
Richtlinien für Baueingaben in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und Arealüberbauungen

vom 17. November 2015

Inhalt Erläuterungsbericht

- Volumen und Gestaltungskonzept
- Detaillierter Umgebungsplan
- Materialisierungs- und Farbkonzept
- Modell im geeigneten Massstab inkl. den umliegenden Grundstücken, Volumenmodell, evtl. Visualisierung
- Energiekonzept
- Verkehrssystem mit Langsamverkehr und Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Ver- und Entsorgung

Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

- Verteilung der geplanten Baumasse
- Beziehung der Bauvolumen zueinander (Gebäudehöhe, -länge, -volumen)
- Qualitäten der Aussenräume

Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang

- Beziehung der projektierten Baukörper zu den bestehenden Bauvolumen (Stellung, Massstäblichkeit)
- Stellung zum Freiraum, insbesondere Strassenraum (öffentlicher Raum)
- Beziehung zur landschaftlichen Umgebung
- Massstäblichkeit der Bauteile
- Dachgestaltung
- Struktur, Farbe
- Wirkung auf die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung (Terraingestaltung, Bepflanzung, Ausstattung)

Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck

- kubische Gliederung der Baukörper
- Proportionen der Bauteile

Fassadengestaltung und Detailausbildung

- Proportionierung der Fassadenteile
- architektonischer Ausdruck

Materialien und Farben

- Wirkung der vorgesehenen Materialien und Farben
- Zusammenspiel der Materialien, Textur

Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

- Gestaltung des Aussenraums (Terraingestaltung, Bepflanzung, Ausstattung)
- Beziehung zur Bebauung

- Private und öffentliche Aussenräume
- Spiel- und Ruheflächen, Gärten

Wohnlichkeit und Wohnhygiene

- Gebäudeabstand
- Ausgestaltung und Ausrüstung von Räumen
- Belichtung und Belüftung
- Besonnung/Beschattung, Schattenwurfberechnung
- Mindestflächen und Raumhöhe
- Grundrissgestaltung/behindertengerechte Planung
- Nachweiserbringung, dass die Wohnungen mit wenig Aufwand auf die Anliegen und Ansprüche Pflegebedürftiger anpassbar sind

Versorgungs- und Entsorgungslösungen/Art und Grad der Ausrüstung

- Zweckmässige Erschliessung für Fussgänger/Fahrräder/Autos
- Abstellplätze für Autos/Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten/Besucherabstellplätze
- Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder
- Bildung von Gemeinschaftsanlagen
- Kehrichtbeseitigung/Einrichtungen für die zweckmässige Abfallbeseitigung und deren Platzierung
- Ausrüstungen (technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen; Beispiele sind Lift, Tankanlagen, Installationsräume etc.), Behindertengerechtigkeit
- Gemeinschaftswerke/Heizungen
- Energieanlagen
- Versorgung und Entsorgung (Zugänge)

Energie

- Fernwärme, Wärmeverbund, Wärmepumpen, Solaranlagen
- Neubauten sind nach Minergie-P-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.

Zusammenfassung Beurteilungsgrundsätze

Die Prüfung einer Arealüberbauung darf sich nicht nur auf die ausreichende Grundstücksgrösse und einheitliche Gestaltung innerhalb des betreffenden Grundstücks beschränken. Für eine Bewilligung muss – im Sinne der oben aufgeführten Aspekte – eine Gesamtbeurteilung erfolgen. Die unter § 71 Abs. 2 PBG genannten Beurteilungskriterien sind als eine nicht abschliessende Aufzählung zu verstehen. Sie können durch entsprechende Nebenbestimmungen, die im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind, ergänzt werden.

Die Beurteilung durch die Gemeinde bezieht sich zumindest und zwingend auf alle in § 71 Abs. 2 PBG aufgeführten Kriterien. Eine baurechtliche Bewilligung für Vorhaben, die den Beurteilungskriterien nicht zu genügen vermögen, kann nicht erteilt werden. Die rechtliche Sicherung des plangemässen Bestands, der mit

dem Arealüberbauungsbonus oder dem Gestaltungsplan honorierten hohen Überbauungsqualitäten, erfolgt im Sinne von § 73 PBG durch Erlass von Nebenbestimmungen im baurechtlichen Entscheid. Der Gemeinderat behält sich vor, sich bei der Beurteilung durch unabhängige Fachpersonen (Fachgutachten), auf Kosten der Bauherrschaft, unterstützen zu lassen.

Der Gemeinderat legt neben den vorstehenden, gesetzlich vorgegebenen Kriterien besonderen Wert auf folgende Punkte:

- mögliche Mehrhöhe zugunsten von Grünraum nutzen
- Qualität der privaten Aussenräume, Einbezug von öffentlichen Aussenräumen
- Einsichtsschutz in Wohnräume
- grosszügige Abstellflächen resp. Reduit in Wohnungen (Grösse, Qualität, Waschmaschine/Tumbler)
- Pflichtparkplätze sind gedeckt zu erstellen
- Besucherparkplätze sind möglichst dezentral anzuordnen
- Abstellgelegenheit für Motorräder
- bei Veloabstellplätzen wird eine Aufteilung in Kurz-/Langzeitabstellplätze erwartet; Veloabstellplätze für Besucher bei Eingängen, Pflichtveloabstellplätze für Bewohner/Beschäftigte können in Untergeschossen, bei Unterniveau-Garagen etc. angeordnet werden
- Umgang mit Energie; Nachweis, dass Werte besser sind als gesetzliche Vorgaben (Minergie P oder besser)

Als Energiestadt legt die Gemeinde Niederhasli besonderen Wert auf zukunftsorientierte Lösungen für einen massvollen und nachhaltigen Umgang mit Energie. Deshalb werden gute Lösungen mit Fernwärmenutzung, Solarenergie oder anderen erneuerbaren Energieträgern sowie Massnahmen zur besseren Wärmedämmung ebenfalls positiv in die Beurteilung zur Vergabe des Areal-Bonus oder eines Gestaltungsplans miteinbezogen.

Niederhasli, 17. November 2015

GEMEINDERAT NIEDERHASLI

Präsident:
Marco Kurer

Schreiber:
Patric Kubli