

Stand öffentliche Auflage

Gestaltungsplan «Bally Bandfabrik», Schönenwerd

gemäss §§ 14, 44, 45 und 133 PBG vom 03.12.1978

Sonderbauvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans ist der Situationsplan 1:500

Öffentlich aufgelegt vom DATUM bis DATUM

Beschlossen vom Gemeinderat am DATUM

Für die Richtigkeit

Schönenwerd, den DATUM

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Der Regierungsrat

RRB Nr.

Der Staatsschreiber

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Simon Nussbaumer

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
2	Nutzung und Gestaltung	5
3	Freiraum und Gemeinschaftsanlagen	8
4	Erschliessung und Parkierung	10
5	Energie, Umwelt, Lärm und Störfall	11
6	Anforderungen an die Überbauung	14
7	Schlussbestimmungen	15

1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

§ 1

- ¹ Der Gestaltungsplan «Bally Bandfabrik» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Transformation des Industrieareals in ein Mischnutzungsquartier mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität.
- ² Der Gestaltungsplan verfolgt folgende Zwecke:
 - a) Sicherstellen einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Überbauung mit hoher Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
 - b) etappierte Entwicklung des Areals zu einem nutzungsdurchmischten, vielfältigen Wohn-, Arbeits-, Kultur- und/oder Bildungsareal
 - c) Weiterentwicklung eines Teils der Bestandesbauten
 - d) Einpassung der Überbauung ins Quartiergefüge
 - e) massgeblicher Beitrag zur quartierverträglichen Siedlungsentwicklung nach innen
 - f) Schaffung von Aussenräumen mit hohem gestalterischem und ökologischem Wert
 - g) eine zweckmässige Arealerschliessung, welche die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz für sämtliche Verkehrsarten sicherstellt

Bestandteile

§ 2

- ¹ Öffentlich-rechtliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - a) Gestaltungsplan (Situation) im Massstab 1:500
 - b) Sonderbauvorschriften
- ² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - a) Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- ³ Wegleitende Beurteilungsgrundlagen im Baubewilligungsverfahren sind:
 - a) Richtprojekt Architektur von Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau vom 16.02.2024
 - b) Richtprojekt Landschaftsarchitektur von Hager Partner AG, Zürich vom 16.02.2024

Gestaltungsplanperimeter

§ 3

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan als Gestaltungsplanperimeter gekennzeichnete Gebiet.

Ergänzendes Recht

§ 4

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenreglemente der Gemeinde Schönenwerd.
- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons Solothurn und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Nutzung und Gestaltung

Baubereiche

§ 5

- ¹ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten oberirdischen Baubereiche zulässig.
- ² Innerhalb der Baubereiche dürfen Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern die qualitativen Anforderungen sowie die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden.
- ³ Nebenbauten wie Velounterstände, Pavillons und dergleichen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen und sich gut in die Überbauung integrieren.
- ⁴ Alle Begrenzungslinien der Baubereiche dürfen von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 21ter Abs. 4 KBV, von Bauteilen mit unselbständiger Funktion (wie Sonnenschutzeinrichtungen- und), Fenstereinfassungen sowie von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Hauseingängen, Windfängen und dergleichen) durchstossen werden.
- ⁵ In dem im Situationsplan bezeichneten «Baubereiche Einstellhalle» sind Einstellhallen und Nebenräume im Untergeschoss (wie Keller, Technikräume und dergleichen) zulässig. Leitungskanäle, Notausstiege und Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Zugänge und dergleichen) sind auch ausserhalb des Baubereichs gestattet, sofern sie das massgebende Terrain um weniger als 1.0 m überragen.
- ⁶ Die Fläche der Einstellhallen und Nebenräume, welche ausserhalb der oberirdischen Baubereiche liegt, hat sich am Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV zu orientieren.
- ⁷ Die südliche und östliche Fassadenflucht des Gebäudes im Baubereich A1 ist auf die im Situationsplan eingezeichnete Pflichtbaulinie zu stellen. Abweichungen sind im Umfang von 0.50 m erlaubt.

Nutzung

§ 6

- ¹ Die Nutzungsart richtet sich nach dem kommunalen Zonenreglement.
- ² Maximal die Hälfte der Hauptnutzfläche gemäss SIA Norm 416 (2003) kann zum Wohnen verwendet werden.

Nutzungsmass

§ 7

- ¹ Die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) beträgt:
 - a) im Baubereich A1: 650 m²
 - b) im Baubereich A2: 1'500 m²
 - c) im Baubereich A3: 1'250 m²
- ² Das bestehende Gebäude im Baubereich B1 darf im Ausmass der bestehenden Bau-masse saniert und umgebaut werden.
- ³ Das ortsbaulich verträgliche Nutzungsmass im Baubereich B2 wird im Rahmen des Verfahrens gemäss § 8 Abs. 2 und 3 festgelegt, sofern nicht § 8 Abs. 1 zur Anwendung kommt.
- ⁴ Summiert über alle Baubereiche ist maximal eine Überbauungsziffer von 0.55 zulässig.

Entwicklung Baubereiche B2

§ 8

- ¹ Wenn keine Änderung der heutigen Nutzung (Gewerbenutzung) im Baubereich B2 vorgesehen ist, dürfen die Bestandesbauten innerhalb des Baubereichs B2 im Ausmass der bestehenden Baumasse saniert, umgebaut und innerhalb des Teilbaubereichs B2.1 durch Ersatzneubauten ersetzt sowie mit An- und Aufbauten ergänzt werden. Der Erhalt der bestehenden Bausubstanz ist zu prüfen und wenn wirtschaftlich sinnvoll umzusetzen. Das Sheddach im Teilbaubereich B2.2 ist zu erhalten.
- ² Wenn eine Änderung der heutigen Nutzung (Gewerbenutzung) zu einer anderen Nutzungsart vorgesehen ist (insbesondere zu Wohn- oder Bildungsnutzung) oder die baulichen Anpassungen zu einer wesentlichen Erweiterung der bestehenden Baumasse führt, muss dem Baugesuch für den Baubereich B.2 ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches aus einem qualitätssichernden Verfahren (wie Projektwettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142 bzw. SIA 143, Workshopverfahren o.ä.) hervorgeht. Das Verfahren ist durch ausgewiesene Fachleute aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie bei Bedarf weiteren Fachpersonen zu begleiten. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd ist in geeigneter Form am Verfahren zu beteiligen.
- ³ Ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss § 8 Abs. 2 muss insbesondere nachfolgende Punkte klären:
 - a) Dimension und Anordnung der Bauten, insbesondere im Hinblick auf eine ausreichende natürliche Belichtung
 - b) generelle Gestaltung der Bauten
 - c) Gestaltung der Fassaden
 - d) Nutzungsverteilung innerhalb der Bauten
 - e) Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, insbesondere Umgang mit dem Sheddach im Teilbaubereich B2.2 unter Einbezug von Abs. 4
 - f) Lage und Anordnung von ausreichend grossen und gut gestalteten Aussenflächen für sämtliche Nutzenden gemäss § 16 Abs. 2 SBV
 - g) Anzahl und Lage von Abstellflächen für Personenwagen und Fahrräder
 - h) Lage und Anordnung von Hauszugängen und generelle Adressierung
 - i) Integration in bereits realisierte Bauetappen und deren Umgebungsgestaltung
 - j) energetische Zielsetzung und Umgang mit grauer Energie
- ⁴ Bei einem Um- oder Ersatzneubau des bestehenden Gebäudes im Teilbaubereich B2.2 ist eine qualitative Interessenabwägung zwischen den betrieblichen Anforderungen und der Bausubstanz vorzunehmen. Dabei gilt es zu klären, ob das Sheddach erhalten bleiben soll.

Höhe der Bauten

§ 9

- ¹ Die maximale Fassaden- und Gesamthöhe ergibt sich aus § 48 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Schönenwerd.

Fassadengestaltung

§ 10

- ¹ Mit den Baugesuchen für die jeweiligen Baubereiche muss ein Material-, Farb- und Fassadenkonzept zur Genehmigung vorgelegt werden. Das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV gilt bei der Beurteilung als wegleitend.

- ² Die Wirkung der Länge der strassenseitigen Fassaden im Baubereich A2 ist durch geeignete Gestaltungsmassnahmen wie Versätze in der Fassade, eine vertikale Gliederung oder ähnliche Massnahmen zu brechen.
- ³ Wenn die bestehenden Nistkästen an deren Ostfassade des Bestandesgebäude in Baubereich B2.2 (Sheddachhalle) aufgrund baulicher Massnahmen entfernt werden müssen, sind sie an geeigneter Stelle im Gestaltungsplanperimeter zu ersetzen.

Anschlussbereich Attika

§ 11

- ¹ Entlang der im Situationsplan eingezeichneten Anschlusslinien Attika in den Baubereichen A1 und A2 ist mindestens 50 % der Länge der Fassaden der Attikageschosse auf die Flucht der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zu stellen.

Dachgestaltung

§ 12

- ¹ Mit Ausnahme des Teilbaubereiches B2.2 sind die Dächer sämtlicher Hauptbauten als Flach- oder Sheddächer zu realisieren.
- ² Flachdächer von neuen Hauptbauten sind gemäss den erhöhten Anforderungen nach SN 564 312 «Begrünung von Dächern» (Ausgabe 2013) zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- ³ Sofern Flachdächer von neu erstellten Hauptbauten nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind Flachdächer für die Energiegewinnung zu nutzen. Wo sinnvoll, wird eine Kombination von Dachbegrünung und Nutzung zur Energiegewinnung angestrebt. Es gelten die Anforderungen für Solaranlagen gemäss § 12 Zonenreglement Schönenwerd und Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die gemäss § 48 Zonenreglement Schönenwerd maximal zulässige Gesamthöhe um maximal 1.50 m überragen. Die Aufbauten haben sich so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung sowie nach Möglichkeit eine zusammengefasste Positionierung erreicht werden. Sofern baulich und betrieblich umsetzbar bzw. sinnvoll, sind sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Gebäudeflucht zurückversetzt anzuordnen.

3 Freiraum und Gemeinschaftsanlagen

Freiraum

§ 13

- ¹ Der gesamte Freiraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters setzt sich zusammen aus privaten Aussenräumen, gemeinschaftlichem Freiraum, dem Pausenplatz und der Strassenvorzone. Das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV gilt als Massstab für die erforderliche Qualität der Freiräume.
- ² Die Ausgestaltung der Wegverbindungen für Velo- und Fussverkehr gemäss § 23 SBV ist in das Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung miteinzubeziehen.

Gemeinschaftlicher Freiraum

§ 14

- ¹ Der gemeinschaftliche Freiraum ist von Bauten freizuhalten. Davon ausgenommen sind gemeinschaftlich genutzte Gemüseärten, Kompostieranlagen, Fusswege und Platzflächen sowie weitere einfach rückbaubare, gemeinschaftlich nutzbare Anlagen.
- ² Es ist eine grosszügige, ökologisch wertvolle Durchgrünung vorzusehen mit Blumenwiesen, hochstämmige Bäumen und Sträuchern. Pflanzen und Sträucher sind bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl an raumwirksamen Solitär-bäumen und -gehölzen hat sich am Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV zu orientieren. Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen und mit der Lage der Tiefgarage bestmöglich abzustimmen. Es sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen bei der Pflanzung bereits eine raumwirksame Grösse aufweisen.
- ³ Die Erdüberdeckung über unterirdischen Bauten ist so zu modellieren, dass Pflanzen Sträucher und - wo vorgesehen - Bäume über ausreichend Wurzelraum verfügen, um langfristig gedeihen zu können.

Spiel- und Aufenthaltsflächen

§ 15

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind gemeinschaftlich nutzbare, hochwertige und abwechslungsreiche Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss § 41 KBV anzuordnen.
- ² Es sind ausreichend Sitzmöglichkeiten und eine angemessene Möblierung vorzusehen. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind ausreichend zu beschatten. Die Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsflächen ist auf verschiedene Altersgruppen auszurichten.
- ³ Im Rahmen der Entwicklung von Baubereich B2 ist die Anordnung einer gemeinschaftlich nutzbaren, gedeckten Aufenthaltsfläche im Teilbaubereich B2.2 vorzusehen.

Quartierplatz

§ 16

- ¹ Der Quartierplatz zwischen den Baubereichen A2, A3, und B2 ist als zentraler Begegnungsraum für die Bewohnerschaft auszubilden und mit einer Baumgruppe zu umgeben. Seine Gestaltung soll der Bedeutung als Begegnungsort für die Nutzerinnen und Nutzer des Areals gerecht werden.

Pausenplatz

§ 17

- ¹ Der Pausenplatz zwischen den Baubereichen B1 und B2 ist im Zuge der Entwicklung des Baubereichs B2 als grosszügiger, hochwertig gestalteter Pausen-, Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Nutzerinnen und Nutzer der Baubereichs B1 und B2 auszubilden. Der Pausenplatz muss mindestens eine Fläche von 250 m² aufweisen.
- ² Der Pausenplatz ist, abgesehen von betriebsnotwendigen Zu- und Wegfahrten, vom motorisierten Individualverkehr freizuhalten.

Privater Freiraum

§ 18

- ¹ In den Baubereichen A1, A2 und A3 haben alle Wohneinheiten ausreichende und gut nutzbare, private Terrassen-, Balkon- oder Loggiaflächen aufzuweisen. Balkone- und Loggias müssen mindestens eine nutzbare Fläche von 6 m² umfassen.
- ² Für den Baubereich A2 und A3 sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs private Freiräume zulässig. Der Übergang zum gemeinschaftlichen Freiraum gemäss § 14 SBV ist sorgfältig zu gestalten. Im Übergang zum gemeinschaftlichen Freiraum gemäss § 14 SBV ist das Pflanzen von niedrig wachsenden, einheimischen Sträuchern zulässig. Nicht zulässig sind Abschränkungen und Gartenzäune oder ähnliche bauliche Massnahmen.

Strassenvorzone

§ 19

- ¹ Die Strassenvorzone dient der naturnahen Durchgrünung der Überbauung, der Erschliessung der Hauszugänge für den Fussverkehr und der Anordnung von Besucher- und Kundenparkplätzen, Veloabstellplätzen und Entsorgungseinrichtungen.
- ² Innerhalb der Strassenvorzone sind Baumreihen aus mittel- bis grosskronigen Hochstammbäumen zu pflanzen. Art, Lage und Anzahl der Bäume hat sich am Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV zu orientieren.
- ³ Innerhalb der Strassenvorzone dürfen versickerungsfähige Fusswege zur Erschliessung der Hauszugänge errichtet werden. Eine Versiegelung des Bodens ist nur aus betrieblich oder wohngigienisch zwingend notwendigen Gründen zulässig.

Entwässerung

§ 20

- ¹ Das Regenwasser von Strassen, Plätzen und Wegen ist über eine belebte Bodenschicht über die Schulter zu versickern.
- ² Das Regenwasser von Dächern ist in erster Priorität über oberflächliche Anlage zu versickern. Die nötigen Versickerungsmulden sind auszuweisen
- ³ Die Flächen und Mulden für die Versickerung und die Retention von Regenwasser im gemeinschaftlichen Freiraum und der Strassenvorzone sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten.

Umgebungsplan

§ 21

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsplan zur jeweiligen Etappe unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes zur Genehmigung einzureichen.

Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan aufzuzeigen:

- a) Materialisierung, Gestaltung/Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
- b) Möblierung und Beleuchtung
- c) Leitbepflanzung mit Angabe der verwendeten Arten resp. Sorten (Pflanzliste)
- d) Führung, Ausgestaltung und Materialisierung der arealinternen Fussverbindungen und deren Anbindung an die umliegenden Quartiere
- e) Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze
- f) Umgang mit Oberflächenwasser
- g) Dimensionierung und Gestaltung der Entsorgungsstellen

4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessungsfläche

§ 22

- ¹ Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und Veloverkehr, der Anlieferung und als Gebäude-Vorbereich. Sie ist als befestigte Fläche auszugestalten.
- ² Die Zufahrt zur Einstellhalle und den oberirdischen Parkfeldern hat an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen ab der Bahnstrasse und der Schachenstrasse zu erfolgen. Dieser Bereich ist als attraktiver Zugang zum Areal mit klarer Adressbildung und hohem Öffentlichkeitsgrad auszugestalten.
- ³ Die Verkehrsströme sind zur Gewährleistung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bestmöglich zu entflechten. Dabei ist besonders auf die Vermeidung von Konflikten mit Nutzungen auf den angrenzenden Spiel- und Pausenflächen zu achten.

Parkierung MIV

§ 23

- ¹ Parkfelder für Personenwagen von Bewohnenden sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder innerhalb der im Gestaltungsplan 1:500 ausgeschiedenen Bereiche des öffentlich zugänglichen Freiraums sind ausschliesslich für Besuchende, Beschäftigte und Kundschaft zulässig. Wenn für die Beschäftigten mehr als 25 Parkfelder benötigt werden, sind die überzähligen Parkfelder in der Einstellhalle anzuordnen.
- ² Sofern keine zwingenden betrieblichen Gründe dagegensprechen, sind oberirdische Parkfelder versickerungsfähig auszugestalten.
- ³ Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für Personenwagen der Bewohnerinnen und Bewohner beträgt:
 - für die Baubereiche A1 und A2 zusammen: 48 Parkfelder
 - für den Baubereich A3: 36 Parkfelder
- ⁴ Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für Personenwagen in den Baubereichen B1 und B2 richtet sich nach § 42 bzw. Anhang III KBV.
- ⁵ Eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss § 42 bzw. Anhang III KBV ist zulässig, wenn bei Einreichung des Baugesuches je Teiletappe durch ein Mobilitätsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass dank geeigneter Massnahmen weniger Parkfelder benötigt werden. Der Umfang der Reduktion legt der Gemeinderat nach Kenntnisnahme des Mobilitätsgutachtens fest.

- ⁶ Die Zahl der erforderlichen Parkfelder für Motorräder beträgt mindestens 10 % der realisierten Anzahl Parkfelder für Personenwagen.
- ⁷ Bei etappierten Vorhaben ist pro Etappe die entsprechende Anzahl Parkfelder für Personenwagen zur Verfügung zu stellen.

Parkierung Velo

§ 24

- ¹ Mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze sind in Veloräumen im 1. Vollgeschoss, im Untergeschoss oder in witterungsgeschützten, mit automatischer Lichtanlage ausgerüsteten, oberirdischen Veloabstellplätzen anzuordnen. Zudem sind Abstellplätze für Spezialvelos (Cargobikes, Tandems) und Veloanhänger sowie ein geeigneter Diebstahlschutz vorzusehen.
- ² Bei der Festlegung der Anzahl, der Anordnung und der Ausgestaltung der Veloabstellplätze sind die VSS-Normen 40 065:2019 und 40 066:2019 zu berücksichtigen.
- ³ Bei etappierten Vorhaben ist pro Etappe die entsprechende Anzahl Parkfelder für leichte Zweiräder zur Verfügung zu stellen.
- ⁴ 10% der Veloabstellplätze sind mit Steckdosen auszustatten.

Wegverbindung Fussverkehr

§ 25

- ¹ Die im Situationsplan schematisch bezeichneten Wegverbindungen für den Fussverkehr dienen der Erschliessung des gemeinschaftlichen Freiraums, ermöglichen die Durchquerung des Areals für Fussgängerinnen und Fussgänger und binden das Areal an die umliegenden Quartiere an. Sie sind als versickerungsfähige Wege mit einer Breite von mindestens 2.0 m auszugestalten.
- ² Die Wegverbindung für Velo- und Fussverkehr zwischen den Baubereichen B1 und B2 ist nach Abbruch der dortigen Bestandesbauten sowie allfälliger anschliessend erfolgenden Bauarbeiten in diesen Baubereichen zu erstellen.
- ³ Die Zugänge zu den Hauptbauten in den Baubereichen A2 und A3 sind strassenseitig anzuordnen und so auszugestalten, dass eine klare Adressbildung entsteht.

Öffentliches Trottoir und Bushaltestelle

§ 26

- ¹ Das öffentliche Trottoir dient der Anbindung des Fussverkehrs an das übergeordnete Fussverkehrsnetz. Es ist zu befestigen, mind. 2.0 m breit und gemäss Vorgaben der Einwohnergemeinde Schönenwerd auszugestalten.
- ² An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle ist durch die Einwohnergemeinde Schönenwerd eine Bushaltestelle inkl. Unterstand gemäss den Vorgaben BehiG zu erstellen. Die Benützung durch die Fahrgäste des öffentlichen Verkehrs und der Zugang für Bau-, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind jederzeit zu gewährleisten.

5 Energie, Umwelt, Lärm und Störfall

Entsorgung

§ 27

- ¹ An den im Situationsplan eingezeichneten Stellen sind gut zugängliche Entsorgungsstationen anzuordnen. Bei Standorten im Aussenraum ist darauf zu achten, dass diese sich

gut ins Gesamtbild einordnen. Die Erstellung hat gemeinsam mit der Realisierung von Neubauten oder grösseren Umbauten in angrenzenden Baubereichen zu erfolgen.

Energie

§ 28

- ¹ Neu- und Ersatzbauten haben mindestens eine der folgenden Vorgaben hinsichtlich energieeffizienten Bauens einzuhalten:
 - a) Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) für die Treibhausgasemissionen, die gesamte wie auch die nicht erneuerbare Primärenergie oder
 - b) die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Kennwerte gemäss Minergie-Standard oder
 - c) der zulässige Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss 20 % unter dem jeweils gültigen Energiegesetzwert liegen.
- ² Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept für die jeweilige Bauphase einzureichen. Dieses hat den aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen.

Bauökologie

§ 29

- ¹ Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten.
- ² Die Erstellung und Nutzung der Gebäude ist möglichst ressourcenschonend auszuführen.

Bodenschutz

§ 30

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch das Amt für Umwelt zu genehmigen.

Lärm

§ 31

- ¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmschutznachweis aufzuzeigen, wie die Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.
- ² Können im Baubereich A 1 die Immissionsgrenzwerte nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden, so sind die Grundrisse so zu optimieren, dass diese Räume lärmabgewandt belüftet werden können.
- ³ In Baubereich A2 müssen Wohnräume unter Einhaltung der Lärmgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte) gelüftet werden können.

Störfall

§ 32

- ¹ Im Baubereich A1 sind folgende Massnahmen einzuhalten:
 - a) Die Hauseingänge sind bahnabgewandt anzuordnen, so dass sie als natürliche Fluchtwege dienen können.
 - b) Auf dem gesamten Fluchtweg Richtung Bändelstrasse darf kein Sichtkontakt Richtung Bahn bestehen.

- c) In Gebäuden mit direkter Sicht auf die Bahn dürfen Fluchtwege im Gebäude nicht direkt an der Fassade gegenüber der Bahn liegen. Ist dies trotzdem der Fall, muss nachgewiesen werden, dass die Fluchtwege bis zur vollständigen Evakuation benutzbar bleiben.
 - d) Gegenüber der Bahnanlage (bahnseitig) muss grundsätzlich die Fassade resp. deren Materialisierung für die Dauer einer Gebäude-Evakuierung gemäss gängigen Normen einem Brand widerstehen können. D.h. die Fassaden gegenüber der Bahn sind aus nicht-brennbaren Materialien zu gestalten.
 - e) Für die zu dämmenden Fassadenteile ist bahnseitig nicht brennbares Material als Dämmmaterial zu verwenden.
 - f) Im Bauprojekt sind für die verglasten Fassadenteile bahnseitig möglichst Festverglasungen vorzusehen. Pro Raum können jedoch wenige, kleine zu öffnende Fensterflügel oder Lüftungsöffnungen/-flügel verbaut werden.
 - g) Schlafräume in Richtung Bahn sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sind trotzdem Schlafräume vorgesehen, so müssen sie durch bauliche Massnahmen (massive Fassade, hitzebeständige Verglasung) gesichert werden. Es ist in diesem Fall nachzuweisen, dass sich die Bewohner aus den Schlafräumen sicher retten können (Fluchtwege Bahn abgewandt nach Nordwesten).
 - h) Innerhalb von 50m Abstand zur Bahnanlage dürfen für Fenster keine Kunststoffrahmen vorgesehen werden.
 - i) Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.
 - j) Die Verglasung muss einer Wärmeeinwirkung von 20 bis 25 kW/m² standhalten (in Funktion der Höhe).
- ² Im Baubereich A2 sind folgende Massnahmen einzuhalten:
- a) Der Fluchtkorridor Richtung Bändelstrasse zwischen den Baubereichen A3 und A2 muss immer offen sein.
 - b) Der zur Bahn hin nächste Hauseingang des Baubereichs A2 ist zulässig, sofern gegenüber dem Richtprojekt kein grösserer Teil des Baubereichs A2 über diesen Zugang erschlossen wird.
- ³ Im Baubereich A3 sind folgende Massnahmen einzuhalten:
- a) Der Fluchtkorridor Höhefeld Richtung Bändelstrasse zwischen den Baubereichen A3 und A2 muss immer offen sein.
 - b) Fluchtwege sind so zu gestalten, dass kein Sichtkontakt zum Bahngleise besteht.
- ⁴ Sobald das bestehende Gebäude im Baubereich B1 ersetzt bzw. wesentlich verändert wird, ist eine Risikoabklärung vorzunehmen und nachfolgende Massnahmen einzuhalten:
- a) Fluchtwege im Gebäude dürfen nicht direkt an der Fassade gegenüber der Bahn liegen. Ist dies trotzdem der Fall, muss nachgewiesen werden, dass die Fluchtwege bis zur vollständigen Evakuation benutzbar bleiben.

- b) Der Schutz, der durch die bestehende Gebäudeeinheit im Baubereich B1 gegenüber den dahinter zu bauenden Gebäuden gegeben ist, muss auch künftig gewährleistet sein.
 - c) Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.
- ⁵ Im Baubereich B2 sind folgende Massnahmen einzuhalten:
- a) Fluchtwege müssen so ausgestaltet werden, dass während der Flucht aus dem Konsultationsbereich kein Sichtkontakt zum Bahngeleise besteht.
 - b) Innerhalb von 50m Abstand zur Bahnanlage dürfen für Fenster keine Kunststoffrahmen vorgesehen werden.
- ⁶ Im Bereich südlich der Baubereiche A1 bzw. B1 und der Bahn gelten folgende Anforderungen:
- a) Die bestehenden Grünstreifen müssen erhalten bleiben.
 - b) Es sind keine Einrichtungen vorzusehen, in denen sich Personen regelmässig über längere Zeit aufhalten. Insbesondere sind keine Kinderspielplätze oder ähnliche Einrichtungen erlaubt.
 - c) Werden Parkplätze realisiert, so müssen diese sicherfähig ausgestaltet werden.
- ⁷ Die gemäss Richtprojekt geplante Schule im Baubereich B2 ist durch die vorgelagerten Gebäuderiegel so weit geschützt, dass keine weitergehenden Massnahmen vorgesehen werden müssen. Ausser den explizit erwähnten, empfindlichen Einrichtungen, dürfen keine weiteren empfindlichen Einrichtungen neu erstellt oder erweitert werden. Falls dies dennoch vorgesehen wird, ist ein weiteres Störfallgutachten zu erarbeiten, und die darin enthaltenen Massnahmen vollumfänglich umzusetzen.

Aussenbeleuchtung

§ 33

- ¹ Aussenbeleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und so auszurichten, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Sie sind gegen oben und in Richtung von Grünflächen abgeschirmt.
- ² Die Beleuchtung von Logos, Reklamen etc. ist zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auszuschalten.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Vollzugshilfe Lichtemissionen vom BAFU und SIA-Norm 491 zu berücksichtigen.

6 Anforderungen an die Überbauung

Etap pierung

§ 34

- ¹ Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung voraus.

- ² Bei einer etappenweisen Realisierung ist die Umgebungsgestaltung im Umfeld der Teiletappen gemäss den Anforderungen nach § 13 - 15 SBV sowie § 18 - 19 SBV zu realisieren.
- ³ Eine Entwicklung des Baubereichs B2 im Rahmen der Anforderungen gemäss § 8 Abs. 2 und Abs. 3 ist erst nach erfolgter Bebauung der Baubereiche A1 und A2 sowie frühestens zeitgleich mit der Eingabe des Baugesuches für den Baubereich A3 zulässig. Eine Entwicklung des Baubereichs B2 im Rahmen der Anforderungen gemäss § 8 Abs. 1 ist auch vorgängig zulässig.
- ⁴ Mit dem jeweiligen Baugesuch sind folgende Nachweise und Unterlagen einzureichen:
 - a) Für die Baubereiche A1 bis A3; Übersicht der beanspruchten, anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 35 Abs. 2 KBV.
 - b) Ein von der Grundeigentümerschaft unterzeichnetes Gesamtkonzept über die Umgebungsplanung gemäss § 20 SBV.
 - c) Nachweis der durch Wohnnutzung beanspruchten Flächen gemäss § 6 Abs. 2 SBV

Gestalterische Anforderungen

§ 35

- ¹ Alle Bauten und Anlagen haben bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und gemeinsam eine überdurchschnittlich gute Gesamtwirkung zu erzielen. Die Dachgestaltung mit Dachaufbauten hat sich gut in die Umgebung einzupassen. Die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den folgenden Kriterien:
 - a) Anlehnung an das Gesamtkonzept von Bauten und Freiräumen des Richtprojekts gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV
 - b) Architektonische Gliederung und Fassadengestaltung
 - c) Wirkung und Einpassung der Materialien und Farben
 - d) Hochwertige Umgebungsgestaltung, insbesondere der gemeinschaftlichen Freiräume und allfälligen Nahtstellen bei etappierter Bauweise
- ² Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 SBV als Massstab für die erforderliche Qualität.

7 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

§ 36

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.