



Gestaltungsplan „Untere Vorstadt“

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Mitwirkung vom: 26. August 2020 bis 14. September 2020

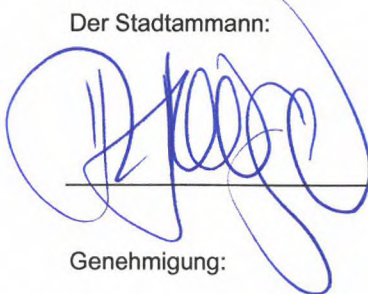
Abschliessender Vorprüfungsbericht vom: 11. April 2019

Öffentliche Auflage vom: 26. August 2020 bis 24. September 2020

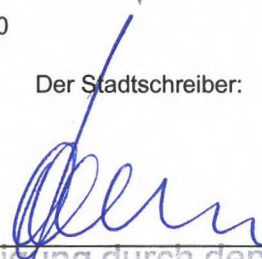
Beschlossen vom Stadtrat am: 25. November 2020

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



Genehmigung:



Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 3. September 2021

Aarau, den 15. November 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

Büro B

Architekten AG

T. 031 328 25 25

www.buero-b.ch

Schwanengasse 10, 3011 Bern

F. 031 328 25 28

bb@buero-b.ch

I **Allgemeine Bestimmungen**

§ 1	Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2	Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3	Ziele / Zweck	3
§ 4	Richtprojekt	3

II **Nutzung und Gestaltung**

§ 5	Baufelder für oberirdische Bauten, Pflichtbaulinie	3
§ 6	Baufeld für unterirdische Bauten	5
§ 7	Gestalterische Zielsetzung	5

III **Freiräume**

§ 8	Fussgängerbereiche	5
§ 9	Quartierbezogene Freiflächen	5
§ 10	Mischverkehrsbereiche	6
§ 11	Bereich öffentlicher Platz	6
§ 12	Bereich öffentlicher Park	6
§ 13	Öffentlicher Grünbereich	6
§ 14	Bestehende Grünbereiche und bestehende Gartenbereiche	6
§ 15	Bereich neue Baumpflanzungen	7
§ 16	Bestehende Bäume	7
§ 17	Bereich neue Hecken	7
§ 18	Löwendenkmäler	7

IV **Erschliessung und Parkierung**

§ 19	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage	7
§ 20	Bereich oberirdische Parkierung / Anlieferung	7
§ 21	Parkierung	7
§ 22	Bereich Parkierung / Zweiräder / Unterflursammelstelle	8
§ 23	Fussgängerverbindungen	8

V **Umwelt**

§ 24	Ökologische Massnahmen	8
§ 25	Energie	9
§ 26	Lärmschutz	9

VI **Etap pierung**

§ 27	Etap pierung	9
------	--------------	---

VII **Schlussbestimmungen**

§ 28	Inkrafttreten	9
§ 29	Aufhebung bisherigen Rechts	9

I Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Verbindliche Bestandteile (Genehmigungsinhalt) des Gestaltungsplans sind:
 - Nachfolgende Sondernutzungsvorschriften
 - Situationsplan 1:500
- 3 Erläuternde Grundlagen (Orientierungsinhalt) des Gestaltungsplans sind:
 - Planungsbericht
 - Richtprojekt bestehend aus Richtplänen und Richtmodell

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- 1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Zofingen, insbesondere die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA3.
- 2 Vorbehalt bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3 Ziele / Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan „Untere Vorstadt“ regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Areals.
- 2 Das Ziel des Gestaltungsplans besteht insbesondere darin, die räumliche Situation an dieser wichtigen Stelle direkt ausserhalb dem nördlichen Altstadttor zu definieren und die Qualität der Erschliessungsträger und der öffentlichen Aussenräume in diesem Bereich zu verbessern. Darauf abgestimmt soll für das in diesem Gebiet vorgesehene neue Stadtquartier eine gute städtebauliche Situation sowie eine hohe Freiraum- und Architekturqualität erreicht werden.

§ 4 Richtprojekt

- 1 Das Richtprojekt vom 01. 11. 2011 / rev. 12. 10. 2018 gilt für die Gestaltung von Bauten und Freiräumen als richtungsweisend.
- 2 Erfolgen im Rahmen des Bauprojektes und der Realisierung wesentliche Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt, ist zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ein Projektwettbewerb oder ein gleichwertiges Konkurrenzverfahren durchzuführen.

II Nutzung und Gestaltung

§ 5 Baufelder für oberirdische Bauten, Pflichtbaulinie

- 1 Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten) sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder A, B, C, D1, D2, D3, E1, E2 und E3 möglich. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Die Baufelder sind im Situationsplan in ihrer Lage, Länge, Breite und Höhe definiert. Zudem ist die jeweilige maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse in den einzelnen Baufeldern im Situationsplan bezeichnet. In sämtlichen Baufeldern sind keine Attikageschosse zugelassen.

Die im Situationsplan bezeichneten Eckpunkte der Baufelder für oberirdische Bauten weisen folgende Koordinaten auf:

1: 638196.789 / 237940.837	10: 638243.808 / 237988.354	19: 638267.631 / 237997.929	28: 638251.666 / 237948.306
2: 638208.149 / 237952.317	11: 638238.373 / 237993.736	20: 638281.556 / 238006.108	29: 638257.874 / 237951.953
3: 638175.321 / 237962.082	12: 638240.993 / 237996.384	21: 638237.571 / 238049.101	30: 638264.082 / 237955.600
4: 638186.682 / 237973.563	13: 638210.982 / 237998.120	22: 638251.496 / 238057.281	
5: 638214.622 / 237958.858	14: 638224.962 / 238012.247	23: 638259.359 / 237927.311	
6: 638225.983 / 237970.339	15: 638312.204 / 237922.050	24: 638262.808 / 237929.337	
7: 638193.152 / 237980.101	16: 638326.129 / 237930.230	25: 638269.017 / 237932.983	
8: 638204.513 / 237991.582	17: 638282.826 / 237972.061	26: 638275.225 / 237936.630	
9: 638232.451 / 237976.875	18: 638296.751 / 237980.241	27: 638248.217 / 237946.280	
U1: 638236.181 / 237973.607	U7: 638260.765 / 237965.705	U13: 638307.979 / 237919.568	U19: 638227.230 / 237921.637
U2: 638197.565 / 237934.584	U8: 638275.717 / 237974.489	U14: 638281.542 / 237964.573	U20: 638219.851 / 237925.774
U3: 638172.578 / 237959.310	U9: 638233.958 / 238045.578	U15: 638278.955 / 237963.053	U21: 638226.017 / 237940.164
U4: 638226.000 / 238013.296	U10: 638233.855 / 238046.918	U16: 638312.214 / 237906.435	U22: 638247.767 / 237962.142
U5: 638247.467 / 237992.054	U11: 638256.411 / 238060.168	U17: 638293.875 / 237905.177	
U6: 638240.872 / 237985.390	U12: 638331.044 / 237933.117	U18: 638285.954 / 237918.662	

- 2 In den einzelnen Baufeldern A bis D beträgt die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) wie folgt:

Bei Verkauf/Dienstleistung/Gewerbe im EG: Bei Wohnen im EG:

A: 1'499 m2	
B: 1'499 m2	
C: 1'759 m2	
D1: 1'930 m2	D1: 1'860 m2
D2: 930 m2	D2: 860 m2
D3: 1'965 m2	D3: 1'895 m2
Total 9'582 m2	

Das angegebene maximale Nutzungsmass pro Baufeld darf in diesem um höchstens 5 % überschritten werden, wobei diese Mehrnutzung im Gesamten der Baufelder A bis D3 zu kompensieren ist und das totale maximale Nutzungsmass der anrechenbaren Geschossfläche aGF der Baufelder A bis D3 von 9'582 m2 nicht überschritten werden darf. Der Nutzungstransfer ist vertraglich zu sichern.

Für die aGF gilt grundsätzlich die Definition gemäss § 32 BauV.

- 3 Die Art der zulässigen Nutzung richtet sich grundsätzlich nach §7 BNO vom 21. 05. 2012. In Ergänzung dazu sind Verkaufsläden auf eine maximale Nettoladenfläche von 500 m2 pro Laden limitiert.

Die Obergeschosse dienen vorwiegend dem Wohnen oder dem Wohnen verwandten Nutzungen, die Erdgeschosse vorwiegend dem Verkauf, dem Gastgewerbe- sowie nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. In den Baufeldern A, B und C sowie an den Stirnseiten der Baufelder D1 und D3 sind im Erdgeschoss neben den Erschliessungen der darüberliegenden Nutzungen ausschliesslich Verkaufs-, Gastgewerbe- oder nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, in den übrigen Baufeldern oder Baufeldteilen ist im Erdgeschoss auch Wohnnutzung zugelassen.

- 4 Die Baukörper in den Baufeldern A bis C sind auf der südwestlichen Längsseite und in den Baufeldern D1 bis D3 auf beiden Längsseiten der Baufelder ab dem 1. Obergeschoss und bei Wohnnutzung über die ganze Gebäudehöhe durch hofartige, in den Baufeldern D1 bis D3 zueinander versetzte, mindestens 5.00 m tief in die Hauptbaukörper eingreifende Freiräume mit angrenzenden privaten Aussenräumen zu gliedern, wodurch innerhalb der Baufelder schmale mäandrierende Baukörper entstehen. Richtungsweisend ist das Richtprojekt vom 01. 11. 2011 / rev. 12. 10. 2018.

- 5 In den Baufeldern D1/D2 ist im Erdgeschoss im Bereich der die Baufelder querenden Fussgänger Verbindung ein öffentlich zugänglicher Freiraum von mindestens 6.00 m Breite als Durchgang vorzusehen.
- 6 Gegen die Altstadt hin sind die Kopfbauten der Baufelder A, B und C mit 4 Geschossen in ihrer ganzen Höhe und in mindestens 90 % der Breite der Baufelder auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Sie sollen in ihrer Ausgestaltung als charakteristisches Gesicht dieses Teils des neuen Stadtquartiers in Erscheinung treten.
- 7 Das Baufeld E2 dient der Erstellung eines Baus im öffentlichen Interesse zur Belegung der angrenzenden Park- und Platzflächen sowie der Infrastruktur. Das maximale Mass der Nutzung wird durch die Baufeldmasse definiert. Das Baufeld E1 dient der Erstellung einer gedeckten Zone vor dem angrenzenden Gebäude im Baufeld E2. Das Baufeld E3 dient der Erstellung einer gedeckten Rampe zu den unterirdischen Parkieranlagen. Die Längsseiten und die nicht befahrenen Stirnseite sind zu schliessen. Das Gebäude in den Baufeldern E1 bis E3 soll einheitlich und als Pavillonbau in Erscheinung treten.

§ 6 Baufeld für unterirdische Bauten

- 1 Neue unterirdische Bauten sind nur in den Baufeldern A bis E3 sowie in dem im Situationsplan bezeichneten Baufeld für unterirdische Bauten zulässig.
- 2 Die unterirdischen Bauten dienen unter anderem auch der Parkierung und der Zufahrt zur bestehenden und zu den neuen Parkieranlagen.
- 3 Die Bauten im Baufeld für unterirdische Bauten dürfen das fertige Terrain an keiner Stelle überragen.
- 4 Für unterirdische Bauten in der Grabengartenzone ist das Grabengartenreglement der Stadt Zofingen massgebend.

§ 7 Gestalterische Zielsetzung

Der neue Stadtteil soll als unverwechselbare und ablesbare gestalterische Einheit in Erscheinung treten und eine angemessene sinnliche Dichte aufweisen. Die Wohnungen sollen mehrseitig orientiert über grosszügige private Aussenräume verfügen. Den vielfältigen räumlichen Beziehungen der Wohnungen zu den privaten und öffentlichen Aussenräumen ist grosse Beachtung zu schenken. Richtungsweisend ist das Richtprojekt vom 01. 11. 2011 / rev. 12. 10. 2018.

III Freiräume

§ 8 Fussgängerbereiche

Die im Situationsplan bezeichneten Fussgängerbereiche dienen den Fussgängern zur Erschliessung und zum Aufenthalt. Sie sind entsprechend auszugestalten. Soweit sie nicht im öffentlichen Besitz sind oder in den öffentlichen Besitz übergehen, ist ihre öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.

§ 9 Quartierbezogene Freiflächen

- 1 Die quartierbezogenen Freiflächen dienen als durchgehende Flächen verschiedenen Bedürfnissen. Einerseits bilden sie die Erschliessung der einzelnen angrenzenden Nutzungen, andererseits dienen sie den Bewohnern und Benutzern des Quartiers auch als Aufenthaltsbereiche. Zudem enthalten sie auch durchgehende öffentliche Fussgänger Verbindungen (siehe § 24).
- 2 Die quartierbezogenen Freiflächen sind als von Fassade zu Fassade reichende durchgehende, optisch grosszügige Flächen zu gestalten. Sie sollen durch eingelassene

Vegetationsbänder mit Hecken, Blumensträuchern und Gräsern sowie durch Bereiche mit unterschiedlichen Oberflächen und durch Bäume und Baumgruppen in verschiedene Zonen strukturiert werden. Richtungsweisend ist das Richtprojekt vom 01. 11. 2011 / rev. 12. 10. 2018.

§ 10 Mischverkehrsbereiche

- 1 Die Mischverkehrsbereiche dienen der Fussgänger- und der Fahrerschliessung der angrenzenden Nutzungen, im Bereich der Schulhausstrasse und zwischen Aarburgerstrasse und Mühlethalstrasse nordwestlich der Baufelder A bis C zudem als Aufenthaltsbereiche.
- 2 Im Bereich der Schulhausstrasse und zwischen Aarburgerstrasse und Mühlethalstrasse nordwestlich der Baufelder A bis C ist der Koordination mit der Gestaltung der quartierbezogenen Freifläche besondere Beachtung zu schenken. Diese soll zusammen mit dem überlagerten Mischverkehrsbereich als gestalterische Einheit in Erscheinung treten.

§ 11 Bereich öffentlicher Platz

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete Bereich für einen öffentlichen Platz dient neben der Fussgängererschliessung vorwiegend dem Aufenthalt und der Begegnung und ist entsprechend auszugestalten. Richtungsweisend ist das Richtprojekt vom 01. 11. 2011 / rev. 12. 10. 2018.
- 2 Er ist öffentlich zugänglich zu halten.

§ 12 Bereich öffentlicher Park

Der im Situationsplan bezeichnete Bereich öffentlicher Park dient als einheitlich und charaktervoll mit niederer Bepflanzung und Hochstammbäumen gestalteter Grünbereiche der Abgrenzung und des Schutzes des öffentlichen Platzes von den angrenzenden Verkehrsbereichen. Richtungsweisend ist das Richtprojekt vom 01. 11. 2011 / rev. 12. 10. 2018.

§ 13 Öffentlicher Grünbereich

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Grünbereiche sind als vorwiegend bepflanzte Bereiche auszugestalten
- 2 Sie sind öffentlich zugänglich zu halten.

§ 14 Bestehende Grünbereiche und bestehende Gartenbereiche

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten bestehenden Grünbereiche und bestehenden Gartenbereiche sind als vorwiegend bepflanzte Bereiche zu belassen.
- 2 Die bestehenden Grünbereiche sind öffentlich zugänglich zu halten, die bestehenden Gartenbereiche werden privat genutzt.

§ 15 Bereich neue Baumpflanzungen

- 1 In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für neue Baumpflanzungen sind ihrem Standort entsprechend Allee- oder Parkhochstammbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2 Die Standorte und die Anzahl der Bäume dürfen unter Beibehaltung ihrer räumlichen Wirkung geringfügig von den im Situationsplan bezeichneten Standorten und Anzahl abweichen.

§ 16 Bestehende Bäume

Die im Situationsplan bezeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen.

§ 17 Bereich neue Hecken

In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für neue Hecken im westlichen Bereich der Unteren Promenade ist eine Hecke mit einer Höhe von mindestens 2.00 m zur optischen Abschirmung der Parkierungsanlage vom Strassenraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 18 Löwendenkmäler

Die bestehenden Löwendenkmäler werden integral an die im Situationsplan bezeichneten neuen Standorte versetzt.

IV Erschliessung und Parkierung

§ 19 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist die Zu- und Wegfahrt zu und von der unterirdischen Tiefgarage anzuordnen.

§ 20 Bereich oberirdische Parkierung / Anlieferung

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für oberirdische Parkierungen und/oder Anlieferungen entlang der Schulhausstrasse und zwischen Aarburgerstrasse und Mühlethalstrasse nordwestlich der Baufelder A bis C dienen der Kurzzeitparkierung für Besucher und der Anlieferung der benachbarten Nutzungen.
- 2 Sie sind gestalterisch in die quartierbezogenen Freiflächen und Mischverkehrszonen zu integrieren.

§ 21 Parkierung

- 1 Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorräder für die Baufelder A bis E2 ist unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind ausserhalb der im Situationsplan bezeichneten Parkplätze einzig Stellplätze für den kurzzeitigen Warenumsatz gestattet.
- 2 Im Baubereich für unterirdische Bauten sowie in den Baufeldern A bis E3 kann zusätzlich zu den für die Nutzungen in den Baufeldern A bis D3 realisierten Parkplätzen ein öffentlich zugängliches Parking mit maximal 150 Abstellplätzen für Autos realisiert werden.
- 3 Die gedeckten Veloabstellplätze für die Wohnnutzungen sind vorwiegend im Erdgeschoss innerhalb der Bauten im Bereich der Hauszugänge anzuordnen.

Die gedeckten Zweiradabstellplätze für die übrigen Nutzungen der Baufelder A bis D3 sind innerhalb dieser Baufelder anzuordnen, können sich jedoch im Aussenraum befinden.

In den quartierbezogenen Freiflächen und in den Mischverkehrsbereichen dürfen nur ungedeckte Zweiradabstellbereiche angeordnet werden.

Die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Zweiräder offen dienen dem gedeckten Abstellen von Zweirädern und sind öffentlich zugänglich zu halten. Ausserhalb dieser Baubereiche ist das Abstellen von Zweirädern in den im Situationsplan bezeichneten Fussgängerbereichen und im Bereich des öffentlichen Platzes nicht gestattet

Die Kombination von unterirdischen öffentlich gut zugänglichen Zweiradabstellplätzen mit einem unterirdischen öffentlich zugänglichen Parking für Autos ist zulässig.

§ 22 Bereich Parkierung / Zweiräder / Unterflursammelstelle

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete oberirdische Bereich Parkierung / Zweiräder / Unterflursammelstelle im westlichen Bereich der unteren Promenade dient als öffentliche Parkierungsanlage für Personenwagen und Zweiräder und als Standort für die öffentliche Unterflursammelstelle.
- 2 Dem Schutz der bestehenden und neu zu pflanzenden Bäume ist besondere Beachtung zu schenken.

§ 23 Fussgängerverbindungen

- 1 Im Situationsplan sind innerhalb und als Teile der quartierbezogenen Freiflächen Fussgängerverbindungen bezeichnet. Diese dienen den Fussgängern als durchgehende Verbindungen entlang den Strassen und durch das Quartier. Sie sind attraktiv und möglichst direkt zu führen, öffentlich zugänglich zu halten und in dieser Funktion durch Dienstbarkeiten im Rahmen der Erteilung der Baubewilligung rechtlich zu sichern. Ihre Ausgestaltung ist auf die quartierbezogenen Freiflächen abzustimmen (siehe § 9).
- 2 Geringfügige Abweichungen gegenüber den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind gestattet.

V Umwelt

§ 24 Ökologische Massnahmen

- 1 Die Freiräume sind mit standortgerechter, einheimischer und artenreicher Vegetation sowie Schatten spendender Bepflanzung auszustatten.
- 2 Befestigte Flächen sind, wo möglich mit sickerfähigen Belägen auszugestalten oder einer Versickerungsanlage zuzuführen.
- 3 Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.
- 4 Nicht als Terrassenflächen oder für Solaranlagen nutzbare Flachdächer sind naturnah zu begrünen.

§ 25 Energie

- 1 Es ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbaren Energieträgern einzusetzen. Bei allen Bauten ist auf eine hohe Energieeffizienz zu achten.
- 2 Für die Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

§ 26 Lärmschutz

- 1 Einem möglichst guten Lärmschutz der Neubauten ist mit entsprechenden gestalterischen und /oder technischen Massnahmen besondere Beachtung zu schenken.

Lärmschutzwände ausserhalb der oberirdischen Baufelder sind nicht gestattet.
- 2 Der Nachweis der Schalldämmung der Aussenbauteile nach SIA-Norm 181 ist für Neubauten auf das erwartete Verkehrsaufkommen nach den Strassenverlegungen auszurichten.
- 3 Sämtliche dem Wohnen dienenden oberirdischen Innenräume sind mit einer kontrollierten mechanischen Lüftung zu versehen.

VI Etappierung

§ 27 Etappierung

Mit den Bauarbeiten an Hochbauten in den Baufeldern D1 bis D3 darf erst begonnen werden, wenn die Neugestaltung der Schulhausstrasse rechtlich (rechtskräftiges Strassenprojekt) und finanziell (rechtskräftiger Kreditbeschluss) sichergestellt ist.

VII Schlussbestimmungen

§ 28 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

§ 29 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit diesem Gestaltungsplan wird in dessen Geltungsbereich der am 22. November 1944 vom Grossen Rat des Kantons Aargau genehmigte Baulinienplan aufgehoben.

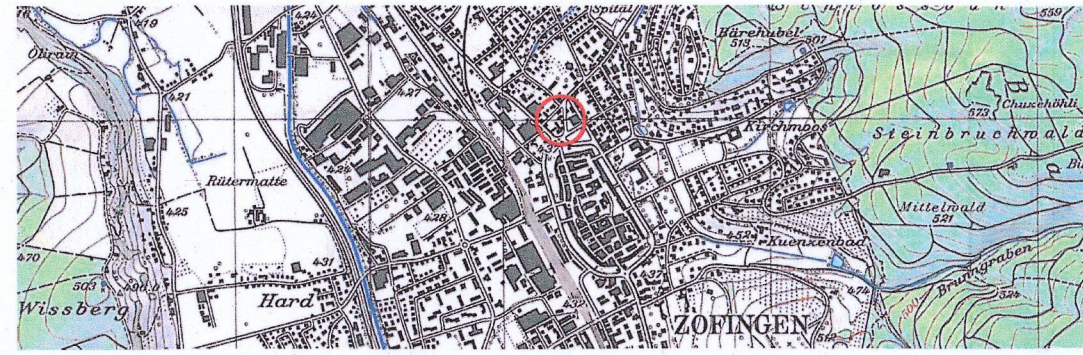
Gestaltungsplan "Untere Vorstadt"

Situationsplan 1:500

Gemäss § 21 BauG

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkung vom: 26.August 2020 bis 14.September 2020

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom: 11.April 2019

Öffentliche Auflage vom: 26.August 2020 bis 24.September 2020

Beschlossen vom Stadtrat am: 25.November 2020

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und UmweltGenehmigungsdatum 3. September 2021
Aarau, den 15. November 2021
Abteilung Raumentwicklung BVU

Büro B	Architekten AG	T. 031 328 25 25	www.buero-b.ch
	Schwanengasse 10, 3011 Bern	F. 031 328 25 28	bb@buero-b.ch

Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baufeld oberirdische Bauten mit Bezeichnung maximaler Geschosshöhe, maximaler Gebäudehöhe (m.ü. M.) und Nummerierung Eckpunkte
- Pflichtbaulinie
- Baufeld unterirdische Bauten mit Nummerierung Eckpunkte
- Fussgängerbereiche
- Mischverkehrsgebiete
- Quartierbezogene Freiflächen
- Bereich öffentlicher Platz
- Öffentlicher Grünbereich
- Bereich öffentlicher Park
- Bereich neue Baumpflanzungen
- Bereich neue Hecken
- Neuer Standort Denkmal
- Bereich Zufahrt Parkierung
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Bereich oberirdische Parkierung / Anlieferung
- Fussgänger Verbindung

Orientierungsinhalt

- Bestehendes Gebäude / Weiterbestand
- Bestehende unterirdische Bauten / Weiterbestand
- Bestehende Grünbereiche / Weiterbestand
- Bestehende Gartenbereiche / Weiterbestand
- Bestehende Bäume / Weiterbestand
- Strassenbereich Kantonsstrassen / Gemeindestrassen
- Baubereich Buswartehallen offen / Baubereich Zweiräder offen
- Bereich Parkierung / Zweiräder / Unterflursammelstelle
- Bereich Bushaltestelle auf Fahrbahn
- Bestehende Parzellengrenzen
- Bestehende Strassen und Gebäude
- Referenzkote Terrain neu

