

710.400

Gestaltungsplan "Belvédère", Sondernutzungs- vorschriften

vom 8. Juli 2013

Kurzbezeichnung:

Gestaltungsplan Belvédère, Vorschriften

Zuständig:

Entwicklungsplanung

Stand: 8. Juli 2013

Gestaltungsplan „Belvédère“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500



© 2012 swisstopo (JM00006)

Mitwirkung vom:	01.11.2011	bis: 30.11.2011
Vorprüfungsbericht vom:	22.08.2012	
Öffentliche Auflage vom:	11.03.2013	bis: 09.04.2013

Beschlossen vom Stadtrat am: 08.07.2013

Der Stadtmann:

Ger Müller



Der Stadtschreiber:

P. K...

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 20. November 2013

Der Generalsekretär:

[Signature]

Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch
Stahlrain 2, 5201 Brugg F: 056 460 91 00 Info@metron.ch

metron

Inhaltsverzeichnis

<i>Präambel</i>	3
<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 <i>Bestandteile</i>	3
§ 2 <i>Geltungsbereich</i>	3
§ 3 <i>Verhältnis zum übergeordneten Recht</i>	3
§ 4 <i>Zweck / Ziele</i>	3
<i>Nutzung</i>	4
§ 5 <i>Nutzweise</i>	4
§ 6 <i>Bruttogeschossfläche</i>	4
<i>Bauvorschriften</i>	4
§ 7 <i>Baufelder</i>	4
§ 8 <i>Höchstkote</i>	5
§ 9 <i>Geschosszahl und -höhe</i>	5
<i>Gestaltungsvorschriften</i>	5
§ 10 <i>Bauten</i>	5
§ 11 <i>Dächer</i>	6
<i>Freiräume und Umwelt</i>	6
§ 12 <i>Gestaltung</i>	6
§ 13 <i>Vernetzungskorridor</i>	6
§ 14 <i>Spiel- und Ruheflächen</i>	7
§ 15 <i>Bäume</i>	7
§ 16 <i>Unterhalt, Pflege und Kosten</i>	7
§ 17 <i>Bauökologie</i>	7
§ 18 <i>Altlasten</i>	8
<i>Verkehr und Versorgung</i>	8
§ 19 <i>Haupterschliessung</i>	8
§ 20 <i>Fussverkehr</i>	8
§ 21 <i>Parkierung</i>	9
§ 22 <i>Energieversorgung</i>	9
§ 23 <i>Abfall- und Abwasserentsorgung</i>	9
<i>Qualitätssicherung und Schlussbestimmung</i>	10
§ 24 <i>Qualitätssicherung</i>	10
§ 25 <i>Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung</i>	10

Präambel

Der Stadtrat von Baden erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) und § 5 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden vom 23. Oktober 2001 (BNO) die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

² Der Planungsbericht und das aus dem Ideenwettbewerb hervorgegangene Richtprojekt dienen ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und sind nicht verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Quartier Allmend das Gebiet zwischen der Allmendstrasse und der Kennelgasse. Der exakte Perimeter ist im Situationsplan bezeichnet.

§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

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

² Vorbehalten bleibt im Übrigen die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

³ Für die Baubegriffe und Messweisen kommen im vorliegenden Gestaltungsplan die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 zur Anwendung, wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 aufgeführt sind.

§ 4 Zweck / Ziele

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und nachhaltige Überbauung im Gebiet "Belvédère".

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- eine angemessene Nutzungsdichte und eine effiziente Arealerschliessung,
- eine räumlich und architektonisch zusammengehörende Einheit aus sieben zueinander versetzt angeordneten Punkthäusern mit einer durchgehenden hainartigen Bepflanzung,
- die Integration des Schützenhauses in die Gesamtüberbauung,

- die Beschränkung der privaten Aussenräume auf ausladende, grosszügig bemessene Terrassen und Balkone,
- und der Erhalt der freiräumlichen Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zum offenen Landschaftsraum.

Nutzung

§ 5 Nutzweise

¹ In den Baufeldern 1 bis 7 beträgt der Wohnanteil grundsätzlich 100%. Durch die Bewohner/innen geführte, nicht störende Betriebe mit geringem Publikumsverkehr sind in der eigenen Wohnung zulässig. Die maximale Anzahl Wohneinheiten (WE) ist auf den Baufeldern 1, 2 und 7 auf 3 WE und in den Baufeldern 3 bis 6 auf 7 WE festgelegt.

² Im kantonalen Denkmalschutzobjekt „Schützenhaus“ sind Wohnnutzungen, nicht störende Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Nutzungen zulässig.

§ 6 Bruttogeschossfläche

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baufeld wird wie folgt festgesetzt:

Baufeld	Bruttogeschossfläche (BGF)
1	700 m ²
2	700 m ²
3	1'375 m ²
4	1'375 m ²
5	1'375 m ²
6	1'375 m ²
7	700 m ²
Total Perimeter ¹	7'600 m ²

Bauvorschriften

§ 7 Baufelder

¹ Die Begrenzungen der Baufelder und die entsprechenden Mantellinien gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der Baufelder 1 bis 7 zulässig.

¹ exkl. Schützenhaus

² Kleinbauten (z.B. Busunterstand, offene Velounterstände und Containerstandplätze) sind nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

³ Vorspringende Gebäudeteile (z. B. aussenliegende Treppen und Erschliessungen, Vordächer, Balkone, Kanäle, Durchgänge, Zusammenschlüsse) können innerhalb der entsprechenden Baufelder und Mantellinien in Länge und Breite frei angeordnet werden. Wo kein entsprechender Bereich definiert wurde, gelten die Bestimmungen gemäss Anhang 3 der BauV, § 2.

§ 8 Höchstkote

¹ Sämtliche Hochbauten (inkl. Dachaufbauten) müssen unterhalb der jeweiligen Höchstkote gemäss Situationsplan liegen.

² Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Solaranlagen dürfen die jeweilige Höchstkote um maximal 1.50 m überschreiten. Für die Liftüberfahrten und die Lüftungsanlagen gilt diese Bestimmung nur, sofern sie an einem Standort konzentriert werden können und sie sich gestalterisch sehr gut in die Hochbaute integrieren.

§ 9 Geschosszahl und -höhe

¹ In den Baufeldern 1, 2 und 7 sind innerhalb der im Situationsplan definierten Höhenangaben maximal je drei Vollgeschosse erlaubt.

² In den Baufeldern 3 bis 6 sind innerhalb der im Situationsplan definierten Höhenangaben maximal je drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss erlaubt.

³ Die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses darf höchstens je 3.20 m betragen.

Gestaltungsvorschriften

§ 10 Bauten

¹ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung für das Gebiet Belvédère entsteht.

² Für die Neubauten ist eine sorgfältige, zeitgenössische Architektur mit hohen gestalterischen Ansprüchen anzustreben. Die Häuser sollen als Holzbauten in Erscheinung treten. Im Kern, und wo statisch erforderlich, ist Massivbau zulässig. Die äussere Erscheinung und die aussenräumliche Gesamtwirkung ist durch allseitig (Baufelder 1, 2 und 7 jeweils 3-seitig) gestaffelte Fassaden, etwa durch versetzt angeordnete Rücksprünge

(eingezogene Balkone), und grosszügig ausladende und kreuzweise gestapelte Terrassen zu erzielen.

³ Die Zugänge und die technischen Anlagen zu den unterirdischen Bauten dürfen das Gesamtbild und den Freiraum nicht beeinträchtigen.

§ 11 Dächer

¹ In den Baufeldern 1 bis 7 sind Flachdächer vorgeschrieben.

² Technische Aufbauten müssen sich gestalterisch sehr gut in die Dachgestaltung integrieren.

Freiräume und Umwelt

§ 12 Gestaltung

¹ Die Freiflächen (inkl. Freihaltezone, Vernetzungskorridor und Spiel- und Ruheflächen) sind als ein mit standortgerechter und artenreicher Vegetation bestandener Hain auszugestalten; sie sind nicht zu versiegeln. Der Grünraum ist zusammenhängend, unter Ausschluss von Einfriedungen, Hecken und Zäunen, zu gestalten.

² Der Bereich der Freihaltezone ist Bestandteil der gesamten Freifläche des Gestaltungsplanperimeters und unterscheidet sich in gestalterischer Hinsicht nicht von dieser. Dies gilt auch für den Fall, dass die Freihaltezone mit der laufenden Revision der Nutzungsplanung in die Wohnzone W2 umgezont wird.

§ 13 Vernetzungskorridor

¹ Der Vernetzungskorridor dient insbesondere der ökologischen Vielfalt und ist "wildtiergerecht" auszugestalten. Leitarten sind kleine Säugetiere wie Igel und Wiesel, sowie Vögel und Insekten.

² Für den im Situationsplan bezeichneten Vernetzungskorridor gelten folgende Anforderungen:

- Gartenspezifische Nutzungen wie Komposthaufen, Sitzgelegenheiten und Spielgeräte sind nicht zulässig.
- Die Breite des Vernetzungskorridors beträgt mindestens 20 m.
- In Ergänzung zu § 15 sind locker verstreute Gebüschgruppen einheimischer Arten mit einem Mindestanteil von 20% an dornenreichen Sträuchern vorzusehen.
- Die übrige Fläche ist als artenreiche Wiese anzulegen und nach anerkannten ökologischen Richtlinien zu unterhalten.

- Stützmauern sind als Trockensteinmauern zu erstellen.

§ 14 Spiel- und Ruheflächen

¹ Mit Ausnahme des Vernetzungskorridors und der Freihaltezone können auf der gesamten Freifläche Spiel- und Ruhebereiche angeordnet werden.

² Die Spiel- und Ruheflächen sind als Naturspielplätze nach zeitgemässen Anforderungen an Gestaltung und Sicherheit zu konzipieren und verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten.

³ Die Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dgl. sind in ihrer Ausführung, Materialisierung und Farbe in die naturnahe, hainartige Freiraumgestaltung und Topografie zu integrieren. Maximal 10% dieser Flächen dürfen befestigt werden. Bunte Spielgeräte aus Kunststoff sind nicht zulässig.

§ 15 Bäume

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind in Anzahl und Qualität verbindlich festgelegt. Abweichungen von maximal 15% sind in begründeten Fällen zulässig.

² Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind daher in entsprechender Grösse zu pflanzen.

§ 16 Unterhalt, Pflege und Kosten

¹ Die Bauherrschaft legt in Absprache mit der Stadt Baden die genaue Gestaltung der gesamten Freiflächen (Freihaltezone, Vernetzungskorridor, Spiel- und Ruheflächen, Bäume etc.) und deren Pflege in einem Gestaltungs- und Pflegekonzept fest.

² Das Gestaltungs- und Pflegekonzept ist mit der Baueingabe für die Überbauung einzureichen. Mit der Bewilligung durch den Stadtrat wird das Gestaltungs- und Pflegekonzept verbindlich.

§ 17 Bauökologie

Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden soll durch eine geeignete Materialwahl minimiert werden.

§ 18 Altlasten

¹ Altlasten bzw. belastete Standorte müssen soweit saniert werden, dass sie längerfristig keine Gefährdung für Mensch und Umwelt (Boden, Wasser, Luft) darstellen. Die Stadt Baden hat entsprechende Abklärungen durchzuführen. Sollten diese die Sanierungsbedürftigkeit bestätigen, ist der Untergrund sowie allfällig vorhandener Boden im Bereich des konkreten Bau- und Umnutzungsprojekts unter Federführung der Stadt Baden fachgerecht und abgestimmt auf den Baubeginn zu entsorgen.

² Diese Verpflichtung gilt auch für Erschliessungsflächen, die an die Einwohnergemeinde Baden abgetreten werden. Diese sind altlastenfrei bzw. altlastenbereinigt in das öffentliche Eigentum zu übertragen.

Verkehr und Versorgung

§ 19 Haupterschliessung

¹ Die Haupterschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Mellingerstrasse über die Kennelgasse. Das Schützenhaus wird sowohl über die Allmendstrasse als auch über die Kennelgasse erschlossen.

² Der zulässige Bereich für Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen ist im Situationsplan festgelegt. Innerhalb dieses Bereichs für Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind maximal zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

³ Im optionalen Bereich kann eine Ein- und Ausfahrt angeordnet werden, falls die Freihaltezone mit der laufenden Revision der Nutzungsplanung in die Wohnzone W2 umgezont wird. Die Ein- und Ausfahrt ist so anzuordnen, dass der Vernetzungskorridor eine Mindestbreite von 20 m aufweist.

§ 20 Fussverkehr

¹ Die im Situationsplan eingetragene, siedlungsinterne Fusswegverbindung ist zusammen mit den Neubauten zu erstellen.

² Das neue Trottoir ist zusammen mit den Neubauten durch den Grundeigentümer zu erstellen und geht nach Ausbau (inkl. Beleuchtung etc.) unentgeltlich ins Eigentum der Einwohnergemeinde Baden über.

³ Die Haltekante einer neuen Bushaltestelle ist behindertengerecht auszubilden.

⁴ Die neue Fusswegverbindung entlang der Allmendstrasse und der bestehende Treppenabgang zwischen der Allmendstrasse und der Kennelgasse müssen öffentlich zu-

gänglich sein. Die Zugänglichkeit und der Unterhalt sind mittels Dienstbarkeiten/Eigentumsübertragung zu sichern.

§ 21 Parkierung

¹ Für die Bewohner und Besucher dürfen im Gestaltungsplangebiet maximal 90 Parkplätze erstellt werden. Davon werden 75 Parkplätze unterirdisch und 15 oberirdisch angeordnet (davon maximal 5 PP vor dem Schützenhaus).

² Die unterirdischen Parkplätze sind innerhalb des im Situationsplan festgehaltenen Baufelds zu erstellen.

³ Die oberirdischen Parkplätze sind nur für Besucher und in den violett schraffierten Bereichen bzw. vor dem Schützenhaus zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten, davon ausgenommen sind die Parkplätze beim Schützenhaus.

⁴ Pro Zimmer sind mindestens 0.6 Veloabstellplätze auszuweisen. Diese sind möglichst oberirdisch als gedeckte Abstellflächen anzuordnen.

§ 22 Energieversorgung

¹ Bei Neubauten ist mindestens der Minergie-Standard einzuhalten. Andere Lösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.

² Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Es ist ein möglichst hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen anzustreben.

§ 23 Abfall- und Abwasserentsorgung

¹ Zur Vermeidung von Abfällen ist mit Ressourcen möglichst schonend umzugehen.

² Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Situationsplan angegebenen Standorten zu erstellen.

³ Mit der Baueingabe für die Überbauung ist aufzuzeigen, wie das Dachwasser bei starken Niederschlägen auf dem Grundstück zurückgehalten und die Versorgung des Brunnens mit Oberflächenwasser auf der Nachbarparzelle Nr. 3652 sichergestellt werden kann. Die Details zur Versorgung des Brunnens sind vor der Erteilung der Baubewilligung vertraglich zu regeln.

Qualitätssicherung und Schlussbestimmung

§ 24 Qualitätssicherung

¹ Das auf dem Wettbewerbsverfahren basierende Richtprojekt ist für die Typologie, die architektonische Qualität der Bauten und die Gestaltung der Freiräume massgebend.

² Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine gute Qualität und Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen. Dies gilt insbesondere auch bei einer etappenweisen Realisierung.

§ 25 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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