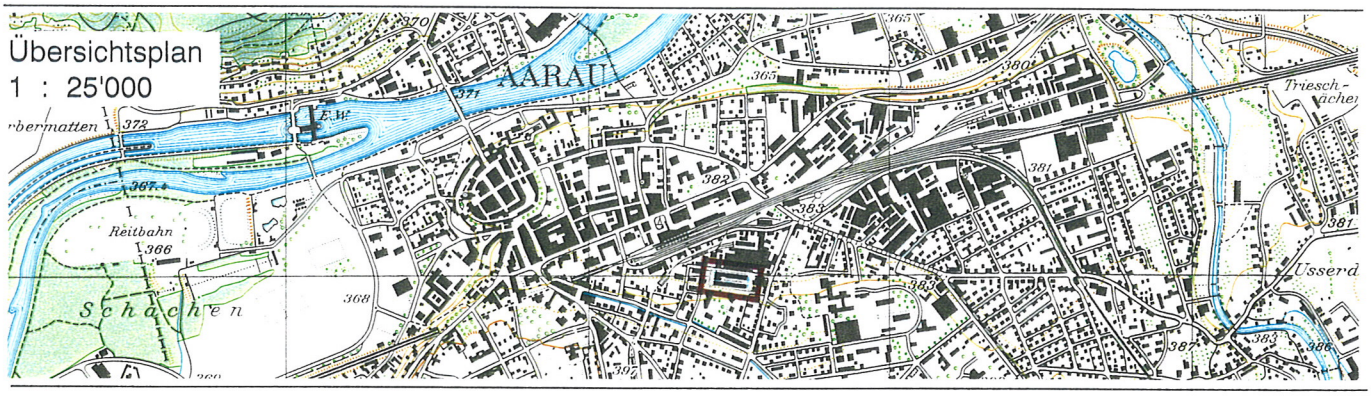
Gestaltungsplan "AVA", Aarau

Erläuterungen



Inhalt:

1. Ausgangslage

2. Zum Gestaltungsplan

3. Termine

4. Fotodokumentation Modell Studienauftrag

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Städtebauliche Situation

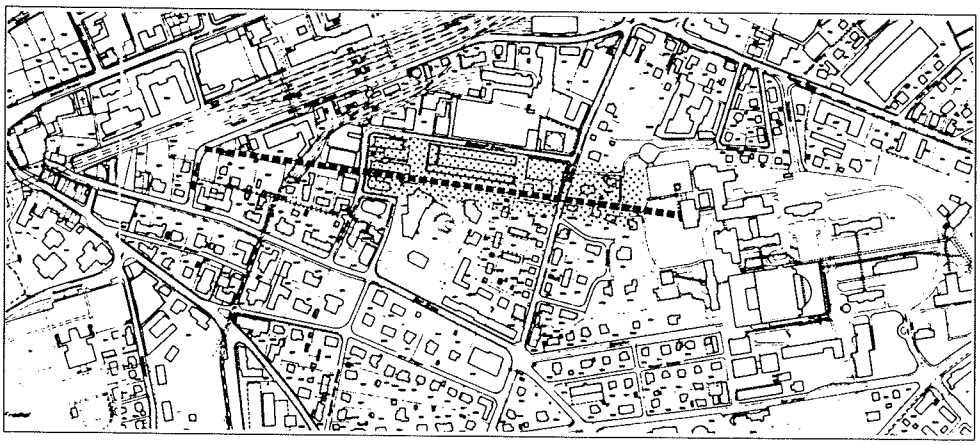
Das Areal des Gestaltungsplanes "AVA" liegt an städtebaulich anspruchsvoller Lage im südlichen Bahnhofgebiet von Aarau:

- Im Schutz- und Entwicklungskonzept der Stadt Aarau wird das Areal unter Kapitel 15 ("Hangkante unter Herzoggut") mit den folgenden Zielsetzungen erwähnt:

  - Der bestehende Geländesprung soll als stadttopographisches Orientierungselement ausformuliert werden.
  - Vom Gebiet Behmen bis zum Kantonsspital soll eine hangparallele Fussgängerverbindung angelegt werden.

- Das Gestaltungsplanareal bildet entlang der Bleichemattstrasse den Übergang von der traditionellen Gartenstadtstruktur zum Entwicklungsbereich "Südliches Bahnhofgebiet"

Übersicht Situation



- "Hangkante unter Herzoggut"
- angestrebte Fusswegverbindung

1.2 Dienstbarkeitsvertrag und Gestaltungsrichtplan von 1991

Im Zonenplan vom 8. November 1981 wurde der gesamte Bereich "Südliches Bahnhofgebiet" der Zone WG 5 zugewiesen. Lediglich das heutige Gestaltungsplangebiet sowie zwei weitere alte Industrieparzellen wurden in der Industriezone II belassen.

Als Voraussetzung für die nachträgliche Umzonung des Gestaltungsplanareales in die Zone WG 5 wurde zwischen der Stadt Aarau und der damaligen Grundeigentümerin ein Dienstbarkeitsvertrag mit den folgenden wichtigsten Inhalten vereinbart:

- Gestaltungsrichtplan als privatrechtliche Bauvorschrift und Baubeschränkung mit Bestimmungen zur kubischen Gestaltung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung
- Angaben zur Parkierung und Abtretung von Parkierflächen an weitere Nutzer
- Wohnanteil von mindestens 40 % der realisierten BGF
- Sicherung öffentlicher Fusswegrechte
- Anordnung von Besucherparkplätzen entlang der Bleichemattstrasse
- Projektrealisierung nur über Architekturwettbewerb bzw. Studienaufträge an mindestens drei Architekten

Das Areal ist heute gemäss Zonenplanänderung vom 20. Januar 1992 der Zone WG 5 zugewiesen.

1.3 Bebauungsstudie für das Aargauische Versicherungsamt

Das Gestaltungsplangebiet wurde im Jahr 1992 durch die Aargauische Gebäudeversicherungsanstalt erworben.

Sie erteilte noch im gleichen Jahr acht eingeladenen Architekturbüros einen Studienauftrag. Unter Berücksichtigung der Auflagen des Dienstbarkeitsvertrages sollten Bebauungsvorschläge für den Verwaltungsneubau des Versicherungsamtes und den geforderten Wohnanteil erarbeitet werden.

Die Vorgaben aus dem Gestaltungsrichtplan erwiesen sich während der Projektierung als sehr eng. Auf Anregung der beteiligten Architekturbüros wurden - in Rücksprache mit dem Stadtrat von Aarau - die Baubeschränkungen des Dienstbarkeitsvertrages zur Erzielung städtebaulich besserer Lösungen teilweise aufgehoben. Es wurde vereinbart, dass das siegreiche Projekt aus dem Studienauftrag als Grundlage für die spätere Überbauung in einen Gestaltungsplan umgesetzt werden soll.

Im November entschied sich die Jury einstimmig für das Projekt der Zimmermann Architekten, Aarau, welche in der Folge mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes beauftragt wurden.

2. ZUM GESTALTUNGSPLAN

2.1 Zielsetzungen des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan soll die folgenden Ziele erreichen:

- Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben des siegreichen Projektes aus dem Studienauftrag.
- Bereinigen der Inhalte des Dienstbarkeitsvertages; alle gestalterischen und baulichen Bestimmungen sollen mit dem neuen Gestaltungsplan gesichert werden.

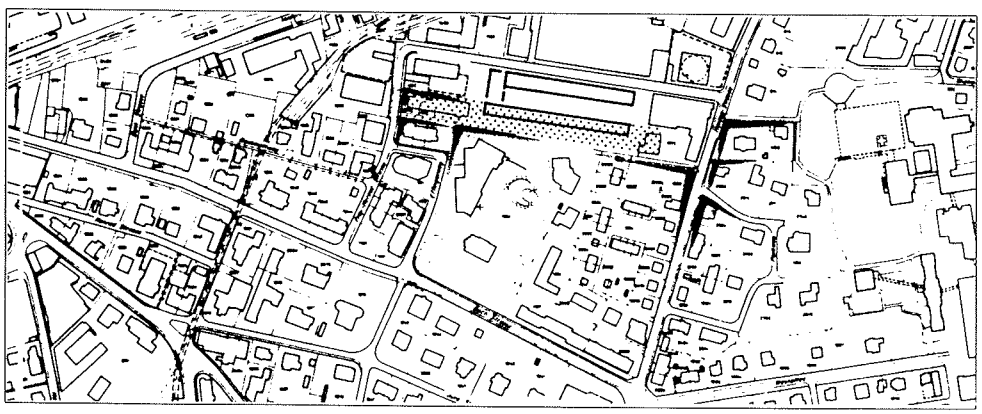
2.2 Städtebauliches Konzept

Die wesentlichsten städtebaulichen Vorgaben des siegreichen Projektes sind:

2.2.1

- Die südliche Hangkante wird - entsprechend der Forderung aus dem Schutz- und Entwicklungskonzept - mit einem rückwärtigen Sockelbau präzis gefasst.

Übersicht
südl. Hangkante



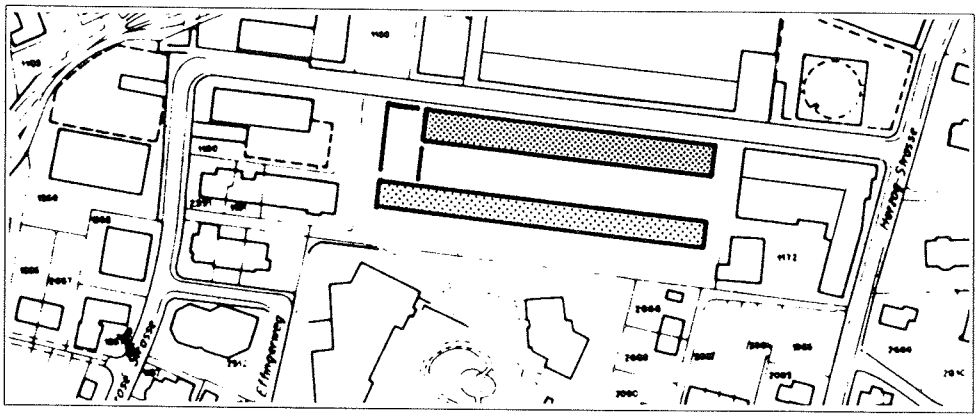
- Gestaltung Hangkante bestehend

- Anschlussbereich Rückwärtiger Sockel

2.2.2

- Die beiden verschiedenen Nutzungen - Büros bzw. Wohnungen - werden ablesbar in zwei einfachen Längsbaukörpern angordnet. Der südliche Wohnbau sitzt auf dem rückwärtigen Sockelbereich und wird damit nutzungs- und orientierungsmässig an das südliche Wohngebiet (Herzoggut, Park des Alterheimes und Bachstrasse) angeschlossen.

Übersicht Baukuben & Nutzungen:

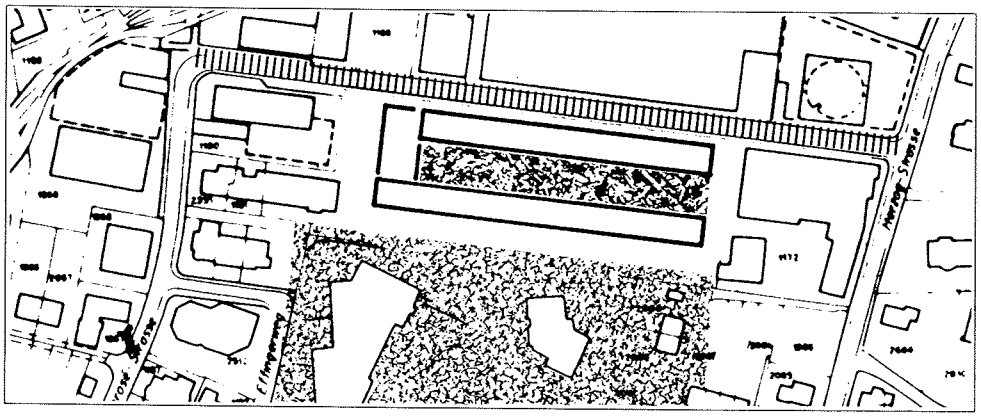


- nördlich Büros
- südlich Wohnungen

2.2.3

- Aus der Organisation der Bebauung mit dem rückwärtigen Sockelbereich und den zwei Längsbaukörpern ergeben sich drei klar differenzierte Aussenrraumbereiche:
  - ein öffentlicher Strassenraum entlang der Bleichemattstrasse
  - ein privater Innenhof
  - der Anschluss an den gemeinschaftlichen Parkraum nach Süden

Übersicht Aussenräume:

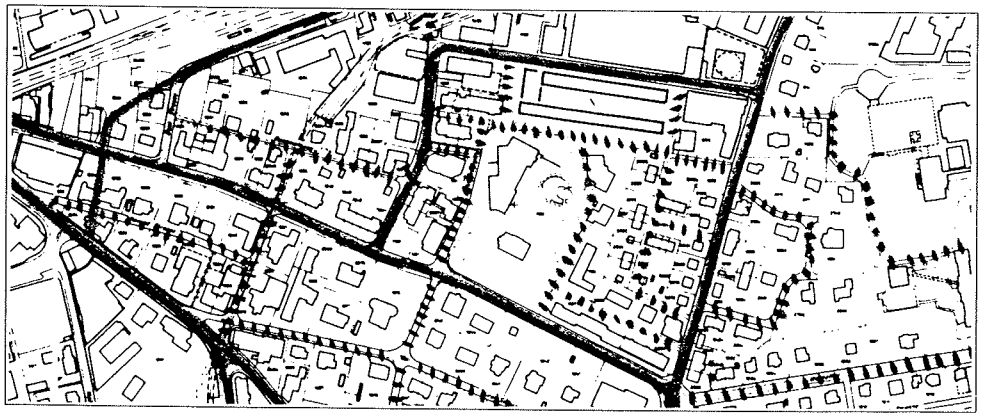


- Strassenraum
- Hofraum
- südlicher Parkraum

2.2.4

- Entsprechend dem traditionellen Bebauungsmuster im Quartier wird die Erschliessung des Areales differenziert in Haupterschliessungsachsen (Bleichemattstrasse) und ein überlagertes, engmaschiges Feinverteilungsnetz mit ruhigem Charakter.
- Alle Fussgänger- und Velowege werden an die bestehenden Quartierwege angeschlossen.

Übersicht Erschliessung:



- Haupterschliessungsachsen
- Wegnetz Feinverteilung

2.3 VERKEHR

Die Arealerschliessung sowie die maximale Anzahl, Anordnung und Zuteilung der Parkplätze erfolgen gemäss den Vorgaben des Dienstbarkeitsvertrages.

Das Detailprojekt zu den Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wird im Rahmen des Baugesuches nachgewiesen (Besucher-PP entlang der Bleichemattstrasse, laterale Anlieferungsbereiche, Fusswege und Veloparkierung).

2.3.1 Erschliessung Motorfahrzeuge

(Übersicht S. 5)

Die Zu- und Wegfahrt zum und vom Areal erfolgt über die Bleichemattstrasse an den im Verkehrsflächen- und Umgebungsplan bezeichneten Bereichen.

Die Anlieferung erfolgt senkrecht zur Bleichemattstrasse an den westlichen und östlichen Parzellenrandbereichen.

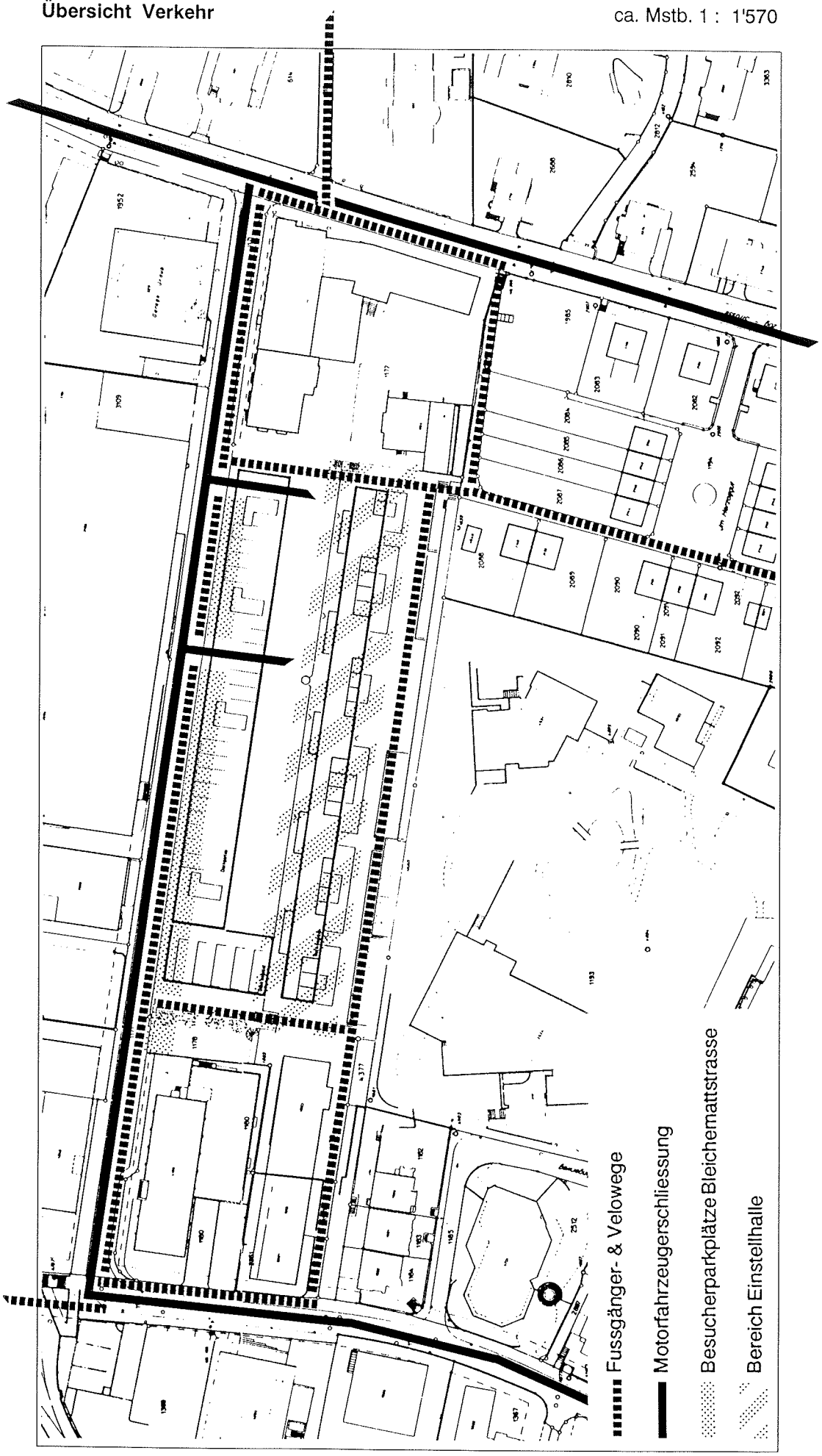
Die Besucherparkplätze werden entlang der Bleichemattstrasse angeboten.

2.3.2 Fussgänger- und Veloerschliessung

(Übersicht S. 5)

Fussgänger- und Velowege werden lateral zur Überbauung ab der Bleichemattstrasse erschlossen; nach Möglichkeit soll ein Anschluss der arealinternen Erschliessungswege an das bestehende Wegnetz im Quartier angestrebt werden (Anschluss Frey-Herosé-Strasse; Anschluss an die südliche Parkanlage; Anschluss an Herzoggut, Herzogstrasse).

2.3.3 **Übersicht Verkehr** ca. Mstb. 1 : 1'570



2.4 Umsetzung und Darstellung des Konzeptes im Gestaltungsplan

Das städtebauliche Konzept wird in drei Teilrichtpläne umgesetzt; dabei wird die klare Zonierung des siegreichen Projektes in drei Aussenraumtypen und zwei längsparallele Hauptbaukörper wie folgt umgesetzt:

Verkehrsflächen- & Umgebungsplan

- Erschliessungsanlagen und Parkierflächen, Grünflächen und private Aussenräume werden als Aufsicht auf das Areal dargestellt.
- Die bezeichneten Grünflächen sollen als Pflanz- und Versickerungsflächen dienen.
- Der Gestaltung des südlichen Anschlusses an die Parkanlage des Altersheimes kommt für die Stimmung und den Charakter im neuen Wohnquartier grosse Bedeutung zu.

Nutzungsplan Rückw. Sockelbereich & Niveau -1

- Darstellung der Nutzflächen als horizontaler Schnitt durch die Nutzungsbereiche.
- Die Einstellhallen werden im Rückwärtigen Sockelbereich und dem darunterliegenden Bereich Niveau -1 angeordnet.
- Zur Gewährleistung einer attraktiven Hofgestaltung und eines angenehmen Mikroklimas sollen nach Möglichkeit im Hofbereich genügend freie, nicht unterbaute Versickerungsflächen offen gehalten werden.

Baukuben- & Nutzungsplan Niveaus 0 - 3

- Darstellung der Baukörper und des Rückwärtigen Sockelbereiches mit Baulinien als "Volumenhüllen" mit genügend Projektierungstoleranz, damit die möglichen Nutzflächen mit genügend Spielraum organisiert werden können
- Das Erdgeschoss (= Niveau 0 in den Plänen) des Bürobaus liegt auf der Ebene der Bleichemattstrasse, das Erdgeschoss des Wohnbaus liegt auf der Ebene OK des Rückwärtigen Sockelbereiches.
- Bedarfsweise können im südlichen Anschlussbereich an die Hangkante bzw. an die Parkanlage des Altersheimes zusätzliche Nutzräume für die Wohnungen (Zumieträume wie Büros- oder Bastelräume, Gemeinschaftsräume etc.) angeordnet werden.

Projektierungstoleranz

Der Verkehrsflächen- & Umgebungsplan sowie die Nutzungspläne sind absichtlich mit Überschneidungen dargestellt; hieraus ergeben sich die für die weitere Projektierung erforderlichen Toleranzbereiche.

2.5 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Gestaltungsplanes "AVA" entspricht demjenigen des Dienstbarkeitsvertrages von 1991. Er umfasst die folgenden Parzellen:

- Parzelle 1171 (teilweise) — Grundeigentum Einwohnergemeinde Aarau
- Parzelle 1174 — Grundeigentum Aarg. Gebäudeversicherungsamt

2.6 Abweichungen von der zonengemässen Bauweise

Alle Festlegungen des Gestaltungsplanes bleiben innerhalb des durch die Zonenvorschriften vorgegebenen Rahmens. Zur Sicherstellung des prämierten städtebaulichen Konzeptes und den Vereinbarungen des Dienstbarkeitsvertrages werden zusätzlich die folgenden, weitergehenden Vorschriften aufgestellt:

2.6.1

Nutzungen:

- Der minimale Wohnanteil wird von 15 % (gemäss Bauordnung) auf 40 % angehoben.

2.6.2

Ausnützungsziffer

- Die zonengemässe AZ von 1.20 und der entsprechende Bonus für Arealüberbauungen ergeben eine Ausnützungsziffer von 1.30.

- Für das Areal des Gestaltungsplanes resultieren hieraus die folgenden BGF:

- Arealfläche (ohne Anteil Parz. 1171)	8'231	m2
- BGF Total	10'700	m2
- davon Büronutzungen	6'420	m2
- davon Wohnnutzungen	4'280	m2

2.6.3

Parkplätze

- Die max. anzuordnenden Parkplätze entsprechen den Vereinbarungen des Dienstbarkeitsvertrages von 1991.

2.7 Bisherige Information der Öffentlichkeit

Der interessierten Öffentlichkeit wurden bis anhin verschiedene Möglichkeiten angeboten, sich über Vorgehen und erreichte Zwischenresultate im Projektverlauf zu orientieren:

- Öffentliche Ausstellung der Resultate des Studienauftrages im Dezember 1993.
- Div. Presseinformationen über die Resultate des Studienauftrages und zum weiteren Vorgehen im Dezember 1993 und Januar 1994.

3. TERMINE

Das Aargauische Versicherungsamt beabsichtigt, auf dem Areal in einer ersten Etappe seinen neuen Verwaltungsbau und - gemäss dem geforderten Anteil - Wohnungen zu erstellen. Im Anschluss an den Studienauftrag wurde deshalb den Architekten der Auftrag erteilt,

- das prämierte Projekt in einen Gestaltungsplan umzusetzen.
- und parallel dazu mit der Erarbeitung des Vorprojektes zu beginnen.

Für die weiteren Realisierungsschritte darf deshalb mit dem folgenden Zeitrahmen gerechnet werden:

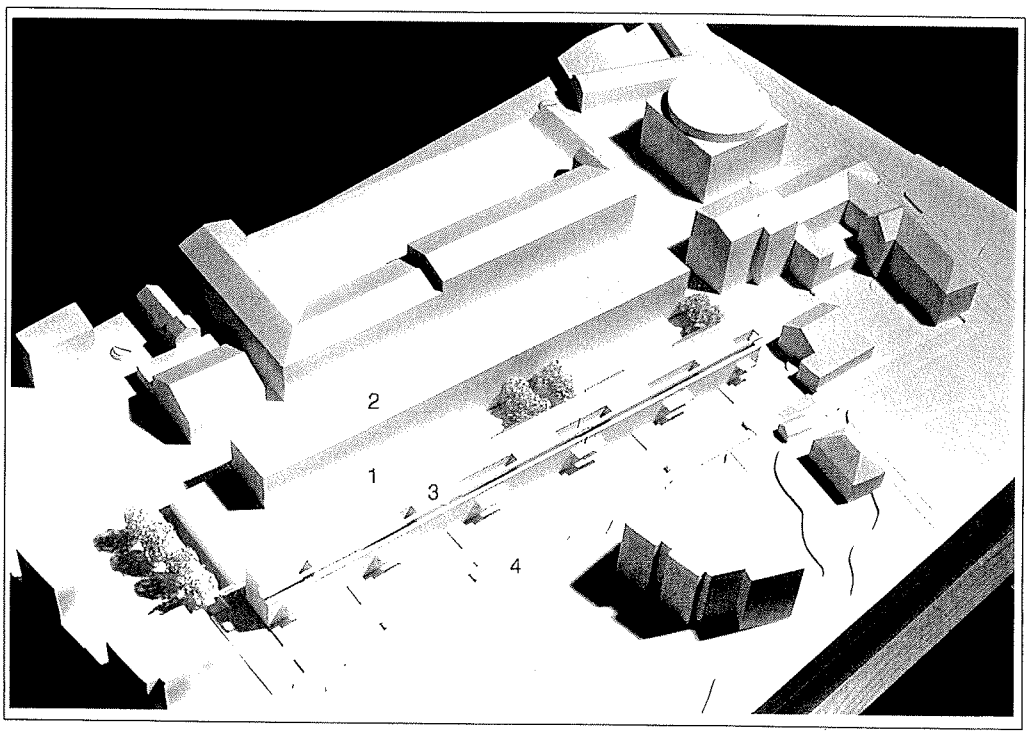
Baugesuch
Baubeginn

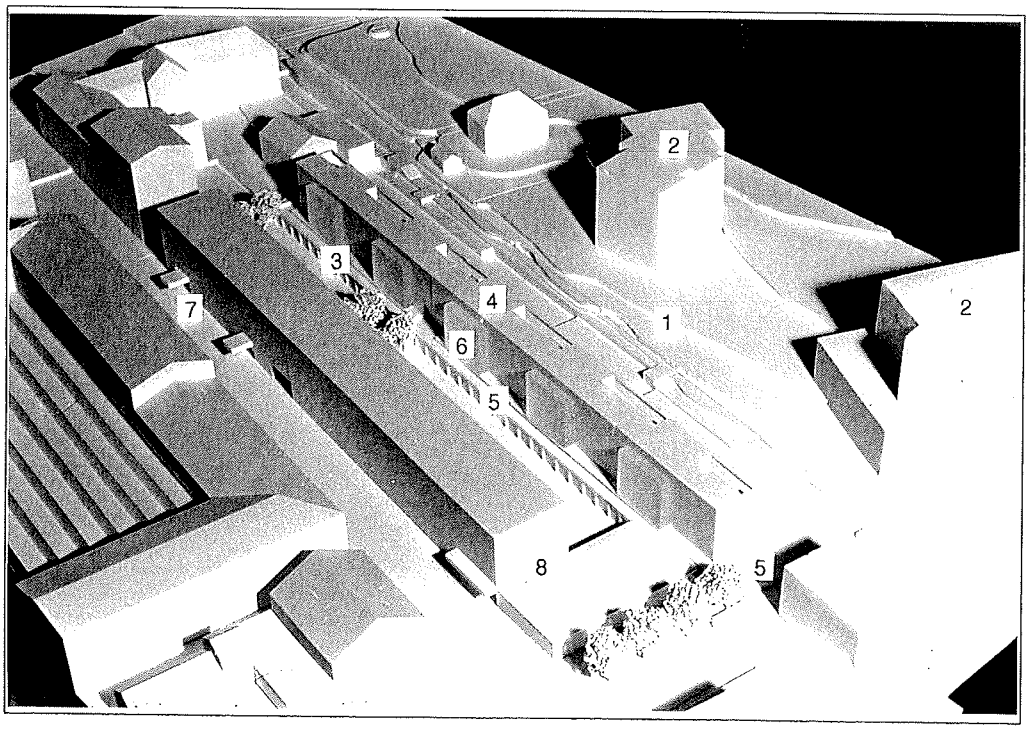
- Einreichen des Baugesuches im Frühjahr 1995.
- Baubeginn erste Etappe Spätherbst 1995 / Frühjahr 1996.

4. FOTODOKUMENTATION MODELL STUDIENAUFTRAG

4.1 Blick von Süd-Westen

- Blick in den Innenhof (1) mit Südfassade Bürobau (2)
- Ansicht Südfassade Wohnbau (3) mit Privatterassen und Balkonen
- Südlicher Anschluss an den Park des Altersheims (4)



4.2 Blick von Nord-Westen

- Bildteil oben: Übergang in den Park (1) mit den Hochhäusern d. Herosé-Stiftes (2)
- Blick in den Innenhof (3) mit Ansicht Nordfassade Wohnhaus (4), Rückwärtigem Sockelbereich (5) und den rhythmisierten Treppenhäusern (6)
- Strassenraum der Bleichemattstrasse (7) mit Bürobau und Kopfbereich (8)