

Gemeinderat
Stationsstrasse 4
6023 Rothenburg

Telefon 041 288 81 71
Telefax 041 288 81 12
gemeindevverwaltung@rothenburg.ch



G E M E I N D E R O T H E N B U R G

Weisungen zur Beurteilung von Gestaltungsplänen

Weisungen zur Beurteilung von Gestaltungsplänen

vom 18. April 2018

Der Gemeinderat Rothenburg,
gestützt auf Art. 43 Abs. 8 des Bau- und Zonenreglements (BZR),
beschliesst:

Art. 1 Beurteilungskriterien

Folgende Beurteilungskriterien werden für die Gewährung einer Überschreitung der Ausnützungsziffer (Ausnützungsbonus bis max. 15 Prozent) und eines zusätzlichen Vollgeschosses im Rahmen der Anforderungen berücksichtigt und mit Punkten gewichtet:

- 1 Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild (max. 6)
 - Bauvolumen, Grösse
 - Massstäblichkeit
 - Bautyp, typische Bebauungsmuster
 - haushälterische Nutzung des Bodens
 - usw.

- 2 architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume (max. 5)
 - Proportionen
 - Verhältnis Gebäudevolumen-Freiraum
 - Aussenraumgestaltung
 - Zonenbildung (privat, halbprivat, öffentlich)
 - Terraingestaltungen/Aufschüttungen
 - Materialisierung
 - Flexibilität (z.B. Wohnungsgrössen, Kauf- und/oder Mietwohnungen)
 - usw.

- 3 Energiestandards und Bauökologie (max. 4)
 - Erhöhte Standards
 - Energielabels
 - Förderung erneuerbarer Energien
 - spez. Gebäudetechnik
 - Wärmeverbundanlagen
 - usw.

- 4 Erschliessung und Parkierung (max. 3)
 - gemeinsame Autoabstellplätze (soweit möglich unter Terrain)
 - Besucherparkplätze
 - Abstellplätze für Velos, Mofas und Roller
 - Containeranlagen
 - öffentliche Erschliessungen für Fussgänger und Langsamverkehr
 - usw.

- 5 Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen (max. 2)
- Sozialbereiche, Gemeinschaftsräume, usw.
 - Spiel- und Freizeitanlagen für Kinder aller Altersgruppen
 - Bepflanzungen / Begrünungen
 - Offenlegung / Renaturierung Gewässer
 - usw.

Total = max. 20 Punkte

Art. 2 Bewertungsskala

- 1 Die Gewährung eines Ausnützungsbonus erfolgt unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien gemäss Art. 1 gestützt auf der nachfolgenden Bewertungsskala:
 - 0 bis 4 Punkte = 0 % AZ-Bonus
 - 5 bis 9 Punkte = 5 % AZ-Bonus
 - 10 bis 14 Punkte = 10 % AZ-Bonus
 - 15 bis 20 Punkte = 15 % AZ-Bonus
- 2 Die Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschosses erfolgt unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien gemäss Art. 1 gestützt auf der nachfolgenden Bewertungsskala:
 - bis 10 Punkte = Geschosszahl gemäss Grundordnung BZR
 - über 10 Punkte = zusätzliches Vollgeschoss gemäss Art. 75 PBG

Art. 3 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben

Die gesetzlichen Vorgaben sind zwingend einzuhalten und bilden die Grundvoraussetzung für die weitere Beurteilung eines Ausnützungsbonus. Diese werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Es werden nur Punkte für effektive „Mehrwerte“ vergeben.

Art. 4 Spezielle Wohnzonen (W-S)

Für die im Bau- und Zonenreglement unter Art. 18 und Art. 43 Abs. 9 definierten Speziellen Wohnzonen (W-S) ist für die maximale Ausnutzung sowie die maximale Anzahl Vollgeschosse die Tabelle im Art. 18 Abs. 3 massgebend und einzuhalten.

Art. 5 Abweichungen

- 1 Bei bereits bebauten Gebieten kann im Sinne des verdichteten Bauens von den vorliegenden Weisungen resp. den Beurteilungskriterien abgewichen werden.
- 2 Die zuständige Stelle kann in weiteren begründeten Fällen von den vorliegenden Weisungen abweichen. Dabei sind die Änderungen von Gesetzen und Reglementen zu berücksichtigen.

Art. 6 Aufhebung der bisherigen Richtlinien

Die bisherigen Richtlinien zur Beurteilung von Gestaltungsplänen vom 08. Januar 2004 werden aufgehoben.

Art. 7 Inkrafttreten

Diese Weisungen treten nach Genehmigung durch den Gemeinderat per sofort in Kraft.

Rothenburg, 18. April 2018

Gemeinderat Rothenburg

Bernhard Büchler
Gemeindepräsident

Philipp Rölli
Geschäftsführer