

# Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stadion 2017

## §43 Verkaufsnutzungen und Anhang 2; Torfeld Süd



*Diese Teilrevision und damit auch der Entscheid des Einwohnerrats erfolgen ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass die vom Einwohnerrat am 27. August 2018 beschlossene Gesamtrevision vom Regierungsrat genehmigt und rechtskräftig wird"*

Mitwirkungsbericht vom: 15. Januar 2018

Vorprüfungsbericht vom: 11. Januar 2018

Öffentliche Auflage vom: 27. April 2018 bis 28. Mai 2018

Beschlossen vom Einwohnerrat am: .....

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

## § 43 Verkaufsnutzungen

<sup>1</sup> Die Nettoladenfläche wird nach einzelnen Betrieben oder nach Gebieten gemäss Abs. 2 – 4 beschränkt. Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Gastronomie) gelten nicht als Verkaufsbetriebe.

<sup>2</sup> Die Nettoladenfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche (einschliesslich Flächen für Gestelle, Auslagen, ladeninterne Zirkulationsfläche usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitarräume o.ä.). Nicht einzelnen Betrieben zugeordnete gebäudeinterne Erschliessungsflächen, die gleichzeitig anderen Nutzungen dienen, sind nur zur Hälfte als Nettoladenfläche anrechenbar.

<sup>3</sup> Die Nettoladenfläche pro Betrieb bezieht sich auf den Einzelbetrieb, welcher für die Kunden über keine gemeinsame Feinerschliessung und Parkierung mit anderen Verkaufsbetrieben verfügt. Soweit die Nettoladenfläche nicht gemäss Abs. 4 pro Betrieb oder gebietsweise abweichend beschränkt ist, gilt eine Beschränkung auf 500 m<sup>2</sup> pro Betrieb. Der Stadtrat kann zusätzliche Ausstellungsflächen (innen und aussen) bewilligen.

<sup>4</sup> In folgenden Gebieten sind insgesamt höchstens folgende Nettoladenflächen zulässig:

- a) Gebiet, begrenzt durch Graben – Vordere Vorstadt – Obere Vorstadt – SBB-Geleise – Buchserstrasse – Bahnhofstrasse – Poststrasse – Laurenzenvorstadt: unbeschränkt;
- b) Gebiet, begrenzt durch Girixweg – Tellistrasse – Zone ÖN (Telli): 10'000 m<sup>2</sup> (Einkaufszentrum), davon 7'500 m<sup>2</sup> für Fachmärkte;
- c) Pflichtgestaltungsplanperimeter Bahnhof Süd: 1'400 m<sup>2</sup>;
- d) Pflichtgestaltungsplanperimeter Freiverlad: 10'000 m<sup>2</sup>, davon 3000 m<sup>2</sup> für Fachmärkte;
- e) Pflichtgestaltungsplanperimeter Telli Ost: 1'500 m<sup>2</sup> pro Betrieb;
- f) Pflichtgestaltungsplanperimeter Torfeld Nord: 1'500 m<sup>2</sup> pro Betrieb;
- g) Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: max. 2'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche;
- h) Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: 600 m<sup>2</sup> pro Betrieb.

## Anhang 2

### Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss § 5 Abs. 1 und 2 BNO

<b>Pflicht-gestaltungs-plan</b>	<b>Ziele</b>	<b>Abweichungen von den Regelbaumassen</b>
Torfeld Süd	<p>Verdichteter Stadtteil</p> <p>Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums</p> <p>Ausscheidung angemessener Freiflächen</p> <p>Hochhäuser als Akzente oder in einem eigenständigen Cluster in der Höhe differenziert</p> <p>Mit strukturierten und möglichst zusammenhängenden Freiräumen Aufenthaltsqualität, Durchwegung und Übergang respektive Anbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren schaffen</p> <p>Vielfältiges Wohnraumangebot</p> <p>Sportlärm:</p> <p>Zielvorgabe: Die Grundrisse der Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohneinheit die Hälfte der lärmempfindlichen Räume nicht von Sportlärmbelastungen über den Immissionsrichtwerten betroffen sind.</p> <p>Mindestanforderung: Sämtliche Wohneinheiten verfügen über mindestens einen lärmempfindlichen Wohnraum, an dem die Immissionsrichtwerte des Sportlärms an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden.</p> <p>Eisenbahnlärm:</p> <p>Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu optimieren, dass jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.</p> <p>Sicherheitsmassnahmen zur Störfallvorsorge</p>	<p><b>Generell im ganzen Gebiet</b></p> <p>Geschosszahl frei.</p> <p>Bereichsweise Festlegung der Nutzungsdichte mit Ausnützungs- oder Baumassenziffern oder mit Mantellinien sowie mit Gesamthöhen.</p> <p><b>Abweichungen für den Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters:</b></p> <p>Reservation für ein Super League taugliches Stadion für höchstens 10'000 Besucher.</p> <p>Gastronomie mit rund 1'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche unter der Bedingung der Realisierung des Stadions.</p> <p>Definition der mit der Festsetzung des Stadions im kantonalen Richtplan verbundenen Auflagen, z.B. Anbindung an das städtische Busnetz, lenkungswirksame Parkierungsbewirtschaftung, Möglichkeit der Ausfahrtdosierung, Verpflichtung der Grundeigentümer zur Überlassung von stadionfremden, nicht der Wohnnutzung gewidmeten Parkfeldern zur Doppelnutzung für Stadionveranstaltungen.</p> <p>Max. anrechenbare Geschossfläche von 88'500 m<sup>2</sup> (inkl. Stadion und Gastronomie) unter der Bedingung, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.</p> <p>Gewerbenutzung mit einem Anteil von mind. 20 % der anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Stadion und Gastronomie).</p> <p>Die Wohnnutzung ist autoreduziert zu realisieren.</p> <p>Hochhäuser mit einer max. Gesamthöhe First- und Flachdach von 75 m.</p> <p>Bei Bauten über 30m Gesamthöhe und dazu gehörenden Sockelbauten ist das Erdgeschoss so auszubilden, dass es publikumsorientierte Nutzung und öffentliche Infrastruktur zulässt, Wohnen ist erst ab dem 1. Obergeschoss möglich.</p> <p>Es ist eine optimale Anbindung inklusive Durchgängigkeit des Quartiers zu Fuss und mit dem Velo zu gewährleisten und es sind genügend grosse Freiräume für die Wohnnutzung vorzusehen.</p> <p>Soweit mit der beabsichtigten Nutzung möglich, sind die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erfüllen.</p> <p><b>Abweichungen für den Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters:</b></p> <p>Hochhäuser mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach von 50 m innerhalb eines 100 m breiten Streifens entlang der Industriestrasse.</p> <p>Max. anrechenbare Geschossfläche von 80'245 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ausscheidung eines öffentlichen Grün- und Freiraums.</p>