

710.310

## **Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 7, Sondernutzungs- vorschriften**

vom 12. August 2013

---

### **Kurzbezeichnung:**

Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 7, Vorschriften

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 12. August 2013

**Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 7, Baden**  
gemäss §§ 16 und 21 BauG

**Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

---

Weiterer verbindlicher Bestandteil dieses Gestaltungsplanes ist der Situationsplan 1: 500

---

Mitwirkungsverfahren vom 7. 1. bis 8. 2. 2013

Mitwirkungsbericht vom: 16. 4. 2013

Vorprüfungsbericht vom: 20. 3. 2013

Öffentliche Auflage vom 13. 5. bis 11. 6. 2013

---

Beschlossen vom Stadtrat Baden am: 12. August 2013

Der Stadtammann:

*[Handwritten signature]*

Der Stadtschreiber: - Stv.

*[Handwritten signature]*



---

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 25. Oktober 2013

Der Generalsekretär:

*[Handwritten signature]*

---

#2199 /Wa  
29. 7. 2013

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU

SNZ Ingenieure und Planer AG  
Dörflistr. 112, 8050 Zürich  
Tel. 044 - 318 78 24, Fax: 044 - 312 64 11  
E-mail: h.wandeler@snz.ch

## **Inhalt**

### **A. Allgemeine Bestimmungen**

- § 1 Geltungsbereich, Zweck, Ziel
- § 2 Bestandteile
- § 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

### **B. Bau-und Gestaltungsvorschriften**

- § 4 Baufelder für Neubauten
- § 5 Gestaltung

### **C. Nutzung**

- § 6 Zulässige Nutzung

### **D. Verkehr**

- § 7 Erschliessung, Parkierung
- § 8 Öffentliche Strassen und Plätze

### **E. Umwelt**

- § 9 Lärmschutz, energieeffizientes Bauen
- § 10 Energieeffizientes Bauen

### **F. Schlussbestimmungen**

- § 11 Inkrafttreten

Der Stadtrat von Baden erlässt gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG), die §§ 5, Abs.1 und 17, Abs. 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 23. Oktober 2001, sowie Art. 5, Abs. 2 und 28 des Entwicklungsrichtplans Baden Nord vom 31. März 2009 (ERP) die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

## A Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich Zweck, Ziel	§ 1
	<p>1 Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 7, Baden umfasst den in den Situationsplänen mit der Perimeterlinie bezeichneten Bereich.</p> <p>2 Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erneuerung des bestehenden Gebäudes Bahnhofstrasse 7 mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, verbunden mit einer neuen Führung der Buslinie auf dem Niveau Bahnhofstrasse.</p>
Bestandteile	§ 2
	<p>1 Rechtsverbindliche Bestandteile dieses Gestaltungsplanes sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Situationsplan, aufgeteilt auf die Niveaus Stadtturmstrasse, Bahnhofstrasse und Bruggerstrasse im Mst. 1 : 500 und ergänzt mit zwei Schnittzeichnungen im Mst. 1 : 250.</li> <li>- diese Sondernutzungsvorschriften.</li> </ul> <p>2 Der Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 enthält weitere, rechtlich nicht verbindliche Hinweise.</p>
Verhältnis zum übergeordneten Recht	§ 3
	<p>Für die bestehenden Gebäude und Anlagen innerhalb des Perimeters (Manor, SBB Areal, Bruggerstrasse), für unterirdische Bauten und soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die einschlägigen Bestimmungen und Erlasse von Kanton und Gemeinde, insbesondere das Baugesetz (BauG) und die Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden.</p>

## B Bau- und Gestaltungsvorschriften

Baufelder für Neubauten

§ 4

1 Neubauten sind vollständig innerhalb der in den Situationsplänen bezeichneten Baufelder anzuordnen. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Gebäude-, Grenz und Strassenabstände. Darüber hinausreichende Auskragungen, Erker, Balkone etc. sind nicht zulässig.

2 In den einzelnen Teilbereichen gelten ergänzend folgende Randbedingungen:

- Das **Baufeld I** (Niveau Stadtturmstrasse) darf baulich voll ausgenützt werden.
- Im **Baufeld II** (Niveau Bahnhofstrasse) ist der Neubau gegenüber der Bahnhofstrasse auf die Grenze des Baufeldes zu stellen (Zwangsbaulinie). Gegenüber der Zufahrt zur Tunnelgarage, der Stadtturmstrasse und der Bruggerstrasse bezeichnet das Baufeld die max. zulässige bauliche Ausdehnung des Neubaus. Der im Situationsplan speziell bezeichnete Bereich ist für die Führung einer Buslinie und für eine Bushaltestelle mit insgesamt 40 m Kantenlänge und einer lichten Durchfahrtshöhe von mindestens 4.20 m freizuhalten. Statische erforderliche Stützen und Tragelemente sind zulässig, soweit diese den Busverkehr nicht beeinträchtigen.
- Im **Baufeld III** (Niveau Bruggerstrasse) ist der Neubau gegenüber der Bahnhofstrasse auf die Grenze des Baubereichs zu stellen (Zwangsbaulinie). Über der Zufahrt zur Tunnelgarage ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4.20 m freizuhalten.
- Im **Baufeld IV** (Niveau Bruggerstrasse beim Gebäude Nr. 220) ist im Erdgeschoss und in Untergeschossen eine bauliche Erweiterung für Anlieferung und Entsorgung zulässig.

Gestaltung

§ 5

1 Der Neubau ist mit Flachdach auszubilden, das extensiv zu begrünen ist. Die Oberkante des Dachrandabschlusses ist allseitig auf die gleiche Höhe zu setzen, wobei die Kote von 400.65 m.ü.M nicht überschritten werden darf.

2 Als Aufbauten sind nur Kamine und Lüftungsrohre zulässig. Diese sind in Anzahl und Dimensionen auf das technisch zwingend not-



wendige Minimum zu beschränken und in der Lage so anzuordnen, dass eine ruhige Dachaufsicht gewährleistet ist. Von der Dachkante müssen sie einen Abstand von min. 2 m aufweisen.

3 Der Neubau muss als Ganzes und in allen Teilen hohe architektonische und gestalterische Qualität aufweisen. Als Massstab zur Beurteilung gilt das Ergebnis des Projektwettbewerbes „Ersatzneubau Bahnhofstrasse 7, Baden“ mit den Empfehlungen im Jurybericht vom 27. 4. 2012. Die Detailgestaltung und Materialisierung ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

## C Nutzung

Zulässige Nutzung § 6

1 Auf den Niveaus Stadtturmstrasse und Bahnhofstrasse sind nur publikumsbezogene Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und Fachmärkte zulässig.

2 Die Geschosse ab dem Niveau Bahnhofstrasse sind für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (incl. Verkauf) sowie Wohnungen bestimmt.

3 In den Geschossen ab dem Niveau Bahnhofstrasse sind insgesamt max. 2700 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF gemäss § 31 BauV) zulässig. Davon müssen mindestens 30 % für Wohnen genutzt werden.

## D Verkehr

Erschliessung § 7  
Parkierung

1 Die Anlieferung und Entsorgung für das Gebäude Nr. 220 (Manor) erfolgt auf dem Niveau Bruggerstrasse innerhalb der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Fläche.

2 Sonstige Anlieferung und Entsorgung auf den andern Niveaus erfolgt über die öffentlichen Strassen und Plätze.

3 Wo es im Situationsplan bezeichnet ist, ist eine öffentlich zugängliche Treppe und ein öffentlich zugänglicher Lift anzuordnen. Deren genaue Lage, Dimensionierung und Gestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

4 Für Abstellplätze für Personenwagen und Velos gilt die ordentliche

Gesetzgebung. Weitere Regelungen werden im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

#### Öffentliche Strassen und Plätze § 8

1 Die in den Situationsplänen dargestellten öffentlichen Strassen und Plätze sind durch die Strasseneigentümer als attraktive öffentliche Räume zu gestalten. Deren Funktion (z.B. Begegnungszone, Fussgängerzone etc.) und Ausstattung wird in speziellen Verfahren definiert und festgelegt.

2 Im überdeckten Bereich der Stadtturmstrasse sind keine Stützen zulässig.

## E Umwelt

#### Lärmschutz § 9

1 Mit einer spezifisch auf die Immissionslage abgestimmten „Lärmarchitektur“ ist dafür zu sorgen, dass Räume mit lärmempfindlicher Nutzung die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einhalten.

2 Wohn- und Schlafräume müssen mindestens eine Lüftungsmöglichkeit auf die von der SBB und der Bruggerstrasse abgewandte Seite aufweisen. Diese kann über einen eingeschossigen Innenhof mit mindestens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche erfolgen.

3 Fassaden im Bereich von Lärmimmissionen, welche die Immissionsgrenzwerte überschreiten, müssen in Bezug auf Schalldämmung die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 erfüllen.

4 Mit entsprechenden Fachgutachten ist nachzuweisen, dass diese Bedingungen eingehalten sind.

#### Energieeffizientes Bauen § 10

Es ist eine möglichst energiesparende Bauweise anzuwenden, wobei der Minergie - Standard oder gleichwertige Anforderungen als Minimum einzuhalten sind. Nach Möglichkeit sind erneuerbare Energieträger einzusetzen. Wegleitend ist das Energieleitbild der Stadt Baden.

## **F Schlussbestimmungen**

Inkrafttreten § 11

1 Dieser Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

2 Die Abänderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie dessen Erlass.

3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann der Stadtrat Baden geringfügige Änderungen bewilligen.