

710.205

Sondernutzungsplan Lindenplatz, Sondernutzungs- vorschriften

vom 6. Juli 2009

Kurzbezeichnung:

Sondernutzungsplan Lindenplatz, Vorschriften

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 6. Juli 2009

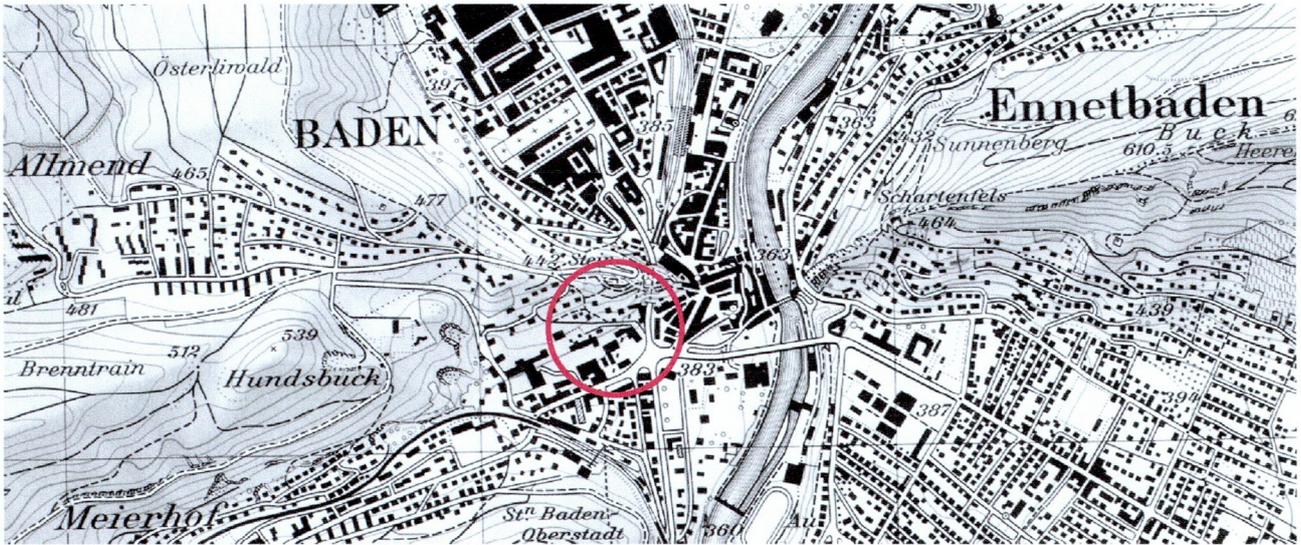
SONDERNUTZUNGSPLAN LINDENPLATZ

Sondernutzungsvorschriften gemäss §17 und §21 BauG

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

- Gestaltungsplan 1:500 (Grundriss und Schnitte)
- Erschliessungsplan 1:500

02. Juli 2009



Vorprüfungsbericht: 20. Januar 2009

Öffentliche Auflage: 23. Februar 2009 bis 24. März 2009

Beschlossen vom Stadtrat am: 06. Juli 2009

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Februar 2010

Der Staatsschreiber:

Verfasser:

Rolf Graf & Partner Architekten SIA AG
Schartenstrasse 41
5400 Baden

Grundeigentümer:

Parzelle 876: Diebold AG, Husmatt 2, 5405 Baden-Dättwil
Parzelle 1036: Cityland CLA AG, Husmatt 2, 5405 Baden-Dättwil
Parzelle 3283: Hugo Zünd Immobilien AG,
Mellingerstrasse 20a, 5400 Baden
Parzelle 3625: Einwohnergemeinde Baden, Rathausgasse 1
5400 Baden
Parzelle 2284: Priska Welti Wolz
Burghaldenstrasse 21, 5400 Baden
Parzelle 3822: Tinoph AG, Husmatt 2, 5405 Baden-Dättwil

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Grundlagen

¹ Die Sondernutzungsplanung (SNP) stützt sich auf § 5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden.

Art. 2 Geltungsbereich (Perimeter)

¹ Die Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter. Er umfasst das Baufeld West, das Baufeld Ost, das Baufeld Nord, das Baufeld Süd und den Lindenplatz.

Art. 3 Ziele / Zweck

¹ Die Sondernutzungsplanung hat zusätzlich zur BNO der Stadt Baden und zu den allgemeinen Planungsgrundsätzen folgende hauptsächliche Ziele:

- Städtebauliche und gestalterische Präzisierung der aus dem ‚Ideenwettbewerb Areal Lindenplatz‘ hervorgegangenen Bebauungsstruktur.
- Gestaltung von qualitativ hochstehenden Aussenräumen.
- Eine hohe Qualität der Erschliessungsräume in Bezug auf den Langsamverkehr.
- Erhöhung der Attraktivität des Areals, insbesondere durch gute Fussgängerverbindungen zum ehemaligen Gewerbeschulhaus und ins Quartier Burghalde.
- Eine etappenweise Realisierung mit funktionierenden Teilüberbauungen, Erschliessungen und Aussenräumen soll sichergestellt sein.
- Reaktion auf die Lärmsituation mit konstruktiven Massnahmen und zweckmässiger Grundrissgestaltung.

Art. 4 Bestandteile

¹ Die Sondernutzungsplanung besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt):

- Erschliessungsplan 1:200
- Gestaltungsplan 1:200 (Grundriss und Schnitte)
- Sondernutzungsvorschriften

und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt):

- Raumplanerischer Bericht inklusive Anhänge
- Modellaufnahmen 1:500 (Anhang 1)
- Ideenwettbewerb Areal Lindenplatz: Bericht des Beurteilungsgremiums (Anhang 2)
- Wettbewerbsprojekt, Verkleinerungen auf Format A4 (Anhang 3)
- Erschliessung Überbauung Lindenplatz: Verkehrsgutachten zur Erschliessung von Metron AG (Anhang 4)

B . Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan

Art. 5 Bauweise / Architektur

¹ Grundlage für die Bebauung und die architektonische Gestaltung bildet das Siegerprojekt des „Ideenwettbewerbes Areal Lindenplatz“ und das Vorprojekt auf dem Baufeld Nord.

² Bei der architektonischen Ausgestaltung wird eine hohe Qualität und eine gute städtebauliche Einordnung verlangt. Die Gestaltung der Fassaden ist charakterisiert durch einen hohen Glasanteil. Die Baufelder West und Ost müssen im Sockelbereich und im Hauptbau ein durchgehendes umlaufendes Fassadenthema aufweisen, Rückfassaden sind zu vermeiden. Die einzelnen Baufelder müssen nicht zwingend identische Fassadenthemen aufweisen.

Art. 6 Baufelder / Baulinien / Bauhöhen

¹ Die im Gestaltungsplan eingetragenen Baufelder entsprechen der maximalen Ausdehnung der Hoch- und der Tiefbauten. Die zulässige Bauhöhe wird im Gestaltungsplan durch Höhenkoten m. ü. M. definiert. Diese gelten für die obersten Gebäude- bzw. Dachkanten. Die Baulinien dürfen von keinen Gebäudeteilen überschritten werden, mit Ausnahme der untenstehend beschriebenen Vordächer, einer allfälligen Passerelle zwischen den Baufeldern West und Ost und die wärme- und schallschutztechnische Sanierung des bestehenden Gebäudes auf dem Baufeld Süd (Geschäftshaus Burghalde).

² Für die Vordächer der Baufelder West und Ost definiert eine Baulinie im Gestaltungsplan den Bereich, in dem Vordächer realisiert werden dürfen. Die Zugänge zu den Sockelgeschossen und die dazugehörigen Vordächer können in Abhängigkeit zur Nutzung des Erdgeschosses frei positioniert werden. Die maximalen Dimensionen der Vordächer sind beschränkt auf 3.0 m x 4.0 m x 0.8 m (Tiefe x Breite x Höhe).

³ Das Vordach des Anbaus West erstreckt sich über die ganze Anbaubreite und unterliegt somit keiner Beschränkung bezüglich Breite.

⁴ Die Mantellinie des Anbaus Ost entspricht der maximalen Ausdehnung eines Bauvolumens zwischen dem Baufeld Ost und der Turnhalle, welches sich teilweise unter der öffentlichen Treppe befindet. Die zulässige Bauhöhe wird im Gestaltungsplan durch Höhenkoten m. ü. M. definiert.

⁵ Im Baufeld Süd kann das bestehende Attikageschoss zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden. Eine Baulinie definiert den Bereich eines Vordaches zur Bushaltestelle. Die Kote der Untersicht des Vordachs muss mit der Untersicht der bestehenden Einzüge identisch sein. Das Baufeld darf nordseitig um 20cm für eine wärmetechnische Sanierung der bestehenden Fassade überschritten werden. Süd- und westseitig darf das Baufeld ab dem 1. Obergeschoss um 50cm für eine wärme- und schalltechnische Sanierung der bestehenden Fassade überschritten werden. Die Ostfassade wurde bereits saniert und darf die Baulinie des Gestaltungsplanes nicht überschreiten. Ebenfalls möglich ist ein Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus unter Einhaltung der Baulinien.

⁶ Zwischen Baufeld Nord und Baufeld Ost kann im Bereich der ost-west-Ausdehnung des Baufelds Nord eine unterirdische Verbindung von 4m Breite erstellt werden. Das Volumen des Verbindungskorridors darf an der Oberfläche nicht sichtbar sein.

Art. 7 Bereich für Passerelle

¹ In dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich für eine Passerelle kann zwischen den Hauptbauten der Baufelder West und Ost eine Passerelle platziert werden. Die Passerelle darf jeweils die zweiten oder dritten Obergeschosse miteinander verbinden. Sie darf eine Breite von 3 m und eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Ihre Fassade ist weitgehend verglast, das Tragwerk so filigran wie möglich auszubilden.

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Der Gestaltung der Dachaufsicht ist dieselbe Sorgfalt beizumessen wie der Fassade. Detaillierung und Materialisierung haben sich dem Konzept der Bebauung anzupassen. Oblichter, Antennenanlagen, technische Bauteile und Liftaufbauten müssen sich der Dachgestalt unterordnen und dürfen die Höhenbegrenzung nicht überschreiten.

Art. 9 Geschosse

¹ Im Baufeld West sind max. sechs Vollgeschosse zulässig. Aus architektonischen- und städtebaulichen Gründen ist kein Attikageschoss zulässig.

² Im Baufeld Ost sind max. sieben Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig. Die Fläche des Attikageschosses richtet sich nach § 16a AbauV. Die Anordnung der zulässigen Attikafläche muss als 'Kranzgeschoss' mit Hof ausgebildet werden. Die exakte Geometrie dieses Hofes ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

³ Die Erdgeschosse der Baufelder West und Ost weisen Stockwerkshöhen von bis zu 4.50 m aus, die 1. Obergeschosse von bis zu 3.50 m.

⁴ Im Baufeld Nord sind max. vier Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig. Die Fläche des Attikageschosses richtet sich nach § 16a ABauV. Bei der Anordnung der Freifläche des Attikageschosses kann mit sekundären Elementen, beispielsweise mit Bügeln bzw. perforierten Wandelementen ein Zusammenfassen des Gesamtvolumens angestrebt werden.

Art. 10 Nutzung

¹ Die Nutzungen der Sockelbauten der Baufelder West und Ost sollen den städtischen Charakter des Lindenplatzes verstärken. Hier sind zum Beispiel Nutzungen wie Gewerbe, Läden und/oder kulturelle Nutzungen anzustreben, wobei betreffend Emmissionen auf die geplante und vorhandene Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen ist.

² Für den minimalen Wohnflächenanteil gelten die Bestimmungen gemäss § 11 Abs. 1 BNO. Eine Umverteilung des minimalen Wohnflächenanteils zwischen den einzelnen Baufeldern ist möglich.

Art. 11 Aussenraumgestaltung

¹ Die Oberfläche des Lindenplatzes ist in Abstimmung mit dem Trottoir Mellingerstrasse und den angrenzenden Flächen ausserhalb des Perimeters (Zwischenraum zu Falkengebäude) möglichst einheitlich mit einem städtischen Hartbelag zu gestalten. Dies gilt ebenfalls für die Durchfahrt zum Schlossbergweg. Der Lindenplatz ist mit Ausnahme des Baumfeldes weitgehend von fix eingebauter Möblierung oder von Terrainsprüngen freizuhalten.

² Die Freiräume auf der Parzelle 2284 sind so weit wie möglich als Grünraum auszubilden.

Art. 12 Lindenplatz

¹ Auf der Parzelle 3625 ist ein Baumfeld vorzusehen. Der im Gestaltungsplan ausgewiesene Bereich legt die maximale Fläche fest. Die exakte Geometrie ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und unter Einbezug des geplanten Unterstandes für die Bushaltestelle zu definieren. Das Baumfeld weist mit Ausnahme des Randabschlusses einen sickerfähigen Belag auf, aus dem Bäume wachsen. Es kann für ein Gartencafé genutzt werden. Das Baumfeld muss sich allseitig als optisch klar ablesbare Fläche vom Lindenplatz abheben.

² Im Bereich des Lindenplatzes (Parzelle 3625) befinden sich zwei erdverlegte Oeltanks mit je 75'000 Liter Inhalt welche die Heizung der Liegenschaft auf der Parzelle 1679 (Hochhaus Linde) speisen. Während der Bauphase auf dem Lindenplatz und im endgültigen Zustand ist der Betrieb der Heizanlage jederzeit sicherzustellen.

C. Vorschriften im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan

Art. 13 Öffentliche Fusswege und Plätze

¹ Der ganze Lindenplatz wird als Fussgängerbereich mit beschränktem Fahrverkehr ausgewiesen. Es ist ausschliesslich Anliefer- und Zubringerdienst gestattet.

² Das Fahrwegrecht Schlossbergweg und die Geometrie der Ein- bzw. Ausfahrten in die Tiefgaragen müssen in der eingezeichneten Geometrie gewährleistet werden. Die Fahrspur wird jedoch nicht markiert. Auch hier gilt grundsätzlich das Mischregime Fussgängerbereich mit beschränktem Fahrverkehr (Begegnungszone).

³ Die im Erschliessungsplan markierte Wegführung der öffentlichen Fussgängerverbindungen muss gewährleistet werden.

Art. 14 Verkehrserschliessung

¹ Die Tiefgaragen des Baufeldes Süd, des Falken und die südlich des Tunnels gelegene Tiefgarage der Parzelle 876 werden über die einspurige Rampe II erschlossen.

² Die Zufahrt der Tiefgarage des Baufeldes Nord geschieht innerhalb der im Erschliessungsplan eingezeichneten Geometrie über die Parzellen 2296 und 1049. Das Durchfahrtsrecht ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag gesichert.

³ Die einspurige Rampe I im Lindenplatz dient der Zu- und Wegfahrt für die Tiefgaragen der Baufelder West und Ost (Steuerung über Lichtsignalanlage).

⁴ Die Ausfahrt vom Lindenplatz auf die Mellingerstrasse ist momentan beidseitig möglich. Allfällige Verkehrsbeschränkungen in diesem Bereich (Linksabbiegeverbot) bleiben vorbehalten und werden in einem separaten Verfahren geregelt.

⁵ Sofern seitens des Kantons die Verkehrssicherheit bei der bestehenden Ausfahrt Lindenplatz – Mellingerstrasse als ungenügend beurteilt wird bzw. der übergeordnete Verkehrsfluss durch die bestehende Ausfahrt massgebend beeinträchtigt wird, haben die Eigentümer eine andere Ausfahrt zu dulden. Das bauliche Niveau der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass eine Durchfahrt zum Parkhaus Linde möglich ist.

⁶ Auf der Parzelle 3625 ist eine Zufahrt- und Haltemöglichkeit ausschliesslich für Taxis und Cars sicherzustellen (kein Wendeplatz). Die genaue Lage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Lindenplatz sicherzustellen.

Art. 15 Anzahl Parkplätze

¹ Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze werden auf dem heutigen Niveau gehalten und können innerhalb des Gestaltungsplanperimeters frei verteilt werden. Die Parkplatzzahl setzt sich wie folgt zusammen.

² Die Anzahl der unterirdischen Parkplätze beträgt 137 und die der oberirdischen 14. Demzufolge beläuft sich das Total auf 151 Parkplätze.

Art. 16 Veloabstellplätze oberirdisch

¹ Für Besucher müssen auf dem Lindenplatz mindestens 30 Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

D. Weitere Vorschriften

Art. 17 SBB Tunnel

¹ Der durch das Areal führende Eisenbahntunnel darf bautechnisch nicht tangiert werden. Es dürfen keine Lasten auf das Tunnelbauwerk abgetragen werden, ausser durch Einwilligung seitens der SBB. Dabei darf das Tunnelbauwerk durch konzentrierte Lasteinleitungen in den Baugrund keine unzulässigen Setzungen erleiden. Die Art der Lastabtragung in unmittelbarer Tunnelnähe ist grundbuchrechtlich geregelt.

Art. 18 Gefahrenkarte Hochwasser Limattal

¹ Der südliche Randbereich des Planungsperrimeters liegt innerhalb eines Gebiets, welches gemäss Gefahrenkarte Hochwasser Limattal bei einem Extremereignis von Hochwasser mit einer mittleren Gefährdung betroffen ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die effektive Gefahrensituation für den südlichen Randbereich abzuklären sowie allfällige Massnahmen aufzuzeigen.

Art. 19 Lärmschutz

¹ Für den gesamten Perimeter sind die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV der Empfindlichkeitsstufe III massgebend.

² Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten die Grundriss zweckmässig zu konzipieren sowie gestalterische und bauliche Massnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Doppelfenster, kontrollierte Lüftung, Schalldämmlüfter) zu ergreifen (Art. 22 USG, Art. 31 f. LSV, SIA-Norm 181). Aussenräume (Balkone, Sitzplätze, Loggien) von Wohnungen sind gegen Lärm abzuschirmen.

Art. 20 Bauökologie

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 Materialwahl zu minimieren.

Art. 21 Energieversorgung

¹ Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Bei Neubauten ist Komfortlüftung anzustreben. Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten.

Art. 22 Schlussbestimmungen

¹ Die vorliegende Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs allfällige frühere Erlasse.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.