

Privater Gestaltungsplan «Areal Bächliwis / Hinterroos»

Vorschriften vom 13. Januar 2026

Die Grundeigentümerinnen

Pensionskasse Vetropack c/o Vetoreal AG

.....

Ort, Datum

Vertina Anlagestiftung

.....

Ort, Datum

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit GRB Nr. vom auf den

Datum: ...

Änderungsdatum: -

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung nach innen, verbunden mit einer Steigerung der Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der Quartiererhaltungszone gemäss Art. 20-23 BZO und den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 24-28 BZO.

Zweck

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für ein einheitliches sowie zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept geschaffen;
- b. wird die Voraussetzung für qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen geschaffen;
- c. wird der Charakter der Quartiererhaltungszone erhalten;
- d. wird die Voraussetzung für einen besonders sorgfältig gestalteten Übergang zu den angrenzenden Bebauungen geschaffen;
- e. Werden die Anforderungen des Gewässerschutzes gewährleistet;
- f. Werden die massgebenden Immissionsgrenzwerte (ES II) eingehalten.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften, dem Situationsplan und dem Höhenlinienplan, Massstab 1:500, zusammen.

Bestandteile und Geltungsbereiche

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

Art. 3 ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO)¹ sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG)² samt den zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Geltendes Recht

² Übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

B. Bauvorschriften

Art. 4 ¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubereiche anzuordnen. In den Baubereichen A, B und C darf pro Baubereich höchstens ein oberirdisches Gebäude erstellt werden. Es darf auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden, sofern die Gebäudeabstände gemäss Art. 7 Abs. 3 eingehalten sind.

Baubereiche

² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Baulinienbereiche, über die Baubereiche hinausragen oder diese überstellen:

¹ vom 15. September 2016.

² vom 7. September 1975, LS 700.1.

- a. einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, auskragende Gebäudeecken und dergleichen, jedoch insgesamt höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge pro Geschoss; Vordächer dürfen auf der gesamten betreffenden Fassadenlänge auskragen; diese Vorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 1.5 m über die Baubereiche hinausragen;
- b. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Lüftungskanäle und dergleichen;
- c. Balkone an der Nordfassade des Gebäudes in Baubereich B im Umfang von höchstens 1.5 m und auf maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge pro Geschoss. Davon ausgenommen sind Balkone an den übrigen Fassaden des Gebäudes in Baubereich B und in den übrigen Baubereichen. Diese Balkone sind innerhalb der Baubereichsbegrenzung anzuordnen.

³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehaltlich der Baulinienbereiche, über die Baubereiche hinausragen, diese überstellen oder ausserhalb der Baubereiche errichtet werden:

- a. ein Gemeinschaftsplatz mit Pergola;
- b. ein Unterflurcontainer entlang der Strasse Bächliwis im Baulinienbereich;
- c. Anlagen zur Retention und Versickerung von Regenwasser, Anlagen zur Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;
- d. Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkierungsanlage;
- e. Lichtschächte zur Belichtung unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile;
- f. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- g. Spielgeräte für Kinder;
- h. Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr einschliesslich Notausstiege und Fluchtstollen, Stützmauern und dergleichen;
- i. Abstellplätze für Personenwagen;
- j. Überdeckte und nicht überdeckte Abstellplätze für Velos.

⁴ Die Beanspruchung der Baulinienbereiche richtet sich nach § 96 ff. PBG. Für Bauten und Anlagen im Baulinienbereich ist ein Beseitigungsrevers im Grundbuch anzumerken. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis von alternativen Standorten zu erbringen.

⁵ Baubereich C dient einem Gebäude für die Tiefgarageneinfahrt sowie für Veloabstellplätze. Es sind keine anrechenbaren Flächen gemäss §255 Abs. 1 PBG zulässig.

Nachbargrundstücken aufweisen, sind innerhalb der Baubereiche sowie dem im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereich zulässig.

² Auf die Begrenzung des unterirdischen Baubereichs darf gebaut werden.

³ Die Verlegung des bestehenden Entlastungskanals ist zu gewährleisten.

⁴ Die Ausnahmen gemäss Art. 4 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäss auch für die unterirdischen Baubereiche.

Art. 6 Als gewachsener Boden gelten die im Höhenlinienplan bezeichneten Höhenlinien (m ü. M.).

Gewachsener Boden

Art. 7 ¹ Die Gebäude- und Gesamthöhe wird wie folgt festgelegt:

Bauvorschriften

- a. Baubereich A: max. 17 m
- b. Baubereich B: max. 19.5 m
- c. Baubereich C: max. 4 m

² Die Gebäudelängen und -breiten in Baubereich A und B werden wie folgt festgelegt:

- a. Gebäudelänge: max. 36 m
- b. Gebäudebreite: max. 24 m

³ Der Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden wird wie folgt festgelegt:

- a. Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden A und B: mind. 6.5 m
- b. Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden B und C: mind. 3.5 m

Art. 8 ¹ Es sind keine Dachgeschosse zulässig.

Dachgeschoss-/gestaltung

² Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

³ Über das oberste Vollgeschoss hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, eingebaute Lüftungsanlagen, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Absturzsicherungen, Treppen- und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen zulässig.

⁴ Dachaufbauten müssen eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss Art. 17 erfüllen. Dabei ist insbesondere auf einen ausreichenden Randabstand zu achten.

C. Freiraum

Freiräume

Art. 9 ¹ Der Freiraum besteht aus den im Situationsplan bezeichneten Flächen «Spiel und Gemeinschaft», «Pärkli» und «Gärten und weitere Grünräume». Die Freiraumgestaltung hat sich an den folgenden Qualitäten und Zwecken zu orientieren:

² Die mit «Spiel und Gemeinschaft» bezeichnete Fläche dient der Gemeinschaft mit einer berankten Pergola sowie einem Spielbereich und einer Spielwiese zwischen bepflanzten Hügeln.

³ Die mit «Pärkli» bezeichnete, begrünte Fläche dient der ruhigen Nutzung. Sie umfasst Flächen mit natürlicher Blumenwiese, Rasenflächen sowie grosskronige Bäume. Leichte Erdmodellierungen können die Freiraumgestaltung und -charakterisierung unterstützen. Die Fläche beinhaltet zudem Bereiche für die Fuss- und Veloerschliessung sowie für Veloabstellplätze.

⁴ Die mit «Gärten und weitere Grünräume» bezeichneten Flächen dienen zum einen als private Freiräume, die Abstand und Privatheit für die Erdgeschosswohnungen schaffen. Offene Grünelemente trennen private Sitzplätze von gemeinschaftlichen Flächen. Zum anderen beinhalten sie Flächen für die Fuss- und Veloerschliessung, für Veloabstellplätze sowie für weitere Grünflächen ohne spezifische Zweckbestimmung.

⁵ Die mit «Erschliessung und Parkierung» bezeichnete Fläche dient der Erschliessung und Parkierung.

Spiel- und Ruheflächen

Art. 10 Es sind Spiel- und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20 % der anrechenbaren Nettogeschossfläche gemäss Art. 50 BZO zu realisieren.

Gemeinschaftsplatz

Art. 11 Der im Situationsplan bezeichnete «Gemeinschaftsplatz» ist mit einer berankten Pergola auszustatten und hat eine Grösse von mindestens 30 m² aufzuweisen.

Unversiegelte Flächen

Art. 12 Die unversiegelte Fläche beträgt mindestens 40 % der massgeblichen Grundfläche.

Bäume, zu erhalten

Art. 13 Die im Situationsplan mit «Bäume, zu erhalten» bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Grosskronige Bäume, neu zu pflanzen

Art. 14 Die im Situationsplan bezeichneten grosskronigen Bäume sind neu zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Art. 15 ¹ Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungskonzept einzureichen, das die Verwendung einer artenreichen, standortgerechten und vorwiegend einheimischen Bepflanzung beinhaltet.

Voraussetzung für Pflanzen

² Bei ebenerdigen Pflanzmassnahmen ist in unterbauten Bereichen mindestens folgende Überdeckung vorzusehen:

- a. für grosskronige Bäume 1.5 m;
- b. für mittelkronige Bäume 1.2 m;
- c. für kleinkronige Bäume und Grosssträucher 1 m;
- d. für Sträucher 0.6 m.

Art. 16 ¹ Die Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie installiert sind.

Dachbegrünung

² Die Substrathöhe auf den Dächern hat mindestens 0.15 m zu betragen.

D. Gestaltung

Art. 17 Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei sind insbesondere die Anforderungen an die Einordnung in den Charakter der Quartiererhaltungszone gemäss Art. 23 BZO sowie die Anforderungen an den Gestaltungsplan gemäss Art. 28 BZO zu beachten.

Gesamtwirkung

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 18 ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind Fusswege anzuordnen.

Fussverkehr

Art. 19 Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr erfolgen an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

Motorisierter Individualverkehr

Art. 20 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Velos richtet sich nach dem Mindestbedarf der VSS-Norm 40 065³.

Abstellplätze für Velos

² Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Abstellplätze gemäss Absatz 3 ebenerdig mindestens an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen. Dabei müssen mindestens 70 % dieser Abstellplätze witterungsgeschützt sein müssen.

³ vom 31. März 2019.

³ Mindestens 5 % der Abstellplätze sind für Spezialvelos vorzusehen. Höchstens die Hälfte der Abstellplätze für Spezialvelos dürfen unterirdisch angeordnet werden.

⁴ Es sind an zweckmässiger Lage genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen gemäss Art. 51 Abs. 1 BZO vorzusehen.

Abstellplätze für
Personenwagen

Art. 21 ¹ Die Berechnung des Normbedarfs für die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen für Bewohnende und Besuchende richtet sich nach Art. 49 BZO.

² Gestützt auf Art. 49 Abs. 5 BZO gelten die folgenden Reduktionsfaktoren:

	Bewohnende	Besuchende
Maximum	92 %	80 %
Minimum	70 %	50 %

³ Zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäss Abs. 1 und 2 dürfen maximal 12 Abstellplätze erstellt werden, die aufgrund von Dienstbarkeiten zugunsten anderer Grundstücke erforderlich sind.

⁴ Die Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind die Abstellplätze für Besuchende sowie maximal 3 Dienstbarkeits-Abstellplätze. Diese dürfen oberirdisch angeordnet werden, sofern die Vorgaben gemäss Absatz 5 eingehalten werden.

⁵ Es dürfen insgesamt maximal 12 oberirdische Abstellplätze, an den im Situationsplan bezeichneten Stellen, ausserhalb der Baubereiche gemäss Art. 4 Abs. 3 lit. i, erstellt werden.

⁶ Die im Baulinienbereich angeordneten Abstellplätze sind zu verlegen, falls sie mit einem allfälligen Strassenausbau in Konflikt stehen.

⁷ Alle Abstellplätze für Bewohnende sind mit Elektrolademöglichkeiten auszustatten.

Unterflurcontainer

Art. 22 An der im Situationsplan bezeichneten Lage ist ein Unterflurcontainer zu erstellen. Es ist ein Beseitigungsrevers im Grundbuch anzumerken für den Fall, dass der Unterflurcontainer mit einem allfälligen Strassenausbau in Konflikt steht.

F. Umwelt

Art. 23 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte für Lärm nachzuweisen, soweit dies nicht bereits in einer früheren Planungsstufe erfolgt ist.

Lärm

G. Schlussbestimmungen

Art. 24 Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Inkrafttreten