

Sonderbauvorschriften

Art. 1

Ziel des Gestaltungsplans Fischerareal ist eine verdichtete Wohn-, Büro- und Gewerbeüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität (gemäss § 44, § 45 des Kant. Baugesetzes).

Art. 2

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften wird durch ein Richtprojekt mit Modell ergänzt. Es dient zur Interpretation in Bezug auf Städtebau und architektonische Gestaltung des Bauprojektes.

Art. 3

Im Baufeld A können viergeschossige Büro- + Gewerbebauten im Baufeld B viergeschossige Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten (max. Gebäudehöhe ab gestaltetem Terrain 13.50 m) und im Baufeld C dreigeschossige Wohnbauten und im Baufeld D viergeschossige Wohnbauten (bestehend) erstellt werden.

Art. 4

Die maximale Ausnützung der Parzelle beträgt 0.9, wobei die Ausnützung über dem gestalteten Terrain maximal 0.85 betragen darf. Von der Gesamtnutzung über Terrain muss 1/3 für Wohnen vorgesehen werden.

Höhenkoten

Gestaltungs-
baulinien

Herausspringende
Bauteile

Dachform

Kinderspielplatz

Art. 5

Die angegebenen Höhenkoten können um ± 50 cm unter- oder überschritten werden.

Art. 6

Die Bauten müssen dort, wo es angegeben ist, auf die Gestaltungsbaulinien gestellt werden. Teile der Bauten können aber in allen Geschossen zurückgesetzt werden, soweit der Charakter eines Gebäudes mit einheitlicher Gebäudeflucht erhalten bleibt.

Art. 7

Baufelder dürfen durch Stütz- und Gartenmauern sowie durch Treppen- und Sichtschutzelemente überschritten werden, wobei bei Mauern und Abgrenzungen von über 1.80 m Höhe der Grenzabstand für eingeschossige Bauten eingehalten werden muss.

Art. 8

Es sind nur Flachdächer zugelassen.

Art. 9

Alle öffentlich zugänglichen Aussenräume des Wohnbereichs sind zum Spielen der Kinder kindergerecht auszubilden und an geeigneten Stellen entsprechend auszustatten (Kinderspielplatz).

Aussenraum-
gestaltung

Parkierung

Lärmschutz

Ausnahmen

Art. 10

¹ Die Bepflanzung (Gehölz) der östlichen Böschung ist möglichst zu erhalten. Neupflanzungen im ganzen Areal sind mit standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.

² Für die Alleen sind hochstämmige, (Pflanz-Stammhöhe mind. 3 m) einheimische Bäume vorzusehen.

³ Es ist ein Platz für eine Kompostieranlage auszuscheiden. Die Kompostieranlage ist fachgerecht zu unterhalten.

⁴ Die gesamte Aussenraumgestaltung ist mit der Stadt zu koordinieren. Es ist ein Umgebungsgestaltungsplan zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 11

¹ Der grösste Teil der Parkplätze ist unterirdisch anzulegen. Sie sind soweit möglich, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, natürlich zu belüften und zu belichten.

² Die oberirdischen Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Art. 12

Das Areal liegt in der Empfindlichkeitsstufe 2, ohne Vorbelastung. Im Baugesuchverfahren muss der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erbracht werden.

Art. 13

Die Baubehörde kann ausnahmsweise geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan - inklusive Sonderbauvorschriften - dann bewilligen, wenn der Charakter der Bebauung dadurch verstärkt wird und keine öffentlichen und/oder privaten Interessen verletzt werden.