

Auszug Baureglement 2021 vom 06.10.2021, Stand Beschlussfassung Parlament

ZPP AC «Underrüti»

¹ Planungszweck

Die ZPP AC «Underrüti» bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, gut gestalteten und dichten Wohnüberbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen,
- die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebots mit ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum (Kostenmiete),
- die Schaffung von öffentlichen Freiflächen (z. B. entlang der Giesse),
- die Realisierung einer motorfahrzeugarmen Wohnüberbauung gemäss Art. 54a BauV,
- Aufwertung des Gewässerraums und Verbesserung der Wegführungen (Velo).

² Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten.

³ Art der Nutzung

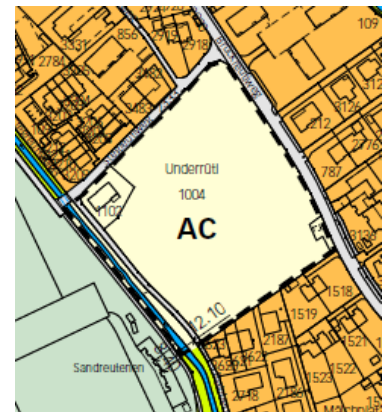
Wohnen nach Art. 2 Abs. 2

⁴ Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.85
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.95
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.15 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse ohne Attika mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von maximal 12.80 m. Die Nutzung des Daches als Terrasse, Dachgarten o. ä. ist zulässig.
- Minimale Grünflächenziffer: 40 % (exkl. Gewässerraum).
- Mehrhöhenzuschläge gemäss Art. 5 Abs. 5 sind ausgeschlossen.

⁵ Gestaltungsgrundsätze

- Es ist eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Auf den Parzellen Nrn. 1102 und 1004 sind naturnah gestaltete und bepflanzte öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche mit einer minimalen Grösse von insgesamt 800 m² zu schaffen.
- Die Überbauung ist in Bezug auf Architektur, Material und Farbgestaltung einheitlich zu gestalten.
- Am Brückreutiweg sind eine Haltestelle des Ortsbusses sowie eine öffentliche Sammelstelle in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- Der Raum des Gewässers ist ökologisch wertvoll zu gestalten und zugänglich zu machen.



Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

⁶ Erschliessungsgrundsätze

- Es ist eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung mit weniger als 0.25 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge zu realisieren. Davon sind mindestens 15 Abstellplätze für Besucher auszuscheiden und zu markieren.
- Auf unterirdische Einstellhallen kann verzichtet werden.
- Innerhalb der Siedlung ist motorisierter Verkehr nicht zulässig.
- Mit dem Baugesuch zur Überbauungsordnungen ist ein Mobilitätskonzept nach den Richtlinien der Gemeinde und des Kantons einzureichen.
- Zwischen dem Weg entlang der Äusseren Giesse und dem Brückreutiweg ist im südlichen Bereich der Überbauung eine durchgehende öffentliche Fuss- und Veloverbindung sicherzustellen.
- Eine Brücke für den Langsamverkehr über die Äussere Giesse kann geprüft werden.

Vgl. Art. 54a ff. BauV.

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II

⁸ Energie

- Die Überbauung ist einer umfassenden Nachhaltigkeit verpflichtet. Sie ist nach den Grundsätzen von SNBS 2.0 oder gleichwertig zu entwickeln, zu realisieren und zu zertifizieren.
- Die Nutzung von Tiefengrundwasser ist anzustreben.
- Eine gemeinsame Wärmezentrale ist anzustreben. Diese kann bei Bedarf auch angrenzende Quartiere versorgen. Spätestens im Rahmen der Erarbeitung der UeO sind die entsprechenden Planungen aufzunehmen.

Die Nutzung von Grundwasser oder die Energiespeicherung mit Eisspeicher können alternativ geprüft werden. Ebenfalls PPP oder Contracting-Lösungen.

SNBS = Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz Hochbau