

Privater Gestaltungsplan Talwis

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

HIAG Immobilien Schweiz AG:

Gemeinde Seegräben:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Ziele

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Talwis bezweckt die Sicherstellung der in Art. 57c der Bau- und Zonenordnung (BZO in der von der Baudirektion genehmigten Fassung vom 19. Februar 2018) festgelegten Zielsetzungen bestehend aus:

- 1 Städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung unter Einbezug der schutzwürdigen und/oder geschützten Bausubstanz.
- 2 Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der WG 3.0 (Gebäudeabmessungen erleichternd) kann die festgelegte Gebäude- und Gesamthöhe für einzelne Bauten bis auf maximal 25 m angehoben werden.
- 3 Schaffen eines attraktiven, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr in Verbindung mit besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten öffentlichen Freiräumen.
- 4 Sichern des erforderlichen Verkehrsraumes in Zusammenhang mit den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs.
- 5 Sichern des erforderlichen Angebotes an Park-and-Ride- bzw. Bike-and-Ride-Abstellplätzen.
- 6 Sicherstellen der Mehrfachnutzung der Fahrzeugabstellplätze von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.
- 7 Begrenzen der Verkaufsfläche von Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 BBV II oder Zusammenfassungen von solchen auf insgesamt max. 5'000 m².
- 8 Ausschluss von Tankstellen oder vergleichbaren Einrichtungen.
- 9 Ausschluss von sexgewerblichen Salons oder vergleichbaren Einrichtungen.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum
übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie der kantonalen (PBG vom 7.9.1975; Stand 28.2.2017; es gelten die im Anhang des PBG aufgeführten Bestimmungen) und eidgenössischen Vorschriften massgebend.

4. Gestaltung

Anforderungen

Hinweis: Die Anforderung gilt für alle nachfolgenden Bestimmungen, d.h. hinten keine Wiederholungen.

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gestaltung gemäss Art. 57c BZO respektive Ziff.1 erreicht wird.

Hindernisfreies Bauen

² Alle Bauten und Anlagen sowie Spiel- und Ruheflächen müssen hindernisfrei zugänglich sein.

Richtprojekte

³ Das Richtprojekt des Architekturbüros Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich vom 16. Dezember 2020 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, Lärmschutz, Erschliessung) richtungsweisend.

⁴ Das Richtprojekt des Landschaftsarchitekturbüros Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 16. Dezember 2020 ist für die Gestaltung des Freiraums und der Umgebung richtungsweisend.

⁵ Von den Richtprojekten darf in Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Bewilligungsverfahren, vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts, abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5. Bebauung

Schutzobjekte

¹ Die im Plan bezeichneten Objekte sind als Einzelschutzobjekte im Sinne von § 203 PBG zu erhalten.

² Spätestens vor Beginn von baulichen Massnahmen oder Sanierungsarbeiten am jeweiligen Schutzobjekt ist der genaue Schutzzumfang festzulegen.

Rückbau zulässig

³ Die im Plan dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

Baubereiche

⁴ Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Pro Baubereich ist ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

Vorsprünge

⁵ Vorsprünge wie Balkone, Erker, Vordächer und Fluchttreppen dürfen bis zu 2.5 m über die Baubereiche hinausragen.

Grundmasse

⁶ Die Grundmasse betragen:

	Max. Gebäude- bzw. Gesamthöhe
Baubereich A1 ^{1) 2)}	17.5 m
Baubereich A2	11.0 m
Baubereich B ³⁾	17.5 m
Baubereich C ⁴⁾	24.0 m

¹⁾ Für den im Plan innerhalb des Baubereichs A1 speziell mit einer eigenen Farbe bezeichneten Bereich gilt eine maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhe von 11.0 m.

²⁾ Ab einer Höhe von 5.50 m sind Gebäudeauskragungen bis zu 1.50 m in den Kanalbereich des im Situationsplan vermerkten Bereichs des Baubereichs A1 zulässig.

³⁾ Ab dem ersten Obergeschoss ist die bauliche Anbindung des Baubereichs B an den Baubereich C mittels einer Passerelle, Brücke u. dgl. an der im Plan bezeichneten Stelle zulässig.

⁴⁾ Der Boden des Pflanzgartens im Baubereich C darf die Höhenkote von 521.45 m ü. M. nicht überschreiten.

Technische Aufbauten

⁷ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die tatsächliche Dachfläche um maximal 3.0 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

⁸ Bei Schräg- und Pulldächern sind Liftbauten in die Gebäudehülle zu integrieren.

Gebäudelänge

⁹ Die Gebäudelänge ist innerhalb der festgelegten Baubereiche frei.

Unterirdische Gebäude

¹⁰ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend.

Besondere Gebäude ¹¹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Dachgestaltung ¹² Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen, Dachgärten oder für die Nutzung der Sonnenenergie dienen.

¹³ Einrichtungen für die Schattenspendung wie Sonnensegel, horizontale Markisen, Pergolen u. dgl. sind im Bereich der im Plan bezeichneten Pflanzengärten zulässig. Solche Einrichtungen dürfen die tatsächliche Dachfläche um max. 4.0 m überschreiten.

Erschütterung und Körperschall ¹⁴ Alle Gebäudeteile mit Wohnnutzung des Baubereichs C sind gegen Erschütterung und Körperschall zu schützen.

Etappierung ¹⁵ Eine etappenweise Ausführung ist zulässig.

¹⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

6. Nutzweise

Nutzweise ¹ Innerhalb der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 sind Nutzungen gemäss Art. 31 der BZO zulässig.

² Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude- und Gesamthöhe, die Baubereichsfläche und die zulässige Baumasse gemäss BZO, frei wählbar.

Verkaufsfläche ³ Verkaufsgeschäfte im Sinne von § 3 BBV II dürfen innerhalb der Baubereiche insgesamt nicht mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche aufweisen.

7. Freiraum

Grundsatz ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Grünflächen	² Die im Plan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsflächen, Ruheflächen sowie Pflanzengärten sind ihrer Funktion entsprechend auszustatten, attraktiv zu gestalten und zu bepflanzen.
Spiel-/Aufenthaltsflächen	³ Innerhalb der Spiel-/Aufenthaltsflächen sind chaussierte Flächen sowie geringfügige bauliche Eingriffe, welche der jeweiligen Nutzung entsprechen, zulässig.
Pflanzengärten	⁴ Innerhalb der im Plan bezeichneten Pflanzengärten sind private Gartenbereiche für die Wohnungen sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zulässig.
Ruheflächen	⁵ Die im Plan dargestellten Ruheflächen bezeichnen eine Aufenthaltsfläche, innerhalb welcher keine befestigten Flächen erstellt werden dürfen und bauliche Eingriffe untersagt sind.
Bepflanzung	⁶ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte, vorzugsweise einheimische Pflanzenarten und Wildformen einzusetzen. Die Bestockung entlang der Aa ist beizubehalten.
Uferstreifen	⁷ Der im Plan bezeichnete Uferstreifen ist gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV naturnah zu gestalten. ⁸ Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden. ⁹ Fusswegverbindungen im Uferstreifen oder Gewässerraum in Form von schmalen, wasserdurchlässigen Fusswegen/Trampelpfaden von maximal 1.2 m Breite erfordern die Zustimmung der kantonalen Fachstelle. ¹⁰ Der Uferstreifen darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.
Zugänge Gewässerunterhalt	¹¹ Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltszwecke ist an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu gewährleisten.
Hochwasserschutz	¹² Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt	¹ Die Erschliessung erfolgt an den im Plan schematisch bezeichneten Stellen ab der Gstalterstrasse.
Ein- und Ausfahrt	² Die Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen respektive einer möglichen künftigen Tiefgarage haben im näheren Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
Anlieferung	³ Die Anlieferung für die Verkaufsgeschäfte hat im näheren Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
Wendebereich	⁴ In den im Plan bezeichneten Bereichen ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu erstellen.
Öffentlicher Veloweg	⁵ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten (Variante 1 und 2) ist Raum für eine künftige Veloschnellroute freizuhalten. Die genaue Linienführung ist zum gegebenen Zeitpunkt durch den Kanton zu projektieren und mit den entsprechenden Amtsstellen sowie dem Grundeigentümer zu koordinieren.
Veloabstellplätze	⁶ Die Veloabstellplätze sind an der im Plan schematisch bezeichneten Lage sowie in der Einstellhalle und bei den Hauseingängen gut zugänglich anzuordnen.
Autoabstellplätze	⁷ Für die Bemessung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen massgebend.
Bushaltestelle	⁸ An der im Plan bezeichneten Lage ist Platz für eine künftige Bushaltestelle freizuhalten.
Oberirdische Parkplätze	⁹ An der im Plan bezeichneten Lage sind maximal 140 oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Davon ist eine angemessene Anzahl an Parkplätzen für die Park-and-Ride-Anlage (P+R) des Bahnhofs Aathal-Seegräben vorzusehen.
Parkplatz-Bewirtschaftung	¹⁰ Sämtliche öffentlich zugänglichen Parkplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.

Anbindung Velo- und Fussgängerbrücke

¹¹ An der im Plan bezeichneten Lage ist für den künftigen Lift-turm der Velo- und Fussgängerbrücke der Gemeinde See-gräben Platz freizuhalten.

¹² Die Anbindung an die mögliche künftige Velo- und Fussgän-gerbrücke der Gemeinde Seegräben vom Dach des Baube-reichs A1 aus ist mittels einer Passerelle zulässig. Die Dimen-sionierung ist mit dem Detailprojekt festzulegen.

9. Umwelt

Lärmschutz

¹ Es gelten folgende Grenzwerte:

- Wohnen: 60 dB(A) am Tag / 50 dB(A) in der Nacht
- Gewerbe: 65 dB(A) am Tag

² Werden die Grenzwerte bei lärmempfindlichen Betriebsräu-men überschritten und können diese nicht lärmabgewandt unter dem Grenzwert belüftet werden, so sind die Räume mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

³ Für lärmempfindliche Wohnräume ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäss Abs. 1 einge-halten sind.

⁴ Es dürfen keine lärmempfindlichen Wohnräume, welche aus-schliesslich über Fenster mit Grenzwert-Überschreitungen be-lüftet werden können, erstellt werden.

10. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde ist ein Werkleitungs-konzept zu erarbeiten und mit dem Bauprojekt festzulegen.

11. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan Talwis wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung des Gestaltungsplans verbindlich.

² Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplans Talwis gemäss § 6 PBG.