

**SYNDICAT INTERCOMMUNAL Z.A.R.E.  
COMMUNES D'ESCH-SUR-ALZETTE - MONDERCANGE - SANEM**

**ADAPTATION PONCTUELLE PAP 'ILOT DE L'ARTISANAT –  
SOMMETT'  
PARTIE ECRITE**



**A - ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN**

**A.01 GESTALTUNGSGRUNDLAGEN**

Das gesamte Planungsgebiet unterliegt einem hohen architektonischen Anspruch. Eine zeitgemäße Architektur von hoher gestalterischer Qualität ist anzustreben, dauerhafte und umweltschonende Materialien sind zu verwenden.

**A.02 ENERGIE**

Grundsätzlich sollen bei der Entwicklung des Energiekonzeptes die Leitbilder und Grundgedanken des « ESCHER ENERGIEKONZEPTES » [aufgestellt vom Büro Goblet Lavandier & Associés] berücksichtigt werden. Ein detailliertes Energiekonzept wird von der Z.A.R.E ausgearbeitet und dient als bindende Grundlage für die spätere Bebauung. Falls eine zukünftige Anbindung des Planungsgebietes an das Fernwärmenetz erfolgt, hat ein Umrüsten der Gebäude auf den neuen Energieträger zu erfolgen. Dies ist bei der Planung und Ausrüstung der neuen Gebäude zu berücksichtigen. Die Konzeption der Gebäude soll folgenden Grundprinzipien folgen :

- Nachhaltige Architektur durch Energieeinsparung, rationelle Energienutzung und Verwendung regenerativer Materialien
- Integriertes Energiekonzept vom Projektbeginn an
- Einfache, kompakte und energiesparende Formen, Optimierung der Konstruktionsdetails, leistungsstarke Wärmedämmung, Begrenzung der Wärmebrücken, Luftdichtigkeit, effiziente Nutzung der passiven Sonnenenergie, leistungsstarke und einfach zu bedienende technische Anlagen, wassersparende Sanitäranlagen, energiesparende elektrische Anlagen
- Integrierte Planung der Baumethoden und Produkte
- Konsequente Verminderung des Energieverbrauchs der Gebäude
- Materialwahl im Hinblick auf seine positive Ökobilanz, das heißt geringer Energieverbrauch bei Herstellung, Anwendung und Recycling

**A.03 REGENWASSER**

Die Planung der Gebäudekonzepte und der Freiflächen sollte den Prinzipien der ökologischen Wasserbewirtschaftung folgen, das heißt das Wasser ist nach Umweltgesichtspunkten zu bewirtschaften :

- Das Grundwasser und die Oberflächengewässer sind zu schützen
- Der Verbrauch von Trinkwasser ist zu minimieren
- Das Volumen der Abwässer ist zu begrenzen
- Die Bodenversiegelung ist zu begrenzen. Die Regenwassernutzung [z.B. aktive Regenwassernutzung durch Versorgung der Toilettenspülung, Bereitstellung von Prozesswasser, Grünflächenbewässerung] ist vorzugsweise einzuplanen.

Das Regenwasser wird in Abhängigkeit von seinem Niederschlagsort getrennt entsorgt. Das Regenwasser der Dachflächen ist dem an den Haupterschliessungsstrassen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Rigolensystem zuzuleiten. Dieses Rigolensystem befördert das anfallende Dachflächenwasser in Richtung Park/Dippach, wo es in grossflächigen Versickerungsfeldern verzögert dem Dippach zugeleitet wird; zusätzlich ist das Rigolensystem in

Teilabschnitten an die öffentlichen Regenwassersammelkanäle anzuschliessen [Sicherung gegen Überlauf]. Die Rigolen sind auf den privaten Abstandsflächen anzulegen. Die Bemessung und Ausführung sowie die Pflege und der Unterhalt des Rigolensystems erfolgt gemäss der von der Z.A.R.E auszuarbeitenden Grundlagen. Das Entwässerungssystem der Anlieferzonen, Parkflächen und privaten Freiflächen ist mit Ölabscheidern und Löschwasserrückhalteeinrichtungen auszustatten, dieses System entwässert in die öffentlichen Regenwassersammelkanäle ( parallel zu den Haupterschliessungsstrassen in Nord-Süd-Richtung ). Das Wasser wird nach geeigneter Aufbereitung dem Dippbach zugeführt. Der Anteil der versiegelten Flächen ist insgesamt so gering wie möglich zu halten. Alle privaten Flächen sind an eine Löschwasserrückhaltung anzuschliessen.

#### **A.04 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt getrennt im vorhandenen Hauptsammelkanal der Rue Henri Koch. Das im beiliegenden Schema dargestellte Prinzip folgt der Entwässerung über Sammelkanäle in den Haupterschliessungsstrassen ( Nord-Süd-Orientierung ) in nördlicher Richtung zur Rue Henri Koch; die unmittelbar an der Rue Henri Koch gelegenen Bereiche entwässern direkt in den Hauptsammelkanal. Das Entwässerungskonzept ist in dem Plan vom Büro SCHROEDER & ASSOCIES detailliert dargestellt.

#### **A.05 AUSSENANLAGEN UND BEPFLANZUNG**

Die privaten Abstandsflächen sind in ihrer Oberfläche versickerungsfähig anzulegen. Sie sind mit Grünflächen gleichzusetzen und mit besonderer Sorgfalt zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls versickerungsfähig anzulegen und zu bepflanzen. Die öffentlichen Parkierungsflächen werden in unregelmässigen Abständen durch Grünfelder, die jeweils die Fläche eines Parkplatzes einnehmen, unterbrochen und aufgelockert. Die Bepflanzung entlang der Nord-Süd Haupterschliessungsstrassen in Form von hochstämmigen Bäumen dient der Betonung der Durchwegung zum Park entlang des Dippbach.

#### **A.06 PARKIERUNGSGRUNDLAGEN**

Eine erhöhte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs und damit eine Abnahme des Privatverkehrs wird angestrebt. Die gute Anbindung des Gesamtplanungsgebietes an den öffentlichen Busverkehr und die direkte Erschliessung Innenstadt/Bahnhof – Sommet – Belval-Ouest soll mittelfristig den Privatverkehr reduzieren helfen. Aus diesem Grund ist das Angebot an Parkflächen zurückhaltend und im Bereich des östlich an das PAP-Gebiet angrenzenden Parkdecks ( spätere Planung ) an die sich entwickelnde Verkehrssituation anpassungsfähig geplant. Die im südlichen Bereich des PAP-Gebietes liegenden ebenerdigen Parkflächen sollen sich harmonisch in die Grüngestaltung des Planungsgebietes einfügen. Sie werden mit leicht befestigten Parkierungsflächen ausgestattet, die in unregelmässiger Durchmischung durch Hecken -und Baumpflanzungen aufzulockern sind. Deren Oberfläche ist versickerungsfähig anzulegen.

#### **A.07 BESCHILDERUNG / WERBEFLÄCHEN**

Um eine möglichst einheitliche Beschilderung und gute Orientierung im Gebiet zu gewährleisten, wird diese in ein Gesamtwerbekonzept integriert, deren Grundlagen die Z.A.R.E ausarbeitet und an denen sich die Nutzer zu orientieren haben. Werbeschilder am Gebäude oder auf dem Grundstück, müssen in die Architektur der Fassade oder in das Aussenraumkonzept integriert werden. Sie dürfen das Erscheinungsbild des Bauwerkes nicht verändern und müssen von der Z.A.R.E. genehmigt werden.

#### **A.08 BELEUCHTUNG**

Das Beleuchtungsprinzip ist dem beiliegenden Planschema zu entnehmen; ein einheitliches Beleuchtungskonzept in Bezug auf die Ausrichtung/Standort der Strassenlaternen und auf die Auswahl des geeigneten Leuchtensystemes wird gefordert; die detaillierte Ausarbeitung des Schemas zum Konzept erfolgt im entsprechenden Planungsstadium.

#### **A.09 INFRASTRUKTUR – VERSORGUNG / ENTSORGUNG**

Im allgemeinen wird darauf hingewiesen, das die Versorgung / Entsorgung des Gebietes mit Energie, Wasser und sonstigen Medien im Hinblick auf spätere Parzellierung des gesamten Sommett-Gebietes und den Ausbau des Parkplatzes ( östlich ausserhalb des PAP-Gebietes ) zum mehrgeschossigen Parkdeck ausgelegt und ausreichend dimensioniert werden muss, auch können in Bezug auf das zu benötigende Energiemedium und deren Grössendimension noch keine endgültigen Aussagen gemacht werden.

**A.10** BEGRIFFSDEFINITION

GRZ ( COS ):	GRUNDFLÄCHENZAHL ( COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ) sie gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche (innerhalb der bebaubaren Flächen) von Baukörpern überbaut werden darf.
GFZ ( CMU ):	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ( COEFFICIENT MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL ) sie gibt an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
BGF :	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE ( SURFACE CONSTRUITE BRUTE ) sie ist die Summe der Grundflächen aller überirdischen Grundrissebenen eines Gebäudes.
BAUGRENZE:	LIMITE MINIMA/ MAXIMA Grenze, an welche gebaut werden kann und die gleichzeitig nicht überbaut werden darf.
BAULINIE:	ALIGNEMENT OBLIGATOIRE Grenze/Linie, an welche gebaut werden muss und die gleichzeitig nicht überbaut werden darf.
BAUFELD:	LOT Bebaubare Fläche, die in kleinere Parzellen gemäss Parzellierungs-Schema aufgeteilt werden kann.
PARZELLE:	PARCELLE Unteraufteilung des Baufeldes gemäß Parzellierungs-Schema.

## B - REGLEMENTIERENDER TEIL

### B.01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es werden drei Baufelder ( LOT ) unter dem Oberbegriff "ILOT DE L'ARTISANAT-SOMMETT" ausgewiesen. Die Baufelder sind für Handwerksbetriebe, Gewerbe, Industriedienstleistungsbetriebe o.ä. vorgesehen. Die Baufelder liegen an der Rue Henri Koch und haben jeweils ein Baufenster für Büronutzung und eines für zugeordnete Funktionen wie Produktion, Lager, Labors o.ä.. Die Anlieferung und die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungs- und Anlieferstraße.

### B.02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

LOT 1 : GRZ ( COS ) 0,7 GFZ ( CMU ) 1,8

Die Fläche für die ( obligatorisch ) viergeschossige Büronutzung hat eine Tiefe von 12,40 m, die maximale Höhe beträgt 14,50 m ( Referenzniveau  $\pm 292.00$  der Rue Henri Koch/ Mittelachse Fassade ).

Südlich dieses Baufensters ist eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer max. Höhe von 9,50m ( bezogen auf das Referenzniveau  $\pm 289.50$  der Ost-West-Erschließungs- und Anlieferstraße im Süden d.h. 7,00 m über dem Referenzniveau  $\pm 292.00$  der Rue Henri Koch -Mittelachse Fassade Bürogebäude-) zulässig. Eine Grenzbebauung ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Bebauung von Lot 1 ist viergeschossig geplant, um sich städtebaulich gegen die auf der anderen Strassenseite der Rue Henri Koch liegenden grossvolumigen Gebäude des CNFPC und der Berufsschule behaupten zu können, sowie um die übergeordnete Bedeutung der Rue Henri Koch gegenüber den inneren Erschliessungsstrassen des Sommett-Gebietes zu betonen.

In den Baufenstern entlang der Erschließungs- und Anlieferstraße ist eine Überbauung mit untergeordneten Konstruktionen –bspw. Fluchttreppen, Ver- und Entsorgungsanlagen o.ä. zu max. 30% der Grundfläche zulässig. Die zulässige Gesamthöhe in diesem Baufenster beträgt 9,50m ( bezogen auf das Referenzniveau  $\pm 289.50$  der Ost-West-Erschließungs- und Anlieferstraße im Süden), die zulässige Anzahl der Geschosse ist mit III festgesetzt. Die nicht bebauten Flächen im Baufenster sind zu mindestens 50% zu begrünen.

LOT 2 : GRZ ( COS ) 0,9 GFZ ( CMU ) 2,2

Die Fläche für die ( obligatorisch ) viergeschossige Büronutzung hat eine Tiefe von 12,40 m, die maximale Höhe beträgt 14,50 m ( Referenzniveau  $\pm 292.00$  der Rue Henri Koch/ Mittelachse Fassade ).

Südlich dieses Baufensters ist eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer max. Höhe von 9,50m ( bezogen auf das Referenzniveau  $\pm 289.50$  der Ost-West-Erschließungs- und Anlieferstraße im Süden d.h. 7,00 m über dem Referenzniveau  $\pm 292.00$  der Rue Henri Koch -Mittelachse Fassade Bürogebäude-) zulässig. Eine Grenzbebauung ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Bebauung von Lot 1 ist viergeschossig geplant, um sich städtebaulich gegen die auf der anderen Strassenseite der Rue Henri Koch liegenden grossvolumigen Gebäude des CNFPC und der Berufsschule behaupten zu können, sowie um die übergeordnete Bedeutung der Rue Henri Koch gegenüber den inneren Erschliessungsstrassen des Sommett-Gebietes zu betonen.

In den Baufenstern entlang der Erschließungs- und Anlieferstraße ist eine Überbauung mit untergeordneten Konstruktionen –bspw. Fluchttreppen, Ver- und Entsorgungsanlagen o.ä. zu max. 30% der Grundfläche zulässig. Die zulässige Gesamthöhe in diesem Baufenster beträgt 9,50m ( bezogen auf das Referenzniveau  $\pm 289.50$  der Ost-West-Erschließungs- und Anlieferstraße im Süden), die zulässige Anzahl der Geschosse ist mit III festgesetzt. Die nicht bebauten Flächen im Baufenster sind zu mindestens 50% zu begrünen.

LOT 3 : GRZ ( COS ) 0,7 GFZ ( CMU ) 1,8

Die Fläche für die ( obligatorisch ) viergeschossige Büronutzung hat eine Tiefe von 12,40 m, die maximale Höhe beträgt 14,50 m ( Referenzniveau  $\pm 292.00$  der Rue Henri Koch/ Mittelachse Fassade ).

Südlich dieses Baufensters ist eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer max. Höhe von 9,50m ( bezogen auf das Referenzniveau  $\pm 289.50$  der Ost-West-Erschließungs- und Anlieferstraße im Süden d.h. 7,00 m über dem Referenzniveau  $\pm 292.00$  der Rue Henri Koch -Mittelachse Fassade Bürogebäude-) zulässig. Eine Grenzbebauung ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Bebauung von Lot 1 ist viergeschossig geplant, um sich städtebaulich gegen die auf der anderen Strassenseite der Rue Henri Koch liegenden grossvolumigen Gebäude des CNFPC und der Berufsschule

behaupten zu können, sowie um die übergeordnete Bedeutung der Rue Henri Koch gegenüber den inneren Erschliessungsstrassen des Sommett-Gebietes zu betonen.

In den Baufenstern entlang der Erschließungs- und Anlieferstraße ist eine Überbauung mit untergeordneten Konstruktionen –bspw. Fluchttreppen, Ver- und Entsorgungsanlagen o.ä. zu max. 30% der Grundfläche zulässig. Die zulässige Gesamthöhe in diesem Baufenster beträgt 9,50m (bezogen auf das Referenzniveau  $\pm 289.50$  der Ost-West-Erschließungs- und Anlieferstraße im Süden), die zulässige Anzahl der Geschosse ist mit III festgesetzt. Die nicht bebauten Flächen sind zu begrünen. Eine Befestigung für Zufahrten und zu Anlieferzwecken ist zu 20% zulässig.

### **B.03 AN-/ AUFBAUTEN**

Dachaufbauten sind nur auf dem vom Strassenraum der Rue Henri Koch zurückgesetzten zweigeschossigen Bereich zulässig. Aufbauten auf dem Verwaltungs-/Bürogebäude sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind ausschließlich zur Aufnahme von Technik bestimmt. Deren Gesamthöhe gemessen von Oberkante der Traufkante darf 3.00 m nicht überschreiten. Zusätzlich ist ein Rücksprung von 4,00 m in Bezug zur Traufkante einzuhalten.

### **B.04 ABSTANDSFLÄCHEN**

Eine private Abstandsfläche von 6,00 m ist entlang der Rue Henri Koch und der Erschliessungsstrassen in Nord-Süd-Richtung einzuhalten. Die südliche Abstandsfläche dürfen zu 20% für Zufahrten und zu Anlieferzwecken befestigt werden. 30 % dürfen bebaut werden (s.o.). 50 % der Flächen sind zu begrünen.

### **B.05 BAULINIEN / BAUGRENZEN**

Die maximal zulässige Gebäudefläche ist mit Baugrenzen festgelegt, wo Baugrenze und Grundstücksgrenzen übereinstimmen ist eine Grenzbebauung zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Konstruktionen, wie z.B. Vordächer, Terrassen, Treppen, Beläge o.ä. zulässig.

### **B.06 PARZELLIERUNG**

Die Parzellierung entspricht den Grenzen der Baufelder LOT 1-3.

### **B.07 ZUGÄNGE/ ZUFAHRTEN / ANLIEFERUNG**

-Die Hauptzufahrten zum PAP- Gebiet erfolgen von der Seite der Rue Henri Koch.

-Die Zufahrten zu den Tiefgaragen im Untergeschoss erfolgt über die in Ost-West Richtung verlaufende Erschliessungs- und Anlieferungsstrasse im Süden. Zur Sicherung der Zufahrt ist eine Servitude als Überfahrtsrecht auf LOT 1 zugunsten von LOT 2 vorgesehen.

-Die Hauptzugänge zum Verwaltungs-/Bürogebäude erfolgen von der Rue Henri Koch.

-Die Anlieferung der Produktionshallen erfolgt ausschliesslich über die in Ost-West Richtung verlaufende Erschliessungs- und Anlieferungsstrasse im Süden.

### **B.08 PARKIERUNGSFLÄCHEN**

Der firmeneigene Fuhrpark ist innerhalb der Baugrenzen unterzubringen. Ebenerdige Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sind nicht auf den privaten Baufeldern zulässig, sondern auf den öffentlichen Parkfeldern im südlichen Bereich des PAP-Gebietes sowie entlang der Rue Henri Koch vorgesehen.

### **B.09 PRIVATE GRÜN-FREIFLÄCHEN**

Bei der Nutzungszuweisung dieser Flächen sind die Regelungen zur Entwässerung gemäß **A.03** zu beachten. Werden diese Flächen nicht als Anlieferflächen genutzt, sollten diese sorgfältig begrünt werden und ihre Oberfläche versickerungsfähig angelegt werden.