

Gewerbepark Nordhalden

Entwicklungskonzept - Bestimmungen 18.05.2021

1 Allgemeines

1.1 Grundlagen

Rechtlich: Quartierplan Nordhalden, Genehmigung DBV 14.02.2017, in Rechtskraft seit 17.09.2018

Gestalterisch: Studie Atelier Bottlang AG vom 18.05.2021

1.2 Funktion

Koordinierendes Instrument in Ergänzung zu QP Nordhalden und Baureglement

Definition Rahmenbedingungen für Entwicklung, Bebauung und Freiraum

1.3 Bestandteile

Plan Situation 1:500, datiert 18.05.2021 und vorliegende textliche Bestimmungen

1.4 Anwendung

Beilage zu Kaufrechtsverträgen oder Kaufverträgen mit aufschiebender Wirkung im Sinne einer verbindlichen Auflage für die Käufer

1.5 Rechtswirkung

Entwicklungskonzept mit richtungsgebender Wirkung für die Gemeinde

2 Baubereiche

2.1 Baubereich A

Das Gebäude ist als flächiges Volumen zu erstellen. Die im Entwicklungskonzept hangseitig ausgeschiedene Mantellinie hat die Wirkung einer Pflichtbaulinie und darf nicht überschritten werden.

Talseitig ist das Volumen abgestimmt auf den Strassenverlauf zu staffeln.

Die Dachfläche ist an der im Entwicklungskonzept bezeichneten Stelle mindestens einmal mit einem Attikaaufbau zu brechen. Die Grundfläche der Attikas darf 20% der Dachfläche nicht überschreiten.

Das Gebäude ist insbesondere im östlichen Bereich auf die Topografie und die bestehende Geländerippe abzustimmen. Die bestehende Geländerippe, die den Abschluss der Geländekammer "Nordhalden" zur Kasernenstrasse darstellt, muss mindestens ansatzweise erhalten bleiben.

2.2 Baubereich B1

Zur Sicherstellung der Hofwirkung und dessen Aufweitung ist das Volumen aufzubrechen und mindestens mit einem Rücksprung, der bis in die zweite Gebäudetiefe ragt, auszubilden. Die im Plan Entwicklungskonzept bezeichneten Bereiche "Hauptgliederung Fassaden" erlauben einen situativen Anordnungsspielraum.

Das Volumen ist in zwei Gebäudetiefen zu gliedern, dem Hangverlauf folgend und abgestimmt auf die Topografie auszubilden. Die Durchlässigkeit der zweiten Gebäudetiefe (entlang Hof) ist auf die hinterliegenden Gebäude abzustimmen.

2.3 Baubereich B2

Zur Sicherstellung der Hofwirkung im Strassenraum ist das Volumen mindestens zwei Mal vertikal zu gliedern. Die im Plan Entwicklungskonzept bezeichneten Bereiche "Hauptgliederung Fassaden" erlauben einen situativen Anordnungsspielraum.

Zur Gewährung der Hangdurchlässigkeit ist das Volumen talseitig an zwei Stellen mit nur einem Sockelgeschoss auszubilden. Je nach Ausbildung und Wirkung ist ein zweites Sockelgeschoss möglich.

Die Situierung der gestaffelten Volumen hat so zu erfolgen, dass die Durchlässigkeit des Hanges beibehalten und somit angemessen auf den Hangverlauf reagiert werden kann.

3 Generelle Bestimmungen

3.1 Adressierung

In den Baubereichen A und B1 sind die Gebäude an ihren Abschlüssen jeweils kopfbildend mit Ausrichtung und Adressierung zur Groberschliessung auszubilden.

3.2 Sammelgarage

Die Sammelgaragen sind so zu konzipieren, dass sie etappenweise erstellt werden können.

3.3 Bepflanzung

Die Freiräume sowie die Strassenräume sind mit Baum- und Strauchbepflanzungen aufzuwerten. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass die Betriebsabläufe nicht eingeschränkt oder verhindert werden. Es ist eine Verzahnung des Gewerbeparks mit der angrenzenden Landschaft anzustreben.

3.4 Besucherparkplätze

In Relation zu den Anzahl Arbeitsplätzen dürfen pro Betrieb maximal zehn oberirdisch angeordnete Besucherparkplätze realisiert werden.

3.5 Einheitliche Erscheinung bezüglich Material- und Farbwahl sowie Signaletik

Innerhalb der einzelnen Baubereiche muss die Überbauung in sich abgestimmt in Erscheinung treten. Es soll eine einheitliche Signaletik für den Gewerbepark Nordhalden angestrebt werden.