

**Anhang 2:  
Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss  
§ 5 Abs. 1 und 2 BNO**

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
<b>Bahnhof Nord</b>	Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässig Erschliessung; Aussen- und Erschliessungsfläche mit guter Aufenthaltsqualität	Wohnnutzung erst ab 1. Obergeschoss, Nutzung des Erdgeschosses in der Regel publikumsorientiert. In der Länge nicht begrenzter, höchstens 30 m tiefer Baukörper. Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) des Baukörpers entlang SBB-Geleise 31 m, eines Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse 70 m, des östlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 22m und des westlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 33m (heutige Parzelle 1379) Bezug des Freiraums im Bereich des Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse zum Torfeld Nord.
<b>Bahnhof Süd</b>	Zeitgemässe Überbauung um den WSB-Bahnhof, welche den Bedürfnissen der Bahnhofnutzung, der zentralen Lage und einer qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinung gerecht wird. Aussen- und Erschliessungsfläche mit guter Aufenthaltsqualität	Im Westbereich anrechenbare Bruttogeschossfläche oberirdisch 8'500 m <sup>2</sup> , Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 25 m. Im Ostbereich anrechenbare Bruttogeschossfläche oberirdisch 11'400 m <sup>2</sup> , unterirdisch 1'400 m <sup>2</sup> , Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 30 m.
<b>Erlinsbacherstrasse</b>	Durchsehbarkeit und Durchgängigkeit zwischen Erlinsbacherstrasse und Aareraum	Ausnützungsziffer 0.8. In Abweichung von § 4 ist zur Anpassung an die Topographie maximal ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, dann aber kein zusätzliches Dach- und Attikageschoss.
<b>Freiverlad</b>	Markante Baufronten gegenüber der Bahnlinie und den Strassenräumen	Wohnungen nur, soweit betriebsbedingt standortgebunden. Baumassenziffer 9. Vollgeschosse 12, kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss. Gesamthöhe First- und Flachdach 44 m. Ökologische Ausgleichsfläche 2'000 m <sup>2</sup> .
<b>Hinterfeld</b>	Ausgleich zwischen den städtebaulichen Körnungen der angrenzenden Überbauungen, d. h. die Schaffung eines massstäblichen Übergangsbereichs zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung. Durchlässige Gestaltung Freihaltung einer grosszügigen Hauptachse in West-Ost-Richtung	Ausnützungsziffer 1.0. Vollgeschosse 4 (kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss), für einzelne Akzentbauten Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 21 m.
<b>Kasernenareal</b>	Festsetzung in einer nachfolgenden Teilrevision.	

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
<b>Nordpark</b>	Weiterentwicklung des ehemaligen Bally-Areals mit Geschäfts, Gewerbe- und Wohnbauten, insbesondere Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (inkl. Dienstleistungs- und Gastwirtschaftsbetriebe, Bildung, Sport und Freizeit) sowie kulturelle Zwecke.	Weder minimale noch maximale Wohnanteile. Erschliessung aller Parkfelder via Küttigerstrasse mit Sicht- und Schallschutz gegenüber Nachbarliegenschaften, Bewilligung des Kantons vorbehalten.
<b>Telli Ost</b>	Verdichteter Stadtteil Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums Ausscheidung grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität. Vereinzelte Hochhäuser als Akzente	Ausnützungsziffer 2.0. Vollgeschoss 15 (keine zusätzliche Dach- oder Attikageschoss). Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) für Hochhäuser 55 m. Der Stadtrat kann Bauten zur Betriebsnutzung nach der Regelbauweise der Grundzone ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn nachgewiesen wird, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflichtgestaltungsplans stehen und der Mindestwohnanteil später realisierbar ist.
<b>Torfeld Nord</b>	Ergänzung und Erweiterung der Innenstadt Bildung eines verdichteten Stadtteils unter Ausscheidung grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität. Belebung der Rohrerstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen Hochhäuser entlang der Bahngleise	Ausnützungsziffer 4.2 in der ersten Bautiefe von 50 m entlang Buchserstrasse und südlicher Zonengrenze AW5, 2.0 in den übrigen Bereichen. Abstimmung der Nutzung auf den gegenüberliegenden Freiverlad. Kein Mindestwohnanteil östlich des Südastes der Rohrerstrasse, westlich davon für Erd- und 1. Obergeschoss, ab 2. Obergeschoss Mindestwohnanteil von 60 % der ab diesem Geschoss realisierten Geschossfläche, wobei der Gestaltungsplan bereichsweise davon entbinden kann. Vollgeschosse 15 in der ersten Bautiefe von 50 m entlang Buchserstrasse und südlicher Zonengrenze AW5, in den übrigen Bereichen 8 (je kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss). Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 55 m in der ersten Bautiefe von 50 m entlang Buchserstrasse und südlicher Zonengrenze AW5, in den übrigen Bereichen 8 Vollgeschosse (kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss). Ausscheidung eines öffentlichen Parks von 3'500 m <sup>2</sup> sowie naturnah zu gestaltender Flächen. Der Stadtrat kann Bauten zur Betriebsnutzung nach der Regelbauweise der Grundzone ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn nachgewiesen wird, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflichtgestaltungsplans stehen und der Mindestwohnanteil später realisierbar ist.

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
<b>Torfeld Süd</b>	<p>Verdichteter Stadtteil</p> <p>Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums</p> <p>Ausscheidung angemessener Freiflächen</p> <p>Vereinzelte Hochhäuser als Akzente</p>	<p>Reservation für ein Stadion für höchstens 10'000 Besucher im Ostbereich.</p> <p>Gastronomie mit rund 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Ostbereich, als Bestandteil des Einkaufszentrums, unter der Bedingung der Realisierung des Stadions.</p> <p>Verkehrsentensive Sport- und Freizeitnutzungen (z.B. Fitness, Wellness) mit höchstens 2'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Ostbereich.</p> <p>Bereichsweise Festlegung der Nutzungsdichte mit Ausnützungs- oder Baumassenziffern oder mit Mantellinien sowie mit Gebäudehöhen.</p> <p>Geschosszahl frei.</p> <p>Hochhaus mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 50 m in der Westspitze des Perimeters, Hochhaus mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 40 m in der Nordostecke des Perimeters.</p> <p>Überschreitung der in Anhang 1 festgesetzten Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) aus betrieblichen und gestalterischen Gründen bis auf 27m</p> <p>Ausscheidung eines öffentlichen Grün- und Freiraums.</p> <p>Definition der mit der Festsetzung von Stadion und Einkaufszentrum im kantonalen Richtplan verbundenen Auflagen, z.B. Anbindung an das städtische Busnetz, lenkungswirksame Parkierungsbewirtschaftung, obligatorisches Angebot eines Hauslieferdienstes, Möglichkeit der Ausfahrtdosierung, Verpflichtung der Grundeigentümer zur Überlassung von stadionfremden, nicht der Wohnnutzung gewidmeten Parkfeldern zur Doppelnutzung für Stadionveranstaltungen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Änderung in einer nachfolgenden Teilrevision.</p>