

Auszug Baureglement 2021 vom 06.10.2021, Stand Beschlussfassung Parlament

ZPP J «Hinterdorf»

¹ Planungszweck

Die ZPP J «Hinterdorf» bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, verdichteten Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entlang der Bernstrasse,
- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und –anlagen sowie deren optimale Eingliederung in die umliegende Bebauung,
- die Umnutzung mit dem Ziel der Erhaltung der historischen Bausubstanz,
- eine gute Siedlungsdurchgrünung und die Schaffung attraktiver öffentlicher Aussenräume,
- die Sicherstellung einer wirtschaftlichen und siedlungsverträglichen Erschliessung sowie von attraktiven und sicheren öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen.

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. Bei einer etappierten Entwicklung durch je eine Teilüberbauungsordnung im Abschnitt J1 und im Abschnitt J2 hat sich die zeitlich später folgende Teilüberbauungsordnung an das Gesamtkonzept der zeitlich vorangehenden zu orientieren.

³ Art der Nutzung

- längs Bernstrasse: Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3, wobei bei einer Umnutzung der beiden eingestufteten Objekte an der Bernstrasse 4 und 6 mindestens die Hälfte des ersten Vollgeschosses und bei einem Neubau das gesamte erste Vollgeschoss gewerblich zu nutzen ist.
- übriges Gebiet: Wohnen nach Art. 2 Abs. 2, jedoch mit einem maximal zulässigen Gewerbeanteil von 20 %.

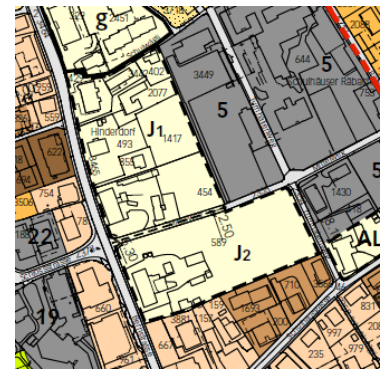
⁴ Mass der Nutzung

Abschnitt J1:

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.60
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.75
- 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 0.10 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse

Abschnitt J2:

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.60
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.75
- 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 0.20 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse



Pro Abschnitt sind nicht mehrere UeO's zulässig

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

⁵ Gestaltungsgrundsätze

- Die Setzung der Neubauten ist so zu wählen, dass sowohl in den Zwischenzuständen (Etappierung) als auch im Endzustand eine aus städtebaulicher und freiräumlicher Sicht gute Lösung erreicht wird.
- Entlang des Mittelwegs ist im Abschnitt J2 ein grosszügiger, begrünter öffentlicher Aussenraum mit Baumreihe sicherzustellen.
- Durch die Erarbeitung eines Aussenraumkonzepts ist eine auf die bestehende Bausubstanz sowie allfällige Zwischenzustände (Etappierung) abgestimmte Gestaltung des Aussenraumes mit wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Die schützenswerten Gebäude an der Bernstrasse 4A und 6 sowie am Mittelweg 1 sind zu erhalten. Erweist sich die Erhaltung als unverhältnismässig und verunmöglicht eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung, kann ein Abbruch geprüft werden.
- Das erhaltenswerte Gebäude an der Bernstrasse 4 kann abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung erreicht werden kann.
- Das Gebäude Bernstrasse 10 ist zu erhalten.
- Im Abschnitt J1 dürfen Attikageschosse in Abweichung zu Art. 3 Abs. 8 zweiseitig fassadenbündig erstellt werden, wenn die Attikafassadenlängen um mindestens 4.00 m kürzer sind als die Fassadenlängen der jeweils darunter liegende Geschosse. Eine gestalterische Abhebung ist nicht nötig.

Vgl. Art. 10b Abs. 2 und 3 BauG

⁶ Erschliessungsgrundsätze

- Abschnitt J1: Erschliessung ab Bernstrasse. Es ist für den Abschnitt nur eine gemeinsame Einstellhalle zulässig. Bezüglich der Lage der Ein- und Ausfahrt ist das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens vom 10.08.2020 gemäss Anhang H verbindlich.
- Abschnitt J2: Erschliessung ab Bernstrasse oder via Schulhausgasse und Turnhallenweg.
- Der Mittelweg ist als attraktive und sichere Langsamverkehrsachse zu erhalten.
- Eine durchgehende Detailerschliessungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr zwischen Bernstrasse und Turnhallenweg ist nicht zulässig.

Vgl. Anhang H

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe

- Eine Bautiefe entlang der Bernstrasse: ES III
- Im übrigen Gebiet: ES II