

grab architekten ag



Bahnhofstrasse 1
8852 Altendorf
Tel 055 451 53 53
Fax 055 451 53 52
info@grabarchitekten.ch
www.grabarchitekten.ch

Bauherr: Allgemeine Genossame Reichenburg
Industriestrasse 1, 8864 Reichenburg

Objekt: Wohnpark Steinenbrugg
Bahnhofstrasse 27, 29, 31, 8864 Reichenburg



Gestaltungsplan Wohnpark Steinenbrugg Sonderbauvorschriften

Objekt Nr:	460	Geschr:	C. Ruoss	Datum:	25.05.09
Plan Nr:	---				

Die Grundeigentümerin:
Allgemeine Genossame Reichenburg, Industriestrasse 1, 8864 Reichenburg

W. Kettler

Lustker K.

Die Bauherrschaft:
Allgemeine Genossame Reichenburg, Industriestrasse 1, 8864 Reichenburg

W. Kettler

Lustker K.

Öffentlich aufgelegt vom

... 05. Juni 2009 bis 25. Juni 2009

Vom Gemeinderat erlassen am

13. Aug. 2009

GR/225/13.08.09

Der Gemeindepräsident:

J. Reber

Der Gemeindeschreiber:

[Signature] u.

Vom Regierungsrat genehmigt am

20.10.2009 mit RRB Nr. 1099

Der Landammann:

G. Kettler

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Ortsbaulich gut gestaltete
Überbauung

1. Zweck

Der Gestaltungsplan Wohnpark Steinenbrugg bezweckt im Wesentlichen:

- die Sicherstellung einer sich gut in das Ortsbild einfügenden Überbauung mit ansprechender architektonischer Qualität
- die Gewährleistung einer quartierverträglichen Nutzungsdurchmischung
- die rationelle Organisation der Erschliessung und Parkierung
- die Sicherstellung einer attraktiven Umgebungsgestaltung

Bestandteile
verbindlich

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften.

Bestandteile
richtungweisend

² Richtungsweisende Bestandteile:
Erläuterungsbericht, mit Richtungsprojekt.

Geltungsbereich

³ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.

Ergänzendes Recht

⁴ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind das jeweils gültige Baureglement der Gemeinde Reichenburg (BR) sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Richtprojekt

⁵ Das vorliegende Richtprojekt vom 25.05.2009 bildet die Basis für den Gestaltungsplan und ist für die Realisierung wegleitend.

3. Bebauung

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen davon sind einzelne Nebenbauten im Sinne des PBG. Diese dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Attikageschosse

²

Attikageschosse dürfen im Gegensatz zu Art. 23 Abs. 3 lit b) BR auf den Schmalseiten innerhalb des Giebeldreiecks von 45° bis an die Fassade des darunterliegenden Geschosses reichen. Im Sinne von Art. 20 Abs. 3 lit I BR sind Attikageschosse nicht an die Ausnützung anzurechnen, sofern ihre Kniestockhöhe max. 1 m beträgt, gemessen ab Oberkant fertig Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenwand (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion.

³ Das Attikageschoss kann fassadenbündig angeordnet werden, wenn sich dadurch eine bessere gestalterische Lösung ergibt und die dafür vorgesehene Fläche nicht grösser ist als diejenige eines normgerechten Attikageschosses.

Grundmasstabelle

⁴ Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anzahl Gebäude max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl Attikageschosse	max. zulässig aBGF für Wohnen	max. zulässig aBGF für Gewerbe
A	1	13.0 m	16.0 m	4	1	1'170 m ²	0 m ²
B	1	13.0 m	16.0 m	4	1	1'190 m ²	0 m ²
C	1	13.0 m	13.0 m	4	1 ²⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾

aBGF = anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Baureglement der Gemeinde Reichenburg

¹⁾ Im Baubereich C sind maximal 2'780 m² aBGF zulässig. Davon dürfen max. 880 m² aBGF für Wohnen und die restlichen Flächen für Gewerbe genutzt werden.

²⁾ Im Baubereich C ist ein Attikageschoss möglich, wenn auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. Das Attikageschoss ist im nördlichen Bereich fassadenbündig anzuordnen, um eine bessere Besonnung für die beiden Wohnhäuser zu erreichen. Die Fläche für das Attikageschoss, darf jedoch nicht grösser als dasjenige eines normgerechten Attikageschosses sein.

Baubereich mit reduzierter Gebäudehöhe	⁵ Innerhalb der Baubereiche mit reduzierter Gebäudehöhe beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4.00 m.
Nutzungstransfer	⁶ Zwischen den Baubereichen A, B und C dürfen max. 5 % der jeweils zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche für das Wohnen gemäss Grundmasstabelle umgelagert werden. Dabei darf aber die Summe der zulässigen anrechenbare Bruttogeschossfläche für Wohnen nicht überschritten werden.
Abstände zu Nachbargrundstücken	⁷ Die Baubereiche A, B und C definieren unter Vorbehalt der Einhaltung von Art. 24 Abs. 4 BR die erforderlichen Abstände gegenüber Nachbargrundstücken. Gegenüber der Bahnhofstrasse dürfen Hauptgebäude ungeachtet ihrer Höhe bis max. 5.0 m an die Parzellengrenze gestellt werden.
Gebäudeabstände	⁸ Für die internen Gebäudeabstände sind die Baubereiche massgebend.
Vorbauten	⁹ Ausgenommen gegenüber der Bahnhofstrasse dürfen Balkone, Vordächer udgl. im Sinne von Art. 24 Abs. 5 BR bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m über den Baubereich hinausragen.
Unterirdische Bauten	¹⁰ Für unterirdische Bauten gilt Art. 28 Abs. 2 BR.
Lage der Südfassade im Baubereich C	¹¹ Die strassenseitigen Fassaden von Hauptgebäuden im Baubereich C sind auf die strassenseitige Begrenzung des Baubereiches C zu stellen.

4. Nutzweise

Wohnen und mässig störendes Gewerbe	¹ In den Baubereichen A und B sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. ² Im Baubereich C sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe im Sinne des Baureglementes erlaubt. Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.
-------------------------------------	---

5. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gute Gesamtgestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht, das Richtprojekt ist begleitend. Im Rahmen des Bauprojekts ist ein Farb- und Materialkonzept abzugeben.

² Sämtliche Bauten und Anlagen sind im Sinne von § 57 PBG zu planen und auszuführen.

³ Für die ganze Überbauung ist bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss, Balkone udgl. eine einheitliche Architektursprache umzusetzen. In analoger Weise gilt dies auch für die Umgebungsgestaltung.

Nur Flachdächer zulässig

⁴ Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenbauten im Sinne des PBG; hier sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergieanlagen genutzt werden.

⁵ Die Nutzung der Flachdächer als Terrasse, Dachgarten udgl. ist nur auf demjenigen Geschoss gestattet, in dem die dazugehörige Wohnung liegt.

⁶ Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind in einer Höhe von max. 1.70 m auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.

⁷ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Treppenhäuser, Kamine udgl. dürfen die Oberkante der Dachflächen um das zur einwandfreien Funktionsweise notwendige Mass überragen. Sie sind wenn immer möglich zusammenzufassen.

⁸ Gemäss § 57 PBG sind die Wohnungen so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Behinderung angepasst werden können.

6. Umgebungsgestaltung

Parkähnliche Gestaltung

¹ Die im Plan bezeichnete Freifläche ist gemäss dem Richtprojekt so zu gestalten, dass sie einen parkähnlichen Charakter erhält und eine gute Aufenthaltsqualität bietet. Innerhalb der Freifläche sind Spiel- und Begegnungsplätze, Sitzgelegenheiten, Wiesen, Wege sowie Nebenbauten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnüberbauung und der Freifläche stehen wie Velounterstände, Witterungsschutz udgl., zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anordnung einer Notzufahrt entlang der östlichen Perimetergrenze für die Gebäude in den Baubereichen A und B.

² Die Versiegelung der Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu beschränken.

³ Entlang der westlichen Perimetergrenze ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches eine Baumreihe oder eine vergleichbare Baumbepflanzung mit der übrigen Umgebungsgestaltung zu realisieren.

⁴ Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu pflanzen.

⁵ Für Erholungsflächen und Spielplätze hat wenigstens 30% der aBGF der Wohnungen zu entsprechen.

7. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur oberirdischen Parkierung und zur Tiefgarage hat über die Bahnhofstrasse in dem im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereich zu erfolgen. Änderungen im Rahmen einer gemeinsamen Erschliessung mit der Steinenbruggstrasse sind im Rahmen des Baugesuches zu prüfen.

Anzahl Parkplätze

² Pro Wohnung sind zwei Abstellplätze zu erstellen. Zusätzlich sind 15% der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen. Die Anzahl Abstellplätze für das Gewerbe richtet sich nach der massgeblichen VSS-Norm. Mindestens drei Abstellplätze sind als Behindertenparkplätze zu dimensionieren und zu markieren.

Anordnung der Parkplätze

³ Die Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen.

⁴ Besucher- und Kundenparkplätze sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters in dem als oberirdische Parkierung bezeichneten Bereich anzuordnen. In diesem Bereich dürfen auch überdeckte Containerabstellplätze udgl. erstellt werden. Die Grenzen im Projekt dürfen unwesentlich modifiziert werden.

Zufahrt zur Tiefgarage

⁵ Im Bereich für die Tiefgaragenabfahrt ist die Zu- und Wegfahrt zur bzw. aus der Tiefgarage anzuordnen.

Zugangsbereich

⁶ In der als Zugangsbereich bezeichneten Fläche ist ein mindestens 2.0 m breiter Fussgängerbereich von der östlichen zur westlichen Parzellengrenze freizuhalten. Die restliche Fläche ist, soweit dies die Erdgeschossnutzung zulässt, ansprechend zu gestalten. Elemente wie z.B. Hinweistafeln, Leuchtkörper, Sitzbänke udgl. sind zulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

8. Ver- und Entsorgung

Wasser, Abwasser, Strom

Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung werden mit dem Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festgelegt.

9. Energie

Minergie-Standard®

Sämtliche Bauten haben den Minergie-Standard® zu erfüllen.

10. Lärmschutz

ES III

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

11. Ausnahmen

Regelung

Als Ausnahmen werden beansprucht:

- . Unterschreitung der ordentlichen Grenzabstände intern
- . Mehrlängenzuschlag wird intern nicht berücksichtigt.
- . Erhöhung der AZ für Wohnanteil um den Bonus von 15% (10% GP + 5% Wettbewerb). Die AZ für Gewerbeanteil wird nicht erhöht.
- . Einschränkende Regelung für Anzahl der Abstellplätze.
- . Attikaregelung gemäss PBG

12. Vorteile

Als Vorteile werden festgestellt:

- . Dank dem durchgeführten Architekturwettbewerb kann ein gutes einheitliches Gesamtbild mit ansprechender Architektursprache realisiert werden.
- . Minergie- Standard® wird für sämtliche Bauten vorgeschrieben.
- . Erholungsfläche: 30% anstelle der regulären 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen
- . Für die Umgebungsgestaltung ist ein ausführliches und wegleitendes Umgebungskonzept vorhanden
- . Mehrheitliche Anordnung der Abstellplätze unter Terrain.
- . Freihaltung der Umgebung von Verkehrsanlagen (Trennung von Fahr- und Langsamverkehr)
- . Bessere Besonnung für die Wohnbauten A und B und Eingliederung in die Umgebung durch die Höhenbeschränkung Haus C

13. Inkraftsetzung

Genehmigung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.