



Teilzonenreglement Polyfeld (Nr. 10.705)

A Allgemeines

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes RBG vom 8. Januar 1998 folgende Teilzonenvorschriften Polyfeld.

§ 1 Zweck/Geltungsbereich

Die Teilzonenvorschriften Polyfeld bezwecken eine langfristige Umstrukturierung dieses Gebietes zu einem attraktiven Arbeits-, Wohn- und Bildungsstandort. Sie definieren die Rahmenbedingungen, die für eine hochwertige Entwicklung nötig sind, regeln die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume und sehen die Schaffung einer Sammelparkierungsanlage vor.

Die Teilzonenvorschriften Polyfeld bestehen aus Teilzonenplan und Teilzonenreglement.

Der von Kanton und Gemeinde beschlossene Masterplan «Polyfeld Muttenz» (Fassung vom 30. März 2011) gilt für die Gemeinde als Leitbild der angestrebten Entwicklung.

B Zoneneinteilung sowie Art und Mass der Nutzung

§ 2 Zoneneinteilung und Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gebiet Polyfeld wird in folgende Zonen eingeteilt: ↓

§ 3 Zulässige Nutzungen in den Wohnzonen W

¹Neben der reinen Wohnnutzung sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.

²Der Wohnanteil hat mindestens ²/₃ der Bruttogeschossfläche pro Parzelle zu betragen. Die Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen sind einzeln auszuweisen.

§ 4 Zulässige Nutzungen in den Wohn- und Geschäftszonen WG

¹Generell sind in den Wohn- und Geschäftszonen WG das Wohnen und wenig störende Betriebe zugelassen.

²Auf dem mit einer Quartierplanpflicht belegten Areal B (Feldreben) in der Wohn- und Geschäftszone WG6 sind zusätzlich zu den wenig störenden auch mässig störende Betriebe zugelassen. Darunter fallen Betriebe wie Fitness- und Wellnessbetriebe, Gebets- und Versammlungsräume (Kultusbauten), Forschungs- und kleinere Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 5 Zulässige Nutzungen in den Gewerbebezonen G

¹Wohnungen in den Gewerbebezonen sind nur gestattet für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und für standortgebundenes Personal.

Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

²In allen Fällen darf der Wohnanteil in den Gewerbebezonen höchstens ¹/₃ der oberirdischen überdachten und gewerblich genutzten Flächen pro Parzelle betragen.

³Der Bewohnerschaft sind auf dem Gewerbegrundstück geeignete Freiflächen zur Verfügung zu stellen.

⁴In Gewerbebezonen sind bei Einzelbauweise wie auch im Rahmen von Quartierplänen keine reine güterverkehrsintensiven Betriebe (z. B. Logistik, Distribution, Lager) zugelassen.

C Allgemeine Bestimmungen

§ 6 Haupt- und Nebenbauten

¹Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und/oder Arbeiten dienen können.

²Nebenbauten stehen frei oder sind an den Hauptbau angebaut. Sie sind eingeschossig und werden weder zum Wohnen noch zum Arbeiten genutzt (Garagen, Schöpfe, Velounterstände und dergleichen).

³Ausnahmsweise können die Nebenbauten ganz oder teilweise in ein Vollgeschoss des Hauptbaus integriert werden. Dabei erhöht sich die bebaubare Fläche des Hauptbaus

um die durch die Vollgeschosszahl zu dividierende Fläche des eingebauten Nebenbaus. Die bebaubare Fläche für weitere Nebenbauten reduziert sich um das vergrösserte Flächenmass des Hauptbaus.

⁴Flächen von Nebenbauten können zu Lasten der Bebauungs- und Ausnutzungsziffer der Hauptbauten vergrössert werden.

§ 7 Ausnutzungsziffer und Bebauungsziffer

¹Die Ausnutzungsziffer (AZ) bestimmt in Prozenten der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der Haupt- und Nebenbauten.

²Die Bebauungsziffer (BZ) gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche und der Bebauungsziffer gilt der äussere sichtbare Umriss der Baute.

§ 8 Bruttogeschossfläche

¹Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden gerechnet:

- Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern
- Sockelgeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2,3 m Raumhöhe)

Zone	Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer %	Bebauungsziffer %	Fassadenhöhe / Gebäudehöhe m	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
W4 Wohnbauten mit 4 Vollgeschossen Hauptbauten	4	85	28	11.70	II
W4 Nebenbauten	1	5	5	3.60	II
WG4 Wohn- und Geschäftsbauten mit 4 Vollgeschossen Hauptbauten	4	85	30	13.00	II/*III
WG4 Nebenbauten	1	5	5	3.60	II/*III
WG6 Wohn- und Geschäftsbauten mit 6 Vollgeschossen Hauptbauten	6	160	—	22.00	III
WG6 Nebenbauten	1	5	5	3.60	III
G26 Gewerbezone	—	—	—	26.00	III
G26a Gewerbezone	—	260	—	26.00	III
OeWA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Bildung	Zweckbestimmung: Bildung Die Bauweise wird durch die jeweiligen Projekte festgelegt.				II
OeWA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Grünanlagen	Zweckbestimmung: öffentliche Grünanlagen Die Bauweise wird durch die jeweiligen Projekte festgelegt.				II

*Aufstufung der ES in den im Teilzonenplan bezeichneten Gebieten



- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen

²Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden nicht gerechnet:

- Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen
- Zugänge zu solchen Bereichen
- Offene, gedeckte und ungedeckte Balkone
- Offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze
- Unbeheizte Technikräume im obersten Geschoss

³Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten zählen deren umwandete Flächen.

§ 9 Massgebende Parzellenfläche

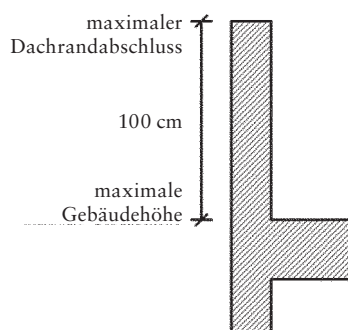
¹Als massgebende Parzellenfläche gilt die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung in der entsprechenden Bauzone vorhandene, strassenbereinigte Parzellenfläche. ²Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen.

§ 10 Geschossdefinition

¹Das unterste, teilweise sichtbare Geschoss, welches unter der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse liegt, wird als Sockelgeschoss bezeichnet. ²Zu den Vollgeschossen zählen alle ganz oder teilweise sichtbaren Geschosse mit Ausnahme des Sockelgeschosses.

§ 11 Ermittlung des Gebäudeprofils in den W- und WG-Zonen

¹Die Gebäudehöhe/Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. ²Der Dachrandabschluss darf maximal 100 cm über der zulässigen Gebäudehöhe/Fassadenhöhe liegen (vgl. Darstellung).



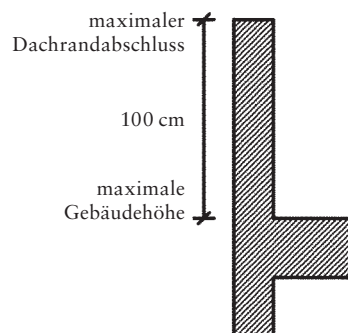
³Mit Ausnahme von Liftschächten und Nottreppenhäusern dürfen Dachaufbauten und technische Installationen (z. B. Klima- und Lüftungsgeräte) den Dachrandabschluss des darunter liegenden Gebäudevolumens nicht überschreiten.

⁴Bei Abgrabungen, deren Länge weniger als 1/3 der dazugehörigen Fassadenbreite betragen, darf die Fassaden resp. Gebäudehöhe im Bereich der Abgrabung überschritten werden. Ebenso ist die Überschreitung der Fassaden- und Gebäudehöhe bei schachtartig ausgebildeten Kellerabgängen mit einer maximalen Breite von 1,2 m ab Fassade zulässig.

⁵Von dieser Vorschrift abweichen die Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements errichtet wurden, werden nach den entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement Siedlung beurteilt.

§ 12 Ermittlung des Gebäudeprofils in den G-Zonen

¹Die Gebäudehöhen werden vom ausgemittelten Strassenniveau bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. ²Der Dachrandabschluss darf maximal 100 cm über der zulässigen Gebäudehöhe / Fassadenhöhe liegen (vgl. Darstellung).



³Mit Ausnahme von Liftschächten und Nottreppenhäusern dürfen Dachaufbauten und technische Installationen (z. B. Klima- und Lüftungsgeräte) den Dachrandabschluss des darunter liegenden Gebäudevolumens nicht überschreiten.

§ 13 Pflichtparkplätze

¹Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz. Dabei gilt der Grundbedarf abzüglich aller möglichen Reduktionsfaktoren als Maximalwert und darf nicht überschritten werden. ²Ist die Schaffung des erforderlichen Parkierungsraums auf privatem Areal aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich, ist eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten. Verfahren und Entgelt

richten sich nach dem kommunalen Ersatzabgabereglement.

³Für die Dimensionierung und Anordnung der Parkplätze sind die Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend.

§ 14 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwendbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig.

§ 15 Energie

¹Die Gemeinde kann den Anschluss an bestehende Wärmeverbundnetze im Rahmen von Quartierplanverfahren verbindlich vorsehen. Der kommunale Energiesachplan ist bei allen Planungen und Projektierungen als Planungsgrundlage zu berücksichtigen.

²Die Ausnutzungs- und Bebauungsziffern können für Bauten, welche mindestens den Minergie-P-Standard erreichen, um je 10% (Relativmass, ausgehend von den jeweiligen Basisziffern) erhöht werden. Von diesem Bonus ausgenommen ist die Zone G26a.

³Die Qualitätsstandards sind mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Bei ungenügendem Nachweis kann die Erhöhung der Ausnutzungs- und Bebauungsziffer von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates abgelehnt werden.

D Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 16 Gestaltungsprinzipien

Die künftige räumliche Organisation des Teilzonenplanperimeters baut auf einer orthogonalen Grundstruktur auf, welche durch die Anlage von Strassen, Wegen, Freiräumen sowie durch die Lage und Ausrichtung von Bauten weiterentwickelt wird. Die Merkmale dieses städtebaulichen Grundprinzips sind:

- eine orthogonale räumliche Grundstruktur und das Wechselspiel zwischen bebautem und unbebautem Raum,
- eine orthogonale Geometrie als Vorgabe der Anordnung der Bauten, Freiräume und Netzwerke, abgestimmt auf die Bestandessituation,
- gestalterisch und funktional aufgewertete Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität,
- kompakte Bebauung mit hoher innerer Flexibilität,
- arealbezogene und öffentlich zugängliche, attraktive Freiräu-

me, welche Teil der orthogonalen Grundstruktur sind,

- die zur Strassenachse der Kriegackerstrasse rechtwinklige oder parallele Anordnung der Hauptbauten (Abweichung ± 3,0°). Davon ausgenommen sind Bauten in der Zone G26.

§ 17 Eingliederung der Bauten

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Dachgestaltung, Baumassenverteilung, Bauhöhe und Bauform sowie Material und Farbe.

§ 18 Dachgestaltung

¹Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. ²Dächer auf Hauptbauten sind vollständig mit einheimischem Saatgut auf natürlichem Bodensubstrat zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Begründete Ausnahmen können von der Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderats bewilligt werden.

§ 19 Erdgeschossnutzungen

¹Im Teilzonenplanperimeter sollen entlang der öffentlich zugänglichen Flächen attraktive und belebte Situationen geschaffen werden. Die Erdgeschosse bilden an den dazu geeigneten Lagen die Schnittstelle zwischen der spezifischen Gebäudenutzung und der Nutzung des angrenzenden öffentlichen Raumes. Sie sind für die Begegnung, Belebung und öffentliche Erlebbarkeit von grosser Bedeutung.

²In den Zonen WG4, WG6 und G26a des Teilzonenplanperimeters sind jene Teile der Erdgeschosse, welche öffentlichen Strassen, Wegen oder Plätzen zugewandt sind, grundsätzlich für gewerbliche, publikumsorientierte und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen (z. B. Eingangs- und Empfangsbereiche, Ausstellungsräume, Gemeinschaftsräume und Gastronomie, Bildungsaktivitäten, Räume, die Einblick das Gebäudeinnere bieten u. a).

³Im Rahmen von Neubauvorhaben oder wesentlichen Umbauten sind folgende Vorgaben umzusetzen:

- Erdgeschosse mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 4,0 m (Rohmass),
- ebenerdige Hauptzugänge auf Strassenniveau,
- flexible Grundrisse hinsichtlich zusammenhängender Gewerbeflächen.

⁴Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderats Ausnahmen bewilligen, wenn von der Lage her eine sinnvolle Bewirtschaftung



dieser Flächen nicht möglich, technisch unverhältnismässig ist oder alternative Nutzungen wesentliche Vorteile für die Öffentlichkeit oder Siedlungsqualität ergeben.

§ 20 Schutzvorschriften im Grenzbereich

Zum Schutz der benachbarten und gegenüberliegenden W- und WG-Zonen und Quartierplanareale ausserhalb des Teilzonenplanperimeters, die dem Wohnen dienen, gelten für die angrenzenden Gewerbebezonen folgende Einschränkungen:

- Die Gebäudehöhen dürfen den Einfallswinkel von 45°, ausgehend von der benachbarten Zonengrenze, nicht übersteigen.
- In der Zone G26a darf die Gebäudehöhe auf 20 m Distanz hinter der Baulinie nicht höher sein als die Gebäudehöhe in den gegenüberliegenden W- und WG-Zonen.
- Das Areal zwischen Bau- und Strassenlinie darf nicht als Lagerplatz benutzt werden.

§ 21 Kommunal geschützte Bauten: Wohnhaus Genossenschaftsstrasse 1–13, Parzelle 493

¹Dieses Gebäude ist ein wertvoller Bauzeuge für die industrielle Entwicklung der Gemeinde MuttENZ. Ihm kommt als Einzelobjekt zusammen mit dem westlich anschliessenden Aussenbereich ein hoher Stellenwert zu. Das Gebäude ist vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden.

²Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne der bauzeitlichen Gestaltung zu erfolgen. Im Innern des Schutzobjektes sind bauliche Veränderungen so weit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Veränderungen im Aussenbereich sind erlaubt, sofern der Charakter des Nutzgartens erhalten bleibt.

§ 22 Terraingestaltung und Umgebung

¹In den W- und WG-Zonen dürfen das gestaltete Terrain, Stützmauern sowie mauerartige Böschungen das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1,2 m überragen. Gemessen wird vertikal (im Lot).

²Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

§ 23 Spielplätze und Freizeitanlagen

In den W- und WG-Zonen sind bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen der Bewohnerschaft zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zur Verfügung zu stellen und dauernd zu unterhalten.

§ 24 Freiflächen

a) Allgemeines

¹Im Teilzonenplanperimeter wird eine sorgfältige und attraktive Freiflächennutzung und -gestaltung verfolgt. Das Niveau von öffentlich zugänglichen Freiflächen ist auf die Höhe der Strassen und Wege auszurichten und als zusammenhängende Fläche zu gestalten. Ihre Einfriedung ist nicht zulässig. Einschnitte (z. B. Rampen) für die Erschliessung sind auf das notwendige Mass zu beschränken und gut in die Umgebung zu integrieren.

²Für die Umsetzung einer im gesamten Teilzonenplanperimeter hochstehenden Freiraumgestaltung erlässt der Gemeinderat verbindliche Gestaltungsvorschriften. Sie kommen zur Anwendung für Elemente wie Pocket Parks (siehe lit. b), Strassen und Wege, Bäume und Bepflanzungen sowie für die einheitliche Möblierung und Beleuchtung im öffentlich wahrnehmbaren Raum.

³Private und öffentliche Freiräume sind ökologisch wertvoll zu gestalten.

⁴Bei der Bepflanzung von Freiflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

⁵Gestützt auf § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 kann der Gemeinderat Weisungen erlassen für die Gestaltung und Bepflanzung ökologisch bedeutsamer Flächen.

b) Pocket Parks

¹Pocket Parks sind private, öffentlich zugängliche Freiflächen, die attraktiv gestaltet werden und funktional auf die Nutzung der umliegenden Bauten abgestimmt sind (z. B. Arbeiten, Wohnen, Mischnutzung, Bildung). Die Mindestfläche der Pocket Parks errechnet sich aus der jeweiligen Parzellen- oder Arealfläche, wobei Letztere der Gesamtheit aller Parzellenflächen eines Projektes entspricht. Parkplätze sowie dauerhafte Lager- und Ausstellungsflächen sind auf den Pocket Parks nicht zulässig.

²In den im Teilzonenplanperimeter bezeichneten Bereichen für Pocket Parks sind bei Neubauvorhaben, wesentlichen Umbauten sowie bei Quartierplänen Pocket Parks zu realisieren.

³Die Fläche der Pocket Parks umfasst in der Wohn- und Geschäftszone WG6 sowie in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA mindestens 25% der Parzellen- oder Arealfläche.

⁴In der Gewerbezone G26a umfasst die Fläche der Pocket Parks mindestens 20% der Parzellen- oder Arealfläche.

⁵Bei Parzellen- und Arealflächen, die mindestens 4'000 m² gross sind, ist eine Aufteilung in mehrere Parks möglich, wobei ein Pocket Park in den Wohn- und Geschäftszone WG6 mindestens 1'000 m² und in der Gewerbezone G26a mindestens 800 m² umfassen muss.

⁶Bei Parzellen- und Arealflächen, die kleiner als 4'000 m² gross sind, muss die Fläche in einem Pocket Park zusammengefasst werden.

⁷In der OeWA-Zone werden Lage und Gestaltung der Pocket Parks im Rahmen des zu erstellenden Quartierplans geregelt.

⁸Wenn es das Grundstück zulässt, sind die Pocket Parks rechtwinklig anzulegen. Sie müssen in ihrer Lage mindestens an eine öffentliche Strasse oder einen öffentlich zugänglichen Weg angrenzen.

⁹Bei einer etappierten Überbauung sind die Pocket-Park-Anteile für die einzelnen Parzellen vorgängig in einem Gesamtkonzept für das gesamte Areal festzuhalten.

c) Strassenorientierte Freiflächen in den WG- und G-Zonen im Bereich für gewerbliche Erdgeschossnutzung

Die Gestaltung der Freiflächen zwischen öffentlichem Strassenraum und gewerblich genutzten Erdgeschossen richtet sich nach dem Charakter der dazugehörigen Gebäude.

§ 25 Interne Verkehrserschliessung

Die Verkehrslösungen innerhalb der einzelnen Betriebe sind so zu gestalten, dass der Verkehr auf den öffentlichen Zufahrtsstrassen nicht beeinträchtigt wird.

§ 26 Wegnetz

Die gemäss Teilzonenplan neu zu schaffenden Erschliessungswege und Langsamverkehrsverbindungen sind im Rahmen von Projekten und/oder Quartierplänen umzusetzen. Dabei ist auf eine optimale Vernetzung, Orientierung und Abstimmung an den Schnittstellen der Perimeter zu achten.

E Quartierplan-Verfahren

§ 27 Quartierplanung

¹Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren in den Zonen W4

und WG4 können von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern ab einer Grösse von 3'000 m² veranlasst werden.

²Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren können von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern ab einer Grösse von 9'000 m² veranlasst werden.

§ 28 Vereinfachtes Quartierplan-Verfahren

¹Innerhalb des Teilzonenplanperimeters können Abweichungen von den generellen Zonenvorschriften nur in den Zonen W4 und WG4 im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren bewilligt werden, wenn:

- ein städtebaulich hochstehendes Verdichtungskonzept auf Grundlage eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag, Wettbewerb) vorliegt. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Sie kann sich an den Kosten beteiligen.
- die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist.
- die geplante Überbauung den bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht.
- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngigienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden.

²Die Anforderungen an Quartierpläne müssen kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet bei jedem Projekt über deren Gewichtung.

³Folgende Abweichungen können bewilligt werden:

- Ausnutzungsziffer: Erhöhung bis 35% Relativmass, ausgehend von der Basis-Ausnutzungsziffer, zusätzlich zum möglichen Bonus gemäss § 15 (Minergie-P-Standard)
- Vollgeschosse, Fassaden- und Gebäudehöhe: Erhöhung um bis 2 Vollgeschosse (maximale Gebäude- und Fassadenhöhe 22 m).

§ 29 Quartierplanpflicht

¹Für die im Teilzonenplanperimeter bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht sind neue Quartierpläne im ordentlichen Verfahren zu erstellen.

²Die künftigen Quartierpläne bezwecken die langfristige Umstrukturierung der betroffenen Gebiete. Sie definieren die Rahmenbedingungen, die für eine hochwertige städtebauliche und architektoni-



sche Entwicklung nötig sind. Sie regeln die internen Verkehrssysteme sowie die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume.

³Auf Antrag des Gemeinderats kann die Baubewilligungsbehörde bauliche Veränderungen, angemessene Erweiterungen bestehender Bauten sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien, wenn:

- die Veränderungen von untergeordneter Bedeutung sind und
- kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.

a) Perimeter A (Kriegacker)

Die Quartierplanvorschriften «Schulzentrum Kriegacker» (RRB Nr.1557 vom 4. August 1998) werden aufgehoben.

Der künftige Quartierplan berücksichtigt insbesondere folgende Vorgaben:

- Erarbeitung eines Quartierplans im ordentlichen Verfahren auf der Grundlage eines Wettbewerbs für die Definition der Nachnutzung der Bestandesbauten und der Neubauten.
- Klärung der Nutzung der Parzelle 5114 (öffentliche Nutzung, Wohnen, gemischte Nutzung)
- Schaffung des gemäss Masterplan vorgesehenen Grünzugs (auch als Langsamverkehrsachse) zwischen der Kriegacker- und Gründenstrasse. Dieser ist mindestens 20 m breit.
- Lokalisierung der öffentlich zugänglichen Freiflächen (der Pocket Parks) und Regelung der übrigen Freiflächen. Die öffentlich zugänglichen Freiflächen (z.B. Pocket Parks, Wege, Grünzug) sind im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.
- Erarbeitung eines Energiekonzepts, welches insbesondere die Anschlusspflicht der Bauten an den bestehenden Wärmeverbund sowie generell energetische Vorgaben für Bauten und Anlagen regelt (z.B. obligatorischer Minergie-P-Standard oder andere Gesamtkonzeptlösungen mit gleichwertigen Zielen).
- Einbezug der vorgesehenen Sammelparkierungsanlage im Perimeter B (Feldreben) für die langfristige Abdeckung des Parkierungsbedarfs.

b) Perimeter B (Feldreben)

Die Teilzonenvorschriften «Kriegacker» (RRB Nr. 674 vom 29. Februar 1972) werden aufgehoben.

Der im Teilzonensplan definierte Perimeter ist mittels eines Quartierplans oder mehrerer Quartierpläne im ordentlichen Quartierplan-Ver-

fahren zu regeln. Dabei sind die nachstehenden Vorgaben einzuhalten:

- Anwendung der generellen Vorgaben des Teilzonensreglements, ausgenommen § 15 Abs. 2 (Minergie-P-Bonus).
- Ausnutzungsziffer und Vollgeschosszahl gemäss Vorschriften der Zone WG6. Abweichungen von der Gebäudehöhe können bewilligt werden, wenn die nutzungsspezifischen Anforderungen dies rechtfertigen (z.B. Forschung, Labor u. Ä.).
- Beschränkung des Wohnanteils auf maximal 30% der zulässigen Bruttogeschossfläche.
- Schaffung eines sekundären Erschliessungswegnetzes (insbesondere für den Langsamverkehr): Nord-Süd-Verbindungen zwischen der Hofacker- und Kriegackerstrasse sowie entlang einer internen Ost-West-Achse.
- Lokalisierung der Pocket Parks und Regelung der übrigen Freiflächen. Die öffentlich zugänglichen Freiflächen (z.B. Pocket Parks, Wege, Grünzug) sind im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.
- Aussagen zur Etappierung.
- Erarbeitung eines Energiekonzepts, welches insbesondere die Anschlusspflicht der Bauten an den bestehenden Wärmeverbund sowie generell energetische Vorgaben für Bauten und Anlagen regelt (z.B. obligatorischer Minergie-P-Standard oder andere Gesamtkonzeptlösungen mit gleichwertigen Zielen).
- Schaffung einer Sammelparkierungsanlage. Diese deckt mindestens den Eigenbedarf der Perimeter A und B sowie jenen der Fachhochschule Nordwestschweiz.

F Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 30 Ausserordentliche Vorteilsbeiträge

¹Um die langfristige Umstrukturierung und aufwändige Siedlungserneuerung des Gebiets zu einem attraktiven Arbeits-, Wohn- und Bildungsstandort sicherstellen zu können, erhebt die Gemeinde im Zusammenhang mit Bauvorhaben im Teilzonensplanperimeter ausserordentliche Vorteilsbeiträge. Die Mittel werden zur Aufwertung des öffentlichen und öffentlich wahrnehmbaren Aussenraums sowie zur Finanzierung von aussergewöhnlichen Standards im Teilzonensplanperimeter verwendet.

²Die ausserordentlichen Vorteilsbeiträge sind für alle Neubauvor-

haben und Erweiterungsbauten geschuldet. Sie werden gleichzeitig mit den Vorteilsbeiträgen an die Erstellung der Abwasseranlagen in Rechnung gestellt.

³Die ausserordentlichen Vorteilsbeiträge werden für die neu erstellten bzw. erweiterten Bruttogeschossflächen bei Hauptbauten errechnet. Bauten, die nach Inkrafttreten dieses Reglements abgebrochen werden und für die bisher keine ausserordentlichen Vorteilsbeiträge geleistet wurden, werden nicht an die neu erstellten Bruttogeschossflächen angerechnet.

⁴Die Gemeinde errichtet für die ausserordentlichen Vorteilsbeiträge einen Fonds und erlässt hierzu ein Fondsreglement.

§ 31 Gebührenordnung

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung für die Bewilligung der Bauten und Anlagen, die in den Kompetenzbereich der Gemeinde fallen.

§ 32 Ausnahmbewilligungen

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles in folgenden Fällen bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch, städtebaulich, sicherheits- oder verkehrstechnisch vernünftige Lösung verunmöglicht (z.B. Einpassung von einzelnen Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur).
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird.
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann.
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann.
- für ausgesprochene Härtefälle.

§ 33 Zuständigkeit

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung delegieren.

§ 34 Aufhebung bisherigen Rechtes

Alle im Widerspruch zu diesen Vorschriften stehenden Erlasse der Gemeinde, insbesondere jene

- aus dem Zonenplan Siedlung vom 5. September 1995
- aus dem Zonenreglement Siedlung vom 19. März 2008
- aus dem LärmEmpfindlichkeitsstufen-Plan vom 5. September 1995

sowie

- der Teilzonensplan «Überbauung Feldreben» vom 28. Februar 1961
 - die Teilzonenvorschriften «Kriegacker» vom 29. Februar 1972 und
 - die Quartierplanvorschriften «Schulzentrum Kriegacker» vom 4. August 1998
- sind mit Inkrafttreten des vorliegenden Reglements aufgehoben.

§ 35 Inkraftsetzung

Nach Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat das Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften.

Im Namen der
Gemeindeversammlung
Der Präsident: Peter Vogt
Der Verwalter: Aldo Grünblatt