

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Teilrevision gemäss § 15 BauG

### Neuer § 30<sup>ter</sup> BNO «Spezialzone Torfeld Süd»



Mitwirkungsbericht vom: 2. Juni 2009

Vorprüfungsbericht vom: 15. Mai 2009

Öffentliche Auflage: 11. Juni bis 10. Juli 2009

Überwiesen vom Stadtrat am: 9. November 2009

Beschlossen vom Einwohnerrat am: 14. Dezember 2009

Referendumsabstimmung am: 13. Juni 2010

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Dr. M. Guignard

Dr. M. Gossweiler

Genehmigung:

---

**Vom Einwohnerrat beschlossen am 14. Dezember 2009  
(mit Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage)**

§ 30<sup>ter</sup>

Torfeld Süd

<sup>1</sup> Die Spezialzone Torfeld Süd umfasst Flächen für Wohnbauten, Produktion, Gewerbe, Dienstleistung, Einkaufen, Gastgewerbe, Bildung, Kultur, Freizeit und Sport. Nicht zulässig sind transportorientierte Nutzungen (z.B. Logistik- und Verteilzentren) sowie Lagerhäuser. Verkaufsläden sind nebst dem Einkaufszentrum gemäss Abs. 2 lit. b nur soweit zulässig, als sie von ihm und untereinander unabhängig sind und eine Verkaufsfläche von je 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Im Ostbereich sind - nebst anderen Nutzungen gemäss Abs. 1, jedoch unter Vorbehalt von Abs. 9 lit. a - zulässig:

- a) ein Stadion für maximal 10'000 Besucherinnen und Besucher;
- b) ~~als Mantelnutzung~~ ein Einkaufszentrum mit maximal 11'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, unterteilt in
- maximal 8'000 m<sup>2</sup> für täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarf, davon minimal 3'000 m<sup>2</sup> für täglichen und periodischen Bedarf,
  - rund 2'000 m<sup>2</sup> für Sportartikelverkauf,
  - rund 1'000 m<sup>2</sup> für Gastronomie;

nicht den einzelnen Betrieben direkt zugeordnete ~~Verkehrsflächen (Malls, interne Erschliessungsflächen)~~, die gleichzeitig ~~der sportlichen Mantelnutzung~~ anderen Nutzungen dienen, sind nur zur Hälfte als Verkaufsfläche anrechenbar<sup>2</sup>.

c) verkehrsintensive Sport- und Freizeitnutzungen (wie z.B. Fitness/Wellness) mit maximal 2'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Das Einkaufszentrum kann nur als Mantelnutzung des Stadions bewilligt werden. ~~In anderen Zonenbereichen ist Verkaufsnutzung nur soweit zulässig, als sie vom Einkaufszentrum und untereinander unabhängig ist und eine Verkaufsfläche von je 300 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.~~

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen. Zwischennutzungen dürfen von der ~~für das Baufeld festgelegten~~ zulässigen Nutzung abweichen, jedoch nicht mit Erweiterungen und wesentlichen Umbauten verbunden werden. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre.

<sup>4</sup> Die Zone untersteht der Gestaltungsplanpflicht.

<sup>5</sup> Für die Erweiterung oder den Ersatz des bestehenden Hochhauses in der Westspitze der Zone kann der Gestaltungsplan wiederum ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe von 50 m (einschliesslich allfälliges Attikageschoss) vorsehen. In der Nordostecke des Zonenperimeters kann der Gestaltungsplan ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe von 40 m (einschliesslich allfälliges Attikageschoss) vorsehen.

<sup>6</sup> Folgende (im Gestaltungsplan zu markierende) Gebäude bzw. Gebäudeteile sind als Kulturobjekte zu erhalten:

- a) Gebäude Nr. 951 (Wohnhaus ohne An- und Nebenbauten);
- b) Gebäude Nr. 1690 ("Westbau");
- c) Teil von Gebäude Nr. 1775 ("Aeschbach-Halle"): 1910 erbauter, nordöstlicher Teil;
- d) Teil von Gebäude Nr. 3556 ("Testhaus"): 1952 erbauter, südlicher Teil.

Umnutzungen sowie massvolle Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude bzw. Gebäudeteile gemäss lit. a – c sind zulässig, soweit die ursprüngliche Erscheinung und die typischen konstruktiven Elemente nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Abbruch des Gebäudeteils gemäss lit. d ist zulässig, wenn dadurch eine städtebaulich und architektonisch eindeutig bessere Lösung entsteht. Im Übrigen ist sinngemäss § 35 Abs. 4 und 5 anwendbar.

<sup>7</sup> Der Gestaltungsplan hat einen zusammenhängenden öffentlichen Grün- und Freiraum mit einer Minimalfläche von 4'500 m<sup>2</sup> auszuscheiden.

<sup>8</sup> Im Übrigen gelten folgende Baudaten:

- a) Die Nutzungsdichte wird im Gestaltungsplan mit Ausnutzungs- oder Baumassenziffern oder Mantellinien bereichsweise festgelegt.
- b) Der Gestaltungsplan kann für einzelne Bereiche der Zone minimale Wohnanteile von bis zu 100 % der Bruttogeschossfläche vorschreiben.
- c) Die Geschoszahl ist frei.
- d) Die maximale Gebäude- und Firsthöhe beträgt 20 m einschliesslich Attikageschosse. Notwendige technische Aufbauten dürfen diese Höhe überschreiten.
- e) Die geschlossene Bauweise ist seitlich und rückwärtig zulässig. Wird nicht geschlossen gebaut, werden die Grenz- und Gebäudeabstände im Baubewilligungsverfahren nach gestalterischen Anforderungen und nach den vorgesehenen Nutzungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, festgelegt.

- f) Der Gestaltungsplan kann für einzelne Bereiche der Zone eine Grünflächenziffer von bis zu 40 % vorschreiben.

<sup>9</sup> Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung und Nutzung bereichsweise differenziert. Über § 3 Abs. 2 ABauV hinaus kann der Gestaltungsplan folgende Abweichungen vorsehen:

- a) die Einschränkung von Nutzungen gemäss Abs. 1 in einzelnen Bereichen auch in konzeptionellem und gestalterischem Interesse;
- b) nebst Abs. 5 die Überschreitung der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Abs. 8 lit. d aus betrieblichen und gestalterischen Gründen auf maximal 27 m (einschliesslich allfällige Attikageschosse).

Der Gestaltungsplan definiert zudem die mit der Festsetzung von Stadion und Einkaufszentrum im kantonalen Richtplan verbundenen Auflagen. Insbesondere sieht er die lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung, das obligatorische Angebot eines Hauslieferdienstes und die Möglichkeit der Ausfahrtdosierung vor. Im Rahmen des zu erarbeitenden Parkplatzbewirtschaftungskonzepts können für Veranstaltungen im Stadion die Grundeigentümer zur Doppelnutzung von stadionfremden Parkplätzen verpflichtet werden, soweit diese nicht der Wohnnutzung dienen. Das Gebiet Torfeld Süd, mit dem Einkaufszentrum, muss optimal an das städtische Busverkehrsnetz angebunden werden.

<sup>10</sup> Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

<sup>11</sup> In der ganzen Zone gilt Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>12</sup> Der Gestaltungsplan kann im Sinne des Planungsausgleichs die Grundeigentümerinnen und -eigentümer zur Finanzierung von Infrastrukturanlagen verpflichten, einschliesslich unentgeltlicher Abtretung von Liegenschaften und Einräumung von Dienstbarkeiten.