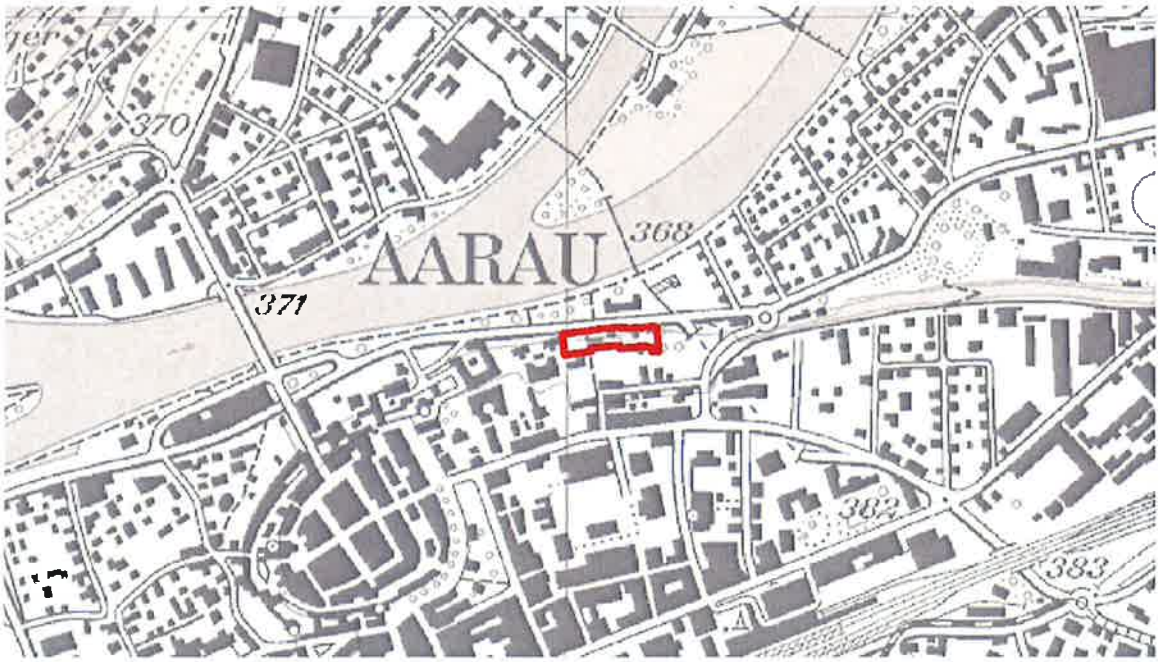
Stadt Aarau

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Mühlemattstrasse

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom:	Keine Mitwirkungseingaben
Vorprüfungsbericht vom:	5. Mai 2011
Öffentliche Auflage vom:	17. Mai bis 15. Juni 2011
Beschlossen vom Stadtrat am:	17. Oktober 2011

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 20. Dezembe 2011

Der Generalsekretär:

Sondernutzungsvorschriften

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

[1] Der Gestaltungsplan "Mühlemattstrasse" bezweckt eine in die örtliche Situation am Nordhang der Stadt zum Naherholungsgebiet an der Aare eingepasste Überbauung. Der Gestaltungsplan soll eine gute städtebauliche Integration des Projektes mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität bei hoher Nutzungsflexibität sicherstellen.

[2] Die Bebauung gemäss Gestaltungsplan "Mühlemattstrasse" soll mit einem geschlossenen, langgezogenen, unterschiedlich gegliederten Baukörper auf einer Terrasse die Topographie des Nordhanges von der Stadt zum Naherholungsgebiet an der Aare aufnehmen und dabei gleichzeitig die in der Mühlemattstrasse gründende Lärmproblematik lösen.

[3] Die höhere Ausnutzung wird durch eine öffentlich begehbare Terrasse ausgeglichen, zudem wirken der langgezogene Baukörper und die Aareterrasse als Lärmschutz zugunsten der in der zweiten Bautiefe gelegenen Bauten und diese schirmen gleichzeitig auch die eigene Südfassade und die Erdgeschossnutzung vom Lärm der Mühlemattstrasse ab.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

[1] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans "Mühlemattstrasse" sind

a) Situationsplan 1:200
b) die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften

[2] Erläuternde Grundlagen sind

a) Planungsbericht zum Gestaltungsplan "Mühlemattstrasse" vom 27.04.2011,
b) Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag Mühlemattstrasse Aarau vom 13.01.2010 über das Projekt Schneider & Schneider Architekten,
c) Richtprojekt vom 1.11.2010 von Schneider & Schneider Architekten und Hager Landschaftsarchitektur.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan.

§ 4

Verhältnis zu Grundordnung

Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die jeweiligen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau vom 24. März 2003, Stand 1. Juni 2008, (BNO) für dieses Gebiet.

2. Nutzung und Baumasse

§ 5

Nutzung

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Mühlemattstrasse" ist für eine gemischte Nutzung mit Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten sowie Bauten zur kulturellen und religiösen Erbauung bestimmt. Der Wohnanteil an der realisierten Bruttogeschossfläche darf höchstens 75 % betragen. Flächen, die der kulturellen und religiösen Erbauung dienen, werden als Gewerbeflächen angerechnet.

§ 6

Ausnützungsziffer

Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 1.1.

§ 7

Baufelder und Bauvorschriften

[1] Bauten, inklusive Klein- und Anbauten (ausgenommen Kinderspielgeräte), sind ausschliesslich innerhalb der durch Baulinien bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

[2] Die "Baulinie unterirdisch" begrenzt die maximal zulässige Ausdehnung der unterirdischen Bauten.

[3] Die "Baulinie Aareterrasse" begrenzt die Aareterrasse am nördlichen Rand als Pflichtbaulinie.

[4] Die "Baulinie Hochbauten" ist entlang der Mühlemattstrasse eine Pflichtbaulinie, welche auf mindestens 80% ihrer Länge geschlossen überbaut werden muss, im Übrigen begrenzt sie die maximal zulässige Ausdehnung der oberirdischen Bauten.

[5] Wo Pflichtbaulinien vorgeschrieben sind, gelten diese für die ganze Höhe der jeweiligen Bauten, abgesehen von Erdgeschossen, die allseitig zurückversetzt sein können.

§ 8

Höhe der Bauten

[1] Es gelten folgende Masse:

- Unterirdische Bauten: max. 371.00 m ü.M.,
- Gehbelag Aareterrasse: min. 369.00 m ü.M., max. 370.10 m ü.M. (ausgenommen sind Rampen, Brüstungen und Treppen),
- Hochbauten: 384.00 m ü.M. und 378 m ü.M. gemäss Einzeichnung im Gestaltungsplan.

[2] Diese Höhenkoten dürfen nur mit Kaminen durchstossen werden, andere Dachaufbauten wie für Lichtschächte, Lüftungsanlagen, Liftüberfahrten, Kranbahnen für Fassadenreinigung und dergleichen sind ausgeschlossen. Lüftungsschächte, Lichtschächte, Lüftungsrohre sind gut eingepasst in der Grünzone anzuordnen.

[3] Innerhalb der durch Absatz 1 definierten Höhen sind 5 Vollgeschosse zulässig.

§ 9

Geschoss

Die Geschosshöhe kann von § 46 BNO abweichen.

3. Gestaltung

§ 10

Aareterrasse

[1] Der Aareterrasse kommt im Gestaltungsplan zentrale Bedeutung zu und sie hat die Wertigkeit der gesamten Bebauung zu unterstützen. Das Baufeld wird durch die Pflichtbaulinie begrenzt.

[2] Die Aareterrasse steht der Öffentlichkeit zur Verfügung; dies ist mittels einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Aarau sicherzustellen.

[3] Die Aareterrasse ist mit einer geschlossenen Brüstung von mindestens 90 cm Höhe ab Gehbelag Aareterrasse in identischer Materialisierung zur Mauer der Aareterrasse abzuschliessen.

[4] Entlang der Mühlemattstrasse ist von Osten her eine Rampe vorzusehen, welche den behindertengerechten Zugang erlaubt, die Rampe hat eine geschlossene Brüstung in derselben Materialisierung wie die Mauer und die übrige Brüstung der Aareterrasse aufzuweisen.

[5] Die Aareterrasse ist mit mindestens sechs in die Hinterfüllung der Mauer der Aareterrasse eingepflanzten Bäumen zu begrünen.

§ 11

Hochbauten

Die architektonische Ausgestaltung des Baukörpers ist in der Nord-, West- und Ostfassade charakterisiert durch einen muralen Ausdruck mit Lochfenstern und in der Südfassade durch eine fein gegliederte Gartenfassade; Grundlagen sind die in § 2 hievor erwähnten Bestandteile, Berichte und das Richtprojekt.

§ 12

Umgebungsgestaltung

[1] Die Aareterrasse ist westlich des Teehauses von der Mühlemattstrasse her mit einer Freitreppe zu erschliessen, die senkrecht zur Mühlemattstrasse verläuft. Diese Freitreppe hat unmittelbar an den Sockel des Teehauses anzuschliessen und hat eine Breite von mindestens 5 m und maximal 15 m einzuhalten.

[2] Der im Gestaltungsplan eingezeichnete öffentliche Durchgang hat eine Breite von mindestens 5 m, maximal 12 m und eine lichte Durchgangshöhe von mind. 2.50 m aufzuweisen.

[3] Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumprojekt einzureichen, das sich an der Qualität des Richtprojekts orientiert. In diesem Aussenraumprojekt ist auch die genaue Linienführung der vom Gestaltungsplan nur symbolisch dargestellten Fusswege verbindlich festgelegt. Diese Fusswege stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung; dies ist mittels einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Aarau sicherzustellen.

[4] Die im Situationsplan bezeichneten Grünflächen dienen der Überbauung. Die als Spiel- und Begegnungsplätze bezeichneten Flächen sind kinder- und altersgruppengerecht auszustatten.

4. Erschliessung

§ 13

Motorfahrzeugverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Mühlemattstrasse über die im Situationspan eingezeichnete bestehende Zufahrt in die Tiefgarage. Alle erforderlichen und zulässigen Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher, Lieferanten usw. sind unterirdisch innerhalb des durch die "Baulinie unterirdisch" bezeichneten Perimeters zu erstellen oder gemäss den jeweils anwendbaren Rechtsgrundlagen abzugelten. Oberirdische Abstell- und Parkplätze sind nicht zulässig.

Fussgänger

§ 14

[1] Von der Mühlemattstrasse zum Freihofweg ist über die Freitreppe und den öffentlichen Durchgang eine Verbindung zu gewährleisten. Entlang dem nördlichen Abschluss der Aareterrasse ist eine behindertengerechte Rampe zu erstellen.

[2] Die im Situationsplan symbolhaft dargestellten Fuss- und Radwegverbindungen müssen mindestens 1.80 m breit sein. Die Fuss- und Radwege stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung; dies ist mittels einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Aarau sicherzustellen.

Velos, Kinderwagen

§ 15

Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos und Kinderwagen vorzusehen.

5. Schlussbestimmungen

Verfahren

§ 16

Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit dem Stadtbauamt in Verbindung zu setzen.

Inkrafttreten

§ 17

Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.