

Gestaltungsplan Riverside 2024

Sonderbauvorschriften
Genehmigungsinhalt

Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage vom _____ bis _____ 2026

Beschlossen vom Gemeinderat am _____ 2026

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Patrick Marti

Andrea Schnyder

Genehmigt vom Regierungsrat mit

RRB Nr. ____/____ am ____

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt

am _____

WAM

ING

Planer und Ingenieure AG

Florastrasse 2
4502 Solothurn
www.wam-ing.ch



Inhalt

Allgemeines, Geltungsbereich	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
§ 3 Geltungsbereich	3
§ 4 Stellung zur Bauordnung	3
§ 5 Ergänzendes Recht, Beurteilungsgrundlage	3
Nutzung und Bebauung	4
§ 6 Grundordnung – Baufelder und Baubereiche	4
§ 7 Baubereich Mischnutzung	4
§ 8 Baubereich «RiverBridge»	4
§ 9 Baubereiche Wohnen	4
§ 10 Siedlungsfreiräume	5
§ 11 Aareplatz	5
§ 12 Quartierplatz «Marie-Speiser-Platz»	5
§ 13 Unterirdische Bauten und Anlagen	5
Baumasse und Gestaltung	6
§ 14 Massvorschriften	6
§ 15 Gebäudestellung und -dimension	7
§ 16 Anforderungen bei Gebäudemodifikationen	7
§ 17 Gestaltung der Bauten	8
Aussenraumgestaltung	8
§ 18 Umgebungsplan	8
§ 19 Siedlungsfreiräume, Freiräume zw. Gebäuden, Grünflächen	8
§ 20 Kinderspielplätze	8
§ 21 Gestaltung «Marie-Speiser-Platz»	9
§ 22 Gestaltung Strassenraum	9
§ 23 Oberirdische Parkieranlagen	9
Erschliessung und Parkierung	9
§ 24 Verbindung für ÖV, Fuss- und Radverkehr	9
§ 25 Parkierung MIV	10
§ 26 Parkierung Velo	10
Umweltschutz	10
§ 27 Belastete Standorte	10
§ 28 Bodenschutz	11
§ 29 Grundwasser	11
Schlussbestimmungen	11
§ 30 Etappierung	11
§ 31 Ausnahmen	11
§ 32 Inkrafttreten	11

Allgemeines, Geltungsbereich

§ 1 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan regelt Bebauung, Frei- und Grünraum, Erschliessung und Parkierung über die spezielle Wohnzone «Riverside» [WRi] und Mischzone «Riverside» [MRi]. Er bildet die rechtliche Grundlage für die Umstrukturierung des ehemaligen Industrieareals «Sulzer» in ein Wohn- und Arbeitsgebiet von hoher Qualität.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - Situationsplan
 - Sonderbauvorschriften
- 2 Erläuternder Bestandteil des Gestaltungsplanes ist:
 - Raumplanungsbericht

§ 3 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan gekennzeichneten Geltungsbereich.

§ 4 Stellung zur Bauordnung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nicht anderes bestimmen, gelten die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften.
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltgesetzgebung.

§ 5 Ergänzendes Recht, Beurteilungsgrundlage

- 1 Der Masterplan Riverside Areal (2016), sowie seine Anpassungen (2024) bilden die wesentliche Basis für den Gestaltungsplan. Er bleibt für Folgeplanungen und konkrete Projekte in seinen Grundsätzen richtungsweisend. Änderungen bedingen die Zustimmung der Planungskommission.
- 2 Zur Sicherstellung einer hochwertigen Architektur und Landschaftsarchitektur ist jede Bauetappe auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (Workshop, Studienauftrag, Wettbewerb etc.) zu planen.
- 3 Die Baugesuche sind im Sinne von § 3 des kommunalen Baureglements zwingend der Planungskommission zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Planungskommission ist in der Regel bereits in der Phase der Projektentwicklung zu begrüssen.

Nutzung und Bebauung

§ 6 Grundordnung – Baufelder und Baubereiche

- 1 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den im Zonenplan bzw. im Zonenreglement festgeschriebenen Grundnutzungen sowie nachfolgend festgehaltenen Bestimmungen.
- 2 Der Gestaltungsplanperimeter ist in Baufelder aufgeteilt, jedes Baufeld in der Regel in den Baubereich und den Siedlungsfreiraum.
- 3 Die Baubereiche umfassen die bebaubaren Bereiche. Innerhalb der Baubereiche richtet sich der Gebäudeabstand der Bauten ausschliesslich nach ästhetischen, wohngygienischen und feuerpolizeilichen Interessen.

§ 7 Baubereich Mischnutzung

- 1 Innerhalb des Baubereichs Mischnutzung können das bestehende Bürogebäude 341 sowie die Halle 330 in ihrem Volumen erhalten und durch neue Gebäudeelemente ergänzt werden.
- 2 Es sind insbesondere interne Abgrenzungen, Umbauten sowie Öffnungen und umfassende Fassadenneugestaltungen möglich.
- 3 Zur Realisierung der Verbindung für den ÖV sowie Fuss- und Radverkehr gemäss § 24 ist ein Gebäudeteilabbruch zulässig. Alternative Lösungen wie beispielsweise ein gebäudeinterner Tunnel mit anderweitigen Nutzungen in darüberliegenden Geschossen sind ebenso zulässig.

§ 8 Baubereich «RiverBridge»

- 1 Im überlagernd dargestellten Baubereich «RiverBridge» sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungsnutzungen in Form einer Balkentypologie zulässig, welche über der bestehenden Halle 330 und/oder dem Quartiersplatz erstellt werden.
- 2 Erforderliche Trag- und Erschliessungskonstruktionen sind innerhalb der gesamten überlagert dargestellten Fläche des Baubereichs zulässig. Bauliche Verbindungen mit der bestehenden Halle sind möglich.
- 3 Die Wohnbauten über der bestehenden Halle dürfen eine maximale Gesamthöhe von 32 m aufweisen. Verbindlich sind die maximale Geschossfläche sowie Anzahl an Vollgeschossen gemäss § 14 Abs. 2.

§ 9 Baubereiche Wohnen

- 1 Innerhalb der Baubereiche Wohnen sind Gebäude von unterschiedlicher Typologie zu realisieren. Sie enthalten je eine Anzahl Gebäude unterschiedlicher Form, dargestellt mit ihren Grundrissen. Verbindlich sind die Anzahl Gebäude und die maximale Geschossfläche oberirdisch sowie die maximale Anzahl Vollgeschosse für jedes Gebäude gemäss § 14 Abs. 2.
- 2 Bezüglich Grundrissform, -dimension und der Austauschbarkeit von Gebäuden sind § 10 Absatz 2 und § 15 sowie § 16 anzuwenden.

§ 10 Siedlungsfreiräume

- 1 Die ausgeschiedenen Siedlungsfreiräume innerhalb der Baufelder dienen der Durchgängigkeit und Vernetzung mit dem Park und dem Aareraum.
- 2 Wird von der Veränderbarkeit der Grundrisse gemäss § 15 sowie § 16 Gebrauch gemacht, kann der Siedlungsfreiraum in Form und Ausdehnung angepasst werden, sofern die Wahrnehmbarkeit und Funktion als durchgängige Freifläche gewährleistet bleibt. Die Auswirkungen auf den Siedlungsfreiraum sind aufzuzeigen, wobei die in § 14 Abs. 2 definierten minimalen Flächen und Breiten nicht unterschritten werden dürfen.

§ 11 Aareplatz

- 1 Am nördlichen bzw. aareseitigen Ende der Sulzerstrasse ist der «Aareplatz» als ein öffentlicher Platz anzulegen. An dieser Stelle ist eine Bootsanlegestelle vorgesehen; notwendige Spezialbewilligungen bleiben vorbehalten.

§ 12 Quartierplatz «Marie-Speiser-Platz»

- 1 Der Quartierplatz «Marie-Speiser-Platz» soll als öffentlicher, belebter Platz mit der ihn umgebenden Bebauung und den darin angeordneten Nutzungen ein Zentrum des Quartiers bilden.
- 2 Innerhalb der Quartierplatzfläche, welche durch den Baubereich «River-Bridge» überlagert ist, sind den Platz belebende Nutzungen (Läden, Bistro, Werkstätten, Kultureinrichtungen oder ähnliches) zulässig. Hierfür sind einzelne eingeschossige Bauten (Pavillons o.ä.) zulässig, welche die Erlebbarkeit des Platzes ermöglichen und ggf. zur Gliederung der unterschiedlichen Platzfunktionen beitragen.
- 3 Im Bereich der Erschliessungsflächen für den motorisierten Verkehr ist in Abstimmung mit dem Buslinienkonzept eine Fahrbahnhaltestelle sowie daran angrenzend die Anordnung der entsprechenden Infrastrukturen (Haltekante, Wartebereich, Witterungsschutz und Möblierung) zulässig und zu dulden, solange die Verbindung für den ÖV gemäss § 24 SBV noch nicht realisiert ist.
- 4 In den Baubereichen, welche an den Quartierplatz angrenzen, sind neben Wohnnutzungen auch Dienstleistungen und Nutzungen, die der Funktion eines Quartierzentrums entsprechen (z.B. Verkaufsgeschäfte und Gastronomie), zulässig.

§ 13 Unterirdische Bauten und Anlagen

- 1 Unterirdische Bauten und Anlagen sind in den Baubereichen gestattet.
- 2 In begründeten Fällen kann auch die Anordnung im Bereich der öffentlichen Erschliessungsstrassen bewilligt werden, sofern die technischen Bedingungen der Strassenanlage und der Werkleitungen zur Ver- und Entsorgung dies zulassen. Die Details müssen mit der Gemeinde und ggf. unter Einbezug der betroffenen Werkleitungseigentümer vereinbart werden.

- 3 Teile von unterirdischen Bauten und Anlagen dürfen in den Siedlungsfreiraum zu liegen kommen, sofern die Erfordernisse der Bepflanzung und der Entwässerung dies zulassen.

Baumasse und Gestaltung

§ 14 Massvorschriften

- 1 Folgende Inhalte sind für Neubauten verbindlich festgelegt (in Plan und/oder Tabelle Abs. 2):
 - a) je Baufeld
 - Anzahl Gebäude
 - maximal Geschossfläche oberirdisch (GF₀)
 - Bereich Siedlungsfreiraum: minimale Fläche und Breite
 - b) je Gebäude
 - Anzahl Vollgeschosse VG, zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.
- 2 Die Kennzahlen je Baufeld sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die Geschossflächen oberirdisch GF₀ dürfen nicht massgeblich reduziert werden:

Bau- feld	Anzahl Gebäude	VG	Max. GF ₀ [m ²]	Siedlungsfreiraum	
				min. Fläche [m ²]	min. Breite [m]
B	6	6, 5, 9, 5, 9, 7	34'800	4'600	20.00
C	4	6, 5, 4, 4	10'200	2'700	20.00
D	4	5, 6, 5, 5	15'300	3'500	20.00
E	RiverBridge	4	12'000	—	—
H	9	7, 6, 5, 4, 5, 9, 5, 5, 5	37'800	6'300	20.00
I	4-5	4, 5/4, 5, 4	12'000	3'700	—

- 3 Es wird eine Terrainkote im Bereich zwischen 429.50 und 430.50 m.ü.M. angestrebt. Die Baubehörde legt nach Vorliegen der Vorprojekte zu den relevanten Erschliessungsanlagen die massgebenden Knoten verbindlich fest, ggf. differenziert nach Teilgebieten. Die Differenz zwischen gewachsenem und als massgebend festgelegtem Terrain ist zwingend und grossflächig aufzufüllen.
- 4 Im Sinne einer zweckmässigen architektonischen Lösung können Nutzungstransfers zwischen den Baufeldern zugelassen werden. Dabei darf die gemäss Absatz 2 definierte maximale Geschossfläche GF₀ eines Baufeldes um insgesamt höchstens 10% erhöht bzw. reduziert werden.

§ 15 Gebäudestellung und -dimension

- 1 Die Gebäudegrundrisse/-formen sowie ihre Lage sind gemäss Masterplan beispielhaft dargestellt.
- 2 Nicht schraffierte Gebäude sind in ihrer Lage und in der Zuordnung der Anzahl Vollgeschosse innerhalb des Baufeldes austauschbar, Grundrissform und -dimensionen sind veränderbar. Dabei sind die Vorschriften des § 16 zu beachten.
- 3 Die «blau» schraffierten Gebäude sind bezüglich Lage und Anzahl Vollgeschosse verbindlich, Grundrissform und -dimensionen sind unter Beachtung der Bestimmungen in § 16 veränderbar.
- 4 Die «grün» schraffierten Gebäude sind hinsichtlich ihrer Lage und Anzahl Vollgeschosse verbindlich, wobei sie Sockelgeschosse aufweisen können. Grundrissform und -dimension sind unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen des § 16 veränderbar.

§ 16 Anforderungen bei Gebäudemodifikationen

- 1 Werden von der Austauschbarkeit der Lage, Geschossigkeit und/oder der Grundrisse bzw. der Veränderbarkeit nach § 15 Gebrauch gemacht, ist mit der Eingabe des Baugesuchs für einzelne Bauten zwingend die Machbarkeit der weiteren Gebäude im selben Baufeld nachzuweisen.
- 2 Bei einzelnen Gebäuden können die oberen Vollgeschosse mit einer gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen verminderten Geschossfläche ausgebildet werden. Die Anzahl an Vollgeschossen darf bei derartig abgestuften Gebäuden für einzelne Gebäudeteile um maximal zwei Vollgeschosse reduziert werden, soweit dadurch 2 Vollgeschosse nicht unterschritten werden.
- 3 Die «grün» schraffierten Gebäude, können aneinandergebaut oder durch deutlich als Sockel ablesbare Gebäudebereiche verbunden werden. Die Vollgeschosszahl kann in diesen Sockelbereichen auf bis zu ein Vollgeschoss herabgesetzt werden.
- 4 Die Gebäude sind an die Gestaltungsbaulinien zu bauen. Gebäudeteile dürfen von der Gestaltungsbaulinie zurückversetzt werden, sofern der Rücksprung höchstens 50% der Fassadenlinie betrifft.
- 5 Abweichend von Absatz 4 müssen Gebäude an Strassenecken nicht zwingend beide Gestaltungsbaulinien besetzen, wenn dadurch eine nachweislich bessere städtebauliche Qualität erreicht wird. Die Gestaltung der Aufweitung ist auf die Gestaltung des angrenzenden Strassenraums abzustimmen.
- 6 Innerhalb der Gebäudegrundrisse sind an allen Gebädefassaden Rücksprünge von max. 3 m in der Tiefe zulässig. Die Wahrnehmung der durchgehenden strassenseitigen Fassadenflucht ist zu erhalten. An den nicht der Strasse zugewandten Fassaden sind punktuelle Auskragungen (Balkone oder Erker) von max. 4 m in der Tiefe zulässig.
- 7 Auskragende Vordächer sind in der Gebäudevorzone zugelassen. Sie dürfen die Gestaltungsbaulinie um bis zu 4 m überschreiten.

§ 17 Gestaltung der Bauten

- 1 Materialisierung und Farbgebung der Gebäude und die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

Aussenraumgestaltung

§ 18 Umgebungsplan

- 1 Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens folgendes zu beinhalten:
 - Lage, Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen
 - Lage, Gestaltung und Möblierung der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche
 - Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen
 - Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen
 - Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, etc.

§ 19 Siedlungsfreiräume, Freiräume zw. Gebäuden, Grünflächen

- 1 Die Siedlungsfreiräume, die Freiräume zwischen den Gebäuden sowie weitere Grünflächen sind als offene Wiesenlandschaften zu gestalten und mit ökologisch wertvollen und standortgerechten Baumgruppen zu bepflanzen. Dabei ist für das Quartier ein stimmiges Gesamtbild anzustreben.
- 2 Innerhalb der verschiedenen Freiräume können Fusswege, private Gartenbereiche auf eine Tiefe von max. 6 m ab Gebäudefassade, Kinderspielplätze und Anlagen für die Retention angelegt werden. Diese Anlagen und Gartenbereiche sind innerhalb der Siedlungsfreiräume so anzulegen, dass die Wahrnehmung als zentrale Grünfläche gewährleistet ist und deren Durchgängigkeit und Vernetzung mit Park und Aareraum nicht unterbrochen wird.
- 3 Private Vorgärten entlang der öffentlichen Strassen sind nicht gestattet.

§ 20 Kinderspielplätze

- 1 Die innerhalb der Wohnsiedlung Riverside zu gewährleistenden Flächen für Kinderspielplätze können entweder innerhalb der Baufelder oder gemäss den Bestimmungen des Zonenreglements zur Wohnzone Riverside im Bereich des Parks angeordnet werden. Dabei ist ein Angebot für unterschiedliche Alters- und Benutzergruppen zu schaffen sowie für ausreichende, möglichst natürliche Beschattung zu sorgen.

§ 21 Gestaltung «Marie-Speiser-Platz»

- 1 Der Quartierplatz «Marie-Speiser-Platz» ist attraktiv zu gestalten, qualitativ hochwertig zu begrünen und soll zum Verweilen der Quartierbewohner einladen. Bei der Ausstattung und Materialisierung des Quartierplatzes ist die Fassade der Industriehalle mit geeigneten Mitteln in das Gestaltungskonzept zu integrieren. Der harte Übergang zur Halle in der Mischzone muss gemildert werden durch Massnahmen an der Fassade selbst und durch eine geeignete Möblierung / Bepflanzung. Die Festlegungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren.
- 2 Der Zugang für Anlieferverkehr im nordöstlichen Bereich der Halle 330 ist zu ermöglichen.
- 3 Zur Sicherung der angestrebten Vielseitigkeit und gestalterischen Qualität ist als Grundlage für die Neugestaltung ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Workshop, Studienauftrag, Wettbewerb etc.) durchzuführen. Auf ein eigenständiges Verfahren kann verzichtet werden, sofern die Platzgestaltung integraler Bestandteil des Qualitätsverfahrens einer angrenzenden Bauetappe ist.

§ 22 Gestaltung Strassenraum

- 1 Die Verkehrsfläche ist zusammen mit der Gebäudevorzone integral, von Fassade zu Fassade, zu planen und zu gestalten, unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs.
- 2 Die an die bestehende Halle 330 angrenzenden Haupteerschliessungsstrassen (Sulzer-, Härterei- und Niedermattstrasse) sind mit einer attraktiven Gestaltung aufzuwerten. Diese soll den Charakter der historischen Industrienutzung mit den sozialen Ansprüchen einer Wohnquartierserschliessung verbinden. Industrielle Zeitzeugen sind möglichst in die Strassenraumgestaltung zu integrieren. Die Abteilung Bau und Planung der Gemeinde macht Vorgaben zu den bautechnischen Lösungen.

§ 23 Oberirdische Parkieranlagen

- 1 Ebenerdige Parkieranlagen für Motorfahrzeuge sind mit Bäumen zu bepflanzen und dürfen nicht umzäunt werden.

Erschliessung und Parkierung

§ 24 Verbindung für ÖV, Fuss- und Radverkehr

- 1 Die Verkehrsfläche der Verbindung für den ÖV sowie den Fuss- und Radverkehr hat eine Mindestbreite von 6.00 m sowie eine lichte Höhe von mindestens 4.20 m aufzuweisen. Als Verkehrsregime ist die Begegnungszone anzustreben.
- 2 Entlang der Verbindung ist in Abstimmung mit dem Buslinienkonzept eine Fahrbahnhaltestelle vorzusehen. Für die erforderliche Haltestelleninfrastruktur, insbesondere die Haltekante und den Warteraum gemäss BehiG, ist ein ausreichend grosser Bereich freizuhalten.

- 3 Für die Nutzung und den Unterhalt der Verbindung sind die notwendigen Dienstbarkeiten und Verträge privatrechtlich zu sichern.

§ 25 Parkierung MIV

- 1 Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist in den Baufeldern B, C, D, H und I, soweit möglich und zweckmässig, unterirdisch anzuordnen. Ebenerdige Auto-Abstellplätze sind in erster Linie für Besucher zu erstellen, sie sind in den jeweiligen Baubereichen und / oder Gebäudevorzonen anzuordnen. Parkierungsanlagen geringen Ausmasses (sogenannte Pocket-Parkplätze bis 16 Abstellplätze) für die Bewohner sind ebenerdig in den Baubereichen gestattet.
- 2 Im Baufeld E sind in die bestehende Halle 330 integrierte, ggf. auch mehrgeschossige Parkierungsanlagen für Bewohner, Angestellte und Besucher zulässig. Ebenfalls zulässig sind unterirdische Parkierungsanlagen.
- 3 Im Bereich des Quartierplatzes «Marie-Speiser-Platz» kann im Rahmen der oberirdischen Platzgestaltung gemäss § 21 eine beschränkte Anzahl Besucherparkplätze für das Quartierzentrum geschaffen werden. Weitere Besucher- und Kundenparkplätze können unterirdisch erstellt werden.
- 4 Mit jedem Baugesuch ist ein Parkierungsnachweis zu erbringen. Massgebend sind die einschlägigen VSS-Normen. Im Sinne von § 147 PBG ist für Wohnnutzungen ein langfristiges Ziel mit einem Durchschnittswert von maximal 0.8 Parkplätzen pro Wohnung anzustreben. Eine Abweichung von den Normen ist in einem Mobilitätskonzept zu begründen und zu belegen.
- 5 Die definitive Anzahl Abstellplätze, deren Lage und die Gestaltung der einzelnen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- 6 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von Parkierungsanlagen ist aufzuzeigen, dass die Anforderungen gemäss Art. 7 und 9 der Lärmschutzverordnung LSV erfüllt sind.

§ 26 Parkierung Velo

- 1 Veloabstellplätze sind in der Nähe zum jeweiligen Gebäudeeingang anzuordnen und, wo gestalterisch vertretbar, mit einem Wetterschutz zu versehen.
- 2 Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm VSS 40 065 und deren Ausstattung nach VSS 40 066.

Umweltschutz

§ 27 Belastete Standorte

- 1 Das Amt für Umwelt hat Baugesuche an belasteten Standorten gemäss kantonalem Kataster zu beurteilen. Die Bauherrschaft hat ein Entsorgungskonzept einzureichen mit Angaben über die Art, Menge und Qualität der Bauabfälle und über die vorgesehene Entsorgung.

§ 28 Bodenschutz

- 1 Für jede Bauetappe muss ein Bodenschutzkonzept erstellt und vom Amt für Umwelt vor Baubeginn genehmigt werden.

§ 29 Grundwasser

- 1 Die generelle Fundationskote der Untergeschosse und Autoeinstellhallen darf die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels MGW nicht unterschreiten. Lokale Vertiefungen wie z.B. für Fundamentverstärkungen, Liftschächte, Pumpenschächte und Pfähle sind in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Durchflusskapazität darf dabei um nicht mehr als 10% vermindert werden. Der MGW variiert im Perimeter zwischen 426.60 und 425.90m ü. M. Die konkrete Fixkote ist im Zuge des Bau- und Nebengewilligungsverfahrens in Absprache mit dem Amt für Umwelt basierend auf zielgerichteten Untersuchungen festzulegen. Massgebend sind im Übrigen die spezifischen übergeordneten Vorschriften der Spezialgesetzgebung (GSchG, GSchV, GWBA und VWBA).

Schlussbestimmungen

§ 30 Etappierung

- 1 Der Gestaltungsplan wird mit einem Etappierungsplan ergänzt. Die einzelnen Etappen richten sich nach der zugehörigen Erschliessung. Der Etappierungsplan kann angepasst werden.
- 2 Die Reihenfolge der Etappen ist grundsätzlich frei. Die Freigabe einer weiteren Etappe erfolgt durch die Baubehörde dann, wenn eine zweckmässige Abgrenzung vorgeschlagen wird, die Voraussetzungen für die Erschliessung geschaffen sind, ein Konzept zu Strassen- und Aussenraumgestaltung vorliegt und die Mehrheit der Gebäude in der vorausgehenden Etappe erstellt sind.

§ 31 Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Gesamtlösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden übergeordneten Bestimmungen oder nachbarschaftlichen Interessen verletzt werden.

§ 32 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes wird der rechtsgültige Gestaltungsplan «Riverside», RRB Nr. 2018/1787 vom 20.11.2018, inklusive Teiländerungen ersetzt.