



Gestaltungsplan Bezirksgericht Lenzburg

Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkung vom 30. April 2021 bis 31. Mai 2021

Vorprüfungsbericht vom 28. September 2021

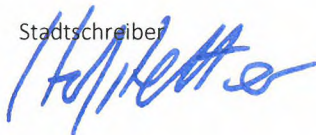
Öffentliche Auflage vom 8. Oktober 2021 bis 8. November 2021

Vom Stadtrat festgesetzt am 23. März 2022

Stadtmann



Stadtschreiber



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 20. Juni 2022

Aarau, den 23. August 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Bearbeitung

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

Oliver Tschudin
Astrid Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Sondernutzungsvorschriften	4
1.1	Allgemeine Bestimmungen	4
1.2	Bebauung	5
1.3	Gestaltung	5
1.4	Freiräume / Umgebung	6
1.5	Erschliessung / Parkierung	7
1.6	Umwelt	8
1.7	Weitere Bestimmungen	9
1.8	Schlussbestimmung	9

1 Sondernutzungsvorschriften

1.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel/Zweck

¹ Der Gestaltungsplan schafft innerhalb der Spezialzone "Bahnhof- Bahnhofstrasse-Malagarain" gemäss § 21 der Bau- und Nutzungsordnung die planungsrechtliche Voraussetzung zum Erreichen folgender Ziele:

- a) Städtebauliche Aufwertung der Parzellen und Erreichen einer grösstmöglichen Flächeneffizienz durch Verdichtung.
- b) Sicherstellung einer qualitätvollen und ansprechenden Aussenraumgestaltung mit öffentlichen Aufenthaltszonen.
- c) Sicherstellen der notwendigen Gebäudehöhe für die Nutzung und die Einbindung in den städtebaulichen Kontext.

§ 2

Bestandteile

¹ Folgende Bestandteile des Gestaltungsplans sind verbindlich:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Folgende Bestandteile des Gestaltungsplans haben erläuternden Charakter:

- Planungsbericht nach Art. 47

¹ Für das Bauprojekt sind folgende Grundlagen begleitend:

- Richtprojekt Architektur, Herzog Architekten, Zürich und am-architektur, Lenzburg, vom 12. März 2021.
- Richtprojekt Umgebung, Ort AG für Landschaftsarchitektur, Zürich, vom 12. März 2021.

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

§ 4

Übergeordnetes Recht

¹ Soweit die Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans keine abweichenden Regelungen vorsehen, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Einwohnergemeinde anwendbar.

§ 5

Geringfügige Abweichungen

¹ Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern damit der Zweck und die Gesamtsituation nicht beeinträchtigt werden.

1.2 Bebauung

§ 6

Baufelder

- ¹ Die Begrenzungslinien gelten als Baulinien. Gebäude müssen vollständig innerhalb der im Situationsplan definierten Baufelder erstellt werden.
- ² Hochbauten dürfen nur innerhalb des im Situationsplan mit "Baufeld Hochbau BF-H" bezeichneten Baufeld erstellt werden. Ausgenommen davon sind Kleinbauten gemäss § 6. Das umlaufende Vordach darf das Baufeld um 1.5 m, das Vordach an der Eingangsfasade (Südost) um 3.0 m überragen
- ³ Unterirdische Bauten dürfen nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten "Baufeld unterirdische Bauten BF-U" erstellt werden.
- ⁴ Das "Baufeld Vorplatz BF-V" dient der Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs sowie der Adressbildung. Auch Kunst ist in diesem Baufeld gestattet. Im Baubewilligungsverfahren kann dafür ein Beseitigungsrevers verlangt werden.
- ⁵ Innerhalb des "Baufeldes für Hochbauten BF-H" und des "Baufeldes für unterirdische Bauten BF-U" sind sämtliche Grenz- und Gebäudeabstände aufgehoben.

§ 7

Kleinbauten

- ¹ Einrichtungen für die Fahrradparkierung oder Spielgeräte sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans zulässig. Einrichtungen für die Entsorgung sind nur innerhalb oder direkt angrenzend an das Baufeld Hochbau "BF-H" zulässig. Es gelten die gesetzlichen Bau- und Abstandsvorschriften.

§ 8

Gebäudehöhe

- ¹ Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Baufeldes «BF-H» beträgt 17.50 m und ist im Situationsplan 1:500 mit 413.83 Meter über Meer (m.ü.M.) festgelegt. Es ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.
- ² Technische Dachaufbauten und Belichtungselemente sind auf ein Minimum zu beschränken und müssen sich gestalterisch gut in das Gesamtbild einfügen. Sie sind zudem um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und volumetrisch zu fassen.

1.3 Gestaltung

§ 9

Architektur/Städtebau

- ¹ Grundsätzlich ist der Baukörper sorgfältig zu planen und auf die Umgebung abzustimmen. Die Gestaltungsqualität des Richtprojektes ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegweisend.
- ² Die Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:
 - a) Sehr gute Einordnung in das Orts- und Stadtbild
 - b) Die Platzierung des Baukörpers soll mit den bestehenden Gebäuden den Freiämterplatz präziser definieren und mit der Parkanlage einen harmonischen Übergang zum Marktmattenquartier generieren.

- c) Das Bezirksgericht soll einen hohen Wiedererkennungswert aufweisen, als Alleinstellungsmerkmal sind Elemente wie das allseitig auskragende Dach und eine rhythmische Fassadenstruktur vorzusehen.
- d) Das Bezirksgericht soll mit seiner Bedeutung für die Öffentlichkeit klar in Erscheinung treten.
- e) Die Eingangsfassade soll sich zum Schloss hin orientieren (Südost).
- f) Ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild der Fassaden von allen Seiten.
- g) Klar definiertes Sockelgeschoss als Übergang zum Terrainverlauf.

§ 10

Material- / Farbwahl

- ¹ Der Baukörper hat sich bezüglich Material-/Farbwahl gut in das Orts- und Stadtbild einfügen. Die Gestaltungsqualität des Richtprojektes ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegweisend.
- ² Die Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:
 - a) Sämtliche Dächer sind als Flachdach auszubilden.
 - b) Das Sockelgeschoss ist in Massivbauweise zu erstellen mit einem muralen Erscheinungsbild.
 - c) Die Geschosse über dem Sockel sind mit einer filigranen Holzverkleidung zu erstellen.
 - d) Die Farbgebung und Oberflächenbehandlung sind einheitlich zu gestalten, grelle und störende Farben sind zu vermeiden.

1.4 Freiräume / Umgebung

§ 11

Freiräume

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 festgelegten Bereiche orientieren sich am Richtprojekt und sind verbindlich festgelegt. Die Gestaltungsqualität des Richtprojektes ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegweisend.
- ² Die Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:
 - a) Anknüpfungen und qualitätsvolle Verbindungen zwischen dem Freiämterplatz, dem Zugang zur Altstadt und zur Unterführung nach Niederlenz hin.
 - b) Gute topografische Einbindung des Neubaus in den Kontext.
 - c) Parkfläche mit einem Mehrwert für die Öffentlichkeit.
 - d) Einbindung an den Industriepfad.

§ 12

Grünbereich

- ¹ Der gesamte als Grünbereich festgelegte Perimeter dient der Erholung, dem Aufenthalt und der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr.
- ² Der gesamte Bereich ist der Öffentlichkeit zugänglich.

§ 13

Parkfläche

- ¹ Mindestens 20 % der als Grünbereich ausgewiesenen Fläche sind als Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten.
- ² Die Parkfläche ist so zu gestalten, dass die Bedürfnisse verschiedener Alterskategorien abgedeckt werden. Naturmaterialien sind zu bevorzugen.

- ³ Es ist auf eine sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung zu achten. Feuerstellen sind nicht zulässig.
- ⁴ Die Aufenthaltsbereiche sind mit ausreichend Sitzgelegenheiten auszustatten.
- ⁵ Es ist auf eine ausreichende Beschattung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu achten. Diese erfolgt vorzugsweise durch Pflanzen und nur in zweiter Linie durch bauliche Installationen.

§ 14

Bepflanzung

- ¹ Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Pflanzen. Die Bepflanzungsbereiche und deren maximalen Wuchshöhen sind im Aussenraumprojekt zu definieren und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anzugeben.
- ² Im gesamten Grünbereich sind mindestens 10 mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. Diese haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 26 cm aufzuweisen.

§ 15

Ökologische Ausgleichsflächen

- ¹ Mindestens 12 % des Gestaltungsplanperimeters sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.

§ 16

Terrain

- ¹ Die bestehende Stützmauer des bestehenden Weges entlang des Malagarains ist durch eine Terrainangleichung in die Umgebungsgestaltung zu integrieren, damit ein harmonischer Übergang zwischen den verschiedenen Höhenniveaus entsteht.
- ² Die genaue bauliche Ausgestaltung in diesem Bereich (Terrainanpassung, Anbindung Fuss- und Veloweg) ist vor der Baueingabe mit dem Ausbauprojekt Freiamterplatz zu koordinieren und mit der Abteilung Tiefbau abzustimmen.

§ 17

Umgebungsplan

- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Umsetzung der vorgenannten Qualitätsziele nachweist. Elemente davon können sein:
 - Lage und Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsflächen
 - Möblierung mit Sitzgelegenheiten etc.
 - Lage der ökologischen Ausgleichsflächen
 - Bepflanzung detailliert mit Gattung, Art und Grösse zum Zeitpunkt der Pflanzung
 - Gestaltung des arealinternen Fusswegnetzes mit Angabe der Belagsarten
 - Lage und Gestaltung der oberirdischen Fahrradabstellplätze für Park und Gebäude
 - Beleuchtungs- und Beschriftungskonzept
 - Umgang mit Oberflächenwasser
 - Pflege- und Unterhaltskonzept

1.5 Erschliessung / Parkierung

§ 18

Motorisierter Individualverkehr

- ¹ Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ab dem Malagarain und der Niederlenzstrasse über den Tunnelweg auf der Parzelle 1989.

§ 19

Fuss- / Fahrradweg

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Erschliessungen für Fahrrad und Fussgänger (mit Ausnahme der unbefestigten Fusswege gemäss Abs. 2) dienen neben der Erschliessung der öffentlichen Verbindung zwischen Bahnhof, Altstadt und Industriegebiet und haben eine Minimalbreite von 2.50 m aufzuweisen, ausgenommen davon sind Anschlüsse an das bestehende Netz. Sie sind hindernisfrei und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten und zu beleuchten.
- ² Die im Situationsplan 1:500 dargestellten unbefestigten Fusswege dienen als informelle zusätzliche Verbindungen für Fussgänger und haben eine Minimalbreite von 0.50 m aufzuweisen.
- ³ Die Fuss- und Fahrradverbindungen sind an das bestehende, öffentliche Fusswegnetz anzuschliessen.
- ⁴ Die Materialisierung der Beläge ist im Aussenraumprojekt zu definieren und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anzugeben. Die Wege sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 20

Parkierung

- ¹ Die Parkierung für die Beschäftigten erfolgt unterirdisch im UG1 und ist gemäss VSS-Norm 640 291a vom 1. Februar 2006 auszuführen. Die Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Parkierung erfolgt über den Tunnelweg.
- ² Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind zu mindestens 1/3 oberirdisch zu erstellen. Die oberirdischen Abstellplätze sind innerhalb des "Baufeld Vorplatz BF-V" zu erstellen. Die genau Platzierung ist Bestandteil des Bauprojektes.

§ 21

Sichtzonen

- ¹ Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen bei der Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Parkierung ist gemäss dem Merkblatt "Sicht an Knoten und Ausfahrten" gestützt auf §42 BauV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

1.6 Umwelt

§ 22

Lärmschutz

- ¹ Der Lärmbelastung durch den südöstlich des Perimeters liegenden Strassenabschnitt Hendschikerstrasse (Kantonsstrasse) ist durch geeignete architektonische bzw. technische Massnahmen zu begegnen.
- ² Die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

§ 23

Nachhaltigkeit

- ¹ Der Neubau muss einem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden erhöhten Nachhaltigkeitsstandard wie beispielsweise Minergie-P-ECO®, SNBS oder vergleichbar entsprechen. Die Einhaltung der entsprechenden Kennzahlen ist durch den Energienachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Eine Zertifizierung ist nicht zwingend.

§ 24

- | | |
|-----------------|---|
| Lichtemissionen | ¹ Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum ist die Norm SIA 491 einzuhalten. |
|-----------------|---|

§ 25

- | | |
|------------------|---|
| Störfallvorsorge | ¹ Aus dem Gebäude muss in Richtung Süden (weg von der Bahnlinie) über die normalen Gebäudezugänge geflüchtet werden können. Die Fluchtwege sollen möglichst kurz sein. Die Gebäudezugänge sind daher auf der gleisabgewandten Seite zu erstellen |
|------------------|---|

§ 26

- | | |
|------------|---|
| Entsorgung | ¹ Die Abfallentsorgung hat zentral zu erfolgen. Die kommunalen Vorgaben sind zu berücksichtigen. |
|------------|---|

1.7 Weitere Bestimmungen

§ 27

- | | |
|---------------|--|
| Fachgutachten | ¹ Zur Beurteilung der Frage, ob die qualitativen Anforderungen erfüllt sind und die Abweichungen vom Richtprojekt Architektur sowie vom Umgebungskonzept zu keinen Qualitätseinbussen führen, kann der Stadtrat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme einholen. |
|---------------|--|

§ 28

- | | |
|-----------------|--|
| Dienstbarkeiten | ¹ Sämtliche Dienstbarkeiten zur Sicherung von öffentlichen Flächen und Wegen haben vor Erteilung der Baubewilligung als Vorvertrag vorzuliegen. |
|-----------------|--|

1.8 Schlussbestimmung

§ 29

- | | |
|-----------------------------|---|
| Inkrafttreten / Genehmigung | ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Rechtskraft.
² Eine Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass. |
|-----------------------------|---|

