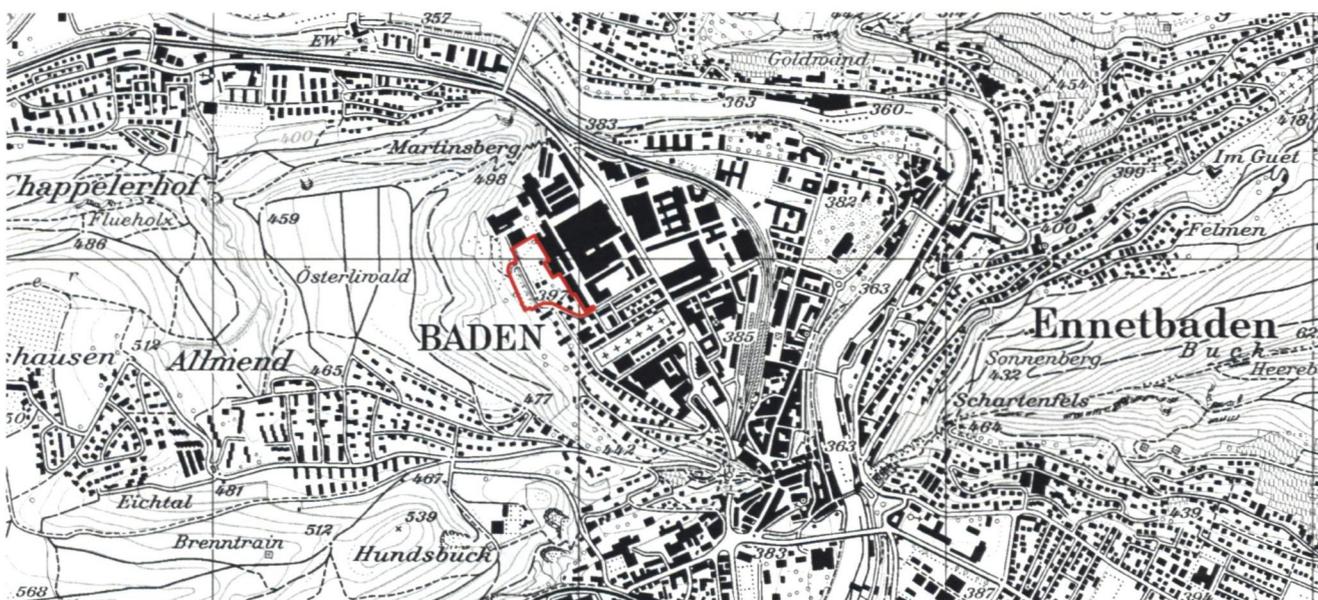


Sondernutzungsplanung "Innenstadtzone Nord, Teilgebiet B5 Martinsberg"

gemäss § 21 BauG

STADT BADEN
Planung und Bau
25. APR. 2012

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 22. September 2011

Vorprüfungsbericht vom: 1. September 2011

Öffentliche Auflage vom: 4. Oktober 2011 bis 2. November 2011

Beschlossen vom Stadtrat am: 23. April 2012

Der Stadtammann:



Der Stadtschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
mit Änderungen/Auflagen
Aarau, den **5. Juli 2012**

Der Generalsekretär:

Verfasser:

Burkard Meyer Architekten BSA, Aktiengesellschaft, Martinsbergstrasse 40, 5400 Baden
Schweingruber Zulauf GmbH, Landschaftsarchitekten, Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich
Basler & Hofmann AG, Forchstrasse 395, 8032 Zürich

Inhaltsverzeichnis	Seite
Präambel	1
A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 Bestandteile	1
Art. 2 Geltungsbereich	1
Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht	1
Art. 4 Planungszweck	1
Art. 5 Planungsziele	1
Art. 6 Etappierung	1
B BAUFELDER UND NUTZUNG	2
Art. 7 Gliederung, Nutzungszweck und -umfang	2
Art. 8 Wohnnutzung	2
Art. 9 Öffentliche Nutzungen	2
Art. 10 Ausnützungszuschlag	2
C BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	3
Art. 11 Bauweise	3
Art. 12 Baufelder	3
Art. 13 Gebäudehöhen	3
Art. 14 Klein- und Anbauten	3
Art. 15 Gestaltung der Neubauten	3
Art. 16 Bestehende Bauten	3
D FREIRÄUME UND UMWELT	4
Art. 17 Ausscheidung von Freiflächen	4
Art. 18 Gestaltung der Freiräume	4
Art. 19 Ökologische Anliegen	4
Art. 20 Baumschutz	4
Art. 21 Bauökologie	4
E VERKEHR UND VERSORGUNG	4
Art. 22 Mobilitätsmanagement	4
Art. 23 Haupterschliessung	4
Art. 24 Fussverkehr	5
Art. 25 Parkierung	5
Art. 26 Energieversorgung	5
Art. 27 Abfall- und Abwasserentsorgung	5
F SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5
Art. 28 Kostenbeteiligung	5
Art. 29 Inkrafttreten	5
Art. 30 Geringfügige Abweichungen	5

Präambel 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 der Stadt Baden vom 23. Oktober 2001 (BNO) sowie Art. 5 Abs. 2 und 28 des Entwicklungsrichtplans Baden Nord vom 31. März 2009 (ERP) die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Bestandteile** ¹ Die Sondernutzungsplanung besteht aus den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften sowie dem Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans im Massstab 1:500.
² Der Planungsbericht gemäss Art. 47 der (eidgenössischen) Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, die Stellungnahme gemäss § 3 Abs. 3 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV) sowie der Orientierungsinhalt des Gestaltungsplans sind nicht rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung.
- Art. 2 Geltungsbereich** Die Sondernutzungsplanung bezieht sich auf den im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter.
- Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht** ¹ Soweit die Sondernutzungsplanung keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (Nutzungsplan sowie Bau- und Zonenvorschriften).
² Vorbehalten bleibt im Übrigen die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.
- Art. 4 Planungszweck** ¹ Die Sondernutzungsplanung enthält gemäss § 17 Abs. 9 BNO die planungs- und baurechtlichen Vorgaben für das Teilgebiet B5 (Martinsberg), um im Sinn von § 5 Abs. 1 BNO dessen zweckmässige Erschliessung und gute Überbauung zu gewährleisten.
² Die Sondernutzungsplanung konkretisiert die planerischen, stadträumlichen und ökologischen Ziele des ERP.
- Art. 5 Planungsziele** ¹ In städtebaulicher Hinsicht gestaltet die Planung den Übergang zwischen dem durch grossmassstäbliche Industriebauten geprägten Haselfeld und dem Landschaftsraum des Martinsbergs.
² Das Freiraumkonzept nimmt Rücksicht auf den zur Liegenschaft Wiesenstrasse 30 gehörenden inventarisierten Garten sowie die inventarisierten Bäume.
³ Das Bebauungskonzept trägt den gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Aspekten der Nachhaltigkeit Rechnung.
- Art. 6 Etappierung** Die Vorhaben im Gestaltungsplanperimeter können in Etappen realisiert werden.

B BAUFELDER UND NUTZUNG

Art. 7 Gliederung, Nutzungszweck und -umfang

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter gliedert sich grob in vier Teilbereiche:
- in den nördlichen Bereich mit den Baufeldern A1–A3;
 - in den mittleren Bereich mit Frei- und Parkflächen (Grünraum) sowie der bestehenden Liegenschaft Wiesenstrasse 30;
 - in den südlichen Bereich mit dem Baufeld B1 und der bestehenden Liegenschaft Wiesenstrasse 28 sowie
 - in den westlichen Bereich mit Frei- und Waldflächen (Grünraum).

² Die Nutzung und der Nutzungsumfang in den vier Teilbereichen sind in nachfolgender Tabelle festgelegt:

Teilbereich	Baufelder/Bauten/ Freiraum	Nutzung	Anrechenbare BGF gemäss ERP III	Freiflächen gemäss ERP I
Nördlicher Bereich	Baufelder A1–A3	Wohnen DL/G//ÖN	10'500 m ² 250 m ²	
Mittlerer Bereich	Bestehendes Gebäude mit Umschwung Park	ÖN Erholung Erholung	0 m ²	800 m ² 0 m ²
Südlicher Bereich	Baufeld B1 Bestehendes Gebäude	DL/G//ÖN DL/G//ÖN	2'473 m ² 450 m ²	
Westlicher Bereich		Ökologie		1'500 m ²

³ Allfällige Abweichungen von untergeordnetem Umfang im Sinn von Art. 17 Abs. 1 ERP sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

⁴ Die über 2000 m² BGF ausgehende Fläche von total 1'173 m² für DL/G//ÖN ist gemäss Art. 17 Abs. 1 ERP im Teilgebiet B4 zu kompensieren.

Art. 8 Wohnnutzung

¹ Die Bruttogeschossfläche (BGF) von Beherbergungsbetrieben darf gemäss § 17 Abs. 4 BNO nicht auf den Wohnflächenanteil des Teilgebiets B5 (Martinsberg) angerechnet werden.

² Die Erdgeschosse der Baufelder A1, A2 und A3 dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 9 Öffentliche Nutzungen

¹ Öffentliche Nutzungen (Nutzungen im öffentlichen Interesse) auf den an die Einwohnergemeinde Baden abgetretenen Freiflächen zählen gemäss Art. 17 Abs. 2 ERP nicht zur gesamthaft möglichen BGF.

² Die öffentlichen Nutzungen im Teilgebiet B5 (Martinsberg) beziehen sich vorab auf den Bereich Bildung, Schulung und Betreuung, wozu auch Schulen und Einrichtungen des Kantons oder privater Trägerschaften gehören können.

Art. 10 Ausnützungszuschlag

Für unbeheizte Wintergärten und Balkonverglasungen wird ein Ausnützungszuschlag von 12% der Bruttogeschossfläche gemäss Art. 7 Abs. 2 gewährt.

C BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 11 Bauweise

¹ Im Gestaltungsplanperimeter ist für Neubauten eine offene Bebauungsform zu wählen, um eine angemessene Verbindung zum Grünraum herzustellen.

² Im nördlichen Bereich können die Neubauten im Sinn des Hochhauskonzepts von Diener & Diener Architekten, Basel/Martin Steinmann, Aarau, vom 27. August 2009 als Hochhäuser ausgestaltet werden.

Art. 12 Baufelder

¹ Der Gestaltungsplan bezeichnet neben den bestehenden Bauten durch Mantellinien begrenzte Baufelder für oberirdische Neubauten (A1–A3 sowie B1) sowie für Gebäudesockel und unterirdische Bauten.

² Auf den Baufeldern A1 und A2 kann je ein Hochhaus erstellt werden.

³ Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. aussenliegende Treppen und Erschliessungen, Vordächer, Balkone, Kanäle, Durchgänge, Gebäudezusammenschlüsse) dürfen örtlich maximal 1,5 m über die Baufelder hinausragen.

Art. 13 Gebäudehöhen

¹ Die maximal zulässige Ausdehnung wird durch die im Gestaltungsplan festgesetzten Baufelder mittels maximaler Höhenkoten definiert.

² Die zulässige Höhe (OK) des Gebäudesockels im Bereich der Baufelder A1–A3 entspricht der Kote des Fertigbodens im Erdgeschoss der Hochbauten auf den Baufeldern A1–A3.

³ Die Hochhäuser auf den Baufeldern A1 und A2 haben die gleiche Gebäudehöhe aufzuweisen.

⁴ Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ist die Geschosszahl frei. Die Geschosshöhe hat mindestens 3,0 m zu betragen.

⁵ Dachaufbauten (z.B. Lifte, Treppenhäuser, technische Aufbauten, Lüftungen, Fassadenreinigungsanlagen, Oberlichter) dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Bei den Hochhäusern ist dies in begründeten Fällen und um maximal 3,0 m möglich. Allfällige Dachaufbauten sind in jedem Fall so anzuordnen, dass sie, von angrenzenden öffentlichen Bauten sowie von der Allmend bzw. der Ruine Stein aus gesehen, nicht störend in Erscheinung treten.

Art. 14 Klein- und Anbauten

Ausserhalb der Baufelder sind Klein- und Anbauten im Sinn von § 18 Abs. 1 ABauV möglich.

Art. 15 Gestaltung der Neubauten

¹ Die Formgebung der Neubauten ist möglichst kompakt zu wählen.

² Für die Neubauten, die als Hochhäuser bzw. höhere Gebäude ausgestaltet werden, ist ein geeignetes Konkurrenzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen. Bei der Besetzung der Jury ist die Stadt Baden angemessen zu berücksichtigen.

Art. 16 Bestehende Bauten

¹ Die bestehenden Gebäude Wiesenstrasse 28a und 30a sind abzubrechen.

² Für die bestehenden Bauten Wiesenstrasse 28 und 30 gilt sinngemäss § 68 BauG.

D FREIRÄUME UND UMWELT

Art. 17 Ausscheidung von Freiflächen

¹ Der Gestaltungsplan bezeichnet gestützt auf den ERP Freiflächen im Umfang von 2'300 m².

² Die Abtretung der Freiflächen erfolgt gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 17. Dezember 1996 unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Baden, welche die Herrichtung der übertragenen Freiflächen übernimmt.

³ Im Falle, dass auf den abzutretenden Freiflächen ein sanierungsbedürftiger belasteter Standort (Altlast) gemäss Art. 9 ff. der Altlasten-Verordnung vom 26. August 1998 (AltIV) liegt, ist dessen Sanierung gemäss Art. 16 ff. AltIV vor der Abtretung durch den abtretungspflichtigen Grundeigentümer durchzuführen.

Art. 18 Gestaltung der Freiräume

¹ Die öffentlichen Frei- und Parkflächen sind überwiegend Grünanlagen. Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind in funktioneller und ästhetischer Hinsicht besonders sorgfältig zu gestalten.

² Die Privaten Freiräume müssen eine angemessene Aufenthaltsqualität für die Bewohner bzw. die Schüler aufweisen.

³ Die konkrete Gestaltung der öffentlichen Frei- und Parkflächen sowie der privaten Freiräume und Spielflächen (Umgebungsflächen sowie Platz/Innenhof) wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festgelegt; die Gestaltungen sind so aufeinander abzustimmen, dass ein möglichst durchgehender Grünraum entsteht.

Art. 19 Ökologische Anliegen

Die öffentlichen Freiflächen sind soweit möglich als ökologische Ausgleichsflächen mit standortgerechter und artenreicher Vegetation sowie mit schattenspendender Bepflanzung auszugestalten; sie sind nicht zu versiegeln und nicht durch unterirdische Bauten zu belegen.

Art. 20 Baumschutz

Die im Gestaltungsplan als schützens- bzw. erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und durch die jeweiligen Grundeigentümer sachgemäss zu unterhalten.

Art. 21 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 soll durch geeignete Materialwahl minimiert werden.

E VERKEHR UND VERSORGUNG

Art. 22 Mobilitätsmanagement

¹ Die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner, Besucher und Angestellten im Perimeter sollen auf umweltverträgliche Weise befriedigt werden.

² Die wichtigsten Massnahmen des Mobilitätsmanagements sind mit dem Baugesuch für die Bauten in den Baufeldern A1-A3 zur Bewilligung einzureichen.

Art. 23 Haupterschliessung

Die Haupterschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den motorisierten Verkehr sowie für Fahrräder erfolgt von der Bruggerstrasse (Hauptverkehrsstrasse) her über die Wiesenstrasse (städtische Sammelstrasse).

- Art. 24
Fussverkehr**
- ¹ Das im Gestaltungsplan schematisch eingetragene Fusswegnetz bildet die öffentliche Haupteinschliessung für Fussgänger. Die genaue Wegführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ² Wo die öffentlichen Fusswege über Privateigentum führen, ist deren Zugänglichkeit gestützt auf diese Sondernutzungsplanung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Dienstbarkeiten zu sichern.
- ³ Der bauliche und betriebliche Unterhalt ist durch die jeweiligen Grundeigentümer zu gewährleisten.
- Art. 25
Parkierung**
- ¹ Für die Bewohner, Besucher und Beschäftigten dürfen im Teilgebiet B5 (Martinsberg) maximal 160 Parkplätze erstellt werden. Davon werden 140 Parkplätze unterirdisch und maximal 20 oberirdisch angeordnet.
- ² Die Anzahl der Fahrradabstellplätze beträgt 0,6 pro Zimmer. Die Anordnung ist oberirdisch und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Art. 26
Energieversorgung**
- ¹ Die Energieversorgung hat hauptsächlich über die im ERP IV 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 zu erreichen. ~~Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten.~~ Einzelfeuerungsanlagen sind aus Luftimmissionsgründen nach Möglichkeit zu vermeiden. Es ist ein möglichst hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen zur Deckung des Energiebedarfs anzustreben.
- Art. 27
Abfall- und Abwasserentsorgung**
- ¹ Zur Vermeidung von Abfällen wird mit Ressourcen (Altbauten, Energieträgern, Wasser und Stoffen) möglichst schonend umgegangen.
- ² Die notwendige Infrastruktur zur Bewirtschaftung und Beseitigung der unvermeidlichen Abfälle wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ³ Meteorwasser soll möglichst versickert werden. Versickerungsanlagen für Meteorwasser dürfen nur ausserhalb von belasteten Standorten erstellt werden.

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 28
Kostenbeteiligung**
- Eine Kostenbeteiligung im Sinn von § 5 Abs. 4 BNO wird nicht vorgesehen.
- Art. 29
Inkrafttreten**
- Die Sondernutzungsplanung tritt mit dem Genehmigungsbeschluss des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau in Kraft.
- Art. 30
Geringfügige Abweichungen**
- Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan können vom Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden.



Bei Klimatisierung von Gebäuden ist ein optimierter sommerlicher Wärmeschutz Voraussetzung und auf passive Kühlung abzustützen. Auf eine aktive Klimatisierung von Kältemaschinen ist so weit möglich zu verzichten.