

---

# **TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG**

---

# HERZLICH WILLKOMMEN

---



Dr. Fabian Müller, Gemeindepräsident

# AGENDA

---



1. Einleitung / Politische Grundhaltung

Romaine Marti

2. Kernthemen der Revision

a) Übersicht / Einführung

b) Kernzonen

c) Zentrumszone

d) Wohnzonen

e) Umgebungsgestaltung

Michael Camenzind

Michael Camenzind

Tabea Marfurt

Michael Camenzind

Tabea Marfurt

3. Ausblick

Dr. Fabian Müller

**1.**

---

# **EINLEITUNG POLITISCHE GRUNDHALTUNG**

---

Romaine Marti, Vorsteherin Hochbau / Planung

# WIESO EINE NEUE BZO

---

- Die aktuelle BZO datiert aus dem Jahre 2000 und ist veraltet.
- Alle kommunalen BZO's müssen bis 2028 die IVHB (Harmonisierung der Baubegriffe) übernehmen und dementsprechend angepasst werden.
- Zusätzliche Vorschrift zur «Anpassung an den Klimawandel im Siedlungsgebiet» (§238a PBG) seit Dezember 2024.



# KNACKNÜSSE

---

- All diese Änderungen habe weitgehende Folgen und müssen mit neuen Regeln aufgefangen werden.
- Denn die IVHB Regulierung hat einen «Konstruktionsfehler» und ist für die ÜZ Variante nur bedingt kompatibel
  - Abgrabungen
  - Attikadach
  - Auskragende Gebäudeteile



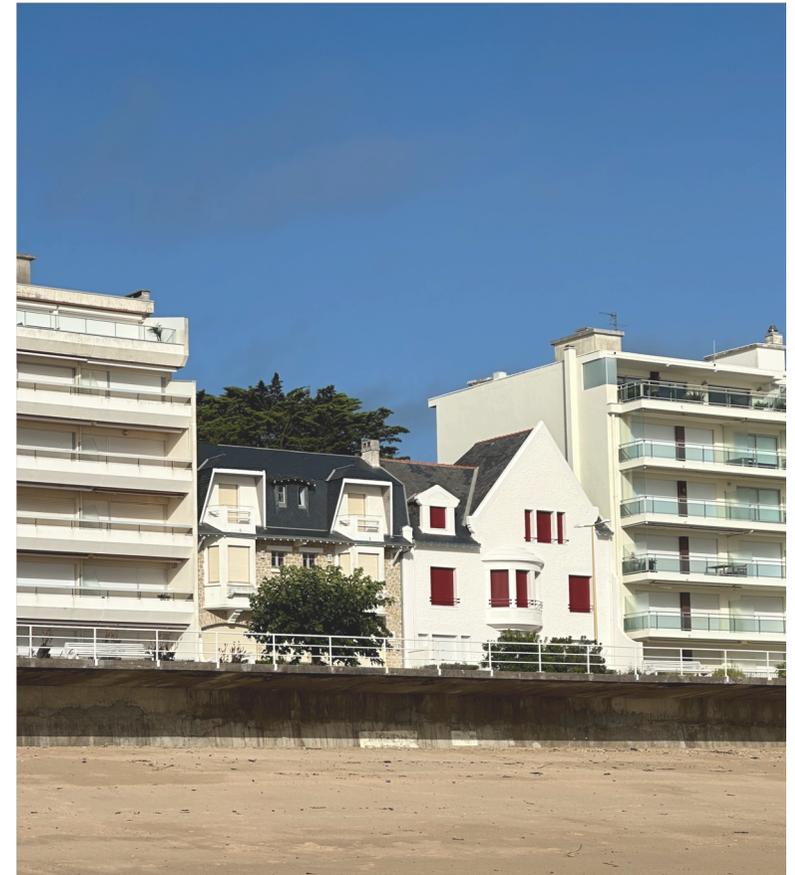
# VORSTELLUNG ARBEITSGRUPPE

- Leitung: Romaine Marti / Vorsteherin Hochbau/Planung
- Planungsbüro: Tabea Marfurt und Michael Camenzind
  
- Dr. Fabian Müller Gemeindepräsident
- Benni Zwicker Abteilungsleiter Hochbau/Planung/Liegenschaften
- Rémy Boon Bereichsleiter Hochbau/Planung
- Dr. Christian Salewski Fachexperte Städtebau/Architektur
- Alex Jaeggi Mitglied Baukommission
- Aaron J. Wegmann Fachexperte Städtebau/Architektur

# RAUMPLANUNG

---

Je stärker die Verdichtung, desto mehr braucht es klare Regeln.

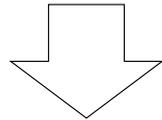


# PLANUNGSSYSTEM



## Behördenverbindlich

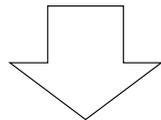
- Kantonaler Richtplan



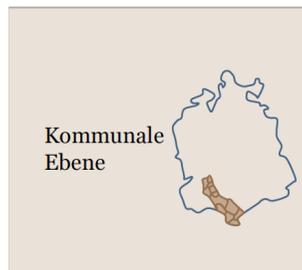
Regionale Ebene



- Regionaler Richtplan



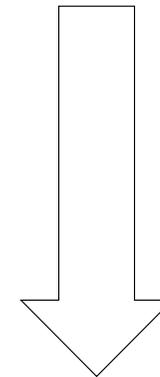
Kommunale Ebene



- REK
- Kommunaler Richtplan Verkehr

## Grundeigentümergeverbindlich

- Planungs- und Baugesetzgebung
- Erschliessungsverordnung
- Weitere Vorgaben

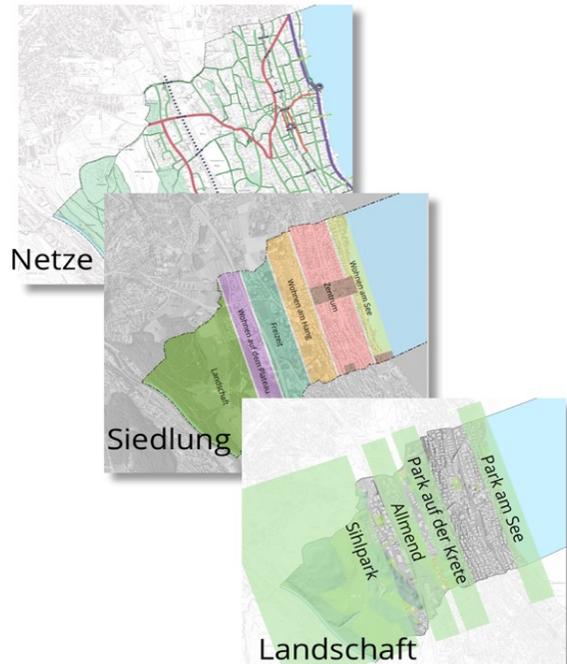


- BZO
- Zonenplan
- Ergänzungspläne

# BESTANDTEILE DER ORTSPLANUNGSREVISION

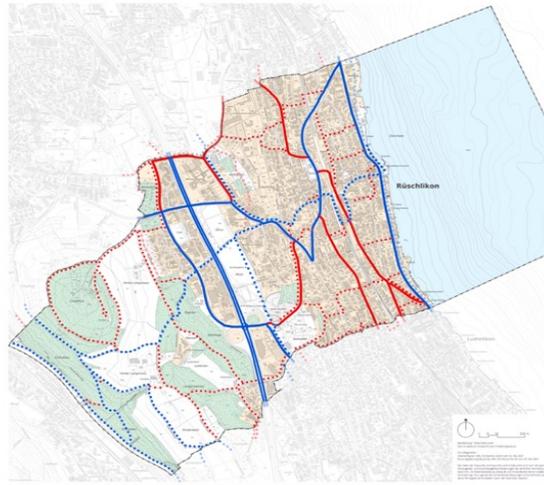
## Phase 1

Räumliches  
Entwicklungskonzept 2040



## Phase 2

Richtplan Verkehr



## Phase 3

Nutzungsplanung



*Das räumliche Entwicklungskonzept bildet den konzeptionellen Rahmen der Revision.*



-  Erholung und Wohnen am See  
Erholungsanlagen am See aufwerten und Blickbezüge zum See gewährleisten
-  Ortskern und zentrumsnahes Wohnen  
Quartiergerecht und differenziert weiterbauen und wertvolle Strukturen erhalten
-  Wohnen am Hang  
Offene Bauweise und hohe Durchgrünung sicherstellen
-  Campus auf dem Plateau  
Parkanlagen, öffentliche Einrichtungen und Arbeitsnutzungen vernetzen
-  Wohnen in der Landschaftskammer  
Mit Bezug zur Landschaft bauen

# REK

---

REK beschreibt inhaltliche Ziele, die anhand einer Vernehmlassung ausgearbeitet wurden. Diese Ziele bilden die Basis der BZO Revision:

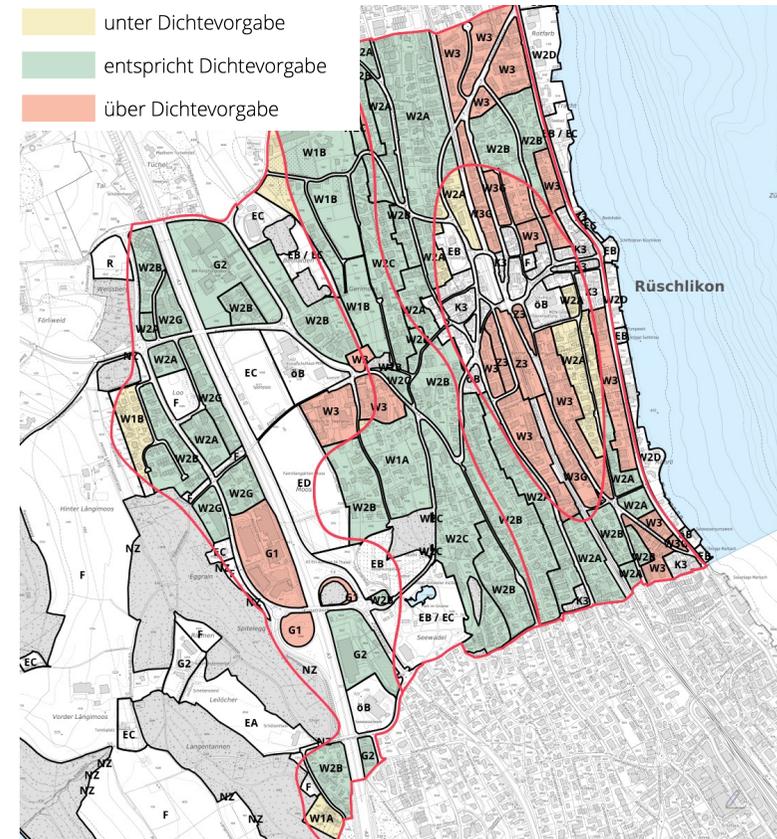
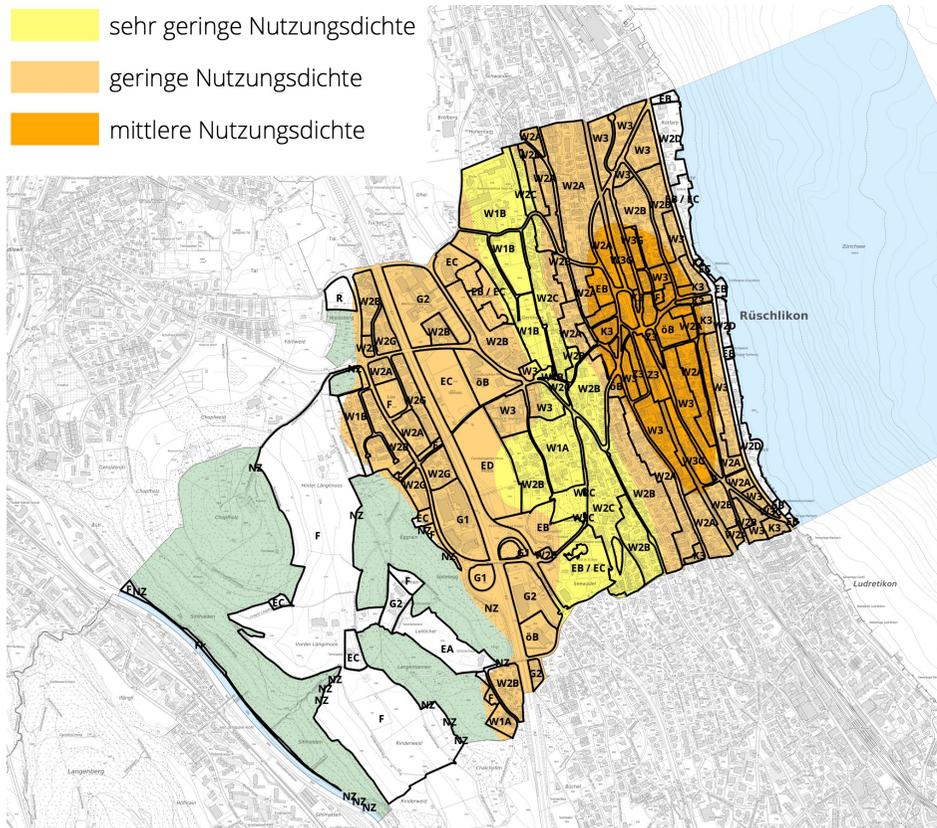
*Innerhalb der Bauzonen eine qualitätsorientierte Entwicklung zu ermöglichen, die dem durchgrüntem Ortsbild von Rüschlikon Rechnung trägt.*

Die BZO ist die technische Umsetzung der im REK formulierten Ziele.



# REGIONALE DICHTEVORGABEN

*Heutige Dichten eher am oberen Rand. Kein Bedarf für Aufzonungen!*



## INNERE VERDICHTUNG

Die ultimative Verwirklichung eines Traumhauses wird heikel, wenn der Nachbar direkt nebenan wohnt. Das Bild eines Leuchtturms mit einem kleinen Häuschen darauf zeigt anschaulich, dass eine gewisse Harmonisierung der Neubauten und Regelung unverzichtbar sind, gerade bei innerer Verdichtung.

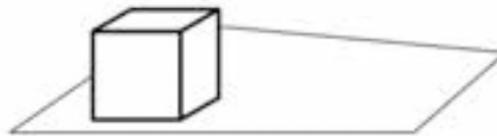


# GESCHOSSFLÄCHENRESERVEN SIND AUSREICHEND

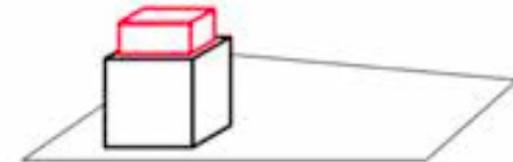
*Total 185'000 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven.*

*Theoretisches Potenzial für rund 3'000 zusätzliche Personen.*

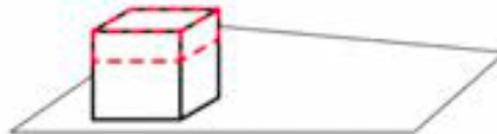
Ausgangslage



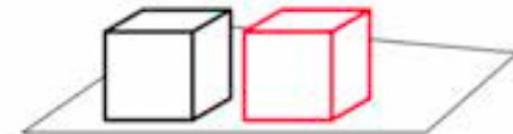
Aufstockung



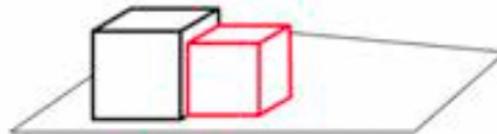
Mehrmutzung  
im Bestand



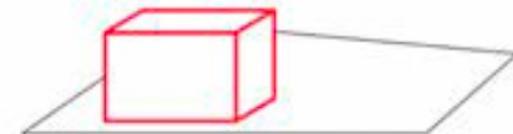
Ergänzungsbau



Anbau



Abbruch und  
Ersatzneubau



# KONKLUSION UND GRUNDSÄTZE DER REVISION

- *Wir bleiben bei der ÜZ*
- *Keine Ein- und Umzonungen / keine Aufzonungen*
- *BZO soll*
  - *eine qualitätsorientierte Entwicklung sicherstellen;*
  - *den besonderen örtlichen Gegebenheiten von Rüschtikon Rechnung tragen;*
  - *trotz IVHB Spielraum für unterschiedliche bauliche Lösungen bieten;*
  - *entschlackt werden*
- *Erholungszonen am See sowie Parkierungsvorschriften werden von der Revision ausgeklammert.*

# 2.

---

## **KERNTHEMEN DER REVISION**

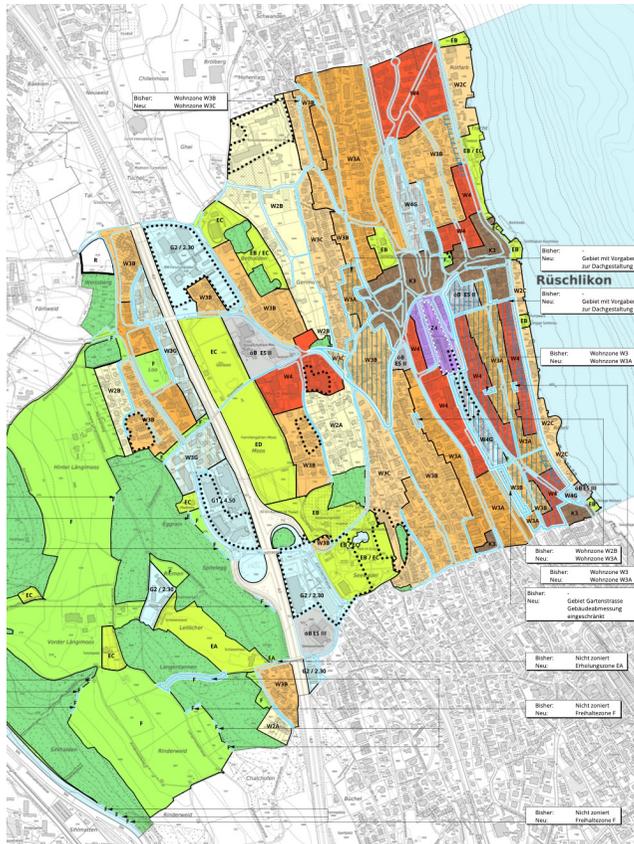
### **A) ÜBERSICHT / EINFÜHRUNG**

---

Michael Camenzind, Suter · von Känel · Wild · AG

# WAS WIRD REVIDIERT?

## Zonenplan



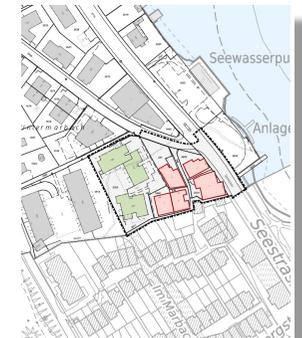
## Kernzonenpläne



Dorf



Obermarbach



Untermarbach

**BZO**  **RÜSCHLIKON**  
Gemeinde am Zürichsee  
Kanton Zürich

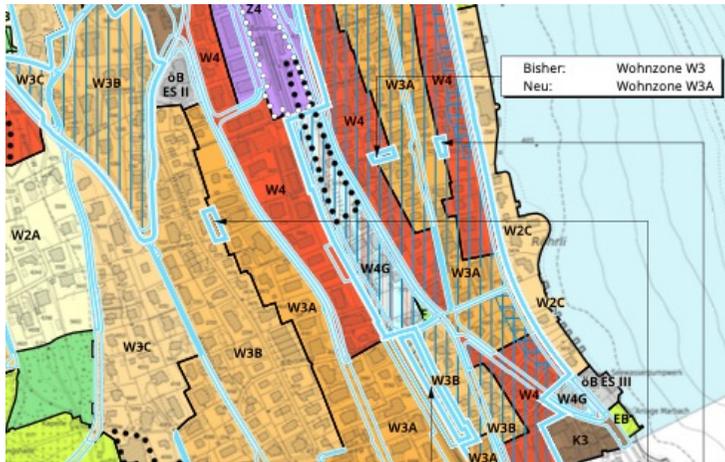
Ortsplanungsrevision  
BAU- UND ZONENORDNUNG  
Synoptische Darstellung

**SUTER VON KÄNEL WILD**  
Planer und Architekten AG  
Hofstrasse 16, 8001 Zürich  
Tel. 043 51 13 00, www.svw.ch

31.03.2015

# LESEHILFE

## Zonenplan: 13 Bauzonen



Nutzungsmass: -	<b>K3</b> Kernzone, 3 Geschosse	<b>W4</b> Wohnzone, 4 Geschosse
Nutzungsmass: -	<b>Z4</b> Zentrumzone, 4 Geschosse	<b>W3G</b> Wohnzone, 3 Geschosse
Nutzungsmass: Überbauungsziffer siehe BZO	<b>W2B</b> Wohnzone, 2 Geschosse	<b>W4G</b> Wohnzone, 4 Geschosse
	<b>W2A</b> Wohnzone, 2 Geschosse	Nutzungsmass: Baumassenziffer
	<b>W2C</b> Wohnzone, 2 Geschosse	<b>G</b> Gewerbezone
	<b>W3C</b> Wohnzone, 3 Geschosse	-G1 Gewerbezone 1
	<b>W3B</b> Wohnzone, 3 Geschosse	-G2 Gewerbezone 2
	<b>W3A</b> Wohnzone, 3 Geschosse	Nutzungsmass: -
		<b>öB</b> Zone für öffentliche Bauten

## Bau- und Zonenordnung: 46 Artikel

Gültig	Neu	Kommentar
	3 Für Dachgeschosse unter Schrägdächern gilt:	
	a) Alle Dachformen müssen unter einem Profil liegen, das sich ergibt, indem über der maximal zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe ein Winkel von 45° angesetzt wird. Das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe gemäss Art. 22 Abs. 1 gilt zugleich als Gesamthöhe.	
	b) Die Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachfläche darf nicht höher als 1 m über dem fertigen Boden des Dachgeschosses liegen.	
	c) Gekappte Satteldächer sind nicht erlaubt.	<i>Gekappte Satteldächer besitzen keinen First, sondern einen Flachdach-Anteil.</i>
4	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dergleichen sind im ersten Dachgeschoss gemäss § 292 PBG im gesamten Ausmass von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten in Schrägdächern sind als Lukarnen oder Schleppegauben auszubilden.	
5	Das Dach von Schleppegauben darf höchstens 1.00 m unter die Firstlinie reichen.	Aufheben
6	Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gestattet. Dachflächenfenster in der Form von stehenden Rechtecken mit einer Glasfläche von max. 0.80 m <sup>2</sup> sind zulässig, wenn ihre gesamte Breite nicht mehr als einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge ausmacht.	Aufheben
3	Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.	<i>Es ist nur noch ein Dachgeschoss erlaubt.</i>
4	Flachdächer auf dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen und Dachbegrünung sind aufeinander abzustimmen. Die Dachflächen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Mit Ausnahme von Kaminen, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleineren technisch bedingten Aufbauten sind keine Dachaufbauten erlaubt.	<i>Praxisblatt: Das oberste Geschoss mit Flachdach muss sich in der architektonischen Erscheinung von den darunterliegenden Vollgeschossen unterscheiden.</i>

# 2.

---

## **KERNTHEMEN DER REVISION**

### **B) KERNZONEN**

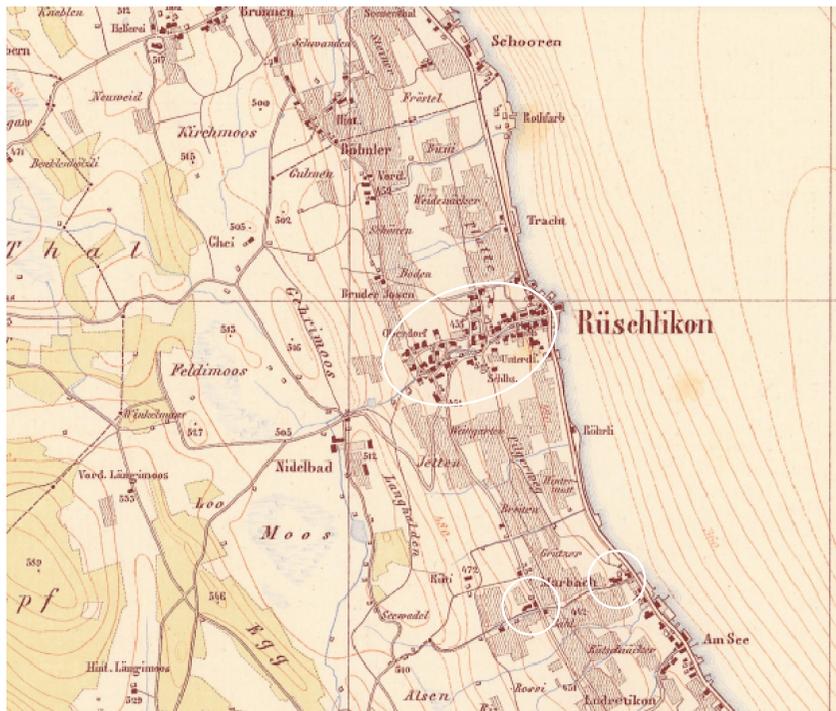
---

Michael Camenzind, Suter · von Känel · Wild · AG

# EIN BLICK ZURÜCK

---

Wildkarte 1850



Luftbild 1919



# KERNZONEN DORF (2023)

---



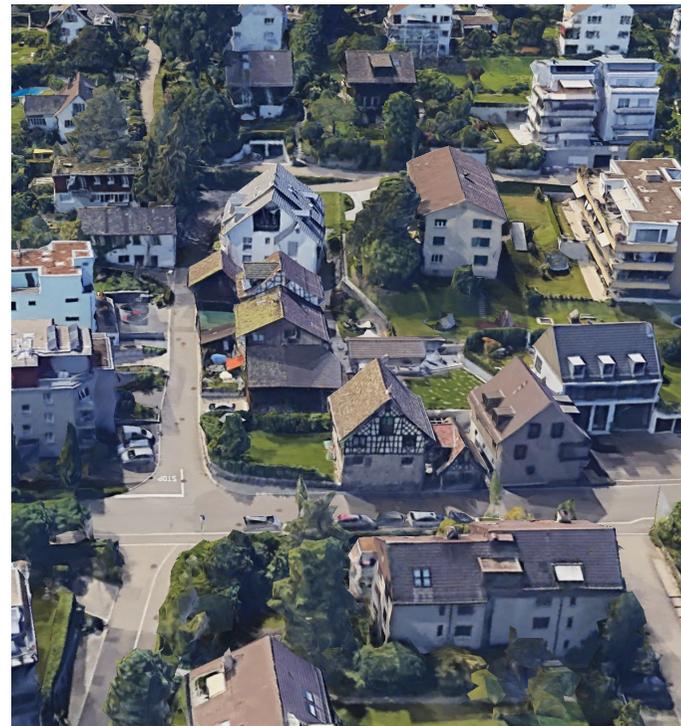
# ENSEMBLES AN DER GEMEINDEGRENZE

---

Untermarbach



Obermarbach



# ÜBERSICHT ZONENPLAN

*Die Kernzongengrenzen bleiben unverändert*



## ZWECKARTIKEL

---

*<sup>1</sup> Die Kernzone umfasst die historisch geprägten Dorfkerne, deren Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und denkmalpflegerische Anordnungen .*

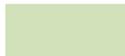
*<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume müssen sich besonders gut in das Ortsbild einpassen, dieses räumlich sinnvoll ergänzen....*

# SYSTEMATIK KERNZONENPLÄNE

## Beispiel Kernzonenplan Dorf



### Festlegungen

-  Kernzongrenze
-  Ortsbildprägende Gebäude Art. 6 lit. a) BZO
-  Übrige Gebäude Art. 6 lit. b) BZO

### Informationsinhalte

-  Gebäude ausserhalb Perimeter
-  Objekt auf kommunaler Ebene inventarisiert
-  Objekt auf kommunaler Ebene durch GRB geschützt
-  Objekt auf kantonaler Ebene geführt

## DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN

- Bauten, Anlagen und Freiräume müssen sich besonders gut in das Ortsbild einpassen
  - > *BZO wird um Ortsbeschriebe ergänzt*
- Kernzonenplan zeigt, welche Gebäude ortsbildprägend sind
  - > *Lage und Gebäudeprofil sind zu erhalten*
- Erleichterungen für übrige Gebäude
  - > *Aufstockung an bisheriger Lage erlaubt*
- Neubauten dürfen nur noch 1 anstelle von 2 Dachgeschossen besitzen
  - > *bessere Gebäudeproportionen*
- Vorgaben zur Dachgestaltung werden vereinfacht
  - > *Die Dachform und -neigung muss mit Nachbargebäuden harmonisieren und in Bezug auf das Gebäudevolumen gut proportioniert sein*

# FRAGEN UND DISKUSSION

---



# 2.

---

## **KERNTHEMEN DER REVISION**

### **C) ZENTRUMSZONE**

---

Tabea Marfurt, Suter · von Känel · Wild · AG

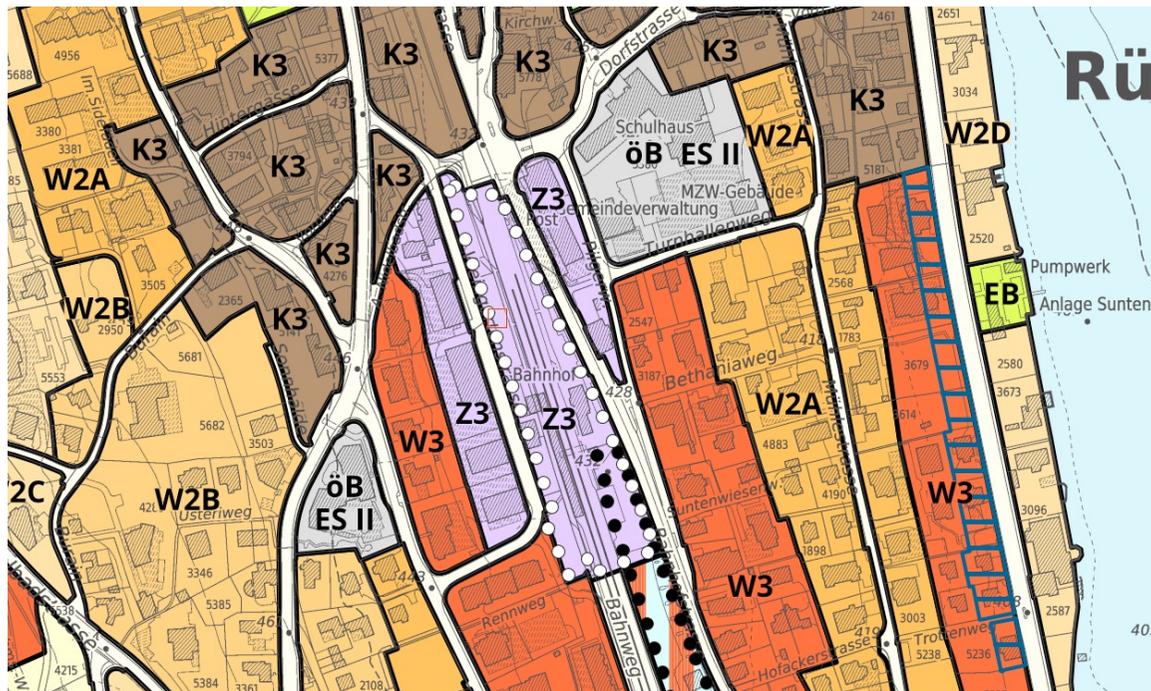
# ZENTRUMSZONE

---



# RAHMENBEDINGUNGEN

## Zonenplan



## § 51 PBG

Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

## DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN

- Gebäude sollen max. 4 Vollgeschosse mit Flachdach oder leicht geneigtem Schrägdach aufweisen.  
> *Heute wären 4 VG und 2 Dachgeschosse erlaubt / Bestehende Grundeigentümergebauordnung schränkt Bebauung ein.*
- Weiterhin keine Vorgabe einer ÜZ / Jedoch Grünflächenziffer 20%  
> *Grundstücke können dicht bebaut werden / Minimale Begrünung ist sicherzustellen.*
- Neue Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosse und Gestaltung der Vorzonen  
> *Erdgeschosshöhe 4m / publikumsorientierte oder öffentliche Nutzung der Räume mit Bezug zu den Strassen / Höhenlage Erdgeschoss auf Strassenniveau abstimmen / Vorzonen entlang Strassen situationsgerecht begrünen*

# WARUM VORGABE ZU DEN ERDGESCHOSSEN?

- *PBG schreibt gemischte Nutzweise vor*
- *Nutzung soll zur Belebung Strassenräume beitragen*
- *Einheitliche EG-Kote ist klassisches städtebauliches Element und ist im Interesse des Ortsbildes.*



*Bsp. eines falsch proportionierten EG's*

# WEINGARTENSTRASSE



# FRAGEN UND DISKUSSION

---



# 2.

---

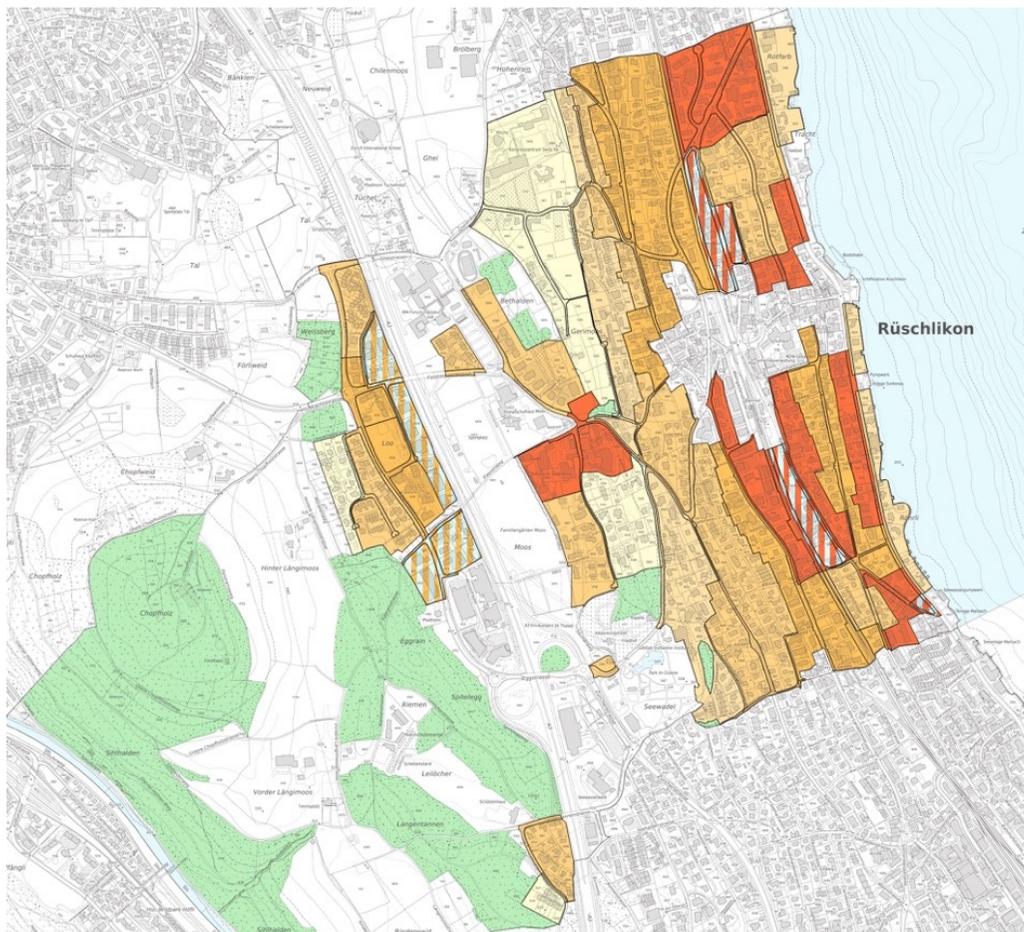
## **KERNTHEMEN DER REVISION**

### **D) WOHNZONEN**

---

Michael Camenzind, Suter • von Känel • Wild • AG

# ÜBERSICHT ZONENPLAN



**W2B**

Wohnzone, 2 Geschosse

**W2A**

Wohnzone, 2 Geschosse

**W2C**

Wohnzone, 2 Geschosse

**W3C**

Wohnzone, 3 Geschosse

**W3B**

Wohnzone, 3 Geschosse

**W3A**

Wohnzone, 3 Geschosse

**W4**

Wohnzone, 4 Geschosse

**W3G**

Wohnzone, 3 Geschosse

**W4G**

Wohnzone, 4 Geschosse

# EXKURS IVHB

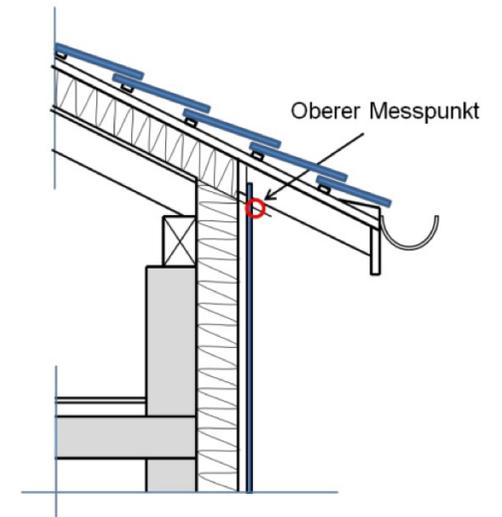
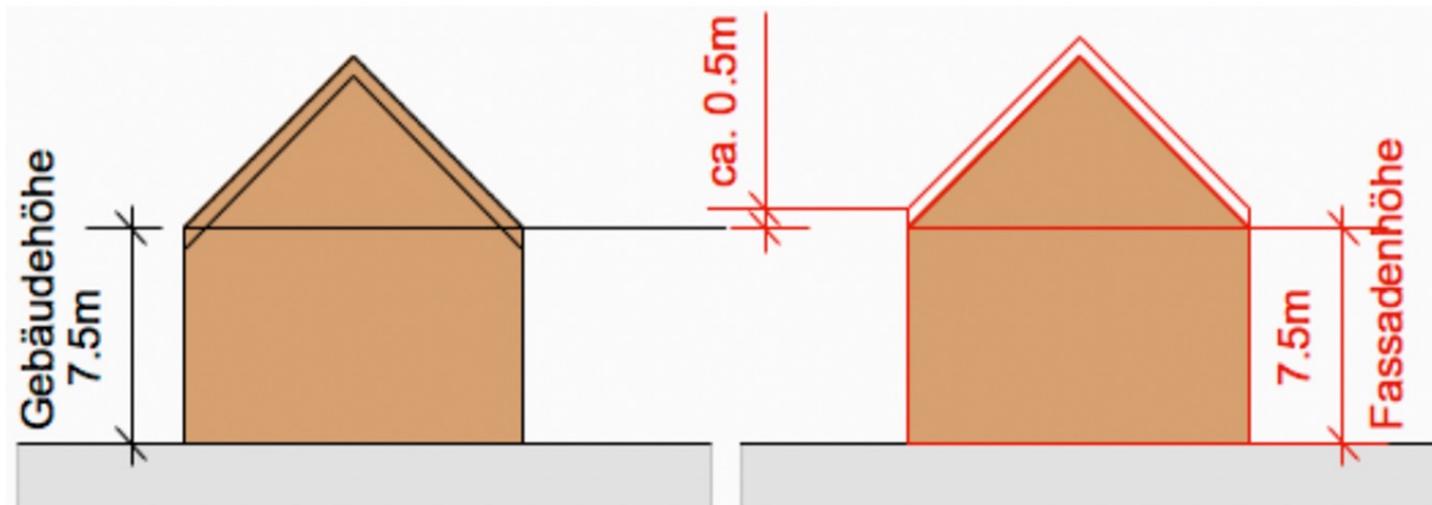
---

*IVHB = Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe*

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

# EXKURS IVHB

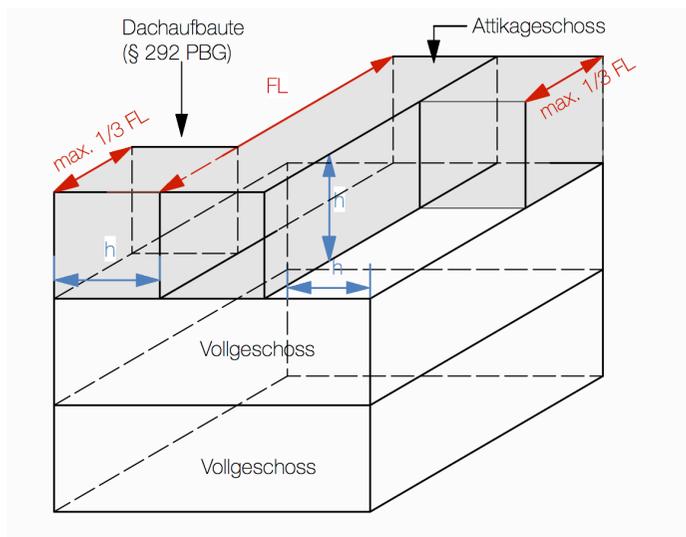
**Fassadenhöhe** (heute Gebäudehöhe) wird neu auf die Konstruktion gemessen.  
*Gebäude werden rund 0.5m höher.*



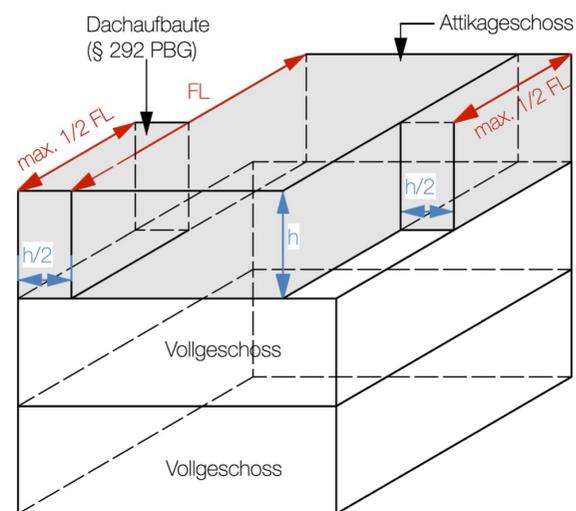
# EXKURS IVHB

**Attikageschosse** müssen nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückspringen. *Attikageschosse werden grösser und wirken wie Vollgeschosse.*

Attika PBG alt



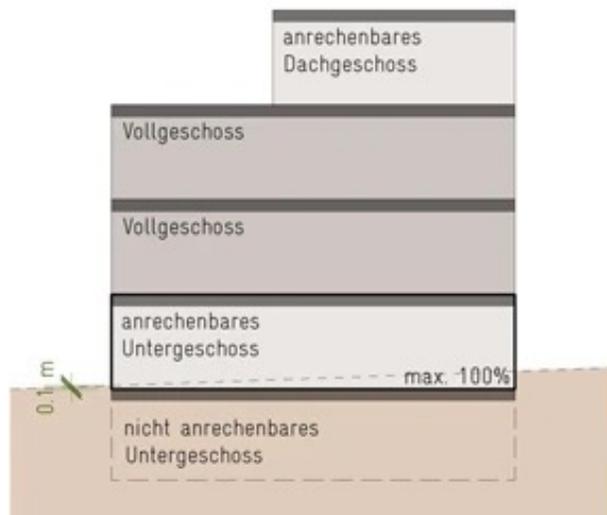
Attika IVHB



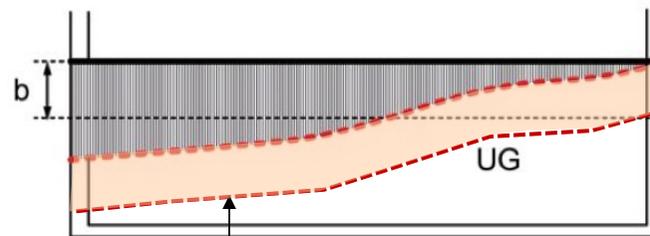
# EXKURS IVHB

*Untergeschosse dürfen im Mittel max. 2.5m und an keiner Stelle mehr als 3m aus dem massgebenden Terrain ragen. Es entstehen mehr Kellerwohnungen.*

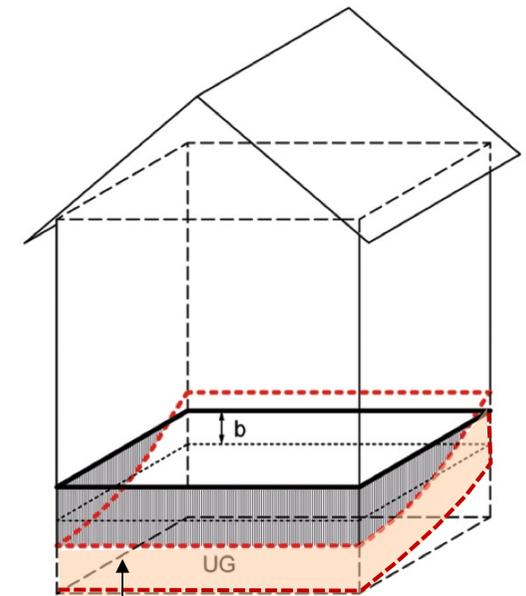
## Untergeschoss PBG alt



## Untergeschoss IVHB



Zulässige Abgrabung gemäss BZO 1.5 m / max. 50% der Fassadenfläche eines UG's darf sichtbar sein.



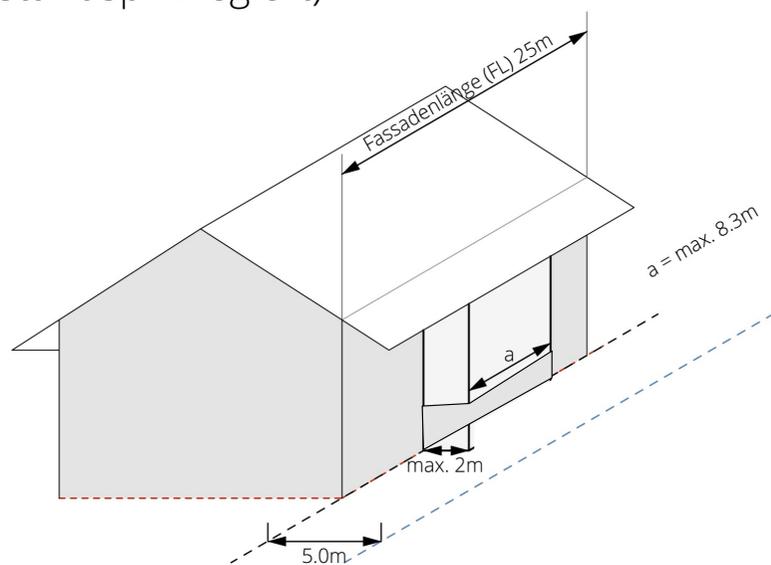
## EXKURS IVHB

**Vorspringende Gebäudeteile** zählen nicht zur ÜZ und dürfen neu auf 50% der Fassadenlänge mit einer Tiefe von 2m in den Grenzabstand ragen.

*Vorspringende Gebäudeteile zählen nicht zur ÜZ.*

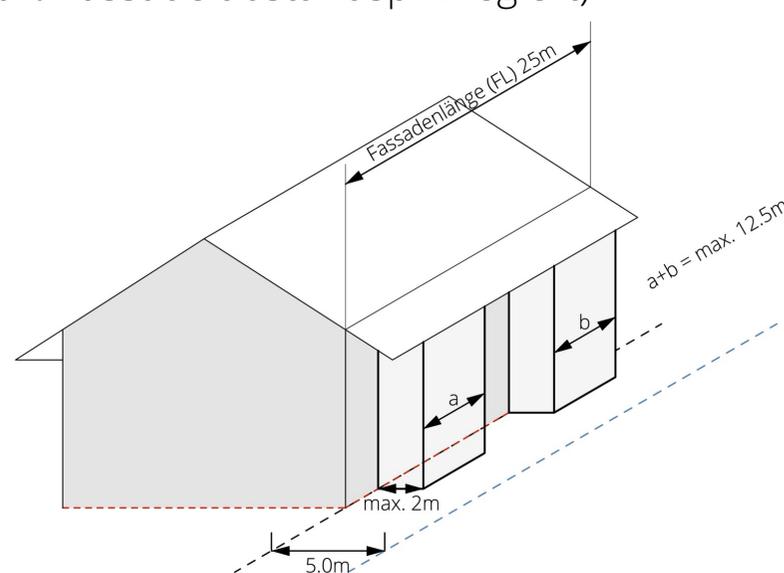
### PBG alt

(Erker / Balkone 1/3 der Fassade abstandsprivilegiert)

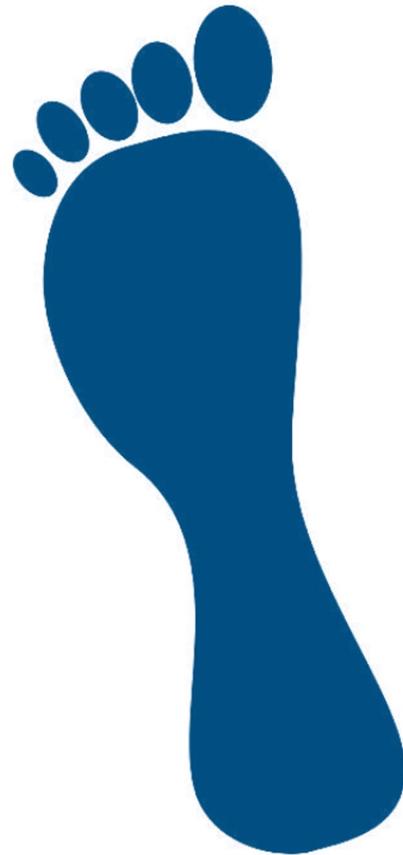


### IVHB

(Vorspringende Gebäudeteile 50% Fassade abstandsprivilegiert)



## EXKURS IVHB: ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)



*Die Überbauungsziffer definiert, welcher Anteil eines Grundstücks überbaut werden darf (Fussabdruck).*

*IVHB definiert Überbauungsziffer neu!*

*Die Überbauungsziffer muss justiert werden.*

*Unterschiedliche Werte für Gebäude mit Schrägdach oder Flachdach jeweils mit oder ohne Vorsprünge.*



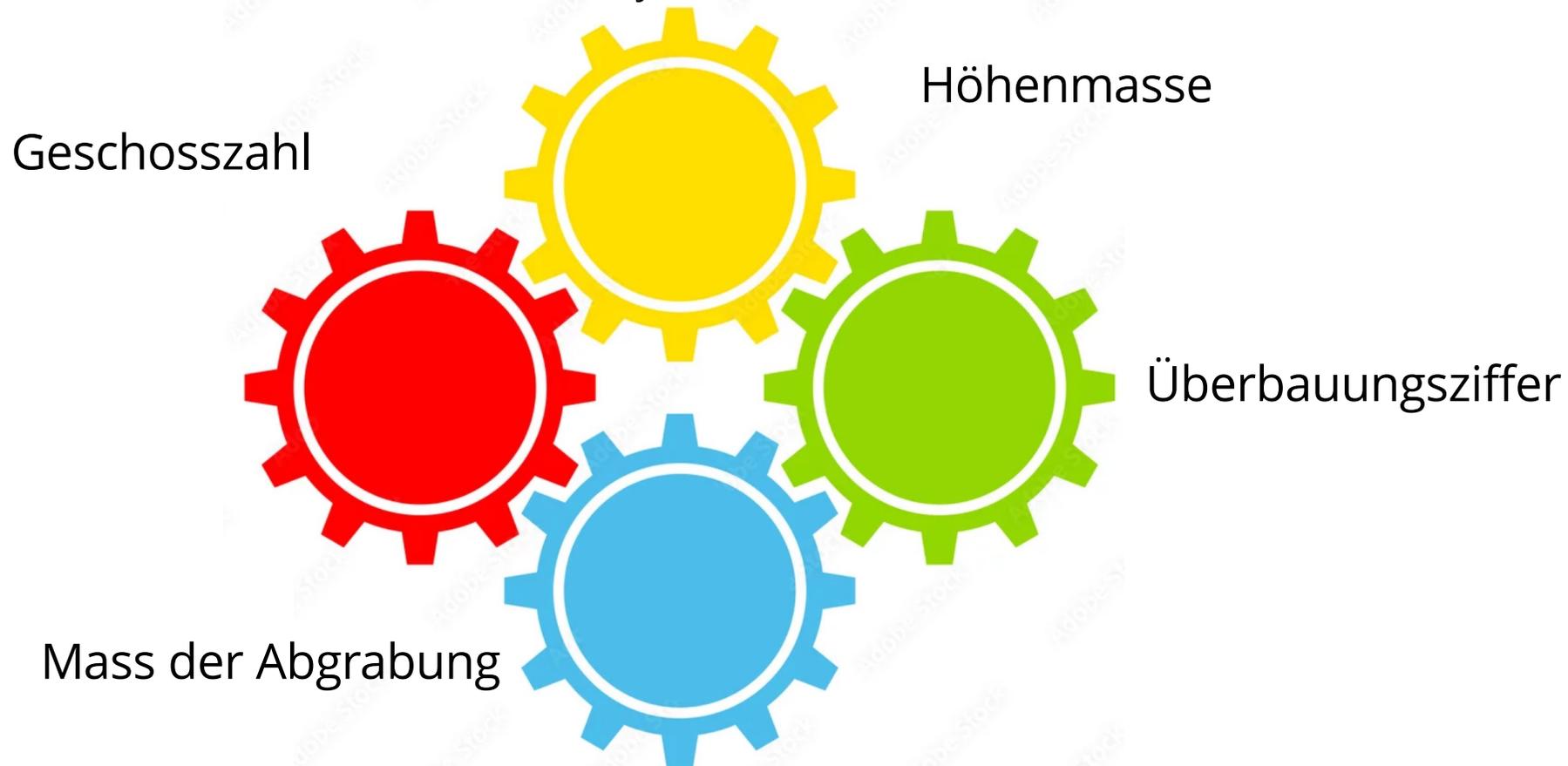
## GRUNDSÄTZE

---

- *In Rüschtikon wird IVHB nach dem Grundsatz umgesetzt, dass weiterhin ein hoher Spielraum für gut gestaltete Gebäude besteht.*
- *Die heutigen Bestimmungen werden grundlegend angepasst, ohne dass für die Grundeigentümerschaften ein Nutzungsverlust resultiert.*
- *In der BZO sollen unterschiedliche Bauformen möglich sein: Schrägdach / Gebäude mit Flachdach / Gebäude mit und ohne vorspringende Gebäudeteile.*
- *Die sichtbare Höhe der Gebäude soll gleich bleiben.*

# JUSTIERUNGEN

*Diese Parameter müssen justiert werden!*



# 1. JUSTIERUNG

---

## ANRECHENBARE UNTERGESCHOSSE UND ABGRABUNGEN

- *Anstelle eines anrechenbaren UG's wird ein Vollgeschoss erlaubt*
- *Die Fassadenhöhe wird erhöht, je nach Zone 0.9m bis 1.5m*
- *Abgrabungen werden von 1.5m auf 0.5m reduziert*



*Souterrain-Wohnung*



*Garten-Wohnung*

## 2. JUSTIERUNG

---

### DACHGESTALTUNG

- **Heute:**

*Gebäude müssen in der Regel ein Schrägdach aufweisen.*

*In Wohnzonen sind 2 Dachgeschosse erlaubt*

*> Defacto Schrägdachpflicht in allen Wohnzonen*

*> grosse Dachgeschosse mit schlecht nutzbarem 2. Dachgeschoss*

- **Neu:**

*Differenzierte Vorgabe mit mehr Flexibilität*

*> **Generell: Schrägdächer und Flachdächer müssen gut gestaltet sein.***

*> **Schrägdach: 1 anstatt 2 Dachgeschosse***

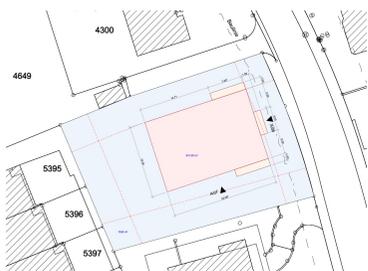
*> **Flachdach: Vollgeschoss anstatt Attikageschoss***

## 3. JUSTIERUNG

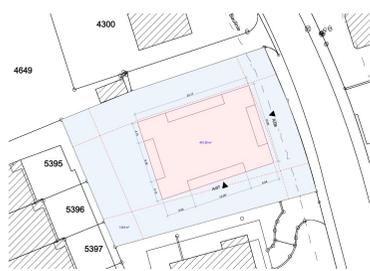
### DIFFERENZIERTE ÜBERBAUUNGSZIFFERN

- Die ÜZ-Werte werden wie folgt definiert:
  - Schrägdach ohne vorspringende Gebäudeteile (105 % des Basiswerts)
  - Flachdach ohne vorspringende Gebäudeteile (102.5 % des Basiswerts)
  - Schrägdach mit vorspringenden Gebäudeteilen (100 % des Basiswerts)
  - Flachdach mit vorspringenden Gebäudeteilen (97.5 % des Basiswerts)

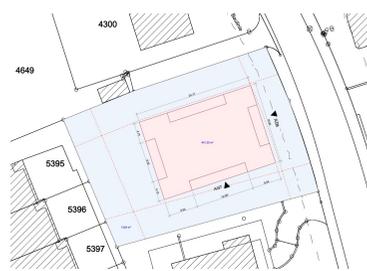
0  
Schrägdach mit Vorsprüngen  
Heute W2A: ÜZ 25%



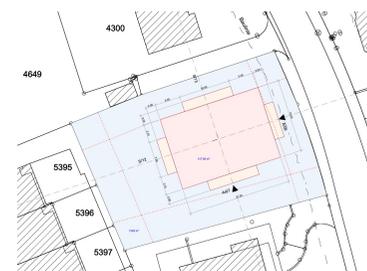
a)  
Schrägdach ohne Vorsprünge  
Neu W3A: ÜZ 30.3%



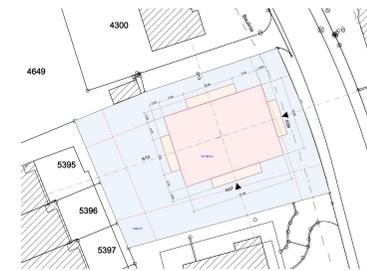
b)  
Flachdach ohne Vorsprünge  
Neu W3A: ÜZ 28.5%



c)  
Schrägdach mit Vorsprüngen  
Neu W3A: ÜZ 24%



c)  
Flachdach mit Vorsprüngen  
Neu W3A: ÜZ 21.2%



# ZUSAMMENFASSUNG

---

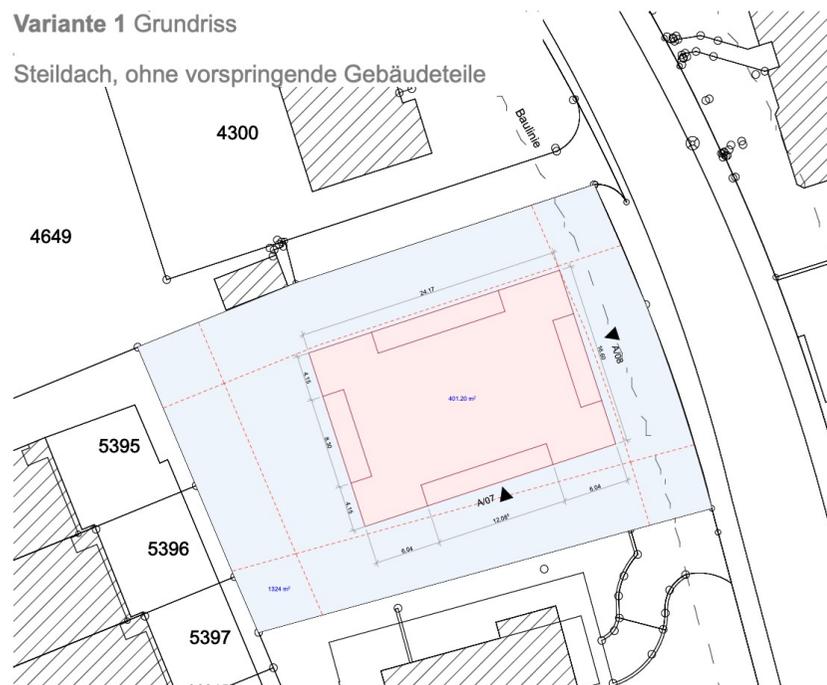
- Anpassung Dachgeschosszahl
  - > Heute 2 Dachgeschosse erlaubt / Neu 1 Dachgeschoss erlaubt
  - > Gebäude besitzen bessere Proportionen
- Anpassung Geschosszahl
  - > Heute anrechenbares UG erlaubt / Neu Vollgeschoss erlaubt
  - > Gebäude werden besser in das Gelände gesetzt
- Anpassung Abgrabungsbestimmungen
  - > Heute Abgrabungen bis 1.5m erlaubt / Neu Abgrabungen bis 0.5m erlaubt
  - > Umgebungsgestaltung wirkt natürlicher
- Höhere ÜZ beim Verzicht auf Vorspringende Gebäudeteile
  - > Gebäude mit Loggien sollen nicht benachteiligt werden
- Vollgeschoss mit Flachdach statt Attika / Tiefere ÜZ bei Gebäude mit Flachdach
  - > Attikaregelung IVHB schränkt gut gestaltete Flachdachlösungen ein.



# ILLUSTRATION: BZO NEU / ÜZ 30.3%

Variante 1 Grundriss

Steildach, ohne vorspringende Gebäudeteile



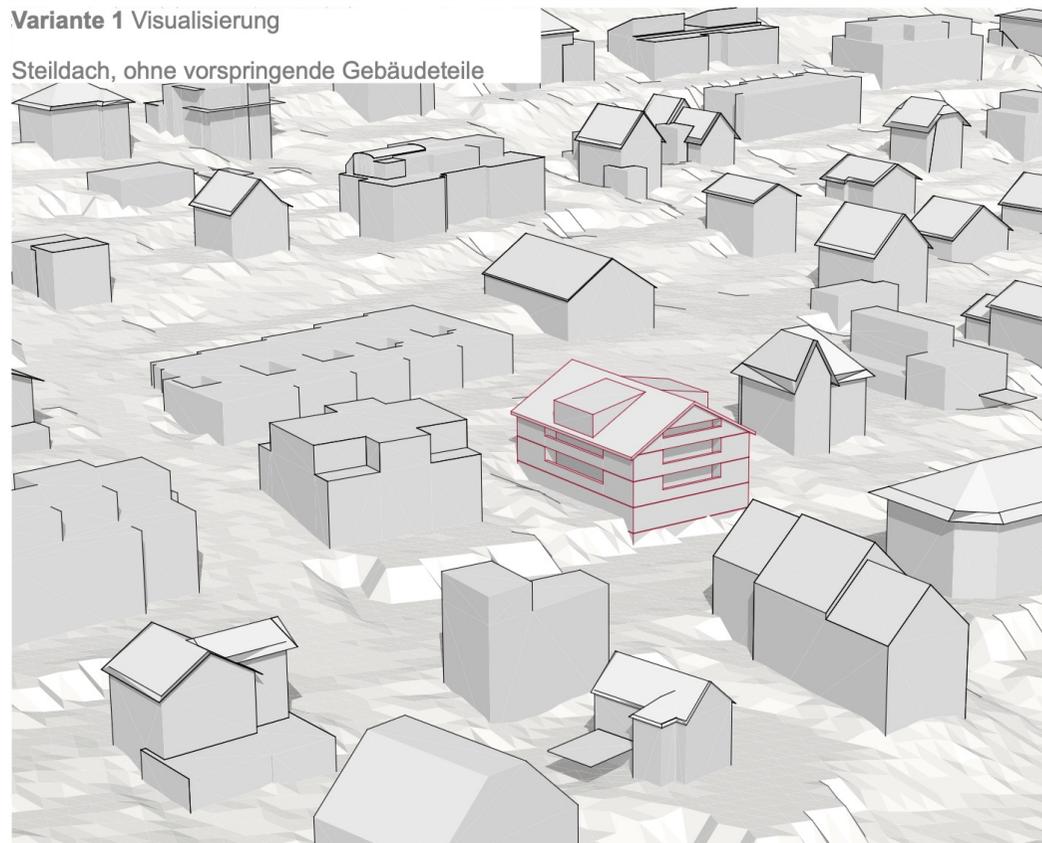
Test Wohnzone W3A - Alte Landstrasse

**Variante 1 (BZO Test 2)**

Steildach, ohne vorspringende Gebäudeteile

Variante 1 Visualisierung

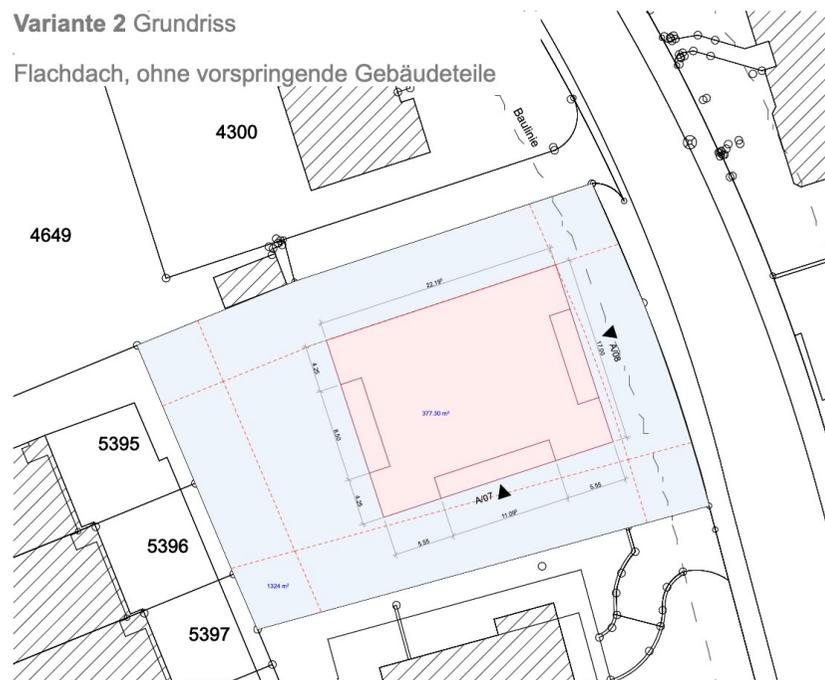
Steildach, ohne vorspringende Gebäudeteile



# ILLUSTRATION: BZO NEU / ÜZ 28.5%

Variante 2 Grundriss

Flachdach, ohne vorspringende Gebäudeteile



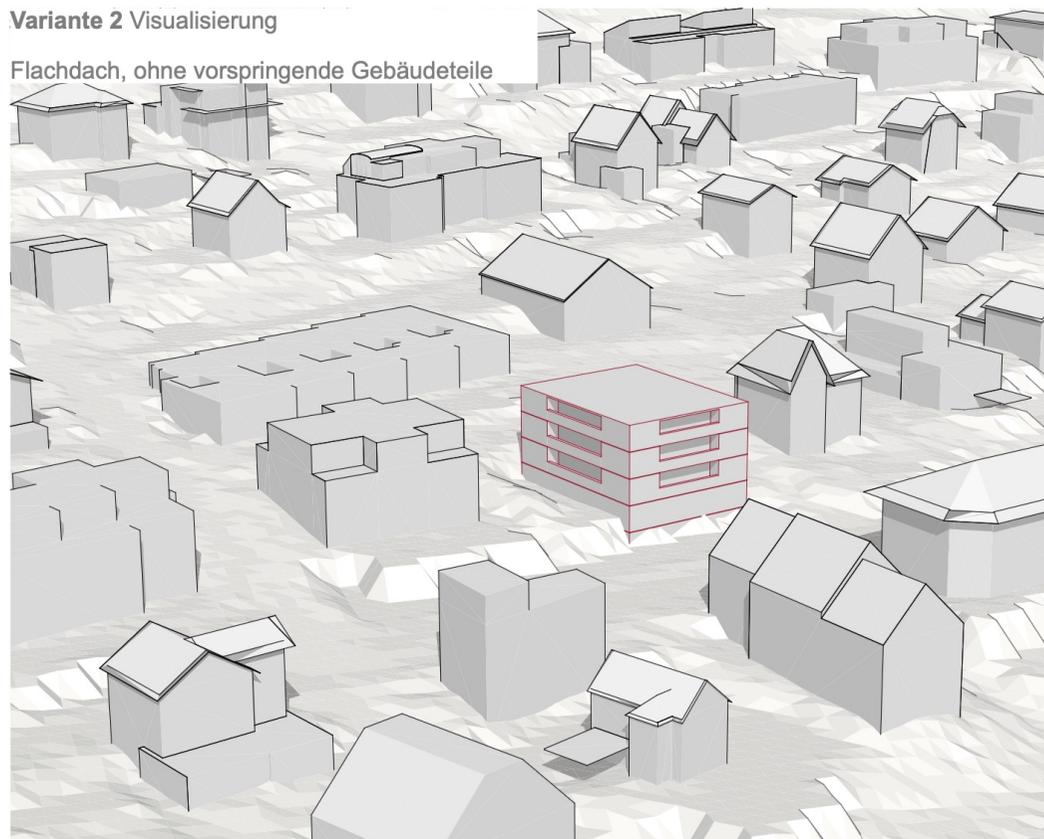
Test Wohnzone W3A - Alte Landstrasse

**Variante 2 (BZO Test 4)**

Flachdach, ohne vorspringende Gebäudeteile

Variante 2 Visualisierung

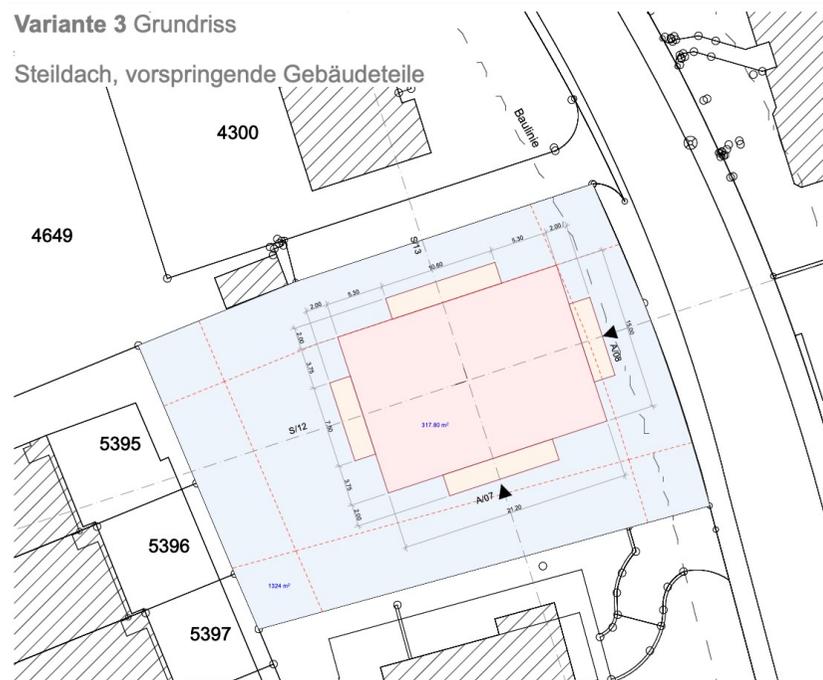
Flachdach, ohne vorspringende Gebäudeteile



# ILLUSTRATION: BZO NEU / ÜZ 24%

Variante 3 Grundriss

Steildach, vorspringende Gebäudeteile



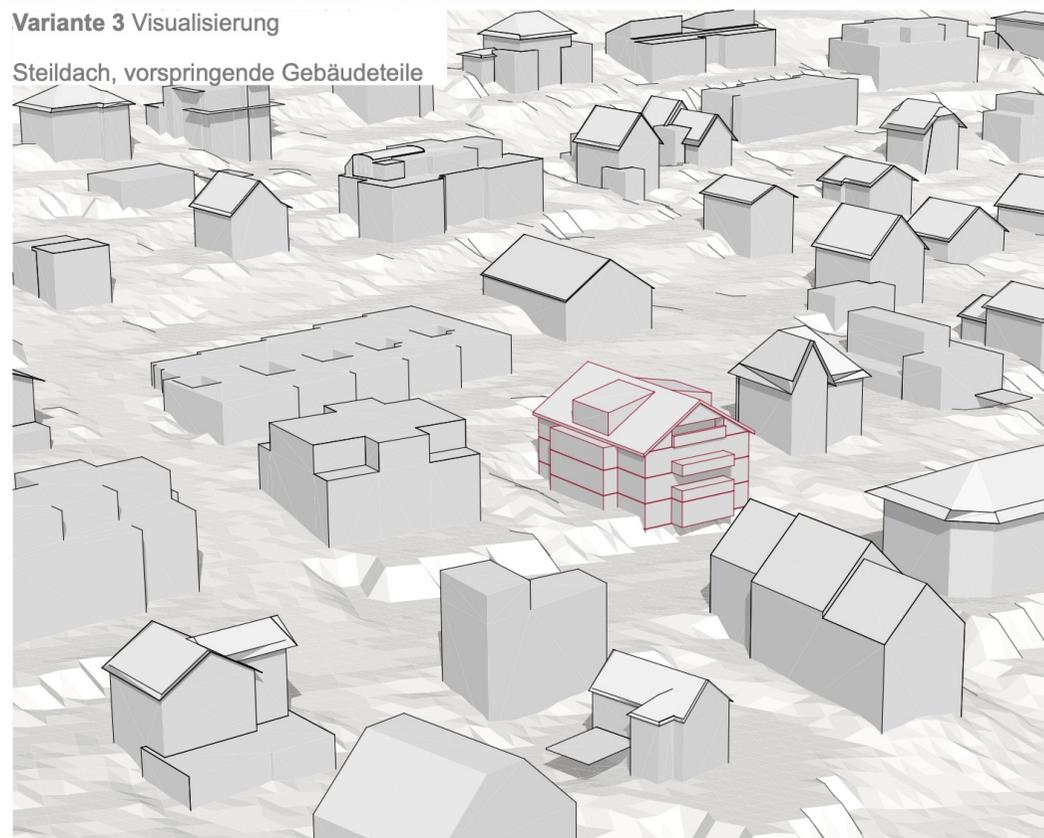
Test Wohnzone W3A - Alte Landstrasse

**Variante 3** (BZO Test 1)

Steildach, vorspringende Gebäudeteile

Variante 3 Visualisierung

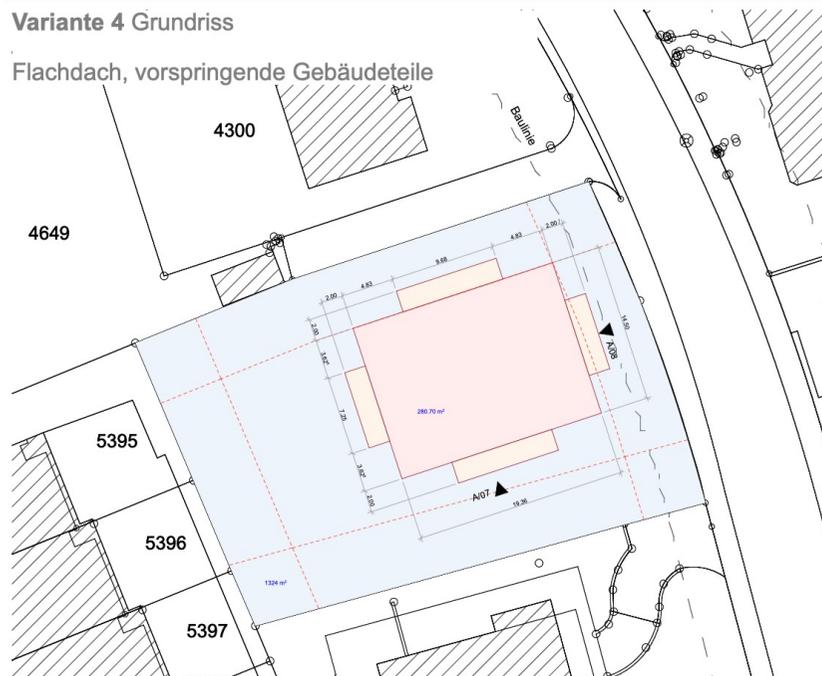
Steildach, vorspringende Gebäudeteile



# ILLUSTRATION: BZO NEU / ÜZ 21.2%

Variante 4 Grundriss

Flachdach, vorspringende Gebäudeteile



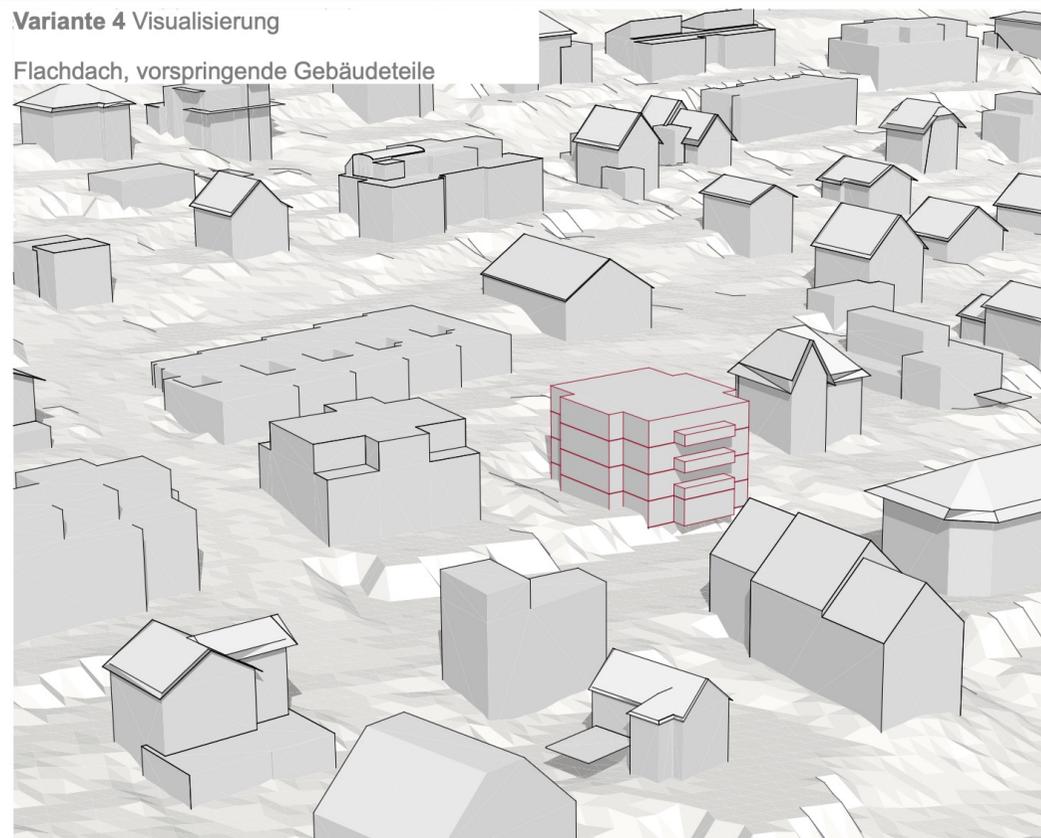
Test Wohnzone W3A - Alte Landstrasse

**Variante 4** (BZO Test 3)

Flachdach, vorspringende Gebäudeteile

Variante 4 Visualisierung

Flachdach, vorspringende Gebäudeteile

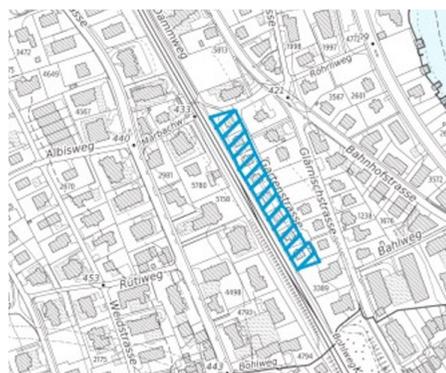


# WEITERE ANPASSUNGEN

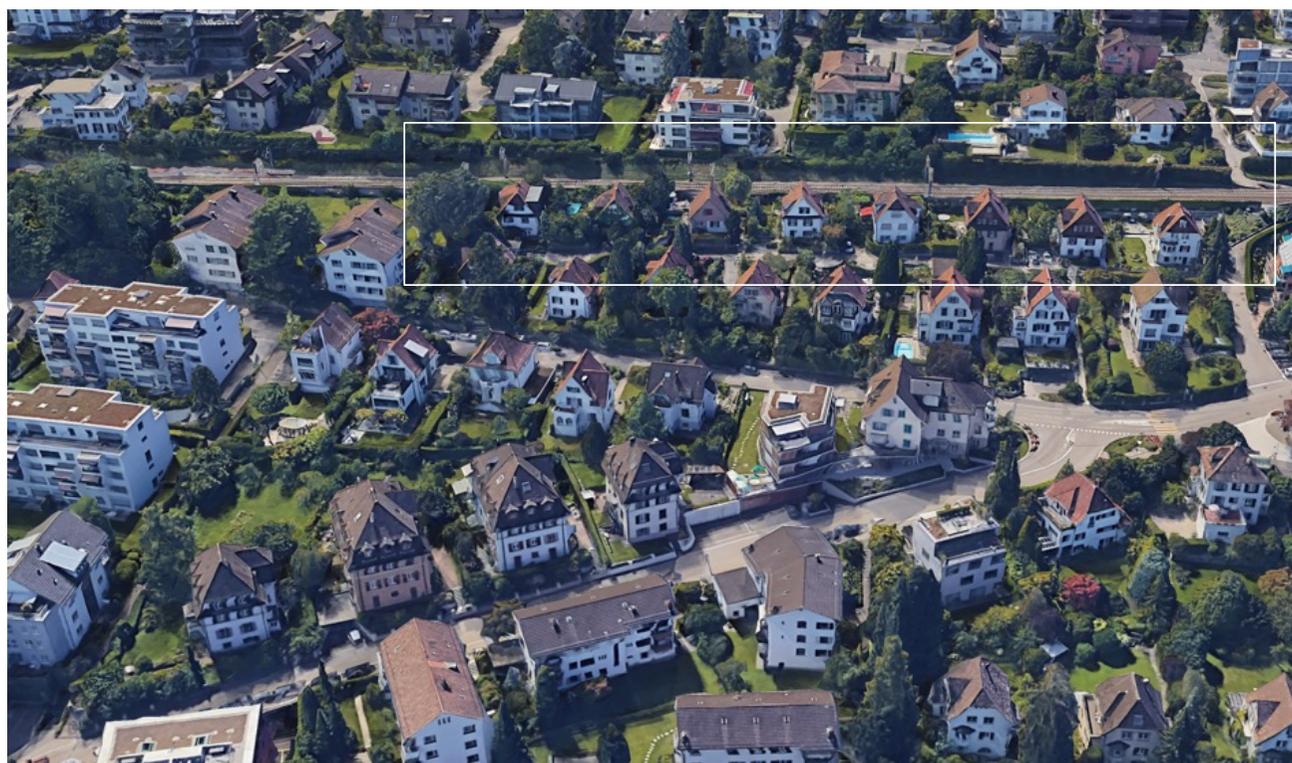
*Gartenstrasse: Fassadenlänge 10m / Grenzabstand 3.5m / Schrägdachpflicht.*



Ca. 1910



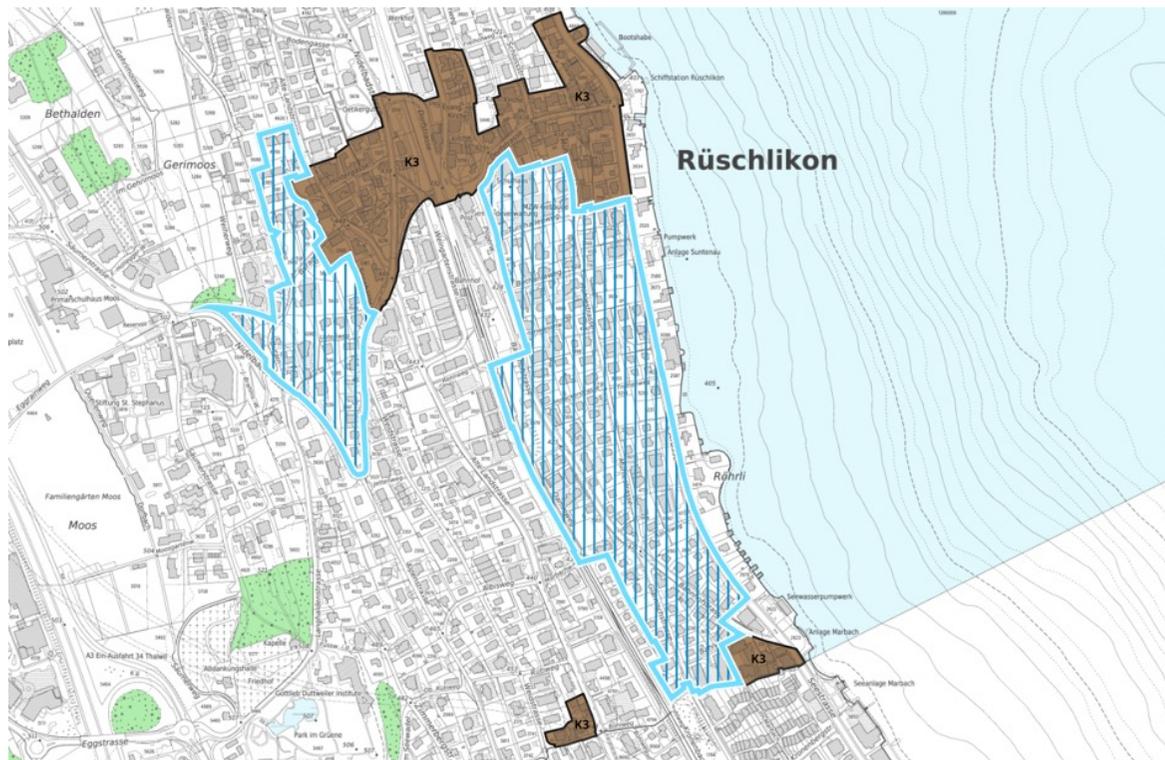
Zonenplan



Googlemaps

# WEITERE ANPASSUNGEN

*Gebiet, in welchen die Dachform von neuen Hauptgebäuden gut in die Dachlandschaft im näheren Umfeld zu integrieren ist.*



# FRAGEN UND DISKUSSION

---



# 2.

---

## **KERNTHEMEN DER REVISION**

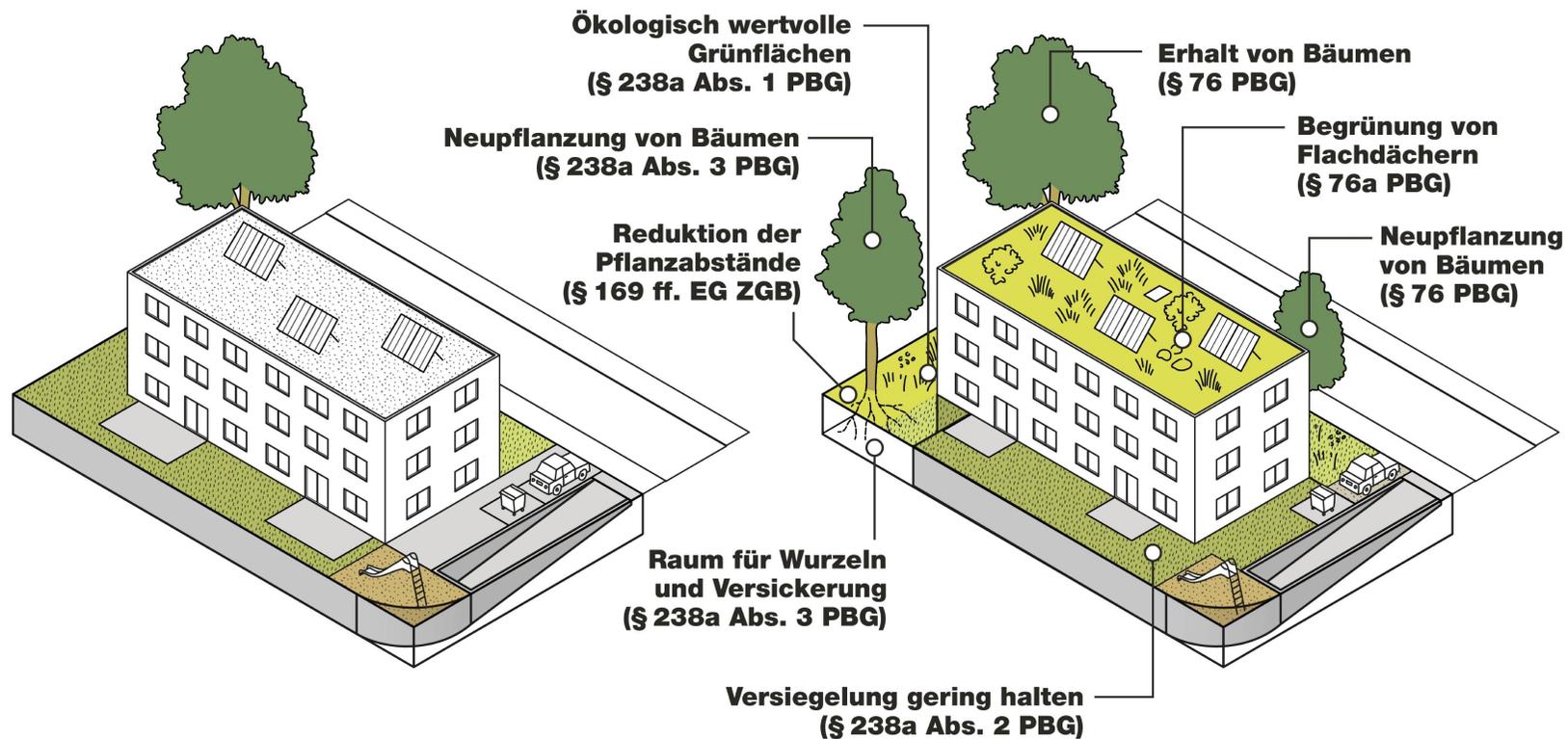
### **E) UMGEBUNGSGESTALTUNG**

---

Tabea Marfurt, Suter · von Känel · Wild · AG

# KLIMAANGEPASSTE UMGEBUNGSGESTALTUNG

*Neue kantonale Vorgaben seit 1.12.2024 in Kraft*



# AUSGANGSLAGE § 238A PBG

## § 238a Begrünung im Besonderen

<sup>1</sup> Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

<sup>2</sup> Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

<sup>3</sup> Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

# UMSETZUNGSMODELLE

## Modell 1

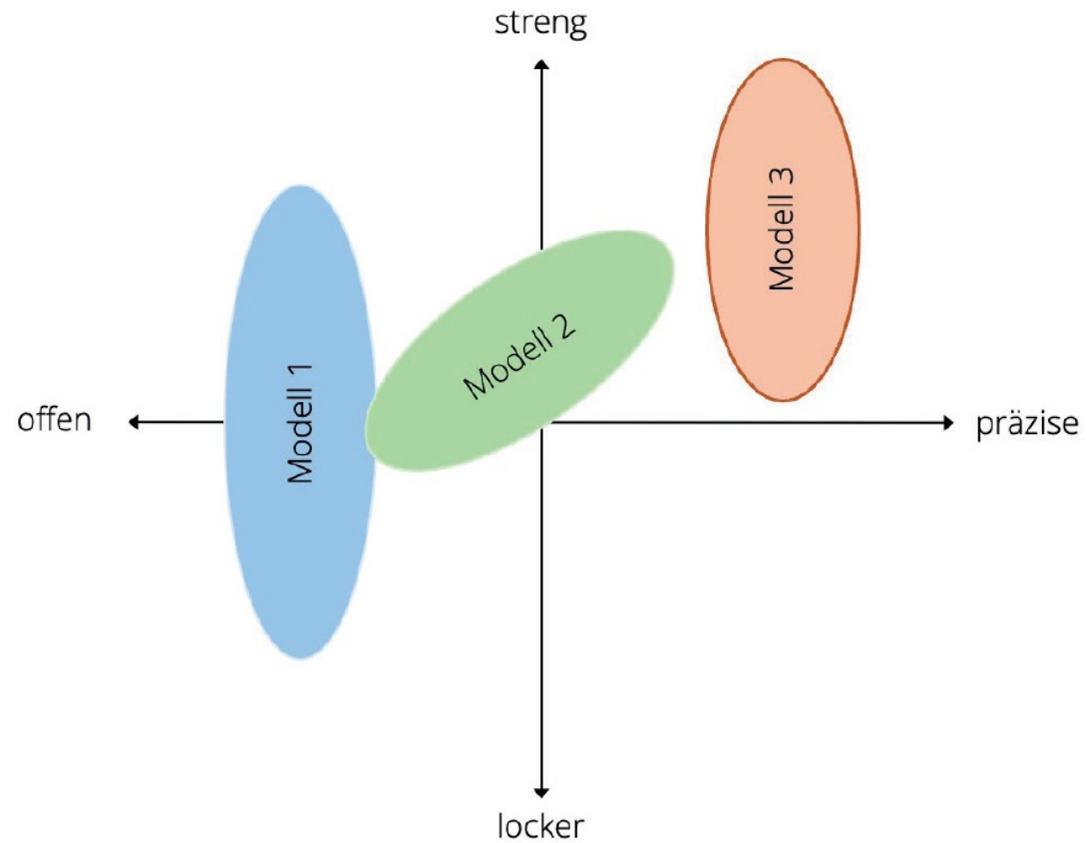
§ 238a PBG direkt anwenden

## Modell 2

Vollzugsrichtlinien zu § 238a PBG  
als Orientierungshilfe beschliessen

## Modell 3

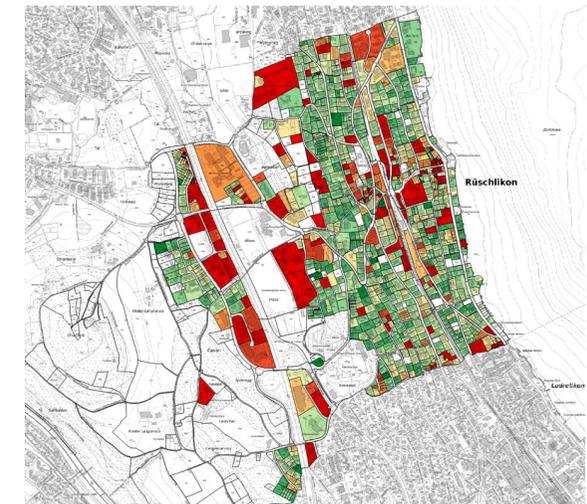
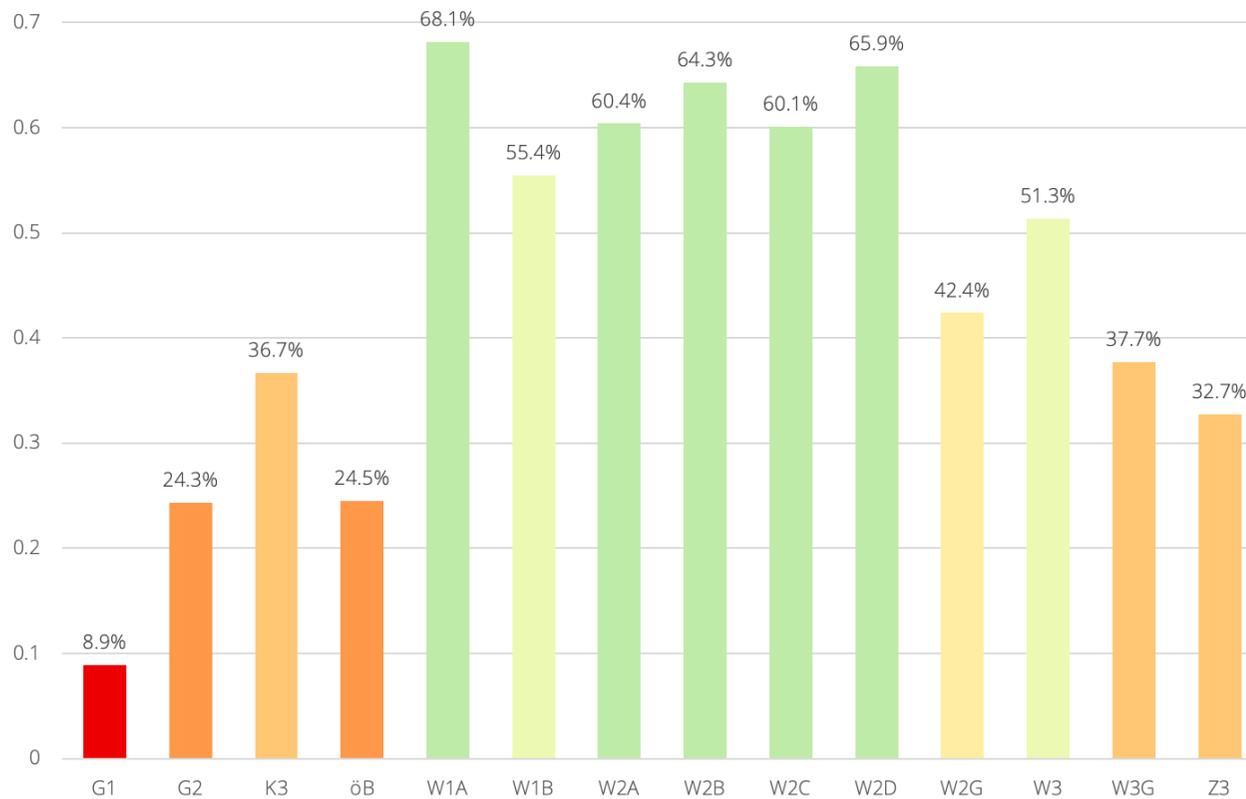
Vorgaben gestützt auf § 238a PBG  
in der BZO präzisieren



Quelle: SKW

# GRÜNFLÄCHENANTEILE

*Anteil der begrünteten Fläche in den Bauzonen*



# UMGEBUNGSBEGRÜNUNG

---

*In den Wohnzonen und in der Kernzone ist mindestens **60% des Gebäudeumschwungs** zu begrünen und zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.*

*Tiefere Werte sind insbesondere möglich:*

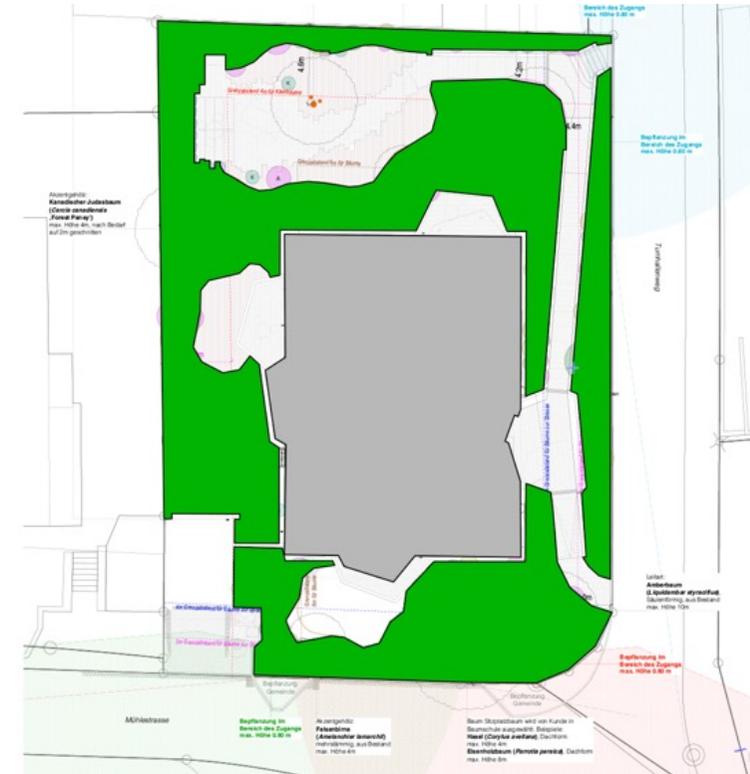
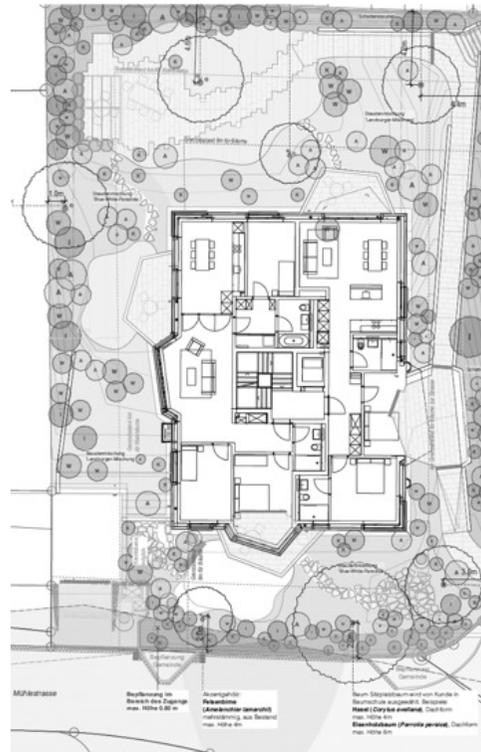
- bei Grundstücken kleiner 500 m<sup>2</sup>;*
- bei Gebäuden mit gewerblicher Erdgeschossnutzung;*

# BEISPIEL W3

Grundstücksfläche: 977 m<sup>2</sup>  
Gebäudegrundfläche: 260 m<sup>2</sup>  
Grünfläche: 430 m<sup>2</sup>

## Kennwerte

Nicht überbaute Fläche: 717 m<sup>2</sup>  
Grünfläche: 430 m<sup>2</sup>  
Anteil Grünfläche: 60 %



# VORGÄRTEN

---

- *Baulinienraum und Strassenabstandsbereich mehrheitlich begrünen*



Parkstrasse



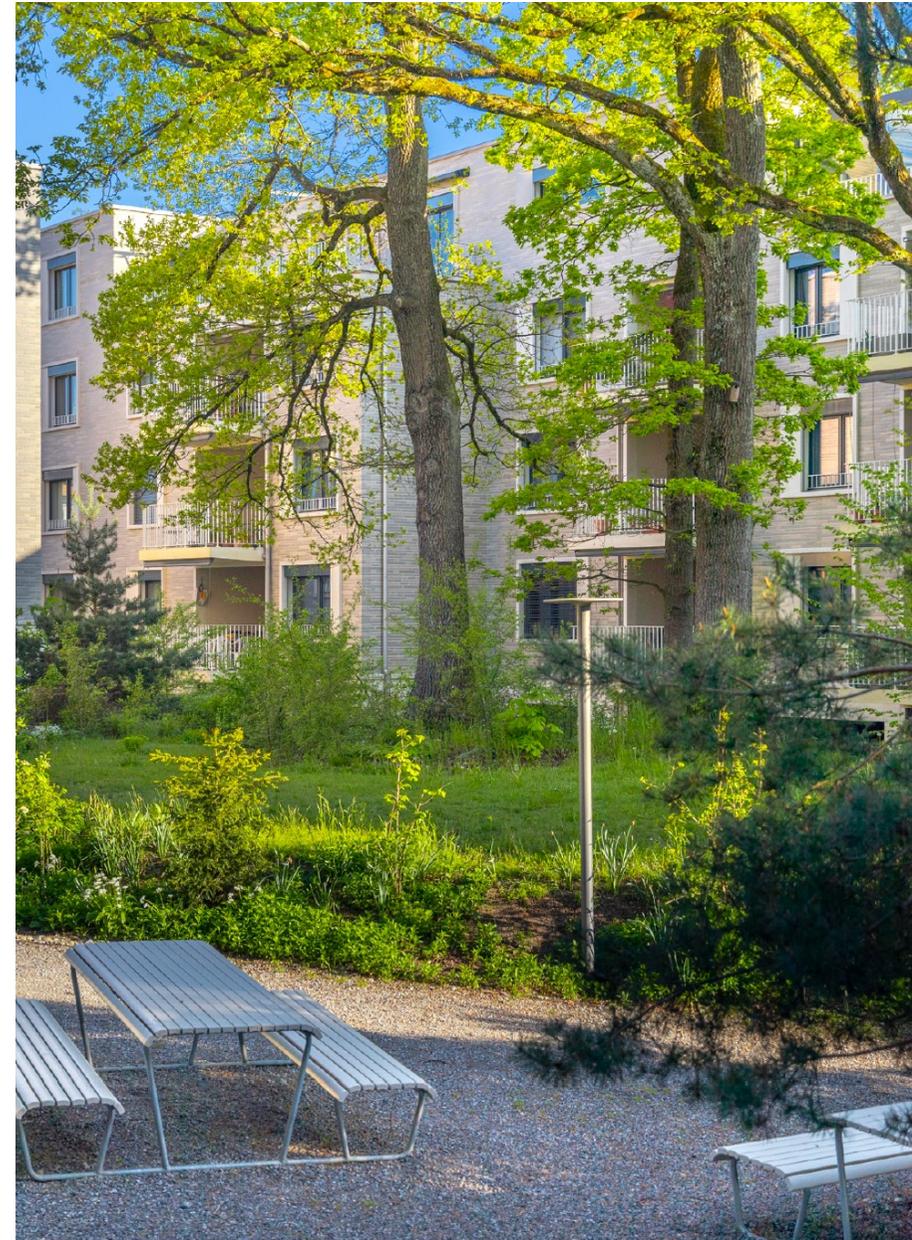
*Auszug kommunaler Richtplan Verkehr*



# BAUMERHALT

---

- *Bauminventar weiterführen*
- *Baumkataster als Grundlage zum Baumerhalt erstellen*
- *Wegleitung zu Hochstammbäumen erarbeiten (Baumsorten)*



# **BAUMFÖRDERUNG**

---

- *Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum pflanzen.*
- *Abweichungen möglich, wenn ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.*



# FRAGEN UND DISKUSSION

---



**3.**

---

# AUSBLICK

---

Dr. Fabian Müller, Gemeindepräsident

## **WEITERES VORGEHEN**

---

- **19. September**  
Publikation / Start öffentliche Auflage
- **19. November**  
Ende öffentliche Auflage
- **Bis Ende Jahr**  
Auswertung Einwendungen / Vorprüfung Kanton / Anhörung  
Nachbargemeinden und ZPZ
- **Bis 1. Qt. 2026**  
Bereinigung Revision
- **Ziel: Urnenabstimmung Mitte 2026**

# HINWEIS

---

*Ab der Publikation der Vorlage (19.9.2025) gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengereren» Bestimmungen einzuhalten sind.*

*Ausnahme: Änderungen im Zusammenhang mit IVHB.*

# HERZLICHEN DANK

---



Dr. Fabian Müller, Gemeindepräsident