

710.335

## **Gestaltungsplan Gstühl, Sondernutzungsvorschriften**

vom 6. Mai 2002

---

### **Kurzbezeichnung:**

Gestaltungsplan Gstühl, Vorschriften

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 6. Mai 2002

# Gestaltungsplan Gstühl

## Sondernutzungsvorschriften

Datum: 18.02.2002

Bestandteile (Genehmigungsinhalt) des Gestaltungsplanes sind:

- Baulinienplan 1:200
- Erschliessungsplan 1:200
- Schnitte 1:200
- Ansichten 1:200
- Sondernutzungsvorschriften



Öffentliche Auflage vom: 19. März 2002 - 17. April 2002

Beschlossen vom Stadtrat am: 6. Mai 2002

*S. V. Dangelberg*

Der Stadtamman:



*[Handwritten signature]*

Der Stadtschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den **7. August 2002**

Der Staatsschreiber:

*[Handwritten signature]*

## SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

### 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### 1.1 Geltungsbereich

Die zum Gestaltungsplan gehörenden Pläne und Sonderbauvorschriften gelten für den im Baulinienplan bezeichneten Perimeter.

Der Gestaltungsplan „Gstuhl“ vom 23. März 1993, genehmigt durch den Grossen Rat am 30. November 1993, wird ersetzt und aufgehoben.

#### 1.2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt

- im Allgemeinen

- a) eine städtebaulich-architektonisch optimale Überbauung,
- b) eine Koordination der privaten Einzelbauvorhaben und eine etappenweise Realisierung,
- c) eine funktionsfähige Gesamtlösung bezüglich Erschliessung für den motorisierten Verkehr,
- d) die Erhöhung der Attraktivität des Areals insbesondere durch gute Fussgängerverbindungen und Zugangsverhältnisse.

- im Besonderen

- e) Eine Öffnung des Innenhofes zur besseren Nutzung und Besonnung der Grundstücke.

#### 1.3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den vorliegenden Spezialbauvorschriften sowie den folgenden Plänen (Verfasser Rolf Graf & Partner Architekten SIA AG):

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| - Baulinienplan      | 2034 – 03 |
| - Erschliessungsplan | 2034 – 04 |
| - Ansichten          | 2034 – 05 |
| - Schnitte           | 2034 – 06 |

## 2. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### 2.1 Baulinien

Die Baulinien für die Geschosse G -1 bis G 5 sind aus dem Baulinienplan 2034-03 ersichtlich.

Die entlang der Bruggerstrasse um 1.50 m auskragende (violette) Baulinie kann beansprucht werden, wenn lärmschutztechnische oder architektonische Gründe dies rechtfertigen.

In jenen Fällen, wo Baulinien von Gebäudeecken über die Trottoirflächen hinausragen, ist erdgeschossig eine genügende Fläche für die Fussgänger auszuscheiden. Das Trottoir muss mindestens 2 m breit sein.

### 2.2 Überbauungsdichte

Mit der Baulinienbegrenzung ergibt sich zusammen mit der Geschosshöhe die Gesamtbruttogeschossfläche im Gestaltungsplanperimeter. Die Überbauungsdichte ist sehr hoch und kann nur bei guter architektonischer Gestaltung ausgeschöpft werden.

### 2.3 Gebäudehöhen

Die in den Plänen Ansichten 2034-05 und Schnitte 2034-06 angegebenen max. Höhenkoten gelten für die Oberkante der Brüstung des obersten Geschosses.

Einzelne Geschosse dürfen höher sein als 3.0 m (§ II BNO Abs. 1 und 2)

Ein Attikageschoss ist nur auf der Gebäudezeile Bruggerstrasse gestattet.

### 2.4 Erhaltungswürdigkeit

Die im Baulinienplan bezeichneten Gebäude Nr. 593 und 852 („Kunstgütli“) sind grundsätzlich zu erhalten. Sie sollen in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrer inneren Tragstruktur möglichst wenig verändert werden. Im Erdgeschoss kann die Baustruktur relativ weitgehend den Bedürfnissen wie Ladenlokale angepasst werden.

Der Stadtrat kann die Beseitigung des Altbaus gestatten, wenn ein Neubau die im Baulinienplan eingetragene (rote) Baulinie berücksichtigt und eine besonders hohe architektonische Qualität aufweist.

## 2.5 Wohnflächenanteil / Lärmschutz

Infolge der Verkehrsimmissionen beträgt der minimale Wohnflächenanteil 25% anstatt 30%. Übertragungen von Wohnflächen sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters möglich und sind grundbuchlich zu regeln.

Sind die gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten, so ist die Erfüllung der in Art. 31 LSV festgelegten Voraussetzungen vor Erteilung der Baubewilligung mittels Lärmgutachten nachzuweisen.

## 3. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### 3.1 Unterirdische Erschliessungsstrasse

Die im Erschliessungsplan 2034-04 ausgeschiedene Erschliessungsstrasse dient als Zufahrt zu den unterirdischen Abstellplätzen sowie der Anlieferung.

Die genauen Abmessungen und das definitive Längenprofil sind im Zusammenhang mit der Projektierung der Hochbauten festzulegen.

Das gegenseitige Fahrwegrecht für sämtliche Grundstücke des Areals ist im Grundbuch einzutragen. Die Verteilung der Erstellungskosten ist im Landumlegungsverfahren zu regeln.

### 3.2 Zufahrten und Innenhoferschliessung

Zu- und Wegfahrten für die Innenhoferschliessung (beschränkt auf Rechtsabbeziehung) sind von der Stadtturmstrasse und von der Gstuhlstrasse her möglich. Entlang der Bruggerstrasse wird ein Anlieferungsstreifen auf privatem Grund gestattet, sofern für bestimmte Nutzungen die Anlieferung über den Innenhof nicht möglich ist. Die Zu- und Wegfahrt ist, wenn überhaupt, nur zeitlich beschränkt ausserhalb der Verkehrsspitzenzeiten gestattet. Die Zulässigkeit aufgrund der konkreten Nutzungen sowie Detailauflagen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

### 3.3 Abstellplätze

Auto-Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch in einer gemeinschaftlichen Sammelgarage anzuordnen. Oberirdische Parkplätze, resp. Parkgeschosse sind auf den Parz. 624 und 2409 (westlich Kunstgütli) gestattet.

Die Anzahl von Parkplätzen richtet sich nach den Bestimmungen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

Ein Miteinbezug von Nachbarliegenschaften für die Parkplatzberechnung ist grundsätzlich möglich, wenn dies vertraglich und grundbuchlich geregelt wird und ein Manko nachgewiesen werden kann.

### 3.4 Öffentliche Fusswege

Die Fussgänger Verbindung von der Unterführung Gstühl zur Stadtturmstrasse muss stufenfrei gewährleistet sein.

Auch von der Gstühlstrasse bis zur Stadtturmstrasse (auf Niveau G-1 und G 0) ist eine Fussgänger Verbindung sicherzustellen.

## 4. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN

### 4.1 Koordination

Zwecks Koordination empfiehlt sich, vor den jeweiligen Baubewilligungsverfahren die wichtigen Fragen der Projektierung dem Stadtrat zur grundsätzlichen Stellungnahme zu unterbreiten.

### 4.2 Stadtmodell

Bei Baueingaben ist zur besseren Beurteilung ein Modell im Massstab 1:200 im Stadtmodell einzusetzen.

### 4.3 Geringfügige Abweichungen

Geringfügige Abweichungen von den Baulinienbegrenzungen können im Rahmen der Baubewilligungsverfahren bewilligt werden, wenn diese im Interesse des Gestaltungsplanzwecks (Art. 1.2) liegen. Die Bruttogeschossfläche darf dabei nicht erhöht werden.

Baden, 18. Februar 2002