



---

# Bau- und Nutzungsordnung<sup>1)</sup> (BNO)

Vom 24. März 2003 (Stand 1. Februar 2013)

---

*Der Einwohnerrat der Stadt Aarau,*

gestützt auf § 13 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG vom 19.1.1993)

*beschliesst:*

## 1. Einleitung

### § 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### § 2 Übergeordnetes Recht

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

### § 3 Öffentliche Dienste

<sup>1</sup> Über Errichtung, Unterhalt und Benutzung der öffentlichen Dienste gelten besondere Vorschriften und Rechtsverhältnisse.

<sup>2</sup> Der Einwohnerrat erlässt Reglemente oder erteilt Konzessionen bezüglich:

- a) Abwasserbeseitigung,
- b) Fernwärmeversorgung,
- c) Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung,

---

<sup>1)</sup> Genehmigt durch den Regierungsrat am 25. Juni 2003. Inkrafttreten mit der kantonalen Genehmigung

**d) Kehrlichtbeseitigung**

<sup>3</sup> Die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung bestehenden Reglemente und Konzessionsverträge bleiben in Kraft.

**2. Raumplanung****§ 4 Zonenplan**

<sup>1</sup> Der Zonenplan M. 1:2000 ist ein Bestandteil dieser Bauordnung.

**§ 5 Empfindlichkeitsstufen**

<sup>1</sup> Bezüglich der zulässigen Lärmimmissionen werden folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1989 unterschieden:

- a) Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe und Anlagen zugelassen sind,
- b) Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe und Anlagen zugelassen sind.

<sup>2</sup> Die Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan M. 1:2000 zugeordnet.

**3. Zonenvorschriften****3.1 Bauzonen****3.1.1 Wohnzonen****§ 6 Nutzungen**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt.

<sup>2</sup> In der Zone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser gestattet. Am Hungerberg sind auch terrassierte Bauten mit bis zu 4 Wohnungen zulässig, sofern sich diese gut ins gewachsene Terrain einfügen und der Umschwung zusammenhängende, ökologisch wertvolle Flächen freihält.

<sup>3</sup> Der Anteil der Wohnnutzung an der realisierten Bruttogeschossfläche hat in den Zonen E, W2, W3 und W3<sup>bis</sup> mindestens 60% zu betragen.

<sup>4</sup> Übertragungen von Wohnanteilen sind, wie solche von Ausnützung, zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Stadtrat kann Reduktionen der verlangten Wohnanteile bis zur Hälfte zugunsten gewerblicher und geschäftlicher Nutzung gestatten, wenn ein Betrieb in erster Linie der Quartiersversorgung dient oder die angemessene Entwicklung eines Kleinbetriebes dies erforderlich macht, namentlich wenn die Inhaberin resp. der Inhaber im gleichen Gebäude wohnt und keine öffentlichen und Quartierinteressen entgegenstehen.

<sup>5</sup> Bei Bauvorhaben in lärmvobelasteten Gebieten wird auf Gesuch hin der vorgeschriebene Wohnanteil reduziert, wenn die Lärmimmissionen trotz geeigneter Grundrissanordnung und Schallschutzmassnahmen nicht auf das nach Lärmschutzverordnung zulässige Mass herabgesetzt werden können.

**§ 7** W3<sup>bis</sup> im Besonderen

<sup>1</sup> Die Wohnzone W3<sup>bis</sup> dient der strukturellen Erhaltung und massvollen Verdichtung der zentrumsnahen, durch eine starke Durchgrünung geprägten Wohnquartiere mit weitgehend einheitlicher Bebauungsstruktur.

<sup>2</sup> Die Durchgrünung mit Bäumen, Sträuchern, Hecken usw. ist soweit möglich zu erhalten oder entsprechend neu zu gestalten. Flachdächer sind soweit möglich zu begrünen.

<sup>3</sup> Die Vorgärten und die Art der Abschlüsse gegenüber dem Strassenraum sind quartiertypisch zu gestalten. Höhenunterschiede gegenüber der Strasse sind mit Stützmauern zu gestalten, welche direkt an die Grundstücksgrenze anschliessen. Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze dürfen in der Regel höchstens ein Drittel der Grundstücksbreite beanspruchen.

<sup>4</sup> Wo städtebauliche Interessen im Sinne von Abs.1 es erfordern, kann von den Grundmassen abgewichen werden.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen.

**§ 8** Grundmasse

1

Grundmasse	E	W2	W3	W3 <sup>bis</sup>
Ausnützungsziffer	0,4	0,5	0,6	0,6

## 7.1-1

## Stadt Aarau

Grundmasse	E	W2	W3	W3 <sup>bis</sup>
Anzahl Vollgeschosse	2	2	3	3
Grenzabstand einheitlich	4	4	–	–
Grenzabstand kleiner	–	–	5	5
Grenzabstand grösser	–	–	8	8
max. Gebäudelänge	–	50m	60m	30m
max. Gebäudetiefe	–	15m	15m	–

### 3.1.2 Misch- und Arbeitszonen

#### 3.1.2.1 Wohn- und Gewerbebezonen

#### § 9 Nutzungen, Grenzbau

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für eine gemischte Nutzung mit Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten bestimmt.

2

Grundmasse	WG3	WG4	WG5
Ausnutzungsziffer	0,65	0,9	1,2
Wohnanteil an der zulässigen Bruttogeschossfläche höchstens	75%	75%	75%
Wohnanteil an der realisierten Bruttogeschossfläche mindestens	33%	25%	15%
Geschosszahl	3	4	5
Gebäudehöhe	10m	13m	16m
Gebäudehöhe Gebiet Schachen	7m		
Firsthöhe Gebiet Schachen	11m		
Max. Gebäudetiefe Wohnen	15m	15m	15m
Grenzabstand	4m	4m <sup>1)</sup>	4m <sup>2)</sup>

---

<sup>1)</sup> Bei mehr als 3 Geschossen erhöhen sich die Grenzabstände für die zusätzlichen Geschosse um je 2 m pro Geschoss.

<sup>2)</sup> Bei mehr als 3 Geschossen erhöhen sich die Grenzabstände für die zusätzlichen Geschosse um je 2 m pro Geschoss.

<sup>3</sup> Übertragungen von Wohnanteilen sind, wie die Ausnützung von solchen, zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Stadtrat kann Reduktionen von den verlangten Wohnanteilen für quartierverträgliche gewerbliche und geschäftliche Nutzungen unter Berücksichtigung der erschliessungs- und immissionsmässigen Lage des Bauvorhabens zulassen, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt.

<sup>4</sup> Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist die geschlossene Bauweise zulässig, sofern sich die Nachbarinnen resp. Nachbarn ein gegenseitiges Grenzbaurecht einräumen.

<sup>5</sup> In der Zone WG3 an der Tellstrasse sind die Gebäude mit Firstrichtung längs der Strasse anzuordnen.

### **3.1.2.2 Zentrumszone**

#### **§ 10 Nutzungen**

<sup>1</sup> Die Zentrumszone dient der Entwicklung des Stadtzentrums vorab mit Geschäfts- und Gewerbebauten sowie Dienstleistungsbetrieben.

- a) \* In der Telli sind Einkaufszentren und Fachmärkte bis total maximal 10'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen. Davon sind total maximal 7'500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche für Fachmärkte möglich.
- b) \* Im Teilgebiet zwischen Altstadt und Bahnhof SBB sind Einkaufszentren uneingeschränkt zulässig.

<sup>2</sup> Wohnungen sind ab 1. Obergeschoss zulässig. Der Anteil der Wohnnutzung an der realisierten Bruttogeschossfläche hat bei drei- und mehrgeschossigen Bauten mindestens 15% zu betragen.

<sup>3</sup> Übertragungen von Wohnanteilen sowie die Ausnützung von solchen sind in Zonen mit Ausnützungsziffern zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Stadtrat kann Reduktionen von den verlangten Wohnanteilen zulassen, wenn die massgeblichen Immissionsgrenzwerte bei den Wohnungen überschritten würden oder ein Gebäude öffentlichen Zwecken dient.

#### **§ 11 Bauweise**

<sup>1</sup> In der Zentrumszone herrscht eine geschlossene Bauweise.

<sup>2</sup> Der rückwärtige Grenzabstand beträgt 8 m. Wenn sich die Nachbarinnen resp. Nachbarn ein rückwärtiges Grenzbaurecht einräumen, kann an die Grenze gebaut werden. Wenn das rückwärtige Grenzbaurecht nicht in der vollen Gebäudehöhe ausgeübt wird, reduziert sich der Grenzabstand um die Hälfte der Höhe des an die Grenze gebauten Gebäudeteiles (vgl. Abb. 4 Anhang 3).

<sup>3</sup> Die Gebäudehöhe beträgt:

- a) innerhalb des im Zonenplan umrandeten Gebietes 19 m,
- b) im übrigen Gebiet 16 m.

### **3.1.2.3 Kernzonen**

#### **§ 12 Kernzone A**

<sup>1</sup> Die Kernzone A ist für die Entwicklung zentrumsnaher Wohn-, Geschäfts- und Gewerbegebiete unter besonderer Rücksichtnahme auf die benachbarte Altstadt bestimmt. Der Anteil der Wohnnutzung an der realisierten Bruttogeschossfläche hat bei drei- und mehrgeschossigen Bauten mindestens 25% zu betragen. Im Weiteren gilt für die Übertragungen oder Reduktionen § 10 Abs. 3 BNO.

<sup>2</sup> Geschlossene Bauweise ist möglich. Im Übrigen gelten folgende Grundmasse:

- a) Gebäudehöhe innerhalb des im Zonenplan gestrichelt umrandeten Gebietes: 12 m
- b) Gebäudehöhe im übrigen Gebiet: 9 m
- c) Dachneigung: 45–55g
- d) Grenzabstand: 5 m

<sup>3</sup> Wo es berechnigte Interessen erfordern, kann unter Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung von den Grundmassen abgewichen werden.

<sup>4</sup> Aussenantennen sind nicht zulässig.

#### **§ 13 Kernzone L**

<sup>1</sup> Die Kernzone L ist für die Erhaltung der geschichtlich und architektonisch wertvollen Häuserreihen auf der Nordseite der Laurenzenvorstadt bestimmt. Es gelten die gleichen Bestimmungen über den Wohnanteil wie in der Kernzone Altstadt (§ 12 Abs. 1 BNO).

<sup>2</sup> Veränderungen des vorhandenen Baubestandes dürfen das Gesamtbild, insbesondere die Einheit und Eigenart der geschlossenen Häuserreihen, nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Soweit nicht die geschlossene Bauweise besteht, bestimmt der Stadtrat die Grundmasse und die weiteren Anforderungen.

<sup>4</sup> Aussenantennen sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Zusätzlich ist eine Bewilligung nötig für:

- a) Farbgebung von Fassaden,
- b) Änderung der Bedachungsmaterialien.

<sup>6</sup> Folgende zusätzliche Unterlagen sind für das Baugesuch notwendig:

- a) Darstellung im Fassadenplan des Strassenzuges (vom Stadtbauamt zur Verfügung gestellt),
- b) Detailpläne der Fassaden,
- c) Muster der vorgesehenen Materialien und Farben.

### **3.1.2.4 Altstadt**

#### **§ 14 Zielsetzung**

<sup>1</sup> Die Altstadt ist in ihrer Einheit und Eigenart zu erhalten oder nach Möglichkeit wieder herzustellen.

<sup>2</sup> Ihre wichtigsten Merkmale sind:

- a) der Grundriss,
- b) die kubische Gliederung,
- c) der Fassadenaufbau,
- d) die Gestalt der Dächer,
- e) die Nutzungsdurchmischung.

#### **§ 15 Erhaltung a) der Gebäude, b) der Baustruktur und der Stadtmauer**

<sup>1</sup> Die geschichtlich, architektonisch oder städtebaulich wertvollen Gebäude und Gebäudeteile müssen erhalten bleiben.

<sup>2</sup> Sie sind so zu unterhalten, dass Bestand und gutes Aussehen gesichert sind.

<sup>3</sup> Es sind ferner zu erhalten:

- a) die bestehende Brandmauerordnung,
- b) die noch vorhandenen Teile der Stadtmauer.

## **§ 16** Abbruch

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen kommt nur bei Vorliegen schwerwiegender Gründe in Frage, so namentlich, wenn die Erhaltung nicht mehr möglich ist oder der Grundeigentümerin resp. dem Grundeigentümer nicht mehr zugemutet werden kann.

<sup>2</sup> Der Abbruch setzt voraus, dass der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und die Finanzierung ausgewiesen sind. Ausgenommen sind die Fälle, wo im öffentlichen Interesse Freiflächen geschaffen werden sollen.

## **§ 17** Höfe

<sup>1</sup> Hinterhöfe sind freizulegen und freizuhalten.

<sup>2</sup> In geschlossenen Innenhöfen sind mit Zustimmung der direkten Anstösserinnen resp. Anstösser eingeschossige Bauten zulässig. Deren Dachflächen müssen begehbar sein.

## **§ 18** Reklamen, Aussenantennen

<sup>1</sup> Aussenreklamen und andere Einrichtungen auf Fassaden müssen sich ins Altstadtbild einfügen.

<sup>2</sup> Aussenantennen sind nicht zulässig.

## **§ 19** Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die vorherrschenden Dachneigungen und Firshöhen sind beizubehalten oder wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Die Dächer müssen mit alten oder dunkel engobierten Biberschwanzziegeln gedeckt werden.

<sup>3</sup> Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen zulässig. Sie können, ebenso wie Dacheinschnitte, Dachterrassen und liegende Fenster nur gestattet werden, wo sie das Altstadt- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

---

**§ 20** Nutzung

<sup>1</sup> Die gemischte Nutzung der Gebäude mit Läden, Kleingewerbe und vor allem Wohnungen ist zu erhalten oder nach Möglichkeit wiederherzustellen. Es gelten die gleichen Bestimmungen über den Wohnanteil wie in der Kernzone Altstadt (§ 12 Abs. 1 BNO).

<sup>2</sup> Dachgeschosse können soweit als Wohn- und Arbeitsräume ausgebaut und benutzt werden, als durch Fenster oder Lukarnen eine genügende Belichtung und Belüftung möglich ist.

**§ 21** Beurteilung von Bauvorhaben, Richtlinien, Bewilligungspflicht

<sup>1</sup> Der Stadtrat bestimmt im Rahmen der Zielsetzung dieser Zone die Grundmasse und die weiteren Anforderungen, namentlich auch bezüglich Wahl der Materialien, der Farben und der Strukturen.

<sup>2</sup> Der Stadtrat ist befugt, Richtlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Altstadt zu erlassen.

<sup>3</sup> Zusätzlich ist eine Bewilligung nötig für:

- a) Farbgebung von Fassaden,
- b) Änderung der Bedachungsmaterialien,
- c) Aussenbeleuchtungen,
- d) Malereien und Skulpturen heraldischer und anderer Art (Dach-untersicht usw.).

<sup>4</sup> Folgende zusätzliche Unterlagen sind für das Baugesuch nötig:

- e) Darstellung im Fassadenplan des Strassenzuges (vom Stadtbauamt zur Verfügung gestellt),
- f) Detailpläne der Fassaden,
- g) Muster der vorgesehenen Materialien und Farben.

**§ 22** Förderungsmassnahmen

<sup>1</sup> Die Stadt fördert die Erhaltung, Erneuerung und Nutzung der Altstadt u.a. durch:

- h) Beratung der Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer und der Bauherrschaften,
- i) Auflagen und Bedingungen in Baubewilligungen und Verfügungen,
- j) gezielte Beiträge oder Darlehen.

<sup>2</sup> Die erforderlichen Mittel werden mit dem Voranschlag bereitgestellt.

### **3.1.2.5 Industriezone**

#### **§ 23 Nutzungen**

<sup>1</sup> Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Zulässig sind auch betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume sowie Wohlfahrtseinrichtungen.

<sup>3</sup> Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet.

#### **§ 24 Grundmasse**

<sup>1</sup> In der Industriezone bestimmt der Stadtrat nach den Umständen des Einzelfalles die Grundmasse und die weiteren Anforderungen wie z.B. Begrünung und Umgebungsgestaltung.

### **3.1.2.6 Arbeitszone**

#### **§ 25 Nutzungen, Grundmasse, Grenzbau**

<sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten, inkl. Gastwirtschaftsbetriebe, Bildung, Sport und Freizeit sowie kulturelle Zwecke, erlaubt. Pro Betrieb ist eine Wohnung gestattet. Der Stadtrat kann weitere Wohnungen zulassen, wenn deren Anordnung die übrige, namentlich gewerbliche Entwicklung der Arbeitszone nicht beeinträchtigt.

<sup>2</sup> Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, sind in der Regel nicht gestattet.

<sup>3</sup>

- a) Baumassenziffer: max. 8
- b) Geschoszahl: frei
- c) Gebäudelänge: frei
- d) Grenzabstand innerhalb Arbeitszone: mind. 4 m
- e) Grenzabstand gegenüber Parzellen ausserhalb Arbeitszone: mind. 10 m

In der Arbeitszone bestimmt der Stadtrat nach den Umständen des Einzelfalles die höchstzulässige Gebäudehöhe.

<sup>4</sup> In betrieblich begründeten Fällen und bei Mehrfachnutzung, namentlich bei der Parkierung, kann der Stadtrat bezüglich der Baumassenziffer Erhöhungen gestatten.

<sup>5</sup> Sofern sich die Nachbarinnen resp. Nachbarn ein gegenseitiges Grenzbaurecht einräumen, ist die geschlossene Bauweise zulässig.

### **3.1.2.7 Spezialzonen**

#### **§ 26 Telli**

<sup>1</sup> Die Spezialzone Telli umfasst Flächen für:

- a) Wohnbauten,
- b) Geschäfts- und Gewerbebauten sowie Dienstleistungsbetriebe,
- c) öffentliche Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Die Überbauung hat gestützt auf einen Gestaltungsplan zu erfolgen.

#### **§ 27 Küttigerstrasse**

<sup>1</sup> Die Spezialzone Küttigerstrasse umfasst Flächen für Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnbauten. Insbesondere sind Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (inkl. Dienstleistungs- und Gastwirtschaftsbetriebe, Bildung, Sport und Freizeit) sowie kulturelle Zwecke möglich.

<sup>2</sup> In Abweichung zu § 9 Abs. 2 BNO gelten weder minimale noch maximale Wohnanteile.

<sup>3</sup> Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten bis maximal +60% der bestehenden Bruttogeschossfläche (10'890 m<sup>2</sup>) kann der Stadtrat nach den Umständen des Einzelfalls bewilligen. Er ist hierbei – mit Ausnahme der Grenzabstände gegenüber Nachbarzonen und der Gebäudehöhe in einem Streifen von 25 m ab östlicher Parzellengrenze (Gysulastr.) – nicht an die Grundmasse nach § 9 Abs. 2 BNO gebunden.

<sup>4</sup> Sowohl bei wesentlichen baulichen Veränderungen, bei denen die Neerschliessung wirtschaftlich tragbar ist, als auch bei neuen Nutzungen innerhalb der bestehenden oder zu erweiternden Bauten, die eine zusätzliche Parkplatzerstellungspflicht auslösen oder zu einer erheblichen Zunahme der Fahrzeugbewegungen gegenüber der früheren Fabriknutzung führen, verlangt der Stadtrat – unter Vorbehalt der Bewilligung des Kantons – zwingend die Erschliessung auch der bestehenden Parkplätze direkt via Küttigerstrasse sowie geeignete Sicht- und Schallschutzmassnahmen gegenüber den Parzellen 2480 und 2519. Bis zur Inbetriebnahme der 2. Aarebrücke (NK 107) sind insgesamt maximal 180 Parkplätze zulässig, wobei höchstens 120 als Parkplätze für Kundinnen resp. Kunden und Besucherinnen resp. Besucher verwendet werden dürfen. Zudem sind kundenintensive Verkaufsgeschäfte (Gruppe 1 gemäss VSS-Norm 640 290) nur bis gesamthaft 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

<sup>5</sup> Neubauten, die mit einem vollständigen oder weitgehenden Abbruch von Gebäude 1255 (alte Bally-Fabrik) und / oder 4208 (Shedbau) verbunden sind, haben auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes zu erfolgen.

## **§ 28** Kasernenareal

<sup>1</sup> Die Spezialzone Kasernenareal umfasst Flächen für:

- a) öffentliche Bauten und Anlagen,
- b) Geschäfts- und Gewerbebauten sowie Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup> Die Überbauung hat gestützt auf einen Gestaltungsplan zu erfolgen.

## **§ 29** Bahnhof

<sup>1</sup> Die Spezialzone Bahnhof umfasst Flächen für:

- a) Bahn-, Bus- und Postbetriebe,
- b) \* Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe (wovon Einkaufsnutzungen mit höchstens 6'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche),
- c) Wohnungen

<sup>2</sup> Wohnungen sind ab 1. Obergeschoss zulässig. \*

<sup>3</sup> Entlang der Gleisanlagen darf ein in der Länge nicht begrenzter höchstens 30 m tiefer und 27 m hoher Baukörper erstellt werden. Zulässig ist zudem die Aufstockung des Westtraktes des bestehenden Bankgebäudes auf höchstens 22 m Höhe. Über den ganzen Perimeter sind zwei unterirdische Geschosse zulässig, ein zusätzliches Untergeschoss nur für Keller-, Schutz- und Technikräume. \*

<sup>4</sup> Die Überbauung hat gestützt auf einen Gestaltungsplan zu erfolgen, der die Masse gemäss Abs. 2 einschränken, aber nicht erhöhen darf.

<sup>5</sup> In der ganzen Zone gilt Empfindlichkeitsstufe III.

### § 30 Freiverlad

<sup>1</sup> Die Spezialzone Freiverlad umfasst Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie öffentliche Nutzung. Wohnungen sind nicht, bzw. nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal, zugelassen.

<sup>2</sup> Fachmärkte über 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zulässig. Die maximale Nettoladenfläche wird auf 10'000 m<sup>2</sup> beschränkt.

<sup>3</sup> Die zulässige Baumassenziffer beträgt maximal 9.

<sup>4</sup> Die Überbauung hat gestützt auf einen Gestaltungsplan zu erfolgen, der die Masse gemäss Abs. 2 einschränken, aber nicht erhöhen darf.

<sup>5</sup> In der ganzen Zone gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III. Lärmschutzvorschriften werden im Gestaltungsplan geregelt.

#### <sup>6</sup> Freiflächen

- a) Die Freifläche kann für Freiluftausstellung und Verkauf genutzt und als Hartbelag ausgebildet werden.
- b) Die horizontale Minimalfläche für den nach Art. 18b NHG notwendigen ökologischen Ausgleich beträgt 2'000 m<sup>2</sup>. Dafür sollen in erster Linie Freiflächen und nach Bedarf Flachdächer in Anspruch genommen werden.
- c) Mit dem Baugesuch ist hierzu ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, für den eine Fachkraft des Naturschutzes beizuziehen ist.

### § 30<sup>bis</sup> \* Torfeld Nord

<sup>1</sup> Die Spezialzone Torfeld Nord umfasst Flächen für Arbeitsaktivitäten (Dienstleistung, Verkauf, Gewerbe und andere Produktionsbetriebe, Gastgewerbe), Wohnen, Bildung, Kultur, Freizeit und Sport.

<sup>2</sup> Das ehemalige Zeughaus ist im Wesentlichen zu erhalten. Ein Abbruch ist in Abweichung von § 35 Abs. 2 BNO nicht zulässig.

<sup>3</sup> Für die ganze Zone gilt Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auszuweisen:

- a) Baufelder mit einer Gesamtfläche von maximal 50'000 m<sup>2</sup> und von minimal 45'000 m<sup>2</sup>, ausserhalb derer nur Tief-, Klein- und Anbauten zulässig sind;
- b) einen öffentlichen Park mit einer Fläche von minimal 3'500 m<sup>2</sup>;
- c) naturnah zu gestaltende Flächen.

<sup>4</sup> Es gelten folgende Baudaten:

- a) Der minimale Wohnanteil beträgt ab drittem Geschoss 60% der ab diesem Geschoss realisierten Bruttogeschossfläche. Für die ersten beiden Geschosse gilt kein minimaler Wohnanteil.
- b) Ladenflächen dürfen maximal 2% der gemäss lit. c realisierbaren Bruttogeschossfläche in Anspruch nehmen.
- c) Gebäude und gebäudeähnliche Bauten dürfen bis zur Höhe der ersten zwei Geschosse gemäss lit. d maximal 80% der Parzellenfläche, ab drittem Geschoss maximal 50% der Parzellenfläche innerhalb der Baufelder in Anspruch nehmen.
- d) Die maximale Gebäude- und Firsthöhe beträgt für die ersten beiden Geschosse maximal 8.5 m, für alle Geschosse maximal 17 m, je einschliesslich von Attikageschossen. Die maximalen Geschosshöhenvorschriften gemäss § 46 BNO sind nicht anwendbar.
- e) Die geschlossene Bauweise ist seitlich und rückwärtig zulässig. Wird nicht geschlossen gebaut, ist bis oberkant Erdgeschoss ein Grenzabstand von minimal 2 m bzw. ein Gebäudeabstand von minimal 4 m, mit den Obergeschossen ein Grenzabstand von minimal 4 m bzw. ein Gebäudeabstand von minimal 8 m einzuhalten. Die Reduktion dieser Abstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG ist nicht zulässig.

<sup>5</sup> Der Gestaltungsplan kann namentlich folgende Abweichungen von den Baudaten gemäss Abs. 4 enthalten:

- a) den Verzicht auf einen Wohnanteil gemäss Abs. 4 lit. a für einzelne Baufelder oder für Erweiterungen und Umbauten von Bauten und Betrieben, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans bestehen;
- b) die Erhöhung des Ladenflächenanteils gemäss Abs. 4 lit. b im Bereich der ehemaligen Villa Jäggi auf maximal 150 m<sup>2</sup>;

- c) den Verzicht auf die zusätzliche Überbauungsflächenbegrenzung ab drittem Geschoss gemäss Abs. 4 lit. c für einzelne Baufelder, wobei der Ladenflächenanteil gemäss Abs. 4 lit. b nicht erhöht werden darf;
- d) die baufeldinterne und -externe Übertragung von Wohn- und Ladenflächenanteilen gemäss Abs. 4 lit. a und b sowie die baufeldinterne Übertragung von Überbauungsflächen gemäss Abs. 4 lit. c;
- e) die Heraufsetzung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe für alle Geschosse gemäss Abs. 4 lit. d bis 27 m sowie die minimale Festsetzung solcher Höhen je in der Westspitze der Zone (Lindenhofareal); der Gestaltungsplan schreibt für die Planung des entsprechenden Baufeldes ein Konkurrenzverfahren vor.

<sup>6</sup> Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

<sup>7</sup> In der ganzen Zone gilt Empfindlichkeitsstufe III.

### § 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) ein Einkaufszentrum mit maximal 11'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, unterteilt in
  1. 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,
  2. rund 2'000 m<sup>2</sup> für Sportartikelverkauf,
  3. rund 1'000 m<sup>2</sup> für Gastronomie;
  - nicht den einzelnen Betrieben direkt zugeordnete interne Erschliessungsflächen, die gleichzeitig anderen Nutzungen dienen, sind nur zur Hälfte als Verkaufsfläche anrechenbar;

- c) verkehrsentensive 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.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen. Zwischennutzungen dürfen von der 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 Ausnützungs- 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 Geschosshöhe 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 Ausfahrdosierung 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.

**3.1.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen****§ 31** Zweck

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für die baulichen Bedürfnisse der Öffentlichkeit bestimmt.

<sup>2</sup> Der Stadtrat bestimmt die Grundmasse und die weiteren Anforderungen.

<sup>3</sup> Am Zonenrand ist auf die Umgebung angemessen Rücksicht zu nehmen.

**3.1.4 Freihaltezonen****§ 32** Grünzone

<sup>1</sup> Die Grünzone dient vorwiegend Zwecken der Freihaltung.

<sup>2</sup> Der Stadtrat entscheidet, welche Bauten dem Zweck der einzelnen Grünzonen entsprechen. Es bleiben zulässig:

- a) beim Rüchlig südlich der Aare:
  - 1. Künstlerinnen- resp. Künstlerateliers;
- b) auf der Zurlindeninsel:
  - 1. standortgebundene Umbauten und Erweiterungen der Kraftwerkanlagen,
  - 2. betriebsnotwendige Verwaltungsbauten bis zu maximal einer Verdoppelung des vorhandenen Bauvolumens;
- c) vom Zollrain bis zum Storchenturm:
  - 1. kleine gedeckte Gartensitzplätze, Geräteschöpfe, Kleintierställe.

<sup>3</sup> Der Stadtrat bestimmt die Grundmasse und die weiteren Anforderungen.

**3.2 Landwirtschaftszonen****3.2.1 Landwirtschaftszone****§ 33** Nutzungen, Bauten

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

<sup>2</sup> Ersatzaufforstungen und Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>4</sup> Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

### **3.2.2 Wildparkzone Roggenhausen**

#### **§ 34 Nutzungen**

<sup>1</sup> Die Wildparkzone Roggenhausen dient dem Tierparkbetrieb, der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Gaststättenbetrieb. Zulässig ist die zooähnliche Tierhaltung, die bodenabhängige Produktion der Landwirtschaft und der Betrieb einer Gaststätte mit den dazugehörigen Aussenanlagen wie Kinderspielplatz usw.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie den zulässigen Nutzungen dienen.

### **3.3 Überlagerte Schutzzonen und Schutzobjekte**

#### **3.3.1 Ensembleschutzzone**

#### **§ 35 Zweck, Geltungsbereich, Abbruch, Veränderungen, Um- und Erweiterungsbauten, Verfahren, Unterhalt, Förderungsmaßnahmen, Aussenantennen**

<sup>1</sup> Die Ensembleschutzzone dient der Erhaltung und sachgemässen Erneuerung geschichtlich, architektonisch oder städtebaulich wert-voller Baugebiete, Orts- und Strassenbilder sowie der guten Einpassung von ergänzenden oder allenfalls ersetzenden Neu- und Umbauten.

<sup>2</sup> Der Abbruch und wesentliche Veränderungen von Haupt- und wichtigen Nebengebäuden sowie die Umgestaltung prägender Umgebungselemente sind nur bei Vorliegen gewichtiger Gründe zulässig, so namentlich, wenn die Erhaltung nicht mehr möglich oder wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist, oder wenn durch den Abbruch eine städtebaulich und architektonisch eindeutig bessere Lösung entsteht. Vom Abbruchverbot ausgenommen sind Bauten von geringer Bedeutung, die nicht erhaltungswürdig sind.

<sup>3</sup> Um- und Erweiterungsbauten sind zulässig, wenn der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Der Stadtrat legt aufgrund eines Vorentscheidgesuches oder eines Baugesuches die Erhaltungswürdigkeit bestehender Bauten oder Lage, Stellung, Volumen, äussere Erscheinung von Neu- und Umbauten und allfällige weitere Anforderungen unter Berücksichtigung des Schutzzweckes fest. Er kann ein Fachgutachten einholen.

<sup>5</sup> Die Bauten sind so zu unterhalten, dass Bestand und gutes Aussehen gesichert sind. Die Stadt fördert die Erhaltung und Erneuerung der schutzwürdigen Ensembles wie in der Altstadt.

<sup>6</sup> Aussenantennen sind nicht zugelassen.

### 3.3.2 Naturschutzzonen und Schutzobjekte

#### § 36 Nutzung, Unterhalt und Pflege, Nutzungsreglemente

<sup>1</sup> Schutzzonen und Schutzobjekte sollen nach Möglichkeit aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern und mit den Bewirtschaftenden durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden. Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Stadtrat oder den kantonalen Instanzen und den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern bzw. den Bewirtschaftenden festgelegt. Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer bzw. Bewirtschaftende haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzwecks die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt eine Grundeigentümerin resp. ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzwecks notwendige Nutzung, so muss sie resp. er die behördlich angeordnete Nutzung durch Dritte dulden.

<sup>2</sup> Der Stadtrat kann Bestimmungen über die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte erlassen.

---

**§ 37** Naturschutzzonen Zurlindeninsel, Chugelfangweiher und Wiesenmoor Roggenhausen

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen Zurlindeninsel, Chugelfangweiher und Wiesenmoor Roggenhausen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen besonders schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder dem notwendigen Unterhalt der Schutzzone dienen.

<sup>3</sup> In den Schutzzonen sind Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung untersagt.

<sup>4</sup> In der Naturschutzzone Zurlindeninsel sind die im öffentlichen Interesse gemäss Konzession für das Kraftwerk Rüchlig erforderlichen Unterhaltsarbeiten – einschliesslich der Installation für Ausbaggerungen sowie der Deponie von Baggermaterial aus dem Konzessionsgebiet – vom generellen Bauverbot ausgenommen.

**§ 38** Magerwiesen

<sup>1</sup> Die Magerwiesen sind extensiv genutzte, trockene Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

**§ 39** Uferschutzstreifen

<sup>1</sup> Die Uferschutzstreifen dienen dem Schutz und der Pflege einer natürlichen Ufervegetation.

<sup>2</sup> Bauten und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz und Unterhalt der Uferstreifen dienen.

<sup>3</sup> Düngung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind untersagt.

**§ 40** Hecken-, Baumgruppen, Alleen, Hochstammobstbestand, Einzelobjekte, Einzelbäume, Grenzsteine, Biotope

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Hecken, Baumgruppen und Alleen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen grundsätzlich nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Eine Rodung von Hecken darf nur aus zwingenden Gründen und mit Bewilligung des Stadtrates vorgenommen werden. Die Erteilung einer Rodungsbewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

<sup>4</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

<sup>5</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Objekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

- a) Findling Hungerberg Südseite,
- b) Findling Gönertwald Süd,
- c) Dolinenfeld Oberholzwald Hasenberg,
- d) Felsen-Steinbrüche Hasenberg-Roggenhausen,
- e) Bruchsteinmauern Erlinsbacherstrasse,
- f) Echolinde,
- g) Friedenslinde,
- h) Grenzsteine Nr. 492, 493, 494, 495, 496, 498, 41B.

<sup>6</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und nachstehend aufgelisteten Biotope sind von besonderem ökologischem und / oder naturkundlichem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der Unterhalt und die Pflege sollen zur Beibehaltung oder Aufwertung der Objekte und zur Verbesserung der Lebensgemeinschaft der für das Biotop geeigneten Tiere, Pflanzen und Mikroorganismen dienen.

- a) Weiher am „Steinzeitweg“, Hungerberg,
- b) Waldweiher beim Pfadiheim, Amerika,
- c) Weiher am „Findlingweg“, Goldern,
- d) Weiher im "Sommergrien", Untere Telli.

---

### 3.4 Wald

#### § 41 Waldwirtschaftsplan, Besondere Waldstandorte, Besondere Waldränder, Hasenberg, Zurlindeninsel

<sup>1</sup> Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltmassnahmen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

<sup>2</sup> Die besonderen Waldstandorte zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen in der Krautschicht und besondere Bestandesstrukturen aus. Die Erhaltung dieser Waldstandorte liegt im öffentlichen Interesse und bedarf eines entsprechenden Schutzes und einer fachgerechten Pflege.

<sup>3</sup> Die besonderen Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaumes bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu verjüngen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich, sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird. Sie bedürfen einer Bewilligung durch den Stadtrat.

<sup>4</sup> Das im Gebiet Hasenberg ausgeschiedene Reservat bezeichnet Waldbestände bei den Felsbändern des Hasenbergs, welche forstlich nicht genutzt und sich selbst überlassen werden. Eingriffe sind lediglich zulässig zur Freihaltung der Wege sowie zur Abwehr von Schäden.

<sup>5</sup> Auf der Zurlindeninsel werden forstliche Eingriffe lediglich im Interesse des Schutzzweckes oder des Uferunterhaltes im Sinne von § 37 BNO vorgenommen.

## 4. Definitionen

### 4.1 Ausnützungsziffer

#### § 42 Mehrere Zonen

<sup>1</sup> Liegt ein Grundstück in mehreren Zonen, wird die Ausnützung in jeder Zone einzeln berechnet. Die daraus resultierenden Bruttogeschossflächen müssen – mit Ausnahme der Arealüberbauung – annähernd in den entsprechenden Zonen platziert werden.

---

## 4.2 Fassadenlänge, Mehrlängenzuschlag

### § 43 Fassadenlänge

<sup>1</sup> Die Fassadenlänge entspricht der senkrecht auf die Grundstücksgrenze projizierten Gebäudelänge (vgl. Abb. 1 Anhang 3).

<sup>2</sup> Gegenüber abgewinkelten und versetzten Bauteilen vermindert sich die Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges, also unter Anwendung eines Messwinkels von 50g (vgl. Abb. 2 Anhang 3).

<sup>3</sup> Fassadenteile, welche kürzer sind als ihr Rücksprungsmass, sowie Einbuchtungen werden nicht berücksichtigt (vgl. Abb. 2 Anhang 3).

### § 44 Mehrlängenzuschlag in Wohnzonen

<sup>1</sup> In allen Wohnzonen, mit Ausnahme der Wohnzone W3<sup>bis</sup>, ist für Bauten mit Fassadenlängen von mehr als 12 m der Grenzabstand dieser Fassaden um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens aber um je 4 m zu erhöhen (vgl. Abb. 3 Anhang 3).

<sup>2</sup> Bauteile von nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe und Kleinbauten werden für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht berücksichtigt (vgl. Abb. 3 Anhang 3).

## 4.3 Abstände

### § 45 Kleinbauten und Anbauten

<sup>1</sup> Klein- und Anbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie entweder auf zwei aneinander anstossenden Grundstücken gleichzeitig errichtet werden oder der Neubau sich an eine bestehende Kleinbaute auf der Grenze des Nachbargrundstückes anlehnen kann.

## 4.4 Geschosse

### § 46 Geschosshöhe

<sup>1</sup> Für gewerblich genutzte Räume ist eine Geschosshöhe von 4 m zulässig, sonst beträgt sie höchstens 3 m.

**§ 47** Untergeschosse

<sup>1</sup> Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen dürfen  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge übersteigen.

**4.5 Arealüberbauung****§ 48** Zulässigkeit, Ausnützungszuschlag

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind für Bauvorhaben mit einer massgeblichen Grundfläche von mindestens 3000 m<sup>2</sup> zulässig

- a) in den Zonen
1. E: Flächen- und Reihenüberbauungen,
  2. W2,
  3. W3,
  4. WG3,
  5. WG4,
  6. WG5;
- b) bei Zugehörigkeit der Arealfläche zu verschiedenen Zonen.

<sup>2</sup> In den Zonen W2, W3, WG3, WG4 und WG5 bemisst sich die Ausnützungsziffer gemäss Anhang 2. Die Wohnanteilsbestimmungen bleiben dabei unverändert und bemessen sich nach Berücksichtigung eines Zuschlages.

<sup>3</sup> Ein zusätzliches Geschoss ist zugelassen.

**5. Bauvorschriften****5.1 Inanspruchnahme fremder Grundstücke****§ 49** Anspruch der Grundeigentümerin resp. des Grundeigentümers

<sup>1</sup> Jede Grundeigentümerin resp. jeder Grundeigentümer ist berechtigt, Nachbarliegenschaften zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es für die Erstellung, die Veränderung und den Unterhalt von Bauten und Einfriedigungen nötig ist. Das Eigentum der Betroffenen resp. des Betroffenen darf dadurch weder gefährdet noch erheblich beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Die resp. der Betroffene ist rechtzeitig und genau zu orientieren. Die Ansprecherin resp. der Ansprecher hat möglichst schonend vorzugehen und für Schaden Ersatz zu leisten.

## **5.2 Technische Vorschriften**

### **§ 50** Heizungen

<sup>1</sup> Heizanlagen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass Energiebedarf und Luftverschmutzung gering bleiben.

### **§ 51** Terrainsicherung

<sup>1</sup> In Hanglagen hat die Eigentümerin resp. der Eigentümer des höher gelegenen Grundstückes das Terrain zu sichern.

<sup>2</sup> Die Neigung von Böschungen darf das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Stütz- und Futtermauern bis zu 1 m Höhe dürfen an die Grenze gesetzt werden. Werden sie von der Grenze zurückversetzt, ist eine der Hälfte des Grenzabstandes entsprechende Mehrhöhe zulässig.

## **5.3 Wohnhygiene**

### **§ 52** Belichtung und Belüftung bei Neubauten, bei Umbauten

<sup>1</sup> In Neubauten sind Wohn- und Schlafräume mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdbereich liegen, unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Die Fensterfläche hat wenigstens 1/10 der Bodenfläche zu betragen.

<sup>2</sup> Für die übrigen Räume sind künstliche Belichtung und Belüftung zulässig, wenn durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden.

<sup>3</sup> Bei Umbauten entscheidet der Stadtrat über die Mindestanforderungen bezüglich Belichtung und Belüftung.

---

**§ 53** Mindestflächen bei Neubauten, bei Umbauten

<sup>1</sup> Bei Neubauten beträgt die Mindestfläche von bewohnten Räumen 8 m<sup>2</sup>. Wohnungen mit veränderbarer Raumeinteilung können von diesem Erfordernis dispensiert werden.

<sup>2</sup> Für abgeschlossene Küchen beträgt die Mindestfläche 6 m<sup>2</sup>. Küchen und Kochnischen können aber auch ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sein, wenn sie einwandfrei belüftet werden können.

<sup>3</sup> Bei Umbauten entscheidet der Stadtrat über die erforderlichen Mindestflächen.

**§ 54** Raumhöhe bei Neubauten, bei Umbauten

<sup>1</sup> Bei Neubauten müssen bewohnte Räume eine lichte Höhe von mindestens 2,35 m aufweisen.

<sup>2</sup> In Dachräumen beträgt die Mindesthöhe 2,25 m. Sie muss wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

<sup>3</sup> Bei Umbauten entscheidet der Stadtrat über die erforderlichen Mindesthöhen.

**5.4 Ausstattung**

**§ 55 \*** Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Der Stadtrat legt den Bedarf an Pflichtparkplätzen gestützt auf die kantonale Gesetzgebung mittels Richtlinien fest und beschliesst ein Parkraumkonzept.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Parkraumkonzepts wird zur Vermeidung der Überlastung des Strassennetzes und zur Verminderung von Verkehrsauswirkungen der Pflichtparkplatzbedarf gemäss Abs. 1 zusätzlich gebietsweise auf das Angebot gemäss Anhang 4 (Plan und Tabelle) eingeschränkt. Für Parkierungsanlagen, die ein grosses Verkehrsaufkommen erzeugen, kann der Stadtrat zudem die Bewirtschaftung anordnen.

<sup>3</sup> Der Einwohnerrat legt die Höhe der Ersatzabgaben für nicht zu erstellende Pflichtparkplätze in einem Reglement fest.

<sup>4</sup> Der Einwohnerrat legt die örtliche und zeitliche Einschränkung des Parkierens auf öffentlichem Grund, verbunden mit der Privilegierung von Anwohnerinnen und Anwohnern und anderen Benutzerkategorien, in einem Reglement fest.

**§ 56** Kinderspielplätze

<sup>1</sup> Die Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern können auch auf einem anderen Grundstück oder von verschiedenen Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern gemeinsam erstellt werden.

**§ 57** Kehrichtbeseitigung

<sup>1</sup> Mit der Baubewilligung für grössere Gebäude kann verlangt werden, dass geeignete Räume oder Abstellplätze für Kehrichtbehälter erstellt werden.

**6. Schutzvorschriften****§ 58** Allgemeine Grundsätze

<sup>1</sup> Bauten, Aussenräume und Anlagen sind gut zu gestalten. Sie haben sich in Lage, Stellung, Volumen und Erscheinung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einzufügen und die Einheitlichkeit, die wesentlichen Merkmale und den Massstab des Quartiers oder des Strassenzuges sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten zu wahren.

**§ 59** Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebung von Gebäuden ist zu bepflanzen und als Grünfläche zu unterhalten.

<sup>2</sup> Das Gleiche gilt für Flachdächer von Tiefbauten.

---

## 7. Vollzug und Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

#### § 60 Kommissionen

<sup>1</sup> Der Stadtrat bestellt Kommissionen mit beratender Funktion.

### 7.2 Gebühren

#### § 61 Gebührenpflicht

<sup>1</sup> Entscheide und Verfügungen in Bausachen sind gebührenpflichtig.

<sup>2</sup> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten richten sich nach dem vom Einwohnerrat erlassenen Gebührenreglement.

#### § 62 Gutachten

<sup>1</sup> Zu Baugesuchen werden auf Kosten der Gesuchstellerin resp. des Gesuchstellers Fachgutachten eingeholt, wenn es für die Beurteilung unerlässlich ist.

<sup>2</sup> Der Gesuchstellerin resp. dem Gesuchsteller wird Gelegenheit gegeben, sich zur Gutachterin resp. zum Gutachter, zu deren resp. dessen Fragen und zum Gutachten zu äussern.

### 7.3 Baubewilligungsverfahren

#### § 63 Spätere Änderungen

<sup>1</sup> Ein Wechsel in der Person der Grundeigentümerin resp. des Grundeigentümers, der Bauherrschaft oder der Projektverfasserin resp. des Projektverfassers sowie Planänderungen sind dem Stadtbauamt umgehend schriftlich mitzuteilen.

#### § 64 Sicherstellung

<sup>1</sup> Ist die Baubewilligung an Nebenbestimmungen geknüpft, kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

**8. Schluss- und Übergangsbestimmungen****§ 65**      Aufhebung bisherigen Rechts, Vorbehalt

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bauordnung vom 8.11.1981 mit den seitherigen Änderungen aufgehoben.

<sup>2</sup> Folgende Spezialbauvorschriften bleiben in Kraft:<sup>1)</sup>

- a) Goldern, II. Etappe
- b) Behmen, I. Etappe
- c) Tannengut

---

<sup>1)</sup> Spezialbauvorschriften Hombergstrasse - Bühlain, aufgehoben mit Totalrevision der kommunalen Erschliessungspläne; Genehmigung des Regierungsrates durch Beschluss des Einwohnerrats vom 22. Januar 2003

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Element</b>	<b>Änderung</b>	<b>GRS Fundstelle</b>
24.03.2003	25.06.2003	Erlass	Erstfassung	2015-005
15.12.2003	keine Angabe	§ 29 Abs. 1, lit. b)	geändert	-
15.12.2003	keine Angabe	§ 29 Abs. 2	geändert	-
15.12.2003	keine Angabe	§ 29 Abs. 3	geändert	-
21.03.2005	keine Angabe	§ 10 Abs. 1, lit. a)	geändert	-
21.03.2005	keine Angabe	§ 10 Abs. 1, lit. b)	geändert	-
07.05.2007	keine Angabe	§ 55	totalrevidiert	-
31.03.2008	keine Angabe	§ 30 <sup>bis</sup>	eingefügt	-
14.12.2009	keine Angabe	§ 30 <sup>ter</sup>	eingefügt	-

### Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	24.03.2003	25.06.2003	Erstfassung	2015-005
§ 10 Abs. 1, lit. a)	21.03.2005	keine Angabe	geändert	-
§ 10 Abs. 1, lit. b)	21.03.2005	keine Angabe	geändert	-
§ 29 Abs. 1, lit. b)	15.12.2003	keine Angabe	geändert	-
§ 29 Abs. 2	15.12.2003	keine Angabe	geändert	-
§ 29 Abs. 3	15.12.2003	keine Angabe	geändert	-
§ 30 <sup>bis</sup>	31.03.2008	keine Angabe	eingefügt	-
§ 30 <sup>ter</sup>	14.12.2009	keine Angabe	eingefügt	-
§ 55	07.05.2007	keine Angabe	totalrevidiert	-

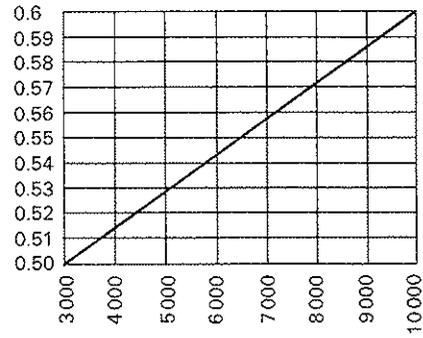
# I. Übersicht über die Zonenbestimmungen

Zone	Ausnutzungsziffer	Baumassenziffer	Wohnanteil an der zulässigen BGF; höchstens	Wohnanteil an der realisierten BGF; mindestens	Anzahl Vollgeschosse	mind. Grenzabstand klein in m'	mind. Grenzabstand gross in m'	Mehrlängenzuschlag max. 4 m'	max. Gebäudelänge in m'	max. Gebäudetiefe in m'	max. Gebäudehöhe in m'
E	0,4		60%		2	4		Länge über 12 4 MZ=	50	15	
W2	0,5					4					
W3	0,6				3	5	8	60	15		
W3 bis	0,6				3	5	8			-	
WG3	0,65				75%	33%	3	4 Pro Mehrgeschoss über dem 3; je 2m Zuschlag für die zusätzlichen Geschosse		Wohnnutzung 15	
WG4	0,90	75%	25%	4			13				
WG5	1,2	75%	15%	5			16				
Z			15%		Rückwärtiger GrA 8			19 bzw. 16			
KA			25%		5			12 bzw. 9			
KL			25%								
A			25%								
AR		8			4 gegenüber Parzellen ausserhalb Arbeitszone 10			Festlegung durch den Stadtrat			
I	Festlegung der Grundmasse und weiteren Anforderungen durch den Stadtrat										
OE											
G											
Spezialzonen	Kasernenareal										
	Bahnhof										
	Telli										
	Küttigerstrasse										
	Freiverlad										

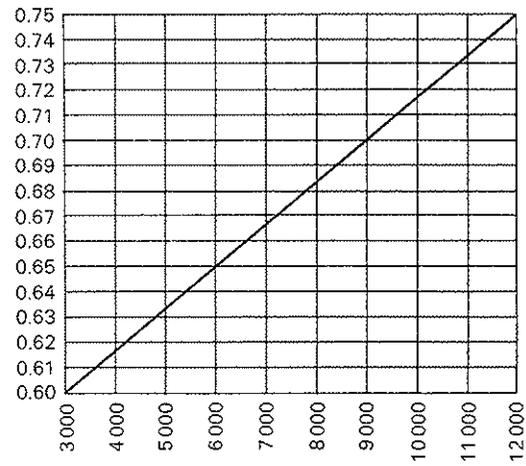
max. Firsthöhe in m'	Bauweise	Nutzung	Bebauung	Bemerkung
	o	Wohnen, stille Gewerbe Quartierläden	Ein- und Zweifamilienhäuser Am Hungerberg auch terrassierte Bauten mit bis zu 4 Wohnungen  Wohnbauten	Gewerbliche und geschäftliche Nutzung der realisierbaren BGF höchstens 40%
Schachen 11	o/g	Wohnen Geschäfte Gewerbe	Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten	Geschlossenen Bauweise im EG und 1. OG bei gegenseitigem Grenzbaurecht
45-55'	g	Wohnen Geschäfte Gewerbe	Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten, Dienstleistungsbetriebe	Wohnungen ab 1. OG zulässig. Bei Grenzbaurecht kann gemäss § 45 Abs.2 BO an die Grenze gebaut werden. Abweichungen von den Grundmassen möglich
	o/g	Wohnen, Kleingewerbe	Erhaltung der bestehenden Bauweise	Laurenzenvorstadt
	g	Wohnen, Kleingewerbe, Läden		Erhaltung der bestehenden Brandmauerordnung
	o/g	Arbeiten inkl. Gastwirtschaftsbetriebe Bildung Sport Freizeit Kultur		Wohnungen sind nur beschränkt möglich. Lagerhäuser und Verteilzentren sind nicht gestattet.
		Industrielle und gewerbliche Betriebe	Wohnungen für standortsgebundene Betriebsangehörige zulässig	
		Öffentliche Bauten und Anlagen	Angemessene Rücksicht auf die Umgebung	
		Freihaltezone	Spez. Best. für Gebiet Rüchlig, Zurlindenins., Zollrain-Storchent.	
		Erlass eines Gestaltungsplanes		
		Erlass eines Gestaltungsplanes		
		Erlass eines Gestaltungsplanes		
		Erlass eines Gestaltungsplanes		

**II. Skala über erhöhte AZ in den Zonen  
W2, W3, WG3, WG4, WG5**

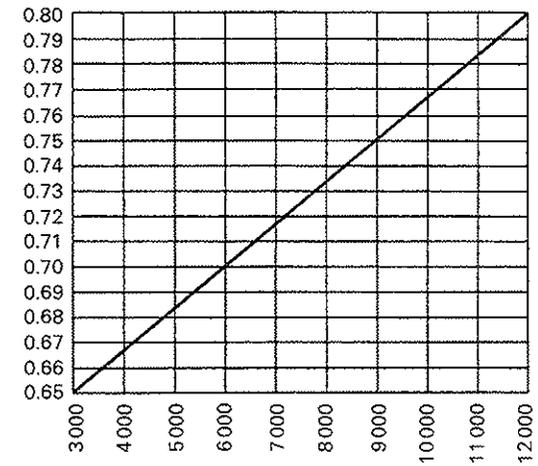
**W2**



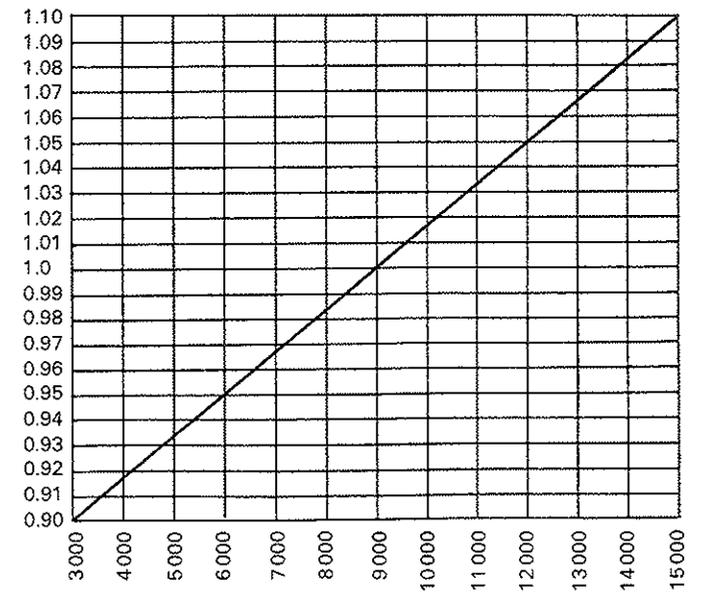
**W3**



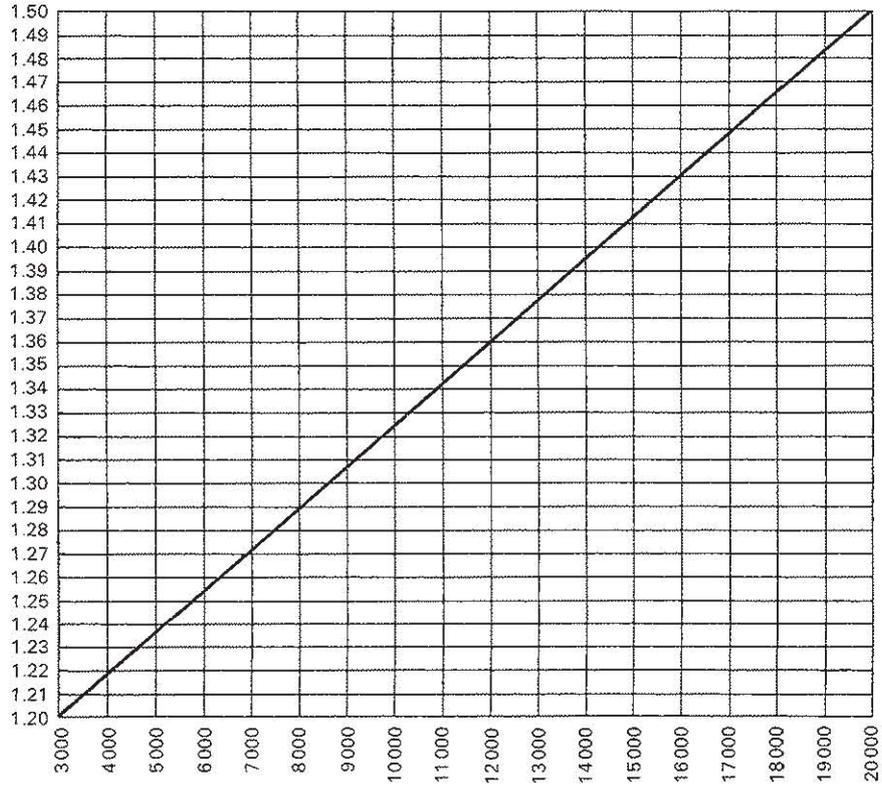
**WG3**



**WG4**

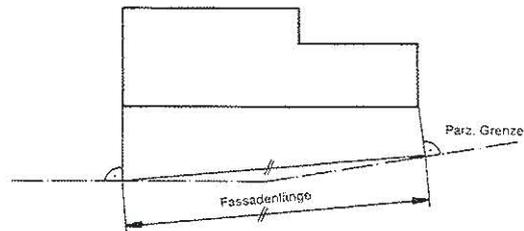
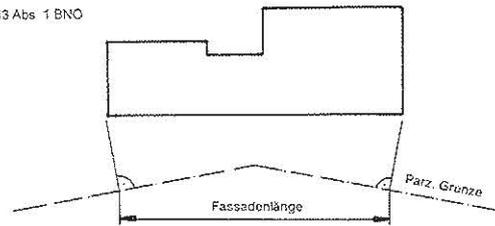


WG5

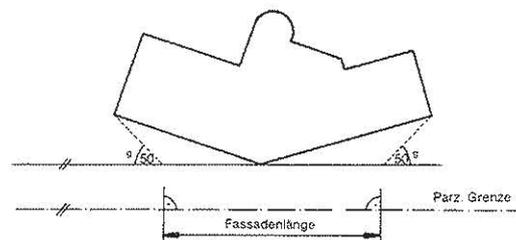
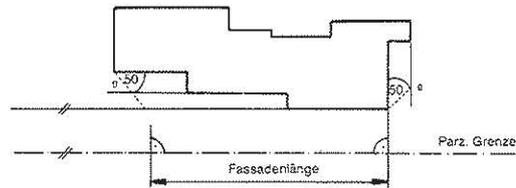


III. Grafische Darstellung über Gebäude- und Fassadenlänge, Mehrlängenzuschlag, Gebäudehöhe, Dachaufbauten

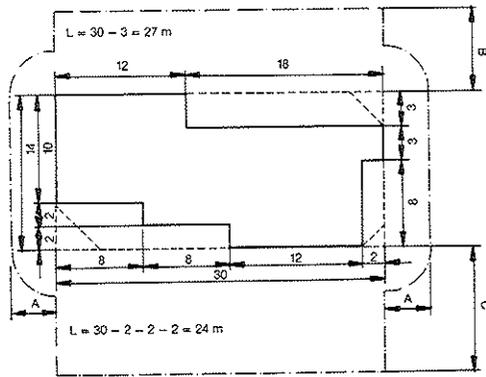
① § 43 Abs 1 BNO



② § 43 Abs 2 BNO



3 § 44 Abs. 1 BNO

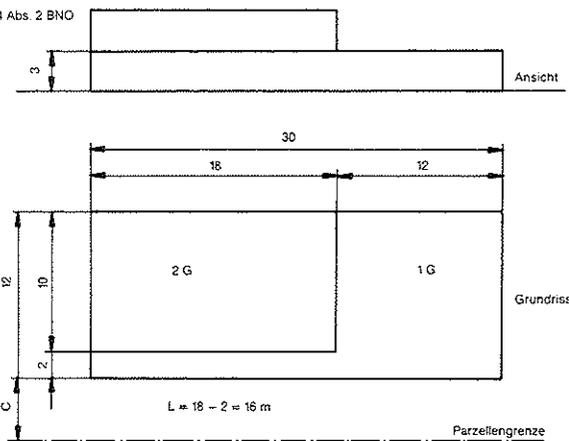


L = für Mehrlängenzuschläge massgebliche Fassadenlänge  
 MZ = Mehrlängenzuschlag  
 A = kleiner Grenzabstand  
 B = kleiner Grenzabstand + MZ  
 C<sub>1</sub> = kleiner Grenzabstand + MZ (W2)  
 C<sub>2</sub> = grosser Grenzabstand + MZ (W3)

W2: A = 4,00 m  
 B =  $4 + \frac{27 - 12}{4} = 4 + 3,75 = 7,75$  m  
 C<sub>1</sub> =  $4 + \frac{24 - 12}{4} = 4 + 3 = 7,00$  m

W3: A = 5,00 m  
 B =  $5 + \frac{27 - 12}{4} = 5 + 3,75 = 8,75$  m  
 C<sub>2</sub> =  $8 + \frac{24 - 12}{4} = 8 + 3 = 11,00$  m

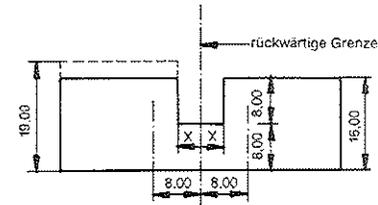
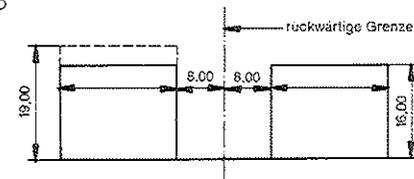
§ 44 Abs. 2 BNO



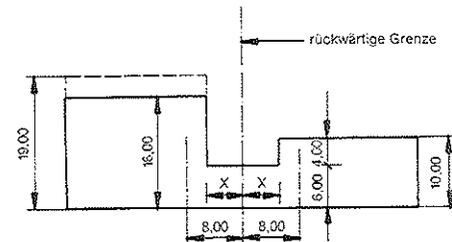
L = für Mehrlängenzuschläge massgebliche Fassadenlänge  
 MZ = Mehrlängenzuschlag  
 C<sub>1</sub> = kleiner Grenzabstand + MZ (W2)  
 C<sub>2</sub> = grosser Grenzabstand + MZ (W3)

W2: C<sub>1</sub> =  $4 + \frac{16 - 12}{4} = 4 + 1 = 5,00$  m  
 W3: C<sub>2</sub> =  $8 + \frac{16 - 12}{4} = 8 + 1 = 9,00$  m

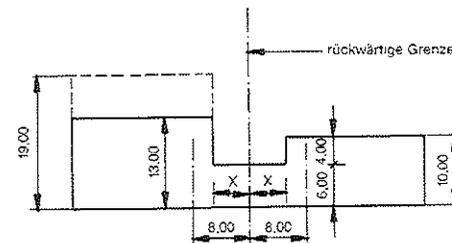
4 § 11 Abs. 2 BNO



X =  $8,00 - (8,00 : 2) = 4,00$



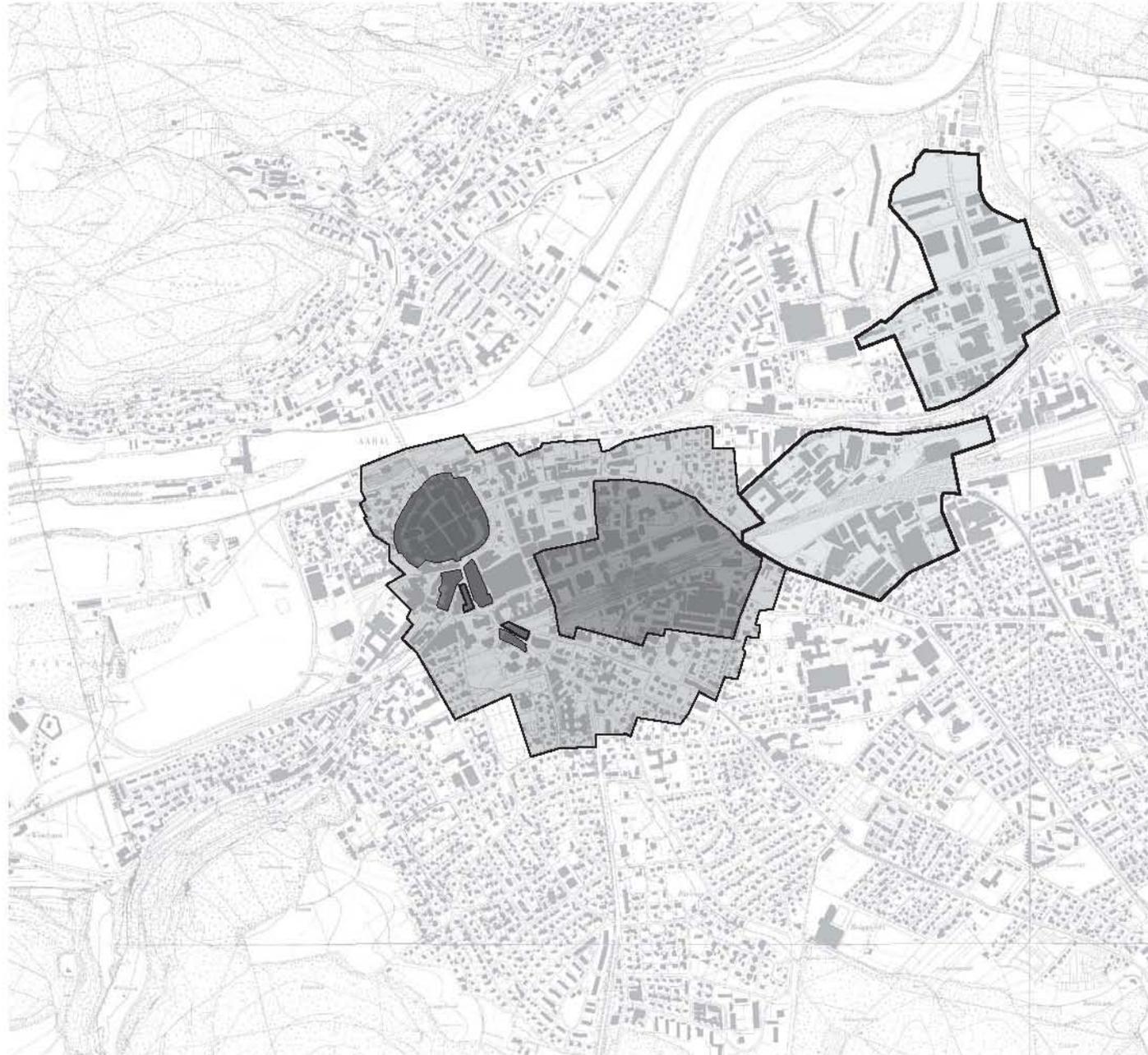
X =  $8,00 - (6,00 : 2) = 5,00$



X =  $8,00 - (6,00 : 2) = 5,00$

# Gebietsweise Beschränkung des Pflichtparkplatzbedarfs auf das Angebot

# Anhang IV



## Legende:

### Altstadt



Erstellen von privaten  
Parkplätzen untersagt

### Bahnhofnähe



Reduktion der Pflicht-  
parkplätze auf:

Wohnen	85%
Beschäftigte	60%
Kundinnen/Kunden	70%

keine Überschreitung  
der Pflichtparkplatzzahl  
zulässig

### Innenstadt



Reduktion der Pflicht-  
parkplätze auf:

Wohnen	100%
Beschäftigte	70%
Kundinnen/Kunden	80%

keine Überschreitung  
der Pflichtparkplatzzahl  
zulässig

### Entwicklungsgebiete



Reduktion der Pflicht-  
parkplätze auf:

Wohnen	100%
Beschäftigte	70%
Kundinnen/Kunden	80%

keine Überschreitung  
der Pflichtparkplatzzahl  
zulässig