§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan setzt das Ergebnis der Testplanung Schöngrün Biberist um. Er bezweckt die Umnutzung eines öffentlich genutzten Areals zu einem Wohnquartier. Angestrebt wird eine qualitativ hochwertige, verdichtete Wohnüberbauung. Mit dem grosszügigen Grünraum integriert sich diese in den Landschaftsraum. Die bestehenden Gutshofbauten sollen erhalten und umgenutzt werden.

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Biberist sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Baubereich A
Baubereich A wird mit einem Baukörper bebaut. Die Geschossigkeit variiert zwischen drei, vier und fünf Vollgeschossen. Die Erdgeschossknoten der einzelnen Gebäudeteile steigen dem Terrainverlauf entsprechend von Osten nach Westen an, wobei die Toleranzbereiche den Spielraum der genauen Lage der versetzten Erdgeschosse definieren. Unterirdische Bauten sind an Ost-, Nord- und Westfassade fassadenbündig und bilden nach Süden einen begehbaren Sockel aus. Attikageschosse sind nicht zulässig.

§ 4 Baubereich B
Baubereich B wird mit einem Baukörper bebaut. Die Geschossigkeit variiert zwischen drei, vier und fünf Vollgeschossen. Die Knoten der einzelnen Geschosse liegen auf einer Ebene. Unterirdische Bauten sind an Ost-, Nord- und Südfassade fassadenbündig und bilden nach Westen einen begehbaren Sockel aus. Das fünfte Geschoss darf max. zu 50% ausgenutzt werden, wobei beidseitig ab der Schmalseite ein Rücksprung von 20 m frei bleiben muss und das Geschoss aus mindestens zwei getrennten Bereichen besteht. Attikageschosse sind nicht zulässig.

§ 5 Gestaltung Neubauten (Baubereiche A+B)
Die beiden Neubauten in den Baubereichen A+B sollen im architektonischen Ausdruck (Materialisierung, Detaillierung) gleich oder zumindest ähnlich realisiert werden. Der Verlauf der Fassadenebene folgt kontinuierlich der Baubereichsgrenze wobei einzelne Rücksprünge bis max. 1.50m innerhalb des Baubereiches zulässig sind. Die innere, zum inneren Freiraum hin orientierte Fassade besteht aus zwei Fassadenebenen. Die aussen liegende Ebene wird durch die Absturzsicherungen der Balkone und Loggien gebildet und folgt kontinuierlich der Baubereichsgrenze. Die zweite Ebene kann unterschiedlich tief sein und schafft den Raum für die privaten Aussenräume. Die Farbgebung soll auf die Landschaft bzw. die Vegetation abgestimmt sein (helle und insbesondere weisse Farbtöne sind nicht zulässig).

§ 6 Etappierung
Die beiden Gebäudeflügel (Baubereiche A+B) müssen jeweils in einer Etappe realisiert werden. Die Flügel dürfen aus gestalterischen Gründen nicht in sich aufgeteilt werden.

§ 7 Baubereich Gutshof
Der Gutshof soll als Ensemble (Bauten mit Umschwung) erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. In diesem Bereich sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungen zulässig. Die bestehende Gewerbeküche des Untersuchungsgefängnisses bleibt bis auf weiteres bestehen. Sollte die Küche für das Untersuchungsgefängnis (UG) nicht mehr gebraucht werden kann das Gebäude umgenutzt oder abgebrochen werden. Ein Ersatzneubau ist nicht erlaubt. Alle weiteren Bauten der Strafanstalt werden abgebrochen (im Plan gelb dargestellt).

§ 8 Baubereich bestehende Bauten W2
Die beiden Zweifamilienhäuser an der Schöngrünstrasse (W2) können erhalten bleiben oder abgebrochen werden. Neubauten sind gestattet. Die Baukörper müssen versetzt angeordnet werden, so dass sie sich in die lockere Stellung der nördlich angrenzenden Bauten einreicht. Gegenüber dem Zugangsbereich des Baubereichs B ist ein Abstand von 6.0m (Baulinie) einzuhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 nach Zonenreglement der Gemeinde Biberist.

§ 9 Hof
Zwischen Gutshof und Neubauten ist ein repräsentativer, baumbestandener Platz als Ankunftsplatz auszubilden. Der Grössteil des Platzes soll einen natürlichen, gut durchlässigen Belag (Kies, Rasen) aufweisen. Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten und mit ähnlichen Baumarten (z.B. Eichen, Ahorne, Hainbuchen) zu ergänzen. Mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biberist soll die öffentliche Zugänglichkeit gewährt bleiben.

§ 10 Obstwiese
Die zwischen Gutshof und Schöngrünstrasse bestehende Obstwiese ist zu erhalten, abgehende Bäume sind zu ersetzen. Mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biberist soll die öffentliche Zugänglichkeit gewährt bleiben. Bauten und Anlagen sind abgesehen von der Fussgängererschliessung nicht zulässig.

§ 11 Vorbereich Arealzufahrt
Die Fläche südlich der Arealzufahrt bis zum Grundstück der Zweifamilienhäuser darf grundsätzlich, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, nicht bebaut werden. Sie muss so gestaltet werden, dass sie sowohl der Ausstrahlung der nördlich anschliessenden Obstwiese, als auch den formalen Anforderungen einer Eingangssituation für das gesamte Areal gerecht wird.

§ 12 Kleingehölze
Die westlich vom Gutshof, der Hügelflanke folgenden Kleingehölze aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (Kiefern,

Erlen, Hasel, Hainbuchen, Süsskirschen etc.) sind zu erhalten und gezielt für die Gewährleistung der Aussicht zum Jura auszulichten.

§ 13 Zugangsbereiche/ Hauseingänge
Diese Bereiche dienen einerseits der Gebäudeerschliessung, Anlieferung und Notzufahrt und andererseits den beiden Spielplätzen. Entlang den Zugangswegen sind mittelgrosse Einzelbäume mit einem grossen Anteil einheimischer Arten vorzusehen (z.B. Süsskirschen, Vogelbeeren, Erlen, Hainbuchen, Eichen, Walnuss). Die Zugangswege haben im Baubereich A eine max. Breite von 3.0m und im Baubereich B eine max. Breite von 4.0m. Nötige Feuerwehzufahrten sind mit Schotterrasen zu gewährleisten. Die bestehende Baumgruppe südlich der Neubauten ist zu erhalten und auszulichten. Die beiden Spielplätze sollen sich gut in die Landschaft integrieren.

§ 14 Offener Freiraum
Der sich zum Gisihübeli öffnende Raum zwischen den beiden Baubereichen A+B ist als offene Wiesenfläche mit Obstbäumen freizuhalten. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (am wiederhergestellten Terrain, siehe § 18) sind nicht erlaubt. Die Wiese ist möglichst naturnah als standortgerechte, artenreiche Blumen- oder Heuwiese auszubilden und zu bewirtschaften. Der öffentliche Durchgang ist mit einem ca. 2.5-3m breiten Flurweg mit Kiesbelag zu gewährleisten. Mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biberist soll die öffentliche Zugänglichkeit gewährt bleiben.

§ 15 Private Aussenräume
Die privaten Aussenräume beschränken sich auf die im inneren Fassadenbereich angeordneten Terrassen und Loggien. An den zu den Zugangsbereichen orientierten Gebäudeseiten sind private Aussenbereiche nur zulässig, wenn sie loggienartig und fassadenbündig ausgebildet werden.

§ 16 Erschliessung und Parkierung
Das Areal wird nur über die heute bestehende Einfahrt erschlossen. Die Zufahrt in die Tiefgarage liegt direkt bei der Arealzufahrt. Alle weiteren Bereiche sind nicht für den Fahrverkehr vorgesehen mit Ausnahme der Notzufahrten und Anlieferungen der Neubauten, des Gutshofes und der Gewerbeküche des Untersuchungsgefängnisses. Die unterirdische Parkierung liegt mehrheitlich unter den beiden Neubauten in den Baubereichen A+B sowie teilweise im Hofbereich. Das unterirdische Bauwerk darf im Hofbereich mit Ausnahme der Garagenein-/ Ausfahrt nicht in Erscheinung treten. Oberirdisch werden Besucherparkplätze im Vorbereich südlich der Arealzufahrt angeboten. Kunden- und behindertengerechte Besucherparkplätze werden zudem im Bereich der Scheune angeboten. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze wird unter Berücksichtigung eines Reduktionsfaktors für die gute ÖV-Erschliessung auf 160 Parkplätze für Bewohner und Personal plus 23 Besucher- und Kundenparkplätze festgelegt. Die genaue Anzahl und Anordnung der Besucherparkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 17 Anschlussweg
Zwischen dem offenen Freiraum und dem Gisihübeli bzw. entlang des Freiraums wird durch den Investor ein Anschlussweg gemäss Plan erstellt. Dieser ist als Fussweg einfach zu gestalten. Eigentum und Unterhalt werden privatrechtlich geregelt. Der Weg darf auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden.

§ 18 Terrain
Das heutige Terrain wurde sowohl für die Gefängnisbauten mit Umschwung als auch für die Sportanlagen modelliert. Basis für die Neubauten ist das ursprüngliche Terrain. Das neue Terrain der offenen Wiesenfläche zwischen den beiden Baubereichen A+B soll sich fliegend vom Gisihübeli bis zum tiefsten Punkt zwischen den beiden Neubauten entwickeln.

§ 19 Zäune und Sichtschutzelemente
Es dürfen keine Zäune und Sichtschutzelemente, welche nicht im Gestaltungsplan vorgesehen sind, erstellt werden.

§ 20 Lärmschutz
Die Baubereiche liegen in der Empfindlichkeitsstufe ES II. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mittels Lärmnachweis für den Baubereich B auszuweisen.

§ 21 Bodenschutz
Der Oberboden (0-20cm, «Humus») im nördlichen Teil des Perimeters gilt gemäss Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (§ 132 GWBA) als schadstoffbelastet. Das dort abgetragene, mit Schadstoffen belastete Oberbodenmaterial kann am Entnahmeort selbst, d.h. für die neue Umgebungsgestaltung im belasteten Bereich weiterverwendet werden. Belastetes Oberbodenmaterial das weggeführt wird, darf nur eingeschränkt weiter verwendet werden, d.h. an Orten gleicher Bodenbelastung. Vor Erteilung der Baubewilligung hat der Gesuchsteller dem kantonalen Amt für Umwelt bekannt zu geben, in welcher Art er den auszuhebenden Boden weiterverwendet.

§ 22 Ausnahmen
Unbedeutende Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes bzw. dem Ergebnis der Testplanung Schöngrün nicht widersprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 23 Übergangsbestimmung
Bis zum Wegzug der Strafanstalt Schöngrün gelten weiterhin der mit RRB Nr. 1406 vom 04.07.2000 genehmigte Bauzonenplan und die dazugehörenden Zonenvorschriften.

§ 24 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und der Teilzonenplan Schöngrün treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.