

# Gestaltungsplan 'WEBI-Areal'

## Sonderbauvorschriften Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

**Vom Stadtrat beschlossen**

am:

## Der Stadtpräsident

## Der Stadtschreiber

Gabriel Macedo

Roland Huser

**Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt**

am:

## Entscheid Nr.

**Vom Stadtrat in Kraft gesetzt**

am:

## Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeines	3
B.	Bauvorschriften	3
C.	Gestaltungsvorschriften	4
D.	Umgebungsgestaltung	5
E.	Erschliessung	6
F.	Schlussbestimmungen	8

## A. Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, die eine flächensparende und zweckmässige Erschließung vorsieht und eine angemessene Verdichtung ermöglicht. Er regelt die Aussenraumgestaltung im Planungsgebiet, hat eine wohnliche, attraktive Siedlung zu schaffen und dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG zu erzielen.

### Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan 1 : 500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.
- <sup>2</sup> Der Plan 1 : 500 und die Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt hat betreffend architektonischem Ausdruck, Fassadengestaltung, Konstruktion und Materialisierung sowie Gestaltung des Aussenraums verbindlichen Charakter.

## B. Bauvorschriften

### Art. 3 Abbruch bestehende Bauten / Anlagen

Vor Baubeginn sind die im Plan 1 : 500 gelb bezeichneten Bauten und Anlagen, so weit es die jeweilige Bauetappe erfordert, abzubrechen.

### Art. 4 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

- <sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Bauvorschriften:

Zone	Geschossflächen-ziffer GFZ max.	Fassadenhöhe [m] max.	Gesamthöhe [m] max.
Wohnzone W3	1.25	Baubereich A: 17.50 m Baubereich B: 13.50 m Baubereich C: 11.00 m Baubereich D: 17.00 m Baubereich E: 17.00 m	Baubereich A: 21.50 m Baubereich B: 16.50 m Baubereich C: 15.00 m Baubereich D: 19.50 m Baubereich E: 19.50 m
Wohn- und Arbeitszone WA4	1.5 <sup>1)</sup>		

<sup>1)</sup> Bei minimalem Gewerbeanteil höhere Nutzungsichte gemäss Art. 8 BauR.

## Art. 5 Baubereiche

- <sup>1</sup> Die Gebäude sind innerhalb der bezeichneten 'Baubereiche A, B, C, D und E' zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die 'Baubereiche Mischbauten A und E' dienen der Bebauung mit Wohn- und Mischbauten (Bauten mit Wohnen und mässig störenden Gewerbe- / Dienstleistungsbetrieben).
- <sup>3</sup> Die 'Baubereiche Wohnbauten B, C und D' dienen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.
- <sup>4</sup> Innerhalb der Baubereiche sind nebst Hauptbauten auch Anlagen wie Wege und Zufahrten zugelassen.
- <sup>5</sup> Attikageschosse sind innerhalb der 'Baubereiche Attikageschosse' zu erstellen.
- <sup>6</sup> Innerhalb des 'Baubereichs Vordach' ist ein abgestütztes Vordach (Stütze und/oder Wandscheibe) zulässig.
- <sup>7</sup> Für die Erschliessung der Wohnungen des Baubereichs B ist ein aussenliegender Laubengang im entsprechenden Bereich zulässig.

## C. Gestaltungsvorschriften

### Art. 6 Gesamtwirkung

Alle Gebäude und Anlagen sind in ihrer Proportion und äusseren Gestaltung so auszuführen, dass eine sehr gute Gesamtwirkung und Einordnung ins Ortsbild erzielt wird.

### Art. 7 Fassadengestaltung

- <sup>1</sup> Die Baute des 'Baubereichs A' hat ein ausformuliertes durchgehendes Sockelgeschoss, ablesbare durchgehende Mittelgeschosse, sowie ablesbare Dachgeschosse auf dem westlichen Baukörperteil aufzuweisen. Die Fassade ist horizontal zu gliedern. Auskragende Balkone sind nicht zulässig. Loggien sind innerhalb des Baubereichs zulässig.
- <sup>2</sup> Die Bauten der 'Baubereiche B, C, D und E' müssen in ihrer äusseren Erscheinung hinsichtlich Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Materialisierung und Farbgebung ein einheitliches Bild vermitteln und einen ähnlichen architektonischen Ausdruck aufweisen.
- <sup>3</sup> Bei den 'Baubereichen B, C, D und E' dürfen vorspringende Gebäudeteile gemäss § 24 PBV an max. 2 Fassadenseiten über die Baubereiche hinausragen, wobei einzelne vorspringende Gebäudeteile eine Breite von 4.5 m nicht überschreiten dürfen. Für Balkonbrüstungen sind glänzende und reflektierende Materialien, insbesondere Glasbrüstungen, nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Grelle Farben sind in allen Baubereichen nicht zulässig.
- <sup>5</sup> Glasfassaden sowie andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu planen und auszuführen, dass das Risiko von Vogelschlag wirksam minimiert wird. Dies hat insbesondere durch den Einsatz geeigneter Vogelschutzfolien sowie durch die gezielte Vermeidung von spiegelnden Oberflächen zu erfolgen.

- ⁶ Die genaue Materialwahl, Fassadenstruktur und Farbgebung sind im Baubewilligungsverfahren mittels Farb- und Materialkonzept einzureichen und zu bemustern.

#### **Art. 8 Dachgestaltung**

- ¹ Die Gebäude sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.
- ² Auf dem östlichen Gebäudeteil im 'Baubereich A' ist eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse möglich.
- ³ Solarenergieanlagen und technisch bedingte Dachaufbauten sind mindestens um ihre eigene Höhe von der Fassadenkante zurückzusetzen und in die Dachgestaltung harmonisch zu integrieren.

### **D. Umgebungsgestaltung**

#### **Art. 9 Aussenraum**

- ¹ Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Der 'Aussenbereich Siedlung' ist unversiegelt und als überwiegend extensiv und strukturreich bewirtschaftete Grünfläche zu gestalten.
- ³ An den im Plan 1 : 500 bezeichneten Stellen für 'Baumpflanzungen' sind Hochstamm- (Alleeäume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm)) oder mehrstämmige Solitärgehölze zu pflanzen und mit Terrainmodellierungen (Schichtstärke 1.2 m) zu versehen.
- ⁴ Die Baumpflanzungen sind durch Blüten- und Wildgehölze mit einheimischen oder standortgerechte Arten und einem hohen ökologischen Mehrwert zu ergänzen.
- ⁵ Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Bepflanzungskonzept einzureichen.
- ⁶ Der 'Bereich Gemeinschaftsgärten' kann optional als Gemeinschaftsgärten für die Siedlungsbewohner oder als naturnahe Grünfläche ausgestaltet werden. Unabhängig von der Nutzung ist der Bereich mit einem Tisch sowie mit Sitzbänken auszustatten.
- ⁷ Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m sind im 'Bereich Gerätehäuschen' zulässig.

#### **Art. 10 Aufenthalts- und Freizeitfläche**

- ¹ Die 'Aufenthalts- und Freizeitfläche' ist gemeinschaftlich zugänglich und dient dem Aufenthalt, der Erschliessung sowie als Spiel- und Freizeitfläche. Der Bereich ist als Aufenthaltsort, mit naturnaher und einheimischer oder standortgerechter Bepflanzung zu gestalten, welche eine schattenspendende Funktion zu erfüllen hat. Die Oberfläche ist chaussiert zu erstellen. Es sind Sitzmöglichkeiten zu erstellen und dauernd zu erhalten.

- <sup>2</sup> In den 'Bereichen Spielplätze' sind Spielplätze zu erstellen, zu möblieren und dauernd zu unterhalten. Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Zweck 'Spielplatz' dienen.
- <sup>3</sup> Der 'Bereich Platz' ist mit einem Hartbelag auszuführen. Entlang der Platzränder sind Sitzgelegenheiten vorzusehen und dauernd zu erhalten.
- <sup>4</sup> An der im Plan 1 : 500 bezeichneten Stelle 'Baumgrube' ist für die Pflanzung von Hochstammbäumen eine Baumgrube mit Erdtank zu erstellen, um eine ausreichende Verwurzelung und Standsicherheit der Bäume sicherzustellen.

#### **Art. 11 Vorplatzbereich**

- <sup>1</sup> Die Gestaltung des Bereichs ist auf die Erdgeschossnutzungen sowie den Strassenraum abzustimmen und hat Platzcharakter aufzuweisen.
- <sup>2</sup> Es ist ein ganzheitliches und zusammengefasstes Werbekonzept zu erarbeiten und durch die Stadt genehmigen zu lassen.

#### **Art. 12 Privatbereiche**

- <sup>3</sup> Gartensitzplätze und ähnliche private Nutzungen der Erdgeschosswohnungen dürfen sich nur innerhalb der 'Privatbereiche' und/oder der Baubereiche B, C, D und E befinden.
- <sup>4</sup> Zur Abgrenzung privater Aussenbereiche sind einheimische Heckenpflanzungen, Strauchgruppen und standortgerechte Staudenmischungen zulässig.

### **E. Erschliessung**

#### **Art. 13 Langsamverkehr**

- <sup>1</sup> Für die Durchgängigkeit des Gestaltungsplangebiets sowie zur Erschliessung der Bauten sind die im Plan 1 : 500 dargestellten 'internen Erschliessungsflächen' zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Hauptbauten sind im Bereich der im Plan 1 : 500 bezeichneten 'Gebäudezugänge' zu erschliessen.
- <sup>3</sup> Die im Plan 1 : 500 dargestellte 'Nebenverbindung' ist mit einer Breite von mindestens 1.0 m und versickerungsfähigen Materialien zu erstellen.
- <sup>4</sup> Die im Plan 1 : 500 bezeichnete Fläche 'Sicherung Fläche für Trottoir' ist für die Erstellung eines Trottoirs entlang des Leimatwegs freizuhalten. Ab dem Gestaltungsplanperimeter sind mindestens 1.50 m zu sichern. 0.5 m für das Trottoir kann von der Strassenfläche abgetrennt werden. Die Landverhandlungen haben vor der Baubewilligung zu erfolgen.

#### **Art. 14 Zufahrt und Parkierung**

- <sup>1</sup> Die maximale Ausdehnung der Tiefgarage ist durch den 'Baubereich Tiefgarage' festgelegt. Die Tiefgarage ist innerhalb des Baubereichs vollständig unterirdisch zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Zu- und Ausfahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgen an den im Plan 1 : 500 bezeichneten Stellen.

- <sup>3</sup> Die Tiefgaragenabfahrt muss im Plan 1 : 500 dargestellten Bereich gedeckt ausgeführt werden. Die Tiefgarageneindeckung kann im Bereich 'Zu-/Ausfahrt Tiefgarage' 3.5 m über den 'gedeckten Bereich Tiefgaragenabfahrt' hinausragen.
- <sup>4</sup> Die Parkplätze sind, mit Ausnahme der im Plan 1:500 bezeichneten Besucher- und Kundenparkplätze, unterirdisch zu erstellen. Die Besucher- und Kundenparkplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszustatten, gemäss ihrem Zweck zu markieren und dauernd freizuhalten.

#### **Art. 15 Zweirad-Abstellplätze**

- <sup>1</sup> Es sind leicht zugängliche Abstellanlagen für Zweiräder in den im Plan 1 : 500 ausgeschiedenen Bereichen 'Zweirad-Abstellplätze' zu erstellen und/oder in die Bauten zu integrieren als auch einfache Kurzzeitabstellplätze zu schaffen.
- <sup>2</sup> Im Aussenbereich ist die im Plan 1:500 dargestellte Grössenordnung teilweise überdachter Zweirad-Abstellplätze einzuplanen. Die genaue Lage und Anzahl können im Zuge der weiteren Planung angepasst werden.

#### **Art. 16 Notzufahrt**

Die im Plan 1 : 500 bezeichnete Notzufahrt muss für Rettungsfahrzeuge dauerhaft freigehalten werden und befahrbar sein. Die Notzufahrt ist nach der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellfläche (Feuerwehrkoordination Schweiz FKS) zu erstellen.

#### **Art. 17 Werkleitungen und Entwässerung**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung an das bestehende Werkleitungsnetz ist im Plan 1 : 500 dargestellt. Die Details der Hausanschlüsse (Anschlusspunkt an das kommunale Netz, Höhenlage, Dimension etc.) werden in der Ausführungsplanung definiert.
- <sup>2</sup> Die Hausanschlüsse für Meteor- und Abwasser sind im Mischsystem zu erstellen. Dabei sind die Abflusskoeffizienten von 0.45 (Schmutzwasser 0.20, Regenwasser 0.25) des generellen Entwässerungsplans GEP einzuhalten.
- <sup>3</sup> Die Flachdächer sind soweit möglich als Retentionsanlagen zu nutzen.

#### **Art. 18 Entsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den im Plan 1 : 500 dargestellten Entsorgungsstandort, welcher mit Unterflur-Containern und Grüngutcontainer zu realisieren ist.

#### **Art. 19 Energie**

Die Bauten haben die Vorgaben gemäss § 35 Abs. 2 PBV zu erreichen.

#### **Art. 20 Lärm**

- <sup>1</sup> An den Tiefgaragenwänden sowie an der Deckenuntersicht sind bis 5 m nach Tiefgaragenportal absorbierende Flächen (Schallabsorptionsklasse C gem. EN ISO 11654:1997) anzubringen.
- <sup>2</sup> Die Regenrinne ist mit einer lärmarmen Abdeckung (z.B. in Gusseisen und Rinne verschraubt) zu versehen.
- <sup>3</sup> Können im Baubewilligungsverfahren andere Massnahmen mit der gleichen akustischen Wirkung nachgewiesen werden, sind diese als Ersatz zulässig.

## F. Schlussbestimmungen

### Art. 21 Inkrafttreten

Nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan 'WEBI-Areal' auf einen von ihm zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.