

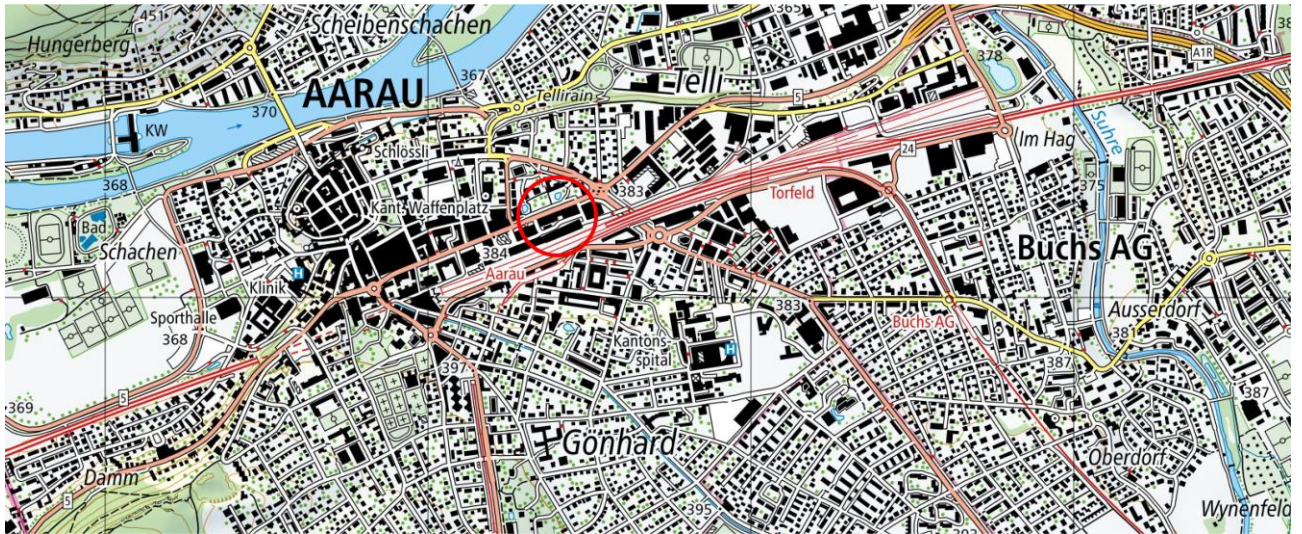


Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96»

gemäss §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

26. Juni 2023



Landeskarte 1:25'000 mit Kennzeichnung Perimeter

Vom Stadtrat am 21.08.2023 zuhanden kantonale Vorprüfung verabschiedet.

Vorprüfungsbericht vom:

Mitwirkung vom: bis

Öffentliche Auflage vom: bis

Beschlossen vom Stadtrat am:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber

.....

.....

Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Regierungsrat mit RRB

Nr. vom

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

Präambel		3
A	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2	Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3	Zweck und Ziele	3
§ 4	Qualitätssicherung	4
B	Grundmasse und Nutzung	4
§ 5	Baubereiche A bis D	4
§ 6	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	4
§ 7	Grundmasse	5
§ 8	Nutzung	5
C	Gestaltung Gebäude	5
§ 9	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	5
§ 10	Dachgestaltung	6
D	Freiraumgestaltung	6
§ 11	Grundsätze Freiraumgestaltung	6
§ 12	Verbindungsbereiche	6
§ 13	Vorzone Bahnhofstrasse	7
§ 14	Hofbereich	7
E	Erschliessung und Parkierung	7
§ 15	Hauptzugangsbereich Erschliessung	7
§ 16	Ein-/Ausfahrt Tiefgaragen	7
§ 17	Mobilitätskonzept	7
§ 18	Parkierung	7
§ 19	Parkierung Zweiräder	8
§ 20	Öffentliche Fusswegverbindungen	8
F	Umwelt	9
§ 21	Lokalklima	9
§ 22	Energie	9
§ 23	Lärm	9
§ 24	Lichtemissionen	9
§ 25	Ökologischer Ausgleich	9
§ 26	Entsorgung	9
§ 27	Entwässerung	10
G	Schlussbestimmungen	10
§ 28	Etappierung	10
§ 29	Inkrafttreten, Änderungen	10

Präambel

Der Stadtrat von Aarau erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und auf §§ 4 bis 6 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau vom 18. Dezember 2019 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse 86-96» umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) Sondernutzungsvorschriften (SNV) und
- b) Situationsplan 1:500.

³ Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- a) Planungsbericht nach Art. 47 RPV;
- b) Verkehrsgutachten, Metron Verkehrsplanung AG, 26.06.2023;
- c) Lärmgutachten Strassen- und Bahnlärm, Grolimund + Partner AG, 18.04.2023;
- d) Lärmgutachten Industrie- und Gewerbelärm, Grolimund + Partner AG, 19.04.2023;

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), der Bauzonenplan (BZP) und der Kulturlandplan (KLP) der Stadt Aarau.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

§ 3 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan sichert eine hochwertige Weiterentwicklung des Gebiets Bahnhof Nord, namentlich durch die gesamtheitliche und gestalterisch hochwertige Weiterentwicklung der Bebauung und der Aussenräume.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Sicherung der Grundlagen für städtebaulich, architektonisch und ökologisch qualitätsvolle Neubauten im Kontext des Bahnhofareals und der angrenzenden Frei- und Strassenräume;
- b) Sicherung von attraktiven urbanen und öffentlich zugänglichen Freiräumen;
- c) Sicherung eines zukunftsgerichteten Mobilitätskonzepts mit autoarmer bis autofreier Nutzung des Gebiets.

§ 4 Qualitätssicherung

¹ Das aus einem städtebaulichen Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt «Bahnhofstrasse 86-96» vom 6. April 2023 ist für die Gestaltung der Neubauten und des Freiraums orientierend und bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

² Folgende qualitativen Merkmale prägen das Richtprojekt und sind bei der Projektierung verbindlich weiterzuverfolgen:

- a) Attraktiv gestaltete und teilweise nach oben offene Verbindungsbereiche zur Anbindung der Neubauten an die Bahnhofsgebäude und den Kantipark;
- b) Vergrösserung des öffentlich zugänglichen Freiraums durch Rücksprünge im Erdgeschoss und Anordnung von öffentlichen Erdgeschossnutzungen zur Aktivierung des östlichen Bahnhofsgebiets;
- c) Auflösung der Orthogonalität der Gebäude durch leichte Knicke in den Gebäuden, in Abstimmung mit den Grundrissen;
- d) Hochhaus (Gesamthöhe 40 m) als Akzent und Abschluss der Perlenkette Bahnhofstrasse.

B Grundmasse und Nutzung

§ 5 Baubereiche A bis D

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Gebäude A bis D gemäss Situationsplan erstellt werden.

² Die Erdgeschosse dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Erdgeschosse (1. Vollgeschoss) A bis D gemäss Situationsplan erstellt werden.

³ Folgende Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche errichtet werden:

- a) Kleinbauten unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen;
- b) Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Treppen, Aufgänge, Sitzmöbel, Baumtöpfe, Versickerungsanlagen);
- c) Anlagen für die Erschliessung (z. B. Abstellplätze für Autos und Velos);
- d) Dachvorsprünge, wenn sie wenigstens 4.5 m über dem Strassenniveau liegen;
- e) Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 0.6 m, wenn sie wenigstens 4.5 m über dem Strassenniveau liegen;
- f) andere vorspringende Gebäudeteile, wenn sie die Voraussetzungen für eine erleichterte Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG erfüllen.

§ 6 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des gesamten Perimeters, mit Ausnahme der Freihaltefläche UG gemäss Situationsplan, zulässig.

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten keine Grenzabstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.

§ 7 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	max. anrechenbare Geschossfläche	max. Gesamthöhen	
	[m ²]	[m]	
A	9'900	20.3	29.5
B	2'500	20.3	26.5
C	3'200	20.3	26.5
D	5'900	11.2	40.0

² Innerhalb der definierten Baubereiche und Gesamthöhen ist die Übertragung von Nutzungsziffern zwischen den Baubereichen zulässig.

³ Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässigen Gesamthöhen gemäss Abs. 1 hinausragen: Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Solaranlagen, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum.

⁴ Die lichte Höhe in den Erdgeschossen und in den angrenzenden Aussenräumen hat mindestens 3.9 m zu betragen.

§ 8 Nutzung

¹ Die zulässige Nutzung im Gestaltungsplanperimeter richtet sich nach der BNO der Stadt Aarau.

² In den Erdgeschossen sind in der Regel publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

³ Im Baubereich D ist Wohnen erst ab dem 4. Vollgeschoss zulässig.

⁴ Private Aussenräume für die Wohnnutzung sind in den Erdgeschossen nicht zulässig.

C Gestaltung Gebäude

§ 9 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in Ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht, eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet und eine ansprechende Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

² Die Neubauten haben eine dreigliedrige Fassadengliederung aufzuweisen, bei denen die Elemente zurückspringende Erdgeschosse, auskragende Sockelgeschosse und obere Vollgeschosse bzw. Attikageschosse klar zum Ausdruck kommen.

³ Je Lage und Grösse der Rücksprünge im Erdgeschoss können diese mit Stützenreihen ausgestattet werden.

⁴ Die Hauptadressierung der Gebäude hat sich zur Bahnhofstrasse auszurichten (d. h. Hauptzugang zu Wohnungen). Weitere Zugänge für die Erdgeschossnutzungen bzw. Nebenzugänge für die oberen Vollgeschosse sind im gesamten Erdgeschoss zulässig.

⁵ Es sind keine Rückfassaden zu bilden und lange geschlossene Fassaden sind zu vermeiden.

⁶ Bei der Gestaltung der Bauten sind die Empfehlungen des «Leitfadens vogelsicheres Bauen» der Vogelwarte Sempach anzuwenden.

§ 10 Dachgestaltung

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind nur Flachdächer zulässig.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten sind zentral anzuordnen und soweit möglich vom Dachrand zurückzusetzen. Sie sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.
- ³ Flachdächer sind ökologisch wertvoll (d. h. verschiedene Substratstärken, diverse Begrünungen und Strukturelemente) zu begrünen und retentionswirksam zu gestalten. Begehbare Flächen sind nicht zu begrünen.
- ⁴ Bei Flachdächern, die zur Energiegewinnung genutzt werden, sind die von den technischen Anlagen beanspruchten Flächen extensiv, die nicht beanspruchten Flächen ökologisch wertvoll gemäss Abs. 3 zu begrünen.

D Freiraumgestaltung

§ 11 Grundsätze Freiraumgestaltung

- ¹ Die Freiräume sind öffentlich zugänglich und durchlässig zu gestalten. Fest installierte Abgrenzungen sind nicht zulässig. Den Aspekten der Hitzeminderung und des Lokalklimas ist bei der Gestaltung der Freiräume gebührend Rechnung zu tragen. Die Versiegelung der Flächen ist in Abwägung mit den Anforderungen der Erschliessung und der Durchwegung zu minimieren und es sind durchlässige Beläge zu verwenden.
- ² Die gedeckten Freiräume in den Erdgeschossen haben sich bezüglich Materialisierung von den übrigen Freiräumen abzuheben. Sie dienen in erster Linie den angrenzenden Erdgeschossnutzungen.
- ³ Es ist eine standortgerechte, klimaangepasste Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern usw. vorzusehen. Für die Wurzelräume von Bäumen sind ausreichende und nicht unterbaute Flächen vorzusehen. Die Bewässerung der Bepflanzung ist mit geeigneten Mitteln sicherzustellen.
- ⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Freihalteflächen UG dürfen nicht unterbaut werden. Sie sind so auszugestalten, dass sie mit Bäumen bepflanzt werden können.
- ⁵ Zusammen mit dem Baugesuch ist jeweils ein Umgebungs- und Pflegeplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege der Freiräume, zur Ausstattung, Materialisierung der Oberflächen, Beleuchtung, Bewässerung usw. macht.

§ 12 Verbindungsbereiche

- ¹ Die zwei Verbindungsbereiche verknüpfen den Strassenraum der Bahnhofstrasse mit dem Hofbereich und dienen als Aufenthaltsraum für die Bewohner, Besucher und Beschäftigten im Gestaltungsplanperimeter.
- ² Die Verbindungsbereiche sind nach oben auf einer Breite von mindestens 7 m offen zu gestalten, mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Veloabstellplätzen auszustatten sowie mit mindestens je vier Bäumen zu bepflanzen.
- ³ In begründeten Fällen (z. B. Etappierung) kann die Lage der Verbindungsbereiche – und entsprechend die Ausdehnung der Baubereiche gemäss § 5 SNV – angepasst werden. Im Gestaltungsplanperimeter sind jedoch insgesamt zwei Verbindungsbereiche zu realisieren. Die Vorgaben gemäss Abs. 2 sind auch bei geänderter Lage der Verbindungsbereiche einzuhalten.

§ 13 Vorzone Bahnhofstrasse

¹ Die Vorzone Bahnhofstrasse dient der Adressbildung. Sie ist so zu gestalten, dass die Nutzungen im Erdgeschoss gut sichtbar und zugänglich sind.

² Entlang der Fassaden der Neubauten ist im Erdgeschoss genügend Raum für einen durchgehenden Fussweg, für Sitzmöglichkeiten, Veloabstellplätze und für Versickerungsanlagen vorzusehen.

³ Die Vorzone ist bis zur Fassade mit einem Hartbelag zu versehen.

⁴ Die definitive Gestaltung der Vorzone ist für den ganzen Gestaltungsplanperimeter vor dem ersten Baugesuch und in Abstimmung mit den städtischen und kantonalen Behörden festzulegen.

§ 14 Hofbereich

¹ Der Hofbereich dient der Ankunft, dem Aufenthalt und als Ausstellungsfläche. Er ist so zu gestalten, dass die Nutzungen im Erdgeschoss gut sichtbar und zugänglich sind.

² Entlang der Fassaden der Neubauten ist im Erdgeschoss genügend Raum für einen Fussweg, für Sitzmöglichkeiten, Veloabstellplätze und für Pflanzbereiche vorzusehen.

E Erschliessung und Parkierung

§ 15 Hauptzugangsbereich Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den Verkehr erfolgt über die Güterstrasse.

§ 16 Ein-/Ausfahrt Tiefgaragen

¹ Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen liegen an den im Situationsplan bezeichneten Stellen ausserhalb des Perimeters.

§ 17 Mobilitätskonzept

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist auf eine autoarme bis autofreie Nutzung auszulegen. Gestützt auf § 68 Abs. 4 BNO Aarau ist dazu im Rahmen des Baugesuchs ein Mobilitätskonzept durch die Bauherrschaft einzureichen.

² Die Inhalte, Ziele, Massnahmen, Controlling und Massnahmen bei Nichteinhaltung der Mobilitätsmassnahmen richten sich nach § 67 BNO.

§ 18 Parkierung

¹ Solange die bestehenden Gebäude grösstenteils und mit gleicher Nutzung weitergenutzt werden (z. B. Umbau, Aufstockung, Teilrückbau), dürfen die bestehenden Parkplätze weiterbetrieben werden. Sobald ein Ersatzneubau erstellt wird, gelten die Abs. 2 und 3 nachfolgend.

² Das maximal zulässige Angebot an Parkfeldern pro Baubereich für alle Benutzergruppen (d. h. Bewohner, Beschäftigte, Kunden) wird wie folgt festgelegt:

Baubereiche	Anzahl Parkfelder
A	23
B	6
C	8
D	12
Total	49

³ Von den 49 Parkfeldern sind 7 als rollstuhlgerechte Parkfelder für Bewohner bzw. Beschäftigte/Kunden vorzusehen (Baubereich A: 3 Parkfelder; Baubereiche B und C: je 1 Parkfeld; Baubereich D: 2 Parkfelder).

⁴ Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdisch entsprechend markierte rollstuhlgerechte Parkfelder sowie Parkfelder für Carsharing erstellt werden.

⁵ Für Elektrofahrzeuge ist eine entsprechende Infrastruktur in der Tiefgarage vorzusehen.

⁶ Die im Situationsplan definierten Bereiche sind für die Anlieferung freizuhalten.

§ 19 Parkierung Zweiräder

¹ Das erforderliche Angebot an Veloabstellplätze (VAP) pro Baubereich für alle Benutzergruppen (d. h. Bewohner, Beschäftigte, Kunden) ist nach folgenden Richtwerten zu bestimmen:

	Wohnnutzung	Übrige Nutzungen	Spezialvelos
Wohnung ≥ 4-Zimmer	2 VAP pro Zimmer	Gemäss übergeordneten Bestimmungen	10% des erforderlichen Angebots an VAP
Wohnung < 4-Zimmer	1.5 VAP pro Zimmer		

² Die Anzahl der Abstellplätze für Motorräder beträgt 10% der Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen.

³ Die Kurzzeitabstellplätze für Zweiräder (d. h. Velos, Motorräder) sind möglichst oberirdisch innerhalb der Vorzone Bahnhofstrasse, des Hofbereichs und der Verbindungsbereiche an geeigneten Stellen anzuordnen. Langzeitabstellplätze können auch unterirdisch angeordnet werden.

⁴ Die genaue Lage der VAP und der Abstellplätze für Motorräder ist im Baugesuch nachzuweisen.

⁵ Für Elektrofahrräder bzw. -motorräder ist eine entsprechende Infrastruktur in der Tiefgarage vorzusehen.

§ 20 Öffentliche Fusswegverbindungen

¹ Entlang der Vorzone Bahnhofstrasse und in den Verbindungsbereichen sind öffentliche Fusswegverbindungen zu Gunsten der Stadt Aarau vorzusehen und mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge müssen vor Baubeginn abgeschlossen und bei der Stadt Aarau eingereicht werden.

² Die Erstellung und der Unterhalt der öffentlichen Fusswegverbindungen ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer und hat in Absprache mit der Stadt Aarau zu erfolgen.

³ Entlang des Hofbereichs ist innerhalb der Baubereiche A bis D ein durchgehender, mindestens 1.5 m breiter und für die Öffentlichkeit zugänglicher Fussweg vorzusehen. Der genaue Verlauf des Fusswegs wird mit dem jeweiligen Bauprojekt festgelegt.

F Umwelt

§ 21 Lokalklima

¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

² Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

§ 22 Energie

¹ Neubauten sind nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), Gold-Standard, oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren.

² Neubauten dürfen nur mit erneuerbarer Energie betrieben werden.

§ 23 Lärm

¹ Die Anforderungen an die Beurteilung von Strassenverkehrslärm und Bahnlärm richten sich nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV)¹. Es gelten die Immissionsgrenzwerte gemäss Bauzonenplan (d. h. Empfindlichkeitsstufe ES III).

§ 24 Lichtemissionen

¹ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

§ 25 Ökologischer Ausgleich

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)² und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)³ zu optimieren.

² Im Gestaltungsplanperimeter sind folgende ökologische Massnahmen umzusetzen:

- a) Einzelbäume mit standortgemässen Arten (d. h. Wildarten);
- b) naturnahe Dachbegrünung;
- c) naturnahe Kleinstrukturen (z.B. Ast- und Steinhaufen) und
- d) Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vögel, Fledermäuse, Insekten.

§ 26 Entsorgung

¹ Für die im Gestaltungsplanperimeter anfallenden Abfälle sind drei Unterflurcontainer (UFC) an dem im Situationsplan bezeichneten Standort vorzusehen.

¹ Vom 15. Dezember 1986, SR 814.41

² Vom 1. Juli 1966, SR 451.

³ Vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

§ 27 Entwässerung

¹ Das im Gestaltungsplanperimeter anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen wiederzuverwenden bzw. dem Grundwasser respektive Vorfluter zuzuführen.

² Das Ableiten von Regenwasser in die Kanalisation ist nur in Ausnahmefällen (d. h. bei Starkregen oder ungünstigen lokalen Versickerungsverhältnissen) zulässig.

³ Pro Etappe ist mit dem Baugesuch ein Entwässerungskonzept einzureichen.

G Schlussbestimmungen

§ 28 Etappierung

¹ Der Gestaltungsplanperimeter kann in Etappen überbaut werden.

² Bei der Etappierung ist nachzuweisen, dass jede Etappe für sich den gestalterischen und funktionalen Anforderungen des Richtprojekts genügt.

§ 29 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11