

710.306

Gestaltungsplan Axpo-Areal Sondernutzungsvorschriften

vom 18. November 2019

Kurzbezeichnung:

Gestaltungsplan Axpo-Areal, Vorschriften

Zuständig:

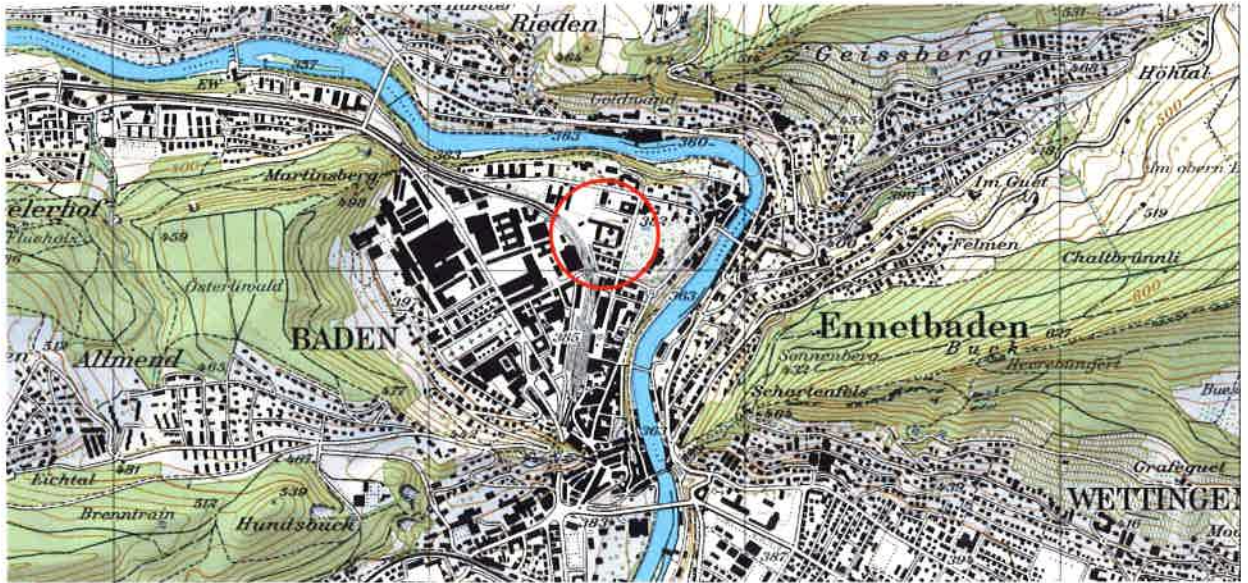
Planung und Bau

Stand: 18. November 2019

Gestaltungsplan "Axpo-Areal"

gemäss § 21 BauG

Stand für Genehmigung



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JA130142)

Mitwirkung vom:	28.08.2017	bis:	26.09.2017
Vorprüfungsbericht vom:	25.06.2019		
Öffentliche Auflage vom:	02.09.2019	bis:	01.10.2019

Beschlossen vom Stadtrat am:
Der Stadtammann:

18.11.2019
Der Stadtschreiber:



Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. April 2020

Der Generalsekretär:

Proj. Nr 14-11-089-00
 Datum 19.11.2019
 Rev. Datum ...

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

F:\daten\M4\11-089-00\04_BER\Vorschriften\ber_snv_191119.pdf

Präambel

Der Stadtrat von Baden erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 10. Dezember 2013/2. September 2014 (Stand: 30. März 2016) den nachstehenden Gestaltungsplan:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Planungszweck

¹Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine optimale bauliche und betriebliche Entwicklung des Axpo-Areals.

²Er bezweckt insbesondere

- eine bauliche Verdichtung des Axpo-Areals unter Berücksichtigung des städtebaulichen und kulturhistorischen Kontexts,
- die Realisierung von städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Neubauten,
- das Bereitstellen von Flächen für hochwertige Arbeitsplätze,
- einen durchgrünten, parkartigen Freiraum von hoher Qualität, welcher die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbezieht,
- die Durchlässigkeit des Axpo-Areals für Fussgänger,
- eine umweltverträgliche Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse,
- die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im innerstädtischen Bereich.

§ 2 Bestandteile

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den zwingenden Bestimmungen der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

²Ergänzend dazu gilt das Richtkonzept "Axpo Arealentwicklung" vom 14. Oktober 2016 als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung. Das Richtkonzept ist bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften sowie bei der Beurteilung innerhalb eines Konkurrenzverfahrens beizuziehen.

³Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und hat rein orientierenden Charakter.

§ 3 Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Regelungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (Nutzungsplan sowie Bau- und Zonenvorschriften).

²Übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Bauvorschriften

§ 5 Baubereich Hochbauten

¹Oberirdische Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche Hochbauten erstellt werden.

²Pro Baubereich darf maximal nur die im Situationsplan angegebene Gebäudegrundfläche realisiert werden. Für den Baubereich auf der Rückseite des Pfister-Baus gilt keine Flächenbeschränkung.

³Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäude so zu platzieren, dass ein minimaler Gebäudeabstand von 12 m eingehalten wird. Von dieser Regelung ausgenommen ist der Baubereich auf der Rückseite des Pfister-Baus.

⁴In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind zwingend Gebäuderücksprünge zu realisieren. Das Mass der Rücksprünge beträgt:

- mindestens 3 m und maximal 5 m für Baubereich B,
- mindestens 2 m und maximal 4 m für Baubereich C,
- mindestens 4 m und maximal 6 m für Baubereich W.

⁵Ausserhalb der Baubereiche Hochbauten sind Klein- und Anbauten sowie Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Sitzgelegenheiten, Veloabstellplätze) zulässig. Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 6 Baubereich unterirdische Bauten

¹Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen nur innerhalb des Baubereichs unterirdische Bauten angeordnet werden.

²Für Baumpflanzungen ist eine ausreichende Überdeckung der unterbauten Bereiche sicherzustellen. Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

§ 7 Massgebendes Terrain

¹Im Gestaltungsplangebiet wird die Höhe der angrenzenden Umgebung (= Stadtebene) als massgebendes Terrain festgelegt. Die Höhe der Ebene beträgt für das ganze Gestaltungsplangebiet durchgehend 380.70 Meter über Meer (m ü. M.).

§ 8 Maximale Höhenkote von Gebäuden

¹Die im Situationsplan für jeden Baubereich Hochbauten festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer sind als Gesamthöhen zu verstehen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Gesamthöhen um maximal 3 m überschreiten.

²Die Höhenkoten in den Bereichen gemäss § 5 Abs. 4 SNV gelten abschliessend. Sie dürfen auch durch technisch bedingte Dachaufbauten nicht überschritten werden.

§ 9 Geschosse

¹Die Geschosszahl und die Geschosshöhe sind innerhalb der maximalen Höhenkoten frei wählbar.

²Im Baubereich C sind maximal 8 Vollgeschosse zulässig.

Gestaltungsvorschriften

§ 10 Allgemeine Bestimmungen

¹Die Neubauten und die Freiräume haben mit ihrer Gestaltung zu einer homogenen Ensemblewirkung gemäss der Zielvorstellung des Richtkonzepts vom 14. Oktober 2016 beizutragen.

²Für Neubauten und ihre Umgebung ist ein Konkurrenzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen. Bei der Besetzung der Jury ist die Stadt Baden zu berücksichtigen.

§ 11 Städtebau und Gestaltung

¹Unter Miteinbezug des Bestands ist auf dem Areal ein Ensemble mit einfachen und klaren Volumen zu schaffen. Das Ensemble orientiert sich an den orthogonalen Strukturen des Bestands und die Höhe der Bauten nehmen zum Rand hin ab.

²Bezüglich Städtebau und Gestaltung der Neubauten gelten folgende Beurteilungskriterien:

- verwandte architektonische Sprache und volumetrische Bezüge,
- vorwiegend horizontale Gliederung der Fassaden durch geeignete Massnahmen,
- durchlässige Ausbildung und primär allgemeine oder repräsentative Nutzung der Erdgeschosse,
- Wechselwirkung zwischen Erdgeschossen und umgebenden Freiräumen,
- Zugänge der Gebäude über unterschiedliche Niveaus,
- Materialien und Farben orientieren sich am Bestand.

§ 12 Dachgestaltung

¹Alle Dächer sind als einheitliche, homogene Flächen mit einer guten Gesamtwirkung zu gestalten.

²Die technisch bedingten Dachaufbauten sind zusammenzufassen und auf das Notwendige zu reduzieren. Bei Flachdächern haben sie gegenüber der Fassadenlinie allseitig einen Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Bei geneigten Dächern sind sie vollständig innerhalb der Dachlinie anzuordnen.

Freiraum

§ 13 Freiraum allgemein

¹Der Freiraum des Axpo-Areals hat gesamthaft einen durchgehenden, parkartigen Charakter aufzuweisen. Für die verschiedenen Teilbereiche des Axpo-Areals gelten die nachfolgenden Beurteilungskriterien und die Bestimmungen in den §§ 14 bis 17 SNV.

²Bezüglich Anordnung und Gestaltung des Freiraums gelten folgende Beurteilungskriterien:

- Berücksichtigung bestehende Topografie und Unterstützung durch Grossgehölze auf Niveau der Stadtebene und Staudengehölze in der Mitte des Areals,
- Ausbildung von zwei Adressen zur Aussen- und Innenseite des Areals,
- stetiger Höhenverlauf der Fusswegverbindungen,
- präzise, räumlich gefasste und den gemeinschaftlichen Nutzungen des Areals zugeordnete Platzräume,
- Dimensionierung Hartfläche entsprechend dem parkartigen Gesamtbild des Areals und den angrenzenden Erdgeschossnutzungen.

§ 14 Stadtraum Parkstrasse

¹Der Vorbereich des Pfister-Baus dient als repräsentativer Adress- und Eingangsbereich zum Axpo-Areal.

²Die bestehende Baumbepflanzung ist zu erhalten, oder im gleichen Umfang wiederherzustellen.

§ 15 Gartenebene/Axpoebene

¹Die Gartenebene des Axpo-Areals dient als Erholungsraum für die Mitarbeitenden. Er stellt gleichzeitig die interne Erschliessung für die angrenzenden Bauten sicher.

²Die Gartenebene ist als durchgehender und strukturierter Grünraum zu gestalten. Im Aussenbereich an gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss sind bedarfsgerechte Hartflächen möglich.

³Die Gartenebene ist für den motorisierten Verkehr, ausgenommen Notfahrzeuge, nicht zugänglich.

⁴Topografische Übergänge sind ohne den Einsatz von baulichen Elementen, die höher als 1.0 m sind, sanft zu überwinden.

§ 16 Anschluss West/Bahndamm

¹Der Anschlussbereich West zum Bahndamm der SBB dient zur Anlieferung des Axpo-Areals.

²Die für die Anlieferung notwendigen Hartflächen sind auf das der Nutzung entsprechende Mass zu reduzieren.

§ 17 Grünraum

Der Grünraum ist als naturnahe Fläche zu gestalten und hochwertig zu bepflanzen.

§ 18 Gestaltung und Ökologie

Bei einer Überbauung des Gestaltungsplangebiets sind in den vorgenannten Freiräumen die gestalterischen und ökologischen Anforderungen des Richtkonzepts umzusetzen. Bei einer Überbauung in Etappen findet § 27 Abs. 2 SNV Anwendung.

Erschliessung und Parkierung

§ 19 Erschliessung für motorisierten Verkehr

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Damm- und die Römerstrasse. Die oberirdischen Abstellplätze im Stadtraum Parkstrasse sind über die Parkstrasse zu erschliessen.

²Die Zu- und Wegfahrten zu den unter- und oberirdischen Abstellplätzen erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

³Die Anlieferung erfolgt ab der Dammstrasse.

§ 20 Öffentlicher Fuss- und Veloweg

¹Das im Situationsplan bezeichnete Trasse Dammweg ist für einen öffentlichen Fuss und Veloweg freizuhalten. Die Wegbreite beträgt mindestens 2.5 m.

²Die Fuss- und Velowegverbindung ist mittels Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern, sobald ein Bauprojekt für den Fuss- und Veloweg vorliegt.

³Die Planung der Fuss- und Velowegverbindung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Baden. Der Fuss- und Veloweg ist erst zusammen mit der Realisierung eines Neubaus im Baubereich W zu erstellen.

⁴Die Stadt Baden und die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt des Fuss- und Velowegs. Die Details dazu werden im Dienstbarkeitsvertrag gemäss Abs. 2 geregelt.

§ 21 Interne Fusswegverbindungen

¹Das Gestaltungsplangebiet ist mit einem öffentlich zugänglichen Fusswegnetz auszustatten, welches die Bauten untereinander und mit den angrenzenden Fusswegen verbindet. Während der gesetzlichen Nachtruhe sowie unter den Bedingungen gemäss Abs. 2 und 3 kann die Zugänglichkeit durch die Grundeigentümerin eingeschränkt werden.

²Für Bereiche des Gestaltungsplangebiets mit sensiblen Nutzungen (z. B. Netzleitstelle oder Trading Floor) kann die Grundeigentümerin die Zugänglichkeit des Planungsgebiets teilweise einschränken. Erfolgt die Einschränkung mittels bewilligungspflichtiger Bauten oder Nutzungsänderungen, bleibt deren Bewilligung vorbehalten.

³Beim Vorliegen einer Bedrohungslage (z. B. Demonstrationen oder ausserordentliche Versorgungslagen) kann die Grundeigentümerin die Zugänglichkeit des gesamten Planungsgebiets vorübergehend teilweise oder ganz einschränken.

§ 22 Parkierung

¹Im Gestaltungsplangebiet sind folgende private Abstellplätze zulässig:

a) Abstellplätze für leichte Zweiräder und andere Gefährte: Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach den zum Zeitpunkt einer Baubewilligung gültigen städtischen und kantonalen Bestimmungen.

b) Abstellplätze für Personenwagen:

1. Baubereiche Hochbauten A und N (Besitzstand): 134
2. Baubereiche Hochbauten B, C, F und W:
 - Personal: maximal 5% der Richtwerte gemäss VSS-Norm
 - Besucher: maximal 20 % der Richtwerte gemäss VSS-Norm
3. Betriebsfahrzeuge: 127

²Die Abstellplätze für Personenwagen sind in der Regel unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Besucherparkplätze sind einzig im Stadtraum Parkstrasse sowie in einer Zwischenphase gemäss Abs. 3 zulässig.

³Spätestens mit dem Bau des Gebäudes W sind sämtliche Abstellplätze gemäss Abs. 1 lit. b) Ziff. 2 und 3 in einer Tiefgarage zusammenzufassen. Bis dahin können die bestehenden oberirdischen Parkplätze beim Baubereich W weitergenutzt werden.

⁴Abstellplätze für leichte Zweiräder können sowohl ober- als auch unterirdisch angeordnet werden. Im Stadtraum Parkstrasse sind keine überdachten Abstellplätze zulässig.

§ 23 Mobilitätskonzept

¹Mit der ersten Neubauetappe ist in Absprache mit der Stadt Baden ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches für das ganze Gestaltungsplangebiet aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen (Angestellte und Besucher) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzung gemäss § 4 SNV zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist.

²Die Grundeigentümerin erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt den Betrieb sicher.

³Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht werden, ist die Grundeigentümerin verpflichtet, bestehende Massnahmen zu verschärfen und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

Umwelt

§ 24 Meteorwasser

¹Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan der Stadt Baden sowie nach der VSA-Richtlinie

"Regenwasserentsorgung" (2002, inkl. Aktualisierung) in geeigneter Weise über Versickerungsflächen (belebte Humusschicht) und Retentionsflächen dem Grundwasser oder einem Vorfluter zuzuführen.

§ 25 Abfallentsorgung

¹Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen und Einrichtungen im Baubereich W sicherzustellen.

§ 26 Energie

¹Mit jedem Baubereich ist eine möglichst konsequente energieeffiziente Umsetzung für Realisierung und Betrieb zu erfüllen. Wegleitend dazu sind das SIA Merkblatt 2040 (SIA-Effizienzpfad Energie) sowie sinngemäss nachfolgende Regelungen.

²Die Energieversorgung auf dem Areal richtet sich nach den im städtischen Energie-richtplan festgelegten Gebietszuweisungen und den darin festgelegten Prioritäten.

³Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das jeweilige Bauvorhaben ein Energie-/Umweltkonzept mit Aussagen zur Bauqualität, Bauökologie, Aussenbeleuchtung etc. einzureichen.

Etappierung und Schlussbestimmung

§ 27 Etappierung

¹Das Gestaltungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden.

²Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen des Richtprojekts bezüglich Bebauung, Freiraum und Erschliessung genügt.

§ 28 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

²Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Anhang

Richtkonzept "Axpo Arealentwicklung" in Baden, Stand: 14. Oktober 2016
(siehe separates Dokument)

