

Gestaltungsplan 'Regi-Areal'

Sonderbauvorschriften

Auflage

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

Öffentliche Auflage

vom:

bis:

Vom Gemeinderat beschlossen

am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Bernhard Braun

Silvan Zingg

Durch Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am:

Entscheid Nr.

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt

am:

auf den:

Inhalt

A.	Allgemeines	3
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	3
Art. 2	Bestandteile und Verbindlichkeiten	3
B.	Bauvorschriften	3
Art. 3	Bereich Regelbauweise	3
Art. 4	Baubereiche A bis E sowie Villa	4
Art. 5	Baubereich vorspringende Gebäudeteile	5
Art. 6	Baubereich Untergeschosse	5
Art. 7	Bauten ausserhalb Baubereiche	5
C.	Gestaltungsvorschriften	5
Art. 8	Gesamtwirkung und Fassadengestaltung	5
Art. 9	Dachgestaltung	5
D.	Umgebungs- und Aussenraumgestaltung	6
Art. 10	Grundsätze der Umgebungsgestaltung	6
Art. 11	Vegetation, Pflanzen im Aussenraum	6
Art. 12	Grünflächen	6
Art. 13	Regihof	6
Art. 14	Festsetzung massgebendes Terrain und Terraingestaltung	6
E.	Erschliessung	7
Art. 15	Motorisierter Individualverkehr	7
Art. 16	Interne Erschliessung, öffentlicher Fussweg	7
Art. 17	Parkierung	7
Art. 18	Zweiradabstellplätze	8
F.	Ver- und Entsorgung / Entwässerung	8
Art. 19	Energie	8
Art. 20	Entsorgung	8
Art. 21	Entwässerung	8
Art. 22	Werkleitungen	8
Art. 23	Lärm	9
Art. 24	Altlasten	9
G.	Schlussbestimmungen	9
Art. 25	Inkrafttreten	9

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter.
- ² Mit dem Gestaltungsplan wird für den bezeichneten Perimeter eine spezifische Ordnung der Bebauungsstruktur und Umgebungsgestaltung aufgestellt.
- ³ Der Gestaltungsplan bezweckt:
 - a. die Sicherung einer architektonisch und ortsbaulich hochwertigen Bebauung die auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt wurde;
 - b. die Berücksichtigung der bestehenden Strukturen sowie den teilweisen Erhalt des Bestands;
 - c. die Realisierung von hochwertigem, preiswertem Wohnen;
 - d. die Realisierung von gewerblicher oder öffentlicher Erdgeschossnutzung im Kopfbau entlang der Bahnhofstrasse
 - e. Eine optimale und zweckmässige Erschliessung des Plangebietes;
 - f. die Schaffung attraktiver, stimmiger Freiräume im Siedlungsgebiet;
 - g. eine Erhöhung der Schulwegsicherheit, indem der Schulweg der Kinder durch die Siedlung führen darf,
 - h. die Sicherung der besseren Siedlungsgestaltung aus dem Projektwettbewerb "Regi-Areal", aus dem Jahr 2022.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht, dem architektonischen Richtprojekt vom 29.11.2023 sowie dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt vom 29.11.2023.
- ² Der Situationsplan 1:500, die Sonderbauvorschriften sowie die speziell erwähnten Elemente der Richtprojekte sind allgemein verbindlich. Ansonsten haben die Richtprojekte wegleitenden Charakter. Der Planungsbericht erläutert die Planung.
- ³ Das Mobilitätskonzept legt die geplante Regelungsminderung bei der Parkierung dar und die Lärmgutachten weisen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach.

B. Bauvorschriften

Art. 3 Bereich Regelbauweise

Die Bereiche 'Regelbauweise' sind von den nachfolgenden Vorschriften ausgenommen. Für diese gelten weiterhin die Vorschriften des jeweils geltenden kommunalen Baureglements der Gemeinde. Ausnahme bilden die Vorschriften zur Erschliessung der Liegenschaft Nr. 349 sowie für die Zu- und Wegfahrfahrt der Parkplätze auf den Liegenschaften Nrn. 349 und 350.

Art. 4 Baubereiche A bis E sowie Villa

- ¹ Die 'Baubereiche A bis E sowie Villa' legen die maximale horizontale Ausdehnung und die maximale Gesamthöhe der Hauptbauten fest. Unterschreitungen der Baubereiche und Höhenangaben sind zulässig, sofern dadurch die charakteristische Gesamterscheinung der Bebauung gewahrt bleibt.
- ² Innerhalb des Perimeters (exkl. Bereiche 'Regelbauweise') gilt eine Baumassenziffer von 3.2 (exkl. Zuschläge und Bonus nach §§ 34 und 35 PBV).
- ³ Innerhalb des 'Baubereich Villa' ist eine massvolle Erweiterung des Kulturobjekts von max. 400 m³ Bauvolumen zulässig. Die übrige Baumasse ist den 'Baubereichen A1 bis E' zugeordnet.
- ⁴ Der 'Baubereich C' dient der Anordnung von Nebennutzflächen, wie Veloabstellraum oder Werkstatt.
- ⁵ Für die Baubereiche gelten folgende Maximalmasse. Die Gesamthöhe GH ist in Metern (m) festgesetzt. Die Gebäude dürfen die festgelegten Höhenkoten (m ü. M.) nicht überschreiten.

Baubereich	Max. Kote in m ü. M. ^{a)}	Gesamthöhe GH (m) ^{a)}	Dachform	max. Gebäudelänge
A1	580.50	7.50	Flachdach oder flachgeneigtes Schrägdach	gemäss Baubereich
A2	589.00	15.80		
B1	585.00	11.20	Sheddach	
B2	591.50	16.90	Flachdach oder flachgeneigtes Schrägdach	
C	582.00	7.80	Sheddach	
D	587.00	13.00	Flachdach oder flachgeneigtes Schrägdach	
E	579.00	5.60	Flachdach (best.)	
Villa	580.00	7.10	Flach- oder Steildach	

^{a)} OK Höchster Punkt der Dachkonstruktion

- ⁶ In den 'Baubereichen A1 bis E sowie Villa' sind Attika- oder Dachgeschosse nicht zulässig.
- ⁷ Im Erdgeschoss der Baubereiche A1 und A2 ist die Wohnnutzung nicht zulässig. Dieser Bereich ist der öffentlichen Nutzung oder den mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.
- ⁸ Vor Baubeginn sind die im Plan gelb bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile auf den Parzellen Nrn. 350 und 671 abzubrechen.

Art. 5 Baubereich vorspringende Gebäudeteile

- ¹ Innerhalb der 'Baubereiche vorspringende Gebäudeteile' sind Balkone zulässig.
- ² Die Balkone aller Baubereiche dürfen am Boden abgestützt werden.

Art. 6 Baubereich Untergeschosse

- ¹ Der 'Baubereich Untergeschosse' legt die maximale Ausdehnung aller Untergeschosse inkl. der unterirdischen Tiefgarage fest.
- ² Die Untergeschosse dürfen bis auf eine Tiefe des mittleren Grundwasserspiegels von 566.5 m ü. M. vorgesehen werden. Tiefere Einbauten sind nur unter Beachtung der kantonalen Vorgaben und allfälliger Ersatzmassnahmen zulässig.

Art. 7 Bauten ausserhalb Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche dürfen eingeschossige, unbewohnte Kleinbauten sowie Anlagen wie bspw. Sockelmauern und Spielgeräte erstellt werden.

C. Gestaltungsvorschriften

Art. 8 Gesamtwirkung und Fassadengestaltung

- ¹ Alle Bauten und Anlagen sind in Proportion und äusseren Gestaltung so auszuführen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Das Richtprojekt ist für die Gesamtwirkung und die Fassadengestaltung der Bauten richtungsweisend. Vom Richtprojekt darf abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.
- ² Die architektonische Ausgestaltung der Neubauten hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter ist ein vollständiges Konzept "Fassadengestaltung" mit der Materialwahl und Farbgebung im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
- ³ Bei der Ausgestaltung der Fassaden, der Gebäude, Veloständer, Brüstungen und Ähnlichem ist der Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der schweizerischen Vogelwarte zu beachten.

Art. 9 Dachgestaltung

- ¹ Nicht begehbaren Flachdächer dienen als Retentionsfläche und sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SIA-Norm (SN 564 312) extensiv zu begrünen, sofern diese nicht der Nutzung der Solarenergieanlagen zuwiderlaufen.
- ² Solarenergieanlagen und weitere technisch bedingte Dachaufbauten sind in Material und Farbe möglichst unauffällig und schlicht auszuführen.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind ins gestalterische Konzept zu integrieren, oder mindestens, um das Mass ihrer eigenen Höhe über dem Dachrand von der Fassade zurückzusetzen.
- ⁴ Zur Integration der Photovoltaikanlage auf dem obersten Geschoss der Flachdachbauten ist es gestattet, den Dachrand ab dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.0 Meter zu erhöhen.

D. Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

Art. 10 Grundsätze der Umgebungsgestaltung

Für die Aussenraumgestaltung ist auf Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts ein landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept im Baubewilligungsverfahren einzuzeichnen, welches Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung, Topografie und der Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsflächen für den gesamten Perimeter enthält.

Art. 11 Vegetation, Pflanzen im Aussenraum

- ¹ Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind einheimische, standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden. Die Artenzusammensetzung der Pflanzen hat auf ein hohes Mass an Biodiversität abzielen. Wiesenflächen sind grundsätzlich als artenreiche Blumenwiesen zu erstellen und extensiv zu unterhalten.
- ² Die genaue Lage und Art der Bäume für die Bereiche '**Grünzug Blumenau**' und '**Wohngarten**' muss auf der Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts im Rahmen eines Baugesuchs in einem landschaftlichen Konzept festgelegt werden. Die Bäume und Baumgruppen sind gemäss diesem Konzept zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- ³ Der Bereich '**Grünzug Blumenau**' beinhaltet Hochstammbäume, angeordnet in einzelnen Baumgruppen.
- ⁴ Der Bereich '**Wohngarten**' beinhaltet Kleinsträucher mit Staudenbepflanzung, sowie einzelne Hochstammbäume und ist extensiv zu pflegen und unterhalten.
- ⁵ Im Bereich 'gedeckter Sitzplatz' ist ein gedeckter Sitzplatz von maximal 20 m² zulässig.

Art. 12 Grünflächen

- ¹ Die Fläche '**Aussenraum Siedlung**' dient der attraktiven Siedlungsgestaltung des Aussenbereichs als allgemein zugänglicher Aufenthalts- und Begegnungsbereich.
- ² Innerhalb des '**Aussenraum Siedlung**' sind weitere Fusswege, wie die private Erschliessung der Villa der Parzelle Nr. 349 gemäss Richtprojekt zulässig.
- ³ Die '**Bereiche Spielplatz**' dienen als mögliche Standorte für Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner innerhalb des Planungsperrimeters. Im Minimum ist ein Spielplatz auszuführen und ausreichend mit Spielgeräten auszustatten.

Art. 13 Regihof

Der '**Regihof**' dient als Treffpunkt für die Bewohner innerhalb der Wohnsiedlung. Die Ausgestaltung mit Anlagen und Bepflanzungen, wie Hochbeete, Spielgeräte oder Pergolen sind zulässig und richtet sich nach dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt.

Art. 14 Festsetzung massgebendes Terrain und Terraingestaltung

- ¹ Das massgebende Terrain wird im Gestaltungsplan anhand von Höhenlinien festgesetzt.
- ² Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1.5 m sind zulässig, sofern diese eine bessere Aussenraumgestaltung und -nutzung ermöglichen und in Bezug zu den Bestandesbauten stehen.

- ³ Punktuelle Aufschüttungen für Spielhügel oder Baumgruppen sind auf eine Höhe von max. 1.0 m ab dem massgebenden Terrain zulässig.

E. Erschliessung

Art. 15 Motorisierter Individualverkehr

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt ins Gestaltungsplanareal und in die Tiefgarage erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen.
- ² Die Erschliessung zur Liegenschaft Assek-Nr. 167 (Parz. Nr. 349) hat von der Schulstrasse über die Parzelle Nr. 865 zu erfolgen.

Art. 16 Interne Erschliessung, öffentlicher Fussweg

- ¹ Für die Erschliessung der Hauptbauten sind die im Plan dargestellten Fusswege 'Interne Fusswegverbindung' mit ausreichender Breite zu erstellen.
- ² Die Hauptbauten sind entlang der jeweiligen im Plan bezeichneten Fassade 'Gebäudezugang' zu erschliessen.
- ³ Die internen Fusswegverbindungen ab der Bahnhofstrasse bzw. ab der Schulstrasse über das 'Regi-Areal' (Parz. Nr. 350) hin zur Parz. Nr. 76 (Primarschule Blumenau) dürfen nach Bauvollendung als öffentlicher Schulweg genutzt werden.

Art. 17 Parkierung

- ¹ Innerhalb des Baubereichs 'Baubereich Untergeschosse' ist eine Tiefgarage zu erstellen. Deren Kapazität richtet sich nach dem Mobilitätskonzept (Anhang B des Planungsberichts, Berechnungsgrundlage VSS-Norm SN 640 281).
- ² Insgesamt sind für die Wohnsiedlung mindestens 72 Auto-Parkplätze zu erstellen, inklusive Besucherparkplätze, Parkplätze für Carsharing und E-Ladestation sowie exklusiv Auto-Parkplätze für die 'Villa Cassol'. Davon dürfen höchstens 12 im Bereich 'oberirdische Parkplätze' und mindestens 61 in der Tiefgarage im Bereich 'Baubereich Untergeschosse' sein.
- ³ Auf der Parzelle Nr. 349 ('Villa Cassol') dürfen im Bereich 'oberirdische Parkplätze' maximal zwei Aussenparkplätze erstellt werden.
- ⁴ In der Tiefgarage sind mindestens 52 Parkplätze für die Wohnnutzung (inklusive Besucherparkplätze, Parkplätze für Carsharing und E-Ladestation) zu erstellen.
- ⁵ Für die gewerbliche oder öffentliche Nutzung sind in der Tiefgarage mindestens 8 Autoabstellplätze (inklusive den erforderlichen Besucherparkplätze) zu erstellen.
- ⁶ Von den erstellten Parkplätzen sind mindestens deren 3 hindernisfrei auszubilden.
- ⁷ Werden Parkplätze in den bestehenden Untergeschossen angeordnet, so dürfen diese in der Geometrie (Dimension Parkplätze und Fahrgasse) von der gültigen VSS-Norm abweichen.
- ⁸ Die Parkplätze im Bereich 'oberirdische Parkplätze' dienen der Wohnnutzung. Sie sind dauerhaft für diese freizuhalten.
- ⁹ Für die Bewohner ist ein Carsharing-Angebot mit mindestens zwei Autos sowie zwei Parkplätze mit einer E-Ladestation bereitzustellen. Dafür sind in der Tiefgarage vier Autoabstellplätze von der Kapazität der Wohnnutzung freizuhalten.

- ¹⁰ Im Vorbereich des 'Baubereichs A1' darf entlang der Bahnhofstrasse für die gewerbliche Nutzung einen 'Kurzzeitparkplatz für Anlieferung' angeordnet werden.
- ¹¹ Die Tiefgarage im 'Baubereich Untergeschosse' hat einer allfälligen Tiefgarage im Bereich der 'unbebauten Parzelle Nr. 76' (ausserhalb des Perimeters) im Bereich 'Anschluss Tiefgarage Parzelle Nr. 76' den Anschluss zu gewähren. Diese hat dieselbe Tiefgaragenzufahrt zu nutzen.

Art. 18 Zweiradabstellplätze

- ¹ Für die Anzahl der Veloabstellplätze gilt Art. 27 'Parkierung für Zweiräder' gemäss Baureglement.
- ² Die Anordnung der Veloabstellplätze richtet sich nach den architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekten.

F. Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Art. 19 Energie

Die Gebäude müssen den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle haben einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger aufzuweisen.

Art. 20 Entsorgung

- ¹ Für die Abfallentsorgung sind die erforderlichen Flächen für die Installation von Unterflurcontainern (UFC) in den im Plan ausgeschiedenen Bereich 'Entsorgung UFC' bereitzustellen. Die Anlagen haben sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern.
- ² Für die Küchenabfälle und Karton sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters genügend Container bereitzustellen.

Art. 21 Entwässerung

- ¹ Alle Neubauten sind gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen.
- ² Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten; oberirdische befestigte Flächen, wie die Besucherparkplätze sind wo möglich wasserdurchlässig auszugestalten.
- ³ Die Fusswege der internen Erschliessung sind flächig oder über die Schulter in die Grünfläche zu entwässern.

Art. 22 Werkleitungen

Die Erschliessung an das bestehende Werkleitungsnetz ist im Plan dargestellt. Die Details der Hausanschlüsse (Anschlusspunkt ans kommunale Netz, Höhenlage, Dimension etc.) sind in der Ausführungsplanung zu definieren.

Art. 23 Lärm

- ¹ Die Lärmgutachten 'Regi-Areal, 8360 Eschlikon, Katasternummern 671, 350, 349', dat. 30. Mai 2023 und 'Tiefgaragenzufahrt Regi-Areal, Eschlikon' sind integrierter Bestandteil des Gestaltungsplans.
- ² Die Tiefgarageneinfahrt darf aus Gründen des Lärmschutzes überdacht werden.

Art. 24 Altlasten

Dem Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) ist bei Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen. Mit dem Baugesuch ist ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, dass durch das Amt für Umwelt bewilligt werden muss.

G. Schlussbestimmungen

Art. 25 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt nach Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, sowie Inkraftsetzungsbeschluss des Gemeinderates in Kraft.