



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 18 „WALDER - AREAL“

Vorlage für GV
26.9.2023

VORSCHRIFTEN

Die Grundeigentümerschaft:

Walim AG
mit Sitz in Wangen-Brüttisellen

Unterschriftsberechtigt:

.....
Vorname Name

Grundstücknummer 6642

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen
Die Gemeindepräsidentin, Marlis Dürst:

Die Geschäftsleiterin, Heidi Duttweiler:

.....
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

Für die Baudirektion:

VORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 18 „WALDER - AREAL“ WANGEN-BRÜTTISELLEN

INHALT

A	ALLGEMEINES	3
B	NUTZUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN	4
C	GESTALTUNG	7
D	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	10
E	LÄRMSCHUTZ	14
F	STÖRFALLVORSORGE	14
G	ETAPPIERUNG	14
H	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen (Gemeindeversammlung) erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (rev. am 1. März 2017), insbesondere dessen §§ 83 – 87, den nachstehenden Gestaltungsplan Nr. 18 „Walder - Areal“.

A Allgemeines

Art. 1

Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan bezweckt die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie lärmsituationsgerechte Entwicklung, Erneuerung und Überbauung des Areals „Walder - Areal“ und stellt die etappierte Erschliessung sicher.
- ² Insbesondere sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, für
 - städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Ersatzbauten und ein Hochhaus
 - eine offene Anbindung (Zugang, interne Verbindungen) zum übrigen Quartier und zum kommunalen Fusswegnetz
 - gemischte Wohnungsgrössen mit einem Anteil Gewerbe / Büro
 - Sicherung der Nutzungsvielfalt und der Qualität des Aussenraumes
 - ortsbaugerechter Lärmschutz und gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung.

Art. 2

Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der vorliegende Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
 - Vorschriften
 - Situationsplan im Mst. 1:500
- ² Orientierend ergänzen folgende Beilagen den Gestaltungsplan:
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
 - Lärmgutachten
 - Richtprojekt (Resultat aus Workshopverfahren; Massgebliche Autoren: pool Architekten, Zürich und S2L Landschaftsarchitekten, Zürich)

- 3 Der Perimeter für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Walder - Areal“ ist im Situationsplan 1:500 festgehalten. Er umfasst die Grundstücknummer 6642.

Art. 3

übergeordnetes Recht

- 1 Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen, die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Gemeinde Wangen-Brüttisellen sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Der Gestaltungsplan basiert auf den IVHB-harmonisierten Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) mit Fassung vom 1. März 2017.
- 2 Die Baubereiche gelten gegenüber festgelegten Baulinien während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans vorrangig.

Art. 4

orientierender Charakter

- 1 Die im Gestaltungsplan unter „Orientierungsinhalt“ dargestellten Elemente haben nur informativen Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.

B Nutzungs- und Baubestimmungen

Art. 5

Nutzung

- 1 Zulässig in den Baubereichen sind Wohnnutzung, mässig störendes Klein-Gewerbe mit Werkstätten, quartierverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wie Verkauf, Büros, Gastronomie sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport etc.
- 2 Die lärmrelevanten Nutzungen haben sich im Wesentlichen auf den Quartierhof und die Zürichstrasse auszurichten und sollen die Nutzungsvielfalt innerhalb des Areals fördern. Auf die Innenhöfe und Ruhe-/Spielflächen von Wohngebäuden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist dabei massgebend Rücksicht zu nehmen.
- 3 Entlang der Zürichstrasse mit strassenseitiger Ausrichtung sind hauptsächlich publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen anzusiedeln.
- 4 Der Baubereich Sondernutzung ist einer gemeinschaftlichen Nutzung oder öffentlichen Einrichtung (wie z.B. Kindergarten, Kinderhort) für das Areal vorbehalten.

Art. 6

Ausnützung

- 1 Die Ausnützung wird durch die massgebliche Geschossfläche definiert. Diese umfasst alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwänden (exkl. Aussenwände).
- 2 Im gesamten Gestaltungsplanperimeter ist eine massgebliche Geschossfläche (mGF) von maximal 46'000 m² zulässig.

Art. 7

Nutzungs- aufteilung

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter gilt im Sinne des regionalen Mischgebietes ein minimaler Gewerbeanteil sowie ein minimaler Wohnanteil von je 25%.
- 2 Die wohn- und gewerblichen Nutzungen können grundsätzlich innerhalb des ganzen Perimeters angesiedelt werden; Betriebe mit mässig störenden Nutzungen (lärmrelevant) sind möglichst auf die lärmrelevante Strassenseite (Zürichstrasse) oder den Quartierhof auszurichten.
- 3 Die vorgeschriebene Nutzungsaufteilung bezieht sich auf den Endausbau des Areals und kann zwischen den Etappen von den Vorgaben abweichen.

Art. 8

Baubereiche

- 1 Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

Wo im Gestaltungsplan vorgeschrieben, muss auf die Pflichtbaulinien gebaut werden. Im Übrigen darf innerhalb oder auf die Baubereichslinien gebaut werden.

Im Baubereich C2 ist die Längsfassade (Gebäudeflucht) entlang der Zürichstrasse innerhalb des im Situationsplan festgelegten Pflichtbereich anzuordnen.
- 2 Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu beachten. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.
- 3 Die maximal zulässigen Gesamthöhen in den Baubereichen sind im Situationsplan Mst. 1:500 pro Baubereich festgelegt und in Art. 10 zusammengefasst.
- 4 Im Baubereich A darf ein Hochhaus mit max. 40 m erstellt werden.

- 5 Es gilt innerhalb des Perimeters kein Gebäudeabstand bzw. dieser wird über die Baubereiche definiert, soweit die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt werden.
- 6 Die geschlossene Bauweise ist zwischen den Baubereichen B1/B2 und C1/C2 im Rahmen der festgelegten Baubereiche möglich.
- 7 Verbindungstunnel und –brücken sowie einzelne Kleinbauten / Anbauten können von der Baubehörde auch ausserhalb der Baubereiche bewilligt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 8 Kleinbauten / Anbauten (§ 2a ABV) dürfen eine Gebäudegrundfläche von je 40 m² nicht überschreiten; ausgenommen davon sind überdeckte Garagenrampen. Solche Bauwerke sind in Verbindung mit der Umgebungsgestaltung und mit gemeinschaftlichen Anlagen zu erstellen.

Art. 9

Abweichung von Baubereichen

- 1 Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen unter Vorbehalt über den gemäss in Art. 8 definierten Baubereich hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:
 - unterirdische Bauten im Baulinienbereich bis zu einem Abstand von mindestens 3.50 m zur zukünftigen Strassengebietsgrenze; wobei die Erdüberdeckung der im Bauliniengebiet liegenden Baute mindestens 1.0 m ab entsprechendem Strassenniveau zu betragen hat. Die Deckenkonstruktion ist auf die erhöhten statischen Anforderungen zu dimensionieren.
 - vereinzelte technisch-/betriebsnotwendige Gebäudeteile oder lärm-/fassadengestaltende, erkerähnliche Fassadenteile ab dem 1. Obergeschoss und aussen angebrachte untergeordnete gestalterische Fassadenelemente an Hauptgebäuden wie Lichtschächte, Auf- und Abgänge sowie Vordächer etc. bis max. 0.50 m
 - untergeordnete, filigrane Vordächer auf der gesamten Fassadenlänge
 - offene Balkone, welche in den Quartierhof hineinragen bis max. 1.5 m, in den übrigen Bereichen bis 2.5 m
 - Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 7 und 8
 - Gebäudezugehörige Ausrüstungen wie z.B. Sammelstelle für Hauskehricht, Veloständer, Spiel- und Ruheflächen/-gerätschaften usw.
 - Technische Ausrüstungen, Anlagen, Aufbauten und Solaranlagen

- 2 In den Baubereichen B1, C1 und F sind diese Abweichungen nur bei einer besonders guten Einordnung und Gestaltung zulässig.
- 3 Zwischen dem Baubereich B1 und B2 ist der Zusammenschluss der Gebäudeteile projektspezifisch zu lösen und darf geringfügig abweichend zur geometrisch verlaufenden Baubereichsgrenze erfolgen.
- 4 Für oberirdische Bauten und Anlagen im Baulinienbereich gelten die Anforderungen nach § 100 ff PBG.

Art. 10

Grundmasse

- 1 In den Baubereichen des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmassbestimmungen:

Baubereiche	A	B1/B2	C1/C2	D	E	F	G
Massgebliche Geschossfläche (mGF)	46'000 m ²						
Maximale Höhenkote (m.ü.M.) bei Flach- und Schrägdächern	482.00	459.50	465.00	465.00	460.00	453.50	457.00
Minimale Höhe	Art. 10 Abs. 2	-	-	-	-	-	

- 2 Im Baubereich A ist der Neubau als Hochbaute zu erstellen, welcher optisch deutlich über den anderen Gebäuden in Erscheinung tritt.
- 3 Im Baubereich für Sondernutzung ist ein Pavillon oder ähnliches mit einer max. Gebäudegrundfläche von 150 m² (Fussabdruck) und einer Gesamthöhe von 7.5 m möglich.
- 4 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote in allen Baubereichen frei.
- 5 Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei. Es kommen keine Fassadenhöhen, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

C Gestaltung

Art. 11

Hochhaus

- 1 Im Situationsplan definierten Baubereich A ist, unter Berücksichtigung von Art. 10 Abs. 2 (minimale Höhe), ein Hochhaus bis max. 40 m gemäss §§ 282 ff PBG erlaubt.
- 2 Das Gebäude ist als ortsbaulicher Akzent auszubilden mit Rücksicht auf das Gesamtensemble im Perimeter.

Art. 12

Gestaltung, Bauweise

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind. Es gelten die erhöhten Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG, insbesondere Abs. 2.
- 2 Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren mit dem hauptsächlichen Verfasser pool Architekten, Zürich und S2L Landschaftsarchitekten, Zürich. Die prägenden städtebaulichen Merkmale des Richtprojektes mit Quartierhof sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Vorbereiche entlang der Zürichstrasse ist die Entwicklung der übergeordneten Strassenraumgestaltung (Boulevard, Masterplan Wangen-Brüttisellen, Zielbild 2030) und das Freiraumkonzept zu berücksichtigen.

Dabei sind auch verschiedene nicht unterbaubare Bereiche mit 1.50 m Überdeckung für Baumplanungen freizuhalten.
- 4 Im Rahmen der Ausgestaltung des Vorplatzes beim Hochhaus sowie den Arealzugängen sind diese auf den Endzustand des zukünftigen übergeordneten Boulevards abzustimmen.
- 5 Ein allfälliger Ersatzbau im Baubereich B1, C1 und F hat sich bezüglich Kubatur und Gebäudedimension am Bestand zu orientieren. Die Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes (Gebäudeprofil, Grundriss, kubische Gestaltung, Materialisierung) ist bestmöglich zu übernehmen.
- 6 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechtes abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 13

Dachform, Dachaufbauten, Dachgestaltung

- 1 Im Baubereich B1 und F ist die Firstrichtung für Schrägdächer vorgegeben (auch für allfällige Ersatzbauten). In diesen Baubereichen sind auch bei Ersatzbauten Schrägdächer zu erstellen. Die Dachneigung und die Dachgestaltung haben sich dabei am Bestand zu orientieren.
- 2 Im Baubereich A ist das Hochhaus mit Flachdach auszustatten. In den übrigen Baubereichen B2, C1/2, D, E und G sind nebst Flachdächern auch andere Dachformen erlaubt.

- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sind über der max. erlaubten Höhenkote erlaubt.
- 4 Die Flachdächer mit Neigungswinkel kleiner als 10° sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv und ökologisch zu begrünen; davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten. Zu Gunsten des Unterhaltes von technischen Aufbauten darf punktuell auf die extensive Begrünung verzichtet werden.
- 5 Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die begrünten Dächer mit wasserspeichernden Retentionsvolumen zu gestalten.

Art. 14

Reklamen

- 1 Reklamen sind als Teil der Architektur aufzufassen und müssen insbesondere auf das Gesamtkonzept der Überbauung abgestimmt sein.

Art. 15

Plätze, Freiflächen, Umgebung

- 1 Der Quartierhof ist möglichst als einheitliche zusammenhängende funktionale Fläche auszugestalten. Der Platz kann befestigt ausgeführt werden, wobei auf eine angrenzende, adäquate Beschattung, Belichtung und Bepflanzung Rücksicht zu nehmen ist. Er darf nur so weit bestückt werden, als dass er kurzfristig für Festanlässe oder ähnliches genutzt werden kann.
- 2 Die beiden Innenhöfe sind für einen qualitätsvollen Aufenthalt und Rückzugsort insbesondere für die Bewohner (Beschattung, Belichtung, Bepflanzung etc.) anzulegen und auszurüsten. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken (z.B. für Zugangswege, Zügelwagen, Unterhalt).

Im Baubereich E hat der Innenhof mindestens einen flächenmässigen Anteil von 12 % der realisierten Gebäudegrundfläche (Fussabdruck) zu umfassen.
- 3 Die im Situationsplan vorgesehene Spiel-/Aufenthaltsfläche dient vor allem dem Wohnen in den Baubereichen C1/2 und D. Die Fläche ist in angemessenem Umfang zu erstellen und entsprechend auszustatten. Sie ist zeitgleich mit den Hochbauten der Baubereiche C und D zu erstellen. Die Anlage ist lärmabgewandt sowie geschützt anzulegen.

- 4 Die Aufenthaltsflächen zwischen den Baubereichen darf nur dem Langsamverkehr und der gewerblichen Anlieferung dienen und ist mit einer dem Unterhalt und Feuerwehr / Rettungsfahrzeugen dienenden Notzufahrt zu erschliessen.
Kleinbauten/Anlagen sind hier nur zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes notwendig sind.
- 5 Der im Situationsplan vorgesehene Vorplatz vor dem Hochhaus ist zusammen mit der Realisierung des Hochhauses als Auftakt zum Walder-Areal zu gestalten; er soll eine halb-öffentliche Nutzung ausüben.
- 6 Das Leitsystem mit der Signalisation zum und innerhalb des Walder-Areals ist einheitlich und arealprägend zu gestalten.

Art. 16

Nachhaltigkeit, Lokalklima

- 1 Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
- 2 Neubauten sind gemäss den Energielabels SNBS-Areal, Minergie-Areal oder ähnlich zu zertifizieren. Sollte die Etappierung eine Zertifizierung des Areals negieren, so können die Gebäude vereinzelt zertifiziert werden.
- 3 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie müssen sich gut in die Dach- und Fassadenlandschaft einordnen und sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm zu gestalten.
- 4 Für den Quartierhof und die Wohnninnenhöfe sind gute Lösungen für die Beschattung nachzuweisen.
- 5 Wo möglich sind in den Baubereichen E und D einzelne Durchgänge vorzusehen, die der Durchlüftung des Areals dienen, ohne dass dadurch der Lärmschutz (Gebäuderiegel) benachteiligt wird.

D Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Art. 17

Verkehrszu-/ wegfahrt

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr grundsätzlich ab der Lindenbuckstrasse zu erschliessen.
Besucherabstellplätze werden zusätzlich ab der Riedmühlestrasse und der Zürichstrasse erschlossen.

- 2 Die Anordnung der Zu- und Wegfahrten zu den Sammelgaragen erfolgt im dafür ausgeschiedenen Bereich gemäss Situationsplan 1:500.
- 3 Die bestehende Abfahrtsrampe zur Tiefgarage ist im Rahmen einer Neubebauung der Baubereiche A und G aufzulösen.
- 4 Für gewerbliche Anlieferungen dient die Zu- und Wegfahrt ab der Lindenbuckstrasse sowie eine Zufahrt ab der Zürichstrasse.
- 5 Erschliessungsanlagen für den MIV haben die Planungswerte nach Anhang 6 der Lärmschutzverordnung (LSV) in Bezug auf die Lärmimmissionen von Tiefgaragen einzuhalten.
Begleitende Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen bei Tiefgaragenzufahrten und -rampen sind im Baubewilligungsverfahren mittels Lärmgutachten nachzuweisen (Einhausung, absorbierende Verkleidung etc.).

Art. 18

Langsamverkehr, Wegnetz

- 1 Das Areal ist für den Fussverkehr durchlässig auszugestalten.

Art. 19

Abstellplätze

- 1 Bei der Festlegung des Parkplatzangebotes ist der Grad der ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen. Für den Gestaltungsplanperimeter wird aufgrund der guten Erschliessung und Lage grundsätzlich die Güteklasse B festgelegt. Zur Förderung einer wohnquartierverträglichen Nutzung in Zentrumsnähe und zur Standortförderung der gewerblichen Diversität wird der Parkplatzbedarf im Rahmen des Gestaltungsplanperimeters individuell festgelegt:
- 2 Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze wird für die Wohnnutzung wie folgt festgelegt.
 - Bewohner: 1 Abstellplatz / Wohnung (Normbedarf)
Minimal: mind. 55% des Normbedarfs
Maximal: max. 80% des Normbedarfs
Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen
 - Besucher: 10% der Bewohnerparkplätze (Normbedarf)
Reduktion: min. 40% des Normbedarfs
Maximum: max. 60% des Normbedarfs
Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden

- 3 Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen für die Beschäftigten und Kunden in den gewerblichen Nutzungen wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich gestützt auf die Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde (Fassung 2014) unter Berücksichtigung des Reduktionsfaktors gemäss der ÖV-Güteklasse B berechnet.
- 4 Das Total der berechneten Gesamtparkplatzzahl ist aufgrund der guten Erschliessung und Lage für den gesamten Gestaltungsplanperimeter auf max. 350 Abstellplätze beschränkt.

Die Mindestanzahl gemäss Absatz 2 und 3 ist zu gewährleisten, wenn drei Viertel der maximal zulässigen Geschossflächen überbaut sind innerhalb des Areals. Der Maximalbedarf darf je Etappe nicht überschritten werden.
- 5 Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen können bei der Festlegung des Parkplatzbedarfes berücksichtigt werden.
- 6 Grundsätzlich sind die gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze erforderlichen Abstellplätze für Neubauten und Gebäudeerweiterungen für Bewohner und Beschäftigte in einer unterirdischen Einstellhalle oder in geschlossenen Garagen anzuordnen.
- 7 Oberirdische Besucherabstellplätze sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie müssen sich in die Umgebung gut integrieren. Sie können auch mit Veloabstellplätzen für das Areal ergänzt werden.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde können die Abstellplätze auch (teilweise) auf öffentlichem Strassenraum angeordnet werden, wenn es die Verkehrssicherheit/erschliessung zulässt. Dies ist mittels Dienstbarkeit im Grundbuch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicher zu stellen.
- 8 Es sind genügend Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge anzuordnen. Davon muss ein Teil oberirdisch, gedeckt und sicher angelegt werden.
- 9 Die genügende Anzahl von Veloabstellplätzen für Wohnen und Gewerbe sowie für Kinderwägen etc. ist im Baubewilligungsverfahren aufgrund der jeweiligen Nutzungen zu berechnen und nachzuweisen; es ist mindestens pro Zimmer der Wohnungen und pro 100 m² Gewerbe- und Büroflächen in Vollgeschossen eine Abstellfläche von 0.8 m² erforderlich.

Art. 20

Mobilitätskonzept

- 1 Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das mindestens die folgenden Inhalte umfasst:
 - Verantwortlichkeiten
 - Ziele zur Erreichung der min./max. Vorgaben
 - Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
 - mögliche Parkplatzbewirtschaftung
 - Informationen / Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
 - Ladestationen für Elektroautos sind vereinzelt zu prüfen
 - Controlling
 - Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden
- 2 Das Mobilitätskonzept ist mit dem ersten Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Bei wesentlichen Änderungen oder späteren Etappen ist das Konzept jeweils anzupassen.
- 3 Das Mobilitätskonzept kann sich auf den Gestaltungsplanperimeter beschränken oder Teil eines Gesamtkonzeptes für ein grösseres Planungsgebiet sein. Allfällige übergeordnete kommunale Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen.

Art. 21

Versorgung / Entsorgung

- 1 Sämtliche Neubauten sind über private Anschlüsse an die übergeordneten, öffentlichen Netze anzuschliessen.
- 2 Dachwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser mittels Retention (50%) in eine Meteorwasserleitung oder in ein nahe gelegenes öffentliches Gewässer abzuführen. Wo möglich sind zusätzliche Speicherräume zu schaffen auf den Dachflächen oder in der Umgebung.
- 3 Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- 4 Für den ganzen Gestaltungsperimeter sind die gewerblichen und Hauskehricht-Abfälle, Grüngut, Altpapier etc. zentral, getrennt nach Nutzung, zu sammeln.

Die Hauskehrichtsammelanlagen sind mit Unterflurcontainer unterirdisch anzulegen. Deren Lage ist im Situationsplan vorgesehen; die Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

E Lärmschutz

Art. 22

Lärmschutz

- 1 Im Perimeter des Gestaltungsplanes gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III in der ersten Bautiefe / rund um den Quartierhof. Im übrigen Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Die genaue Zuweisung der Baufelder zu den Empfindlichkeitsstufen ist im Situationsplan bezeichnet.
- 2 Der Gewerbeanteil muss aufgrund der Lärmbelastungen in den Baubereichen mit ES III im Gesamten mind. 20% der massgeblichen Geschossflächen (mGF) betragen.
- 3 Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle sind aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden.

Art. 23

Massnahmen Wohn- und Betriebsräume

- 1 Sämtliche Wohnungen verfügen auch über lärmempfindliche Räume entlang von Fassaden, bei denen der IGW der ES III nicht überschritten wird.

F Störfallvorsorge

Art. 24

Störfallvorsorge

- 1 In der ersten Bautiefe bei den Gebäuden entlang der Zürichstrasse mit direkter Ausrichtung auf die Zürichstrasse sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (Kindergärten, Schulen, Kindertagesstätten etc.) nur mit begleitenden Schutzmassnahmen zulässig.
- 2 Strassenseitige Fenster bei Treppenhäusern sind als Brandschutzfenster EI30 auszuführen.

G Etappierung

Art. 25

Bauabschnitte

- 1 Das Areal im Gestaltungsplanperimeter wird in Etappen entwickelt.
- 2 Nach Abschluss jeder Bauetappe müssen die minimalen Pflichtparkplätze und Veloabstellplätze und allfällige Kinder-/ Spielflächen sowie die internen Fusswege zweckmässig bereitgestellt werden; wobei speziell auch die nachfolgenden Übergangsbestimmungen bezüglich Provisorien und Zwischennutzung zu berücksichtigen sind.

Bestehende Abstellplätze auf dem Areal können angerechnet werden, sofern zweckmässig aufgrund einer langfristigen Etappierung und Entwicklung.

- 3 Ebenso muss innerhalb jeder Etappe der für die erstellten Bauten und Nutzungen erforderliche Lärmschutz nachgewiesen und eingehalten werden können.
- 4 Der Quartierhof ist den Etappen entsprechend jeweils auszugestalten.
- 5 Bauliche Veränderungen oder Zwischennutzungen bei bestehenden Gebäuden sind nur soweit zulässig, dass der Zweck des Gestaltungsplanes nicht nachteilig beeinflusst wird.
- 6 Bei Realisierung der einzelnen Baufelder in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste befristete Übergangslösungen bewilligen.
- 7 Für befristete Zwischennutzungen und provisorische Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat Ausnahmegewilligungen erteilen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 8 In den einzelnen Etappen muss die vorgegebene Nutzungsaufteilung bezüglich Wohnen und Gewerbe gemäss Art. 7 Abs. 1 nicht eingehalten werden; jedoch nach Erstellung von drei Viertel im Gesamten und im Endausbau.
- 9 Die im Plan gelb dargestellten Gebäude können rückgebaut werden.

H Schlussbestimmungen

Art. 26

Inkrafttreten

- 1 Der private Gestaltungsplan Nr. 18 „Walder-Areal“ wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

