

Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd

Sondernutzungsvorschriften

Version 9. Juli 2018



Mitwirkungsbericht vom: ...

Vorprüfungsbericht vom: ...

Öffentliche Auflage vom: ...

Beschlossen vom Stadtrat am: ...

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Dr. Hanspeter Hilfiker

Daniel Roth

Genehmigung:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundlagen für die Bauentwicklung und Erschliessung im Gebiet "Torfeld Süd" gemäss § 5 Abs. 1 und 2 mit Anhang 2 BNO fest.

² Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere:

- die funktionale und städtebauliche Einbindung des Quartiers ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs;
- die Aufwertung der bestehenden, umgebenden öffentlichen Räume und die Schaffung gebietsinterner, koordinierter und gut gestalteter öffentlicher Räume;
- die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebietes "Torfeld Süd" in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen, aufeinander abgestimmten, vorbestehenden und neuen Nutzungen, einschliesslich urbaner Wohnnutzung, mit hoher Siedlungsqualität;
- die Errichtung eines Stadions, verbunden mit Wohn- und Gewerbenutzung; Ausbau oder die Neuerrichtung des bestehenden Hochhauses und die Errichtung weiterer Hochhäuser um das Stadion und entlang der Industriestrasse;
- die Verschmelzung von Neubauten mit weiterbestehender Altbaustruktur, insbesondere mit einzelnen erhaltenswürdigen Industrieobjekten, zu einem aufeinander abgestimmten Quartierensemble;
- die optimierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr sowie die Schaffung von Voraussetzungen für einen benutzerfreundlichen Fussgänger- und Veloverkehr;
- die Vernetzung mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals, mit den Ruderalflächen des Bahnareals und die gebietsinterne Realisierung naturnaher und Erholungsflächen.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) Plan 1:1000;
- b) Sondernutzungsvorschriften;
- c) die Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (vgl. § 30).

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- a) Planungsbericht (mit städtebaulichen Leitlinien) und Planungsbericht zu den Änderungen des Gestaltungsplanes Torfeld Süd;
- b) Kapazitätsnachweis;
- c) Umweltverträglichkeitsbericht (unter Vorbehalt von Abs. 1 lit. c).

§ 3 Perimeter und Baufelder

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan. Der Perimeter ist im Wesentlichen in die Baufelder 1-4 und A-C unterteilt.

§ 4 Übergeordnetes Recht

Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Stadt anwendbar.

§ 5 Geringfügige Abweichungen

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.

§ 6 Ergänzende Nutzungsplanung, Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne

¹ Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit den Behörden über die Platzierung von Anlagen, welche der Gestaltungsplan zwar vorschreibt, jedoch nicht präzise festlegt, nicht einigen, erlässt der Stadtrat Teilerschliessungspläne oder Teilgestaltungspläne, welche den vorliegenden Gestaltungsplan ergänzen und verfeinern.

² Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit der Stadt über notwendige Abtretungen von Liegenschaften, Einräumung von Dienstbarkeiten, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für Anlagen, die im Gestaltungsplan nicht verbindlich ausgeschieden sind, nicht einigen, kann der Stadtrat entsprechende öffentlichrechtliche Verfahren einleiten.

Nutzungen und Baudaten

§ 7 Allgemeine Vorschriften

¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern die Nutzungs- und Bauvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.

² Die nachfolgend für einzelne Baufelder gestützt auf § 30^{ter} Abs. 5 und lit. b der alten BNO in der ursprünglichen Version der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten Gebäude- und Frishöhen bzw. gestützt auf § 5 Abs. 2 mit Anhang 2 der aktuellen BNO in der Änderung der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten "Gesamthöhe First- und Flachdach" (Terminologie IVHB) dürfen auch durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden.

§ 7^{bis} Infrastrukturnutzung

¹ Für die Kindergärten sind in den Baufeldern B und C in den Erdgeschossigen Flächen von mindestens 450 m² BGF auszuscheiden mit Anschluss an Grün- und Freiraumflächen.

² Für ausserschulische Kinderbetreuung, insbesondere Kindertagesstätten, sowie schulergänzende Tagesstrukturen sind in den Baufeldern B und C Flächen von mindestens 650 m² BGF auszuscheiden, entweder im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss oder in den Baufeldern B2 und B3 auf Höhe des Dachgeschosses von Baufeld C. Die Mitbenützung angemessener Grün- und Freiraumflächen ist sicherzustellen.

³ Wenn die Einwohnergemeinde Aarau (auch im Namen der Kreisschule Aarau-Buchs und anderer Berechtigter) nicht spätestens bei Einreichung des Baugesuchs durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und deren allfälligen Investoren verbindlich die Flächen gemäss Abätzen 1 und 2 hiervor ganz oder teilweise beansprucht, können die Grundeigentümerinnen und -eigentümer darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.

⁴ Gemeinschaftsräume gemäss § 54 BauG sind in einem Gemeinschaftszentrum zu realisieren. Modell hierfür ist das GZ Telli. Dafür sind in den Baufeldern B und C in den Erdgeschossigen Flächen von mindestens 450 m² auszuscheiden. Soweit die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllen, sind die Finanzierung von Investition und Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zum Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.

⁵ Für Dienstleistungen im öffentlichen Interesse (z.B. Post, Spitex etc.) sind in den Baufeldern B und C in den Erdgeschossigen die im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs dafür erforderlichen Flächen auszuscheiden. Falls die Grundeigentümerinnen und -eigentümer mit der Einreichung des Baugesuchs den Nachweis erbringen, dass keine Nachfrage für diese Flächen besteht, können sie darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.

⁶ Die in § 7^{bis} beanspruchte Fläche gehen zu Lasten der erforderlichen Gewerbefläche.

§ 8 Baufeld 1

- ¹ Zulässig ist die Erweiterung oder der Ersatz des bestehenden Hochhauses.
- ² Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.
- ³ Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 50 m für das Hochhaus. Die Ostfassade des bestehenden Hochhauses darf durch die Erweiterung oder den Ersatzbau um maximal 5 m nach Osten verschoben werden. Östlich dieser Begrenzung ist eine Gebäude- und Firsthöhe von 27 m einzuhalten.
- ⁴ Hauptwohnfassaden oder -fassadenteile inner- und ausserhalb des Perimeters dürfen an mittleren Wintertagen (29. Oktober und 9. Februar) nicht länger als zwei Stunden beschattet werden.

§ 9 Baufeld 2

- ¹ Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.6. Das zu erhaltende Kulturobjekt (Aeschbachhalle) ist für die Ausnützung nicht anrechenbar.
- ² Der Wohnanteil beträgt minimal 70 %.
- ³ Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 25 m. Innerhalb eines Streifens von 25 m entlang der Buchserstrasse ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 5 Abs. 2 mit Anhang 2 BNO einzuhalten.
- ⁴ Es ist eine Grünflächenziffer von 30 % einzuhalten. Pro 1000 m² mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.9 %.

§ 10 Baufeld 3

- ¹ Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 10.
- ² Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO.
- ³ Innerhalb eines 100 m breiten Streifens entlang der Industriestrasse ist eine Gesamthöhe von maximal 50 m zulässig.

§ 11 Baufeld 4

- ¹ Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.1.
- ² Der Wohnanteil beträgt minimal 80 %.
- ³ Mit Ausnahme einer Bautiefe ab Buchserstrasse ist innerhalb einer Bautiefe entlang der Florastrasse eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 16 m einzuhalten.
- ⁴ Es ist - unter Anrechnung des Umgebungsbereichs Florastrasse - eine Grünflächenziffer von 40 % einzuhalten. Pro 1000 m² mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.8 %.

§ 12 Baufeld A

- ¹ Zulässig sind ein Stadiongebäude mit integrierten anderen Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO
- ² Dem Stadion dienende Velounterstände sowie Nebenbauten wie Ticketschalter, Buvetten und Kioske etc. sind auch im Umgebungsbereich Stadion und in den Baufeldern B und C zulässig. Vorbehalten bleiben zudem baufeldexterne Parkieranlagen gemäss § 22 Abs. 4 lit. a.
- ³ Das Baufeld umschreibt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung des Stadiongebäudes. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 400.50 m.ü.M. festgelegt Die notwendigen Konstruktionen für Beleuchtungsanlagen dürfen die Maximalhöhe soweit technisch und betrieblich notwendig übersteigen.

§ 13 Baufelder B1 bis B4

¹ In den Baufeldern B1 bis B4 sind Hochhäuser mit Wohn- und Gewerbenutzung zulässig.

^{1bis} Bei der Wohnnutzung sind die Voraussetzungen für eine angemessene soziale Durchmischung zu schaffen.

^{1ter} Mindestens 20 % der Wohnungen sind, wenn möglich, mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zu realisieren. Darauf kann nur verzichtet werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass drei gemeinnützige Wohnbauträger mit Sitz im Kanton Aargau eine solche Zusammenarbeit abgelehnt haben.

² Die Baufelder umschreiben die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV und Ziff. 3.4 IVHB dürfen die Umgrenzung des Baufeldes bis max. 1.5 m überschreiten, sofern diese Bauteile pro Geschoss die Hälfte des zugehörigen Fasadenschnitts nicht überschreiten.

³ Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 455.00 m.ü.M. für Baufeld B1, von 457.50 m.ü.M. für Baufeld B2, von 447.70 m.ü.M. für Baufeld B3 und von 442.90 m.ü.M. für Baufeld B4 festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten dürfen die Höhenkote bis maximal 2.5 m überschreiten.

§ 14 Baufeld C

¹ Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO.

² Das Baufeld C umschreibt die maximale horizontale Ausdehnung des Gebäudekörpers. Die Zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 410.20 m.ü.M festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten dürfen die Höhenkote bis maximal 2.5 m überschreiten.

³ Die Dachfläche kann als Spielplatz gemäss § 54 BauG und/oder als Grün- und Freiraumfläche genutzt werden.

§ 15 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder in den Umgebungsbereichen sowie dem „Grün- und Freiraum mit Sondernutzung“ bis zur Baulinie respektive Grundstücksgrenze zulässig, sofern sie die Gestaltung der Grün- und Freiräume gemäss § 18 nicht beeinträchtigen. Technisch notwendige Bauteile wie Fluchtröhren, Notausstiege etc. dürfen die Baulinie überschreiten.

² Die Abfallentsorgungsanlagen sind als Unterflurcontainer zu bauen.

§ 16 Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohnanteilen

Die Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohn- und Grün- und Freiraumflächenanteilen von einem Baufeld ins andere ist bis zu maximal 2% zulässig.

Gestaltung

§ 17 Hochbauten

¹ Die zulässigen Hochhäuser haben besonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen. Namentlich ist ihre Erscheinung auf das Stadtbild abzustimmen, und ihre Aussenhülle ist besonders sorgfältig zu gestalten und zu materialisieren.

² Das Hochhaus in Baufeld 1 ist räumlich spezifisch auf den "Gais-Platz" mit seinen Einmündungen abzustimmen. Sein Sockel ist entlang des öffentlichen Raumes am "Gais-Platz" und an der Buchserstrasse publikumsbezogen zu nutzen und zu gestalten.

³ Alle Publikumsnutzungen von Erdgeschossen sowie die Haupteingänge des Stadions sind auf den umgebenden öffentlichen Raum auszurichten und insbesondere auf die Fuss- und Veloverbindungen abzustimmen.

§ 18 Freiräume

¹ Die öffentlichen Grün- und Freiräume sind als ökologisch wertvolle, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienende Parks zu gestalten. In ihnen sind nur Fuss- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 sowie angemessene Ruhe- und Spieleinrichtungen zulässig. Die Nutzung des zu erhaltenden Gebäudes Nr. 951 (Wohnhaus mit Nebenbauten) hat sich dem Bestimmungszweck des Parks unterzuordnen; soweit das Gebäude nicht von der Stadt übernommen wird, ist es als Kleinparzelle - ohne Nebenbauten - auszuscheiden.

^{1bis} An der Florastrasse darf ein Teil des öffentlichen Grün- und Freiraums als Aussenraum eines Kindergartens oder der ausserschulischen Kinderbetreuung und schulergänzenden Tagesstrukturen oder als Spielplatz gemäss § 54 BauG genutzt werden.

² Der „Grün- und Freiraum mit Sondernutzung“ ist als begrünte Aufenthaltsfläche zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. Er ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb darf der Grün- und Freiraum als Abstellfläche für grosse Fahrzeuge wie Mannschaftsbusse, TV- Übertragungswagen etc. genutzt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die im Plan eingetragene Signatur. Im Übrigen darf er auch als Aussenraum eines Kindergartens oder der ausserschulischen Kinderbetreuung und schulergänzenden Tagesstrukturen oder als Spielplatz gemäss § 54 BauG genutzt werden.

³ Der Umgebungsbereich Florastrasse ist zu begrünen. Daneben sind nur die Erschliessungsflächen im Sinne von § 20 Abs. 3 zulässig.

⁴ In den hierfür ausgeschiedenen Bereichen sind Baumgruppen, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen.

⁵ Entlang der Buchserstrasse und der Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse sind je eine Baumreihe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen, entlang der Buchserstrasse in ungefährem Abstand von 5 m zur Baulinie. Der im Perimeter gelegene Randbereich der Buchserstrasse ist auf das dortige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.

⁶ Soweit die Grundeigentümerin nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllt, sind die Finanzierung von Investition sowie Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümerin in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zum Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.

§ 18^{bis} Umgebungsbereiche

¹ Der „allgemeine Umgebungsbereich“ dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zu den angrenzenden Baufeldern. Zulässig sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie der notwendige Güterumschlag gemäss § 20 Abs. 2.

² Der „Umgebungsbereich Stadion“ dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zum Stadion. Erlaubt sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb. Der Umgebungsbereich Stadion darf für Anlieferungen, Güterumschlag und Notzufahrten befahren werden. Die Fläche zwischen dem Baufeld A (Stadion) und den Baufeldern B2/C ist als urbaner Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Insbesondere zulässig ist die Nutzung als Aussenfläche der angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Eine geeignete Begrünung und Bepflanzung der Fläche ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Verkehrerschliessung

§ 19 Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung

¹ Die externe Fussgänger- und Veloerschliessung ist schnellstmöglich zu optimieren (namentlich durch Realisierung der Fussgänger- und Velopasserelle ins Torfeld Nord sowie der Fussgänger- und Velounterführung Bahnhof Ost/Gais).

§ 20 Erschliessung am Rand des Perimeters

¹ Der Plan scheidet am Rand des Perimeters die notwendigen Flächen für den Ausbau der Buchserstrasse, der Industriestrasse und für die Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse zugunsten des Motorfahrzeug- sowie des Fussgänger- und Veloverkehrs aus. Innerhalb der Nordwestfassade von Gebäude Nr. 4528 ("Nordbau") erfasst die Ausscheidung nur die Strassenebene bis zu einer Höhe von 4 m (Arkadenbaulinie).

² Der gesamte Perimeter darf für Motorfahrzeuge grundsätzlich nur innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäss Plan erschlossen werden. Vorbehalten bleiben - unter den Randbedingungen der Verkehrssicherheit und der Aufnahmefähigkeit der peripheren Strassen - der notwendige Güterumschlag sowie die Sonderregelung für die Florastrasse gemäss Abs. 3.

³ Über die Florastrasse sind - vorbehältlich des dort ausgeschiedenen Ein- und Ausfahrtsbereichs - nur folgende Erschliessungen zulässig:

- a) von Nutzungen in der ersten Bautiefe von Baufeld 4;
- b) des bestehenden Parkhauses;
- c) Notzufahrt zum Stadion im hierfür im Plan festgesetzten Bereich.

Der Plan schreibt beim Übergang der bestehenden Unteren Torfeldstrasse in dessen Verlängerung und in der östlichen Florastrasse zwei bauliche Durchfahrtsperren vor.

⁴ Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde oder des Kantons überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet.

⁵ Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.

§ 21 Perimeterinterne Erschliessung

¹ Der Plan scheidet innerhalb des Perimeters die Hauptwege für den Fussgänger- und Veloverkehr aus. Deren Lage und Breite gemäss Plan sind verbindlich; ausgenommen sind

- der Fuss- und Veloweg entlang der Nordgrenze von Baufeld 2, wofür ein maximaler Korridor ausgeschieden ist, innerhalb dessen der Weg in einer Minimalbreite von 5 m zu erstellen ist,
- im öffentlichen Grün- und Freiraum gemäss § 18 Abs. 1 die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden, sowie weitere angemessene Nebenwege.
- im Umgebungsbereich gemäss § 18bis Abs. 1 und 2 sowie im Baufeld C als überdeckter Durchgang die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden.

² Nebst den internen Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 sind die weiteren notwendigen Strassen und Wege im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Fussgänger- und Velowege gemäss Abs. 1 dürfen dabei vom Motorfahrzeugverkehr nur für den Güterumschlag benutzt werden.

³ Gegenüber den Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 kann die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes bewilligt werden, falls und soweit die gestalterischen Anforderungen, die Hochbaunutzung und die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche die Unterschreitung zulässt. Vorbehalten bleibt die Zwangsbaulinie entlang der südlichen Grenze von Baufeld 3.

⁴ Innerhalb des Perimeters sind keine durchgehenden Achsen für den motorisierten Individualverkehr zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Notzufahrten.

⁵ Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet. Soweit Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 2 auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen, sind der Einwohnergemeinde Wegrechte abzutreten.

⁶ Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.

Parkierung

§ 22 Personenwagen

¹ Der Grenz- und reduzierte Bedarf sowie das Angebot an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Bei der Berechnung ist insbesondere möglichen Doppelnutzungen in nützlicher Distanz - auch ausserhalb des Perimeters - Rechnung zu tragen. Auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren, insbesondere auch für spätere, relevante Umbauten und Nutzungsänderungen, ist sicherzustellen, dass die Parkplatzberechnung den Annahmen über die Verkehrserzeugung, von denen der Umweltverträglichkeitsbericht und die Kapazitätsnachweise ausgehen, entspricht.

^{1bis} Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2, B3 und B4 ist das Parkplatzangebot auf 70 % der nach kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien zulässigen Anzahl zu reduzieren.

² Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sind ohne Karenzfrist zu bewirtschaften.

³ Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind zu marktgängigen Preisen zu vermieten. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).

⁴ Die Parkierung für den Stadionbetrieb ist wie folgt zu realisieren:

- a) Innerhalb des Perimeters maximal 15 Parkplätze zur dauernden Nutzung sowie weitere maximal 85 Parkplätze als Doppelnutzung mit den Besucherparkplätzen der Wohn- und Gewerbenutzung;
- b) Ausserhalb des Perimeters sind die übrigen Parkplätze als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen (soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) oder als temporäre Nutzung geeigneter Flächen verbindlich zu sichern; liegen diese Anlagen ausserhalb nützlicher Distanz, sind sie mit einem Shuttle-Dienst zu bedienen. Mit dem Baugesuch ist ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausgearbeitetes Konzept vorzulegen, welches die weiträumige Einweisung der motorisierten Stadionbesucher zu den Parkplätzen gemäss lit. a und b sicherstellt.

⁵ Die Parkplätze sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Die Parkplätze der Baufelder A, B und C dürfen auch in anderen Baufeldern und im Umgebungsbereich angeordnet werden. Besucherparkplätze innerhalb von Baufeld 3 sowie für Wohnnutzung der Baufelder 2 und 4 können oberirdisch und ausserhalb von Gebäuden erstellt werden.

⁶ Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Bewohnerinnen, Bewohner und Arbeitspersonal andererseits sind baulich und/oder betrieblich voneinander abzutrennen.

§ 23 Velos

In der Nähe der Eingänge von Bauten sind ungedeckte und ein angemessener Anteil gedeckter Veloabstellplätze mindestens in vorschriftsgemässer Anzahl zu erstellen.

Umweltschutz

§ 24 Grünflächen

¹ Ein angemessener Anteil der Grünflächen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden.

² Flachdächer - mit Ausnahme des Stadionsdachs und der Hochhäuser in den Baufeldern B - sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und sie nicht Wohnzwecken dienen. Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar.

§ 25 Entwässerung

¹ Bauten sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dachflächen sind Rückhaltvolumen anzustreben.

² Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.

§ 26 Energieversorgung und Bauweise

¹ Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen (z.B. zur Fernwärmenutzung) zu erstellen sowie erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen.

² Bei Bauten oder Umnutzungen in den Baufeldern 1- 4, die über die Besitzstandsgarantie hinausgehen, ist der Minergie-Standard nachzuweisen, sofern technisch und wirtschaftlich zumutbar, der ECO-Standard oder der P-ECO-Standard.

³ Auf dem Dach des Stadions ist die grossflächige Installation von Solarzellen anzustreben; jedenfalls ist das Dach so zu konzipieren, dass diese Installation jederzeit realisiert werden kann.

§ 26^{bis} Nachhaltigkeit

¹ Soweit mit der beabsichtigten Nutzung möglich, sind in den Baufeldern B und C die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft hinsichtlich Betriebsenergie, grauer Energie und Mobilität zu erfüllen. Bauten in den Baufeldern B und C müssen dem Label «2000-Watt-Areal Erstellung» oder einem in der Wirkung gleichwertigen Energiestandard entsprechen. Alternativ können die Anforderungen mittels Energiekennzahlen des Labels «Minergie-P-Eco» erfüllt werden.

² Allfällige Kompensationsmassnahmen wie zum Beispiel eine PV-Anlage sind auch im Baufeld A möglich.

§ 27 Lärmschutz

¹ Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen, insbesondere gegenüber den Hauptverkehrsachsen, ist dem lärmschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip und der angestrebten Siedlungsqualität möglichst gut zu entsprechen.

² Für das Stadion sind im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen; zudem ist in der Bewilligung die spätere zahlenmässige und zeitliche Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorzubehalten. Die Ermittlung und Beurteilung des Sportlärms basiert auf der gleichnamigen Vollzugshilfe des Bundes (BAFU). Massgebend für das Stadion ist der Normalbetrieb. Dieser entspricht einer typischen Sportwoche in der intensiv genutzten Jahreszeit mit einem Abendspiel der 1. Mannschaft.

³ Beim Stadion gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich Lärmschutz:

- a) der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribünendach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten geschlossen auszubilden;
- b) die Zufahrten zum Stadion müssen während Veranstaltungen schliessbar sein;
- c) Die Zugänge zum Stadion und die Untersicht des Tribünendachs sind schallabsorbierend auszugestalten (mindestens Schallabsorptionsgruppe A3 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1);
- d) die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten. Davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen;
- e) die Möblierung und das Rasenfeld sind so zu gestalten, dass der Unterhalt mit möglichst lärmarmen Verfahren möglich ist.

⁴ In den Baufeldern 3 sowie B1 – B4 und C sind hinsichtlich des Sportlärms folgende Massnahmen zu treffen:

- a) die Grundrisse der Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohneinheit die Hälfte der lärmempfindlichen Räume nicht von Sportlärmbelastungen über den Immissionsrichtwerten betroffen sind;

- b) Sämtliche Wohneinheiten müssen über mindestens einen lärmempfindlichen Wohnraum verfügen, an dem sowohl die Immissionsrichtwerte des Sportlärms, als auch die Immissionsgrenzwerte bezüglich des Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärms an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden;
- c) Bei Loggien muss zur Erreichung einer lärmreduzierenden Wirkung die Loggiabrüstung (max. 1.20 m Höhe) mindestens bis zur direkten Verbindungslinie zwischen dem Fenster (auf 1.50 m Höhe) und dem entferntesten Tribünendach reichen. Die Loggien müssen eine Mindestdiefe von 2.00 m und eine Mindestfläche von 6.00 m² aufweisen. Zudem ist die Brüstung vollständig schalldicht auszuführen und die Deckenuntersicht schallabsorbierend auszukleiden (mindestens Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1);
- d) alle Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte des Sportlärms müssen über eine kontrollierte Belüftung verfügen;

⁵ In den Baufeldern 3 sowie B1 und B2 sind hinsichtlich des Eisenbahnlärms die Grundrisse der Wohnungen so zu optimieren, dass jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

§ 28 Aussenbeleuchtung

¹ Die öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passanten Rechnung tragen; unnötige Lichtemissionen sind jedoch zu vermeiden.

² Die Beleuchtungsanlagen für das Stadion sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten minimiert werden.

§ 29 Sicherheit und Störfälle

¹ Anlage und Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Freiräume haben dem Sicherheitsbedürfnis der Benutzer Rechnung zu tragen.

² Überbauung und Nutzung sind auf die Verminderung der Wirkung von Störfällen des angrenzenden Eisenbahnbetriebs auszurichten, namentlich mittels entsprechender

- Anlage von kurzen und von der Bahnlinie möglichst abgewandten Fluchtwegen, bei unumgänglichen bahnseitigen Fluchtwegen ist mindestens eine zusätzliche Alternative in eine andere Richtung vorzusehen,
- Platzierung von Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten von der Bahnlinie abgewandt und möglichst hoch über dem Boden,
- Anordnung von möglichst wenig Fassadenöffnungen an den Nordfassaden.

³ Für das Stadion ist eine Notfallplanung umzusetzen (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung).

§ 30 Umweltverträglichkeitsbericht

Soweit im Übrigen die Sondernutzungsvorschriften die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen nicht direkt und vollständig umsetzen, sind alle diese Massnahmen Baubewilligungsvoraussetzung, allenfalls ergänzt mit Auflagen aus Umweltverträglichkeitsprüfungen der zweiten Stufe gemäss § 32 EG UWR.

Qualitätssicherung

§ 31 Konkurrenzverfahren

Für die Baugesuchsprojektierung von Baufeld 1 und 3 sowie des öffentlichen Grün- und Freiraums zwischen den Baufeldern 2, 3 und 4 sind Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf Bewerbern durchzuführen. Bei diesen sind Projektstudien mit schlüssigen Aussagen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität, insbesondere betreffend Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung der Aussenhülle sowie Aussenraumgestaltung einzuholen. Über die Auswahl der

Projektstudie gemäss diesen Kriterien und unter angemessener Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit befindet ein Beurteilungsgremium, in welchem die Stadt angemessen vertreten ist.

§ 32 Fachgutachten, Beurteilung

¹ Als Voraussetzung für die Bewilligung des Stadions sowie von Umbauten und Erweiterungen der zu erhaltenden Gebäude kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Ausarbeitung eines Gutachtens darüber beauftragen, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan, insbesondere auch seinem Zweck und seinen Leitlinien gemäss Planungsbericht, entspricht.

² Für die Bauten in den Baufeldern B und C ist die architektonische Qualität gemäss § 17 Abs. 1 in der Baugesuchsprojektierung durch die Stadtbildkommission oder ein durch den Stadtrat eingesetztes Fachgremium zu prüfen.

³ Der Stadtrat kann auch andere Baugesuche durch unabhängige Fachpersonen auf Kosten der Bauherrschaft mit der Beurteilung der Planungskonformität im Sinne von Abs. 1 und der §§ 33 und 34 beauftragen.

§ 33 Umgebungsplanung

Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der auch die mögliche Fortführung in den angrenzenden Baufeldern sowie die ökologische Vernetzung inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters aufzeigt.

§ 34 Erschliessungsplanung

¹ Mit jedem Baugesuch ist nebst der Sicherstellung der eigenen Erschliessung aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weitererschliessung des Perimeters nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere muss das Gesuch die möglichen Anschlüsse und Fortsetzungen der Erschliessung aufzeigen.

² Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Betriebskonzept einzureichen, welches - unter Einbezug der perimeterexternen Parkplätze gemäss § 22 Abs. 4 lit. b - den optimalen Verkehrs- und Parkierungsablauf inner- und ausserhalb des Perimeters bei Anlässen aufzeigt.

Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

§ 35 Andere Sondernutzungspläne

¹ Der Gestaltungs- und Überbauungsplan "Sprecher und Schuh" vom 28. März 1994 / 6. September 1995 wird aufgehoben.

² Der Gestaltungsplan "Freiverlad" vom 4. September 2000 / 11. April 2001 wird im Bereich der Industriestrasse gemäss Plan geändert (Verbreiterung der Industriestrasse).

³ Der Erschliessungsplan Nr. BL 12 vom 6. Mai 2002 / 22. Januar 2003 wird im Bereich der Buchserstrasse gemäss Plan geändert (Anpassung der Baulinie entlang der Buchserstrasse).