
Bauordnung

Teilrevision gemäss § 15 BauG

Neue Spezialzone Gleis Nord (Ergänzung von § 10 und neuer § 21^{bis})



Mitwirkungsbericht vom: 21. März 2010

Vorprüfungsbericht vom: 4. November 2009

Öffentliche Auflage vom: 6. April 2010 bis: 7. Mai 2010

Beschlossen vom Einwohnerrat am:

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Kantonale Genehmigung:

PlanerInnen:

Losinger Construction AG, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich

Burkard Meyer Architekten BSA, Aktiengesellschaft, Martinsbergstrasse 40, 5400 Baden

Rotzler Krebs Partner GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA, Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Juristische Mitwirkung:

Dr. Peter Gysi, Fürsprecher, Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau

§ 10 Tabelle der Zonenvorschriften (mit neuer Spalte "Spezialzone Gleis Nord")

Zone	Altstadtzone	Weitere Schutz-zonen	Ringzone	Spezialzone Bahnhof-Bahnhofstrasse-Malagarain	Spezialzone Gleis Nord	Wohn-/Gewerbe-zonen			Wohnzonen				Arbeits-zonen	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Grünzonen
	A	B-H	R	Sp. 14.5	Sp. 19	WG 14.5	WG 11.5	WG 8.5	W 13.5	W 10.5	W 7.5a	W 7.5b	Ar	ÖB	Gr
Darstellung im Zonenplan	dunkelrot	braun	hellbraun	rosarot	aubergine	dunkelrot	rot schraffiert	orange schraffiert	dunkelrot	rot	orange	gelb	violett / blau	grau	grün
Detailangaben siehe Bauordnung	§§ 11-17	§§ 18+19	§ 20	§ 21	§ 21 ^{bis}	§ 22	§ 22	§ 22	§ 23	§ 23	§ 23	§ 23	§ 24	§ 25	§ 26
Nutzungsart Definition zulässiger Störgrad Gewerbe siehe § 46	Gemischte Nutzung Wohnen / mässig störendes Gewerbe				Wohnen / mässig störendes Gewerbe / Produktion / Dienstleistung / Kultur	Gemischte Nutzung Wohnen / mässig störendes Gewerbe			Wohnen und nicht störendes Gewerbe				Produktion und Dienstleistungen	Öffentliche Bauten und Anlagen	Freihaltung und Erholung
	Wohnanteil mind. 50%					Läden über 800 m ² sind verboten									
Bauweise, Spezielles	Erhaltung der bestehenden Bebauungsart		offene und geschlossene Bauweise		offene und geschlossene Bauweise gemäss Gestaltungsplan	offene Bauweise Der Grenzbau ist zulässig bis zur maximalen Gebäudelänge						offene und geschlossene Bauweise		—	
	Strukturplan "Altstadt und Umgebung"		Strukturplan												
Ausnützungsziffer Az max. siehe § 9 ABauV	—	—	—	—	—	1.0	0.9	0.7	0.8	0.7	0.55	0.35	—	—	—
Wmax.	—	—	—	—	—	0.8	0.7	0.55							
Arealüberbauungen siehe § 45	—	—	—	—	—	Az-Bonus = 0.1 Richtgrösse für die Arealfläche in m ² , wobei überbaute Grundstücke miteinbezogen werden können:						—	—	—	
						4000	3000	2500	4000	3000	2500	2000			
Empfindlichkeitsstufe zur Ermittlung der Lärmgrenzwerte	ES III	ES III	ES III	ES III	ES III	ES III			ES II Lärmvorbelastete Gebiete ES III siehe Zonenplan				ES III / IV siehe Zonenplan	ES III / IV siehe Zonenplan	—
Gebäudehöhe G max.	—	Festlegung durch Gemeinderat	siehe Zonenplan	14.5 m	19.0 m (siehe auch § 21 ^{bis})	14.5 m	11.5 m	8.5 m	13.5 m	10.5 m	7.5 m	7.5 m	siehe § 24 und Zonenplan	Festlegung durch Gemeinderat	
Firsthöhe F max.	siehe § 13			16.0 m		16.0 m	15.5 m	12.5 m	15.0 m	14.5 m	11.5 m	11.5 m			
Grenzabstand (§ 40 ff.)	Festlegung durch Gemeinderat				Festlegung im Gestaltungsplan								Festlegung durch Gemeinderat		
Grenzabstand klein min.						6.0 m	4.0 m	4.0 m	6.0 m	6.0 m	4.0 m	5.0 m			
Grenzabstand gross min.						12.0 m	8.0 m	6.0 m	14.0 m	12.0 m	8.0 m	10.0 m			
Gebäudelänge max.	—	—	—	—	—	60 m	60 m	60 m	60 m	60 m	30 m	30 m	—	—	—

Neuer § 21^{bis}

	Bauordnung	Hinweise
Spezialzone Gleis Nord	§ 21 ^{bis}	
- Gestaltungsplanpflicht	1 Für den im Zonenplan ausgeschiedenen Perimeter gilt Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan verfeinert die Baudaten gemäss § 10.	Vgl. § 5 BauO
- Nutzung	2 Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Produktion, Dienstleistung und Kultur zulässig. Der Gestaltungsplan kann diese Nutzungen bereichsweise beschränken oder ausschliessen.	Mit den örtlichen Gegebenheiten sind vorweg städteplanerische und lärmschutzrechtliche Grundlagen angesprochen.
- Verkaufsnutzung	3 Verkaufsnutzung ist nur in Bereichen zulässig, für welche der Gestaltungsplan Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorsieht, und dort nur in den Erdgeschossen. Die Verkaufsflächen einzelner Betriebe dürfen je 400 m ² nicht übersteigen.	Betr. Verkaufsnutzung und anrechenbare Verkaufsfläche siehe kantonale Vollzugshilfe "Einkaufszentren und Fachmärkte"
- Zwischennutzungen	4 Der Stadtrat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen, welche über die Bestandesgarantie gemäss § 68 lit. b BauG hinausgehen, jedoch nur hinsichtlich Zweckänderung. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre.	Es geht um Zweckänderungen (jedoch nicht um Erweiterungen und Umbauten), wenn ihre Nichtübereinstimmung mit dem neuen Recht wesentlich verstärkt wird.
- Ausnützung	5 Die zulässige Ausnützung wird durch die Gebäudehöhen gemäss Abs. 6 und 7 und im Gestaltungsplan mit maximal zulässigen Bruttogeschossflächen innerhalb der dort ausgeschiedenen Baufelder begrenzt. Untergeschossflächen sind nicht anrechenbar.	Vgl. § 50 Abs. 2 Satz 3 BauG
- Gebäude- und Firsthöhe	6 Die maximalen Gebäudehöhen gemäss § 10 und gemäss Abs. 7 sind zugleich maximale Firsthöhen.	Abweichung von § 12 Abs. 2 ABauV in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauO
- Überschreitung der Grundgebäudehöhe	7 Der Gestaltungsplan kann in folgenden Bereichen der Zone folgende Überhöhen vorsehen: <ul style="list-style-type: none">- in der Südwestecke bis maximal 39 m;- im Zentrum der Zone, im mittleren Bereich entlang der Südgrenze sowie im mittleren und nördlichen Bereich entlang der Ostgrenze bis maximal 25 m.	

- Erhaltenswerte Gebäudeteile

8 Die im Bauzonenplan blau schraffierten Gebäudeteile (einschliesslich der Verbindungspasserelle) sind erhaltenswert. Diese Gebäude sind in ihren Volumen und ihren wesentlichen äusseren Erscheinungsmerkmalen grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch oder Teilabbruch kann bewilligt werden, wenn damit eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erreicht wird oder die Erhaltung unverhältnismässig wäre.

9 Der Gestaltungsplan kann die Bewirtschaftungspflicht für Beschäftigten- und Besucherparkplätze vorschreiben.