



## Privater Gestaltungsplan BSC-Areal

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Blumer Söhne & Cie. AG

toesStrom AG

Politische Gemeinde Freienstein-Teufen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Mischnutzung ermöglichen  
in qualitativ hochwertiger  
Umgebung

## 1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan BSC-Areal bezweckt namentlich

- die Erhaltung der charakteristischen Merkmale des schützenswerten Industrieensembles,
- die Sicherstellung einer sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden weiteren Überbauung mit hoher architektonischer Qualität,
- die Gewährleistung einer zukunftsorientierten, flexiblen Nutzungsdurchmischung unter Ermöglichung eines höheren Wohnanteils,
- die Bewahrung der vielfältigen Aussenräume und die Stärkung derselben durch weitere planerische Eingriffe,
- die rationelle Organisation der Erschliessung und Parkierung.

Situationsplan und  
Bestimmungen

## 2. Geltungsbereich und Bestandteile

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:1'000 festgehalten, der integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

Wo der Gestaltungsplan  
nichts bestimmt, gelten die  
Vorschriften des PBG und  
die BZO

## 3. Ergänzendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.
- 2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Freienstein-Teufen sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Schutzobjekte

## 4. Denkmalschutz

- 1 Die im Plan als Schutzobjekte bezeichneten Bauten und Anlagen gelten als Schutzobjekte.
- 2 Allfällige Schutzanordnungen gehen den vorliegenden Bestimmungen vor.

## 5. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Rückbau

1 Die im Plan als Rückbau bezeichneten Bauten und Anlagen dürfen ersatzlos rückgebaut werden.

Baufelder

2 Neue oberirdische Hauptgebäude und Hauptgebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden.

Grundmasse Neubauten

3 Für Neubauten gilt folgendes:

Baufeld	Anzahl Hauptgebäude min./max.	Gesamthöhe max. in m.ü.M	Baumasse max. über gewachsenem Boden (Ziff. 5.6)	Zulässige Dachform
A	1 / 1	374.50	10'000 m <sup>3</sup>	Flachdach
B1	1 / 2	377.50	28'000 m <sup>3</sup> (B1 + B2)	Flachdach
B2	1 / 1	375.00		Flachdach
E	1 / 2	382.50	22'000 m <sup>3</sup>	Flachdach
G	1 / 1	388.00 *	8'000 m <sup>3</sup>	Flachdach

\* Gebäude und Gebäudeteile innerhalb der blau schraffierten Fläche im Baufeld G dürfen das Niveau der Strassenhöhe der Hagackerstrasse nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Vordächer, die bis maximal 1.50 m in die schraffierte Fläche hineinragen dürfen, sowie Anlagen, die der Verkehrssicherheit, der Parkierung oder der Aussenraumgestaltung dienen, wie z.B. Umfassungsmauern u. dgl.

Grundmasse Ersatzbauten

4 Für Ersatzbauten gilt folgendes:

Baufeld	Anzahl Hauptgebäude min./max.	Gesamthöhe max. in m.ü.M	Baumasse max. über gewachsenem Boden (Ziff. 5.6)	Zulässige Dachform
C	1 / 1	385.00	2'200 m <sup>3</sup>	Schrägdach mit mind. 4.50 m Firsthöhe
D	1 / 1	369.00	700 m <sup>3</sup>	Flachdach
F	1 / 1	382.50	5'000 m <sup>3</sup>	Flachdach

Grundmasse Garagenbauten

5 Für die Garagenbauten gilt folgendes:

Baufeld	Anzahl Hauptgebäude min./max.	Gesamthöhe max. in m.ü.M	Baumasse max. über gewachsenem Boden (Ziff. 5.6)	Zulässige Dachform
H	2 / 4	374.00	2'000 m <sup>3</sup>	Pult- oder Flachdach
J	1 / 2	367.50	1'500 m <sup>3</sup>	Flachdach

Gewachsener Boden	6 Als gewachsener Boden gilt das Terrain vom 1.1.2010.
Umnutzung und Veränderung der Gebäude 9 – 13	7 Die Gebäude 9 – 13 sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörden verändert, umgenutzt, rückgebaut oder innerhalb ihrer bisherigen Abmessungen und Lage ersetzt werden.
Gesamtlänge	8 Neu- und Ersatzbauten unterliegen keinen Einschränkungen betreffend der Gesamtlänge.
Geschossigkeit	9 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten maximalen Gesamthöhe frei.
Unterirdische Gebäude	10 Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gelten die Abstandsvorschriften gemäss BZO und gemäss PBG. Die Baufelder gehen diesen Bestimmungen vor.
Auskragende Gebäudeteile	11 Auskragende Gebäudeteile wie Vordächer u. dgl dürfen bis max. 2.00 m über die Baufelder hinauskragen. Innerhalb des Gewässerabstandsbereiches dürfen keine auskragenden Gebäudeteile erstellt werden.
Bereich für Passerellen	12 In der im Plan als Bereich für Passerellen bezeichneten Fläche dürfen Verbindungen in Form von offenen und gedeckten oder geschlossenen Passerellen erstellt werden. Diese dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
Bereich für gedeckte Passage	13 Die im Plan als Bereich für gedeckte Passage bezeichnete Fläche zwischen den Gebäuden 1 und 2 darf teilweise oder ganz überdacht werden.
Bereich für Vorbauten	14 In den im Plan als Bereich für Vorbauten bezeichneten Flächen dürfen offene, gedeckte oder geschlossene Balkone, Terrassen, Vordächer, Gebäudeeingänge, Treppenanbauten u.dgl. mit einer max. Tiefe von 4.00 m erstellt werden. Beim Gebäude 5 dürfen solche Vor- und Treppenanbauten nur auf einer Gebäudeseite angeordnet werden. Bei den Gebäuden 12 und 13 dürfen nur Treppenanbauten vom Hochparterre zum Gartengeschoss erstellt werden.
Besondere Gebäude	15 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese können ungeachtet ihrer Grundfläche ohne Abstand zu anderen Gebäuden errichtet werden. Die Gewässer- und Waldabstandslinien dürfen nicht überstellt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mind. 3.50 m einzuhalten.
Pavillonbauten	16 Zwischen den Gebäuden 2 und 5 dürfen pavillonartige Gebäude errichtet werden, deren maximale Grundfläche pro Gebäude nicht mehr als 150 m <sup>2</sup> beträgt, deren maximale Gesamthöhe bei einem Flachdach 4.0 m, bei einem Schrägdach 5.0 m nicht übersteigen und deren Grundfläche zusammen nicht mehr als 300 m <sup>2</sup> betragen.

- Erschliessungsanlagen 17 Erschliessungsanlagen wie z.B. Rampen für Tiefgaragen-einfahrten u. dgl. dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt und überdacht werden.
- Nicht anrechenbare Gebäude und Gebäudeteile 18 Vordächer, Passerellen, Passagen, Vorbauten, Besondere Gebäude, Pavillonbauten, Erschliessungsanlagen, Stützmauern u. dgl. sind nicht der zulässigen Baumasse anzurechnen.

## 6. Nutzweise

- Zulässige Nutzungen 1 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind folgenden Nutzungen zulässig:
- Wohnen
  - nicht störendes Gewerbe
  - mässig störendes Gewerbe
- Keine Wohnanteilsbeschränkung 2 Der Wohnanteil ist im ganzen Gestaltungsplanperimeter nicht beschränkt.
- Mindestgewerbeanteil 3 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind mindestens 20'000 m<sup>3</sup> umbauter Raum für gewerbliche Zwecke zu nutzen.
- Verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen 4 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, nicht gestattet.

## 7. Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Besonders gute Gestaltung 1 Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.
- Gestaltung der Dächer 2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergieanlagen oder als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden.
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Treppenhäuser, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie u. dgl. dürfen die max. Gesamthöhe um das zur einwandfreien Funktionsweise notwendige Mass überragen. Sie sind wenn immer möglich zusammenzufassen.

## 8. Umgebungsgestaltung

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Wegleitendes Gestaltungskonzept       | 1 Das im Anhang des Erläuterungsberichtes gemäss Art. 47 RPV dargestellte Umgebungskonzept ist für die Gestaltung des Aussenraums wegleitend.  |
| Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche | 2 In dem im Situationsplan als Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche ausgewiesenen Bereich sind Strassen, Wege und Plätze sowie Besondere Gebäude, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten und der Aufenthaltsfläche stehen wie Velounterstände, Witterungsschutz u. dgl. zulässig.  |
| Grünfläche                            | 3 In dem im Situationsplan als Grünfläche ausgewiesenen Bereich sind Spiel- und Begegnungsplätze, Sitzgelegenheiten, Wiesen, Fusswege sowie Besondere Gebäude wie Gartenlauben u. dgl., die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten und der Grünfläche stehen, zulässig.   |
| Flächenabgrenzungen nicht lagegenau   | 4 Die im Plan dargestellte Abgrenzung der Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen, der Grünfläche und der Fläche für die Parkierung haben wegleitenden Charakter. Die genaue Lage und Ausdehnung dieser Flächen sind mit dem jeweiligen Bauprojekt genau zu bestimmen.  |
| Gewässerbereich                       | 5 Die im Situationsplan als Gewässerbereich ausgewiesene Fläche ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und extensiv zu nutzen und zu gestalten. Davon ausgenommen sind die im Gestaltungsplan definierten Gewässerzugänge. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken muss gewährleistet sein.                                       |
| Gewässerzugänge                       | 6 In den im Situationsplan als Gewässerzugang ausgewiesenen Bereichen ist die Erstellung von Stufen, Wegen, Plätzen, Terrassen, Stegen u. dgl. zulässig. Diese Bereiche sind möglichst landschaftsverträglich und unter Schonung der naturnahen Strukturen wie Kiesbänke und Ufervegetation zu erstellen. Sie sind jederzeit zugänglich zu halten. |
| Unversiegelte Flächen                 | 7 Die Versiegelung der Strassen, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu beschränken.   |
| Standortgerechte Pflanzen             | 8 Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.  |
| Verzicht auf Einfriedungen            | 9 Auf geschlossene Einfriedungen ist soweit als möglich zu verzichten.   |

## 9. Erschliessung

Zugänge für  
Motorfahrzeuge

1 Die Zu- und Wegfahrten mit Motorfahrzeugen dürfen nur an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen erfolgen. Dies gilt auch für die Anlieferung.

2 Die Zu- und Wegfahrten mit Motorfahrzeugen zu den Baufeldern D, E und F müssen über das Spinnerei-Areal erfolgen. Die genaue Wegführung sowie die Lage und Gestaltung der Brücke über den Spinnerei-Kanal ist unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

3 Die Zu- und Wegfahrt mit Motorfahrzeugen zum Baufeld G kann über das Spinnerei-Areal oder über den im Situationsplan bezeichneten Zufahrtsbereich erfolgen.

Zugänge für Fussgänger  
und Radfahrer

4 Fussgänger und Radfahrer dürfen zusätzlich den Zugang über die Tössbrücke und den Giesserweg zum Gestaltungsplanperimeter benützen.

Wendemöglichkeiten

5 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Wendemöglichkeit für Lastwagen vorzusehen.

Notzufahrt

6 Zwischen der Dorfstrasse und dem Giesserei-Areal ist eine durchgehend befahrbare Verbindung für Tanklöschfahrzeuge dauerhaft offen zu halten.

Öffentlicher Fuss- und  
Wanderweg

7 Der im Plan dargestellte Fuss- und Wanderweg ist sicherzustellen und jederzeit öffentlich zugänglich zu halten. Der Fuss- und Wanderweg ist zu befestigen.

Zugang zur Töss für  
Fischer

8 Der im Plan dargestellte Zugang zur Töss für Fischer ist sicherzustellen und jederzeit zugänglich zu halten. Der Zugang darf nicht befestigt werden.

	<h2>10. Parkierung</h2>
Berechnung der Parkplätze	<p>1 Pro Wohnung sind 1.5 Abstellplätze zu erstellen. Zusätzlich sind 10% der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen.</p> <p>2 Die Anzahl Abstellplätze für das Gewerbe richtet sich nach der massgeblichen SN-Norm.</p>
Anordnung der Parkplätze	<p>3 Die Anordnung von Parkplätzen ist nur in den im Plan bezeichneten Bereichen sowie innerhalb der Baufelder zulässig. Die Parkplätze dürfen ober- und unterirdisch angeordnet werden, sofern keine gewässerschutzrechtlichen Gründe dagegen sprechen.</p> <p>4 Eine angemessene Zahl der Parkplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.</p>
Velo- und Mofaabstellplätze	<p>5 An gut zugänglichen Lagen sind gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze anzubieten. Deren Anzahl ist gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ zu bestimmen.</p>

## 11. Ver- und Entsorgung

Schmutzabwässer, Wasser, Strom	<p>1 Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festzulegen.</p>
Unverschmutzte Abwässer	<p>2 Unverschmutzte Abwässer (Dachwasser, unverschmutztes Oberflächenwasser) sind zu sammeln und dem Kanal oder der Töss zuzuführen.</p>
Abfall	<p>3 Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.</p>

## 12. Altlasten

Entsorgung	<p>Die abfallrechtliche Entsorgung des belasteten Aushubmaterials und die abfallrechtliche Beseitigung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude haben im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen.</p>
------------	---



ES III	<b>13. Empfindlichkeitsstufen</b> Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Realisierung in Etappen möglich	<b>14. Etappierung</b> Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.
Genehmigung	<b>15. Inkraftsetzung</b> Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.