

710.328

Sondernutzungsplanung Merkerareal, Sondernutzungs- vorschriften, Teiländerung

vom 2. April 2012

Kurzbezeichnung:

Sondernutzungsplan Merkerareal, Vorschriften Teiländerung

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 2. April 2012

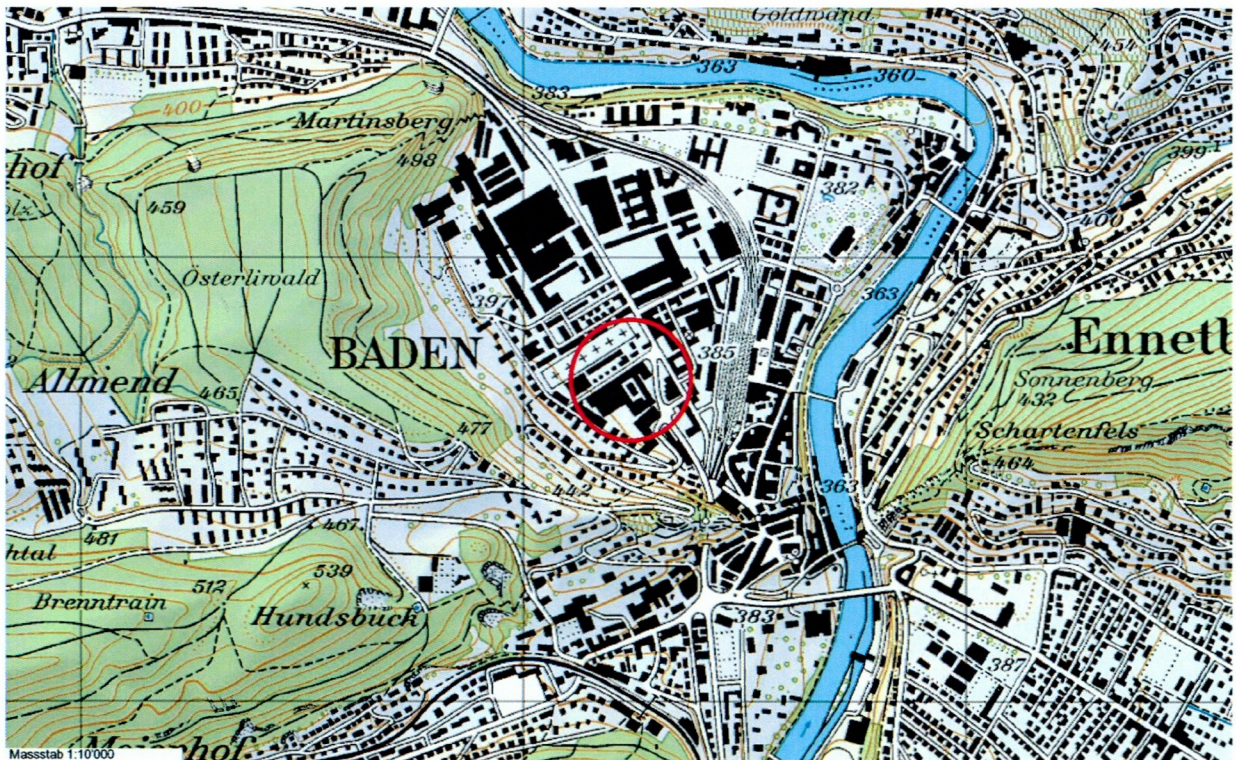
Sondernutzungsplanung Merkerareal

Sondernutzungsvorschriften gemäss §21 BauG

Teiländerung: 25. Juni 2012

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Teiländerungsplan 1:500



Öffentliche Auflage vom: 06. Februar 2012

Bis: 06. März 2012

Beschlossen vom Stadtrat am: 02. April 2012

Der Stadtammann:

Genehmigung:



Der Stadtschreiber:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den **21. August 2012**

Der Generalsekretär:

Verfasser Teiländerung:

Zulauf & Schmidlin Architekten BSA SIA AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Grundeigentümerin:

Merker Liegenschaften AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Grundlagen

Die Sondernutzungsplanung (SNP) stützt sich auf §5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Sondernutzungsvorschriften gelten für die im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter 1 und 2 im Bereich Bruggerstrasse / Gartenstrasse.

Art. 3 Zweck

Die Sondernutzungsplanung beinhaltet gestützt auf den zwischen der Merker Liegenschaften AG und der Einwohnergemeinde Baden abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 21. Dezember 2001 die Erhaltung des Gebäudes Merkerhof und begründet demzufolge die Revision/Aufhebung des Gestaltungsplans Merker-Areal vom 12. Juni 1996.

Art. 4 Zielsetzung

Die Sondernutzungsplanung hat folgende hauptsächlichen Ziele:

- Beibehaltung der geschlossenen Hofanlage aus der Gründerzeit mit der Möglichkeit einer inneren Verdichtung
- Konkretisierung der Bauweise neuer Bauvolumen
- Ausbildung des Baukörpers am Merkerplatz (Baufeld D) als städtebauliche Dominante
- Festlegung der Nutzungen Gewerbe und Wohnen
- Aussenräumliche Qualitäten durch Festlegung der Freiflächen
- Funktionsfähiges Erschliessungskonzept abgestimmt auf den Merkerplatz; öffentlich zugänglicher Merkerhof
- Wirtschaftliche Lösung u.a. durch bauliche Etappierung

Art. 5 Bestandteile

Der Sondernutzungsplan besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt):

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

revidierte Fassung vom 15. Nov. 2011

revidiert am 15. Nov. 2011

und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt):

- Raumplanerischer Bericht vom 14. August 2002
- Vorprojektstudie vom 19. April 2002
- Bericht zur Alllastensituation vom 20. August 2002
- Verkehrsstudie vom 04. Mai 2002

- Bericht zur Teiländerung vom 15. November 2011

sowie als Ergänzung im Hinblick auf die Beschlussfassung:

- Mitwirkungsbericht der Abteilung Planung und Bau Baden

B. Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan

Art. 6 Erhaltung Gebäude Merkerhof

Das Gebäude Merkerhof ist als Zeuge seiner Zeit und als markanter Baukörper (in den Plänen blau markiert) ein prägender Teil des Merkerareals und als solcher zu erhalten. Seine äussere Erscheinung ist möglichst beizubehalten, im Innern sind Veränderungen gestattet.

Bei einer umfassenden Sanierung des Gebäudekomplexes und/oder einer Bebauung im Baufeld A sind alle äusseren Anbauten und Einbauten im Hof abzubrechen. Die Fassaden sind wiederherzustellen.

Art. 7 Dachgestaltung Gebäude Merkerhof

Beim Ausbau des Dachgeschosses des Gebäudes Merkerhof ist dessen ruhiger Erscheinung Rechnung zu tragen.

Dacheinschnitte und -aufbauten sind nur hofseitig in systematischer Anordnung zulässig. Aussenseitig ist eine natürliche Belichtung mittels regelmässig angeordneten Dachflächenfenstern zu erwirken.

Im Dach des Gebäudes Merkerhof nisten Mauer- und evtl. Alpengler. Bei einer Erneuerung des Daches sind frühzeitig Ersatzmassnahmen zu realisieren.

Art. 8 Baufelder / Baulinien / Bauhöhen

Für die neuen Bauvolumen im Perimeter 1 werden die Baufelder A (Hofeinbau), B (am Merkerplatz) und C (Gartenstrasse), im Perimeter 2 das Baufeld D im Grundriss durch Baulinien und im Schnitt durch Mantellinien definiert. Diese im Gestaltungsplan eingetragenen Baufelder umschreiben die maximale Grundrissausdehnung und Höhenbegrenzung der Bauten.

Der Hofeinbau muss innerhalb des definierten Baufeldes A so ausgestaltet sein, dass seine Positionierung und Höhenentwicklung der natürlichen Belichtung des Merkerhofes Rechnung trägt und die räumliche Wirkung des Innenhofes erhalten bleibt. Anbauten im Erdgeschoss und punktuelle Verbindungen in den Obergeschossen zum Altbau sind möglich.

Mittels roten Baulinien sind die Baufelder für Hochbauten, mittels orangen Baulinien solche für Unterterrainbauten definiert. Die in der Revision neu gesetzten Baulinien sind blau eingefärbt. Die Baulinien dürfen durch keine Gebäudeteile ausser Dachvorsprüngen, Fluchtröhren und Licht-/Lüftungsschächten überschritten werden. Die geltenden Baulinien (violett) werden aufgehoben.

Die Höhenbegrenzungen der Gebäude werden im Gestaltungsplan durch Höhenkoten in m.ü.M. definiert.

Verbindungen in den Obergeschossen zum Altbau sind möglich.

Die durchgestrichenen roten Baulinien werden in der Teilrevision aufgehoben und durch blaue Baulinien ersetzt.

Art. 9 Geschosse

Die Geschossigkeit der Bauten auf den einzelnen Baufeldern lässt sich aus den festgelegten Höhenbegrenzungen ableiten.

Für gewerbliche Zwecke dürfen einzelne Geschosse mehr als 3 m hoch sein.

Art. 10 Ausnutzung / Nutzung

Die maximale Ausnutzung im Merkerareal beträgt 31'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Die maximale BGF für Gewerbe und Büro in den Gestaltungsplanperimetern 1 und 2 beträgt 22'500 m². Die Differenz zur Gesamtnutzung – 8'500 m² - ist als Wohnfläche auszuscheiden.

Im Baufeld A und dem bestehenden Gebäude Merkerhof beträgt die maximale BGF 12'800 m². Davon entfallen 10'300 m² BGF auf das bestehende Gebäude Merkerhof und 2'500 m² BGF auf den Dach-Teilausbau und/oder Hofeinbau. Die gesamte Fläche (bestehendes Gebäude Merkerhof und Baufeld A) ist für Gewerbe und Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohngyienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich.

In den Baufeldern B und C sind maximal 9'100 m² BGF realisierbar, welche grösstenteils für die geforderte Wohnnutzung vorgesehen sind.

Im Baufeld D beträgt die maximale Ausnutzung 9'100 m² BGF. Die gesamte Fläche ist für Gewerbe und Büros nutzbar. Unter Erfüllung der wohngyienischen Bedingungen ist auch eine Wohnnutzung möglich.

Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern A bis D sind möglich, sofern dies nutzungsmässig und städtebaulich sinnvoll ist. Daraus resultierende Ausnutzungsbeschränkungen sind grundbuchlich sicherzustellen.

Eine Vorgabe bezüglich Etappierung besteht nicht.

Art. 11 Architekturqualität

In Anbetracht der hohen Überbauungsdichte wird, insbesondere bei einer vollen Ausschöpfung der Mantelbaulinien, eine hohe architektonische Qualität und eine gute städtebauliche Einordnung verlangt.

Art. 12 Aussenraumgestaltung

Der Freiraum zwischen den Gebäuden auf dem Merkerareal sowie den begrenzenden Bauten entlang der Martinsbergstrasse ist soweit möglich als Grünraum auszubilden. Eine weitgehend unversiegelte Oberfläche (Wiese) soll eine parkartige Landschaft mit hochstämmigen Laubbäumen nach ökologischen Grundsätzen ermöglichen. Bei der Konstruktion der Parkgarage ist darauf Rücksicht zu nehmen.

Für die dem Fuss- und Fahrweg dienenden Bereiche, für Spielplätze oder wo infolge von belasteten Standorten notwendig, ist eine Versiegelung beziehungsweise eine unterirdische Abdichtung zulässig.

Die Spielplätze sind im Merkerpark zu integrieren und natürlich zu gestalten.

Bei einer etappenweisen Überbauung der Baufelder B und C kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die teilweise Neugestaltung des Merkerparks – bei gleichzeitiger Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen – verlangt werden.

C. Vorschriften in Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan

Art. 13 Verkehrserschliessung

Die gesamte Erschliessung der Baufelder A, B, und C erfolgt über die Gartenstrasse. Die Einfahrt/Ausfahrt der unterirdischen Parkgarage ist direkt an die Gartenstrasse angeschlossen. Die Anlieferung des bestehenden Merkerhofes erfolgt via neuem Vorplatz durch die südwestliche Einfahrt in den Hof. Die bestehende Zufahrt und Ausfahrt zum/vom Merkerhof ab/zur Bruggerstrasse wird mit der Erstellung des Merkerplatzes (Verkehrskreisel) aufgehoben.

Die Zufahrt zum Baufeld D erfolgt ebenfalls über die Gartenstrasse. Die Einfahrt in die unterirdische Parkgarage ist direkt an die Gartenstrasse angeschlossen und in das Gebäude (Baufeld D) zu integrieren, um Lärmimmissionen nach aussen zu vermeiden. Die Anlieferung im Erdgeschoss hat nordseitig (nicht westseitig) zu erfolgen. Die rückwärtige Ausfahrt erfolgt auf die Bruggerstrasse. Diese Ausfahrt beschränkt sich auf die Rechtsabbiegebeziehung. Solange kein Kreiselverkehr auf dem Merkerplatz eingeführt ist, ist auch eine Ausfahrt auf die Gartenstrasse möglich.

Art. 14 Parkierung

Die Parkierung erfolgt für die Überbauung auf den Baufeldern A, B und C zentral unter dem Merkerpark. Das unterirdische Parking umfasst ca. 220 Parkplätze. Auf dem Vorplatz können ca. 15 Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.

Solange nur die Überbauung im Baufeld A realisiert wird, können die erforderlichen Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

Im Baufeld D befindet sich die Parkierung in den Untergeschossen des Gebäudes. Es können ca. 60 Parkplätze erstellt werden. Sofern oberirdisch Anlieferungsparkplätze einzeln markiert werden, sind sie als Parkplätze anzurechnen.

Gesamthaft dürfen innerhalb der beiden Gestaltungsplanperimeter maximal 295 Parkplätze erstellt werden.

Art. 15 Veloabstellplätze

Für Fahrräder und Mofas sind bei Vollausbau in den Baufeldern A, B und C 200 Abstellplätze möglichst proportional auf die Baufelder verteilt und innerhalb der Baufelder zu erstellen. Bei geringerer Ausnutzung reduziert sich die Zahl von Abstellplätzen entsprechend.

Im Baufeld D sind bei Bedarf bis zu 50 Abstellplätze nachzuweisen.

Mindestens die Hälfte der Abstellplätze sind gedeckt auszubilden.

Art. 16 Fussweg

Die Verbindung von der Martinsbergstrasse zur Bruggerstrasse wird mit einem öffentlich zugänglichen Fussweg erweitert. Dieser führt durch den Merkerpark und den Merkerhof direkt zum Merkerplatz.

Im Falle einer Bebauung des Baufelds A muss eine ebenerdige und geradlinige Verbindung durch den Merkerhof gewährleistet bleiben.

Der Fussweg ist benutzerfreundlich und behindertengerecht zu erstellen.

Erstellung, Pflege, Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Das Fusswegrecht ist zugunsten der Einwohnergemeinde Baden unentgeltlich grundbuchlich sicherzustellen.

Der Friedhofweg dient primär als Fusswegverbindung. Er darf nicht mit parkierten Autos belegt werden.

D. Weitere Vorschriften

Art. 17 Lärmschutz

Für den gesamten Perimeter sind Immissionsgrenzwerte gemäss LSV der Empfindlichkeitsstufe III massgebend.

Art. 18 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 ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren. Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Art. 19 Energieversorgung

Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Bei Neubauten sind Minergiestandards für Neubauten anzustreben. Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten.

Beim Merkerhof sind entsprechende Minergiestandards für Altbauten im Falle einer Dachnutzung anzustreben, was mit einer entsprechenden Dachisolation zu erreichen ist.

Der Planungssperimeter gilt gemäss Energieleitbild als Fördergebiet für Wärmekraftkopplung. Förderkonzepte bestehen auch für den Einsatz von thermischer Solarenergie. Bei Sanierungen oder beim Bau neuer Heizungsanlagen ist diesen Umständen Rechnung zu tragen und mit der städtischen Energiefachstelle bei der Regionalwerke Baden AG Rücksprache zu nehmen.

Art. 20 Altlasten

Durch die industrielle Produktion verursachte Belastungen sowie künstliche Auffüllungen müssen gemäss Altlasten-Verordnung vom 26. August 1998 soweit saniert werden, dass sie langfristig keine Gefährdung der Schutzgüter (Boden, Grundwasser, Luft) darstellen. Zusammen mit dem Bauprojekt müssen ergänzende Untersuchungen zur Altlastensituation sowie ein Altlasten-Sanierungsprojekt eingereicht werden.

Meteorwasser darf nur in Bereichen versickert werden, in denen nachgewiesen ist, dass der Untergrund die Anforderungen an unverschmutzten Aushub erfüllt und frei ist von flüchtigen Schadstoffen.

Bei einer Umnutzung des Gebäudes Merkerhof sind Innenraumbelastungen detailliert zu prüfen.

Art. 21 Schlussbestimmungen

Die vorliegende Sondernutzungsplanung ersetzt innerhalb des Perimeters den Baulinienplan vom 31. Oktober 1931 sowie den Gestaltungsplan Merkerareal vom 26. Februar 1996.

Die vorliegende Teiländerung revidiert die Sondernutzungsplanung vom 12. Dezember 2002

Sie tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.