

710.300

Gestaltungsplan Bahnhof West, Sondernutzungsvorschriften

vom 27. April 1998

Kurzbezeichnung:

Sondernutzungsplan Bahnhof West, Vorschriften

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 27. April 1998

Gestaltungsplan Bahnhof West

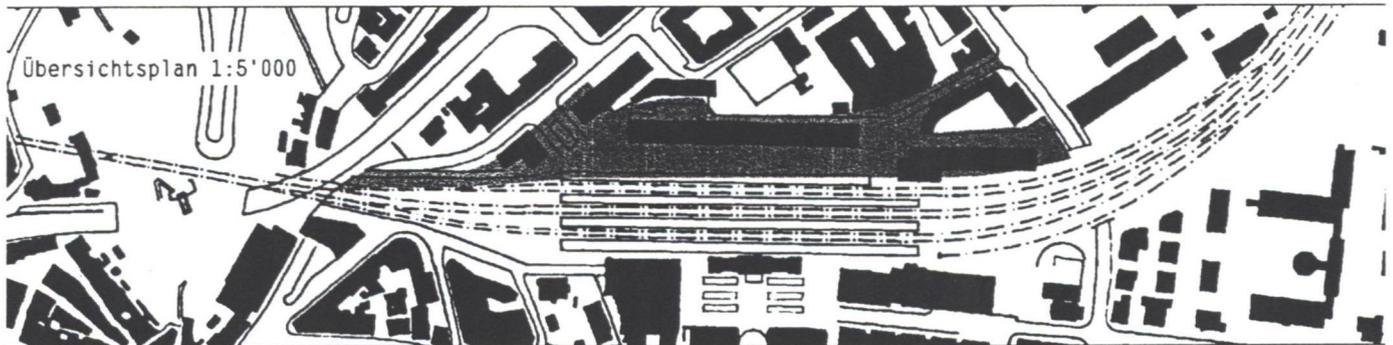
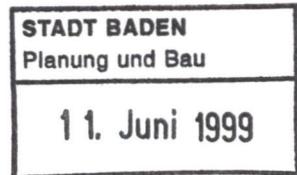
Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Datum: 23. 4. 1998

Bestandteile (Genehmigungsinhalt) des Gestaltungsplanes sind:

- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom Mai 1995

Vorprüfungsbericht vom 5. Juni 1996

Öffentliche Auflage vom 28. Oktober 1996 bis 27. November 1996

Beschlossen vom Stadtrat am 27. April 1998

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Juni 1998

Der Staatsschreiber:

Der Stadtrat Baden erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1

¹Der Gestaltungsplan Bahnhof West bezweckt, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für eine funktional, städtebaulich und architektonisch gute sowie wirtschaftliche Erschliessung, Überbauung, Nutzung und Entwicklung des westlichen Bahnhofareals. Der Gestaltungsplan ermöglicht insbesondere die Realisierung des Richtprojekts vom Januar 1996, das auf dem im Dezember 1990 erstplazierten und anschliessend weiterbearbeiteten Wettbewerbsprojekt basiert. Der Gestaltungsplan erlaubt zudem die Realisierung und den Betrieb der Busachse West.

Zweck

²Der Gestaltungsplan ist das Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen den SBB, den privaten Grundeigentümern im Gestaltungsplanperimeter und der Stadt Baden.

§ 2

¹Verbindlich sind folgende Planbestandteile:

- Gestaltungsplan 1:500 (GP)
- Erschliessungsplan 1:500 (EP)
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Bestandteile des Gestaltungsplanes

²Der Erläuterung dienen namentlich folgende Pläne und Berichte:

- Verkehrsflächen- und Verkehrsablaufplan
- Raumplanerischer Bericht
- Bericht zur Umweltsituation (BUS)
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht des Kantons

§ 3

Der Gestaltungsplanperimeter ist im Gestaltungsplan bezeichnet. Der gleiche Perimeter gilt für den Erschließungsplan.

Perimeter

§ 4

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften über die Zentrumszone 5 und die Kernzone 5. Das übergeordnete Recht, namentlich die Eisenbahngesetzgebung, bleibt vorbehalten.

Verhältnis zu BNO
und Eisenbahn-
gesetzgebung

§ 5

Der im Gestaltungsplan eingezeichnete Schnittpunkt der Mittelachse Aufnahmegebäude (altes Bahnhofgebäude) und der Interessengrenze SBB bildet die Messbasis für die Vermessung der Baufelder.

Messbasis

§ 6

Die konzeptionelle und formale Gestaltung der Neubauten hat sich in ihrer Grundidee am Richtprojekt vom Januar 1996 zu orientieren.

Richtprojekt

§ 7

¹Der Gestaltungsplan legt Baufelder und maximale Höhenkoten in Metern über Meer für Hochbauten fest.

Baufelder,
Bauhöhen

<p>²In den Baufeldern für Busdächer, Vordächer und für die überdachte Rampe sind Dächer mit einer Höhe von maximal 6 m sowie weitere Vorrichtungen zum Schutz vor der Witterung zulässig.</p>	<p>Busdächer, Vordächer, überdachte Rampe</p>
<p>³Im Bereich der Zwangsbaulinien sind Hochbauten auf die Baulinie zu setzen. Ausgenommen sind Attikageschosse. Der Stadtrat kann geringfügige Rücksprünge der Fassade aus gestalterischen Gründen bewilligen.</p>	<p>Zwangsbaulinien</p>
<p>⁴Die Bestimmung betreffend untergeordnete Gebäudeteile (§ 2 Abs. 1 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994) gilt für Baufelder und Zwangsbaulinien analog.</p>	<p>Untergeordnete Gebäudeteile</p>
<p>⁵Der Gestaltungsplan legt die maximale Anzahl Vollgeschosse fest. Zusätzlich dürfen auf den Gebäuden B1, B2 und C im viergeschossigen Teil Attikageschosse erstellt werden. Bei Gebäude B1/B2 ist das Attikageschoss innerhalb der Baulinie für das Attikageschoss zu erstellen. Das Attikageschoss des Gebäudes B1/B2 ist auf der West- bzw. Ostseite um mindestens 2.0 m bzw. 1.50 m von der Fassade zurückzusetzen; ausgenommen davon sind Erschliessungsbauten (z.B. Treppenhaus) auf je maximal 6 m Breite. Im Bereich des freien Durchblicks gegenüber der Liegenschaft Kohlenhof sind keine Erschliessungsbauten erlaubt. Die Ausschöpfung der maximalen Geschosshöhe bei Gebäude A1 wird bewilligt, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird.</p>	<p>Geschosshöhe, Attikageschosse</p>
<p>⁶Die maximal zulässigen Höhenkoten für Hochbauten dürfen nur von kleineren, technisch bedingten Dachaufbauten (Lift, Lüftung und dgl.) überschritten werden.</p>	<p>Dachaufbauten</p>
<p>⁷Die Freihaltebereiche im Erdgeschoss entlang der Ostfassade der Gebäude B1 und B2 sind von Hochbauten freizuhalten. Sie können kommerziell genutzt werden und sind als öffentlich zugängliche Arkaden, Galerien und dgl. zu gestalten. Im Bereich von Durchgängen und Treppen darf der Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Freihaltebereiche</p>
<p>⁸Bei Gebäude B2 sind im Erdgeschoss zwei Bereiche für öffentliche Durchgänge festgelegt. Bis der nördliche Durchgang als Verbindung zum westlich angrenzenden Gebiet benötigt wird, ist eine Nutzung dieses Bereichs zulässig. Sie wird nicht zur maximal zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.</p>	<p>Durchgänge</p>
<p>⁹Die Erstellung von technisch oder betrieblich bedingten Bauten oder Vorrichtungen (z.B. Trafostation, Bauten des öffentlichen Verkehrs und dgl.) ist im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Technisch oder betrieblich bedingte Bauten</p>
<p>¹⁰Ausgenommen in den Bereichen für Versickerung und Bepflanzung sind unterirdische Bauten im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig.</p>	<p>Unterirdische Bauten</p>

§ 8

¹Der Erschliessungsplan sichert die Verkehrsflächen für die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und insbesondere für die Busachse West. Der Erschliessungsplan ist auf den Gestaltungsplan abgestimmt.

Inhalt des Erschliessungsplans

²Der Bereich für die Busrampe dient lediglich der Sicherung des für die Rampe erforderlichen Raumes. Für die unter der Busrampe liegenden Flächen, namentlich für die Stadtturmstrasse, hat der Erschliessungsplan nur soweit eine rechtliche Wirkung, als die Funktion der Busrampe gewährleistet sein muss.

§ 9

In den oberirdischen Bauten sind folgende Nutzungen zulässig: innenstädtische und publikumsorientierte Nutzungen wie Ladengeschäfte, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und dgl. sowie Wohnen. Mit Ausnahme des Wohnens sind die gleichen Nutzungen auch in unterirdischen Bauten erlaubt.

Nutzungen

§ 10

¹Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind gestalterische oder bauliche Massnahmen zu treffen.

Lärmschutz

²Wohnungen sind grundsätzlich so anzuordnen, dass lärmempfindliche Räume gegen die vom Lärm weniger belasteten Gebäudeseiten gerichtet sind. Auf der dem Lärm zugewandten Seiten sind vor allem lärmunempfindliche Räume wie Korridore, Treppenhäuser, Laubengänge, Wintergärten, Küchen, Sanitäräume, Abstellräume und dgl. anzuordnen.

³Für lärmempfindliche Räume auf den vom Lärm belasteten Gebäudeseiten sind besondere Massnahmen wie Lärmschutzverglasungen, Belüftungen usw. vorzusehen.

§ 11

inkl. unterirdische BGF

¹Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von 26'500 m² im Gestaltungsplanperimeter darf insgesamt nicht überschritten werden.

Bruttogeschossfläche

²Die anrechenbare oberirdische BGF pro Gebäude beträgt maximal:

A1:	3'700 m ²	
A2:	1'800 m ²	
B1:	1'500 m ²	} 12'700
B2:	11'200 m ²	
C:	<u>6'300 m²</u>	

³Zusätzlich dürfen unterirdisch maximal 2'000 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche zugehörig zu Gebäude B2 erstellt werden.

§ 12

¹Die Gebäude A1, A2, B1, B2 und C haben einen minimalen Wohnflächenanteil von je 30 % der oberirdischen Bruttogeschossfläche einzuhalten.

Wohnflächenanteile

²Werden mehrere Gebäude gleichzeitig realisiert, muss der minimale Wohnflächenanteil von 30 % für diese Realisierungsphase insgesamt eingehalten werden.

³Bestehen in bereits erstellten Gebäuden mehr als 30 % Wohnflächenanteil, kann bei der folgenden Realisierungsphase der minimale Wohnflächenanteil pro Gebäude unterschritten werden, wenn insgesamt mindestens 30 % Wohnflächenanteil eingehalten werden.

⁴Der minimale Wohnflächenanteil pro Gebäude kann auf Gesuch hin reduziert werden, wenn eine Voraussetzung gemäss § 45 BNO erfüllt ist. Die Reduktion geht nicht zulasten der anderen Gebäude. Der gesamthaft einzuhaltende Wohnflächenanteil wird so berechnet, wie wenn das von der Reduktion profitierende Gebäude einen Wohnflächenanteil von 30 % aufweisen würde.

§ 13

¹Die Erschliessung sämtlicher Gebäude im Gestaltungsplanperimeter mit Motorfahrzeugen erfolgt grundsätzlich unterirdisch über die Rampe von der Stadtturmstrasse. Oberirdisch erschlossen sind nur Kurzzeitparkplätze sowie die Bahnhofvorfahrt. Die Anlieferung für die Gebäude erfolgt oberirdisch über die Stadtturmstrasse und die Güterstrasse. Die Durchfahrt vor dem Gebäude B2 ist nur in Richtung Güterstrasse möglich. Auf der Fläche des eingeschossigen Anbaus westlich des Gebäudes B1/B2 ist eine offene Anlieferung nicht erlaubt.

Erschliessung und Anlieferung im Gestaltungsplanperimeter

//

²Erschliessung und Anlieferung der Städtischen Werke und der nordwestlich des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Liegenschaften sind oberirdisch ab Haselstrasse über die Güterstrasse gewährleistet (Zu- und Wegfahrt).

Erschliessung und Anlieferung angrenzender Liegenschaften

³Die Fusswegerschliessung erfolgt ab der Stadtturm-, Dynamo- und Güterstrasse sowie via die Personenunterführungen. Im Bereich des Gebäudes B2 werden zwei öffentliche Durchgänge im Erdgeschoss für den Fussgängerverkehr erstellt. Bis der nördliche Durchgang als Verbindung zum westlich angrenzenden Gebiet benötigt wird, bewilligt der Stadtrat die Nutzung dieses Bereichs.

Fusswegerschliessung

⁴Die Erschliessung der Abstellplätze für Velos und Mofas erfolgt ab Stadtturm- und Güterstrasse (je Zu- und Wegfahrt).

Erschliessung für Velos und Mofas

§ 14

¹Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt für sämtliche Gebäude grundsätzlich unterirdisch. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig.

Parkierung

²Der Bereich zwischen dem Gebäude B2, der Perimetergrenze und dem nördlichen Durchgang bei B2 darf weder für den Anliefer-/Durchgangsverkehr noch für das Dauerparkieren von Motorfahrzeugen genutzt werden.

³Unter Berücksichtigung des zonengemässen Reduktionsfaktors entsprechend der Bau- und Nutzungsordnung ist im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren der Bedarf für Parkplätze zu ermitteln.

⁴Im Gestaltungsplanperimeter dürfen maximal 280 Parkplätze erstellt werden. Oberirdisch werden rund 20 Kurzzeitparkplätze, davon ca. 15 für die Bahnhofvorfahrt, erstellt. Im 1. Untergeschoss sind zugunsten der SBB (Gepäckaufgabe, Behinderte usw.) ca. 5 weitere Parkplätze vorzusehen. Rund 60 PP sind für P & R-Parkplätze und öffentliche Parkplätze vorgesehen.

⁵Werden keine bzw. weniger als 60 P & R- oder öffentliche Parkplätze erstellt, können die verbleibenden PP für weitere Nutzungen mit nachgewiesenem höheren Parkplatzbedarf verwendet werden, jedoch maximal pro Gebäude:

Gebäude:	Maximale Anzahl PP:
A1	39
A2	17
B1	15
B2	131
C	58
Total	260

⁶Für Velos und Mofas sind dem mittleren Bedarf entsprechend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Sie sind an geeigneter Stelle möglichst in der Nähe der Personenunterführungen anzuordnen. Bis Gleis 6 erstellt wird, können Abstellplätze für Velos und Mofas in diesem Bereich bereit gestellt werden.

§ 15

¹Im Gestaltungsplan sind Bereiche für die Versickerung und Bepflanzung ausgeschieden. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und einer attraktiven Umgebungsgestaltung sind in diesen Bereichen unversiegelte Böden vorzusehen, die das Pflanzen hochstämmiger Bäume ermöglichen. Bauliche Massnahmen sind zulässig, wenn sie der Versickerung dienen oder diese nicht beeinträchtigen (Sitzgelegenheiten, Signaltafeln und dgl.).

Siedlungsökologie
und Entwässerung

²Die Flächen für die Versickerung und Bepflanzung südlich von Gebäude B1 und nördlich von Gebäude B2 haben mindestens je 120 m² zu umfassen. Innerhalb des Baufeldes für das Gebäude A1 sind mindestens 40 m², beim Gebäude C und entlang der Güterstrasse mindestens je 200 m² für die Versickerung und Bepflanzung vorzusehen. Die Versickerung hat ausserhalb der Fläche zu erfolgen, die gemäss Versickerungskarte mit einem Versickerungsverbot belegt ist.

³Flachdächer sind wenn möglich zu begrünen.

⁴Das Dachwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Baudepartementes soweit wie möglich versickern zu lassen.

⁵Im gesamten unterirdischen Parkbereich sind Vorkehren zu treffen, damit keine Abwässer oder andere grundwassergefährdende Flüssigkeiten versickern können.

§ 16

¹Die zeitlich gestaffelte Realisierung von Hoch- und Tiefbauten ist möglich.

Realisierung

²Während der Zeit der Realisierung kann der Stadtrat oberirdische Parkplätze, Provisorien, z.B. in bezug auf die Erschliessung von Gebäuden, sowie andere Bauten befristet bewilligen. Wenn dadurch die Realisierung des Gestaltungsplanes nicht behindert wird sowie keine überwiegenden öffentliche oder private Interessen entgegenstehen, dürfen diese Bauten auch gegen Bestimmungen des Gestaltungsplanes verstossen.

Provisorische
Bauten

§ 17

Abbruch- und Baubewilligungen für die Realisierung einzelner Bauetappen gemäss Gestaltungsplan setzen die Einstellung des Güterverkehrs in der jeweils betroffenen Etappe voraus und sind mit einem entsprechenden Vorbehalt zu erteilen.

Übergangsbe-
stimmung