

Änderung Gestaltungsplan Behmen II Aarau



gemäss § 21 BauG

Inhalt:

1. Sondernutzungsvorschriften
- 2.1 Perimeter- und Baukubenplan
(2.2 Nutzungsplan Erdgeschoss/Obergeschosse und 2.3 Nutzungsplan 1. Untergeschoss werden nicht geändert).



Vorprüfungsbericht vom: 26. September 1995

Öffentliche Auflage vom: 10. Oktober 1995 bis: 8. November 1995

Vom Stadtrat beschlossen am: 20. November 1995

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. Juli 1996

Der Staatsschreiber:
In Vertretung:

(Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Text in Kursivschrift)

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

(Ingress entfällt)

Zweck	§ 1 Der Gestaltungsplan Behmen II bezweckt die Realisierung der südlich des Tunnelweges gelegenen Bereiche des Projektes "Roque", welches aus dem 1988 durchgeführten Ideenwettbewerb siegreich hervorgegangen ist.
Bestandteile	§ 2 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen: - Sondernutzungsvorschriften - Perimeter- und Baukubenplan (2.1) - Nutzungsplan Erdgeschoss / Obergeschosse (2.2) - Nutzungsplan 1. Untergeschoss (2.3)
Perimeter	§ 3 Der Gestaltungsplan umfasst die im Perimeter- und Baukubenplan 2.1 umrandete Fläche.
Baulinien	§ 4 Sämtliche im Plan 2.1 bezeichneten rechtsgültigen Baulinien innerhalb des Planungsperimeters bleiben in Kraft.
Verhältnis zur Grundordnung	§ 5 1 Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen und Vorschriften der Bauordnung der Stadt Aarau vom 8. November 1981 / 13. Mai 1991 resp. des kantonalen Baugesetzes vom 19. Januar 1993. 2 Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:

- Gebäudehöhen: § 7 *Sondernutzungsvorschriften*
- Grenz- und Gebäudeabstände: § 7 "
- Zulässige Nutzungsarten: § 8 "
- Ausnützungsziffer: § 8 "
- Pflichtparkplätze: § 10 "

3 Gültigkeit behalten die Vorschriften der Bauordnung bezüglich Wohnanteilen. Diese können jedoch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters von einem Grundstück auf das andere teilweise oder ganz übertragen werden.

§ 6

Geringfügige Abweichungen

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern dessen Zielsetzung und Zweck dadurch nicht beeinträchtigt werden.

§ 7

Baukuben

1 Die maximale Begrenzung oberirdischer Bauten und Bauteile ist im Perimeter- und Baukubenplan (2.1) festgelegt und ersetzt die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudehöhen gemäss Bauordnung.

2 Bezüglich ausragender Bauteile oder Vorbauten gilt § 15 der Bauordnung.

3 Dachaufbauten wie Liftschächte, Liftmotorenräume, umfangreiche Lüftungsaggregate und dergleichen von mehr als 0.5 m² Grundfläche dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

4 Die maximale Ausdehnung von Untergeschossen oder Gebäudeteilen, die unterhalb 388.00 m ü. M. liegen, wird durch die äusseren Begrenzungslinien des Baukubenplanes definiert. Einschränkungen infolge der Bahnanlagen sowie die unterirdische Durchfahrt zu den Einstellhallen nördlich des Tunnelweges sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes.

5 Innerhalb des gelb gefärbten Bereiches können Neubauten mit Nachbarbauten, die auf der Perimetergrenze stehen, unterhalb der Kote 388.50 zusammengebaut werden, sofern dadurch der einwandfreie Durchgang für Fussgänger sowie die Durchfahrt für Velos gewährleistet bleiben.

6 Messbasis des Baukubenplanes bildet die verlängerte südliche Sockellinie der Annexbaute der Turnhalle (Gebäude Nr. 516).

§ 8

Nutzungen

1 Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche wird durch die Begrenzungen gemäss Perimeter- und Baukubenplan (2.1) definiert. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Ausnützungsziffer in der Zone WG 5 aufgehoben.

2 Die zulässigen Nutzungsarten sind in den Nutzungsplänen Erd- und Obergeschosse (2.2) resp. 1. Untergeschoss (2.3) festgehalten und wie folgt definiert:

- Dienstleistungen: Büros privater Firmen oder öffentlicher Institutionen, Praxen usw.
- Schulung: Räumlichkeiten öffentlicher oder privater Schulen für Aus- und Weiterbildung
- Verkauf: Verkaufsflächen für Handelsbetriebe, Schalterräume für Dienstleistungsbetriebe und dgl.
- Gewerbe: Nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe.
- Ausstellung: Öffentliche oder private Ausstellungsräume kultureller oder kommerzieller Natur
- Wohnen: Wohnungen
- Lager: Lagerflächen, technische Räume; ständige Arbeitsplätze für Lagerbewirtschaftung, Verkauf ab Lager usw. sind möglich, sofern die einschlägigen arbeitsrechtlichen Bedingungen eingehalten sind.
- Allg. Verkehrsfläche: siehe § 9
- Parkierung/
Anlieferung: Parkplätze für Mieter, Arbeitsplätze, Kunden, öffentliche Parkplätze, Flächen für Anlieferung und Umschlag
- Velos: siehe § 11
- Fussgänger: siehe § 12

3 Bezüglich Lärmbelastung gilt innerhalb des gesamten Perimeters die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

(Bisheriger § 9 entfällt)

§ 9

Verkehr

1 Die Zufahrt zum 1. Untergeschoss erfolgt ausschliesslich vom Westast der Hinteren Bahnhofstrasse aus. Die Bachstrasse darf lediglich zu Anlieferungszwecken benützt werden.

2 Die im Nutzungsplan 1. Untergeschoss 2.3 gelb bezeichnete Fläche dient der Haupteinschliessung der Parkierungs- und Anlieferungsbereiche innerhalb des Perimeters, aber auch derjenigen der Einstellhallen Parzellen 2652 / 1489 und Behmen I und ist von anderen Nutzungen freizuhalten.

3 Die entsprechenden Durchfahrtsrechte, Kostenbeteiligungs- und Unterhaltsfragen sind privatrechtlich zu regeln.

§ 10

Parkierung

1 Innerhalb des Perimeters können Parkplätze für Motorfahrzeuge ausschliesslich in den bezeichneten Bereichen sowie in allfälligen weiteren Untergeschossen angeordnet werden.

2 Die Gesamtzahl der Parkplätze innerhalb des Perimeters wird - unabhängig von der effektiven Gebäudenutzung und den Richtlinien und Normen zur Berechnungsweise der Pflichtparkplätze - auf minimal 100 und maximal 117 Plätze festgelegt.

3 Die Parkplätze sind nach einem gemeinsamen System zu bewirtschaften, welches auf dasjenige der übrigen Parkhäuser Behmen II (nördlicher Bereich, Parzellen 1489 / 2652) und Behmen I abzustimmen ist.

§ 11

Velos

Innerhalb der bezeichneten Flächen sind öffentliche Abstellplätze für Velos zu erstellen. Die Zufahrt ist über eine Mischverkehrszone Fussgänger / Velos (Passerelle) sicherzustellen.

§ 12

Fussgänger

1 Die im Nutzungsplan 1. Untergeschoss (2.3) ausgeschiedenen Flächen sind als öffentliche Fussgängerflächen zu gestalten und mindestens in der im Plan vorgesehenen Breite offen zu halten.

2 Die Anschlüsse an das übergeordnete Fussgängernetz in den Bereichen Perronabgänge, Rampe / Treppe Nord und Trottoir Westast Hintere Bahnhofstrasse sind sicherzustellen.

§ 13

Gestaltung Hochbauten

1 Die Neubauten innerhalb des Perimeters sind nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Speziell zu berücksichtigen sind dabei die exponierte städtebauliche Situation und die formale Abstimmung auf die Gestaltung der östlichen Portale der Stadttunnel I und II.

2 Die beiden Flügelbauten nördlich und südlich des Mittelteils, deren maximale Höhe auf 400.00 m ü.M. beschränkt ist, sind bezüglich Materialien, Gebäudehöhen, Dachgestaltung und Fassaden auf der Ostseite grundsätzlich analog zu gestalten. (-)

Privatrechtliche
Vereinbarungen

§ 14

Sämtliche weiteren, für die Realisierung des Bauvorhabens inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen für Grenzbereinigungen, Durchfahrtsrechte, Überbaurechte, gegenseitige Kostenbeteiligungen usw. sind privatrechtlich zu regeln und nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

(§ 15 entfällt)

(Daten und Unterschriften des Beschlusses und der Genehmigung werden neu im Titelblatt aufgeführt.)

Gestaltungsplan gem. § 21 BauG

Behmen II Aarau

Änderung Perimeter- und Baukubenplan 2.1

Genehmigungsinhalt:

- Gebäudekubus mit OK max. 411.00 m.ü.M.
- Ausragende Bauteile ab UK 402.00 bis OK 411.00 m.ü.M.
- Dachaufbauten bis OK 414.00 m.ü.M.

Orientierungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan Behmen II
- Gebäudekubus mit OK max. 400.00 m.ü.M.
- Bereich Zusammenbau Annex Turnhalle
- Rechtsgültige Baulinie

Massstab: 1:500

Datum: 21. April 1995

Öffentliche Planaufgabe vom 10. Oktober 1995 bis 8. November 1995

Vom Stadtrat beschlossen am 20. November 1995

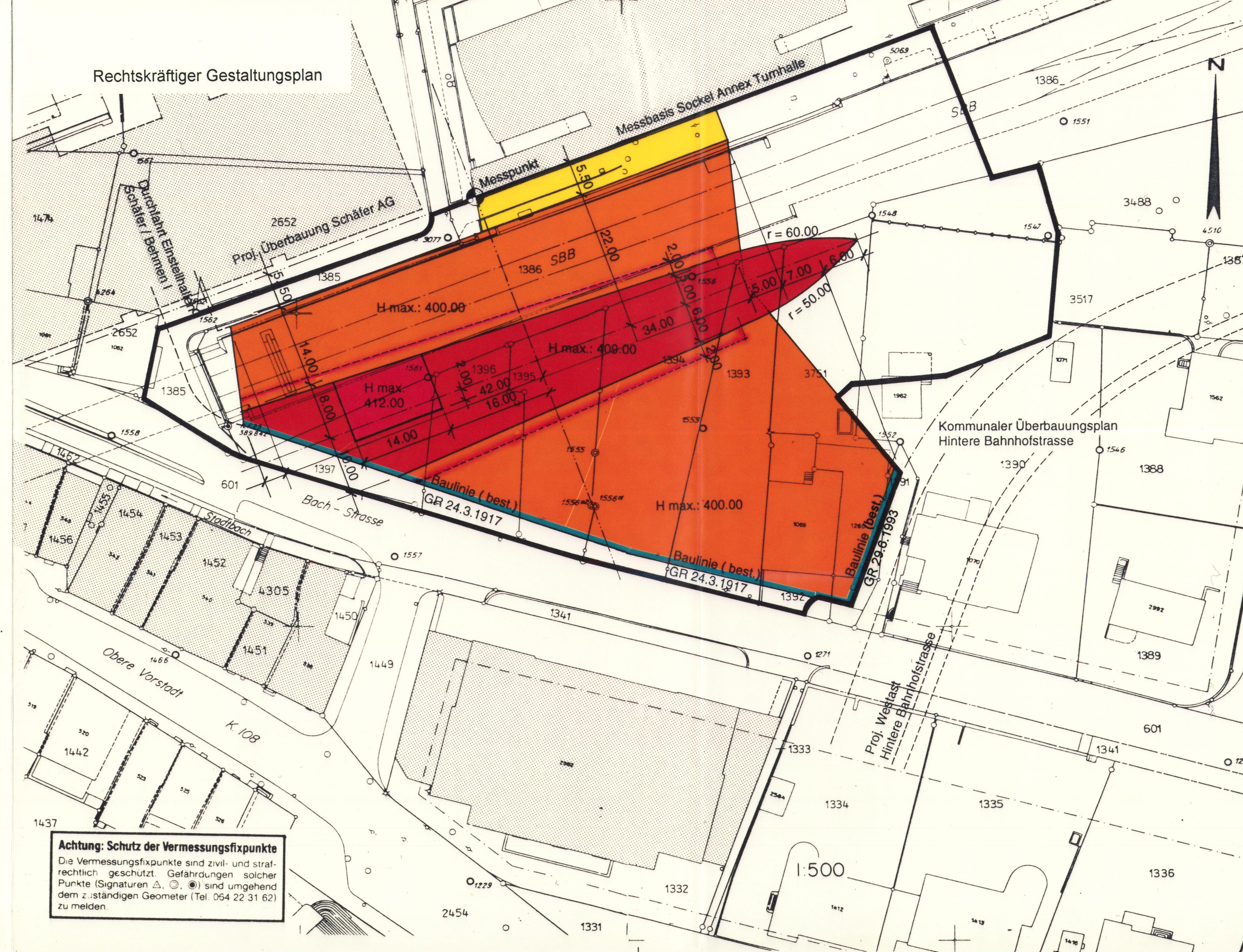
Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. Juli 1996Der Staatsschreiber:
In Vertretung:

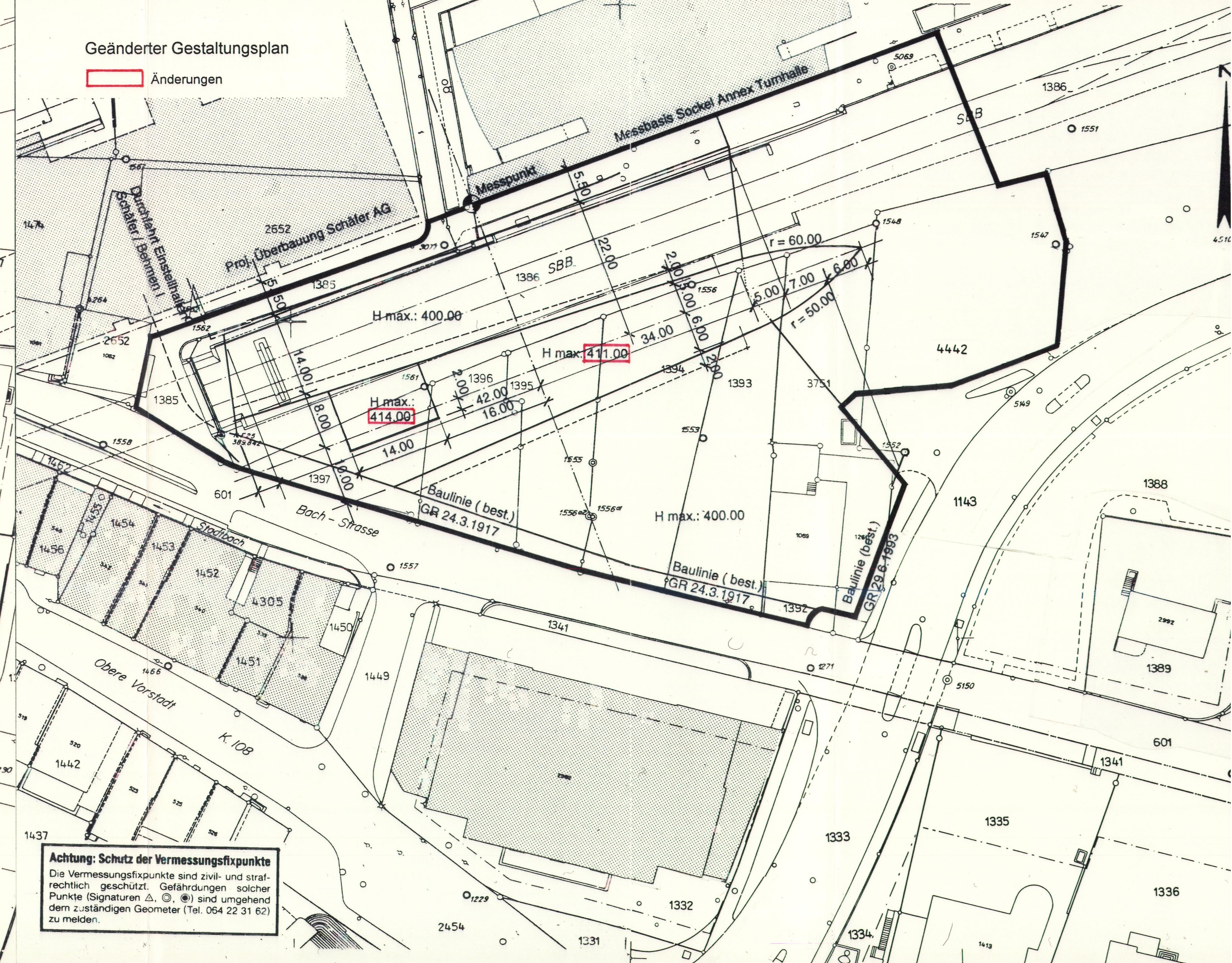
Rechtskräftiger Gestaltungsplan



Achtung: Schutz der Vermessungspunkte
Die Vermessungspunkte sind zivil- und strafrechtlich geschützt. Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen Δ , $\odot$, $\bullet$) sind umgehend dem zuständigen Geometer (Tel. 064 22 31 62) zu melden.

Geänderter Gestaltungsplan

Änderungen



Achtung: Schutz der Vermessungspunkte
Die Vermessungspunkte sind zivil- und strafrechtlich geschützt. Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen Δ , $\odot$, $\bullet$) sind umgehend dem zuständigen Geometer (Tel. 064 22 31 62) zu melden.



Gestaltungsplan Behmen II Aarau

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 19. Oktober 1993

Inhalt:

1. Spezialbauvorschriften
- 2.1 Perimeter- und Baukubenplan
- 2.2 Nutzungsplan Erdgeschoss / Obergeschosse
- 2.3 Nutzungsplan 1. Untergeschoss

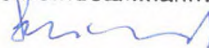
Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

in Vertretung

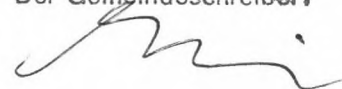
Öffentlich aufgelegt vom
22. Feb. bis 23. März 1993
Aarau, den 24. März 1993

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindevorsteher:



Der Gemeindeschreiber:



10. Dezember 1992

SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN

Die Einwohnergemeinde der Stadt Aarau erlässt, gestützt auf § 141 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 die nachstehenden Spezialbauvorschriften:

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan Behmen II bezweckt die Realisierung der südlich des Tunnelweges gelegenen Bereiche des Projektes "Roque", welches aus dem 1988 durchgeführten Ideenwettbewerb siegreich hervorgegangen ist.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Spezialbauvorschriften
- Perimeter- und Baukubenplan (2.1)
- Nutzungsplan Erdgeschoss / Obergeschosse (2.2)
- Nutzungsplan 1. Untergeschoss (2.3)

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die im Perimeter- und Baukubenplan 2.1 umrandete Fläche.

§ 4

Baulinien

Sämtliche im Plan 2.1 bezeichneten rechtsgültigen Baulinien innerhalb des Planungsperrimeters bleiben in Kraft.

§ 5

Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Spezialbauvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen und Vorschriften der Bauordnung der Stadt Aarau vom 8. November 1981 / 13. Mai 1991 resp. des kantonalen Baugesetzes vom 2. Februar 1971.

2 Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:

- Gebäudehöhen: § 7 Spezialbauvorschriften
- Grenz- und Gebäudeabstände: § 7 "
- Zulässige Nutzungsarten: § 8 "
- Ausnützungsziffer: § 8 "
- Pflichtparkplätze: § 11 "

3 Gültigkeit behalten die Vorschriften der Bauordnung bezüglich Wohnanteilen. Diese können jedoch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters von einem Grundstück auf das andere teilweise oder ganz übertragen werden.

§ 6

Geringfügige
Abweichungen

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern dessen Zielsetzung und Zweck dadurch nicht beeinträchtigt werden.

§ 7

Baukuben

1 Die maximale Begrenzung oberirdischer Bauten und Bauteile ist im Perimeter- und Baukubenplan (2.1) festgelegt und ersetzt die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudehöhen gemäss Bauordnung.

2 Bezüglich auskragender Bauteile oder Vorbauten gilt § 15 der Bauordnung.

3 Dachaufbauten wie Liftschächte, Liftmotorenräume, umfangreiche Lüftungsaggregate und dergleichen von mehr als 0.5 m² Grundfläche dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

4 Die maximale Ausdehnung von Untergeschossen oder Gebäudeteilen, die unterhalb 388.00 m ü. M. liegen, wird durch die äusseren Begrenzungslinien des Baukubenplanes definiert. Einschränkungen infolge der Bahnanlagen sowie die unterirdische Durchfahrt zu den Einstellhallen nördlich des Tunnelweges sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes.

5 Innerhalb des gelb gefärbten Bereiches können Neubauten mit Nachbarbauten, die auf der Perimetergrenze stehen, unterhalb der Kote 388.50 zusammengebaut werden, sofern dadurch der einwandfreie Durchgang für Fussgänger sowie die Durchfahrt für Velos gewährleistet bleiben.

6 Messbasis des Baukubenplanes bildet die verlängerte südliche Sockellinie der Annexbaute der Turnhalle (Gebäude Nr. 516).

§ 8

Nutzungen

1 Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche wird durch die Begrenzungen gemäss Perimeter- und Baukubenplan (2.1) resp. § 9 der Spezialbauvorschriften definiert. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Ausnützungsziffer in der Zone WG 5 aufgehoben.

2 Die zulässigen Nutzungsarten sind in den Nutzungsplänen Erd- und Obergeschosse (2.2) resp. 1. Untergeschoss (2.3) festgehalten und wie folgt definiert:

- Dienstleistungen: Büros privater Firmen oder öffentlicher Institutionen, Praxen usw.
- Schulung: Räumlichkeiten öffentlicher oder privater Schulen für Aus- und Weiterbildung
- Verkauf: Verkaufsflächen für Handelsbetriebe, Schalterräume für Dienstleistungsbetriebe und dgl.
- Gewerbe: Nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe.
- Ausstellung: Öffentliche oder private Ausstellungsräume kultureller oder kommerzieller Natur
- Wohnen: Wohnungen
- Lager: Lagerflächen, technische Räume; ständige Arbeitsplätze für Lagerbewirtschaftung, Verkauf ab Lager usw. sind möglich, sofern die einschlägigen arbeitsrechtlichen Bedingungen eingehalten sind.
- Allg. Verkehrsfläche: siehe § 10.
- Parkierung/
Anlieferung: Parkplätze für Mieter, Arbeitsplätze, Kunden, öffentliche Parkplätze, Flächen für Anlieferung und Umschlag
- Velos: siehe § 12.
- Fussgänger: siehe § 13.

3 Bezüglich Lärmbelastung gilt innerhalb des gesamten Perimeters die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

§ 9

Nutzflächen
1. Obergeschoss

Werden in den beiden Flügelbauten (§ 14.2) in einem ersten Obergeschoss zusätzlichen Nutzflächen angeordnet, darf deren Bruttogeschossfläche maximal 60 % der darunterliegenden Erdgeschossfläche betragen.

§ 10

Verkehr

1 Die Zufahrt zum 1. Untergeschoss erfolgt ausschliesslich vom Westast der Hinteren Bahnhofstrasse aus. Die Bachstrasse darf lediglich zu Anlieferungszwecken benützt werden.

2 Die im Nutzungsplan 1. Untergeschoss 2.3 gelb bezeichnete Fläche dient der HAUPTerschliessung der Parkierungs- und Anlieferungsgebiete innerhalb des Perimeters, aber auch derjenigen der Einstellhallen Parzellen 2652 / 1489 und Behmen I und ist von anderen Nutzungen freizuhalten.

3 Die entsprechenden Durchfahrtsrechte, Kostenbeteiligungs- und Unterhaltsfragen sind privatrechtlich zu regeln.

§ 11

Parkierung

1 Innerhalb des Perimeters können Parkplätze für Motorfahrzeuge ausschliesslich in den bezeichneten Bereichen sowie in allfälligen weiteren Untergeschossen angeordnet werden.

2 Die Gesamtzahl der Parkplätze innerhalb des Perimeters wird - unabhängig von der effektiven Gebäudenutzung und den Richtlinien und Normen zur Berechnungsweise der Pflichtparkplätze - auf minimal 100 und maximal 117 Plätze festgelegt.

3 Die Parkplätze sind nach einem gemeinsamen System zu bewirtschaften, welches auf dasjenige der übrigen Parkhäuser Behmen II (nördlicher Bereich, Parzellen 1489 / 2652) und Behmen I abzustimmen ist.

§ 12

Velos

Innerhalb der bezeichneten Flächen sind öffentliche Abstellplätze für Velos zu erstellen. Die Zufahrt ist über eine Mischverkehrszone Fussgänger / Velos (Passerelle) sicherzustellen.

§ 13

Fussgänger

1 Die im Nutzungsplan 1. Untergeschoss (2.3) ausgeschiedenen Flächen sind als öffentliche Fussgängerflächen zu gestalten und mindestens in der im Plan vorgesehenen Breite offen zu halten.

2 Die Anschlüsse an das übergeordnete Fussgängernetz in den Bereichen Perronabgänge, Rampe / Treppe Nord und Trottoir Westast Hintere Bahnhofstrasse sind sicherzustellen.

§ 14

Gestaltung Hochbauten

1 Die Neubauten innerhalb des Perimeters sind nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Speziell zu berücksichtigen sind dabei die exponierte städtebauliche Situation und die formale Abstimmung auf die Gestaltung der östlichen Portale der Stadttunnel I und II.

2 Die beiden Flügelbauten nördlich und südlich des Mittelteils, deren maximale Höhe auf 400.00 m ü.M. beschränkt ist, sind bezüglich Materialien, Gebäudehöhen, Dachgestaltung und Fassaden auf der Ostseite grundsätzlich analog zu gestalten und hauptsächlich von oben her zu belichten.

§ 15

Privatrechtliche
Vereinbarungen

Sämtliche weiteren, für die Realisierung des Bauvorhabens inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen für Grenzbereinigungen, Durchfahrtsrechte, Überbaurechte, gegenseitige Kostenbeteiligungen usw. sind privatrechtlich zu regeln und nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

§ 16

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Behmen II tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Aarau,

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Vom Einwohnerrat beschlossen am:

Vom Grossen Rat genehmigt am:

Gestaltungsplan Behmen II Aarau

Perimeter- und Baukubenplan2.1

Genehmigungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan Behmen II
- Gebäudekubus mit OK max. 400.00 m.ü.M
- Gebäudekubus mit OK max. 409.00 m.ü.M.
- Ausragende Bauteile ab UK 405.00 bis OK 409.00 m.ü.M.
- Dachaufbauten bis OK 412.00 m.ü.M.
- Bereich Zusammenbau Annex Turnhalle

Orientierungsinhalt:

- Rechtsgültige Baulinie
- Geplante Baulinie gemäss komm. Überbauungsplan Hintere Bahnhofstrasse

Masstab: 1:500

Datum: 10. Dezember 1992

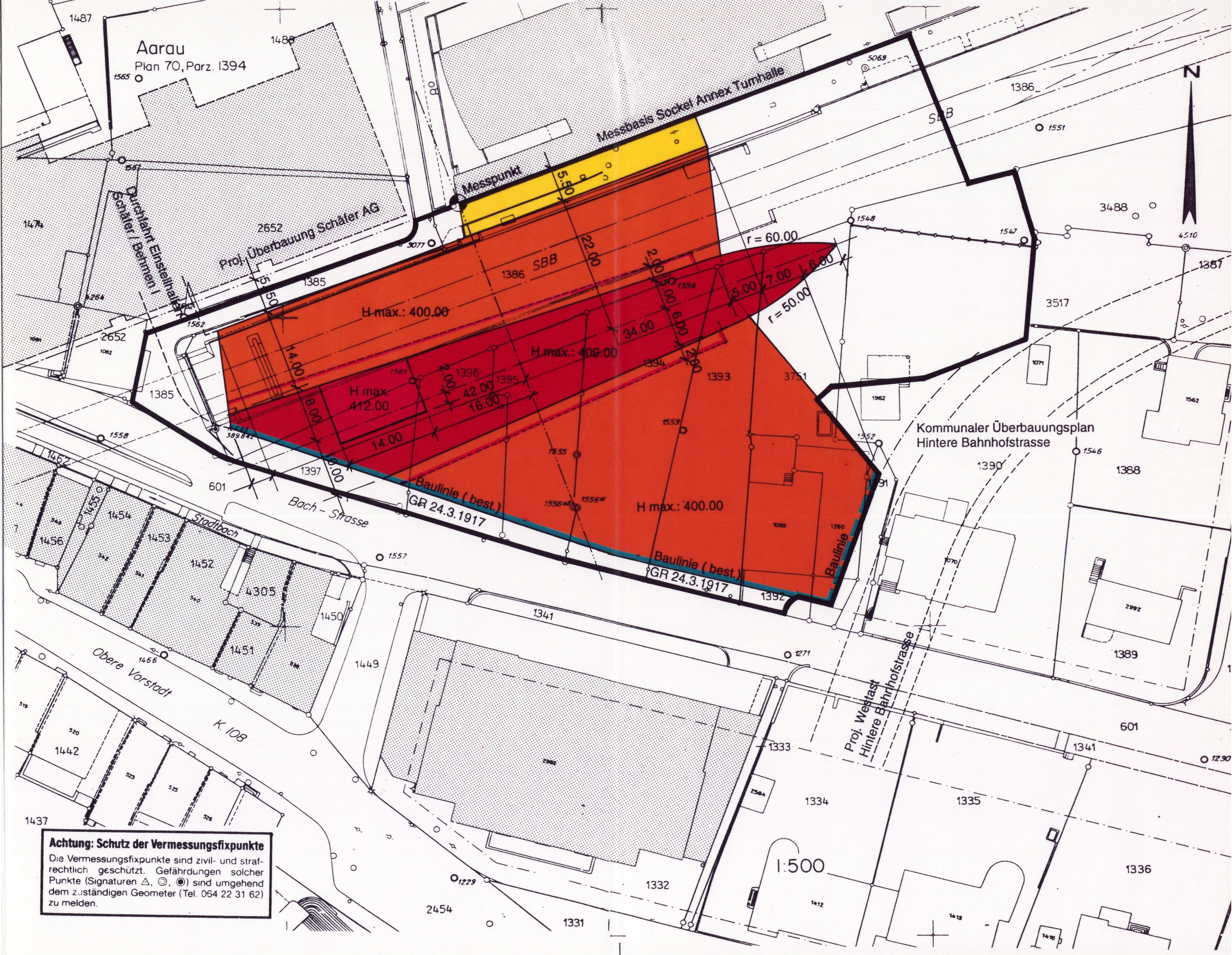
Öffentliche Planauflage vom 22. Februar 1993 bis 23. März 1993

Vom Einwohnerrat beschlossen am: 17. Mai 1993

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigungsvermerk:



Gestaltungsplan Behmen II Aarau

Nutzungsplan Erdgeschoss /
Obergeschosse

2.2

Genehmigungsinhalt:

- Dienstleistungen, Schulung, Gewerbe, Ausstellung, Verkauf
- Wohnen

Massstab: 1:500

Datum: 10. Dezember 1992

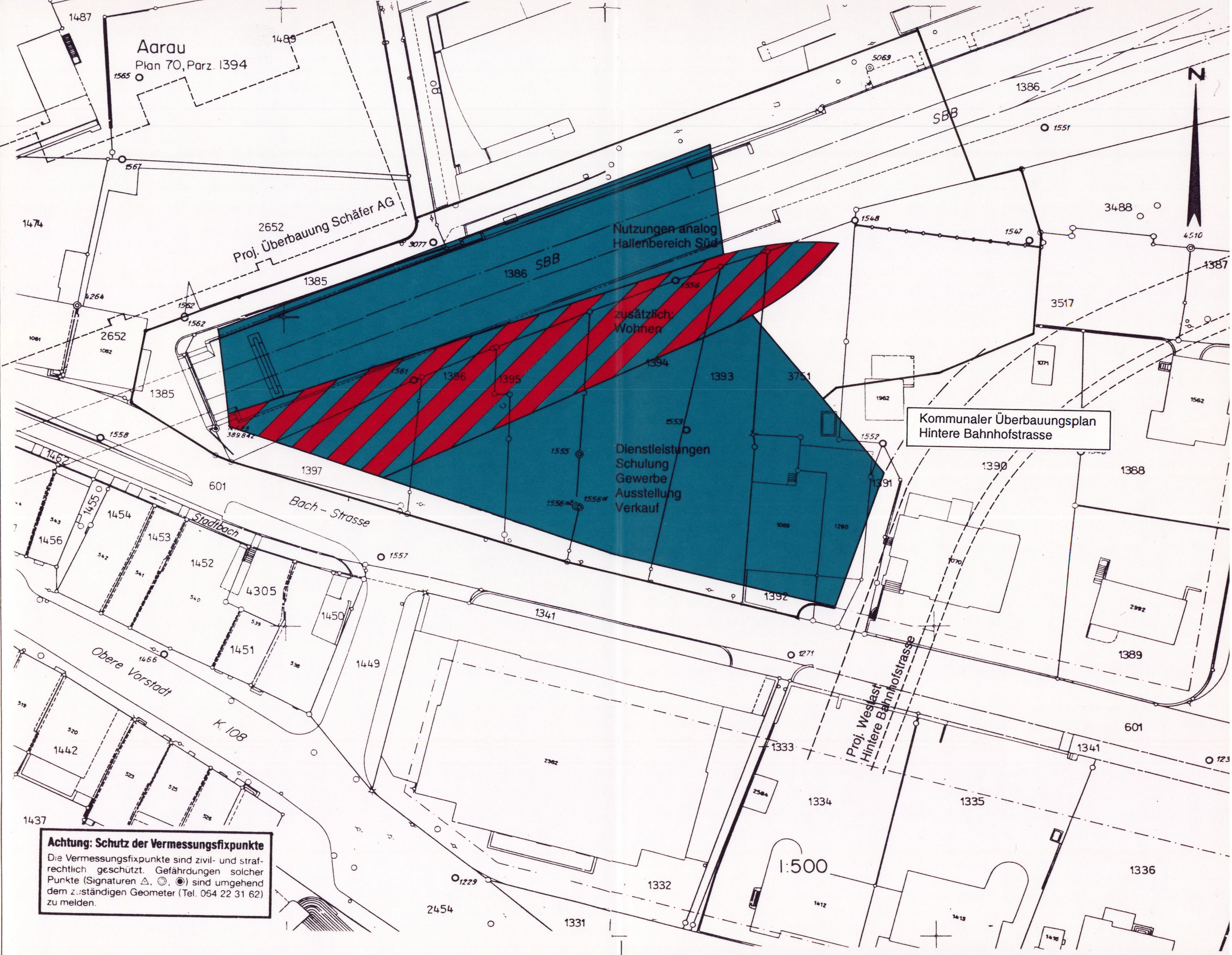
Öffentliche Planaufgabe vom 22. Februar 1993 bis 23. März 1993

Vom Einwohnerrat beschlossen am: 17. Mai 1993

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigungsvermerk:



Gestaltungsplan Behmen II Aarau

Nutzungsplan 1. Untergeschoss2.3

Genehmigungsinhalt:

- Parkierung, Anlieferung, Lager, Technik
- Verkehrsfläche Durchfahrtsbereich
- Abstellplätze Velos
- Fussgänger- / teilweise Velobereich

Orientierungsinhalt:

- Fussgängerverbindungen ausserhalb Perimeter

Masstab: 1:500

Datum: 10. Dezember 1992

Öffentliche Planauflage vom 22. Februar 1993 bis 23. März 1993

Vom Einwohnerrat beschlossen am: 17. Mai 1993

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Bachmann + Schibli + Zerkiebel, Dipl. Arch. ETH / SIA, Gönhardweg 32, 5000 Aarau

