



Rahmenbedingungen und Beurteilungskriterien bei Gestaltungsplänen

1. Gesetzliche Grundlagen

- ◆ **RPG** Bundesgesetz über die Raumplanung (22. Juni 1979) Art. 1 bis 3
- ◆ **RPV** Verordnung über die Raumplanung (28. Juni 2000) Art. 1 bis 3
- ◆ **BauG** Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, 24. April 1988) Art. 94 bis 102
- ◆ **BauV** Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung, 3. Juli 1996) § 41 bis 43
- ◆ **BZR** Bau- und Zonenreglemente der einzelnen Gemeinden

2. Zweck des Gestaltungsplanes

Art. 94 Abs. 1 BauG

Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung bzw. Nutzung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Masse Rechnung zu tragen.

3. Gestaltungsplanfläche

- bei Normalbauweise mindestens 3'000 m² Art. 94 Abs. 2 BauG
- bei verdichteter Bauweise mindestens 2'000 m² Art. 55 Abs. 4 BauG
- ab 5'000 m² in der Regel nur mit Gestaltungsplan Art. 96 Abs. 3 BauG

4. Abweichungen von Zonenplan, BZR oder Bebauungsplan

- Abweichungen sind zulässig, wenn aufgrund besonderer Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt (Art. 97 Abs. 1 BauG).
- Abweichungen können vom Gemeinderat gewährt werden, wenn die in Art. 97 Abs. 3 Ziff. 1 bis 4 BauG aufgeführten Voraussetzungen alle (§ 43 BauV) erfüllt sind.
- Abweichungen sind insbesondere in folgenden Punkten zulässig:
 - ◆ Erhöhung um höchstens ein Vollgeschoss gegenüber der im Zonen- oder Bebauungsplan festgeschriebenen Bestimmung (Art. 97 Abs. 2 BauG).
 - ◆ Erhöhung der Bauziffern um höchstens 20 % gegenüber dem im Zonen- oder Bebauungsplan festgeschriebenen Wert (Art. 97 Abs. 2 BauG).

5. Verfahren

Die Baudirektion koordiniert das behördeninterne Gestaltungsplan-Verfahren. Für die Vorprüfung und die Genehmigung ist vom Gemeinderat die ausreichende Anzahl Exemplare des Gestaltungsplans an die Baudirektion einzureichen (genaue Anzahl Exemplare bitte mit dem Amt für Raumentwicklung klären).

- **Vorentscheid**
Art. 97a BauG
 - ◆ Werden mit einem Gestaltungsplan Abweichungen gemäss Art. 97 BauG beansprucht, ist dem Gemeinderat eine Projektskizze einzureichen.
 - ◆ Gemeinde und Kanton (Amt für Raumentwicklung, Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalpflege, eventuell auch Amt für Umwelt) koordinieren anschliessend ihre Anliegen in einem (informellen) Gespräch.
 - ◆ Der Bonus wird abgestuft vergeben, wobei den Qualitätsunterschieden bei Gestaltungsplänen mit einer Bonusabstufung von 0 %, 10 % und 20 % Rechnung getragen wird. Bei Uneinigkeit über die Qualität des Gestaltungsplans bzw. der Höhe des Bonus ist ein neutrales Gutachten einzuholen.
 - ◆ Der Gemeinderat fällt schliesslich einen Vorentscheid im Sinne von Art. 230 BauG. Der Gestaltungsplan ist auf dieser Grundlage zu überarbeiten/konkretisieren und zur Vorprüfung einzureichen.

- **Vorprüfung**
Art. 27 BauG
 - ◆ erfolgt durch die Baudirektion bzw. das Amt für Raumentwicklung unter Mitwirkung anderer Amtsstellen.

- **Auflage, Publikation
Profilierung, Modell**
Art. 99 Abs. 1 BauG
Art. 98
 - ◆ Der Gemeinderat legt den Gestaltungsplan während 30 Tagen zur öffentlichen Einsicht auf und macht die Auflage im Amtsblatt bekannt.
 - ◆ Es ist auf die Einsprachemöglichkeit hinzuweisen.
 - ◆ Den Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes sowie den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke ist die Auflage mitzuteilen.
 - ◆ Der Gemeinderat kann eine Profilierung verlangen.
 - ◆ In der Regel ist ein Modell einzureichen.

- **Einsprachen**
Art. 99 Abs. 2 BauG
 - ◆ Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht, sie auf dem Verhandlungsweg zu erledigen

- **Entscheid des
Gemeinderates**
Art. 100 Abs. 3 BauG
 - ◆ über den Gestaltungsplan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen unter Hinweis auf das Rechtsmittel (Verwaltungsbeschwerde an die Baudirektion).

- **Beschwerde**
Art. 237 Abs. 1 BauG
 - ◆ Gegen Entscheide des Gemeinderates gemäss Art. 100 Abs. 3 kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung bei der Baudirektion Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

- **Genehmigung der
Baudirektion**
Art. 100 Abs. 4 BauG
Art. 28 Abs. 2 BauG
 - ◆ Der Gemeinderatsentscheid wird inklusive Unterlagen und visuelle Hilfsmittel, Modell etc. der Baudirektion zugestellt.
 - ◆ Die Baudirektion genehmigt den Gestaltungsplan und entscheidet gleichzeitig und koordiniert über allfällige Beschwerden. Die Zustellung der Entscheide erfolgt durch die Baudirektion an alle Verfahrensparteien. Die Gemeinde bringt der Baudirektion vorgängig alle Verfahrensparteien zur Kenntnis (im Genehmigungs-gesuch).

- **Beschwerden**
Art. 237a BauG
 - ◆ Gegen den Genehmigungs- und Beschwerdeentscheid der Baudirektion kann beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

6. Qualitätskriterien für die Prüfung eines Gestaltungsplanes

- ◆ Analyse des Standortes
- ◆ Rücksichtnahme auf die gewachsene Umgebung (Siedlungsstruktur)
- ◆ Gut ablesbare, gestaltete und strukturierte Gesamtidee
- ◆ Topographisch gute Eingliederung (möglichst kleine Terrainveränderungen, Abböschungen)
- ◆ Einbezug der vorhandenen, natürlichen Landschaft (Gelände, Bäume, Hecken, Gewässer)
- ◆ Optimale Ausnutzung der Umgebung bezüglich Besonnung, Lärm- und anderen Immissionen
- ◆ Kreativität und innovative Ideen

- ◆ Verteilung der Baumasse, Massstäblichkeit
- ◆ Beziehung der Bauten untereinander
- ◆ Gemeinsame Anlagen innen und aussen
- ◆ Öffentliche - halböffentliche - private Bereiche
- ◆ Gut durchmischtes Raumangebot (Wohnform, Wohnungstypen, Generationenwechsel)
- ◆ Behindertengerechte Anlagen
- ◆ Integrieren von Bauten für die gemeinsame Infrastruktur (Traforäume, Heizzentralen etc.)
- ◆ Eventuell Nachweis von Landreserven für öffentliche Anlagen (Kindergarten, Hort etc.)

- ◆ Spielplätze, Spielwege, Hartplätze und Freiflächen für die Bewohner
- ◆ Übersichtlichkeit der Spielplätze, Beziehung Spielplatz - Wohnung
- ◆ Offene, gedeckte Spielmöglichkeiten bei Schlechtwetter
- ◆ Treffpunkt und grosszügig gestalteter Allgemeinbereich im Freien
- ◆ Sorgfältige Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Umgebung

- ◆ Möglichst kein oder zumindest beruhigter Verkehr innerhalb der Siedlung
- ◆ Gewährleistete Zufahrt für öffentliche Dienste
- ◆ Möglichst wenig versiegelte Flächen
- ◆ Einbezug der Regenabwasserentsorgung in die Gestaltung
- ◆ Gute und sichere Verbindung Einstellhalle - Treppenhäuser
- ◆ Gut erkennbare Anlage der Besucherparkplätze für PW und Zweiräder (letztere möglichst gedeckt)
- ◆ Anschluss der privaten Erschliessung an die öffentliche Erschliessung (ev. Platz für öffentliche Verkehrsmittel freihalten)
- ◆ Sinnvolle Wege innerhalb der Siedlung und Anschluss ans öffentliche Fusswegnetz
- ◆ Sorgfältige und sinnvolle Platzierung und Gestaltung der Entsorgungseinrichtungen

- ◆ Planerische, gestalterische und/oder bauliche Massnahmen betreffend Lärmschutz
- ◆ Innovatives Energiekonzept
- ◆ Energiesparende, zentrale Wärmeversorgung oder Anschluss an einen Wärmeverbund
- ◆ Einsatz erneuerbarer Energien oder Abwärmenutzung

- ◆ Verwendung nachhaltiger, abgestimmter und bewohnerfreundlicher Materialien
- ◆ Genügend grosse und gut dimensionierte Räume
- ◆ Genügend tiefe Balkone oder Loggien zum Aufenthalt im Freien
- ◆ Sorgfältig gestaltete Dachlandschaft (Attika- und Dachwohnungen)
- ◆ Erdgeschosswohnungen mit Bezug zu den Aussenflächen
- ◆ Übersichtliche und geschützte Hauseingänge
- ◆ Sorgfältig geplante Gemeinschaftsanlagen (Windfang, Platz für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Sportgeräte)
- ◆ Gut organisierte Wasch- und Trockenräume mit Zugang zur Wäschehänge im Freien
- ◆ Genügend Keller- und Estrichräume
- ◆ Möglichst viel natürliche Belichtung
- ◆ Zusammenfassung der lärmintensiven Zonen (Sanitarräume, Küchen, Lift, Treppenhaus, Lüftungs- und Leitungsschächte)
- ◆ Sicherstellung erhöhte Anforderungen an den Schallschutz nach SIA Norm 181

7. An den Gemeinderat einzureichende Unterlagen

→ **Widerspruchsfreie Unterlagen**

- ◆ Verbindliche und hinweisende Unterlagen sind klar getrennt und frei von Widersprüchen.

→ **Sonderbauvorschriften (verbindlich)**

- ◆ In einem Reglement sind gestützt auf: die Gestaltungsplanidee, die Plangrundlagen, die Nachweise (z.B. Lärm, Naturgefahren), die Konzepte (z.B. Farbgebung, Materialisierung, Energie, Umgebung, Abwasser) und die Berechnungen (z.B. max. Ausnützung - gesamt, - pro Baufeld; min. nutzbare Spiel- und Freifläche, min. Anzahl Abstellplätze motorisierter und Fahrradverkehr) verbindliche Vorschriften festzulegen.
- ◆ Unterschriften (Grundeigentümer, Gesuchsteller, Planer)

→ **Plangrundlagen**

Verbindlicher Situationsplan im Massstab 1:500/200, enthaltend:

- ◆ Gestaltungsplanperimeter basierend auf gültigem Grundbuchplan der amtlichen Vermessung inkl. bestehender Parzellierung und beabsichtigter Neuparzellierung
- ◆ Verkehrserschliessung (z.B. Strassen, Einmünder, Sichtweiten, Notzufahrten, Fusswege, Besucher- und Bewohnerparkplätze, Fahrradabstellplätze)
- ◆ Räume oder Flächen die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse frei zu halten sind
- ◆ Baufelder hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung (z.B. Firstrichtung) und Zweckbestimmung der Bauten
- ◆ Zuweisung max. und min. anrechenbare Bruttogeschossfläche zu den Baubereichen
- ◆ Grundstruktur der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung inkl. allfälliger Retentionsanlagen, Lärmschutzmassnahmen, Einfriedungen, Strassenraumgestaltung, Sammelstellen, Abflusskorridore etc.
- ◆ Spielplätze und Freiflächen (abseits vom Verkehr)
- ◆ Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche
- ◆ Grenz-, Gebäude- Strassenabstände, Baulinien etc. vermasst.
- ◆ Alle zum Verständnis notwendigen Höhenkoten (Toleranz +/- 50 cm)
- ◆ Etappierung
- ◆ Plankopf, Legende, Unterschriften (Grundeigentümer, Gesuchsteller, Planer)

Verbindliche Schemaschnitte im Massstab 1:500/200, enthaltend:

- ◆ Baubereiche
- ◆ Bestehender und projektierter Terrainverlauf
- ◆ wichtigste Höhenkoten: ok. max. Dach, Terrain etc. (Toleranz +/- 50 cm)
- ◆ Geschossigkeit
- ◆ Plankopf, Legende, Unterschriften (Grundeigentümer, Gesuchsteller, Planer)

Hinweisendes „Richtprojekt“ (max. Nutzung) in der Regel im Massstab 1:200, enthaltend:

- ◆ Grundrisse: Untergeschoss, Erdgeschoss mit Umgebung, Normalgeschoss und Dach-/Attikageschoss (alle mit den wichtigsten Wohnungstypen)
- ◆ Schnitte mit bestehendem und projektiertem Terrainverlauf
- ◆ Fassaden mit bestehendem und projektiertem Terrainverlauf
- ◆ Alle Pläne mit Plankopf und Legende

→ **Technischer Bericht / Beschrieb des Gestaltungsplanes (hinweisend)**

- ◆ Standortanalyse (raumplanerische Ausgangslage)
- ◆ Gestaltungsplanidee
- ◆ Sinn und Zweck der Planung
- ◆ Beziehung zur Umgebung
- ◆ Vorteile gegenüber der Regelbauweise
- ◆ erforderliche Nachweise (Lärm, Naturgefahren etc.)
- ◆ Konzepte (Schmutz- und Regenabwasser, Farbgebung und Materialisierung, Energie etc.)
- ◆ Begründung von Ausnahmebestimmungen

→ **Berechnungen (hinweisend)**

- ◆ anrechenbare Grundstücksfläche, Bruttogeschossflächenberechnung (an- und nicht anrechenbare, gesamt)

- ◆ Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher
- ◆ Anzahl Wohnungen, aufgeteilt in die verschiedenen Wohnungstypen
- ◆ anrechenbare Spiel- und Freiflächen

→ **Visuelle Hilfsmittel (hinweisend):**

- ◆ Modell im Massstab 1:500, mit der näheren Umgebung inklusive Nachbargebäude
- ◆ Fotodokumentationen, Fotomontagen, Visualisierungen