



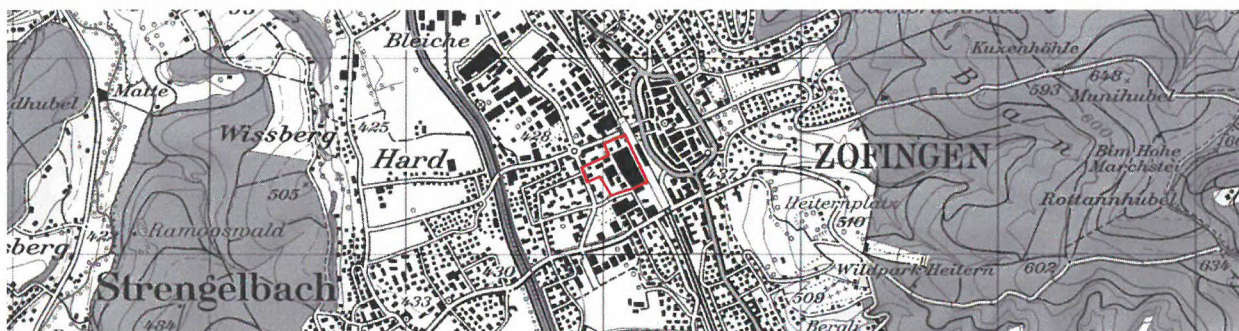
Gestaltungsplan "Swissprintersareal"

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weiter verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:

– Situationsplan 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 19. Februar 2018

Vorprüfungsbericht vom: 28. Februar 2018

Öffentliche Auflage von: 01. März 2018

bis: 30. April 2018

Beschlossen vom Stadtrat am: 07. November 2018

Der Stadtammann:

Hans-Ruedi Hottiger



Der Stadtschreiber:

Dr. Fabian Humbel

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 25. Mai 2022

Aarau, den 6. Juni 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

27. April 2021

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU
Vanessa Studer, BSc FHO in Raumplanung FSU

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	2
§ 1	Zweck	2
§ 2	Bestandteile	2
§ 3	Gestaltungsplanperimeter	2
§ 4	Ergänzendes Recht	2
§ 5	Gestaltungsgrundsatz	2
2	Nutzung und Gestaltung	3
§ 6	Baubereich	3
§ 7	Nutzungsart	3
§ 8	Nutzungsmass	3
§ 9	Nutzungsmass und weitere Bestimmungen Baubereiche B, C ¹ und C ²	4
§ 10	Höhe der Bauten	4
§ 11	Baubereich unterirdische Bauten	4
§ 12	Dachgestaltung	5
§ 13	Städtebau und Architektur	5
3	Freiraum	5
§ 14	Freiraum	5
§ 15	Gemeinschaftliche Freiflächen	6
§ 16	Ökologischer Ausgleich	6
§ 17	Umgebungsplan	6
4	Erschliessung und Parkierung	6
§ 18	Erschliessung	6
§ 19	Parkierung	7
§ 20	Mobilitätskonzept	7
§ 21	Öffentliche Fussverbindung	8
§ 22	Öffentliche Fuss- und Radverbindung	8
5	Energie und Umwelt	8
§ 23	Entsorgung	8
§ 24	Energie	8
§ 25	Belasteter Standort	8
§ 26	Lärmschutz	8
6	Anforderungen an die Überbauung	9
§ 27	Gestalterische Anforderungen	9
§ 28	Anforderungen an Baugesuche	9
§ 29	Etap pierung	9
§ 30	Fachgutachten	9
7	Schlussbestimmungen	10
§ 31	Abweichungen	10
§ 32	Inkrafttreten und Änderung	10

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan "Swissprintersareal" bezweckt eine gesamtheitlich geplante, städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionale Überbauung des grafischen Industrieareals. Er sichert auf bau- und planungsrechtlicher Ebene eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Sinne

- des Richtprojektes Städtebau von Burkard Meyer Architekten AG, Baden
- des Richtprojektes Umgebung von Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich.

² Ziele sind insbesondere eine angemessene Reaktion auf die Nutzungsbedürfnisse, ein Beitrag zur Verdichtung, Festlegung angemessener Freiflächen, Flächen für Natur im Siedlungsraum sowie eine konzeptionell überzeugende Antwort auf die Anforderungen, die sich bezüglich Mischnutzung und Lärmschutz ergeben.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Fachgutachten zum Gestaltungsplan

³ Wegleitende Beurteilungsgrundlagen für das Bauprojekt sind:

- Richtprojekt Städtebau, Burkard Meyer Architekten AG, 01.12.16
- Richtprojekt Umgebung, Vogt Landschaftsarchitekten AG, 01.12.16

§ 3 Gestaltungsplanperimeter

¹ Der Gestaltungsplanperimeter umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich.

§ 4 Ergänzendes Recht

¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5 Gestaltungsgrundsatz

¹ Die Bauten haben sich in die Baustruktur der umliegenden Bebauungen einzuordnen.

² Es ist eine attraktive Fuss- und Radverbindung zum Bahnhof zu gestalten.

³ Bezüglich der Fassadengestaltung der Erdgeschosse zum öffentlichen Raum gilt das Richtprojekt Städtebau als Massstab für die erforderliche Qualität.

⁴ Es ist ein vielseitiger Wohnungsmix nachzuweisen.

2 Nutzung und Gestaltung

§ 6 Baubereich

¹ Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien.

² Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

³ Innerhalb der Baubereiche dürfen die Gebäudeabstände, -längen und max. AZ-Anteil für Wohnen gemäss Bau- und Nutzungsordnung aufgehoben werden. Voraussetzung dafür ist, dass die qualitativen Anforderungen sowie die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden.

⁴ Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb des Baubereichs zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (Velounterstände, Pavillons usw.).

⁵ Innerhalb der Baubereiche I und J ist eine Einhausung der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage zulässig.

§ 7 Nutzungsart

¹ In den Baubereichen sind Wohnnutzungen (ausgenommen B und C) sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In den Baubereichen I und J sind nur Einhausungen der Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen gestattet.

² In den Baubereichen D, E, F, G oder H sind im Erdgeschoss teilweise publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

³ Im Baubereich A ist die Realisierung eines Parkhauses für die Baubereiche A, B und C zulässig. Bei einer Realisierung eines Parkhauses ist im Erdgeschoss eine publikums- oder dienstleistungsorientierte Nutzung gegenüber des bestehenden Hauptbaus der Firma Swissprinters AG anzuordnen.

⁴ Werden die Parkfelder im Baubereich C realisiert, sind im Baubereich A mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 8 Nutzungsmass

¹ Die maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter (ohne Baubereiche B, C, I und J) 38'000 m². Die aGF verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	max. aGF
A	4'600 m ²
D	8'900 m ²
E	5'900 m ²
F	2'400 m ²
G	4'100 m ²
H	12'100 m ²

² Nicht konsumierte aGF darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unter den Baubereichen übertragen werden. Dabei darf die aGF pro Baubereich gemäss Abs. 1 um maximal 10 % überschritten werden, sofern die Übertragung der architektonischen und ortsbaulichen Qualität dient.

§ 9 Nutzungsmass und weitere Bestimmungen Baubereiche B, C¹ und C²

¹ Unter Berücksichtigung des heutigen Erscheinungsbildes, dürfen die bestehenden Gebäude im Baubereich C¹ im Rahmen der bestehenden Baumasse saniert, umgebaut oder ersetzt werden. Betriebstechnisch nötige An- und Aufbauten sowie Erweiterungen sind zulässig. Es gilt eine max. Gebäude- und Firsthöhe von 20,00 m. Die Vorgaben gemäss §§ 16 und 17 finden keine Anwendung.

² In den Baubereichen B und C² ist bei einem Umbau, einer Umnutzung oder einer untergeordneten Teilersatzbaute eine qualitative Interessenabwägung zwischen den betrieblichen Anforderungen und der schützenswerten Bausubstanz vorzunehmen. Dabei stehen insbesondere der Erhalt der äusseren Gebäudehülle und der Charakter der Fassade im Vordergrund.

³ In den Baubereichen B, C¹ und C² sind Wohnnutzungen nicht gestattet.

⁴ Der im Situationsplan als kommunales Substanzschutzobjekt bezeichneter Gebäudeteil ist zu unterhalten und darf nicht abgebrochen werden. Der bezeichnete Gebäudeteil ist von baugeschichtlichem und symbolischem Wert. Innerhalb des Bestehenden darf der Gebäudeteil aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

§ 10 Höhe der Bauten

¹ In den einzelnen Baubereichen sind maximal die folgenden Gebäudekoten, resp. Gebäudehöhe und Vollgeschosse zulässig:

A	448,20 m.ü.M.	max. 6 Vollgeschosse
D	447,20 m.ü.M.	max. 5 Vollgeschosse
E	38 m (kein zusätzliches Attikageschoss)	max. 12 Vollgeschosse
F	442,20 m.ü.M.	max. 3 Vollgeschosse
G	460,20 m.ü.M.	max. 9 Vollgeschosse
H	447,20 m.ü.M.	max. 5 Vollgeschosse

² Die definierten maximalen Gebäudekoten, resp. Gebäudehöhe gelten abschliessend. Unter Vorbehalt von § 12 Abs. 3 dürfen keine Bauteile diese Koten überragen.

³ Alle Gebäudeeingänge sind ebenerdig anzuordnen.

§ 11 Baubereich unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind ausschliesslich innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Die Unterbauung der Innenhöfe innerhalb der Baubereiche D und H gemäss § 14 Abs. 5 ist nicht gestattet.

§ 12 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Für die Einhausungen der Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen ist die Erstellung eines geeigneten Daches möglich.

² Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Es gelten die erhöhten Qualitätsanforderungen gemäss Norm SIA 312. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie versehen sind oder über 25,00 m Gebäudehöhe liegen.

³ Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überragen. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung und nach Möglichkeit eine zusammengefasste Positionierung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten beispielsweise Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen.

§ 13 Städtebau und Architektur

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt Städtebau gilt als Massstab für die erforderliche Qualität.

² Die wohnungsbezogenen Aussenräume sind als integrierte Loggien auszubilden.

3 Freiraum

§ 14 Freiraum

¹ Der gesamte Freiraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters setzt sich zusammen aus privaten und öffentlichen Freiräumen. Das Richtprojekt Umgebung gilt als Massstab für die erforderliche Qualität.

² Die Ausgestaltung des Gesamtwegsystems der öffentlichen Fussverbindungen gemäss § 21 ist in die Gestaltung der Freiräume miteinzubeziehen. Die Fuss- und Radverbindung Bahnhof - Mühlemattstrasse gemäss § 22 ist als attraktive Achse auszubilden.

³ In der Mitte der Baubereiche D, E, F, G und H ist ein zentraler, grosser Platz zu schaffen. Dieser ist offen und als vielfältig nutzbaren Platz zu gestalten.

⁴ Es sind zwei Plätze vorzusehen, welche jeweils mit einer Baumgruppe in einer orthogonalen Grundfigur bepflanzt sind. Einer dieser grünen Plätze ist angrenzend an die Rad- und Fussverbindung Bahnhof - Mühlemattstrasse (§ 22) anzuordnen.

⁵ In den Baubereichen D und H sind Innenhöfe zu realisieren, die den jeweiligen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung stehen, im Baubereich D mit einer Mindestfläche von 700 m², im Baubereich H von 1'100 m².

⁶ Der Quartierrahmen bindet das Quartier nach Süden und Westen mit einer einheitlichen Gestaltung zusammen. Es ist eine dichte Bepflanzung vorzusehen, welche die Tiefgaragenzu- und Wegfahrten und Veloabstellplätze integriert.

§ 15 Gemeinschaftliche Freiflächen

¹ Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind im Umfang von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzungen zu realisieren. Anrechenbar sind u.a. geeignete Hartflächen für Bewegungsspiele und Flächen gemäss § 14 Abs. 3 und 4.

² Wird die Überbauung etappiert, sind die gemeinschaftlichen Freiflächen für jeden Bauabschnitt anteilmässig zu realisieren.

³ Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind mit geeigneten Elementen für Spiel und Aufenthalt hochwertig und abwechslungsreich auszustatten. Bei der Gestaltung sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

§ 16 Ökologischer Ausgleich

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind insgesamt 4'547 m² für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Diese Fläche ist ökologisch hochwertig gestaltet und begrünt. Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Diese Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht unterbaut sein. Begrünte Flachdächer gemäss § 12 können zu 50 % angerechnet werden, wenn diese den Qualitätsanforderungen gemäss Norm SIA 312 entsprechen.

§ 17 Umgebungsplan

¹ Mit der Einreichung des ersten Baugesuches innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Umgebungsplan zu erstellen, welcher die Freiraumgestaltung aufzeigt. Für den Umgebungsplan gilt das Richtprojekt Umgebung als Massstab für die erforderliche Qualität.

² Folgende Inhalte sind aufzuzeigen:

- Anschluss an die bestehenden Freiräume der umliegenden Areale
- Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
- Ökologische Ausgleichsflächen
- Bepflanzung
- Möblierung und Beleuchtung
- Führung und Gestaltung der arealinternen Fuss- und Radverbindungen
- Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze
- Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen
- Zonierung in private, gemeinschaftliche und öffentliche Bereiche
- Aufwertungsmassnahme Haupt-Langsamverkehrsverbindung
- Umgang mit Oberflächenwasser.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 18 Erschliessung

¹ Die Gesamtüberbauung wird für den motorisierten Verkehr über die Brühl- und Mühlemattstrasse erschlossen. Die Erschliessung über die Mühlemattstrasse hat mit einem Rechts-Rechts-Regime zu erfolgen. Die Lage der Zu- und Wegfahrten für die Erschliessung der oberirdischen Parkierungsanlagen, Tiefgarage und Gewerbeanlieferung sind im Situationsplan ungefähr eingezeichnet; die Bauprojekte legen sie präzise fest.

² Die Brühlstrasse ist entsprechend den Nutzungsanforderungen zu dimensionieren, insbesondere im Bereich der hinausragenden Gebäudeecke des Hauptgebäudes der Swissprinters.

³ Die im Situationsplan ungefähr bezeichnete Notzufahrt ist für Fahrzeuge von Rettungsdiensten auf eine Breite von minimal 4,00 m zu befestigen. Sie kann teilweise aus Fuss- / Radwegen bestehen. Das unerlaubte Zu- und Wegfahren des motorisierten Individualverkehrs ist zu verhindern (z.B. versenkbare Poller).

§ 19 Parkierung

¹ Parkfelder für Personenwagen der Bewohner und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder innerhalb der im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Bereiche sind ausschliesslich für Besucher und Kunden zulässig. Die Veloabstellplätze sind an den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Stellen anzuordnen.

² Die Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281 mit einem Parkfelder-Angebot von minimal 20 % und maximal von 40 % der Richtwerte für Gewerbe/Dienstleistung und 70 % für Wohnen.

³ Die Zahl der erforderlichen Parkfelder für Motorräder beträgt mindestens 15 % der realisierten Anzahl Parkfelder für Personenwagen.

⁴ Bei etappierten Vorhaben ist die entsprechende Anzahl Parkfelder für Personenwagen und Parkplätze für leichte Zweiräder zur Verfügung zu stellen.

⁵ Bei jedem Gebäude mit Wohnanteil sind für Bewohner und Besucher ausreichend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen usw. vorzusehen.

⁶ In der Tiefgarage sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes zu schaffen.

§ 20 Mobilitätskonzept

¹ Bei einer Unterschreitung der minimal Anzahl Parkfelder für Personenwagen gemäss § 19 Abs. 2 ist mit einem Mobilitätskonzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Gestaltungsplanung in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

² Das Mobilitätskonzept hat insbesondere zu umfassen:

- Definition von Zielen
- Verzicht auf Zwang zur Miete eines Parkfeldes für autofreie Haushalte
- Bedarfsgerechtes Car-Sharing-Angebot
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radverkehrs (z.B. Ökobonus)
- Monitoring / Controlling
- Massnahmen sofern Ziele nicht erreicht werden

³ Die zur Erreichung der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.

⁴ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 21 Öffentliche Fussverbindung

¹ Die Zugänge für öffentliche Fussverbindungen sind im Situationsplan 1:500 ungefähr eingezeichnet. Sie dienen der Feinerschliessung der Gebäude. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist der Stadt ein öffentliches Wegrecht einzuräumen, welches im Grundbuch einzutragen ist.

² Für die Feinerschliessung der Gebäude ist ein Gesamtwegsystem mit durchgehenden Linienführungen unter Berücksichtigung von § 14 Abs. 2 zu schaffen. Die genaue Linienführung und Breite ist im Bauprojekt des jeweilig betroffenen Gebäudes festzulegen.

§ 22 Öffentliche Fuss- und Radverbindung

¹ Die Lage der öffentlichen Fuss- und Radverbindungen ist im Situationsplan 1:500 ungefähr eingezeichnet. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist der Stadt ein öffentliches Wegrecht einzuräumen, welches im Grundbuch einzutragen ist.

² Die Verbindungen sind an das bestehende Fuss- und Radnetz anzuschliessen, dauernd öffentlich zugänglich zu halten, ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und jederzeit freizuhalten. Ihre minimale Breite beträgt 2,50 m. Die minimale Breite der öffentlichen Fuss- und Radverbindung Bahnhof - Mühlemattstrasse beträgt 5,00 m.

5 Energie und Umwelt

§ 23 Entsorgung

¹ Gemäss den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten sind gemeinsame Entsorgungsstationen anzuordnen. Es kann davon abgewichen werden, sofern eine bessere Lösung aufgezeigt werden kann.

² Die Entsorgungsstationen sind als Unterflurcontainer zu gestalten.

§ 24 Energie

¹ Neu- und Ersatzbauten haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-P-Standards einzuhalten.

² Auf den Dächern sind Solarenergie-Gewinnungsanlagen anzustreben; in jedem Fall sind die Voraussetzungen zu schaffen, damit diese Installationen jederzeit realisiert werden können.

§ 25 Belasteter Standort

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters besteht ein belasteter Betriebsstandort (Nr. AA4289.0082-2). Die zuständige Vollzugsbehörde ordnet allfällig notwendige Untersuchungen an.

§ 26 Lärmschutz

¹ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, welches nachweist, dass die Anforderungen nach Art. 31 LSV, insbesondere Abs. 1, eingehalten werden können.

6 Anforderungen an die Überbauung

§ 27 Gestalterische Anforderungen

¹ Bauten und Anlagen haben bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und gemeinsam eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Die Beurteilung der Bauprojekte richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Erkennbarkeit Gesamtkonzept von Bauten und Freiräumen
- Proportionen und Stellung der Gebäudevolumen
- Architektonische Gliederung und Fassadengestaltung
- Wirkung und Einpassung der Materialien und Farben
- Umgebungsgestaltung, insbesondere gemeinschaftliche Freiräume und allfällige Nahtstellen bei etappierter Bauweise.

² Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die Richtprojekte gemäss § 2 Abs. 3 als Massstab für die erforderliche Qualität.

§ 28 Anforderungen an Baugesuche

¹ Mit den Baugesuchen sind folgende Unterlagen ergänzend einzureichen:

- Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle
- Umgebungsplan mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung gemäss § 17
- Lärmgutachten gemäss § 26
- bei Etappierung die Übersicht der beanspruchten aGF gemäss § 8 und das Konzept gemäss § 29.

§ 29 Etappierung

¹ Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung voraus. Mit dem jeweiligen Baugesuch sind folgende Nachweise und Unterlagen einzureichen:

- Übersicht der beanspruchten aGF gemäss § 8
- ein von der Grundeigentümerin unterzeichnetes Konzept über:
 - die Umgebungsplanung gemäss § 17
 - die Harmonisierung der gemeinsamen Erschliessung, Parkierung und öffentlichen Fuss- und Radverbindungen gemäss § 18-22
 - die Abstimmung der Entsorgungsstellen gemäss § 23
 - die Harmonisierung der gestalterischen Anforderungen gemäss § 27.

§ 30 Fachgutachten

¹ Zur Beurteilung der Frage, ob die qualitativen Anforderungen erfüllt sind und Abweichungen von den Richtprojekten Städtebau und Umgebung zu keinen Qualitätseinbussen führen, holt der Stadtrat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme ein.

7 Schlussbestimmungen

§ 31 Abweichungen

¹ Geringfügige Abweichungen, die den Grundsätzen und Zielen des Gestaltungsplanes nicht widersprechen, keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen allenfalls direkt betroffene Nachbarn ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters unterschriftlich zugestimmt haben, können vom Stadtrat bewilligt werden.

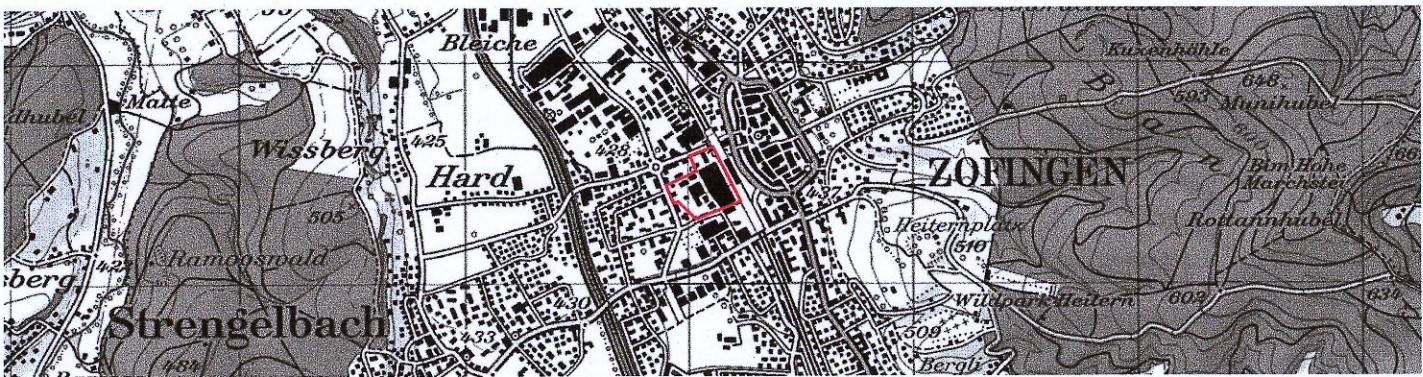
§ 32 Inkrafttreten und Änderung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Swissprintersareal"
gemäss § 21 BauG

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften
M 1 : 500



Mitwirkungsbericht vom: 19. Februar 2018
Vorprüfungsbericht vom: 28. Februar 2018
Öffentliche Auflage von: 31. März 2018 bis: 30. April 2018

Beschlossen vom Stadtrat am: 7. November 2018

Der Stadtkammann: Hans-Ruedi Mättiger
Der Stadtschreiber: Dr. Fabian Humbel

Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum: 20. Mrz. 2018
Aarau, den: 20. Mrz. 2018
Abteilung Raumentwicklung BVU

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG
Stadt Zofingen
Gestaltungsplan Swissprintersareal
Erstellt: 26.03.2018 / MF
Format: 1'000 x 750 mm
Grundlage: AV-Daten
Datei: ZOF09_GP_Swissprintersareal_180326.vwx
1:500

- Legende
- Genehmigungsinhalt
- Gestaltungsplanperimeter § 3
 - Baubereich § 6
 - Kommunales Substanzschutzobjekt § 9
 - Maximale Dachkote, resp. maximale Gebäudehöhe § 10
 - Baubereich für unterirdische Bauten § 11
 - Innenhof § 14
 - Zu- und Wegfahrt MIV § 18
 - Zu- und Wegfahrt MIV Gewerbeanlieferung § 18
 - Zu- und Wegfahrt MIV Gewerbeanlieferung im Rechts-Rechts-Regime § 18
 - Notzufahrt § 18
 - Bereich für oberirdische Parkierung § 19
 - Parkplatz für leichte Zweiräder § 19
 - Öffentliche Fussverbindung § 21
 - Öffentliche Fuss- und Radverbindung § 22
 - Öffentliche Fuss- und Radverbindung Bahnhof - Mühlemattstrasse § 22
 - Entsorgungsstation § 23
 - Sichtlinie mit Sichtzone
 - Koordinatenpunkt
- Orientierungsinhalt
- Bestehendes Gebäude
 - Richtprojekt
 - Geschwindigkeitsregime
 - Baulinie gemäss Kant. Nutzungsplan, GR 05.06.12

Koordinatenpunkte zur Begrenzung der Baubereiche					
Nr.	E-Koordinaten	N-Koordinaten	Nr.	E-Koordinaten	N-Koordinaten
A2	2638'045.05	1237'756.81	E2	2638'031.98	1237'485.82
A3	2638'070.59	1237'535.86	E3	2638'044.76	1237'460.70
A4	2638'041.75	1237'521.08	E4	2638'008.82	1237'442.28
B1	2638'055.49	1237'590.48	F1	2638'033.82	1237'441.09
B2	2638'055.94	1237'592.26	F2	2638'030.47	1237'440.38
B3	2638'053.97	1237'548.05	F3	2638'072.81	1237'406.43
B4	2638'050.55	1237'541.20	F4	2638'056.06	1237'397.94
C1	2638'041.54	1237'505.55	G1	2638'004.38	1237'358.89
C2	2638'036.38	1237'530.17	G2	2638'022.43	1237'372.79
C3	2638'037.28	1237'532.26	G3	2638'044.68	1237'351.86
C4	2638'062.10	1237'534.81	G4	2638'015.64	1237'336.98
C5	2638'063.21	1237'532.71	H1	2638'034.89	1237'370.95
C6	2638'062.81	1237'532.50	H2	2638'016.31	1237'392.20
C7	2638'138.70	1237'445.35	H3	2638'153.70	1237'338.82
C8	2638'145.95	1237'450.74	H4	2638'033.24	1237'302.66
C9	2638'170.17	1237'410.22	I1	2637'916.88	1237'389.79
C10	2638'160.09	1237'444.98	I2	2637'954.09	1237'403.44
C11	2638'163.00	1237'399.43	I3	2637'933.86	1237'384.40
C12	2638'173.29	1237'404.83	I4	2637'928.75	1237'380.75
C13	2638'163.82	1237'385.30	J1	2638'059.88	1237'366.94
C14	2638'164.62	1237'381.05	J2	2638'107.65	1237'370.81
C15	2638'164.02	1237'411.45	J3	2638'117.38	1237'351.58
C16	2638'189.74	1237'414.53	J4	2638'109.65	1237'347.60
C17	2638'208.34	1237'376.24			
C18	2638'191.78	1237'370.50			
C19	2638'197.55	1237'359.58			
C20	2638'184.41	1237'352.86			
C21	2638'181.89	1237'367.24			
C22	2638'144.01	1237'327.22			
C23	2638'107.77	1237'388.73			
C24	2638'104.30	1237'387.50			
C25	2638'088.06	1237'417.20			
C26	2638'083.16	1237'426.35			
C27	2638'074.76	1237'441.12			
C28	2638'109.71	1237'541.38			
C29	2638'153.07	1237'458.39			
C30	2638'158.00	1237'481.52			
D1	2637'917.70	1237'436.71			
D2	2637'968.24	1237'462.64			
D3	2637'994.28	1237'411.58			
D4	2637'943.72	1237'385.99			

