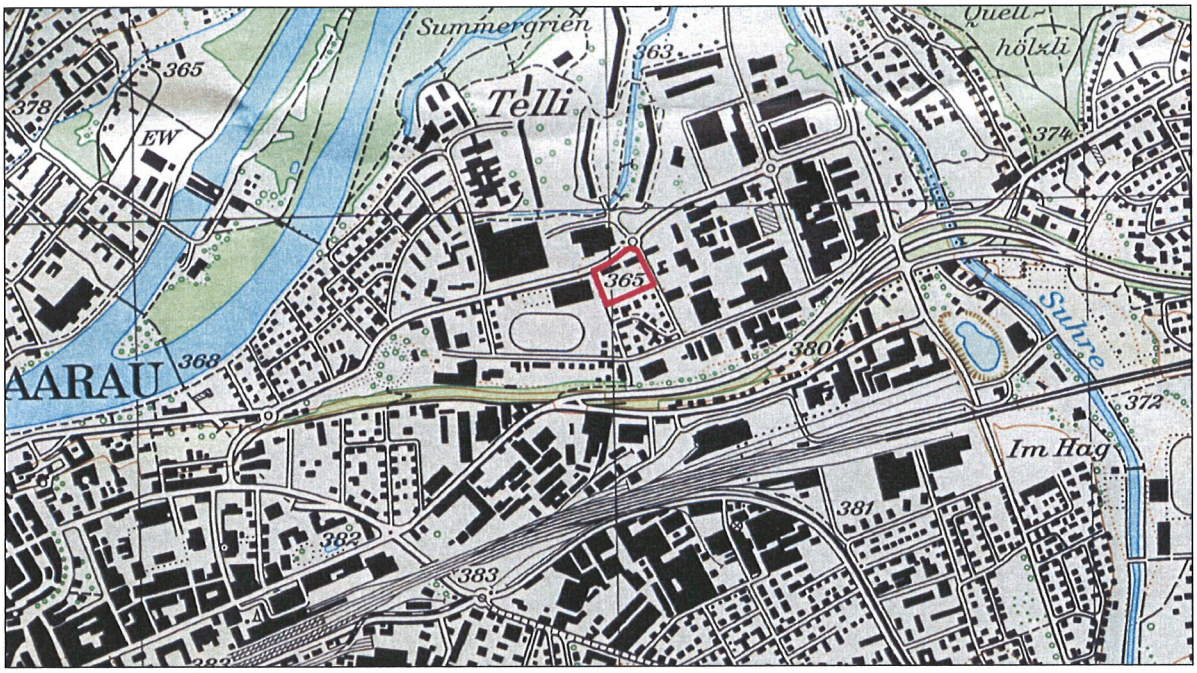
Stadt Aarau

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Aaraucar

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom:	15. Februar 2010
Vorprüfungsbericht vom:	6. November 2009
Öffentliche Auflage vom:	24. November – 23. Dezember 2009
Beschlossen vom Stadtrat am:	15. Februar 2010
Der Stadtammann:	Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 1. September 2010

Der Staatsschreiber:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

[1]Der Gestaltungsplan Aaraucar legt die Grundzüge für die städtebaulich optimierte Überbauung und Erschliessung des Gebiets zwischen Tellistrasse, Eggstrasse und Delfterstrasse fest.

[2]Insbesondere ist Folgendes sicherzustellen:

- Hohe städtebauliche und architektonische Qualität
- Primäre Ausrichtung auf die Tellistrasse mit entsprechender baulicher Präsenz, „Gesicht" zur Strasse mit „Adressbildung" und öffentlichkeitsbezogener Nutzung im EG
- Massstäblicher Übergang zum südlich angrenzenden Quartier
- Aussenraumqualität, insbesondere der „urban" gestaltete Platzbereich an der Tellistrasse; Qualität der Vorgartenbereiche an Delfterstrasse und Eggstrasse; Durchgrünung
- Zweckmässige Arealerschliessung
- Neuer Fussweg am südlichen Rand des Perimeters

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

[1]Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Plan 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften.

[2]Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans ist der Planungsbericht.

[3]Zusätzliche konzeptionelle Grundlagen sind:

- Überprüfung Arbeitszone Telli, Kurzbericht zum Planungsstand vom 7. Juli 2008
- Entwicklungskonzept Telli vom 6. Mai 2009

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan.

§ 4

Geringfügige Abweichungen

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

§ 5

Bebauungsvorschriften

Soweit in den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften sowie im Plan 1:500 nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der BNO Aarau über die WG4 und WG5.

Nutzung und Bebauung

§ 6

Ausnutzung

[1]Im Baufeld A sind 7'000 m2 BGF zulässig. Unterirdische, extensiv genutzte Verkaufsflächen im Umfang von höchstens 2'000 m2 sind zusätzlich zulässig.

[2]Im Baufeld B sind 4'000 m2 BGF zulässig.

[3]Der Mindestanteil der Geschäfts- und Gewerbefläche kann nur von der WG4 (Baufeld B) in die WG5 (Baufeld A) übertragen werden. Wenn der ganze Mindestanteil der Geschäfts- und Gewerbefläche von Baufeld B in das Baufeld A übertragen wird, ist in der WG4 die reine Wohnnutzung zulässig. Im Übrigen sind die Wohnanteile der Baufelder A und B nach den Vorschriften der BNO übertragbar.

[4]Es kann BGF von einem auf das andere Baufeld übertragen werden, wenn dadurch eine gute städtebauliche Gesamtwirkung entsteht.

§ 7

Baufelder

[1]Baufeld A umfasst den innerhalb der Baulinien liegenden Teil der WG5. Es sind maximal 6 Vollgeschosse zulässig.

[2]Das Baufeld B umfasst den innerhalb der Baulinien liegenden Teil der WG4. Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

[3]Ein zusätzliches Attikageschoss ist in beiden Baufeldern nicht zulässig.

[4]Innerhalb der Baufelder kommen die Mindestgrenzabstände und die maximale Gebäudetiefe nicht zur Anwendung, sofern wohnhygienisch gute

Verhältnisse entstehen.

§ 8

Baulinien

Die Pflichtbaulinie bezieht sich auf ein- und mehrgeschossige Bauten in einer Tiefe von 15 m ab Pflichtbaulinie. Mindestens 2/3 der jeweiligen parallel zur Strasse liegenden Fassaden sind auf die Bauflucht gemäss Pflichtbaulinie zu stellen.

§ 9

Architektonische Gestaltung

[1]Baufeld A: Das Erscheinungsbild der Bauten an der Tellistrasse hat überdurchschnittliche Ansprüche zu erfüllen. Dies bezieht sich sowohl auf die öffentlichkeitsorientierte Gestaltung des Sockelbereiches wie auch auf die Volumetrie der mehrgeschossigen Bauten, die Fassadengliederung und die Materialisierung der Fassaden.

[2]Baufeld B: Hier sind Bauten zu erstellen, die im Massstab den Übergang von den grösseren Volumen an der Tellistrasse zur südlich angrenzenden Bebauung sicherstellen. Es sind mindestens 2 separate Baukörper vorzusehen.

§ 10

Architektonische Qualitätssicherung

Als Voraussetzung einer Baubewilligung kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Einhaltung des Gestaltungsplans, namentlich in Bezug auf seinen Zweck und die Übereinstimmung mit den Grundlagen, anordnen.

§ 11

Energieversorgung

Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass die Bauweise mindestens den Anforderungen des Minergie-Standards entspricht.

§ 12

Aussenbeleuchtung

Bei Aussenbeleuchtungen sind unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.

Aussenraumgestaltung und Erschliessung

§ 13

Fussweg (Enteignungsrecht gemäss §132 BauG)

Ein Streifen von 3,00 m Breite ist für die Anlage eines öffentlichen Fussweges freizuhalten. Dieser ist gleichzeitig

und in Verbindung mit den Neubauten sowie auf Kosten deren Ersteller bzw. Erstellerinnen fertigzustellen.

§ 14

Platzbereich

An der Tellistrasse ist in dem im Plan bezeichneten Bereich ein Platz anzulegen. Die Oberflächengestaltung ist auf die Gestaltung des angrenzenden Strassenraums abzustimmen. Die Fläche ist öffentlich zugänglich. Sie kann ergänzend als Ausstellungsfläche benutzt werden. Parkplätze sind nicht zulässig.

§ 15

Parkierung, Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen

[1]Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt in den mit 1 bezeichneten Bereichen.

[2]Zusätzlich kann die Ein- und Ausfahrt in den Bereichen 2 erfolgen, wenn die Eggstrasse ausgebaut und öffentlich ist.

[3]Falls die Ein- und Ausfahrten 2 nicht oder nicht rechtzeitig erstellt werden können, steht Ein- und Ausfahrt 3 alternativ zur Verfügung.

[4]Alle bezeichneten Ein- und Ausfahrten können im Rahmen der im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche verschoben werden.

[5]Innerhalb des Baufeldes A dürfen höchstens 40% der nicht überbauten Fläche der Parkierung dienen. Die restlichen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

[6]Die Parkierung ist im Baufeld B unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind die verlangten Besucherparkplätze.

§ 16

Grünbereich

[1]Der Grünbereich dient der Umgebungsqualität und der ökologischen Vernetzung. Er kann flächengleich verformt und verschoben werden. In jedem Fall soll der Grünbereich noch auf oder an der Zonen- und Baufeldgrenze liegen.

[2]Die gesamte Fläche ist naturnah zu begrünen und auch mit Büschen und Bäumen zu versehen. Eine befahrbare Querung des Grünbereichs für Erschliessungszwecke sowie Fusswege ist zulässig.

§ 17

Flachdächer

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sein sollen.

§ 18

Bereich für Baumpflanzung

An den bezeichneten Standorten sind Strassenbäume zu pflanzen. Die genaue Lage und die Baumart richtet sich nach dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Tellistrasse.

§ 19

Vorgartenbereich

Es sind mehrheitlich grün gestaltete Vorgärten anzulegen Diese sind mit Umgrenzungen (Hecken, Zäune) zu versehen. Im Bereich der Hauszugänge und Ein- und Ausfahrten können die Vorgärten unterbrochen werden. Abstellplätze für Fahrzeuge sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind die verlangten Besucherparkplätze und offene Fahrradabstellplätze.

Aufhebung bisherigen Rechts

§ 20

Vormaliger Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Aaraucar Telli vom 24. Januar 1994/14. September 1994 wird aufgehoben.