

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Zentrum, Areal B

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Kartenausschnitt 1:25'000

Mitwirkungsbericht vom: 13.02.2013

Vorprüfungsbericht vom: 13.11.2013

Öffentliche Auflage vom: 19.11.2013

bis: 18.12.2013

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11.05.2015

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 9. Juli 2015

Der Generalsekretär:

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan "Zentrum, Areal B" bezweckt eine koordinierte, in das Gesamtkonzept der Oftringer Zentrumsentwicklung eingepasste Überbauung des Teilareals B. Sicherzustellen sind insbesondere eine hohe Wohn-, Gestaltungs- und Freiraumqualität sowie eine Aufwertung des Strassenraumes entlang der Zürichstrasse.

§ 2

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden grundeigentü-merverbindlichen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Orientierende Bestandteile sind:

- Referenzprojekt Bauten vom 17.4.2013 (Verfasser: ARGE POZ Haerle Hubacher / Schweingruber Zulauf)
- Referenzprojekt Umgebung vom 17.4.2013 (Verfasser: ARGE POZ Haerle Hubacher / Schweingruber Zulauf)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 12.9.2014

§ 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oftringen, insbesondere die Vorschriften der Kernzone K.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

³ Alle in den Sondernutzungsvorschriften verwendeten Baubegriffe entsprechen der Definition gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe).

§ 5

Nutzung

¹ Innerhalb aller Baufelder sind unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.

² Nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Verkaufsnutzungen sind im dafür bezeichneten Bereich zulässig:

- Südlich des siedlungsinternen Fusswegs in West-Ost-Richtung im 1. Obergeschoss
- Als Erweiterung von Betrieben in den unteren Geschossen in Ausnahmefällen auch im 2. Obergeschoss
- In den Baufeldern B1.2 und B4.1 nördlich des siedlungsinternen Fussweges sowie im Baufeld B5.2 zusätzlich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Falls von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, sind im 2. und im 3. Obergeschoss des ganzen Baufeldes nur Wohnnutzungen zulässig.

³ Nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Verkaufsnutzungen sind entlang der Zürichstrasse in allen Erdgeschossen vorgeschrieben.

§ 6

Baufelder

¹ Gebäude exkl. Kleinbauten wie Velo- und Containerunterstände, Rampenüberdeckungen und dgl. sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten für diese Bauten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und gesetzlichen Strassenabstände.

² Kleinbauten innerhalb von öffentlichen Erschliessungsflächen sind verboten.

³ Entlang Pflichtbaulinien sind im Erdgeschoss als vorspringende Gebäudeteile nur Vordächer zulässig.

§ 7

Baufeld B1.1

Eine Aufstockung der Liegenschaft Zürichstrasse 1 (Baufeld B1.1) auf drei Vollgeschosse plus Attika ist im Sinne einer Erweiterung zulässig, ohne dass die Bestimmungen von § 6 anwendbar sind, wenn:

- die Aufstockung mit Ausnahme einer allenfalls rückwärtig angeordneten Vertikalerschliessung innerhalb der bestehenden Gebäudegrundfläche erfolgt und nicht mehr als 20% der bestehenden aGF beträgt.
- ein allfälliges Attikageschoss auf der Seite der Zürichstrasse um das Mass der Höhe zurückversetzt ist.
- die Aufstockung sich in den bautypischen Charakter des Ensembles einfügt.

§ 8

Pflichtbaulinien

¹ Entlang der Pflichtbaulinien sind die Fassaden von Hauptbauten grundsätzlich auf die ganze Fassadenhöhe gemäss IVHB auf diese zu stellen. Davon ausgenommen sind Loggien und Eingangseinzüge.

Baubereich Unterirdische Bauten

³ Das "Referenzprojekt 1:500 Untergeschosse" hat wegleitende Bedeutung. Die Lage der Untergeschosse sollen möglichst viele Freiflächen schonen, so dass hochwachsende Parkbäume nicht über einem Untergeschoss zu liegen kommen. Unter Wahrung dieses Grundsatzes können die im Referenzprojekt dargestellten Parkierungsflächen im Rahmen der Bauprojekte leicht verändert und verschoben werden. Im Gestaltungsplan sind die Bäume deshalb im Genehmigungsinhalt und der Gemeinderat wird innerhalb des Vorprüfungs- oder Baubewilligungsverfahrens allfällige und geringfügige Änderungen der Lage der Bäume abschliessend definieren.

§ 9

Gesamthöhen

¹ Für die maximalen Gesamthöhen gemäss IVHB gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Koten. Diese dürfen um maximal 150 cm unterschritten werden.

Kote Erdgeschoss

² Für das Erdgeschoss gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Koten. Abweichungen im Ausmass von +/- 30 cm sind zulässig. Im Bereich für Dienstleistung und Gewerbe ist das Erdgeschoss jeweils auf das Trottoirniveau zu legen.

Höhe Erdgeschoss

³ Im Bereich für Dienstleistung und Gewerbe darf die Unterkante der Decke Erdgeschoss die in den Baufeldern eingetragene Kote nicht unterschreiten.

Dachaufbauten

⁴ Entlang der Zürichstrasse darf die maximal zulässige Gesamthöhe in den Baufeldern B1, B2, B3 und B5 pro Baufeld mit je einem Dachaufbau von maximal 60 m² Grundfläche um höchstens 2.00 m überschritten werden. Die Dachaufbauten sind nach Süden mindestens um 2.00 m und seitlich um mindestens 4.00 m von den Pflichtbaulinien zurück zu setzen.

⁵ Die Absturzsicherungen von Dachterrassen sind fassadenbündig als geschlossene Brüstungen auszubilden.

§ 10

Anrechenbare Geschossflächen

¹ Das zulässige Mass der anrechenbaren Geschossflächen ist als Kontingent pro Baufeld im Situationsplan eingetragen. Die definierten Kontingente sind pro Subperimeter mindestens zu 85% auszuschöpfen. Wird die Bebauung innerhalb eines Subperimeters in Etappen geplant, ist ein Nachweis zu erbringen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

² Die Übertragung von Geschossflächen zwischen benachbarten Baufeldern ist, auch über Subperimetergrenzen hinweg, im Umfang von maximal 5 % des empfangenden Kontingentes möglich.

§ 11

Freiräume, Grundsätze

¹ Ziel der Freiraumgestaltung ist das Schaffen eines zusammenhängenden, gemeinschaftlichen Freiraums, der sich durch eine Durchlässigkeit in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung auszeichnet. Entlang der Zürichstrasse besteht eine Vorzone mit hohem Öffentlichkeitscharakter. Nach Norden zur Neugasse orientieren sich gemeinschaftlich genutzte Höfe.

² Hinsichtlich der Verteilung, Zuordnung, Dimensionierung und grundsätzlichen Gestaltung der Freiflächen gilt das Referenzprojekt Umgebung gemäss § 2 als richtungsweisend. Werden im Rahmen des Bauprojekts wesentliche Änderungen gegenüber dem Referenzprojekt vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt werden. Der entsprechende Nachweis ist mittels eines Fachgutachtens gemäss § 22 Abs. 3 zu erbringen.

³ Die Kosten für die gemeinschaftlichen Anlagen und deren Pflege werden proportional zu den aGF-Kontingenten auf die einzelnen Baufelder verteilt. Die Regelung erfolgt mittels privatrechtlicher Verträge.

§ 12

Gemeinschaftliche Freiflächen

¹ Die im Situationsplan bezeichneten gemeinschaftlich genutzten Freiflächen sind als halböffentliche Bereiche zu gestalten und zu nutzen. Eine private Zuordnung zu Wohnungen ist nicht zulässig.

² Begrenzungen wie Zäune, Hecken oder bauliche Abgrenzungen sind in den gemeinschaftlichen Freiflächen weder innerhalb der einzelnen Grundstücke noch entlang deren Grenzen zulässig.

³ Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen sind in den Höfen zu erstellen. Spielbereiche für Kleinkinder sind im Minimum als 50 m² grosse zusammenhängende Flächen auszubilden und sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Orten vorzusehen.

⁴ Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen hat im Minimum 40 cm zu betragen.

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Pflanztöpfe mit einer Grundfläche von mindestens 25 m² und einer Substratstärke von mindestens 100 cm vorzusehen und mit den in Abs. 5 aufgeführten Parkbaumarten zu bepflanzen.

⁵ Soweit die gemeinschaftlichen Freiflächen nicht als Wege, Plätze und Spielbereiche dienen, sind sie als durchgehender Blumenrasen auszubilden. Die Baumpflanzungen sind bezüglich ihrer ungefähren Standorten, des Anordnungsmusters und der Anzahl pro Subperimeter gemäss Situationsplan zu realisieren.

Die im gemeinschaftlichen Bereich zulässigen Gehölzarten sind in Anhang 1 aufgeführt.

⁶ Entlang der Zürichstrasse sind Strassenbäume entsprechend den Einträgen im Situationsplan sowie dem Anhang 2 "Konzept Strassenbäume" zu pflanzen.

⁷ Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Eine ausreichende Bewässerung von Bäumen in Pflanztöpfen ist sicherzustellen.

§ 13

Ökologischer Ausgleich

¹ Der ökologische Ausgleich misst 15% des Gestaltungsplanareals und kann auf den gemeinschaftlichen Freiflächen und/oder auf den Dachflächen realisiert werden.

² Begrünte Dachflächen gemäss § 19 sind mit der halben Fläche anrechenbar.

³ Die ökologischen Ausgleichsflächen sind ökologisch hochwertig und mit ausschliesslich einheimischen Pflanzen zu gestalten.

§ 14

Parkierung

¹ Zur Berechnung des Parkplatzbedarfs gelten für Wohnnutzungen 90%, für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen 65% des Richtwertes gemäss Norm SN 640 281.

² Alle Parkfelder für die Bewohner bzw. Arbeitsplätze sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche unterirdisch anzuordnen. Es ist für den gesamten Perimeter eine gemeinsame Tiefgarage anzustreben. Seitlich besteht zu den angrenzenden Subperimetern eine Grenzbaupflicht. Ein- und Ausfahrten sind in ihrer Anzahl zu minimieren und - soweit sie nötig sind - in den im Situationsplan eingetragenen Bereichen zu situieren.

³ Werden Einstellhallen über Subperimetergrenzen hinweg kombiniert, sind den betroffenen Eigentümern gegen eine proportionale Kostenbeteiligung

- a) die zur Benützung der Anlage notwendigen Durchfahrtsrechte einzuräumen.
- b) die zum Erfüllen der vorgeschriebenen Parkplatzpflicht nötige Erstellung oder Benützung von Parkfeldern auf einem benachbarten Subperimeter zu gewähren, sofern die nötige Anzahl aufgrund der Vorgaben des Gestaltungsplans auf dem eigenen Subperimeter nicht realisiert werden kann.

Die entsprechenden Vereinbarungen sind in Form von Grunddienstbarkeiten sicherzustellen und müssen vor dem Erteilen der Baubewilligung vorliegen.

⁴ Das Gestaltungsplangebiet beinhaltet eine Einstellhalle, die über alle Baufelder reicht. Es besteht eine Pflicht zum Grenzbau und zur gemeinsamen Nutzung der Einstellhalle als Parkierungsanlage. Die Einstellhalle kann baufeldweise etappiert erstellt werden. Dabei ist mittels gegenseitiger Grunddienstbarkeiten zugunsten und zulasten der betroffenen Grundstücke die Berechtigung sicherzustellen, die Einstellhallen später zu verbinden und über möglichst wenige, gemeinsame Ein- und Ausfahrten zu erschliessen. Die Sicherstellung muss vor dem Erteilen der Baubewilligung vorliegen.

⁵ Oberirdische Parkfelder sind ausschliesslich als Kurzzeitparkfelder für Besucher / Kunden und nur innerhalb der blau markierten Bereiche sowie im Bereich der öffentlichen Erschliessungsflächen entlang der Kreuzstrasse zulässig. Innerhalb der blau markierten Bereiche sind sie mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen und dgl. zu versehen.

Dosierung ⁶ Werden die Kapazitäten der Knotenpunkte des übergeordneten Strassennetzes zu den Spitzenstunden überschritten, ist auf Verlangen des Gemeinderates die Anzahl der Fahrten aus dem Gestaltungsplangebiet mit geeigneten Mitteln zu dosieren.

Velos ⁷ Mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Velostellplätze sind oberirdisch, gedeckt und mit gutem Bezug zu den Hauseingängen und zum internen Fusswegnetz anzuordnen.

§ 15

Fusswege ¹ Die internen Hauptverbindungen für den Fussverkehr sind im Situationsplan symbolisch festgehalten. Im Rahmen der Bauprojekte sind geringfügige Anpassungen zulässig, sofern die Durchlässigkeit und eine möglichst direkte Wegführung gesichert sind. Die Wegflächen der öffentlichen Fusswege sind der Gemeinde unentgeltlich abzutreten oder es ist ihr ein öffentliches Wegrecht einzuräumen. Pflege und Unterhalt sind vertraglich zu regeln.

Wegbreiten ² Die Breite der Wegverbindungen hat im Minimum 2.00 m zu betragen.

Materialisierung ³ Die befestigten Freiflächen sind als wasserdurchlässige Kies- und Plattenbeläge zu materialisieren.

Öffentliche Erschliessungsflächen ⁴ Die im Gestaltungsplan als "öffentliche Erschliessungsflächen" ausgewiesenen Bereiche sind mit einem lokalen Natursteinmaterial (z.B. Guber-Pflaster) zu materialisieren.

§ 16

Lärmschutz ¹ Es dürfen keine Lärmschutzwände erstellt werden.

² Innerhalb des lärmvorbelasteten Bereichs entlang der Zürichstrasse sind folgende Lärmschutzmassnahmen erforderlich:

- Lärmempfindliche Räume sind, soweit wie möglich, lärmabgewandt anzuordnen.
- Durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume sowie gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Loggien, Laubengänge), muss jeder lärmempfindliche Raum mindestens über ein Fenster belüftet werden können, welches unterhalb der Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung belastet ist.
- Bei lärmempfindlichen Räumen, welche Fenster auf der strassenzugewandten Südfassade aufweisen, hat die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu entsprechen.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines Lärmgutachtens nachzuweisen.

§ 17

Mobilitätskonzept

Die Mobilitätsbedürfnisse der Kunden, Besucher, Bewohner und Angestellten im Perimeter sollen auf umweltverträgliche Weise befriedigt werden. Die wichtigsten Massnahmen des Mobilitätsmanagements sind in einem Mobilitätskonzept mit dem Baugesuch beizubringen und durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen. Dazu gehören insbesondere:

- Die Höhe der monetären Bewirtschaftung der Parkplätze hat nach marktüblichen Preisen zu erfolgen.
- Durch Verzicht auf den Zwang zur Miete oder Kauf eines Parkplatzes sollen Wohnungen auch für autolose Haushalte attraktiv sein.
- Bewohner sind bei Einzug durch den Vermieter mit detaillierten Informationen zu den Mobilitätsangeboten im Umfeld des Areals zu versorgen.
- Als Alternative zum Autobesitz ist die Etablierung eines Car-Sharing Standortes (Mobility) zu prüfen.

§ 18

Energieeffizientes Bauen

Für Neubauten oder wesentliche An-, Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

§ 19

Dachbegrünung

Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen. Wegleitend für die Ausführung ist die Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).

§ 20

Etappierung

Die Realisierung der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen kann entsprechend der Etappierung der Hochbauten schrittweise erfolgen. Zu realisieren ist jeweils mindestens eine Fläche, welche dem proportionalen aGF-Anteil der realisierten Bauten entspricht.

§ 21

Gestaltung Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Dabei sind insbesondere folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) qualitativ hochstehende Grundrissgestaltung
- b) qualitativ hochstehende Fassadengestaltung
- b) pro Gebäude in sich abgestimmte Fassadenmaterialisierung

² Hinsichtlich der Gestaltung gilt das Referenzprojekt Bauten gemäss § 2 als richtungsweisend. Werden im Rahmen des Bauprojekts wesentliche Änderungen gegenüber dem Referenzprojekt vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt werden. Der entsprechende Nachweis ist mittels eines Fachgutachtens gemäss § 22 Abs. 3 zu erbringen.

³ Alle Geschosse neuer Hauptbauten haben unter Berücksichtigung der im Situationsplan festgehaltenen Abweichungen (Abstufungen in den Baufeldern), grundsätzlich den gleichen Umriss aufzuweisen. Attikageschosse oder attikaähnliche Ausbildungen der obersten Geschosse sind nicht zulässig.

⁴ Es sind nur Flachdächer zulässig.

⁵ Bauten für Tiefgaragenrampen, Velounterstände, Containerabstellplätze und dgl. sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters einheitlich zu gestalten. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Richtlinien.

§ 22

Verfahren, Qualitätssicherung

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Abteilung Bauen Planen Umwelt der Gemeinde in Verbindung zu setzen.

² Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten oder Umbauten mit wesentlicher Veränderung der Kubatur zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modelleinsatz 1: 500 abzuliefern, welches die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht. Zusätzlich ist ein Materialisierungskonzept Fassade abzuliefern. Bei Bedarf kann die Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen wie Fassadenschnitte, Detailansichten usw. verlangen.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein.

§ 23

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Aufhebung bisherigen Rechts

² Durch diesen Gestaltungsplan wird der Gestaltungsplan Kernzone vom 24. Mai 2004 innerhalb des Perimeterbereichs östlich der Kreuzstrasse aufgehoben.

Änderung und Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

