

Synopse Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017

§ 43 Verkaufsnutzungen

Fassung gemäss Auflage der Gesamtrevision

¹ Die Nettoladenfläche wird nach einzelnen Betrieben oder nach Gebieten gemäss Abs. 2 – 4 beschränkt. Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Gastronomie) gelten nicht als Verkaufsbetriebe.

² Die Nettoladenfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche (einschliesslich Flächen für Gestelle, Auslagen, ladeninterne Zirkulationsfläche usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume o.ä.). Nicht einzelnen Betrieben zugeordnete gebäudeinterne Erschliessungsflächen, die gleichzeitig anderen Nutzungen dienen, sind nur zur Hälfte als Nettoladenfläche anrechenbar.

³ Die Nettoladenfläche pro Betrieb bezieht sich auf den Einzelbetrieb, welcher für die Kunden über keine gemeinsame Feinerschliessung und Parkierung mit anderen Verkaufsbetrieben verfügt. Soweit die Nettoladenfläche nicht gemäss Abs. 4 pro Betrieb oder gebietsweise abweichend beschränkt ist, gilt eine Beschränkung auf 500 m² pro Betrieb. Der Stadtrat kann zusätzliche Ausstellungsflächen (innen und aussen) bewilligen.

⁴ In folgenden Gebieten sind insgesamt höchstens folgende Nettoladenflächen zulässig:

- a) Gebiet, begrenzt durch Graben – Vordere Vorstadt – Obere Vorstadt – SBB-Geleise – Buchserstrasse – Bahnhofstrasse – Poststrasse – Laurenzenvorstadt: unbeschränkt;
- b) Gebiet, begrenzt durch Girixweg – Tellistrasse – Zone ÖN (Telli): 10'000 m² (Einkaufszentrum), davon 7'500 m² für Fachmärkte;
- c) Pflichtgestaltungsplanperimeter Bahnhof Süd: 1'400 m²;
- d) Pflichtgestaltungsplanperimeter Freiverlad: 10'000 m², davon 3000 m² für Fachmärkte;
- e) Pflichtgestaltungsplanperimeter Telli Ost: 1'500 m² pro Betrieb;
- f) Pflichtgestaltungsplanperimeter Torfeld Nord: 1'500 m² pro Betrieb;
- g) Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: 10'000 m² (Einkaufszentrum), unterteilt in höchstens 8'000 m² für täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarf, davon mindestens 3'000 m² für täglichen und periodischen Bedarf, sowie rund 2'000 m² für Sportartikelverkauf, jedoch je nur als Mantelnutzung unter der Bedingung der Erstellung eines Stadions;
- h) Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: 300 m² pro Betrieb.

Fassung Mitwirkungseingaben/fachliche Stelln. Kanton

¹ Die Nettoladenfläche wird nach einzelnen Betrieben oder nach Gebieten gemäss Abs. 2 – 4 beschränkt. Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Gastronomie) gelten nicht als Verkaufsbetriebe.

² Die Nettoladenfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche (einschliesslich Flächen für Gestelle, Auslagen, ladeninterne Zirkulationsfläche usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume o.ä.). Nicht einzelnen Betrieben zugeordnete gebäudeinterne Erschliessungsflächen, die gleichzeitig anderen Nutzungen dienen, sind nur zur Hälfte als Nettoladenfläche anrechenbar.

³ Die Nettoladenfläche pro Betrieb bezieht sich auf den Einzelbetrieb, welcher für die Kunden über keine gemeinsame Feinerschliessung und Parkierung mit anderen Verkaufsbetrieben verfügt. Soweit die Nettoladenfläche nicht gemäss Abs. 4 pro Betrieb oder gebietsweise abweichend beschränkt ist, gilt eine Beschränkung auf 500 m² pro Betrieb

⁴ In folgenden Gebieten sind insgesamt höchstens folgende Nettoladenfläche zulässig:

- a) Gebiet, begrenzt durch Graben – Vordere Vorstadt – Obere Vorstadt – SBB-Geleise – Buchserstrasse – Bahnhofstrasse – Poststrasse – Laurenzenvorstadt: unbeschränkt;
- b) Gebiet, begrenzt durch Girixweg – Tellistrasse – Zone ÖN (Telli): 10'000 m² (Einkaufszentrum), davon 7'500 m² für Fachmärkte;
- c) Pflichtgestaltungsplanperimeter Bahnhof Süd: 1'400 m²;
- d) Pflichtgestaltungsplanperimeter Freiverlad: 10'000 m², davon 3000 m² für Fachmärkte;
- e) Pflichtgestaltungsplanperimeter Telli Ost: 1'500 m² pro Betrieb;
- f) Pflichtgestaltungsplanperimeter Torfeld Nord: 1'500 m² pro Betrieb;
- g) Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: **max. 1500 m² für den täglichen Bedarf; 10'000 m² (Einkaufszentrum), unterteilt in höchstens 8'000 m² für täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarf, davon mindestens 3'000 m² für täglichen und periodischen Bedarf, sowie rund 2'000 m² für Sportartikelverkauf, jedoch je nur als Mantelnutzung unter der Bedingung der Erstellung eines Stadions**
- h) Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: 300 m² pro Betrieb.

Fassung zuhanden der öffentlichen Auflage

¹ Die Nettoladenfläche wird nach einzelnen Betrieben oder nach Gebieten gemäss Abs. 2 – 4 beschränkt. Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Gastronomie) gelten nicht als Verkaufsbetriebe.

² Die Nettoladenfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche (einschliesslich Flächen für Gestelle, Auslagen, ladeninterne Zirkulationsfläche usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume o.ä.). Nicht einzelnen Betrieben zugeordnete gebäudeinterne Erschliessungsflächen, die gleichzeitig anderen Nutzungen dienen, sind nur zur Hälfte als Nettoladenfläche anrechenbar.

³ Die Nettoladenfläche pro Betrieb bezieht sich auf den Einzelbetrieb, welcher für die Kunden über keine gemeinsame Feinerschliessung und Parkierung mit anderen Verkaufsbetrieben verfügt. Soweit die Nettoladenfläche nicht gemäss Abs. 4 pro Betrieb oder gebietsweise abweichend beschränkt ist, gilt eine Beschränkung auf 500 m² pro Betrieb. Der Stadtrat kann zusätzliche Ausstellungsflächen (innen und aussen) bewilligen.

⁴ In folgenden Gebieten sind insgesamt höchstens folgende Nettoladenfläche zulässig:

- a) Gebiet, begrenzt durch Graben – Vordere Vorstadt – Obere Vorstadt – SBB-Geleise – Buchserstrasse – Bahnhofstrasse – Poststrasse – Laurenzenvorstadt: unbeschränkt;
- b) Gebiet, begrenzt durch Girixweg – Tellistrasse – Zone ÖN (Telli): 10'000 m² (Einkaufszentrum), davon 7'500 m² für Fachmärkte;
- c) Pflichtgestaltungsplanperimeter Bahnhof Süd: 1'400 m²;
- d) Pflichtgestaltungsplanperimeter Freiverlad: 10'000 m², davon 3000 m² für Fachmärkte;
- e) Pflichtgestaltungsplanperimeter Telli Ost: 1'500 m² pro Betrieb;
- f) Pflichtgestaltungsplanperimeter Torfeld Nord: 1'500 m² pro Betrieb;
- g) Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: **max. 2'000 m² Nettoladenfläche;**
- h) Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: 600 m² pro Betrieb.

Diese Teilrevision und damit auch der Entscheid des Einwohnerrats erfolgen ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass die vom Einwohnerrat am 27. August 2018 beschlossene Gesamtrevision vom Regierungsrat genehmigt und rechtskräftig wird.

Anhang 2

Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss § 5 Abs. 1 und 2 BNO

Fassung gemäss Auflage der Gesamtrevision			Fassung Mitwirkungseingaben			Fassung öffentliche Auflage nach Vorprüfung Kanton Aargau		
Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen	Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen	Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
Torfeld Süd	<p>Verdichteter Stadtteil</p> <p>Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums</p> <p>Ausscheidung angemessener Freiflächen</p> <p>Vereinzelte Hochhäuser als Akzente</p>	<p>Reservation für ein Stadion für höchstens 10'000 Besucher im Ostbereich.</p> <p>Gastronomie mit rund 1'000 m² Geschossfläche im Ostbereich, als Bestandteil des Einkaufszentrums, unter der Bedingung der Realisierung des Stadions.</p> <p>Verkehrsintensive Sport- und Freizeitnutzungen (z.B. Fitness, Wellness) mit höchstens 2'000 m² Geschossfläche im Ostbereich.</p> <p>Bereichsweise Festlegung der Nutzungsdichte mit Ausnutzungs- oder Baumassenziffern oder mit Mantellinien sowie mit Gebäudehöhen.</p> <p>Geschosszahl frei.</p> <p>Hochhaus mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 50 m in der Westspitze des Perimeters, Hochhaus mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 40 m in der Nordostecke des Perimeters.</p> <p>Überschreitung der in Anhang 1 festgesetzten Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) aus betrieblichen und gestalterischen Gründen bis auf 27m.</p> <p>Ausscheidung eines öffentlichen Grün- und Freiraums.</p> <p>Definition der mit der Festsetzung von Stadion und Einkaufszentrum im kantonalen Richtplan verbundenen Auflagen, z.B. Anbindung an das städtische Busnetz, lenkungswirksame Parkierungsbewirtschaftung, obligatorisches Angebot eines Hauslieferdienstes, Möglichkeit der Ausfahrdosierung, Verpflichtung der Grundeigentümer zur Überlassung von stadionfremden, nicht der Wohnnutzung gewidmeten Parkfeldern zur Doppelnutzung für Stadionveranstaltungen.</p> <p>Vorbehalt bleibt die Änderung in einer nachfolgenden Teilrevision.</p>	Torfeld Süd	<p>Verdichteter Stadtteil</p> <p>Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums</p> <p>Ausscheidung angemessener Freiflächen</p> <p>Vereinzelte Hochhäuser als Akzente</p>	<p>Überschreitung der in Anhang 1 festgesetzten Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) aus betrieblichen und gestalterischen Gründen bis auf 27 m.</p> <p>Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters:</p> <p>Reservation für ein Super League taugliches Stadion für höchstens 10'000 Besucher im Ostbereich.</p> <p>Gastronomie mit rund 1'000 m² anrechenbare Geschossfläche im Ostbereich, als Bestandteil des Einkaufszentrums unter der Bedingung der Realisierung des Stadions.</p> <p>Verkehrsintensive Sport- und Freizeitnutzungen (z.B. Fitness, Wellness) mit höchstens 2'000 m² Geschossfläche im Ostbereich.</p> <p>Bereichsweise Festlegung der Nutzungsdichte mit Ausnutzungs- oder Baumassenziffern oder mit Mantellinien sowie mit Gebäudehöhen. Geschosszahl frei.</p> <p>Definition der mit der Festsetzung des Stadions und Einkaufszentrum im kantonalen Richtplan verbundenen Auflagen, z.B. Anbindung an das städtische Busnetz, lenkungswirksame Parkierungsbewirtschaftung, obligatorisches Angebot eines Hauslieferdienstes, Möglichkeit der Ausfahrdosierung, Verpflichtung der Grundeigentümer zur Überlassung von stadionfremden, nicht der Wohnnutzung gewidmeten Parkfeldern zur Doppelnutzung für Stadionveranstaltungen.</p> <p>Hochhaus mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach 40 m in der Nordostecke des Perimeters:</p> <p>Im gesamten Ostbereich (ohne Stadion) kann eine max. anrechenbare Bruttogeschossfläche von 80'000 m² unter der Bedingung realisiert werden, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.</p> <p>In einem 70 m breiten Band entlang der Gemeindegrenze zu Buchs, südlich begrenzt durch einen</p>	Torfeld Süd	<p>Verdichteter Stadtteil</p> <p>Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums</p> <p>Ausscheidung angemessener Freiflächen</p> <p>Hochhäuser als Akzente oder in einem eigenständigen Cluster in der Höhe differenzieren</p> <p>Mit strukturierten und möglichst zusammenhängenden Freiräumen</p> <p>Aufenthaltsqualität, Durchwegung und Übergang respektive Anbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren schaffen</p> <p>Vielältiges Wohnraumangebot</p> <p>Sportlärm:</p> <p>Zielvorgabe: Die Grundrisse der Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohneinheit die Hälfte der lärmempfindlichen</p>	<p>Generell im ganzen Gebiet</p> <p>Geschosszahl frei.</p> <p>Bereichsweise Festlegung der Nutzungsdichte mit Ausnutzungs- oder Baumassenziffern oder mit Mantellinien sowie mit Gesamthöhen.</p> <p>Abweichungen für den Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters:</p> <p>Reservation für ein Super League taugliches Stadion für höchstens 10'000 Besucher.</p> <p>Gastronomie mit rund 1'000 m² anrechenbare Geschossfläche unter der Bedingung der Realisierung des Stadions.</p> <p>Bereichsweise Festlegung der Nutzungsdichte mit Ausnutzungs- oder Baumassenziffern oder mit Mantellinien sowie mit Gebäudehöhen. Geschosszahl frei.</p> <p>Definition der mit der Festsetzung des Stadions im kantonalen Richtplan verbundenen Auflagen, z.B. Anbindung an das städtische Busnetz, lenkungswirksame Parkierungsbewirtschaftung, Möglichkeit der Ausfahrdosierung, Verpflichtung der Grundeigentümer zur Überlassung von stadionfremden, nicht der Wohnnutzung gewidmeten Parkfeldern zur Doppelnutzung für Stadionveranstaltungen.</p> <p>Im gesamten Ostbereich (ohne Stadion) kann eine max. anrechenbare Bruttogeschossfläche von 80'000 m² unter der Bedingung realisiert werden, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.</p> <p>In einem 70 m breiten Band entlang der Gemeindegrenze zu Buchs, südlich begrenzt durch einen Abstand von 35 m zur Florastrasse, können Hochhäuser mit einer max. Gesamthöhe First-Flachdach (Geschosszahl frei) von 75 m unter der Bedingung realisiert werden, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.</p> <p>In Abweichung zu Anhang 1 muss der Gewerbeanteil mind. 10% (ohne Stadion) betragen.</p>

Abstand von 35 m zur Florastrasse, können Hochhäuser mit einer max. Gesamthöhe First-Flachdach (Geschosszahl frei) von 75 m unter der Bedingung realisiert werden, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.

In Abweichung zu Anhang 1 muss der Gewerbeanteil mind. 10% (ohne Stadion) betragen.

Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters:

Hochhäuser mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) von 50 m in der Westspitze des Perimeters.

Ausscheidung eines öffentlichen Grün- und Freiraums.

~~Vorbehalten bleibt die Änderung in einer nachfolgenden Teilrevision.~~

Räume nicht von Sportlärmbelastungen über den Immissionsrichtwerten betroffen sind.

Mindestanforderung: Sämtliche Wohneinheiten verfügen über mindestens einen lärmempfindlichen Wohnraum, an dem die Immissionsrichtwerte des Sportlärms an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden.

Eisenbahnlärm:

Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu optimieren, dass jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Sicherheitsmassnahmen zur Störfallvorsorge

Max. anrechenbare Geschossfläche von 88'500 m² (inkl. Stadion und Gastronomie) unter der Bedingung, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.

Gewerbenutzung mit einem Anteil von mind. 20 % der anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Stadion und Gastronomie).

Die Wohnnutzung ist autoreduziert zu realisieren. Hochhäuser mit einer max. Gesamthöhe First- und Flachdach von 75 m.

Bei Bauten über 30m Gebäudehöhe und dazu gehören Sockelbauten ist das Erdgeschoss so auszubilden, dass es publikumsorientierte Nutzung und öffentliche Infrastruktur zulässt, Wohnen ist erst ab dem 1. Obergeschoss möglich.

Es ist eine optimale Anbindung inklusive Durchgängigkeit des Quartiers zu Fuss und mit dem Velo zu gewährleisten und es sind genügend grosse Freiräume für die Wohnnutzung vorzusehen.

Soweit mit der beabsichtigten Nutzung möglich, sind die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erfüllen.

Abweichungen für den Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters:

Hochhäuser mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach (~~Geschosszahl frei~~) von 50 m innerhalb eines 100 m breiten Streifens entlang der Industriestrasse.

Max. anrechenbare Geschossfläche von 80'245 m².

Ausscheidung eines öffentlichen Grün- und Freiraums.