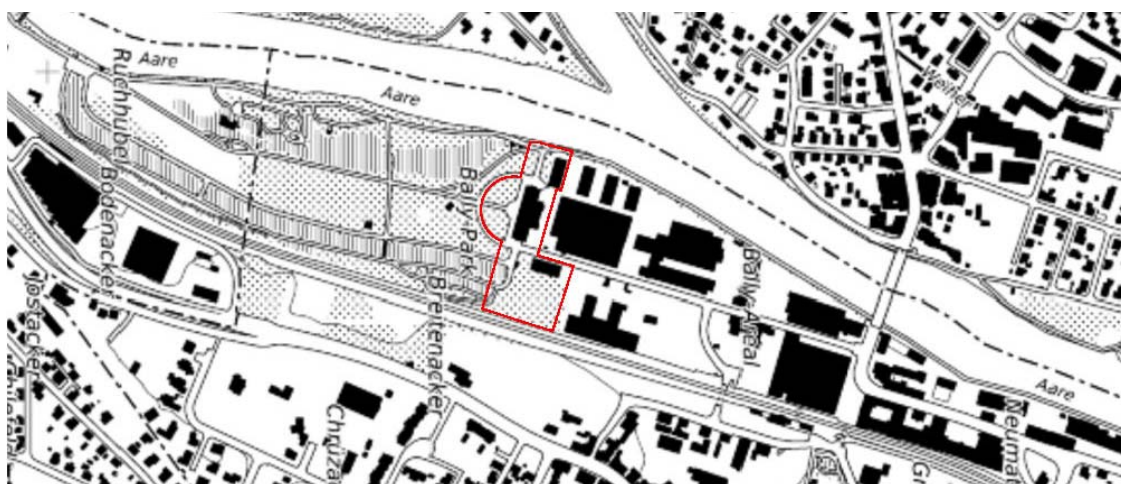


Gestaltungsplan Kosthaus

Spezialzone Kosthaus KH

gemäss § 44-47 PBG

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

bis:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Planung:

STPC-Hediger und Partner AG, Rapperswil
Raderschallpartner AG Landschaftsarchitekten, Meilen
Enz & Partner GmbH, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung, Zürich

Juristische Mitwirkung:

Dr. Andreas Baumann, Aarau

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Kosthaus schafft die planerischen Rahmenbedingungen für die geordnete Erhaltung, bauliche Um- und Neugestaltung und Erschliessung der Spezialzone Kosthaus (KH). Er ordnet zudem die angrenzende Erschliessung.

Ferner bildet er zusammen mit dem Kosthaus das gestalterische Bindeglied zwischen Bally-Areal und Bally-Park. Der Gestaltungsplan ist das Ergebnis der Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und den weiteren zuständigen Behörden.

² Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere:

- die massstäblich hochwertige Verdichtung bestehender und neuer Bausubstanz mit nutzungsspezifischer Qualität;
- die aufeinander abgestimmte Anordnung von Industrie-, Gewerbe- und Wohnnutzung;
- die Sicherung der bestehenden und Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Realisierung von hochwertigem Wohnraum;
- die Gestaltung grosszügiger Aussenräume, die optimale Eingliederung in das Konzept des Bally-Areals und der Vernetzung mit der Umgebung (Bally-Park);
- die Sicherstellung der perimeterexternen und -internen, funktional einwandfreien und sicheren Verkehrserschliessung, insbesondere auch für Fussgänger und Velofahrer;
- die Beachtung ökologischer, nachhaltiger Grundsätze.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften.

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Raumplanungsbericht;
- Freiraumkonzept;
- Lärmgutachten;
- Ermittlung und Festlegung des Angebots an Fahrzeug- und Veloabstellplätzen;
- Baugrund- und Grundwasseruntersuchung;

- Hochwasserschutzmassnahmen mit dem Projekt des Kanton Solothurn.

Die in den Raumplanungsbericht als Beilagen integrierten Referenzprojekte zeigen die mögliche bauliche Gestaltung auf.

§ 3

Übergeordnetes Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Gemeinde anwendbar, namentlich die Bestimmungen des kommunalen Bau- und Zonenreglement für die Zonen KH, SBP und A1.

² Ausserhalb des Perimeters bei der Aare befindet sich das Projekt für die Erstellung eines Schiffsteges. Dieses Projekt ist durch den Kanton Solothurn zu genehmigen.

§ 4

Perimeter

Der Perimeter gemäss Plan begrenzt die Geltung des Gestaltungsplans räumlich. In den Bereichen, in denen der Plan keine Baufelder und Freiflächen ausscheidet (Parzelle Nr. 2077), gelten nur die dortigen Festlegungen für die Freiraumgestaltung; im Übrigen sind in diesen Teilen nur die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglement anwendbar.

Baufelder und Baulinien

§ 5

Baufelder und Hochbauten

¹ Die im Plan ausgeschiedenen, nummerierten Baufelder begrenzen die Überbauung mit Haupthochbauten. Zulässig ist die Überbauung bis an die Baufeldgrenzen. Überschreitungen derselben durch vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21^{ter} Absatz 4 KBV sind jedoch zulässig.

² Ausserhalb der Baufelder sind nur untergeordnete, der Nutzung der Freiflächen dienende Klein- und Anbauten zulässig.

³ Für Bereiche von Baufeldern, die nicht mit Hochbauten überbaut werden, gelten die Gestaltungs- und Nutzungsbestimmungen der jeweils unmittelbar angrenzenden Freiflä-

chen.

§ 6

Baufeld 1 (Volumenschutz)

¹ Das im Plan bezeichnete bestehende Gebäude- ehemaliges Kosthaus- muss in seinem Volumen und zudem in den wesentlichen Merkmalen seiner äusseren Erscheinung, erhalten bleiben.

² Der nordseitige bestehende Küchenanbau darf bis zu der im Plan maximal festgesetzten Höhenkoten (mit Toleranz +/- 20 cm) überbaut werden.

³ Zulässige Nutzung: Arbeiten, Bildung, Kultur, Freizeit usw. Der Wohnanteil beträgt maximal 30%

⁴ Hochwasserschutzmassnahmen: gemäss Projekt in Zusammenarbeit mit Kanton.

§ 7

Baufeld 2

¹ Das Baufeld 2 darf bis zu den im Plan festgesetzten Höhenkoten (mit Toleranz +/- 20 cm) überbaut werden. Die maximal zu überbauende Fläche muss in Grösse und Lage dem an gleicher Stelle vorgängig abzubrechenden Gebäude „Parkstrasse 32“ entsprechen.

² Die Kote OK. Untergeschoss (mit Toleranz +/- 20 cm) ist aufgrund der Baugrunduntersuchungen festgesetzt worden und im Plan als Höhenkote eingetragen.

³ Ausnahme bildet die Bebauung der bestehenden Elektroverteilanlage an der Westfassade des Gebäudes.

⁴ Die Nutzung besteht hauptsächlich aus Wohnen.

⁵ Die Hochwasserschutzmassnahmen richten sich nach dem Kantonalen Projekt.

§ 8

Baufeld 3

¹ Das Baufeld 3 darf bis zu den im Plan festgesetzten Höhenkoten (mit Toleranz +/- 20 cm) überbaut werden. Vorgängig ist das Gebäude „Parkstrasse 34“ abzubrechen.

² Die Kote OK. Untergeschoss (mit Toleranz +/- 20 cm) ist

aufgrund der Baugrunduntersuchungen festgesetzt worden und im Plan als Höhenkote eingetragen.

³ Auf Parz. Nr. 2055 ist das für den Parkunterhalt dienende Nebengebäude abzurechen. Im Neubauprojekt ist dafür an geeigneter Stelle Ersatz zu schaffen.

⁴ Nutzung: Verschiedene Nutzungsvarianten sind möglich. Sie sind im Planungsbericht GP Bally-Areal, Spezialzone Kosthaus „Ermittlung und Festlegung des Angebots an Fahrzeugabstellplätzen für den Gestaltungsplan“ beschrieben.

§ 9

Nutzungsvarianten Baufeld 3

¹ Zulässige Nutzungen sind: Arbeiten, Bildung, Kultur, Freizeit, Wohnen.

² Für Museumsbauten gelten bei den Fassaden spezielle Rahmenbedingungen. Deshalb liegen 2 unterschiedliche Fassadenstudien bei.

³ Die Wohnnutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeter darf insgesamt 30% nicht übersteigen.

§ 10

Baulinien

Spezielle Baulinien für Sekundärbauten gelten für Stützmauern, Containerbauten in Baufeld 3 und dem Schiffsteg an der Aare.

Freiflächen

§ 11

Grünflächen

¹ Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Der Gestaltung des Überganges vom Bally-Park zum Baufeld 3 ist besondere Beachtung zu schenken. Die im Plan bezeichnete bestehende mächtige Buche muss erhalten werden und ist bei Bauarbeiten entsprechend zu schützen.

² Die bestehenden Baumreihen aus hochstämmigen Laubbäumen entlang der Parkstrasse sind zu erhalten bzw. zu ersetzen.

³ Es sind Ersatz- und Neubepflanzungen notwendig, welche durch die Landschaftsarchitekten der Kommission Bally-Park definiert werden.

⁴ Das Regenwasser aus den Dachflächen des Neubaus in Baufeld 3 ist in den Fabrikkanal zu leiten.

§ 12

Fuss- und Wanderwege

Die Fuss- und Wanderwege verlaufen entlang der Aare. Sie werden im Zusammenhang mit dem Projekt Hochwasserschutz durch den Kanton überprüft und angepasst.

Erschliessung

§ 13

Strassen

Die Erschliessung findet über die Parkstrasse in bestehender Führung und Dimensionierung statt.

§ 14

Fusswege

Die genaue Führung der im Plan eingezeichneten, öffentlichen Fusswege wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 15

Ein- und Ausfahrbereiche für Motorfahrzeuge

¹ Die Motorfahrzeuerschliessung der Privatparzellen ist nur innerhalb der im Plan festgelegten Ein- und Ausfahrbereiche teilweise nur für leichte Motofahrzeuge - zulässig. Die genaue Lage der Anschlüsse wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Mit Rücksicht auf die Etappierung der Überbauung können vom Erschliessungsregime gemäss Abs. 1 befristete Abweichungen bewilligt werden.

Parkierung

§ 16

Personenwagen

¹ Die Berechnung der Pflichtparkplätze bestimmt sich nach der Norm SN 640'281, Ausgabe 1. Dezember 2013.

² Der Bedarf wird im Bericht „Ermittlung und Festlegung des Angebots an Fahrzeugabstellplätzen für den Gestaltungsplan“ für verschiedene Nutzungen aufgezeigt.

³ Für Parkbesucher sind im Perimeter entlang der Parkstrasse 8-10 Fahrzeugabstellplätze vorgesehen.

⁴ Die Parkierung für öffentliche und private Nutzung ist grundsätzlich in einem Parkhaus in Baufeld 3 zu integrieren. Oberirdische Parkplätze sind an der Parkstrasse vor dem Baufeld 3 möglich.

⁵ Beim Baufeld 1 sind auf der Nordseite Parkierungsflächen möglich. Diese sind im Baubewilligungsverfahren genau festzulegen.

⁶ In Baufeld 2 sind auf der Ostseite ins Bauvolumen integrierte Garagen möglich. Es sind auch drei oberirdische Fahrzeugabstellplätze vorgesehen.

⁷ Die Gesamtzahl der zu erstellenden Parkplätze für PKW, zum Abdecken der verschiedenen Nutzungsvarianten beträgt gemäss erwähntem Bericht:
minimal 155 Parkfelder und
maximal 220 Parkfelder.

§ 17

Velos

¹ Für die Berechnung gilt als Richtlinie die Norm SN 640'065, Ausgabe 1. August 2011.

² Abstellplätze für Velos sind im 1. Parkgeschoss in der Nähe von Zugängen im Baufeld 3 vorgesehen. Im Baufeld 1 bei der Abfahrtsrampe ins UG auf der Nordseite.

Für Parkbesucher im Baufeld 3 auf der Südseite.

Gemäss erwähntem Bericht ist der Bedarf wie folgt abzudecken:

minimal 130 Abstellplätze

maximal 175 Abstellplätze

³ Für Parkbesucher sind im Perimeter vor der Südfassade im Baufeld 3, 8-10 Veloabstellplätze vorgesehen.

Umweltschutz

§ 18

Flachdächer

¹ Flachdächer sollen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder mit Solaranlagen bestückt sind, extensiv begrünt werden.

² Die Begrünung hat den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau FLL zu entsprechen.

§ 19

Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer entspricht der Grünflächenziffer der angrenzenden Zone A1 und beträgt mindestens 15%.

² Für die Anrechnung von Bäumen und Dachbegrünung ist § 6 des Zonenreglement anwendbar.

§ 20

Energieeffizienz

Vorwiegend Wohnzwecken dienende Neubauten sind mindestens nach dem Minergie-Standard gemäss der SIA-Norm 380/1, Ausgabe 2009 oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung zu erstellen.

§ 21

Aussenbeleuchtung

Bei allen Aussenbeleuchtungen gilt die SIA-Norm 491 Ausgabe 2013: Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum.

§ 22

Entsorgung

Es sind Entsorgungsstationen einzurichten.
Für Baufeld 1 + 2 unter der Rampe Anlieferung in Baufeld 1.
Für Baufeld 3 im Untergeschoss.

Qualitätssicherung

§ 23

Grundsatz

Neue Bauten und deren Umgebungsgestaltung müssen von überdurchschnittlicher ortsplanerischer, architektonischer und gestalterischer Qualität und auf das Quartier- und Strassenbild abgestimmt sein.

§ 24

Materialisierung und Farbgebung

Mit jedem Baugesuch ist die Materialisierung und Farbgebung der Aussenhülle aufzuzeigen.

§ 25

Erschliessung und Umgebung

¹ Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Erschliessung und Umgebung zu realisieren.

² Vorabklärungen bei der Fa. EBM in Münchenstein haben ergeben, dass Dimension und Leistung der bestehenden Fernheizungsleitung in der Parkstrasse genügen, um den Wärmebedarf aller drei Baufelder abzudecken.

§ 26

Koordinations-sicherung

Bei etappierter Ausführung der Baufelder 1 bis 3 hat jedes Baugesuch nicht nur die erforderlichen Unterlagen für die gesuchseigene, gestaltungsplankonforme Überbauung, Umgebung (insbesondere auch Bepflanzungsplan), Erschliessung und Parkierung zu enthalten, sondern zusätzlich aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weiterüberbauung, Umgebungsgestaltung, Weitererschliessung und Parkierung im Gestaltungsplanperimeter auch ausserhalb des Gesuchbereichs sichergestellt bleibt.

§ 27

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.