Richtlinien zur Beurteilung von

Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen

1. Mai 2025

GEMEINDE NEUENHOF

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 3
2. Allgemeine Regeln für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne 6
3. Auflagen und Bedingungen für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne 7
4. Mehrwertabgabe 10
5. Inkrafttreten 10

1. Grundlagen

Die wichtigsten Vorschriften über die Arealüberbauung und Gestaltungspläne werden nachfolgend auszugsweise aufgeführt. Für die Beurteilung gilt der jeweils gültige Gesetzestext.

§ 21 BauG (Gestaltungsplan) Stand 01.04.2025

[1] Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

[2] Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen abgewichen werden darf.

[3] Private können den Entwurf zu einem Gestaltungsplan selber erstellen.

§ 46 BauG (Verdichtung): Stand 01.04.2025

[1] Die Gemeinden fördern insbesondere eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.

§ 50 BauG (Nutzungsziffern): Stand 01.04.2025

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

§ 8 BauV (Gestaltungsplan § 21 BauG): Stand 01.04.2025

[1] Zusätzlich zu den Bestandteilen des Erschliessungsplans kann der Gestaltungsplan weitere Anordnungen enthalten, insbesondere

a) über Lage, Grösse, Beschaffenheit und Gestaltung der Bauten und Anlagen, über Abstände, Bepflanzung und Terraingestaltung,
b) über Art und Mass der Nutzung, über Nebenanlagen und Abstellplätze,
c) Vorschriften im Interesse des Natur-, Ortsbild-, Denkmal-, Gewässer- und Umweltschutzes sowie der Siedlungsqualität,
d) Vorschriften über energieeffizientes Bauen.

[2] Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen namentlich abweichen bezüglich

a) Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen,
b) Nutzungsart, soweit überwiegende Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern,
c) Herabsetzung der Parkfelderzahl,
d) Lärmempfindlichkeitsstufen, wenn es um lärmvorbelastete Flächen gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 geht.

*[3] Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. **

[4] Im Gestaltungsplangebiet sind die Vorschriften der Arealüberbauungen nicht anwendbar.

§ 39 BauV (Arealüberbauungen): Stand 01.04.2025

[1] Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Die Gemeinden können Minimalwerte für die benötigten Landflächen festlegen.

[2] 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 (Stand September 2023) erreichen oder
2. höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 2 lit c der Energieverordnung (EnergieV) vom 4. Juli 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken,
f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen,
g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.

[3] Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

[4] 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 Ausnützungsziffer um 15 %.

[5] Die Gemeinden können ein zusätzliches Geschoss zulassen.

§ 40 BauV (Fachbericht): Stand 01.04.2025

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

§ 26a Energieverordnung (EnergieV) Stand 01.04.2025

[1] Beim Bau neuer Gebäude, ausgenommen Traglufthallen, Gewächshäuser mit verglastem Dach und Folientunnel, ist auf den Dächern oder an den Fassaden eine Photovoltaik- oder eine Solarthermieanlage zu erstellen, wenn die anrechenbare Gebäudefläche gesamthaft mehr als 300 m² beträgt.

[2] Die Anlage muss wenigstens so gross sein, dass die Photovoltaikmodule und die verglasten, selektiv beschichteten Absorber der thermischen Solarkollektoren eine Fläche von gesamthaft 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche ergeben.

[3] Die Bauherrschaft wird von dieser Pflicht befreit, soweit eine Erstellung
a) gemäss fachlicher Beurteilung aus Ortsbild- oder Landschaftsschutzgründen in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild unzulässig ist oder
b) wirtschaftlich unverhältnismässig ist; sie ist dafür nachweispflichtig.

[4] Wirtschaftlich unverhältnismässig ist die Erstellung, wenn
a) die Photovoltaikanlage gemäss der durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt zur Verfügung gestellten Berechnungshilfe innert 25 Jahren nicht amortisiert werden kann oder
b) ein jährlicher Energieertrag mit Photovoltaik von wenigstens 70 kWh/m² und mit Solarthermie von wenigstens 200 kWh/m² nicht erreicht werden kann.

Die Gemeinde Neuenhof hat in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Stand 02.11.2018 **die folgenden Regelungen getroffen:**

§ 6 BNO (Sondernutzungsplanpflicht):

[1] Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

[3]Bei Bedarf können weitere Erschliessungs- und Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. Für diesen Fall kann der Gemeinderat Vorgaben bezüglich Bebauungsstruktur, Erschliessung und Freiraumgestaltung definieren.

[7] Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

[8] Für Neubauten im Rahmen von Gestaltungsplänen ist mindestens der jeweils geltende Minergie-Standard vorgeschrieben. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Resultate erreichen, sind ebenfalls zulässig.

§ 55 BNO (Arealüberbauungen):

[1] Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W4 und W5 möglich, wenn die Grundstücke eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'000 m2 aufweisen. In den übrigen Bauzonen ist keine Mindestfläche erforderlich.

[2] Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Beurteilung von Arealüberbauungen.

[3] Sind die Voraussetzungen (kantonale Bestimmungen und kommunale Richtlinie) für Arealüberbauungen erfüllt, ist die Erstellung eines zusätzlichen Geschosses zulässig.

2. Allgemeine Regeln für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne

Die Vorschriften für die Arealüberbauungen und Gestaltungspläne 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:

- Ausnahmebewilligungen dürfen nur gestützt auf die ausdrücklichen Vorschriften für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne (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 und Gestaltungspläne schöpft seinen Sinn aus den Mängeln der Regelbauweise. Mit ihnen 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 und aller Bestandteile davon. Der Gemeinderat darf bei der Bewilligung von Gesamtüberbauungen nur soweit von der Regelbauweise abweichen, als effektive und relevante. 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 oder von Gestaltungsplänen verbundenen Ausnahmen hinsichtlich Geschosszahl dürfen weder auf Kosten der Bewohner, der Allgemeinheit noch auf Kosten der betroffenen Privaten gehen. Es ist untersagt, durch Arealüberbauungen und Gestaltungspläne 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 und Gestaltungsplänen an den durch die Regelbauweise bestimmten Zonencharakter. Der Gemeinderat hat die zonenplanerischen Grundentscheidungen im Auge zu behalten. Das Projekt für die Arealüberbauung bzw. den Gestaltungsplan muss sich in die Zonenplanung widerspruchslos einfügen.

- Die Vorschriften zu den Arealüberbauungen sind auch bei Gestaltungsplänen anzuwenden. Da ein Nutzungsbonus von bis zu 2 Stockwerken möglich ist, sollen noch höhere Qualitätsrichtlinien gelten.

3. Auflagen und Bedingungen für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne

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

Qualitätsziele	Auflagen / Bedingungen
Erfüllung der ortsplanerischen Ziele	- Städtebauliche, architektonische und infrastrukturelle Ziele umsetzen - Gute Siedlungs- und Wohnqualität ausweisen - Quartiermodell erstellen - Frühzeitige Begleitung des Projektes durch die Abteilung Bau und Planung - Arealgutachten / Gutachten Gestaltungsplan erarbeiten mit expliziter Erwähnung der Abweichungen zu diesen Richtlinien (Bestandteil öffentliche Auflage)
Attraktive, grosszügige Wohnungen	- Anordnung / Lage gemäss § 63 BNO - Grundrissgestaltung / -konzept inkl. Berücksichtigung notwendiger Installations-/Technikflächen - Gewährleistung der Privatsphäre zwischen den Wohnungen - Möblierungsplan für jede Wohnung einreichen - grosszügige Balkone / Terrassen - grosszügige Küchen und Garderoben - separates WC/Dusche und WC/Bad ab 3.5 Zi-Whg - separater Reduitraum in jeder Wohnung - Kellerabteile zu jeder Wohnung
Wohnungsmix	- ausgeglichener Anteil an Klein- und Grosswohnungen (mindestens 40% der Wohnungen müssen 4.5 Zi und grösser sein)

Raumangebot (Regelgrösse als viereckige, ungestörte Nutzfläche gemessen)	Wohnen / Essen / Küche (exklusiv Erschliessungsflächen zu Zimmern) 2.5 Zi-WHG und Studio 32 m2 Küchenelemente min. 8 Stk. 3.5 Zi-WHG 35 m2 Küchenelemente min. 10 Stk. 4.5 Zi-WHG 42 m2 Küchenelemente min. 12 Stk. 5.5 Zi-WHG + grösser 42 m2 Küchenelemente min. 12 Stk. Elternzimmer 16 m2 Kinderzimmer 12 m2 Balkongrösse Minimalbreite 2.80 m Rechteckige Form bei 2.5 Zi-WHG und Studio 10 m2 3.5 Zi-WHG 12 m2 4.5 Zi-WHG 14 m2 5.5 Zi-WHG + grösser 16 m2 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 m2 4 Zi-WHG und grösser 6 m2 Kellerraum bei 3.5 Zi-WHG und kleiner 8 m2 4 Zi-WHG und grösser 10 m2 Die min. Masse für Reduit und Keller gelten als Nettoflächen. Das bedeutet ohne Flächen für Technik, WM/TU, Lüftungen usw. Garderobengrösse (min.) bei 2.5 Zi-WHG und Studio 1.0 m 3.5 Zi-WHG 1.2 m 4.5 Zi-WHG 1.5 m 5.5 Zi-WHG + grösser 1.8 m
Lärmschutz	- Lärmarchitektur beachten ohne Ausnahmebewilligung
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 gesamthaft mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu betragen - Einheitlicher Sichtschutz bei transparenten Balkongeländern.

Erschliessung	- Rationelle Erschliessung - Direkte Verbindungen/Zugänge - Gemeinsame Autoabstellanlagen - Unterirdische Einstellhalle für Autos und Mofas - Separate Veloabstellräume (abschliessbar) - direkte Zufahrt - nicht über Treppenanlagen/Aufzüge erreichbar
Heizungsanlagen / Entsorgungseinrichtungen	- Gemeinsames Gesamtenergiekonzept - Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen gemäss § 39 BauV
Materialwahl, Farbe	- Farb- und Materialkonzept gemäss § 71 BNO einreichen
Energie	- Energieeffiziente Gebäude welche den Minergie Standard (Zertifikat) erreichen oder höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 2 lit. c der Energieverordnung benötigen und den Wärmebedarf ohne fossile Energieträger erzeugen. Ausnahmen werden nur in speziellen Fällen wie zur Spitzenlastabdeckung oder bei der Wärme-Kraft-Kopplung erteilt. - Flachdächer oder geeignete Steildächer sind soweit zweckmässig mit Photovoltaik-Modulen (PV) oder Solarkollektoren zu belegen. - Werden Gebäude bei Gestaltungsplänen durchschnittlich mehr als ein Geschoss höher gebaut, so ist der MINERGIE-P- oder A-Standard (Zertifikat) oder der SNBS-Hochbau-Standard (Stufe Gold) zu erreichen.
Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen	- Die Umgebung ist Teil der Gesamtgestaltung und bindet das Ensemble zusammen - Bestehende Naturgewerke auf dem Baugrundstück sollen erhalten oder in geeigneter Form ersetzt werden. - Die Umgebung ist naturnah, mit Bäumen und standortheimischen Pflanzen zu gestalten, so dass einer grossen Artenvielfalt Lebensraum geboten werden kann. - Gleichzeitig mit der Baueingabe ist ein Umgebungskonzept einzureichen. Dieses ist durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen. - Der definitive Umgebungsplan muss bei Rohbauvollendung genehmigt vorliegen.

Abstellräume	- Genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen gemäss § 69 BNO ausweisen

4. Mehrwertabgabe

Resultiert aus der Arealüberbauung bzw. dem Gestaltungsplan ein relevanter Mehrwert, so ist die Abgabe einer Mehrwertabgabe mittels Vertrag zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde zu prüfen und gegebenenfalls auszuhandeln.

5. Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten

Bereits publizierte hängige Verfahren werden noch altrechtlich gemäss den Richtlinien für Arealüberbauungen 2019 abgehandelt.

Die aktualisierten Richtlinien über Arealüberbauungen und Gestaltungspläne werden mit Beschluss des Gemeinderates Neuenhof vom ~~24. März 2025~~ 22. April 2025 als Beurteilungsgrundlage für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne mit Rechtswirkung per 1. Mai 2025 erlassen.

Neuenhof, 22. April 2025

GEMEINDERAT NEUENHOF

Gemeindeammann

Martin Uebelhart

Gemeindeschreiber

Jürg Müller