decke über 1. Parkgeschoss plus Vegetationsschicht) sind begrünte Freiräume, als Verbindung zwischen dem Grünraum der Wohnzeile A und B und der Tellistrasse, auf dem Areal des Staates Aargau sicherzustellen.
- 2 Die Uferbestockung des Sengelbaches ist zu ergänzen. Längs der Tellistrasse sind Laubbäume zu pflanzen. Die Freiräume sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3 Mit den Baugesuchen sind die jeweiligen Bepflanzungspläne einzureichen.

ENERGIEVER-
SORGUNG

Art. 11

Nach Möglichkeit werden alle Bauten an den vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Sollte die Kapazität der bestehenden Heizzentrale nicht ausreichen, kann eine umweltfreundliche Heizung in einer weiteren Zentrale erstellt werden.

VERHAELTNIS ZUR
BAUORDNUNG UND
GRUNDEIGENTUE-
MERVERTRAG;
ABWEICHUNGEN

Art. 12

- 1 Wo nichts anderes vermerkt ist, gelten die Vorschriften der Bauordnung und des Zonenplanes der Stadt Aarau sowie der Grundeigentümervertrag für die Ueberbauung "Mittlere Tellis" vom 2. bzw. 24.11.71 mit Richtplan.
- 2 Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Stadtrat im Baugesuchverfahren bewilligt werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes, die Intensität der Ausnützung und der städtebauliche Aspekt gewahrt bleiben.

FREIGELAEENDE

Art. 13

Bis zur vollständigen Ueberbauung ist das Freigelände als Grünanlage zu gestalten.

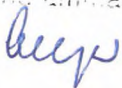
INKRAFTTRETEN

Art. 14

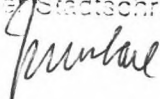
Gestaltungsplan und Spezialbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtkammann:



Der Stadtschreiber:



Dieser Gestaltungsplan ist vom
Einwohnerrat am 1. November 1982
beschlossen worden.

