

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

Verbindlicher Teil - Revision 2003

Übersichtsplan Mst. 1:25'000



Datum : 22. September 2003

Genehmigungsexemplar

Vorprüfungsbericht vom: 11. September 2003

Mitwirkungsbericht vom:

Mitwirkung und

öffentliche Auflage vom: 13. Oktober 2003

bis: 12. November 2003

Beschlossen vom Stadtrat am: ~~24. November 2003~~ 1. Dezember 2003

Der Stadtammann:

Dr. M. Guignard

Der Stadtschreiber:

Dr. M. Gossweiler

Genehmigung des Regierungsrates vom:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 26. Mai 2004

Der Staatsschreiber:

Verbindlicher Teil Revision 2003

Bemerkung zu Mitwirkung und öffentlicher Auflage

Bestandteil des Verfahrens sind nur die Aenderungen in den Sondernutzungsvorschriften (rot) und die in den Plänen 014 bis 016 dargestellten Aenderungen der Nutzungs- und Verkehrsflächenpläne.

Inhalt

1. Sondernutzungsvorschriften - Revision 2003 (22. Sept. 2003)

Verfasser:

Architekt

Theo Hotz AG Architekten und Planer
Münchhaldenstrasse 21
8034 Zürich

Tel. 01 422 47 33
Fax. 01 422 57 11

Ingenieur

WEWO Bauingenieure AG
Hohlgasse 45
5001 Aarau

Tel. 062 836 90 90
Fax. 062 836 90 99

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

Verbindlicher Teil - Revision 2003

Aenderungen Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes siehe § 3

Datum : 22. September 2003

Bemerkung zu Mitwirkung und öffentlicher Auflage

Bestandteil des Verfahrens sind nur die Aenderungen in den Sondernutzungsvorschriften (rot) und die in den Plänen 014 bis 016 dargestellten Aenderungen der Nutzungs- und Verkehrsflächenpläne.

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

(Fassung 1995 – Bisher)

§ 1

Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan "Bahnhof Nord" bezweckt die städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Ueberbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässige Erschliessung. Der Gestaltungsplan will insbesondere die Realisierung des im November 1992 erstplazierten, überarbeiteten Wettbewerbsprojektes "Nördliches Bahnhofgebiet Aarau" (im folgenden: Wettbewerbsprojekt) in seiner Grundidee ermöglichen und damit sicherstellen, dass gegenüber dem heutigen Zustand des Bahnhofquartiers eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.

§ 2

Umfang des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan umfasst den in den verbindlichen Plänen eingezeichneten Perimeter. Dieser weicht stellenweise auf verschiedenen Niveaus voneinander ab, was aus den Plänen ebenfalls ersichtlich ist.

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplans

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Baukubenpläne Erdgeschoss (EG), 1. Obergeschoss (OG), 2./3. OG, 4./5. OG
- Nutzungs- und Verkehrsflächenpläne EG, 1. Untergeschoss (UG), 2. UG

Zudem verleihen nachfolgende Bestimmungen (§6 Abs. 2, 7 Abs. 3, 12) einzelnen Elementen und Aussagen der in Abs. 2 aufgeführten Pläne des Wettbewerbsprojektes verbindliche Wirkung.

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

(Fassung 2003 – Neu)

§ 1

**Zweck des
Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan "Bahnhof Nord" bezweckt die städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Ueberbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässige Erschliessung. Der Gestaltungsplan will insbesondere die Realisierung des im November 1992 erstplazierten, überarbeiteten Wettbewerbsprojektes "Nördliches Bahnhofgebiet Aarau" (im folgenden: Wettbewerbsprojekt) in seiner Grundidee ermöglichen und damit sicherstellen, dass gegenüber dem heutigen Zustand des Bahnhofquartiers eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.

§ 2

**Umfang des
Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan umfasst den in den verbindlichen Plänen eingezeichneten Perimeter. Dieser weicht stellenweise auf verschiedenen Niveaus voneinander ab, was aus den Plänen ebenfalls ersichtlich ist.

§ 3

**Bestandteile des
Gestaltungsplans**

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Baukubenpläne Erdgeschoss (EG), 1. Obergeschoss (OG), 2./3. OG, 4./5. OG
- Nutzungs- und Verkehrsflächenpläne EG, 1. Untergeschoss (UG), 2. UG

Zudem verleihen nachfolgende Bestimmungen (§ 6 Abs. 2, 7 Abs. 3, 12) einzelnen Elementen und Aussagen der in Abs. 2 aufgeführten Pläne des Wettbewerbsprojektes verbindliche Wirkung.

²Folgende Bestandteile haben nur erläuternden Charakter:

- Begleitbericht
- Verkehrsablaufpläne EG, 1. UG, 2. UG
- Etappierungspläne EG, OG (als Beispiel), 1. UG, 2. UG, je 1. und 2. Etappe (erstere enthaltend Phasen A - C)
- Grundeigentumsplan
- angepasste Pläne des Wettbewerbsprojektes EG, 1./2./3. OG, 4./5. OG, 1. UG, 2. UG sowie Schnitte und Fassaden (über die verbindliche Wirkung einzelner Elemente und Aussagen vgl. zuvor Abs. 1)

§ 4

Geringfügige Abweichungen

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

§ 5

Messbasis

Messbasis bilden zwei in den Baukubenplänen eingezeichnete, vermessene Punkte.

§ 6

Grundsätze für die Ueberbauung

¹Die Ueberbauung nach dem vorliegenden Gestaltungsplan setzt den Abbruch des bestehenden Bahnhofgebäudes und des früheren AEW-Gebäudes (Gebäude Nr. 576) voraus.

²Die konzeptionelle und formale Gestaltung der Neuüberbauung hat die Grundidee des Wettbewerbsprojektes zu übernehmen. Es handelt sich dabei im wesentlichen um

- die zusätzlich zum rechtwinkligen Gebäudevolumen schräg verlaufenden Baukörperlinien,
- die inneren geschossübergreifenden Hallenbereiche mit den angrenzenden und sich gegenüberliegenden spezifischen Nutzungen,

²Folgende Bestandteile haben nur erläuternden Charakter:

- Begleitbericht
- Verkehrsablaufpläne EG, 1. UG, 2. UG
- Etappierungspläne EG, OG (als Beispiel), 1. UG, 2. UG, je 1. und 2. Etappe (erstere enthaltend Phasen A - C)
- Grundeigentumsplan
- angepasste Pläne des Wettbewerbsprojektes EG, 1./2./3. OG, 4./5. OG, 1. UG, 2. UG sowie Schnitte und Fassaden (über die verbindliche Wirkung einzelner Elemente und Aussagen vgl. zuvor Abs. 1)
- Erläuterungsbericht zur Revision 2003

§ 4

Geringfügige Abweichungen

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

§ 5

Messbasis

Messbasis bilden zwei in den Baukubenplänen eingezeichnete, vermessene Punkte.

§ 6

Grundsätze für die Ueberbauung

¹Die Ueberbauung nach dem vorliegenden Gestaltungsplan setzt den Abbruch des bestehenden Bahnhofgebäudes und des früheren AEW-Gebäudes (Gebäude Nr. 576) voraus.

²Die konzeptionelle und formale Gestaltung der Neuüberbauung hat die Grundidee des Wettbewerbsprojektes zu übernehmen. Es handelt sich dabei im wesentlichen um

- die zusätzlich zum rechtwinkligen Gebäudevolumen schräg verlaufenden Baukörperlinien,
- ~~- die inneren geschossübergreifenden Hallenbereiche mit den~~
- ~~- angrenzenden und sich gegenüberliegenden spezifischen~~
- ~~- Nutzungen;~~

- die funktionell bedingten äusseren Gebäuderücksprünge im Erdgeschoss (Bahngleise mit Cargo-Erschliessung, Vorhallen),
- die Gliederung und Rhythmisierung der Fassadenbereiche.

³Die mögliche Aufstockung des westlichen Bankgebäudes (Gebäude Nr. 4034) muss sich in die Gesamtgestaltung des nördlichen Bahnhofquartiers einpassen.

§ 7

Hochbauten

¹Die äussere horizontale Maximalausdehnung der geschlossenen Hochbauten ist in den Baukubenplänen mit Hauptvolumen und Abschlussvolumen (je begrenzt durch Mantellinien) festgelegt.

²Die Maximalhöhe der geschlossenen Hochbauten ist in den Baukubenplänen mit Koten zu den Abschlussvolumen festgelegt.

³Die horizontale und vertikale Minimalausdehnung richtet sich nach dem angepassten Wettbewerbsprojekt. Einzelne zusätzliche Rücksprünge im Bereich der Gebäudeecken und der Erschliessungskerne, die auch der Gliederung der Fassaden dienen, richten sich jedoch nach den funktionellen Erfordernissen.

⁴Das 5. OG des Wettbewerbsprojektes (Technikgeschoss) kann technisch bedingt um maximal 2,5 m erhöht werden. Im übrigen ist die horizontale und vertikale Durchstossung der maximal und minimal zulässigen Gebäudevolumen durch Vor-, An- und Aufbauten bis auf einzelne, technisch bedingte Ausnahmen nicht zulässig.

⁵Auf die mögliche Aufstockung des westlichen Bankgebäudes (Gebäude Nr. 4034) ist Abs. 3 nicht anwendbar. Eine zusätzliche Passerelle zur Verbindung der beiden Bankgebäude (Gebäude Nr. 4034 und 4100) im Obergeschossbereich ist möglich, jedoch hat sie sich optimal in das Gesamtbild einzufügen.

- die funktionell bedingten äusseren Gebäuderücksprünge im Erdgeschoss (~~Bahngleise mit Cargo-Erschliessung, Vorhallen~~),
- die Gliederung und Rhythmisierung der Fassadenbereiche.

³Die mögliche Aufstockung des westlichen Bankgebäudes (Gebäude Nr. 4034) muss sich in die Gesamtgestaltung des nördlichen Bahnhofquartiers einpassen.

§ 7

Hochbauten

¹Die äussere horizontale Maximalausdehnung der geschlossenen Hochbauten ist in den Baukubenplänen mit Hauptvolumen und Abschlussvolumen (je begrenzt durch Mantellinien) festgelegt.

²Die Maximalhöhe der geschlossenen Hochbauten ist in den Baukubenplänen mit Koten zu den Abschlussvolumen festgelegt.

³Die horizontale und vertikale Minimalausdehnung richtet sich nach dem angepassten Wettbewerbsprojekt. Einzelne zusätzliche Rücksprünge im Bereich der Gebäudeecken und der Erschliessungskerne, die auch der Gliederung der Fassaden dienen, richten sich jedoch nach den funktionellen Erfordernissen.

⁴In Abweichung von den Schemaschnitten in den Baukubenplänen ist nutzungsbedingt ein zusätzliches Geschoss innerhalb der Maximalhöhe zulässig.

⁴⁵Das ~~5.-OG~~ oberste Geschoss des Wettbewerbsprojektes (~~Technikgeschoss~~) kann technisch bedingt um maximal 2,5 m erhöht werden. Im übrigen ist die horizontale und vertikale Durchstossung der maximal und minimal zulässigen Gebäudevolumen durch Vor-, An- und Aufbauten bis auf einzelne, technisch bedingte Ausnahmen nicht zulässig.

⁵⁶Auf die mögliche Aufstockung des westlichen Bankgebäudes (Gebäude Nr. 4034) ist Abs. 3 nicht anwendbar. Eine zusätzliche Passerelle zur Verbindung der beiden Bankgebäude (Gebäude Nr. 4034 und 4100) im Obergeschossbereich ist möglich, jedoch hat sie sich optimal in das Gesamtbild einzufügen.

§ 8

Ueberdachungen, Vordächer

¹Die in den Baukubenplänen eingezeichneten Ueberdachungen und Vordächer (Perron, Bushof) sind im Grundsatz verbindlich. Ihre Ausdehnung, Höhe, Abstützung und allenfalls seitliche Einwandung richten sich nach ihrem jeweiligen Zweck, der aus dem Verkehrsflächen- und Nutzungsplan EG ersichtlich ist, sowie nach den Erfordernissen der architektonischen Einpassung.

²Weitere Ueberdachungen und Vordächer sind zulässig, müssen sich jedoch ins Gesamtprojekt einfügen.

§ 9

Nutzungen

¹Die zulässigen Nutzungen sind in den Verkehrsflächen- und Nutzungsplänen räumlich abgegrenzt. Verschiebungen der Nutzungsgrenzen sind soweit zulässig, als sie infolge der in § 7 zugelassenen Spielräume sowie der Feinprojektierung der Erschließung und Parkierung notwendig werden. Insbesondere sind Verschiebungen der Fussgängerpassagen im Bereich "Dienstleistung Bahnhof" möglich.

²In den Obergeschossen sind generell die Nutzungen "Dienstleistung allgemein" und "Nebenräume und Technik" sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

³Die in den Plänen verwendeten Begriffe definieren folgende Nutzungen:

- *Dienstleistung Bahnhof*

Dem Bahn- und Bahnpostbetrieb dienende Nutzungen und Nebennutzungen wie Benutzerräume und -schalter, Betriebsräume, Passantenläden, Kioske, Gaststätten, Bankschalter, je mit Nebenräumen

- *Dienstleistung allgemein*

Dienstleistung im weitesten Sinne, wie Läden, Gaststätten, Hotels, Tagungszentrum, Büros, Schulen

- *Oeffentliche Interessen*

Aussenflächen für Platzgestaltung, Veranstaltungen, Aussenbetriebe von Gaststätten

§ 8

Ueberdachungen, Vordächer

¹Die in den Baukubenplänen eingezeichneten Ueberdachungen und Vordächer (Perron, Bushof) sind im Grundsatz verbindlich. Ihre Ausdehnung, Höhe, Abstützung und allenfalls seitliche Einwandung richten sich nach ihrem jeweiligen Zweck, der aus dem Verkehrsflächen- und Nutzungsplan EG ersichtlich ist, sowie nach den Erfordernissen der architektonischen Einpassung.

²Weitere Ueberdachungen und Vordächer sind zulässig, müssen sich jedoch ins Gesamtprojekt einfügen.

§ 9

Nutzungen

¹Die zulässigen Nutzungen sind in den Verkehrsflächen- und Nutzungsplänen räumlich abgegrenzt. Verschiebungen der Nutzungsgrenzen sind soweit zulässig, als sie infolge der in § 7 zugelassenen Spielräume sowie der Feinprojektierung der Erschließung und Parkierung notwendig werden. Insbesondere sind Verschiebungen der **Fussgängerinnen- und** Fussgängerpassagen im Bereich "Dienstleistung Bahnhof" möglich.

²In den Obergeschossen sind generell die Nutzungen "Dienstleistung allgemein", "**Wohnen**" sowie **und** "Nebenräume und Technik" **sowie betriebsnotwendige Wohnungen** zugelassen.

³Die in den Plänen verwendeten Begriffe definieren folgende Nutzungen:

- *Dienstleistung Bahnhof*

Dem Bahn- und Bahnpostbetrieb dienende Nutzungen und Nebennutzungen wie **Benutzerinnen- und** Benutzerräume **sowie** Schalter, Betriebsräume, **Passantinnen- und** Passantenläden, Kioske, Gaststätten, Bankschalter, je mit Nebenräumen

- *Dienstleistung allgemein*

Dienstleistung im weitesten Sinne, wie Läden, Gaststätten, Hotels, Tagungszentrum, Büros, Schulen

- *Kundinnen und Kunden / Dienstleistungsvorbereiche*

Gebäudeinterne Zirkulation der Bahn- und Dienstleistungskundinnen und -kunden, teilweise auch Aussennutzungen für angrenzende Dienstleistungen

- *Oeffentliche Interessen*

Aussenflächen für Platzgestaltung, Veranstaltungen, Aussennebenbetriebe von Gaststätten

- *Gleisanlagen*
- *Bushof*
Dient zusätzlich der Erschliessung der Hotelvorfahrt sowie der Durchfahrt für Anlieferung
- *Taxi*
Warteplätze und Vorfahrt für Taxi
- *Individualverkehr*
Erschliessungs- und Anlieferungsflächen für den Individualverkehr auf Erdgeschossniveau
- *Motorfahrzeuge unterirdisch*
Erschliessungs-, Anlieferungs- und Parkierungsflächen für den motorisierten Individualverkehr in den Untergeschossen
- *Bereich für Erschliessungsrampe Parkgarage, mit Fahrtrichtung (die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)*
Bereich in welchem die Rampe angeordnet werden muss
- *Vorfahrt/Kurzparking*
Vorfahrtbereich für den motorisierten Individualverkehr sowie öffentliche Parkplätze mit kurzer Parkdauer
- *Velos/Mofas*
Abstellplätze mit Zu- und Wegfahrtsbereichen
- *Fussgänger*
Die Fussgängerbereiche können zudem teilweise auch folgenden Nutzungen zugänglich gemacht werden:
 - gebäudeextern der Veloerschliessung und der Anlieferung
 - gebäudeintern der Nutzung für Gaststätten
- *Nebenräume und Technik*
Räume für Haustechnik, Lager und Luftschutz
- *Geschossübergreifende Innenhallen*

- *Gleisanlagen*
- *Bushof*
Dient zusätzlich der Erschliessung der Hotelvorfahrt sowie der Durchfahrt für Anlieferung
- *Taxi*
Warteplätze und Vorfahrt für Taxi
- *Individualverkehr*
Erschliessungs- und Anlieferungsflächen für den Individualverkehr auf Erdgeschossniveau
- *Motorfahrzeuge unterirdisch*
Erschliessungs-, Anlieferungs- und Parkierungsflächen für den motorisierten Individualverkehr in den Untergeschossen
- *Bereich für Erschliessungsrampe Parkgarage, mit Fahrtrichtung (die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)*
Bereich in welchem die Rampe angeordnet werden muss
- *Vorläufige Erschliessungsrampe*
Bestehende Erschliessungsrampe Parkgarage (bis zur Erstellung der Erschliessungsrampe Poststrasse)
- *Vorfahrt/Kurzparking*
Vorfahrtbereich für den motorisierten Individualverkehr sowie öffentliche Parkplätze mit kurzer Parkdauer.
- *Hotelvorfahrt*
- *Velos/Mofas*
Abstellplätze mit Zu- und Wegfahrtsbereichen
- *Fussgängerinnen und Fussgänger*
Die Fussgängerinnen- und Fussgängerbereiche können zudem teilweise auch folgenden Nutzungen der Veloerschliessung und der Anlieferung zugänglich gemacht werden. :
 - gebäudeextern der Veloerschliessung und der Anlieferung
 - gebäudeintern der Nutzung für Gaststätten
- *Nebenräume und Technik*
Räume für Haustechnik, Lager und Luftschutz
- *Geschossübergreifende Innenhallen*

⁴Die Nutzungs- und Verkehrsflächen, welche allenfalls zur Enteignung berechtigen, sind in den Nutzungs- und Verkehrsflächenplänen bezeichnet. Enteignet werden können nur Rechte, soweit sie für die zweckmässige, im öffentlichen Interesse liegende Erschliessung und Parkierung im Rahmen des Gestaltungsplanes notwendig sind. Bei Enteignung unterirdischer Parkflächen ist an möglichst adäquater Lage Realersatz zu stellen. Von der Realersatzpflicht ausgenommen sind Dauermieter- und Zuteilungsrechte, welche die Höchstzahlen von § 11 Abs. 3 überschreiten.

§ 10

Verkehrs- erschliessung

¹In der Planung und Realisierung der Verkehrsanlagen ist der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. In den Fussgänger-, Velo-, Parkierungs- und Taxibereichen sind geeignete Massnahmen zu treffen, um ausreichenden Schutz vor Belästigungen, Ueberfällen und dergleichen zu gewährleisten.

²Rampen und Aufzüge für Fussgänger sind rollstuhl- und kinderwagengängig zu gestalten. Zudem haben sie den Anforderungen von §§ 22 f. ABauV zu genügen.

§ 11

Insbesondere Parkierung

¹In den unterirdischen Parkieranlagen innerhalb des Perimeters können höchstens 720 Parkplätze erstellt werden. Die im Anhang aufgeführte Tabelle gibt einen möglichen Ueberblick zur Aufteilung der unterirdischen Parkplätze.

²Das minimal nachzuweisende Angebot für die Neuüberbauungen bestimmt sich nach den städtischen "Richtlinien über die Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze" vom 22. August 1994. Es kann dabei ganz oder teilweise durch Ersatzbeschaffung in der näheren Umgebung abgedeckt werden.

⁴Die umweltrechtlichen Anforderungen für die Bewilligung lärmempfindlicher Räume in lärmbelasteten Gebieten sind wenn möglich mit gestalterisch-konzeptionellen Mitteln zu gewährleisten. Ausnahmen sind möglich, wobei die betreffenden lärmempfindlichen Räume mit einer ausreichenden lärmgedämpften Lüftung auszurüsten sind. Bei Wohnungen sind solche Ausnahmen auf einzelne lärmempfindliche Räume zu beschränken.

⁵Die Nutzungs- und Verkehrsflächen, welche allenfalls zur Enteignung berechtigen, sind in den Nutzungs- und Verkehrsflächenplänen bezeichnet. Enteignet werden können nur Rechte, soweit sie für die zweckmässige, im öffentlichen Interesse liegende Erschliessung und Parkierung im Rahmen des Gestaltungsplanes notwendig sind. Bei Enteignung unterirdischer Parkflächen ist an möglichst adäquater Lage Realersatz zu stellen. Von der Realersatzpflicht ausgenommen sind **Dauermieterinnen und -mieter** ~~und~~ **sowie** Zuteilungsrechte, welche die Höchstzahlen von § 11 Abs. 3 überschreiten.

§ 10

Verkehrs- erschliessung

¹In der Planung und Realisierung der Verkehrsanlagen ist der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. In den **Fussgängerinnen und Fussgänger-, Velo-, Parkierungs- und sowie** Taxibereichen sind geeignete Massnahmen zu treffen, um ausreichenden Schutz vor Belästigungen, Ueberfällen und dergleichen zu gewährleisten.

²Rampen und Aufzüge für **Fussgängerinnen und Fussgänger** sind rollstuhl- und kinderwagengängig zu gestalten. Zudem haben sie den Anforderungen von §§ 22 f. ABauV zu genügen.

§ 11

Insbesondere Parkierung

¹Die mögliche Anzahl Parkplätze in den unterirdischen Parkierungsanlagen innerhalb des Perimeters ist durch die Leistungsfähigkeit der externen und internen Verkehrsinfrastruktur begrenzt, **maximal mit 720 Parkplätze**. Die im Anhang aufgeführte Tabelle gibt einen möglichen Ueberblick zur Aufteilung der unterirdischen Parkplätze.

²Das minimal nachzuweisende Angebot für die Neuüberbauungen bestimmt sich nach ~~den dem~~ städtischen **"Richtlinien Reglement über die Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze"** vom 22. ~~August-1994~~ **Januar 1996**. Es kann dabei ganz oder teilweise durch Ersatzbeschaffung in der näheren Umgebung abgedeckt werden.

³Die Bewirtschaftung der zusätzlichen unterirdischen Parkplätze ist in einem Reglement zu regeln. Dabei dürfen maximal 320 der unterirdischen Plätze (inklusive der bestehenden) Dauermietern zugeteilt sein. Zusätzlich dürfen von den Dauermieterparkplätzen maximal 50 % fest zugeteilt sein. Die übrigen Plätze sind zusammen mit den Kunden- und den Park- & Rail-Parkplätzen in ein offenes Bewirtschaftungssystem zu integrieren.

⁴Für Vorfahrt/Kurzparking sind oberirdisch mindestens 40 Parkplätze und im 2. UG direkt unter der Bahnhofshalle mindestens 25 Parkplätze zu errichten.

⁵Für Behinderte sind gemäss VSS-Norm SN 641 400 in ausreichender Anzahl speziell bezeichnete Parkplätze anzubieten, ebenso für Motorräder.

⁶Innerhalb des Perimeters sind an geeigneter Lage, aufgeteilt auf die wichtigsten Zufahrtsachsen, insgesamt mindestens 500 Velo- und Mofa-Abstellplätze zu schaffen.

§ 12

Etappierung

¹Bei etappierter Erstellung des Wettbewerbsprojektes und seiner Verkehrserschliessung muss die Einheitlichkeit des Gesamtprojektes sichergestellt werden.

²Die Etappierung ist zudem so zu konzipieren, dass die Erschliessung der im Perimeter liegenden und angrenzenden Betriebe und der bestehenden Parkieranlagen gewährleistet bleibt.

§ 13

Privatrechtliche Vereinbarungen

Sämtliche für die Realisierung der durch den Gestaltungsplan ermöglichten Bauvorhaben inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen über Landumlegungen, Grenzberichtigungen, Anpassung bestehender und Schaffung neuer Dienstbarkeiten und Grundlasten sind soweit möglich privatrechtlich zu regeln.

§ 14

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Bahnhof Nord" tritt mit seiner Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang

Mögliche Aufteilung der Parkplatzzahlen

³Die Bewirtschaftung der zusätzlichen unterirdischen Parkplätze ist in einem Reglement zu regeln. Dabei dürfen maximal ~~320~~ 420 der unterirdischen Plätze (inklusive der bestehenden) ~~Dauermieterinnen und~~ -mietern zugeteilt sein. Zusätzlich dürfen von den ~~Dauermieterinnen und~~ -mieterparkplätzen maximal ~~50~~ 60 % fest zugeteilt sein. Die übrigen Plätze sind zusammen mit den ~~Kun-~~dinnen- und Kunden- ~~und~~ sowie den Park- & Rail-Parkplätzen in ein offenes Bewirtschaftungssystem zu integrieren. ~~Unentgeltliches Kurzparking soll vermieden werden.~~

⁴Für Vorfahrt/Kurzparking sind oberirdisch mindestens ~~40~~ 15 Parkplätze und im 2. UG direkt unter der Bahnhofhalle mindestens ~~25~~ 35 Parkplätze zu errichten.

⁵Für Behinderte sind gemäss VSS-Norm SN 641 400 in ausreichender Anzahl speziell bezeichnete Parkplätze anzubieten, ebenso für Motorräder.

⁶Innerhalb des Perimeters sind an geeigneter Lage, aufgeteilt auf die wichtigsten Zufahrtsachsen, insgesamt mindestens 500 Velo- und Mofa-Abstellplätze zu schaffen.

§ 12

Etappierung

¹Bei etappierter Erstellung des Wettbewerbsprojektes und seiner Verkehrserschliessung muss die Einheitlichkeit des Gesamtprojektes sichergestellt werden.

²Die Etappierung ist zudem so zu konzipieren, dass die Erschliessung der im Perimeter liegenden und angrenzenden Betriebe und der bestehenden Parkieranlagen gewährleistet bleibt. ~~Dies gilt namentlich bei einem vorläufigen Verzicht auf die Parkhaus-Erschliessungsrampe in der Poststrasse.~~

§ 13

Privatrechtliche Vereinbarungen

Sämtliche für die Realisierung der durch den Gestaltungsplan ermöglichten Bauvorhaben inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen über Landumlegungen, Grenzberichtigungen, Anpassung bestehender und Schaffung neuer Dienstbarkeiten und Grundlasten sind soweit möglich privatrechtlich zu regeln.

§ 14

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Bahnhof Nord" tritt mit seiner Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang

Mögliche Aufteilung der Parkplatzzahlen

Anhang

Mögliche Aufteilung der Parkplatzzahlen**Bemerkung**

Die Tabelle hat in ihrer Gesamtheit orientierenden Charakter, da sie auf den maximal möglichen Nutzflächen beruht. Die verbindlichen Vorschriften zur Parkierung befinden sich in § 11.

Auszug aus dem Parkplatznachweis vom 29. November 1994
(Anhang 12 zum Umweltverträglichkeitsbericht UVB)

	Reduzierter Bedarf			minimal nachzuweisendes Angebot	maximal ersatzabgabeberechtigt
	Angestellte	Besucher	Total		
Dienstleistungen Bahnhofneubau	57	153	210	120	90
Aufstockung SBV	8	3	11	6	5
Ersatz Rinag/PTT	20	0	20	20	0
Bahnhofstrasse 96	20	8	28	15	13
Vorfahrt 2. UG	0	25	25	25	0
Zwischentotal neue PP	105	189	294	186	108
Best. Bahnhofparking *	120	118	238	238	0
Best. SBV-Parking	81	0	81	81	0
Best. AKB-Parking **	14	7	21	21	0
Zwischentotal bestehend	215	125	340	340	0
SBB - P & R neu	0	86	86	86	0
Total	320 ***	400	720	612	108

* Ohne Parking Aarauerhof (nicht im Gestaltungsplan-Perimeter)

** Anteil im Gestaltungsplan-Perimeter (Ausgangszustand)

*** Maximal 50 % der Angestellten- bzw. Dauermieterparkplätze dürfen einem festen Platz zugeteilt sein. Die restlichen Angestellten-Parkplätze sind in ein offenes Parkierungssystem zu integrieren.

Anhang

Mögliche Aufteilung der Parkplatzzahlen**Bemerkung**

Die Tabelle hat in ihrer Gesamtheit orientierenden Charakter, da sie auf den maximal möglichen Nutzflächen beruht. Die verbindlichen Vorschriften zur Parkierung befinden sich in § 11.

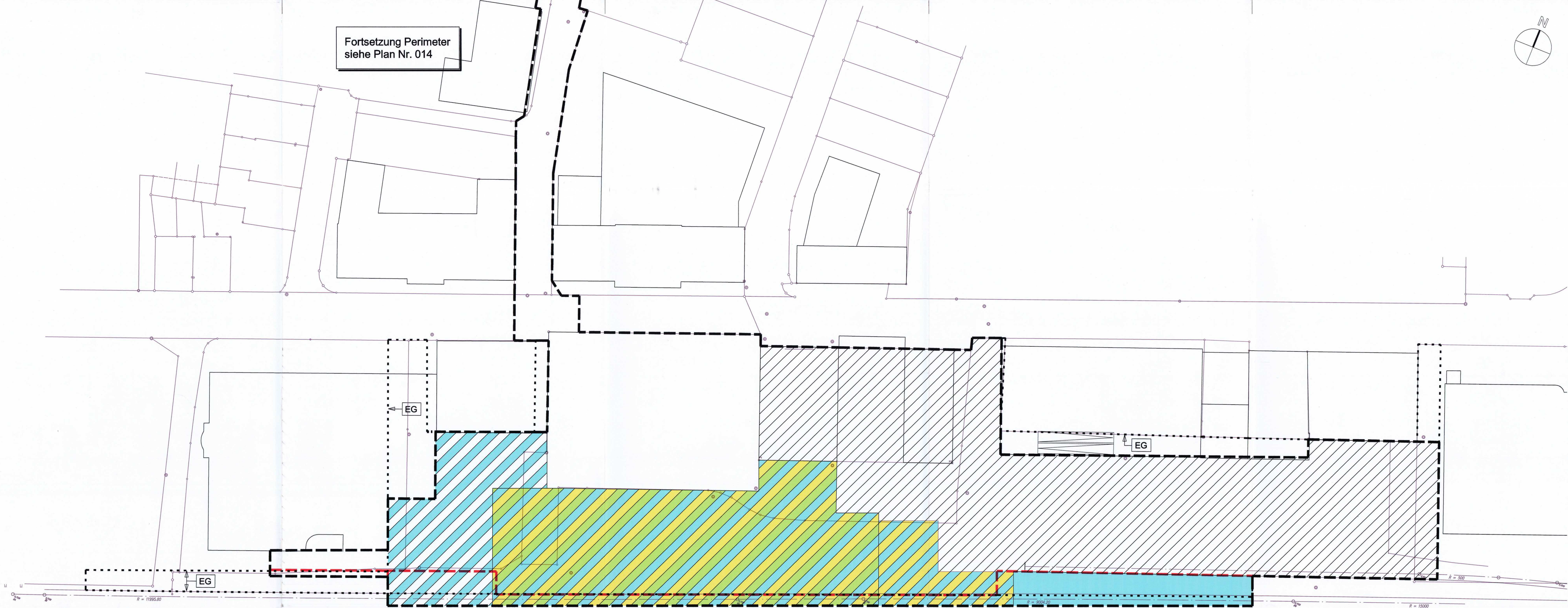
Auszug aus dem ~~Parkplatznachweis vom 29. November 1994~~
 Begleitbericht zur Revision 2003 vom 22. September 2003
 (~~Anhang 12 zum Umweltverträglichkeitsbericht UVB~~) (Anhang 1 Parkplatzbedarfsnachweis)

	Reduzierter Bedarf			minimal nachzuweisendes Angebot
	Angestellte / Bewohnerinnen und Bewohner	Besucher und Besucherinnen	Total	
Wohnen Bahnhofneubau	67	7	74	72
Restaurant / Läden Bahnhofneubau	8	65	73	43
Dienstleistungen Bahn- hofneubau	105	52	157	83
Aufstockung SBV	8	3	11	6
Ersatz Rinag/PTT	20	0	20	20
Bahnhofstrasse 96	20	8	28	15
Vorfahrt 2. UG	0	35	35	35
Zwischentotal neue PP	228	170	398	274
Best. Bahnhofparking *	120	118	238	238
Best. SBV-Parking	81	0	81	81
Best. AKB-Parking **	14	7	21	21
Zwischentotal bestehend	215	125	340	340
SBB - P & R neu	0	0	0	106
Total	443***	295	738	720***

* Ohne Parking Aarauerhof (nicht im Gestaltungsplan-Perimeter)

** Anteil im Gestaltungsplan-Perimeter (Ausgangszustand)

*** Maximal 50 60 % der Angestellten- bzw. Dauermieterparkplätze Bewohnerinnen- und Bewohnerparkplätze dürfen einem festen Platz zugeteilt sein. Die restlichen Angestelltenparkplätze sind in ein offenes Parkierungssystem zu integrieren.



- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter Erdgeschoss
 - Perimeter Untergeschosse
 - Dienstleistung allgemein
 - 1) Motorfahrzeuge unterirdisch
 - 1) Vorfahrt und Kurzparking
 - 1) Nebenräume und Technik
 - Alter Perimeter Untergeschosse
 - 1) Bereich für Erschliessungsrampe Parkgarage, mit Fahrtrichtung (die genaue Lage wird im Bewilligungsverfahren festgelegt)
 - 1) Enteignungsrecht gemäss 132 BauG

Stadt Aarau Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

Nutzungs- und Verkehrsflächenplan 2. Untergeschoss

Änderungen 2003 Genehmigungsexemplar

Bemerkung zu Mitwirkung und öffentlicher Auflage

Bestandteil des Verfahrens sind nur die Änderungen in den Sondernutzungsvorschriften (rot) und die in den Plänen 014 bis 016 dargestellten Änderungen der Nutzungs- und Verkehrsflächenpläne.

Datum: 22. September 2003 Format: 126/42 Plan Nr.: 016 A

Vorprüfungsbericht vom: 11. September 2003 Mitwirkungsbericht vom:

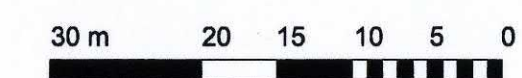
Mitwirkung und Öffentliche Auflage vom: 13. Oktober 2003 bis 12. November 2003

Beschlossen vom Stadtrat am: 24. November 2003 1. Dezember 2003

Der Stadtkammann: Dr. M. Guignard Der Stadtschreiber: Dr. M. Gossweiler

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 26. Mai 2004

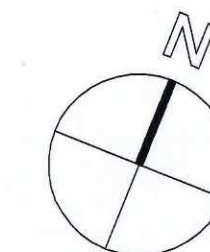
Der Stabschreiber:



Architekt Theo Hotz AG Architekten und Planer Münchhaldenstrasse 21 8034 Zürich
Ingenieur WEWO Bauingenieure AG Hohlgrasse 45 5000 Aarau

Tel. 01/422 47 33 Fax. 01/422 57 11 E-Mail info@theoholz.ch
Tel. 062/836 90 90 Fax. 062/836 90 99 E-Mail aa@wewo.ch

Fortsetzung Perimeter
siehe Plan Nr. 014



Genehmigungsinhalt

- | | |
|--|---------------------------------------|
| Perimeter Erdgeschoss | Perimeter Untergeschosse |
| Dienstleistung Bahnhof | 1) Fussgängerinnen und Fussgänger |
| Dienstleistung allgemein | 1) Nebenräume und Technik |
| Kundinnen und Kunden / Dienstleistungsbereiche | 1) Geschossübergreifende Innenhallen |
| 1) Motorfahrzeuge unterirdisch | Alter Perimeter Untergeschosse |
| 1) Velos / Mofas | |
| 1) Bereich für Erschliessungsrampe Parkgarage, mit Fahrtrichtung (die genaue Lage wird im Bewilligungsverfahren festgelegt) | |
| 1) Enteignungsrecht gemäss 132 BauG | |

Stadt Aarau

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

Nutzungs- und Verkehrsflächenplan 1. Untergeschoss

Änderungen 2003

Genehmigungsexemplar

Bemerkung zu Mitwirkung und öffentlicher Auflage

Bestandteil des Verfahrens sind nur die Änderungen in den Sondernutzungsvorschriften (rot) und die in den Plänen 014 bis 016 dargestellten Änderungen der Nutzungs- und Verkehrsflächenpläne.

Datum: 22. September 2003 Format: 126/42 Plan Nr.: 015 A

Vorprüfungsbericht vom: 11. September 2003 Mitwirkungsbericht vom:

Mitwirkung und
Öffentliche Auflage vom: 13. Oktober 2003 bis 12. November 2003

Beschlossen vom Stadtrat am: ~~24. November 2003~~ 1. Dezember 2003

Der Stadtkammann:

Dr. M. Guignard

Der Stadtschreiber:

Dr. M. Gossweiler

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Mai 2004

Der Stadtschreiber:

30 m 20 15 10 5 0

Architekt

Theo Hotz AG Architekten und Planer
Münchhaldenstrasse 21
8034 Zürich

Tel. 01/422 47 33
Fax. 01/422 57 11
E-Mail info@theohotz.ch

Ingenieur

WEWO Bauingenieure AG
Hohlgrasse 45
5000 Aarau

Tel. 062/836 90 90
Fax. 062/836 90 99
E-Mail aa@wewo.ch



Genehmigungsinhalt	
Perimeter Erdgeschoss	Perimeter Untergeschosse
Dienstleistung Bahnhof	1) Individualverkehr
Dienstleistung allgemein	1) Vorfahrt / Kurzparking
Kundinnen und Kunden / Dienstleistungsbereiche	1) Hotelvorfahrt
Öffentliche Interessen	1) Velos / Mofas
Gleisanlagen	1) Fussgängerinnen und Fussgänger
1) Bushof	Geschossübergreifende Innenhallen
1) Taxi	1) Fussgänger Verbindung min. 5.0 m breit
Vorläufige Erschliessungsrampe	Alter Perimeter Untergeschosse
1) Bereich für Erschliessungsrampe Parkgarage, mit Fahrtrichtung (die genaue Lage wird im Bewilligungsverfahren festgelegt)	
1) Enteignungsrecht gemäss 132 BauG	

Stadt Aarau Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

Nutzungs- und Verkehrsflächenplan Erdgeschoss

Änderungen 2003 Genehmigungsexemplar

Bemerkung zu Mitwirkung und öffentlicher Auflage

Bestandteil des Verfahrens sind nur die Änderungen in den Sondernutzungsvorschriften (rot) und die in den Plänen 014 bis 016 dargestellten Änderungen der Nutzungs- und Verkehrsflächenpläne.

Datum: 22. September 2003 Format: 126/42 Plan Nr.: 014 A

Vorprüfungsbericht vom: 11. September 2003 Mitwirkungsbericht vom:

Mitwirkung und Öffentliche Auflage vom: 13. Oktober 2003 bis 12. November 2003

Beschlossen vom Stadtrat am: 24. November 2003 1. Dezember 2003

Der Stadtkammann: Dr. M. Gulgard Der Stadtschreiber: Dr. M. Gossweiler

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 26. Mai 2004

Der Stadtschreiber: [Signature]

Architekt: Theo Hotz AG Architekten und Planer Münchhaldenstrasse 21 8034 Zürich
 Ingenieur: WEWO Bauingenieure AG Hohlgrasse 45 5000 Aarau

Tel. 01/422 47 33 Fax. 01/422 57 11 E-Mail info@theohotz.ch
 Tel. 062/836 90 90 Fax. 062/836 90 99 E-Mail aa@wewo.ch

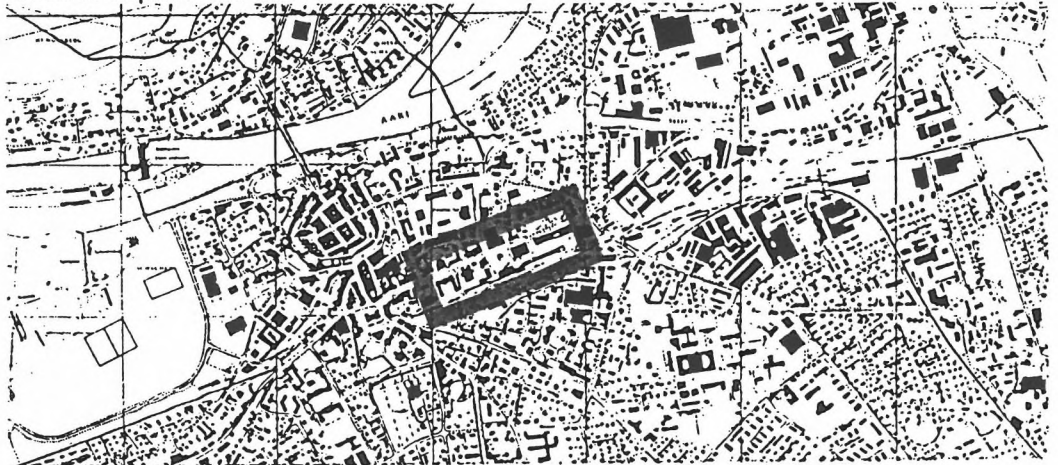
Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäß § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes siehe § 3

Übersichtsplan Mst. 1:25'000



Datum : 31. Juli 1995

Mitwirkungsbericht vom: 17. Mai 1994

Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 1994

1. Öffentliche Auflage vom: 05. Januar 1995 bis: 03. Februar 1995

2. Öffentliche Auflage vom: 21. August 1995 bis: 19. September 1995

Beschlossen vom Stadtrat am: 04. Dezember 1995

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. September 1996

Der Staatsschreiber:

In Vertretung:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

§ 1

Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan "Bahnhof Nord" bezweckt die städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Ueberbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässige Erschliessung. Der Gestaltungsplan will insbesondere die Realisierung des im November 1992 erstplazierten, überarbeiteten Wettbewerbsprojektes "Nördliches Bahnhofgebiet Aarau" (im folgenden: Wettbewerbsprojekt) in seiner Grundidee ermöglichen und damit sicherstellen, dass gegenüber dem heutigen Zustand des Bahnhofquartiers eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.

§ 2

Umfang des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan umfasst den in den verbindlichen Plänen eingezeichneten Perimeter. Dieser weicht stellenweise auf verschiedenen Niveaus voneinander ab, was aus den Plänen ebenfalls ersichtlich ist.

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplans

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Baukubenpläne Erdgeschoss (EG), 1. Obergeschoss (OG), 2./3. OG, 4./5. OG
- Nutzungs- und Verkehrsflächenpläne EG, 1. Untergeschoss (UG), 2. UG

Zudem verleihen nachfolgende Bestimmungen (§§ 6 Abs. 2, 7 Abs. 3, 12) einzelnen Elementen und Aussagen der in Abs. 2 aufgeführten Pläne des Wettbewerbsprojektes verbindliche Wirkung.

²Folgende Bestandteile haben nur erläuternden Charakter:

- Begleitbericht
- Verkehrsablaufpläne EG, 1. UG, 2. UG
- Etappierungspläne EG, OG (als Beispiel), 1. UG, 2. UG, je 1. und 2. Etappe (erstere enthaltend Phasen A - C)
- Grundeigentumsplan
- angepasste Pläne des Wettbewerbsprojektes EG, 1./2./3. OG, 4./5. OG, 1. UG, 2. UG sowie Schnitte und Fassaden (über die verbindliche Wirkung einzelner Elemente und Aussagen vgl. zuvor Abs. 1)

§ 4

Geringfügige Abweichungen

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

§ 5

Messbasis

Messbasis bilden zwei in den Baukubenplänen eingezeichnete, vermessene Punkte.

§ 6

Grundsätze für die Ueberbauung

¹Die Ueberbauung nach dem vorliegenden Gestaltungsplan setzt den Abbruch des bestehenden Bahnhofgebäudes und des früheren AEW-Gebäudes (Gebäude Nr. 576) voraus.

²Die konzeptionelle und formale Gestaltung der Neuüberbauung hat die Grundidee des Wettbewerbsprojektes zu übernehmen. Es handelt sich dabei im wesentlichen um

- die zusätzlich zum rechtwinkligen Gebäudevolumen schräg verlaufenden Baukörperlinien,
- die inneren geschossübergreifenden Hallenbereiche mit den angrenzenden und sich gegenüberliegenden spezifischen Nutzungen,

²Folgende Bestandteile haben nur erläuternden Charakter:

- Begleitbericht
- Verkehrsablaufpläne EG, 1. UG, 2. UG
- Etappierungspläne EG, OG (als Beispiel), 1. UG, 2. UG, je 1. und 2. Etappe (erstere enthaltend Phasen A - C)
- Grundeigentumsplan
- angepasste Pläne des Wettbewerbsprojektes EG, 1./2./3. OG, 4./5. OG, 1. UG, 2. UG sowie Schnitte und Fassaden (über die verbindliche Wirkung einzelner Elemente und Aussagen vgl. zuvor Abs. 1)

§ 4

Geringfügige Abweichungen

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

§ 5

Messbasis

Messbasis bilden zwei in den Baukubenplänen eingezeichnete, vermessene Punkte.

§ 6

Grundsätze für die Ueberbauung

¹Die Ueberbauung nach dem vorliegenden Gestaltungsplan setzt den Abbruch des bestehenden Bahnhofgebäudes und des früheren AEW-Gebäudes (Gebäude Nr. 576) voraus.

²Die konzeptionelle und formale Gestaltung der Neuüberbauung hat die Grundidee des Wettbewerbsprojektes zu übernehmen. Es handelt sich dabei im wesentlichen um

- die zusätzlich zum rechtwinkligen Gebäudevolumen schräg verlaufenden Baukörperlinien,
- die inneren geschossübergreifenden Hallenbereiche mit den angrenzenden und sich gegenüberliegenden spezifischen Nutzungen,

- die funktionell bedingten äusseren Gebäuderücksprünge im Erdgeschoss (Bahngeleise mit Cargo-Erschliessung, Vorhallen),
- die Gliederung und Rhythmisierung der Fassadenbereiche.

³Die mögliche Aufstockung des westlichen Bankgebäudes (Gebäude Nr. 4034) muss sich in die Gesamtgestaltung des nördlichen Bahnhofquartiers einpassen.

§ 7

Hochbauten

¹Die äussere horizontale Maximalausdehnung der geschlossenen Hochbauten ist in den Baukubenplänen mit Hauptvolumen und Abschlussvolumen (je begrenzt durch Mantellinien) festgelegt.

²Die Maximalhöhe der geschlossenen Hochbauten ist in den Baukubenplänen mit Koten zu den Abschlussvolumen festgelegt.

³Die horizontale und vertikale Minimalausdehnung richtet sich nach dem angepassten Wettbewerbsprojekt. Einzelne zusätzliche Rücksprünge im Bereich der Gebäudeecken und der Erschliessungskerne, die auch der Gliederung der Fassaden dienen, richten sich jedoch nach den funktionellen Erfordernissen.

⁴Das 5. OG des Wettbewerbsprojektes (Technikgeschoss) kann technisch bedingt um maximal 2,5 m erhöht werden. Im übrigen ist die horizontale und vertikale Durchstossung der maximal und minimal zulässigen Gebäudevolumen durch Vor-, An- und Aufbauten bis auf einzelne, technisch bedingte Ausnahmen nicht zulässig.

⁵Auf die mögliche Aufstockung des westlichen Bankgebäudes (Gebäude Nr. 4034) ist Abs. 3 nicht anwendbar. Eine zusätzliche Passerelle zur Verbindung der beiden Bankgebäude (Gebäude Nr. 4034 und 4100) im Obergeschossbereich ist möglich, jedoch hat sie sich optimal in das Gesamtbild einzufügen.

§ 8

Ueberdachungen, Vordächer

¹Die in den Baukubenplänen eingezeichneten Ueberdachungen und Vordächer (Perron, Bushof) sind im Grundsatz verbindlich. Ihre Ausdehnung, Höhe, Abstützung und allenfalls seitliche Einwandung richten sich nach ihrem jeweiligen Zweck, der aus dem Verkehrsflächen- und Nutzungsplan EG ersichtlich ist, sowie nach den Erfordernissen der architektonischen Einpassung.

²Weitere Ueberdachungen und Vordächer sind zulässig, müssen sich jedoch ins Gesamtprojekt einfügen.

§ 9

Nutzungen

¹Die zulässigen Nutzungen sind in den Verkehrsflächen- und Nutzungsplänen räumlich abgegrenzt. Verschiebungen der Nutzungsgrenzen sind soweit zulässig, als sie infolge der in § 7 zugelassenen Spielräume sowie der Feinprojektierung der Erschließung und Parkierung notwendig werden. Insbesondere sind Verschiebungen der Fussgängerpassagen im Bereich "Dienstleistung Bahnhof" möglich.

²In den Obergeschossen sind generell die Nutzungen "Dienstleistung allgemein" und "Nebenräume und Technik" sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

³Die in den Plänen verwendeten Begriffe definieren folgende Nutzungen:

- *Dienstleistung Bahnhof*

Dem Bahn- und Bahnpostbetrieb dienende Nutzungen und Nebennutzungen wie Benutzerräume und -schalter, Betriebsräume, Passantenläden, Kioske, Gaststätten, Bankschalter, je mit Nebenräumen

- *Dienstleistung allgemein*

Dienstleistung im weitesten Sinne, wie Läden, Gaststätten, Hotels, Tagungszentrum, Büros, Schulen

- *Oeffentliche Interessen*

Aussenflächen für Platzgestaltung, Veranstaltungen, Aussenbetriebe von Gaststätten

- *Gleisanlagen*

- *Bushof*

Dient zusätzlich der Erschliessung der Hotelvorfahrt sowie der Durchfahrt für Anlieferung

- *Taxi*

Warteplätze und Vorfahrt für Taxi

- *Individualverkehr*

Erschliessungs- und Anlieferungsflächen für den Individualverkehr auf Erdgeschossniveau

- *Motorfahrzeuge unterirdisch*
Erschliessungs-, Anlieferungs- und Parkierungsflächen für den motorisierten Individualverkehr in den Untergeschossen
- *Bereich für Erschliessungsrampe Parkgarage, mit Fahrtrichtung*
(die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)
Bereich in welchem die Rampe angeordnet werden muss
- *Vorfahrt/Kurzparking*
Vorfahrtbereich für den motorisierten Individualverkehr sowie öffentliche Parkplätze mit kurzer Parkdauer
- *Velos/Mofas*
Abstellplätze mit Zu- und Wegfahrtsbereichen
- *Fussgänger*
Die Fussgängerbereiche können zudem teilweise auch folgenden Nutzungen zugänglich gemacht werden:
 - gebäudeextern der Veloerschliessung und der Anlieferung
 - gebäudeintern der Nutzung für Gaststätten
- *Nebenräume und Technik*
Räume für Haustechnik, Lager und Luftschutz
- *Geschossübergreifende Innenhallen*

⁴Die Nutzungs- und Verkehrsflächen, welche allenfalls zur Enteignung berechtigen, sind in den Nutzungs- und Verkehrsflächenplänen bezeichnet. Enteignet werden können nur Rechte, soweit sie für die zweckmässige, im öffentlichen Interesse liegende Erschliessung und Parkierung im Rahmen des Gestaltungsplanes notwendig sind. Bei Enteignung unterirdischer Parkflächen ist an möglichst adäquater Lage Realersatz zu stellen. Von der Realersatzpflicht ausgenommen sind Dauermieter- und Zuteilungsrechte, welche die Höchstzahlen von § 11 Abs. 3 überschreiten.

§ 10

Verkehrs- erschliessung

¹In der Planung und Realisierung der Verkehrsanlagen ist der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. In den Fussgänger-, Velo-, Parkierungs- und Taxibereichen sind geeignete Massnahmen zu treffen, um ausreichenden Schutz vor Belästigungen, Ueberfällen und dergleichen zu gewährleisten.

²Rampen und Aufzüge für Fussgänger sind rollstuhl- und kinderwagengängig zu gestalten. Zudem haben sie den Anforderungen von §§ 22 f. ABauV zu genügen.

§ 11

Inbesondere Parkierung

¹In den unterirdischen Parkieranlagen innerhalb des Perimeters können höchstens 720 Parkplätze erstellt werden. Die im Anhang aufgeführte Tabelle gibt einen möglichen Ueberblick zur Aufteilung der unterirdischen Parkplätze.

²Das minimal nachzuweisende Angebot für die Neuüberbauungen bestimmt sich nach den städtischen "Richtlinien über die Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze" vom 22. August 1994. Es kann dabei ganz oder teilweise durch Ersatzbeschaffung in der näheren Umgebung abgedeckt werden.

³Die Bewirtschaftung der zusätzlichen unterirdischen Parkplätze ist in einem Reglement zu regeln. Dabei dürfen maximal 320 der unterirdischen Plätze (inklusive der bestehenden) Dauermietern zugeteilt sein. Zusätzlich dürfen von den Dauermieterparkplätzen maximal 50 % fest zugeteilt sein. Die übrigen Plätze sind zusammen mit den Kunden- und den Park- & Rail-Parkplätzen in ein offenes Bewirtschaftungssystem zu integrieren.

⁴Für Vorfahrt/Kurzparking sind oberirdisch mindestens 40 Parkplätze und im 2. UG direkt unter der Bahnhofhalle mindestens 25 Parkplätze zu errichten.

⁵Für Behinderte sind gemäss VSS-Norm SN 641 400 in ausreichender Anzahl speziell bezeichnete Parkplätze anzubieten, ebenso für Motorräder.

⁶Innerhalb des Perimeters sind an geeigneter Lage, aufgeteilt auf die wichtigsten Zufahrtsachsen, insgesamt mindestens 500 Velo- und Mofa-Abstellplätze zu schaffen.

§ 12

Etappierung

¹Bei etappierter Erstellung des Wettbewerbsprojektes und seiner Verkehrserschliessung muss die Einheitlichkeit des Gesamtprojektes sichergestellt werden.

²Die Etappierung ist zudem so zu konzipieren, dass die Erschliessung der im Perimeter liegenden und angrenzenden Betriebe und der bestehenden Parkieranlagen gewährleistet bleibt.

§ 13

Privatrechtliche Vereinbarungen

Sämtliche für die Realisierung der durch den Gestaltungsplan ermöglichten Bauvorhaben inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen über Landumlegungen, Grenzbe-
reinigungen, Anpassung bestehender und Schaffung neuer
Dienstbarkeiten und Grundlasten sind soweit möglich privatrecht-
lich zu regeln.

§ 14

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Bahnhof Nord" tritt mit seiner Genehmigung
durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang

Mögliche Aufteilung der Parkplatzzahlen

Anhang

Mögliche Aufteilung der Parkplatzzahlen

Bemerkung

Die Tabelle hat in ihrer Gesamtheit orientierenden Charakter, da sie auf den maximal möglichen Nutzflächen beruht. Die verbindlichen Vorschriften zur Parkierung befinden sich in § 11.

Auszug aus dem Parkplatznachweis vom 29. November 1994
(Anhang 12 zum Umweltverträglichkeitsbericht UVB)

	Reduzierter Bedarf			minimal nachzuweisendes Angebot	maximal ersatzabgabeberechtigt
	Angestellte	Besucher	Total		
Dienstleistungen Bahnhofneubau	57	153	210	120	90
Aufstockung SBV	8	3	11	6	5
Ersatz Rinag/PTT	20	0	20	20	0
Bahnhofstrasse 96	20	8	28	15	13
Vorfahrt 2. UG	0	25	25	25	0
Zwischentotal neue PP	105	189	294	186	108
Best. Bahnhofparking *	120	118	238	238	0
Best. SBV-Parking	81	0	81	81	0
Best. AKB-Parking **	14	7	21	21	0
Zwischentotal bestehend	215	125	340	340	0
SBB - P & R neu	0	86	86	86	0
Total	320 ***	400	720	612	108

* Ohne Parking Aarauerhof (nicht im Gestaltungsplan-Perimeter)

** Anteil im Gestaltungsplan-Perimeter (Ausgangszustand)

*** Maximal 50 % der Angestellten- bzw. Dauermieterparkplätze dürfen einem festen Platz zugeteilt sein. Die restlichen Angestellten-Parkplätze sind in ein offenes Parkierungssystem zu integrieren.

Fortsetzung Perimeter
siehe Plan Nr. 005



- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter EG
 - Perimeter 1.UG/2.UG
 - Dienstleistung allgemein
 - 1) Motorfahrzeuge unterirdisch
 - 1) Bereich für Erschliessungsrampe Parkgarage, mit Fahrtrichtung (die genaue Lage wird im Bewilligungsverfahren festgelegt)
 - 1) Enteignungsrecht gemäss 132 BauG
 - 1) Vohrfahrt und Kurzparking
 - 1) Nebenräume und Technik

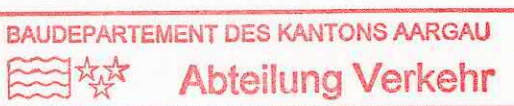
Stadt Aarau

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

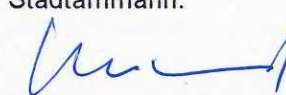
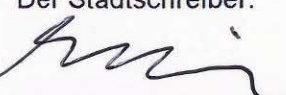
Nutzungs- und Verkehrsflächenplan 2.Untergeschoss



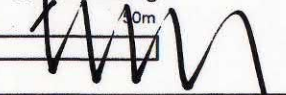
Datum : 31. Juli 1995 Format: 126 / 42 Plan Nr.: 007

Mitwirkungsbericht vom: 17. Mai 1994
Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 1994
1. Öffentliche Auflage vom: 05. Januar 1995 bis: 03. Februar 1995
2. Öffentliche Auflage vom: 21. August 1995 bis: 19. September 1995

Beschlossen vom Stadtrat am: 04. Dezember 1995

Der Stadtkammann:  Der Stadtschreiber: 

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. September 1996

Der Staatsschreiber:
In Vertretung: 

0 5m 10m 15m 20m 25m

Architekt
Ingenieur

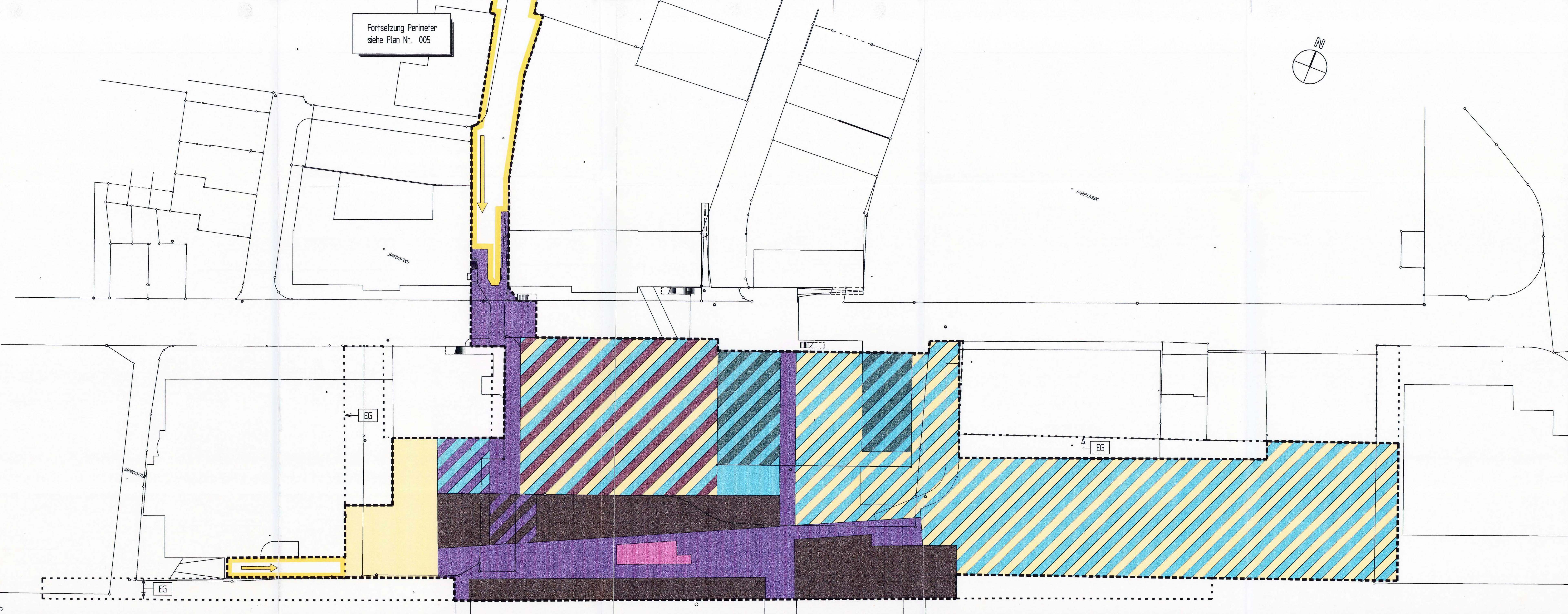
Theo Holz AG Architekten und Planer
Münchhaldenstrasse 21
8034 Zürich

WEWO Bauingenieure AG
Hohlgrasse 45
5000 Aarau

Tel. 01 / 422 47 33
Fax. 01 / 422 57 11

Tel. 062 / 822 75 30
Fax. 062 / 824 25 34

Massstab 1:500



- Genehmigungsinhalt**
- | | |
|---|--------------------------------------|
| Perimeter EG | Perimeter 1.UG/2.UG |
| Dienstleistung Bahnhof | 1) Fussgänger |
| Dienstleistung allgemein | 1) Nebenräume und Technik |
| 1) Motorfahrzeuge unterirdisch | 1) Geschossübergreifende Innenhallen |
| 1) Velos / Mofas | |
| 1) Bereich für Erschliessungsrampe Parkgarage, mit Fahrtrichtung (die genaue Lage wird im Bewilligungsverfahren festgelegt) | |
| 1) Enteignungsrecht gemäss 132 BauG | |

Stadt Aarau Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

Nutzungs- und Verkehrsflächenplan 1.Untergeschoss



Datum : 31. Juli 1995 Format: 126 / 42 Plan Nr.: 006

Mitwirkungsbericht vom: 17. Mai 1994

Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 1994

1. Öffentliche Auflage vom: 05. Januar 1995 bis: 03. Februar 1995

2. Öffentliche Auflage vom: 21. August 1995 bis: 19. September 1995

Beschlossen vom Stadtrat am: 04. Dezember 1995

Der Stadtkammann: *[Signature]* Der Stadtschreiber: *[Signature]*

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 4. September 1996

Der Staatsschreiber: *[Signature]*

Architekt: Theo Hotz AG Architekten und Planer
Münchhaldenstrasse 21
8034 Zürich
Tel. 01 / 422 47 33
Fax. 01 / 422 57 11

Ingenieur: WEWO Bauingenieure AG
Hohlasse 45
5000 Aarau
Tel. 062 / 822 75 30
Fax. 062 / 824 25 34



- Genehmigungsinhalt**
- | | |
|--|---------------------------------------|
| Perimeter EG | Perimeter 1.UG/2.UG |
| Dienstleistung Bahnhof | Individualverkehr |
| Dienstleistung allgemein | Vorfahrt / Kurzparking |
| Öffentliche Interessen | Velos / Mofas |
| Gleisanlagen | Fussgänger |
| Bushof | Geschossübergreifende Innenhallen |
| Taxi | Fussgängerverbindung min. 5.0 m breit |
| Bereich für Erschliessungsrampe Parkgarage, mit Fahrtrichtung (die genaue Lage wird im Bewilligungsverfahren festgelegt) | |
| Enteignungsrecht gemäss 132 BauG | |

Stadt Aarau Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

Nutzungs- und Verkehrsflächenplan Erdgeschoss

5.3.1997 I
BAUDEPARTEMENT DES KANTONS AARGAU
Abteilung Verkehr

Datum : 31. Juli 1995 Format: 126 / 42 Plan Nr.: 005

Mitwirkungsbericht vom: 17. Mai 1994
Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 1994

1. Öffentliche Auflage vom: 05. Januar 1995 bis: 03. Februar 1995
2. Öffentliche Auflage vom: 21. August 1995 bis: 19. September 1995

Beschlossen vom Stadtrat am: 04. Dezember 1995

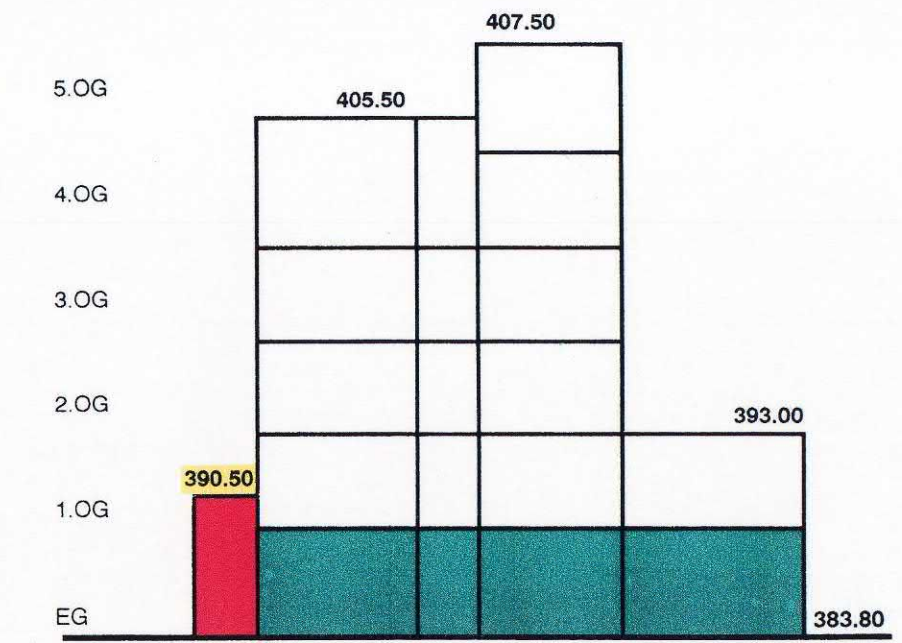
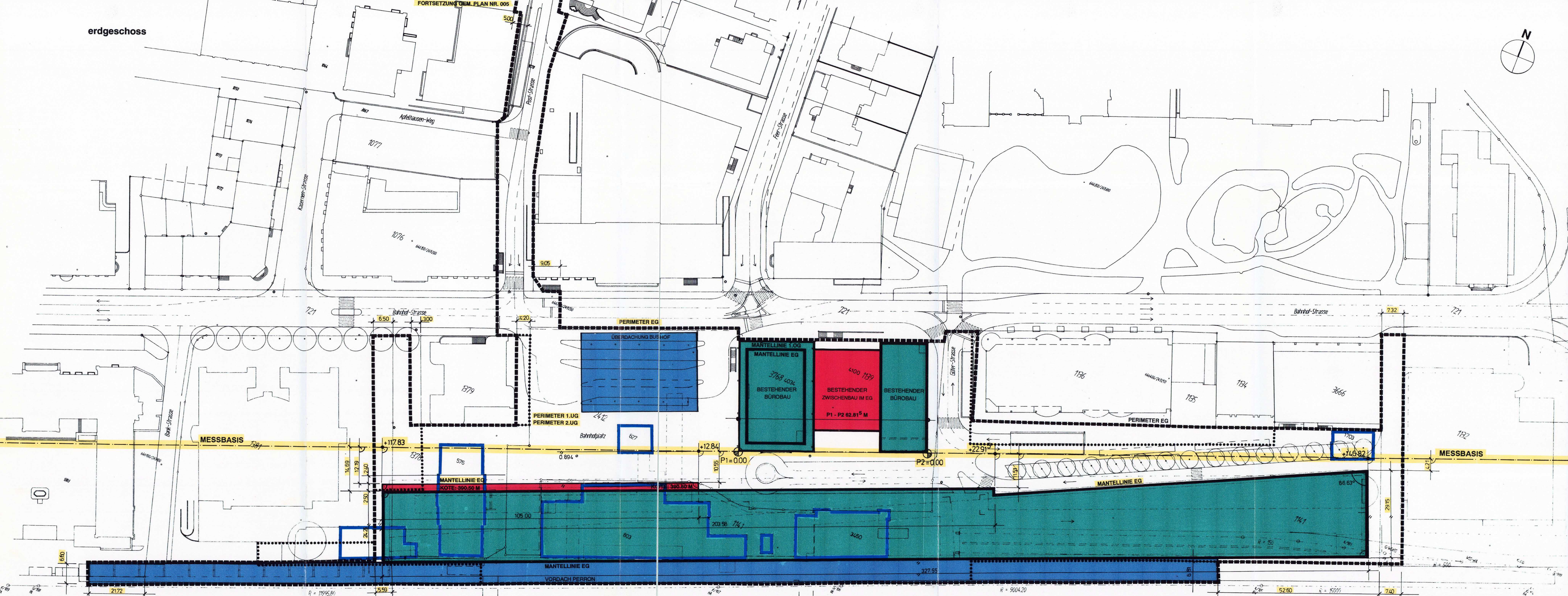
Der Stadtkammann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 4. September 1996

Der Staatsschreiber:
In Vertretung:

Architekt
Theo Hotz AG Architekten und Planer
Münchhaldenstrasse 21
8034 Zürich
Tel. 01 / 422 47 33
Fax. 01 / 422 57 11

Ingenieur
WEWO Bauingenieure AG
Hohlasse 45
5000 Aarau
Tel. 062 / 822 75 30
Fax. 062 / 824 25 34



Gebäudetrakt West - Schemaschnitt

Stadt Aarau Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

Baukubenplan Erdgeschoss

Genehmigungsinhalt

- Hauptvolumen
- Abschlussvolumen
- Gebäudeabbruch (gilt für sämtliche bestehenden Geschosse)
- Vordächer
- Perimeter im EG



Datum : 30. November 1994 Format: 126 / 42 Plan Nr.: 001

Mitwirkungsbericht vom: 17. Mai 1994
Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 1994
Öffentliche Auflage vom: 05. Januar 1995 bis: 03. Februar 1995
Beschlossen vom Stadtrat am: 04. Dezember 1995

Der Stadtamann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 4. September 1996

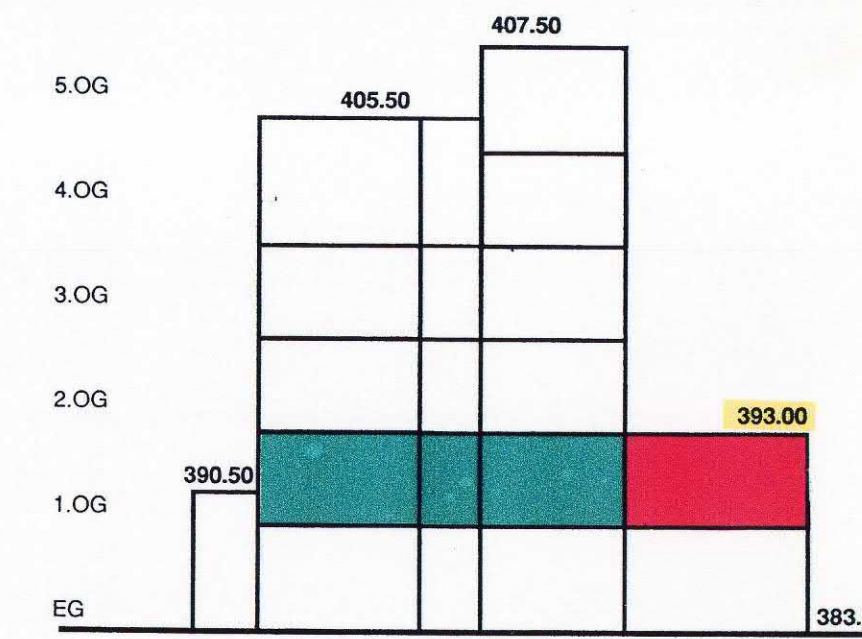
Der Staatsschreiber: In Vertretung:

Architekt: Theo Hotz AG Architekten und Planer Münchhaldenstrasse 21 8034 Zürich
Ingenieur: WEWO Bauingenieure AG Hohlgrasse 45 5000 Aarau

Tel. 01 / 422 47 33 Fax. 01 / 422 57 11
Tel. 062 / 822 75 30 Fax. 062 / 824 25 34



1. obergeschoss



Gebäudetrakt West - Schemaschnitt

Stadt Aarau Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

gemäss § 21 BauG

Baukubenplan 1.Obergeschoss

Genehmigungsinhalt

- Hauptvolumen
- Abschlussvolumen



Datum : 30. November 1994 Format: 126 / 42 Plan Nr.: 002

Mitwirkungsbericht vom: 17. Mai 1994
Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 1994
Öffentliche Auflage vom: 05. Januar 1995 bis: 03. Februar 1995
Beschlussen vom Stadtrat am: 04. Dezember 1995

Der Stadtlammann: Der Stadtschreiber:
Gemeindegemeinschaft: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. September 1996

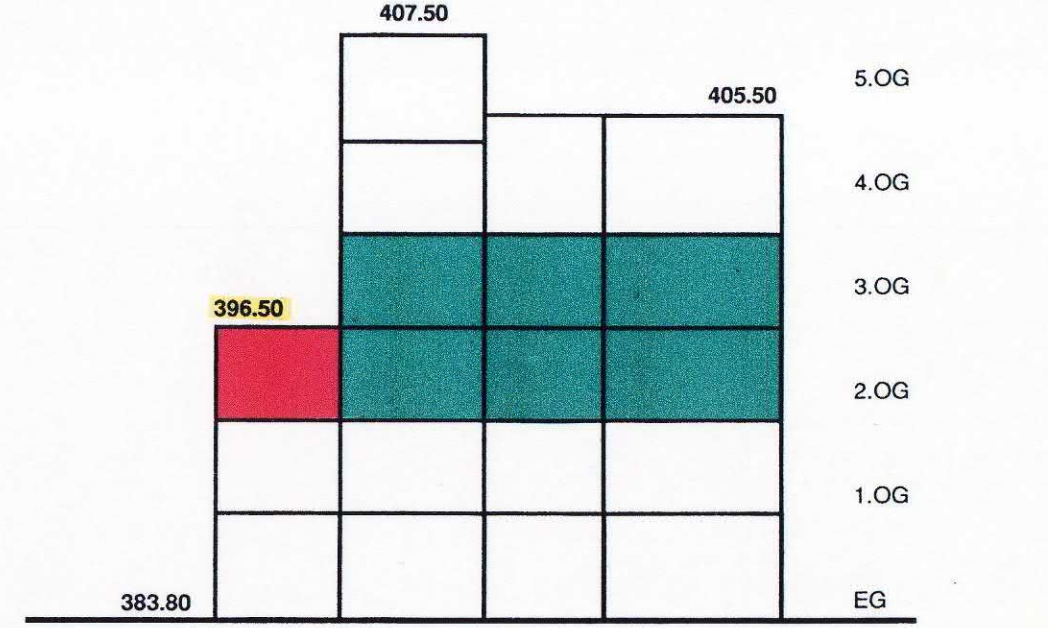
Der Staatsschreiber:
In Vertretung:
0 5m 10m 15m 20m 25m

Architekt Theo Holz AG Architekten und Planer
Münchhaldenstrasse 21
8034 Zürich
Tel. 01 / 422 47 33
Fax. 01 / 422 57 11

Ingenieur WEWO Bauingenieure AG
Hohlgrasse 45
5000 Aarau
Tel. 062 / 822 75 30
Fax. 062 / 824 25 34

3. obergeschoss

2. obergeschoss



Gebäudetrakt Mitte - Schemaschnitt

Stadt Aarau Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

Baukubenplan 2. + 3.Obergeschoss

Genehmigungsinhalt

- Hauptvolumen
- Abschlussvolumen



Datum: 30. November 1994 Format: 126 / 42 Plan Nr.: 003

Mitwirkungsbericht vom: 17. Mai 1994
Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 1994
Öffentliche Auflage vom: 05. Januar 1995 bis: 03. Februar 1995
Beschluss vom Stadtrat am: 04. Dezember 1995

Der Stadtmann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 4. September 1996

Der Staatschreiber: In Vertretung:

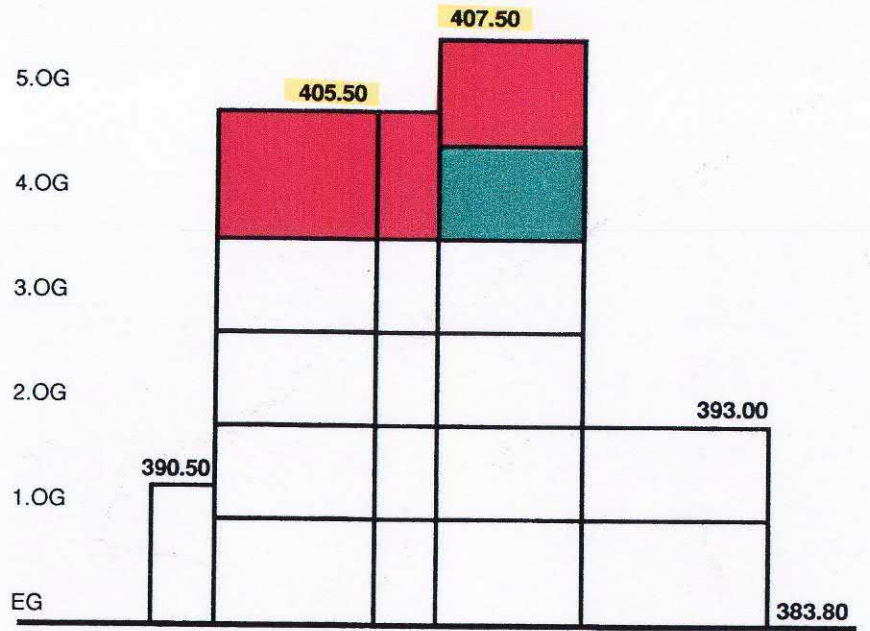


Architekt Theo Holz AG Architekten und Planer Münchhaldenstrasse 21 8034 Zürich Tel. 01 / 422 47 33 Fax. 01 / 422 57 11
Ingenieur WEWO Bauingenieure AG Hohlgrasse 45 5000 Aarau Tel. 062 / 822 75 30 Fax. 062 / 824 25 34

Massstab 1:500

5. obergeschoss

4. obergeschoss



Gebäudetrakt West - Schemaschnitt

Stadt Aarau Kanton Aargau

Gestaltungsplan Bahnhof Nord

Baukubenplan 4. + 5.Obergeschoss

Genehmigungsinhalt

- Hauptvolumen
- Abschlussvolumen



Datum: 30. November 1994 Format: 126 / 42 Plan Nr.: 004

Mitwirkungsbericht vom: 17. Mai 1994
Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 1994
Öffentliche Auflage vom: 05. Januar 1995 bis: 03. Februar 1995
Beschlussen vom Stadtrat am: 04. Dezember 1995

Der Stadtkammann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 4. September 1996

Der Staatsschreiber: In Vertretung:

Architekt: Theo Hotz AG Architekten und Planer Münchhaldenstrasse 21 8034 Zürich
Ingenieur: WEWO Bauingenieure AG Hohlgrasse 45 5000 Aarau

Tel. 01 / 422 47 33
Fax. 01 / 422 57 11

Tel. 062 / 822 75 30
Fax. 062 / 824 25 34