

Beilage 8

Stellungnahme zu den Ergebnissen der Vorprüfungen und zu den Einwendungen

Fassung Mitwirkung und 2. Vorprüfung / Stand vom 22. August 2024

Inhalt

| | | |
|------|--------------------------------------|---|
| 1. | Einleitung | 2 |
| 1.1. | Erste planungsrechtliche Vorprüfung | 2 |
| 1.2. | Mitwirkungsverfahren | 2 |
| 1.3. | Zweite planungsrechtliche Vorprüfung | 2 |

| | | |
|----|---|----|
| 2. | Umgang mit Ergebnissen der ersten Vorprüfung | 3 |
| 3. | Stellungnahmen zu den Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren | 9 |
| 4. | Umgang mit Ergebnissen der zweiten Vorprüfung | 10 |

1. Einleitung

1.1. Erste planungsrechtliche Vorprüfung

Mit Schreiben vom 31. Mai 2024 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung die Ergebnisse der ersten Vorprüfung mitgeteilt. Im Kapitel 2 wird dargelegt, wie diese Hinweise und Empfehlungen in den Gestaltungsplanvorlagen umgesetzt werden.

1.2. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom xx. September bis xx. November 2024 sind insgesamt zz Einwendungsschreiben zu den beiden Gestaltungsplänen eingegangen und weitere .j. Schreiben aus der Anhörung der Nachbargemeinden und Region. Die in den Schreiben gestellten Anträge werden im Kapitel 3 anonymisiert beantwortet. Die Anträge sind den entsprechenden Bestimmungen der Gestaltungsplanvorschriften zugeordnet und beantwortet. Hinweise zum Erläuterungsbericht, welche keine Konsequenzen auf die Gestaltungsplanregelungen haben, sind nicht als Einwendung aufgeführt.

1.3. Zweite planungsrechtliche Vorprüfung

Mit Schreiben vom xx. Dezember 2024 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung die Ergebnisse der zweiten Vorprüfung mitgeteilt. Im Kapitel 4 wird dargelegt, wie diese Hinweise und Empfehlungen in der Gestaltungsplanvorlage umgesetzt sind.

2. Umgang mit Ergebnissen der ersten Vorprüfung

| GP BGH | GP Juck. | (Nr.) Hinweise aus Vorprüfung <i>Begründungen (kursiv)</i> | Umgang in Gestaltungsplanvorlage |
|------------------------------------|-------------|---|---|
| Hinweise zum Situationsplan | | | |
| x | x | (1) Die Legende ist eindeutig nach Festlegung und Informationsinhalt zu unterteilen. | Die Legenden der Gestaltungspläne sind angepasst. |
| x | x | (2) Die Festlegungen im Situationsplan sind genau zu verorten. | Die Verortung ist im Situationsplan präzisiert. |
| | x | (3) Es sind qualitative Vorgaben zur Umgebungsgestaltung verbindlich festzulegen. | Die Pflanzung von Bäumen sind pflichtig vorgegeben und es sind Vorgaben zur Oberflächenbeschaffenheit formuliert. Zudem gelten die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG, die im Zuge des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden müssen. |
| | x | (4) Es sind raumbildende Bäume als Festlegung in den Situationsplan aufzunehmen. | Raumbildende Bäume sind im Situationsplan dargestellt. Die exakte Lage darf im Zuge der Bauprojektierung angepasst werden. Eine genaue Verortung im Gestaltungsplan ist weder erforderlich noch zielführend. |
| x | | (5) Das Richtprojekt ist in den Baubereichen E, F und G zu schärfen und die Vorschriften und ev. der Situationsplan zu ergänzen. | Die Gebäudestellung entlang dem Kanalgehölz ist in der Testplanung als wichtige Anforderung formuliert worden. Im Richtprojekt wird eine Gliederung mit Zugangsgestaltung und Aussenraumstruktur aufgezeigt. Die abschliessende Gliederung der Fassade wird im Bauprojekt vorgenommen und im Zuge der Erfüllung von Arealüberbauungsqualitäten dokumentiert werden. Auf verbindliche Vorgaben in den GP-Vorschriften wird verzichtet. |
| x | | (6) Die Zufahrt an der Ostfassade des Baubereiches B ist zu löschen. | Die Platzzufahrt östlich des Baubereiches B ist aufgehoben. Vgl. dazu Nr. 77 |
| x | | (7) Für die Unterbauung des Baumgartenplatzes ist der PP-Bedarf und die ortsbauliche Integration der Zufahrt nachzuweisen. | Auf ein Tiefgaragen-Untergeschoss unter dem Baumgartenplatz wird verzichtet. Damit sind Baumpflanzungen möglich und es muss keine Garagenrampe in ein Gebäude integriert werden. |
| | x | (8) Die Baubereiche sind für Vordächer und Balkone auf einer Gebäudelängsseite einzutragen. | Balkone sind nur auf der Längsseite (Art. 6 Abs. 5 GPV) gemäss Situationsplan erlaubt. Vordächer sind für den Fassadenschutz allseitig möglich. Mit der Anforderung nach § 71 PBG sind keine weiteren Präzisierungen notwendig. Vgl. Nrn. 37 und 38 |
| | x | (9) Im Situationsplan ist die Töss mit Namen zu benennen. | Die Bezeichnung Töss ist im Situationsplan nachgeführt. |
| x | | (10) Der Übergang von Privatgärten und Gewässerraum ist im Richtprojekt zu vertiefen. Die Vorschriften und der Situationsplan sind darauf abzustimmen. | Der Gewässerraum definiert die Gestaltung der Oberflächen und Bepflanzungen, jedoch nicht die Zugänglichkeit oder die Eigentumsform. Eine Private Nutzung darf und muss möglich sein. Sitzplätze und private Gärten sind nur im Nahbereich von Gebäuden erlaubt. Die Vorschriften sind ergänzt. |
| | x | (11) Die Hochwassersicherheit ist mit einem Objektschutzkonzept darzulegen. Die notwendigen Massnahmen sind in Vorschriften und Situationsplan verbindlich festzulegen. | Es wird eine Vorschrift analog zum GP Baumgartenholz ergänzt gemäss Hinweis Nr. 12. Ein Objektschutzkonzept ist in Auftrag gegeben worden. |
| x | | (12) Wenn keine Hochwasserschutzmassnahmen vorgesehen werden, sind die Vorschriften zu ergänzen. | Die GP-Vorschriften sind mit Hochwasserschutzanforderungen ergänzt und mit dem Bauprojekt im Zuge des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. |
| x | | (13) Im Erläuterungsbericht sind die Kapitel 4.3 und 7.8.3 zu ergänzen. | Die Kapitel sind nachgeführt. |

| | | | |
|---|---|--|--|
| x | | (14) Die Vorschriften zur «Vorzone Juckerenstrasse» und «Gewässerraum Töss» sind anzupassen. | Die Vorschriften sind angepasst. |
| | x | (15) Die im Uferstreifen der Töss liegende Vorzone ist die Standortgebundenheit nachzuweisen oder im Situationsplan anzupassen. | Die Vorzone ist bereits bestehend und im Hinblick auf die Zugänglichkeit und Nutzung auch sinnvoll, zweckmässig und notwendig. Die Vorzonen erlaubt eine sichere Fusswegverbindung zum Tössweg. Die offene Gestaltung und Materialisierung entlang der Juckerenstrasse ist zudem geschützt. Die Standortgebundenheit ist gegeben und im Erläuterungsbericht Kap. 7.6 dokumentiert. |
| x | | (16) Die Festlegung «Garten/Siedlungsraum» ist derart anzupassen, dass sie ausserhalb des Uferstreifens der Töss liegt | Das Gebäude Juckerenstrasse 4 und seine Umgebung ist ein Schutzobjekt. Die Gebäudeumgebung wird seit langem als privater Garten genutzt. Dies soll auch weiterhin möglich bleiben. Die Abgrenzung bis zum Uferweg (Zufahrtsweg für Liegenschaft Vers.-Nr. 722) ist verständlich und zweckmässig. Der Gewässerraum kann südlich auf der ganzen Breite von 40 m gesichert werden. |
| | x | (17) Die Festlegungen «Gewässerraum Töss» sind in Art. 13 anzupassen. | Die Vorschriften sind angepasst. |
| | x | (18) Der Erläuterungsbericht ist hinsichtlich der Fussweg-Breiten im Uferstreifen der Töss zu ergänzen. | Das Richtprojekt ist hinsichtlich der Wegbreite im Tössraum angepasst und im Erläuterungsbericht ist Kap. 7.1.1 ergänzt. |
| | x | (19) Art. 5 GPV ist betreffend Schutzobjekt H zu präzisieren. | Art. 5 GPV ist mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt worden. |
| | x | (20) Im Richtprojekt sind innerhalb des Uferstreifens der Töss «private Gärten und Hecken» zu entfernen. | Beim Schutzobjekt H sind die Aussenräume Teil des Objektes. Vgl. Antwort Nr. 16. |
| | x | (21) Art. 7 Abs. 1 ist bezüglich Uferstreifen zu präzisieren. | Die Vorschriften sind in Art. 7 Abs. 1 GPV angepasst. |
| | x | (22) Art. 7 Abs. 2 ist zu präzisieren, sodass neue unterirdische Gebäude im Gewässerraum nicht zulässig sind. | Art. 7 Abs. 2 umschreibt neue Untergeschosse oder unterirdische Gebäudeteile in Bezug auf die im Situationsplan bezeichneten UG-Bereiche und die Neubaubereiche. Bei Schutzobjekten ist der Schutzvertrag relevant. Eine Präzisierung ist mit der Nachführung in Art. 5 Abs. 2 GPV nicht nötig. |
| x | | (23) Die Festlegung «Erschliessungszone» ist derart anzupassen, dass sie ausserhalb der Uferstreifen der Töss und des Cholebaches liegt. | Die Erschliessungszone ist im nördlichen Abschnitt um 100 m Länge gekürzt. Der Gewässerraum und folglich auch die Uferzone sind nicht mehr tangiert. Es verbleibt der Fussgängerweg nach Art. 14 GPV. Der Situationsplan ist angepasst. |
| x | | (24) Der Fussweg ist im Norden innerhalb der Uferstreifen direkt (senkrecht) an den bestehenden Tössweg anzuschliessen. | Der Fussweg folgt dem Kanal und dessen Gehölz. Seine gestreckte Linienführung ist direkt, übersichtlich und verständlich. Eine Oberflächengestaltung des Fusswegs (für MIV nicht befahrbar) mit Chaussierung steht auch nicht in Konflikt mit dem Gewässerraum oder dem Uferstreifen. Eine verwinkelte Linienführung wäre nicht verständlich. Die gestreckte Linienführung wird beibehalten. |
| x | | (25) Die Festlegung «Kanalgehölz» ist in Art. 13 Abs. 5 GPV zu präzisieren, dass nur ausserhalb der Uferstreifen Fusswegquerungen erlaubt sind. | Mit der Verkürzung der Erschliessungszone im Situationsplan und der Anpassung von Art. 13 Abs. 5 GPV sind Fussgängerquerungen im Uferbereich ausgeschlossen. |
| x | | (26) Im Richtprojekt ist der «Zugang zur Töss» zu entfernen und der «Tössegplatz» derart anzupassen, dass er ausserhalb des Uferstreifens liegt. Die Gehwegbreite an der Juckerenstrasse ist zu korrigieren. | Der Tössegplatz ist in seiner Ausdehnung bescheiden und kein Bestandteil der GP-Regelung. Als Nutzungs- und Gestaltungsidee entlang dem Tössweg wird ein «Naturbeobachtungsraum» im Richtprojekt belassen. Die Gehwegbreite war falsch vermassst und ist im Richtprojekt angepasst. |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | x | (27) Die Bestimmungen des Schutzzonenreglements Grundwasserfassung «Juckeren» sind zu beachten. | Art. 13 Abs. 4 GPV hält diesen Hinweis bereits fest. Die Formulierung in den GPV ist angepasst. |
| | x | (28) Im Erläuterungsbericht ist Kap. 4.2 «Grundwasser» zu ergänzen. | Der vorgeschlagene Wortlaut ist im Bericht berücksichtigt. |
| x | x | (29) Art. 1 Abs. 1 GPV ist dahingehend zu ergänzen, dass die weiteren Unterlagen wie der Bericht nach Art. 47 RPV erläuternden Charakter haben und nicht rechtverbindlich sind. | Es ist ausreichend benannt, welche Bestandteile rechtsverbindlich sind. Eine Aufzählung der Dokumente und Instrumente mit erläuterndem Charakter ist nicht nötig. |
| x | x | (30) In Art. 3 GPV ist zu ergänzen, welche Gesetzessammlung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt. | Es wird in Art. 3 GPV auf die harmonisierten Baubegriffe hingewiesen. |
| x | x | (31) Die GPV wie auch der erläuternde Bericht sind in Bezug auf die dem GP zugrunde gelegte Gesetzesfassung nachzuführen. | Vgl. Antwort Nr. 30. |
| x | x | (32) Die Bestimmungen zur Anwendung von § 71 PBG sind zu ergänzen. | Die Anforderung an eine besonders gute Gestaltung und die Benennung von § 71 PBG ist in Art. 4 GPV ausreichend. Die Anforderungen sind klar und die Rechtsprechung erprobt. |
| x | x | (33) In Art. 5 Abs. 1 GPV ist der Satz zu präzisieren: "...soweit dies mit der Schutzverordnung xxxx vom ... 2024 vereinbar ist." | Die Vorschrift ist mit Hinweis auf die Schutzverordnung präzisiert. |
| | x | (34) Die Zahl der zulässigen Bauten je Baubereich O bis R ist bindend festzulegen. | Die Vorschrift ist präzisiert. |
| x | | (35) Die Zahl der zulässigen Bauten je Baubereich C bis G ist bindend festzulegen. | Die Vorschrift ist präzisiert. |
| x | | (36) Die Ostfassaden der Baubereiche E, F und G sind zu differenzieren. Dies im Richtprojekt aufzuzeigen und im Situationsplan und den GPV und im Erläuterungsbericht umzusetzen. | Vgl. Antwort Nr. 5. |
| | x | (37) Die Auskragung der Balkone über den Baubereich hinaus ist auf 1.5 m zu begrenzen, sodass sie vollständig unter dem Dachvorsprung zu liegen kommen. | Die Längsseiten mit erlaubten Balkonen sind im Situationsplan ausgewiesen und Art. 6 Abs. 6 GPV ist nachgeführt. Vgl. dazu Nr. 8, 38, 41 und 42 |
| | x | (38) Balkone sind ausserdem nur auf eine Längsfassade zu begrenzen und im Situationsplan einzutragen. | Vgl. Antworten 8 und 37 |
| | x | (39) Giebelseitige Balkone sind auszuschliessen, da sie nicht ortstypisch sind. | Mit der Vorschrift in Art. 6 GPV sind Balkone auf der Längsseite und nicht auf der Giebelseite erlaubt. Balkone über die Baubereichsbegrenzung hinaus sind nur auf den im Situationsplan bezeichneten Längsseiten möglich und müssen unter dem Dach angeordnet werden. |
| | x | (40) Die Erdgeschosse der Baubereiche für Neubauten sind im Hinblick auf die Sockelausbildung genauer zu definieren und entsprechende GPV zu erlassen. | Vorschriften sind unter den Anforderungen an § 71 PBG nicht nötig. Allfällige Sockel werden nicht als Gebäude gewertet, sondern sind den Nutzungsraum gliedernd den Gebäuden vorgelagert. |
| x | | (41) In den Baubereichen E, F und G ist auf Balkone zu verzichten und die Bestimmungen zu den Vordächern zu überprüfen. | Balkone sind unwahrscheinlich sollen aber nicht im Vorhinein vollständig ausgeschlossen werden. Die Vorschriften sind ergänzt, sodass Balkone nur innerhalb der Baubereiche und nur an der Längsfassaden möglich wären. |
| x | | (42) Die Auskragung der Balkone über den Baubereich hinaus sind auf 1.5 m zu begrenzen, damit sie unter dem Dachvorsprung zu liegen kommen | Balkone über die Baubereichsbegrenzung hinaus sind nicht erlaubt. Die GP-Vorschriften sind angepasst. Vgl. dazu Nr. 37 |
| x | | (43) Das Gebäude Juckerenstrasse 7 darf erst abgebrochen werden, wenn die Verfügung zur Inventarentlassung rechtskräftig ist und die darin formulierten Bedingungen erfüllt sind. Die GPV sind diesbezüglich zu präzisieren. | Die Schutzverordnung xx von yy 2024 sowie die entsprechenden Inventarentlassungen sind Grundlage und damit Voraussetzung für den GP. Der GP kann folglich ohne die Schutzentscheide gar nicht angewandt werden. Eine Formulierung erübrigt sich. |

| | | | |
|---|---|--|---|
| x | | (44) Die Erschliessung der Tiefgarage gemäss Art. 6 Abs. 7 GPV ist im Zusammenhang mit den Anträgen zur Erschliessung zu überprüfen. | Das Richtprojekt ist mit der Tiefgaragenrampe im Baubereich C präzisiert. Eine Anbauten wird für die gestalterische Integration als angemessen und verträglich beurteilt. Die Ausdehnung des Baubereiches C ist nachgeführt. |
| | x | (45) Die Gebäude Vers.-Nrn. 626 und 627 dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Verfügung zur Inventarentlassung rechtskräftig ist und die darin formulierten Bedingungen erfüllt sind. Die GPV sind diesbezüglich zu präzisieren | Vgl. Antwort 43 |
| | x | (46) Art 7 ist zu konkretisieren, sodass besondere Gebäude in ihrer Lage, volumetrisch und gestalterisch auf die Schutzziele des Denkmal- und Ortsbildschutzes abzustimmen sind. Dabei ist auf die Begrifflichkeit gemäss geltendem Recht abzustützen. | Die Vorschrift ist konkretisiert und begrifflich abgestimmt. |
| | x | (47) Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist genügend Wurzelraum sicherzustellen und in den GPV zu verankern. GPV und Situationsplan sind nachzuführen. | Eine Tieferlegung der ganzen Garage ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht völlig unangemessen. Der Bereich für unterirdische Gebäude ist bei der Schlichterei (Baubereich M) verkleinert, wodurch der ganze nördliche Bereich des Grünthalhofes ohne Unterbauung und geeignet für Baumpflanzungen ist. Zudem ist Art. 13 Abs. 5 GPV mit einer Aussparung im Untergeschoss für den Wurzelbereich von Bäumen ergänzt. Diese Aussparung wird auch für die Versickerung des auf dem Grünthalhof anfallenden Regenwassers verwendet. |
| | x | (48) Der Bereich für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ist im Bereich vom Schutzobjekt M anzupassen. | Vgl. Antwort Nr. 47 |
| | x | (49) Art 7 ist zu konkretisieren, sodass besondere Gebäude in ihrer Lage, volumetrisch und gestalterisch auf die Schutzziele des Denkmal- und Ortsbildschutzes abzustimmen sind. | Vgl. Antwort Nr. 46 |
| | x | (50) Im Situationsplan sind diejenigen Bereiche einzuzichnen und in den GPV zu benennen, die gemäss Freiraumkonzept frei von Gebäuden bleiben sollen. | Die Vorschriften sind präzisiert, sodass Bauten im Gewässerraum, in der Vorzone und in der Erschliessungszone ausgeschlossen werden können. |
| | x | (51) Die Einrichtung eines mässig störenden Betriebes beim Schutzobjekt A ist unter Berücksichtigung der Schutzverordnung möglich. Die GPV sind entsprechend zu präzisieren. | Die Schutzverordnung ist gemäss Art. 5 GPV ohnehin zu beachten. Auf eine Doppelung kann verzichtet werden. |
| | x | (52) Die Einrichtung von mässig störenden Betrieben in den Schutzobjekten H und I ist unter Berücksichtigung der Schutzverordnung möglich. | Vgl. Antwort Nr. 51. |
| x | x | (53) Die anrechenbare Geschossfläche der geschützten Gebäude ist frei und richtet sich nach den Bestandesbauten und den Vorgaben gemäss Schutzverordnung xxx vom yyy 2024. | Die Vorschriften in Art. 9 GPV sind präzisiert. |
| | x | (54) Der Arealüberbauungszuschlag ist zu streichen und die Geschossfläche evtl. zu korrigieren. | Die Vorschriften sind in Art. 9 Abs. 2 GPV präzisiert. Eine Korrektur der Geschossflächen ist nicht angezeigt. |
| | x | (55) Der Erläuterungsbericht ist betreffend der Vorgaben aus dem Kernzonen-Ergänzungsplan zu ergänzen. | Der Erläuterungsbericht ist ergänzt. |
| | x | (56) Die ortsbaulichen Auswirkungen des Ausnutzungstransfers sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen. | Es wird kein Ausnutzungstransfer angestrebt. Es soll lediglich eine flexible Anwendung möglich sein. Der Transfer wird auf max. 5 % beschränkt. Ein Nachweis ist nicht erforderlich, weil die Baubereiche eng gefasst sind, keiner Dokumentation von ortsbaulichen Konsequenzen bedarf und ohnehin die Einhaltung von § 71 PBG verlangt ist. Auf Doppelungen kann verzichtet werden. |

| | | | |
|---|---|--|---|
| x | x | (57) Art. 9 GPV ist mit einer Bestimmung zu ergänzen, wonach ein Ausnützungstransfer nur möglich ist, wenn eine besonders gute ortsbauliche Gesamtwirkung erreicht wird. | Vgl. Antwort Nr. 56 |
| x | x | (58) Für die baulichen Veränderungen an den ist die Schutzverordnung xxx vom yyy 2024 massgebend. | Die Vorschriften sind in Art. 10 Abs. 1 GPV präzisiert. |
| x | x | (59) Die GPV und der Erläuterungsbericht sind hinsichtlich der Gesamthöhen zu präzisieren. | Der Bericht ist ergänzt. |
| | x | (60) Der Satz "Vollgeschosse dürfen durch Dachgeschosse ersetzt werden" ist zu streichen oder zu ergänzen, dass die ortsbauliche Gesamtwirkung gewahrt bleiben muss. | Der Satz ist in der Vorschrift gestrichen. |
| x | | (61) Die Gestaltungsplanvorschriften und der Erläuterungsbericht sind betreffend der westlichen zweigeschossigen Baubereiche E bis G zu präzisieren. | Die Vorschrift wird im Erläuterungsbericht geklärt. Auf eine Festschreibung der Gesamthöhe im zweigeschossigen Bereichsteil wird verzichtet, weil die Ausgestaltung eng an den Hauptbereich geknüpft ist und nicht selbständig erfolgen kann. Eine maximale Gesamthöhe käme nur ostseitig bei den Treppenhausebenen zur Wirkung. |
| x | x | (62) Art. 11 Abs. 1 GPV ist zu präzisieren, sodass diese für Schutzobjekte nicht gilt. | Die Vorschrift ist in Art. 11 Abs. 1 GPV präzisiert. |
| x | | (63) Auf Dacheinschnitte ist zu verzichten. Art. 11 Abs. 3 GPV ist anzupassen. | Die Vorschrift ist in Art. 11 Abs. 3 GPV angepasst. |
| x | x | (64) Die Gebäudebrüder sind im Perimeter zu erheben. Allenfalls ist Ersatz zu leisten. | Es wurden keine Gebäudebrüder gesichtet. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt Brutkästen an geeigneten Gebäudefassaden zu installieren. Auf eine Vorgabe im GP wird verzichtet. |
| x | x | (65) Die Bestimmungen sind zu präzisieren, sodass für die Bepflanzung ausschliesslich standortgerechte, einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden sind. | Die Vorschrift Art. 12 Abs. 2 GPV ist mit «standortgerechten und einheimischen Pflanzenarten» ergänzt. Es wird eine Durchsetzung von Bäumen verlangt. Vgl. Nr. 66. |
| x | x | (66) Art. 12 Abs. 2 GPV ist wie folgt zu ergänzen. "... standortgerechten, einheimischen Baumarten zu durchsetzen." | Die Vorschrift ist in Art. 12 Abs. 2 GPV präzisiert. |
| x | x | (67) Das Richtprojekt ist hinsichtlich raumbildender Baumpflanzungen in Lage und Grösse zu schärfen und in GPV und Situationsplan zu konkretisieren. Baumpflanzungen in Erhöhungen sind nicht gestattet. | Die Pflicht zur Pflanzung von Bäumen gibt der GP vor. Die abschliessende Lage von Bäumen ist auf das Bauprojekt abzustimmen und kann/soll im GP noch nicht vorbestimmt werden. Das Richtprojekt zeigt eine zweckmässige Baumpflanzung auf und der Bereich für Untergeschoss ist zu Gunsten von möglichen Wurzelbereichen verkleinert. |
| x | x | (68) Die privaten Aussenräume sind in ihrer Typologie zu vertiefen und die Prinzipien in GPV und Situationsplan spezifisch festzulegen. Die durchfliessende Umgebungstypologie ist in die allgemeinen GPV aufzunehmen. | Die Vorschriften sind angepasst, sodass privat zugewiesene Sitzplätze und Gartenbereich nur im Nahbereich der Gebäude angeordnet und zum Schutz der Privatsphäre abgegrenzt werden dürfen. An der Peripherie sind die Freiräume somit gemeinschaftlich genutzt. |
| | x | (69) Im Nahbereich der Schutzobjekte ist die Schutzverordnung massgebend. | Die Vorschrift ist in Art. 12 Abs. 5 GPV präzisiert. |
| x | | (70) Es ist eine generelle Bestimmung zu sickerfähigen Belägen zu formulieren. | Die Vorschriften ist in Art. 12 Abs. 4 GPV ergänzt. |
| x | x | (71) Es ist eine Bestimmung zu formulieren, wonach die Vorzone differenziert und bezogen auf die einzelnen Gebäudetypologien auch mit Vorgärten auszubilden sind. | Eine Abstimmung auf die Schutzobjekte wird in den generellen Bestimmungen verlangt. Eine Ausbildung von Vorgärten ist zwischen den Baubereichen und den Vorzonen möglich und naheliegend. Die Vorzonen sind für Vorgärten jedoch primär nicht geeignet und müssen ohnehin auf das BGK der Juckerenstrasse abgestimmt werden. |
| x | | (72) Der Verweis auf die Fusswegverbindung ist zu korrigieren und es sind einheitliche Begrifflichkeiten zu verwenden. | Der Situationsplan ist auf die Vorschrift abgestimmt. |
| x | | (73) Die GPV sind zu präzisieren, dass jegliche Nutzungen des Anschlussbereichs an die Juckerenstrasse auf das BGK abzustimmen sind. | Die Vorschrift ist in Art. 13 Abs. 1 GPV präzisiert. |

| | | | |
|---|---|--|--|
| x | | (74) Der Parkplatz auf dem Baumgartenplatz ist sickerfähig und grün vorzusehen und in den GPV zu ergänzen. | Die Vorschrift ist präzisiert. |
| x | x | (75) Der Garten und Siedlungsfreiraum ist vollständig unversiegelt auszubilden. Private Sitzplätze sind möglich, sind jedoch in Bezug auf die jeweiligen Gebäude festzulegen. Art. 13 Abs. 4 GPV ist anzupassen. | Die Vorschrift wird hinsichtlich der Sitzplätze in Gebäudenähe präzisiert. Auf der Basis von § 71 PBG erübrigen sich weitere Ergänzungen. |
| x | | (76) Im Situationsplan ist das kommunale Naturschutzobjekt "B Bachgehölz" aufzunehmen und als Informationsinhalt in der Legende zu benennen. | Der Plan ist nachgeführt. |
| x | | (77) Die Garagenzufahrt soll nicht über die Juckerenstrasse sondern rückwärtig erfolgen. Die Zufahrt via Auwiesstrasse und die Garage unter dem Baumgartenplatz ist zu präzisieren. | Der Kanal erlaubt keine Verbindung zwischen ost- und westseitigen Tiefgaragen. Aus Platzgründen muss eine Tiefgarage westseitig des Kanals zu platziert werden und ist folglich via Juckerenstrasse zu erschliessen. Die Zufahrt zur oberirdischen Parkierung auf dem Baumgartenplatz erfolgt wie gefordert rückwärtig. Die Begründung der Zufahrt direkt via Juckerenstrasse ist im Erläuterungsbericht begründet. (vgl. 7) |
| | x | (78) Die Bestimmungen zum Grünthalhof sind mit den erwünschten Ausstattungen zu präzisieren. | Mit den Anforderungen nach § 71 PBG sind keine ausführlichen Ausstattungen zu benennen. Die Vorschrift in Art. 13 Abs. 5 GPV lässt eine entsprechende Ausstattung zu und muss nicht bindend mit einer Ausstattungsliste ausgeführt werden. |
| | x | (79) Der Situationsplan ist betreffend Grünthalhof zu ergänzen, dass die städtebauliche Situation ersichtlich wird. | Auf die Verortung von Ausstattungen im Situationsplan wird verzichtet. Die städtebauliche Situation definiert sich mit den Zwischenräumen der Baubereiche. Baumpflanzungen auf dem Grünthalhof werden ausserhalb der Unterniveaugarage, also grossmehrheitlich zwischen Schutzobjekten und den Neubaubereichen platziert. |
| | x | (80) Die Überfahrbarkeit der Vorzone ist mit dem Tiefbauamt und dem Ortsbildschutz zu klären und in den GPV zu konkretisieren. | Die Gestaltung der Juckerenstrasse mit T30 verlangt kein striktes Verbot der Überfahrbarkeit. Neben Umschlagflächen wird keine Parkierung für den MIV an der Juckerenstrasse angeboten. Vgl. Nrn. 77, 81 |
| x | x | (81) Art. 15 Abs. 3 GPV ist zu streichen und der Erläuterungsbericht nachzuführen. | Es sollen für den Umschlag (Anlieferung, Entsorgung, etc.) Flächen ausgewiesen werden. Es handelt sich damit nicht um klassische Parkplätze. Die Vorschrift ist entsprechend angepasst. Art. 15 Abs. 3 GPV ist angepasst. |
| x | x | (82) Auf der Basis des Richtprojekts ist ein vollständiges Lärmgutachten einzureichen. | Das Lärmschutzgutachten für die relevanten Empfangspunkte und die Tiefgaragen werden ergänzt und nachgeführt. |
| | x | (83) Den Baubereichen O bis R ist die ES II zuzuordnen. Die Schutzobjekte H bis N eine Mischnutzung vorzuschreiben oder ebenfalls die ES II zuzuordnen. | Es ist im ganzen GP-Gebiet die ES II zugewiesen. Die Grenzwerte sind differenziert: Es gilt der IGW entlang der Juckerenstrassen und der PW bei rückliegenden (bisher unerschlossenen) Baubereichen. |
| x | x | (84) In den GPV ist die Einhaltung der Planungswerte in den Baubereichen E bis G und O bis R an mindestens einem Fenster eines lärmempfindlichen Wohnraums in geeigneter Weise zu sichern | Die Vorschrift ist ergänzt. |
| x | x | (85) Die LSV-konforme Machbarkeit der Tiefgarage ist zu belegen. | Die Machbarkeit wird in einem LS-Gutachten belegt. Vgl. Nr. 82 |
| x | x | (86) Die Bestimmungen zur Etappierung sind zu klären. | Der Hinweis zur Erweiterung der Tiefgarage in einer Folgeetappe ist gestrichen. |
| x | x | (87) Die Begrifflichkeiten sind im Erläuterungsbericht zu korrigieren. | Der Erläuterungsbericht ist korrigiert. |