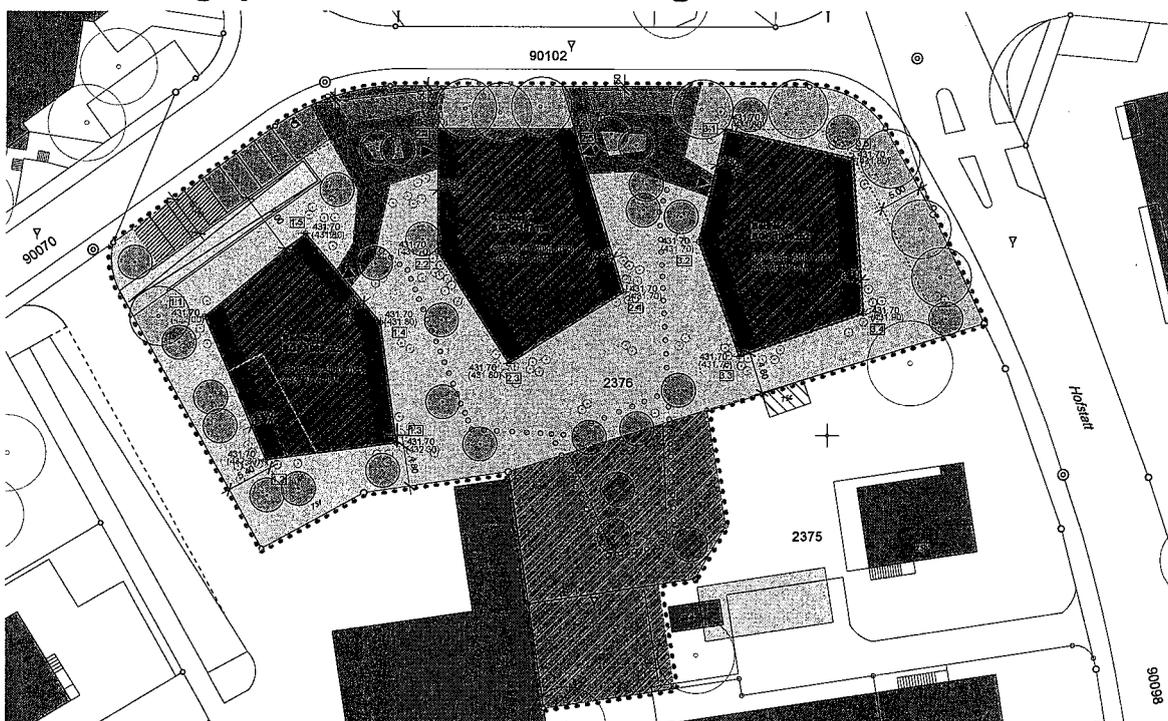


### Gestaltungsplan „Wohnüberbauung Hofstatt“



### Sonderbauvorschriften

vom 26. Mai 2011 für kantonale Vorprüfung, rev. am 22. November 2011

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am d. 12. 2011

Öffentliche Auflage vom 08. 12. 2011 bis 16. 01. 2012

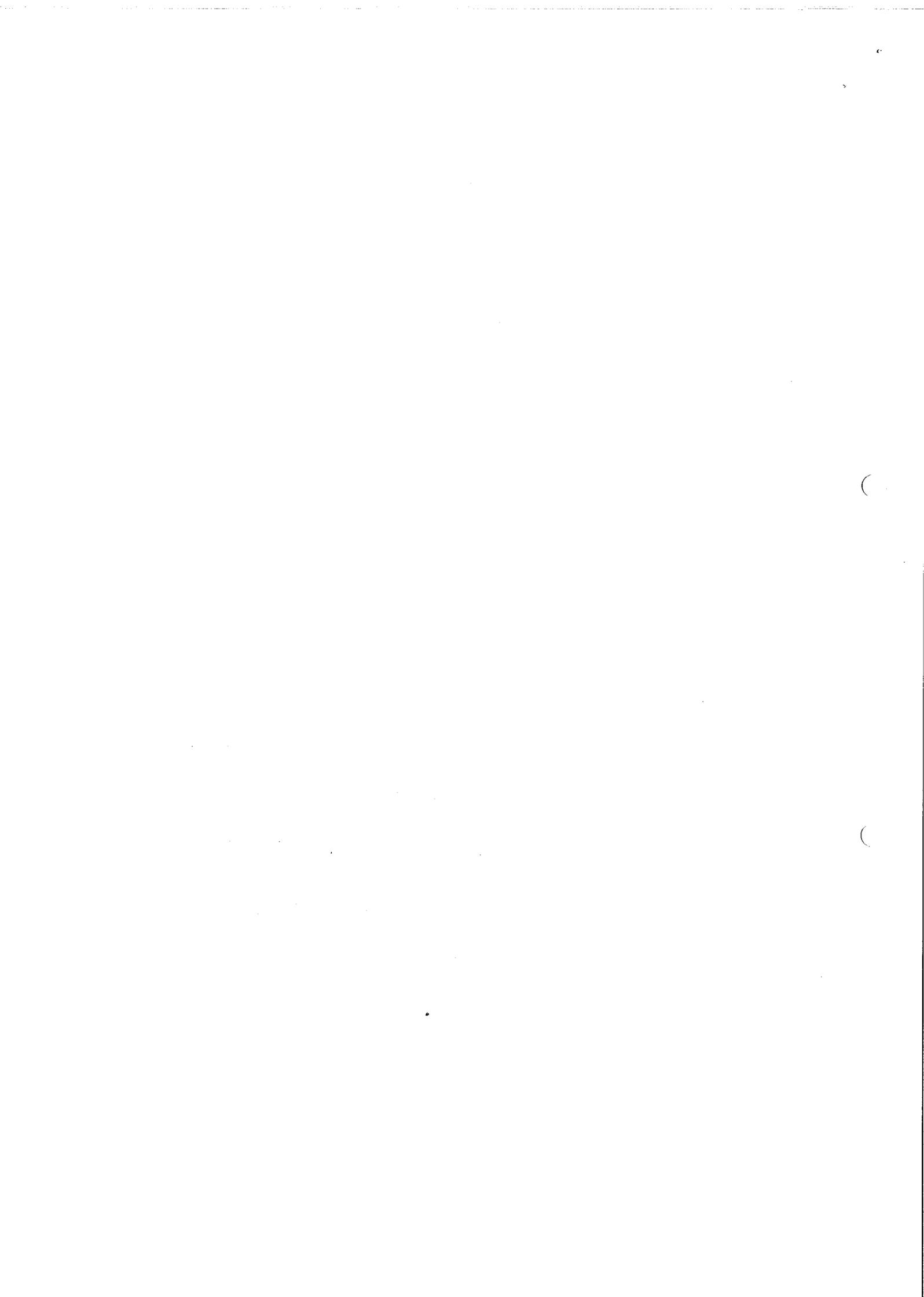
Beschlossen vom Gemeinderat am BESCHLUSS Nr. 237 vom 01.12. 2011

Der Gemeindepräsident: Gilbert Ambühl  
 Der Gemeindevizepräsident: Felix Marti  
 Der Gemeindevizepräsident: Felix Marti  
 Der Gemeindevizepräsident: Felix Marti

Genehmigt vom Regierungsrat am 3. April 2012 2012/687

Der Staatsschreiber: A.F.





## I. Einleitende Bestimmungen

### § 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Wohnüberbauung Hofstatt“ setzt das Siegerprojekt „Tucho“ des Projektwettbewerbs „Überbauung Hofstatt, bonacasa® Zuchwil“ um. Er verfolgt folgende Ziele:

- Die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung im Zentrum von Zuchwil.
- Mit seiner hohen Wohnqualität, dem architektonischen Ausdruck und dem qualitätsvollen Aussenraum soll das Projekt als wegweisende Wohnüberbauung dienen.

### § 2 Geltungsbereich

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine blau punktierte Linie gezeichnete Gebiet der Parzellen GB Zuchwil Nr. 2375 und Nr. 2376.

<sup>2</sup>Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die Zonenbestimmungen der 3-geschossigen Wohnzone sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

### § 3 Bestandteile

<sup>1</sup>Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften.

## II. Bauvorschriften

### § 4 Nutzung

In den Baufeldern sind Wohnbauten und nicht störende Dienstleistungen zugelassen.

### § 5 Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup>Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen- auch bei Unterschreitung der gesetzlichen Abstände- keine beschränkten dinglichen Rechte (z.B. Dienstbarkeiten). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

### § 6 Baumasse der Baubereiche

<sup>1</sup>Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der einzelnen Baufelder erlaubt.

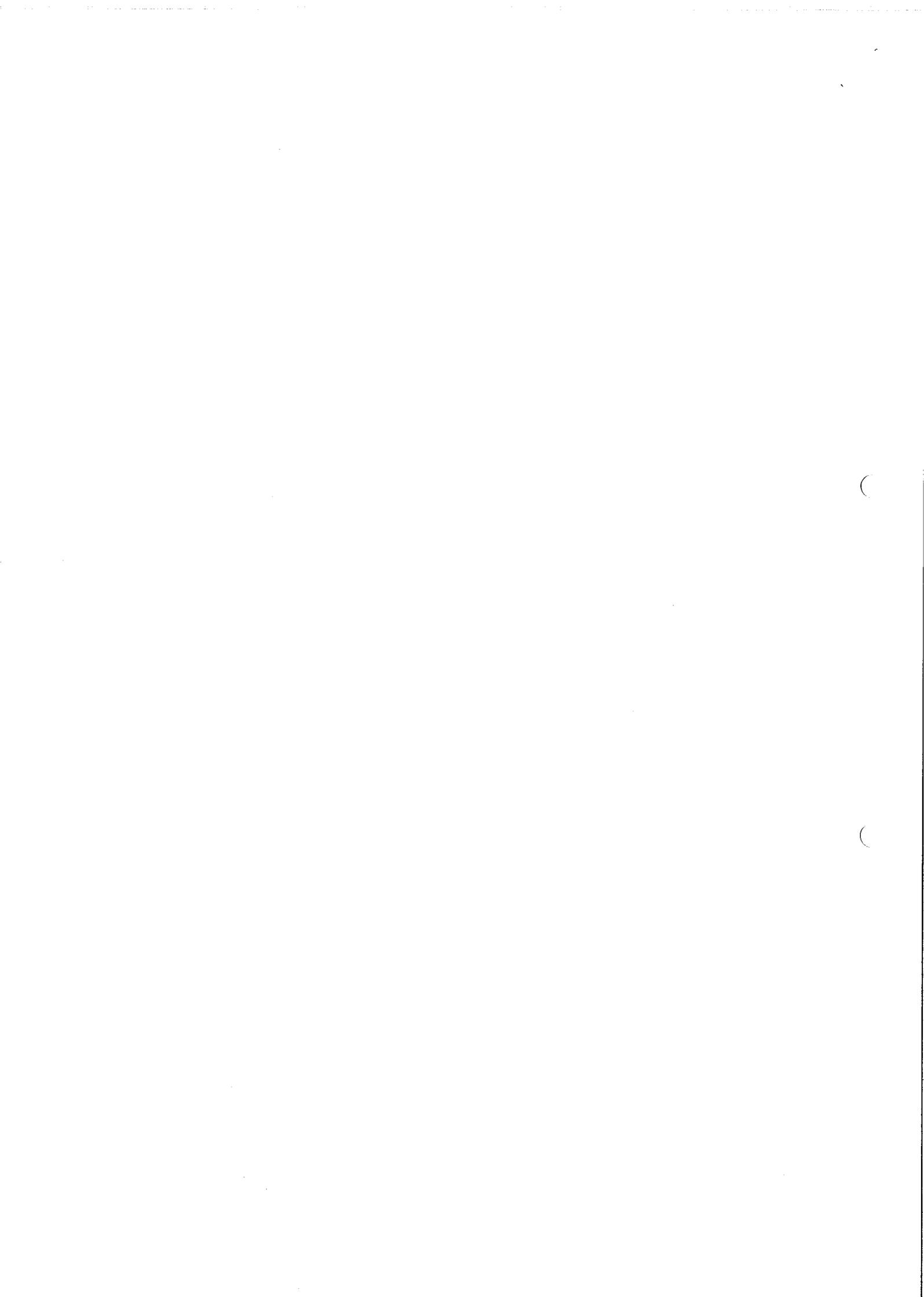
<sup>2</sup>Grösse und Geometrie der Baufelder sind mit dem Gestaltungsplan festgelegt. Die Baufelder für 3-geschossige Bauten mit Attika werden zusätzlich mit Koordinaten in der Legende des Gestaltungsplans definiert.

<sup>3</sup>Im Gestaltungsplanperimeter sind gesamthaft 3'317 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) möglich. Die max. Baumasse der Baufelder für 3-geschossige Bauten mit Attika sind:

	max. Geschosse	max. OK Dach Attika	max. BGF
Baufeld 1	3 Geschosse mit Attika	443.70 m.ü.M.	1'065 m <sup>2</sup>
Baufeld 2	3 Geschosse mit Attika	443.70 m.ü.M.	1'187 m <sup>2</sup>
Baufeld 3	3 Geschosse mit Attika	443.70 m.ü.M.	1'065 m <sup>2</sup>
Total BGF			3'317 m <sup>2</sup>

<sup>4</sup>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Abweichungen bei der BGF pro Baufeld bis zu 5 % zulässig, wenn das Gesamttotal über alle Bauten eingehalten wird.

<sup>5</sup>Attikageschosse habe von den Ost- und Westfassaden einen Rücksprung von mind. 2.30 m aufzuweisen.



<sup>6</sup>Technische Aufbauten (z.B. Kamine, Liftschächte, Hausinstallationen) bei den Baufelder für 3-geschossige Bauten mit Attika sind auf das Minimum zu beschränken. Technische Aufbauten sowie Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die maximale Höhe OK Dach bis 1.20 m überschreiten, sofern der Abstand zur Fassade mindestens das Mass ihrer Mehrhöhe beträgt.

<sup>7</sup>Für das Baufeld Velounterstand / Container gilt eine maximale Gebäudehöhe von OK 2.50 m.

## **§ 7 Gestaltung**

<sup>1</sup>Die architektonische Erscheinung sowie das Material- und Farbkonzept sämtlicher Bauten und Anlagen ist als Einheit zu gestalten. Grelle und weisse Farben sind nicht zulässig (siehe Richtprojekt). Alle Bauten und Anlagen unterliegen der Baubewilligungspflicht gemäss § 3 Abs. 2 BZR.

<sup>2</sup>Die Fassaden der 3-geschossigen Bauten mit Attika sind mit umlaufenden und profilierten Brüstungsbändern sowie eingezogenen Loggien zu gestalten.

<sup>3</sup>Das Attika ist mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.

<sup>4</sup>Allgemein zugänglichen Bauten und Anlagen sind behindertengerecht auszuführen.

<sup>5</sup>Sichtbare Antennen, Sende- und Empfangsanlagen sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht gestattet.

## **§ 8 Energie und Umwelt**

Die Überbauung ist nach dem Minergie-Standard zu erstellen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Kebag ist vorzusehen.

# **III. Umgebungsflächen**

## **§ 9 Zugangsbereiche**

Die Zugangsbereiche sind als Hartplatz zu erstellen und dürfen nur in Ausnahmefällen als Zufahrten genutzt werden (z.B. Feuerwehr, Arzt, Zügeltransport).

## **§ 10 Grünflächen und Bepflanzung**

<sup>1</sup>Der Umfang der Grünflächen ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Die Grünflächen sind als zweischürige Blumenwiese mit Strauchfiltern (mittelgrosse Blütensträucher) zu gestalten. Befestigte Aussensitzplätze sind nicht zulässig.

<sup>2</sup>Die Bepflanzung hat mit einheimischen Pflanzungen zu erfolgen. Die Standorte der im Situationsplan eingezeichneten Bäume und Sträucher haben orientierenden Charakter. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsflächen festzulegen.

<sup>3</sup>Entlang der Strasse Hofstatt sind hochstämmige Bäume zu pflanzen, die bei der Pflanzung mindestens eine Stammhöhe von 2.50 m aufzuweisen. Im Siedlungsinern sind Kleinbäume, Grosssträucher sowie Heister und Hochstämme vorzusehen.



**§ 11 Spiel- und Freiflächen**

<sup>1</sup>Die Spiel- und Freiflächen dienen als Aufenthaltsbereich für die Bewohner der Überbauung. Für Kinder jeden Alters sind geeignete Spielmöglichkeiten zu schaffen. Die definitive Gestaltung, Materialisierung und Möblierung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Umgebungs- und Begrünungsplan festzulegen.

<sup>2</sup>Über die im Plan dargestellten Bauten hinaus kann bei Bedarf eine Nebenbaute (z.B. Pergola usw.) mit einer Grundfläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> und ohne Anrechenbarkeit an die Ausnutzung (BGF) erstellt werden.

<sup>3</sup>Sämtliche Neben- / Kleinbauten sowie baulichen Veränderungen haben dem architektonischen Erscheinungsbild der Überbauung zu entsprechen und unterliegen der Baubewilligungspflicht gemäss § 3 Abs. 2 BZR.

**IV. Erschliessung und Parkierung****§ 12 Erschliessung**

<sup>1</sup>Die Zufahrt zur Einstellhalle hat von der Hofstatt über die Nachparzelle GB Zuchwil Nr. 1605 zu erfolgen.

<sup>2</sup>Die internen Verbindungen sind als befestigte Fusswege zu erstellen.

**§ 13 Parkplätze**

<sup>1</sup>Parkplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erstellen. Die Lage und Dimension der Einstellhalle, sowie die Gesamtzahl der Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup>Die im Plan dargestellten oberirdischen Besucherparkplätze, sowie die Parkplätze gemäss Dienstbarkeit sind in Anzahl und Anordnung verbindlich. Die dauerhafte Verfügbarkeit als Besucherparkplätze ist sicherzustellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind geeignete Massnahmen aufzuzeigen.

<sup>3</sup>Für Velos und Mofas sind ausreichend gedeckte Abstellflächen ebenerdig und unterirdisch zu erstellen.

**V. Abweichungen****§ 14 Ausnahmen**

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

**VI. Inkrafttreten und Genehmigung****§ 15 Inkrafttreten, Genehmigung**

Der Gestaltungsplan „Wohnüberbauung Hofstatt“ mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.