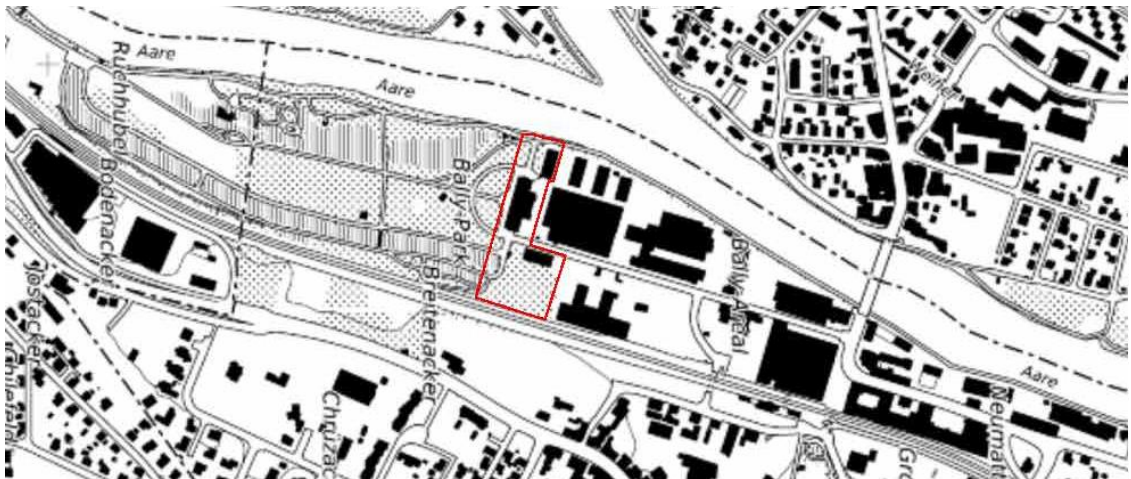


# Gestaltungsplan Kosthaus

Spezialzone Kosthaus KH

Parz. GB Nr. 1036 / 2350 / 1709 / 2055

## Sonderbauvorschriften



Öffentliche Auflage: vom ..... bis .....

Beschlossen vom Gemeinderat am .....

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat am .....

Mit RRB Nr. ....

Der Staatsschreiber:

Publiziert im Amtsblatt Nr. .... am .....

Planung: STPC-Hediger und Partner AG, Rapperswil  
Raderschallpartner AG Landschaftsarchitekten, Meilen  
Enz & Partner GmbH, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung, Zürich

Juristische Mitwirkung: Dr. Andreas Baumann, Aarau

## Allgemeine Bestimmungen

### § 1

#### Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Kosthaus schafft die planerischen Rahmenbedingungen für die geordnete Erhaltung, bauliche Um- und Neugestaltung und Erschliessung der Spezialzone Kosthaus (KH). Er ordnet zudem die angrenzende Erschliessung. Ferner bildet er zusammen mit dem Kosthaus das gestalterische Bindeglied zwischen Bally-Areal und Bally-Park. Er regelt die Ergänzung mit Neubauten sowie die Eingliederung der Umgebung in den Bally-Park bzw. das Ausbilden eines geeigneten Abschlusses des Bally-Parks. Der Gestaltungsplan ist das Ergebnis der Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und den weiteren zuständigen Behörden.

<sup>2</sup> Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere:

- die massstäblich hochwertige Verdichtung bestehender und neuer Bausubstanz mit nutzungsspezifischer Qualität;
- die aufeinander abgestimmte Anordnung von Industrie-, Gewerbe- und Wohnnutzung;
- die Sicherung der bestehenden und Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Realisierung von hochwertigem Wohnraum;
- die Gestaltung grosszügiger Aussenräume, die optimale Eingliederung in das Konzept des Bally-Areals und der Vernetzung mit der Umgebung (Bally-Park);
- die Sicherstellung der perimeterexternen und -internen, funktional einwandfreien und sicheren Verkehrserschliessung, insbesondere auch für Fussgänger und Velofahrer;
- die Beachtung ökologischer, nachhaltiger Grundsätze.

### § 2

#### Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter und entspricht der Spezialzone Kosthaus gemäss Zonenplan. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

### § 3

#### Bestandteile und Grundlagen

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500;
- Sonderbauvorschriften.

<sup>2</sup> Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Raumplanungsbericht;
- Plan Freiraumkonzept 1:500;

- Lärmgutachten;
- Ermittlung und Festlegung des Angebots an Fahrzeug- und Veloabstellplätzen;
- Baugrund- und Grundwasseruntersuchung;
- Stellungnahmen BAV und SBB zum Gestaltungsplan

Die in den Raumplanungsbericht als Beilagen integrierten Referenzprojekte zeigen die mögliche bauliche Gestaltung auf.

#### § 4

#### **Übergeordnetes Recht**

Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Gemeinde anwendbar, namentlich die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenreglemente, insbesondere Spezialzone Kosthaus (KH, § 14 ZR).

#### Baubereiche und Baulinien

#### § 5

#### **Baubereiche und Hochbauten**

<sup>1</sup> Die im Plan ausgeschiedenen, nummerierten Baubereiche begrenzen die Überbauung mit Hochbauten. Zulässig ist die Überbauung bis an die Baubereichsgrenzen. Überschreitungen derselben durch vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21<sup>ter</sup> Absatz 4 KBV sind jedoch zulässig.

<sup>2</sup> Die zulässigen Geschossflächen (GF nach SIA 416) betragen:

Baubereich 1: 6'000.00 m<sup>2</sup>

Baubereich 2: 1'250.00 m<sup>2</sup>

Baubereich 3: 11'500.00 m<sup>2</sup>

Die anhand der Referenzobjekte ermittelten Nutzungsflächen im Raumplanungsbericht «Projektentwicklung Bally-Areal» von Enz & Partner GmbH ohne Parkgeschoss und Technikräume betragen:

Baubereich 1: 5'573.00 m<sup>2</sup>

Baubereich 2: 720.00 m<sup>2</sup>

Baubereich 3: 6'200.00 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind nur untergeordnete, der Nutzung der Freiflächen dienende Klein- und Anbauten zulässig, sofern die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kantonalen Bauverordnung eingehalten werden.

§ 6

**Baubereich 1  
(Volumenschutz)**

<sup>1</sup> Das im Plan bezeichnete bestehende Gebäude (ehemaliges Kosthaus) und seine Umgebung sind bedeutende Kulturobjekte und stehen unter Denkmalschutz. Das Gebäude muss in seinem Volumen und zudem in den wesentlichen Merkmalen seiner äusseren Erscheinung, erhalten bleiben. Im Weiteren gilt das übergeordnete Recht (siehe § 4).

<sup>2</sup> Der nordseitige bestehende Küchenanbau darf bis zu der im Plan maximal festgesetzten Höhenkoten (mit Toleranz +/- 20 cm) aufgebaut werden.

<sup>3</sup> Nutzungen  
Wohnen / Gewerbe / Event

§ 7

**Baubereich 2**

<sup>1</sup> Der Baubereich 2 darf bis zu den im Plan festgesetzten Höhenkoten (mit Toleranz +/- 20 cm) überbaut werden. Der Neubau kommt an die Stelle des abzubrechenden Gebäudes „Parkstrasse 32“ zu stehen. Um den Grenzabstand gegen die Industriezone im Norden einhalten zu können muss der Neubau gegen Süden verschoben werden. Das Untergeschoss wird im Süden durch die bestehende Abwasserleitung begrenzt.

Auf der Nordseite gilt ein um 1.00 m reduzierter Grenzabstand gemäss bestehender Dienstbarkeit.

<sup>2</sup> Die Kote OK. Untergeschoss ist aufgrund der Baugrunduntersuchungen festgesetzt worden und im Plan als Höhenkote eingetragen.

<sup>3</sup> Mögliche Nutzungen: Wohnen / nicht störendes Gewerbe

§ 8

**Baubereich 3**

<sup>1</sup> Der Baubereich 3 darf bis zu den im Plan festgesetzten Höhenkoten (mit Toleranz +/- 20 cm) überbaut werden. Vorgängig ist das Gebäude „Parkstrasse 34“ abzubrechen.

<sup>2</sup> Die Kote OK. Untergeschoss (mit Toleranz +/- 20 cm) ist aufgrund der Baugrunduntersuchungen festgesetzt worden und im Plan als Höhenkote eingetragen.

<sup>3</sup> Auf Parz. Nr. 2055 ist das für den Parkunterhalt dienende Nebengebäude abzubrechen. Im Neubauprojekt ist dafür an geeigneter Stelle Ersatz zu schaffen.

<sup>4</sup> Nutzung: Verschiedene Nutzungsvarianten sind möglich. Sie sind im Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan Kosthaus „Ermittlung und Festlegung des Angebots an Fahrzeugabstellplätzen für den Gestaltungsplan“ beschrieben.

Variante 1: Restaurant / Museum / Wohnen

Variante 2: Büro / betreutes Wohnen

Variante 3: Restaurant / Museum / Dienstleistungen, Büro

Variante 4: Restaurant / Museum / Schule

<sup>5</sup> Die Nutzungen betreutes Wohnen und Schule, sowie andere schwer evakuierbare Nutzungen sind bahnseitig auf Grund der Störfallvorsorge nicht zulässig.

<sup>6</sup> Für Museumsbauten gelten bei den Fassaden spezielle Rahmenbedingungen. Der nach kantonaler Bauverordnung vorgeschriebene Fensteranteil darf dem Zweck entsprechend stark reduziert werden.

## Freiraum

### § 9

#### Freiraumgestaltung

<sup>1</sup> Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Der Gestaltung des Überganges vom Bally-Park zum Baubereich 3 ist besondere Beachtung zu schenken. Betriebskommission der einfachen Gesellschaft Bally-Park und die kantonale Denkmalpflege sind in Planung mit ein zu beziehen. Die im Plan bezeichnete bestehende mächtige Buche muss erhalten werden und ist bei Bauarbeiten entsprechend zu schützen.

<sup>2</sup> Neue Bepflanzungen entlang der Bahnlinie müssen den Richtlinien der SBB R I-20025 Kategorie 2 entsprechen.

<sup>3</sup> Die bestehenden Baumreihen aus hochstämmigen Laubbäumen entlang der Parkstrasse sind zu erhalten bzw. zu ersetzen.

<sup>4</sup> Die im Plan „Freiraumkonzept“ innerhalb des Perimeters enthaltene Bepflanzung wurde 2019 nach Angaben des Landschaftsarchitekten Bally-Park realisiert. Sie ist zu erhalten.

<sup>5</sup> Das Regenwasser von den Dachflächen des Neubaus im Baubereich 3 ist in den Fabrikkanal zu leiten.

## Erschliessung

### § 10

#### Strassen

<sup>1</sup> Die Erschliessung findet über die Parkstrasse in bestehender Führung und Dimensionierung statt.

<sup>2</sup> Gemäss dem Bericht „Projektentwicklung Bally-Areal“ des Büros Enz & Partner GmbH vom 9. November 2016, können die Verkehrsabläufe mit einem Prognosezeitpunkt 2024 als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Sollte der Mehrverkehr aus der Parkstrasse künftig Kosten verursachen (Ausbau Knoten, Linksabbieger), sind zusätzlich zum Designer Outlet auch die Betreiber des Gestaltungsplans Kosthaus, sowie alle im Ballyareal beteiligten Nutzer, anteilmässig in die Pflicht zu nehmen.

#### § 11

#### **Fusswege**

Die genaue Führung der im Plan eingezeichneten, öffentlichen Fuss- und Wanderwege wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### § 12

#### **Passerelle über SBB-Geleise**

<sup>1</sup> Die Passerelle über die SBB Gleisanlage mit Liftanlage auf Parz. 1709 dient als Fuss- und Velowegverbindung ab Oltnerstrasse in den Bally-Park. Auf Parz. Nr. 261 im Breitenacker besteht diesbezüglich ein öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der Gemeinde Schönenwerd.

<sup>2</sup> Auf den Parzellen 1709 und 2055 sind die erforderlichen Rechte zum Bau und Benutzung der Anlage (Bau- und Fusswegrechte) im Grundbuch eintragen zu lassen.

<sup>3</sup> Vor Baubeginn ist mit der SBB ein Kreuzungsbauwerkvertrag abzuschliessen.

#### Parkierung

#### § 13

#### **Personenwagen**

Die maximal zulässige Zahl der Abstellplätze innerhalb des Perimeters ergibt sich in Abhängigkeit der Nutzung aus der Norm 640'281. Dabei ist auf Grund der Standortgunst eine Reduktion auf 80% zwingend. Aus dem Richtprojekt ergibt sich unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben eine maximal zulässige Anzahl Parkplätze von 175. Eine weitergehende Reduktion ist anzustreben. Die definitive Anzahl Parkplätze sowie die Bewirtschaftung ist im Baugesuchsverfahren gestützt auf ein Mobilitätskonzept festzulegen.

§ 14

**Velos**

<sup>1</sup> Für die Berechnung gilt als Richtlinie die Norm SN 640'065, Ausgabe 1. August 2011.

<sup>2</sup> Gemäss dem in § 13 erwähnten Bericht soll der Bedarf im Gestaltungsplan auf 130 Velo Abstellplätze festgesetzt werden.

<sup>3</sup> Für Parkbesucher sind im Perimeter vor der Südfassade im Baubereich 3, 10 Veloabstellplätze vorgesehen.

<sup>4</sup> 91 Abstellplätze für Velos sind im Baubereich 3, Parkgeschoss UG in der Nähe von Zugängen und 20 Abstellplätze sind vor der Südfassade des Parkgeschoss EG vorgesehen.

<sup>5</sup> im Baubereich 2 sind in der Tiefgarage 20 Abstellplätze für Velos vorgesehen.

Umwelt

§ 15

**Störfallvorsorge**

<sup>1</sup> Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden im Konsultationsbereich zu wahren, sind bei Bauvorhaben Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotentials gemäss der „Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ (Bundesamt für Raumentwicklung 2013), zu prüfen und wo erforderlich und wirtschaftlich tragbar umzusetzen.

<sup>2</sup> Die Fassadengestaltung entlang der Bahnlinie ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren (Materialisierung, möglichst geschlossene Fassade).

§ 16

**Lärmschutz**

Für das Gestaltungsplangebiet gilt der Immissionsgrenzwert ESIII. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.

## Umweltschutz

### § 17

#### **Belastete Standorte**

Für die gemäss Bericht „Baugrund- und Grundwasser-Untersuchungen“ schwach belastete Auffüllung auf Parz. 1709 und 2055, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, dem Amt für Umwelt ein Entsorgungskonzept für das belastete Untergrundmaterial zur Genehmigung einzureichen.

### § 18

#### **Foundationen im Grundwasser**

Die tiefstmögliche generelle Foundationskote liegt auf der Höhe des mittleren Grundwasserspiegels (MGW = 371.70 m.ü.M.) und darf durch das Bauvorhaben (z.B. Einstellhalle oder Kellergeschosse) nicht unterschritten werden. Für die Erstellung punktueller tieferreichender Elemente wie Fundamentvertiefungen, Pumpensümpfe, Liftunterfahrten, Pfähle sowie eine Absenkung des Grundwassers zwecks Trockenlegung der Baugrube sind beim Amt für Umwelt entsprechende Ausnahme- bzw. Nutzungsbewilligungen zu beantragen.

### § 19

#### **Flachdächer**

Flachdächer sollen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder mit Solaranlagen bestückt sind, extensiv begrünt werden.

### § 20

#### **Grünflächenziffer**

Die Grünflächenziffer entspricht der angrenzenden Zone A1 und beträgt mindestens 15%.

### § 21

#### **Energieeffizienz**

Neubauten sind mindestens nach dem Minergie-Standard gemäss der aktuellen Norm SIA 380/1, zur Zeit Ausgabe 2016, oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung zu erstellen.

### § 22

#### **Aussenbeleuchtung**

Bei allen Aussenbeleuchtungen gilt die Norm SIA 491, Ausgabe 2013: Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum.



§ 23

**Entsorgung**

Es sind Entsorgungsstationen einzurichten.  
Für Baubereich 1 unter der Rampe Anlieferung in Baubereich 1.  
Für Baubereich 2 im Raum hinter den 2 Auto-Einstellplätzen.  
Für Baubereich 3 im Untergeschoss.

Qualitätssicherung

§ 24

**Gebäudearchitektur**

Ein Beirat muss die Projektierung der Neubauten in den Baubereichen 2 und 3 in der Baugesuchsphase begleiten. Der Beirat soll wie folgt vertreten sein:

- Gemeinde (Bauverwaltung + Planungskommission)
- kantonale Raumplanung
- kantonale Denkmalpflege
- Landschaftsarchitekt Bally-Park
- Ortsplanung (Vertreter/In des beauftragten Planungsbüros)

§ 25

**Materialisierung und Farbgebung**

Mit jedem Baugesuch ist die Materialisierung und Farbgebung der Aussenhülle aufzuzeigen.

§ 26

**Erschliessung und Umgebung**

<sup>1</sup> Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Erschliessung und Umgebung zu realisieren.

<sup>2</sup> Die Gebäude werden zur Deckung des Wärmebedarfs an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen.

§ 27

**Koordinations-sicherung / Etappierung**

<sup>1</sup> Bei etappierter Ausführung hat jedes Baugesuch nicht nur die erforderlichen Unterlagen für die gesuchseigene, gestaltungsplankonforme Überbauung, Umgebung (insbesondere auch Bepflanzungsplan), Erschliessung und Parkierung zu enthalten, sondern zusätzlich aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weiterüberbauung, Umgebungsgestaltung, Weitererschliessung und Parkierung im Gestaltungsplanperimeter auch ausserhalb des Gesuchbereichs sichergestellt bleibt.

<sup>2</sup> Zudem ist für alle Baugesuche in der Spezialzone Kosthaus die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich (§ 14 Abs. 3 Zonenreglement).

<sup>3</sup> Der max. Wohnanteil in den einzelnen Baubereichen kann unterschiedlich hoch sein, er darf aber über alle Baubereiche zusammen nicht über 30% liegen.

Im Raumplanungsbericht «Projektentwicklung Bally-Areal» von Enz & Partner GmbH sind verschiedene Nutzungsvarianten aufgeführt.

Je nach Nutzungsvariante bedeutet dies:

BB1 Var 1 mit BGF 5573 m<sup>2</sup> sind für Wohnen 1613 m<sup>2</sup> möglich.

BB2 mit BGF 720 m<sup>2</sup> sind für Wohnen 720 m<sup>2</sup> möglich.

BB3 mit BGF 6200 m<sup>2</sup> sind für Wohnen somit 1414 m<sup>2</sup> möglich, um den Wohnanteil von 30% nicht zu übersteigen.

Dies wäre mit allen 4 Varianten eingehalten (betreutes Wohnen = Gewerbe)

Eine aktualisierte Berechnung für jede Etappe ist mit jedem Baugesuch einzureichen und nachzuweisen.

Siehe auch Anhang A, PT. 2 des Raumplanungsberichtes.

## § 28

### **Abweichungen**

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplanes dadurch nicht in Frage gestellt wird und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben. Der Wohnanteil von maximal 30% über alle Bauten im Gestaltungsplan ist jedoch nicht verhandelbar.

## § 29

### **Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.