

GESTALTUNGSPLAN

Schäfer Langfeld (GB Nr. 24, 1171, 1172, 2408, 2719, 2695, 2696 und 2697)

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

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

WEITERE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:

Situationsplan vom 01.07.2022

Raumplanungsbericht vom 01.07.2022 (orientierend)

Öffentliche Auflage vom 25. August bis 30. September 2022

Vom Gemeinderat Dulliken beschlossen am ... 16.08.2022


Der Gemeindepräsident: ...
Walter Rhina




Der Gemeindeschreiber: ...
Michael Steiner

2023 / 461

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss RRB Nr.

vom 28. MRZ. 2023

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 19

vom 12. MAI 2023

Der Staatsschreiber: ...





1. Allgemeine Bestimmungen

ZWECK

§ 1

¹ Der Gestaltungsplan «Schäfer-Langfeld» auf den Parzellen GB Nr. 24, 1171, 1172, 2408, 2719, 2695, 2696 und 2697 gemäss Mutationsvorschlag vom 06.06.2018 / Lerch und Weber AG der Gemeinde Dulliken bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Überbauung.

² Mit der Gestaltungsplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität,
- Sicherstellen einer Architektursprache, die der Vielfalt des neuen Quartiers dient,
- Gewährleistung einer Nutzung im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung,
- die Sicherung von qualitätsvollen Freiräumen,
- die Förderung der Ökologie im Siedlungsraum,
- eine zweckmässige und effiziente Erschliessung,
- Sicherstellen einer gebührenden Rücksichtnahme sowohl auf die landschaftliche wie auch landwirtschaftliche Situation und die benachbarten Bestandsbauten,
- Sicherstellen der kommunalen Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet «Alte Aare».

BESTANDTEILE

§ 2

¹ Folgende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind verbindlich:

- Sonderbauvorschriften, 01.07.2022
- Situationsplan 1: 500, 01.07.2022

² Folgende Bestandteile des Gestaltungsplanes haben erläuternden Charakter:

- Raumplanungsbericht, 01.07.2022

³ Für das Bauprojekt sind folgende Beurteilungsgrundlagen richtungsweisend:

- Richtprojekt Architektur, Eggenschwiler Perroud AG Architekten ETH FH SIA, 01.07.2022
- Konzept «Aussenraumgestaltung Schäfer-Langfeld», August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, 19.09.2016, Ergänzung 26.03.2021
- «Mobilitätskonzept Gestaltungsplan Im Schäfer» Version 3.0/02.02.2021/VP 16-5063, Viaplan AG

GELTUNGSBEREICH

§ 3

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsperimeter).

PARZELLIERUNG

§ 4

¹ Die Parzellengrenzen der betroffenen Grundstücke müssen sich gemäss Mutationsplan vom 6. Juni 2018 mit der neuen Zonengrenze decken. Die mit der Teilzonenplanänderung neu der Landwirtschaftszone zugewiesenen Flächen müssen deshalb mit den entsprechenden Grundstücken vereinigt werden.

STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

§ 5

¹ Soweit der Gestaltungsplan mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Dulliken sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2. Nutzungen

NUTZUNGEN

§ 6

¹ In den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C, H1 und H2 können, neben Wohnnutzungen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss zugelassen werden.

² Im Baubereich C sind neben Wohnungen nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Deren Anteil beträgt maximal 50 % der zulässigen BGF.

³ Im Baubereich D sind im Erdgeschoss ausschliesslich die Erschliessung und die gemeinschaftliche Infrastruktur zu realisieren. Ein direkter Zugang vom Aussenraum ist sicherzustellen.

⁴ In den Baubereichen E sind ausschliesslich Wohnungen zugelassen.

⁵ In den Baubereichen I1.1, I1.2, I2.1, I2.2, I3.1 und I3.2 sind ausschliesslich Reihen-EFH mit Wohnnutzungen zu realisieren.

⁶ In den Baubereichen F und G gilt die Grundnutzung GW3.

⁷ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Leitungskanäle, Zugänge, Notausstiege, Zufahrtsrampen und weitere technische Anlagen im Zusammenhang mit der Sammelgarage sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

⁸ Sexgewerbliche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

3. Bebauung

GESCHOSSIGKEIT / GEBÄUDEHÖHE

§ 7

¹ Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien. Die Gebäude müssen vollständig innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden.

² Geschossigkeit und Gebäudehöhe der Baubereiche sind wie folgt:

Baubereich A1:	zulässig sind 5 Geschosse Max. Gebäudehöhe 16.50 m
Baubereich A2:	zulässig sind 5 Geschosse Max. Gebäudehöhe 16.50 m
Baubereiche B1, B2, C und G:	zulässig sind 4 Geschosse Max. Gebäudehöhe 13.50 m
Baubereiche D, E1, E2, H1 und H2:	zulässig sind 3 Geschosse Max. Gebäudehöhe 10.50 m

Baubereiche I 1-3:	zulässig sind 3 Geschosse Max. Gebäudehöhe 10.50 m
Baubereich F:	zulässig sind 2 Geschosse Max. Gebäudehöhe 7.50 m

³ Das oberste Geschoss in den Baubereichen A2, B1, B2, C und G muss zwischen 60-75 % der darunterliegenden Geschossfläche belegen. Diese Volumen haben als aufgelöste Strukturen in Erscheinung zu treten und sind Teil der Fassadengestaltung.

⁴ Das dritte Geschoss der Baubereiche I1.1, I1.2, I2.1, I2.2, I3.1 und I3.2 kann max. 75 % der darunterliegenden Geschossfläche belegen.

⁵ Attikageschosse sind nicht zulässig.

⁶ Nebenbauten sind im Geltungsbereich nicht zulässig; ausgenommen sind gedeckte Zweiradunterstände und gedeckte Aufenthaltsbereiche bei den Spielbereichen sowie überdachte Garagenzugänge.

⁷ Die Baubereiche für Nebenbauten dienen der privaten Unterbringung von Zweirädern und Gartengeräten und -mobiliar. Die Volumen dürfen eine maximale Höhe von 2.70 m aufweisen und sind in einer unbeheizten Leichtbauweise auszuführen. Die Realisierung der Volumen ist verbindlich und zusammen mit dem Bewilligungsverfahren zu den Baubereichen I1.1, I1.2, I2.1, I2.2, I3.1 und I3.2 sicherzustellen.

AUSNÜTZUNG

§ 8

¹ Für die einzelnen Baubereiche gilt folgende Bruttogeschossfläche:

Baubereich A1	max.	1'010 m ²
Baubereich A2	max.	2'200 m ²
Baubereich B1	max.	1'380 m ²
Baubereich B2	max.	1'380 m ²
Baubereich C	max.	1'300 m ²
Baubereich D	max.	1'010 m ²
Baubereich E1	max.	800 m ²
Baubereich E2	max.	800 m ²
Baubereich F	max.	480 m ²
Baubereich G	max.	1'700 m ²
Baubereich H1	max.	880 m ²
Baubereich H2	max.	1'100 m ²
Baubereich I1.1 und I1.2	max.	1'190 m ²
Baubereich I2.1 und I2.2	max.	1'190 m ²
Baubereich I3.1 und I3.2	max.	1'190 m ²

² Eine Übertragung der Bruttogeschossfläche zwischen den Baubereichen ist nicht zulässig.

4. Gestaltung

GESTALTUNG

§ 9

¹ Das Richtprojekt «Dulliken Im Schäfer» (01.07.2022, Eggenschwiler Perroud AG Architekten ETH FH SIA) ist richtungsweisend. Es besteht aus den Plänen Nr. 1, 2, 3 und 4.

Plan Nr. 1	Richtprojekt, Erdgeschoss	1:500
Plan Nr. 2	Richtprojekt, Obergeschoss (Regelgeschoss)	1:500

Plan Nr. 3	Richtprojekt, Schemas Nutzung Untergeschoss, Erdgeschoss und oberstes Geschoss, sowie Baubereiche, Etapplierung und Schnitte	
Plan Nr. 4	Richtprojekt, Gebäude H1, H2	1:200

² Das Konzept «Aussenraumgestaltung Schäfer-Langfeld», August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, 19.09.2016, Ergänzung 26.03.2021 ist richtungsweisend.

FASSADENGESTALTUNG

§ 10

¹ Die Fassaden sind als strukturierte Oberflächen auszubilden.

² Die Gebäudeeingänge sind in der Fassadengestaltung ablesbar zu gestalten. Sie sind an der im Situationsplan bezeichneten Fassadenseite anzuordnen.

³ Jede Wohneinheit ist mit einem Balkon, einer Loggia oder einer Veranda auszustatten. Diese haben eine der Wohnungsgrösse angemessene Fläche (mind. 10 %) und eine Tiefe von mind. 2.0 m aufzuweisen.

⁴ Balkone, Loggien und Veranden sind architektonisch gegenüber den Hauptfassaden zu differenzieren.

⁵ Die Fassade ist so zu gestalten, dass sich die Gebäude möglichst gut in die Umgebung einpassen. Die Gebäudehülle ist mit nachhaltigen Materialien zu realisieren.

⁶ Mit dem Baugesuch muss ein verbindliches Material- und Fassadenkonzept zur Genehmigung vorgelegt werden. Es sind entsprechende Fassadenmuster zu erstellen.

DACHGESTALTUNG

§ 11

¹ Die Dächer der Hauptbauten sind als Flachdächer zu realisieren.

² Die Dachformen und Dachaufbauten haben je Baubereichsgruppe (z.B. I1.1 und I1.2) einheitlich zu erfolgen.

³ Flachdächer von Hauptbauten sind gemäss SN 564 312 («Begrünung von Dächern») zu begrünen. Eine Kombination mit anderen Dachflächennutzungen ist zulässig.

⁴ Technische Dachaufbauten dürfen das Flachdachniveau um max. 1.50 m überragen und eine max. Grundfläche von 10 m² belegen. Die Aufbauten müssen mindestens 2.00 m von der Gebäudeflucht zurückversetzt werden.

⁵ Dachaufbauten für die Energiegewinnung dürfen in Absprache mit den zuständigen kommunalen Behörden 80 % der Dachfläche belegen und die maximale Gebäudehöhe um max. 1.00 m überragen, sofern sie das Gesamtbild des Gestaltungsplangebietes nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Die Aufbauten müssen mindestens 1.00 m von der Gebäudeflucht zurückversetzt werden.

HINDERNISFREIES BAUEN

§ 12

¹ Bei Einreichung von Baugesuchen sind bezüglich hindernisfreiem Bauen die Vorgaben gemäss § 58 KBV massgebend.

AUSSENRAUMGESTALTUNG

5. Freiraum

§ 13

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

² Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan aufzuzeigen:

- Leitbepflanzung mit Angabe der verwendeten Arten resp. Sorten,
- Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen,
- Möblierung und Beleuchtung,
- Führung und Ausgestaltung der arealinternen Fussverbindungen,
- Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze,
- Ausgestaltung der Flachdächer,
- Umgang mit Oberflächenwasser,
- Materialisierung,
- Pflege der Bepflanzung.

³ Den Gestaltungsgrundsätzen einer grosszügigen, zusammenhängenden Landschaft im Sinne einer parkartigen Freiraumgestaltung mit «grüner Mitte» (Freiraumbereich zwischen den Baubereichen A, B, C, D und E) ist Rechnung zu tragen. Der Freiraumbereich dient der Bewohnerschaft der Überbauung zum Aufenthalt und zur Nutzung. Zur Förderung der Biodiversität ist die Umgebung naturnah zu gestalten. Es sind verschiedene Kleinstrukturen (Totholz, Steinhäufen, Sandinseln), Nisthilfen (Wildbienen, Vögel) sowie unterschiedliche Substrate und Aufbauten für ortstypische Lebensräume mit entsprechender Bepflanzung vorzusehen.

⁴ Die Gestaltung der privaten Gartenbereiche in den Baubereichen I1.1, I1.2, I2.1, I2.2, I3.1 und I3.2 ist frei.

⁵ Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind gemäss dem Situationsplan im neuen Quartier angeordnet. Die Spielbereiche sind im Sinne eines «Spielweges» oder einer «Spiellandschaft» mit locker gruppierten Spielelementen zu gestalten und sprechen verschiedene Altersgruppen an. Es sind natürliche Spielelemente zu verwenden. Zudem sind die Bereiche mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten zu versehen.

⁶ Der gemeinschaftliche Aussenbereich um den Baubereich D steht mit der gemeinschaftlichen Nutzung im Erdgeschoss des Gebäudes D in enger Beziehung. Der Freiraum ist platzartig ausgebildet und dient als Quartierzentrum der neuen Überbauung Schäfer-Langfeld.

⁷ Niederschlagswasser in Form von Dachwasser ist in Versickerungsanlagen zu leiten. Allfällige oberirdische Versickerungsanlagen sind in das Terrain harmonisch einzupassen. Das Oberflächenwasser der Hartbeläge im Aussenraum ist möglichst über die Schulter abzuleiten.

⁸ Unterirdische Bauten werden in die bestehende Topographie eingepasst. Deren Erdüberdeckung beträgt mindestens 1.0 m, damit Baum- und Gehölzpflanzungen gewährleistet werden können.

BEPFLANZUNG

§ 14

¹ Der Landschaftsraum ist sinngemäss in unterschiedliche Typologien zu gliedern:

² Die Streuobstwiesen bestehen aus verschiedenen hochstämmigen Obstbäumen und dazugehöriger Wiesenvegetation. Ein fließender Übergang zwischen der Landwirtschaftsfläche und den angrenzenden Bereichen des neuen Quartiers ist zu gewährleisten.

³ Die Blumenwiese mit Gehölzgruppen bestehen mehrheitlich aus einheimischen Gehölzen, in Anlehnung an die für den Hardwald typische Waldmeister-Buchenwald-Gesellschaft sowie Gartengehölzen im Sinne von Bauerngartenpflanzen.

⁴ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind verbindliche Pflanzlisten vorzulegen, welche die einschlägigen und aktuellen Bundesgesetze und Verordnungen zur Bekämpfung von invasiven Neophyten berücksichtigen.

⁵ Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Mindestens 75 % der Pflanzenarten müssen einheimisch sein.

⁶ Baum- und Gehölzpflanzungen an der Bahnlinie sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass die SBB RI-20025 «Unterhalt der Grünflächen; Wald und Einzelbäume» eingehalten werden.

⁷ Sämtliche Bepflanzungselemente sind fachgerecht zu pflegen. Sie sind bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

⁸ Für die Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten und in befestigten Flächen ist ein Wurzelraum von min. 12 m³ zu schaffen.

6. Erschliessung und Parkierung

§ 15

¹ Das «Mobilitätskonzept Gestaltungsplan Im Schäfer» Version 3.0/02.02.2021/VP 16-5063, Viaplan AG ist richtungsweisender Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

² Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage für Autos und Velos sind gemäss Situationsplan zu verorten. Sie sind optisch einzupassen und wenn möglich zu begrünen.

³ Die im Situationsplan eingezeichnete Fuss- und Radverbindung zur Erschliessung des Gebiets Schäfer mit dem Dorfzentrum Dulliken und dem Bahnhof Olten ist zu erstellen und dauerhaft freizuhalten. Sie ist in einer Breite von 4.0 m zu erstellen, wobei 3 m geschlossen und 1 m chaussiert ausgebildet wird.

⁴ Die im Situationsplan eingezeichnete arealinterne Erschliessung für den Langsamverkehr ist in Form von befestigten Wegen zu erstellen und dauerhaft freizuhalten. Diese sind in einer Breite bis 2.50 m zu erstellen. Weitere unbefestigte Wegverbindungen sind zulässig.

⁵ Die Wege sind an das bestehende öffentliche Wegnetz anzuschliessen, ihrem Zweck entsprechend zu gestalten sowie betrieblich zu unterhalten und zu beleuchten.

⁶ Die «Zufahrt Landwirtschaftszone» muss für die Bewirtschaftung der Landwirtschaftszone gewährleistet sein. Die minimale Fahrbahnbreite beträgt 4.00 m. Der Korridor darf beidseitig in einer Breite von mindestens 5.00 m nicht sichtbehindernd bepflanzt werden.

⁷ Ein Fuss- und Fahrwegrecht innerhalb des Geltungsbereichs als Anschluss zur Landwirtschaftszone ab dem zu realisierenden Eichweg ist zu Gunsten von GB Nr. 17, 19, 870 und 2253 spätestens vor der Bewilligung der ersten Bauetappe grundbuchlich zu sichern.

⁸ Ein Fuss- und Fahrwegrecht innerhalb des Geltungsbereichs und über die Parzellen GB Nr. 17 und 19 als Anschluss zur SBB Parzelle GB Nr. 32 (Personenunterführung) zugunsten der Einwohnergemeinde ist spätestens vor der Bewilligung der ersten Bauetappe grundbuchlich zu sichern.

ABSTELLPLÄTZE

§ 16

¹ Die Veloabstellplätze sind in den Tiefgaragen in speziell dafür vorgesehenen Flächen und ausserhalb der Gebäude an den im Situationsplan vorgesehenen Stellen anzuordnen. Die Veloabstellplätze sind zu mindestens 1/3 oberirdisch anzuordnen. In den Veloabstellräumen in den Untergeschossen sind geeignete Lademöglichkeiten für E-Fahrgeräte (E-Bikes, etc.) vorzusehen.

² Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den Empfehlungen des Bundesamts für Strassen ASTRA. Die Anzahl Veloabstellplätze ist nachvollziehbar herzuleiten und in absoluten Zahlen auszuweisen. Der Standardbedarf für Wohnbauten (nach VSS-Norm SN 640 065) beträgt mind. 1.0 Veloabstellplatz pro Zimmer (inkl. Besucherplätze).

³ Oberirdische Parkplätze für Automobile sind ausschliesslich für Besucher, Kunden und Spezialnutzungen, wie etwa Anlieferungsverkehr, gestattet.

⁴ Es sind Parkfelder für folgende Nutzungen vorzusehen:

- Standorte für Car-Sharing-Angebote mit bedarfsgerechtem Fahrzeugangebot mit mindestens zwei Fahrzeugen
- Realisierung von Ladestationen für E-Fahrzeuge.

⁵ Maximal dürfen 145 Parkfelder (exkl. 2 Car-Sharing-Parkfelder) realisiert werden. Die Anzahl der Parkfelder der 1. Bauetappe richtet sich nach den kommunalen Vorschriften. Dabei darf die Differenz an Parkfeldern zwischen dem kommunalen Reglement und der Norm SN 40 281 (2013) temporär, im Bereich der Bauetappe 2, oberirdisch erstellt werden. Nach der Realisierung der Bauetappe 2 sind die oberirdischen Parkfelder aufzuheben. Im Sinne der Plafonierung der Gesamtanzahl an Parkfeldern gemäss Norm SN 40 281 (2013) entfällt eine Abgeltung gemäss kommunalem Reglement. Der Wert ergibt sich aus dem Mittelwert der beiden Bemessungsweisen «Parkfeld pro Anzahl Wohnungen gemäss Richtprojekt» und «Parkfeld pro 100 m² Wohnungsfläche gemäss Richtprojekt». Mit einer Aktualisierung des Mobilitätskonzepts ist eine Abweichung der Anzahl Parkfelder aufgrund neuer Entwicklungen möglich.

⁶ Käufe respektive Verkäufe von Wohn- oder Gewerbeeinheiten haben zwingend mit dem Erwerb respektive der Veräusserung der Anzahl notwendiger Parkplätze einherzugehen.

7. Energie und Umwelt

ENTSORGUNGSANLAGEN

§ 17

¹ Der Standort für die Entsorgung von Abfällen oder wiederverwertbarem Sammelgut ist im Situationsplan schematisch dargestellt. Der genaue Standort ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Gemeinde zu klären. Die Entsorgung hat mit Unterfluranlagen zu erfolgen.

LÄRMSCHUTZ

§ 18

¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Entlang der Niederämterstrasse und der ersten Bautiefen entlang der SBB-Bahnlinie gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsgrenze gemäss Art. 31 LSV mittels eines Lärm-Gutachtens aufzuzeigen. Dem Eisenbahnlärm ist gemäss Art. 34 der LSV besondere Beachtung zu schenken.

EISENBAHNGESETZ

§ 19

¹ Mit den Baugesuchen bei den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C, D, E1 und E2 ist zusätzlich gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz EBG die Zustimmung des Eisenbahnunternehmens einzureichen.

² Es sind alle erforderlichen baulichen Massnahmen zu treffen, um das Risiko von magnetischen Störungen und Immissionen von Erschütterungen und Körperschall in und an Gebäuden entlang der bestehenden Bahnanlage zu vermeiden.

STÖRFÄLLE

§ 20

¹ Das Gebiet entlang der bestehenden Bahnanlage fällt in den Geltungsbereich der Störfallverordnung. Der Störfallverordnung StFV ist im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren Rechnung zu tragen.

² Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der «Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013» zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen sind gemäss jeweiligem Stand der Technik umzusetzen. Mit dem Baugesuch ist ein Fachgutachten, welches die vorgesehenen Massnahmen prüft, einzureichen.

³ In den Baubereichen A1, A2, B1, B2, E1 und E2 sind keine empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie z.B. Kindertagesstätten oder Alterswohnungen zulässig.

BELASTETE STANDORTE

§ 21

¹ Das Grundstück GB Dulliken Nr. 24 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Es handelt sich um den Standort 22.084.0122B, welcher im KbS als belastet ohne Untersuchungsbedarf eingestuft ist. Baugesuche für die verschiedenen Bauetappen auf dieser Parzelle sind dem Amt für Umwelt zur Beurteilung nach Art.3 AltIV resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15) zuzustellen.

BODENSCHUTZ

§ 22

¹ Übergeordnet für alle Baubereiche ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieses muss vor Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt genehmigt werden und es ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten. Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten. Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

LICHTVERSCHMUTZUNG

§ 23

¹ Aussenbeleuchtungen sind im Gestaltungsplangebiet auf ein Minimum zu beschränken. Leuchten sind nach oben abzuschirmen und grundsätzlich nach unten zu richten.

ENERGIE

§ 24

¹ Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept auszuarbeiten.

² Der zulässige Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss 10 % unter dem gültigen Energiegesetz liegen.

³ 80 % der benötigten Energie ist mittels erneuerbarer Energien abzudecken. Einzel-Holzfeuerungen sind nur zulässig, wenn die Feinstaub-Emissionsgrenzwerte nach LFV eingehalten werden.

ETAPPIERUNG

8. Schlussbestimmungen

§ 25

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

² Innerhalb Jahresfrist nach dem Bezug der ersten Wohnung ist die Realisierung der Umgebungsgestaltung je Etappe umzusetzen.

³ Die im Situationsplan eingezeichnete provisorische Fuss- und Radwegverbindung ist bei der Realisierung des ersten Baubereiches der Bauetappe 1 gemäss Richtprojekt § 9 SBV (Baubereiche F-I) chaussiert in einer Breite von 2.50 m, zu realisieren. Nach Realisierung der Bauetappe 2 gemäss Richtprojekt § 9 SBV wird sie durch die definitive Fuss- und Radverbindung ersetzt und ist rückzubauen.

⁴ Die im Situationsplan eingezeichnete Fuss- und Radverbindung zum Freizeitraum «Alte Aare» ist gemeinsam mit dem Bau der Etappe der Baubereiche A1, A2, B1, B2, C, D, E1 und E2 umzusetzen.

⁵ Findet ein Rückbau der bestehenden Industrie- und Gewerbebauten mehr als 3 Jahre vor der Realisierung der Wohnbauten statt, ist ein Zwischennutzungskonzept genehmigen zu lassen.

FACHGUTACHTEN

§ 26

¹ Zur Beurteilung der Einhaltung qualitativer Anforderungen sowie von Abweichungen gemäss § 27 ist mit jedem Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller ein Fachgutachten zwingend einzuholen.

AUSNAHMEN

§ 27

¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung kleinere Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundsätze des Siedlungs- und Freiraumkonzepts erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

INKRAFTTRETEN

§ 28

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

