



Wegleitung "Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan" gem. Zonenreglement Art. 11.3

1. Übergeordnete Vorschriften aus dem Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 2124 vom 7. November 2000, Stand RRB Nr. 1308 vom 22. September 2020)

11.3 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ In den Zonen W2, WG2 und WG3 kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei der zuständigen Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie der Bebauungsziffer, der Fassaden-, Gebäude- und Sockelgeschosshöhe sowie der Dachgestaltung beantragen, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2000 m² nach einem einheitlichen Plan überbaut werden.

² Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Er ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Der Plan wird somit zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung.

³ In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximalen Werte möglich:

Zonenkriterien	Zone W2	Zone WG2	Zone WG3
Bebauungsziffer	max. 28 %	max. 28 %	max. 29 %
Gebäuelänge	max. 36,0 m	max. 36,0 m	max. 36,0 m
Gebäudehöhe	max. 10,7 m	max. 11,2 m	max. 13,5 m

⁴ Abweichungen von den Zonenvorschriften dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohngygienisch gute Projekte gewährt werden.

⁵ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

Zone WG3 mit Mutation RRB Nr. 1308 vom 22. Sept. 2020

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument (gem. § 50 RBG) wird im Sinne der Zielsetzungen Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.

2. Vorgehen für die Ausarbeitung einer Ausnahmeüberbauung

- a) **Orientierung:** Bauherrschaft/Projektverfasser orientieren den Gemeinderat über ihre Absichten für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in Form von Projektskizzen und Beschreibungen. Es ist eine Präsentation des Projekts durch die Bauherrschaft/Projektverfasser vorgesehen.
- b) **Unterlagen:** Für die Beurteilung durch den Gemeinderat sind in der Regel folgende Unterlagen einzureichen:
 - Kurze schriftliche Vorstellung des Projekts mit Darstellung und Begründung der Abweichungen gegenüber den Zonenvorschriften.
 - Situationsplan der näheren Umgebung (1:500) mit Projekt und Perimeter, Bau- und Strassenlinien sowie weiteren relevanten Informationen.

- Einfache architektonische und städtebauliche Darstellung der projektierten Überbauung mit Grundrissen, Ansichten, Schnitte, Umgebungsgestaltung sowie Parkierung und Erschliessung in geeignetem Massstab. Arbeitsmodell oder Visualisierung des Bauvorhabens inkl. der wesentlichen Nachbarbauten.
 - Je nach Standort sind zusätzliche Angaben über den aufkommenden Verkehr, die Lärmbeurteilung sowie kantonale Vorgaben (Baulinien, Ausfahrt auf Kantonsstrasse etc.) mitzuliefern.
- c) **Anforderungen / Grundsätze:** Der Gemeinderat beurteilt das Projekt hinsichtlich der Anforderungen nach Art. 11.3 Zonenreglement Siedlung (städtebauliches Konzept, Wohnqualität, Einfügung in die Umgebung) und beschliesst die Grundsätze, nach denen das Projekt weiterbearbeitet werden kann.
- d) **Überarbeitung / Vereinbarung:** Mit der Überarbeitung der Projektpläne wird eine Vereinbarung ausgearbeitet, welche die rechtliche Grundlage für die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan bildet.
- e) **Arealbaukommission:** Der Gemeinderat entscheidet, ob die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauung vorgelegt werden soll (Art. 11.3, Abs. 5 ZR).
- f) **Mitwirkung:** Es wird empfohlen, in dieser Phase eine Mitwirkung durchzuführen. Bauherrschaft/Projektverfasser orientieren die nähere Nachbarschaft über das Projekt, wonach die Möglichkeit von Stellungnahmen innert Frist besteht. Die Durchführung der Mitwirkung, allfällige Eingaben und die vorgesehene Berücksichtigung im Projekt sind im Bericht zur Ausnahmeüberbauung zu beschreiben und zu begründen. Die Gemeinde Zunzgen ist bei der Organisation einer allfälligen Veranstaltung behilflich.
- g) **Baugesuch / Grundbuch:** Nach der Überarbeitung wird die Ausnahmeüberbauung dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Stimmt der Gemeinderat zu, kann die Vereinbarung allseitig unterzeichnet und das **Baugesuch** eingereicht werden. Nach Vorliegen der Baubewilligung kann die Ausnahmeüberbauung im **Grundbuch** als Bau- und Gestaltungsbeschränkung eingetragen werden.

3. Bestandteile einer Ausnahmeüberbauung

Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan besteht aus einer quartierplanähnlichen Form: Vereinbarung, Pläne und Bericht.

Die einzelnen Bestandteile haben in der Regel die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- a) **Vereinbarung (verbindlich)**
- **Geltungsbereich**
 - Perimeter (Parzellen und GB-Flächen)
 - **Zweck und Ziele**
 - Beschreibung des Projekts
 - **Art und Mass der baulichen Nutzung**
 - **Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen**
 - Situierung
 - Kubische Erscheinung
 - Dachform
 - Generelle Material- und Farbwahl
 - Generelle Umgebungsgestaltung und Bepflanzung (Nutzungskonzept des Aussenraumes, u.a. Kinderspielplätze)
 - Mitspracherecht der Gemeinde Zunzgen bei der Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baugesuches
 - Bewilligungspflicht und Mitspracherecht bei späteren Renovationen

- **Parkierung und Erschliessung**
 - Unter- und oberirdische Parkierung (Pflicht- und Besucherparkplätze)
 - Ein- und Ausfahrten (Garage, Strassen)
 - Fusswege
 - Veloabstellplätze
- **Ver- und Entsorgung**
 - Energie- und Abfallkonzepte
 - Sonnenkollektoren
- **Parzellierung und Dienstbarkeiten (sofern erforderlich)**
 - Parzellenvereinigungen oder -trennungen
 - Etappierungen
 - Geh-, Fahr-, Näherbau-, Durchleitungs-, Mitbenützungrechte, etc.
 - Öffentliche Fusswegrechte
 - Eintrag der Dienstbarkeiten im Grundbuch
- **Spezielle Regelungen**
 - Gutachten betreffend Naturgefahren oder Geologie
 - Untersuchungen betreffend Archäologie
 - Abklärungen betreffend Denkmalpflege
- **Ausnahmen**
 - Abweichungen von den Zonenvorschriften
 - Kleinere Abweichungen
- **Schlussbestimmungen**
 - Rechtskraft und Übertragung auf Rechtsnachfolger
 - Zeitdauer für Überarbeitung der Vereinbarung
 - Vorbehalt gegenüber dem Baubewilligungsverfahren
 - Eintrag der Ausnahmeüberbauung im Grundbuch
- **Unterschriften Projektverfasser, Grundeigentümer und Gemeinde Zunzgen**

b) Pläne für Baugesuch (verbindlich)

- **Teilplan Nutzung**
 - Perimeter
 - Baubereiche für Lage der Baukörper (ober- und unterirdisch)
 - Umgebungsgestaltung
 - Etappierung
- **Teilplan Erschliessung**
 - Haupt- und Nebenerschliessung
 - Fusswege
 - Parkierung (ober- und unterirdisch)
 - Veloabstellplätze
 - Abfallcontainer
- **Teilplan Ansichten/Schnitte**
 - Baubereiche mit Höhe der Baukörper
 - Unterirdische Bauteile
 - Grundwasser
 - Gewachsenes Terrain (Abklärung bei Kanton und Gemeinde)

c) Bericht zur Ausnahmeüberbauung (orientierend)

- Beschreibung des Projekts
- Beschreibung des städtebaulichen Konzepts
- Beschreibung des Verfahrens
- Unterschriften Projektverfasser und Grundeigentümer

d) Weitere Bestandteile (orientierend)

- Modell / Visualisierung
- Evtl. Lärmgutachten
- Evtl. Verkehrsgutachten
- Evtl. Gutachten Naturgefahren / Geologie
- usw.

4. Beschluss und Inkrafttreten

Diese Wegleitung tritt mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 2022|020 vom 24. Januar 2022 in Kraft.