

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Die Familiensiedlung Brunnmatten bildet den südlichen Abschluss im Weststadtquartier. Der dafür erarbeitete Gestaltungsplan bezweckt:

- a) eine optimale Reaktion der Überbauung auf die besondere Lage des Areals.
Dies wird erreicht durch:
 - Massstäbliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.
 - Abschluss des südlichen Siedlungsrandes durch Kopfbauten.
 - Kammartiger Einbezug der offenen Landschaft südlich der Siedlung.
- b) eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.
- c) die Aufwertung des Quartiers durch ein differenziertes Angebot qualitätsvoller Wohneinheiten.

§ 2 Parallelprojektierung

Für die Überbauung Brunnmatten wurde eine Parallelprojektierung durchgeführt. Das Resultat der Parallelprojektierung, insbesondere die Siedlungsstruktur (Stellung und Anordnung der Bauten und der verschiedenen Aussenräume), und die Erschliessung, bilden die Grundlage für den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften.

Das orientierende Konzept ist das Ergebnis der Parallelprojektierung und dient der Interpretation in Bezug auf Städtebau und der architektonischen Gestaltung der Bauprojekte.

§ 3 Etappierung der Überbauung

Die Überbauung wird in zwei Bauetappen unterteilt.

Auf Antrag der Grundeigentümer kann die 2. Bauetappe durch die Baubehörde bewilligt werden, sofern das Konzept der 1. Bauetappe weitergeführt wird, falls nicht, muss für die 2. Etappe eine neue Parallelprojektierung durchgeführt werden.

Wenn das Ergebnis einer allfälligen Parallelprojektierung für die 2. Etappe von der in diesem Gestaltungsplan festgelegten Grundnutzung abweicht, ist ein ergänzender Gestaltungsplan auszuarbeiten.

§ 4 Nutzungsintensität

Die gesamte Fläche der Familiensiedlung Brunnmatten kann bei einer Arealfläche von 29500 m² (davon Erschliessungsstrasse 2440 m²) und einer Ausnützungsziffer von 0.33 (0.3 zuzüglich 10%) mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 8930 m² überbaut werden.

Die BGF wird auf die zwei Etappen wie folgt aufgeteilt:

1. Bauetappe: BGF = 5'450 m²
2. Bauetappe: BGF = 3'480 m²

§ 5 Nutzung der Baubereiche

Die Baubereiche der 1. Bauetappe weisen folgende Nutzungen auf:

- Baubereich A: Wohnüberbauung mit 2 Geschossen ohne Attika
Baubereich B: 1-geschossige offene Autounterstände mit Containerräumen
Baubereich C: 1-geschossiger Gemeinschaftsraum
Baubereich D: Vorbaubereich für erhöhte Vorzonen durch Aufschüttung
Baubereich E: Vorbaubereich für gedeckte Sitzplätze mit Sichtschutz

§ 6 Gruppierung, Anordnung der Bauten

Beide Bauetappen müssen als in sich geschlossene Überbauungen mit den zugehörigen Aussenräumen erstellt werden.

In beiden Bauetappen ist je ein 1-geschossiges Gebäude als Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung einzuplanen.

§ 7 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Brunngrabenstrasse. In einer Zwischenphase wird die provisorische Verlegung der Erschliessungsstrasse um 2.00 m gegen Norden, sowie die Verlegung der "S-Kurve" auf die Parzelle GB Nr. 2036 gestattet, um die bestehenden Schrebergärten nicht zu tangieren. Beide provisorischen Strassenführungen müssen entfernt und die definitive Strasse erstellt werden, sobald die Schrebergärten aufgehoben werden.

Im Osten soll ein Anschluss für eine Velo- und Fussgängerverbindung zur Brühlgrabenstrasse erstellt werden.

In Nord-Südrichtung ist zudem eine öffentliche Velo- und Fussgängerverbindung von der Brunnmattstrasse zu den geplanten Schrebergärten zu erstellen, welche fertiggestellt sein muss, sobald die neuen Schrebergärten benützt werden.

Die siedlungsinternen Wege und Plätze sind als Spiel- und Begegnungsflächen auszugestalten, so dass die Fussgänger Priorität haben.

§ 8 Parkierung

Die Anzahl der Parkplätze (Baubereich B) wird gemäss den Vorschriften der KBV im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 9 Öffentlicher Aussenraum für Spiel und Freizeit

Neben dem in der 1. Bauetappe ausgeführten Gemeinschaftshaus und der Spielwiese ist jeder Wohngruppe ein eigener, gemeinsamer Vorplatz mit angegliedertem Spielplatz zugeordnet. In der 2. Etappe ist zudem ein zweiter, zusätzlicher Gemeinschaftsraum geplant.

§ 10 Kanalisation

Die Kanalisation ist im Trennsystem auszuführen. Das Schmutzwasser ist in den Hauptkanal in der Brunngrabenstrasse zu leiten, das Meteorwasser in den Brunngraben. Die privaten Leitungen sind grundsätzlich über dem höchsten Grundwasserspiegel anzulegen, Ausnahmen im Grundwasserbereich sind 100% dicht auszuführen.

§ 11 Terraingestaltung

Bedingt durch den aussergewöhnlich hohen Grundwasserspiegel wird das gewachsene Terrain fiktiv auf 427.75 m.ü.M. festgelegt (Aussergewöhnliches topografisches Verhältnis, § 20 KBV). Dies entspricht zugleich der Höhe Einfahrt Erschliessungsstrasse, bzw. dem gewachsenen Terrain der nördlich an das Areal angrenzenden Einfamilienhäusern (§ 20 Bau- und Zonenreglement).

Das gewachsene Terrain im Bereich der Erschliessungsanlagen und der Freiflächen ist soweit als möglich zu erhalten.

Durch die Unterkellerungen und den Aufschüttungen der Vorzonen wird ein Massenausgleich angestrebt. Umfangreiche Materialtransporte sind zu vermeiden.

§ 12 Bepflanzung

Die öffentlichen und siedlungsöffentlichen Bereiche sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 13 Höhentoleranz

Die Gebäudehöhen können um +/- 30 cm unter- oder überschritten werden.

§ 14 Vereinbarungen

Die Grundeigentümerin hat mit der zuständigen Behörde einen Erschliessungsvertrag und eine Vereinbarung über die Realisierungsabsicht der Überbauung abzuschliessen, welche gleichzeitig bei der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat vorzuliegen hat.

§ 15 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Erscheinungsbild der Überbauung und ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt und keine öffentlichen oder schützenswerte private Interessen verletzt werden.