



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Akazienhof»

Gemeinderatsbeschluss vom 5. April 1995¹

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan Nr. 0053, Massstab 1 : 500, vom 19. September 1994 zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst das Geviert zwischen Akazien-, Reinhardstrasse, Zimmergasse und Kreuzstrasse mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 230, 2122, 232 und 233 mit insgesamt 3820,60 m² Grundfläche.

Art. 3 Geltendes Recht

¹Im Perimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgehoben.

Art. 4 Geschosszahl

¹Im Gestaltungsplangebiet sind 4 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig.

²Im Teilgebiet H (Hofbereich) darf in dem im Plan ersichtlichen Ausmass überbaut werden.

Art. 5 Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudedimensionen

¹Gegenüber dem öffentlichen Strassenraum darf auf die Mantellinie gebaut werden, sofern dadurch die Belichtung und einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse sichergestellt bleiben. Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 1,50 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

²Im übrigen ist im Hof und beim nördlichen Hofzugang ein Gebäudeabstand von mindestens 10,00 m, beim südlichen Hofzugang ein Gebäudeabstand von mindestens 12,50 m auch dort einzuhalten, wo die Mantellinien einen geringeren Abstand aufweisen. Über den Gebäudemantel hinaus sind Gebäudeteile sowie Vorsprünge ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind lediglich Dachgesimse, Kamine, Lüftungsschächte und kleinere technisch bedingte Aufbauten.

³Im Teilgebiet H sind in den beiden im Plan bezeichneten Bereichen T1 und T2 leichte, seitlich offene Treppen bis ins 1. Obergeschoss gestattet. Diese Treppen haben eine maximale Gesamtbreite von 3,50 m.

⁴Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

⁵Die Grenzbereinigung zwischen Kat.-Nrn. 233 und 232 wird privatrechtlich geregelt. In den Teilbereichen A und C besteht die Pflicht, auf die gemeinsame Mantellinie zu bauen.

⁶Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des betreffenden Nachbarn zulässig.

Art. 6 Baulinien

Für die Dauer des Gestaltungsplanes wird entlang der Zimmergasse die bestehende Baulinie im Bereich, wo die Mantellinie die Baulinie überstellt, durch die Mantellinie ersetzt.

Art. 7 Ausnützung und Messvorschriften

Ausnützung in den Teilgebieten A, B und H:

¹In den Teilgebieten A, B und H ist eine maximale Gesamtnutzfläche von 8 910 m² zulässig, wobei in den Voll- und Dachgeschossen 8 310 m², in den Untergeschossen 600 m² erlaubt sind. Eine Verschiebung dieser Fläche zwischen den beiden Geschossbereichen ist im Umfang von höchstens 200 m² zulässig.

Ausnützung im Teilgebiet C:

²Im Teilgebiet C ist eine maximale Gesamtnutzfläche von 990 m² zulässig.

Messvorschriften

³An die Gesamtnutzfläche angerechnet werden:

- a) alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände)
- b) in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-/Schlaf- und Arbeitsräume, inkl. die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen. Liegen anrechenbare Räume an Aussenwänden, so werden diese mitgemessen.

Art. 8 Nutzweise

¹Mässig störende Betriebe sind zulässig.

a) Teilgebiete A, B und H

²Der Wohnanteil beträgt mindestens 75% der Gesamtnutzfläche nach Art. 7 Abs. 1. Der Anteil an gewerblicher Nutzung muss mindestens 10% der Gesamtnutzfläche bzw. vier Zehntel der Nichtwohnfläche betragen.

³Das Schwergewicht der Nichtwohnnutzung ist entlang der Kreuzstrasse und im übrigen im Erdgeschoss zu verwirklichen.

⁴Für die Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum mit Kochnische an sinnvoller Lage zu schaffen.

b) Teilgebiet C

⁵Der Wohnanteil beträgt mindestens 75% der Gesamtnutzfläche.

Art. 9 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auf dem Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplan gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 11 Verkehrserschliessung

Eine Zu- und Wegfahrt ist an der im Plan bezeichneten Stelle gestattet.

Art. 12 Fussgängererschliessung

¹Die Fussgängererschliessung zu den Wohnbereichen erfolgt zum grösseren Teil offen.

²Es wird eine öffentliche Fussgängerpassage durch das Gestaltungsplanareal erstellt.

³Entlang der Zimmergasse ist genügend Raum für einen öffentlichen Fussweg freizuhalten.

Art. 13 Energie/Entsorgung

¹Es ist ein ausreichend dimensionierter interner Wertstoffentsorgungsraum an geeigneter Lage auf dem Areal vorzusehen.

²Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 14 Parkierung

¹Die Parkplatzzahl für das gesamte Gestaltungsplangebiet ist auf maximal 90 Abstellplätze beschränkt. Die Parkplatzzahl für die Teilgebiete A, B und H beträgt maximal 81 Parkplätze; für das Teilgebiet C maximal 9 Parkplätze. Ergibt die zur Zeit der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung eine Reduktion der Parkplatzzahl, gilt die kleinere Zahl. Die Parkplätze sind auch bei Etappierung mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzulegen.

²Im Rahmen einer etappenweisen Ausführung darf die Parkplatzzahl den der Etappe entsprechenden Bedarf um höchstens 20%, bezogen auf die Etappe, überschreiten.

³Für Velos (total ca. 100) und Kinderwagen sind in Eingangsnähe genügend Abstellplätze vorzusehen.

Art. 15 Freiräume

¹Die Freiflächen sind gemäss Planlegende wie folgt aufgeteilt:

- nicht unterkellert

- unterkellertes Hofbereich mit mindestens 40–80 cm Erdüberdeckung, mit lokalen Erhöhungen bis zu 120 cm für mittelgroße Bäume.

²Bei der Bepflanzung mit hochgewachsenen Bäumen ist darauf zu achten, dass in den Übergangszeiten und im Winter die passive Sonnenenergienutzung nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Art. 16 Ökologischer Ausgleich

¹Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, extensiv zu begrünen.

²Als Ausgleich für die weitgehende Überbauung des Areals können im Baubewilligungsverfahren Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich angeordnet werden, insbesondere zur Versickerung und Retention von Meteorwasser.

Art. 17 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 18 Etappierung

¹Für die Überbauung des Gestaltungsplanareals ist eine einheitliche Baueingabe über das gesamte Gestaltungsplangebiet ohne Kat.-Nr. 233 erforderlich.

²Eine gestaffelte Ausführung der Bauten ist zulässig, solange diese auf einer einheitlichen Baueingabe beruht und der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand über das ganze Plangebiet eingehalten wird.

Art. 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan mit Allgemeinverbindlichkeitserklärung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung² in Kraft.

¹ AS 42, 44.

² Genehmigt vom Regierungsrat am 11. Oktober 1995; Inkraftsetzung auf den 11. November 1995.

