

EINGEGANGEN 08. Jan. 2015
GEMEINDE SCHWYZ

14 - 177

Kanton Schwyz
Gemeinde Schwyz



HOCHBAU

Gestaltungsplan «Stelzli» Bahnhofstrasse 96 Seewen SZ

Gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

vom 17. Oktober 2014



Grundeigentümer / Bauherr

Bovesta AG, 6430 Schwyz

Datum: 17.10.2014

Rev.: 08.01.2015

E. Jungholtz

Öffentliche Auflage vom 24.10.14 bis zum 13.11.14

Erlassen durch den Gemeinderat Schwyz mit Beschluss Nr. 1332 vom 19.12.14
der Gemeindepräsident der Gemeindeschreiber

H. Hilt

[Signature]

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 287 vom 24.3.15
der Landammann der Staatsschreiber

[Signature]

[Signature]



Grundeigentümer/in
und Auftraggeber/in:

Bovesta AG
Rickenbachstrasse 105
6430 Schwyz

KTN 3378

Auftragnehmerin:

marty architektur ag
Ratskellergasse 2
6430 Schwyz

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlage	4
A Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck und Ziel der Planung	4
Art. 2 Geltungsbereich	6
Art. 3 Ergänzendes Recht	6
Art. 4 Bestandteile	6
B Planungs- und Baubestimmungen	7
Art. 5 Lage und Grösse der Bauten	7
Art. 6 Gestaltung	8
Art. 7 Art und Mass der Nutzung	9
Art. 8 Etappierung	9
C Verkehr	10
Art. 9 Verkehrserschliessung	10
Art. 10 Parkierung	10
Art. 11 Fuss- und Fahrwege, Notzufahrten	10
D Freiraum	12
Art. 12 Umgebungsbereiche und Erholungsflächen	12
Art. 13 Einpassung ins Gelände	12
E Ver- und Entsorgung	13
Art. 14 Anschlüsse	13
Art. 15 Entwässerung	13
Art. 16 Entsorgung	13
F Umwelt	14
Art. 17 Lärmschutz	14
Art. 18 Gewässerschutzbereich	14
Art. 19 Dachbegrünung	14
Art. 20 Energie	14
G Abweichungen von der Regelbauweise	15
Art. 21 Ausnahmen gegenüber Normalbauweise	15
H Schlussbestimmungen	16
Art. 22 Inkrafttreten	16
Art. 23 Änderung, Aufhebung	16

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

¹ Der Gemeinderat Schwyz erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SR SZ 400.100; PBG) sowie Art. 45-47. des Baureglements der Gemeinde Schwyz (BauR) vom 1. Juni 2011 im Gebiet „Stelzli“ in Seewen folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften.

A

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziel der Planung

Planungszweck

¹ Der Gestaltungsplan «Stelzli» Bahnhofstrasse 96 Seewen SZ bezweckt:

- a) die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten, sich gut ins Ortsbild integrierenden, Bebauung mit ansprechender ortsbaulicher und architektonischer Qualität.
- b) eine rationelle Organisation der verkehrstechnischen Erschliessung und Parkierung sowie eine klare Abgrenzung zwischen Gewerbe und autofreiem Wohnbereich.
- c) eine attraktive Fussgängererschliessung zwischen Haus und Tiefgaragenzugängen sowie Spielplatz- und Erholungsflächen.
- d) die Sicherstellung einer attraktiven Umgebung und einer stark durchgrünten Siedlung
- e) die Sicherstellung der Erschliessung von Nachbargrundstücken und öffentlichen Fusswegverbindungen

Planungsziel

² Der Gestaltungsplan «Stelzli» Bahnhofstrasse 96 Seewen SZ beabsichtigt:

- a) die Grundlagen für eine gesamthaft konzipierte Bebauung zu definieren, welche auf die spezifische topografische, städtebauliche und architektonische Situation eingeht.
- b) eine verkehrs- und versorgungstechnisch zweckmässige Bebauungerschliessung, sowie deren vollständige Entkopplung vom verkehrsfreien Gestaltungsplan internen Fussgängerbereich sicherzustellen.
- c) die Baubereiche hinsichtlich Lage, Grösse und Stellung zu definieren, um die bestehende Topografie weitgehend zu erhalten, die Eingliederung der Siedlung in die natürliche Umgebung sowie die angrenzenden Überbauungen zu gewährleisten und die notwendigen Voraussetzungen für eine attraktive Wohnsituation zu sichern.
- d) durch die Situierung der Wohnbauten der nordöstlichen Parzellohälfte sich vom Gewerbeverkehr an der südwestlichen Parzellohälfte klar zu trennen.
- e) den öffentlichen Wegrodel „Stelzliweg“ angrenzend an die Parzellen 4108 und 4295 zu verlegen und für den Fussgänger- und Radverkehr zu sichern.
- f) die Nord- Südverbindung „Acherstattstrasse“ mit Fuss- und Fahrwegrecht der bestehenden Strassengenossenschaft zu sichern
- g) die Wohnbauten haben den Minergie®-Standard einzuhalten.

- Definition der Qualitäten ³ Die klare Situierung der Baubereiche schafft eine hohe Durchlässigkeit der Bebauung in südost- nordwestlicher Richtung mit optimierter Besonnung.
- ⁴ Zusätzlich entstehen grosszügige Frei- und Aussenräume in den Hauptwohnbereichen. Mit dem GP wird der nach BauR. Art 9 Abs. 2 vorgeschriebene minimale Anteil für Erholungsflächen der Bruttogeschossflächen der Wohnungen von 15% auf 20% erhöht und gesichert.
- ⁵ Die daraus resultierende Abfolge geschützter, grosszügiger Freibereiche dient den unterschiedlichsten Nutzungen und trägt so, entkoppelt vom motorisierten Verkehr, massgeblich zu einer besseren Wohnqualität bei. Es entsteht ein Wohnpark in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum.
- ⁶ Die bestehende Lage des vorwiegend gewerblich genutzten Bereiches nahe der Bahnhofstrasse schützt die Wohnbereiche vor übermässigen Lärmimmissionen.
- ⁷ Mit dem GP wird der nach BauR. Art 45 Abs. 2b vorgeschriebene Mindestanteil für überdeckte Räume aller der Siedlung zur Verfügung stehenden Parkplätze von 60% auf 70% erhöht und gesichert.
- ⁸ Um eine homogene Erscheinung der Siedlung nach aussen und eine Anbindung dieser an die unmittelbare W4 Zone der umliegenden Umgebung erreichen zu können, lassen die Baubereiche 1 bis 4 jeweils maximal 4 Vollgeschosse zu.
- ⁹ Unterstützend nimmt der Baubereich 1 die Flucht der Stirnfassade des nordwestlich, gelegenen Wohnhauses auf und schafft durch den markanten Rückversatz einen sichtbaren Abschluss der Wohn-, resp. Wohn- und Gewerbezone an die Baulichkeiten der im Süden liegenden Industriezone.
- ¹⁰ Als abschlussbildende Massnahme zwischen Strasse und Siedlung wird der Strassenraum der Bahnhof- und Achermattstrasse mittels Hochstammbäumen gefasst und neu definiert.
- ¹¹ Gegen Nordosten ist der Baubereich 1 um ein Geschoss reduziert, um eine gute Besonnung der hangseitig liegenden Wohnbauten sicher zu stellen.
- ¹² Weiterführend sind bewusst nur Flachdächer zulässig, damit die Besonnung und Aussicht der im Nordosten gelegenen Wohnzone W2L nicht durch überhöhte Dachaufbauten gestört wird.
- ¹³ Der natürliche Geländeverlauf wird von der Umgebung aufgenommen und innerhalb der Siedlung terrassiert erlebbar.
- ¹⁴ Die direkte Verbindung des Gestaltungsplangebietes zur Bahnhofstrasse, sowie der öffentliche Fusswegrodel entlang der nördlichen Parzelle bindet die Überbauung ins örtliche Fuss- und Fahrwegsystem ein.
- ¹⁵ Die Flachdächer werden als Retentionsflächen ausgebildet und soweit sie nicht als Terrassen dienen, extensiv begrünt. Alle befestigten Flächen werden soweit technisch möglich mit sickerfähigen Belägen versehen und retendiert. Das verbleibende Meteorwasser ist soweit geologisch möglich zu versickern.
- ¹⁶ Ein gedeckter Gemeinschaftsraum des Baubereich 5, im Zentrum des gemeinschaftlich nutzbaren Erholungsbereichs, für alle Altersgruppen entsprechend

gestaltetet, bieten den Bewohnern verschiedene Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung.

¹⁷ Velo- und Abstellräume werden pro Haus direkt bei den Eingängen platziert.

Art. 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan «Stelzi» Bahnhofstrasse 96 Seewen SZ, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften, gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter, welcher die Parzelle KTN 3378 umfasst.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Ergänzendes Recht

¹ Das Planungsgebiet erstreckt sich über die Wohn- und Gewerbezone (WG3). Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Schwyz.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechtes.

Art. 4 Bestandteile

Rechtsverbindlich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan und Schnitte, Massstab 1:500 vom 17.10.2014, revidiert am 08.01.2015
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 17.10.2014, revidiert am 08.01.2015

(Korr. gemäss RRB Nr. 287/2015 vom 24. März 2015, Dispositiv Ziff. 4)

Richtungsweisend

² Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:

- Planungsbericht vom 17.10.2014
- Richtprojekt Situation, Ansichten, Grundrisse und Fassaden, Massstab 1:500/1:200 vom 17.10.2014

B**Planungs- und Baubestimmungen****Art. 5 Lage und Grösse der Bauten****Baubereiche**

¹ Lage sowie maximale Grösse von fünf oberirdischen Hauptbauten werden, mit Ausnahme von auskragenden Gebäudeteilen wie Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker und dergleichen, durch die im Situationsplan dargestellten Baubereiche 1 bis 5 definiert. Neue oberirdische Hauptbauten sind nur innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig.

² Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. gemäss PBG § 59 Abs. 2 die Mantellinie bis zu einem Mass von 1.50m überragen.

³ Erker und geschlossene Bauteile dürfen dabei höchstens einen Drittel der gesamten Fassade einnehmen.

⁴ In den Baubereichen 6a und 6b sind Bauten für Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Nebenräume sowie standortgebundene Bauten wie Notausgänge zulässig.

⁵ Nebenbauten gem. Art. 61 PBG sind im gesamten GP-Bereich zulässig. In Ihrer Gesamtheit sollen diese eine Fläche von 60 m² nicht überschreiten.

Bestehende Bauten

⁶ Die Bestandesgarantie bzw. die Weiterentwicklung bestehender Bauten und Anlagen bleibt nach Massgabe des übergeordneten Rechts vorbehalten.

⁷ Der bestehende Gewerbebau Bahnhofstrasse 96 bleibt vorerst bestehen. Mit dem definierten Baubereich 1 werden der Bestand und die Möglichkeit für einen Ersatzbau sichergestellt.

Grundmasse

⁸ Die maximal zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach den Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Schwyz (BauR) für Gestaltungspläne und beträgt 14m.

⁹ Ausnahmen bilden technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie, sofern diese von allen Fassaden mindestens um ihre Höhe zurückversetzt sind.

¹⁰ Grundmasse für Baubereiche:

Baubereich	Vollgeschosse	Attikageschoss	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe
1a	4	0	14m	14m
1b	3	0	11m	11m
2	4	1	14m	17m
3	4	1	14m	17m
4	4	1	14m	17m
5	1	0	6m	6m
6a	1 (TG)	0	4m	4m
6b	1 (TG)	0	4m	4m

Dachgeschosse	¹¹ Attikageschosse und Dachbrüstungen haben die Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) einzuhalten. ¹² Für die Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
Gebäudelängen	¹³ Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden durch die Baubereichsbegrenzungs- linien definiert.
Abstände	¹⁴ Die Grenzabstände gemäss PBG § 59 ff. und BauR Art. 24 müssen gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes eingehalten werden. ¹⁵ Es besteht z.G. Parzelle Nr. 3378 und z.L. Parzellen Nr. 3104 und 4479 ein Recht: Grenzabstand 3m. Diese Dienstbarkeit wird für die Ausformulierung der Baubereiche angewendet. ¹⁶ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Der minimale Gebäudeabstand zwischen Hochbauten beträgt 7.5m, der zwischen dem Baubereich 1b und 6b beträgt 5m. (Die Mindestabstände sind im Gestaltungsplan dargestellt).
behindertengerechtes Bauen	¹⁷ Sämtliche Bauten und Anlagen sind gemäss PBG §57 zu planen und auszuführen.

Art. 6 Gestaltung

Gestaltung	¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. ² Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches und homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.
Dachgestaltung	³ Die Dächer der Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden. ⁴ Technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie sind unauffällig zu gestalten. Form und Farbe sind dem Dach entsprechend zu wählen. ⁵ Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
Fassadengestaltung	⁶ Die Fassaden der Hauptbauten sind klar strukturiert und grundsätzlich in muraler Bauweise zu gestalten. ⁷ Vorbauten, Anbauten, Erker, Veranden und Wintergärten dürfen eine andere Materialisierung aufweisen, haben sich aber hinsichtlich der Farbgebung dem Fassadenfarbton anzupassen. ⁸ Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

Nutzung ¹ In den Baubereichen 2 bis 4 sind neben Wohnnutzungen auch Büro, stilles Gewerbe, Praxen etc. zugelassen, die restliche Gewerbenutzung ist ausschliesslich im Baubereich 1 zulässig.

² Der Baubereich 5 dient den Bewohnern für Gemeinschaftliche Zwecke. Dieser darf weder für Wohn- noch gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Nutzungsichte ³ Die zulässige Geschossfläche errechnet sich aus der anrechenbaren Landfläche des gesamten Perimeters und der nach Baureglement zulässigen Ausnützung für die Bauzone WG3.

⁴ Die maximal zulässige Ausnützung inkl. GP-Bonus beträgt 0.726 (AZ). Die Verteilung auf die einzelnen Baubereiche ist frei.

KTN	Parzellenfläche	Achermattstrasse (ohne Trottoir)	anrechenbare Landfläche	zul. AZ	aBGF
3378	8297m ²	522m ²	7'775m ²	0.726	5'644m ²

⁵ Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Nutzungen:

- Wohnnutzung: max. 80% der gesamten aBGF = 4'515m²

- Gewerbenutzung: min. 20% der gesamten aBGF = 1'129m²

⁶ Die Zuteilung auf die einzelnen Baubereiche ist frei.

Nutzungstransfer ⁷ Bei Aufteilungen der Parzellen ist der Transfer von Bruttogeschossflächen zwischen den im Perimeter befindlichen Parzellen im Hinblick auf eine Gesamtkonzeptionierung frei.

Art. 8 Etappierung

Etappierung ¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig.

C Verkehr

Art. 9 Verkehrserschliessung

- Zufahrten ¹ Die Erschliessung des GP- Perimeters erfolgt über die bestehende Zufahrt der Bahnhofstrasse.
- Erschliessungsbereich ² Die als Erschliessungsbereiche bezeichneten Flächen markieren die Lage der oberirdischen Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr.

Art. 10 Parkierung

- Anzahl Abstellplätze ¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Schwyz.
- ² Bei Gewerbe- und Dienstleistungsbauten setzt die Bewilligungsbehörde die Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des zu erwartenden Publikumsverkehrs fest.
- ³ Pro 25 Abstellplätze ist mindestens ein Abstellplatz behindertengerecht auszuführen und entsprechend zu markieren.

Nutzung	Bewohner, Personal	Besucher
Wohnen	[1.5 je Wohneinheit]	(+10%)

- Anordnung ⁴ Mindestens 70% aller Motorfahrzeugabstellplätze sind in gedeckten Einstellhallen zu platzieren und sind vorwiegend für die Bewohner bestimmt.
- ⁵ Abstellplätze für Angestellte, Kunden und Besucher sind soweit sinnvoll an den am Erschliessungsbereich bezeichneten Parkplatzflächen anzuordnen.
- ⁶ Die Abstellplätze für Fahrräder sind an gut zugänglichen Stellen und gedeckt auszugestalten.

Art. 11 Fuss- und Fahrwege, Notzufahrten

- Wegrechte ¹ Die Achermattstrasse im GP- Perimeter liegend, wird durch die Strassengenossenschaft Achermattstrasse betrieben. Alle Rechte und Pflichten sind im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan sicherzustellen.

Öffentliche Fuss- und

Fahrwege für Radfahrer ² Über die Parzelle 3378 besteht ein Fusswegerecht des öffentlichen Wegrodels „Stelzliweg“. Der Bestand dieser Dienstbarkeit ist sicherzustellen. Zusätzlich wird ein neues Fahrwegerecht für Radfahrer über den Wegrodel der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Interne Wege ³ Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen der Erschliessung von Baubereichen, Tiefgaragenzugängen und Erholungsflächen sowie im Erholungsbereich auch als Spielflächen.

Notzufahrten ⁴ Für die als Notzufahrt der Feuerwehr bezeichneten Wege sind Zu- und Wegfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen nach den entsprechenden Anforderungen sicherzustellen.

⁵ Z.G. des GP- Perimeters Parzelle Nr. 3378 besteht z.L. der Parzellen Nr. 793, 2577 und 3104 ein Fuss- und Fahrwegerecht. Diese Dienstbarkeit wird als Notzufahrt für die Feuerwehr benötigt und ist dementsprechend sicher zu stellen.

D

Freiraum

Art. 12 Umgebungsbereiche und Erholungsflächen

Umgebungsbereiche

- ¹ Ausserhalb der Baubereiche 1 bis 5 sind attraktive Umgebungsflächen zu gestalten.
- ² Die Flächen sind soweit als möglich zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen und Saat, sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste der Info Flora, sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- ³ Die befestigten Flächen sind zu minimieren und soweit sinnvoll und technisch möglich mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

Erholungsflächen

- ⁴ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im bezeichneten Bereich, ausserhalb von Verkehrs- und Erschliessungsbereichen gut besonnte, zusammenhängende Erholungsflächen zu realisieren.
- ⁵ Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen und Geschlechter sind zu berücksichtigen. Die Bereiche sind mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie entsprechend ihrer Nutzung mit geeigneten Bodenbelägen und Bepflanzungen auszustatten.
- ⁶ Der gesamte Erholungsbereich muss einen minimalen Flächenanteil von 20% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen aller Perimeter internen Wohnungen betragen.

Art. 13 Einpassung ins Gelände

Zonierung

- ¹ Die bestehende Lage des Gewerbebaus südwestlich der Parzelle erlaubt klare Zonierungen der unterschiedlichen Nutzungen in zwei Bereiche.
- ² Der tiefer liegende Gewerbebereich trennt den öffentlichen Verkehr der Bahnhofstrasse und den eigenen Gewerbeverkehr von der topografisch höher liegenden Wohnzone. Zugleich nehmen alle Bauten den vorhandenen Terrainabsatz zwischen Wohnen und Gewerbe auf.

E Ver- und Entsorgung

Art. 14 Anschlüsse

Leitungen ¹ Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind Bestandteil des Baueingabeverfahrens und werden zu diesem Zeitpunkt in Zusammenarbeit mit Behörden und Werkverantwortlichen definiert.

Art. 15 Entwässerung

Entwässerung ¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen „Generellen Entwässerungsplan“ (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss-, Radwege und dergleichen sind, soweit technisch möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
³ Alle nicht begehbaren Dachflächen sind mittels Extensivbegrünung zu retendieren.

Art. 16 Entsorgung

Abfälle ¹ Für die Abfallentsorgung ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine gemeinsame, ansprechend gestaltete Entsorgungsstelle einzurichten.

F

Umwelt

Art. 17 Lärmschutz

Lärmschutz

¹ Dem Gestaltungsplanperimeter ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmverordnung (LSV) zugeordnet.

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 18 Gewässerschutzbereich

Au

¹ Der gesamte Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au für nutzbare unterirdische Gewässer sowie den zu ihrem Schutz notwendigen Randgebieten.

² Mit dem ersten Baugesuch ist über das gesamte Gestaltungsplangebiet mittels einer hydrogeologischen Abklärung die genaue Lage des Grundwasserspiegels sowie dessen Schwankungsbereich zu eruieren, sowie die Massnahmen zur Einhaltung der GSchV aufzuzeigen. Zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Einbautiefe oder ein allfälligen Pfählung sind im Baugesuchverfahren die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Art. 19 Dachbegrünung

Dachbegrünung

¹ Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten, technische Aufbauten und dergleichen sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.

Art. 20 Energie

Energieeffizienz

¹ Die Neubauten haben den Minergie® -Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erfüllen.

G**Abweichungen von der Regelbauweise****Art. 21 Ausnahmen gegenüber Normalbauweise**

- Ausnutzung ¹ Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0.066 (BauR Art. 47); von 0.66 auf 0.726.
- Grundmasse ² Für die Baubereiche gelten folgende Abweichungen (in Klammer) von den Grundmassen der Regelbauweise:

Baubereich	Vollgeschosse	Attikageschoss	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe
1a	4(+1)	0(-1)	14m(+3m)	14m(=)
1b	3(=)	0(-1)	11m(=)	11m(-3m)
2	4(+1)	1(=)	14m(+3m)	17m(+3m)
3	4(+1)	1(=)	14m(+3m)	17m(+3m)
4	4(+1)	1(=)	14m(+3m)	17m(+3m)
5	1(-2)	0(-1)	6m(-5m)	6m(-8m)
6a	1(TG=)	0(-)	4m(-)	4m(-)
6b	1(TG=)	0(-)	4m(-)	4m(-)

- Gebäudeabstand ³ Es gilt ein Mindestabstand zwischen den Hochbauten von mindestens 7.50m und für Unterirdische Geschosse von 5m statt der Summe der Grenzabstände gemäss Regelbauweise einzuhalten.

H Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkrafttreten

Inkrafttreten ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 23 Änderung, Aufhebung

Änderung, Aufhebung ¹ Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.