



# **Richtlinien über Arealüberbauungen**

**vom**

**30. September 2019**



## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
2. Allgemeine Regeln für Arealüberbauungen	4
3. Auflagen und Bedingungen für Arealüberbauungen	5
4. Inkrafttreten	7

---



## 1. Grundlagen

Die wichtigsten Vorschriften über die Arealüberbauung werden nachfolgend auszugsweise aufgeführt.

### § 46 BauG (Verdichtung):

<sup>1</sup> Die Gemeinden fördern insbesondere eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.

### § 50 BauG (Nutzungsziffern):

<sup>1</sup> Die Gemeinden können das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstücksflächen festlegen. Sehen sie solche Ausnutzungsziffern vor, so müssen sie für Arealüberbauungen höher sein als für andere Bauweisen. Arealüberbauungen müssen eine gesamthaft bessere Lösung bieten.

### § 39 BauV (Arealüberbauungen):

<sup>1</sup> Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Die Gemeinden können Minimalwerte für die benötigten Landflächen festlegen.

<sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen sind

- a) haushälterische Nutzung des Bodens,
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,
- c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild,
- d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen,
- e) energieeffiziente Gebäude, welche
  1. den MINERGIE® -Standard erreichen oder
  2. höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbaren Energie decken,
- f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen,
- g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

<sup>4</sup> Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Arealüberbauungen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform),
- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist,
- c) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 15 %.

<sup>5</sup> Die Gemeinden können ein zusätzliches Geschoss zulassen.



#### § 40 BauV (Fachbericht):

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthafte bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

#### **Die Gemeinde Neuenhof hat in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die folgenden Regelungen getroffen:**

#### § 55 BNO (Arealüberbauungen):

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W4 und W5 möglich, wenn die Grundstücke eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup> aufweisen. In den übrigen Bauzonen ist keine Mindestfläche erforderlich.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Beurteilung von Arealüberbauungen.

## **2. Allgemeine Regeln für Arealüberbauungen**

Die Vorschriften für die Arealüberbauungen enthalten eine sogenannte raumplanerische Ausnahme; sie ermächtigen den Gemeinderat, im Einzelfall von der zonenordnungsgemässen Schematisierung abzuweichen, wenn dadurch „eine architektonisch und städtebaulich gute Einheit“, d.h. eine raumplanerisch bessere Lösung erreicht wird. Wenn der Gemeinderat von dieser Zuständigkeit Gebrauch macht, so ist er nicht völlig frei, sondern an gewisse Schranken gebunden:

- Ausnahmewilligungen dürfen nur gestützt auf die ausdrücklichen Vorschriften für Arealüberbauungen (BauG, BauV und BNO) erteilt werden.
- Die Ausnahmeregelung ist eine „Kann-Vorschrift“. Der Gemeinderat geniesst bei der Bewilligung von Gesamtüberbauungen ein gewisses Ermessen. Eine pflichtgemässe Ermessensbetätigung verlangt, dass alle in der Sache erheblichen Interessen berücksichtigt und sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.
- Das Institut der Arealüberbauung schöpft seinen Sinn aus den Mängeln der Regelbauweise. Mit ihr soll auf einem möglichst grossen Areal eine einheitliche, städtebaulich und architektonisch sowie erschliessungsmässig überdurchschnittliche Lösung mit guter, d.h. rationeller Ausnutzung des Bodens erreicht werden. Im Vordergrund steht dabei die **Qualität** der Überbauung. Der Gemeinderat darf bei der Bewilligung von Gesamtüberbauungen nur soweit von der Regelbauweise abweichen, als effektive Verbesserungen erzielt werden. Die Tatsache allein, dass ein grosses Areal zur Verfügung steht, verschafft dem Grundeigentümer kein Recht auf Inanspruchnahme der mit der Gesamtüberbauung verbundenen Vorteile.
- Die mit der Bewilligung einer Arealüberbauung verbundenen Ausnahmen hinsichtlich Geschosshöhe dürfen weder auf Kosten der Bewohner, der Allgemeinheit noch auf Kosten der betroffenen Privaten gehen. Es ist untersagt, durch Arealüberbauungen die Nachbarn in ihren Interessen übermässig zu beeinträchtigen.



- Sowohl aus dem Erfordernis einer städtebaulich und architektonisch besseren Lösung als auch aus dem Gebot der angemessenen Rücksichtnahme auf die betroffenen privaten und öffentlichen Interessen ergibt sich eine gewisse Bindung von Arealüberbauungen an den durch die Regelbauweise bestimmten Zonencharakter. Der Gemeinderat hat die zonenplanerischen Grundentscheidungen im Auge zu behalten. Das Projekt für die Arealüberbauung muss sich in die Zonenplanung widerspruchsfrei einfügen.

### 3. Auflagen und Bedingungen für Arealüberbauungen

Damit die Wohnkonzentration innerhalb des Baugebietes nicht ohne entsprechende Qualität angesiedelt werden kann, werden die nachfolgenden Qualitäts- sowie städtebaulichen, architektonischen und infrastrukturellen Ziele sowie die erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz verlangt:

Qualitätsziele	Auflagen / Bedingungen																												
Erfüllung der ortsplanerischen Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche, architektonische und infrastrukturelle Ziele umsetzen</li> <li>- Gute Siedlungs- und Wohnqualität ausweisen</li> <li>- Ein Quartiermodell ist zu erstellen</li> <li>- Frühzeitige Begleitung des Projektes durch die Abteilung Bau und Planung</li> <li>- Arealgutachten - Fachbericht erarbeiten (Bestandteil öffentliche Auflage)</li> </ul>																												
Attraktive, grosszügige Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anordnung / Lage (§ 63 BNO)</li> <li>- Grundrissgestaltung / -konzept</li> <li>- Möblierungsplan einreichen</li> <li>- grosszügige Balkone / Terrassen</li> <li>- separates WC/Dusche und WC/Bad ab 3.5 Zi-Whg.</li> <li>- separater Hauswirtschaftsraum in Wohnung</li> <li>- Reduit in Wohnung</li> <li>- Kellerabteile</li> </ul>																												
Wohnungsmix	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ausgeglichener Anteil an Klein- und Grosswohnungen</li> <li>- Mindestens 40% der Wohnungen sollen 4.5 Zi und grösser sein.</li> </ul>																												
Raumangebot (mindest Grösse)	<table> <tbody> <tr> <td>Elternzimmer</td> <td>16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td> <td>12 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Balkongrösse bei</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    2 Zi-WHG</td> <td>10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>    3 Zi-WHG</td> <td>12 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>    4 Zi-WHG</td> <td>14 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>    5 Zi-WHG + grösser</td> <td>16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nassräume</td> <td>min. 2 Räume ab 3.5 Zi-Whg. (1 x WC/Bad und 1 x WC/DU)</td> </tr> <tr> <td>Reduit bei</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    3.5 Zi-WHG und kleiner</td> <td>5 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>    4 Zi-WHG und grösser</td> <td>6 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kellerraum bei</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    3.5 Zi-WHG und kleiner</td> <td>8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>    4 Zi-WHG und grösser</td> <td>10 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Elternzimmer	16 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer	12 m <sup>2</sup>	Balkongrösse bei		2 Zi-WHG	10 m <sup>2</sup>	3 Zi-WHG	12 m <sup>2</sup>	4 Zi-WHG	14 m <sup>2</sup>	5 Zi-WHG + grösser	16 m <sup>2</sup>	Nassräume	min. 2 Räume ab 3.5 Zi-Whg. (1 x WC/Bad und 1 x WC/DU)	Reduit bei		3.5 Zi-WHG und kleiner	5 m <sup>2</sup>	4 Zi-WHG und grösser	6 m <sup>2</sup>	Kellerraum bei		3.5 Zi-WHG und kleiner	8 m <sup>2</sup>	4 Zi-WHG und grösser	10 m <sup>2</sup>
Elternzimmer	16 m <sup>2</sup>																												
Kinderzimmer	12 m <sup>2</sup>																												
Balkongrösse bei																													
2 Zi-WHG	10 m <sup>2</sup>																												
3 Zi-WHG	12 m <sup>2</sup>																												
4 Zi-WHG	14 m <sup>2</sup>																												
5 Zi-WHG + grösser	16 m <sup>2</sup>																												
Nassräume	min. 2 Räume ab 3.5 Zi-Whg. (1 x WC/Bad und 1 x WC/DU)																												
Reduit bei																													
3.5 Zi-WHG und kleiner	5 m <sup>2</sup>																												
4 Zi-WHG und grösser	6 m <sup>2</sup>																												
Kellerraum bei																													
3.5 Zi-WHG und kleiner	8 m <sup>2</sup>																												
4 Zi-WHG und grösser	10 m <sup>2</sup>																												



	Die min. Masse für Reduit und Keller gelten als Nettoflächen. Das bedeutet ohne Flächen für Technik, WM/TU, Lüftungen usw.
Lärmschutz	- Lärmarchitektur beachten
Gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume	- Siedlungs- und Wohnqualität - Freiraumgestaltung - Umgebungsgestaltung - Spielbereiche nach Alterskategorien ausweisen (Richtlinien Pro Juventute beachten) - Ökologische Ausgleichsflächen - Die Spiel- und Begegnungsplätze haben gesamt- haft 15 % der Bruttogeschossfläche zu betragen
Erschliessung	- Rationelle Erschliessung - Direkte Verbindungen/Zugänge - Gemeinsame Autoabstellanlagen - Unterirdische Einstellhalle für Autos und Mofas - Separate Veloabstellräume (abschliessbar) - direkte Zufahrt - nicht über Treppenanlagen erreichbar
Heizungsanlagen / Entsorgungseinrichtungen	- Gemeinsame Heizungsanlagen ausweisen - Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen ausweisen (§ 39 BauV)
Materialwahl, Farbe	- Farb- und Materialkonzept ist einzureichen (§ 71 BNO)
Energie	- Energieeffiziente Gebäude, welche den Minergie Standard erreichen oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung benötigen und den Wärmebedarf ohne fossile Energieträger erzeugen. Zulässig ist nur die Spitzenlastabdeckung mit fossilen Energieträgern im Umfang von maximal 30 % des jährlichen Gesamtwärmebedarfs - der Einsatz von wärmegeführten WKK mit fossilen Brennstoffen mit einem Verhältnis von produzierter Elektrizität zu Verbrauch an fossilen Energieträgern von mindestens 35 %
Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen	- Die Umgebung ist ein integrierter Teil der Gesamtgestaltung und bindet das Ensemble zusammen - Bestehende Naturgewerke auf dem Baugrundstück sollen erhalten oder in geeigneter Form ersetzt werden. - Die Umgebung soll naturnah, mit Bäumen und vorwiegend mit einheimischen Pflanzen gestaltet werden, so dass einer grossen Artenvielfalt Lebensraum geboten werden kann. - Gleichzeitig mit der Baueingabe ist ein Umgebungskonzept einzureichen. Dieses ist durch einen Landschaftsarchitekt zu erstellen. - Der definitive Umgebungsplan muss bei der Rohbauabnahme vorliegen.



Abstellräume	- Genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen sind auszuweisen (§ 69 BNO)
--------------	---

#### 4. Inkrafttreten

Die aktualisierten Richtlinien über Arealüberbauungen werden mit Beschluss des Gemeinderates Neuenhof vom 30. September 2019 als integrierender Bestandteil für Arealüberbauungen erlassen. Sämtliche bisherigen Richtlinien über Arealüberbauungen werden hiermit aufgehoben.

Neuenhof, 30. September 2019

#### GEMEINDERAT NEUENHOF

Vizeammann

Petra Kuster Gerny

Gemeindeschreiber

Raffaele Briamonte