

# Sonderbauvorschriften

## §1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Areals Emmenhof.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich überzeugende Gesamtlösung unter sensibler Berücksichtigung des bestehenden Ensembles von Spinnerei, Kraftwerk und Trafostation. Das vom Fabrikgebäude ausgehende Wegkreuz soll das Dorf mit dem Naherholungsgebiet verbinden. Den benachbarten dörflichen Strukturen sollen grosszügige Freiräume zugeordnet werden.

## §2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.

## §3 Bestandteile

Der ergänzende private Gestaltungsplan besteht aus den Sonderbauvorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:500.

## §4 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften und der dazugehörige Plan nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Derendingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## §5 Schützenswerte Bauten

Das Ensemble aus Spinnereigebäude, Kraftwerk und Trafostation ist schützenswert. Die drei bestehenden Gebäude sind folglich zu erhalten. Allfällige Bauprojekte zu diesen Gebäuden müssen der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung und Stellungnahme eingereicht werden.

## §6 Schluchtbach

Die Revitalisierung des Schluchtbaehes wird in einem separaten kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan geregelt.

## §7 Nutzung

In den Baubereichen A-E sind neben Wohnbauten nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen. Im Baubereich A ist eine Restaurantnutzung mit einem Veranstaltungssaal vorgesehen.

## §8 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird den Lärmempfindlichkeitsstufen ES II und ES III zugewiesen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmgutachten zu erstellen.

## §9 Architektur

Die Neubauten sollen sich an das bestehende industrielle Erscheinungsbild anlehnen. Die Baufelder sind, wie im Richtprojekt aufgezeigt, unterschiedlich zu gestalten.

## §10 Ausnützung

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) und den Geschosshöhen. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

## §11 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte. Die Grenzabstände ergeben sich aus der tatsächlich gebauten Gebäudehöhe. Die Grenzabstände der Parzellen 737 und 1518 sind gegenüber den Parzellen 762, 763 und nicht einbezogenen Grundstücken gemäss KBV einzuhalten. Die Grenzabstände der Parzellen 762 und 763 (Baubereich E) gegenüber der Parzelle 737 dürfen gemäss dem Gestaltungsplan unterschritten werden. Die Grenzabstände der Parzelle 737 gegenüber der Parzelle 771 dürfen gemäss Dienstbarkeitsvertrag unterschritten werden.

## §12 Massvorschriften, Mantellinien

<sup>1</sup> Die Gebäude sind innerhalb der im Plan definierten Baubereiche anzuordnen.

<sup>2</sup> In Baufeldern mit einer Gestaltungsbaulinie sind die Gebäude auf diese zu stellen. Rückspringende Fassadenteile und Durchgänge sind zulässig, soweit die räumliche Idee klar ablesbar bleibt.

<sup>3</sup> Frei auskragende Balkone können unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände über die Begrenzungslinie des Baubereichs, sowie über die Gestaltungsbaulinie hinausragen. Abstützungen sind ausserhalb der Gestaltungsbaulinie nicht erlaubt.

<sup>4</sup> Die für jedes Baufeld angegebene maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Liftaufbauten, Fluchttreppen, etc.) Ihre Gesamtwirkung soll so weit wie möglich auf die Gebäudegestaltung abgestimmt werden. Eine Unterschreitung der Gebäudehöhe ist zulässig.

<sup>5</sup> Für unterirdische Gebäudeteile sind die Begrenzungslinien der Baubereiche sowie die Gestaltungsbaulinien nicht verbindlich. Sie sind auf den im Plan gekennzeichneten Bereich für Tiefgaragen mit Überbaurecht zu beschränken.

## §13 Baubereiche

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Neubau						Total	Total
	A	B	C Süd	C Nord	D	E		
Bruttogeschossfläche BGF max. [m <sup>2</sup> ] oberirdisch	10'200	8'900	9'200	3'400	11'800	2'000	45'500	5'735
Anzahl Vollgeschosse	5	5	16	7	5	4		
Gebäudehöhe max. [m]	16.5	16.5	52.0	25.0	16.5	13.5		

<sup>2</sup> Die Bruttogeschossfläche ist gemäss der kantonalen Bauverordnungen mit entsprechendem Anhang zu berechnen.

<sup>3</sup> Für die Berechnung der Gebäudehöhe in den Baubereichen A-D gilt eine Höhe von 438.0 m.ü.M als gewachsener Boden, im Baubereich E eine Höhe von 438.5 m.ü.M.

<sup>4</sup> Ausnützungsübertragungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, solange sich die Gebäudekonturen innerhalb der aufgeführten Mantellinien befinden und die totale maximale Geschossfläche nicht überschritten wird.

## §14 Einbau ins Grundwasser

Die Autoeinstellhallen und Keller der Überbauung Emmenhofareal werden ins Grundwasser eingebaut. Hierfür ist beim Bau- und Justizdepartement, Amt für Umwelt, im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens eine entsprechende wasserrechtliche Nutzungsbewilligung nach §53 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) einzuholen. Bei Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels (MGW) bedarf es einer Ausnahmebewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Der MGW liegt auf ca. 436.00 m ü.M. am Südende des Planungsperrimeters und auf ca. 434.00 m ü.M. am Nordende des Vorhabens. Eine solche Ausnahmebewilligung kann nur erteilt werden, wenn die Verringerung der Durchflusskapazität des Grundwasserleiters durch die Einbauten im Projektquerschnitt nicht mehr als 10% beträgt. Es sind entsprechende durchflussfördernde Massnahmen vorzusehen.

## §15 Etappierung

Die Umnutzung des Areals erfolgt in Etappen. Die im Plan verlaufende Etappierungslinie bezeichnet die Bereiche des Aussenraums, welche mit einer bestimmten Etappe zu realisieren sind.

## §16 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Baubereiche A und B erfolgt von Norden über die Emmenhofallee. Die Baubereiche C Süd, C Nord, D und E werden von Süden über die Schützenstrasse erschlossen.

<sup>2</sup> Der im Gestaltungsplan gekennzeichnete Bereich "Erschliessungsfläche befahrbar" darf durch Personenwagen und zur Anlieferung der Gewerbebetriebe befahren werden. Die übrigen Flächen dürfen nur zu Rettungs-, Entsorgungs- und Unterhaltszwecken befahren werden.

<sup>3</sup> Der Zugang für Entsorgungs- und für Rettungsfahrzeuge befindet sich an der im Plan gekennzeichneten Stelle Ein- /Ausfahrt für Rettungsfahrzeuge und Entsorgung.

## §17 Öffentliche Rad- und Fusswegverbindungen

Der Plan bezeichnet die generelle Lage der zu erstellenden, öffentlich zugänglichen Rad- und Fusswegverbindungen Ost-West und Nord-Süd.

## §18 Abstellplätze

<sup>1</sup> Gesamthaft, über alle Baubereiche gerechnet, sind maximal 465 Autoabstellplätze zulässig. Die Anzahl der Abstellplätze ist in Anlehnung an die Norm VSS sn 640 281 unter Anwendung eines Reduktionsfaktors von 25% zu berechnen. Ein Abtausch unter den Baufeldern ist zulässig. Die definitive Anzahl der Autoabstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Unterirdische Abstellplätze sind unter den Gebäuden und im Bereich „Tiefgarage mit Überbaurecht“ anzuordnen.

<sup>3</sup> Oberirdische Stellplätze sind im Bereich der befahrbaren Erschliessungsflächen anzuordnen und auf die im Plan eingetragene maximale Anzahl zu beschränken. Sie sind zu bewirtschaften.

<sup>4</sup> Eine angemessene Anzahl an gedeckten Fahrradabstellplätzen muss gewährleistet werden. Die Abstellplätze sind benutzerfreundlich mit einem angemessenen Platzangebot pro Fahrrad auszugestalten.

## §19 Gestaltung der Umgebungsflächen

<sup>1</sup> Über das gesamte Areal gerechnet beträgt die Grünflächenziffer mindestens 38%. Zur Berechnung der Grünflächenziffer zählt die Fläche des Renaturierungskorridors zur anrechenbaren Landfläche.

<sup>2</sup> Die inneren Freiflächen integrieren die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung. Sie sind charakterisiert durch die ehemalige industrielle Nutzung und als offener, zusammenhängender Freiraum entwickelt. Zusammenhängend gestaltete Oberflächen zonieren den Bereich in Wege, Vorgärten, Terrassen und Plätze.

Lineare Baumpflanzungen als räumlich wirksame Landschaftselemente ermöglichen eine intensive Begrünung auf der Tiefgarage. Der zentrale Spinnereiplatz hat eine Mindestgrösse von 900m<sup>2</sup> und verbindet das Zentrum des Areals mit dem Emmekanal. Ein Spielplatz ergänzt das Aufenthaltsangebot. Auftakt zum inneren Emmenhof bilden kleine Plätze im Norden und Süden, die wie der Spinnereiplatz mit raumwirksamen Bäumen bepflanzt werden. Vorgärten und Terrassen sind den ebenerdigen Wohnnutzungen vorgelagert und schaffen einen Abstand zu den Wegeflächen.

<sup>3</sup> Die äusseren Freiflächen beidseitig des Areals, zum Emmekanal und zum Schluchtbach, bilden den Übergang zum kleinmasstäblichen landschaftlichen Freiraum. Privatgärten sind im Anschluss an Gebäude rückwärtig oder in Höfen anzuordnen und dienen ausschliesslich den Bewohnern. Die Bepflanzung orientiert sich an gartentypischen Gehölzen. Den Übergang zu den Gewässern bilden extensiv genutzte Wiesenflächen. An der Verbindung zum Dorfkern entsteht ein Spielplatz. Neu zu pflanzende landschaftsprägende Bäume sind locker gruppiert und orientieren sich in ihren Arten am Bestand in der Umgebung.

<sup>4</sup> Wenn möglich ist der Baumbestand in die Planung der Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen.

<sup>5</sup> Die Grün- und Belagsflächen sind hinsichtlich der Förderung der Lebensraumvernetzung angemessen zu gestalten und auszustatten.

<sup>6</sup> Kleinbauten in der Umgebung sind mit einer maximalen Grundfläche von 150m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3m zulässig und sollen den Nutzen des Aussenraums unterstützen.

<sup>7</sup> Der Unterhalt der Freiflächen und die dafür zuständigen Parteien werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

## §20 Inkrafttreten

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