

Praxisbeispielsammlung nach Regelungsansätzen

Das Wichtigste in Kürze

Die Praxisbeispielsammlung hinterlegt die in den Kapiteln 4.2 und 4.5 des Planungswegweisers "Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen" sowie in der Lösungsfeld-Matrix aufgezeigten (gebietspezifischen) Regelungsansätze exemplarisch. Diese Praxisbeispielsammlung kann nicht direkt Anwendung finden. In der Praxisbeispielsammlung sind – wie es der Titel nahelegt – Bestimmungen enthalten, die in dieser oder ähnlicher Weise bereits von verschiedenen Gemeinden erlassen worden sind. Die Sammlung erhebt weder den Anspruch auf Vollständigkeit noch auf bestmögliche Wirkungsorientierung und Übertragbarkeit. Die Regelungen sind jedenfalls nicht unbesehen zu übernehmen, sondern jeweils massgeschneidert anzupassen, das heisst auf den betrachteten Ort/das Gebiet und die konkrete Situation/die spezifischen Sachverhalte abzustimmen.

Praxisbeispiele zum Kapitel 4.2 – Nutzungsplanung generell auf hochwertige Innenentwicklung ausrichten

4.2_1 Übergeordnete und generelle Ziele und Grundsätze

¹ Die Gemeinde setzt mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen die nachfolgenden Ziele um:

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz);
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand;
- Ausnützung des Nutzungsintensivierungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten;
- Abstimmung von Siedlung Verkehr und Freiraum;
- Sicherstellung einer nachhaltigen Mobilität;
- auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur;
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte;
- Förderung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung, der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung im Siedlungsgebiet.

² Der Gemeinderat wendet nach Bedarf ergänzende raumplanerische und qualitätsfördernde Instrumente und Verfahren an wie beispielsweise Bebauungskonzepte, Wettbewerbe, Testplanungen, Studienaufträge, Masterpläne und erlässt nötigenfalls kommunale Entwicklungsrichtpläne.

4.2_2 Gemeindespezifische Planungsgrundsätze

¹ Die BNO dient der Verwirklichung der angestrebten räumlichen Entwicklung. Die folgenden Planungsgrundsätze bilden einen Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten.

² Die Siedlungserneuerung und die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen haben zur Förderung der Siedlungsqualität nachfolgenden Aspekten angemessen Rechnung zu tragen:

- schonungsvolle Weiterentwicklung des Ortsbilds von regionaler Bedeutung;
- qualitätsvolle Weiterentwicklung der Quartierstrukturen in den Wohngebieten;
- Aufwertung von Aussen- und Freiräumen sowie massvolle Aussenraumgestaltung und Terrainveränderungen;
- Förderung unterschiedlicher Nutzungen und Wohnbedürfnisse in zentral gelegenen Mischzonen;
- nachhaltige und klimagerechte Bauweise.

³ Überbauungen sind harmonisch zu gestalten und zu strukturieren.

⁴ Die Strassenräume und Vorgartenbereiche sind attraktiv, bedürfnisgerecht, hitzeangepasst und vielfältig nutzbar auszugestalten.

⁵ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit und Bedeutung zu bewahren und punktuell aufzuwerten. Die Siedlungsränder sind von der Siedlung her erkennbar und sorgfältig zu gestalten.

⁶ Die vorhandene Verkehrsqualität sowie die Verkehrssicherheit sind zu erhalten. Die Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und das Fuss- und Radwegnetz sind weiterzuentwickeln.

⁷ An zentralen Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss ist eine kompakte Bauweise vorzusehen.

4.2_3 Optimale Baulandausnutzung

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunutzen.

² Wenn ein Grundstück durch Neubauten nur teilweise bebaut wird, so ist dies nur bewilligungsfähig, wenn der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Bebauung erbracht wird.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

4.2_4 Weitere Grundlagen in der BNO benennen (siehe auch "Gebietsspezifische Regelungsansätze")

¹ Das "Räumliche Entwicklungskonzept (REL)" (Stand [DD.MM.YYYY]) dient zur Orientierung über die räumlich konkreten Planungsziele der Gemeinde.

² Das "Bauinventar" (Stand [DD.MM.YYYY]) der Kantonalen Denkmalpflege, das "Inventar Dorfkernbauten [...]" und das "Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)" orientieren über die angestrebte räumliche Struktur und die baukulturellen Werte der Gemeinde.

³ Die kantonalen Planhinweiskarten Tag und Nacht (Stand [DD.MM.YYYY]) zeigen die bioklimatische Belastung für die Einwohnenden am Tag bzw. in der Nacht auf und orientieren über die klimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen sowie den nächtlichen Kaltluftaustausch.

⁴ Das "Freiraumkonzept" vom [DD.MM.YYYY] dient als Koordinationsmittel innerhalb der Siedlung.

⁵ Das "Inventar der schutzwürdigen Naturobjekte samt Pflegeplan" vom [DD.MM.YYYY] orientiert über die Naturwerte der Gemeinde.

⁶ Diese Planungsinstrumente haben für das Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind bei der Auslegung der Vorschriften im Rahmen von Baugesuchen und Arealüberbauungen beizuziehen und dienen als wegleitende Grundlage bei Sondernutzungsplanungen.

4.2_5 Schutz- und Qualitätsbeurteilungskriterien

Ersetzt durch § 15e BauV per 1. November 2021.

4.2_6 Allgemeine Bestimmungen zu Gestaltungsplänen in BNO

(siehe auch "Gebietsspezifische Regelungsansätze")

¹ Die im Nutzungsplan Siedlung bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Für die einzelnen Gebiete gelten die spezifischen Zielvorgaben gemäss § [...] BNO.

³ Ist eine ortsbaulich zweckmässige Unterteilung des Planungsgebiets möglich, können mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die einzelnen Teilgestaltungspläne das restliche Gebiet nicht negativ präjudiziert wird und die Zielvorgaben gemäss § [...] BNO auch bei einer Planung in Etappen erreicht werden können.

⁴ Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist ein qualitätsförderndes Konkurrenzverfahren durchzuführen und es sind ein bauliches Gesamtkonzept, ein Freiraumkonzept, ein Mobilitäts- sowie ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept auszuarbeiten. Bei der Erstellung des Entwurfs durch Private ist die Gemeinde in das Verfahren einzubeziehen.

⁵ Wird der Gestaltungsplan im Sinne einer kooperativen Planung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde erarbeitet, kann im Falle des Bezugs versierter Fachleute auf das Konkurrenzverfahren gemäss Abs. 4 verzichtet werden.

4.2_7 Kommissionen verankern

(siehe auch "Gebietsspezifische Regelungsansätze")

¹ Der Gemeinderat bestellt eine oder mehrere Kommissionen für die Beratung und die Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben (zum Beispiel Bau- und Planungskommission) sowie den Landschafts- und Naturschutz (zum Beispiel Landschaftskommission). Bei Bedarf können weitere Kommissionen eingesetzt werden.

4.2_8 Zuständigkeit der Gestaltungskommission

(siehe auch "Gebietsspezifische Regelungsansätze")

¹ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen [...], [...] und [...] wird der Gemeinderat vom Gestaltungsbeirat "[...]" beraten.

² Der Gestaltungsbeirat "[...]" setzt sich mehrheitlich aus Fachleuten zusammen und besteht aus mindestens je einer Vertretung des Gemeinderats, der Abteilung Bau- und Umwelt der Gemeinde sowie je einer unabhängigen Fachperson aus den Fachgebieten Architektur/Städtebau, Ortsbildpflege und Landschaftsarchitektur. Der Gemeinderat kann nach Bedarf weitere Mitglieder einsetzen.

³ Der Gemeinderat regelt die weiteren Belange wie Zuständigkeiten und Aufgaben, die personelle Zusammensetzung, die Amtsdauer, den Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Mitglieder des Gestaltungsbeirats "[...]" in einem Reglement.

4.2_9 Fachgutachten durch Fachberater

(siehe auch "Gebietsspezifische Regelungsansätze")

¹ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen [...], [...] und [...] kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.

4.2_10 Kommunalen Entwicklungsrichtplan als behördenverbindliches Instrument

(siehe auch "Gebietsspezifische Regelungsansätze")

¹ Für Gebiete mit speziellen Entwicklungsanforderungen und -zielen kann die Gemeinde als Grundlage für die ortsbaulich hochwertige Entwicklung einen kommunalen Entwicklungsrichtplan erstellen.

² Der Entwicklungsrichtplan hat behördenverbindlichen Charakter und wird durch den Gemeinderat festgesetzt.

³ Die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans erfolgt durch angemessenen Einbezug der betroffenen Grundeigentümer. Der Gemeinderat führt eine Mitwirkung durch.

⁴ Die kommunale Entwicklungsrichtplanung umfasst den/die im Bauzonenplan bezeichneten Bereich(e). Der Einbezug angrenzender Areale zur ergänzenden Klärung ortsbaulicher Zusammenhänge ist möglich.

⁵ Die kommunale Entwicklungsrichtplanung sichert die grundsätzlichen Entwicklungsziele für ein bestimmtes Gebiet und bezweckt

- die behördenverbindliche Konkretisierung der baulichen wie räumlichen Entwicklung im bezeichneten Bereich.
- die Abstimmung von Siedlung und Verkehr inklusive Sicherstellung eines nachhaltigen Umgangs mit der Mobilität.
- die Koordination der planerischen Schnittstellen bei Teilentwicklungen.

⁶ Die dafür nötigen Grundlagen erarbeitet die Gemeinde mittels qualitätsfördernden Verfahren (zum Beispiel Testplanung, Studienauftrag).

Praxisbeispiele zum Kapitel 4.5 – Übersicht und Erläuterung gebietsspezifischer Regelungsansätze

Kooperative Regelungsansätze

A. Vorbildfunktion und Kooperation

- **A.1 Vorbildfunktion**
(siehe "Mehr zum Thema" unter www.ag.ch/innenentwicklung > Werkzeugkasten 4)
- **A.2 Kontaktaufnahme mit Grundeigentümern (Grundeigentümeransprache)**
(siehe "Mehr zum Thema" unter www.ag.ch/innenentwicklung > Werkzeugkasten 4)
- **A.3 Verträge**
(siehe "Mehr zum Thema" unter www.ag.ch/innenentwicklung > Werkzeugkasten 4)

B. Fachberatung

- **B.1 Gestaltungsbeirat, Fachkommission**

4.5_B.1_1 Kommissionen verankern

(siehe auch "Nutzungsplanung generell auf Innenentwicklung ausrichten", Planungswegweiser Kapitel 4.2)

¹ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen [...], [...] und [...] wird der Gemeinderat vom Gestaltungsbeirat "[...]" beraten.

² Der Gestaltungsbeirat "[...]" setzt sich mehrheitlich aus Fachleuten zusammen und besteht aus mindestens je einer Vertretung des Gemeinderats, der Abteilung Bau- und Umwelt der Gemeinde sowie je einer unabhängigen Fachperson aus den Fachgebieten Architektur/Städtebau, Ortsbildpflege und Landschaftsarchitektur. Der Gemeinderat kann nach Bedarf weitere Mitglieder einsetzen.

³ Der Gemeinderat regelt die weiteren Belange wie Zuständigkeiten und Aufgaben, die personelle Zusammensetzung, die Amtsdauer, den Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Mitglieder des Gestaltungsbeirats "[...]" in einem Reglement.

- **B.2 Gestaltungsberatung: Fachberater, Gutachten**

4.5_B.2_1 Fachgutachten durch Fachberater

(siehe auch "Nutzungsplanung generell auf Innenentwicklung ausrichten", Planungswegweiser Kapitel 4.2)

¹ Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen [...], [...] und [...] kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.

Behördenverbindliche Regelungsansätze

C. Gebietsbezogene Konzepte und Studien

- **C.1 Qualitätsfördernde Verfahren (Studien)**
(siehe "Mehr zum Thema" unter www.ag.ch/innenentwicklung > Werkzeugkasten 4)
- **C.2 Freiraumkonzepte**
(siehe "Mehr zum Thema" unter www.ag.ch/innenentwicklung > Werkzeugkasten 4)

D. Behördenverbindliche (Entwicklungs-)Richtpläne

– D.1 Kommunalen (Entwicklungs-)Richtplan

4.5_D.1_1 Kommunalen Entwicklungsrichtplan als behördenverbindliches Instrument

(siehe auch "Nutzungsplanung generell auf Innenentwicklung ausrichten")

¹ Für Gebiete mit speziellen Entwicklungsanforderungen und -zielen kann die Gemeinde als Grundlage für die ortsbaulich hochwertige Entwicklung einen kommunalen Entwicklungsrichtplan erstellen.

² Der Entwicklungsrichtplan hat behördenverbindlichen Charakter und wird durch den Gemeinderat festgesetzt.

³ Die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans erfolgt durch angemessenen Einbezug der betroffenen Grundeigentümer. Der Gemeinderat führt eine Mitwirkung durch.

⁴ Die kommunale Entwicklungsrichtplanung umfasst den/die im Bauzonenplan bezeichneten Bereich(e). Der Einbezug angrenzender Areale zur ergänzenden Klärung ortsbaulicher Zusammenhänge ist möglich.

⁵ Die kommunale Entwicklungsrichtplanung sichert die grundsätzlichen Entwicklungsziele für ein bestimmtes Gebiet und bezweckt

- die behördenverbindliche Konkretisierung der baulichen wie räumlichen Entwicklung im bezeichneten Bereich.
- die Abstimmung von Siedlung und Verkehr inklusive Sicherstellung eines nachhaltigen Umgangs mit der Mobilität.
- die Koordination der planerischen Schnittstellen bei Teilentwicklungen.

⁶ Die dafür nötigen Grundlagen erarbeitet die Gemeinde mittels qualitätsfördernden Verfahren (zum Beispiel Testplanung, Studienauftrag).

4.5_D.1_2 Kommunalen Richtplan Freiraum

¹ Der Gemeinderat erlässt einen Richtplan über den Freiraum. Dieser legt die wichtigsten Schutz- und Entwicklungsziele zu den Themen Natur und Landschaft, Klima, Freiräume im Siedlungsgebiet und Naherholungseinrichtungen fest.

² Der Richtplan Freiraum ist behördenverbindlich. Er dient den Behörden zur Lenkung ihres Ermessens im Rahmen des Planungs- und Baubewilligungsverfahrens. Ihm kommt keine verbindliche Wirkung für das Grundeigentum zu.

Grundeigentümergebundene Regelungsansätze

E. BNO – Qualitätssteuerung und Ausrichtung auf Innenentwicklung

– E.1 Gebietsbezogene Planungsgrundsätze und Ziele

4.5_E.1_1 Weitere Grundlagen in der BNO benennen

(siehe auch "Nutzungsplanung generell auf Innenentwicklung ausrichten")

¹ Das "Räumliche Entwicklungskonzept (REL)" (Stand [DD.MM.YYYY]) dient zur Orientierung über die räumlich konkreten Planungsziele der Gemeinde.

² Das "Bauinventar" (Stand [DD.MM.YYYY]) der Kantonalen Denkmalpflege, das "Inventar Dorfkernbauten [...]" und das "Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)" orientieren über die angestrebte räumliche Struktur und die baukulturellen Werte der Gemeinde.

³ Die kantonalen Planhinweiskarten Tag und Nacht (Stand [DD.MM.YYYY] zeigen die bioklimatische Belastung für die Einwohnenden am Tag bzw. in der Nacht auf und orientieren über die klimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen sowie den nächtlichen Kaltluftaustausch.

⁴ Das "Freiraumkonzept" vom [DD.MM.YYYY] dient als Koordinationsmittel innerhalb der Siedlung.

⁵ Das "Inventar der schutzwürdigen Naturobjekte samt Pflegeplan" vom [DD.MM.YYYY] orientiert über die Naturwerte der Gemeinde.

⁶ Diese Planungsinstrumente haben für das Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind bei der Auslegung der Vorschriften im Rahmen von Baugesuchen und Arealüberbauungen beizuziehen und dienen als wegleitende Grundlage bei Sondernutzungsplanungen.

4.5_E.1_2 Zonenspezifische Zielvorgaben

¹ Die Planungsgrundsätze für die Zone Landstrasse verdeutlichen die Entwicklungsvorstellungen in diesem Gebiet. Sie sind bei weiteren Planungen und bei der Auslegung der Zonenvorschriften im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

² Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen.

³ Der Freiraum ist sorgfältig zu gestalten und hat den Strassenraum konzeptionell zu berücksichtigen. Der Strassenraum reicht von Fassade zu Fassade.

⁴ Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung sind gesamtheitlich zu betrachten und über mehrere Grundstücke hinweg möglichst aufeinander abzustimmen. Solche Gesamtbetrachtungen bezwecken

- die gute Einordnung von Bauten, Anlagen und Freiräumen in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild.
- den sorgfältigen Übergang in die benachbarten Gebiete, insbesondere in die rückwärtigen, weniger dicht bebauten Quartiere.
- die sorgfältige Gestaltung und Strukturierung der Bebauung.
- die Schaffung attraktiv gestalteter und gut nutzbarer Freiräume.
- die rationelle Erschliessung.
- eine verkehrlich standortgerechte Gesamtlösung durch höchstmögliche Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzergruppen.

⁵ Der Gemeinderat kann zur Unterstützung der Gewährleistung der Einhaltung der Anforderungen Konkurrenzverfahren wie Testplanungen und Studienaufträge mitfinanzieren.

- **E.2 Spezifische Ziele für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

4.5_E.2_1 GP-Ziele Bahnhofgebiet

¹ Für die Bebauung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

- Der Platzraum im Süden ist mit einem schmalen Längsbau (gemischte Nutzungen, Parkierung), der auch die Lärmabschirmung verbessert, zu fassen.
- Anzustreben ist eine boulevardähnliche Verbindung zum neuen Siedlungsschwerpunkt.
- Es sind Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung vorzusehen.

² Beim Umbau des Bahnhofkomplexes ist ein sorgfältiger Anschluss der Erweiterungsbauten ans Schutzobjekt sicherzustellen.

³ Das private Parkfeldangebot ist auf das Minimum gemäss VSS-Norm (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) zu beschränken. Das bahnbezogene Park-and-Ride-Angebot im Umfeld des Bahnhofs ist zu verbessern und langfristig zu sichern.

⁴ Die Gestaltung des Bahnhofplatzes ist von hohem öffentlichem Interesse und erfolgt unter Koordination und Federführung der Gemeinde. Es sind namentlich folgende Ziele zu erfüllen:

- Besonders gute Gestaltung sowie zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung für alle Benutzenden (Aufenthaltsqualität)
- Differenzierte Gliederung und Strukturierung der Freiflächen
- Auf jeweilige Zweckbestimmung abgestimmte Materialisierung und Bepflanzung

4.5_E.2_2 GP Ziele Neubauquartier mit Einwohnerdichtevorgabe und weiteren Vorgaben

¹ Die Gestaltungsplanpflicht in der Wohnzone [...] im Gebiet "[...]" bezweckt die Abstimmung der Bebauung mit den bestehenden Strukturen unter Gewährleistung einer angemessenen Einwohnerdichte sowie hochwertiger Freiräume. Mittels Bebauungs- und Freiraumkonzept als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist aufzuzeigen, wie eine Einwohnerdichte von 60–90 E/ha gewährleistet werden kann. Zu berücksichtigen sind die Lärmissionen durch das angrenzende Gewerbe.

² Im Gestaltungsplan sind Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung vorzusehen.

³ Für Neubauten ist mindestens der jeweils geltende Minergie-P-Standard vorgeschrieben. Andere Lösungen, die hinsichtlich Energieeffizienz und Anteil erneuerbarer Energienutzung mindestens gleichwertige Resultate erreichen, sind ebenfalls zulässig.

⁴ Im Rahmen des Gestaltungsplans kann der Gemeinderat bis zu [...] zusätzliche Vollgeschosse zulassen, wenn dadurch eine ortsbaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

– E.3 Vorschreiben eines qualitätsfördernden Verfahrens

4.5_E.3_1 Konkurrenzverfahren statuieren

¹ In Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bei grösseren oder schwierigen Bauaufgaben zur Sicherstellung der geforderten Qualität/Einpassung, die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens oder die Veranlassung von Studienaufträgen verlangen soweit die geforderte Qualität nicht anders sichergestellt werden kann.

Anmerkung: Diese Bestimmung bildet die Rechtsgrundlage dafür, dass zur Qualitätsförderung als Grundlage für den Gestaltungsplan Konkurrenzverfahren verlangt werden können. Will man für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans solche Verfahren verlangen, müssen das öffentliche Interesse sowie das Erfordernis, die Verhältnismässigkeit und die Zweckmässigkeit eines solchen Verfahrens im Planungsbericht dargelegt werden. Gesetzliche Grundlage: § 21 Abs. 1 lit. a BauG, § 8 Abs. 1 lit. c BauV (Konkurrenzverfahren als qualitätsfördernde Massnahme).

4.5_E.3_2 Richtprojekt als Voraussetzung für (freiwillige) Gestaltungspläne

¹ Die Erstellung eines Gestaltungsplans setzt ein qualitativ überzeugendes Bebauungs- und Erschliessungskonzept (Richtkonzept) voraus.

– **E.4 Vorschreiben eines Mobilitätskonzepts**

4.5_E.4_1 Mobilitätskonzept für ein bestimmtes Gebiet verlangen

(siehe Fachmodul "Mobilität und Wanderwege" unter www.ag.ch/raumentwicklung > Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung > Ortsplanung > Kantonale Planungsgrundlagen)

4.5_E.4_2 Abweichungen gestützt auf Mobilitätskonzept umsetzen

Ersetzt durch § 43a BauV per 1. November 2021

– **BNO-Spielräume**

4.5_E.5_1 Längere Gebäudelänge unter Bedingungen

¹ Entlang von Strassen und Fusswegen erhöht sich in der Wohnzone [...] die zulässige Gebäudelänge von 25 m auf max. 60 m, sofern zwischen den Gebäuden mit Hauptnutzflächen Anbauten angeordnet werden, welche mindestens 20 % der resultierenden Gebäudelänge ausmachen. Die Aneinanderreihung von mehrgeschossigen Gebäuden mit Hauptnutzflächen darf dabei 40 m nicht überschreiten.

Anmerkung: Eine solche Bestimmung soll nur für Orte erlassen werden, wo längere Gebäudelängen die Kaltluftströmung nicht blockieren. Bei Bedarf kann diese Bedingung (keine Blockade der Kaltluftströmung) auch in der Bestimmung selbst verankert werden.

4.5_E.5_2 Mindestausnützung

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zweckmässig auszunützen.

² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonen-gemässen Überbauung des restlichen Grundstücks 90% der maximal zulässigen Ausnützung erreicht werden kann.

4.5_E.5_3 Grünflächen und Grünflächenziffer in bestimmten Zonen

(siehe Fachmodul "Siedlungsqualität" unter www.ag.ch/raumentwicklung > Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung > Ortsplanung > Kantonale Planungsgrundlagen)

Anmerkung: Zusätzlich zu allgemeinen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung können die Gemeinden zonenweise eine Grünflächenziffer festlegen. Die Grünflächenziffer ist im kantonalen Recht definiert (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] / Bauverordnung [BauV]). Im kommunalen Recht können ergänzende Vorgaben gemacht werden, beispielsweise ein Mindestmass für die Überdeckung unterirdischer Bauten. Ebenfalls möglich ist, die Grünflächenziffer mit weiteren Vorgaben zur Bestockung oder einer Beschränkung der Unterbauung zu kombinieren. Die Verhältnismässigkeit ist zu wahren.

4.5_E.5_4 Verbot von Einfamilienhäusern

¹ Die Zonen A und B sind für Mehrfamilienhäuser, die Zone B auch für Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

4.5_E.5_5 Einflussnahme auf Wohnungstyp und Wohnungsspiegel

¹ Es ist ein ausgewogenes Verhältnis verschiedener Wohnungstypen und -grössen zu realisieren. Verlangt wird ein untergeordneter Anteil an Familienwohnungen (mehr als 4 ½-Zimmer).

Anmerkung: Das öffentliche Interesse sowie das Erfordernis, die Verhältnismässigkeit und die Zweckmässigkeit einer solchen Vorgabe müssen im Planungsbericht dargelegt werden (zum Beispiel gestützt auf Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a RPG sowie Art. 3 Abs. 3 RPG).

– E.6 Arealüberbauungen

4.5_E.6_1 Optimale Bedingungen und Erleichterungen für Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in der Wohnzone A, der Wohnzone B sowie der Wohn- und Gewerbezone C zulässig.

² Die benötigte zusammenhängende Landfläche hat in zweigeschossigen Bauzonen mindestens 2'000 m², in dreigeschossigen mindestens 2'500 m² zu betragen.

³ Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss bzw. eine Erhöhung der Gesamthöhe um 3.20 m zulässig, sofern in den zweigeschossigen Zonen ein um 2 m und in den dreigeschossigen Zonen ein um 1 m erhöhter Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen eingehalten wird.

– E.7 Qualitätskriterien im Baubewilligungsverfahren

4.5_E.7_1 Schutz- und Qualitätsbeurteilungskriterien

Ersetzt durch § 15e BauV per 1. November 2021.

F. Grundnutzungszonen

– F.1 Generelle Aufzoning

(siehe "Mehr zum Thema" unter www.ag.ch/innenentwicklung > Werkzeugkasten 4)

– F.2 Spezifische Grundzonierung

4.5_F.2_1 Stadtbauzone

¹ In der Stadtbauzone kann der Gemeinderat die geschlossene Bauweise (Zusammenbau) und kleinere Grenz- und Gebäudeabstände verlangen oder gestatten, wenn architektonisch und im Interesse des Ortsbilds eine gute Lösung entsteht.

² Entlang der Bahnhofstrasse (schraffierter Bereich) sind im 1. Vollgeschoss gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen. Die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände und die Gesamthöhe werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Gestützt auf ein Richtprojekt kann der Gemeinderat max. ein zusätzliches Geschoss bewilligen, wenn die Voraussetzungen von Abs. 1 erfüllt sind.

³ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbilds durch eine fachliche Beratung. Dazu sind Bauvorhaben frühzeitig der Gemeinde zu melden.

Anmerkung: Voraussetzung ist, dass auch Zweck und zulässige Nutzweisen definiert sind. Zudem müssen für diese Zone Richtwerte vorgegeben werden (sinngemäss Kernzone). Anreiz für die Ausarbeitung eines Richtprojekts: ein zusätzliches Geschoss. Keine Pflicht zu Richtprojekt möglich, keine Rechtsfolge wenn kein Richtprojekt erstellt wird.

4.5_F.2_2 Ortsbauliche Vorgaben für engeres Ortsbild (Ortskernerhaltung und Weiterentwicklung)

¹ Die Zone [...] dient in erster Linie der Erhaltung des historisch wertvollen Ortsbilds. Zugelassen sind Wohnbauten, landwirtschaftliches und mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Läden bis max. 500 m² Verkaufsfläche pro Betrieb.

² Gebäude sind zu erhalten und dürfen, mit Ausnahme der in Abs. 3 aufgezählten Fälle, nicht abgebrochen werden. Ebenso zu erhalten sind die für das Ortsbild wichtigen Vorgärten und Vorplatzbereiche sowie die charakteristischen Umzäunungen. Es gilt eine erweiterte Bewilligungspflicht für die Umgestaltung oder Renovation von Fassaden, Fenstern, Dächern und Innenräumen sowie für die Änderungen an Vorgärten und Vorplätzen.

³ Ein Abbruch von Bauten und Anlagen sowie von Teilen davon kann nur in folgenden Fällen und unter Vorbehalt von Abs. 4 bewilligt werden:

- Die Bauten und Anlagen sind für das Ortsbild unwichtig
- Der Aufwand für die Sanierung der Substanz ist unzumutbar
- Ein fachliches Gutachten belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit

⁴ Wird ein Gebäude gestützt auf Abs. 3 abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Ist es aufgrund überwiegender Anliegen der Raumentwicklung (z. B. verkehrstechnische oder verkehrsplanerische Gründe) notwendig, kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

⁵ Bauvorhaben dürfen die Gesamtwirkung des Ortsbilds nicht beeinträchtigen. Neubauten oder auch An- und Ergänzungsbauten müssen einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Ortsbilds leisten. Zum Schutz des Ortsbilds kann die Unterschreitung von gesetzlichen Grenz- und Strassenabständen bewilligt oder sogar verlangt werden. Bei der Beurteilung orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Überbauung und Umgebungsgestaltung unter Beachtung folgender Kriterien:

- Stellung der Bauten
- Volumen und kubische Erscheinung
- Wirkung im Strassenraum und im Gesamtkontext
- Fassadengestaltung und -gliederung
- Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung
- Dachaufbauten (Proportionen)
- Material- und Farbwahl
- Gestaltung der Vorplätze und Gärten
- Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen, Bepflanzung sowie Ein- und Ausfahrten

⁶ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Dächer mit annähernd symmetrischer Neigung zugelassen. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln zu decken. Die Dachneigung beträgt 35–45 Grad. Die für die Zone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

⁷ Dachdurchbrüche dürften nur $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des massgeblichen Hausteils (zum Beispiel Wohnteil, Scheunenteil) umfassen. Als Dachdurchbrüche sind nur Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Sie sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken. Ihr Abstand vom seitlichen Dachrand beträgt mindestens $\frac{1}{3}$ der Fassadelänge, von First und Traufe mindestens 1 m (vertikal gemessen). Einzelne hochformatige Dachflächenfenster mit max. 0,75 m² (Einbaugrösse) auf anderen Dachgeschossebenen sowie Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.

⁸ Für die Fassadengestaltung sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Giebelfassaden sind in der Regel symmetrisch anzuordnen. Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig.

⁹ Strassenseitig und rückwärtig sind Freiräume mit Bäumen, (Vor-)Gärten und differenzierte (Vor-)Platzgestaltung zu erhalten bzw. zu schaffen.

¹⁰ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung des Freiraums und die Bepflanzung aufzeigt. Es wird empfohlen, für die Planung eine Fachperson beizuziehen.

¹¹ Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege des schützenswerten Ortsbilds in Form einer beschränkten unentgeltlichen Beratung der Bauwilligen durch Fachleute. Zu diesem Zweck und um Fehlplanungen zu vermeiden, sollte für alle Bauvorhaben vor dem Bauprojekt entweder eine Voranfrage an den Gemeinderat gerichtet oder ein formeller Vorentscheid eingeholt werden. Der Gemeinderat kann vor seiner Entscheidung über Baugesuche zu Lasten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

Anmerkung: Die im Raumplanungsgesetz (RPG) enthaltenen Bestimmungen über Solaranlagen gehen dieser Bestimmung vor (Tonziegel nur, wenn es sich um ein ISOS-Gebiet von nationaler oder regionaler Bedeutung mit Erhaltungsziel A handelt).

4.5_F.2_3 Ortsbauliche Vorgaben für Ortsbildhintergrund

¹ Die Zone [...] dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung alter Dorfteile sowie des jüngeren Ortsbildhintergrunds.

² Bauvorhaben in der Zone [...] haben die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung zu wahren. Massgebend sind die Gebäudestellung, die Grösse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Soweit es mit den Interessen des Ortsbilds vereinbar ist, kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung und Einordnung eine neuartige, vom ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen. Es ist eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen. Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

³ Bestehende Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens umgebaut und umgenutzt werden.

⁴ Ersatz- und Ergänzungsbauten können nach Massgabe der gesetzlichen Abstandsvorschriften erstellt werden. Die noch ablesbare historische Bebauungsstruktur muss unterstützt werden. Das zulässige Nutzungsmass und die Abmessungen richten sich nach der zu ersetzenden Baute oder nach den Neubauvorschriften und werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.

Anmerkung: Voraussetzung ist, dass auch Zweck und zulässige Nutzweisen definiert sind.

4.5_F.2_4 Zentrumszone

¹ Die Zentrumszone dient der Aufwertung und Stärkung des Zentrums in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen, Verkaufsnutzungen bis zu 1000 m² Verkaufsfläche pro Betrieb und für Wohnen. Zulässig sind mässig störende Betriebe.

² In den Zentrumszonen ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben. Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums mit nachweislich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität kann der Gemeinderat gestützt auf § [...] einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlassen, welcher begleitende Aussagen unter anderem zu Architektur, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthält. Der Richtplan dient als Grundlage für Gestaltungspläne in dieser Zone.

³ Im 1. Vollgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den vom öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. Die Kote des 1. Vollgeschosses ist auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

⁵ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich und zumutbar als Gemeinschaftslösung vorzusehen.

⁶ Es darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden, welcher eine planerisch und ortsbaulich zweckmässige Fläche zu umfassen hat.

Anmerkungen: Die zulässige Verkaufsfläche ist aufgrund der konkreten Erfordernisse, den Richtplanvorgaben sowie den Verkehrskapazitäten festzulegen. Wenn das öffentliche Interesse es gebietet, kann der Gemeinderat gestützt auf § 21 BauG immer einen Gestaltungsplan erlassen. Von den Grundeigentümern kann er ihn aber nur verlangen, wenn eine Pflicht besteht. Eine Gestaltungsplanpflicht für eine ganze Zone zu erlassen, kommt in der Regel nur bei flächenmässig wenig ausgedehnten Zonen in Frage. Zudem sind in der Grundordnung trotz Gestaltungsplanpflicht mindestens die Masse für die Grenzabstände und die Höhe/Geschosszahl festzulegen.

4.5_F.2_5 Spezialzone Quartiererhaltung

¹ Die Spezialzone Quartiererhaltung [...] bezweckt die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung sowie die Ergänzung des nach einheitlichen Grundsätzen und zu gleicher Bauzeit entstandenen Quartiers.

² Veränderungen haben für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung zu gewährleisten.

³ Die massgeblichen strukturbildenden Merkmale und prägenden Elemente sind zu berücksichtigen und weitgehend zu wahren.

⁴ Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägende Elemente gelten

- die Erscheinung des Quartiers/Gesamtensembles geprägt durch die regelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung der Punktbauten (durchgehende Baufluchten, regelmässige Bauabstände).
- die Typologie und der architektonische Ausdruck der schlichten Einzelbauten mit Satteldach und gut proportionierten Quergiebeln.
- die Volumetrie, insbesondere das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Gesamthöhe sowie Geschossigkeit (1 Unter-/Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss).
- das Freiraumgefüge, bestehend aus durchgrüntem Vorgarten- und Gartenbereichen sowie Durchblicken samt Strassen- und Wegnetz.

⁵ Die Spezialzone Quartiererhaltung [...] ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe in Untergeschossen oder im 1. Vollgeschoss ist zulässig.

⁶ Ergänzungsbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur vorhandenen Volumetrie und Gestaltung stehen.

⁷ (Ersatz-)Neubauten haben gestalterisch die Zielsetzungen und Anforderungen gemäss Abs. 1–4 zu erfüllen.

⁸ Die geschlossene Bauweise ist nur für das hangseitige Strassengeschoss sowie für Anbauten gestattet.

⁹ Der ganze oder teilweise Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn das bisherige Quartierbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

¹⁰ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

4.5_F.2_6 Spezialzone Bestandserneuerung

¹ Die Spezialzone Bestandserneuerung dient dem Wohnen und bezweckt eine zukunftstaugliche Wohnraumentwicklung. Es sind nur Mehrfamilienhäuser und vereinzelt Bauten für nicht störendes Kleingewerbe zulässig.

² Die bestehenden Gebäude können im Rahmen der kantonalen Besitzstandsgarantie umgebaut und entsprechend den Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden.

³ Ergänigungs- und Ersatzneubauten sowie grössere Umbauten sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet. Dieser hat sicherzustellen, dass mit der Erstellung der Ergänzungs- und Ersatzneubauten eine zweckmässige Erneuerung des übrigen, bestehenden Wohnraums erfolgt.

⁴ Der Gemeinderat legt die Baumasse und das Nutzungsmass im Rahmen des Gestaltungsplans unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen fest. Er orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept und der Körnigkeit des Bestands innerhalb der Spezialzone.

⁵ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung haben eine hohe Qualität für die Benutzenden aufzuweisen. Es sind sinngemäss die qualitativen Bewilligungsvoraussetzungen für die Freiraumgestaltung von Arealüberbauungen zu erfüllen.

Anmerkung: Es empfiehlt sich – soweit möglich – für diese Zone Richtmasse in der BNO festzulegen.

4.5_F.2_7 Zone Freiraum

¹ Die Zone Freiraum dient der Erholung, der Freizeitgestaltung und der Gliederung des Siedlungsgebiets.

² Die Zone ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Pflanzungen begrünt zu erhalten. Zulässig sind untergeordnete Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen (zum Beispiel Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Gartenbänke, Kinderspielplätze sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Zone Freiraum notwendig sind). Der Gemeinderat kann kleinere, unbeheizte, saisonal geöffnete Gastwirtschaftsbetriebe mit bis zu [...] Sitzplätzen bewilligen.

– **F.3 Kommunale Richtplankriterien festschreiben**

4.5_F.3_1 Aufwertung Arbeitszone 1 gestützt auf ERP

¹ Die Arbeitszone 1 ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und Bürobauten bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Verkaufsgeschäfte sind bis 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig.

² Die Bebauung hat sich einwandfrei in die Siedlungsstruktur und in die Landschaft einzupassen. Dabei sind insbesondere folgende Vorgaben zu erfüllen:

- Einpassung der Bauten in Bezug auf Kubatur und Farbgebung
- Sorgfältige Gestaltung des Übergangs zum Kulturland
- Erstellen einer Allee entlang der Erschliessungsstrasse [...]
- Pflanzen einer ökologisch wertvollen Hecke entlang der östlichen Parzellengrenze

³ Zur Beurteilung der geforderten Eingliederung zieht der Gemeinderat den kommunalen Entwicklungsrichtplan vom [...] bei, welcher die Grundsätze zur einwandfreien Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung konkretisiert.

G. Überlagerte Zonen

– G.1 Gestaltungsplanpflicht oder Sondernutzungsplanpflicht

4.5_G.1_1 Allgemeine Bestimmungen zu Gestaltungsplänen in BNO

(siehe auch "Nutzungsplanung generell auf Innenentwicklung ausrichten", Planungswegweiser Kapitel 4.2)

¹ Die im Nutzungsplan Siedlung bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Für die einzelnen Gebiete gelten die gebietsspezifischen Zielvorgaben gemäss § [...] BNO.

³ Ist eine ortsbaulich zweckmässige Unterteilung des Planungsgebiets möglich, können in den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die einzelnen Gestaltungspläne das restliche Gebiet nicht negativ präjudiziert wird und die Zielvorgaben gemäss § [...] BNO auch bei einer teilgebietsweisen Sondernutzungsplanung in Etappen erreicht werden können.

⁴ Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist ein qualitätsförderndes Konkurrenzverfahren durchzuführen sowie ein bauliches Gesamtkonzept, ein Freiraumkonzept, ein Mobilitäts- sowie ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept auszuarbeiten. Bei der Erstellung des Gestaltungsplanentwurfs durch Private ist die Gemeinde in das Verfahren miteinzubeziehen.

⁵ Wird der Gestaltungsplan im Sinne einer kooperativen Planung zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde erarbeitet, kann auf das Konkurrenzverfahren gemäss Abs. 4 verzichtet werden.

– G.2 Überlagerte Zonen mit Anreizen (Sonderbauvorschriften)

4.5_G.2_1 Überlagerte Zone für Hochhäuser

¹ Als Hochhäuser werden Gebäude bezeichnet, die eine Gesamthöhe von [...] m überschreiten.

² In den im Nutzungsplan Siedlung speziell bezeichneten Gebieten sind Hochhäuser im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Die in der Bau- und Nutzungsordnung/im Nutzungsplan Siedlung angegebenen Gesamthöhen dienen dabei als maximale Werte für das Gestaltungsplanverfahren.

³ Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere zu regeln

- die städtebaulich begründete Stellung und Gesamthöhe der Hochhäuser, welche einerseits Rücksicht nehmen auf die nähere Umgebung, namentlich bezüglich Schattenwurf (2-Stunden-Regelung) und andererseits die gute Gesamtwirkung im grösseren räumlichen Zusammenhang;
- die erhöhten Anforderungen an die Architektur, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung, insbesondere auch im Sockelbereich;
- das Nutzungskonzept; insbesondere ein allfälliger Anteil öffentlicher Nutzungen;
- die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr sowie das Mobilitätskonzept;
- das Freiraumkonzept im Zusammenhang mit dem Sockelbereich.

⁴ Bei Hochhäusern sind zur Qualitätsförderung zwingend Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Anmerkung: Basis für solche Festlegungen bildet ein über die Gemeindegrenzen hinaus und auf die örtlichen Gegebenheiten konzis abgestimmtes Hochhauskonzept.

4.5_G.2_2 Überlagerte Zone für mehr Wohneinheiten in W2 (Dichtesprung)

¹ In dem im Nutzungsplan Siedlung speziell bezeichneten Gebiet [...] kann von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden, wenn:

- mehr Wohneinheiten realisiert werden als im Bestand vorhanden sind und gemäss Regelbauweise möglich wären;
- die hinreichende Erschliessung nachgewiesen ist;
- der Gestaltungsbeirat/ein Fachgutachten die gute architektonische Gestaltung und Gesamtwirkung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die gute Einordnung in die Umgebung bestätigt.

² Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, gelten folgende Grundmasse:

- Ausnützungsziffer: 0,75
- Anzahl Vollgeschosse: 3
- Gesamthöhe: 15 Meter
- Grenzabstand: 5 Meter

³ Die Masse gemäss Abs. 2 können im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplänen nicht weiter erhöht respektive verringert werden.

Anmerkung: Allenfalls weitere Masse anpassen, je nachdem, welche für die Regelbauweise festgelegt sind.

4.5_G.2_3 Überlagerte Zone mit Mindestanzahl Wohneinheiten

¹ Werden in den Gebieten [...] auf einem Grundstück pro [...] m² mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15 %. Unabhängig von der Parzellengrösse gilt diese Ausnützungsziffer auch für Terrassenhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten.

4.5_G.2_4 Überlagerte Zone mit typologischen Prinzipien

¹ Die im Nutzungsplan Siedlung speziell bezeichneten Gebiete dienen der Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung der Grundstücke entlang der Strasse [...].

² Für Neubauten bis eine Bautiefe von [...] m (rund 30 m) entlang der Strasse [...], welche die Voraussetzungen gemäss Abs. 3 erfüllen, sind die geschlossene Bauweise und bis max. [...] zusätzliche Vollgeschosse zulässig.

³ Voraussetzungen für die Abweichungen sind

- eine parzellenübergreifende Planung (ortsbaulich begründetes Gebiet),
- die Fassung des Strassenraums bzw. Bildung einer raumprägenden Silhouette gegenüber der Strasse [...],
- die Anordnung der Neubauten, mit Ausnahme von Kleinbauten, an der Strasse [...] und die Erstellung eines hochwertigen Freiraums dahinterliegend,
- eine gemeinsame unterirdische Autoabstellanlage sowie
- die Einhaltung der übrigen für Arealüberbauungen geltenden Bewilligungsvoraussetzungen.

4.5_G.2_5 Überlagerte Zone für städtebauliche Entwicklung nach Richtplan

¹ Mit der überlagerten Zone [...] wird die Aufwertung und Nutzungsintensivierung (Weiterentwickeln) des Gebiets [...] verfolgt. Der Gemeinderat erstellt als Grundlage der angestrebten Entwicklung einen Entwicklungsrichtplan.

² Für den Entwicklungsrichtplan gelten folgende allgemeine Zielsetzungen:

- Bauliche Massnahmen in diesem Gebiet haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen.
- Die Nutzweise, Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung sind gesamtheitlich über grössere Räume zu betrachten und aufeinander abzustimmen.
- Die Freiräume sind sorgfältig zu gestalten und haben den Strassenraum zu berücksichtigen.

³ Wird nach Massgabe des Entwicklungsrichtplans gebaut (Gebäudestellung, Höhenentwicklung und Volumensetzung) und sind zusätzlich folgende Kriterien erfüllt:

- städtebaulich besonders gute Einpassung und Gesamtwirkung (Bebauung, Freiraume, Erschliessung)
- strassenorientierte gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse
- durchgehende Freiräume von Hauptfassade zu Hauptfassade entlang der Kantonsstrasse und Abstimmung mit dem Strassenraum darf ein Vollgeschoss mehr erstellt werden als gemäss Regelbauweise vorgesehen.

⁴ Die Beurteilung der Erfüllung der Anforderungen erfolgt durch den Gestaltungsbeirat/durch ein Fachgutachten.

– G.3 Überlagerte Zone mit Geboten

4.5_G.3_1 Strassenbild-/Strassenraumzone

¹ Die Zone Strassenraumgestaltung ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sind Nutzungsänderungen und -anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die Bedürfnisse der Strassenraumgestaltung und die übergeordneten verkehrlichen Zielsetzungen berücksichtigen.

² Für die Zone Strassenraumgestaltung gelten nachfolgende Festlegungen:

- Die Hauptzugänge zu den Bauten sind auf die Strasse auszurichten.
- Die ortsbauliche Aufwertung des Freiraums. Der Freiraum zur Strasse muss hohen ästhetischen Anforderungen genügen und ökologisch hochwertig gestaltet werden. Die Gestaltung des Freiraums ist möglichst über mehrere Parzellen abzustimmen.
- Die Erschliessung des Gebiets ist soweit möglich und zumutbar zwecks Schonung des Strassenbilds über mehrere Grundstücke hinweg zu koordinieren.

³ Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren zur Prüfung der Einhaltung der grundsätzlichen Zielsetzungen ein unabhängiges Fachguten auf Kosten des Gesuchstellers einholen.

4.5_G.3_2 Begrünung von Strassenräumen

¹ Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.

² Bei Gebäuden mit Wohnungen im 1. Vollgeschoss ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenmark und Fassadenflucht als Grünraum zu gestalten. Abstellplätze zählen nicht dazu, auch wenn sie begrünt werden.

³ In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.

4.5_G.3_3 Ensembleschutzzone (strukturell)

¹ Die überlagerte Ensembleschutzzone dient dem Schutz der ortsbaulichen Struktur sowie des geschichtlich, architektonisch und städtebaulich erhaltenswerten Strassenbilds der historischen Dorferweiterung an der Strasse [...]. Sie bezweckt die gute Einordnung von ergänzenden Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten.

² Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sowie wärmetechnische Sanierungen und Renovationen sind gut ins bestehende Gefüge einzupassen. Die besonders prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, die Stellung zum Strassenraum sowie die charakteristischen Gestaltungselemente sind zu wahren oder zu übernehmen beziehungsweise zeitgemäss zu interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, sofern dadurch eine siedlungs- und landschaftsgestalterisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert und die Gesamtwirkung des Ensembles nicht beeinträchtigt wird.

³ Zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Ensembleschutzzone holt der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten ein.

4.5_G.3_4 Ensembleschutzzone (substanziell/strukturell)

¹ Die im Nutzungsplan Siedlung mit einer die Grundnutzungszone überlagerten Ensembleschutzzone speziell bezeichneten Gebiete sind besonders wertvoll. Bauten und Anlagen in der Ensembleschutzzone dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Es gilt eine erweiterte Baubewilligungspflicht nach § 59 Abs. 2 BauG.

² Bauten, Anlagen und Freiräume eines Ensembles sind so zu unterhalten und zu pflegen, dass die Qualität und der Wert des Ensembles erhalten bleiben. Unterhalt und Pflege sind Sache der Eigentümer. Werden Bauten oder Freiräume rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, vernachlässigt oder beseitigt, ist der Eigentümer des Objekts zur Instandstellung beziehungsweise Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

³ Bauliche Änderungen an Bauten und Freiräumen müssen sich gut in das Ensemble einfügen. Die prägenden Bau- und Freiraumstrukturen sind zu wahren.

⁴ Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Beseitigungs- oder Beeinträchtigungsverbot bewilligen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Das Ensemble wird in seiner Erscheinung nicht beeinträchtigt
- Der Ersatzbau weist eine ortsbaulich und architektonisch mindestens gleichwertige Qualität auf
- Der Ersatzbau ist rechtlich und finanziell gesichert
- Rückbau und Ersatzbau erfolgen Zug um Zug

⁵ Der Gemeinderat zieht für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Ensembleschutzzone den Gestaltungsbeirat bei/holt ein Fachgutachten ein.

H. Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne)

- H.1 Gestaltungspläne für hochwertige Innenentwicklung

4.5_H.1_1 Gestaltungsplangebiet für Hochhäuser

¹ Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere zu regeln:

- Die städtebaulich begründete Gesamthöhe der Hochhäuser, welche Rücksicht nimmt auf die nähere Umgebung, namentlich bezüglich Schattenwurf (2-Stunden-Regelung)
- Die erhöhten Anforderungen an die Architektur wie zum Beispiel die gute Einfügung in den näheren städtebaulichen Kontext und die Fernwirkung (doppeltes Kriterium der guten Einordnung), die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung
- Das Nutzungskonzept
- Die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr sowie das Mobilitätskonzept
- Das Freiraumkonzept

Anmerkung: Im Bauzonenplan werden gestützt auf ein hochwertiges Hochhauskonzept als Grundlage Gebiete bezeichnet, in welchen im Rahmen eines Gestaltungsplans Hochhäuser zulässig sind. Die Definition des Begriffs Hochhaus bzw. die max. Gesamthöhen sind in der BNO anzugeben; ebenso spezifische Vorgaben für den Gestaltungsplan.

- **H.2 Städtebaulicher Rahmen-Gestaltungsplan**
(siehe "Mehr zum Thema" unter www.ag.ch/innenentwicklung > Werkzeugkasten 4)
- **H.3 Erschliessungsplan mit Gesamtkonzept**
(kein Praxisbeispiel)