
Sonderbauvorschriften

1. Juli 2022

Vorprüfung

Gestaltungsplan Hafenpromenade

Vom Stadtrat erlassen:
Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:
Mit Entscheid Nr.

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt:

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan «Hafenpromenade» besteht aus:
- a) dem Situationsplan 1:500;
 - b) den besonderen Vorschriften;
 - c) dem Richtprojekt der Susanne Fritz Architekten GmbH vom 10. März 2022;
 - d) dem Richtprojekt der Tom Munz Architekt GmbH vom 04. März 2022;
 - e) dem Richtprojekt Umgebung der Mettler Landschaftsarchitektur AG vom 15. März 2022;
 - f) dem Planungsbericht.
- ² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften sowie die Inhalte der Richtprojekte, soweit in den Vorschriften erwähnt, sind verbindlich. Die Hinweise im Gestaltungsplan und die übrigen Aussagen der Richtprojekte sind für die Projektierung und die Baubewilligung hinweisend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge. Er stellt die planungsrechtliche Umsetzung des Richtprojektes sicher.
- ² Der Gestaltungsplan bezweckt namentlich:
- a) die vorzügliche Gestaltung und Aufwertung der Hafenpromenade;
 - b) die Ermöglichung einer unterirdischen Parkgarage;
 - c) die Sicherung einer hochwertigen Architektur der Hochbauten für eine gute Einpassung in das Umfeld.

II. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage und der Verkehrsfläche, intern erfolgt am bezeichneten Standort.
- ² Die erforderlichen Sichtfelder für Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage sind nach VSS SN 40 273a freizuhalten.
- ³ Mit Ausnahme der Zufahrt zur Sammelgarage ist das Areal frei von motorisiertem Verkehr zu gestalten. Vorbehalten bleiben Fahrten für den Warenumsschlag und die Rettung.

Art. 4 Verkehrsfläche, intern

- ¹ Zwischen der Bahnlinie und dem Baubereich A ist eine interne Zufahrt möglich. Diese kann für Zulieferungen und die Zufahrt zu oberirdischen Autoabstellplätzen des Baubereiches A genutzt werden.

Art. 5 Bereich Vorfahrt

- ¹ Im bezeichneten Bereich kann eine Vorfahrt für den Baubereich A mit Kurzzeitabstellplätzen erstellt werden.

Art. 6 Fuss- und Veloweg, öffentlich

- ¹ Innerhalb des Bereichs Fuss- und Veloweg, öffentlich ist ein Wegnetz zu erstellen. Die Anschlüsse an die Bankstrasse, die Hafenstrasse sowie an die Hafenpromenade sind sicherzustellen.
- ² Das Richtprojekt Umgebung definiert die exakte Anordnung und Ausdehnung der Fuss- und Velowege.
-

Art. 7 *Autoabstellplätze*

- ¹ Die Autoabstellplätze sind innerhalb der Sammelgarage anzuordnen. Anzahl, Abmessung und Anordnung der Parkfelder (inkl. Behindertenparkfelder) richten sich nach den aktuell gültigen VSS-Normen.
- ² Im bezeichneten Bereich können oberirdisch behindertengerechte Autoabstellplätze und Autoabstellplätze für Angestellte erstellt werden.

Art. 8 *Veloabstellplätze*

- ¹ Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze bemisst sich nach der VSS-Norm VSS 40 065. Die überdeckten und gut beleuchteten Veloabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Ungedeckte Veloabstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

III. Bebauung

Art. 9 *Baubereiche, allgemein*

- ¹ Die Baubereiche definieren die maximale horizontale Ausdehnung der Gebäude. Sie gehen allen anderen Abständen vor.
- ² Geringfügige Abweichungen der Baubereiche gegen innen sind zulässig, sofern der architektonische Ausdruck gewahrt bleibt.
- ³ Ausserhalb der Baubereiche sind nur temporäre Kleinbauten mit einer Gesamtfläche von maximal 12.00 m² und Anlagen zulässig. Diese haben dem Charakter der Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt zu entsprechen.

Art. 10 *Baubereiche A1, A2 und B*

- ¹ Für den Baubereich A1 gilt eine maximale Fassadenhöhe von 4.50 m, für den Baubereich A2 gilt eine maximale Fassadenhöhe von 13.00 m. Die Beilagepläne des Richtprojektes sind in Bezug auf die Volumetrie (horizontale Ausdehnung, Geschossigkeit) und Gliederung des Baukörpers verbindlich.
- ² Im Baubereich B gilt eine maximale Fassadenhöhe von 5.00 m. Innerhalb des Baubereichs B kann eine Fläche von maximal 50 % als bebaute Nutzfläche realisiert werden. Die einzelnen Gebäudeteile dürfen eine maximale Länge von 42.00 m aufweisen und müssen zwei Durchgänge innerhalb des Baubereichs B ermöglichen. Die Dachfläche hat den gesamten Baubereich auszufüllen. Projektbedingte Abweichungen gegen innen von maximal 1.50 m sind zulässig.
- ³ Projektbedingte Abweichungen sind punktuell zulässig, sofern insgesamt eine gleichwertige oder bessere Lösung erzielt wird.

Art. 11 *Sammelgarage / unterirdische Bauten*

- ¹ Die Sammelgarage ist vollständig unterirdisch zu erstellen. Die Rampenanlage der Sammelgarage ist vollständig in das Gebäude im Baubereich A1 zu integrieren.
- ² Die Baulinie für unterirdische Bauten definiert die maximale Ausdehnung der Sammelgarage und den weiteren unterirdischen Bauten.

Art. 12 *Gestaltung*

- ¹ Die Bauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen. Es können grossflächige Bemusterungen verlangt werden.

Art. 13 *Dachgestaltung*

- ¹ Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und dürfen die maximale Fassadenhöhe konstruktionsbedingt überschreiten. Die Anlagen sind um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt anzuordnen.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- ⁴ Die Gesamtfläche der Technikaufbauten darf im Baubereich A1 maximal 25 % der darunterliegenden Dachfläche betragen.

IV. Umgebung

Art. 14 Umgebungsfläche, allgemein

- ¹ Der Aussenraum hat eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen. Dazu werden folgende Elemente aus dem Richtprojekt Umgebung für verbindlich erklärt:
 - Typologie und Gestaltung der Freiräume
 - Materialisierung Flächen
 - Bepflanzung
- ² Bei den Aussensitzplätzen des Baubereichs A2 kann punktuell vom verbindlichen Umgebungskonzept abgewichen werden.
- ³ Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten zulässig.
- ⁴ Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Aussenraum- und Pflanzkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

V. Umwelt

Art. 15 Energie

- ¹ Es dürfen höchstens 25 % des gewichteten, zulässigen Energiebedarfs (Basis EnG Stand 2010) für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist pro Baubereich ein detailliertes Energie- und Nachhaltigkeitskonzept einzureichen.

Art. 16 Lärm

- ¹ Die Regenrinnen der Sammelgaragenrampe sind lärmarm auszubilden und zu verschrauben.
- ² Die Wand- und Deckenbereiche der Sammelgaragenabfahrt sind schallabsorbierend auszugestalten.

Art. 17 Objektschutz

- ¹ Um einen ausreichenden Objektschutz gegen ein Hochwasserereignis sicherzustellen (HQ300), ist das Erdgeschoss der Bauten auf einer Höhe von mind. 398.09 m.ü.M. zu erstellen.
-