



## 2. Lesung im Einwohnerrat zur Teiländerung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans und den Erlass des Bebauungsplans Viscosistadt

### Übersicht über die Änderungen seit der 1. Lesung im Einwohnerrat am 25. März 2014 (Version 1. Lesung schwarz, Änderungen rot)

17. Februar 2016

#### Bau- und Zonenreglement

##### **11a Spezielle Kernzone K-S**

3 Bebauung, ~~Ausnützung und Gebäudehöhen~~ Gebäudegrundflächen und Fassadenhöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.

#### Sonderbauvorschriften

##### **Art. 3 Übergeordnetes Recht, ~~Ausnahmen~~**

~~<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen von den Bestimmungen des Bebauungsplans gestatten, wenn die beantragten Änderungen geringfügig sind, keine Mehrausnützung beinhalten, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Abweichungen gestalterisch zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.~~

##### **Art. 5 Baubereiche allgemein**

<sup>1</sup> Die Lage der Hochbauten wird durch Baubereiche bestimmt. Die Baubereiche werden begrenzt durch

- a. die Baulinie I (Pflichtbaulinie; geschlossenen Bauweise),
- b. die Baulinie II (Pflichtbaulinie, offene Bauweise) ,
- c. die Baulinie III (veränderbare Baulinie gemäss Abs. 2) **und**
- d. die Baulinie IV (ohne Pflicht, auf die Baulinie zu bauen).

<sup>3</sup> Die Baulinien I, II und **IV** dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind:

- a. gestalterische Fassadenelemente,
- b. Fassadenelemente, die dem Lärmschutz dienen, soweit diese nicht mit einer Mehrausnützung verbunden sind,
- c. sowie Freiraumgestaltungs- und Platzgestaltungselemente, Spielanlagen.

<sup>5</sup> Ausserhalb der Baubereiche kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen, für

- a. kleinere eingeschossige Nebenbauten,
- b. Sanierungsmassnahmen an bestehenden Gebäuden (z. B. Dämmungen)
- c. **Kleinere kulturhistorische Bauten (z.B. Tramhäuschen Central)**
- d. ~~Verbindungselemente in den Obergeschossen benachbarter Baubereiche, welche durch schmale Gassen getrennt sind.~~

## Art. 6 Nutzflächen

<sup>2</sup> Die Nettofläche für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarf (kundenintensive Nutzungen) beträgt für das gesamte Areal max. 4'000m<sup>2</sup> (davon zusammenhängende Flächen max. 500m<sup>2</sup>). In diesen Flächen nicht einbezogen werden nicht permanente Marktflächen sowie Flächen für Freizeit, Unterhaltung und Ausstellungen (insb. auch Shed-Bau im Baubereich J 701a). Restaurationsflächen werden zu 50% angerechnet.

<sup>4</sup> Bei der Anordnung der Nutzungen sind die Anforderungen des Lärmschutzes, der Störfallvorsorge, des Denkmalschutzes sowie Aspekte bezüglich Wohnqualität zu beachten. Aufgrund der vorhandenen Lärmsituation sind die Baubereiche A, B, C, E, F, G, H, I, J je nach Nutzungsart typologisch speziell zu entwickeln. Bei der jeweiligen Baueingabe eines Projekts auf einem der Baufelder sind die entsprechend notwendigen Nachweise auf Kosten der Bauherrschaft zu erbringen (siehe auch Art. 15 Abs. 4 und 6 SBV). Zur Beurteilung des Lärms aus der angrenzenden Stahlindustrie ist für die Baufelder E und F ein aktuelles Lärmgutachten zu erstellen. Daraus abgeleitete bauliche Massnahmen zur Erreichung der massgebenden Planungswerte sind durch die Bauherrschaft zu tragen. Die Erleichterung bei der Sanierung der Gleisanlagen der Swiss Steel AG des Amtes für Umweltschutz vom 15. Juli 2003 ist dabei zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Die im Anhang aufgeführte Verteilung der Nutzflächen pro Baubereich hat lediglich wegleitenden Charakter. Bei wesentlichen Abweichungen von dieser Verteilung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass die Vorgaben gemäss Abs. 3 dieses Artikels für den gesamten Perimeter eingehalten werden.

## Art. 7 Ausnützung, Fassadenhöhen, Erdgeschosskoten

<sup>6</sup>

C-724b	Neubau	538-m <sup>2</sup>	22-m
D-745b	Neubau und Bestand mit oder ohne Aufstockung	770 1'515 m <sup>2</sup>	25 26.35 m
F-01	Neubau **	1'056 m <sup>2</sup>	35 33.4 m (Hochhaus)
J-01a	Neubau**	1'001 m <sup>2</sup>	35-32.4 m (Hochhaus)

## Art. 8 Baubereiche B und E im Speziellen

- d. Der Gemeinderat kann im Baufeld B für Nutzungen von bestehenden Gebäuden Abweichungen vom Bebauungsplan genehmigen, wenn nachgewiesen wird, dass der Freiraumtyp 3 gemäss Art. 10 Abs.5 in vollem Umfang realisiert werden kann und eine Kombination der bestehenden Bausubstanz mit Neubauten möglich ist.
- e. Die Gebäude E-04 können erst gebaut werden, wenn die neue 110kV-Leitung entlang der Emmenweidstrasse erstellt ist.

## Art. 10 Spezielle Bestimmungen zu einzelnen Baubereichen und Gebäuden

<sup>5</sup> Der Hof Freiraumtyp 3 (Höfe) im Baubereich B hat eine Grösse von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>, derjenige vom Baubereich I von mindestens 1'880 m<sup>2</sup>.

### **Art. 15 Lärmempfindlichkeitsstufen / Lärmschutz**

<sup>6</sup> Die Baubereiche A, B-741, C-742, C-724a, ~~E-01, E-04a, E-04b~~, G-01, H, I-711a, I-711b, I-716a, I-716b, J-701a, J-701b, J-01a und J-01b sind primär für Betriebsnutzungen bestimmt. Wohnnutzungen können bewilligt werden, wenn die Anforderungen zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte **eingehalten erfüllt** sind (siehe auch Art. 6 Abs. 4 SBV).

<sup>7</sup> Wohnnutzungen in den Baubereichen E-01, E-04a, E-04b und F-01 können nur bewilligt werden, wenn gegenüber der angrenzenden Stahlindustrie die Anforderungen zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte zum Zeitpunkt der Baueingabe nachgewiesen und erfüllt sind.

### **Art. 18 Erschliessung und Parkierung**

<sup>4</sup> Alle Parkplätze sind zu bewirtschaften (ausgenommen für heutige Nutzung im Baufeld G). **Der Tarif der Bewirtschaftung richtet sich nach den kommunalen Vorgaben gemäss Parkplatzreglement auf öffentlichem Grund.**

<sup>5</sup> Im Rahmen der Baubewilligungen im Perimeter des Bebauungsplans ist die Verkehrsbelastung der Ausfahrtsknoten Gerliswilstrasse, welche durch das Bauvorhaben entsteht, durch die Bauherrschaft auszuweisen. Ist die Leistungsfähigkeit der Ausfahrtsknoten auf die Gerliswilstrasse erreicht, so sind auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif) die Ausfahrten zu den Abendspitzenstunden zu dosieren. **Bei den Einmündungen in die Gerliswilstrasse und die Emmenweidstrasse sind mit den entsprechenden Bauetappen dauerhafte Zählstellen einzurichten.**

<sup>6</sup> Die Kosten für eine Sanierung und/oder Verbreiterung der südlichen Emmenweidstrasse werden im Perimeterverfahren auf die interessierten Grundeigentümer entsprechend ihrem Interesse verteilt.

<sup>7</sup> Im Areal sind, überdacht und dezentral, mindestens 800 Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Für Besucher sind die Abstellplätze ebenerdig, für Bewohner und Arbeitende gut erreichbar zu platzieren.

### **Art. 25 Freiraumtyp 4 (Park)**

<sup>7</sup> Innerhalb des Freiraumtyps 4 (Park) kann das bestehende Schaltgebäude/Transformatorienhaus/hydrometrische Messstation durch einen Neubau an städtebaulich geeigneter Lage ersetzt werden; der Neubau hat sich auf das an Ort notwendige Mass zu beschränken. Der Abstand der neuen Trafostation zu Gebäuden muss mindestens 12m betragen, der Gewässerraum ist einzuhalten.

### **Art. 28 Kinderspielplätze**

Die gemäss PBG erforderlichen Kinderspielplätze sind im Rahmen der Baubewilligungen nachzuweisen und wie folgt zu realisieren und zu unterhalten:

- a. Spielanlagen in den Höfen (Freiraumtyp 3)
- b. Spiel- und Freizeitanlagen im Park (Freiraumtyp 4)

### **Art. 33 Energie**

<sup>2</sup> Die Neubauten haben ~~die Anforderungen gemäss § 10 Abs. 2 PBV zu erfüllen. Sind höhere Standards gesetzlich vorgeschrieben, so haben die Neubauten die jeweils gültigen gesetzlichen Anforderungen zu~~

erfüllen den Minergiestandard oder mindestens einen gleichwertigen Standard zu erreichen. Für Umbauten gelten die gesetzlichen Anforderungen.

<sup>4</sup> Bei bestehenden Gebäuden in den Baufeldern A, D, I, J gelten, sofern denkmalpflegerisch vertretbar, die gesetzlichen Anforderungen. Bestehende Gebäude in den übrigen Baufeldern, welche einer Umnutzung zugeführt werden, müssen den zum jeweiligen Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden gesetzlichen Anforderungen genügen. Die Etappierung der wärmedämmtechnischen Gebäudesanierung und Abweichungen davon sind abhängig von der Eingriffsintensität und jeweils gebäudespezifisch im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

### **Art. 35 Entwässerungsprojekt**

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Entwässerungsprojekt zu erstellen und der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen. Für die Entwässerung während der Bauphase ist die SIA-Norm 431 verbindlich zu beachten.

### **Art. 36 Umsetzung der Auflagen und Bedingungen gemäss Umweltverträglichkeitsprüfung**

<sup>1</sup> Der Umweltverträglichkeitsbericht muss im Rahmen der jeweiligen Einzelprojekte fortgeschrieben und zusammen mit den Baubewilligungsgesuchen erneut aufgelegt werden.

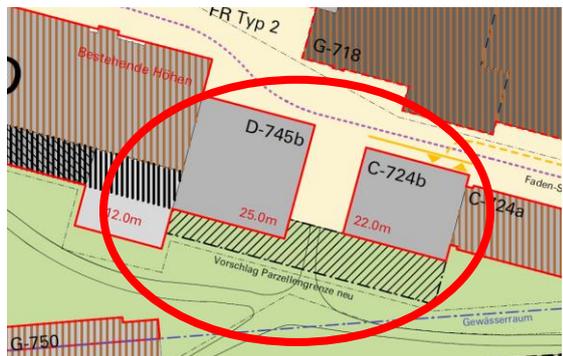
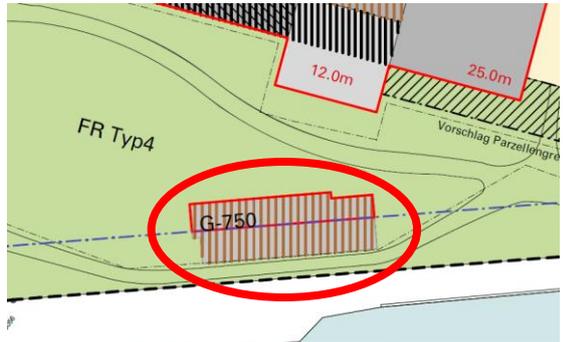
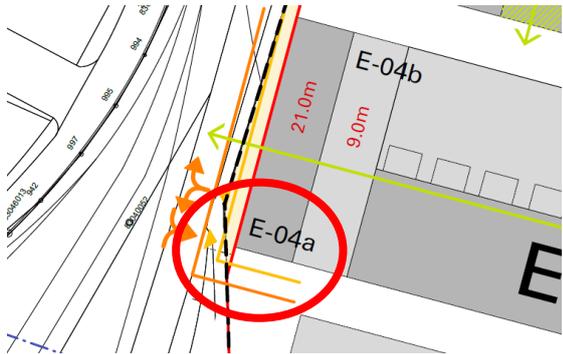
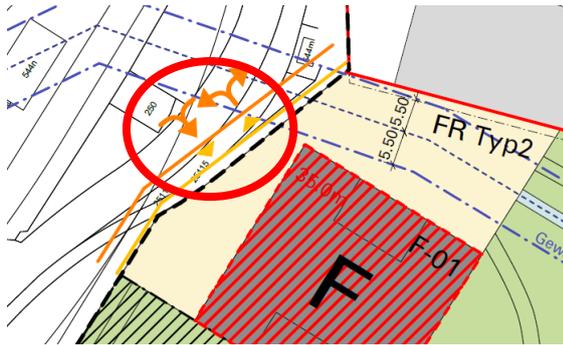
<sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens müssen sämtliche projektbezogenen Unterlagen entsprechend den Auflagen und Bedingungen (gemäss Beurteilungsbericht uwe zum UVB vom 13. Mai 2013) aktualisiert und die erforderlichen Massnahmen im Projekt aufgezeigt werden.

### **Art. 40 Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen ~~von den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans~~ bewilligen, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist, das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird und sofern diese Ausnahmen von der Stadtbildkommission nach Art. 37 dieser Vorschriften gutgeheissen werden, insbesondere auch, wenn die in den Plänen dargestellten bestehenden Bauten mit Neuvermessungen nicht mehr übereinstimmen.

## Situationsplan

### 1. Lesung Einwohnerrat



### 2. Lesung Einwohnerrat

