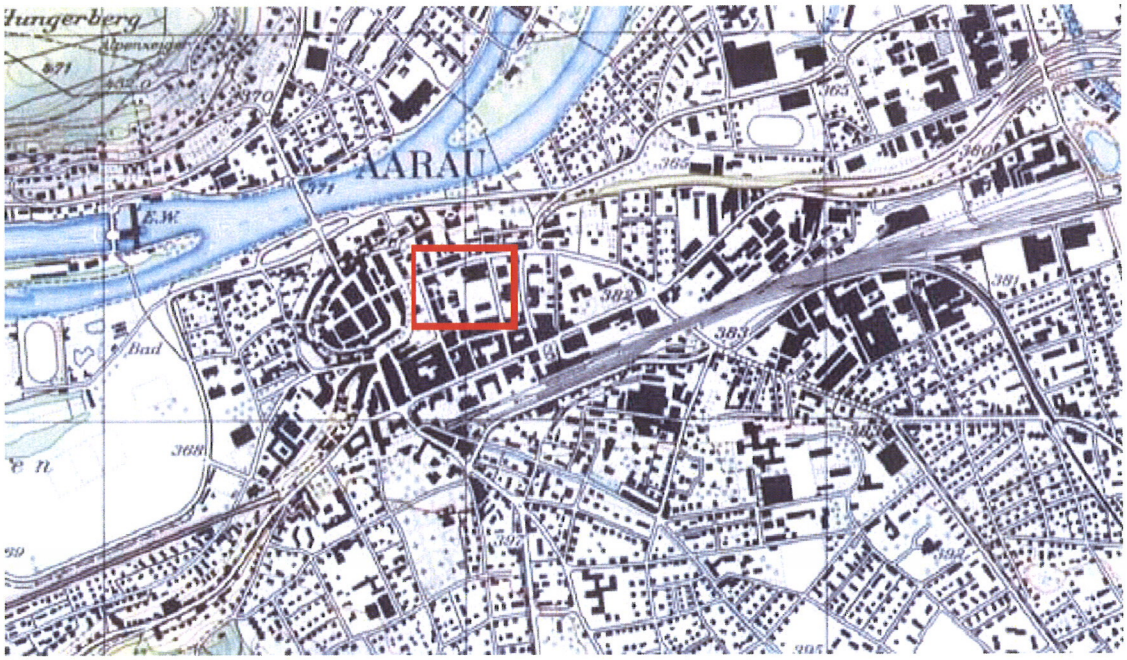
Stadt Aarau

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Kasernenareal

Änderung 2006



Planungsbericht

Vom Stadtrat am 13. Februar 2006 zur öffentlichen Mitwirkung und Auflage verabschiedet.

Fassung: 25. Januar 2006

1. Rechtskräftiger Gestaltungsplan

1.1 Werdegang

Aufgrund einer Motion legte der Stadtrat mit Bericht vom 5. Mai 1975 an den Einwohnerrat dar, dass der Verbleib des Waffenplatzes in Aarau unter Vorbehalt gewisser Bedingungen tragbar sei und die Vorteile die Nachteile überwiegen würden. Insbesondere stellte er fest, dass die vom Motionär begehrte Reservation der gesamten Arealfläche von 4 ha für eine Zentrumserweiterung unrealistisch sei und die Beibehaltung des Waffenplatzes bei einer militärisch-zivilen Doppelnutzung der Stadt und der Region auch wirtschaftliche Vorteile bringen würde. Bedingung sei aber u. a., dass der Flächenanspruch für das ausschliesslich militärisch genutzte Areal auf ein Minimum zu beschränken sei und für die Realisierung einer Zentrumserweiterung mindestens 10'000 m^2 zu reservieren seien.

Am 30. Juni 1975 stimmte der Einwohnerrat dieser Arbeitshypothese zu. In der Folge übernahm der Stadtrat die Aufgabe, auf dem Weg von Verhandlungen mit Bund und Kanton, optimale Bedingungen zur Zielereichung zu erwirken und die Resultate in der Bau- und Zonenordnung sowie in einem Gestaltungsplan sicherzustellen. Nach mehrjährigen Verhandlungen konnte das Areal in einen nördlichen, militärisch genutzten Teil und einen südlichen Bereich ziviler Nutzung von ca. 11'000 m^2 aufgeteilt werden. Über den militärischen Bereich wurde in der Folge ein Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften[1] erstellt. Eine wichtige Grundlage für diesen Gestaltungsplan bildete dabei die Botschaft des Regierungsrates an den Grossen Rat vom 27. August 1979 zur Renovation und zum Ausbau der Kasernenanlagen.

1.2 Planinhalt

Der Gestaltungsplan Kasernenareal mit den zugehörigen Spezialbauvorschriften wurde in der Folge am 16. November 1982 vom Grossen Rat genehmigt. Im Rahmen der generellen Aufteilung konnte im "Gestaltungsplan Kasernenareal" u. a. folgenden Anliegen Rechnung getragen werden:

- Fixierung der bestehenden Bauten und deren Ausbaumöglichkeiten durch Gestaltungsbaulinien.
- Organisation der Erschliessung sowohl des militärischen (über die Laurenzenvorstadt) wie des zivilen Bereichs (über den Apfelhausenweg).
- Fixierung eines zivilen unterirdischen Parkhauses unter dem Kasernenhof mit Erschliessung über den Apfelhausenweg.
- Freihaltung eines Trassees für eine später allenfalls mögliche Verlängerung der Kasernenstrasse bis zur Laurenzenvorstadt.

---

[1] Zum Zeitpunkt der Inrechtsetzung gebräuchlicher Begriff für Sondernutzungsvorschriften (SNV).

- Freihaltung bzw. Abtretung eines Landstreifens entlang der Poststrasse für deren künftigen Ausbau im Zusammenhang u. a. mit der Erschliessung des zivilen Bereichs.
- Festlegung der Fusswege in Nord-Süd-Richtung aufgrund der aufgehobenen Fusswegrechte durch das Kasernenareal.
- Festlegung der Begrünung, der Bepflanzung und der Einfriedung des Kasernenareals.
- Festschreibung, dass über den zivilen Schild "zu gegebener Zeit" ein weiterer Gestaltungsplan erlassen wird.

1.3 Änderung 1990

Der rechtskräftige Gestaltungsplan und die zugehörigen Spezialbauvorschriften wurden 1990 dahingehend geändert, dass die bis dahin vorgesehene Abbruchmöglichkeit des Offizierhauses aufgehoben wurde. Die Genehmigung durch den Grossen Rat erfolgte am 30. Juni 1992.

2. Bauvorhaben Kasernenparking

2.1 Findungsprozess

In einer Referendumsabstimmung wurde am 9. Februar 2003 das Projekt für ein Schlossplatzparking abgelehnt. Das zugehörige Verfahren für die Anpassung des so genannten Überbauungsplans Hammer Nord/Schlossplatz wurde in der Folge sistiert.

In einem Wiederfindungsprozess für ein altstadtnahes Parking wurden in einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Behörden und der ehemaligen Befürworter- und Gegnerschaft, sowie unter Beizug von Architekten, Planern und Investoren verschiedene alternative Standorte für ein altstadtnahes Parkhaus evaluiert. Als bestmöglichste Lage erwies sich dabei das westliche Kasernenareal direkt südlich des Amtshauses und des Fleinerhauses.

2.2 Anlage

Beim so genannten Kasernenparking handelt es sich um eine schwergewichtig unterirdische Parkierungsanlage, die sich über insgesamt 5 Geschosse erstreckt. Begrenzt wird die Anlage durch das Fleinergut und das Amtshaus im Norden, das Bezirksgericht im Westen und das Schulungsgebäude des Militärs im Süden. Gegen Südosten wäre eine spätere Erweiterung möglich. Mit dem Zugangsgebäude und dem Parking können für die Kantonspolizei gewisse Ersatzbauten (Gefängnishof, Garagen) und für das Militär zusätzliche Schulungsräume realisiert werden, an deren Mitbenutzung seitens des Bezirksgerichts grosses Interesse besteht.

Das Kasernenparking soll ein Angebot von insgesamt 298 Parkplätzen (PP) schaffen. Davon werden 24 PP fest dem Bezirksgericht und dem Amtshaus als Ersatz für die wegfallenden PP (heute auf dem Platz zwischen Amtshaus und Bezirksgericht) zur Verfügung gestellt werden. Bei den restlichen 274 Parkplätzen handelt es sich um Kurzzeitparkplätze. Mit den – aufgrund der Erstellung der Parkingzufahrt – zusätzlich wegfallenden ca. 15 PP entlang der Laurenzenvorstadt sowie den in Folge der Altstadtsperre wegfallenden 27 Parkplätzen im Innenbereich der Altstadt würden effektiv 232 neue PP angeboten.

2.3 Erschliessung

Die zweispurige Zu- und Wegfahrt ist ab der Laurenzenvorstadt zwischen dem Fleinergut und der Kaserne vorgesehen. Alternative Standorte und Zufahrten wurden geprüft und wegen verschiedensten Nachteilen verworfen. Hierzu sei auf das zugehörige ***Verkehrsgutachten*** verwiesen.

2.4 Umwelt

Das Kasernenparking mit total 298 Parkplätzen ist nicht UVP-pflichtig. Im vorliegenden ***Bericht zur Umweltsituation*** werden die Auswirkungen auf die Umwelt umschrieben.

2.5 Konsens über das Planungsergebnis

Mit allen betroffenen Eigentümern und Nutzern wie Stadt, Kinobetriebe Eberhard, Bezirksamt, Bezirksgericht, Kantonspolizei, Waffenplatz und armasuisse sowie mit dem kantonalen Denkmalpfleger ist in einem aufwändigen, mehrstufigen Verhandlungsprozess Konsens bezüglich der nun in einem Vorprojektentwurf vorliegenden Lösung erarbeitet worden. Alle Parteien sehen einen Gewinn in dieser Lösung.

2.6 Anpassungsbedürfnis

Sowohl die Zufahrt zum Kasernenparking über die Laurenzenvorstadt wie auch die Anlage selbst mit ihrem Zugangsgebäude sowie die Perimeteränderung bedingen eine Anpassung des bestehenden Gestaltungsplans Kasernenareal.

Bezüglich des rechtskräftigen Überbauungsplans Hammer Nord / Schlossplatz besteht die Absicht, nach erfolgter Rechtskraft der vorliegenden Änderung den Überbauungsplan Hammer Nord / Schlossplatz zu überarbeiten und die obsolet gewordenen Baulinien aufzuheben bzw. anzupassen und den Nutzungsinhalt "Parking" aufzuheben.

3. Genehmigungsinhalt

3.1 Baulinien

Die neuen Gestaltungsbaulinien[2] umreissen – in Ergänzung zur bestehenden Gestaltungsbaulinie für das Schulgebäude des VBS – den Raum für den Neubau des geplanten Zugangsgebäudes zum Parking mit seinen Schulungsräumen sowie den Raum für die Zufahrtsrampe zum Parking.

Die neue unterirdische Baulinie umreisst – in Ergänzung zur bestehenden, unterirdischen Gestaltungsbaulinie – den innerhalb des Gestaltungsplanperimeters benötigten Raum für das neue Kasernenparking. Obwohl das Parking auch Raum der westlich angrenzenden Parzelle 1040 beansprucht, wurde auf die Erweiterung des Perimeters dort verzichtet, da sich diese Parzelle im Eigentum der Stadt Aarau befindet.

---

[2] Der Begriff "Gestaltungsbaulinie" ist im Gesetz nicht definiert. Da es hier aber um die Änderung eines bestehenden Planes geht, werden die bereits verwendeten Begriffe verwendet.

3.2 Perimetergrenze / Gehwege / Einfriedung des Kasernenareals

Der oberirdisch zweigeschossige Baukörper sowie die für die Zukunft zu implementierende Fussgängererschliessung von der Laurenzenvorstadt zum Apfelhausenweg machen eine Ausdehnung der Perimetergrenze auf das westlich benachbarte Grundstück der Stadt notwendig.

Der nördliche Teil der genannten Wegverbindung wertet den neu als autofrei herzurichtenden Hinterhof zu einem städtischen Platz auf, der von drei Fassaden räumlich präzise gefasst sein wird. Es soll dabei ein Ort des Aufenthaltes von hoher Qualität entstehen.

Im Bereich des neuen Baukörpers wird der Bau selbst die verlangte Einfriedung des militärischen Bereichs ersetzen.

3.3 Anpassungen Spezialbauvorschriften

Art. 1: Die Abgrenzung des Gestaltungsplans (GP) erfolgt im Westen durch die Grundstücksgrenzen respektive die zukünftige westliche Fussweggrenze.

Art. 2: Der GP ordnet zusätzlich einen Streifen in der Zone OE mit Bauten militärischer und öffentlicher (statt früher "anderer kantonaler") Nutzung. Der Begriff "andere kantonale Nutzung" wurde aufgrund des Widerspruchs zur vorgesehenen Parkhausnutzung für den ganzen Gestaltungsplanperimeter in "öffentliche Nutzung" abgeändert; zudem darf der Begriff "öffentliche Nutzung" als zukunftsfähiger betrachtet werden.

Art. 4: Die Erschliessung erfolgt oberirdisch über die bestehende Zufahrt und ins geplante Parkhaus unterirdisch über eine neue Zufahrt zwischen Kaserne und Fleinergut. Für das Parkhaus gilt die Pflicht der Bewirtschaftung ab der 1. Minute.

Art. 6: Ausser der allfälligen unterirdischen zivilen Parkierungsanlage dienen sämtliche Gebäude militärischen oder öffentlichen Zwecken (Begründung siehe oben unter Art. 2).

4. Orientierungsinhalt

4.1 Sichtfelder

Das Sichtfeld beidseitig der Zufahrt zum Kasernenparking beschneidet die Zahl der in diesem Bereich vorhandenen Parkplätze.

4.2 Geplante Hochbauten

Die rotbraun angelegte Fläche entspricht dem Erdgeschossgrundriss[3] des geplanten Zugangsgebäudes zum Parking.

---

[3] Stand Vorprojekt Juli 2005; Schneider & Schneider, dipl. Architekten ETH/SIA, 5000 Aarau

4.3 Geplante Tiefbauten

Die geplante Tiefgarage wird sich auch auf Parzelle Nr. 1040 der Stadt erstrecken. Trotzdem wurde dieser Bereich nicht in den Gestaltungsplanperimeter aufgenommen; eine Integration hätte auch die Regelung des oberirdischen Platzbereichs verlangt, was aber nicht als wünschenswert gesehen wird. Die Regelung des Hofbereichs des städtischen Grundstücks soll – mit dem Baurecht für die Tiefgarage - vertraglich gelöst werden.

4.4 Ensembleschutzzone

Auf Wunsch des Baudepartementes wurde der Plan mit der Information über die rechtskräftige Ensembleschutzzone gemäss Zonenplan der Stadt Aarau ergänzt.

5. Bemerkungen

5.1 Begrünte Flächen / bestehende und geplante Bäume

Der bestehende Grünbereich wird aufgrund der geplanten Bauten Änderungen erfahren. Da im rechtskräftigen Gestaltungsplan sowohl die bestehenden wie die geplanten Bäume nur Bestandteil des Orientierungsinhaltes sind und die mit der Denkmalpflege und der Stadt abzusprechenden Rodungen sowie Ersatzpflanzungen erst mit dem Bauprojekt geplant und bewilligt werden sollen, wurde auf die Anpassung des Orientierungsinhalts in diesem Bereich verzichtet.

5.2 Parkhauszufahrt

Eine Überprüfung des Verkehrsregimes ergab, dass bei der Parkhauszufahrt aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen auf einen zurückgesetzten Fussgängerstreifen verzichtet werden soll. Die Ergänzung der Einfriedung zum militärischen Bereich könnte sonst ästhetisch nur unbefriedigend gelöst werden. Weitere Ausführungen finden sich unter Ziff. 3.2 des Verkehrsgutachtens.

6. Vorprüfung

Am 16. Januar 2006 ging der definitive und positiv lautende Vorprüfungsbericht zu den aufgrund der provisorischen Vorprüfung geringfügig modifizierten Unterlagen ein.

Der Bericht enthält noch Hinweise und Anregungen im Sinne der Beratung gemäss § 23 Abs. 2 BauG. Die wichtigsten lauten:

- Der Gestaltungsplan von 1982 entspricht nicht mehr in allen Teilen den heutigen Rechtsgrundlagen und wohl auch nicht mehr in allen Teilen den aktuellen Bedürfnissen. Der Stadt wird empfohlen, den Gestaltungsplan in einem späteren Verfahren gesamthaft zu überarbeiten.
- Sofern das Parkhaus später erweitert würde, müsste zu diesem Zeitpunkt eine UVP erstellt werden.
- Da sowohl der NO2- wie der PM10-Immissionsgrenzwert in Aarau überschritten werden, sollten auch die gemäss Verkehrsbericht vorgesehenen Massnahmen ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters aus lufthygienischen Gründen umgesetzt werden

(städtisches Parkleitsystem sowie Aufhebung von Parkplätzen im Bereich des Sichtfeldes bei der Ausfahrt und in der Altstadt nach deren Sperrung).

- Das Mitwirkungs- und das Auflageverfahren können gestützt auf § 24 Abs. 3 BauG zusammengelegt werden.

7. Mitwirkung und Auflage

Wird ergänzt nach erfolgter Mitwirkung und Auflage.