

AUFZONUNGEN

Ausnutzungsziffer wird neu berechnet (IVHB)

Bisher: Dachgeschoss nicht anrechenbar

Neu: Dachgeschoss muss angerechnet werden

Erhöhung der Ausnutzungsziffer um ein Dachgeschoss

	W1	W2a	W2b	W3	W4	WA3	K
Anzahl Vollgeschosse	1	2	2	3	4	3	4
Rechtskräftige Bauordnung	0.20	0.35	0.35	0.45	0.55	0.45	0.66 (+ 0.04*)
Erhöhung der Dichte aufgrund PBG	0.30	0.35	0.44	0.53	0.62	0.53	0.74 (+ 0.04*)

* Gewerbebonus

Keine Erhöhung, da heute kein Dachgeschoss möglich

Erhöhung der Ausnutzungsziffer in den Wohnzonen um rund 20 Prozent

	WOHNZONEN						WOHN- UND ARBEITSZONE	KERNZONE
	W1	W2a	W2b	W3	W4a	W4b	WA3	K
Anzahl Vollgeschosse	1	2	2	3	4	4	3	4
Rechtskräftige Bauordnung	0.20	0.35	0.35	0.45	0.55		0.45	0.66 (+ 0.04*)
Erhöhung der Dichte aufgrund PBG	0.30	0.35	0.44	0.53	0.62		0.53	0.74 (+ 0.04*)
Neue Ausnutzungsziffer	0.35	0.45	0.55	0.65	0.75	0.90	0.65	0.75 (+ 0.05*)

Neue Wohnzone: W4b mit hoher Dichte

Keine Aufzoning in der Kernzone * Gewerbebonus

Grosse Baulandreserven werden aufgezont

Erneuerung und qualitätsvolle Nachverdichtung

Mehrgenerationenwohnen durch Innenentwicklung ermöglichen

Grundmasse (Geschossigkeit, Dichte etc.) der nächsthöheren Zone realisierbar

W1 → W2a
W2a → W2b
W2b → W3

Voraussetzungen

- Zusätzliche, vollwertige Wohnung mit separater Erschliessung
- Wohnung mind. 70 m²

Die bauliche Dichte erläutert

Je höher die Ziffer, umso höher die Dichte

Grundstücksfläche

Ausnutzungsziffer (AZ)

Baumassenziffer (BMZ)

Grundstücksfläche

$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$

Beispiel 1000 m^2

$0.35 = \frac{350\text{ m}^2}{1000\text{ m}^2}$

oberirdisches Bauvolumen

$BMZ = \frac{\text{oberirdisches Bauvolumen}}{\text{Grundstücksfläche}}$

$1.60 = \frac{1600\text{ m}^3}{1000\text{ m}^2}$

Preisgünstiger Wohnraum

Zulässig in Wohn- und Mischzonen

- bei Einzonung, Umzonung und Aufzoning
- bei ordentlichen Bebauungsplänen

Rund 125 preisgünstige Wohnungen bis 2040 (Prognose)

Kostenmietprinzip (Verzicht auf Rendite)

MEHRAUSNÜTZUNG preisgünstiger Wohnungsbau kann eingefordert werden

Preisgünstiger Wohnraum Gebiete und Mindestanteile

Aufzonungen (1, 2)

- 50 % der Mehrausnutzung bei grossen Baulandreserven und stark aufgezonnte Gebiete (1)
- 100 % der Mehrausnutzung bei Grundstücken im Besitz der Korporation oder der Gemeinde (2)

Ordentliche Bebauungspläne

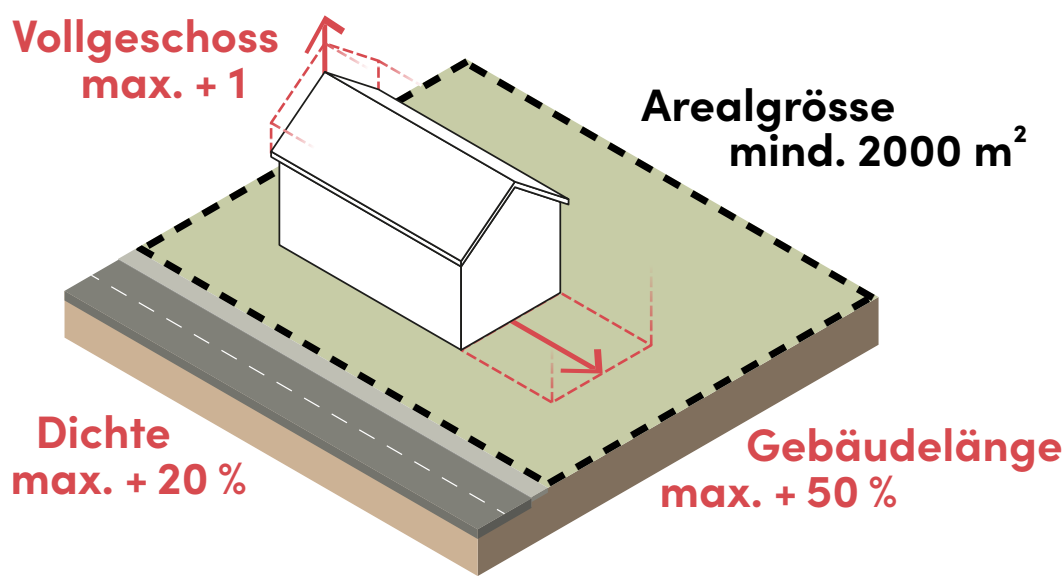
- 50 % der Mehrausnutzung, bspw. Zythus (3)

BEBAUUNGSPLÄNE, GEBÄUDEHÖHE UND ABSTÄNDE

Zwei unterschiedliche Bebauungspläne

Einfacher Bebauungsplan

→ Ersatz frühere Arealbebauung



Verfahren

- Erlass durch Gemeinderat
- Keine Genehmigung durch Kanton

Ordentlicher Bebauungsplan

- Erweiterter Abweichungsspielraum
- Pflicht zu qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren (mind. drei Planungsteams)
- Verstärkter Einbezug der Bevölkerung wenn Dichte grösser als plus 50 %

Verfahren

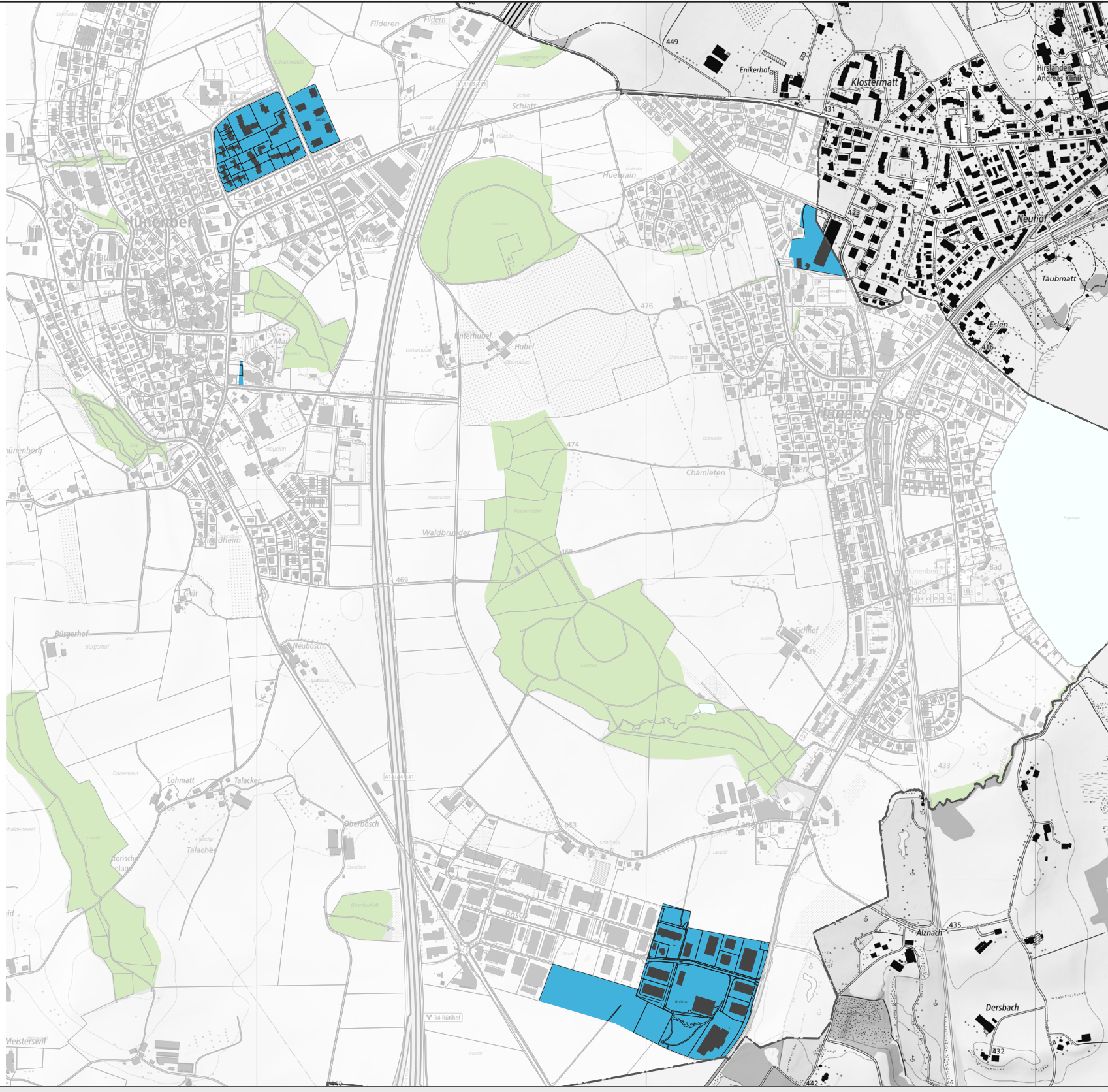
- Erlass durch Einwohnergemeinde
- Kantonale Genehmigung

Gebiete mit Bebauungsplanpflicht (BBP)

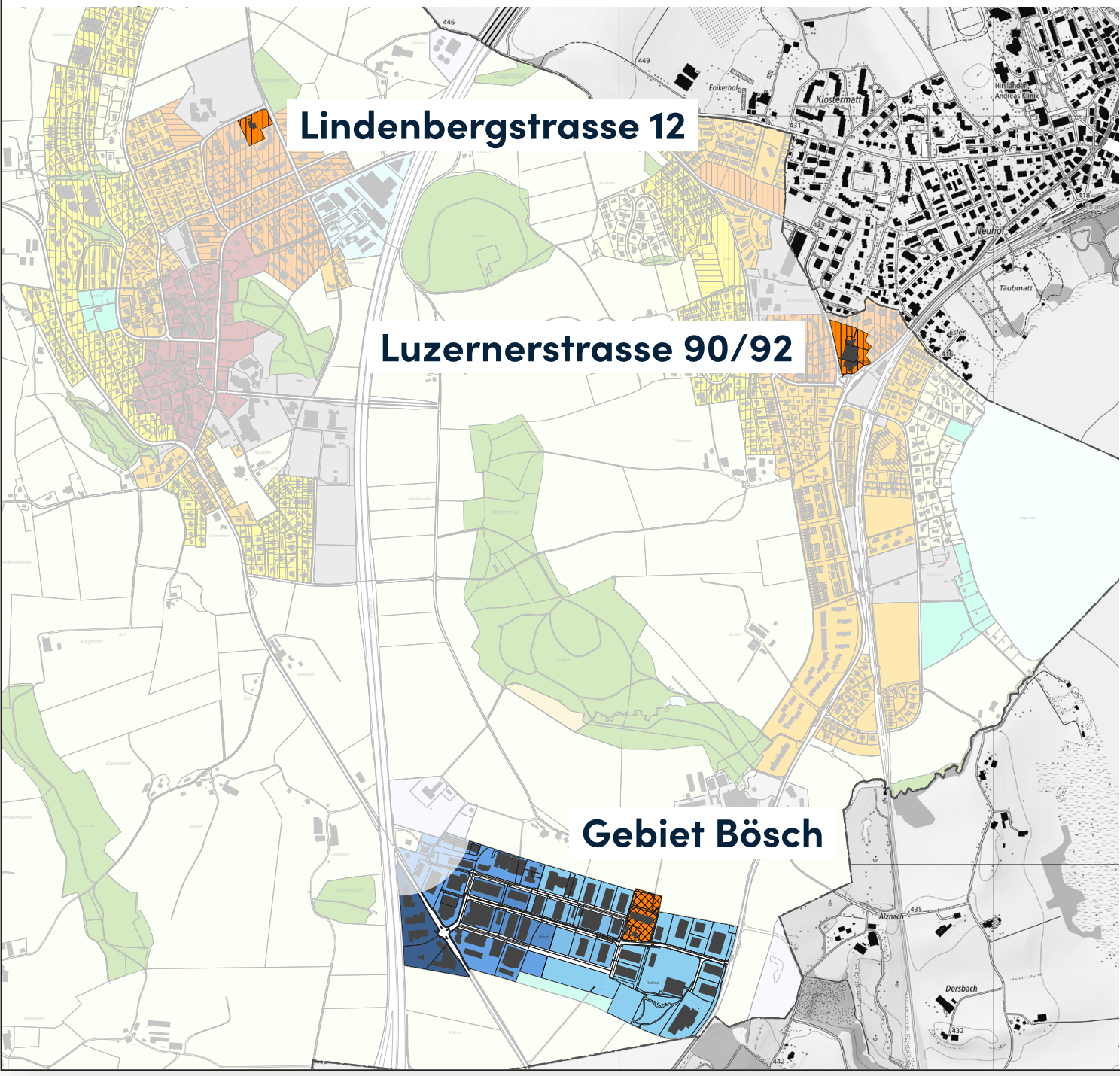


- Neue BBP-Pflicht
- Bestehende BBP-Pflicht bleibt
- Überführung von Arealbebauungspflicht zu BBP-Pflicht
- Überführung von Arealbebauung zu BBP-Pflicht

Bebauungsplanpflicht wird aufgehoben



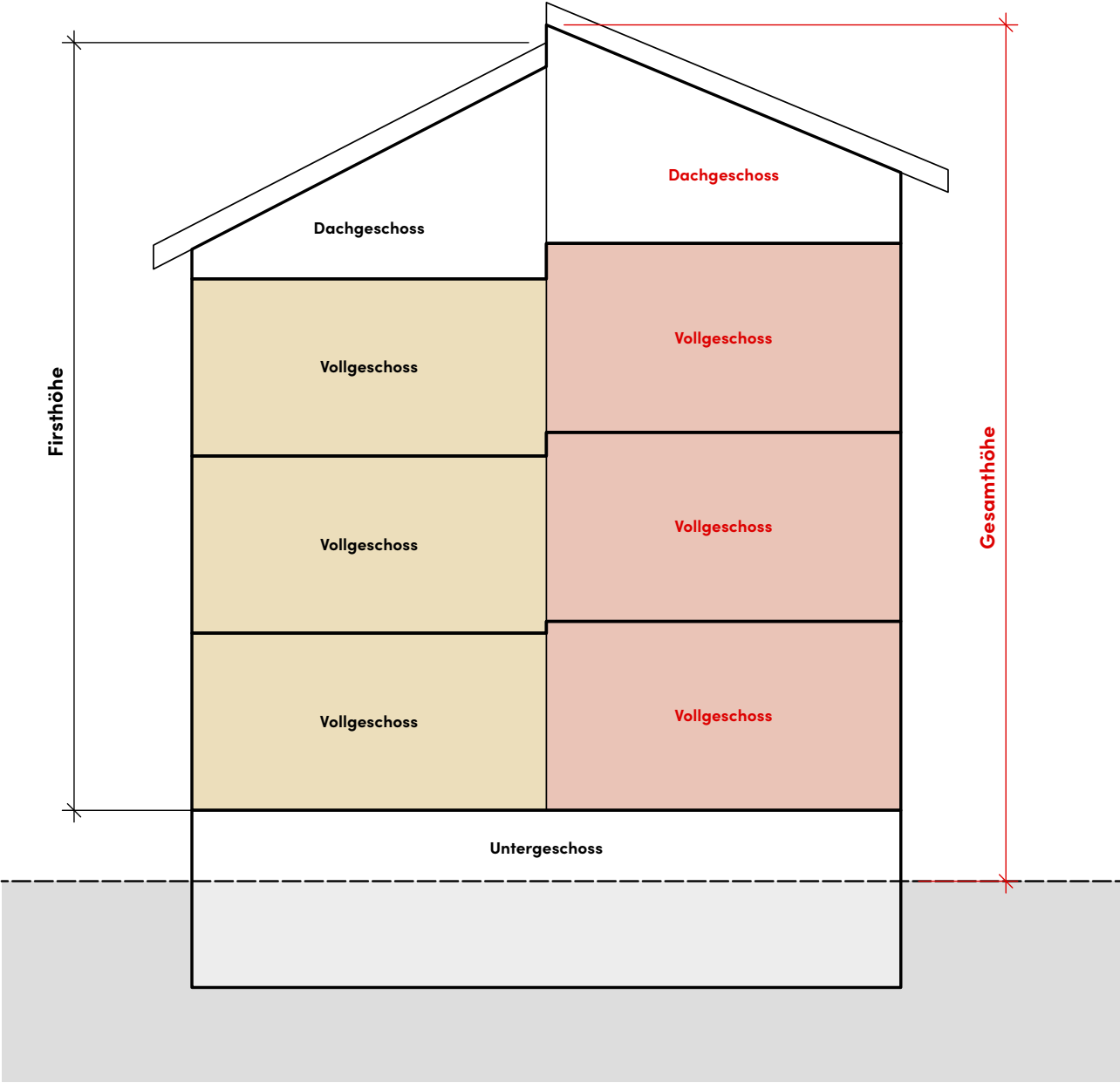
Hochhaus und Hochhauszone



- Ein Hochhaus ist höher als 30 m
- Hochhäuser sind nur dort zulässig, wo diese im Zonenplan bezeichnet sind (Hochhauszone)
- Pflicht zu einen ordentlichen Bebauungsplan

Gebäudehöhe

Von der Firsthöhe zur Gesamthöhe



- Geschosshöhe wird von 3.0 auf 3.2 Meter erhöht
- Höheres Erdgeschoss von 4.5 Meter in Mischzonen (Kernzone, Wohn- und Arbeitszone) möglich.

Gesamthöhe nach Zone

Neu sind rund 0.5 bis 2 Meter höhere Gebäude möglich

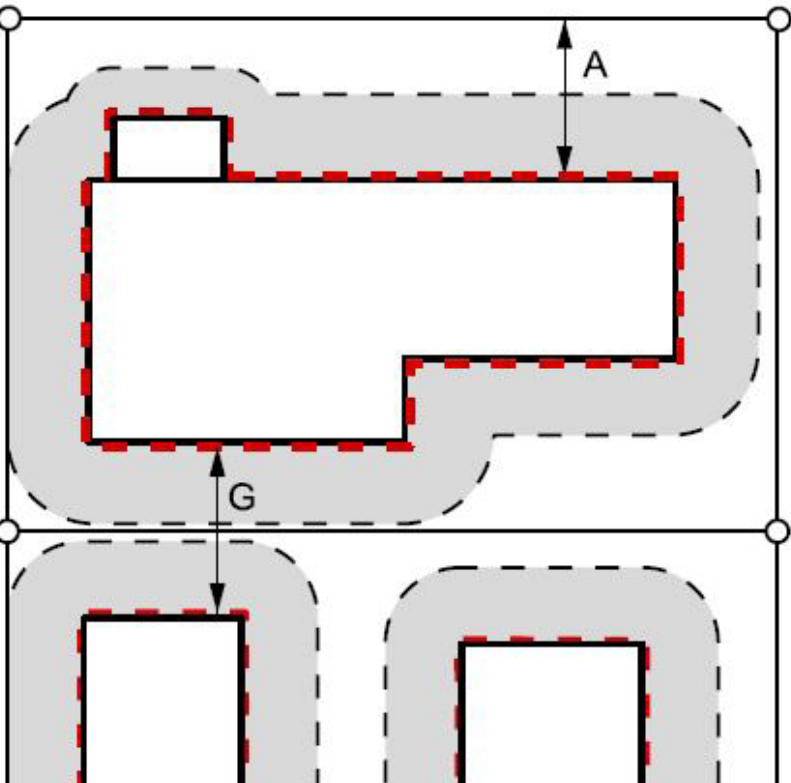
	W1	W2a	W2b	W3	W4a	W4b	WA3	WA4	K
Anzahl Vollgeschosse	1	2	2	3	4	4	3	4	4
~ Gesamthöhe der heutigen Bauordnung	7.8 m	8.3 m	9.8 m	13.8 m	15.3 m	–	13.8 m	–	15.3 m
Gesamthöhe Schrägdach (max.)	8.1 m	8.1 m	11.3 m	14.5 m	17.7 m	17.7 m	14.5 m	17.7 m	16.3 m

↑ Gesamthöhe für Flachdächer um 50 cm tiefer (keine Flachdächer in der Kernzone)

Grenzabstände und Gebäudelänge

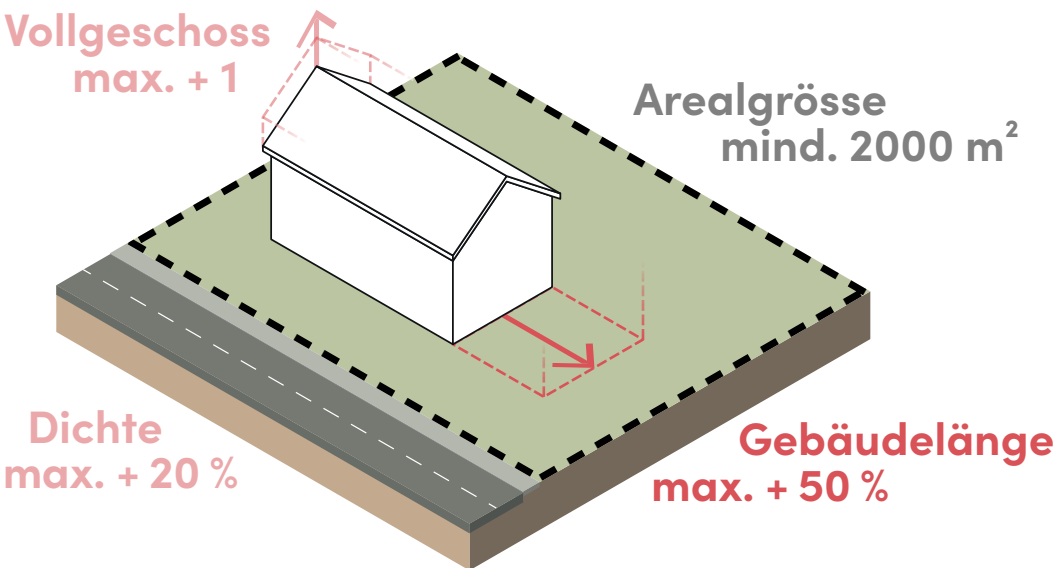
Grenzabstände

- Grenzabstände bleiben grundsätzlich unverändert



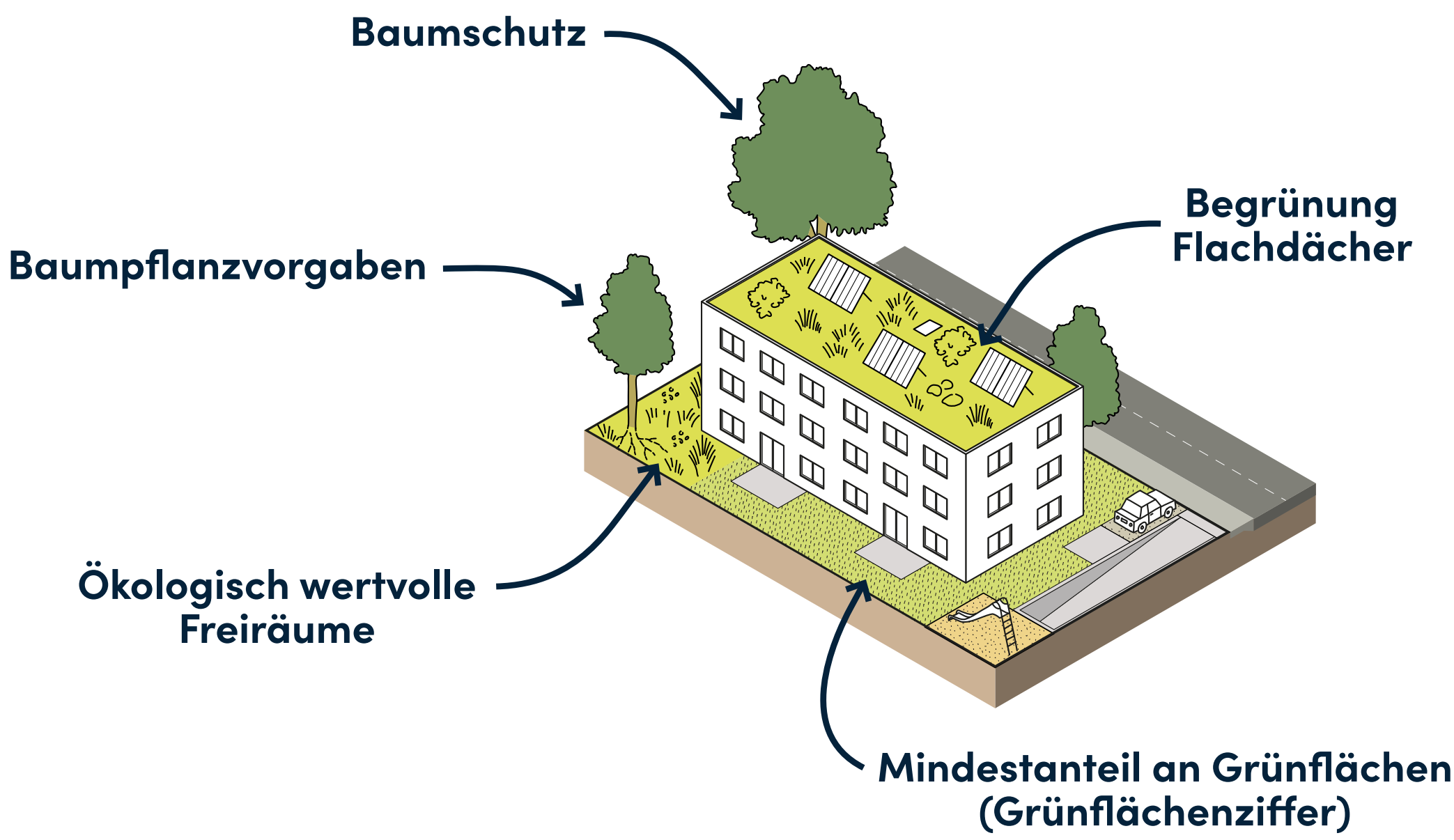
Gebäudelänge

- Reduktion, neue Gebäudelängen entsprechen aber grundsätzlich dem Bestand.
- Weiterhin keine Beschränkung in Kernzone (K), Wohn- und Arbeitszonen (WA) und Arbeitszonen C bis F (AC bis AF)



GRÜNBESTIMMUNGEN

Übersicht der Grünbestimmungen

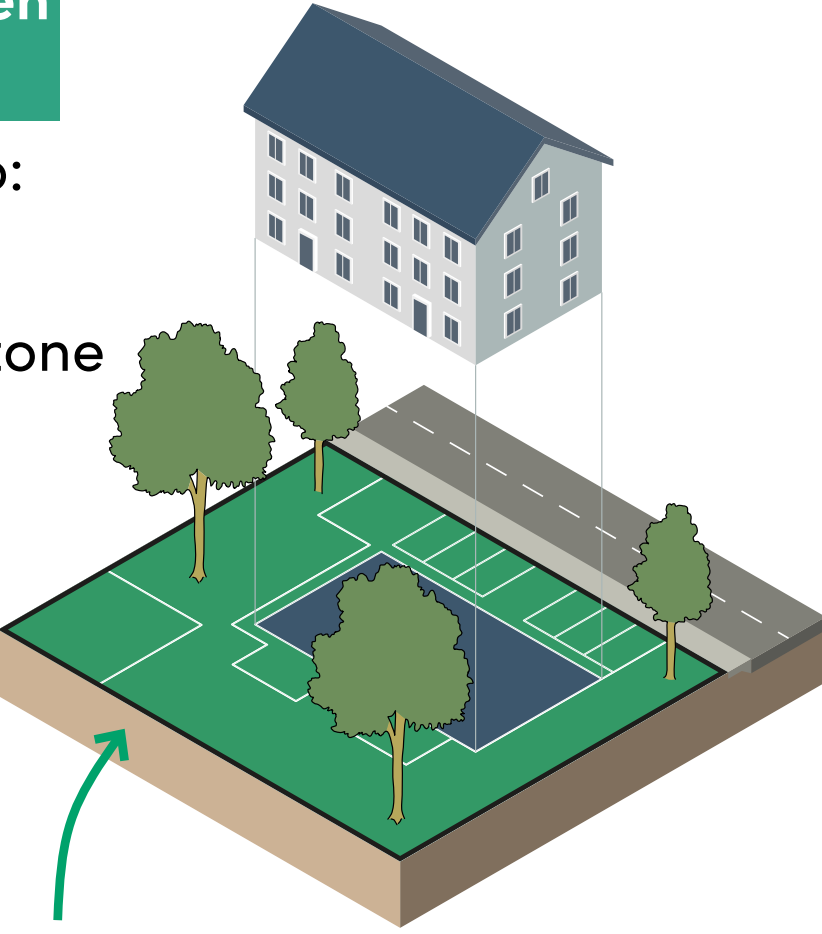


Das Pflanzen von Bäumen fördern

Baumpflanzvorgaben bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten

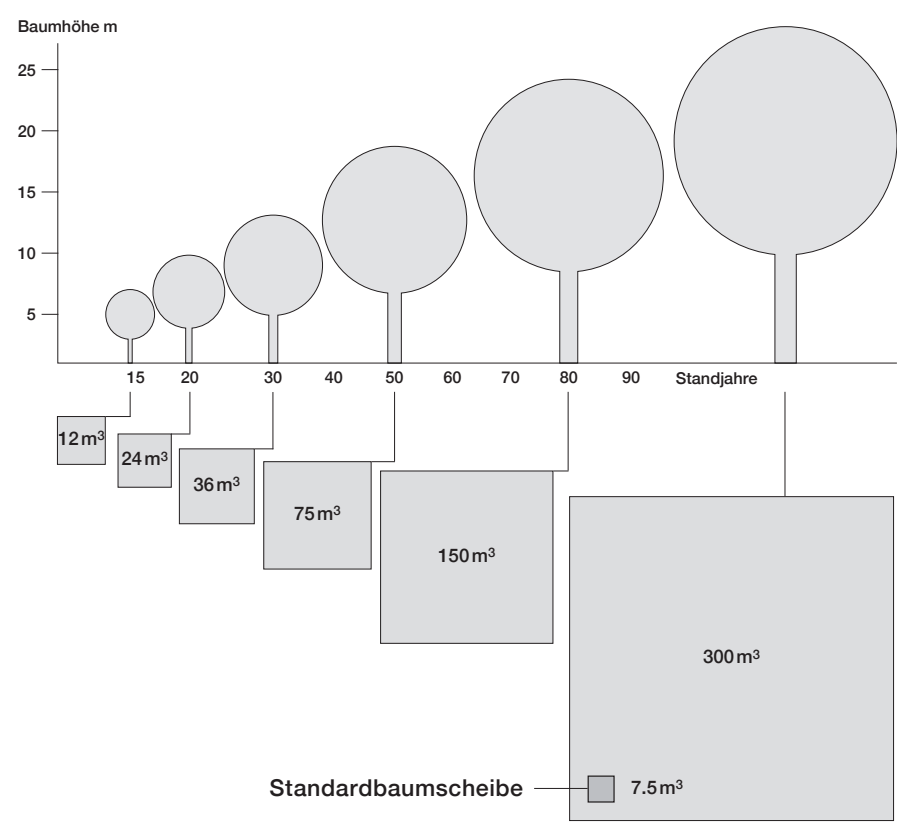
- 1 Grossbaum oder 2 Kleinbäume pro:
- 250 m² in der Wohnzone
 - 350 m² in der Wohn- und Arbeitszone
 - 600 m² in der Arbeitszone

Reduktion oder Verzicht, falls die örtlichen Verhältnisse eine Baumpflanzung verunmöglichen.



unbebaute Grundstücksfläche (Bsp.: 2 Grossbäume oder 4 Kleinbäume bei Grundstück mit 750 m²)

Zukunftsfähige Bäume



Mit einem Baumschutz die bestehenden Bäume erhalten

Baum fällen wird bewilligungspflichtig

Ab einem Stammumfang von mehr als 80 cm (Baum älter als 30 Jahre)

Bewilligung für die Fällung wird erteilt, bei

bspw. schlechtem Gesundheitszustand des Baumes; ordentliche Grundstücksnutzung wird übermässig erschwert

Ersatzpflanzung bei Fällbewilligung

Gleichwertige Ersatzpflanzung



Was ist die Grünflächenziffer?

anrechenbare Grünfläche

Grundstücksfläche

versiegelte Flächen nicht anrechenbar

anrechenbare Grünfläche

Parkplätze nicht anrechenbar

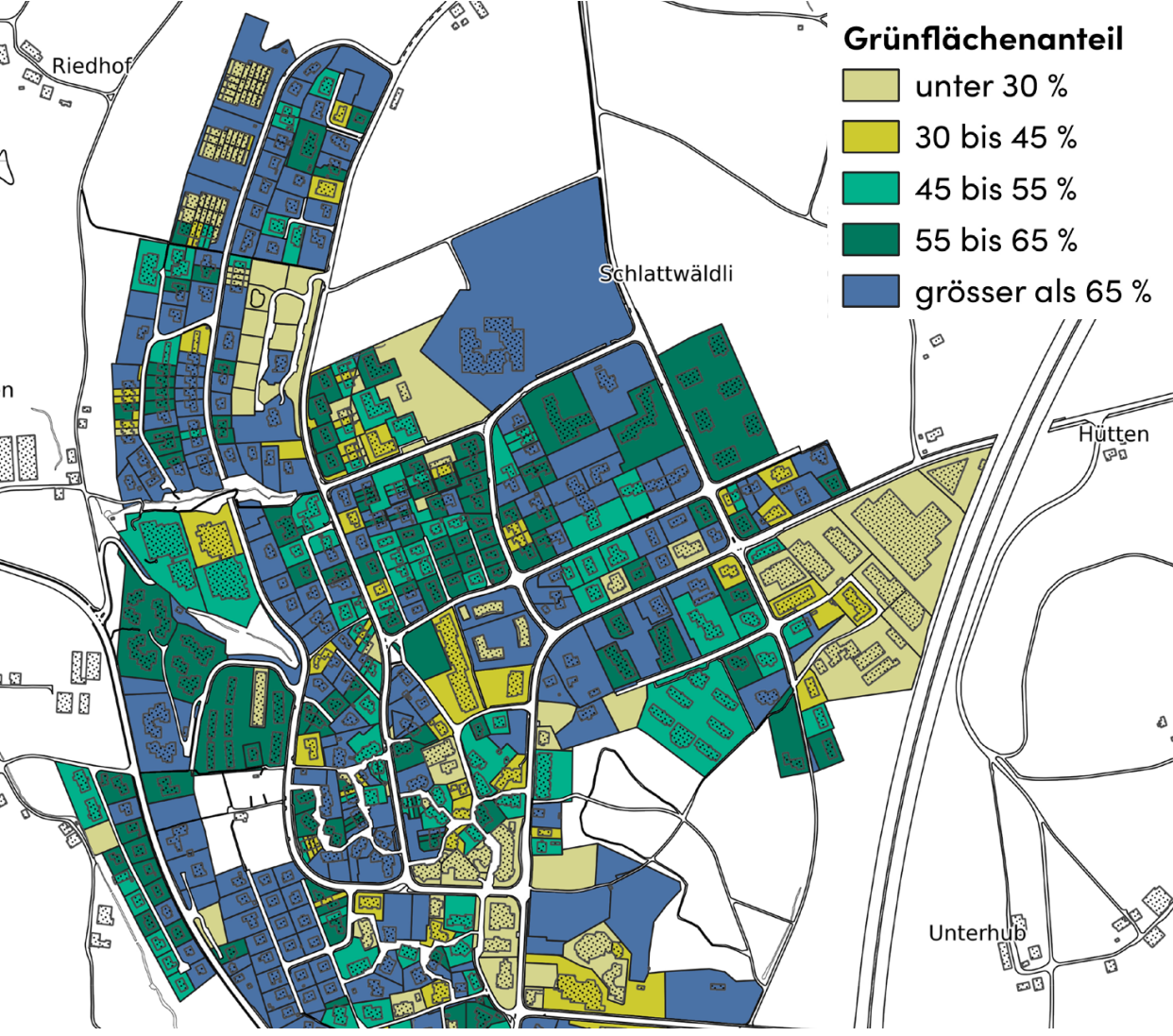
$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Wie hoch ist die Grünflächenziffer?

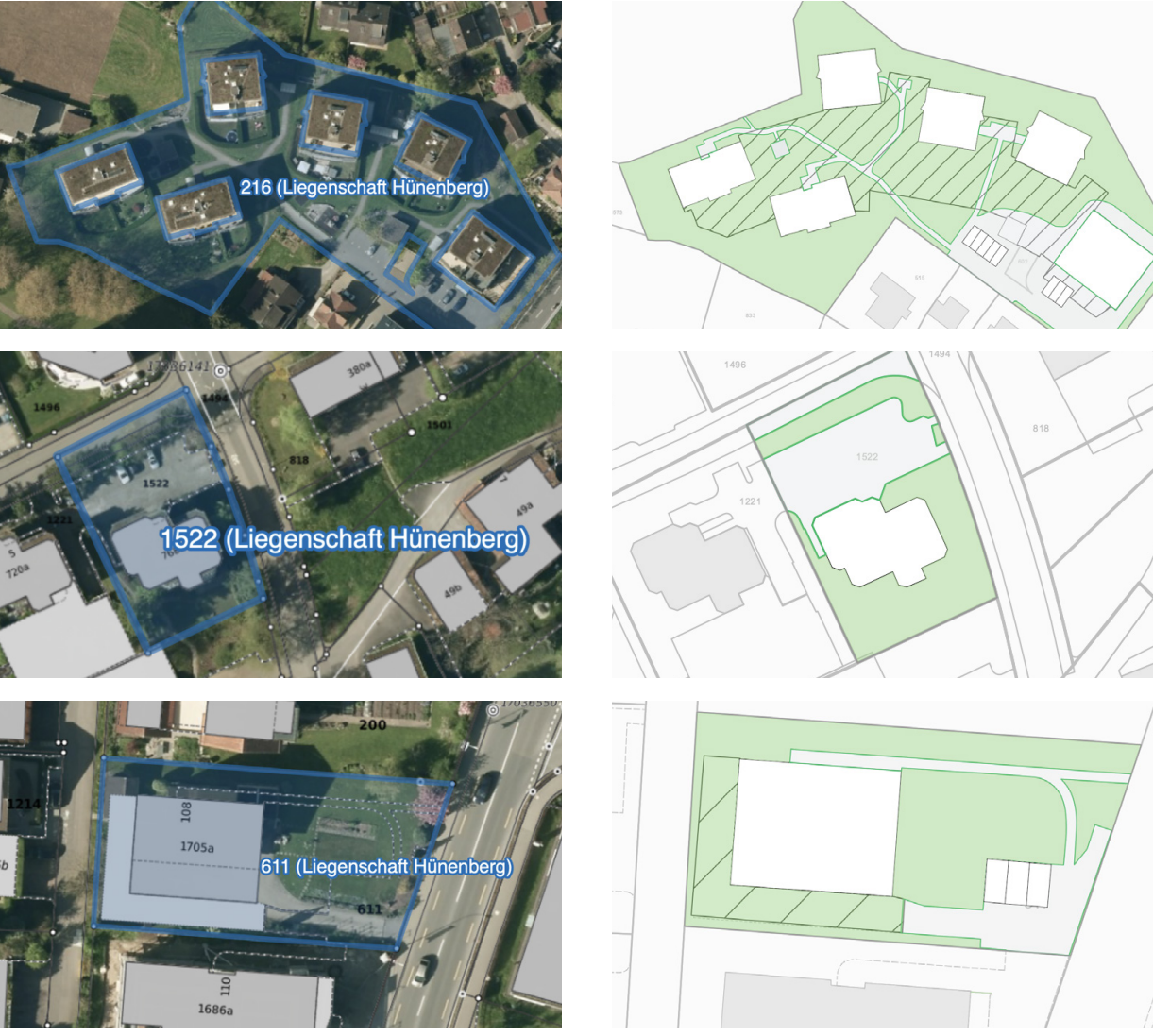
	WOHNZONEN				WOHN- UND ARBEITSZONEN		K	ARBEITSZONEN			
	W1	W2a W2b	W3	W4a W4b	WA3	WA4		AA	AB AE	AC AF	AD
Anzahl Vollgeschosse	1	2	3	4	3	4	4	–	–	–	–
Freiflächenziffer (wird aufgehoben)	–	–	65%	65%	–	50%	–	50%	50%	35%	35%
Grünflächenziffer	50%	50%	50%	45%	30%	30%	20%	20%	15%	10%	5%

Wie wurde die Höhe der Grünflächenziffer ermittelt?

Analyse Grünflächenanteil

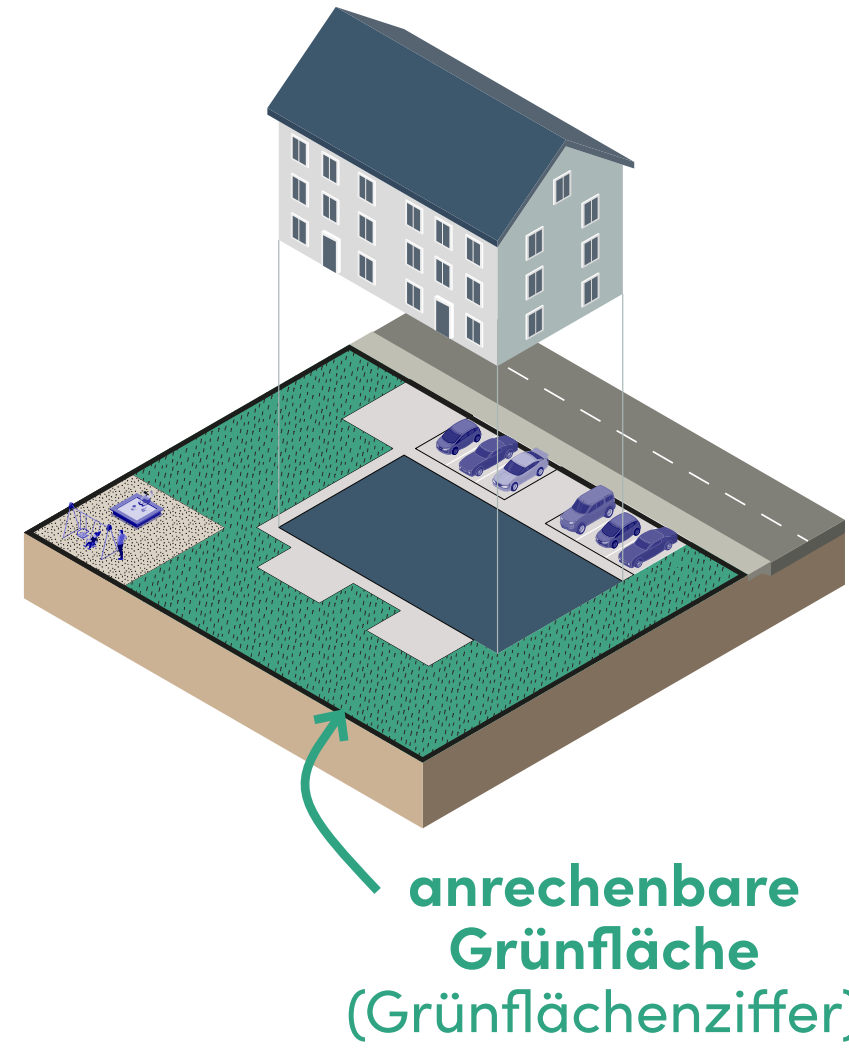


Überprüfung von Grundstücken



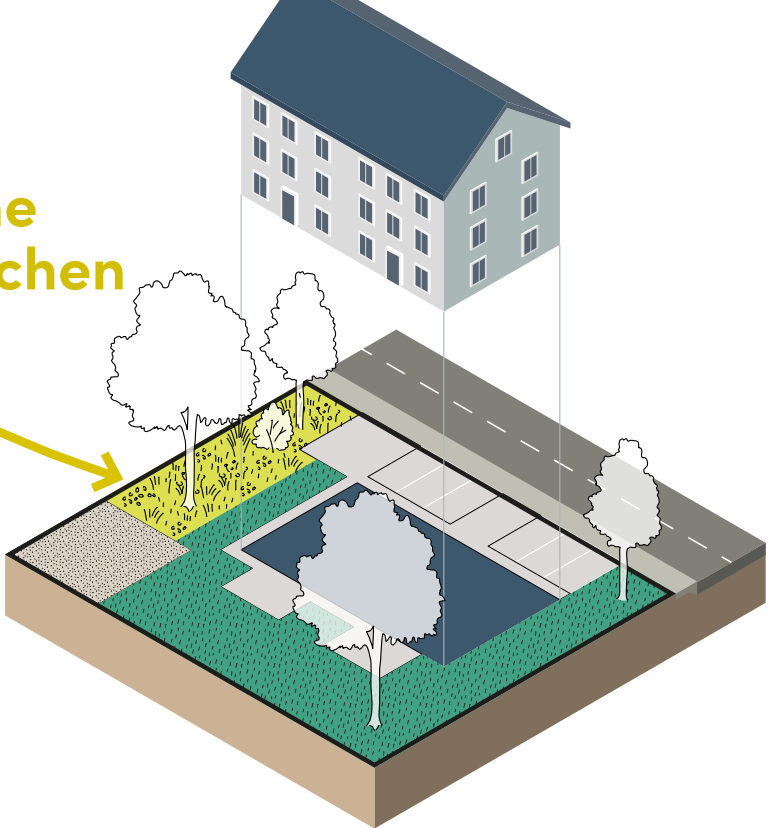
Ein Teil der Grünflächen ist ökologisch wertvoll auszugestalten

Anrechenbare Grünfläche als Bezugsgrösse



Ökologischer Anteil bei mind. 25%

ökologische Ausgleichsflächen



Begrünung der Flachdächer bei Neubauten

Bestimmung

- Flachdächer mindestens extensiv begrünen (ausgenommen Terrassenflächen)
- Gilt auch bei Solaranlagen

Wirkung einer Dachbegrünung

- Hält Regenwasser zurück und kühlt die Luft
- Erhöht den Wirkungsgrad von Solaranlagen
- Reduziert den Gebäude-Energieverbrauch

Klima=Gründach



Bildquelle: ZinCo

Biodiversitätsdach



Bildquelle: ZinCo



Ökologisch wertvolle Flächen sind ...

- Bspw. extensiv gepflegte Wiesen, Ruderalflächen, Hochstammobstbäume, naturnahe Weiher, Hecken, Hochstauden, Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen.
- Standortgerechte Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden, Saatgut usw.). Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

PARKIERUNG

Anzahl der Pflichtparkplätze neu regeln

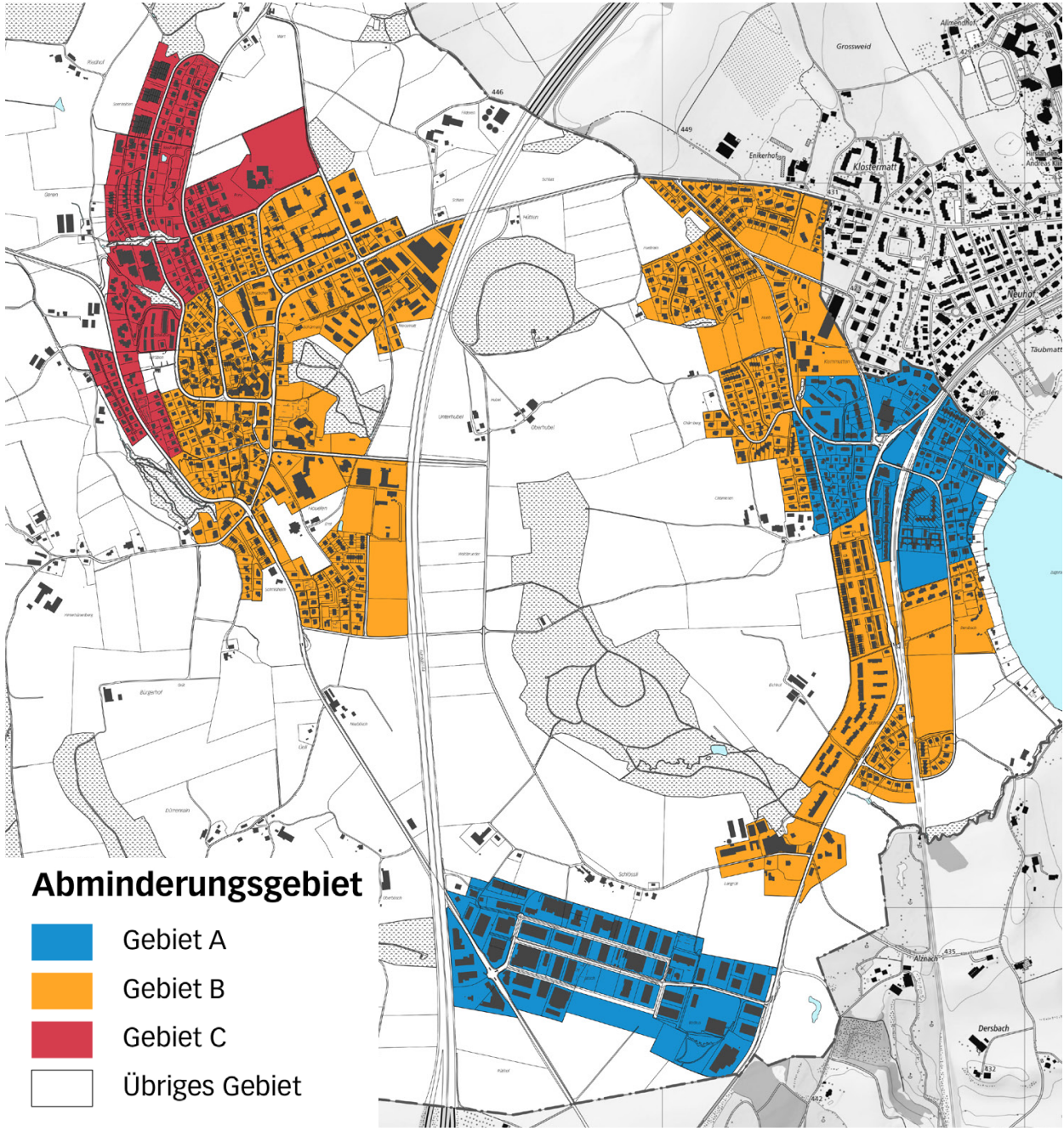


Minimum und Maximum an Pflichtparkplätzen

- Das Minimum orientiert sich am kantonalen Leitfaden für Parkierungsreglemente.
- Das Maximum orientiert sich hingegen an der heutigen Anzahl Pflichtparkplätze.

Differenzierung nach Lage

- Je besser die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, desto weniger Parkplätze.

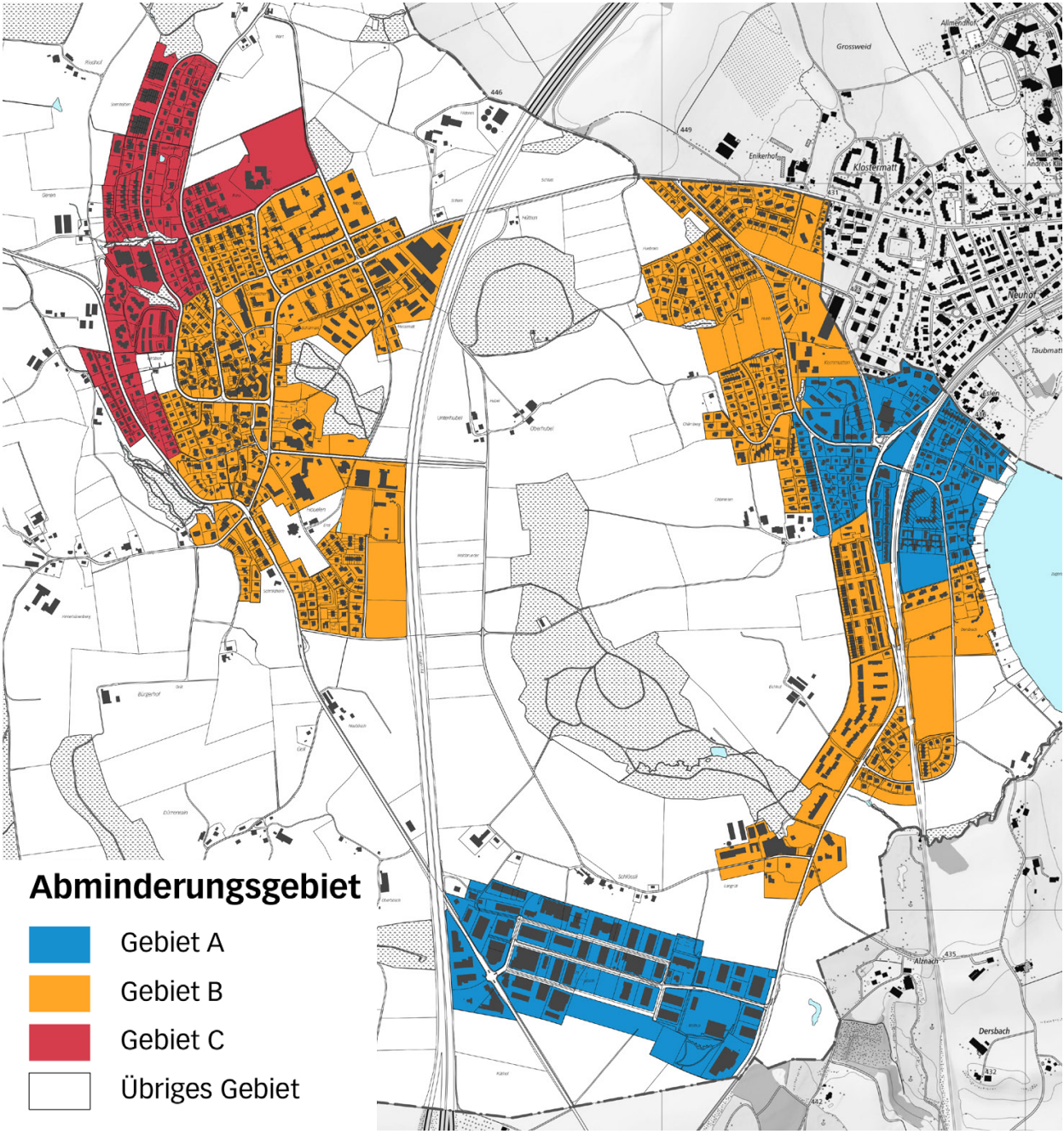


Anzahl Parkplätze beim Wohnen



	Minimum pro Wohnung	Maximum pro Wohnung
Gebiet A	0.60 Parkplätze	1.65 Parkplätze
Gebiet B	0.75 Parkplätze	1.95 Parkplätze
Gebiet C	0.90 Parkplätze	2.25 Parkplätze

- Parkplatzberechnung neu anhand der Anzahl Wohneinheiten (bisher auf Basis der anrechenbaren Geschossfläche)
- Ein Besucherparkplatz pro 6 Wohneinheiten



Was ändert sich bei Wohnnutzungen An einem Beispiel erläutert



5 Wohnungen
(160 m² aGF pro Wohnung)
Abminderungszone B

Rechtskräftige Bauordnung (2004)

10 Parkplätze

Revision Bauordnung (Entwurf)

Minimum
4 Parkplätze

Maximum
10 Parkplätze

Pflichtparkplätze für Nichtwohnnutzungen



Art der Nutzung	Anzahl Parkplätze für	
	Beschäftigte	Kundschaft
Industrie und gewerbliche Fabrikation	1.0 PP pro 100 m ² aGF	0.2 PP pro 100 m ² aGF
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, Arztpraxis)	2.0 PP pro 100 m ² aGF	1.0 PP pro 100 m ² aGF
Nicht kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro)	2.0 PP pro 100 m ² aGF	0.5 PP pro 100 m ² aGF
Restaurant	0.05 PP pro Sitzplatz	0.05 PP pro Sitzplatz

Abminderung für PP der Beschäftigten

	Min.	Max.
Gebiet A	20 %	50 %
Gebiet B	40 %	70 %
Gebiet C / übriges Gebiet	70 %	100 %



Gemeinde Hünenberg

Gewässerraumfestlegung

Gewässer

Ca. 55 km Fliessgewässer (davon ca. 1 km in der Bauzone) und 900 m des Zugersees.

Ziel

Raumsicherung zugunsten der oberirdischen Gewässer für die natürliche Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung.

Festlegung

Als überlagernde Zone im Zonenplan.

Bachöffnung

Keine zwingende Bachöffnung von eingedolten Gewässern.

Nutzungsmöglichkeiten

Das kantonale Gesetz über die Gewässer regelt die Nutzungsmöglichkeiten, die Unterhaltungspflichten usw. Beispielsweise sind innerhalb des Gewässerraums nur eine extensive Bewirtschaftung oder nur standortgebundene, im öffentlichen Interesseliegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege etc. zulässig.

Übergangsbestimmungen und Bestandesgarantie

Bis zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes, die restriktiver und einschränkender sind als die zukünftigen im Zonenplan festgelegten Gewässerräume. Für rechtmässig erstellte Gebäude gilt die Bestandesgarantie.

Beispiel Dersbach

