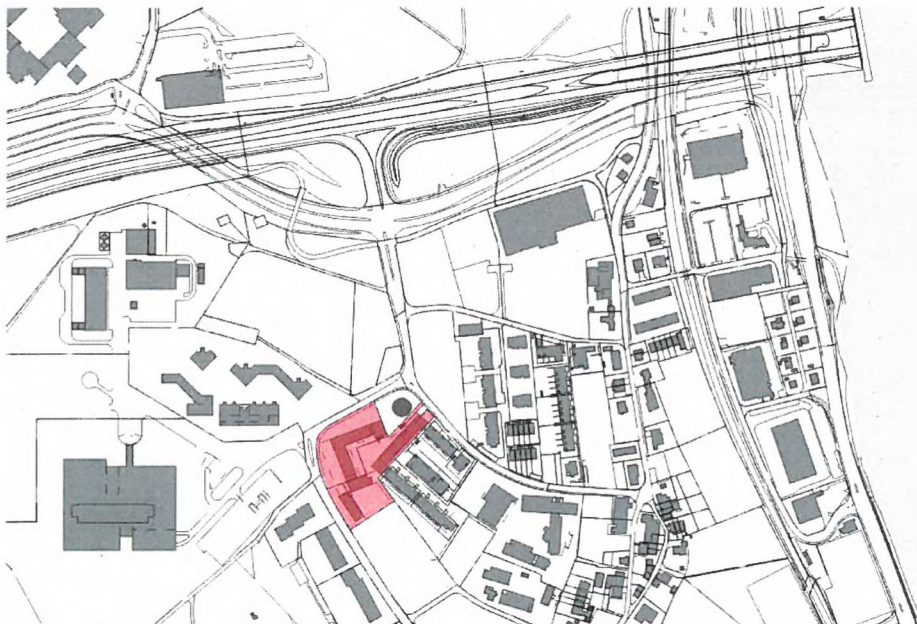


GESTALTUNGSPLAN HUSMATT SEKTOR D, G und C

Sondernutzungsvorschriften (SNV) gemäss § 21 BauG

29. März 2021

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
-Situationsplan Mst. 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 06. April 2021.....

Vorprüfungsbericht vom 18. November 2020

Öffentliche Auflage vom: 26. April 2021..... bis: 25. Mai 2021.....

Beschlossen vom Stadtrat am: 14. Juni 2021.....

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 20. September 2021

Aarau, den 8. November 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

Verfasser:

Grundeigentümerschaft:

ERP Architekten AG
Stadtturmstrasse 19
CH - 5400 Baden
T +41 56 484 50 80
mail@erp-architekten.ch
www.erp-architekten.ch

Parz. 5461	STWEG Husmatt Sektor D
	c/o Realit Treuhand AG
Parz. 5460	plan3 GmbH + Furisma GmbH
	c/o Iver AG
Parz. 5459	Anlagestiftung Turidomus vertreten
	durch Pensimo Management AG
Parz 5463	STWEG Husmatt

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	§ 1
Zweck	§ 2
Ziele	§ 3
Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	§ 4
Bestandteile	§ 5

B Bau- und Gestaltungsvorschriften

Baubereiche und Ausnützung	§ 6
Gesamthöhe und Geschossigkeit, Gebäudeabstände	§ 7
Umgebungsgestaltung	§ 8
Architektonische Qualität	§ 9

C Verkehrserschliessung

Erschliessung MIV	§ 10
Fussgänger	§ 11
Parkierung	§ 12

D Weitere Vorschriften

Etappierung	§ 13
Energieversorgung und Nachhaltigkeit	§ 14
Qualitätssicherung	§ 15
Inkrafttreten	§ 16

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 2 Zweck

Der Gestaltungsplan Husmatt bezweckt eine bauliche Lösung für die Erweiterung und Verdichtung des Zentrums Husmatt von hoher städtebaulicher und landschaftsarchitektonischer Qualität.

§ 3 Ziele

Der Gestaltungsplan berücksichtigt folgende Ziele:

1. Städtebau

- a) Langfristige Sicherung des Versorgungsauftrags des Stadtteils Dättwil
- b) Schaffung eines hochwertigen Zentrums in Dättwil an gut erschlossener Lage
- c) Beibehaltung und Weiterführung der städtebaulichen Typologie der Nachbarschaft durch entsprechende Verteilung und Orientierung der Gebäudekörper

2. Verkehr

- a) Aufwertung der Langsamverkehrszone im Innern des Areals
- b) Erweiterung der unterirdischen Parkierungseinrichtungen im Einklang mit den landschaftsarchitektonischen Zielen der Umgebungsgestaltung
- c) Optimieren des Strassenknotens Im Ergel / Pilgerstrasse an die heutigen Bedürfnisse

3. Landschaftsgestaltung

- a) Schaffung eines für die Öffentlichkeit nutzbaren Begegnungsortes im Zentrum von Dättwil
- b) Aufwertung der Innenhöfe (Siedlungsplatz / Spielplatz- und Aufenthaltsort) der Husmatt

§ 4 Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden.

² Vorbehalt bleibt die übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- a) Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- b) Situationsplan mit Schemaschnitt Mst. 1:500

² Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- a) Richtprojekt 1 und 2 vom 13.12.2019, ERP Architekten AG
- b) Richtprojekt 1 und 2 Umgebung mit Schleppkurven vom 13.12.2019, Zwahlen+Zwahlen AG, Landschaftsarchitekten
- c) Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- d) Bericht bezüglich Strassenknoten Im Ergel / Pilgerstrasse vom 13.12.2019, Ballmer und Partner AG, Verkehrsplaner
- e) Parkfeldernachweis vom 13.12.2019, ERP Architekten AG

B Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 6 Baubereiche und Nutzung

- ¹ Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zulässig. Ausgenommen davon sind Kleinbauten.
- ² Die Mantellinien dürfen durch folgende Elemente überschritten werden:
 - In den Baubereichen 1 und 3 dürfen Windfänge und Vordächer im Erdgeschoss max. 3.00 m breit und auf max. einem Drittel der Fassadenlänge erstellt werden. Innenhofseitig darf in den Baubereichen 1 und 4, ein Vordach auf der ganzen Fassadenlänge erstellt werden.
- ³ Bauten im Baubereich 1, 3 und oder 5 dürfen nur realisiert werden, wenn gleichzeitig der Strassenknoten Pilgerstrasse / Im Ergel neugestaltet wird. Die Verteilung der Kosten dieser Neugestaltung sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.
- ⁴ Für die Baubereiche 3 und 4 in Zusammenhang mit der Fläche im Baubereich 1 sind im Erdgeschoss für die Aufrechterhaltung der Quartiersversorgung entsprechende Nutzungen vorzusehen.

§ 7 Gesamthöhe und Geschossigkeit, Gebäudeabstände

- ¹ Die zulässigen maximalen Gesamthöhen sind im Situationsplan definiert.
- ² Diese Höhen dürfen durch folgende Elemente überschritten werden:
 - Anlagen für erneuerbare Energien und technische Aufbauten: vertikal um max. 1.00 m
- ³ Es sind nur Flachdächer zulässig.
- ⁴ Im Baubereich 6 sind im markierten Bereich, südseitig im 1. Obergeschoss und nordseitig im 3. Obergeschoss, Auskragungen bis zu max. 3.00 m zulässig.
- ⁵ Das Attikageschoss im Baubereich 1 muss gegenüber dem Baubereich 6, im markierten Bereich, mindestens 3.00 m von der Fassade zurückversetzt werden.
- ⁶ Im Baubereich 2 ist kein Attikageschoss zulässig.
- ⁷ Eine allfällige Erweiterung im Baubereich 3 gegen Westen bedingt eine einladende Eingangssituation auf den Strassenraum und die Parkierung auf dem Vorplatz westlich. Die Fassadenfluchten müssen auf der ganzen Gebäudehöhe übernommen werden. Rücksprünge in den Geschossen 1 bis 3 sind nicht zulässig. Das Attikageschoss im Baubereich 3 muss analog zu den Attikageschossen des Baubereichs 1 ausgebildet werden.

§ 8 Umgebungsgestaltung

- ¹ Für die generelle Gestaltung der Freiräume gemäss Richtprojekt von Zwahlen+Zwahlen AG Landschaftsarchitekten, gilt § 5 Abs. 2 SNV. Bezüglich Abweichungen und Qualitätssicherung gilt § 15 SNV.
- ² Entlang der Pilgerstrasse und Im Ergel ist die durchgehende Baumreihe zu erhalten, bzw. zu ersetzen und wo nötig zu ergänzen. Die Gestaltung des strassenseitigen Aussenraums untersteht erhöhten Anforderungen. Für die Baumpflanzungen im Bereich der neuen Tiefgarage ist für Grossbäume ausreichend gut durchlüfteter Wurzelraum von mindestens 1.50 m zu schaffen. Die genauen Standorte und Baumarten sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- ³ Der im Gestaltungsplan speziell ausgewiesene, mit Bäumen bepflanzte Innenhof ist als attraktiver, allgemein zugänglicher Bereich zu gestalten.
- ⁴ Änderungen und Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Einhaltung von § 15 SNV nur zulässig, wenn die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird.
- ⁵ Unter Berücksichtigung der Sichtfelder bei den Ein- und Ausfahrten ist die Grünfläche Entlang der Pilgerstrasse und Im Ergel mit einer lebenden Hecke oder einer Buschbepflanzung mit einer Höhe von 1.20 m zu gestalten. Die genaue Ausführung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

§ 9 Architektonische Qualität

- ¹ Für die generelle Gestaltung der Gebäude gemäss Richtprojekt Bebauung gilt § 5 Abs. 2 SNV. Bezüglich Abweichungen und Qualitätssicherung gilt § 15 SNV.
- ² Die Qualität soll architektonisch bezüglich kubischer Ausformung, Gestaltung, Materialisierung und Detaillierung überdurchschnittlich sein. Die Aufbauten sowie sämtliche Änderungen und Ergänzungen des bestehenden Ensembles müssen so ausformuliert sein, dass insgesamt ein harmonischer Gesamteindruck entsteht.
- ³ Im Baubereich zwischen Sektor G + D ist bei der Grundrissgestaltung auf eine angemessene Belichtung und Besonnung der Attikawohnung besonders zu achten.

C Verkehrserschliessung

§ 10 Erschliessung MIV

Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr haben gemäss Situationsplan zu erfolgen.

§ 11 Fussgänger

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Fussgängerverbindungen sind Teil des öffentlichen Fusswegnetzes von Baden-Dättwil. Die nutzbare Breite hat minimal 2.50 m zu betragen.

² Die Reinigung und der Unterhalt sind von der Grundeigentümerschaft zu übernehmen.

³ Die Öffentlichkeit der Fussgängerverbindungen ist mittels einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen. Dieser muss mit dem Baugesuch der ersten Etappe eingereicht und Grundbuch vermerkt werden.

⁴ Der sicheren fussläufigen Vernetzung im Scharnier zwischen dem Areal des Kantonsspitals und dem Ortskern von Dättwil ist besondere Beachtung zu schenken.

§ 12 Parkierung

¹ Oberirdische Parkfelder dürfen ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Flächen angeordnet werden und sind Besuchern und Kunden vorbehalten.

² Oberirdische Parkfelder sind zu bewirtschaften.

³ Oberirdische Parkfelder sind systematisch gruppiert anzuordnen.

⁴ Im Baubereich 2 dürfen max. 7 oberirdische Parkfelder angeordnet werden.

⁵ Im Baubereich 5 dürfen max. 62 oberirdische Parkfelder angeordnet werden.

D Weitere Vorschriften

§ 13 Etappierung

¹ Eine Realisierung in Etappen ist möglich.

² Bei einer Realisierung in Etappen muss die Platzbepflanzung in der ersten Etappe realisiert werden.

³ Bei einer allfälligen Etappierung darf die Attikagrundfläche nur im Mass der bereits erstellten Gebäude realisiert werden.

§ 14 Energieversorgung und Nachhaltigkeit

¹ Der Energieverbrauch soll durch bauliche Massnahmen minimiert werden.

² Die kantonalen Richtlinien für umweltschonendes Bauen sind anzuwenden. Auf die Verwendung von umweltschonenden und gesundheitlich unbedenklichen Stoffen ist zu achten.

§ 15 Qualitätssicherung

¹ Der Stadtrat lässt Bauprojekte auf Kosten der Bauherrschaft hinsichtlich Gestaltung und Nachhaltigkeit begutachten. Zu beurteilen ist mindestens die Gliederung der Baumasse und Freiräume, die Materialisierung von Fassaden und Freiräumen sowie die Grundrissgestaltung im Hinblick auf § 9 Abs. 2 SNV.

² Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zulässig. Bei wesentlichen Abweichungen ist im Rahmen des Fachgutachtens gemäss Abs. 1 nachzuweisen, dass diese zu keiner Qualitätseinbusse gegenüber dem Richtprojekt führen.

³ Dringend zu empfehlen ist, dass die Koordination mit der Abteilung Planung und Bau sowie der Abteilung Stadtökologie der Stadt Baden frühzeitig zu erfolgen hat, d.h. rechtzeitig vor Ausarbeitung des vollständigen Bauprojektes.

⁴ Bei Baugesuchen oder Gesuchen um Vorentscheid ist zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein (Arbeits-)Modell 1:200 oder 1:500 einzureichen, das die angrenzenden Liegenschaften und Parzellen einbezieht und so eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

§ 16 Inkrafttreten

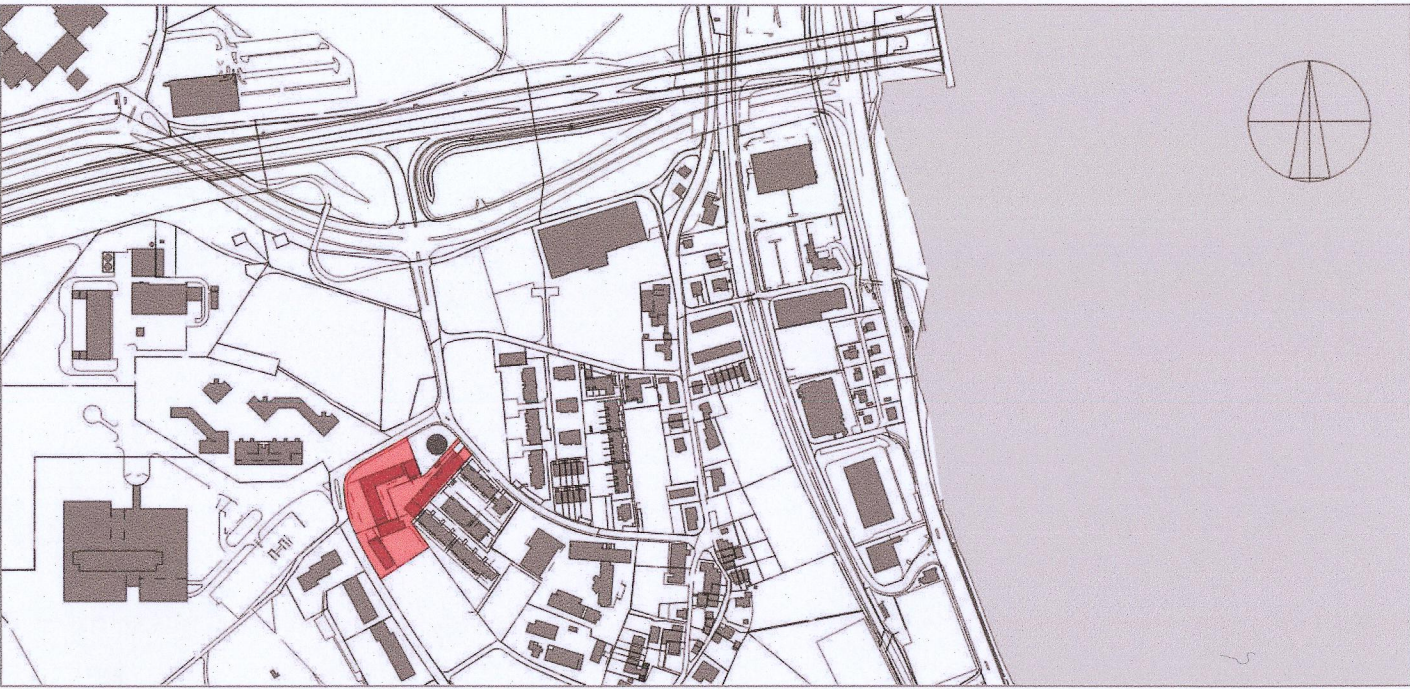
Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das zuständige Department in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

GESTALTUNGSPLAN HUSMATT SEKTOR D, G UND C

Situationsplan gemäss § 21 BauG

29. März 2021

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile des Situationsplans sind:
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)



Mitwirkungsbericht vom: 06. April 2021

Vorprüfungsbericht vom: 18. November 2020

Öffentliche Auflage vom: 26. April 2021 bis: 25. Mai 2021

Beschlossen vom Stadtrat am: 14. Juni 2021

Der Stadtkammann: *M. Schür*

Der Stadtschreiber: *P. E...*

Genehmigung: **Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt**

Genehmigungsdatum: *20. September 2021*

Aarau, den: *8. November 2021*

Abteilung Raumentwicklung BVU

STADT BADEN
Planung und Bau
23. Juni 2021

Verfasser: ERP Architekten AG
Stadtturmstrasse 19
CH - 5400 Baden
T +41 56 484 50 80
mail@erp-architekten.ch
www.erp-architekten.ch

Grundeigentümerschaft:
Parz. 5461 STWEG Husmatt Sektor D
c/o Realit Treuhand AG
Parz. 5460 plan3 GmbH + Furisma GmbH
c/o Iver AG
Parz. 5459 AnlagengesftungTuridomus vertreten
durch Pensimo Management AG
Parz. 5463 STWEG Husmatt

- GENEHMIGUNGSINHALT
- PERIMETER
 - MANTELLINIE
 - BAUBEREICH FÜR NEUE TIEFGARAGE
 - BAUBEREICH
 - PARKIERUNG
 - PARKIERUNG FAHRRÄDER
 - VORWIEGEND BEFESTIGTE FLÄCHEN
 - VORWIEGEND UNBEFESTIGTE FLÄCHEN
 - BAUBEREICH 6 / AUSKRAGUNG § 7
 - ZURÜCKVERSETZTES ATTIKA § 7
 - ÖFFENTLICHE FUSSGÄNGERVERBINDUNG
 - VORDACH § 6 Abs. 2
 - BESTAND
 - BÄUME UNGEFÄHRE LAGE
 - GRÜNFLÄCHE GEM. § 8 ABS. 5 SNV
 - BEREICH FÜR ZU- UND WEGFAHRT
 - SICHTLINIEN
 - SICHTZONE

- ORIENTIERUNGSINHALT
- SICHTLINIEN
 - SICHTZONE
 - FORTSETZUNG ÖFFENTLICHE FUSSGÄNGERVERBINDUNG
 - FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN
 - FUSSGÄNGERBEREICH MIT BESCHRÄNKTEM ANLIEFERUNGSVERKEHR

