

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

22. November 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.320 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Rheinfelden
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Bahnhofsaal"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan „Bahnhofsaal“ (GP) bestehend aus:
 - Situationsplan 1:500 vom 21. Juli 2022
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 21. Juli 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 21. Juli 2022
- Richtprojekt (Überbauung / Aussen- und Freiräume) vom 31. Mai 2022
- Erschliessungs- und Mobilitätskonzept vom 27. Mai 2022
- Beurteilung möglicher Konflikte mit dem Fledermausschutz / Empfehlungen vom 13. August 2021
- Lärmgutachten vom 13. August 2021
- Gutachten NIS¹ und Störfallvorsorge vom 13. August 2021
- Voruntersuchung Erschütterungs- und Körperschallimmissionen infolge Bahnbetrieb vom 13. August 2021
- Hydrologische Beurteilung vom 13. August 2021
- Ortsbauliche Interessenabwägung für das Bahnhofquartier Rheinfelden vom 10. Juni 2021
- Architekturbauhistorisches Gutachten "Ehemaliges Hotel und Saalbau Bahnhof Rheinfelden" vom 13. Mai 2021

¹ Nichtionisierende Strahlung

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Areal "Bahnhofsaal" ist eines von drei Arealen mit GP-Pflicht im Bereich des Bahnhofgebiets Rheinfelden. Gemäss dem Strukturplan Bahnhof aus dem Jahr 2013 werden die Stärkung der Blickachse Nord-Süd, das Aufwerten und Klären der öffentlichen und privaten Räume, die Förderung von repräsentativen Gebäuden entlang der SBB² und die Schaffung von urbaner Qualität und Dichte angestrebt.

Gestützt auf parallel laufende Anpassungen der allgemeinen Nutzungsplanung soll mit dem GP "Bahnhofsaal" der Rahmen für die künftige Bebauung und Nutzung der Parzelle 268 unter Beachtung des Richtprojekts definiert werden. Mit den Festlegungen sollen die Vorgaben der Gemeinde Rheinfelden umgesetzt und die begleitenden Qualitäten des Richtprojekts (Überbauung, Aussen- und Freiräume) planungsrechtlich gesichert werden.

2. Gesamtbeurteilung

Mit dem vorliegenden GP ist es gelungen, eine Nutzungsintensivierung in anforderungsreichem und historischem Umfeld festzulegen. Das Resultat überzeugt und zeigt die hohe fachliche Kompetenz aller Mitwirkenden. Rheinfelden führt mit überlegten Verfahrensschritten und dem Beizug versierter Fachpersonen ihre Stadtplanung im Bahnhofgebiet zukunftsgerichtet weiter. Dies wird speziell gewürdigt.

Unsicherheiten bestehen insbesondere hinsichtlich der noch nicht abschliessend geklärten Ausbauefordernisse der Kantonsstrasse, die eine rasche Klärung erfordern (siehe Ziffer 3.3.5).

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 hat die Abteilung Raumentwicklung der Gemeinde umfangreiche Hinweise zur Weiterbearbeitung des GP "Bahnhofsaal" zugestellt. Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurden diese sachgerecht berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung (BVUARE.19.321) ist noch eine regionale Abstimmung vorzunehmen. Danach gilt auch der vorliegende GP als regional abgestimmt.

² Schweizerische Bundesbahnen

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet nach Richtplankapitel S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, haben die Gemeinden aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. In der abschliessend vorgeprüften Teiländerung der Nutzungsplanung wurde dieser Aspekt bereits ausführlich thematisiert. Mit dem GP werden die BNO³-Ziele stufen- und sachgerecht umgesetzt.

3.3.2 Siedlungsqualität

Ziele aus übergeordneten und vorgelagerten Planungen

Am Bahnhof gelegen, gilt das GP-Areal als ein zentraler Entwicklungsschwerpunkt von Rheinfelden. Zur künftigen Rolle im Stadtgefüge und der übergeordneten Einbindung wurden verschiedene städtebauliche Untersuchungen durchgeführt. Die daraus hervorgegangenen Entwicklungsziele, die dem GP-Richtprojekt vorangingen, sind im Planungsbericht dokumentiert (Seite 7 ff.). Es sollen die öffentlichen und privaten Räume aufgewertet und geklärt sowie repräsentative Gebäude entlang der SBB gefördert und urbane Qualitäten und Dichte geschaffen werden (Strukturplan). Der Bahnhofplatz soll als innenstädtischer Platz, Ankunftsort und "neue Mitte" hochwertig gestaltet und mit einem höheren Gebäude akzentuiert werden (Räumliches Entwicklungskonzept). Weiter sollen gemäss Leitbild 2040 neue gesellschaftliche Wohnbedürfnisse berücksichtigt und barrierefreier, bezahlbarer Mietwohnungsbau, auch für unterschiedliche Lebensphasen, entstehen. Dazu bietet das Bahnhofareal hervorragende Voraussetzungen (gute Erschliessung und Zentrumsnähe).

Ortsbild und Städtebau

Städtebauliche Einordnung und Leitideen Architektur (gemäss Richtprojekt)

Die Baubereiche sind längs zur Bahnlinie gesetzt und orientieren sich an der topografischen Situation (Hangkante). Entlang der Bahnlinie sind die Baubereiche B1 bis B3 und C aufgereiht. Je Baubereich variiert die zulässige Gebäudehöhe, sodass der Baukörper in zwei unterschiedlich ausgeformte Längsbauten (B2 und C; maximal 6 Vollgeschosse) gegliedert wird. Der Kopfbau (Baubereich 1, maximal 8 Vollgeschosse) bildet mit seiner Höhe von 26 m den vertikalen Abschluss zum Bahnhofplatz und soll zum Orientierungspunkt im Stadtgefüge werden. Baubereich D (maximal 5 Vollgeschosse) sieht einen freistehenden Längsbaukörper vor, der die Kaiserstrasse begleitet und den Vorplatz zum geschützten Saalbau (Baubereich A) abschliesst.

Durch die variierenden Vollgeschossezahlen je Baubereich und durch die aufs Terrain abgestimmten Erdgeschosskoten ergibt sich eine Höhenstaffelung der Dachkanten.

³ Bau- und Nutzungsordnung

Das Richtprojekt sieht beim südlich gelegenen Längsbau einen zweigeschossigen Attikarücksprung vor, der den Bezug zur Volumetrie des Saalbaus herstellen soll. Die Fassadegliederung des Kopfbaus ist mit überhohem Erdgeschoss und Dachgeschoss angedacht.

Eine einheitliche Materialisierung der Fassaden soll einerseits auf den Saalbau abgestimmt werden und andererseits das Ensemble zusammenbinden. Die Einbettung des Ensembles in die Stadtsilhouette soll durch differenzierte Gestaltung mit dem traditionellen Material und Farbigkeit – im Richtprojekt mit Sichtbackstein – erreicht werden.

Die städtebauliche Herleitung und die Leitideen zur Architektur sind schlüssig. Die Stellung und Gliederung der Bauten erscheint – insbesondere unter Berücksichtigung der Bahnlärmsituation – plausibel. Die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude und Gebäudehöhen gemäss Situationsplan und § 5 SNV sind als Spielraum für die Projektierung zweckmässig. Die daraus resultierende maximal mögliche Volumetrie (bauliche Dichte) wird aus fachlicher Sicht als an der oberen Grenze liegend beurteilt. Insgesamt bieten aber die Leitideen Architektur eine gute Grundlage für die Projektierung.

Bestandesbauten

Der Identität stiftende und geschützte Saalbau wird in den städtebaulichen Entwurf integriert und in seiner Wirkung als wichtiger Zeitzeuge gestärkt. Das ehemalige Hotel Bahnhof und jüngere Anbauten sollen abgebrochen werden.

Die Interessenabwägung zu Gunsten des Abbruchs des ehemaligen Hoteltrakts ist nachvollziehbar. Sie erfolgte unter Berücksichtigung der baulichen Veränderungen – insbesondere gestützt auf die Mitberichte A1 und A2. Auch der Abbruch des südwestseitigen Anbaus zum Saalbau erscheint im Hinblick auf den kommunalen Schutzstatus begründet und vertretbar.

Die im Richtprojekt dargestellten baulichen Eingriffe am Saalbau werden im Rahmen des Bauprojekts – im Hinblick auf die konkreten Schutzziele – detailliert aufzuzeigen und zu beurteilen sein.

Qualitätssicherung und grösstmögliche Schonung des ISOS⁴-Schutzobjekts

Mit dem GP sollen die Qualitäten des Richtprojekts sichergestellt werden (Planungsbericht Seite 7). Das Richtprojekt und die formulierten Grundsätze zur Architektur, Fassadengliederung, Materialisierung und Farbgebung sowie zur Gestaltung der Aussen- und Freiräume (§ 11 SNV) sind wegleitend und dienen der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. In den §§ 10 und 13 SNV sind wichtige Ziele/Qualitätsvorgaben festgeschrieben. Zur Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualität gibt der Gemeinderat ein Fachgutachten in Auftrag (§ 10 Abs. 6 SNV). Dies ist sachgerecht.

Der vorgesehene Spielraum für die Arealentwicklung ermöglicht Projektoptimierungen in den nachfolgenden Planungsphasen. Dies erfordert qualitätssichernde Massnahmen. Gemäss § 10 Absatz 5 SNV werden die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten der Neubauten durch die Begleitung eines interdisziplinären Fachgremiums (Beirat Stadtgestaltung) sachgerecht sichergestellt.

3.3.3 Denkmalpflege

Die hohe Baute (Kopfbau) steht in seiner Höhenentwicklung in einem vertretbaren Verhältnis zu den kantonalen Denkmalschutzobjekten. Die Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung des Kopfbaus im Baubereich B1 hat in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen (§ 10 Abs. 4 SNV). Dies ist sachgerecht (Umgebungsschutz zum Altstadtkörper mit diversen kantonalen Denkmalschutzobjekten wie Stiftskirche/Stadttürme).

⁴ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

3.3.4 Freiraum und Klima

Umgebung

Der GP-Perimeter weist heute im westlichen Teil bereits zwei Gebäude und einen grossen Parkplatz angrenzend an die Bahn auf. Der östliche Teil ist mehrheitlich mit Einzelbäumen versehen. Die geplanten Gebäude stehen parallel zu den Geleisen. In den Erdgeschossen werden mehrheitlich Dienstleistungen und publikumsintensive Nutzungen vorgesehen. Während der Freiraum im westlichen Perimeter mehrheitlich mineralisch ausgebildet wird, sollen die Freiräume im östlichen Teil stark durchgrünt werden. Gemäss den §§ 2 und 11 SNV gilt das Richtprojekt als wegleitend für die Gestaltung, explizit auch hinsichtlich der stark durchgrünt Aussen- und Freiräume. Dies ist sachgerecht.

Klima

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen.

Die Festlegungen zur Umgebung mit Bezug zum wegleitenden Richtkonzept gewährleisten sachgerechte Massnahmen zu Hitzeregulierung im GP-Areal. Positiv beurteilt wird auch, dass für die Weiterbearbeitung des Projekts eine detaillierte Klimamodellierung als Grundlage genutzt werden soll (vgl. Planungsbericht Kapitel 5.7).

Klangraumgestaltung

Aufgrund der Lärmbelastung empfiehlt es sich, bei der Entwicklung der Fassaden und Freiräume das Thema der Klangraumgestaltung zu berücksichtigen. Mit der Fassaden- und Freiraumgestaltung lässt sich die Lärmentwicklung und -verbreitung stark beeinflussen. Der Themenordner Klangraumgestaltung von Cercle Bruit Schweiz liefert dazu wertvolle Informationen (**wichtiger Hinweis**).

Fledermauskorridor

Laut Fachgutachten werden keine messbaren, negativen Auswirkungen auf die Wochenstubenkolonie der Mausohren in der Stadtkirche St. Martin erwartet. Dies ist sachgerecht.

3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kantonsstrassenprojekt

Das anfängliche Bauprojekt des Kantonsstrassenbauprojekts "Rheinfelden IO; K 292, Kaiserstrasse" wurde anfangs 2020 fertiggestellt und anschliessend kantonsintern und beim Stadtrat Rheinfelden vernehmlasst. Dem Projekt wurde sowohl seitens Stadtrat Rheinfelden als auch seitens der kantonalen Fachstellen mit diversen Auflagen zugestimmt. Nach der Vernehmlassung wurde das Kantonsstrassenprojekt auch mit der Bauherrschaft des vorliegenden GP abgesprochen. Es kann festgehalten werden, dass der GP mit dem Projektstand vereinbar und genehmigungsfähig ist.

Während der Erarbeitung des Auflageprojekts (Kantonsstrassenprojekt) hat die Stadt Rheinfelden beantragt (Frühling 2021), mit der Fertigstellung des Auflageprojekts noch abzuwarten, da zurzeit die Umgestaltung des Bahnhofareals geplant wird. Seit Anfang 2022 wird zudem geprüft, ob mit Umsetzung des Strassenbauprojekts, als vorgezogene Massnahme des Verkehrsmanagements Rheinfelden, eine Lichtsignalanlage (LSA) beim Knoten "Ochsen" realisiert werden kann. Für eine Beurteilung mit entsprechendem Entscheid, ob eine zusätzliche LSA im Projektperimeter im Sinn der Stadt Rheinfelden ist, benötigt der Stadtrat allerdings eine Gesamtsicht auf die geplanten Massnahmen des Verkehrsmanagements Rheinfelden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist aufgrund der verlangten zusätzlichen Abklärungen noch nicht abschliessend klar, wie das Kantonsstrassenprojekt entlang des GP-

Perimeters letztlich ausgestaltet sein wird. Abschliessende Klarheit besteht erst, wenn die Rückmeldungen der Stadt Rheinfelden betreffend Verbleib MIV⁵ auf der Bahnhofstrasse sowie der Entscheidung zum Verbleib der LSA beim Knoten "Ochsen" vorliegen beziehungsweise diese Entscheide ins Auflagenprojekt eingearbeitet wurden (**wichtiger Hinweis**).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der GP "Bahnhofsaal" mit dem aktuellen Strassenverlauf und dem ursprünglichen Kantonsstrassenprojekt 2020 vereinbar ist. Es ist noch unklar beziehungsweise kann noch nicht abschliessend beurteilt werden, ob der GP nach Einarbeitung der ausstehenden Stadtratsentscheide nach wie vor genehmigungsfähig bleibt. Die entsprechenden Entscheide sollten zeitnah erfolgen, damit zum Zeitpunkt des Beschlusses, spätestens aber im Zeitpunkt der Genehmigung des GP Klarheit besteht (**Vorbehalt**).

Erschliessung

Die Ausfahrt "Vorplatz Bahnhofsaal" auf die Kaiserstrasse liegt im Bereich der Vorsortierung des Knotens. Eine Ausfahrt ist daher nur nach rechts gestattet. Dies ist in den Unterlagen in geeigneter Form zu ergänzen (zum Beispiel als verbindliche Ergänzung von § 19 Abs. 1 SNV, **Vorbehalt**).

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt beim Gebäude D wird vor dem Gebäude – in Abhängigkeit des Kantonsstrassenausbaus – nicht über ausreichend Fläche für einen genügenden Warteraum verfügen. Dies kann die Lage der Einfahrtskontrolle im Gebäudeinnern erforderlich machen. Mittels ergänzender SNV ist der genügende Warteraum bei der Einfahrt in die Tiefgarage – in Abhängigkeit des Kantonsstrassenausbaus – sicherzustellen (**Vorbehalt**).

Sichtzonen

Die Sichtzonen im Erschliessungs- und Mobilitätskonzept "Bahnhofsaal" sind gemäss den aktuellen Vorgaben im Orientierungsinhalt des GP enthalten. Es obliegt der Gemeinde, die Sichtzonen zu verfügen, bei Bedarf anzupassen und durchzusetzen (vgl. § 110 Abs. 3 BauG⁶ und § 42 Abs. 3 BauV⁷; **wichtiger Hinweis**).

Bei der Bepflanzung entlang der Kantonsstrasse ist darauf zu achten, dass die Sichtzonen auch nach Realisierung des Ausbauprojekts der Kantonsstrasse nicht durch Baumreihen (Wandwirkung) tangiert werden. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume (abhängig vom Stammdurchmesser) sind innerhalb der Sichtzone vertretbar (**wichtiger Hinweis**).

3.3.6 Weitere materielle Hinweise

Grundwasser

Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Projektstandort befindet sich im Gewässerschutzbereich Au über einem Grundwasservorkommen von geringer Mächtigkeit. Gemäss Geologe liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf rund 279 m ü. M. Die vorgesehene Fundationshöhe liegt auf 276,5 m ü. M., 278,2 m ü. M. und 279,5 m ü. M. Es ist teilweise ein Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel vorgesehen.

Das Bauvorhaben ist ohne Untergeschoss nicht realisierbar. Durch Ersatzmassnahmen kann die Verringerung der Durchflusskapazität verhindert werden. Mittels einer Ergänzung des hydrogeologischen Berichts wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der entsprechende Nachweis zu erbringen sein (**wichtiger Hinweis**).

⁵ Motorisierter Individualverkehr

⁶ Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

⁷ Bauverordnung

Lärm

Im Lärmgutachten wird das Planungsgebiet im Sinne des Umweltrechts als erschlossen betrachtet. Zu diesem Schluss kommt auch das Kurzgutachten zum Thema Umwelt. Dies ist sachgerecht.

Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV⁸ nachgewiesen werden.

Im Lärmgutachten wird anhand der im Richtprojekt vorgesehenen Grundrissgestaltungen aufgezeigt, bei welchen lärmempfindlichen Räumen die IGW⁹ bei sämtlichen Fenstern eingehalten sind, bei welchen die IGW lediglich bei einem Lüftungsfenster eingehalten werden können und bei welchen die IGW bei keinem Fenster eingehalten werden können. Es wird auch der Nachweis erbracht, dass bei den Wohneinheiten, bei denen einzelne lärmempfindliche Räume nicht unterhalb der IGW belüftet werden können, diese maximal einen Drittel ausmachen und somit die Kriterien für eine kantonale Zustimmung erfüllt werden.

Kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die Interessen an der Errichtung der Gebäude die Interessen des Lärmschutzes überwiegen, so hat sie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen Antrag zur kantonalen Zustimmung zu stellen, in welchem sie die vorgenommene Interessenabwägung detailliert darlegt (**wichtiger Hinweis**).

Bei der Beurteilung des Lärms der Parkierung und Anlieferung wird im Kapitel 6.1 des Lärmgutachtens korrekt ausgeführt, dass Art. 7 LSV zur Anwendung kommt und somit die PW¹⁰ einzuhalten seien. Die Einfahrt zur Einstellhalle kann die massgebenden PW einhalten.

Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall

Wer ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss nach Art. 21 USG¹¹ einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen. Da die "Verordnung über den Schutz vor Erschütterungen (VSE)" noch nicht verfügbar ist, bietet sich für die Beurteilung des angemessenen Schutzes gegen Erschütterungen die "Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)" an, welche das BAFU¹² (dazumal BUWAL¹³) herausgegeben hat. Bezüglich Erschütterungen sind die Anhaltswerte der DIN 4150-2 die massgebenden Richtwerte, beim abgestrahlten Körperschall sind es die Immissionsrichtwerte für reine Wohnzonen der BEKS.

Für das Richtprojekt wurde eine Voruntersuchung zur Thematik Erschütterungs- und Körperschallimmissionen infolge Bahnbetrieb durchgeführt. Es wurden Messungen durchgeführt, welche die Grundlage für die Berechnungen der zu erwartenden Erschütterungen und des damit einhergehenden Körperschalls bildeten. Die Berechnungen zeigen, dass die Anhaltswerte nach BEKS-Weisung hinsichtlich Erschütterungen und Körperschall eingehalten werden. Zur Beurteilung der Behaglichkeit wird im Gutachten auch ein Vergleich mit den Mindestanforderungen an den Schutz gegen Geräusche haustechnischer Anlagen der SIA¹⁴ 181 (2006) gemacht. Dabei hat sich herausgestellt, dass der Richtwert von 38 dB(A) bei Güterzugvorbeifahrten auf dem Gleis 3 überschritten wird.

⁸ Lärmschutzverordnung

⁹ Immissionsgrenzwert

¹⁰ Planungswerte

¹¹ Umweltschutzgesetz

¹² Bundesamt für Umwelt

¹³ Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft

¹⁴ Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

Aufgrund der zu erwartenden Erschütterungs- und Körperschallimmissionen wird im Gutachten eine elastische Teilentkoppelung der Aussenwände empfohlen. Die detaillierte Auslegung der Massnahmen (Entkoppelungstiefe der elastischen Lagerung) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu untersuchen (**wichtiger Hinweis**).

Störfallvorsorge

Das Richtprojekt wurde durch ein aktualisiertes Fachgutachten detailliert untersucht. Die aktuelle und künftige Risikosituation ist nicht erheblich und wird durch Massnahmen der SBB minimiert. Laut dem Screening Bahn verläuft die Risikosummenkurve derzeit im akzeptablen Bereich.

Die Gebäudeeingänge des Richtprojekts liegen auf der bahnabgewandten Fassadenseite, was eine bahnabgewandte Fluchtwegführung ermöglicht. Bei der weiteren Projektbearbeitung werden weitere Massnahmen empfohlen, wie eine möglichst dichte Gebäudehülle gegenüber der Bahnseite, möglichst wenig Fassadenöffnungen gegenüber der Bahnlinie, keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (zum Beispiel Kinder) entlang der Bahnlinie und eine konsequente Fluchtwegführung auf die bahnabgewandte Seite (**Hinweis**).

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die Parzelle 268 liegt zwischen zwei Mobilfunkanlagen. Nordwestlich befindet sich eine Anlage der Sunrise Communications AG und südlich eine Anlage der SBB AG.

Alte und neue Mobilfunkanlagen müssen im massgebenden Betriebszustand an Orten mit empfindlicher Nutzung (Arbeitsplätze, Wohnungen und öffentliche und private, raumplanerisch festgesetzte Kinderspielflächen) den Anlagegrenzwert einhalten.

Am Ende der Fertigstellung der projektierten Bauten sind die neuen wie die bestehenden Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) auf die Einhaltung des Anlagegrenzwerts zu überprüfen (**Hinweis**).

3.3.7 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Mit Ausnahme der nötigen Ergänzungen gemäss Ziffer 3.3.5 sind die SNV sachgerecht und rechtskonform.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter