

## Gestaltungsplan Hafenpromenade

### Sonderbauvorschriften

**Öffentliche Auflage**

**Vom Stadtrat erlassen am: 17. Dezember 2024**

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

**Öffentliche Planaufgabe vom: 10. Januar 2024 bis am: 29. Januar 2024**

**Dem fakultativen Referendum unterstellt (gemäss §24 Abs. 3 PBG).**

**Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit:**

**Entscheid Nr.:**

**am:**

**Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per:**

---

## A. Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «Hafenpromenade» besteht aus folgenden Dokumenten:
  - Situationsplan 1:500;
  - Sonderbauvorschriften;
  - Richtprojekt Architektur von Tom Munz Architekt\*innen GmbH vom 15. Mai 2024;
  - Richtprojekt Landschaftsarchitektur von Mettler Landschaftsarchitektur AG vom 29. Mai 2024;
  - Planungsbericht.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Gestaltungsplanperimeter.
- <sup>3</sup> Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Hinweise im Gestaltungsplan und die Richtprojekte sind begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

### Art. 2 Zweck

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan bezweckt die gute ortsbauliche Eingliederung in die Umgebung. Er soll die planungsrechtliche Umsetzung der hohen Qualität der Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur sicherstellen.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:
  - Die vorzügliche Gestaltung und Aufwertung der Hafenpromenade;
  - Die Ermöglichung einer unterirdischen Parkgarage;
  - Die Sicherung einer hochwertigen Architektur der Hochbauten für eine gute Einpassung in das Umfeld;
  - Die Sicherung einer hochwertigen Landschaftsarchitektur für das gesamte Planungsgebiet.

---

## B. Erschliessung

### Art. 3 Motorisierter Verkehr

- <sup>1</sup> Mit Ausnahme des bezeichneten Bereichs «Verkehrsfläche, motorisierter Verkehr» ist das Areal frei von motorisiertem Verkehr zu gestalten. Vorbehalten bleiben Bedarfs- und Notzufahrten. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt an dem bezeichneten Standort.
- <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage erfolgt am bezeichneten Standort.
- <sup>3</sup> Die erforderlichen Sichtfelder für Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage sind gemäss VSS SN 40 273a freizuhalten.

### Art. 4 Fussverkehr

- <sup>1</sup> Der gesamte Aussenbereich des Gestaltungsplanperimeters ist für den Fussverkehr öffentlich zugänglich.
- <sup>2</sup> Im bezeichneten Bereich «öffentliche Fussverkehrsfläche» ist ein öffentlicher Weg aus Hartbelag mit einer minimalen Durchgangsbreite von 2.00 m zu erstellen. Hindernisfreie Anschlüsse an die Bankstrasse, die Hafenstrasse sowie die Hafenpromenade sind sicherzustellen.

### Art. 5 Autoabstellplätze

- <sup>1</sup> Im bezeichneten Bereich ist ein Abstellplatz für den Warenumsatz zulässig.
- <sup>2</sup> Autoabstellplätze sind vollständig unterirdisch in einer Sammelgarage anzuordnen. Anzahl, Abmessung und Anordnung der Parkfelder (inkl. Behindertenparkfelder) richten sich nach den aktuell gültigen VSS-Normen.

### Art. 6 Veloabstellplätze

- <sup>1</sup> Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze bemisst sich nach der VSS-Norm VSS 40 065.
- <sup>2</sup> Die Veloabstellplätze der Baubereiche A sind unterirdisch zu erstellen. Der Zugang ist ebenerdig über eine Fahrradterrasse oder einen Lift sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Weitere überdeckte und gut beleuchtete Veloabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche B zu erstellen. Ungedeckte Veloabstellplätze sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.

## C. Bebauung

### Art. 7 Baubereiche

- <sup>1</sup> Die Baubereiche A1, A2, A3 und B1 definieren die maximale horizontale Ausdehnung von Bauten.
- <sup>2</sup> Im Baubereich B1 darf ausschliesslich eine eingeschossig in Erscheinung tretende Baute erstellt werden. Pro Gebäudeteil darf die maximale Länge von 44.0 m nicht überschritten werden. Zwischen den Gebäudeteilen sind zwei Durchgänge zu erstellen, die eine Breite von mindestens 5.0 m aufweisen.
- <sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile in Form von Dachvorsprüngen, Vordächern, Brise-Soleil und Balkonen ohne Abstützungen sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche A1, A2, A3 und B2 sowie im dafür vorgesehen Baubereich für vorspringende Gebäudeteile zulässig.
- <sup>4</sup> Der Baubereich B2 definiert die maximale Ausdehnung des zusammenhängenden Dachvorsprungs des Baubereichs B1 inklusive zugehöriger Stützen.
- <sup>5</sup> Der Dachvorsprung im Baubereich B2 darf um maximal 0.5 m gegen innen abweichen. Die Fassadenflucht der Gebäudeteile im Baubereich B1 muss mindestens 2.0 m vom Dachvorsprung zurückversetzt sein.
- <sup>6</sup> Ausserhalb der Baubereiche A1, A2, A3, B1 und B2 sind nur temporäre Kleinbauten mit einer Gesamtfläche von maximal 12.00 m<sup>2</sup> sowie Anlagen zulässig. Diese haben dem Charakter der Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt zu entsprechen.
- <sup>7</sup> Der Baubereich für unterirdische Bauten legt die maximale horizontale Ausdehnung der unterirdischen Bauten fest.
- <sup>8</sup> Für die Gebäude in den Baubereichen gelten folgende maximalen Masse:

Baubereich	max. Fassadenhöhe	max. Gesamthöhe
A1	10.8 m	10.8 m
A2	13.7 m	13.7 m
A3	16.5 m	16.5 m
B1 / B2	5.0 m	7.0 m

### Art. 8 Gestaltung und Nutzung Baubereiche A

- <sup>1</sup> Im Baubereich A hat die Höhenausbildung gemäss Richtprojekt Architektur zwingend differenziert zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Das Erdgeschoss ist mit einer Überhöhe zu erstellen. Die lichte Raumhöhe hat mindestens 3.50 m zu betragen.

- <sup>3</sup> Entlang der gekennzeichneten Fassaden sind zur Gliederung durchgehende «Brise-Soleil» zu erstellen.
- <sup>4</sup> Betreffend Fassadengestaltung und Fassadenaufbau ist das Richtprojekt begleitend. Folgende Elemente des Richtprojekts sind dabei zwingend umzusetzen:
  - differenzierte Fassadengestaltung des Erdgeschosses in Beton;
  - Farbgebung
  - Materialisierung der Obergeschosse als hochwertige vorgehängte Fassade;
  - regelmässige und einheitliche Anordnung der Fenster;
  - differenzierte vertikale Fenstergliederung des obersten Geschosses im Baubereich A3, das als «Krone» wirken soll;
  - Anordnung von Balkonen in regelmässigen Abständen. Dabei darf die Balkonschicht nicht durchgehend verlaufen, sondern muss alternierend aus Balkon und Unterbruch erfolgen, das sich an das Fensterraster anpasst;
  - keine geschlossenen Balkongeländer;
  - Materialisierung der Fenster mit Holz oder Metall;
  - Art des Sonnenschutzes als Ausstell-Markisen.
- <sup>5</sup> Betreffend der Erdgeschossnutzung sind folgende Elemente zwingend umzusetzen:
  - als Zwischentrakt angeordnete Eingangshalle im Zentrum des Gebäudes;
  - mehrheitlich gastronomisch genutzte Fläche östlich der Eingangshalle im Baubereich A2 mit Orientierung zum Hafenbecken;

#### **Art. 9 Gestaltung und Nutzung Baubereiche B**

- <sup>1</sup> Die einzelnen Gebäude des Baubereichs B1 sind architektonisch aufeinander abzustimmen.
- <sup>2</sup> Der Dachvorsprung des Baubereich B2 ist durch ein regelmässiges Raster aus Holzstützen entlang der Fassadenlinie zu gliedern.
- <sup>3</sup> Die lichte Höhe der Überdachung im Baubereich B2 hat mindestens 3.50 m zu betragen.
- <sup>4</sup> Innerhalb des Baubereichs B1 sind mindestens zwei Treppenaufgänge zur unterirdischen Sammelgarage zu erstellen.
- <sup>5</sup> Folgende Nutzung ist verbindlich:
  - ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen oder Dienstleistungsnutzung;
  - Erstellung von öffentlich zugänglichen WC-Anlagen.

**Art. 10 Dachgestaltung Baubereiche A**

- 1 Die Dächer der Baubereiche A1, A2 und A3 sind als Flachdächer auszuführen.
- 2 Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig. Sie sind um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt anzuordnen.
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und dürfen die maximale Fassadenhöhe konstruktionsbedingt überschreiten. Die Anlagen sind um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt anzuordnen.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Sie sind gestalterisch hochwertig und ruhig auszubilden, um die Aussicht vom Schlosshügel möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- 5 Die Gesamtfläche der Technikaufbauten darf im Baubereich A1, A2 und A3 maximal 25 % der Gebäudefläche betragen.

**Art. 11 Dachgestaltung Baubereiche B**

- 1 Das Dach ist als schwach geneigtes Walmdach mit einer maximalen Neigung von 15% zu realisieren.
- 2 Es ist ein kubischer, symmetrischer Dachaufbau zu erstellen.

**Art. 12 Zugänge**

- 1 Die folgenden Gebäudezugänge sind in den Baubereichen A an den jeweils dafür gekennzeichneten Stellen anzuordnen:
  - Hauptzugang Eingangshalle;
  - Nebeneingang Warenumsschlag / Angestellte;
- 2 Die gekennzeichneten Zugänge zum «Alten Zollhaus» und zur Steganlage im Hafenbecken sind jederzeit zu gewährleisten.

**Art. 13 Verglasung und Vogelschutz**

Verglasungen von Gebäuden, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und Ähnliches sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird.

---

## D. Freiraum

### Art. 14 Umgebungsfläche

- <sup>1</sup> Die bezeichnete Umgebungsfläche «Chaussierung» ist unversiegelt, chaussiert und rollstuhlgängig auszugestalten.
- <sup>2</sup> Der Bereich «Verkehrsfläche, öffentlicher Fussweg» ist mit Asphalt auszugestalten. An Engstellen mit Baumpflanzungen ist eine Mindestbreite von 2.00 m einzuhalten.
- <sup>3</sup> Die bezeichnete Fläche «privater Vorplatz» ist zur privaten Nutzung des «Alten Zollhauses» bestimmt. Auf einen guten Gesamteindruck ist zu achten.
- <sup>4</sup> Bei unterirdischen Bauten ist generell eine minimale Erdüberdeckung von 1.20 m zu gewährleisten.

### Art. 15 Bepflanzung

- <sup>1</sup> An den gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Bäume unterschiedlicher Arten gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- <sup>2</sup> Innerhalb der bezeichneten Bereiche für Baumgruppen ist die festgeschriebene Anzahl an hochstämmigen Bäumen zu pflanzen.
- <sup>3</sup> Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Bäume und Sträucher zulässig.
- <sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Aussenraum- und Pflanzkonzept einzureichen.

### Art. 16 Ausstattung

- <sup>1</sup> Veränderungen an der Hafenmauer sind mit Ausnahme Art. 20 Abs. 6 nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Entlang der Hafenpromenade sind in regelmässigem Abstand Mastenleuchten zu erstellen. Dabei ist sicherzustellen, dass durch zielgerichtete Ausrichtung nur der erforderliche Bereich der öffentlichen Fusswegfläche beleuchtet wird und keine unnötigen Lichtemissionen anfallen. Die Vorgaben der SIA-Norm SN 586 491 sind einzuhalten.

---

## E. Umwelt

### Art. 17 Energie

Im Baubewilligungsverfahren ist für die beiden Baubereiche A respektive B je ein detailliertes Energie- und Nachhaltigkeitskonzept einzureichen.

### Art. 18 Lärm

- 1 Die Regenrinne der Sammelgaragenrampe ist lärmarm auszubilden und zu verschrauben.
- 2 Die Wand- und Deckenbereiche der Sammelgaragenabfahrt sind schallabsorbierend auszugestalten.

### Art. 19 Objektschutz

Um einen ausreichenden Objektschutz gegen ein Hochwasserereignis sicherzustellen (HQ300), ist das Erdgeschoss der Bauten auf einer Höhe von mind. 398.09 m. ü. M. zu erstellen.

### Art. 20 Werkleitungen, Entwässerung

- 1 Das Gefälle der Aussenflächen ist so zu planen, dass das Oberflächenwasser zu den Bepflanzungen geleitet wird.
- 2 Die Anschlüsse erfolgen an das bestehende Werkleitungsnetz entlang der Bank- resp. der Hafenstrasse. Die Details der Gebäudeanschlüsse (Anschlusspunkt ans kommunale Netz, Höhenlage, Dimensionen, etc.) sind bei der Ausführungsplanung zu definieren. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Entwässerungsplan einzureichen unter Berücksichtigung von Versickerungsmöglichkeiten und der Baumbewässerung im natürlichen Gefälle.
- 3 Die Anschlüsse für Meteor- und Schmutzwasser sind im Trennsystem gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erstellen.
- 4 Für den Anschluss von beregneten Flächen mit verschmutztem Meteorwasser ist ein Abflussbeiwert von maximal 0.02 einzuhalten.
- 5 Für unverschmutztes Meteorwasser ist ein Abflussbeiwert von maximal 0.53 einzuhalten.
- 6 Für den Überlastfall sind Entwässerungsmassnahmen ins Hafenbecken vorzusehen und baulich besonders sorgfältig auszugestalten.