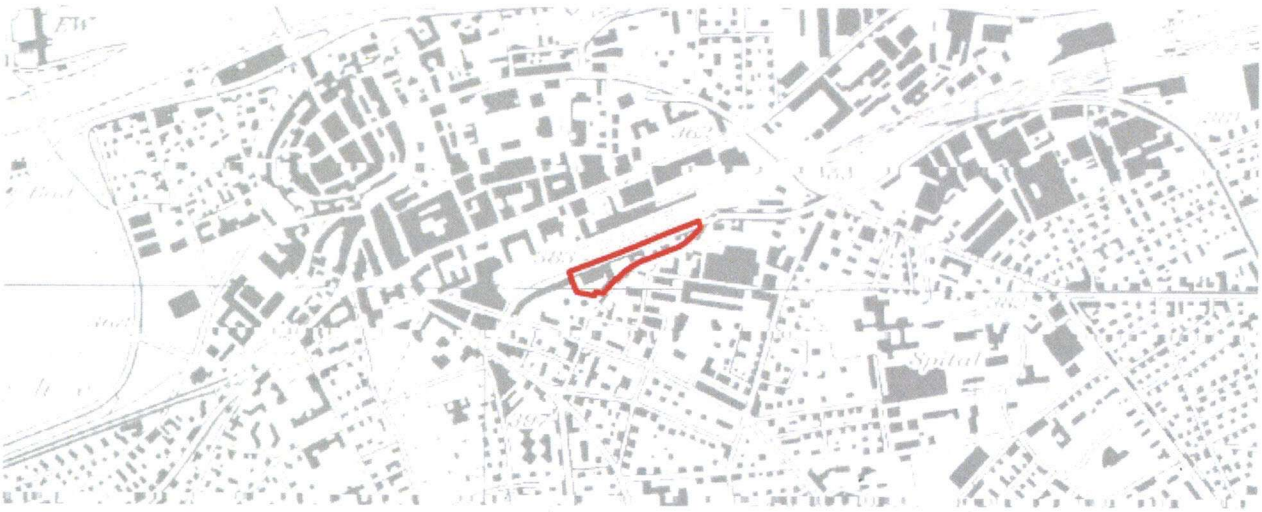
Stadt Aarau

Gestaltungsplan Bahnhof Süd
Teilperimeter Ost

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom:	09. Juni 2016
Vorprüfungsbericht vom:	09. Juni 2016
Öffentliche Auflage vom:	19. August - 19. September 2016
Beschlossen vom Stadtrat am:	~~27. Feburar 2017~~ 19. Dezember 2016

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. Juni 2017

Der Generalsekretär:

Bahnhof Süd
GP Teilperimeter Ost
SNV
Beschlossen vom Stadtrat am 27. Februar 2017

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

1
Der Gestaltungsplan Bahnhof Süd, Teilperimeter Ost, legt die Grundzüge für eine der Bahnhofssituation entsprechende dichte und städtebaulich gute Überbauung fest.
Die betrieblichen Bedürfnisse der Bahn sowie die Bedürfnisse der Öffentlichkeit im Zusammenhang mit dem Bahnhof sind speziell zu berücksichtigen.

2
Insbesondere ist sicherzustellen:
- Eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität;
- die lineare Ausrichtung der Gebäude entlang der Hinteren Bahnhofstrasse;
- die Abstimmung auf die westlich anschliessenden Bebauungen;
- die gute unterirdische Anbindung an den nördlich gelegenen Bahnhof;
- die für die öffentliche Nutzung als Bahnhof erforderlichen Freiflächen und Aussenräume;
- die Anbindung an die Hintere Bahnhofstrasse mit Wahrung der bahnhofspezifischen Erfordernisse (Vorfahrten, Fuss- und Veloverkehr, Fussgänger/innen);
- die unterirdische Parkierung;
- eine allfällige spätere Unterführung der Hinteren Bahnhofstrasse unter das Trassee der WSB östlich des Gestaltungsplanperimeters;
- die Funktionalität des Bahnbetriebs mit entsprechenden Rampen und Treppen;
- der Erhalt der für den Bahnbetrieb erforderlichen Netzleitstelle.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

1
Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Plan 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften.

2
Erläuternde Grundlagen zum Gestaltungsplans sind:
- Planungsbericht;
- Grobbeurteilung Lärm und Erschütterungen;
- Störfallabklärung.

§ 3 Perimeter
Der Gestaltungsplan umfasst den Teilperimeter Ost der Spezialzone Bahnhof Süd gemäss Plan 1:500.

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

§ 5 Messbasis
Die Messbasis für die Bestimmung der Höhen ist die Kote 383.19 m ü.M. und ist im Gestaltungsplan eingezeichnet.

§ 6 Weitere Bestimmungen
Soweit die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine speziellen Bestimmungen enthalten, gelten § 29 bis BNO, Spezialzone Bahnhof Süd, und die weiteren Bestimmungen der BNO Aarau.

Baufelder und Aussenräume

§7 Gebäudekörper
1
Die Gebäudekörper sind durch die Baulinien und die Gebäudehöhen bestimmt.
Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien.
Die Pflichtbaulinien bedeuten, dass die Fassaden an die Baulinie gestellt werden müssen. Grössere Fassadenöffnungen für Durch- und Abgänge sind zulässig.
Die übrigen Baufelder begrenzen die maximal zugelassenen Gebäudefassaden.

2
Ausserhalb der Baufelder sind in allen Geschossen keine weiteren Bauteile, auch keine vorspringenden Gebäudeteile und Dachvorsprünge zugelassen, mit Ausnahme von:
- Statisch bedingte Abstützungen (Pfeiler);
- Bauwerken, die der Erschliessung dienen (z.B. Rampen mit zugehörigen Abschrankungen, Einfahrtsbauwerk in die Tiefgarage);
- Bauten für den Fuss- und Veloverkehr (z.B. Veloabstellplätze);
- Möbilierung für den Aufenthalt von Personen;
- temporären Anlagen (z.B. Verkaufsstände);
- Überdachungen im Warte- und Zirkulationsbereich von Personen.

§ 8 Untergeschosse
1
Die Untergeschosse sind durch die Untergeschossbaulinien festgelegt. Diese Baulinien begrenzen die maximal zugelassenen Geschosse.

2
Im ersten Untergeschoss ist die Verkaufsnutzung zugelassen.

3
Im Übrigen sind die Parkierung zugelassen sowie weitere Nebenflächen wie Lager, Kellerräume, Technikräume usw..

§ 9 Öffentliche Nutzungen

1
Sämtliche Flächen ausserhalb der Baulinien des Erdgeschosses sind öffentlich. Nicht öffentlich ist die Einfahrt in die Tiefgarage im Westen des Gestaltungsplanperimeters.

2
Die öffentliche Verkehrsfläche dient als Vorfahrt zu den Gebäuden. Zulässig sind

- Bushaltestellen, inkl. Haltestelle für den Bahnersatzbetrieb;
- 1 bis 3 Taxiwarteplätze;
- maximal 21 Vorfahrtenparkplätze.

3
Der öffentliche Platzbereich

- steht den Fussgängern/innen und Passanten/innen als Verkehrs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung;
- dient dem Veloverkehr, inklusive Abstellflächen und -Infrastruktur;
- sichert die Verbindung zu den öffentlichen Flächen im Untergeschoss (Rampen, Liftanlagen).

4
Soweit das Grundeigentum nicht bei der Öffentlichkeit liegt, ist die öffentliche Nutzung grundeigentümerverbindlich mit Grundbucheintrag sicherzustellen.

§ 10 Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume

1
Die Gebäude haben eine architektonisch gute Gestaltung aufzuweisen, die mit einem Konkurrenzverfahren zu ermitteln ist.

2
Das Konkurrenzverfahren ist mit mindestens drei Projektteams und unter Einbezug des Stadtbauamts durchzuführen.

3
In das Konkurrenzverfahren ist die Gestaltung und Materialisierung der Aussenräume einzubeziehen.

§ 11 Strassenraum

1
Der öffentliche Strassenraum (Hintere Bahnhofstrasse) ist geprägt durch die Auskragungen der Obergeschosse der zulässigen Gebäude.

2
Die Hintere Bahnhofstrasse weist Fahrradbereiche auf, soweit dies die vorhandene Strassenbreite zulässt.

3
Der Vorfahrtsbereich ist baulich gegenüber der Strassenfläche mit geeigneten Massnahmen abzugrenzen. Jedes Gebäude weist eine eigene Vorfahrt auf. Die beiden Vorfahrten sind baulich getrennt.

§ 12 Grünraum, Pflanzungen
1
Soweit möglich, sind im öffentlichen Platzbereich Bepflanzungen vorzusehen.

2
Flachdächer sind zu begrünen.

Erschliessung und Parkierung

§ 13 Erschliessung
1
Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Plan 1:500 bezeichnete Einfahrt in die Sammelgarage sowie über die Vorfahrten gemäss § 9.

2
Im westlichen Bereich besteht eine Notzufahrt für Lastwagen (maximal 18 Tonnen) als Zufahrt zu den Gleisanlagen und zum WSB-Tunnel.

3
Die Erschliessung für den Rad- und Fussgängerverkehr erfolgt über den öffentlichen Platzbereich gemäss § 9.

4
Die den Gestaltungsplanperimeter querenden Leitungen sind anzupassen.

§ 14 Parkierung, Veloabstellplätze
1
Die Parkierung für Personenwagen erfolgt unterirdisch in der Sammelgarage im 1. und 2. Untergeschoss.

2
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigten, Besucherinnen und Besucher sowie der Kundinnen und Kunden mit dem öffentlichem Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz der Motorfahrzeuge gefördert werden kann; es enthält insbesondere:
- die Definition von Zielen (z.B. höchstmögliche Benützung der öffentlichen

Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs);
- Nutzung und Angebote im CarSharing;
- Anreize zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs (Mobilitätsbonus, Entschädigungen, Beiträge usw.);
- zu treffende Informationsmassnahmen (z.B. Fahrplanangaben, Erreichbarkeit, Fahrgemeinschaften).

3
Öffentlich zugängliche Parkplätze sind gebührenpflichtig.

4
In den Untergeschossen sind je nach Nutzung maximal 125 Parkfelder zugelassen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

5
Die öffentlichen Velo- und Mofaabstellplätze befinden sich im öffentlichen Platzbereich. Es sind möglichst 300, mindestens 260 Abstellplätze zu erstellen. Die für die Nutzung der Gebäude der Baufelder Ost und West erforderlichen Velo- und Mofaabstellplätze sind in den Untergeschossen zusätzlich sicherzustellen.

Umwelt

§ 15 Lärm, Erschütterungen und Körperschall
1
Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind folgende Massnahmen zu treffen:
- In Wohnungen sind möglichst viele lärmempfindliche Räume im südlichen Gebäudebereich zu platzieren;
- pro Wohneinheit ist mindestens die Hälfte aller lärmempfindlichen Räume über Fenster zu belüften, welche unterhalb des Immissionsgrenzwerts liegen;
- die Aussenbauteile (Fassade und Fenster) müssen die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 einhalten;
- es ist für die Wohnungen eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung vorzusehen;
- für jede Wohnung über 55 m² Hauptnutzfläche ist ein nach Süden gerichteter Aussenbereich (Balkon, Loggia) vorzusehen.

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel bezüglich Strassen- und Verkehrslärm sowie die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181: 2006 eingehalten werden.

2
Bezüglich Erschütterungen und Körperschall ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass die Anforderungen der Weisung für die Beurteilung von

Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS), herausgegeben vom BUWAL am 20.12.1999, eingehalten sind. Dabei sind die Erschütterungen messtechnisch zu erfassen und die Einhaltung der Anforderungen mittels Berechnungsprogramm VIBRA 2 oder ähnlich nachzuweisen.
Bezüglich Erschütterungen sind mindestens die Anhaltswerte der DIN 4150-2:1999-06 für Mischgebiete einzuhalten, bezüglich Körperschall die Immissionsrichtwerte für Mischzonen gemäss BEKS. Soweit Flächen mit Wohnnutzung realisiert werden, sind dafür die Werte für reine Wohnnutzung einzuhalten.

Weitere Bestimmungen

§ 16 Eventuelle spätere Unterführung der Hinteren Bahnhofstrasse

1
Wird die hintere Bahnhofstrasse in einem späteren Zeitpunkt zwecks Unterfahrung des Bahntrassees im Bereich des Baufelds Ost des Gestaltungsplanperimeters abgesenkt, sind die für diese Absenkung erforderlichen Landflächen durch die Grundeigentümer zur Verfügung zu stellen und die Grundeigentümer haben die notwendigen baulichen Anpassungen zu dulden. Der Anpassungsbereich ist im Gestaltungsplan 1:500 festgelegt.

2
Die Untergeschoss-Baulinien sind so festgelegt, dass die spätere Unterführung möglich ist.
Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass der Bau der Tiefgarage ohne Beeinträchtigung des zweispurigen Betriebs der Hinteren Bahnhofstrasse (mit Fuss- und Radverkehr) realisiert werden kann und die im Richtplan enthaltene Unterführung unter der WSB freigehalten bleibt.

3
Die Unterführung hat betriebliche Umorganisationen zur Folge, wie:
- Schliessung der Vorfahrt beim Gebäude Baufeld Ost;
- Sicherung einer Zufahrt für die Versorgung des Gebäudes im Baufeld Ost;
- Verlegung der Bahnersatzhaltestelle in den Bereich des Baufelds West;
- Umgestaltung des öffentlichen Platzbereichs zwischen den Baufeldern Ost und West;
- Neugestaltung der Zu – bzw. Wegfahrt im Bereich zwischen den Baufeldern Ost und West;
- Neugestaltung des öffentlichen Platzbereichs nördlich des Baufelds Ost.

Die erforderlichen Umgestaltungen sind ohne Änderung des Gestaltungsplans im Anpassungsbereich zulässig.

Der Anpassungsbereich ist grundeigentümerverbindlich mit Grundbucheintrag sicherzustellen.

§ 17 Störfallvorsorge

Folgende Massnahmen sind zu realisieren:

- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind nach Möglichkeit hoch über dem Boden und nicht an der Nordfassade zu platzieren;
- Fassadenöffnungen und Balkone sind nach Möglichkeit nicht an der Nordfassade zu platzieren;
- es sind hitzeresistente Fassaden vorzusehen;
- die Fluchtwege sollten von der Nordseite wegführen und deutlich markiert sein.

§ 18 Hochwasserschutz

Die Öffnungen der Hochbauten (wie Türen, Fenster, Lichtschächte usw.) müssen 0.25 m über der Messbasis gemäss § 5 liegen, bzw. bis zu dieser Höhe geschützt sein.

Für die Tiefgaragenzufahrt ist eine Vorrichtung zur temporären Wasserdichtung Schliessung vorzusehen.

§ 19 Energieversorgung

Die Gebäude sind in einem Minergie-Standard auszuführen.

§ 20 Meyer'sche Stollen

Die Meyer'schen Stollen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Wasserdurchfluss ist in jedem Fall zu gewährleisten.

§ 21 IVHB

Nach Inkrafttreten der Begriffe und Messweisen der IVHB entspricht die Gebäudehöhe der Gesamthöhe.