

64/147

Gestaltungsplan Zeughausareal Zuchwil Sonderbauvorschriften



Öffentliche Auflage vom 28. September 2006 bis 30. Oktober 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am 30. November 2006

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigt vom Regierungsrat am

19.12.2006

mit RRB Nr.

2006 / 2342

Der Staatsschreiber:

Dr. K. ...



Planteam

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹Der Gestaltungsplan Zeughausareal Zuchwil ermöglicht die Erstellung einer Überbauung mit städtebaulich hoher Qualität, in einem parkähnlichen Aussenraum. Das Richtmodell im Anhang bildet dazu die Grundlage.

²Insbesondere will er eine Bebauung ermöglichen, die

- eine hohe Arbeitsplatzdichte ermöglicht
- eine hohe Arbeitsplatzqualität aufweist
- das bestehende Zeughaus in seiner heutigen Erscheinung erhält
- attraktiv und repräsentativ gestaltete Aussenräume aufweist
- etappenweises Bauen zulässt.

³Zu diesem Zweck werden präzise aufeinander abgestimmte Baukörper gesetzt, welche insgesamt die Luzernstrasse definieren, das bestehende Zeughaus in seiner Dominanz erhalten, die Aarestrasse relativ offen fassen und eine parkartige Anlage räumlich definieren.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan.

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Zuchwil und die einschlägigen übergeordneten Bauvorschriften.

II. Bauvorschriften

§ 4 Gebäudemasse

¹Im Perimeter sind insgesamt 19'700 m² BGF zulässig.

²In den einzelnen Bereichen gelten folgende Gebäudemasse:

Bereich	Gebäudelänge und -breite	Geschosszahl *	Gebäude- / Firsthöhe	Richtwerte BGF
A + B	gemäss Baubereich	1 bis 4	446/448 m.ü.M.	8'100 m ²
C + D	gemäss Baubereich	1 bis 4	446/448 m.ü.M.	8'050 m ²
Eingangsbereich gemäss § 7	gemäss Bereich	1	OK Trottoir Luzernstrasse	700 m ²
Zeughaus bestehender Ausbau				2'150 m ²
Ausbaupotential				700 m ²

* Nicht nach KBV.

³Die Übertragung anrechenbarer BGF innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Bedingungen von Kapitel VI «Abweichungen» erfüllt bleiben.

⁴Technische Aufbauten dürfen die Gebäude- und Firsthöhe überschreiten.

⁵Der Baubereich C darf nicht in seiner gesamten Länge bebaut werden.

⁶Die Grenzabstände nach KBV gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

⁷Werden in den Baubereichen A bis D Dächer unter 5 % Neigung vorgesehen¹, so kann die Gebäudehöhe in Abweichung von Abs. 2 wie folgt überschritten werden: Ausgehend von zwei gegenüber liegenden Fassaden, die 446 m.ü.M. nicht überschreiten, kann das Dach inklusive Brüstung auf einen „First“ von maximal 448 m.ü.M. ansteigen.

§ 5 Bestehendes Zeughaus (geschützt)

¹Das Zeughaus wird aufgrund seines architektonischen, kulturellen und historischen Wertes vom Regierungsrat in die Liste der geschützten Kulturdenkmäler des Kantons eingetragen. Es soll in der heutigen Form als Ganzes bestehen bleiben.

²Das Zeughaus ist als dominanter Solitär mit eigenem, genügenden Umraum zu erhalten. Anbauten sind nicht zulässig.

³Geschützt sind die historische Bausubstanz, die Gebäudehülle mit dem äusseren Erscheinungsbild, die Tragkonstruktion sowie die Grundrissstruktur des Treppenhauses mit seiner originalen Ausstattung und den Erschliessungsgängen. Eine Umnutzung ist soweit möglich, als der Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Geschützte historische Kulturdenkmäler sind vom Eigentümer oder von der Eigentümerin so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sie dürfen ohne Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle nicht verändert werden. (§ 14, Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler vom 19. Dezember 1995).

⁴Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und ihr zur Genehmigung vorzulegen.

§ 6 Bereiche unterirdisch

¹Unterirdische Bauten sind nur wie folgt zulässig:

- a) UK Bodenplatte höher als 424 m ü.M. (ausgenommen Liftunterfahrten und andere technische Kleinbauten) und UK Pfähle höher als 411.5 m ü.M (Nordseite) und 415.5 m ü.M. (Südseite): Keine Einschränkungen
- b) UK Bodenplatte höher als 419.5 m ü.M und UK Pfähle höher als 411.5 m ü.M (Nordseite) und 415.5 m ü.M. (Südseite): Materialersatz unter Bodenplatte mindestens 0.6 m und Baugrubenhinterfüllung bis 424 m ü.M. aus gut durchlässigem Kies (z.B. Kiessand 1 oder Schroppen 32-50 mm)
- c) Unterhalb 411.5 m ü.M (Nordseite) und 415.5 m ü.M. (Südseite) sind keine vorübergehenden und keine permanenten bauliche Eingriffe zulässig (keine Pfähle, keine Baugrubenabschlüsse, Bohrungen)
- d) Unterhalb 424 m ü.M. dürfen keine Baugrubenabschlüsse (Spundwände etc.) im Untergrund verbleiben.

¹ Information: Dächer unter 5 % Neigung gelten laut Praxis des Kantons als Flachdächer.

Die angegebenen Koten entsprechen dem aktuellen Stand der Kenntnisse; sollten sich bei der weiteren Projektierung neue hydrogeologische Erkenntnisse ergeben, müssen die Koten diesen angepasst werden.

²Absenkung des Grundwasserspiegels ist nur in geschlossenen Baugruben erlaubt.

³Der Einbau unter den höchsten (HGW) resp. unter den mittleren (MGW) GW-Spiegel bedarf einer wasserrechtlichen Bewilligung nach § 15 Ziff. 1 u. 2 Wasserrechtsgesetz (WRG; BGS 712.11) resp. einer Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Das entsprechende Gesuch ist im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens bei der Einwohnergemeinde Zuchwil z.Hd. des Amtes für Umwelt einzureichen. Dem Gesuch ist ein geologisches Gutachten beizulegen. Im Gesuch ist die Einhaltung der 10%-Regel bezüglich der Verminderung der Durchflusskapazität gemäss Anhang 4 Ziff. 211.2 GSchV, z.B. mittels durchflussfördernder Massnahmen wie unter Punkt 1 b, darzulegen.

§ 7 Eingangsbereich

¹Innerhalb des im Plan dargestellten Bereichs ist ein Eingangsbereich auf der Kote des angrenzenden Trottoirs der Luzernstrasse vorgesehen.

²Dieser Bereich darf im Rahmen von § 4 gesamthaft unterbaut werden, das heisst auf der Südseite bis an die Grenze des öffentlichen Eigentums (Luzernstrasse).

§ 8 Dachform

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche usw. dienen.

§ 9 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige Nebenbauten wie Fusswegüberdachungen, Pergolas und dergleichen sowie Anlagen wie Plätze, Wege usw. zulässig.

§ 10 Lärmschutz

¹In den im Plan bezeichneten «mit Lärm vorbelasteten Bereichen» werden die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte aufgrund der Luzernstrasse überschritten.

²In diesen Bereichen dürfen keine Fenster lärmempfindlicher Räume vorgesehen werden, wenn nicht durch bauliche Massnahmen (Abwendung der Fenster von der Strasse, Lärmschutzwand, (teil-)verglaste Balkone, vorgesetzte Glasfassaden, etc.) die Lärmbelastungen unter die Belastungsgrenzwerte reduziert werden können. Zulässig sind jedoch Zweitfenster von Räumen, die über mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ausserhalb dieses Bereichs verfügen.

³Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES III ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

III. Aussenbereiche

§ 11 Umgebungs- und Zugangsbereiche

¹Die Umgebungsflächen sind im Sinn eines Parks zu gestalten.

²Der Bezug des Zeughauses zur Luzernstrasse ist zu verbessern.

³Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.

§ 12 Bepflanzung

¹Die Art der Bepflanzung (vorwiegend standortheimische Arten) und die Anzahl sowie die Lage legt die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

IV. Erschliessung und Parkierung

§ 13 Erschliessung allgemein

¹Das gesamte Areal wird über die Aarestrasse erschlossen.

²Der Zeughausweg dient der Erschliessung der Bauten im Westen des Perimeters, sowie der angrenzenden Parzellen GB Nr. 700 und 761.

³Die Zu- und Wegfahrten zu Tiefgaragen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Sie sind möglichst in die Umgebung integriert zu gestalten.

⁴Im Jahresdurchschnitt darf die Fahrtzahl von 1'300 Fahrten pro Tag nicht überschritten werden. Wird die Überschreitung dieses Schwellenwertes für verkehrsintensive Anlagen nach Kantonalem Richtplan (SW 5.2) vermutet, kann die Behörde von den auf dem Areal tätigen Unternehmen die Zählung der Fahrten verlangen.

§ 14 Parkplätze

¹Innerhalb des im Plan dargestellten «Parkierungsbereichs Schnepfen» und im Südosten anschliessend daran sind 44 Parkplätze für Nutzungen ausserhalb des Perimeters zulässig.

²Die Parkplätze für die Nutzungen innerhalb des Perimeters sind in bedarfsgerechter Anzahl zu erstellen; die Anzahl richtet sich nach § 42 Anhang IV KBV, der SNV-Norm Nr. 640 281 und dem AfU-Bericht Nr. 37.

³Für jede Realisierungsetappe ist vom Gesuchsteller mit den Baugesuchsakten ein konkreter Parkplatznachweis zu erbringen, der den tatsächlichen Nutzungsumfang sowie die Massnahmen Absatz 6 berücksichtigt. Insgesamt dürfen für die Nutzungen innerhalb und ausserhalb des Perimeters jedoch maximal 520 Parkplätze (476 neue und 44 genehmigte) erstellt werden.

⁴Die im Plan dargestellten «oberirdischen Parkplätze» beinhalten diejenigen gemäss Abs. 1 und die für Angestellte und Besucher im Perimeter oberirdisch zulässigen, die übrigen sind in Tiefgaragen zu erstellen.

⁵Werden Parkplätze zur öffentlichen Nutzung freigegeben, sind diese nach Massgabe benachbarter Parkierungsanlagen zu bewirtschaften. Die Freigabe von Parkplätzen zur öffentlichen Nutzung bedarf der Zustimmung der Baubehörde.

⁶Zeitlich abgestimmt auf die Bauabnahme ist ein Mobilitätsmanagement zu etablieren, um das Mobilitätsverhalten des Arbeitspersonals so zu beeinflussen, dass weniger Fahrten entstehen und weniger Parkplätze erstellt werden müssen, als gemäss obigem Absatz maximal zulässig sind.

§ 15 Veloabstellplätze

Im Baubewilligungsverfahren sind dezentral genügend gedeckte Abstellplätze für Velos nachzuweisen.

§ 16 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen

¹Die im Plan dargestellten „öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen“ sind öffentlich zugänglich und beinhalten folgende Funktionen:

- a) der Streifen südlich des Eingangsbereichs dient für Fussgänger als Trottoir der Luzernstrasse,
- b) die Fläche in der Südwestecke des Perimeters verbindet die Unterführung Luzernstrasse mit dem Zeughausweg sowie mit dem Trottoir Luzernstrasse,
- c) der Zeughausweg verbindet die Luzern- und die Aarestrasse.

²Der Radweg im Bereich Aarestrasse ist durch Gemeinde und Bauherr sicher zu gestalten.

V. Ver- und Entsorgung

§ 17 Entwässerung

¹Dachwasser und nicht belastetes Platzwasser ist nach ausreichender Retention auf der Parzelle in die Aare einzuleiten. Dafür ist eine kantonale Einleitbewilligung erforderlich. Das entsprechende Gesuch ist im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens bei der Einwohnergemeinde Zuchwil z.H. des Amtes für Umwelt einzureichen.

²Oberirdische Parkplätze, welche im Umkreis von 60 m um das bestehende Pumpwerk Aarmatt erstellt werden, müssen bei Fortbestand des Pumpwerks mit dichtem Belag versehen werden. Das Abwasser dieser Plätze muss mit ausreichender Retention in die Meteorwasserleitung oder Aare eingeleitet werden.

³Die übrigen Parkplätze können falls ausreichend Koffermaterial aus sauberem Kies/Schotter eingebaut wird, durchlässig gestaltet werden. Der Einbau von Recyclingmaterial ist nicht zulässig.

⁴Es muss sichergestellt werden, dass die Funktionstüchtigkeit des vorhandenen Regenbeckens erhalten bleibt, oder ein gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

VI. Abweichungen

§ 18 Abweichungen

¹Untergeordnete Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen kann die Baubehörde zulassen, wenn dadurch eine Verbesserung ermöglicht wird, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen, im Sinne des Richtmodells (im Anhang) liegen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

VII. Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

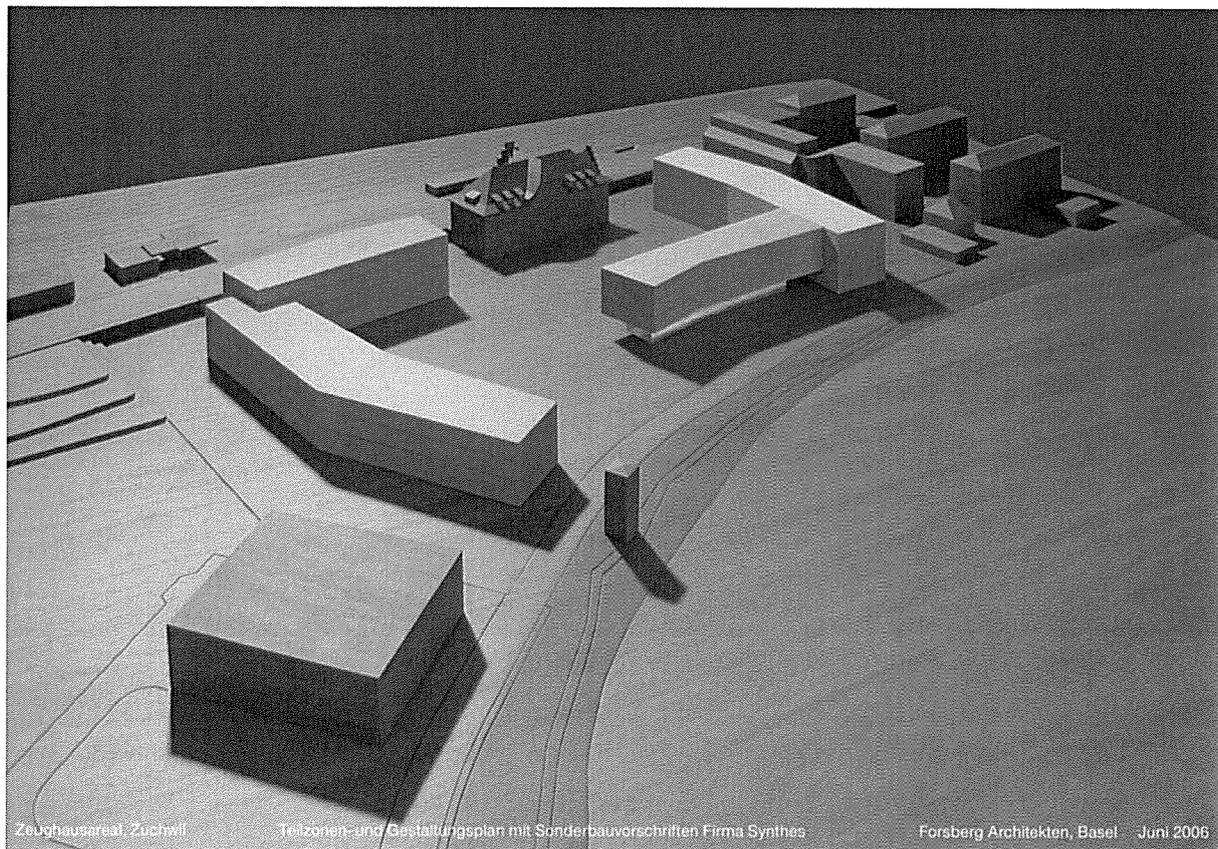
§ 19 Inkrafttreten

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

§ 20 Aufhebung bestehenden Rechts

Im Bereich des Perimeters dieses Teilzonen- und Gestaltungsplanes wird der Plan des „Gestaltungsplan Schnepfen“ mit RRB Nr. 2491 vom 27. August 1985 und RRB Nr. 1630 vom 11. Mai 1993 aufgehoben; dessen Sonderbauvorschriften bleiben unverändert.

VII. Anhang: Richtmodell:



Zeughausareal, Zuchwil

Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Firma Synthes

Forsberg Architekten, Basel Juni 2006