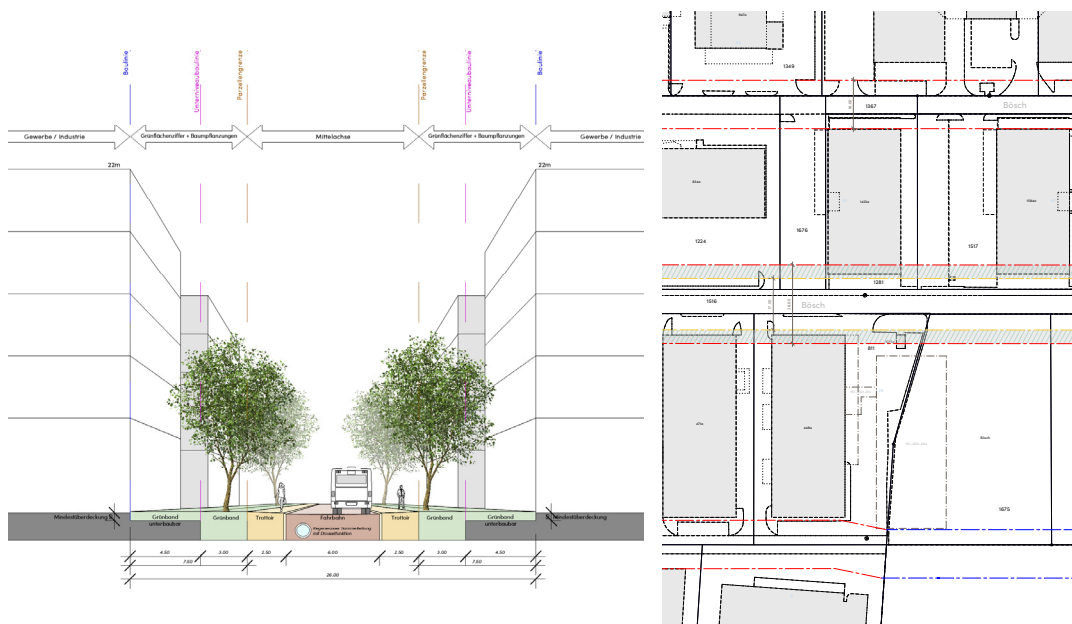




Gemeinde Hünenberg

Baulinienplan Bösch



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

30. April 2025

HERAUSGEBERIN

Gemeinde Hünenberg

Bau und Planung
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

Alessandra Silla, Projektleiterin Raumplanung

EXTERNE BEARBEITUNG

Raum8vier GmbH

Lagerplatz 21
8400 Winterthur
+41 52 511 05 50
mail@raum8vier.ch
www.raum8vier.ch

Thomas Spörri, Projektleitung
Mattia de Virgilio, Projektleitung-Stv.

TITELBILD

Quelle: Eckhaus AG, Raum8vier GmbH,

Dokument: 2403_Planungsbericht_Baulinien_Boesch_schwarzfassung.indd

**RAUM
8VIER**
Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Anlass	5
1.2 Aufgaben	5
1.3 Grundlagen	5
1.4 Perimeter	5
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
2.1 Räumliche Abgrenzung und bestehende Baulinien	6
2.2 Grundlagen	6
3. Erlass der Baulinien	12
3.1 Baulinien	12
3.2 Abweichungen der neuen Baulinien zum Strassenabstand	12
3.3 Baulinienplan	13
4. Ablauf und Mitwirkung	16
5. Anpassungen aufgrund öffentlicher Auflage	17
5.1 Geometrische Anpassungen	17
5.2 Einführung Unterniveaubaulinie	17
5.3 Umgang mit bestehenden Baulinien	17

Beilagen

Mitwirkungsbericht der öffentlichen Auflage

1. Einleitung

1.1 Anlass

Beim bestehenden Arbeitsplatzgebiet Bösch handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan um ein Gebiet für Verdichtung. Für das Gebiet Bösch wurde eine Vision vom Verein Zukunft Bösch mit Unterstützung der Einwohnergemeinde erarbeitet. Weiter wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet, um die Gestaltung und Massnahmen des Verkehrsraums festzulegen.

Um die Vorgaben des Kantons für Verdichtungsgebiete umzusetzen und auszuloten, wurde ein qualifiziertes Variantenstudium durchgeführt. Dabei wurden die städtebaulichen, verkehrlichen, freiraumplanerischen und landschaftlichen Auswirkungen analysiert und eine Bestvariante erarbeitet. Dabei wurden auch alternative Massnahmen sowie die Verhältnismässigkeit der Planung umfassend abgewogen. Die Analyse zeigte, dass die Vorteile der gewählten Lösung – insbesondere die verbesserte Verkehrsführung, die gesteigerte Aufenthaltsqualität sowie die langfristige Stärkung des Gebiets als attraktiver Arbeitsstandort – die damit verbundenen Einschränkungen überwiegen.

Die Ringstrasse und die Mittelachse tragen nicht nur den Anforderungen an ein modernes Verdichtungsgebiet Rechnung, sondern schaffen auch klare Rahmenbedingungen für eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Gebiets. Die Umsetzung erfordert die Festlegung neuer Baulinien, die notwendig sind, um die angestrebten Verbesserungen zu realisieren und das Gebiet Bösch langfristig als attraktiven und gut erschlossenen Wirtschaftsstandort zu sichern.

1.2 Aufgaben

Baulinien dienen der Raumsicherung für ausgebaut, auszubauen und geplante Strassen. In § 31 Abs. 1 PBG ist definiert, dass Baulinienpläne Strassen, Trassen, Wege und Plätze sichern und Räume freihalten, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Zudem dienen sie der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes.

Es sind bereits einige Baulinien vorhanden, die gegebenenfalls anzupassen sind. Weiter sind neue Baulinien festzulegen.

Die Baulinienplanung besteht aus folgenden Inhalten:

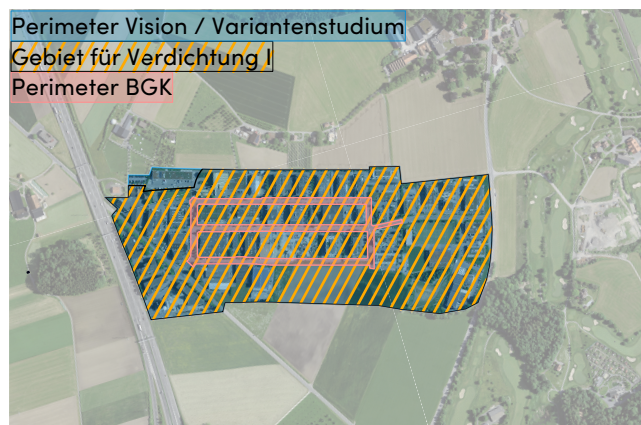
- Baulinienplan, Massstab 1:1000
- Vorliegender Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung
- Mitwirkungsbericht

1.3 Grundlagen

- Kantonaler Richtplanteil und Richtplanteil vom 19. Dezember 2023
- Kommunaler Richtplanteil vom 12. Juli 2005
- Kommunale Richtplankarte vom 20. August 2014
- Kommunales Raumentwicklungskonzept 2040 vom 5. April 2023
- Ortsplanungsrevision Hünenberg:
 - Revision Bauordnung vom 7. März 2025
 - Revision Zonenplan vom 7. März 2025
 - Revision Gemeindlicher Richtplanteil vom 7. März 2025
 - Revision Gemeindliche Richtplankarte vom 7. März 2025
- Machbarkeitsstudie Ringstrasse vom 4. September 2019
- Betriebs- und Gestaltungskonzept, Vorabzug vom 11. März 2024
- Strassenplan Teil West vom 19. Juni 2024
- Städtebauliches Variantenstudium Bösch, Schlussbericht vom 26. September 2023

1.4 Perimeter

In der folgenden Grafik sind die Perimeter der wesentlichen Grundlagen aufgeführt (ohne Massstab):



2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Abgrenzung und bestehende Baulinien

Der Perimeter des Baulinienplans umfasst das gesamte Gebiet Bösch und definiert Baulinien für die Ringstrasse und Mittelachse (vgl. Abb. 2).

Bestehende Baulinien befinden sich im östlichen Teil des Gebiets Bösch-Rothus (Rothusstrasse) mit Beschluss des Regierungsrats vom 01.10.1993 sowie südlich mit Beschluss der Baudirektion vom 03.03.2006.

2.2 Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan setzt das Arbeitsplatzgebiet Bösch als Verdichtungsgebiet («Gebiet für Verdichtung I») fest. Dadurch ist eine Ausnutzungsziffer von bis zu 2.0 möglich. Weitere Festsetzungen (Richtplankapitel in Klammer) sind:

- Vorranggebiet Arbeitsnutzung und Siedlungsbegrenzung (S1, S2)
- Abtretung bestehender Kantonsstrassen an die Gemeinden (V3.9; KS4, KS C)
- Radstrecke (V9)
- Umschlag- und Aufbereitungsplatz für mineralische Bauabfälle (E4)

Ortsplanungsrevision

Die Bauordnung und der dazugehörige Zonenplan sowie die Richtplankarte und der Richtplantext der Gemeinde Hünenberg traten im Jahr 2004 in Kraft. Somit wurden die Dokumente vor fast 20 Jahren zuletzt einer Gesamtrevision unterzogen. Ortsplanungen sind in der Regel alle 15 Jahre zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Seit dem Jahr 2004 gab es wichtige Neuerungen in der Ausgangslage. Daher wird seit 2020 eine umfassende Ortsplanungsrevision durchgeführt. In der ersten Phase, von 2020 bis 2022, entwickelte die Gemeinde Hünenberg das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK). Seit 2022 läuft nun die Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung.

Kommunales Raumentwicklungskonzept 2040

Das REK greift eine vom Verein «Zukunft Bösch» im Februar 2020 erarbeitete Vision auf, welche sich mit räumlichen Fragestellungen in den Bereichen Städtebau, Nutzungen, Erschliessung und Freiraum befasst. Vision und REK sehen die Umsetzung einer Ringstrasse und eines Boulevards (Mittelachse) mit Rückgratfunktion vor.

Machbarkeitsstudie Ringstrasse

In einer Machbarkeitsstudie wurden die Anforderungen einer Ringstrasse mit Busverkehr im Gebiet Bösch untersucht, sodass die in der Vision und im REK formulierten Ziele und Massnahmen erfüllt werden können. Wichtigste Erkenntnisse daraus sind, dass der ÖV-Korridor weiterhin auf der Mittelachse liegen soll, da so keine Umwandlung einer privaten Strasse in eine Gemeindestrasse notwendig sei. Zur Umsetzung der Vision ist der Ausbau der Ringstrasse Nord und Süd jedoch ohnehin zwangsläufig erforderlich.

Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) aus dem Jahr 2022 konkretisiert die Vision des Vereins Zukunft Bösch, das Arbeitsgebiet zu einem modernen, urbanen Arbeitsplatzgebiet weiterzuentwickeln und dabei die Vorgaben der Richt- und Nutzungsplanung umzusetzen. Am 9. Dezember 2024 wurde

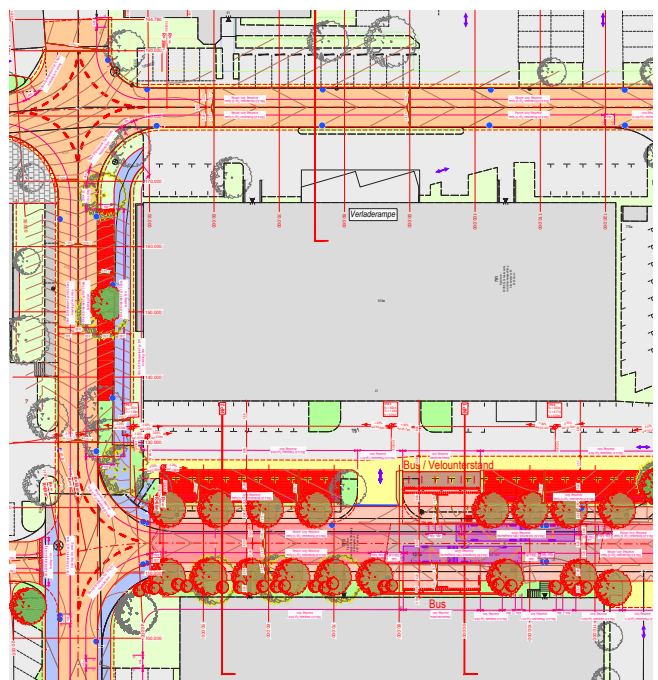


Abb. 1 Ausschnitt Strassenprojekt (Stand 19.06.2024, Quelle: Gruner AG)

Bauordnung und Zonenplan

Das Variantenstudium hat gezeigt, dass sich das Arbeitsplatzgebiet Bösch hauptsächlich in Bezug auf die Nutzungsart (Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe) und Lärmempfindlichkeitsstufe unterscheidet und in anderen Aspekten wie Baumassenziffer, Gebäudelänge und Gebäudehöhe gleich behandelt werden kann. Daher werden die Arbeitszonen im Bösch in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch zusammengefasst. Eine Ausnahme bildet die Wohn- und Arbeitszone Rothus, die nicht in die Bauzone mit speziellen Vorschriften aufgenommen wird, sondern in einer Mischzone verbleibt. Gemäss § 22 PBG umfassen Bauzonen mit speziellen Vorschriften (Bsv) Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedürfen.

Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (Bsv2)

(Art. 12 Entwurf Bauordnung)

In der Revision der Nutzungsplanung ist vorgesehen, die Bsv2 in zwei Gebiete zu unterteilen, die dem Plan gemäss Anhang 3 der Bauordnung (vgl. Abb. 4) entnommen werden können. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch eignet sich, um die übergeordneten Strukturen, wie auch die grünen Bänder im Gebiet Bösch zu regeln. Zudem wird mit dem Plan im Anhang der Bauordnung die Struktur eigentümerverbindlich geregelt.

Im Anhang 3 der Bauordnung (vgl. Abb. 4) sind die zwei Gebiete ersichtlich, die sich bei den Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (ES) sowie in der zulässigen Nutzung unterscheiden. Im Gebiet 1 (östliches, gelb eingefärbtes Gebiet) sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungsinstitutionen (ES III) zulässig. Im Gebiet 2 (rot eingefärbt) sind stark störende Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsbetriebe (ES IV) zulässig.

Die zu erstellende Grünflächenziffer von 10% ist möglichst in den Grünbändern oder in der öffentlich zugänglichen Freifläche anzuordnen. Aus- und Einfahrten sind weiterhin möglich, auch wenn die Grünflächenziffer grundsätzlich zusammenhängend erstellt werden soll. Die Bauten können bis an die Begrenzung des Grünbands bzw. Baulinien gebaut werden.

Grundmasse (Art. 13 Entwurf Bauordnung)

Die Grundmasse werden aufgrund der Ergebnisse aus dem Variantenstudium angepasst. In der Bsv2 gelten somit für beide Gebiete die gleichen Grundmasse (mit Ausnahme der ES-Stufen und Nutzungsart).

Um flächeneffiziente Gewerbebauten zu fördern, haben Hauptgebäude in der Bsv2 eine Gesamthöhe von mindestens 14 m aufzuweisen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 22 m

festgelegt. Mobilitätshubs dürfen höher sein, aber maximal 29.5 m. Die Mobilitätshubs sollen die vielen privaten oberirdischen Parkplätze sammeln. In den Hubs können weitere Mobilitätsdienstleistungen wie beispielsweise Car-Sharing und Veloverleih angeboten werden. Für den Mobilitätshub ist ein öffentliches Interesse nachzuweisen und somit aufzuzeigen, wie das Parkhaus von der Öffentlichkeit benützt werden kann.

Neue Wohn- und Arbeitszone

Die Wohn- und Arbeitszone Rothus wird um zwei Geschosse erhöht und dementsprechend wird auch die Baumassenziffer angepasst. Damit soll sich dieses Gebiet gut in das Arbeitsplatzgebiet Bösch einordnen. Die neue Wohn- und Arbeitszone ist 5-geschossig (WA5). Die Grünflächenziffer wird aufgrund der Mischzone bei 30 % und der minimale Gewerbeanteil bei 40 % festgelegt. Mit der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils soll verhindert werden, dass die Wohnnutzung gegenüber heute nicht zu stark erhöht wird und somit keinen Ausbau der sozialen Infrastruktur notwendig macht.

Erschliessungsbeiträge (Art. 55 Revision Bauordnung)

Mit der Verdichtung des Arbeitsplatzgebietes Bösch ist die Verbesserung der Erschliessung unumgänglich, um den zukünftigen Verkehr – sowohl der motorisierte Individualverkehr (MIV) wie auch der öffentliche Verkehr (ÖV), Fuss- und Veloverkehr – nachhaltig und sicher lenken zu können.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet, dessen Realisierung zeitnah gestartet und durch die Gemeinde vorfinanziert werden soll. Der bauliche sowie betriebliche Unterhalt der Strasse (inkl. Trottoir) gewährleistet zukünftig die Gemeinde. Die Fahrbahn soll in das Eigentum der Gemeinde überführt werden. Die Fläche für die Trottoirs werden vom Grundeigentümer:in und Baurechtsberechtigten an die Gemeinde verkauft oder mittels einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit geregelt.

Die Bauordnung regelt in Art. 55 die Beiträge für die Erschliessung notwendige Beteiligung an den Kosten des Landerwerbs, der Erstellung, Änderung und Erneuerung (ohne Unterhalt).

Umzonung zu Verkehrsflächen

Umzonungen von Strassenparzellen zu Verkehrsflächen werden über den gemeindlichen Richtplan hergeleitet. Aufgrund dessen, dass die Mittelachse und die Ringstrasse im gemeindlichen Richtplan als Sammel- oder Erschliessungsstrassen klassiert sind, werden sie – wo nicht bereits bestehend – in Verkehrsflächen umgezont.



Abb. 3 Grundzonierung Bösch (Entwurf Revision)



Abb. 4 Anhang 3 der Bauordnung § 12 BsV2 Bösch (Entwurf Revision)

Gemeindliche Richtplanung

Im gemeindlichen Richtplan (Richtplankarte) werden die öffentlichen Fusswege im Gebiet Bösch behördenverbindlich gesichert. Wie aus Abbildung 5 ersichtlich wird, ist ein grosser Teil der Wegeverbindungen neuer Inhalt des Richtplans (gepunktete Linien). Ergänzend sind in den Teilkarten «Fusswegnetz» (Abb. 6) und «Velowegenetz» (Abb. 7) entsprechende Wege gesichert.

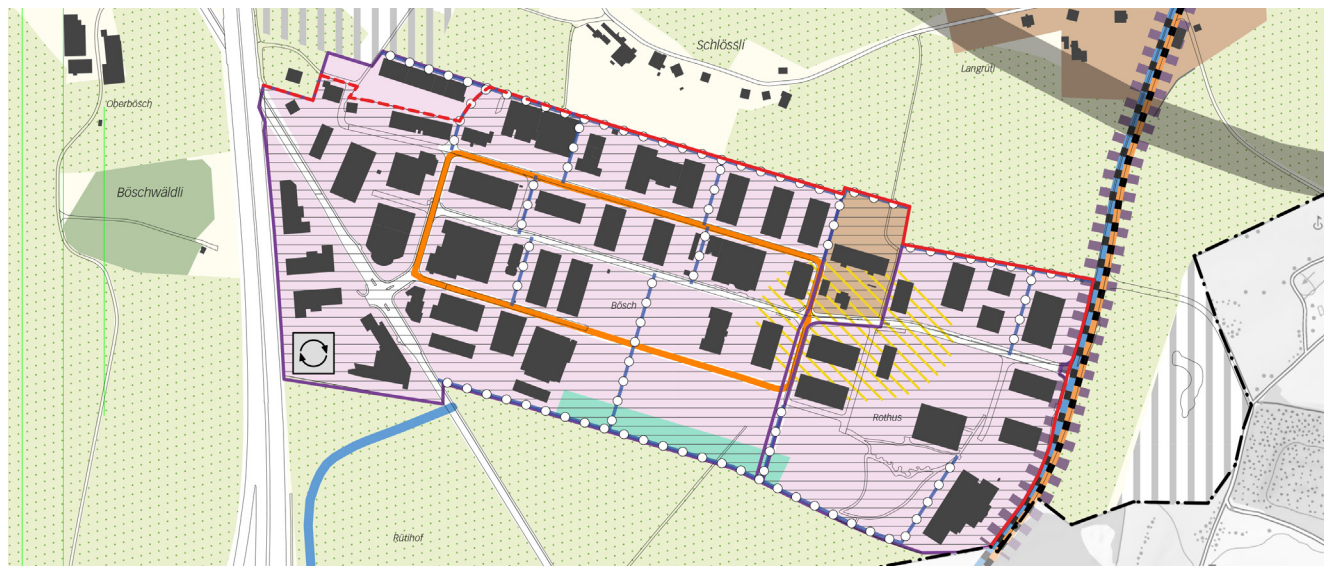


Abb. 5 Ausschnitt aus Richtplankarte mit ergänzten öffentlichen Fusswegen (Revision)



Abb. 6 Ausschnitt aus Richtplankarte Fusswegnetz (Revision)



Abb. 7 Ausschnitt aus Richtplankarte Velowegnetz (Revision)

3. Erlass der Baulinien

3.1 Baulinien

Baulinien sind ein für sich stehendes Planungsinstrument mit einem eigenen Genehmigungsprozess. Baulinienpläne werden von der Baudirektion des Kantons Zug vorgeprüft, publiziert und öffentlich aufgelegt (Einsprachen) und schliesslich vom Gemeinderat beschlossen (vgl. § 31 PBG i.V.m. § 7 Abs. 2 lit. b PBG und § 39a PBG sowie § 3 V PBG und Art. 33 RPG). Das Baulinienverfahren wurde auf den Prozess der Ortsplanungsrevision abgestimmt. Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision und der Baulinien erfolgte gleichzeitig.

Die Baulinien dienen der Sicherung der Gebäudesetzung (Gebäudeflucht), des Strassenraums und der Grünbänder. Anhand von Baulinien kann von den Strassen- und Grenzabständen abgewichen und in der Mittelachse bis zur Begrenzung des Grünbands (...) und in der Ringstrasse bis zur Strassenfläche (d.h. Trottoir) ober- und unterirdisch gebaut werden. Mit Baulinien kann von den Grenzabständen abgewichen und in der Mittelachse bis zum Grünband (vgl. Bauordnung und Zonenplan, S. 7) ober- und unterirdisch gebaut werden. Damit findet zugleich eine (vermasste) Raumsicherung des Grünbands entlang der Mittelachse statt. In der Ringstrasse findet eine Raumsicherung von 16 Metern (Strassenraum) und in der Mittelachse von 26 Metern (Strassenraum und Grünband) statt.

§ 31 Baulinien- und Strassenpläne (PBG)

- ¹ Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes.
- ² Wer für die Verkehrsanlage zuständig ist, erlässt die erforderlichen Baulinien- oder Strassenpläne. Die Anhörung eines mitbetroffenen Gemeinwesens ist zu gewährleisten.

3.2 Abweichungen der neuen Baulinien zum Strassenabstand

Anhand von Baulinien kann von den Strassenabständen abgewichen werden. Der Strassenabstand von Gebäuden wird im kantonalen Gesetz über Strassen und Wege (GSW) vom 30. Mai 1996 (Stand 1. Juni 2019) wie folgt festgelegt:

§ 17 Strassenabstand von Gebäuden

- ¹ Soweit keine Baulinien bestehen, beträgt der Mindestabstand für Gebäude
 - a) an Kantonsstrassen 6 m;
 - b) an Gemeindestrassen 4 m.
- ² Der Mindestabstand gilt ab Strassen- bzw. Trottoirrand.
- ³ In Ausnahmefällen und insbesondere für Kleinbauten kann die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Abstandes gegen Revers zulassen.

Mittelachse

In der Mittelachse beträgt die Fahrbahnbreite 6 m. Auf beiden Seiten kommt ein Trottoir mit einer Breite von etwa 2.50 m zu liegen. Dies ergibt eine Strassenbreite von rund 11 m. Ausgehend vom Strassenrand wird die Baulinie mit einem beidseitigen Abstand von jeweils 7.5 m (Grünband) festgelegt. Somit beträgt der Abstand der Baulinie in der Mittelachse 26 m (vgl. Abb. 9 und 12).

Die Revision der Bauordnung legt fest, dass die erforderlichen Grünflächen gemäss der Grünflächenziffer möglichst innerhalb der Grünbänder realisiert werden sollen. Das Grünband erstreckt sich beidseitig entlang der Mittelachse und umfasst den 7.5 m breiten Bereich zwischen der Baulinie und dem Strassenraum. Innerhalb dieses Bereichs sind Ein- und Ausfahrten sowie ähnliche Nutzungen zulässig. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie und dürfen erhalten, angemessen erweitert und umgebaut werden. In diesen Fällen findet die Grünflächenziffer keine Anwendung, sie gilt jedoch für Neubauten oder wesentliche Umbauten.

Um unterirdische Bauten in der Mittelachse nicht zu stark einzuschränken, wird eine Unterniveaubaulinie mit einem Abstand von 17 m festgelegt. Dadurch können unterirdische Bauten 4.5 m näher an die Strasse der Mittelachse heranrücken als oberirdische Bauten. Dennoch bleibt ein Abstand von etwa 3 m zum Strassenraum (Fahrbahn, Trottoir) bestehen. In diesem Bereich ist es möglich, überlebensfähige Bäume zu pflanzen. Für unterirdische Bauten in der Mittelachse, die sich zwischen der Unterniveaubaulinie und den Baulinien befinden, gilt eine Mindestüberdeckung (Bodensubstrat) von 50 cm.

Ringstrasse

Langfristig ist für die Ringstrasse ein doppelseitiges Trottoir vorgesehen. Der Abstand der neuen Baulinien wird vom Fahrbahnrand gemessen. Dieser beträgt auf beiden Seiten jeweils 5 m. Bei einer Fahrbahn von 6 m Breite ergibt sich eine Gesamtbreite der Baulinien von 16 m (vgl. Abb. 12).

Im südöstlichen Teilstück der Ringstrasse geben die bestehenden Baulinien eine Breite des Strassenraums von insgesamt 20 m vor. Dabei gilt östlich der Fahrbahn ebenfalls ein Strassenabstand von 5 m, westlich davon weicht die bestehende Baulinie von der Einheitlichkeit und es wird ein Abstand von 9 m festgesetzt (vgl. Abb. 11).

Im südwestlichen Teilstück werden die Baulinien bis zum Einmündungsbereich der Holzhäusernstrasse fortgesetzt. Wie auf der Ringstrasse wird der Abstand vom (bestehenden) Fahrbahnrand gemessen und beträgt beidseitig ebenfalls 5 m. Bei einer Fahrbahnbreite von 11 m ergibt dies eine Gesamtbreite der Baulinie von 21 m (vgl. Abb. 10).

Fazit

Mit der Schaffung neuer Baulinien im Bereich Bösch werden die qualitätvollen Gestaltungsabsichten der vom Verein «Zukunft Bösch» erarbeiteten Gesamtvision Bösch und den nachfolgenden Studien und Konzepten planungsrechtlich gesichert.

3.3 Baulinienplan

Der Baulinienplan stellt die neuen und aufzuhebenden Baulinien im Bearbeitungsperimeter als Genehmigungsinhalt dar. Weiter sind die bestehenden Baulinien im Umfeld als Informationsinhalt dargestellt. Die neuen Baulinien sichern den Strassenraum sowohl ober- als auch unterirdisch gemäss den Gestaltungsabsichten des Betriebs- und Gestaltungskonzepts und den vorgelagerten Studien und Untersuchungen.

Bestehende Baulinien befinden sich im östlichen Teil des Gebiets Bösch-Rothus (Rothusstrasse) mit Beschluss des Regierungsrats vom 01.10.1993, sowie im südlichen Perimeter mit Beschluss der Baudirektion vom 03.03.2006. Die bestehenden Baulinien sind teilweise aufzuheben bzw. zu ersetzen.



Abb. 8 verkleinerte Ansicht des Baulinienplans Bösch (ohne Massstab)

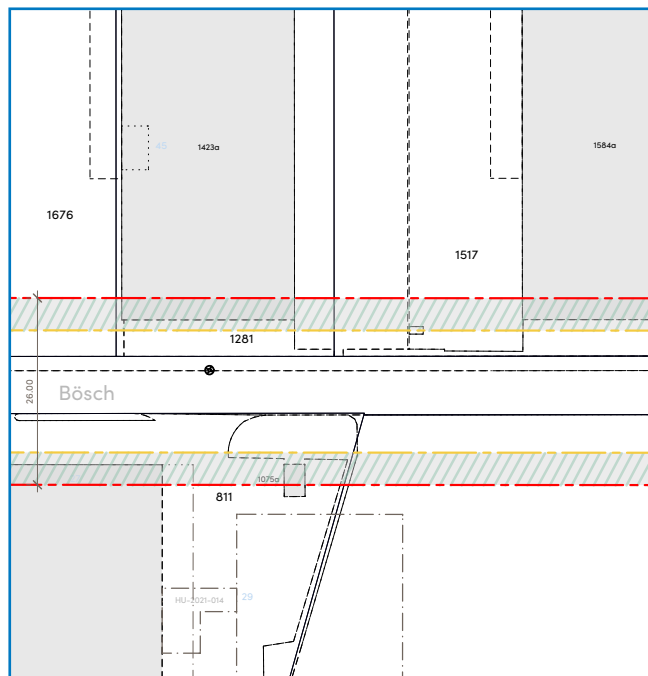


Abb. 9 Baulinien und Unterniveaubaulinie

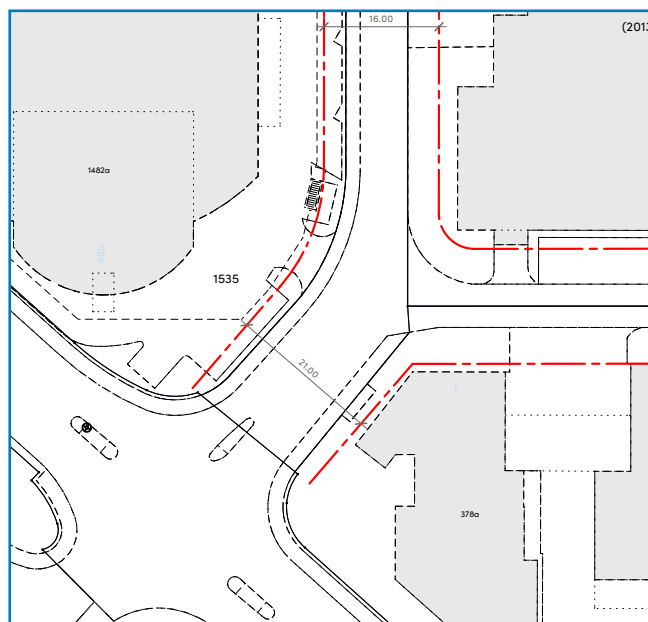


Abb. 10 Die Baulinien werden bis zum Einmündungsbereich der Holzhäuserstrasse fortgesetzt.

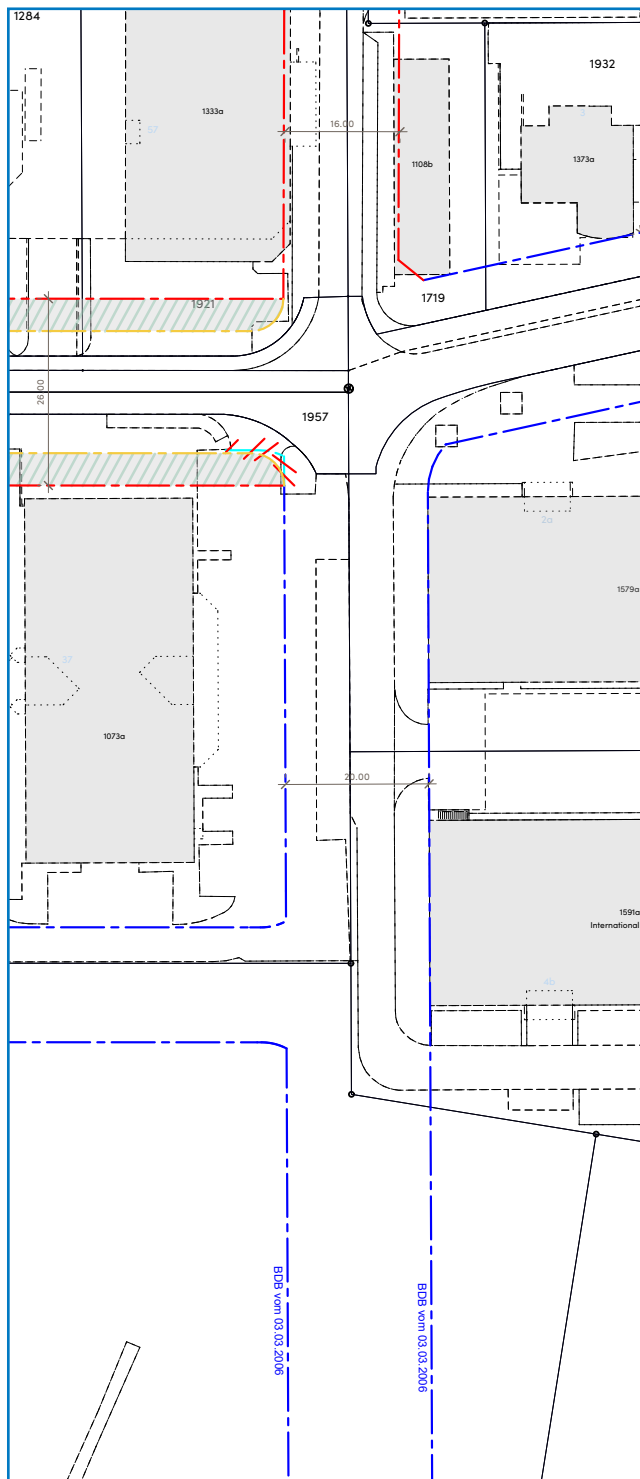


Abb. 11 Bestehende und neue Baulinien. Im süd-östlichen Teil ist die Einheitlichkeit durch die Bestehenden Baulinien unterbrochen.

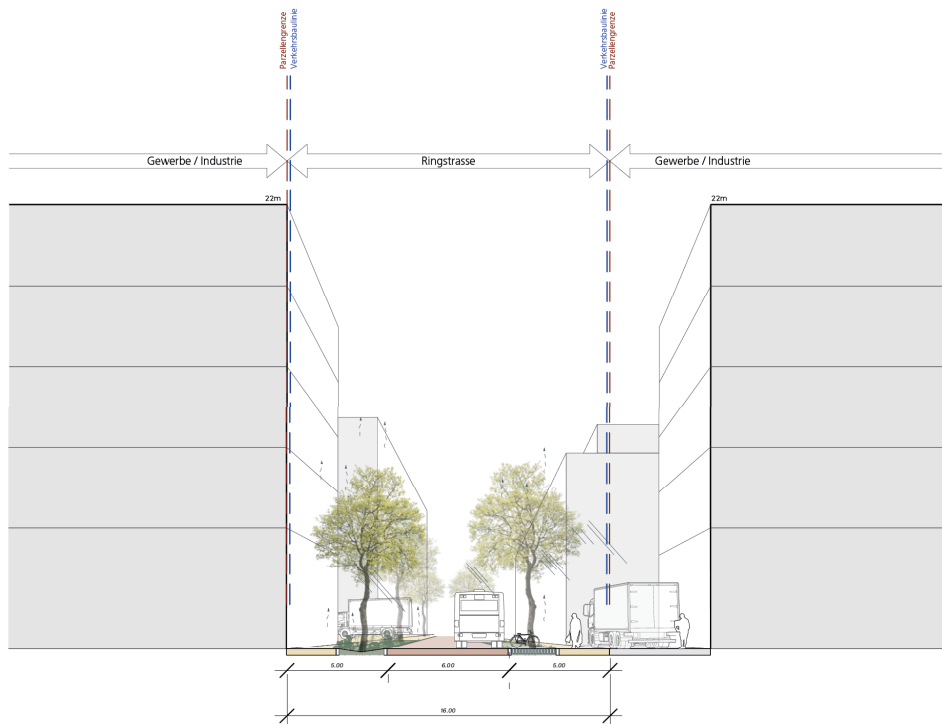


Abb. 12 Schnitt durch die Ringstrasse (Quelle: Eckhaus Städtebau und Raumplanung; verändert durch Raum8vier)

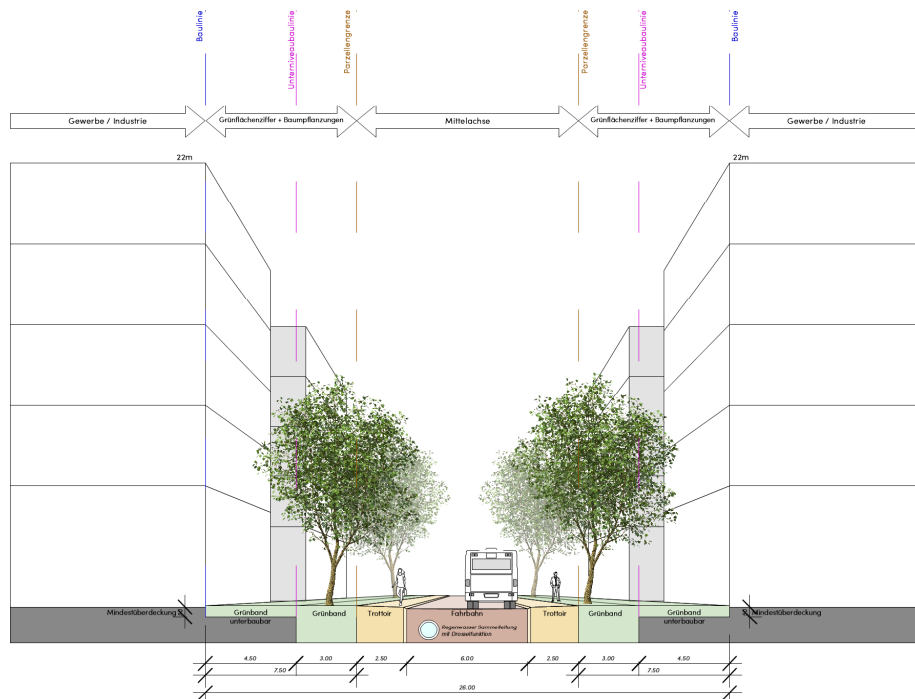


Abb. 13 Schnitt durch die Mittelachse

4. Ablauf und Mitwirkung

Der Vorentscheid für die Erstellung des Baulinienplans im ordentlichen Verfahren wurde gemäss § 3 V PBG am 23. Januar 2024 vom Gemeinderat gefällt.

Kantonale Vorprüfung

Nach § 38 PBG Abs. 1 holt die Gemeinde die erforderlichen Mitberichte ein. Dies umfasst im hiesigen Fall die Vorprüfung durch die Baudirektion innert 30 Tagen. Die Prüfung der Baudirektion ist am 5. Juni 2024 abgeschlossen worden und umfasst diverse Hinweise und Vorbehalte, meist formeller Natur, die bereinigt werden konnten.

Vorbehalte

- Die Berechnung des vorgesehenen Baulinienabstands von 20 m ist im Planungsbericht verständlicher auszuführen.
→ berücksichtigt, vgl. S. 12
- Im Planungsbericht ist auszuführen, wie die Flex-Zone und das Grünband auf Höhe der Gebäude umgesetzt werden bzw. wo sich diese befinden.
→ berücksichtigt, vgl. S. 12
- Der Planungsbericht ist mit einer Aussage betreffend dem Baulinienraum auf Höhe des Grundstücks Nr. 1535 zu ergänzen. Sodann ist die Gesamtbreite des Baulinienraums in diesem Bereich im Baulinienplan anzugeben.
→ berücksichtigt, vgl. S. 13
- Der Legendenausdruck (Beschlussinhalt) ist abzuändern und das Mass ist zu entfernen.
→ berücksichtigt

Öffentliche Auflage, Beschluss und

Die öffentliche Auflage der Baulinienplanung Mittelachse und Ringstrasse Bösch fand vom 29. August 2024 bis zum 11. Oktober 2024 statt. Die Betroffenen wurden, soweit möglich, direkt benachrichtigt.

Während der Auflagefrist konnten Personen, die von den Plänen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Unterlassung haben, schriftlich Einsprache erheben. In der Zwischenzeit wurde eine Einsprache zurückgezogen. Sieben Einzelpersonen, Parteien oder Firmen haben eine Einsprache mit insgesamt Sieben Anträgen eingereicht. Wortgleiche Anträge wurden zusammengefasst. Im Mitwirkungsbericht (Beilage) sind alle eingegangenen Einwendungen inkl. Stellungnahme der Gemeinde abgebildet.

Beschluss und Genehmigung

Nach der Behandlung der eingegangenen Einsprachen wird der Baulinienplan vom Gemeinderat beschlossen (beschwerdefähiger Beschluss). Sofern keine Beschwerden eingereicht werden, erfolgt die Genehmigung durch die Baudirektion innerhalb von drei Monaten, und der rechtskräftige Beschluss wird im Amtsblatt publiziert.

5. Anpassungen aufgrund öffentlicher Auflage

Im Folgenden werden die nach der öffentlichen Auflage erfolgten Anpassungen der Baulinien dokumentiert.

5.1 Geometrische Anpassungen

Die Breite der Mittelachse wird von ursprünglich 31 Metern auf 26 Meter reduziert. Zudem wird die zuvor bestehende fälschliche Ausrundung der südlichen Ringstrasse (GS Nr. 814) korrigiert. Im südlichen Bereich der Ringstrasse wird der Strassenverlauf gemäss dem Bebauungsplan Bösch-Rothus mit einem Versatz geführt.

5.2 Einführung Unterniveaubaulinie

Eine neue Unterniveaubaulinie ermöglicht eine Unterbauung bis zu 4.5 Meter ab Baulinie, sofern eine Mindestüberdeckung der Unterbauung von 50cm gewährleistet ist.

5.3 Umgang mit bestehenden Baulinien

Bestehende Baulinien bleiben grundsätzlich erhalten. Eine Ausnahme bildet die Ecke Mittelachse/Ringstrasse bei der Parzelle 1428, wo die bisherige Baulinie aufgehoben und durch eine neue Baulinie ersetzt wird.

