
Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan Ziegeleiquartier

Vom Gemeinderat erlassen am: 4. Mai 2021
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Öffentliche Auflage: 14. Mai – 2. Juni 2021

Dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am:
Mit Entscheid Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per:

I. Allgemeines**Art. 1 Geltungsbereich**

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, den nachfolgenden Sonderbauvorschriften sowie dem Planungsbericht.

² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich.

³ Die übrigen Planinhalte sowie das Richtprojekt (Beilage B1), der Plan Topographie (Beilage B4) und das Ver- und Entsorgungskonzept (Beilage B5) sind hinweisend. Ausgenommen sind die in den Sonderbauvorschriften als verbindlich erklärten Teile. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt namentlich:

- a) Eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung mit hoher Lebensqualität;
- b) die Sicherung einer hochwertigen Architektur;
- c) die Sicherstellung attraktiver Freiräume mit vorwiegend einheimischer Bepflanzung;
- d) eine zweckmässige Verkehrserschliessung mit Ausbaureserven der Kantonsstrasse;
- e) die Errichtung eines attraktiven Fuss- und Radwegnetzes;
- f) eine hochwertige Gestaltung des Siedlungsrandes;
- g) die Stärkung und Integration der bestehenden Ziegelei;
- h) eine nachhaltige Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien
- i) die Regelung der Erschliessung mit Wasser, Elektrizität, öffentlicher Beleuchtung sowie Abwasser.

II. Erschliessung**Art. 3 Fahrverkehr allgemein**

¹ Die Zu- und Wegfahrt auf das Areal erfolgt für den motorisierten Verkehr an den bezeichneten Stellen. Die interne Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Platzfläche.

² Die Zu- und Wegfahrt für den Veloverkehr erfolgt zusätzlich über den Weiherweg sowie die Verbindungsstrasse zur Bahnhofstrasse (Anschluss 6).

³ Werkverkehr, Anlieferungen und Warenumsschlag sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Platzfläche abzuwickeln.

⁴ Mit Erstellung der Zufahrt «Süd» ist der Anschluss 1 aufzuheben.

⁵ Mit Erstellung der Zufahrt «Nord» sind die Anschlüsse 3, 4 und 5 aufzuheben.

Art. 4 Fahrverkehr LKW

¹ Die bestehenden Anschlüsse 2 und 6 zur Ziegelei sind mit Erstellung der Zu- und Wegfahrt «Süd» aufzuheben, soweit sie für den Betrieb der Ziegelei nicht mehr notwendig sind.

² Die Anlieferung für die Baubereiche A und M2 erfolgt über die Zu- und Wegfahrt «Süd». Der Warenumsschlag findet ausschliesslich im Bereich Hof statt.

³ Die Anlieferung des Baubereiches M1 erfolgt über die Zu- und Wegfahrt «Süd» (Zufahrt) und die Zu- und Wegfahrt «Nord» (Wegfahrt). Der Warenumsschlag hat westlich oder südlich des Baubereiches M1 zu erfolgen.

Art. 5 Flächensicherung Hauptstrasse

¹ Die bezeichnete Fläche ist für eine allfällige Verbreiterung der Hauptstrasse infolge Umgestaltung freizuhalten.

Art. 6 Fuss- und Veloverkehr

- ¹ Die Erschliessung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über sämtliche Verkehrsflächen.
- ² Innerhalb der bezeichneten Fläche «Wohnstrasse (Verkehrsfläche intern)» ist eine mindestens 4.0 m breite Strasse aus sickerfähigem Asphalt zu erstellen, die sämtliche Wohneinheiten erschliesst und die Notzufahrt gewährleistet.
- ³ Im Bereich «Verkehrsfläche überfahrbar» ist die Befahrbarkeit für LKW sicherzustellen über einen mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen befestigten Bereich innerhalb der angrenzenden Grünflächen.
- ⁴ Im Bereich «Fussweg öffentlich» ist ein Fussweg von mindestens 2.5 m Breite zu erstellen, der öffentlich zugänglich ist. Innerhalb der Baubereiche B kann der Weg in seiner Linienführung um maximal 5.0 m von der bezeichneten Stelle abweichen (Wegachse massgebend). Für Bauten gilt ein Wegabstand von 3.5 m.
- ⁵ Im «Bereich Fussweg intern» sind Fusswege zu den Hauszugängen zu erstellen. Der Abstand zwischen den Gebäuden muss mindestens 9.0 m betragen.
- ⁶ Zwischen den Baubereichen B und der Wohnstrasse respektive der öffentlichen Verkehrsfläche beim Baubereich B 1.4 sind zusätzliche Hauszugänge im Bereich Vorgarten erlaubt.

Art. 7 Parkierung Fahrzeuge

- ¹ Die erforderlichen Parkfelder für Bewohner und Angestellte sind in der unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Anzahl, Abmessung und Anordnung der Parkfelder (inkl. Behindertenparkfelder) richten sich nach den Vorgaben der aktuell gültigen VSS-Normen.
- ² Die Besucherparkfelder sind in den bezeichneten Bereichen oberirdisch sowie in der Sammelgarage zu erstellen.
- ³ Die Anzahl Pflichtparkplätze für Bewohner ist um mindestens 10%, maximal um 20% zu reduzieren. Es ist pro sechs Wohnungen mindestens ein Besucherparkplatz zu erstellen.
- ⁴ Der Richtbedarf für Gewerbe- und Dienstleistung ist gemäss aktuell gültiger VSS-Norm zu ermitteln.
- ⁵ Die oberirdischen Autoparkfelder sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

Art. 8 Parkierung Velos

- ¹ Die erforderliche Anzahl an Veloabstellplätze berechnet sich aus der aktuell gültigen VSS-Norm. Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze für Velos zu erstellen. Eine Reduktion ist nicht zulässig.
- ² Kurzzeitabstellplätze sind in der Nähe der Gebäudezugänge zu realisieren, direkt bei den Hauszugängen (ungedeckt) oder in den Baubereichen für Kleinbauten.
- ³ Die Langzeitabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder der Sammelgarage anzuordnen.

Art. 9 Notzufahrt

- ¹ Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge erfolgt über die Fläche «Wohnstrasse» sowie angrenzende Teilflächen in Kurven. Die Notzufahrt inkl. der Standflächen ist auf eine Belastbarkeit von 18 t auszulegen und ausserhalb der Wohnstrasse mittels Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.
- ² Der Fahrweg muss in Kurven mindestens 5 m breit sein. Die Kurvenradien (Achse) müssen mindestens 10.50 m aufweisen.

III. Bebauung

Art. 10 Baubereiche allgemein

- ¹ Die Baubereiche A, B, C und M legen die Anordnungsbereiche der Hauptbauten fest. Sie gehen den Grenzabständen vor.
- ² Folgende Nutzungen sind in den jeweiligen Baubereichen zulässig:
- Baubereiche A: Gewerbe- und Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen
 - Baubereiche B: Wohnnutzungen (nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig)
 - Baubereiche C: Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
 - Baubereiche M: Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- ³ In den «Baubereichen Laube» sind Lauben zu erstellen mit einer lichten Mindestdurchgangsbreite von 0.60 m.
- ⁴ In den «Baubereichen Balkon» sind Balkone zu erstellen. Im Baubereich Balkon südlich der Baubereiche B5.3 und B 6.3 sind ausschliesslich vom Hauptgebäude abgesetzte, freistehende Balkontürme ohne Überdachung des obersten Balkons zulässig.

Art. 11 Höhenentwicklung

- ¹ Die Traufkante des Gebäudes Nr. 1 der Ziegelei muss im gesamten Areal von sämtlichen Gebäuden unterschritten werden. Die Oberkante des Dachrandes muss in den Baubereichen A, M, B 1.4, B 2.4, B 3.4, B 4.4, B 5.4 und B 6.4 das Höhenmass von 567.85 m. ü. M. aufweisen.
- ² Die gestapelten Balkontürme in den Baubereichen B und M1 und Baubereich Balkon dürfen die Oberkante des Dachrandes des jeweiligen Gebäudes um maximal 0.90 m überragen.
- ³ In den Baubereichen A und M sind 3 Vollgeschosse zu erstellen.
- ⁴ In den Baubereichen B müssen in den 4-geschossigen Bereichen 4 Vollgeschosse, in den 3-geschossigen Bereichen 3 Vollgeschosse erstellt werden.
- ⁵ In den Baubereichen gelten folgende Fassadenhöhe und Gesamthöhen:

Baubereich	Fassadenhöhe	Gesamthöhe
A	12.85 m	17.25 m
B X.3 (3-geschossiger Bereich)	9.85 m	9.85 m
B X.4 (4-geschossiger Bereich)	12.85 m	12.85 m
C	11.50 m	15.50 m
M1	9.85 m	9.85 m
M2	12.85 m	17.25 m

Art. 12 Baubereiche A und M2

- ¹ Für den Baubereich A1 gilt eine maximale Gebäudelänge von 50 m.
- ² In den Baubereichskomplexen A2N-M2N (Nord) und A2S-M2S (Süd), die jeweils zusammen eine Einheit bilden, ist ein zusammengebautes Gebäude mit einer maximalen Länge von 57.0 m zulässig.
- ³ Im Bereich Hof können eingeschossige, untergeordnete Verbindungsgänge von maximal 4.0 m Breite zwischen den Hauptbauten erstellt werden. Diese Verbindungsbauten haben eine lichte Höhe von 4.5 m ab Platzfläche freizuhalten.

Art. 13 Baubereiche B und M1

- ¹ Im Bereich «Übergang» sind ein seitlicher volumetrischer Versatz von mindestens 3.0 m sowie ein Höhenversatz von einem Geschoss zu erstellen. Dieser Versatz (horizontal und vertikal) hat auf der gleichen Flucht zu erfolgen.
- ² Im Bereich «Übergang» ist in den Baubereichen B1, B2, B3, B4 und B5 für jeweils eine Hauptbaute das Höhenmass des Baubereichs 4-geschossig nach Abs. 2 zulässig, im Baubereich B6 deren zwei.

Art. 14 *Baubereich C*

- ¹ Im Baubereich C dürfen maximal 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erstellt werden.
- ² Für einen Ersatzbau in den Baubereichen C1 und C2 ist nur ein Baukörper mit Satteldach und Firstrichtung Ost-West zulässig. Wird neben den bestehenden Bauten ein Neubau auf dem Baubereich C2 ergänzt, hat dieser ein Satteldach mit Firstrichtung Nord-Süd aufzuweisen.
- ³ Die Baute ist in der Farbgebung und Materialisierung so zu gestalten, dass diese sich gut in die Landschaft integriert und dem Konzept der Baubereiche M1, B1 und B2 entspricht. Grelle Farben sind nicht zulässig.
- ⁴ Dient der Ersatzbau einer Gewerbenutzung, ist die Nordfassade zu begrünen oder hat eine Fassadengestaltung mit stehenden Fenstern aufzuweisen. Materialisierung und Farbgebung haben sich an den bestehenden Hauptbauten der Ziegelei zu orientieren.

Art. 15 *Baubereich für Baute Nr. 4*

- ¹ Der Baubereich für die Baute Nr. 4 definiert den Anordnungsspielraum eines möglichen Ersatzneubaus der Baute Nr. 4.
- ² Ein Ersatzneubau hat in denselben Dimensionen wie der Bestandesbau zu erfolgen. Dies gilt insbesondere für die First- und Traufhöhen des Satteldaches.

Art. 16 *Baubereich für Kleinbauten K und Pavillon P*

- ¹ In den Baubereichen K können Velounterstände und Gartenhäuser für die Gemeinschaftsgärten erstellt werden. Die Velounterstände sind in minimaler Distanz zu den Hauseingängen zu platzieren. Baubereiche mit Anordnungsspielraum können seitlich auf die Achse der Hauszugangswege verschoben werden (Mitte von Baubereich K auf der Höhe der Hauszugangsachse).
- ² Die Kleinbauten im Baubereich K sind in einer einfachen, stehenden Rechteckform anzuordnen, lotrecht zur Strasse ausgerichtet. Für die Gestaltung der Kleinbauten sind ausschliesslich Holz, Backstein oder Beton zulässig. Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig, die mit Beton- oder Tonziegeln einzudecken sind. Mindestens 2/3 der Fläche des Baubereiches ist als multifunktional nutzbare Kiesfläche zu gestalten.
- ³ Im Baubereich P ist ein Pavillon für die Parkfläche zu erstellen. Dessen Grundfläche darf maximal 50 m², die Gesamthöhe maximal 5.0 m betragen. Es ist eine offene Bauweise aus Holz oder Stahl auszuführen.

Art. 17 *Baulinien für Bauten*

- ¹ Im Baubereich A1 ist die Fassade im Erdgeschoss im nördlichen Bereich parallel zur Baute Nr. 1 bis zu einer lichten Höhe von 4.50 m auf die Baulinie Erdgeschoss zurückzusetzen.
- ² Um das bestehende Gebäude Nr. 3 ist das Erdgeschoss auf die Baulinie Erdgeschoss zurückzusetzen. Über dem Gebäude Nr. 3 darf nur die Deckenplatte erstellt werden. Dachaufbauten auf der Deckenplatte sind erlaubt.

Art. 18 *Pflichtbaulinie / Pflichtbaubereiche*

- ¹ Hauptbauten sind im Bereich der Pflichtbaulinie auf ihrer vollen Länge auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Abweichungen nach innen sind nicht zulässig. Die Baupflicht erstreckt sich über die gesamte Fassadenhöhe der jeweiligen Baute.
- ² In den Baubereichen mit Pflichtbaubereichen sind die Hauptfassaden innerhalb der 2.0 m breiten Pflichtbaubereiche zu erstellen. Abweichungen nach innen sind nicht zulässig.
- ³ Im Baubereich M1 ist am Westrand im Erdgeschoss auf der gesamten Länge der Bauten eine Arkade zu erstellen und die Fassade in den Pflichtbaubereich Arkade zurückzusetzen. Die lichte Breite der Arkade muss mindestens 2.50 m betragen. Der Spielraum beträgt 1.0 m, wobei die gewählte Breite durchgehend gleichbleibend sein muss. Im Ein- und Ausfahrtsbereich der Sammelgarage sind Massnahmen zur Sicherheit der Fussgänger zu treffen.

Art. 19 *Sammelgarage / Baulinie
unterirdische Bauten*

- ¹ Die Sammelgaragen sind vollständig unterirdisch zu erstellen. Die Baulinie für unterirdische Bauten definiert die maximale Ausdehnung unterirdischer Bauten.
- ² Unterirdische Bauten müssen in Grünbereichen eine Überdeckung von mindestens 0.80 m aufweisen.
- ³ Die Ein- und Ausfahrten der Sammelgaragen sind an den bezeichneten Stellen anzuordnen. Bei der Zufahrt «Nord» muss diese in das Gebäude integriert werden, bei der Zufahrt «Süd» gilt der Baubereich Rampenanlage.

Art. 20 *Baudichte*

- ¹ Es gelten folgende maximale Geschossflächen pro Baubereich.

Baubereich	max. Geschossfläche (m²) inkl. Zuschlag §34 Abs. 1 PBV
B1 (B 1.3+B 1.4)	5'850 m ²
B2 (B 2.3+B 2.4)	6'150 m ²
B3 (B 3.3+B 3.4)	5'050 m ²
B4 (B 4.3+B 4.4)	2'350 m ²
B5 (B 5.3+B 5.4)	2'700 m ²
B6 (B 6.3+B 6.4)	7'200 m ²
M1 (B 1.3+B 1.4)	6'900 m ²
M2N (ohne A2N))	4'600 m ²
M2S (ohne A2S)	8'155 m ²
C (C1+C2)	3'000 m ²
Total	51'955 m²

- ² Zwischen den Baubereichen B und M ist ein Transfer der GFZ von maximal 5 % zulässig.
- ³ Für die Baubereiche A1, A2N und A2S gelten keine Geschossflächen.

Art. 21 *Architektonische Gestaltung*

- ¹ Die allgemeine Gestaltung hat erhöhten architektonischen Ansprüchen zu genügen. Die Bauten müssen sich bezüglich Gestaltung, Material und Form gut in die Umgebung einordnen.
- ² Das Ziegelei-Quartier ist in zwei Bereiche unterteilt, deren architektonische Erscheinung jeweils einheitlich zu gestalten sind: Bereich Ziegeleihof (Baubereiche A1, A2 und M2) und Bereich Ziegeleipark (Baubereiche M1 und B).
- ³ Mit der Baueingabe ist der Baubehörde ein detailliertes Material-, Farb- und Beleuchtungskonzept zur Beurteilung vorzulegen.
- ⁴ Die Gebäude sind durch klare Fassadenfluchten nach aussen abgegrenzt:
 - a) Lauben über die gesamte Fassadenfläche am nördlichen und östlichen Rand der Bebauung in den Baubereichen M1, B1, B2, B3, B4 und B6;
 - b) Pflichtbaulinien am südlichen Rand von B5 und B6, am westlichen Rand von M1 sowie an den Aussenrändern von A2N-M2N, A2S-M2S und A1;
 - c) gestapelte, abgestellte Balkontürme an den übrigen Fassaden;
 - d) Pflichtbaubereiche gegen den Park bei M1 und B1 bis B6 sowie auf der Nordseite von C.
- ⁵ Die Fassaden der Hauptbauten sind mindestens teilweise mit Sichtbackstein auszuführen. Deren Farbgebung hat sich an den bestehenden Hauptbauten der Ziegelei zu orientieren.
- ⁶ Die Dachaufbauten in den Baubereichen A und M2 sind einheitlich zu gestalten. Sie müssen sich in Materialität an den Dachaufbauten von Industriebauten und in der Farbgebung an den Hauptbauten der Ziegelei orientieren.
- ⁷ Hauptbauten in den Baubereichen B und M1 müssen vornehmlich stehende Fensterformate aufweisen.
- ⁸ Die Fensterformate der Hauptbauten in den Baubereichen A und M2 sollen sich an Industriebauten orientieren.

Art. 22 *Dachgestaltung*

- ¹ In den Baubereichen B und M1 sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen. Es sind keine Attikageschosse zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen bis max. 1.50 m sind zulässig und im 45°-Winkel von der Fassade zurückversetzt anzuordnen.
 - ² In den Baubereichen «B 3-geschossig» sowie in dem tiefer gesetzten Teil im Osten des Baubereichs M1 sind Dachausstiege und Terrassen zulässig. Diese Dachflächen müssen einen Mindestanteil von 40% an extensiver Begrünung aufweisen. Geländer sind im Winkel von 45° von der Fassade zurückzusetzen. Massive Brüstungen oder Glasgeländer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
 - ³ Auf den Gebäuden in den Baubereichen A und M2 sind Aufbauten mit Satteldächern und einer Grundfläche von maximal 250 m² zu erstellen. Diese haben eine maximale Traufhöhe von 2.80 m und eine Gesamthöhe von 4.40 m einzuhalten, gemessen ab Oberkante der Dachkonstruktion.
 - ⁴ Die Aufbauten sind im Winkel von 55° von der Fassade zurück zu versetzen. Das Zusammenbauen ist zulässig, sofern die Einheiten zueinander versetzt werden. Die Firstrichtungen der Aufbauten müssen sich nach dem orthogonalen Raster der Hauptbauten ausrichten und können nur in Nord-Süd- sowie in West-Ost Richtung angeordnet werden. Innerhalb der jeweiligen Baubereiche A1, A2N-M2N und A2S-M2S müssen die Giebel unterschiedlich ausgerichtet sein.
-

Art. 23 Reklameanlagen

¹ Innerhalb des Platzbereiches sind westlich des Baubereichs M1 und westlich des Baubereichs A1 je ein Reklamepylon mit gleicher Gestaltung und jeweils maximaler Gesamthöhe von 8.00 m zulässig. Die Firmen- oder Markenzeichen haben sich der formalgestalterischen Erscheinung der Pylone unterzuordnen.

² Firmen- und Markenzeichen sowie sonstige Reklametafeln als Dachaufbauten sind nicht zulässig.

³ Lichtemissionen für Reklamezwecke dürfen die Leuchtstärke der Lichtemission der Innenraumbelichtung nicht überschreiten.

IV. Umgebung

Art. 24 Grundsätze Umgebungsgestaltung

¹ Für die Gestaltung der Umgebung ist der «Aussenraumplan» des Richtprojekts bezüglich Hierarchie der Erschliessung und Differenzierung der Grünräume verbindlich.

² Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach den folgenden Grundsätzen zu erfolgen:

a) Grosse Bäume mit einer Wuchshöhe von 12 bis 20 m in den Bereichen Baumhain und Park;

b) Mittलगrosse Bäume mit einer Wuchshöhe von 8 bis 12 m im Bereich Gemeinschaftsgärten;

c) Kleine Bäume mit einer Wuchshöhe von 4 bis 8 m im Bereich Vorgärten.

³ Für die Umgebungsgestaltung darf kein Ober- oder Unterboden zugeführt werden. Ober- und Unterboden, der für die Umgebungsgestaltung benötigt wird, ist im Gestaltungsplanperimeter oder auf einer unmittelbar angrenzenden Fläche zwischenzulagern und wiederzuverwenden.

⁴ Das Richtprojekt Umgebung ist betreffend den zu verwendenden Pflanzenkategorien verbindlich.

⁵ Pflanzenarten gemäss der «Schwarzen Liste» und der «Watch-List» von «info flora» sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

⁶ Die Bodenplatten der Sitzplätze sind pro Etappe gleich auszubilden.

Art. 25 Gestaltung Wege

¹ Die Wohnstrasse ist aus einem hochwertigen, sickerfähigen Asphaltbelag in einem warmen Farbton zu fertigen.

² Die «Fusswege, öffentlich» sind mit einem wassergebundenen Kiesbelag auszuführen.

Art. 26 Platz

¹ Der Platz ist aus einem hochwertigen Belag zu gestalten. Er bietet Raum für Parkierungsflächen, die interne Erschliessung des Areales, den Warenumschlag sowie für temporäre öffentliche Nutzungen.

² In den bezeichneten Bereichen sind Baumhaine auf Kiesflächen zu erstellen. Die minimale Anzahl Grossbäume pro Baumhain ist im Plan festgeschrieben.

Art. 27 *Park*

- ¹ Der Park ist mit mindestens 25 Grossbäumen zu bepflanzen.
- ² Entlang des Rundwegs für Fussgänger sind attraktive Sitzgelegenheiten zu platzieren.
- ³ In der Mitte des Parks ist ein Wasserelement zu erstellen. Dieses dient als Retentionsbecken für Meteorwasser und als Spielfläche. Die maximale Wassertiefe ist so gering zu halten, dass sie keine Gefahr für Kinder darstellt. Das Retentionsbecken ist Wasserdicht zu erstellen und über einen kontrollierten Ablauf zu entwässern.
- ⁴ Innerhalb des Rundwegs ist eine Rasenfläche als Spielfläche anzulegen. Im Baubereich P ist ein Pavillon zu erstellen.
- ⁵ Ausserhalb des Rundwegs ist eine ökologisch wertvolle, hochwachsende, artenreiche Blumenwiese anzulegen. Innerhalb der Wiesenfläche sind Spielstrukturen für unterschiedliche Altersgruppen anzulegen.

Art. 28 *Vorgartenfläche*

- ¹ Die bezeichnete Fläche dient als privater Aussenbereich der Wohnbauten.
- ² Die Vorgartenfläche ist mit einer hochwachsenden Blumenwiese, Gräser- und Staudenbeeten, einheimischen Sträuchern sowie Kleinbäumen zu gestalten.
- ³ Als Abschluss zur Wohnstrasse kann eine Einfassungsmauer mit einer maximalen Höhe von 0.60 m erstellt werden. Die Abgrenzung zum Park darf nur mittels blickdurchlässiger Einfriedung aus Holz oder Metall erfolgen. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
- ⁴ Private Sitzplätze sind bis zu einer Grösse von 15 m² zulässig.

Art. 29 *Gemeinschaftsgarten*

- ¹ Die bezeichnete Fläche dient der Erstellung von Gemeinschaftsgärten. Kleinbauten sind nicht zulässig.

Art. 30 *Grünfläche zur Anpassung Topographie*

- ¹ Der Bereich «Grünfläche zur Anpassung Topographie» umfasst Restflächen nördlich des Baubereichs C und südlich der Baubereiche A1, A2S und M2S und dienen zur Gestaltung des Übergangs zur Nachbarschaft. Es sind nur Geländemodellierungen möglich. Bauten und Anlagen (inkl. Stützmauern) sind nicht zulässig.
- ² Diese Fläche ist extensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 31 *Landwirtschaftszone mit Baumgarten*

- ¹ Der Bereich «Landwirtschaftszone mit Baumgarten» ist extensiv zu bewirtschaften. Es ist ein hochwertiger Siedlungsrand mit einheimischen, standortgerechten und nicht fruchttragenden Hochstammbäumen zu gestalten.
 - ² Bäume in der Nähe der Bahnlinie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Bankett zurückzusetzen (45° Winkel ab Bankett).
-

V. Ver- und Entsorgung | Umwelt

Art. 32 Energie

- ¹ Die Bebauung soll nachhaltig und auf erneuerbare Energien ausgerichtet realisiert werden. Die Bauten sollen sich am SIA-Effizienzpfad Energie orientieren.
- ² Dächer sind mindestens mit Leerrohren zur Installation oder Nachrüstung von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zu erschliessen.
- ³ In der Sammelgarage sind Stromanschlüssen zur Schnellaufladung von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

Art. 33 Lärmschutzmassnahmen Baubereiche C und M1

- ¹ Die Wand- und Deckenbereiche der Sammelgaragenabfahrten sind schallabsorbierend auszugestalten. Die Regenrinnen der Rampen sind lärmarm auszuführen.
- ² In den Baubereichen C und M1 sind gegen Westen keine lärmempfindlichen Räume von Wohnnutzungen zulässig.

Art. 34 Lärmschutzmassnahmen Baubereich B 1.4

- ¹ Im Baubereich B1.4 sind folgende Lärmschutzmassnahmen umzusetzen:
 - a) An mindestens einem Lüftungsfester pro lärmempfindlichem Raum müssen die Planungswerte eingehalten sein.
 - b) Brüstungen von Laubengang und Balkonen an den kritischen Fassaden sind schalldicht auszugestalten, Decken schallabsorbierend auszukleiden.
 - c) Eine kontrollierte Belüftung ist zu planen.
- ² Kann in einem detaillierten Lärmnachweis anhand des konkreten Projekts und der künftigen Situation im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, dass die Planungswerte ohne Massnahmen eingehalten werden können, kann auf die Umsetzung der Massnahmen nach Abs. 1 lit. a) bis c) verzichtet werden.

Art. 35 Kehrichtsammelstellen

- ¹ In den bezeichneten Bereichen sind Kehrichtsammelstellen mit Unterflurcontainern zu erstellen. Die genauen Standorte und die Ausführung sind mit der Gemeinde abzusprechen.

Art. 36 Entwässerung

- ¹ Die Entwässerung des Areals hat sich nach dem Konzept Entwässerung des Ver- und Entsorgungskonzeptes Ziegelei-Quartier (B5) zu richten.
- ² Die Versiegelung ist auf das Minimalmass zu beschränken.
- ³ Auf allen Flachdächern soll die Begrünung gleichzeitig der Retention dienen.

Art. 37 Versorgung

- ¹ Die Feinerschliessung mit Wasser, Strom und Swisscom hat in den Bereichen «Verkehrsfläche öffentlich», «Wohnstrasse (Verkehrsfläche, intern)» und «Platz» zu erfolgen. Für die generelle Leitungsführung ist das Ver- und Entsorgungskonzept Ziegelei-Quartier (B5) verbindlich.
- ² Die bestehende Trafostation in den Ziegeleigebäuden ist bei einem Abbruch in den Baubereichen A2 und M2 in Absprache mit der Gemeinde zu ersetzen.

Art. 38 Nistkästen

Beim Abbruch von Gebäuden mit vorhandenen Nestern von Mehlschwalben und Mauerseglern sind gleichwertige Nistgelegenheiten auf dem Areal als Ersatz zu erstellen.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 39 Etappierung

¹ Folgende Baufelder bilden jeweils eine Bauetappe, wobei die Bauetappen keine fixe Reihenfolge einhalten müssen. Die Bauetappen e) bis g) sind zueinander um mindestens 3 Jahre (Baubeginn) zu staffeln.

- a) Baubereich A1
- b) Baubereiche A2N – M2N
- c) Baubereiche A2S – M2S
- d) Baubereich M1
- e) Baubereich B1 – B2
- f) Baubereich B3 – B4
- g) Baubereich B5 – B6
- h) Baubereich C2 (Ergänzung) oder C1 – C2 (Ersatzbau)

² Der Baubereich B1 – B2 kann in die zwei Etappen B1 und B2 aufgeteilt werden, die aber beide fertiggestellt werden müssen, bevor ein weiterer Baubereich B realisiert wird.

³ «Bestehende Bauten, abzurechen» sind sukzessive mit Baufortschritt rückzubauen, sobald sie einem Neubau weichen müssen.

⁴ Ab der ersten Bauetappe in den Baubereichen B ist das öffentliche Fuss- und Velowegnetz soweit zu erstellen, dass jeweils ein direkter Anschluss zum Bahnhof besteht. Provisorien sind erlaubt. Die Wohnstrasse ist jeweils auf der ganzen Länge der Etappe zu erstellen. Die Spielfläche ist anteilmässig zur jeweiligen Etappe zu realisieren.

⁵ Die Parkgestaltung mit Pavillon, Wasserelement, Spielgeräten und Beleuchtung muss spätestens mit der zweiten von drei Etappen der Baubereiche B fertig gestellt werden.

⁶ Die Realisierung hat in frühzeitiger Absprache mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit und Infrastrukturverträglichkeit zu erfolgen.

²