



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Hardturm-West, Industriequartier

Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 1995
mit Änderung vom 3. November 1999¹

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan 1:500 zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter gemäss Plan umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 6608 mit einer Fläche von 7 755 m².

Art. 3 Geltendes Recht

¹Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften.

²Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleibt vorbehalten.

³Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

Art. 4 Baubereiche

Für die oberirdischen Bauten werden die Baubereiche A, B1, B2 und B3 ausgeschieden.

Art. 5 Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel wird bestimmt durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und Mantelschnitte mit den zugehörigen maximalen Höhenkoten.

²Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel bzw. über die Fassadenfluchten hinausragen, ausser

- a) einzelne Vorsprünge, Erker und Balkone, jedoch höchstens um einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge, mit einer maximalen Ausladung von 2 m,
- b) im Baubereich A Dachaufbauten um höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge,
- c) Brüstungen mit einer maximalen Höhe von 1 m,²

- d) Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten,
- e) abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG; vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 2,
- f) besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG; diese dürfen gesamthaft höchstens 190 m² der Perimeterfläche beanspruchen.

³Im Baubereich B2 ist die Gebäudebreite auf maximal 15 m beschränkt.

⁴Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 6 Abstände

¹Die Minimalabstände gemäss PBG sind unter Vorbehalt von Abs. 2 auch dort einzuhalten, wo sie von den Mantellinien unterschritten werden.

²Zulässig sind im Rahmen der Mantellinien Gebäudeabstandsunterschreitungen

- zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B1 bis auf 7 m,
- zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B2 bis auf 7 m,
- zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B3 bis auf die Mantellinien.

³Beim Gebäude im Baubereich B3 beträgt der minimale Grenzabstand 2,5 m. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Nachbarn in der Form eines grundbuchlich eingetragenen Näherbaurechts.

⁴Vorbehalten bleiben in den Abstandsbereichen einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

Art. 7 Geschosszahl

¹Im Baubereich A ist die Geschosszahl innerhalb des Gebäudemantels im Rahmen des PBG frei.

²In den Baubereichen B1, B2 und B3 ist die Geschosszahl auf fünf Vollgeschosse beschränkt. Die Fläche des fünften Vollgeschosses darf höchstens drei Viertel der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen³.

Art. 8 Abgrabungen

¹Der gewachsene Boden darf nicht wesentlich abgegraben werden.

²Die Hauseingänge dürfen im Baubereich A durch Abgrabungen von höchstens 1,5 m freigelegt werden.

Art. 9 Ausnützung

¹Die Gesamtnutzfläche darf in Voll- und Dachgeschossen 16 700 m² und in den Untergeschossen 1 000 m² nicht übersteigen.

²An die Gesamtnutzfläche werden angerechnet

- alle Vollgeschosse (mit Einschluss der Aussenwände),
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, eingeschlossen die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen; stossen sie auf Aussenwände, werden diese eingerechnet.

Art. 10 Nutzweise

¹Der Mindestwohnanteil beträgt

- im gesamten Gestaltungsplangebiet 60% der Gesamtnutzfläche,
- im Baubereich A 90% der Gesamtnutzfläche.

²Mindestens ein Drittel der Pflichtwohnfläche soll Wohnungen mit dreieinhalb oder mehr Zimmern dienen.

³Es sind ein Kindergarten von mindestens 125 m² mit einem dazugehörigen Aussenraum von mindestens 300 m² Fläche sowie ein privater Gemeinschaftsraum von mindestens 50 m² Bodenfläche bereitzustellen.

⁴Die Geschossflächen gemäss Abs. 3 werden beim Wohnanteil angerechnet.

Art. 11 Unüberbaute Flächen

¹Mindestens 40% des Gestaltungsplangebietes sind als dauernde Spiel-, Ruhe-, Grün- oder Gartenflächen herzurichten.

²Mindestens 30% des nicht mit Gebäuden überstellten Gestaltungsplangebietes darf weder unterkellert noch versiegelt werden.

³Unterkellerte Flächen sind so zu überdecken, dass die Sickerfähigkeit erhalten bleibt. Ausgenommen davon sind Zufahrten zu den oberirdischen Parkplätzen, Gebäudezugänge und kleine, der Erholung dienende Parkflächen.

Art. 12 Terrainverlauf

Als gewachsener Boden gilt die Kote 400,75 m ü. M.

Art. 13 Empfindlichkeitsstufe

Für den Baubereich A gilt die Empfindlichkeitsstufe II, für die übrigen Baubereiche die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 14 Erschliessung

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, für die Fussgänger sowie für die Notzufahrten erfolgt über die im Plan dafür bezeichneten Bereiche.

²An der Westseite des Gestaltungsplangebiets ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine öffentliche Fussgängerverbindung von mindestens 2,5 m Breite zu schaffen und vor Baubeginn im Grundbuch rechtlich zu sichern.

Art. 15 Parkierung

¹Die Anzahl der maximal zulässigen Parkplätze beträgt 140. Ergibt die zur Zeit der Baubewilligung geltende Parkplatzverordnung eine Reduktion der Parkplatzzahl, gilt die kleinere Zahl.

²Oberirdisch dürfen maximal 10% der zulässigen Parkplätze, höchstens jedoch 12 für Besucherzwecke erstellt werden.

³Es sind in angemessener Zahl und in geeigneter Lage Abstellmöglichkeiten für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 16 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umge-

bung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 17 Begrünung und ökologischer Ausgleich

¹Im Gestaltungsplangebiet sind standortgerechte und, wo dies möglich ist, grosskronige Bäume zu pflanzen.

²Das im Perimeter anfallende Meteorwasser ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

³Als Ausgleich für die weitgehende Bebauung des Areals sind mit dem Baugesuch Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich aufzuzeigen.

Art. 18 Heizenergie

¹Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

²Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit nicht erneuerbare Energien oder Abwärme zur Verfügung stehen.

Art. 19 Wertstoffsammelstelle

Im Perimeter ist bei Bedarf an geeigneter Stelle eine Wertstoffsammelstelle einzurichten.

Art. 20 Etappierung

Bei einer etappenweisen Ausführung sind die Bauten so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten wird.

Art. 21 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung⁴ in Kraft.

Art. 22 Bisherige Baubewilligung

Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans gilt das mit den Bausektionsbeschlüssen Nr. 795 vom 20. Juni 1988 und Nr. 135 vom 26. Januar 1990 bewilligte Baugesuch als zurück-

gezogen, und die Bauherrschaft verzichtet auf die Ausführung dieses Vorhabens.

¹ AS 42, 31; 43, 402.

² Fassung gemäss GRB vom 3. November 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).

³ Fassung gemäss GRB vom 3. November 1999; Genehmigt von der Baudirektion am 15. Februar 2000; Inkraftsetzung auf den 11. März 2000 (StRB vom 8. März 2000).

⁴ RRB vom 12. Juli 1995, veröffentlicht im Städtischen Amtsblatt am 25. August 1995.

