

GESTALTUNGSPLAN BAHNHOFAREAL

gemäss § 21 BauG

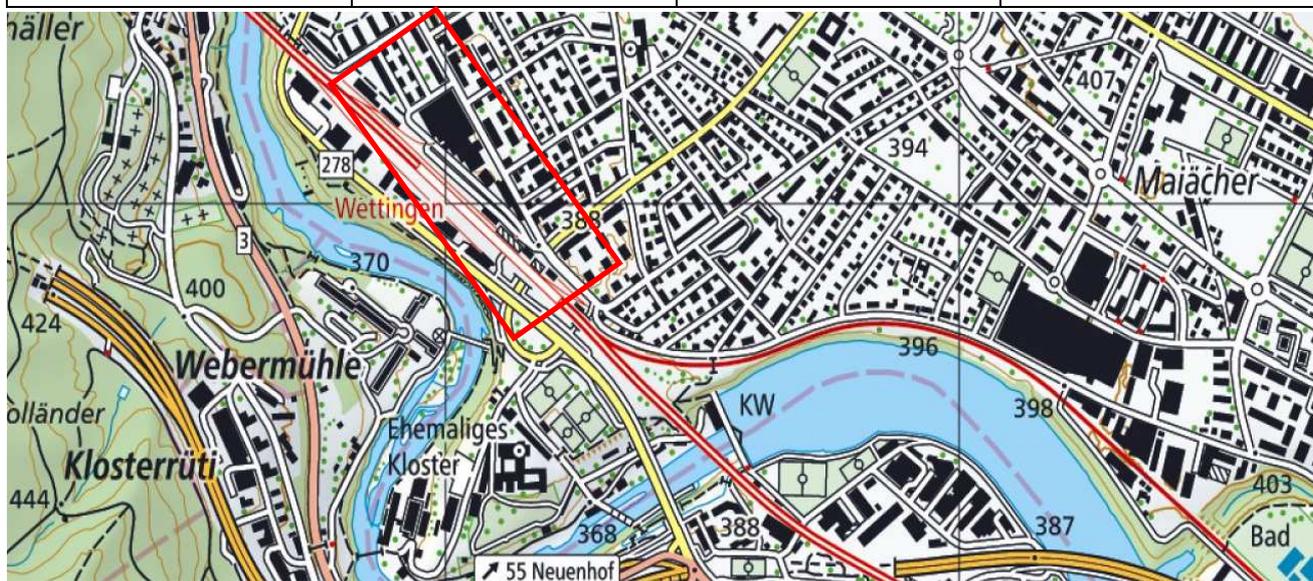
Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Plan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (erläuternd)
- Richtkonzept (erläuternd)

Inhaltliche Änderungen gegenüber der Fassung für die Mitwirkungsaufgabe sind in roter Schriftfarbe kenntlich gemacht.

KANTONALE VORPRÜFUNG	ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	GENEHMIGUNGSEXEMPLAR
----------------------	------------------------	---------------------	----------------------



Fassung für die öffentliche Auflage nach § 24 BauG

Vorprüfungsbericht vom 9. April 2018

Mitwirkungsbericht vom 23. Mai 2019

Öffentliche Auflage vom 03. Juni bis 02. Juli 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Kanton:

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Ziele	3
§ 2	Bestandteile	3
§ 3	Geltungsbereich.....	4
§ 4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
B.	Nutzung und Baugestaltung	5
§ 5	Nutzweise	5
§ 6	Baubereiche.....	5
§ 7	Grundmasse	7
§ 8	Dachgestaltung und Dachaufbauten	8
C.	Freiraum	9
§ 9	Freiraum	9
D.	Erschliessung und Parkierung	10
§ 10	Motorisierter Individualverkehr	10
§ 11	Anlieferung.....	10
§ 12	Veloverkehr.....	11
§ 13	Fussgängerverkehr	11
E.	Umweltschutz	12
§ 14	Energie	12
§ 15	Störfallvorsorge.....	12
§ 16	Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall.....	12
F.	Qualitätssicherung	13
§ 17	Gestaltung	13
§ 18	Verfahren.....	13
G.	Etappierung	14
§ 19	Abstimmung auf die Gesamtüberbauung	14
H.	Planungsausgleich	14
§ 20	Verwaltungsrechtlicher Vertrag	14
I.	Schlussbestimmungen	14
§ 21	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	14

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan „Bahnhofareal“ bezweckt eine koordinierte und der örtlichen Situation angepasste Überbauung auf der Grundlage der Zone „Bahnhofareal“ gemäss § 8 Bau- und Nutzungsordnung (BNO).
- ² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
- die funktionale und ortsbauliche Einbindung des Areals ins Siedlungsmuster der Gemeinde Wettingen;
 - die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofgebietes und die Schaffung überdurchschnittlich gut gestalteter öffentlicher Räume mit sehr hoher Aufenthaltsqualität und zugehörigen Infrastrukturen;
 - die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebietes in ein dichtes, lebendiges und nachhaltiges Quartier mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität;
 - die Ermöglichung von vielfältigen, aufeinander abgestimmten Nutzungen, einschliesslich Wohnnutzung sowie publikumsbezogenen Nutzungen an Passantenlagen;
 - die Realisierung einer dem Ort angemessenen und ökonomischen Bebauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität in Abstimmung mit den geschützten Einzelobjekten und den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung;
 - eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung durch höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzungsgruppen;
 - die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Schaffung von optimalen Voraussetzungen für einen benutzerfreundlichen Fussgänger- und Veloverkehr;
 - die Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung.

§ 2 Bestandteile

- ¹ Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Plan im Massstab 1:500;
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV).
- ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
- Planungsbericht;
 - Richtkonzept Städtebau / Freiraum / Verkehr / Umwelt vom 04.05.2018.
- ³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, sind der Planungsbericht und das Richtkonzept für die Typologie und die Gestaltung der Bauten,

Anlagen und Freiräume wegleitend. Sie dienen als Grundlage für Qualitätssicherungsverfahren und für die Beurteilung der einzelnen Bauprojekte bzw. der Baugesuche.

- ⁴ Vom Richtkonzept kann abgewichen werden, wenn nachweislich eine mindestens gleichwertige Lösung vorliegt, jedoch der Charakter und die Ziele des Gestaltungsplanes erhalten bleiben. Zudem kann der Gemeinderat geringfügige Abweichungen von den Vorschriften des Gestaltungsplans gestatten, falls dadurch gegenüber den Zielen gemäss § 1 Abs. 2 SNV und den Gestaltungsgrundsätzen gemäss § 17 SNV eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.

§ 3 Geltungsbereich

- ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Perimeter.
- ² Der Geltungsbereich ist wie folgt gegliedert:
- Öffentliches Strassen- und Wegnetz, umfassend alle Teile der Seminarstrasse innerhalb des Perimeters, die Güterstrasse einschliesslich öffentlicher Fuss- und Veloweg, die Quartierstrassen Q1 und Q2 sowie alle Teile des Gleisfeldes innerhalb des Perimeters;
 - Teilgebiet I, umfassend die Baubereiche I.A, I.B, I.C und I.D;
 - Teilgebiet II, umfassend den Baubereich II.A;
 - Teilgebiet III, umfassend die Baubereiche III.A, III.B und III.C;
 - Teilgebiet IV, umfassend die geschützten Einzelobjekte IV.A (Aufnahmegebäude) und IV.B (Güterschuppen) sowie die Baubereiche IV.C und IV.D;
 - Teilgebiet V, umfassend die geschützte Einzelobjekte V.A (Lokremise) und Drehscheibe sowie den Baubereich V.B.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- ² Soweit mit dem Plan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen.

B. Nutzung und Baugestaltung

§ 5 Nutzweise

- ¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baubereichen die Nutzungsvorschriften gemäss § 8 BNO einzuhalten.
- ² Bei Wohnnutzungen mit Dienstleistungen, wie z.B. Alterswohnen sowie Atelierwohnungen, können die auch anderen Nutzungen dienenden gewerblichen Anteile wie Wäscherei, Spitex, Café, Therapieräume, Büros etc. dem Gewerbeanteil gemäss Tabelle § 7 Abs. 1 SNV zugerechnet werden. Sämtliche Räume von Kinderkrippen und Kinderhorten sowie Betriebe für die Beherbergung von Gästen, wie Hotels, Motels, Jugendherbergen, betreutes Wohnen u. dgl. gelten im Sinne von § 7 Abs. 1 SNV als Gewerbeanteil.
- ³ An den im Plan bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
- ⁴ Im Teilgebiet II sind im 1. Obergeschoss Wohnräume nur dann zulässig, wenn die städtebauliche und architektonische Qualität mittels eines qualitätssichernden Verfahrens nachgewiesen wird.
- ⁵ Im Baubereich III.C sind im Erdgeschoss neben publikumsorientierten Nutzungen auch Ateliernutzungen mit untergeordnetem Wohnanteil zulässig.
- ⁶ Die für die Versorgung des Gestaltungsplangebietes erforderlichen Räume für Kindergarten und Kinderhorte sind im Teilgebiet I vorzusehen.
- ⁷ Das Aufnahmegebäude, der Güterschuppen, die Lokremise und die Drehscheibe sind gemäss allgemeiner Nutzungsplanung geschützt und müssen erhalten bleiben. Aus- und Umbauten richten sich nach der BNO und dem kommunalen Bauinventar.
- ⁸ Der im Plan als „öffentlich zugängliche SBB-Freifläche“ bezeichnete Bereich dient primär den betrieblichen Bedürfnissen der SBB (Bahnhofzugang, Zirkulationsfläche, Zugang Bahndienst) und soll öffentlich zugänglich sein.

§ 6 Baubereiche

- ¹ Die Grenzen der Baubereiche sind Baulinien. Unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausnahmen können Gebäudegrundrisse ohne Beachtung von Grenzabständen innerhalb dieser Linien beliebig angeordnet werden. Zwischen den Baubereichen I.C und I.D sowie III.C und III.B, wo die Baubereiche aneinanderstossen, ist die geschlossene Bauweise zulässig. Die Fassaden können zudem in den Baubereichen I.A, I.B, I.C und II.A, soweit die übrigen Bestimmungen der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften eingehalten sind und keine überwiegenden, aktuellen öffentlichen Interessen entgegen stehen, direkt an die öffentlichen Fusswege anstossen.

- ² Wird innerhalb eines Baubereichs mehr als ein Gebäude erstellt, ist oberirdisch ein Gebäudeabstand von mindestens 7.5 m einzuhalten.
- ³ Die Pflichtbaulinien legen die zwingende Fassadenposition fest. Wo den Pflichtbaulinien Baulinien vorgelagert sind, kann die Fassade ab 2. Obergeschoss bis an die Baulinie gestellt werden. Unterbrüche des obersten Geschosses sowie ~~geringfügige Rücksprünge~~ **unbedeutend rückspringende Gebäudeteile** hinter die Pflichtbaulinien wie Loggien, Hauseingänge, Garageneinfahrten in allen Geschossen sind in jedem Fall zulässig, soweit die Qualität des Richtkonzepts nicht beeinträchtigt wird. **Einzelne städtebaulich und architektonisch begründete rückspringende Gebäudeteile sind zulässig, sofern die Fassadenflucht insgesamt als auf der Pflichtbaulinie stehend wahrgenommen wird.**
- ⁴ Untergeordnete Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone usw.) dürfen:
- die Baulinien – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern von höchstens 1.5 m Tiefe und unbeschränkter Länge – nicht überschreiten;
 - die Baulinien bis zu den „Sonderbaulinien für untergeordnete Gebäudeteile“ überschreiten, jedoch – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – auf maximal 40% der projizierten Fassadenfläche; dabei sind Balkone in der vollen Geschosshöhe anrechenbar.
- Untergeordnete Gebäudeteile sind in jedem Fall erst ab einer lichten Höhe von mindestens 2.5 m über öffentlichen Erschliessungsanlagen zulässig, zudem nur soweit die Qualität des Richtkonzepts nicht beeinträchtigt wird.
- ⁵ Der öffentliche Fussweg im Teilgebiet I mit Verlauf von der Q1-Strasse zur Güterstrasse (gemäss § 13 Abs. 3 SNV) darf ab 1. Obergeschoss überbaut werden, nicht jedoch der Fussweg im Teilgebiet II (gemäss § 13 Abs. 4 SNV); hier dürfen die beiden angrenzenden Gebäude nur ab 2. Obergeschoss mit einer eingeschossigen Passerelle verbunden werden.
- ⁶ Ausserhalb der Baubereiche sind innerhalb der Teilgebiete nur Kleinbauten für Veloparkierung und Abfallentsorgung zulässig, soweit eine gute Einordnung und die Bepflanzung gemäss § 9 Abs. 3 SNV gewährleistet sind.
- ⁷ Unterirdische, für die Ausnützung nicht anrechenbare Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Teilgebiete auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, müssen jedoch einen Abstand von 2.0 m zum öffentlichen Strassenraum, zur öffentlich zugänglichen Freifläche, zur öffentlich zugänglichen SBB-Freifläche und zum öffentlichen Fuss- und Veloweg einhalten. Davon ausgenommen sind unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile unter der Güterstrasse entlang des Teilgebiets III (beschränkt durch § 10 Abs. 8 SNV), unter dem öffentlichen Fussweg im Teilgebiet I mit Verlauf von der Q1-Strasse zur Güterstrasse, unter dem Fussweg im Teilgebiet II, unter dem gesamten Teilgebiet IV sowie gemäss § 10 Abs. 4

SNV. Bei der Anlage unterirdischer Bauten ist auf die Bepflanzungspflicht gemäss § 9 Abs. 3 SNV Rücksicht zu nehmen.

- ⁸ Die speziell gekennzeichneten „Baubereiche vorbehältlich Zustimmung SBB Infrastruktur“ dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der SBB, Division SBB Infrastruktur überbaut werden. Die übrigen Bestimmungen der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften, insbesondere die Vorschriften zur Nutzung und Baugestaltung gemäss §§ 5 bis 8 SNV sind einzuhalten.

§ 7 Grundmasse

- ¹ In den Baubereichen und für die geschützten Einzelobjekte gelten folgende Grundmasse:

Teilgebiet	I	II	III	IV	V
Anzahl Gebäude pro Baubereich	I.A: min. 5 ⁴ I.B: min. 3 I.C: min. 2 I.D: min. 1	II.A: min. 2	III.A: max. 1 III.B: max. 1 III.C: max. 1	IV.A: max. 1 IV.B: max. 1 IV.C: max. 1 IV.D: max. 1	V.A: max. 1 V.B: max. 1
Gebäudehöhe [m. ü. M.]	I.A: max. 406.2 I.B: max. 406.2 I.C: max. 406.2 I.D: max. 409.4	II.A: max. 409.4	III.A: max. 405.0 III.B: max. 405.7 III.C: max. 407.2 und zum Teilgebiet IV min. 403.8	IV.A – IV.B: Bestand IV.C – IV.D: 396.5	V.A: Bestand V.B: zum Teilgebiet IV max. 407.1 und min. 400.2; zum V.A max. 403.7
Max. anrechenbare Geschossfläche [m ²] in:					
- Vollgeschossen	I.A: 8'300 I.B: 8'300 I.C: 3'000 I.D: 3'500	II.A: 7'600	III.A: 5'400 III.B: 6'100 III.C: 3'600	IV.A: 430 IV.B: 290 IV.C: 250 IV.D: 190	V.A: 240 V.B: 4'300
- Untergeschossen	0	II.A: 700	III.B: 1'000 III.C: 500	0	V.B: 400
Min. Gewerbeanteil [% der anrechenbaren Geschossfläche]	5%	15%	III.A: 5% III.B: 5% III.C: 60%	100%	V.A: 100% V.B: 80%

- ² Im Rahmen der Höhenbeschränkung ist die Geschosshöhe frei wählbar. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.

- ³ Die Übertragung von anrechenbarer Geschossfläche ist zwischen allen Teilgebieten und Baubereichen im Umfang von maximal 5 % des empfangenden Baubereichs zulässig.

- ⁴ Die Übertragung des Gewerbeanteils ist zwischen allen Teilgebieten und Baubereichen zulässig.

- ⁵ In den Teilgebieten gelten bezüglich der Spiel- und Erholungsflächen folgende Vorschriften:

Teilgebiet	I	II	III	IV	V
Min. Spiel- und Erholungsfläche - Umfang [% der anrechenbaren Geschossfläche Wohnen] - Anordnungsniveau	I.A: 20% I.B: 20% I.C: 15% I.D: 10% Strassen u/o Dach	5% Strassen u/o Dach	III.A: 20% III.B: 10% III.C: 10% Strassen u/o Dach	0% -	50% Strassen / Drehscheibe u/o Dach

Die Spiel und Erholungsflächen sind innerhalb der Baubereiche, in den Grünräumen, in den öffentlich zugänglichen Freiflächen oder in der privaten Umgebungsfläche vorzusehen.

Die Übertragung von Spiel- und Erholungsflächen ist zwischen allen Teilgebieten und Baubereichen zulässig, soweit ein örtlicher und zeitlicher Bezug besteht.

- ⁶ In den Teilgebieten gelten bezüglich der nicht überbaubaren Hofflächen folgende Vorschriften:

Teilgebiet	I	II	III	IV	V
Min. nicht überbaubare Hoffläche [% der Baureichsfläche]	I.A: 40 – 45% I.B: 30 – 35% I.C: 35 – 40% I.D: 10 – 15%	II.A: 0%	III.A – III.C: 0%	IV.A – IV.D: 0%	V.A – V.B: 0%

Der Gemeinderat legt das konkrete Mass der minimal nicht überbaubaren Hoffläche gestützt auf die Konzeptstudie gemäss § 8 Abs. 8 und 9 BNO und die Beurteilungskriterien gemäss § 17 SNV fest.

Die Übertragung der minimal nicht überbaubaren Hoffläche zwischen den Teilgebieten oder zwischen den Baubereichen ist nicht zulässig.

§ 8 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- ¹ Mit Ausnahme der geschützten Einzelobjekte sind nur Flachdächer (mit einer Neigung von maximal 5°) zulässig.
- ² Über der Gebäudehöhe gemäss § 7 Abs. 1 SNV hinaus sind transparente Brüstungen für begehbare Flachdächer sowie technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Liftaufbauten, Treppenaufgänge, Absturzsicherungen, Kamine, Blitzschutzanlagen, Beleuchtungseinrichtungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Sonnen-, Wind- und Wetterschutz und dergleichen zulässig. Für diese Aufbauten sind gestalterisch besonders gute Lösungen zu finden.
- ³ Flachdächer sind, soweit sie nicht als bewohnbare Terrassen genutzt werden, zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen und/oder extensiv zu begrünen, wenn das zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Dachflächen von technisch bedingten Aufbauten.

C. Freiraum

§ 9 Freiraum

- ¹ Die Gestaltung der Freiräume hat in hoher Qualität nach dem Richtkonzept zu erfolgen, das auch bei etappierter Realisierung den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt.
- ² Im Plan werden unterschieden:
 - Grünraum;
 - Strassenlinie (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG);
 - Öffentlicher Strassenraum, Strasse/Trottoir;
 - Öffentlich zugängliche Freifläche (mit öffentlichem Benützungsrecht);
 - Öffentlich zugängliche SBB-Freifläche;
 - Private Umgebungsfläche.
- ³ Entlang der Seminarstrasse sowie an den Quartierstrassen Q1 und Q2 sind Baumreihen zu pflanzen.
- ⁴ An den im Plan ungefähr bezeichneten Stellen sind Bäume (Baumreihen / Baumgruppen / Einzelbäume) zu pflanzen. Das Unterbauen setzt eine ausreichende Überdeckung voraus.
- ⁵ Es sind standortgerechte, nach Möglichkeit einheimische Arten zu pflanzen.

D. Erschliessung und Parkierung

§ 10 Motorisierter Individualverkehr

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über das öffentliche Strassennetz.
- ² Die zulässigen Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu Parkierungsanlagen für Personenwagen sind im Plan gekennzeichnet.
- ³ Bei Tiefgaragen sind die Ein- und Ausfahrtsrampen sowie die Portalbereiche schallabsorbierend auszukleiden.
- ⁴ Das Zusammenschliessen von Parkierungsanlagen für Personenwagen ist zulässig. **Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen Zusammenschluss von Tiefgaragenteilen verlangen.**
- ⁵ Allgemein zugängliche oberirdische Parkfelder sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig, alle weiteren Parkfelder sind unterirdisch anzulegen.
- ⁶ Kunden- und Besucher-Parkfelder sind zu bewirtschaften.
- ⁷ An geeigneten Stellen sind Parkfelder für Car-Sharing zu errichten.
- ⁸ Im Teilgebiet III und unter der Güterstrasse sind höchstens ~~100~~ 80 Parkfelder für Park & Ride zulässig.
- ⁹ **Die maximal zulässige Parkfeldanzahl für die Wohnnutzung wird auf 70% der Richtwerte gemäss SN 640 281 (§ 45 BNO / Anhang 9.2) beschränkt. Eine weitergehende Abminderung ist gestützt auf die Voraussetzungen gemäss § 45^{bis} BNO zulässig.**
- ¹⁰ An geeigneter Stelle auf dem Bahnhofplatz ist eine öffentliche Vorfahrt inkl. Haltebereiche für Taxis und Kiss & Ride bereitzustellen.

§ 11 Anlieferung

- ¹ Die Erschliessung für die Anlieferung und Abholung von Gütern erfolgt über das öffentliche Strassennetz (exkl. der Güterstrasse im Abschnitt zwischen den Quartierstrassen Q1 und Q2) sowie in den Teilgebieten III und V entlang der gleisnahen Bereiche.
- ² Wo nichts anderes bestimmt ist, kann die Anlieferung oberirdisch entlang der Baubereichsgrenzen erfolgen. In den Teilgebieten III und V kann die Anlieferung auch innerhalb der Baubereiche erfolgen.
- ³ Für das Teilgebiet III ist die Anlieferung nur gleisseitig zulässig, für die Baubereiche B und C für Fahrzeuge bis max. 3.5 t und ohne gebäudeseitige Anlieferereinrichtungen zusätzlich auch ab Güterstrasse.
- ⁴ **Für den Baubereich V.B erfolgt die Anlieferung über die Seminarstrasse. Die Anlieferung ist nur innerhalb der Baubereichsgrenzen zulässig. Eine Zufahrt über den Bahnhofplatz oder**

die Freifläche zwischen Baubereich V.B und Drehscheibe (geschütztes Einzelelement) ist nicht zulässig.

- ⁵ Im Baubereich III.A ist ein Freiverlad Schiene – Strasse zulässig.

§ 12 Veloverkehr

- ¹ Das Bahnhofsgebiet ist für den öffentlichen Veloverkehr durchlässig zu gestalten und benutzerfreundlich an das übergeordnete Velowegnetz anzuschliessen. Insbesondere ist in Verlängerung der Güterstrasse zwischen der Quartierstrasse Q1 und der Brückenstrasse sowie zwischen den Baubereichen I.A und I.B je ein mindestens 3.5 m breiter, öffentlicher Fuss- und Veloweg zu erstellen.
- ² Die Parkierung inkl. der Anzahl Abstellplätze ist durch die massgebenden übergeordneten Vorschriften geregelt.
- ³ Für den Bahnhof sind in der Nähe zu den Perronzugängen witterungsgeschützte Bike & Ride-Abstellplätze zu errichten. Die Anzahl richtet sich nach dem effektiven Bedarf, wobei die minimale Anzahl ~~500~~ 600 beträgt.
- ⁴ Mögliche Standorte für Bike & Ride-Abstellplätze sind im Plan bezeichnet.

§ 13 Fussgängerverkehr

- ¹ Das Bahnhofsgebiet ist für den öffentlichen Fussgängerverkehr durchlässig zu gestalten und benutzerfreundlich an das übergeordnete Fusswegnetz anzuschliessen.
- ² Zwischen den Baubereichen I.A und I.B sowie I.B und I.C sind die Wegverbindungen öffentlich zugänglich auszugestalten und haben zudem als Notfall- und Umzugszufahrt zu dienen.
- ³ Im Teilgebiet I ist parallel zur Seminarstrasse (Lage und Führung im Plan ungefähr) sowie zwischen den Baubereichen I.B und I.C eine mindestens 2.5 m breite, öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.
- ⁴ Im Baubereich II.A ist ein mindestens 10.0 m breiter öffentlich zugänglicher Fussweg von der Seminarstrasse zum Bahnhofplatz zu erstellen.
- ⁵ In den Teilgebieten III, IV und V sind ebenerdige und unterirdische öffentliche Perronzugänge und Gleisunterquerungen zulässig.
- ⁶ Der im Plan bezeichnete „Zugang Perron SBB“ sichert einen Korridor mit einer Mindestbreite von 6.0 m für einen zusätzlichen Perronzugang und ist dauerhaft zu gewährleisten.

E. Umweltschutz

§ 14 Energie

- ¹ Neubauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie:
- dem jeweils gültigen MINERGIE®-Standard oder dem gleichwertigen DGNB-Standard entsprechen;
 - oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der jeweils gültigen Energieverordnung (EnergieV) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken;
 - oder ausschliesslich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

§ 15 Störfallvorsorge

- ¹ Aus den Gebäuden in den Teilgebieten III, IV und V muss in Richtung Nordosten (weg von der Bahnlinie) über die normalen Hauszugänge geflüchtet werden können. Die Fluchtwege sollen möglichst kurz sein. In den Teilgebieten III, IV und V sind die Hauszugänge der neu erstellten Bauten mind. auf der gleisabgewandten Seite Richtung Nordosten zu erstellen.
- ² Ansaugstutzen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind von den Bahnanlagen abgewandt und möglichst hoch über Boden anzuordnen.

§ 16 Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall

- ¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Gutachten nachzuweisen, dass bezüglich Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150-2 und bezüglich des abgestrahlten Körperschalls die Immissionsrichtwerte für reine Wohnzonen der Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS) eingehalten werden.

F. Qualitätssicherung

§ 17 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- ² Als Beurteilungskriterien der Qualität der Bebauungsstruktur und der einzelnen Bauten gelten namentlich:
 - Stellung und Gliederung der Baukörper;
 - Auf die jeweilige Örtlichkeit abgestimmte, differenzierte Gliederung, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden;
 - Abstimmung auf die geschützten Einzelobjekte.
- ³ Als Beurteilungskriterien der Qualität der verschiedenen Freiräume respektive Freiraumtypen gelten namentlich:
 - Auf die jeweilige Örtlichkeit abgestimmte, differenzierte Gestaltung und Materialisierung;
 - Aufenthaltsqualität und vielfältige Nutzung **resp. Nutzbarkeit;**
 - **Vermeidung von Nutzungskonflikten**
 - Raumwirksamkeit der Begrünung;
 - Abstimmung auf die geschützten Einzelobjekte;
 - Ökologische Funktion.

§ 18 Verfahren

- ¹ Das Vorgehen zur Qualitätssicherung von Bauten und Anlagen richtet sich nach § 8 Abs. 8 - 10 BNO.
- ² Bei der Durchführung von qualitätssichernden Verfahren wie Wettbewerbe und Studienaufträge ist die Gemeinde in angemessener Weise beizuziehen.

G. Etappierung

§ 19 Abstimmung auf die Gesamtüberbauung

- ¹ Mit Teilbaugesuchen ist der Nachweis zu erbringen, dass die zukünftige Fortsetzung der Gesamtüberbauung gemäss Gestaltungsplan hinsichtlich Städtebau, Architektur, Freiraumgestaltung und Erschliessung gesichert bleibt.
- ² Für die Übertragung anrechenbarer Geschossflächen, von Gewerbeanteilen sowie von Spiel- und Erholungsflächen gemäss § 7 Abs. 3 – 5 SNV muss mit dem Baugesuch die schriftliche Zustimmung des abgebenden Grundeigentümers eingereicht werden. Soweit die Übertragung zulässig ist, enthält die Baubewilligung die Auflage, dass darüber vor Baubeginn eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen abgebendem und empfangendem Grundeigentümer sowie der Einwohnergemeinde zwecks Anmerkung im Grundbuch abzuschliessen ist.
- ³ Erschliessungs-, übrige Infrastruktur- und Umgebungsanlagen sind dann und soweit zu erstellen, wie sie gemäss Überbauungsfortschritt als Voraussetzung für die jeweilige Teilüberbauung sowie aufgrund gesamtplanerischer und ökonomischer Interessen benötigt werden.

H. Planungsausgleich

§ 20 Verwaltungsrechtlicher Vertrag

- ¹ Der in § 8 Abs. 7 BNO vorgesehene verwaltungsrechtliche Vertrag ist zwischen den Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens, aber vor der Durchführung der Einwendungsaufgabe unterzeichnet worden.

I. Schlussbestimmungen

§ 21 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.