

# **Richtlinie über die Anforderungen an Gestaltungspläne und Kriterien für die Gewäh- rung eines Ausnützung- zuschlags**

(Beschluss vom 09. Dezember 2013)  
Ausgabe vom 27. Januar 2014

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Art. 1	Grundsätzliche Feststellungen	3
Art. 2	Ausnützungszuschläge	3
Art. 3	Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschosses	4
Art. 4	Verfahren	4
Art. 5	Inkrafttreten	4

Der Gemeinderat von Büron, gestützt auf § 72 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 07. März 1989 und Art. 25 des Bau- und Zonenreglements (BZR), beschliesst:

## **Richtlinien über die Anforderungen an Gestaltungspläne und Kriterien für die Gewährung eines Ausnützungszuschlags**

### **Art. 1**      *Grundsätzliche Feststellungen*

<sup>1</sup> Gestaltungspläne werden nach § 72 ff PBG, allfällig weiteren anzuwendenden kantonalen Gesetzen, dem BZR, dem Zonenplan und weiteren kommunalen Grundlagen (z.B. genereller Entwässerungsplan, Gefahrenkarte etc.) beurteilt.

<sup>2</sup> Die Gestaltungspläne haben hohen Anforderungen an die Siedlungsqualität, die architektonische Gestaltung und eine optimale Erschliessung zu erfüllen. Dabei ist der haushälterische Umgang mit dem Bauland eine wichtige Voraussetzung.

<sup>3</sup> Die Nutzung muss der zugeordneten Bauzone entsprechen. Abweichungen davon sind entsprechend zu begründen und vorgängig abzuklären.

<sup>4</sup> Vorstudien und Vorabklärungen sind durch die Gemeinde und falls nötig durch externe Fachpersonen zu behandeln. Es wird empfohlen, im Rahmen der Vorabklärung oder Voruntersuchung das Bauprogramm auf die Bedürfnisse in der Gemeinde abzustimmen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat behält sich vor, Vorstudien, Vorabklärungen oder definitive Gestaltungspläne zu Lasten der Gesuchsteller durch externe Fachpersonen beurteilen zu lassen.

### **Art. 2**      *Ausnützungszuschläge*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag bis 15 % bewilligen, sofern die Mindestfläche gemäss Art. 25 Abs. 1 BZR erreicht wird. Darüber hinausgehende Zuschläge sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Es gibt keinen automatischen Anspruch auf den Maximalzuschlag von 15 %. Der Zuschlag richtet sich nach dem Erfüllungsgrad der im Anhang festgelegten Kriterien und beträgt 0 – 15 %. Die erreichte Prozentpunktzahl entspricht dem zu bewilligenden Ausnützungszuschlag in Prozent. Erreicht ein Gestaltungsplan mindestens 14 Prozentpunkte, beträgt der Ausnützungszuschlag 15 %.

<sup>3</sup> Für die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen werden, weil Grundvoraussetzung eines jeden Bauvorhabens, keine Bonuspunkte gewährt.

**Art. 3**            *Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschosses*

Die in § 75 Abs. 2 PBG erlaubte Erweiterung um 1 Vollgeschoss wird nicht zwingend gewährt. Es können beispielsweise auch Zwischenlösungen getroffen werden, die ein zusätzliches Vollgeschoss, aber kein zusätzliches Dachgeschoss nach § 138 PBG aufweisen. Es sind auch gestaffelte Lösungen innerhalb eines Gestaltungsplanes möglich.

**Art. 4**            *Verfahren*

<sup>1</sup> Der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin hat mit der Gesuchseingabe darzulegen, in wie weit die Planung die Kriterien gemäss Anhang erfüllt.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan wird von externen Fachpersonen beurteilt, die dem Gemeinderat Antrag stellen über die Gewährung von Ausnützungszuschlägen und / oder allfälligen zusätzlichen Vollgeschossen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat nimmt vom Prüfungsvorschlag zustimmend oder mit Korrekturen Kenntnis.

**Art. 5**            *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Diese Richtlinie tritt am 01. Januar 2014 in Kraft.

<sup>2</sup> Zu diesem Zeitpunkt noch nicht bewilligte Gestaltungspläne sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen

6233 Büron, 09. Dezember 2013  
K:\Kanzlei\Reglemente\2014-002\_Gestaltungsplan-Richtlinien.docx

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident:  
Jürg Schär

Gemeindeschreiber:  
René Kirchhofer

## Anhang: Kriterien für die Beurteilung von Gestaltungsplänen

Die bei den einzelnen Kriterien zu beurteilenden Aspekte werden vom Gemeinderat festgelegt. Die nachfolgende Auflistung ist nicht abschliessend.

max. Pro-  
zentpunkte

<b>1. Verfahren</b>	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Begleitete Erarbeitung des Gestaltungsplanes durch Gemeindevertretung</li><li>• Projekt-Beurteilung von neutralem Fachgremium</li><li>• Umsetzung ortsspezifischer Kriterien</li><li>• Sicherstellung des Gestaltungskonzepts durch geeignete Vorschriften</li></ul>	
<b>2. Architektonisches und städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Architektur: Konsequentes architektonisches Konzept, (Gestaltung, Funktionalität, Nutzung, Wohnungstypen, Raumbezüge, Farbkonzept, etc.)</li><li>• Städtebau: Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild (Volumen, Lage, Anordnung/Ausrichtung der Bauten, Durchblick, Eingliederung zusätzlicher Vollgeschosse), ortstypische Gegebenheiten, Ensemble- und Denkmalschutz</li><li>• Gesellschaft: Soziale Kontakte (z.B: Gemeinschaftsräume, Quartier-Treff, Balkonnutzung, Aussenraumnutzung, etc.), Identität, Komfort, Abgrenzung öffentliche/private/halböffentliche Bereiche, alters- und behindertengerechtes Bauen (SIA-Norm 500), Wohnhygiene</li></ul>	
<b>3. Energie, Ökologie und Ressourcen</b>	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Energie: Nachweis MINERGIE, MINERGIE-A, MINERGIE-P oder gleichwertiges Label, Nutzung von erneuerbaren Energien für Wärmebedarf oder Warmwasser, etc.</li><li>• Ökologie: MINERGIE-ECO, Regenwassernutzung, Retention, Verwendung einheimischer Pflanzenarten, etc.</li><li>• Ressourcen: Materialkonzept, Konstruktionen, Lärmschutz, Emissionen, Beläge im Aussenraum, etc.</li></ul>	
<b>4. Verkehrs- und Umgebungskonzept</b>	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Verkehrskonzept: Konsequente verkehrstechnische Erschliessung, minimaler Anteil an Verkehrsflächen für Verkehrswege und Parkierung, Wohnstrassen (Begegnungszonen) ohne Durchgangsverkehr (inkl. Möblierung + Grüngestaltung), verkehrsgetrennte Fusswege, Fahrradwegverbindungen, Parkierungskonzept unter-/oberirdisch, gedeckte Veloabstellplätze bei Hauszugängen, etc.</li><li>• Landschaftsarchitektonisches Konzept: Zusammenhängende Grünflächen, Einbezug der natürlichen Landschaft, Angebot und Trennung von privat und gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraumbereichen, Qualität, Lage und Grösse der Spiel- und Freizeitflächen, naturnahe Gestaltung von Fließgewässern (inkl. Freilegung), etc.</li></ul>	
<b>Total maximal erreichbarer Prozentpunkte</b>	<b>16</b>
(Ergebnis $\geq$ 14 Punkte $\rightarrow$ 15 % Ausnützungszuschlag)	