Stadt Aarau | Kanton Aargau

C1
93-1/96-2

# Änderung Gestaltungsplan Behmen II Aarau

gemäss § 21 BauG

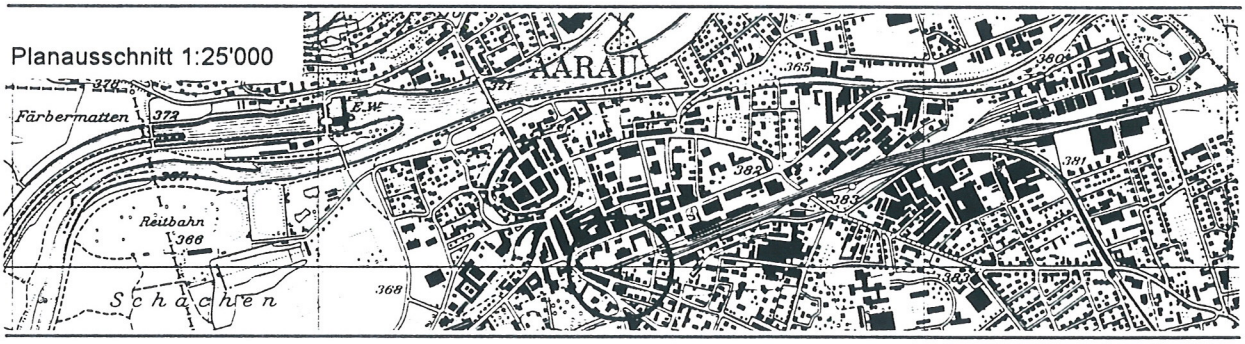
**Inhalt:**

1. Sondernutzungsvorschriften

2.1 Perimeter- und Baukubenplan

(2.2 Nutzungsplan Erdgeschoss/Obergeschosse und 2.3 Nutzungsplan 1. Untergeschoss werden nicht geändert).

Planausschnitt 1:25'000




Vorprüfungsbericht vom: 26. September 1995

Öffentliche Auflage vom: 10. Oktober 1995 bis: 8. November 1995

Vom Stadtrat beschlossen am: 20. November 1995

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. Juli 1996

Der Staatsschreiber:
In Vertretung:

Schibli + Zerkiebel Architekten AG Dipl. Arch. ETH / SIA und Raumplaner BSP Gönhardweg 32 5000 Aarau

*(Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Text in Kursivschrift)*

## *SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN*

***(Ingress entfällt)***

**§ 1**

Zweck

Der Gestaltungsplan Behmen II bezweckt die Realisierung der südlich des Tunnelweges gelegenen Bereiche des Projektes "Roque" , welches aus dem 1988 durchgeführten Ideenwettbewerb siegreich hervorgegangen ist.

**§ 2**

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- ***Sondernutzungsvorschriften***
- Perimeter- und Baukubenplan ( 2.1 )
- Nutzungsplan Erdgeschoss / Obergeschosse ( 2.2 )
- Nutzungsplan 1. Untergeschoss ( 2.3 )

**§ 3**

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die im Perimeter- und Baukubenplan 2.1 umrandete Fläche.

**§ 4**

Baulinien

Sämtliche im Plan 2.1 bezeichneten rechtsgültigen Baulinien innerhalb des Planungsperimeters bleiben in Kraft.

**§ 5**

Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen ***Sondernutzungsvorschriften*** nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen und Vorschriften der Bauordnung der Stadt Aarau vom 8. November 1981 / 13. Mai 1991 resp. des kantonalen Baugesetzes vom ***19. Januar 1993.***

2 Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:

- Gebäudehöhen: § 7 ***Sondernutzungsvorschriften***
- Grenz- und Gebäudeabstände: § 7 "
- Zulässige Nutzungsarten: § 8 "
- Ausnützungsziffer: § 8 "
- Pflichtparkplätze: § ***10*** "

3 Gültigkeit behalten die Vorschriften der Bauordnung bezüglich Wohnanteilen. Diese können jedoch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters von einem Grundstück auf das andere teilweise oder ganz übertragen werden.

**§ 6**

Geringfügige Abweichungen

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern dessen Zielsetzung und Zweck dadurch nicht beeinträchtigt werden.

**§ 7**

Baukuben

1 Die maximale Begrenzung oberirdischer Bauten und Bauteile ist im Perimeter- und Baukubenplan ( 2.1 ) festgelegt und ersetzt die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudehöhen gemäss Bauordnung.

2 Bezüglich auskragender Bauteile oder Vorbauten gilt § 15 der Bauordnung.

3 Dachaufbauten wie Liftschächte, Liftmotorenräume, umfangreiche Lüftungsaggregate und dergleichen von mehr als 0.5 m2 Grundfläche dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

4 Die maximale Ausdehnung von Untergeschossen oder Gebäudeteilen, die unterhalb 388.00 m ü. M. liegen, wird durch die äusseren Begrenzungslinien des Baukubenplanes definiert. Einschränkungen infolge der Bahnanlagen sowie die unterirdische Durchfahrt zu den Einstellhallen nördlich des Tunnelweges sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes.

5 Innerhalb des gelb gefärbten Bereiches können Neubauten mit Nachbarbauten, die auf der Perimetergrenze stehen, unterhalb der Kote 388.50 zusammengebaut werden, sofern dadurch der einwandfreie Durchgang für Fussgänger sowie die Durchfahrt für Velos gewährleistet bleiben.

6 Messbasis des Baukubenplanes bildet die verlängerte südliche Sockellinie der Annexbaute der Turnhalle ( Gebäude Nr. 516 ).

**§ 8**

Nutzungen

1 Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche wird durch die Begrenzungen gemäss Perimeter- und Baukubenplan ( 2.1 ) definiert. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Ausnützungsziffer in der Zone WG 5 aufgehoben.

2 Die zulässigen Nutzungsarten sind in den Nutzungsplänen Erd- und Obergeschosse ( 2.2 ) resp. 1. Untergeschoss ( 2.3 ) festgehalten und wie folgt definiert:

| | |
|---|---|
| - Dienstleistungen: | Büros privater Firmen oder öffentlicher Institutionen, Praxen usw. |
| - Schulung: | Räumlichkeiten öffentlicher oder privater Schulen für Aus- und Weiterbildung |
| - Verkauf: | Verkaufsflächen für Handelsbetriebe, Schalterräume für Dienstleistungsbetriebe und dgl. |
| - Gewerbe: | Nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe. |
| - Ausstellung: | Öffentliche oder private Ausstellungsräume kultureller oder kommerzieller Natur |
| - Wohnen: | Wohnungen |
| - Lager: | Lagerflächen, technische Räume; ständige Arbeitsplätze für Lagerbewirtschaftung, Verkauf ab Lager usw. sind möglich, sofern die einschlägigen arbeitsrechtlichen Bedingungen eingehalten sind. |
| - Allg. Verkehrsfläche: | siehe § ***9*** |
| - Parkierung/ Anlieferung: | Parkplätze für Mieter, Arbeitsplätze, Kunden, öffentliche Parkplätze, Flächen für Anlieferung und Umschlag |
| - Velos: | siehe § ***11*** |
| - Fussgänger: | siehe § ***12*** |

3 Bezüglich Lärmbelastung gilt innerhalb des gesamten Perimeters die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

***(Bisheriger § 9 entfällt)***

**§ *9***

Verkehr

1 Die Zufahrt zum 1. Untergeschoss erfolgt ausschliesslich vom Westast der Hinteren Bahnhofstrasse aus. Die Bachstrasse darf lediglich zu Anlieferungszwecken benützt werden.

2 Die im Nutzungsplan 1. Untergeschoss 2.3 gelb bezeichnete Fläche dient der Haupterschliessung der Parkierungs- und Anlieferungsbereiche innerhalb des Perimeters, aber auch derjenigen der Einstellhallen Parzellen 2652 / 1489 und Behmen I und ist von anderen Nutzungen freizuhalten.

3 Die entsprechenden Durchfahrtsrechte, Kostenbeteiligungs- und Unterhaltsfragen sind privatrechtlich zu regeln.

**§ *10***

Parkierung

1 Innerhalb des Perimeters können Parkplätze für Motorfahrzeuge ausschliesslich in den bezeichneten Bereichen sowie in allfälligen weiteren Untergeschossen angeordnet werden.

2 Die Gesamtzahl der Parkplätze innerhalb des Perimeters wird - unabhängig von der effektiven Gebäudenutzung und den Richtlinien und Normen zur Berechnungsweise der Pflichtparkplätze - auf minimal 100 und maximal 117 Plätze festgelegt.

3 Die Parkplätze sind nach einem gemeinsamen System zu bewirtschaften, welches auf dasjenige der übrigen Parkhäuser Behmen II ( nördlicher Bereich, Parzellen 1489 / 2652 ) und Behmen I abzustimmen ist.

**§ *11***

Velos

Innerhalb der bezeichneten Flächen sind öffentliche Abstellplätze für Velos zu erstellen. Die Zufahrt ist über eine Mischverkehrszone Fussgänger / Velos ( Passerelle ) sicherzustellen.

**§ *12***

Fussgänger

1 Die im Nutzungsplan 1. Untergeschoss ( 2.3 ) ausgeschiedenen Flächen sind als öffentliche Fussgängerflächen zu gestalten und mindestens in der im Plan vorgesehenen Breite offen zu halten.

2 Die Anschlüsse an das übergeordnete Fussgängernetz in den Bereichen Perronabgänge, Rampe / Treppe Nord und Trottoir Westast Hintere Bahnhofstrasse sind sicherzustellen.

**§ *13***

Gestaltung Hochbauten

1 Die Neubauten innerhalb des Perimeters sind nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Speziell zu berücksichtigen sind dabei die exponierte städtebauliche Situation und die formale Abstimmung auf die Gestaltung der östlichen Portale der Stadttunnel I und II.

2 Die beiden Flügelbauten nördlich und südlich des Mittelteils, deren maximale Höhe auf 400.00 m ü.M. beschränkt ist, sind bezüglich Materialien, Gebäudehöhen, Dachgestaltung und Fassaden auf der Ostseite grundsätzlich analog zu gestalten. *(-)*

**§ *14***

Privatrechtliche Vereinbarungen

Sämtliche weiteren, für die Realisierung des Bauvorhabens inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen für Grenzbereinigungen, Durchfahrtsrechte, Überbaurechte, gegenseitige Kostenbeteiligungen usw. sind privatrechtlich zu regeln und nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

**(§ *15 entfällt)***

***(Daten und Unterschriften des Beschlusses und der Genehmigung werden neu im Titelblatt aufgeführt.)***