

710.353

Sondernutzungsplanung "Innenstadt Nord Teilgebiet A1", Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

vom 14. Juni 2011

Kurzbezeichnung:

Sondernutzungsplan Innenstadt Nord A1, Vorschriften Teiländerung

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 16. Juni 2011

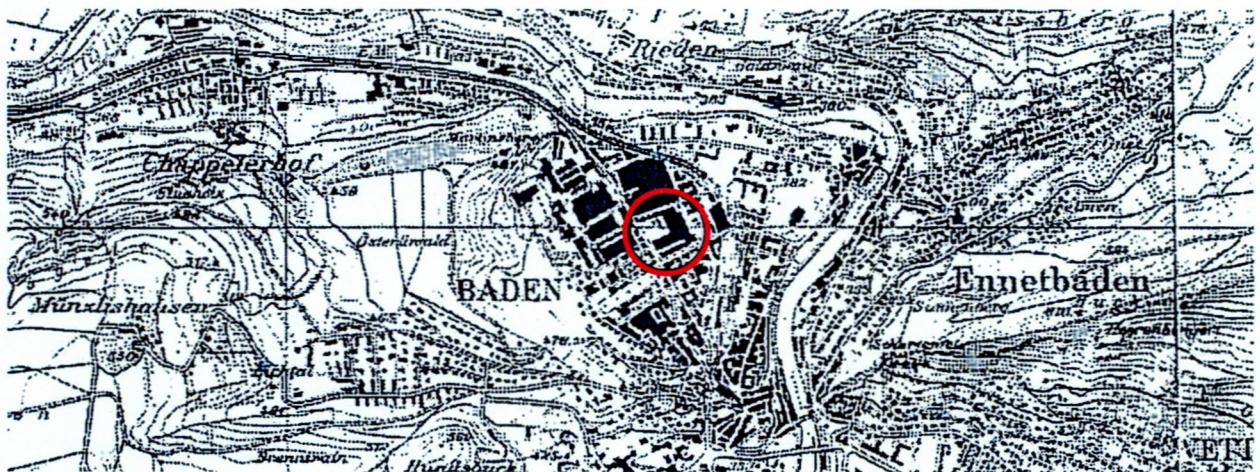
Sondernutzungsplanung „Innenstadt Nord, Teilgebiet A1“ Teiländerung

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

Datum: 24. Juni 2011

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Schnitt 1:500
-



Mitwirkungsbericht vom: 06. Dezember 2010

Vorprüfungsbericht vom: 17. November 2010

Öffentliche Auflage vom: 13. Dezember 2010

bis: 19. Januar 2011

Beschlossen vom Stadtrat am: 14. Juni 2011

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 20. Dezember 2011

Der Generalsekretär:

Verfasser:

Flecto Raumentwicklung
Mellingerstrasse 2B
5400 Baden

Atelier West Architekten AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Bauherrschaft:

Baugesellschaft Trafo 2
c/o Eglin Immobilien
Ländliweg 10
5400 Baden

A.	Allgemeine Bestimmungen
Art. 1	Grundlagen ¹ Die Sondernutzungsplanung (SNP) stützt sich auf die §§ 5 und 17 Abs. 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden, auf den kommunalen Entwicklungsrichtplan Baden Nord 2009 (ERP) sowie auf öffentlich-rechtliche Verträge.
Art. 2	Geltungsbereich (Perimeter) ¹ Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter.
Art. 3	Zweck ¹ Die Sondernutzungsplanung des Teilgebietes A1 hat folgende hauptsächlichen Ziele: <ul style="list-style-type: none"> - Präzisieren der städtebaulichen Disposition des ERP. - Sichern der aussenräumlichen Qualitäten und Festlegen von Dimension und Randbedingungen der Freifläche. - Konkretisieren des Erschliessungskonzeptes. - Anordnen der Nutzungen in städtebaulicher, funktionaler und wohngyienischer Hinsicht. - Entlassung der Halle 38 aus dem kommunalen Schutz.
Art. 4	Bestandteile ¹ Die Sondernutzungsplanung besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt): <ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungs- und Gestaltungsplan 1:500 - Sondernutzungsvorschriften und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt): <ul style="list-style-type: none"> - Raumplanerischer Bericht - Umweltverträglichkeitsbericht - Entwicklungsrichtplan Baden Nord 2009 (ERP): Erläuterungen zum revidierten ERP Bestimmungen und Pläne sowie als Ergänzung im Hinblick auf die Beschlussfassung: <ul style="list-style-type: none"> - Bericht zum Mitwirkungsverfahren - Fachliche Stellungnahme - Öffentlich-rechtliche Verträge: Wohnanteilsvertrag Erschliessungs- und Parkierungsvertrag Freiflächenvertrag Versorgungsvertrag

B.	Bau – und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan
Art. 5	<p>Bauweise</p> <p>¹ Für die Gebäudetypologie und die Gestaltung von Neubauten sowie die Instandhaltung bestehender und erhaltenswerter Bauten gilt der ERP als Richtlinie.</p> <p>² Das Gloggehüsli und die Halle 58 werden als erhaltenswert eingestuft.</p> <p>³ Die Hallen 36 (Westteil) und 37 stehen als Kulturobjekte unter kommunalen Schutz. (§ 5 Abs.3 BNO, Art. 9 ERP), ihre äussere Erscheinung zum Trafoplatz ist möglichst integral zu erhalten. Der Hallenraum, typologisch auf die ehemalige Produktionsstätte ausgerichtet, ist in seiner Wirkung zu wahren. Einbauten in der Halle 37 sind auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>⁴ Die Halle 38 wird gestützt § 36 Abs. 2 BNO aus dem kommunalen Schutz entlassen. Der Abbruch sowie der Ersatzneubau werden nur unter der Voraussetzung bewilligt, wenn die Halle 37 für eine publikumsorientierte Nutzung zur Verfügung steht.</p> <p>⁵ Das aus dem gemäss Artikel 7 des Entwicklungsrichtplans Baden Nord durchgeführten Wettbewerb hervorgegangene Richtprojekt vom 24. September 2010 bildet die Grundlage dieses Sondernutzungsplans.</p> <p>⁶ Neue Bauteile können die Hallen 31-35/39 und den Ostteil der Halle 36 sowie den Kopfbereich der Hallen 37/38 ersetzen.</p> <p>⁷ Sie haben sich, dem Patchwork der ABB-Bauten verpflichtet, ablesbar in die vorhandene Substanz einzufügen.</p> <p>⁸ Die Fassaden können mit grossflächigen Reklamen versehen werden.</p>
Art. 6	<p>Baufelder/Baulinien</p> <p>¹ Im Teilgebiet A1 entsprechen das oberirdische und das unterirdische Baufeld der maximalen Ausdehnung der Hoch- bzw. Tiefbauten. Aussenliegende Treppen und Erschliessungen, Vordächer, Balkone, Kanäle, Durchgänge, Zuzammenschlüsse etc. dürfen über die Baufelder ragen.</p> <p>² Zwangsbaulinien dienen der Sicherung des angestrebten volumetrischen Ausdruckes.</p> <p>³ Eingeschossige Baukörper und Zugänge zu den Untergeschossen sind auf dem ganzen Perimeter gestattet.</p>
Art. 7	<p>Gebäudehöhen</p> <p>¹ Im Gestaltungsplan (Grundriss + Schnitt) ist den Baukörpern die max. Gebäudehöhe in m.ü.M. verbindlich zugeordnet. Sie gilt für die oberste Gebäude- resp. Dachkante entlang der umlaufenden Aussenfassade.</p> <p>² Ein allfälliges Attikageschoss auf dem Ersatzneubau der Halle 38 darf die maximale Gebäudehöhe gemäss Absatz 1 nicht überschreiten.</p> <p>³ Dachaufbauten wie Lifte, Treppenhäuser, technische Aufbauten, Lüftungen, Fassadenreinigungsanlagen, Oblichter etc. sind gestattet. Sie dürfen die max. Gebäudehöhe um max. 1.4 m überschreiten, mit Ausnahme von Kaminen.</p> <p>⁴ Neubauteile können zu Hälfte der Grundrissfläche bis zum höheren Niveau bebaut werden.</p>
Art. 8	<p>Nutzungsanteile</p> <p>¹ Das Teilgebiet A1 bildet das urbane Zentrum der Zone IN. Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das Teilgebiet A1 beträgt gemäss ERP 48'000 m².</p> <p>² Es ist eine hohe Nutzungsdurchmischung unter anderem von Konsum/Verkauf, Dienstleistung, Entertainment- und Freizeitangeboten, öffentliche Nutzungen und Wohnen/Hotel anzustreben.</p> <p>³ Die Nettoladenfläche eines Einkaufszentrums darf 10'000 m² nicht überschreiten.</p> <p>⁴ Die Bruttogeschossfläche des Ersatzneubaus Halle 38 und der Halle 36 darf insgesamt 10'500 m² nicht überschreiten.</p> <p>⁵ Bei Vollausbau sind min. 8'000 m² der Wohn-/Hotelnutzung zuzuführen.</p>
Art. 9	<p>Aussenraumgestaltung</p> <p>¹ Der Trafoplatz ist im Eigentum der Stadt Baden. Er ist teilweise zu bepflanzen. Der Platz ist nach ökologischen Gesichtspunkten (wie unversiegelte Oberflächen und naturnahe Bepflanzungen) zu gestalten. Die konkreten Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.</p> <p>² Aus technischen Gründen (z.B. Fluchtwege / Haustechnik) sind Erschliessungen zwischen Parking und Freifläche möglich.</p> <p>³ Die öffentlichen Erschliessungsflächen zwischen den Gebäuden im Teilgebiet A1 haben in der Regel einen harten Belag aufzuweisen und sind ohne Höhenabgrenzungen zwischen Fahr- und Gehbereich auszubilden.</p> <p>⁴ Eine Überdeckung der bestehenden Parkgarageneinfahrt und Nutzung u.a. als Veloabstellplatz ist möglich.</p> <p>⁵ Die Hallen 36 und 37 sind mittels Durchgängen mit dem Trafoplatz zu verbinden. Der Trafoplatz steht für Wohnungen/Hotel als Aussenraum zur Verfügung.</p> <p>⁶ Die Dachflächen der nichtindustriell genutzten Bauten sind soweit sinnvoll als Terrassen auszubilden.</p>

C.	Vorschriften im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan
Art. 10	<p>Erschliessung</p> <p>¹ Die Haupteerschliessung des Perimeters hat via Knoten Wiesenstrasse, via Knoten Nordweg/Brown Boveri-Strasse, via Knoten Haselstrasse/Güterstrasse sowie via Haselstrasse (vis-à-vis Dynamostrasse) zu erfolgen.</p> <p>² LKW-Ein- und Ausfahrten beim Knoten Haselstrasse/ Güterstrasse sind nicht gestattet. Mit der Verwirklichung der Freifläche im Teilgebiet A2 ist jegliche Verkehrsbeziehung ABB Areal/Haselstrasse zu schliessen (Ausnahme Direktionsfahrzeuge ABB).</p> <p>³ Entlang der Bruggerstrasse ist eine Ein- und Ausfahrtsbeschränkung anzuordnen. Die Zufahrt zum Perimeter ist nur über die bezeichneten Knoten gestattet.</p> <p>⁴ In den „Fussgängerbereichen mit beschränktem Fahrverkehr“ ist lediglich Anliefer- und Zubringerdienst gestattet.</p> <p>⁵ Der Trafoplatz ist durch je einen Fussgängerdurchgang in der Nordzeile und via Freizeit- und Entertainment-Center an die bestehenden Wegnetze anzubinden. Aus Sicherheitsgründen kann die Öffnungszeit dieser Durchgänge nachts eingeschränkt werden.</p>
Art. 11	<p>Abtretung Erschliessungsfläche</p> <p>¹ Die im Erschliessungsplan enthaltene Haupteerschliessungsfläche „Hauptallee“ zwischen Hauptstrasse und Knoten Haselstrasse/Güterstrasse ist nach den Modalitäten der öffentlich-rechtlichen Verträge an die Stadt abzutreten.</p>
Art. 12	<p>Parkierung und Veloabstellplätze</p> <p>¹ Für Besucher und Bewohner des Teilgebietes A1 sind max. 305 Parkplätze sowie min. 280 Veloabstellplätze anzuordnen.</p> <p>² 150 PP sind im Teilgebiet A1 bereits vorhanden, 90 PP sind in den Teilgebieten B5 Martinsberg oder C1 Verenaäcker bei Inbetriebnahme des Parkings aufzuheben. 65 PP sind effektiv neu.</p> <p>³ Die Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften. Die Parkplatzbewirtschaftung hat kostendeckend zu erfolgen.</p>
Art. 13	<p>Öffentliche Fusswege und Plätze</p> <p>¹ Die öffentlichen Fussgängerbereiche sind benutzer- und behindertengerecht zu erstellen.</p> <p>² Lage und Dimension der öffentlichen Fussgängerdurchgänge sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.</p>
Art. 14	<p>Entsorgung</p> <p>¹ Für die Abfallentsorgung sind an geeigneter Stelle, insbesondere in den Bereichen der Anlieferungsrampen, dezentral Entsorgungsstellen anzuordnen.</p>

D.	Weitere Vorschriften
Art. 15	<p>Altlasten</p> <p>¹ Altlasten in den durch industrielle Produktion belegten Gebieten müssen soweit saniert werden, dass sie langfristig keine Gefährdung der Bodenfunktion, des Grund- und Oberflächenwassers mehr darstellen und die Belastung der Luft durch flüchtige Altlastenkomponenten ausgeschlossen ist.</p> <p>² Dahingehende Abklärungen und Massnahmen sind mit dem Baugesuch einzureichen.</p>
Art. 16	<p>Bauökologie</p> <p>¹ 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 Massnahmen zu minimieren. Die entsprechenden Festlegungen erfolgen im Rahmen der Erarbeitung der Submissionsgrundlagen.</p> <p>² Neu- und Umbauten haben mindestens den jeweiligen MINERGIE®-Standard (Art. 16 ERP) oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung zu erreichen.</p>
Art. 17	<p>Energieversorgung</p> <p>¹ Die Energieversorgung hat hauptsächlich über die im ERP IV eingezeichneten Energiezentralen unter Berücksichtigung der Hauptversorgungskanäle und weitestmöglicher Ausnützung bestehender Leitungssysteme zu erfolgen. Im Bereich der Hauptversorgungstrassees sollen die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen möglichst zusammengefasst werden.</p> <p>² Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Auf Klimaanlageanlagen in Gebäuden ist soweit als möglich zu verzichten. Einzelfeuerungsanlagen sind aus Luftimmissionsgründen auf ein Minimum zu beschränken. Es ist ein möglichst hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen zur Deckung des Energiebedarfs anzustreben.</p>
Art. 18	<p>Schlussbestimmungen</p> <p>¹ Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan, dem Erschliessungsplan sowie den Sondernutzungsvorschriften gilt die Sondernutzungsplanungspflicht für das Teilgebiet A1 der Innenstadtzone Nord als erfüllt.</p> <p>² Die vorliegende Teiländerung der Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.</p> <p>³ Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.</p>