

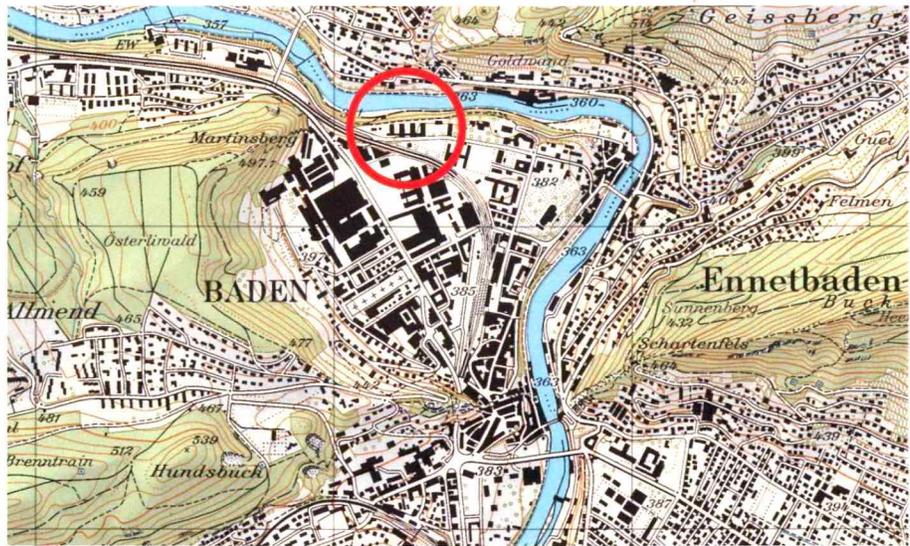
Gestaltungsplan „Römerstrasse“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500



© 2013 swisstopo (JA130142)

Mitwirkung vom:	26.08.2013	bis: 24.09.2013
Vorprüfungsbericht vom:	10.07.2014	
Öffentliche Auflage vom:	25.08.2014	bis: 23.09.2014

Beschlossen vom Stadtrat am: 20.10.2014

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtmann

Der Stadtschreiber



Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
 Bau, Verkehr und Umwelt
 Aarau, den 13. Januar 2015

Der Generalsekretär:

STADT BADEN Planung und Bau
05. DEZ. 2014

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>Planungszweck</i>	3
§ 5 <i>Planungsziele</i>	4
<i>Nutzung und Besitzstand</i>	4
§ 6 <i>Art</i>	4
§ 7 <i>Besitzstand</i>	4
§ 8 <i>Mass</i>	4
<i>Bauvorschriften</i>	5
§ 9 <i>Baufelder</i>	5
§ 10 <i>Höhenmasse</i>	5
§ 11 <i>Geschosszahl und -höhe</i>	5
<i>Gestaltungsvorschriften</i>	6
§ 12 <i>Bauten</i>	6
§ 13 <i>Dächer</i>	6
<i>Aussenraum</i>	6
§ 14 <i>Gestaltung</i>	6
§ 15 <i>Nutzung</i>	7
§ 16 <i>Archäologie</i>	7
<i>Umwelt</i>	7
§ 17 <i>Grundwasser</i>	7
§ 18 <i>Belasteter Standort</i>	8
<i>Verkehr</i>	8
§ 19 <i>Erschliessung MIV</i>	8
§ 20 <i>Parkierung</i>	9
§ 21 <i>Fuss- und Radwege, Durchgänge</i>	9
<i>Ver- und Entsorgung</i>	9
§ 22 <i>Energieversorgung</i>	9
§ 23 <i>Abfall- und Abwasserentsorgung</i>	10
<i>Etappierung und Schlussbestimmung</i>	10
§ 24 <i>Etappierung</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 (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die §§ 5 und 17 Abs. 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden vom 23. Oktober 2001 sowie den Entwicklungsrichtplan Baden Nord (ERP) vom 31. März 2009 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 Gesamtleistungswettbewerb hervorgegangene Richtprojekt dienen ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und sind nicht verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die vier Pavillons, Römerstrasse 36 - 36c, und deren Ausserräume. 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 Im Übrigen gilt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

§ 4 Planungszweck

¹ Der Gestaltungsplan enthält gemäss § 17 Abs. 9 BNO die planungs- und baurechtlichen Vorgaben für das Teilgebiet C2 (Römerstrasse) gemäss ERP, um im Sinn von § 5 Abs. 1 BNO die zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Gestaltungsplanperimeters zu gewährleisten.

² Der Gestaltungsplan konkretisiert die planerischen, stadträumlichen und ökologischen Ziele des ERP.

§ 5 Planungsziele

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Umnutzung der heute als Bürobauten genutzten Pavillons zu einer architektonisch hochstehenden, durchgrünten und nachhaltigen Wohnüberbauung sichergestellt.

Nutzung und Besitzstand

§ 6 Art

Der Gestaltungsplanperimeter dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen) sind zulässig, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

§ 7 Besitzstand

¹ Bestehende Nutzungen und Gebäude, Nebengebäude und Anbauten sind in ihrem Bestand gesichert.

² Umbauten und Renovationen, die dem Unterhalt und der zeitgemässen Erneuerung dienen und im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen stehen, sind zulässig.

§ 8 Mass

¹ Die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) im Gestaltungsplanperimeter beträgt gemäss Schemaplan und Tabelle des ERP maximal 11'500 m².

² Die anrechenbare Bruttogeschossfläche wird pro Baufeld wie folgt festgesetzt:

Baufeld	Bruttogeschossfläche (BGF)
A	2'749 m ²
B	2'917 m ²
C	2'917 m ²
D	2'917 m ²
Total Perimeter	11'500 m ²

³ Zwischen den Baufeldern sind Übertragungen der BGF zulässig. Dabei kann von den in Absatz 2 definierten Bruttogeschossflächen pro Baufeld um maximal 10% abgewichen werden.

Bauvorschriften

§ 9 Baufelder

¹ Die Begrenzungen der Baufelder und die entsprechenden Mantellinien gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, die gesetzlichen Strassenabstände und die Höhenbestimmungen.

² Innerhalb der Baufelder A bis D sind ausschliesslich Hauptnutzflächen und der Hauptnutzflächen dienende Abstellräume (z.B. Reduits) zulässig.

³ Im Baufeld für Gebäudesockel und unterirdische Bauten sind ausschliesslich Nebenutzflächen wie Waschküchen, Kellerräume, Abstellräume oder Tiefgaragen zulässig.

⁴ Ausserhalb der Baufelder sind Kleinstbauten im Sinne von § 49 Abs. 2 lit. d) BauV zulässig. Für diese gelten die Anforderungen für Bauten in der Schutzzone S3. Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 10 Höhenmasse

¹ Die maximal zulässige Ausdehnung wird innerhalb der im Gestaltungsplan festgesetzten Mantellinien mittels maximaler Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) definiert.

² Für technisch bedingte Aufbauten gilt die Ausnahmeregelung gemäss § 13 Abs. 2 SNV.

³ Die maximal zulässige Höhe (OK) des Gebäudesockels im Bereich der Baufelder A bis D entspricht der Kote des Fertigbodens im Erdgeschoss der Gebäude auf den Baufeldern A bis D.

§ 11 Geschosszahl und -höhe

¹ In den Baufeldern für oberirdische Bauten A bis D sind innerhalb der im Situationsplan definierten Höhenkoten maximal vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Dort, wo das Sockelgeschoss aufgrund der kantonalen Definition als Vollgeschoss gilt, ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

² Die lichte Höhe der Obergeschosse muss mindestens 2.9 m betragen.

³ Die lichte Höhe eines Attikageschosses hat sich an den Höhen der bestehenden Obergeschosse zu orientieren.

Gestaltungsvorschriften

§ 12 Bauten

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

² Die geometrisch klaren und einfachen Volumen der bestehenden Bauten sind weiterzuführen. Die Fassadenbänder und die Stützen sind beizubehalten.

³ Vorspringende Gebäudeteile (z. B. Balkone, Vordächer etc.) sind allseitig nicht zulässig.

⁴ In den im Süden und Norden gelegenen Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist mit geeigneten Grundrisstypologien (z.B. Maisonettewohnungen, Geschosswohnungen mit überhohen Räumen etc.) bzw. Nutzungsanordnungen (z.B. Gewerbe- und Ateliernutzung im Erdgeschoss) eine angemessene Wohnhygiene sicherzustellen.

§ 13 Dächer

¹ Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.

² Oberhalb der Dachflächen der Attikageschosse respektive der obersten Vollgeschosse sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Liftüberfahrten, Kamine und Entlüftungen zulässig. Die Aufbauten dürfen die im Situationsplan festgelegte maximale Höhenkote höchstens um 1.0 m überschreiten und sind gestalterisch ansprechend anzuordnen.

³ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Aussenraum

§ 14 Gestaltung

¹ Es gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 40%.

² Die Gestaltung der Aussenräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt. Pro Geschoss sind angemessene und differenzierte Aussenräume zu schaffen (Gärten, eingezogene Loggien und Terrassen).

³ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu unterhalten. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.). Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungskonzept einer qualifizierten Fachperson einzureichen.

⁴ Für Baumpflanzungen ist eine ausreichende Überdeckung der unterirdischen Bauten vorzusehen.

§ 15 Nutzung

¹ Der Bereich "Promenade/Kinderspielbereich" dient der Erschliessung, der Öffnung des Areals für den Langsamverkehr, als Treffpunkt für die Bewohner und als Kinderspielbereich.

² Der Kinderspielbereich ist nach zeitgemässen Anforderungen an Gestaltung und Sicherheit zu konzipieren und verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten.

³ Im Bereich der "privaten Gärten oder gemeinschaftlichen Aussenräumen" sind die unterschiedlichen Freiräume klar voneinander zu unterscheiden und von Fassade zu Fassade entsprechend zu konzipieren.

⁴ Es sind in angemessenem Umfang Baumstandorte zu schaffen. Die konkreten Standorte und die Art der Bäume werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

⁵ Bei Aussenbeleuchtungen sind unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.

§ 16 Archäologie

¹ Die Bauherrschaft hat der Kantonsarchäologie die ersten grossflächigen Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe spätestens zwei Wochen im Voraus zu melden.

² Die Weisungen der Kantonsarchäologie sind zu befolgen.

Umwelt

§ 17 Grundwasser

¹ Jegliche Bautätigkeit sowie Bauten und Anlagen dürfen die Grundwasserfassung "Hinterhofwald" nicht gefährden.

² Die Grundwasserqualität ist zur vorsorglichen Beweissicherung vor, während und im Anschluss an die Bauarbeiten periodisch zu überwachen. Das Überwachungskonzept ist

mit dem Baugesuch einzureichen. Die Resultate der Überwachung sind zu dokumentieren und ebenfalls der Abteilung Planung und Bau einzureichen.

⁴ Während der Bauarbeiten ist eine gewässerschutztechnische Baubegleitung durch einen Hydrologen sicherzustellen.

⁵ In Absprache mit den Betreibern der Grundwasserfassung ist für den Fall, dass das Pumpwerk "Hinterhofwald" vom Netz genommen werden muss, ein Notfallkonzept zu erarbeiten und die Ersatzwasserbeschaffung sicherzustellen. Das Notfallkonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

⁶ Für Atelier- und Gewerbenutzungen gelten die Anforderungen der Schutzzone S3.

§ 18 Belasteter Standort

¹ Belastete Standorte müssen soweit saniert werden, dass sie längerfristig keine Gefährdung für Mensch und Umwelt (Boden, Wasser, insbesondere die Grundwasserfassungen, Luft) darstellen.

² Die Untersuchung des belasteten Standorts ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzuschliessen.

³ Das verschmutzte Aushubmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Verschmutztes Erdreich, welches vor Ort belassen wird, ist so zu sichern, dass kein Wasser versickern kann (Versiegelung).

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist den zuständigen kantonalen Behörden ein Konzept zur Entsorgung des Aushubs bzw. ein Sicherungskonzept einzureichen, welches die Umsetzung der Anforderungen gemäss Abs. 3 aufzeigt.

Verkehr

§ 19 Erschliessung MIV

¹ Das Planungsgebiet ist von der Römerstrasse her zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr haben gemäss Situationsplan zu erfolgen.

² Spätestens bei der Realisierung der gesamten Wohnnutzung ist das Areal im Einbahnverkehr zu erschliessen. Dabei erfolgt die Arealzufahrt westlich des Baufelds A und die Arealwegfahrt östlich des Baufelds D.

³ Die Notzufahrt erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

⁴ Die Einfahrt in die Tiefgarage ist schallabsorbierend auszugestalten.

§ 20 Parkierung

¹ Im Planungsgebiet dürfen gestützt auf Art. 25 Abs. 1 und 3 ERP maximal 100 Parkplätze erstellt werden.

² An der im Situationsplan bezeichneten Stelle dürfen maximal zwei oberirdische Besucherparkplätze angeordnet werden.

³ Nicht für Besucher bestimmte Parkplätze sind im Baufeld Gebäudesockel und unterirdische Bauten anzuordnen.

⁴ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind genügend Abstellmöglichkeiten für leichte Zweiräder herzurichten. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeit muss überdacht sein.

§ 21 Fuss- und Radwege, Durchgänge

¹ Das Planungsgebiet ist über die Römerstrasse an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz anzuschliessen. Von besonderer Bedeutung für den Fuss- und Radverkehr ist der Bereich "Promenade/Kinderspielbereich". Von diesem ist die Durchlässigkeit zur Römerstrasse sicherzustellen.

² Die privaten Fusswege verbinden die wohnungs- und geschäftsbezogenen Aussenräume mit der Römerstrasse. Sie sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

³ Östlich des Baufelds D ist eine öffentlich zugängliche Verbindung zwischen der Römerstrasse und dem Limmatuferweg zu erstellen. Das öffentliche Fusswegerecht ist gestützt auf diesen Gestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

Ver- und Entsorgung

§ 22 Energieversorgung

¹ Die Energieversorgung hat hauptsächlich über die im ERP (Teilplan IV, Seite 27) eingezeichneten Energiezentralen unter Berücksichtigung der Hauptversorgungskanäle und weitest möglicher Ausnützung bestehender Leitungssysteme zu erfolgen.

² Neu- und Umbauten haben mindestens den jeweiligen Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung anzustreben. Klima- sowie Einzelfeuerungsanlagen sind soweit möglich zu vermeiden. Der Energiebedarf ist mit einem möglichst hohen Anteil von erneuerbaren Energiequellen zu decken.

³ Die Wärmenutzung aus dem Untergrund und dem Grundwasser ist nicht zulässig.

§ 23 Abfall- und Abwasserentsorgung

¹ Zur Vermeidung von Abfällen ist mit Ressourcen (Energieträgern, Wasser und Stoffen) möglichst schonend umzugehen.

² Für die Bewirtschaftung und Beseitigung von Abfällen sind die dafür notwendigen Infrastrukturen an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen.

³ Das Planungsgebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Das Versickern von Platz- und Dachwasser ist nicht zulässig.

⁴ Undichte Abwasserleitungen müssen als Doppelrohrsysteme neu erstellt werden.

Etappierung und Schlussbestimmung

§ 24 Etappierung

¹ Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden.

² Dabei ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen, bau- und umweltrechtlichen Anforderungen erfüllt und das Konzept der Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert.

§ 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.