

## E. I. Arealüberbauungen

### Art. 24 Art. 53 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Zulässigkeit <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind ~~in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind~~ in den Kernzonen, in der W2 / 30 % sowie in den Industrie- und Gewerbezone nicht zulässig.

Anforderungen <sup>4</sup> ~~Gestützt auf § 71 PBG sind insbesondere die folgenden Anforderungen zu beachten: Einhalten des Standards Minergie und Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im Folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang: stufenlose Zugänge alle Wohnungen und Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens.~~

- a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung ~~gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte~~
- b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens
- c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität

Ausschluss der Arealüberbauung in Zonen mit geringerer Ausnützung sowie in den Kernzonen und IG-Zonen (vgl. Erläuterungsbericht)  
Anpassung nach öff. Auflage:  
Vereinfachung der Formulierung. In der W3 soll die Arealüberbauung ebenfalls zugelassen werden.

Angleichung der Anforderungen an Anforderungen bei Gestaltungsplänen (Nachweis nachhaltige Energielösung und Mobilitätskonzept), Aufhebung Anforderungen an behindertengerechtes Bauen, es gelten die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Erläuterungsbericht).  
Anpassung aufgrund Prüfung durch ARE:  
Die Anforderungen an die Arealüberbauung sind in §71 PBG festgelegt. Die BZO kann lediglich präzisierende, keine ergänzenden Bestimmungen machen. Die vorliegenden Bestimmungen präzisieren die Anforderung gemäss §71 Abs. 2 Buchstaben c) und e) PBG. Der Verweis auf die Richtlinie sollte nicht in der BZO erfolgen, sondern kann im Erläuterungsbericht erwähnt werden.

## Art. 26 Art. 55 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Qualitative  
Grundanforderungen

<sup>1</sup> Mit Ausnahme des Ergänzungsplans Städtebau Mittelort / Riedhof sind bei Gestaltungsplänen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Gestützt auf § 71 PBG sind insbesondere die folgenden Anforderungen zu beachten:

- a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte
- b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens
- c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität

Redaktionelle Anpassung. Ergänzung der Anforderungen (Angleichung an Anforderungen bei Arealüberbauungen), es gelten die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Erläuterungsbericht)

Anpassung nach öff. Auflage: Anpassung der Reihenfolge. Ergänzung Punkt c) Berücksichtigung Lokalklima und Biodiversität.

Anpassung aufgrund Prüfung durch ARE: Obwohl der Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof Festlegungsinhalte eines öffentlichen Gestaltungsplans enthält, werden Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters von diesen Anforderungen ausgeschlossen, Zweck des Ergänzungsplan ist nämlich nicht die besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen, sondern die Sicherung der städtebaulichen Ziele gemäss der Testplanung Au.

Die Anforderungen gemäss §71 PBG sind abschliessend. Die BZO kann lediglich präzisierende, keine ergänzenden Bestimmungen machen. Die vorliegenden Bestimmungen präzisieren die Anforderung gemäss §71 Abs. 2 Buchstaben c) und e) PBG. Der Verweis auf die Richtlinie sollte nicht in der BZO erfolgen, sondern kann im Erläuterungsbericht erwähnt werden.

## Art. 57 Sonderbauvorschriften Mittelort

Grundsatz	<sup>1</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Gebiet <del>kann alternativ zur BZO kann anstatt nach den zonengemässen Vorschriften und den Vorschriften gemäss Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof nach den folgenden</del> Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, <del>gilt die jeweils gültige BZO</del> gelten die zonengemässen Bauvorschriften und der Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof.
Ausnutzungsziffer	<sup>2</sup> Die Ausnutzungsziffer kann auf max. 130 % erhöht werden.
Vollgeschosse	<sup>3</sup> Die mögliche Vollgeschosshöhe kann auf max. 6 erhöht werden.
Gesamthöhe	<sup>4</sup> Die Gebäudegesamthöhe darf eine Kote von 433 m ü. M. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.
<u>Dachgestaltung</u>	<sup>5</sup> Dächer sind als Flachdächer auszugestalten.
Nichtwohnanteil	<sup>6</sup> Der minimale Nichtwohnanteil gemäss Art. 49 <del>BZO</del> kann auf 30 % reduziert werden.
Preisgünstiger Wohnraum	<sup>7</sup> Mindestens 20 % der für Wohnnutzungen realisierten anrechenbaren Flächen müssen dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen. Als anrechenbare Flächen zählen alle dem Wohnen dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Anpassung nach öff. Auflage: Einführung von Sonderbauvorschriften (vgl. Erläuterungsbericht).

**Anpassung aufgrund Prüfung durch ARE:**  
Präzisierung. Mit den SBV kann von den Bestimmungen der BZO sowie des Ergänzungsplans abgewichen werden, falls die SBV dies vorsehen (insb. betreffend Gesamthöhe siehe Abs. 4 nBZO und Art. 5 Abs. 2 Ergänzungsplan).

Qualitative Grundanforderungen

<sup>8</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird.

~~Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss Gestützt auf § 71 PBG müssen sind insbesondere die folgenden Anforderungen erfüllt werden zu beachten:~~

- a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung ~~gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte~~
- b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-
- c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität

**Anpassung aufgrund Prüfung durch ARE:**  
Die Anforderungen gemäss §71 PBG sind abschliessend. Die BZO kann lediglich präzisierende, keine ergänzenden Bestimmungen machen. Die vorliegenden Bestimmungen präzisieren die Anforderung gemäss §71 Abs. 2 Buchstaben c) und e) PBG. Der Verweis auf die Richtlinie sollte nicht in der BZO erfolgen, sondern kann im Erläuterungsbericht erwähnt werden.

Konkurrenzverfahren

<sup>9</sup> Es ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. ~~Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn~~

- a) ~~mindestens drei Projektentwürfe von unterschiedlichen, fachlich qualifizierten Büros vorliegen und~~
  - b) ~~die Baukommission sowie allenfalls weitere von ihm bestimmte Gremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung beteiligt ist.~~
- ~~Die Baukommission kann einen der drei Projektverfasser bestimmen.~~

**Anpassung aufgrund Prüfung durch ARE:**  
Die Präzisierungen, was als Konkurrenzverfahren gilt, sind nicht zulässig.

## Art. 58 Besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»

**Grundsatz** In dem im Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» bezeichneten Geltungsbereich gelten die in den Ergänzungsplanvorschriften aufgeführten ~~ergänzenden~~ Bestimmungen ~~zur BZO~~.