

Protokoll der Sitzung des Stadtrates

STADT AARAU

Stadtrat

Rathausgasse 1 · 5000 Aarau

Tel. 062 836 05 13 · Fax 062 836



Art. Nr. 382 vom 26. Mai 2014

HRS Real Estate AG, Frauenfeld; **Baubewilligung** für

Neubau Fussballstadion mit Mantelnutzung (Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Verkaufsflächen) mit UVP / Büro- und Wohngebäude / Ausbau Untere Torfeldstrasse / Gebäudeabbrüche

Untere Torfeldstrasse / Florastrasse

Bauvorhaben	Neubau Fussballstadion mit Mantelnutzung (Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Verkaufsflächen) mit UVP / Büro- und Wohngebäude / Ausbau Untere Torfeldstrasse / Gebäudeabbrüche		
Bauherrschaft	Error: Reference source not found		
Standort	Untere Torfeldstrasse / Florastrasse		
	Grundbuchplan	Nr.	128
	Parzelle	Nr.	670, 681, 2664, 3037, 4354 und 4355
	Versicherung	Nr.	Diverse
	Baugesuch	Nr.	2012.171
Bauzone	Spezialzone Torfeld Süd / Gestaltungsplan Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften / Baufelder 5, 7 und 8		
Ausnützungsziffer	gemäss BNO	:	-
	gemäss Projekt	:	1.59 (Wohnen auf Baufeld 8)
Baumassenziffer	gemäss BNO	:	-
	gemäss Projekt	:	8 (Nutzung auf Baufeld 7)
Anschluss Kanalisation	Neuanschluss		
Öffentliche Auflage	vom	30. November 2012	bis 8. Januar 2013
Beilagen	29	Situations-, Bau- und Werkleitungspläne	} im Doppel
	4	Dokumente	

I. Erwägungen zum Bauvorhaben

1. Gebäudeabbrüche

Das Baugesuch sieht den Abbruch von 27 Gebäuden vor. Es sind dies auf Parzelle 681 Gebäude 307 (Lagerhalle), Gebäude 931 (Lagerhalle), Gebäude 932 (Lagerhalle), Gebäude 933 (Bürogebäude), Gebäude 935 (Fabrikgebäude), Gebäude 947 (Einfamilienhaus), Gebäude 1055 (Glühereihalle), Gebäude 1237 (Magazin und Depotgebäude), Gebäude 1266 (Fabrikgebäude), Gebäude 1337 (Lagerhalle), Gebäude 1338 (Fabrikgebäude), Gebäude 1521 (Lagerschuppen), Gebäude 1638 (Mehrfamilienhaus), Gebäude 1640 (Mehrfamilienhaus), Gebäude 1647 (Mehrfamilienhaus), Gebäude 1691 (Laboratorium), Gebäude 1740 (Büro- und Abwartshaus), Gebäude 1743 (Kompressorenhaus), Gebäude 1991 (Werkstatt), Gebäude 3430 (Gewerbegebäude), Gebäude 3570 (Montagehalle), Gebäude 3626 (Lagerschuppen), Gebäude 3846 (Glühereihalle), Gebäude 3897 (Heizzentrale) und Gebäude 4111 (Sandsilo) sowie auf Parzelle 4355 Gebäude 1721 (Lagerhalle) und Gebäude 3711 (Lagerhalle).

2. Bauvorhaben

Der Bau eines Fussballstadions im Gebiet Torfeld Süd geht auf eine private Initiative zurück und fand die behördliche und politische Unterstützung. Die Bauherrschaft beabsichtigt, mit dem am 28. August 2012 bei der Stadt Aarau eingereichten Baugesuch drei eigenständige Gebäude auf dem ehemaligen Industrieareal Torfeld zu erstellen. Im Zentrum mit Ausrichtung auf die Industriestrasse und die Bahnlinien soll das Fussballstadion für 10'000 Besucher /-innen und mit im Gebäude integrierten Dienstleistungs-, Verkaufs- und Freizeiteinrichtungen stehen, das der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäss Art. 15 UVPV und § 34 EG UWR (Anlagetypen 11.4 und 80.5) unterliegt und am 28. November 2012 im Amtsblatt publiziert wurde. Entlang der verlängerten Unteren Torfeldstrasse entsteht ein Bürogebäude und zur Florastrasse hin ist ein Wohngebäude geplant. Ebenfalls Gegenstand des Bauvorhabens bilden der Ausbau der Unteren Torfeldstrasse (§ 20 Abs. 1 SNV) sowie der Einbau von zwei versenkbaren Durchfahrtssperren als flankierende Verkehrsmassnahmen.

Das gesamte Bauvorhaben hat ein Gebäudevolumen von 353'464 m³ (nach SIA 416), wovon 189'670 m³ über Terrain und 163'794 m³ unter Terrain liegen werden. Vorgesehen sind Dienstleistungsbauten mit Büronutzungen und Verkaufsflächen, die nicht der Schutzraumbau- bzw. der Ersatzbeitragspflicht unterstehen. Hingegen besteht für das Wohngebäude eine Schutzraumerstellungspflicht. Zudem sind zur Reduktion des bestehenden Schutzraumdefizits Sammelschutzräume mit 1'000 Schutzplätzen zu erstellen (vgl. Erw. Ziff. 25).

3. Belastete Standorte

Die Baugrundstücke sind parzellenübergreifend im Kataster der belasteten Standorten (KBS Nr. AA4001.0194 und AA4001.0970) eingetragen. Diesbezüglich wird auf die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. September 2013 (BVUA FB.12.2299-1) sowie die Stellungnahme der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 10. September 2013 zum UVB verwiesen.

4. Spezialzone Torfeld Süd und Gestaltungsplan Torfeld Süd

Das Bauvorhaben befindet sich in der Spezialzone Torfeld Süd gemäss § 30^{ter} BNO. Für die Spezialzone Torfeld Süd gelten der Gestaltungsplan (GP) Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften (SNV) und die Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (§ 30 SNV), welche vom Stadtrat am 23. August 2010 beschlossen und vom Regierungsrat am 11. Mai 2011 genehmigt wurden. Diese Planungsgrundlagen sind in Rechtskraft erwachsen.

Gemäss § 30^{ter} Abs. 2 BNO sind im Ostbereich nebst anderen Nutzungen ein Stadion für max. 10'000 Besucherinnen und Besucher, ein Einkaufszentrum mit max. 11'000 m² Verkaufsfläche, wovon 8'000 m² für den täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarf (davon wiederum minimal 3'000 m² für den täglichen, periodischen Bedarf), rund 2'000 m² Verkaufsfläche für Sportartikelverkauf und rund 1'000 m² für Gastronomie zulässig. Weitere Verkaufsläden sind nebst dem Einkaufszentrum nur zulässig, soweit diese untereinander sowie zum Einkaufszentrum unabhängig sind und eine Verkaufsfläche von je 300 m² nicht überschreiten. Das Einkaufszentrum kann nur als Mantelnutzung des Stadions bewilligt werden. Verkehrsintensive Sport- und Freizeitnutzungen (wie z.B. Fitness/Wellness) sind mit max. 2'000 m² Bruttogeschossfläche zulässig. In Bezug auf die einzelnen Baufelder gemäss Gestaltungsplan Torfeld Süd ergibt die Prüfung des Baugesuches Nachfolgendes.

Baufeld 5 / Fussballstadion mit Mantelnutzung

Innerhalb des Stadiongebäudes befindet sich das Fussballstadion mit 8'585 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF) und mit 9'250 Sitz- und 750 Stehplätzen bei Fussballspielen oder 14'500 Konzertbesuchern auf der Ebene +2, rund 8.00 m über dem Strassenniveau der Industriestrasse. Das Stadion weist Zugänge entlang der Ost-, Süd- und Westfassaden auf. Die Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen mit 26'689 m² aGF befinden sich auf den Ebenen 0 und +1 und sind von der Industriestrasse her erreichbar. Der Bereich Einkauf zeigt 6'731 m² Nettoverkaufsfläche (NVF), die Gastronomie 829 m² NVF und der Sportartikelverkauf 1'840 m² NVF. Die Erschliessung des Einkaufszentrums beansprucht 1'255 m² NVF. In den Untergeschossen (Ebenen -1, -2) sind Freizeit- und Kultureinrichtungen mit 2'000 m² aGF untergebracht, so auch ein Multiplexkino. Die Erschliessungsfläche der Freizeit- und Kultureinrichtungen mit 1'002 m² aGF werden zu 50 % als NVF angerechnet und ergeben 501 m² NVF. In den weiteren Untergeschossen beanspruchen die zu schaffenden Parkfelder bzw. die Parkieranlagen eine Fläche von 16'040 m². Das Stadiongebäude weist 11'000 m² NVF auf und entspricht damit § 30^{ter} Abs. 2 BNO.

Gemäss § 12 SNV Torfeld Süd ist auf Baufeld 5 ein Stadiongebäude mit 163.00 m Länge, einer maximalen Breite von 115.00 m und einer maximalen Höhe von 27.00 m zulässig. Diese Grundrissabmessung hält das Bauvorhaben ein. Die 24.00 m hohen Vertikalelemente prägen das äussere Erscheinungsbild des als Betonbau geplanten Stadiongebäudes. Darüber, auf einer Höhe von 9.10 m, befindet sich der Kranz der Stadionbeleuchtung, welche eine technisch bedingte Aufbaute darstellt und gemäss § 12 Abs. 3 SNV die Maximalhöhe übersteigen darf. Damit sind die Anforderungen des Gestaltungsplanes eingehalten.

Baufeld 7 / Bürogebäude

Gemäss § 14 SNV ist für Baufeld 7 eine Baumassenziffer von maximal 8 zulässig. Das Bürogebäude weist bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 4'861 m² und einem

oberirdischen Gebäudevolumen von 38'876 m³ eine Baumassenziffer von 7.997 (gerundet 8) auf. Damit sind die Anforderungen des Gestaltungsplanes eingehalten.

Baufeld 8 / Wohngebäude

Gemäss § 15 SNV ist auf Baufeld 8 eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.6 mit einem Wohnanteil von 100 % erlaubt. Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 18.00 m. Das Wohngebäude mit 13 2½-Zimmerwohnungen, 27 3½-Zimmerwohnungen, 6 4½-Zimmerwohnungen und 10 5½-Zimmerwohnungen, insgesamt 56 Wohnungen auf 6 Geschossen, und einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 4'697 m² (aGSF) weist anrechenbare Geschossflächen von 7'478 m² (aGF) und eine Ausnutzungsziffer von 1.592 aus. Damit sind die Anforderungen des Gestaltungsplanes eingehalten.

5. Erschliessungskonzept

Das Gebiet Torfeld Süd ist mit zwei Buslinien und zwei Bushaltestellen an der Buchserstrasse sowie einer Bahnhaltestelle der WSB im Bereich der Industriestrasse direkt mit öffentlichem Verkehr (OeV) erschlossen. Der Bahnhof SBB Aarau mit Busbahnhof ist ca. 0.900 km vom Bauvorhaben entfernt und ist daher zu Fuss oder mit dem Velo sehr gut erreichbar.

Die Zufahrt zur Parkierungsanlage des Stadions, des Einkaufszentrums sowie der Freizeit- und Kultureinrichtungen erfolgt über die zu verlängernde Untere Torfeldstrasse. Die zentrale Ein- und Ausfahrt ist räumlich und organisatorisch getrennt von den Platzflächen nördlich und westlich des Stadions und damit von den frequenzstarken Personenströmen im Veranstaltungsfall entflochten. Die Fussballmannschaften, die Medien, das Catering und die Sicherheitsdienste erreichen die Räume im Stadion von der zentralen Anlieferung auf Niveau des Erdgeschosses (Ebene 0) her.

Zur Verhinderung von Durchgangsverkehr sieht der Gestaltungsplan lagemässig bezeichnet zwei Durchfahrtsperren in der Florastrasse bzw. der Unteren Torfeldstrasse vor, welche in den Plänen eingetragen (siehe Pläne: Umgebungsgestaltung Süd; 1:200, Plan: B 10.15, dat. 28.06.2013, mit Planeintrag und Situation Strassenbau; 1:200, Plan: 0733-202, dat. 19.11.2012 mit Planeintrag) vor Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude (vgl. § 21 Abs. 6 SNV) zu erstellen sind.

6. Erschliessungsanlagen

Das Baugesuch zeigt die zu schaffenden Fuss- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 SNV und die internen Erschliessungsanlagen gemäss § 21 Abs. 2 SNV sowie die weiteren notwendigen Strassen und Wege auf, welche im Baubewilligungsverfahren festzulegen sind. Das Baugesuch beinhaltet zudem den Ausbau der Unteren Torfeldstrasse mit Entwässerung und Strassenbeleuchtung auf Stadtgebiet Aarau. Das eingereichte Betriebskonzept gemäss § 34 Abs. 2 SNV zeigt auf, dass bei Anlässen ein optimaler Verkehrs- und Parkierungsablauf inner- und ausserhalb des Perimeters gewährleistet werden kann. Die Anforderungen gemäss § 34 SNV sind damit eingehalten.

7. Parkierung / Veloabstellplätze

§ 22 SNV regelt die Parkierung im Gebiet des Gestaltungsplans Torfeld Süd. Gemäss dem Parkplatzbewirtschaftungskonzept in der Fassung vom 31. Januar 2014 von Ernst Basler + Partner

(Nachreichung vom 25. Februar 2014) werden die Nutzungen der Baufelder 5, 7 und 8 gemäss Ziff. 3.1 (S. 4) insgesamt 4'100 Fahrten im durchschnittlichen Werktagsverkehr, Einkaufsnutzung allein 3'300 Fahrten, bewirken. In den Ziff. 3.2 bis 3.4 des Parkplatzbewirtschaftungskonzepts sind die Anzahl Parkfelder (vgl. auch Pläne: Grundriss Ebene -2; 1:200, Plan: B 20.00, dat. 31.01.2014 sowie Grundriss Ebene -1; 1:200, Plan: B 20.10, dat. 31.01.2014) und in Ziff. 4 die Organisation der Parkierungsanlagen im Detail dargestellt. Das vorliegende Parkierungskonzept entspricht den Vorgaben von § 22 SNV.

§ 23 SNV verlangt die Schaffung von ungedeckten und gedeckten Veloabstellplätzen in der Nähe von Eingängen mindestens in vorschriftsgemässer Anzahl. Gemäss dem Parkplatzbewirtschaftungskonzept in der Fassung vom 31. Januar 2014 von Ernst Basler + Partner (Nachreichung vom 25. Februar 2014) sind gemäss Ziff. 3.5 (S. 7) 787 Veloabstellplätze erforderlich. Ausgewiesen sind in Stadionnähe 456, in der Nähe des Bürogebäudes 127 und in der Nähe des Wohnhauses 40, insgesamt somit 623 gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze oberirdisch (vgl. Plan: Grundriss Ebene 0; 1:250, Plan: B 20.20, dat. 22.11.2013). In der Einstellgarage unter dem Wohngebäude sind 181 gedeckte und mit einem Velolift erschlossene Veloabstellplätze vorgesehen (vgl. Plan: Grundriss Ebene -2; 1:200, Plan: B 20.00, dat. 31.01.2014). Damit wird der ermittelte Bedarf von 787 mit 804 Veloabstellplätzen übertroffen.

8. Parkierungstarife / Fahrtenzählung

Der Stadtrat überprüft gemäss § 22 Abs. 2 SNV die Gebühren der Parkierung periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin und verfügt deren Erhöhung spätestens, wenn das dem Umweltverträglichkeitsbericht zugrunde liegende Verkehrsaufkommen (7'700 jahresdurchschnittliche Fahrten täglich) überschritten wird; der Stadtrat veranlasst periodische Zählungen; für die Ein- und Ausfahrten grösserer Parkierungsanlagen kann er das Anbringen von Zähleinrichtungen auf Kosten der Bauherrschaft anordnen. Dementsprechend werden die erforderlichen Auflagen verfügt.

9. Qualitätssicherung / Fachgutachten

Gestützt auf § 32 Abs. 1 SNV liegt mit Datum vom 27. Juni 2013 das unabhängige und neutrale Fachgutachten (Prüfbericht), verfasst von Herrn Oliver Tschudin, Raumplaner, Planar AG für Raumentwicklung, Rigistrasse 9, 8006 Zürich, vor, welches im Auftrag der Stadt Aarau erstellt wurde. Der Gutachter hält zusammenfassend fest, dass das vorliegende Projekt im Grundsatz die qualitativen Anforderungen erfüllt und empfiehlt eine Weiterbegleitung des Projekts hinsichtlich Material-, Detail- und Farbgestaltung zum Beispiel durch die Stadtbildkommission mit Beizug eines Landschaftsarchitekten für die Freiraum- bzw. Umgebungsgestaltung.

10. Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission attestierte der Gebietsplanung „Torfeld Süd“ eine deutliche Qualitätssteigerung gegenüber der Sondernutzungsplanung aus dem Jahr 2005. Die Kommission zeigte sich erfreut, dass nun keine "Radikal-Lösung" mehr im Vordergrund steht. Zur Weiterbearbeitung bezüglich des Stadions sowie des Büro- und Wohngebäudes wurden

verschiedene Empfehlungen abgegeben, welche beim vorliegenden Baugesuch eingeflossen sind.
Auszug aus dem Protokoll der Sitzung 05/2008 vom 27. Mai 2008, Ziff. 1, der Stadtbildkommission.

11. Liegenschaftsentwässerung

Gemäss § 25 Abs. 1 und 2 SNV sind die Bauten im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben. Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten. Das Bauvorhaben hält diese Anforderungen ein.

12. Hochwasserschutz

Von der Bauherrschaft wurde ein Hochwasserschutznachweis als Selbstdeklaration eingereicht. Das Bauvorhaben befindet sich gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser in der Gefahrenstufe weiss und erfordert im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine vertieften Abklärungen und Massnahmen.

13. Luftreinhaltung

Es wird auf die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) und die Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP, Ziff. 12, vom 10. September 2013 verwiesen.

14. Lärm

Bezüglich der verschiedenen Lärmquellen wird auf die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) und die Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP mit Auflagen, vom 10. September 2013, (vgl. Ziff. 11) verwiesen.

15. Stadionlärm

Gemäss § 27 Abs. 2 SNV sind für das Stadion im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen; zudem ist in der Bewilligung die spätere zahlenmässige und zeitliche Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorzubehalten.

Der von Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, verfasste und mit Empfehlungen versehene Bericht Schallschutznachweis vom 2. August 2012 (Rev. 26. Juni 2013) zeigt für das Stadion, dass die Anforderungen der LSV, wie sie für Betriebsräume gelten, eingehalten werden können. Im Bericht werden folgende Lärmreduzierungsmaßnahmen für das Stadion (vgl. Seite 31) vorgeschlagen. Durch eine geschlossene Tribünenkonstruktion der Ost, Süd- und Westfassade erfährt der nach

aussen dringende Schall aufgrund der Hindernisdämpfung die maximal mögliche Reduktion. Die Schalldämmung der Gebäudeverkleidung sollte bei $R'w = 28$ dB liegen. Mit Hilfe einer schallabsorbierenden Verkleidung der Tribünendachuntersicht werden Schallimmissionen effektiv gedämpft und die Sprachverständlichkeit deutlich verbessert. So kann der Immissionspegel der Beschallungsanlage reduziert werden. Für die Tribünendachuntersicht wird eine Kondensatschutzbeschichtung empfohlen (vgl. auch Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. September 2013 mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September 2013, Ziff. 11, mit den Auflagen). Durch die auf die Zuschauer gerichteten 4 Lautsprecherpositionen unterhalb des Tribünendaches wird die Sprachverständlichkeit für diese verbessert. Gleichzeitig wird der nach aussen dringende Schall wirksam gemindert. Die Lautsprecheranlage muss so eingestellt werden, dass kein unnötig hoher Schallpegel entstehen kann.

Gemäss § 27 Abs. 2 SNV sind für das Stadion im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen. Der Höchstwert für die Beschallungsanlage bei Fussballveranstaltungen gemäss Schallschutznachweis vom 2. August 2012 (Rev. 26. Juni 2013, Seite 10) zeigt, dass der Schalldruckpegel beim Publikum, flächendeckend 70 dB(A), $L_w = 113$ dB(A) plus 3 dB(A) Pegelkorrektur für Informationsgehalt, für jeden Lautsprecher über die gesamte Nutzungszeit nicht überschritten werden darf.

Die Stadionnutzung geht beim vorliegenden Baugesuch von einer Fussballnutzung aus (vgl. Bericht Schallschutznachweis von Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, vom 2. August 2012 (Rev. 26. Juni 2013), Seite 3. Für andere Nutzungen des Stadions liefert der Schallschutznachweis keine Angaben, weshalb sich eine andere als die Fussballnutzung (z.B. nichtsportliche Anlässe) gemäss § 27 Abs. 2 SNV nicht beurteilen lässt, nicht Gegenstand dieser Baubewilligung bildet und im Bedarfsfall die Einreichung eines entsprechenden Baugesuches mit Schallschutznachweis und Veranstaltungskonzept erfordert.

16. Lärmschutz Wohn- und Bürogebäude

Der von Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, verfasste und mit Empfehlungen versehene Bericht Schallschutznachweis vom 2. August 2012 (Rev. 26. Juni 2013) zeigt zudem, dass beim geplanten Bürogebäude eine mechanische Lüftungsanlage vorzusehen ist und damit die Anforderungen der LSV bezüglich Bahn- und Gewerbelärm mit entsprechenden Massnahmen eingehalten werden können.

17. Grünflächen und Umgebungsgestaltung

Der mit dem Baugesuch eingereichte Umgebungsplan entspricht den Anforderungen gemäss § 33 SNV, wie dies das unabhängige und neutrale Fachgutachten (Prüfbericht), verfasst von Herrn Oliver Tschudin, Raumplaner, Planar AG für Raumentwicklung, Rigistrasse 9, 8006 Zürich, belegt (vgl. Erw. Ziff. 9).

18. Fussgänger- und Velopasserelle in das Gebiet Torfeld Nord

Gemäss § 19 Abs. 3 SNV ist vom Gebiet Torfeld Süd in das Gebiet Torfeld Nord eine Fussgänger- und Velopasserelle über die Geleise der SBB und WSB zu realisieren. Dieses verkehrliche Vorhaben bildet nicht Bestandteil des vorliegenden Baugesuches und muss vor der Inbetriebnahme des Stadions zur Benützung zur Verfügung stehen (vgl. Ziff. I/64).

19. **Departement Bau, Verkehr und Umwelt – Abteilung für Baubewilligungen**

Mit Schreiben vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) liegen von der Abteilung für Baubewilligungen die Zustimmung sowie die Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September 2013 mit Auflagen vor.

20. **Bundesamt für Verkehr (BAV)**

Mit Datum vom 10. September 2013 liegt vom Bundesamt für Verkehr (BAV) die Plangenehmigung im ordentlichen Verfahren gemäss Eisenbahngesetz (Art. 18 ff. EBG) für die Schaffung der Haltestelle Torfeld / Industriestrasse Ost der Wynental- und Suhrentalbahn (WSB) vom 21. Januar 2013 mit Ergänzung vom 19. Juli 2013 vor.

21. **Kantonale Brandschutzbewilligung - Aargauische Gebäudeversicherung (AGV)**

Das Fussballstadion mit Mantelnutzung sowie die weiteren Neubauten auf den Baufeldern 5, 7 und 8 erfordern eine kantonale Brandschutzbewilligung. Diese liegt mit Schreiben der Aargauischen Gebäudeversicherung vom 22. Mai 2013 vor.

22. **Kommunale Brandschutzbewilligung**

Gemäss Ziff. 3 der Kantonalen Brandschutzbewilligung der Aargauischen Gebäudeversicherung vom 22. Mai 2013 bildet die Beurteilung des an die Tiefgarage des Wohngebäudes grenzenden Bereiches Gegenstand der kommunalen Brandschutzbewilligung. Hinsichtlich des Brandschutzes gelten diesbezüglich für das Wohnbaugebäude auf Baufeld 8:

- Kantonale Brandschutzverordnung (BSV) vom 23. März 2005,
- Vollzugshilfe für den allgemeinen kommunalen Brandschutz der Aargauischen Gebäudeversicherung vom Januar 2008,
- Vollzugshilfe für den kommunalen Brandschutz in Wohnbauten und Einstellräumen für Motorfahrzeuge der Aargauischen Gebäudeversicherung vom Januar 2008,
- Vollzugshilfe Wärmetechnische Anlagen im kommunalen Brandschutz der Aargauischen Gebäudeversicherung vom Januar 2008 sowie
- Merkblätter der Aargauischen Gebäudeversicherung:
 - „Brandschutz auf Baustellen“,
 - „Schutzabstände – Erläuterungen“.

Das Wohngebäude besteht aus 6 zusammengebauten Mehrfamilieneinheiten und weist 2 Untergeschosse, ein Erdgeschoss sowie 5 Obergeschosse auf. Alle Geschosse sind pro Haus mit je einem Fluchttreppenhaus und einem Lift erschlossen. Die einzelnen Geschosse sind mit Feuerwiderstand R60 zu erstellen.

Mehrfamilieneinheiten mit 6 Geschossen haben einen Feuerwiderstand von R60 aufzuweisen. Die Brandmauern haben einen Feuerwiderstand von REI 180 aufzuweisen. Die Nutzungseinheiten, das Fluchttreppenhaus, Steigzonen, Technikräume, Lagerräume, Fluchtkorridore, etc., sind untereinander als eigene Brandabschnitte mit Feuerwiderstand EI60 und mit geprüften Abschlüssen

EI30 abzutrennen. Gemäss den Vollzugshilfen dürfen Leitungen für Kalt- und Warmwasser, Abwasser, Gas, Heizung und dgl. nicht in Brandmauern eingelassen werden.

In den Parkebenen sind vor den Fluchttreppenhäusern und Liften Schleusen erforderlich. Durch die Anordnung der Lifttüren direkt in die Schleuse wird diese inaktiv, d.h., die Schleuse kann ihre Wirkung nicht entfalten. Entsprechend ist vor jeder Liftschachttüre, welche direkt in eine Schleuse führt, eine selbstschliessende, geprüfte, EI30 Türe anzuschlagen.

Fluchtwege aus einzelnen Brandabschnitten dürfen nicht durch andere Brandabschnitte führen. Die Fluchtweglänge darf in der Fluchtrichtung bei einer Fluchtrichtung maximal 20.00 m betragen; bei Fluchtkorridoren mit Feuerwiderstand darf die Fluchtweglänge 35.00 m nicht übersteigen. Dementsprechend sind die Kellerabteile gegen den Fluchtwegkorridor hin mit Feuerwiderstand EI30 abzutrennen oder der Fluchtkorridor ist überall dort, wo die Kellerabteile nicht in einem separaten Brandabschnitt zusammengefasst sind, mit einem Brandschutzabschluss mit Feuerwiderstand EI30 zu unterteilen.

Fluchtwegbreiten bei Fluchttreppenhäusern und in Korridoren haben bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1.20 m im Licht und bei Türen mindestens 0.90 m im Licht zu messen.

Die Fluchttreppenhäuser verbinden die 2 Untergeschosse, das Erdgeschoss sowie die 5 Obergeschosse und müssen auf allen Geschossen genügend grosse, direkt ins Freie führende Lüftungsflügel aufweisen. Die Befensterung des Treppenhauses erfolgt ab 2. Obergeschoss. Entsprechend sind die Treppenhäuser mit direkt ins Freie führenden Entrauchungsöffnungen zu versehen. Die freie geometrische Lüftungsfläche der Entrauchungsöffnungen hat 5 % der Grundfläche des Treppenhauses zu betragen, mindestens jedoch 0.50 m². Die Entrauchungsöffnungen müssen von der Eingangsebene aus in Betrieb gesetzt werden können. Die Betriebsbereitschaft muss auch bei Stromausfall gewährleistet sein.

Türen müssen sich in Fluchtrichtung öffnend jederzeit und ohne Hilfsmittel rasch öffnen lassen. Von den Einsatzkräften müssen sie von aussen geöffnet werden können.

Das Brandschutzkonzept der Mehrfamilienhäuser auf Baufeld 8 mit Nachweis der Bauteile und der Feuerwiderstände ist vor Baubeginn dem Bauinspektor zur Kontrolle einzureichen.

23. Departement Volkswirtschaft und Inneres - Amt für Wirtschaft und Arbeit

Die Planbegutachtung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit (AWA) liegt mit Schreiben vom 14. Dezember 2012 (Geschäfts-Nr: 93848) vor.

24. Departement Volkswirtschaft und Inneres - Fachbericht Sicherheit

Mit Schreiben vom 6. September 2013 teilt der Generalsekretär des Departements Volkswirtschaft und Inneres die Voraussetzungen mit, die aus polizeilicher Beurteilung in baulicher und betrieblicher Hinsicht für einen sicheren Betrieb erforderlich und wichtig und als Auflagen zu verfügen sind. Konkrete betrifft es zusammenfassend folgende sicherheitsrelevante Bereiche:

Verkehrskonzept

Aus polizeilicher Sicht stehen die Zufahrt von Buchs über die Untere Torfeldstrasse oder über die Florastrasse / Untere Torfeldstrasse als Rettungsachsen im Vordergrund. In Zusammenarbeit mit den Blaulichtorganisationen ist eine Rettungsachse für die Zu- und Wegfahrt (inkl. Aufstellungsorte) für die Einsatzfahrzeuge von Polizei, Sanität und Feuerwehr festzulegen. Dieses Anliegen wird als Auflage mit dieser Baubewilligung zuhanden der künftigen Betreiber des Fussballstadions verfügt (vgl. Beschluss-Ziffer I/90).

Auf- und Abmarsch Fans

Das mit dem Baugesuch eingereichte Konzept "Stadion Aarau / Auf- und Abmarsch Gästefans", vom 21. August 2012, darf nicht als Grundlage für die Baubewilligung verwendet werden. Aus polizeilicher Sicht ist das Konzept noch nicht umsetzungsreif und bedarf mit Blick auf die Betriebs- und Spielbewilligungen einer Überprüfung und Überarbeitung. Dieses als "Konzept / Stand Baueingabe" bezeichnete Dokument hat im Baubewilligungsverfahren orientierenden Charakter und erfordert eine Weiterbearbeitung und Weiterentwicklung im Hinblick auf die später zu erteilenden Spielbewilligungen (vgl. Ziff. I/92).

Bahnsicherheitsmassnahmen WSB und SBB

Aus polizeilicher Sicht werden von der Polizei zur Verhütung von Bahnunfällen und Bahnbestriebsstörungen namentlich nicht genannte bauliche Sicherheitsmassnahmen entlang der Industriestrasse und der geplanten Passerelle verlangt.

Der Ausbau der Industriestrasse und die Erstellung der WSB-Haltestelle Torfeld / Industriestrasse Ost sowie die Fussgänger- und Velopassarelle über die Gleise der SBB bilden nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens. An dieser Stelle sei auf die Plangenehmigung des Bundesamts für Verkehr (BAV) vom 10. September 2013 (Geschäftsnummer BAV: 2013/0037) für die WSB-Haltestelle Torfeld / Industriestrasse Ost hingewiesen, welche sich zu den Massnahmen der Bahnsicherheit in Ziff. 2.1.8 (Seite 8, "Zugang zum Zwischenperron mit zweitem Gleis") äussert und festhält, dass die Schliessung des Zugangs mit einer Schrankenanlage bei der Entleerung des Stadions allein nicht genügen kann und in diesen Fällen weiterhin Personal vor Ort sein muss, das namentlich unerlaubte Gleisüberschreitungen verhindert und die Belegung des Perrons regelt. Weiter wird in Ziff. 2.8 (Seite 9, Titel "Bahnbetrieb" darauf hingewiesen, dass die geplante Haltestelle Torfeld den Normalbetrieb erfüllt und gemäss dem vorliegenden Betriebskonzept im Veranstaltungsfall an 5 Tagen im Jahr während weniger Stunden die Kapazität der Haltestelle überschritten werde.

Das BAV macht darauf aufmerksam, dass mit der Fahrt auf Sicht ein rechtzeitiges Anhalten vor einem auf Sichtdistanz erkennbaren Hindernis gewährleistet werden könne, jedoch bei einer starken Belegung des Perrons unmittelbar vor einen einfahrenden Zug gestossenen Personen eine Gefährdung bestehen bleibe. Deshalb habe die WSB vor Inbetriebnahme der Haltestelle Torfeld in einem Konzept mit zugehörigen Betriebsvorschriften aufzuzeigen, wie sie bei einer starken Belegung des Perrons die Sicherheit bei einfahrenden Zügen umfassend gewährleisten könne. Mit der Plangenehmigung verfügte das Bundesamt für Verkehr BAV am 10. September 2013 unter Ziff. 2.2 bis 2.4 (Seiten 15 und 16) sowie unter Ziff. 2.8 bis 2.2.10 (Seite 16) Auflagen an die WSB, welche die Gewährleistung der Sicherheit bei Grossanlässen inkl. Personaleinsatz bei der Haltestelle Torfeld zum Inhalt haben und damit die Belange der Bahnsicherheit abdecken.

Räume Kantonspolizei / Videoüberwachung / Fluchtwege / Evakuation

Es sind die Auflagen der kantonalen Brandschutzbewilligung AGV vom 22. Mai 2013, Ziff. 28 bis 32, auch als polizeilich bedingte Auflagen zu verfügen (vgl. Ziff. I/91).

25. **AARbus+bahn / Wyental- und Suhrentalbahn (WSB)**

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2012 nimmt die AARbus+bahn / Wyental- und Suhrentalbahn, Aarau, zuhanden des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zum Bauvorhaben Stellung. Diese Stellungnahme bildet Bestandteil der Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1).

26. **SBB AG / Schweizerische Bundesbahnen**

Mit Schreiben vom 5. Februar 2013 nimmt die SBB AG, Immobilien, Immobilienrechte, Olten, zuhanden des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zum Bauvorhaben Stellung. Diese Stellungnahme bildet Bestandteil der Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1).

27. **Procap – Fachstelle Hindernisfreies Bauen**

Mit Zuschriften vom 6. November 2012 teilt die Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau / Solothurn die zu verfügbaren Auflagen im Sinne von § 4 Abs. 2 lit. f SNV mit und macht auf die objektbezogenen Anforderungen für die Baufelder 5, 7 und 8, die Umgebung der Baufelder 5, 7 und 8, das Multiplexkino sowie das Einkaufszentrum aufmerksam. Für die weitere Planung sowie die noch zu bereinigenden Punkte ist unter Beizug eines Spezialisten für Stadionbau des Fussballverbandes mit der Fachstelle Kontakt aufzunehmen.

28. **Energie**

Die Wohnbauten werden im MINERGIE®-Standard erstellt. Die Zusicherungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Fachstelle Energie, zur Abgabe der MINERGIE®-Zertifikate Nr. AG-3593 bis 3598 (für Baufeld 8 / Eingänge 1-6) sowie Nr. AG-3599 (Baufeld 7 / Wohngebäude) und Nr. AG-3600 (Baufeld 5, Stadion) liegen mit Schreiben vom 26. Februar 2013 vor. Das Vorhaben erfüllt damit die Anforderungen gemäss § 4 Abs. 2 lit. e SNV.

29. **Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz**

Mit dem Baugesuch reichte die Bauherrschaft am 28. August 2012 einen Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe für 121 Schutzplätze des Wohngebäudes auf Baufeld 8 ein. Mit Schreiben vom 24. April 2013 teilt das Departement Gesundheit und Soziales, Militär und Bevölkerungsschutz, Sektion Koordination Zivilschutz, dem Stadtrat mit, dass dem Antrag aus verschiedenen Gründen nicht zugestimmt werden könne und sich das Bauvorhaben Neubau Fussballstadion mit Mantelnutzung für die Realisierung von 1'000 privaten und öffentlichen Schutzplätzen (5 x 200 Schutzplätze gemäss TWP 84) z.B. im Bereich der geplanten Lager- und Archivräume unter dem Fussballstadion eignet, so dass die Stadt Aarau weiterhin eine positive Schutzplatzbilanz ausweisen kann. Mit Schreiben vom 3. Juni 2013 sandte die Sektion Koordination Zivilschutz dem Stadtrat den Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe zurück.

Mit der Bauherrschaft wurde vereinbart, dass diese vor Baubeginn des Wohngebäudes auf Baufeld 8 ein Schutzraumprojekt für die Schaffung von 121 Schutzplätzen unter dem Wohngebäude einreicht und entsprechend realisiert.

Hinsichtlich der Schaffung von öffentlichen Schutzplätzen beschloss der Stadtrat am 24. Juni 2013 (PA 586) u.a., dass die Bauherrschaft HRS und die IBAarau AG durch das Stadtbauamt zu ersuchen seien, die Realisierung öffentlicher Schutzräume im Rahmen ihrer Bauvorhaben im Torfeld Süd zu prüfen. In der Zwischenzeit konnte auf dem angrenzenden Lonstroff-Areal (Eigentum IBAarau AG auf Gemeindegebiet Buchs) eine Lösung zur Schaffung von 1'000 öffentlichen Schutzplätzen im Zuge des Neubaus des Werk- und Betriebsgebäudes gefunden werden.

30. Ausbau Untere Torfeldstrasse mit Werkleitungen

Die Sektion Tiefbau des Stadtbauamts stellt zum Ausbau der Unteren Torfeldstrasse mit Werkleitungen Nachfolgendes fest und es werden dementsprechend die erforderlichen Auflagen verfügt:

- Auf der Westseite der Strasse sind Einlaufschächte ohne Schlammsack vorgesehen. Das Strassenwasser wird mit einer Leitung in den Schlammsammler auf der gegenüberliegenden Strassenseite abgeleitet. Dabei ist die Dimensionierung der Sammler zu beachten.
- Für die Strassenentwässerung ist, anstelle einzelner Anschlüsse in den Gönhard-Abwasserkanal (in grosser Tiefe liegend), eine separate Strassenentwässerungsleitung vorzusehen, welche an einem Punkt an den Gönhardkanal angeschlossen wird.
- Vor der Ausführung ist die Strassennivellette in Bezug auf die angrenzenden Grundstücke sowie die Randabschlüsse am westlichen Strassenrand nochmals zu prüfen, evt. neu zu definieren. Bei überfahrbaren Strassenabschlüssen sind anstelle von 8/11 Abschlüssen 11/13 Abschlüsse zu verwenden.
- Das Stadtbauamt, Sektion Tiefbau, ist während der Strassenbauarbeiten laufend über den Projektstand (mittels Sitzungsprotokollen) zu informieren bzw. an die Bausitzungen einzuladen.
- Nach Abschluss der Arbeiten sind dem Stadtbauamt, Sektion Tiefbau, Pläne des ausgeführten Werkes (Situation, Normalprofil) zukommen zu lassen. Zudem sind die Protokolle über die ME-Messungen, welche die Tragfähigkeit der Fundationsschicht nachweisen, sowie die weiteren Abnahmeprotokolle gemäss SIA abzugeben.

31. Abwärmenutzung aus dem Gönhard-Abwasserkanal

Hinsichtlich der Abwärmenutzung aus dem Gönhard-Abwasserkanal hat die Bauherrschaft bezüglich der Bewilligung für die Werksnutzung, der vertraglichen Modalitäten und der zu entrichtenden Entschädigung frühzeitig mit der Sektion Tiefbau des Stadtbauamts Kontakt aufzunehmen.

32. Rückbau Erdgas 5 bar Druckreduzierstation "GDR Oeler"

Mit Schreiben vom 28. Juni 2013 bestätigt die IBAarau Wärme AG, dass sowohl der Rückbau der bestehenden Erdgas 5 bar Druckreduzierstation "GDR Oeler" im Bereich von Baufeld 8 wie auch das Einholen der notwendigen Bewilligungen durch dieselbe erfolgen wird. Deshalb sind für das vorliegende Bauvorhaben keine Auflagen zu verfügen.

33. Kanalisation

Für die Ausführung der zur Ableitung von Abwasser notwendigen Kanalisationsanlagen sind massgebend:

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz),
- Gewässerschutzverordnung (GSchV),
- Die Schweizer Norm (SN) 592'000 "Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung",
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR), vom 4. September 2007,
- Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (V EG UWR), vom 14. Mai 2008,
- Richtlinien Abteilung für Umwelt; Ordner: "Siedlungsentwässerung", Ausgabe 2009 www.ag.ch/umwelt/de/pub/themen/abwasser/siedlungsentwaesserung/ordner_siedlungsentwaesserung.php,
- Abwasserreglement der Stadt Aarau sowie
- Norm SIA 190, Kanalisation.

34. Kanalisationsgebühren

Gemäss §§ 34 und 35 BauG sowie den Bestimmungen des Abwasserreglements § 14 Abs. 1 vom 1. März 1982 werden für den Anschluss der Gebäude die Kanalisationsgebühren wie folgt festgesetzt:

Kanalisationsanschlussgebühr

Für die bestehenden, bereits an die Kanalisation angeschlossenen Gebäude (vgl. Erw. Ziff. 1), mit einem gebührenpflichtigen Volumen von 124'282 m³ wurde die Kanalisationsanschlussgebühr bereits früher entrichtet. Die Überprüfung anhand der eingereichten Pläne ergibt, dass das Gebäudevolumen neu 357'519 m³ beträgt. Für den zusätzlich geschaffenen Gebäudeinhalt ist gemäss § 16 des Abwasserreglements eine Nachzahlung der Anschlussgebühr zu leisten. Die Kanalisationsanschlussgebühr beträgt demnach

für das zusätzliche Volumen	von	233'237	à Fr.	3.50	= Fr.	
davon ½, da Dachwasser versickert					Fr.	408'164.00
für die entwässerten Flächen	von	12'276	à Fr.	18.00	= Fr.	220'068.00
Total Anschlussgebühr					Fr.	629'132.00

Kanalisationsbenützungsgebühr

Die jährliche Benützungsgebühr beträgt demnach neu:

für das totale Gebäudevolumen	von	357'519 m ³	à Fr.	0.20	= Fr.	71'503.80
Ergibt aufgeteilt: Stadion		264'930 m ³	à Fr.	0.20	= Fr.	52'986.00
Wohngebäude		37'005 m ³	à Fr.	0.20	= Fr.	7'401.00

Büro 55'584 m³ à Fr. 0.20 = Fr. 11'116.80

Allfällige Projektänderungen werden mit der Gebührenrechnung im Zeitpunkt der Fälligkeit berücksichtigt (Berechnung der Kanalisationsgebühren siehe Beilage).

35. Postzustelladressen

Die Postzustelladressen lauten für das:

- Fussballstadion auf Baufeld 5 Untere Torfeldstrasse 1 bis 33
- Bürogebäude auf Baufeld 7 Untere Torfeldstrasse 35 und 37 / 39 und 41
- Wohngebäude auf Baufeld 8 Florastrasse 9 bis 19

II. Einwendungen gegen das Bauvorhaben

Das Baugesuch lag vom 30. November 2012 bis zum 8. Januar 2013 öffentlich auf. Gegen das Baugesuch sind folgende Einwendungen eingegangen:

1.

Einwendung vom 7. Januar 2013 von Herrn Franz Lieberherr, Florastrasse 5, Aarau, Mieter der Liegenschaft Florastrasse 5, Parzelle 692, Aarau.

2.

Einwendung vom 7. Januar 2013 von Herrn lic. iur. Dieter Weber und Frau lic. iur. Barbara Weber-Walther, Eigentümer der Parzelle 1262, Weltistrasse 17, Aarau, und Herrn Franz Lieberherr, Mieter der Liegenschaft Parzelle 692, Florastrasse 5, Aarau.

3.

Einwendung vom 8. Januar 2013 des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS), Sektion Aargau, vertreten durch Herrn Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt, Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler, Uster.

4.

Einwendung vom 7. Januar 2013 der Firma Mobimo Management AG, Küsnacht, Eigentümerin der Parzellen 704, 4101, 4507, 4508, 709, 710, 689, 693, 698, 700, 702, 1984, 2333, 2504, 2505 und 3388.

Die Anträge und die Begründungen der Einwendungen, der Ablauf der Einwendungsverfahren sowie die Erwägungen und der Beschluss über die Einwendungen sind je in separaten Einwendungsentscheiden enthalten, welche der Baugesuchstellerin und den jeweiligen Einwendern zusammen mit der vorliegenden Baubewilligung zugestellt werden (vgl. auch je Ziff. 3 der Einwendungsentscheide).

B e s c h l u s s :

I.

Das vorliegende Baugesuch wird in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Verhältnisse und das Gemeindeeigentum mit folgenden Auflagen und der Beifügung, dass die privatrechtlichen Beziehungen hierdurch nicht berührt werden, bewilligt.

Integrierende Bestandteile

- 1 Als integrierende Bestandteile dieser Bewilligung gelten:
- Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) sowie die Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September 2013 mit Auflagen,
 - Kantonale Brandschutzbewilligung der Aarg. Gebäudeversicherung vom 22. Mai 2013,
 - Planbegutachtung des Amts für Wirtschaft und Arbeit vom 14. Dezember 2012 (Geschäfts-Nr: 93848),
 - Zusicherung Minergie®-Zertifikate AG-3593 bis 3600 vom 26. Februar 2013 sowie
 - Beurteilung der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen der Kantone Aargau und Solothurn vom 6. November 2012 .

Allgemein

- 2 Die Ausführung der Bauarbeiten hat nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes vom 19. Januar 1993 (BauG), der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 und der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV) sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau vom 24. März 2003 zu erfolgen, wobei weitergehende, zwingende Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts ausdrücklich vorbehalten bleiben.

- 3 Dieser Baubewilligung liegen folgende Pläne und Dokument zugrunde:

- Situation Kataster; 1:500	Plan: B 10.00	dat. 21.08.2012
- Situation Abbruch; 1:500	Plan: B 10.02	dat. 21.08.2012
- Situation Umgebungsgestaltung Nord, 1:500	Plan: B 10.10	dat. 28.06.2013
- Situation Umgebungsgestaltung Süd; 1:500	Plan: B 10.15	dat. 28.06.2013
- Grundriss Ebene -2; 1:200	Plan: B 20.00	dat. 31.01.2014
- Grundriss Ebene -1; 1:200	Plan: B 20.10	dat. 31.01.2014
- Grundriss Ebene +/-0 Umgebung; 1:250	Plan: B 20.20	dat. 22.11.2013
- Grundriss Ebene +1; 1:200	Plan: B 20.30	dat. 21.08.2012
- Grundriss Ebene +2; 1:200	Plan: B 20.40	dat. 21.08.2012
- Grundriss Ebene +3; 1:200	Plan: B 20.50	dat. 21.08.2012
- Grundriss Ebene +4; 1:200	Plan: B 20.60	dat. 21.08.2012
- Grundriss Ebene +5; Wohnen; 1:200	Plan: B 20.70	dat. 21.08.2012
- Grundriss Dachaufsicht; 1:200	Plan: B 20.80	dat. 21.08.2012
- Längsschnitt D-D/Querschnitt A-A; 1:200	Plan: B 31.00	dat. 21.08.2012
- Längsschnitt E-E/Querschnitt B-B; 1:200	Plan: B 31.10	dat. 31.01.2014
- Längsschnitt F-F/Querschnitt C-C; 1:200	Plan: B 31.20	dat. 21.08.2012

- Ansicht Nord/Ansicht Ost; 1:200	Plan: B 32.00	dat. 21.08.2012
- Ansicht Süd/Ansicht West; 1:200	Plan: B 32.10	dat. 21.08.2012
- Ansicht Wohnen Süd/Ansicht Büro Ost; 1:200	Plan: B 32.20	dat. 21.08.2012
- Ansicht Wohnen Nord/Ans. Büro West; 1:200	Plan: B 32.30	dat. 21.08.2012
- Situation Nord Entwässerung; 1:200	Plan: 0733-101	dat. 19.11.2012
- Situation Süd Entwässerung; 1:200	Plan: 0733-102	dat. 19.11.2012
- Situation Nord Werkleitungen; 1:200	Plan: 0733-103	dat. 19.11.2012
- Situation Süd Werkleitungen; 1:200	Plan: 0733-104	dat. 19.11.2012
- Situation Landerwerb; 1:200	Plan: 0733-201	dat. 19.11.2012
- Situation Strassenbau; 1:200	Plan: 0733-202	dat. 19.11.2012
- Längenprofil; 1:200	Plan: 0733-203	dat. 19.11.2012
- Normalprofil; 1:200	Plan: 0733-204	dat. 19.11.2012
- Situation Werkleitungen (Konzept); 1:200	Plan: 0733-205	dat. 19.11.2012
- Veranstaltungsparkierung (Konzept Baueingabe / Nachreichung)		dat. 27.06.2013
- Auf- und Abmarsch Gästefans (Konzept Baueingabe, orientierend)		dat. 21.08.2012
- Dossier Verkehr (Stand 31.01.2014)		Eing. 25.02.2014
- Parkplatzbewirtschaftungskonzept (Stand 19.02.2014)		Eing. 25.02.2014

- 4 Die Bauherrschaft hat so rechtzeitig, dass eine Überprüfung möglich ist, dem Stadtbauamt schriftlich anzuzeigen:
- den Beginn der Abbrucharbeiten,
 - den Beginn der Bauarbeiten,
 - den Anschluss an das Kanalisationsnetz bzw. an das Trennsystem, je Baute
 - die Abnahme des Schnurgerüsts durch den Geometer, je Baute
 - die Beendigung des Rohbaus, je Baute
 - die Brandschutzverkleidungen,
 - die Beendigung der Baute vor deren Benutzung, je Baute,
 - die Fertigstellung der Entwässerung ausserhalb der Gebäude sowie
 - die Fertigstellung der Umgebungsgestaltung.
- Hierfür gibt das Stadtbauamt besondere Formulare ab.
- 5 Vor Anbringung irgendwelcher Hinweis- oder Signalisationstafeln ist die Bewilligung des Stadtrates einzuholen.
- 6 Einzäunungen von Baustellen oder temporäre Umzäunungen auf öffentlichem Grund dürfen nur von der APG zu Reklamezwecken verwendet werden.
- 7 Für die Ausführung von Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet ist dem Stadtbauamt, Sektion Tiefbau, ein separates Gesuch mit Situationsplan im Doppel einzureichen. Werkleitungen sind ausreichend zu schützen und nötigenfalls gemäss den Weisungen der Werkleitungseigentümerschaft zu Lasten des/der Baugesuchstellers/in zu verlegen.

Bauinstallation

- 8 Die Bauinstallation ist vor Baubeginn mit der Stadtpolizei und dem Bauinspektor des Stadtbauamts an Ort und Stelle abzusprechen. Dem Stadtbauamt ist vor Baubeginn ein detaillierter Installationsplan mit eingezeichneten Baucontainern, Geräten und Maschinen einzureichen.
- 9 Vor Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes zur Errichtung von Gerüsten, Ablagerung von Baumaterialien usw. ist eine besondere Bewilligung beim Stadtbauamt einzuholen. Hierfür gibt das Stadtbauamt, Sektion Baubewilligungen, besondere Formulare ab.
- 10 Die Baustelle ist gegen unbefugtes Betreten fachgemäss abzusperren bzw. zu sichern und bei Einbruch der Dunkelheit zu beleuchten.
- 11 Die Vermessung der Neubauten (Schnurgerüst) ist durch den Geometer vornehmen zu lassen. Die Kosten dafür trägt die Bauherrschaft.

Gebäudeabbrüche

- 12 Die Anschlüsse der Liegenschaftsentwässerung an das öffentliche Kanalisationsnetz sind fachgerecht ausser Betrieb zu nehmen und die Abnahme ist dem Bauinspektor zu melden.
- 13 Die bei den Abbrucharbeiten anfallenden Sonderabfälle dürfen nicht mit den übrigen Abfällen vermischt werden. Sie sind im Sinne der Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) einem konzessionierten Entsorgungsbetrieb zu übergeben.
- 14 Elektrische Installationen sind sachgerecht zu entsorgen und dem Elektro-Recycling zuzuführen. Vorsicht: Leuchtstoffröhren-Halter können PCB-haltige Kondensatoren enthalten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass Elektrotableaus asbesthaltige Bestandteile enthalten können.
- 15 Bei der Vornahme von Abbrucharbeiten sowie Demontagen ist sicherzustellen, dass die Gesundheit von Menschen und Tieren nicht durch freigesetzte asbesthaltige Materialien gefährdet wird. Die EKAS-Richtlinie Nr. 6503 "Asbest", Ausgabe Dezember 2008, ist strikte zu befolgen. Weiter sind die Bestimmungen der Bauarbeiterverordnung (BauAV) zu beachten.
- 16 Auf der Baustelle ist das Verbrennen von Abfällen jeglicher Art untersagt. Bauabfälle dürfen nicht als Auffüllmaterial verwendet bzw. in der Baugrube deponiert werden. Jegliches Entleeren von Flüssigkeiten ist untersagt. Für Bauabfälle sind entsprechende Mulden bereitzustellen (Mehr - Mulden - Prinzip).

17 Bestehende Heizöltankanlagen sind vor dem Abbruch bzw. dem Baustellenaushub durch eine zugelassene Tankrevisionsfirma ausser Betrieb setzen zu lassen. Die ausgeführten Arbeiten sind der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau mit Rapport zu bestätigen.

18 Der Abbruch der in Erw. Ziff. 1 erwähnten Gebäude ist der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), Abt. Brandschutz, Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau, schriftlich zu melden.

Grundanforderungen

19 Für die Sicherheit der Tragkonstruktionen sind die Bestimmungen des SIA massgebend.

20 Hinsichtlich Schallisolation gilt die SIA-Norm 181 über den Schallschutz im Hochbau.

21 Brief- und Ablagekästen sind gemäss dem Merkblatt Briefkastenvorschriften "DIE POST" zu erstellen.

Bauausführung

22 Die Bauherrschaft und deren Beauftragte haben dafür zu sorgen, dass verschmutzte Strassen und Trottoirs in der Umgebung der Baustelle gereinigt werden.

23 Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

24 Entstehen im Rahmen der Bauarbeiten Schäden an Strassen und Trottoirs, so sind diese dem Stadtbauamt zu melden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind diese Bereiche wieder in Stand zu stellen.

25 Der Wasserbezug während der Bauphase darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühr erfolgen. Die Disposition ist mit der IBAarau Trinkwasser AG, Aarau, abzusprechen.

26 Vor baulichen Massnahmen im Bereich von Vermessungsfixpunkten hat der Bauherr dem Grundbuchgeometer schriftlich Anzeige zu machen.

27 Das Trinkwasser weist mit 7.3 einen relativ niedrigen pH-Wert auf. Der Bauherrschaft wird deshalb empfohlen, bei der Erstellung von Hausinstallationen korrosionsresistente Werkstoffe wie z. B. Chromstahl oder Kunststoff etc. zu verwenden.

Immissionen

28 Der Lärm von Baumaschinen und Geräten ist mittels geeigneter schalldämmender Einrichtungen zu reduzieren. Die Vorrichtungen müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Übermässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm, Staubentwicklung, Erschütterung usw. sind zu vermeiden (Art. 11 USG).

Schutzraumbaupflicht für das Wohngebäude auf Baufeld 8

- 29 Vor Baubeginn sind dem Stadtbauamt zuhanden des Departements Gesundheit und Soziales, Militär und Bevölkerungsschutz, die Pläne für die Schaffung von 121 Schutzplätzen unter dem Wohngebäude auf Baufeld 8 mit dem Formular "Projektgenehmigung" in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Kommunale Brandschutzbewilligung

- 30 Gemäss Ziff. 3 der Kantonalen Brandschutzbewilligung der Aargauischen Gebäudeversicherung vom 22. Mai 2013 bildet die Beurteilung des an die Tiefgarage des Wohngebäudes grenzenden Bereiches Gegenstand einer kommunalen Brandschutzbewilligung.
- 31 Die Geschosse der 6 zusammengebauten Mehrfamilieneinheiten sind mit Feuerwiderstand R60 zu erstellen.
- 32 Mehrfamilieneinheiten mit 6 Geschossen haben einen Feuerwiderstand von R60 aufzuweisen. Die Brandmauern haben einen Feuerwiderstand von REI 180 aufzuweisen. Die Nutzungseinheiten, das Fluchttreppenhaus, Steigzonen, Technikräume, Lagerräume, und Fluchtkorridore sind untereinander als eigene Brandabschnitte mit Feuerwiderstand EI60 und mit geprüften Abschlüssen EI30 abzutrennen. Gemäss den Vollzugshilfen dürfen Leitungen für Kalt- und Warmwasser, Abwasser, Gas, Heizung und dgl. nicht in Brandmauern eingelassen werden.
- 33 In den Parkebenen vor den Fluchttreppenhäusern und Liften werden durch die Anordnung der Lifttüren direkt in die Schleusen diese inaktiv. Vor jeder Liftschachttüre, welche direkt in eine Schleuse führt, ist eine selbstschliessende, geprüfte, EI30 Türe anzuschlagen.
- 34 Fluchtwege aus einzelnen Brandabschnitten dürfen nicht durch andere Brandabschnitte führen. Die Fluchtweglänge darf in der Fluchtrichtung bei einer Fluchtrichtung maximal 20.00 m betragen; bei Fluchtkorridoren mit Feuerwiderstand darf die Fluchtweglänge 35.00 m nicht übersteigen. Dementsprechend sind die Kellerabteile gegen den Fluchtwegkorridor hin mit Feuerwiderstand EI30 abzutrennen oder der Fluchtkorridor ist überall dort, wo die Kellerabteile nicht in einem separaten Brandabschnitt zusammengefasst sind, mit einem Brandschutzabschluss mit Feuerwiderstand EI30 zu unterteilen.
- 35 Fluchtwegbreiten bei Fluchttreppenhäusern und in Korridoren haben bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1.20 m im Licht und bei Türen mindestens 0.90 m im Licht zu messen.
- 36 Bei den Fluchttreppenhäusern hat die freie geometrische Lüftungsfläche der Entrauchungsöffnungen 5 % der Grundfläche des Treppenhauses zu betragen, mindestens jedoch 0.50 m². Die Entrauchungsöffnungen müssen von der Eingangsebene aus in Betrieb gesetzt werden können. Die Betriebsbereitschaft muss auch bei Stromausfall gewährleistet sein.

- 37 Türen müssen sich in Fluchtrichtung öffnend jederzeit und ohne Hilfsmittel rasch öffnen lassen. Von den Einsatzkräften müssen sie von aussen geöffnet werden können.
- 38 Das Brandschutzkonzept der Mehrfamilienhäuser auf Baufeld 8 mit Nachweis der Bauteile und der Feuerwiderstände ist vor Baubeginn dem Bauinspektor zur Kontrolle einzureichen.

Spätere Baubewilligungen für Mieterausbaute / Betriebsbewilligungen

- 39 Das rechtzeitige Einreichen von Baugesuchen für Mieterausbauten, insbesondere im Stadion (BF 5) und im Bürogebäude (BF 7), obliegt der Bauherrschaft. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden allfällig erforderliche Betriebsbewilligungen eingeholt.

Gestaltung der Bauten

- 40 Die Detailplanung und die Ausführung müssen eine hohe architektonische und baukünstlerische Qualität aufweisen. Die Farb- und Materialwahl ist in enger Zusammenarbeit mit dem Bauinspektor und unter Mitwirkung der Stadtbildkommission vorzunehmen.

Parkfelder / Veloabstellplätze

- 41 Die Zuordnung der Parkfelder zu den verschiedenen Nutzerkategorien gemäss den Plänen Geschosebene -1 und Geschosebene -2, je Fassung vom 31. Januar 2014, sowie gemäss Parkplatzbewirtschaftungskonzept, Fassung vom 19. Februar 2014, Ziff. 3.3, 3.4 und 4.1.3, und die dort beschriebenen baulichen und betrieblichen Massnahmen zur Vermeidung der Zweckentfremdung für andere Nutzerkategorien sowie der Benützung durch andere Nutzerkategorien sind verbindlich und dauernd aufrechtzuerhalten.
- 42 Die gemäss Plan Grundriss Ebene 0; 1:250, Plan: B 20.20, dat. 22.11.2013, sowie Plan Grundriss Ebene -2; 1:200, Plan: B 20.00, dat. 31.01.2014, projektierten gedeckten und ungedeckten Veloabstellplätze sind zwingend zu erstellen.

Gewässerschutz

- 43 Das Merkblatt "Gewässerschutz auf der Baustelle" ist während der gesamten Bauzeit strikte zu beachten.
- 44 Anlagen, die Wasser gefährdende Flüssigkeiten zur Übertragung von Kraft enthalten (wie z.B. Hydrauliköl bei Aufzügen), gelten im Sinne des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) als Betriebsanlagen. Es sind Schutzmassnahmen erforderlich, die gewährleisten, dass Flüssigkeitsverluste verhindert und leicht erkannt werden können.

- 45 Für den allfälligen Einbau ölhydraulischer Hebeanlagen (z.B. Lifte, Warenaufzüge etc.) gelten folgende gewässerschutztechnische Anforderungen:
- Maschinenräume und Schachtgruben von ölhydraulischen Hebeanlagen sind als öldichte Schutzbauwerke auszubilden. Das Auffangvolumen dieser Schutzbauwerke soll dem grösstmöglichen Ölanfall entsprechen.
 - Die Schutzbauwerke dürfen weder mit Leitungen noch mit Kabeln durchdrungen werden und sind so zu unterhalten, dass die Dichtheit jederzeit gewährleistet ist. Dies kann mit einer Risse überbrückenden Abdichtung erreicht werden. Der Einbau solcher Auskleidungen (Beschichtungen, Lamine, Folien) ist gemäss den Anweisungen des Materiallieferanten und den entsprechenden Regeln der Technik auszuführen. Alle Ölleitungen sind auf der ganzen Länge kontrollierbar zu verlegen, d.h. sichtbar oder in Leckerkennungsrohren, die allfällige Leckverluste in ein Schutzbauwerk ableiten.
- 46 Sofern Grundwasserabsenkungen oder Pfahlfundationen unumgänglich sind, ist dafür eine kantonale Bewilligung erforderlich. Das entsprechende Baugesuch (Nachtragsgesuch) ist rechtzeitig dem Stadtbauamt zuhanden der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau einzureichen.
- 47 Die Untergeschosse sowie die Einstellhalle sind bautechnisch so auszubilden, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund versickern können. Die Bauten müssen dicht ausgebildet werden. Das dauernde Ableiten von Grundwasser mittels Drainageleitungen ist nicht zulässig.

Kanalisation

- 48 Sämtliche Schmutzwasserleitungen und -schächte sind zum Schutze des Grundwassers absolut dicht, rissfrei und wurzelfest zu verlegen. Für alle Hausanschlussleitungen sind vor dem Einbetonieren Dichtigkeitsprüfungen anzuordnen. Der Wasserverlust darf die zulässigen Werte gemäss der Norm SIA 190 nicht überschreiten.
- Die Vornahme der Prüfungen ist dem Stadtbauamt frühzeitig zu melden.
 - Die Prüfprotokolle sind dem Stadtbauamt vor der Rohbauabnahme einzureichen.
- 49 Bei starken Regenfällen kann die öffentliche Kanalisation zurück stauen. Der Bauherrschaft wird deshalb empfohlen, geeignete Sicherungsvorkehrungen (Rückstauklappen) einzubauen und diese regelmässig zu warten. Die Stadt Aarau lehnt jegliche Haftung für Schäden, hervorgerufen durch Kanalisationsrückstau, ab.
- 50 Das Dachwasser und das Sickerwasser müssen getrennt vom Schmutzwasser aus dem Gebäude geführt werden (SN 592'000). Das Dachwasser darf nicht in die Sickerleitung eingeleitet werden.
- 51 Das Dachwasser von ungenutzten Dachflächen sowie das Regenwasser von Vorplätzen und Parkfeldern ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.
- 52 Vom Baugrundstück her darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Strassen und Plätze abgeleitet werden. Dieses ist entweder auf eigenem Grund zu fassen und über einen Schlammsammler abzuleiten oder innerhalb des eigenen Grundstückes versickern zu lassen.

Umgebungsgestaltung

- 53 Entlang der Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse ist je eine Baumreihe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen.
- 54 Vor Baubeginn ist eine detailliert dargestellte Umgebungsgestaltung dem Bauinspektor einzureichen, welche die Anliegen des unabhängigen und neutralen Fachgutachtens (vgl. Erwägungen, Ziff. 9) berücksichtigt. Es wird eine in der Art vielfältige Bepflanzung der Aussenräume und eine aktive Leitung und Begleitung durch den beigezogenen Landschaftsarchitekten verlangt.

Ausbau Untere Torfeldstrasse mit Werkleitungen

- 55 Auf der Westseite der Strasse sind Einlaufschächte ohne Schlammsack vorgesehen. Das Strassenwasser wird mit einer Leitung in den Schlammsammler auf der gegenüberliegenden Strassenseite abgeleitet, dabei ist die Dimensionierung der Sammler zu beachten.
- 56 Für die Strassenentwässerung in den sehr tief liegenden Gönhard-Abwasserkanal ist, anstelle einzelner Anschlüsse, eine separate Strassenentwässerungsleitung vorzusehen, welche an einem Punkt an den Gönhard-Abwasserkanal angeschlossen wird.
- 57 Vor der Ausführung ist die Strassennivellette in Bezug auf die angrenzenden Grundstücke sowie die Randabschlüsse am westlichen Strassenrand nochmals zu prüfen, evt. neu zu definieren. Bei überfahrbaren Strassenabschlüssen sind anstelle von 8/11 Abschlüssen 11/13 Abschlüsse zu verwenden.
- 58 Das Stadtbauamt, Sektion Tiefbau, ist während der Strassenbauarbeiten laufend über den Projektstand zu informieren bzw. an die Bausitzungen einzuladen.
- 59 Nach Abschluss der Arbeiten sind dem Stadtbauamt, Sektion Tiefbau, Pläne des ausgeführten Werkes (Situation, Normalprofil) zukommen zu lassen. Zudem sind die Protokolle über die ME-Messungen, welche die Tragfähigkeit der Foundationsschicht nachweisen, sowie die weiteren Abnahmeprotokolle gemäss SIA abzugeben.

Mindestverkaufsfläche für den periodischen Bedarf / Nichtverkaufsflächen

- 60 Beim geplanten Einkaufszentrum müssen mindestens 3'000 m² Verkaufsfläche dauernd dem periodischen Kundenbedarf dienen.
- 61 Auf den im Baugesuch nicht als Verkaufsflächen ausgewiesenen Flächen darf keine Verkaufsnutzung stattfinden.
- 62 Auf den Aussenflächen darf keine Verkaufsnutzung stattfinden.

Hauslieferdienst

- 63 Die Baugesuchstellerin bzw. deren Rechtsnachfolger (Eigentümer) ist verantwortlich, dass der Betreiber des Einkaufszentrums einen attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst betreibt und ihn angemessen bewirbt. Die Baugesuchstellerin hat dem Stadtrat diesbezüglich

so rechtzeitig ein Konzept zur Genehmigung einzureichen, dass dieses vor Inbetriebnahme des Einkaufszentrums rechtskräftig genehmigt werden kann.

Verkehrerschliessung

- 64 Vom Gebiet Torfeld Süd in das Gebiet Torfeld Nord ist eine Fussgänger- und Velopasserelle zu realisieren, welche vor Inbetriebnahme des Stadions zur Verfügung stehen muss.
- 65 Spätestens auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und / oder verkehrsintensiver Sport- und Freizeitnutzungen müssen gestützt auf § 30^{ter} Abs. 2 lit. b und c BNO sowie § 19 Abs. 1 SNV die Verbindungsspanne Buchs Nord und die WSB-Haltestelle Torfeld / Industriestrasse Ost realisiert sein.
- 66 Die Fussgänger- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 SNV dürfen von Motorfahrzeugen nur für den Güterumschlag benützt werden.
- 67 Alle Erschliessungsanlagen gemäss § 21 Abs. 1 und 2 SNV müssen auf den Zeitpunkt des Baubezugs bzw. der Inbetriebnahme fertig erstellt sein (§ 21 Abs. 6 SNV). Namentlich sind dies alle arealinternen Wege und Plätze sowie der Ausbau der Unteren Torfeldstrasse.
- 68 Zur Verhinderung von Durchgangsverkehr sieht der Gestaltungsplan Torfeld Süd lage- mässig bezeichnet in der Florastrasse und der Unteren Torfeldstrasse zwei Durchfahrtsperren (vgl. § 20 Abs. 3 SNV) vor, welche auf den Zeitpunkt des Baubezugs bzw. der Inbetriebnahme der Bauten zu erstellen sind (siehe Pläne: Umgebungsgestaltung Süd; 1:200, Plan: B 10.15, dat. 28.06.2013, mit Planeintrag und Situation Strassenbau; 1:200, Plan: 0733-202, dat. 19.11.2012 mit Planeintrag).
- 69 Die Kosten der Stadt Aarau für das Anbringen von Signalisationen im Verfahren gemäss Strassenverkehrsgesetzgebung (Verbot für Motorfahrzeuge, ausgenommen Berechtigte) zur Vermeidung von Suchverkehr in der Florastrasse im Bereich der Einfahrt von der Buchserstrasse her sind von der Bauherrschaft zu tragen.

Verkehrslenkung und Parkieranlagen

- 70 Als Bedingung für die Inbetriebnahme des Stadions ist, basierend auf dem Konzept "Veranstaltungsparkierung", Fassung vom 27. Juni 2013, ein überarbeitetes, zu genehmigendes Konzept beizubringen, welches aufzeigt, dass für Fussballspiele mit voraussichtlich bis zu 6'700 Besuchern mindestens 1'000 (Kategorie 1), für Fussballspiele mit voraussichtlich mehr Zuschauern mindestens 1'500 (Kategorie 2) und für Kulturevents (Konzerte) mindestens 2'600 (Kategorie 3) Parkplätze zur Verfügung stehen. Bei Doppelnutzungen dürfen Parkieranlagen, deren Primärnutzung sich mit Stadionanlässen überschneiden, nur soweit berücksichtigt werden, als mit begründeter Prognose nachgewiesen wird, dass die Inanspruchnahme der Doppelnutzung möglich ist.
- 71 Für die Sicherung dieser Parkplätze sind zudem verbindliche Verträge beizubringen. Soweit diese Verträge für eine Kategorie nicht vollständig vorliegen, dürfen keine bzw. nur Veranstaltungen der niedrigeren Kategorie durchgeführt werden.

- 72 Soweit Grundeigentümer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht vertraglich verpflichtet werden können, ihre Parkplätze zur Doppelnutzung zur Verfügung zu stellen, kann gestützt auf § 30^{ter} Abs. 9 BNO das Enteignungsrecht in Anspruch genommen werden.
- 73 Soweit Parkplätze nicht mittels Dienstbarkeit gesichert werden können, sind in den Verträgen möglichst lange Kündigungsfristen vorzusehen. Kündigt ein Grundeigentümer einen Vertrag und werden infolgedessen gemäss überarbeitetem Konzept zu wenig Parkplätze zur Verfügung stehen, sind Verträge über eine oder mehrere Ersatzanlagen beizubringen, welche die notwendigen Ersatzparkplätze ab Kündigungszeitpunkt sicherstellen.
- 74 Der Stadtrat behält sich vor, auf Grund der gewonnenen Erfahrungen die zuvor festgesetzten Veranstaltungskategorien zu ändern, insbesondere hinsichtlich der Besucher- und Parkplatzzahlen, mit der Folge, dass entsprechend verminderte oder erhöhte Parkplatzzahlen nachgewiesen werden müssen. Der Stadtrat behält sich zudem vor, auf Grund der gewonnenen Erfahrungen die Anrechenbarkeit der Doppelnutzung bei sich überschneidenden Nutzungszeiten anzupassen.
- 75 Parkieranlagen, welche mehr als einen Kilometer Fusswegdistanz vom Stadion entfernt sind, sind mit einem leistungsfähigen Shuttle-Dienst zu bedienen.
- 76 Das Einweisungskonzept des Konzepts "Veranstaltungsparkierung" (temporäre Wegweiser, Umleitungen und Strassensperrungen; Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Verkehrsmittel; Kommunikationskonzept), Fassung vom 27. Juni 2013, kann vorläufig unverändert in das überarbeitete Konzept übernommen werden. Es ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Polizeiorganen laufend den gewonnenen Erfahrungen anzupassen.
- 77 Je nach dem Stand der Erschliessung hat das überarbeitete Konzept auch den allfälligen Übergangsmassnahmen gemäss § 19 Abs. 2 SNV Rechnung zu tragen.
- 78 Die Zuordnung der Parkfelder zu den verschiedenen Nutzerkategorien gemäss Plänen Geschossebene -1 und Geschossebene -2, je Fassung vom 31. Januar 2014, und gemäss Parkplatzbewirtschaftungskonzept, Fassung vom 19. Februar 2014, Ziff. 3.3, 3.4 und 4.1.3, und die dort beschriebenen baulichen und betrieblichen Massnahmen zur Vermeidung der Zweckentfremdung für andere Nutzerkategorien sowie der Benützung durch andere Nutzerkategorien (getrennte bauliche Anordnung, separate Zufahrten, Schranken, Rolltor, Zugangscodierung, Gegensprechanlage) sind verbindlich und dauernd aufrecht zu erhalten.
- 79 Die Parkieranlagen für das Einkaufszentrum und für das Multiplexkino im 1. Untergeschoss sind mit Gebühren ab erster Minute von mindestens Fr. 1.50 je für die erste und die zweite Stunde und von mindestens Fr. 1.00 für jede weitere Stunde zu bewirtschaften. Der Stadtrat behält sich vor, aufgrund der periodischen Überprüfung der Lenkungswirksamkeit die Erhöhung dieser Gebühren zu verfügen und die Gebührenpflicht auf weitere Nutzungen auszudehnen. Er behält sich zudem vor, zur Vermeidung von Verkehrsüberlastungen temporäre Tarifaufstufungen zu verfügen.
- 80 Die Baugesuchstellerin hat dem Stadtrat zu unterbreiten:
- einen verbindlichen marktüblichen Mindestpreis, zu dem die Parkfelder an Beschäftigte vermietet werden sollen,

- einen Beschrieb, wie die Beschäftigten hinsichtlich ihres Mobilitätsverhaltens zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu beraten und zu motivieren sind.

Diese Angabe bzw. Unterlage sind so rechtzeitig einzureichen, dass sie vor Inbetriebnahme der Beschäftigten-Parkfelder rechtskräftig genehmigt werden können. Dem Einwendenden wird dazu vorgängig das rechtliche Gehör eingeräumt.

- 81 Das Einkaufszentrum darf nur zu Zeiten geöffnet sein, zu denen eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten bedient wird.
- 82 Falls und solange die Verbindungsspanne Buchs Nord (für welche am 18. Mai 2014 die Stimmbevölkerung der Stadt Aarau den erforderlichen Kredit beschloss) und die WSB-Haltestelle Torfeld / Industriestrasse Ost, anlässlich der Eröffnung des Einkaufszentrums und/oder des Multiplexkinos noch nicht in Betrieb sind, hat die Baugesuchstellerin auf ihre Kosten während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und/oder des Multiplexkinos einen Busbetrieb zwischen Bahnhof Aarau und WSB-Haltestelle Buchs durch die Industriestrasse im 10-Minuten-Takt zu unterhalten, und der Stadtrat wird die notwendigen Verkehrsbeschränkungen für den Individualverkehr anordnen.
- 83 Bei den Ausseneinfahrten der Parkieranlagen sind automatische Zählleinrichtungen zu installieren (§ 22 Abs. 2 SNV). Dem Stadtbauamt sind jeweils bis Ende Januar für das vorangegangene Kalenderjahr die Einfahrtszahlen bekanntzugeben.
- 84 Der Stadtrat behält sich vor, zur Vermeidung von Verkehrsüberlastungen Lichtsignalanlagen bei den Parkingauffahrten anzuordnen (vgl. § 22 Abs. 4 SNV).

Stadion

- 85 Für die weitere Planung sowie die noch zu bereinigenden Punkte ist unter Beizug eines Spezialisten für Stadionbau des Fussballverbandes mit der Fachstelle für hindernisfreies Bauen (procap) frühzeitig bezüglich der Umsetzung der verfügbaren Auflagen Kontakt aufzunehmen.
- 86 Für die Beschallungsanlage wird der Höchstwert bei Fussballveranstaltungen mit einem Schalldruckpegel beim Publikum, flächendeckend bei 70 dB(A); $L_w = 113$ dB(A) plus 3 dB(A) Pegelkorrektur für den Informationsgehalt, festgelegt und darf für jeden Lautsprecher über die gesamte Nutzungszeit nicht überschritten werden.
- 87 Die Beschallungsanlage des Stadions mit 4 Lautsprechern muss so eingestellt werden, dass kein unnötig hoher Schallpegel entsteht bzw. eingestellt werden kann (Einbau Schallpegelbegrenzer mit Plombierung).
- 88 Ab dem Zeitpunkt der Erstinbetriebnahme des Fussballstadions sind bezüglich des Stadionlärms innert den ersten 12 Monaten nach Inbetriebnahme insgesamt 3 Abnahmemessungen durch eine fachlich ausgewiesene Firma durchzuführen und deren Resultate innert Monatsfrist dem Stadtbauamt zusammen mit einer fachlichen Beurteilung einzureichen. Vorbehalten bleibt eine behördlich angeordnete Reduktion der Einstellung der Beschallungsanlage sowie weiterer schallerzeugender Geräte aufgrund von Klagen sowie allfällige Nachbesserungen und Veränderungen derselben.

- 89 Eine andere als die Fussballnutzung des Stadions ist im Schallschutznachweis nicht aufgezeigt und nicht nachgewiesen worden (z. B. nichtsportliche Anlässe gemäss § 27 Abs. 2 SNV) und hat nicht beurteilt werden können. Eine solche Nutzung des Stadions bildet somit hinsichtlich der zahlenmässigen und zeitlichen Begrenzungen sowie der Lärmbeurteilung nicht Gegenstand dieses Baugesuches und dieser Baubewilligung.

Belange Kantonspolizei

- 90 Aus polizeilicher Sicht stehen die Zufahrt von Buchs über die Untere Torfeldstrasse oder über die Florastrasse / Untere Torfeldstrasse als Rettungsachsen im Vordergrund. In Zusammenarbeit mit den Blaulichtorganisationen ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme des Stadions eine Rettungsachse für die Zu- und Wegfahrt (inkl. Aufstellungsorte) für die Einsatzfahrzeuge von Polizei, Sanität und Feuerwehr festzulegen. Diese Kosten sowie allfällige bauliche und betriebliche Massnahmen sind stadionbedingt und demnach durch die Bauherrschaft zu tragen.
- 91 Die für die Kantonspolizei zu schaffenden Arbeits- und Aufenthaltsräume sowie die Fluchtwege, die Einrichtungen für die Evakuation und die Videoüberwachungen sind gemäss der kantonalen Brandschutzbewilligung der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV vom 22. Mai 2013 (vgl. Auflagen Ziff. 28 bis 32) als polizeilich bedingte Auflagen durch die Bauherrschaft und auf deren Kosten zu erstellen.
- 92 Das mit dem Baugesuch eingereichte Konzept "Stadion Aarau / Auf- und Abmarsch Gästefans", vom 21. August 2012, ist in Zusammenarbeit mit den Polizeiorganen frühzeitig vor der Inbetriebnahme des Stadions weiterzuführen und mit Blick auf die Betriebs- bzw. Spielbewilligungen im Detail noch weiterzubearbeiten.

II.

Sämtliche Auflagen dieser Baubewilligung sind den Rechtsnachfolgern zu überbinden, welche zudem auf den Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften aufmerksam zu machen sind.

III.

Die Kanalisationsanschlussgebühr beträgt Fr. 629'132.00. Allfällige Projektänderungen werden mit der Gebührenrechnung im Zeitpunkt der Fälligkeit berücksichtigt.

Die jährliche Kanalisationsbenützungsgebühr beträgt Fr. 71'503.80. Allfällige Projektänderungen werden mit der Gebührenrechnung im Zeitpunkt der Fälligkeit berücksichtigt. Dies

ergibt aufgeteilt: Stadion	264'930	m ³	à Fr. 0.20	= Fr.	52'986.00
Wohngebäude	37'005	m ³	à Fr. 0.20	= Fr.	7'401.00
Büro	55'584	m ³	à Fr. 0.20	= Fr.	11'116.80

IV.

Hinsichtlich der Abwärmenutzung aus dem Gönhard-Abwasserkanal hat die Bauherrschaft frühzeitig bezüglich Bewilligung der Werksnutzung, der vertraglichen Modalitäten und der zu entrichtenden Entschädigung mit der Sektion Tiefbau in Kontakt zu treten.

V.

Die externen Kosten für die Kontrolle der Bauprofile für die öffentliche Auflage des Baugesuches im Betrag von Fr. 3'053.60 inkl. MWSt. (vgl. Rechnung Ackermann + Wernli AG, Vermessungs- und Ingenieurbüro, Aarau, vom 25. Februar 2013, werden gemäss Gebührenreglement in Bausachen vom 23. Januar 2012 (Ziff. 1 lit. k) separat in Rechnung gestellt.

VI.

Die externen Kosten für das unabhängige und neutrale Fachgutachten gemäss § 32 Abs. 1 SNV vom 27. Juni 2013 (vgl. Rechnung der Firma Planar AG für Raumentwicklung, Rigistrasse 9, 8006 Zürich, vom 7. August 2013) über Fr. 3'634.20 werden gemäss Gebührenreglement in Bausachen vom 23. Januar 2012 (Ziff. 1 lit. k) separat in Rechnung gestellt.

VII.

Die externen Kosten für die unabhängige Rechtsberatung durch Dr. iur. Peter Gysi, Aarau, sowie für in Zusammenhang mit den Nachreichungen und Vervollständigungen von Baugesuchsunterlagen sowie deren Prüfung entstandene Aufwendungen (vgl. Kostenaufstellung Schärer Rechtsanwälte, Aarau, vom 16. Mai 2014) werden anteilmässig im Betrag von Fr. 45'734.00 der Bauherrschaft überbunden und gemäss Gebührenreglement in Bausachen vom 23. Januar 2012 (Ziff. 1 lit. k) separat in Rechnung gestellt.

VIII.

Die Gebühr für die Prüfung, Veröffentlichung und die baupolizeilichen Kontrollen wird gestützt auf das Gebührenreglement in Bausachen vom 23. Januar 2012 (Ziffer 1 lit. b) auf Fr. 300'000.00 festgesetzt.

Rechtsmittelbelehrung

1. Dieser Entscheid – einschliesslich Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. September 2013 – kann von der Baugesuchstellerin zusammen mit den Einwendungsentscheiden bzw. von den Einwendern zusammen mit dem sie betreffenden Einwendungsentscheid innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, mittels Beschwerde angefochten werden.
2. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d. h., es ist
 - a) anzugeben, wie der Regierungsrat entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Der angefochtene Entscheid ist anzugeben, allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
4. Gegen die Verfügung der Kanalisationsgebühren kann gemäss § 35 Abs. 2 BauG innert 30 Tagen seit Zustellung beim Stadtrat Aarau schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Hinweis: Nicht massgebend für den Lauf der Beschwerdefrist ist die Publikation zur Wahrung des allgemeinen Einsichtsrechts in die Bewilligung und ihrer Bestandteile, soweit sie die Umweltverträglichkeitsprüfung betreffen, im kantonalen Amtsblatt, in der Aargauer Zeitung und im Landanzeiger gemäss Art. 20 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung und § 34 Abs. 2 des kantonalen Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer.

Geht an:

- HRS Real Estate AG, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld (Bauherrschaft; *Einschreiben*) mit folgenden Beilagen:
 - 4 Einwendungsentscheide
 - 29 Pläne / 4 Dokumente
 - Anmeldung für Bauzeitversicherung
 - Checkliste Aushub / Deklaration für die Materialablagerung
 - Gesuch um Bewilligung von Grabarbeiten (www.aarau.ch/documents/Gesuch_Aufbrucharbeiten.pdf)
 - Merkblatt „Baustellenabwasser“
 - Merkblatt Kantonspolizei „Sicherheit beim Planen und Bauen“
 - bfu: Glas am Bau / Treppen
 - Briefkastenvorschriften "DIE POST"
- Berechnung der Kanalisationsgebühren
 - Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September
 - Kantonale Brandschutzbewilligung der Aargauischen Gebäudeversicherung vom 22. Mai 2013
- Planbegutachtung des Amts für Wirtschaft und Arbeit vom 14. Dezember 2012 (Geschäfts-Nummer 93848) in Kartonschachtel
 - Beurteilung der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen der Kantone Aargau und Solothurn vom 6. Dezember 2012
 - Zusicherung Minergie®-Zertifikate AG-3593 bis 3600 vom 26. Februar 2013,
 - Fachgutachten der Planar AG für Raumentwicklung, Zürich, vom 27. Juni 2013
 - Fachbericht Sicherheit des Departements Volkswirtschaft und Inneres vom 6. September 2013
- Burkard Meyer, Architekten BSA Aktiengesellschaft, Martinsbergstrasse 40, 5400 Baden (Projektverfasser, im Doppel) mit folgenden Beilagen:
 - Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September
 - Kantonale Brandschutzbewilligung der Aargauischen Gebäudeversicherung vom 22. Mai 2013
- Planbegutachtung des Amts für Wirtschaft und Arbeit vom 14. Dezember 2012 (Geschäfts-Nummer 93848)
 - Fachgutachten der Planar AG für Raumentwicklung, Zürich, vom 27. Juni 2013
- Pestalozzi & Vogler, Anwaltsbüro, Herr lic. iur. Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt, Seefeldstrasse 9A, 8630 Rüti (als Rechtsvertreter des Verkehrs-Club der Schweiz, vertr. durch VCS-Sektion Aargau, Aarau, *Einschreiben im Doppel*) mit folgenden *Beilagen im Doppel*:
 - Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1), mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September
 - Entscheid über die Einwendung des Verkehrs-Clubs der Schweiz
- Herr und Frau Dieter und Barbara Weber-Walther, Weltistrasse 17, 5000 Aarau (Einwender; *Einschreiben*) mit folgenden Beilagen:

- Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September
- Entscheid über ihre Einwendung
- Herr Franz Lieberherr, Florastrasse 5, 5000 Aarau (Einwender, *Einschreiben, im Doppel*) mit folgenden *Beilagen im Doppel*:
 - Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September
 - Entscheide über seine beiden Einwendungen
- Mobimo Management AG, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht (Einwender mit Rückzug der Einwendung, *Einschreiben, im Doppel*) mit folgenden Beilagen:
 - Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September
 - Abschreibungsentscheid
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau (BVUAFB. 12.2299-1)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Energie, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau (MINERGIE®-Zertifikate Nr. AG-3593 bis 3600)
- Aargauische Gebäudeversicherung (AGV), Abt. Brandschutz, Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau (mit Rückmeldung)
- Departement Volkswirtschaft und Inneres, Herr Hans Peter Fricker, Generalsekretär, Frey-Herosé-Strasse 12, 5001 Aarau, mit folgender Beilage für sich und die Kantonspolizei im Doppel:
 - Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September und einer Kopie der Kantonalen Brandschutzbewilligung vom 22. Mai 2013.
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Rain 53, 5001 Aarau (Geschäfts-Nummer: 93848)
- Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz, Sektion Koordination Zivilschutz, Rohrer-strasse 7, 5001 Aarau
- SBB AG, Schweizerische Bundesbahnen, Immobilien, Immobilienrechte, Froburg-strasse 10, Postfach 1726, 4601 Olten,
- AARbus+bahn, Wyental- und Suhrentalbahn, Herr Daniel Giger, Postfach 4331, 5001 Aarau
- procap, Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen der Kantone Aargau und Solothurn, Froburgstrasse 4, Postfach, 4601 Olten
- Hautle Anderegg + Partner AG, Eigerplatz 5, 3014 Bern (mit Kopie der Kantonalen Brandschutzbewilligung vom 22. Mai 2013)
- Feuerwehrkommission, Erlinsbacherstrasse 21, 5000 Aarau (mit Kopie der Kantonalen Brandschutzbewilligung vom 22. Mai 2013)
- Buchhofer AG, Beratende Ingenieure, Herr Felix Manz, Förrlibuckstrasse 665, 8005 Zürich mit folgender Beilage:
 - Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 10. September 2013 (BVUAFB.12.2299-1) mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September
- Ressortinhaber Hochbau (zusammen mit den Einwendungsentscheiden)
- Stadtbauamt (3) mit Baugesuch (zusammen mit den Einwendungsentscheiden)

- Stadtbauamt, Sektion Tiefbau (2)
- Stadtbauamt, Stabstelle Stadtentwicklung (mit dem Auftrag zur Umsetzung von § 22 Abs. 2 SNV Torfeld Süd)
- Stadtbauamt, Zentrale Dienste (mit den Einwendungsentscheiden und dem Auftrag, den Entscheid im Amtsblatt des Kantons Aargau erscheinen zu lassen).
- Abteilung Finanzen und Liegenschaften der Stadt Aarau