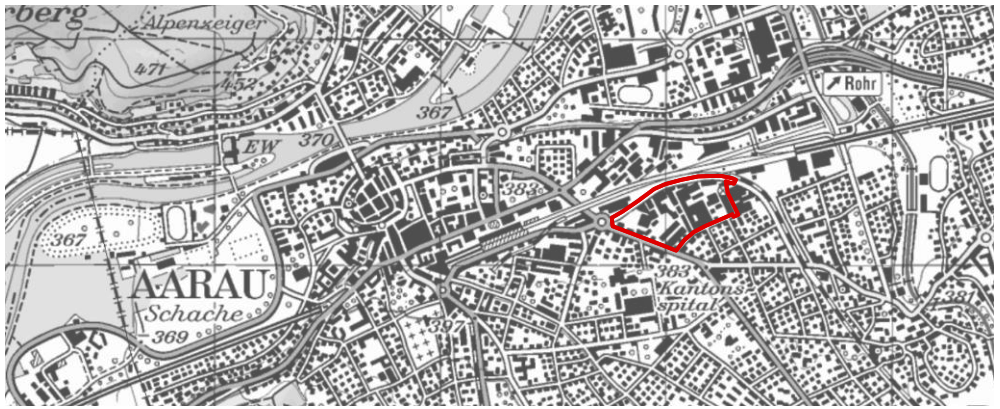
STADT AARAU

KANTON AARGAU

Änderung
Gestaltungsplan Torfeld Süd

Sondernutzungsvorschriften

21. Januar 2025



Mitwirkungsbericht vom: 20. Mai 2019

Vorprüfungsbericht vom 10. Mai 2019
Vorprüfungsbericht vom 30. März 2021
Vorprüfungsbericht vom 8. April 2024

1. Öffentliche Auflage vom 3. Juni bis 2. Juli 2029
2. Öffentliche Auflage vom 16. April bis 17. Mai 2021
3. Öffentliche Auflage vom 26. Juli bis 26. August 2024

Beschlossen vom Stadtrat am 17. Februar 2025

Der Stadtpräsident:

Dr. Hanspeter Hilfiker

Der Stadtschreiber:

Dr. Marco Salvini

Genehmigung: ...

	Rechtskräftige SNV gemäss GPL vom 23.8.2010 (Orientierungsinhalt)	Änderungen der SNV (Genehmigungsinhalt) 1. Auflage vom 3. Juni bis 2. Juli 2019 2. Auflage vom 16. April bis 17. Mai 2021 3. Auflage vom 26. Juli bis 26. August 2024	Neue SNV (Gesamtfassung) (Orientierungsinhalt)
		Legende rot / blau / grün neu ~~rot gestrichen~~ / ~~blau gestrichen~~ / ~~grün gestrichen~~ entfällt	
	Allgemeine Bestimmungen		**Allgemeine Bestimmungen**
§ 1	**Zweck und Ziele**		**Zweck und Ziele**
	[1] Der Gestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundlagen für die Bauentwicklung und Erschliessung in der Spezialzone "Torfeld Süd" gemäss § 30[ter] BNO fest.	[1] Der Gestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundlagen für die Bauentwicklung und Erschliessung ~~in der Spezialzone~~ im Gebiet "Torfeld Süd" ~~gemäss § 30[ter]~~ § 5 Abs. 1 und 2 mit Anhang 2 BNO fest.	[1] Der Gestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundlagen für die Bauentwicklung und Erschliessung im Gebiet "Torfeld Süd" gemäss § 5 Abs. 1 und 2 mit Anhang 2 BNO fest.
	[2] Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere: - die funktionale und städtebauliche Einbindung des Quartiers ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs; - die Aufwertung der bestehenden, umgebenden öffentlichen Räume und die Schaffung gebietsinterner, koordinierter und gut gestalteter öffentlicher Räume; - die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebietes "Torfeld Süd" in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen, aufeinander abgestimmten, vorbestehenden und neuen Nutzungen, einschliesslich urbaner Wohnnutzung, mit hoher Siedlungsqualität; - die Errichtung eines Stadions, verbunden mit Einkaufsnutzung als Mantelnutzung, den Ausbau oder die Neuerrichtung des bestehenden Hochhauses und die Errichtung eines zweiten Hochhauses, je als identitätsstiftende Merkmale; - die Verschmelzung von Neubauten mit weiterbestehender Altbaustruktur, insbesondere mit einzelnen erhaltenswürdigen Industrieobjekten, zu einem aufeinander abgestimmten Quartierensemble;	[2] Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere: - die funktionale und städtebauliche Einbindung des Quartiers ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs; - die Aufwertung der bestehenden, umgebenden öffentlichen Räume und die Schaffung gebietsinterner, koordinierter und gut gestalteter öffentlicher Räume; - die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebietes "Torfeld Süd" in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen, aufeinander abgestimmten, vorbestehenden und neuen Nutzungen, einschliesslich urbaner Wohnnutzung, mit hoher Siedlungsqualität; - die Errichtung eines Stadions, verbunden mit ~~Einkaufsnutzung als Mantelnutzung~~ Wohn- und Gewerbenutzung; Ausbau oder die Neuerrichtung des bestehenden Hochhauses und die Errichtung ~~eines zweiten Hochhauses, je als identitätsstiftende Merkmale~~ weiterer Hochhäuser um das Stadion und entlang der Industriestrasse; - die Verschmelzung von Neubauten mit weiterbestehender Altbaustruktur, insbesondere mit einzelnen erhaltenswürdigen Industrieobjekten, zu einem aufeinander abgestimmten Quartierensemble;	[2] Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere: - die funktionale und städtebauliche Einbindung des Quartiers ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs; - die Aufwertung der bestehenden, umgebenden öffentlichen Räume und die Schaffung gebietsinterner, koordinierter und gut gestalteter öffentlicher Räume; - die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebietes "Torfeld Süd" in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen, aufeinander abgestimmten, vorbestehenden und neuen Nutzungen, einschliesslich urbaner Wohnnutzung, mit hoher Siedlungsqualität; - die Errichtung eines Stadions, verbunden mit Wohn- und Gewerbenutzung; Ausbau oder die Neuerrichtung des bestehenden Hochhauses und die Errichtung weiterer Hochhäuser um das Stadion und entlang der Industriestrasse; - die Verschmelzung von Neubauten mit weiterbestehender Altbaustruktur, insbesondere mit einzelnen erhaltenswürdigen Industrieobjekten, zu einem aufeinander abgestimmten Quartierensemble;

	- die optimierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr sowie die Schaffung von Voraussetzungen für einen benützerfreundlichen Fussgänger- und Veloverkehr; - die Vernetzung mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals, mit den Ruderalflächen des Bahnareals und die gebietsinterne Realisierung naturnaher und Erholungsflächen.	- die optimierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr sowie die Schaffung von Voraussetzungen für einen benützerfreundlichen Fussgänger- und Veloverkehr; - die Vernetzung mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals, mit den Ruderalflächen des Bahnareals und die gebietsinterne Realisierung naturnaher und Erholungsflächen.	- die optimierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr sowie die Schaffung von Voraussetzungen für einen benutzerfreundlichen Fussgänger- und Veloverkehr; - die Vernetzung mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals, mit den Ruderalflächen des Bahnareals und die gebietsinterne Realisierung naturnaher und Erholungsflächen.
§ 2	**Bestandteile und Grundlagen**		**Bestandteile und Grundlagen**
	[1] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind: a) Plan 1:1000; b) Sondernutzungsvorschriften; c) die Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (vgl. § 30).		[1] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind: a) Plan 1:1000; b) Sondernutzungsvorschriften; c) die Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (vgl. § 30).
	[2] Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind: a) Planungsbericht (mit städtebaulichen Leitlinien); b) verkehrstechnisches Gutachten; c) Umweltverträglichkeitsbericht (unter Vorbehalt von Abs. 1lit. c).	[2] Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind: a) Planungsbericht (mit städtebaulichen Leitlinien) und Planungsbericht zu den Änderungen des Gestaltungsplanes Torfeld Süd; b) ~~verkehrstechnisches Gutachten;~~ Kapazitätsnachweis; c) Umweltverträglichkeitsbericht (unter Vorbehalt von Abs. 1lit. c).	[2] Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind: a) Planungsbericht (mit städtebaulichen Leitlinien) und Planungsbericht zu den Änderungen des Gestaltungsplanes Torfeld Süd; b) Kapazitätsnachweis; c) Umweltverträglichkeitsbericht (unter Vorbehalt von Abs. 1lit. c).
§ 3	**Perimeter und Baufelder**		**Perimeter und Baufelder**
	Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan. Der Perimeter ist im Wesentlichen in die Baufelder 1-8 unterteilt.	[1] Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan. Der Perimeter ist im Wesentlichen in die Baufelder 1-~~8~~4 und Baubereiche A-D, S und Z unterteilt.	[1] Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan. Der Perimeter ist im Wesentlichen in die Baufelder 1-4 und Baubereiche A-D, S und Z unterteilt.
§ 4	**Übergeordnetes Recht**		**Übergeordnetes Recht**
	Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Stadt anwendbar.		[1] Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Stadt anwendbar.
§ 5	**Geringfügige Abweichungen**	~~**Geringfügige Abweichungen**~~	*§ 5 aufgehoben*
	Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.	~~Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.~~	

§ 6	**Ergänzende Nutzungsplanung, Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne**	**~~Ergänzende Nutzungsplanung,~~ Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne**	**Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne**
	[1] Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit den Baubewilligungsbehörden über die Platzierung von Anlagen, welche der Gestaltungsplan zwar vorschreibt, jedoch nicht präzis festlegt, nicht einigen, erlässt der Stadtrat Teilerschliessungspläne oder Teilgestaltungspläne, welche den vorliegenden Gestaltungsplan ergänzen und verfeinern.	~~[1] Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit den Baubewilligungsbehörden über die Platzierung von Anlagen, welche der Gestaltungsplan zwar vorschreibt, jedoch nicht präzis festlegt, nicht einigen, erlässt der Stadtrat Teilerschliessungspläne oder Teilgestaltungspläne, welche den vorliegenden Gestaltungsplan ergänzen und verfeinern.~~	*Abs. 1 aufgehoben*
	[2] Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit der Stadt über notwendige Abtretungen von Liegenschaften, Einräumung von Dienstbarkeiten, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für Anlagen, die im Gestaltungsplan nicht verbindlich ausgeschieden sind, nicht einigen, kann der Stadtrat entsprechende öffentlichrechtliche Verfahren einleiten.		[2] Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit der Stadt über notwendige Abtretungen von Liegenschaften, Einräumung von Dienstbarkeiten, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für Anlagen, die im Gestaltungsplan nicht verbindlich ausgeschieden sind, nicht einigen, kann der Stadtrat entsprechende öffentlichrechtliche Verfahren einleiten.
	Nutzungen und Baudaten		**Nutzungen und Baudaten**
§ 7	**Allgemeine Vorschriften**		**Allgemeine Vorschriften**
	[1] Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern die Nutzungs- und Bauvorschriften gemäss § 30ter BNO einzuhalten.	[1] Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern und -bereichen die Nutzungs- und Bauvorschriften ~~gemäss § 30ter BNO~~ der Bau- und Nutzungsordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.	[1] Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern und -bereichen die Nutzungs- und Bauvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.
	[2] Die nachfolgend für einzelne Baufelder gestützt auf § 30ter Abs. 5 und 9 lit. b BNO festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen dürfen auch durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden.	[2] Die nachfolgend für die Baufelder 1-4 festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen dürfen durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden.	[2] Die nachfolgend für die Baufelder 1-4 festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen dürfen durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden.
§ 7bis		**Infrastrukturnutzung**	**Infrastrukturnutzung**
		[1] Bei einem allfälligen Bedarf für Kindergärten sind in den Baubereichen A-D und Z in den Erdgeschossen Flächen für einen Doppelkindergarten mit 350 m² aGF oder gemäss geltenden Vorgaben der Stadt Aarau auszuscheiden. Die Mitbenützung möglichst nahe gelegener, angemessener Grün- und Freiraumflächen ist sicherzustellen.	[1] Bei einem allfälligen Bedarf für Kindergärten sind in den Baubereichen A-D und Z in den Erdgeschossen Flächen für einen Doppelkindergarten mit 350 m² aGF oder gemäss geltenden Vorgaben der Stadt Aarau auszuscheiden. Die Mitbenützung möglichst nahe gelegener, angemessener Grün- und Freiraumflächen ist sicherzustellen.
		[2] Für ausserschulische Kinderbetreuung, insbesondere Kindertagesstätten, sowie schulergänzende Tagesstrukturen sind in den Baubereichen A-D und Z Flächen für die Betreuung von 2 Gruppen Kindertagesstätten und 1 Gruppe schulergänzende Tagesstruktur gemäss städtischem Kinderbetreuungsreglement	[2] Für aussersschulische Kinderbetreuung, insbesondere Kindertagesstätten, sowie schulergänzende Tagesstrukturen sind in den Baubereichen A-D und Z Flächen für die Betreuung von 2 Gruppen Kindertagesstätten und 1 Gruppe schulergänzende Tagesstruktur gemäss städtischem Kinderbetreuungsreglement

		und der Verordnung über die Qualitätsstandards für familienergänzende Kinderbetreuung auszuscheiden, entweder im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss oder in den Baubereichen B und C auf Höhe des Dachgeschosses von Baubereich Z. Die Mitbenützung möglichst nahe gelegener, angemessener Grün- und Freiraumflächen ist sicherzustellen.	und der Verordnung über die Qualitätsstandards für familienergänzende Kinderbetreuung auszuscheiden, entweder im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss oder in den Baubereichen B und C auf Höhe des Dachgeschosses von Baubereich Z. Die Mitbenützung möglichst nahe gelegener, angemessener Grün- und Freiraumflächen ist sicherzustellen.
		[3] Wenn die Einwohnergemeinde Aarau (auch im Namen der Kreisschule Aarau-Buchs und anderer Berechtigter) nicht spätestens bei Einreichung des Baugesuchs durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und deren allfälligen Investoren verbindlich die Flächen gemäss den Absätzen 1 und 2 hiervor beansprucht, können die Grundeigentümerinnen und -eigentümer darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.	[3] Wenn die Einwohnergemeinde Aarau (auch im Namen der Kreisschule Aarau-Buchs und anderer Berechtigter) nicht spätestens bei Einreichung des Baugesuchs durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und deren allfälligen Investoren verbindlich die Flächen gemäss den Absätzen 1 und 2 hiervor beansprucht, können die Grundeigentümerinnen und -eigentümer darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.
		[4] Zusätzlich zu den Gemeinschafträumen gemäss § 54 BauG ist in den Baubereichen A, B, C, D oder Z im Erd- und/oder teilweise im 1. Obergeschoss eine Fläche für ein Gemeinschaftszentrum von mind. 450 m^2 aGF auszuscheiden. Die genaue Grösse ist spätestens im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Gleichzeitig sind die Finanzierung von Investition und Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zum Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.	[4] Zusätzlich zu den Gemeinschafträumen gemäss § 54 BauG ist in den Baubereichen A, B, C, D oder Z im Erd- und/oder teilweise im 1. Obergeschoss eine Fläche für ein Gemeinschaftszentrum von mind. 450 m^2 aGF auszuscheiden. Die genaue Grösse ist spätestens im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Gleichzeitig sind die Finanzierung von Investition und Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zum Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.
		[5] Für Dienstleistungen im öffentlichen Interesse sind in den Baubereichen A-D und Z in den Erdgeschossen die im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs dafür erforderlichen Flächen auszuscheiden. Falls die Grundeigentümerinnen und -eigentümer den Nachweis erbringen, dass das Angebot anderweitig abgedeckt ist oder kein Bedarf besteht, können sie darüber für eine andere Nutzung verfügen.	[5] Für Dienstleistungen im öffentlichen Interesse sind in den Baubereichen A-D und Z in den Erdgeschossen die im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs dafür erforderlichen Flächen auszuscheiden. Falls die Grundeigentümerinnen und -eigentümer den Nachweis erbringen, dass das Angebot anderweitig abgedeckt ist oder kein Bedarf besteht, können sie darüber für eine andere Nutzung verfügen.
§ 8	**Baufeld 1**		**Baufeld 1**
	[1] Zulässig ist die Erweiterung oder der Ersatz des bestehenden Hochhauses.		[1] Zulässig ist die Erweiterung oder der Ersatz des bestehenden Hochhauses.
	[2] Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.		[2] Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.
	[3] Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 50 m für das Hochhaus. Die Ostfassade des bestehenden Hochhauses darf durch die Erweiterung oder den Ersatzbau um maximal 5 m nach Osten verschoben werden. Östlich dieser Begrenzung ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 30ter Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.	[3] Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 50 m für das Hochhaus. Die Ostfassade des bestehenden Hochhauses darf durch die Erweiterung oder den Ersatzbau um maximal 5 m nach Osten verschoben werden. Östlich dieser Begrenzung ist ~~die ordentliche~~ eine Gebäude- und Firsthöhe ~~gemäss § 30ter Abs. 8 lit. d BNO~~ von 27 m einzuhalten.	[3] Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 50 m für das Hochhaus. Die Ostfassade des bestehenden Hochhauses darf durch die Erweiterung oder den Ersatzbau um maximal 5 m nach Osten verschoben werden. Östlich dieser Begrenzung ist eine Gebäude- und Firsthöhe von 27 m einzuhalten.
	[4] Hauptwohnfassaden oder -fassadenteile inner- und ausserhalb des Perimeters dürfen an mittleren Wintertagen (29. Oktober		[4] Hauptwohnfassaden oder -fassadenteile inner- und ausserhalb des Perimeters dürfen an mittleren Wintertagen (29. Oktober

	und 9. Februar) nicht länger als zwei Stunden beschattet werden.		und 9. Februar) nicht länger als zwei Stunden beschattet werden.
§ 9	**Baufeld 2**		**Baufeld 2**
	[1] Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.6. Das zu erhaltende Kulturobjekt gemäss § 30ter Abs. 6 lit. c BNO ist für die Ausnützung nicht anrechenbar.	[1] Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.6. Das zu erhaltende Kulturobjekt (Aeschbachhalle) ~~gemäss § 30ter Abs. 6 lit. c BNO~~ ist für die Ausnützung nicht anrechenbar.	[1] Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.6. Das zu erhaltende Kulturobjekt (Aeschbachhalle) ist für die Ausnützung nicht anrechenbar.
	[2] Der Wohnanteil beträgt minimal 70 %.		[2] Der Wohnanteil beträgt minimal 70 %.
	[3] Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 25 m. Innerhalb eines Streifens von 25 m entlang der Buchserstrasse ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 30ter Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.	[3] Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 25 m. Innerhalb eines Streifens von 25 m entlang der Buchserstrasse ~~ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 30ter Abs. 8 lit. d § 5 Abs. 2 mit Anhang 2 BNO einzuhalten.~~ beträgt die maximale Gebäude- und Firsthöhe 20 m einschliesslich Attikageschosse. Notwendige technische Aufbauten dürfen diese Höhe überschreiten.	[3] Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 25 m. Innerhalb eines Streifens von 25 m entlang der Buchserstrasse beträgt die maximale Gebäude- und Firsthöhe 20 m einschliesslich Attikageschosse. Notwendige technische Aufbauten dürfen diese Höhe überschreiten.
	[4] Es ist eine Grünflächenziffer von 30 % einzuhalten. Pro 1000 m^2 mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.9 %.		[4] Es ist eine Grünflächenziffer von 30 % einzuhalten. Pro 1000 m^2 mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.9 %.
§ 10	**Baufeld 3**		**Baufeld 3**
	[1] Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 10.		[1] Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 10.
	[2] Für einen Ersatzbau für das bestehende Industriegebäude Nr. 4528 ("Nordhaus") ist wiederum eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 26 m zulässig.	[2] ~~Für einen Ersatzbau für das bestehende Industriegebäude Nr. 4528 ("Nordhaus") ist wiederum eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 26 m zulässig.~~ Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und § 43 Abs. 4 lit. h BNO.	[2] Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und § 43 Abs. 4 lit. h BNO.
§ 11	**Baufeld 4**		**Baufeld 4**
	[1] Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.1.		[1] Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.1.
	[2] Der Wohnanteil beträgt minimal 80 %.		[2] Der Wohnanteil beträgt minimal 80 %.
	[3] Mit Ausnahme einer Bautiefe ab Buchserstrasse ist innerhalb einer Bautiefe entlang der Florastrasse eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 16 m einzuhalten.		[3] Mit Ausnahme einer Bautiefe ab Buchserstrasse ist innerhalb einer Bautiefe entlang der Florastrasse eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 16 m einzuhalten.
	[4] Es ist - unter Anrechnung des Umgebungsbereichs Florastrasse - eine Grünflächenziffer von 40 % einzuhalten. Pro 1000 m^2 mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.8 %.		[4] Es ist - unter Anrechnung des Umgebungsbereichs Florastrasse - eine Grünflächenziffer von 40 % einzuhalten. Pro 1000 m^2 mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.8 %.

§ 12	**Baufeld 5**	**~~Baufeld 5~~ Baubereich S**	**Baubereich S**
	[1] Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 30ter Abs. 2 BNO mit Ausnahme von Wohnnutzung. Zulässig ist insbesondere ein Stadiongebäude mit integrierten anderen Nutzungen.	[1] Zulässig sind ~~alle Nutzungen gemäss § 30ter Abs. 2 BNO mit Ausnahme von Wohnnutzung. Zulässig ist insbesondere~~ ein Stadion~~gebäude~~ für höchstens 10'000 Besucher mit integrierten anderen Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO	[1] Zulässig sind ein Stadion für höchstens 10'000 Besucher mit integrierten anderen Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO.
	[2] Teile des Stadiongebäudes wie Sockel und Rampen sind bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m auch in den Baufeldern 7 und 8 zulässig, ebenfalls diesen Nutzungen dienende Velounterstände. In Baufeld 7 sind auch Ticketschalter und Kioske für das Stadion mit Mantelnutzung zulässig. Vorbehalten bleiben zudem baufeldexterne Parkierungsanlagen gemäss § 22 Abs. 6 lit. a.	[2] ~~Teile des Stadiongebäudes wie Sockel und Rampen sind bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m auch in den Baufeldern 7 und 8 zulässig, ebenfalls diesen Nutzungen dienende Velounterstände. In Baufeld 7 sind auch Ticketschalter und Kioske für das Stadion mit Mantelnutzung zulässig.~~ Dem Stadion dienende Velounterstände sowie Nebenbauten wie Ticketschalter und Kioske etc. sind auch im Umgebungsbereich Stadion und in den Baubereichen A-D und Z zulässig. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Vorbehalten bleiben zudem baubereichsexterne Parkierungsanlagen gemäss § 22 Abs. 6 lit. a.	[2] Dem Stadion dienende Velounterstände sowie Nebenbauten wie Ticketschalter und Kioske etc. sind auch im Umgebungsbereich Stadion und in den Baubereichen A-D und Z zulässig. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Vorbehalten bleiben zudem baubereichsexterne Parkierungsanlagen gemäss § 22 Abs. 6 lit. a.
	[3] Das Stadiongebäude darf eine maximale Länge von 163 m, eine maximale Breite von 115 m und eine maximale Höhe von 27 m aufweisen. Die notwendigen Konstruktionen für Beleuchtungsanlagen dürfen die Maximalhöhe soweit nötig übersteigen.	[3] ~~Das Stadiongebäude darf eine maximale Länge von 163 m, eine maximale Breite von 115 m und eine maximale Höhe von 27 m aufweisen.~~ Der Baubereich umschreibt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung des Stadiongebäudes. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 400.50 m.ü.M. festgelegt. Als massgebendes Terrain gilt die Höhenkote 382.50 m.ü.M. Die notwendigen Konstruktionen für Beleuchtungsanlagen dürfen die Maximalhöhe soweit technisch und betrieblich notwendig übersteigen.	[3] Der Baubereich umschreibt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung des Stadiongebäudes. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 400.50 m.ü.M. festgelegt. Als massgebendes Terrain gilt die Höhenkote 382.50 m.ü.M. Die notwendigen Konstruktionen für Beleuchtungsanlagen dürfen die Maximalhöhe soweit technisch und betrieblich notwendig übersteigen.
§ 13	**Baufeld 6**	**~~Baufelder 6~~ Baubereiche A, B, C und D**	**Baubereiche A, B, C und D**
	[1] Zulässig ist ein Hochhaus. Wohnnutzung ist nicht zulässig.	[1] ~~Zulässig ist ein Hochhaus. Wohnnutzung ist nicht zulässig.~~ In den Baubereichen A bis D sind Hochhäuser mit Wohn- und Gewerbenutzung zulässig.	[1] In den Baubereichen A bis D sind Hochhäuser mit Wohn- und Gewerbenutzung zulässig.
		[1bis] Bei der Wohnnutzung sind die Voraussetzungen für eine angemessene soziale Durchmischung zu schaffen.	[1bis] Bei der Wohnnutzung sind die Voraussetzungen für eine angemessene soziale Durchmischung zu schaffen.
		[1ter] Von der realisierbaren aGF Wohnen sind mindestens 20 Prozent in den Baubereichen A, B, C, oder D mit gemeinnützigen Wohnbauträgern und/oder durch die Einwohnergemeinde und/oder die Ortsbürgergemeinde zu realisieren. Die Mindestfläche kann reduziert werden, sofern ein ganzes Haus abzüglich der Flächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss für diese Zwecke genutzt wird. Darauf kann nur verzichtet werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass sechs gemeinnützige Wohnbauträger, davon drei mit Sitz im Kanton	[1ter] Von der realisierbaren aGF Wohnen sind mindestens 20 Prozent in den Baubereichen A, B, C, oder D mit gemeinnützigen Wohnbauträgern und/oder durch die Einwohnergemeinde und/oder die Ortsbürgergemeinde zu realisieren. Die Mindestfläche kann reduziert werden, sofern ein ganzes Haus abzüglich der Flächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss für diese Zwecke genutzt wird. Darauf kann nur verzichtet werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass sechs gemeinnützige Wohnbauträger, davon drei mit Sitz im Kanton

		Aargau, und/oder die Einwohnergemeinde respektive die Ortsbürgergemeinde eine solche Zusammenarbeit abgelehnt haben.	Aargau, und/oder die Einwohnergemeinde respektive die Ortsbürgergemeinde eine solche Zusammenarbeit abgelehnt haben.
	[2] Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.	[2] ~~Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.~~ Die Baubereiche umschreiben die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten.	[2] Die Baubereiche umschreiben die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten.
	[3] Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 40 m. Gebäudeteile, welche den Grundriss von 1'000 m^2 überschreiten, sowie selbständige Gebäude haben die ordentliche Gebäudehöhe gemäss § 30^{ter} Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.	[3] ~~Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 40 m. Gebäudeteile, welche den Grundriss von 1'000 m^2 überschreiten, sowie selbständige Gebäude haben die ordentliche Gebäudehöhe gemäss § 30^{ter} Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.~~ Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 455.00 m.ü.M. für Baubereich A, von 457.50 m.ü.M. für Baubereich B, von 447.70 m.ü.M. für Baubereich C und von 442.90 m.ü.M. für Baubereich D festgelegt. Als massgebendes Terrain gilt die Höhenkote 382.50 m.ü.M. Technisch notwendige Aufbauten dürfen die effektive Gesamthöhe bis maximal 1.0 m überschreiten und die Erscheinung der Baute gesamthaft nicht beeinträchtigen.	[3] Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 455.00 m.ü.M. für Baubereich A, von 457.50 m.ü.M. für Baubereich B, von 447.70 m.ü.M. für Baubereich C und von 442.90 m.ü.M. für Baubereich D festgelegt. Als massgebendes Terrain gilt die Höhenkote 382.50 m.ü.M. Technisch notwendige Aufbauten dürfen die effektive Gesamthöhe bis maximal 1.0 m überschreiten und die Erscheinung der Baute gesamthaft nicht beeinträchtigen.
§13bis		**Baubereich Vorbauten**	**Baubereich Vorbauten**
		[1] Innerhalb des Baubereichs Vorbauten dürfen Balkone den Baubereich D bis max. 1.5 m überschreiten, sofern diese Bauteile pro Geschoss die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten.	[1] Innerhalb des Baubereichs Vorbauten dürfen Balkone den Baubereich D bis max. 1.5 m überschreiten, sofern diese Bauteile pro Geschoss die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten.
§ 14	**Baufeld 7**	**~~Baufeld 7~~ Baubereich Z**	**Baubereich Z**
	Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 8.	[1] ~~Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 8.~~ Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO mit Ausnahme der dauerhaften Wohnnutzung.	[1] Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und 43 lit. g BNO mit Ausnahme der dauerhaften Wohnnutzung.
		[2] Der Baubereich Z umschreibt die maximale horizontale Ausdehnung des Gebäudekörpers. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 410.20 m.ü.M. festgelegt. Als massgebendes Terrain gilt die Höhenkote 382.50 m.ü.M. Technisch notwendige Aufbauten, ausgenommen Dachaufgänge, dürfen die effektive Gesamthöhe bis maximal 1.0 m überschreiten und die Erscheinung der Baute gesamthaft nicht beeinträchtigen.	[2] Der Baubereich Z umschreibt die maximale horizontale Ausdehnung des Gebäudekörpers. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 410.20 m.ü.M. festgelegt. Als massgebendes Terrain gilt die Höhenkote 382.50 m.ü.M. Technisch notwendige Aufbauten, ausgenommen Dachaufgänge, dürfen die effektive Gesamthöhe bis maximal 1.0 m überschreiten und die Erscheinung der Baute gesamthaft nicht beeinträchtigen.
		[3] Die Dachfläche kann als Spielplatz gemäss §54 BauG und / oder als Grün- und Freifläche genutzt werden.	[3] Die Dachfläche kann als Spielplatz gemäss § 54 BauG und / oder als Grün- und Freifläche genutzt werden.
§ 15	**Baufeld 8**	**~~Baufeld 8~~ Unterirdische Bauten**	**Unterirdische Bauten**
	[1] Zulässig ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.6.	[1] ~~Zulässig ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.6.~~ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des	[1] Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig, sofern sie

		Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig, sofern sie die Gestaltung der Grün- und Freiräume gemäss § 18 nicht beeinträchtigen. Technisch notwendige Bauteile wie Fluchtröhren, Notausstiege etc. dürfen den Baubereich überschreiten.	die Gestaltung der Grün- und Freiräume gemäss § 18 nicht beeinträchtigen. Technisch notwendige Bauteile wie Fluchtröhren, Notausstiege etc. dürfen den Baubereich überschreiten.
	[2] Der Wohnanteil beträgt 100 %.	[2] ~~Der Wohnanteil beträgt 100 %.~~ Die Abfallentsorgungsanlagen sind als Unterflurcontainer zu bauen.	[2] Die Abfallentsorgungsanlagen sind als Unterflurcontainer zu bauen.
	[3] Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 18 m.	[3] ~~Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 18 m.~~	*Abs 3 aufgehoben*
§ 16	**Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs- und Wohnanteilen**		**Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs- und Wohnanteilen**
	Die Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohn- und Grünflächenanteilen innerhalb der einzelnen Baufelder ist unbeschränkt zulässig. Von einem Baufeld ins andere sind solche Übertragungen nicht zulässig.		[1] Die Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohn- und Grünflächenanteilen innerhalb der einzelnen Baufelder ist unbeschränkt zulässig. Von einem Baufeld ins andere sind solche Übertragungen nicht zulässig.
	Gestaltung		**Gestaltung**
§ 17	**Hochbauten**		**Hochbauten**
	[1] Die Hochhäuser in den Baufeldern 1 und 6 haben besonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen. Namentlich ist ihre Erscheinung auf das Stadtbild abzustimmen, und ihre Aussenhülle ist besonders sorgfältig zu gestalten und zu materialisieren.	[1] Die zulässigen Hochhäuser ~~in den Baufeldern 1 und 6~~ haben besonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen. Namentlich ist ihre Erscheinung auf das Stadtbild abzustimmen, und ihre Aussenhülle ist besonders sorgfältig zu gestalten und zu materialisieren.	[1] Die zulässigen Hochhäuser haben besonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen. Namentlich ist ihre Erscheinung auf das Stadtbild abzustimmen, und ihre Aussenhülle ist besonders sorgfältig zu gestalten und zu materialisieren.
	[2] Das Hochhaus in Baufeld 1 ist räumlich spezifisch auf den "Gais-Platz" mit seinen Einmündungen abzustimmen. Sein Sockel ist entlang des öffentlichen Raumes am "Gais-Platz" und an der Buchserstrasse publikumsbezogen zu nutzen und zu gestalten.		[2] Das Hochhaus in Baufeld 1 ist räumlich spezifisch auf den "Gais-Platz" mit seinen Einmündungen abzustimmen. Sein Sockel ist entlang des öffentlichen Raumes am "Gais-Platz" und an der Buchserstrasse publikumsbezogen zu nutzen und zu gestalten.
		[2bis] Für die Bauten in den Baubereichen A-D, S und Z ist ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshop-Verfahren) durchzuführen. Ziel ist ein Projekt (Bauten und Freiräume) mit hoher städtebaulicher, architektonischer und stadtsoziologischer Qualität. Das gesamte Bauprojekt hat eine besonders sorgfältige Gestaltung und Materialisierung aufzuweisen und den vielfältigen Nutzeransprüchen (Stadion, Arbeiten, Wohnen und Aufenthalt) gerecht zu werden.	[2bis] Für die Bauten in den Baubereichen A-D, S und Z ist ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshop-Verfahren) durchzuführen. Ziel ist ein Projekt (Bauten und Freiräume) mit hoher städtebaulicher, architektonischer und stadtsoziologischer Qualität. Das gesamte Bauprojekt hat eine besonders sorgfältige Gestaltung und Materialisierung aufzuweisen und den vielfältigen Nutzeransprüchen (Stadion, Arbeiten, Wohnen und Aufenthalt) gerecht zu werden.
	[3] Alle Publikumsnutzungen von Erdgeschossen sowie die Haupteingänge des Stadions und dessen Mantelnutzung sind	[3] Alle Publikumsnutzungen von Erdgeschossen sowie die Haupteingänge des Stadions ~~und dessen Mantelnutzung~~ sind	[3] Alle Publikumsnutzungen von Erdgeschossen sowie die Haupteingänge des Stadions sind auf den umgebenden

	auf den umgebenden öffentlichen Raum auszurichten und insbesondere auf die Fuss- und Veloverbindungen abzustimmen.	auf den umgebenden öffentlichen Raum auszurichten und insbesondere auf die Fuss- und Veloverbindungen abzustimmen.	öffentlichen Raum auszurichten und insbesondere auf die Fuss- und Veloverbindungen abzustimmen.
§ 17bis		**Kulturobjekte**	**Kulturobjekte**
		[1] Die im Gestaltungsplan markierten Gebäude sind als Kulturobjekte zu erhalten: a) Gebäude Nr. 951 (Wohnhaus ohne An- und Nebenbauten); b) Gebäude Nr. 1690 ("Westbau"); c) Teil von Gebäude Nr. 1775 ("Aeschbach-Halle"): 1910 erbauter, nordöstlicher Teil; d) Teil von Gebäude Nr. 3556 ("Testhaus"): 1952 erbauter, südlicher Teil.	[1] Die im Gestaltungsplan markierten Gebäude sind als Kulturobjekte zu erhalten: a) Gebäude Nr. 951 (Wohnhaus ohne An- und Nebenbauten); b) Gebäude Nr. 1690 ("Westbau"); c) Teil von Gebäude Nr. 1775 ("Aeschbach-Halle"): 1910 erbauter, nordöstlicher Teil; d) Teil von Gebäude Nr. 3556 ("Testhaus"): 1952 erbauter, südlicher Teil.
		[2] Umnutzungen sowie massvolle Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude bzw. Gebäudeteile gemäss lit. a – c sind zulässig, soweit die ursprüngliche Erscheinung und die typischen konstruktiven Elemente nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Abbruch des Gebäudeteils gemäss lit. d ist zulässig, wenn dadurch eine städtebaulich und architektonisch eindeutig bessere Lösung entsteht.	[2] Umnutzungen sowie massvolle Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude bzw. Gebäudeteile gemäss lit. a – c sind zulässig, soweit die ursprüngliche Erscheinung und die typischen konstruktiven Elemente nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Abbruch des Gebäudeteils gemäss lit. d ist zulässig, wenn dadurch eine städtebaulich und architektonisch eindeutig bessere Lösung entsteht.
§ 18	**Freiräume**		**Freiräume**
	[1] Der öffentliche Grün- und Freiraum ist als ökologisch wertvoller, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienender Park zu gestalten. In ihm sind nur Fuss- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 sowie angemessene Ruhe- und Spieleinrichtungen zulässig. Die Nutzung des zu erhaltenden Gebäudes Nr. 951 (Wohnhaus mit Nebenbauten) hat sich dem Bestimmungszweck des Parks unterzuordnen; soweit das Gebäude nicht von der Stadt übernommen wird, ist es als Kleinparzelle - ohne Nebenbauten - auszuscheiden.	[1] Die öffentlichen Grün- und Freiräume sind als ökologisch wertvolle, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienende Pärke zu gestalten. Es sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. In ihnen sind nur Fuss- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 sowie angemessene Ruhe- und Spieleinrichtungen zulässig. Die Nutzung des zu erhaltenden Gebäudes Nr. 951 (Wohnhaus mit Nebenbauten) hat sich dem Bestimmungszweck des Parks unterzuordnen; soweit das Gebäude nicht von der Stadt übernommen wird, ist es als Kleinparzelle - ohne Nebenbauten – auszuscheiden.	[1] Die öffentlichen Grün- und Freiräume sind als ökologisch wertvolle, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienende Pärke zu gestalten. Es sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. In ihnen sind nur Fuss- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 sowie angemessene Ruhe- und Spieleinrichtungen zulässig. Die Nutzung des zu erhaltenden Gebäudes Nr. 951 (Wohnhaus mit Nebenbauten) hat sich dem Bestimmungszweck des Parks unterzuordnen; soweit das Gebäude nicht von der Stadt übernommen wird, ist es als Kleinparzelle - ohne Nebenbauten – auszuscheiden.
		[1bis] Der öffentliche Grün- und Freiraum an der Florastrasse (Floragarten) ist als Quartier-Spielplatz mit Aufenthaltsflächen, Spielplätzen und einer Spielwiese auszugestalten. Ein Teil des öffentlichen Grün- und Freiraums darf als Aussen- und Spielraum für einen Kindergarten oder die ausserschulische Kinderbetreuung und schulergänzenden Tagesstrukturen genutzt werden. Die Oberflächen sind versickerungsfähig auszugestalten, geeignet zu begrünen und mit Baumgruppen zu bepflanzen. Die angrenzende Florastrasse ist in die Gestaltung mit	[1bis] Der öffentliche Grün- und Freiraum an der Florastrasse (Floragarten) ist als Quartier-Spielplatz mit Aufenthaltsflächen, Spielplätzen und einer Spielwiese auszugestalten. Ein Teil des öffentlichen Grün- und Freiraums darf als Aussen- und Spielraum für einen Kindergarten oder die ausserschulische Kinderbetreuung und schulergänzenden Tagesstrukturen genutzt werden. Die Oberflächen sind versickerungsfähig auszugestalten, geeignet zu begrünen und mit Baumgruppen zu bepflanzen. Die angrenzende Florastrasse ist in die Gestaltung mit einzubeziehen.

		einzubeziehen. Die Begrünung und Bepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.	Die Begrünung und Bepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
		[1ter] Der Grün- und Freiraum Sondernutzung (Oehler-Platz) ist als ökologisch wertvoll begrünte Aufenthaltsfläche mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. Er ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb darf der Grün- und Freiraum als Abstellfläche für grosse Fahrzeuge wie Mannschaftsbusse, TV-Übertragungswagen etc. genutzt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die im Plan eingetragene Signatur. Die räumliche Anbindung an den Oehlerpark mit einem durchfliessenden Freiraum ist zu gewährleisten.	[1ter] Der Grün- und Freiraum Sondernutzung (Oehler-Platz) ist als ökologisch wertvoll begrünte Aufenthaltsfläche mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. Er ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb darf der Grün- und Freiraum als Abstellfläche für grosse Fahrzeuge wie Mannschaftsbusse, TV-Übertragungswagen etc. genutzt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die im Plan eingetragene Signatur. Die räumliche Anbindung an den Oehlerpark mit einem durchfliessenden Freiraum ist zu gewährleisten.
	[2] Der Umgebungsbereich Florastrasse ist zu begrünen. Daneben sind nur die Erschliessungsflächen im Sinne von § 20 Abs. 3 zulässig.	[2] Der Umgebungsbereich Florastrasse ist zu begrünen. Daneben sind nur zulässig: a) Erschliessungsflächen im Sinne von § 20 Abs. 3 b) je Parzelle eine Klein- oder Anbaute gemäss kantonaler Baugesetzgebung, welche auf einer maximalen Länge von 6 m höchstens 1 m in den Umgebungsbereich hineinragen darf.	[2] Der Umgebungsbereich Florastrasse ist zu begrünen. Daneben sind nur zulässig: a) Erschliessungsflächen im Sinne von § 20 Abs. 3 b) je Parzelle eine Klein- oder Anbaute gemäss kantonaler Baugesetzgebung, welche auf einer maximalen Länge von 6 m höchstens 1 m in den Umgebungsbereich hineinragen darf.
	[3] In Baufeld 6 ist im hierfür ausgeschiedenen Bereichen eine Baumgruppe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen.	[3] In ~~Baufeld 6 ist im~~ den im Plan dargestellten Bereichen sind ~~eine~~ Baumgruppen, bestehend aus einheimischen Laubbäumen mit hohem Biodiversitätsindex, zu pflanzen.	[3] In den im Plan dargestellten Bereichen sind Baumgruppen, bestehend aus einheimischen Laubbäumen mit hohem Biodiversitätsindex, zu pflanzen.
	[4] Entlang der Buchserstrasse und der Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse sind je eine Baumreihe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen, entlang der Buchserstrasse in ungefährem Abstand von 5 m zur Baulinie. Der im Perimeter gelegene Randbereich der Buchserstrasse ist auf das dortige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.	[4] Entlang der Buchserstrasse und ~~der Verlängerung~~ der Unteren Torfeldstrasse sind je eine Baumreihe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen, entlang der Buchserstrasse in ungefährem Abstand von 5 m zur Baulinie. Der im Perimeter gelegene Randbereich der Buchserstrasse ist auf das dortige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.	[4] Entlang der Buchserstrasse und der Unteren Torfeldstrasse sind je eine Baumreihe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen, entlang der Buchserstrasse in ungefährem Abstand von 5 m zur Baulinie. Der im Perimeter gelegene Randbereich der Buchserstrasse ist auf das dortige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.
		[5] Soweit die Grundeigentümerschaft nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllt, sind die Finanzierung von Investition sowie Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit der Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zum Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.	[5] Soweit die Grundeigentümerschaft nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllt, sind die Finanzierung von Investition sowie Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit der Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zum Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.
§ 18[bis]		**Umgebungsbereich**	**Umgebungsbereich**
		[1] Der allgemeine Umgebungsbereich dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zu den angrenzenden Baubereichen. Zulässig	[1] Der allgemeine Umgebungsbereich dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zu den angrenzenden Baubereichen. Zulässig

	sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie der notwendige Güterumschlag gemäss § 20 Abs. 2.	sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie der notwendige Güterumschlag gemäss § 20 Abs. 2.
	[2] Der Umgebungsbereich Stadion dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zum Stadion. Erlaubt sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb. Der Umgebungsbereich Stadion darf für Anlieferungen, Güterumschlag und Notzufahrten befahren werden.	[2] Der Umgebungsbereich Stadion dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zum Stadion. Erlaubt sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb. Der Umgebungsbereich Stadion darf für Anlieferungen, Güterumschlag und Notzufahrten befahren werden.
	[3] Für die speziell bezeichneten Umgebungsbereiche Stadion (Stadion-Platz, Torfeld-Platz und Torfeld-Hof) gelten zusätzlich folgende Bestimmungen: a) Stadion-Platz: Dieser Bereich ist als urbaner freier Vorplatz für das Stadion zu gestalten. Er ist mit einer versiegelten Oberfläche zu versehen, die Entwässerung, insbesondere die Flächenneigungen sind mit grosser Sorgfalt zu gestalten. b) Torfeld-Platz: Dieser Bereich dient als allgemeiner öffentlicher Platz, als Auftakt der Unteren Torfeldstrasse und zugleich als Vorbereich für die Erdgeschossnutzungen im Turm B. Erlaubt sind im Baubereich für Brückenkopf Fussgänger- und Velopasserelle eine Rampe zur Erschliessung der Passerelle. Der Platz ist mit einer sickerfähigen Oberfläche und einer Baumgruppe zu versehen und dient auch als temporärer Veloabstellplatz bei Stadionanlässen. Die Begrünung und Bepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren genau aufzuzeigen. c) Torfeld Hof: Dieser Bereich ist als urbaner Platz mit hoher Aufenthaltsqualität sowohl für die Bewohnerschaft als auch für die Besucherinnen und Besucher zu gestalten. Die Aufenthaltsqualität ist mit Grüninseln und mit strukturierten Oberflächen zu unterstützen. Die Nutzung als Aussenfläche durch die angrenzenden Erdgeschossnutzungen ist erwünscht, so lange sie nicht die Durchgängigkeit und den Öffentlichkeitscharakter beeinträchtigen. Der offene Raum unter der Stadiontribüne (Stadtloggia) ist gestalterisch miteinzubeziehen. Der Umgebungsbereich darf mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Die Begrünung und Bepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren genau aufzuzeigen.	[3] Für die speziell bezeichneten Umgebungsbereiche Stadion (Stadion-Platz, Torfeld-Platz und Torfeld-Hof) gelten zusätzlich folgende Bestimmungen: a) Stadion-Platz: Dieser Bereich ist als urbaner freier Vorplatz für das Stadion zu gestalten. Er ist mit einer versiegelten Oberfläche zu versehen, die Entwässerung, insbesondere die Flächenneigungen sind mit grosser Sorgfalt zu gestalten. b) Torfeld-Platz: Dieser Bereich dient als allgemeiner öffentlicher Platz, als Auftakt der Unteren Torfeldstrasse und zugleich als Vorbereich für die Erdgeschossnutzungen im Turm B. Erlaubt sind im Baubereich für Brückenkopf Fussgänger- und Velopasserelle eine Rampe zur Erschliessung der Passerelle. Der Platz ist mit einer sickerfähigen Oberfläche und einer Baumgruppe zu versehen und dient auch als temporärer Veloabstellplatz bei Stadionanlässen. Die Begrünung und Bepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren genau aufzuzeigen. c) Torfeld Hof: Dieser Bereich ist als urbaner Platz mit hoher Aufenthaltsqualität sowohl für die Bewohnerschaft als auch für die Besucherinnen und Besucher zu gestalten. Die Aufenthaltsqualität ist mit Grüninseln und mit strukturierten Oberflächen zu unterstützen. Die Nutzung als Aussenfläche durch die angrenzenden Erdgeschossnutzungen ist erwünscht, so lange sie nicht die Durchgängigkeit und den Öffentlichkeitscharakter beeinträchtigen. Der offene Raum unter der Stadiontribüne (Stadtloggia) ist gestalterisch miteinzubeziehen. Der Umgebungsbereich darf mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Die Begrünung und Bepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren genau aufzuzeigen.
	[4] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass im Bereich der Freiräume gemäss §18 Abs.	[4] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass im Bereich der Freiräume gemäss §18 Abs.

		1bis und 1ter und der beiden Umgebungsbereiche keine Gefährdung für Personen aufgrund von Schadstoffbelastungen im Boden ausgeht.	1bis und 1ter und der beiden Umgebungsbereiche keine Gefährdung für Personen aufgrund von Schadstoffbelastungen im Boden ausgeht.
	Verkehrserschliessung		**Verkehrserschliessung**
§ 19	**Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung**	**Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung**	**Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung**
	[1] Die Überbauung gemäss Gestaltungsplan bedingt zur genügenden Basiserschliessung je nach Überbauungsfortschritt die Realisierung der Verbindungsspange Buchs Nord und der WSBHaltestelle Torfeld, wobei die Inbetriebnahme der Haltestelle spätestens mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30[ter] Abs. 2 lit. b und c BNO zwingend ist. Zudem muss ab Inbetriebnahme des Einkaufszentrums während dessen Öffnungszeiten mindestens eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten bedient werden.	[1] Die Überbauung gemäss Gestaltungsplan bedingt zur genügenden Erschliessung mit dem Langsamverkehr ~~Basiserschliessung je nach Überbauungsfortschritt~~ die Realisierung der ~~Verbindungsspange Buchs Nord und der WSBHaltestelle Torfeld,~~ Fussgänger- und Velopasserelle ins Gebiet Torfeld Nord, wobei die Inbetriebnahme ~~der Haltestelle~~ spätestens mit der Inbetriebnahme des ~~Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30[ter] Abs. 2 lit. b und c BNO~~ Stadions zwingend ist. ~~Zudem muss ab Inbetriebnahme des Einkaufszentrums während dessen Öffnungszeiten mindestens eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten bedient werden.~~ Zur Erstellung des südlichen Brückenkopfes der Passerelle dient der Baubereich für Brückenkopf Fussgänger- und Velopasserelle.	[1] Die Überbauung gemäss Gestaltungsplan bedingt zur genügenden Erschliessung mit dem Langsamverkehr die Realisierung der Fussgänger- und Velopasserelle ins Gebiet Torfeld Nord, wobei die Inbetriebnahme spätestens mit der Inbetriebnahme des Stadions zwingend ist. Zur Erstellung des südlichen Brückenkopfes der Passerelle dient der Baubereich für Brückenkopf Fussgänger- und Velopasserelle.
	[2] Falls Überbauungen eines oder beide Erschliessungsprojekte gemäss Abs. 1 Satz 1 bedingen, diese jedoch noch nicht realisierungsreif sind, sind je nach Bedarf, spätestens aber mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30 Abs. 2 lit. b und c BNO, als Baubewilligungsvoraussetzungen die im verkehrstechnischen Gutachten und im Umweltverträglichkeitsbericht aufgezeigten Übergangsmassnahmen zur genügenden Basiserschliessung durch den Motorfahrzeug- und den Busverkehr anzuordnen (Einschränkungen des motorisierten Individualverkehrs, Ausbau des Busverkehrs, insbesondere Bus-Shuttle zwischen Bahnhof Aarau und WSB-Haltestelle Buchs durch die Industriestrasse im 10-Minuten-Takt). Diese Massnahmen sind durch die verursachenden Bauherrschaften zu finanzieren.	~~[2] Falls Überbauungen eines oder beide Erschliessungsprojekte gemäss Abs. 1 Satz 1 bedingen, diese jedoch noch nicht realisierungsreif sind, sind je nach Bedarf, spätestens aber mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30 Abs. 2 lit. b und c BNO, als Baubewilligungsvoraussetzungen die im verkehrstechnischen Gutachten und im Umweltverträglichkeitsbericht aufgezeigten Übergangsmassnahmen zur genügenden Basiserschliessung durch den Motorfahrzeug- und den Busverkehr anzuordnen (Einschränkungen des motorisierten Individualverkehrs, Ausbau des Busverkehrs, insbesondere Bus-Shuttle zwischen Bahnhof Aarau und WSB-Haltestelle Buchs durch die Industriestrasse im 10-Minuten-Takt). Diese Massnahmen sind durch die verursachenden Bauherrschaften zu finanzieren.~~	*Abs. 2 aufgehoben*
	[3] Die externe Fussgänger- und Veloerschliessung ist schnellstmöglich zu optimieren (namentlich durch Realisierung der Fussgänger- und Velopasserelle ins Torfeld Nord sowie der Fussgänger- und Velounterführung Bahnhof Ost/Gais).		[3] Die externe Fussgänger- und Veloerschliessung ist schnellstmöglich zu optimieren (namentlich durch Realisierung der Fussgänger- und Velopasserelle ins Torfeld Nord sowie der Fussgänger- und Velounterführung Bahnhof Ost/Gais).

§ 20	Erschliessung am Rand des Perimeters		Erschliessung am Rand des Perimeters
	[1] Der Plan scheidet am Rand des Perimeters die notwendigen Flächen für den Ausbau der Buchserstrasse, der Industriestrasse und für die Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse zugunsten des Motorfahrzeug- sowie des Fussgänger- und Veloverkehrs aus. Innerhalb der Nordwestfassade von Gebäude Nr. 4528 ("Nordbau") erfasst die Ausscheidung nur die Strassenebene bis zu einer Höhe von 4 m (Arkadenbaulinie).		[1] Der Plan scheidet am Rand des Perimeters die notwendigen Flächen für den Ausbau der Buchserstrasse, der Industriestrasse und für die Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse zugunsten des Motorfahrzeug- sowie des Fussgänger- und Veloverkehrs aus. Innerhalb der Nordwestfassade von Gebäude Nr. 4528 ("Nordbau") erfasst die Ausscheidung nur die Strassenebene bis zu einer Höhe von 4 m (Arkadenbaulinie).
	[2] Der gesamte Perimeter darf für Motorfahrzeuge grundsätzlich nur innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäss Plan erschlossen werden. Vorbehalten bleiben - unter den Randbedingungen der Verkehrssicherheit und der Aufnahmefähigkeit der peripheren Strassen - der notwendige Güterumschlag sowie die Sonderregelung für die Florastrasse gemäss Abs. 3.	[2] Der gesamte Perimeter darf für Motorfahrzeuge grundsätzlich nur innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäss Plan erschlossen werden. Vorbehalten bleiben - unter den Randbedingungen der Verkehrssicherheit und der Aufnahmefähigkeit der peripheren Strassen - der notwendige Güterumschlag sowie die Sonderregelung für die Abfahrt von der Industriestrasse für die Anlieferung gemäss Abs. 2[bis] und für die Florastrasse gemäss Abs. 3.	[2] Der gesamte Perimeter darf für Motorfahrzeuge grundsätzlich nur innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäss Plan erschlossen werden. Vorbehalten bleiben - unter den Randbedingungen der Verkehrssicherheit und der Aufnahmefähigkeit der peripheren Strassen - der notwendige Güterumschlag sowie die Sonderregelung für die Abfahrt von der Industriestrasse für die Anlieferung gemäss Abs. 2[bis] für die Florastrasse gemäss Abs. 3.
		[2bis] Von der Industriestrasse ist im Einfahrtsbereich für Anlieferung, beschränkt auf 1-2 Fahrten in den Morgenstunden und ein Rechtsabfahrtsmanöver die Zufahrt, ausschliesslich für Anlieferung und Umschlag gestattet.	[2bis] Von der Industriestrasse ist im Einfahrtsbereich für Anlieferung, beschränkt auf 1-2 Fahrten in den Morgenstunden und ein Rechtsabfahrtsmanöver die Zufahrt, ausschliesslich für Anlieferung und Umschlag gestattet.
	[3] Über die Florastrasse sind - vorbehältlich des dort ausgeschiedenen Ein- und Ausfahrtsbereichs - nur folgende Erschliessungen zulässig: a) von Nutzungen in der ersten Bautiefe von Baufeld 4; b) des bestehenden Parkhauses; c) Notzufahrt zum Stadion im hierfür im Plan festgesetzten Bereich. Der Plan schreibt beim Übergang der bestehenden Unteren Torfeldstrasse in dessen Verlängerung und in der östlichen Florastrasse zwei bauliche Durchfahrtssperren vor.		[3] Über die Florastrasse sind - vorbehältlich des dort ausgeschiedenen Ein- und Ausfahrtsbereichs - nur folgende Erschliessungen zulässig: a) von Nutzungen in der ersten Bautiefe von Baufeld 4; b) des bestehenden Parkhauses; c) Notzufahrt zum Stadion im hierfür im Plan festgesetzten Bereich. Der Plan schreibt beim Übergang der bestehenden Unteren Torfeldstrasse in dessen Verlängerung und in der östlichen Florastrasse zwei bauliche Durchfahrtssperren vor.
	[4] Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde oder des Kantons überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet.	~~[4] Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde oder des Kantons überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet.~~	*Abs. 4 aufgehoben*
	[5] Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.	~~[5] Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.~~	*Abs. 5 aufgehoben*

§ 21	Perimeterinterne Erschliessung		Perimeterinterne Erschliessung
	[1] Der Plan scheidet innerhalb des Perimeters die Hauptwege für den Fussgänger- und Veloverkehr aus. Deren Lage und Breite gemäss Plan sind verbindlich; ausgenommen sind - der Fuss- und Veloweg entlang der Nordgrenze von Baufeld 2, wofür ein maximaler Korridor ausgeschieden ist, innerhalb dessen der Weg in einer Minimalbreite von 5 m zu erstellen ist, - im öffentlichen Grün- und Freiraum gemäss § 18 Abs. 1 die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden, sowie weitere angemessene Nebenwege.	[1] Der Plan scheidet innerhalb des Perimeters die Hauptwege für den Fussgänger- und Veloverkehr aus. Deren Lage und Breite gemäss Plan sind verbindlich; ausgenommen sind - der Fuss- und Veloweg entlang der Nordgrenze von Baufeld 2, wofür ein maximaler Korridor ausgeschieden ist, innerhalb dessen der Weg in einer Minimalbreite von 5 m zu erstellen ist, - im öffentlichen Grün- und Freiraum gemäss § 18 Abs. 1 die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden, sowie weitere angemessene Nebenwege. - die Hauptachse Fuss- und Veloweg im Umgebungsbereich Stadion zwischen den Baubereichen S und B/Z/C sowie als überdeckter Durchgang beim Baubereich Z, deren Führung und Breite im Bauprojekt mit einer Mindestbreite von 5 m festgelegt und mittels Dienstbarkeiten gesichert werden.	[1] Der Plan scheidet innerhalb des Perimeters die Hauptwege für den Fussgänger- und Veloverkehr aus. Deren Lage und Breite gemäss Plan sind verbindlich; ausgenommen sind - der Fuss- und Veloweg entlang der Nordgrenze von Baufeld 2, wofür ein maximaler Korridor ausgeschieden ist, innerhalb dessen der Weg in einer Minimalbreite von 5 m zu erstellen ist, - im öffentlichen Grün- und Freiraum gemäss § 18 Abs. 1 die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden, sowie weitere angemessene Nebenwege. - die Hauptachse Fuss- und Veloweg im Umgebungsbereich Stadion zwischen den Baubereichen S und B/Z/C sowie als überdeckter Durchgang beim Baubereich Z, deren Führung und Breite im Bauprojekt mit einer Mindestbreite von 5 m festgelegt und mittels Dienstbarkeiten gesichert werden.
	[2] Nebst den internen Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 sind die weiteren notwendigen Strassen und Wege im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Fussgänger- und Velowege gemäss Abs. 1 dürfen dabei vom Motorfahrzeugverkehr nur für den Güterumschlag benutzt werden.		[2] Nebst den internen Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 sind die weiteren notwendigen Strassen und Wege im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Fussgänger- und Velowege gemäss Abs. 1 dürfen dabei vom Motorfahrzeugverkehr nur für den Güterumschlag benutzt werden.
	[3] Gegenüber den Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 kann die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes bewilligt werden, falls und soweit die gestalterischen Anforderungen, die Hochbaunutzung und die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche die Unterschreitung zulässt. Vorbehalten bleibt die Zwangsbaulinie entlang der südlichen Grenze von Baufeld 3.		[3] Gegenüber den Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 kann die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes bewilligt werden, falls und soweit die gestalterischen Anforderungen, die Hochbaunutzung und die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche die Unterschreitung zulässt. Vorbehalten bleibt die Zwangsbaulinie entlang der südlichen Grenze von Baufeld 3.
	[4] Innerhalb des Perimeters sind keine durchgehenden Achsen für den motorisierten Individualverkehr zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Notzufahrten.		[4] Innerhalb des Perimeters sind keine durchgehenden Achsen für den motorisierten Individualverkehr zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Notzufahrten.
	[5] Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet. Soweit Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 2 auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen, sind der Einwohnergemeinde Wegrechte abzutreten.	[5] Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde überführt respektive mittels Dienstbarkeit dem öffentlichen Gebrauch gewidmet. Soweit Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 2 auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen, sind der Einwohnergemeinde Wegrechte abzutreten.	[5] Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde überführt respektive mittels Dienstbarkeit dem öffentlichen Gebrauch gewidmet. Soweit Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 2 auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen, sind der Einwohnergemeinde Wegrechte abzutreten.
	[6] Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.		[6] Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.

	Parkierung		Parkierung
§ 22	**Personenwagen**		**Personenwagen**
	[1] Der Grenz- und reduzierte Bedarf sowie das Angebot an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Bei der Berechnung ist insbesondere möglichen Doppelnutzungen in nützlicher Distanz - auch ausserhalb des Perimeters - Rechnung zu tragen. Auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren, insbesondere auch für spätere, relevante Umbauten und Nutzungsänderungen, ist sicherzustellen, dass die Parkplatzberechnung den Annahmen über die Verkehrserzeugung, von denen der Umweltverträglichkeitsbericht und das verkehrstechnische Gutachten ausgehen, entspricht.	[1] Der Grenz- und reduzierte Bedarf sowie das Angebot an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Bei der Berechnung ist insbesondere möglichen Doppelnutzungen in nützlicher Distanz - auch ausserhalb des Perimeters - Rechnung zu tragen. Auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren, insbesondere auch für spätere, relevante Umbauten und Nutzungsänderungen, ist sicherzustellen, dass die Parkplatzberechnung den Annahmen über die Verkehrserzeugung, von denen der Umweltverträglichkeitsbericht und die Kapazitätsnachweise ausgehen, entspricht.	[1] Der Grenz- und reduzierte Bedarf sowie das Angebot an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Bei der Berechnung ist insbesondere möglichen Doppelnutzungen in nützlicher Distanz - auch ausserhalb des Perimeters - Rechnung zu tragen. Auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren, insbesondere auch für spätere, relevante Umbauten und Nutzungsänderungen, ist sicherzustellen, dass die Parkplatzberechnung den Annahmen über die Verkehrserzeugung, von denen der Umweltverträglichkeitsbericht und die Kapazitätsnachweise ausgehen, entspricht.
		[1bis] Für die Wohnnutzung in den Baubereichen A-D ist das Parkplatzangebot auf 60% die nach kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien maximal zulässigen Anzahl zu reduzieren.	[1bis] Für die Wohnnutzung in den Baubereichen A-D ist das Parkplatzangebot auf 60% die nach kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien maximal zulässigen Anzahl zu reduzieren.
	[2] Die Parkplätze für die Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher des Einkaufszentrums und der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30ter Abs. 2 lit. b und c BNO sind mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften; der Stadtrat kann die Bewirtschaftungspflicht bei Bedarf auf Parkplätze weiterer Nutzungen - auch nach deren Bewilligung - ausdehnen. Der Stadtrat überprüft die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin und verfügt deren Erhöhung spätestens, wenn das dem Umweltverträglichkeitsbericht zugrundeliegende 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.	[2] Die Parkplätze für ~~die~~ Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher ~~des Einkaufszentrums und der verkehrsintensiven Sport- und Freizeit Nutzungen gemäss § 30ter Abs. 2 lit. b und c BNO~~ sind ~~mit lenkungswirksamen Gebühren~~ monetär und ohne Karenzfrist zu bewirtschaften. ~~der Stadtrat kann die Bewirtschaftungspflicht bei Bedarf auf Parkplätze weiterer Nutzungen - auch nach deren Bewilligung - ausdehnen. Der Stadtrat überprüft die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin und verfügt deren Erhöhung spätestens, wenn das dem Umweltverträglichkeitsbericht zugrundeliegende 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.~~	[2] Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sind monetär und ohne Karenzfrist zu bewirtschaften.
	[3] Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind zu marktgängigen Preisen zu vermieten. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).		[3] Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind zu marktgängigen Preisen zu vermieten. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).
	[4] Bewirtschaftung und Betrieb der Parkplätze für Kundinnen und Kunden des Einkaufszentrums sowie - soweit perimeterintern platziert - für Besucherinnen und Besucher des Stadions sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen). Der Stadtrat	[4] Bewirtschaftung und Betrieb der Parkplätze ~~für Kundinnen und Kunden des Einkaufszentrums sowie~~ für Besucherinnen und Besucher des Stadions - soweit perimeterintern platziert - sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen). Der Stadtrat	[4] Bewirtschaftung und Betrieb der Parkplätze für Besucherinnen und Besucher des Stadions - soweit perimeterintern platziert - sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen). Der Stadtrat verfügt im Einvernehmen mit dem Kanton (betr.

	verfügt im Einvernehmen mit dem Kanton (betr. Kantonsstrassen) die Einführung und Änderung der Dosierung nach Bedarf.	verfügt im Einvernehmen mit dem Kanton (betr. Kantonsstrassen) die Einführung und Änderung der Dosierung nach Bedarf.	Kantonsstrassen) die Einführung und Änderung der Dosierung nach Bedarf.
	[5] Die Betreiberschaft des Einkaufszentrums hat einen für die Kundinnen und Kunden attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst zu unterhalten.	[5] ~~Die Betreiberschaft des Einkaufszentrums hat einen für die Kundinnen und Kunden attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst zu unterhalten~~.	*Abs. 5 aufgehoben*
	[6] Die Parkierung für Besucherinnen und Besucher des Stadions ist wie folgt zu realisieren: a) Innerhalb des Perimeters: - maximal 100 Parkplätze können für besondere Bedürfnisse des Stadionbetriebs erstellt werden, dürfen jedoch nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen; - die Parkplätze anderer Nutzungen - ausgenommen diejenigen für Wohnnutzung - können mitbenutzt werden, soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden. b) Ausserhalb des Perimeters sind die übrigen Parkplätze als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen (soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) oder als temporäre Nutzung geeigneter Flächen verbindlich zu sichern; liegen diese Anlagen ausserhalb nützlicher Distanz, sind sie mit einem Shuttle-Dienst zu bedienen. Mit dem Baugesuch ist ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausgearbeitetes Konzept vorzulegen, welches die weiträumige Einweisung der motorisierten Stadionbesucher zu den Parkplätzen gemäss lit. a und b sicherstellt.	[6] Die Parkierung für ~~Besucherinnen und Besucher des~~ den Stadionbetrieb ist wie folgt zu realisieren: a) Innerhalb des Perimeters maximal 15 Parkplätze zur dauernden Nutzung und weitere maximal 85 Parkplätze als Doppelnutzung mit anderen Nutzungen. Auch weitere vorhandene Parkplätze anderer Nutzungen, ausgenommen der Wohnnutzungen, können mitbenutzt werden, soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden. ~~- können für besondere Bedürfnisse des Stadionbetriebs erstellt werden, dürfen jedoch nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen~~; ~~- die Parkplätze anderer Nutzungen - ausgenommen diejenigen für Wohnnutzung - können mitbenutzt werden, soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden.~~ b) Ausserhalb des Perimeters sind die übrigen Parkplätze als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen (soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) oder als temporäre Nutzung geeigneter Flächen verbindlich zu sichern; liegen diese Anlagen ausserhalb nützlicher Distanz, sind sie mit einem Shuttle-Dienst zu bedienen. Mit dem Baugesuch ist ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausgearbeitetes Konzept vorzulegen, welches die weiträumige Einweisung der motorisierten Stadionbesucher zu den Parkplätzen gemäss lit. a und b sicherstellt.	[6] Die Parkierung für den Stadionbetrieb ist wie folgt zu realisieren: a) Innerhalb des Perimeters maximal 15 Parkplätze zur dauernden Nutzung und weitere maximal 85 Parkplätze als Doppelnutzung mit anderen Nutzungen. Auch weitere vorhandene Parkplätze anderer Nutzungen, ausgenommen der Wohnnutzungen, können mitbenutzt werden, soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden. b) Ausserhalb des Perimeters sind die übrigen Parkplätze als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen (soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) oder als temporäre Nutzung geeigneter Flächen verbindlich zu sichern; liegen diese Anlagen ausserhalb nützlicher Distanz, sind sie mit einem Shuttle-Dienst zu bedienen. Mit dem Baugesuch ist ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausgearbeitetes Konzept vorzulegen, welches die weiträumige Einweisung der motorisierten Stadionbesucher zu den Parkplätzen gemäss lit. a und b sicherstellt.
	[7] Die Parkplätze sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Besucherparkplätze innerhalb von Baufeld 3 sowie für Wohnnutzung der Baufelder 2 und 4 können oberirdisch und ausserhalb von Gebäuden erstellt werden.	[7] Die Parkplätze sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Ausgenommen sind die Abstellflächen im Grün- und Freiraum mit Sondernutzung im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb gemäss § 18 Abs. 1ter sowie temporäre Abstellflächen für Vorfahrten, Umschlag und Anlieferung. Besucherparkplätze innerhalb von Baufeld 3 sowie für Wohnnutzung der Baufelder 2 und 4 können oberirdisch und ausserhalb von Gebäuden erstellt werden. Es ist eine angemessene Anzahl von Ladestationen für e-Fahrzeuge vorzusehen.	[7] Die Parkplätze sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Ausgenommen sind die Abstellflächen im Grün- und Freiraum mit Sondernutzung im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb gemäss § 18 Abs. 1ter sowie temporäre Abstellflächen für Vorfahrten, Umschlag und Anlieferung. Besucherparkplätze innerhalb von Baufeld 3 sowie für Wohnnutzung der Baufelder 2 und 4 können oberirdisch und ausserhalb von Gebäuden erstellt werden. Es ist eine angemessene Anzahl von Ladestationen für e-Fahrzeuge vorzusehen.
	[8] Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Bewohnerinnen, Bewohner und		[8] Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Bewohnerinnen, Bewohner und

	Arbeitspersonal andererseits sind baulich und/oder betrieblich voneinander abzutrennen.		Arbeitspersonal andererseits sind baulich und/oder betrieblich voneinander abzutrennen.
§ 23	**Velos**	**Zweiräder**	**Zweiräder**
	In der Nähe der Eingänge von Bauten sind ungedeckte und ein angemessener Anteil gedeckter Veloabstellplätze mindestens in vorschriftsgemässer Anzahl zu erstellen.		[1] In der Nähe der Eingänge von Bauten sind ungedeckte und ein angemessener Anteil gedeckter Veloabstellplätze mindestens in vorschriftsgemässer Anzahl zu erstellen.
		[2] Die Veloabstellplätze für Nutzungen in den Baubereichen A, B, C, D, S und Z sind in erster Linie unterirdisch oder in den Gebäuden anzuordnen. In zweiter Linie sind grössere oberirdische Veloabstellflächen insbesondere im Bereich der im Plan bezeichneten Standorte zulässig.	[2] Die Veloabstellplätze für Nutzungen in den Baubereichen A, B, C, D, S und Z sind in erster Linie unterirdisch oder in den Gebäuden anzuordnen. In zweiter Linie sind grössere oberirdische Veloabstellflächen insbesondere im Bereich der im Plan bezeichneten Standorte zulässig.
	Umweltschutz		**Umweltschutz**
§ 24	**Grünflächen**		**Grünflächen**
	[1] Ein angemessener Anteil der Grünflächen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden.	[1] Ein angemessener Anteil der Grünflächen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden. Der ökologische Ausgleich ist im Baubewilligungsverfahren für die zugehörige Fläche nachzuweisen.	[1] Ein angemessener Anteil der Grünflächen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden. Der ökologische Ausgleich ist im Baubewilligungsverfahren für die zugehörige Fläche nachzuweisen.
	[2] Flachdächer - mit Ausnahme des Stadiondachs - sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und sie nicht Wohnzwecken dienen. Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar.	[2] Flachdächer - mit Ausnahme des Stadiondachs und der Hochhäuser in den Baubereichen A-D - sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und sie nicht Wohnzwecken dienen. Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen in den Baufeldern 2 und 4 sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar.	[2] Flachdächer - mit Ausnahme des Stadiondachs und der Hochhäuser in den Baubereichen A-D - sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und sie nicht Wohnzwecken dienen. Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen in den Baufeldern 2 und 4 sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar.
§ 25	**Entwässerung**		**Entwässerung**
	[1] Bauten sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.		[1] Bauten sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.
	[2] Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.		[2] Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.
§ 26	**Energieversorgung und Bauweise**		**Energieversorgung und Bauweise**
	[1] Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen (z.B. zur Fernwärmenutzung) zu erstellen sowie erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen.		[1] Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen (z.B. zur Fernwärmenutzung) zu erstellen sowie erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen.

	[2] Bei Bauten oder Umnutzungen, die über die Besitzstandsgarantie hinausgehen, ist der Minergie-Standard nachzuweisen, sofern technisch und wirtschaftlich zumutbar, der ECO-Standard oder der P-ECO-Standard.	[2] Bei Neubauten oder Umnutzungen, die über die Besitzstandsgarantie hinausgehen, ist der Minergie-Standard nachzuweisen, sofern technisch und wirtschaftlich zumutbar, der ECO-Standard oder der P-ECO-Standard. Ausgenommen sind Bauten ~~im Perimeter mit Prüfung nach den Regeln der 2000-Watt-Areale~~ innerhalb des mit SNBS-Areal oder einem gleichwertigen Areal-Standard zertifizierten Areals.	[2] Bei Neubauten oder Umnutzungen, die über die Besitzstandsgarantie hinausgehen, ist der Minergie-Standard nachzuweisen, sofern technisch und wirtschaftlich zumutbar, der ECO-Standard oder der P-ECO-Standard. Ausgenommen sind Bauten innerhalb des mit SNBS-Areal oder einem gleichwertigen Areal-Standard zertifizierten Areals.
	[3] Auf dem Dach des Stadions ist die grossflächige Installation von Solarzellen anzustreben; jedenfalls ist das Dach so zu konzipieren, dass diese Installation jederzeit realisiert werden kann.		[3] Auf dem Dach des Stadions ist die grossflächige Installation von Solarzellen anzustreben; jedenfalls ist das Dach so zu konzipieren, dass diese Installation jederzeit realisiert werden kann.
§ 26[bis]		**~~2000-Watt-Gesellschaft~~ SNBS Areal**	**SNBS Areal**
		[1] ~~Die Bauten, mit Ausnahme des Stadiongebäudes inklusive integrierter Nutzungen im Baubereich S, sowie die Grün- und Freiräume und die Umgebungsbereiche im Änderungsperimeter Ostbereich sollen als Ganzes mit den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft kompatibel sein und dementsprechend geplant, realisiert und bewirtschaftet werden. Die Prüfung ist nach den Regeln für 2000-Watt-Areale durchzuführen. Die Prüfung ist erstmals zu Beginn des ersten Baubewilligungsverfahrens für einen der Baubereiche A, B, C, D oder Z durchzuführen und danach periodisch nach spätestens 2 Jahren zu aktualisieren. Wenn die Prüfung mit gemessenen Betriebswerten erfolgt ist, kann ab diesem Zeitpunkt auf weitere Prüfungen verzichtet werden. Die Resultate jeder Prüfung werden entsprechend den freizugebenden Informationen nach den Regeln für 2000-Watt-Areale offengelegt.~~ Das Areal innerhalb des Änderungsperimeters Ostteil ist als SNBS-Areal oder einem gleichwertigen Areal-Standard zu zertifizieren. Das Vorzertifikat ist dem Stadtrat mit Einreichung des ersten Baugesuchs vorzulegen.	[1] Das Areal innerhalb des Änderungsperimeters Ostteil ist als SNBS-Area oder einem gleichwertigen Areal-Standard zu zertifizieren. Das Vorzertifikat ist dem Stadtrat mit Einreichung des ersten Baugesuchs vorzulegen.
		[2] Für die Baubereiche A-D, S und Z ist im Normalbetrieb die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser vollständig ohne fossile Energieträger und die angemessene Eigenversorgung mit vor Ort produzierter Elektrizität sicherzustellen.	[2] Für die Baubereiche A-D, S und Z ist im Normalbetrieb die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser vollständig ohne fossile Energieträger und die angemessene Eigenversorgung mit vor Ort produzierter Elektrizität sicherzustellen.
§ 27	**Lärmschutz**		**Lärmschutz**
	[1] Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen, insbesondere gegenüber den Hauptverkehrsachsen, ist dem lärmschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip und der angestrebten Siedlungsqualität möglichst gut zu entsprechen.		[1] Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen, insbesondere gegenüber den Hauptverkehrsachsen, ist dem lärmschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip und der angestrebten Siedlungsqualität möglichst gut zu entsprechen.
	[2] Für das Stadion sind im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen; zudem ist in der Bewilligung die spätere zahlenmässige und	[2] ~~Für das Stadion sind im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen; zudem ist in der Bewilligung die spätere zahlenmässige und~~	[2] Die Ermittlung und Beurteilung des Sportlärms basiert auf der gleichnamigen Vollzugshilfe des Bundes (BAFU). Massgebend

	zeitliche Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorzubehalten.	~~zeitliche Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorzubehalten.~~ Die Ermittlung und Beurteilung des Sportlärms basiert auf der gleichnamigen Vollzugshilfe des Bundes (BAFU). Massgebend für das Stadion ist der Normalbetrieb. Dieser entspricht einer typischen Sportwoche in der intensiv genutzten Jahreszeit ~~mit einem Abendspiel der 1. Mannschaft~~.	für das Stadion ist der Normalbetrieb. Dieser entspricht einer typischen Sportwoche in der intensiv genutzten Jahreszeit.
		[3] Die Durchführung von lärmintensiven, nichtsportlichen Veranstaltungen bedürfen einer Bewilligung durch den Stadtrat.	[3] Die Durchführung von lärmintensiven, nichtsportlichen Veranstaltungen bedürfen einer Bewilligung durch den Stadtrat.
		[4] Mit dem Baugesuch ist das Betriebsreglement für sportliche und nichtsportliche Ereignisse einzureichen. Die Angaben der Stadion Aarau AG vom 07.07.2023 zur Aussenfeldnutzung im Anhang zu diesen SNV sind für das Betriebsreglement verbindlich.	[4] Mit dem Baugesuch ist das Betriebsreglement für sportliche und nichtsportliche Ereignisse einzureichen. Die Angaben der Stadion Aarau AG vom 07.07.2023 zur Aussenfeldnutzung im Anhang zu diesen SNV sind für das Betriebsreglement verbindlich.
		[5] Beim Stadion gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich ~~Lärmschutz~~ Emissionsbegrenzung: a) der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribünendach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten akustisch wirksam geschlossen auszubilden; b) die Zufahrten zum Stadion müssen während Veranstaltungen akustisch wirksam schliessbar sein; c) Die Zugänge zum Stadion ~~und~~ sowie die Untersicht und die Ränder des Tribünendachs sind schallabsorbierend auszugestalten (mindestens Schallabsorptionsgruppe A3 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1); d) die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten, im Übrigen gelten die Eckwerte gemäss Abs. 2. Davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen; e) die Möblierung und das Rasenfeld sind so zu gestalten, dass der Unterhalt mit möglichst lärmarmen Verfahren möglich ist.	[5] Beim Stadion gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich Emissionsbegrenzung: a) der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribünendach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten akustisch wirksam geschlossen auszubilden; b) die Zufahrten zum Stadion müssen während Veranstaltungen akustisch wirksam schliessbar sein; c) Die Zugänge zum Stadion sowie die Untersicht und die Ränder des Tribünendachs sind schallabsorbierend auszugestalten (mindestens Schallabsorptionsgruppe A3 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1); d) die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten, im Übrigen gelten die Eckwerte gemäss Abs. 2. Davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen; e) die Möblierung und das Rasenfeld sind so zu gestalten, dass der Unterhalt mit möglichst lärmarmen Verfahren möglich ist.
		[6] Im Baufeld 3 sowie den Baubereichen A-D und Z sind hinsichtlich des Sportlärms folgende Massnahmen zu treffen: a) die Grundrisse der Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohneinheit die Hälfte der lärmempfindlichen Räume nicht von Sportlärmbelastungen über den Immissionsrichtwerten betroffen sind; b) Sämtliche Wohneinheiten müssen über mindestens einen lärmempfindlichen ~~Wohn~~Raum verfügen, an dem sowohl die Immissionsrichtwerte des Sportlärms, als auch die	[6] Im Baufeld 3 sowie den Baubereichen A-D und Z sind hinsichtlich des Sportlärms folgende Massnahmen zu treffen: a) die Grundrisse der Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohneinheit die Hälfte der lärmempfindlichen Räume nicht von Sportlärmbelastungen über den Immissionsrichtwerten betroffen sind; b) Sämtliche Wohneinheiten müssen über mindestens einen lärmempfindlichen Raum verfügen, an dem sowohl die

		Immissionsgrenzwerte bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärms an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden; c) Bei Loggien muss zur Erreichung einer lärmreduzierenden Wirkung die Loggiabrüstung (max. 1.20 m Höhe) mindestens bis zur direkten Verbindungslinie zwischen dem Fenster (auf 1.50 m Höhe) und dem entferntesten Tribünendach reichen. Die Loggien müssen eine Mindesttiefe von 2.00 m und eine Mindestfläche von 6.00 m^2 aufweisen. Zudem ist die Brüstung vollständig schalldicht auszuführen und die Deckenuntersicht schallabsorbierend auszukleiden (mindestens Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1); d) alle Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte des Sportlärms müssen über eine kontrollierte Belüftung verfügen.	Immissionsrichtwerte des Sportlärms, als auch die Immissionsgrenzwerte bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärms an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden; c) Bei Loggien muss zur Erreichung einer lärmreduzierenden Wirkung die Loggiabrüstung (max. 1.20 m Höhe) mindestens bis zur direkten Verbindungslinie zwischen dem Fenster (auf 1.50 m Höhe) und dem entferntesten Tribünendach reichen. Die Loggien müssen eine Mindesttiefe von 2.00 m und eine Mindestfläche von 6.00 m^2 aufweisen. Zudem ist die Brüstung vollständig schalldicht auszuführen und die Deckenuntersicht schallabsorbierend auszukleiden (mindestens Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1); d) alle Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte des Sportlärms müssen über eine kontrollierte Belüftung verfügen.
		[7] Im Baufeld 3 und den Baubereichen A und B sind hinsichtlich des Eisenbahnlärms folgende Massnahmen zu treffen: a) die Grundrisse der Wohnungen so zu optimieren, dass jeder lärmempfindliche ~~Wohn~~Raum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; b) jede Wohneinheit muss über einen ruhigen Aussenraum verfügen.	[7] Im Baufeld 3 und den Baubereichen A und B sind hinsichtlich des Eisenbahnlärms folgende Massnahmen zu treffen: a) die Grundrisse der Wohnungen so zu optimieren, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; b) jede Wohneinheit muss über einen ruhigen Aussenraum verfügen.
§ 28	**Aussenbeleuchtung**		**Aussenbeleuchtung**
	[1] Die öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passanten Rechnung tragen; unnötige Lichtemissionen sind jedoch zu vermeiden.		[1] Die öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passanten Rechnung tragen; unnötige Lichtemissionen sind jedoch zu vermeiden.
	[2] Die Beleuchtungsanlagen für das Stadion sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten minimiert werden.	[2] Die Beleuchtungsanlagen für das Stadion und die weiteren Lichtquellen sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.	[2] Die Beleuchtungsanlagen für das Stadion und die weiteren Lichtquellen sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.
§ 29	**Sicherheit und Störfälle**		**Sicherheit und Störfälle**
	[1] Anlage und Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Freiräume haben dem Sicherheitsbedürfnis der Benützer Rechnung zu tragen.		[1] Anlage und Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Freiräume haben dem Sicherheitsbedürfnis der Benützer Rechnung zu tragen.

	[2] Überbauung und Nutzung sind auf die Verminderung der Wirkung von Störfällen des angrenzenden Eisenbahnbetriebs auszurichten, namentlich mittels entsprechender - Anlage von Fluchtwegen beim Stadion, - Auslegung der Lüftungsanlagen der Publikumsnutzungen, - Notfallplanung (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung).	[2] Überbauung und Nutzung sind auf die Verminderung der Wirkung von Störfällen des angrenzenden Eisenbahnbetriebs auszurichten, namentlich mittels entsprechender - Anlage von kurzen und von der Bahnlinie möglichst abgewandten Fluchtwegen ~~beim Stadion~~, bei unumgänglichen bahnseitigen Fluchtwegen ist mindestens eine zusätzliche Alternative in eine andere Richtung vorzusehen, - ~~Auslegung der~~ Platzierung von Luftansaugstellen von ~~Lüftungsanlagen der Publikumsnutzung,~~ und Klimageräten von der Bahnlinie abgewandt und möglichst hoch über dem Boden, - ~~Notfallplanung (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung).~~ - Anordnung von möglichst wenig Fassadenöffnungen an den Nordfassaden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Miteinbezug der kantonalen Fachstellen sicherzustellen.	[2] Überbauung und Nutzung sind auf die Verminderung der Wirkung von Störfällen des angrenzenden Eisenbahnbetriebs auszurichten, namentlich mittels entsprechender - Anlage von kurzen und von der Bahnlinie abgewandten Fluchtwegen, bei unumgänglichen bahnseitigen Fluchtwegen ist mindestens eine zusätzliche Alternative in eine andere Richtung vorzusehen, - Platzierung von Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten von der Bahnlinie abgewandt und möglichst hoch über dem Boden, - Anordnung von möglichst wenig Fassadenöffnungen an den Nordfassaden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Miteinbezug der kantonalen Fachstellen sicherzustellen.
		[3] Für das Stadion ist eine Notfallplanung umzusetzen (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung).	[3] Für das Stadion ist eine Notfallplanung umzusetzen (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung).
§ 30	**Umweltverträglichkeitsbericht**		**Umweltverträglichkeitsbericht**
	Soweit im Übrigen die Sondernutzungsvorschriften die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen nicht direkt und vollständig umsetzen, sind alle diese Massnahmen Baubewilligungsvoraussetzung, allenfalls ergänzt mit Auflagen aus Umweltverträglichkeitsprüfungen der zweiten Stufe gemäss § 32 EG UWR.		[1] Soweit im Übrigen die Sondernutzungsvorschriften die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen nicht direkt und vollständig umsetzen, sind alle diese Massnahmen Baubewilligungsvoraussetzung, allenfalls ergänzt mit Auflagen aus Umweltverträglichkeitsprüfungen der zweiten Stufe gemäss § 32 EG UWR.
	Qualitätssicherung		**Qualitätssicherung**
§ 31	**Konkurrenzverfahren**		**Konkurrenzverfahren**
	Für die Baugesuchsprojektierung der Baufelder 1 und 6 sowie des öffentlichen Grün- und Freiraums sind Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf Bewerbern durchzuführen. Bei diesen sind Projektstudien mit schlüssigen Aussagen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität, insbesondere betreffend Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung der Aussenhülle sowie Aussenraumgestaltung einzuholen. Über die Auswahl der Projektstudie gemäss diesen Kriterien und unter angemessener Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit befindet ein Beurteilungsgremium, in welchem die Stadt angemessen vertreten ist.	[1] Für die Baugesuchsprojektierung von Baufeld 1 und ~~6~~3 sowie des öffentlichen Grün- und Freiraums zwischen den Baufeldern 2, 3 und 4 sind Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf Bewerbern durchzuführen. Bei diesen sind Projektstudien mit schlüssigen Aussagen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität, insbesondere betreffend Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung der Aussenhülle sowie Aussenraumgestaltung einzuholen. Über die Auswahl der Projektstudie gemäss diesen Kriterien und unter angemessener Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit befindet ein Beurteilungsgremium, in welchem die Stadt angemessen vertreten ist.	[1] Für die Baugesuchsprojektierung von Baufeld 1 und 3 sowie des öffentlichen Grün- und Freiraums zwischen den Baufeldern 2, 3 und 4 sind Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf Bewerbern durchzuführen. Bei diesen sind Projektstudien mit schlüssigen Aussagen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität, insbesondere betreffend Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung der Aussenhülle sowie Aussenraumgestaltung einzuholen. Über die Auswahl der Projektstudie gemäss diesen Kriterien und unter angemessener Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit befindet ein Beurteilungsgremium, in welchem die Stadt angemessen vertreten ist.

§ 32	**Fachgutachten, Beurteilung**		**Fachgutachten, Beurteilung**
	[1] Als Voraussetzung für die Bewilligung des Stadions sowie von Umbauten und Erweiterungen der zu erhaltenden Gebäude gemäss § 30[ter] Abs. 6 BNO kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Ausarbeitung eines Gutachtens darüber beauftragen, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan, insbesondere auch seinem Zweck und seinen Leitlinien gemäss Planungsbericht, entspricht.	[1] Als Voraussetzung für die Bewilligung des Stadions, sowie von Umbauten und Erweiterungen der zu erhaltenden Gebäude ~~gemäss § 30[ter] Abs. 6 BNO~~ kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Ausarbeitung eines Gutachtens darüber beauftragen, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan, insbesondere auch seinem Zweck und seinen Leitlinien gemäss Planungsbericht, entspricht.	[1] Als Voraussetzung für die Bewilligung des Stadions sowie von Umbauten und Erweiterungen der zu erhaltenden Gebäude kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Ausarbeitung eines Gutachtens darüber beauftragen, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan, insbesondere auch seinem Zweck und seinen Leitlinien gemäss Planungsbericht, entspricht.
		[1bis] Für die Bauten in den Baubereichen A-D, S und Z ist die architektonische Qualität gemäss § 17 Abs. 1 und Abs. 2[bis] in der Baugesuchsprojektierung durch die Stadtbildkommission oder ein durch den Stadtrat eingesetztes Fachgremium zu prüfen.	[1bis] Für die Bauten in den Baubereichen A-D, S und Z ist die architektonische Qualität gemäss § 17 Abs. 1 und Abs. 2[bis] in der Baugesuchsprojektierung durch die Stadtbildkommission oder ein durch den Stadtrat eingesetztes Fachgremium zu prüfen.
	[2] Der Stadtrat kann auch andere Baugesuche durch unabhängige Fachpersonen auf Kosten der Bauherrschaft mit der Beurteilung der Planungskonformität im Sinne von Abs. 1 und der §§ 33 und 34 beauftragen.		[2] Der Stadtrat kann auch andere Baugesuche durch unabhängige Fachpersonen auf Kosten der Bauherrschaft mit der Beurteilung der Planungskonformität im Sinne von Abs. 1 und der §§ 33 und 34 beauftragen.
§ 33	**Umgebungsplanung**		**Umgebungsplanung**
	Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der auch die mögliche Fortführung in den angrenzenden Baufeldern sowie die ökologische Vernetzung inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters aufzeigt.		[1] Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der auch die mögliche Fortführung in den angrenzenden Baufeldern sowie die ökologische Vernetzung inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters aufzeigt.
§ 34	**Erschliessungsplanung**		**Erschliessungsplanung**
	[1] Mit jedem Baugesuch ist nebst der Sicherstellung der eigenen Erschliessung aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weitererschliessung des Perimeters nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere muss das Gesuch die möglichen Anschlüsse und Fortsetzungen der Erschliessung aufzeigen.		[1] Mit jedem Baugesuch ist nebst der Sicherstellung der eigenen Erschliessung aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weitererschliessung des Perimeters nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere muss das Gesuch die möglichen Anschlüsse und Fortsetzungen der Erschliessung aufzeigen.
	[2] Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Betriebskonzept einzureichen, welches - unter Einbezug der perimeterexternen Parkplätze gemäss § 22 Abs. 6 lit. b - den optimalen Verkehrs- und Parkierungsablauf inner- und ausserhalb des Perimeters bei Anlässen aufzeigt.	[2] Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Betriebskonzept einzureichen, welches - unter Einbezug der perimeterexternen Parkplätze gemäss § 22 Abs. 6 lit. b - den optimalen Verkehrs- und Parkierungsablauf inner- und ausserhalb des Perimeters bei Anlässen aufzeigt.	[2] Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Betriebskonzept einzureichen, welches - unter Einbezug der perimeterexternen Parkplätze gemäss § 22 Abs. 6 lit. b - den optimalen Verkehrs- und Parkierungsablauf inner- und ausserhalb des Perimeters bei Anlässen aufzeigt.

	Planungsausgleich	~~**Planungsausgleich**~~	
§ 35	**Öffentlichrechtlicher Vertrag**	~~**Öffentlichrechtlicher Vertrag**~~	*§ 35 aufgehoben*
	Der Planungsausgleich gemäss § 30[ter] Abs. 12 BNO ist in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümerinnen und -eigentümern vereinbart worden, der unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Gestaltungsplans steht.	~~Der Planungsausgleich gemäss § 30[ter] Abs. 12 BNO ist in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümerinnen und -eigentümern vereinbart worden, der unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Gestaltungsplans steht.~~	

	Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts		**Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts**
§ 35[bis]		**Aufhebung im Änderungsperimeter Ostbereich**	**Aufhebung im Änderungsperimeter Ostbereich**
		[1] Mit der Genehmigung der Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd werden die Festlegungen im Plan innerhalb des Änderungsperimeters Ostbereich aufgehoben.	[1] Mit der Genehmigung der Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd werden die Festlegungen im Plan innerhalb des Änderungsperimeters Ostbereich aufgehoben.
§ 36	**Andere Sondernutzungspläne**		**Andere Sondernutzungspläne**
	[1] Der Gestaltungs- und Überbauungsplan "Sprecher und Schuh" vom 28. März 1994 / 6. September 1995 wird aufgehoben.	~~[1] Der Gestaltungs- und Überbauungsplan "Sprecher und Schuh" vom 28. März 1994 / 6. September 1995 wird aufgehoben.~~	*Abs. 1 aufgehoben*
	[2] Der Gestaltungsplan "Freiverlad" vom 4. September 2000 / 11. April 2001 wird im Bereich der Industriestrasse gemäss Plan geändert (Verbreiterung der Industriestrasse).		[2] Der Gestaltungsplan "Freiverlad" vom 4. September 2000 / 11. April 2001 wird im Bereich der Industriestrasse gemäss Plan geändert (Verbreiterung der Industriestrasse).
	[3] Der Erschliessungsplan Nr. BL 12 vom 6. Mai 2002 / 22. Januar 2003 wird im Bereich der Buchserstrasse gemäss Plan geändert (Anpassung der Baulinie entlang der Buchserstrasse).		[3] Der Erschliessungsplan Nr. BL 12 vom 6. Mai 2002 / 22. Januar 2003 wird im Bereich der Buchserstrasse gemäss Plan geändert (Anpassung der Baulinie entlang der Buchserstrasse).
§ 37[s]		**Vorbehalt einer späteren Teilrevision aufgrund Änderungen des übergeordneten Rechts**	**Vorbehalt einer späteren Teilrevision aufgrund Änderungen des übergeordneten Rechts**
		[1] Eine Teilrevision der Sondernutzungsvorschriften aufgrund von Änderungen des übergeordneten Rechts wird in jedem Fall vorbehalten, insbesondere die Änderung von § 27 Abs. 7 SNV (Schutz vor Eisenbahnlärm) aufgrund des von der Bundesversammlung am 27. September 2024 beschlossenen, aber noch nicht rechtskräftigen Art. 22 USG sowie der entsprechenden Anpassung der LSV, die noch pendent ist.	[1] Eine Teilrevision der Sondernutzungsvorschriften aufgrund von Änderungen des übergeordneten Rechts wird in jedem Fall vorbehalten, insbesondere die Änderung von § 27 Abs. 7 SNV (Schutz vor Eisenbahnlärm) aufgrund des von der Bundesversammlung am 27. September 2024 beschlossenen, aber noch nicht rechtskräftigen Art. 22 USG sowie der entsprechenden Anpassung der LSV, die noch pendent ist.

Anhänge

1. Aussenfeldnutzung, Stadion Torfeld Süd, Aarau, erstellt von Stadion Aarau AG am 07.07.2023
2. Aussenfeldnutzung, Stadion Torfeld Süd, Aarau / Normalbetrieb: 3 typische Sportwochen mit intensiver Nutzung (grafische Darstellung der Angaben zur geplanten Stadionnutzung durch die Stadion Aarau AG, ergänzt mit zusätzlichen Angaben, akustisch und zeitlich, für die Sportlärmermittlung), erstellt von Sinus AG, Sempach Station, am 07.07.2023
3. Abendspiele der 1. Mannschaft FC Aarau (Herren) und Verbandspiele SFV/UEFA mit Ø 7'500 Zuschauern (grafische Darstellung der Angaben zur geplanten Stadionnutzung durch die Stadion Aarau AG, ergänzt mit zusätzlichen Angaben, akustisch und zeitlich. für die Sportlärmermittlung), erstellt durch Sinus AG, Sempach Station, am 07.07.2023

Aussenfeldnutzung, Stadion Torfeld Süd, Aarau

SAAG STADION AARAU AG

Aarau, 07.07.2023 / ksc

KUNSTRASEN

	Heimspiele pro Jahr				Zuschauer pro Spiel	
	Meisterschaft	Cup	andere	Total		
1. Mannschaft FC Aarau						
Meisterschaft 2023/24 Credit Suisse Super League	20	2	3	25	5200	Schnitt 20 Jahre
U-Teams FC Aarau (Team Aarau)						
U-19, U-17 und U-16-Spiele (Männer + Frauen)	55	6	9	70	100	Erfahrungswert
Frauen Axpo Women Super League						
Meisterschaft	22	2	3	27	300	Erfahrungswert
Verbandspiele SFV / UEFA						
Verbandsspiele SFV/UEFA (Annahme), Männer			4	4	5000	Erfahrungswert
	Total alle Spiele			**126**		

Aufteilung der Spiele auf die möglichen Spieltage

	WT > 20 h	SA < 20 h	SA > 20 h	SO < 20 h	Total
Meisterschaft FC Aarau Credit Suisse Super League	4	4	4	13	25
U-Teams, Männer und Frauen		35		35	70
FC Aarau Frauen Axpo Womens Super League		13		14	27
Verbandsspiele SFV / UEFA	2		2		4
					126

Legende	WT > 20 h	Wochentag nach 20:00 Uhr
	SA < 20 h	Samstag vor 20:00 Uhr
	SA > 20 h	Samstag nach 20:00 Uhr
	SO < 20 h	Sonntag vor 20:00 Uhr

Aktuelle Anspielzeiten Credit Suisse Super League	18:00 h / 20:30 h	Samstag
	14:15 h / 16:30 h	Sonntag
	20:30 h	Werktag

Anspielzeiten U-Teams/Frauen können frei angesetzt werden.

Trainingszeiten

Für die Trainingszeiten können folgenden Zeitblöcke relevant sein (Einteilung durch Staff), Sa / So sofern keine Spiele	Mo - Fr	09:00 - 22:00 h	S a - So	09:00 - 20:00 h

Lärmrelevante Aussenfeldnutzung Stadion Torfeld Süd, Aarau

Anhang 2

Anzahl Heimspiele pro Jahr	Ø Anzahl Zuschauer	Wochentag Mo-Sa			Sonn- und Feiertage		
		Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht
1. Mannschaft FC Aarau Credit Suisse Super League	7'500	4	8 →		13		
FC Aarau Frauen (Red Boots Aarau) Axpo Women Super League	1'000	13			14		
U-Teams FC Aarau Männer und Frauen	500	35			35		
Verbandsspiele SFV / UEFA	7500		4 →				
Musikbeschallung und Lautsprecherdurchsagen	75/105 Min.						
Total Spiele	126	52	12 →		62	0	0

Normalbetrieb: Drei unterschiedliche, typische Sportwochen mit einer intensiven Nutzung

		Wochentag Montag - Samstag			Sonn- und Feiertage		
Sport-woche	**An-zahl**	Tag (07-20 Uhr)	Abend (20-22)	Nacht (22-07)	Tag (08-20 Uhr)	Abend (20-22)	Nacht (22-08)
1	**12x**	Mo-Fr 1 Spiel Sa 1 Spiel	120 Min.		← (detaillierte Angaben siehe Anhang 3 SNV)		
2	**13x**	Mo-Fr 1 Spiel Sa 1 Spiel	120 Min.		120 Min.		
3	**4x**	Mo-Fr 1 Spiel Sa 1 Spiel	120 Min.		1 Spiel 120 Min.		

Aktuelle Anspielzeiten:

Credit Suisse Super League	Samstag	18:00 h / 20.30 h
	Sonntag	14:15 h / 16:30 h
	Werktag	20:30 h
Axpo Women Super League / U-Teams	können frei angesetzt werden	

Massgebende Beurteilungszeiträume

Detaillierte Angaben und zeitlicher Ablauf von Abendspielen (Spielbeginn 20.30 Uhr)

Anhang 3

Sportwoche 1	19.00	19.30	**20.00**	20.30	21.00	21.30	**22.00**	22.30
	TAG			ABEND				NACHT
Beschallung (Musik + Durchsagen)			60		7.5	15	7.5	15
Spielerzurufe und Schiedsrichterpfiffe				**45**			**45**	
Zuschauerlärm (Fan-Gesänge etc.)				15	**45**	15	**45**	15

Legende:

- Bassreduzierte Beschallung (Schalldruckpegel im Zuschauerbereich 80 dB(A), Richtwirkung der Lautsprecher gem. VDI 3770 Tabelle 46)
- Bassreduzierte Beschallung (Schalldruckpegel im Zuschauerbereich 70 dB(A), Richtwirkung der Lautsprecher gem. VDI 3770 Tabelle 46)
- Spielerzurufe und Schiedsrichterpfiffe während dem Spiel (Schalleistungspegel inkl. Pegelkorrektur 108 dB(A))
- Zuschauerlärm (Fan-Gesänge, Buh-Ruffe, Pfiffe, Pauken und Trompeten - Schalleistungspegel 7'500 Zuschauer = 119.4 dB(A))
- Zuschauerlärm (Feiergesänge nach dem Abpfiff - Schalleistungspegel wegen geringerer Zuschauerzahl um 3 dB(A) reduziert)