

# Sonderbauvorschriften

## §1 Zweck

Der generelle Gestaltungsplan Dorfkern West bezweckt:

- a.) Die Umsetzung des Projekt- und Ideenwettbewerbes "Hotel Storchen/Bally-Areal" vom April 1992 in seinen ortsbaulich wesentlichen Erkenntnissen.
- b.) Die Neunutzung und Erweiterung sowie der Ersatz der bestehenden Bebauung, soweit dies mit dem Ortsbild und der Umgebung verträglich ist.
- c.) Die planliche Sicherstellung der Erschliessung aller Baubereiche.
- d.) Die Regelung der Parkierung.
- e.) Konzeptionelle, d.h. grundrissliche und architektonische Massnahmen gegen die Immissionsbelastung ab Bahn, Bahnhofstrasse und Oltnerstrasse, sowie durch störende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

## §2 Nutzung und Ausnützung

Zugelassen sind Wohnungen, ferner mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Büros, Ateliers, Ausstellungsräume, gewerbliche sowie Handelsbetriebe, welche sich bezüglich Nutzung, Gestaltung und Emissionen in das Quartier einfügen. Die Ausnützung ist frei. Im übrigen gelten die Bestimmungen der einzelnen Baubereiche.

## §3 Verkehrserschliessung

Zu- und Wegfahrt, Anlieferung und Parkierung erfolgen ausschliesslich über den "Bereich öffentliche Erschliessung". Der direkte Anschluss an die Oltnerstrasse und die Bahnhofstrasse ist nicht erlaubt. Im Bereich G2 darf die Anlieferung vorbehaltlich der Zustimmung durch den Kanton oder besonderer Regelungen im Strassen- oder Baulinienplan auch ab der Oltnerstrasse erfolgen.

Am Nord- und Südrand des Bereiches G2 mit Verbindung zwischen der Oltnerstrasse und dem "Bereich öffentliche Erschliessung" sind spätestens mit der Bebauung im jeweiligen Bereich öffentliche Fusswegverbindungen zu schaffen.

## §4 Leitungen

Dieser Paragraph präzisiert den gültigen Erschliessungsplan, Bestand und Unterhalt dieser Leitungen ist zu gewährleisten. Sie dürfen überbaut oder verlegt werden, vorausgesetzt, dass dadurch ihre Werterhaltung nicht eingeschränkt und der Unterhalt oder Ersatz nicht verunmöglicht oder erschwert werden. Allfällige Kosten für die Überbauung oder Verlegung gehen auf Kosten der Bauherrschaft.

## §5 Parkierung

Im Gebiet des Gestaltungsplanes sind Gemeinschaftsparkierungsanlagen an den im Plan mit "P" bezeichneten Stellen anzustreben. Die Zahl der Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren nach Anhang IV KBV festgelegt, bei mehr als 300 Abstellplätzen muss ein UVP erstellt werden. Unter der Voraussetzung, dass die erstellten Parkplätze frei zugänglich sind und bleiben, kann die Behörde für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen die nötige Anzahl Parkplätze um maximal 50% reduzieren.

Auf die Erstellung einer Gemeinschaftsparkierungsanlage "P" kann verzichtet werden, wenn entsprechende Rechte für die Erstellung an anderer Stelle vorliegen und nachgewiesen wird, dass die Erstellung auch bei einem Vollausbau des Quartieres nicht nötig ist.

## §6 Bereich Felsgarten

Es gelten die Vorschriften des "Teilzonenplans Dorfkern". Parkplätze, die nicht innerhalb des Bereichs Felsgarten erstellt werden können, sind in einer Sammelparkierungsanlage in den Bereichen G3B oder G5 zu erstellen. Vor dem Bau dieser Parkierungsanlagen ist der zusätzliche Bedarf an Parkplätzen für den Bereich Felsgarten zu ermitteln und über deren Erstellung zu entscheiden. Die Benützungsrechte sind mit Grunddienstbarkeiten sicherzustellen.

## §7 Bereich G2 "Oltnerstrasse"

Zugelassen sind zweigeschossige Bauten in geschlossener Bauweise gemäss §13 der Vorschriften zum "Teilzonenplan Dorfkern". Zur Qualitätssicherung einer angemessenen Bebauung wird für das Vorprojekt eine Parallelprojektierung unter Beizug der Denkmalpflege verlangt. Das Resultat der Parallelprojektierung muss über einen Gestaltungsplan umgesetzt werden. Weitere begutachtende und beratende Experten sind der Orts- und der zuständige Kreisplaner.

## §8 Bereich G3 "Bahnhofstrasse"

Zugelassen sind dreigeschossige Bauten. Soweit lärmempfindliche Nutzungen vorgesehen sind, sind bei Neubauten und Umnutzungen vorab architektonisch-grundrissliche Immissionsschutzmassnahmen zu treffen.

Bauten im Bereich G3B dürfen das Erscheinungsbild der geschützten Villa Felsgarten mit Park nicht beeinträchtigen. Parkgeschosse in Gebäuden dürfen nur unterirdisch angeordnet werden. Für die Beurteilung von Bauvorhaben hat die Baubehörde die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Weitere begutachtende und beratende Fachpersonen sind der Orts- und der zuständige Kreisplaner.

## §9 Bereich G5 "Mitte"

Zugelassen sind fünfgeschossige Bauten. Solange die ehemalige Schäftefabrik besteht und kein bewilligtes Gesuch für deren Abbruch und Ersatz vorliegt, haben Auf-, An- und Neubauten mit der alten Schäftefabrik bezüglich Volumen, Stellung und Gestaltung zu harmonisieren und dürfen deren Gebäudehöhe nicht übersteigen.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben hat die Baubehörde die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Weitere begutachtende und beratende Fachpersonen sind der Orts- und der zuständige Kreisplaner.

## §10 Bereich Storchen

Zugelassen sind dreigeschossige Bauten zur Ergänzung der bestehenden Bebauung. Bereichsweise kann die Baubehörde viergeschossige Gebäudeteile und eine Gebäudehöhe von 13.50 m zulassen, wenn dies für die sinnvolle Weiterverwendung der bestehenden Gebäude nötig und für das Ortsbild nicht nachteilig ist. Begutachtende und beratende Fachpersonen sind der Orts- und der zuständige Kreisplaner, sowie die kantonale Denkmalpflege.

## §11 Allgemein

Bei grösseren Bauprojekten, welche städtebaulich von Bedeutung sind, kann die Baubehörde die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes verlangen.

Im Übrigen gelten die Zonenvorschriften des Teilzonenplans "Dorfkern"

## §12 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Rahmen der Zweckbestimmung geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dadurch eine besonders zweckmässige Lösung ermöglicht wird und keine öffentlichen oder achtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.