

Informationsveranstaltung vom 3. Oktober 2022

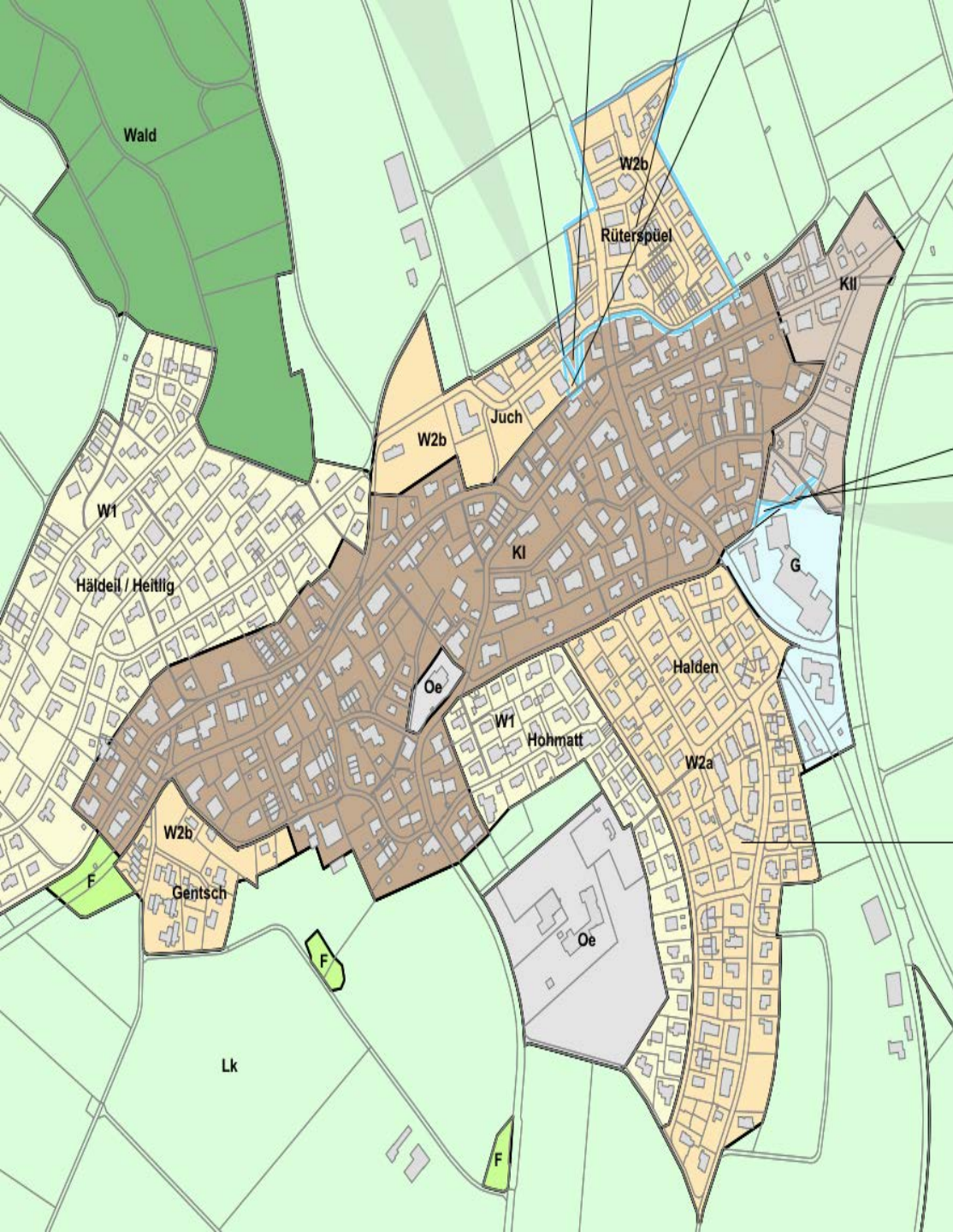


Rückblick

- BZO im Jahr 1985 erstellt, revidiert im Jahr 1993
- Zeit bis Ende Februar 2025 BZO anzupassen
- Gemeinderat hat entschieden eine Gesamtrevision und nicht nur eine Teilrevision durchzuführen
- Umfrage im Herbst 2019 «Neue BZO und Siedlungsentwicklung»
- Siedlungsentwicklungskonzept diene als Grundlage für die BZO-Revision
- Entwurf neuer BZO wurde ausgearbeitet

Spielregeln

- Sie bekommen Informationen
- Anschliessend können Sie Fragen stellen und Bemerkungen anbringen
- Heute Abend werden keine Beschlüsse gefasst



Gemeinde Neerach

BZO-Revision

Infoveranstaltung, 03.10.2022



1 Ausgangslage, Ziele Siedlungsentwicklungskonzept

2 Wichtigste Inhalte

- Ziele Siedlungsentwicklungskonzept
- Zonenplan
- Bauordnung

3 Weiteres Vorgehen



1 Ausgangslage, Siedlungsentwicklungskonzept

- BZO ist veraltet und muss an neues PBG angepasst werden
- Siedlungsentwicklungskonzept von 2020:
 - mit Mitwirkung Bevölkerung erstellt, gibt Ziele für BZO vor



1 Ziele Siedlungsentwicklungskonzept

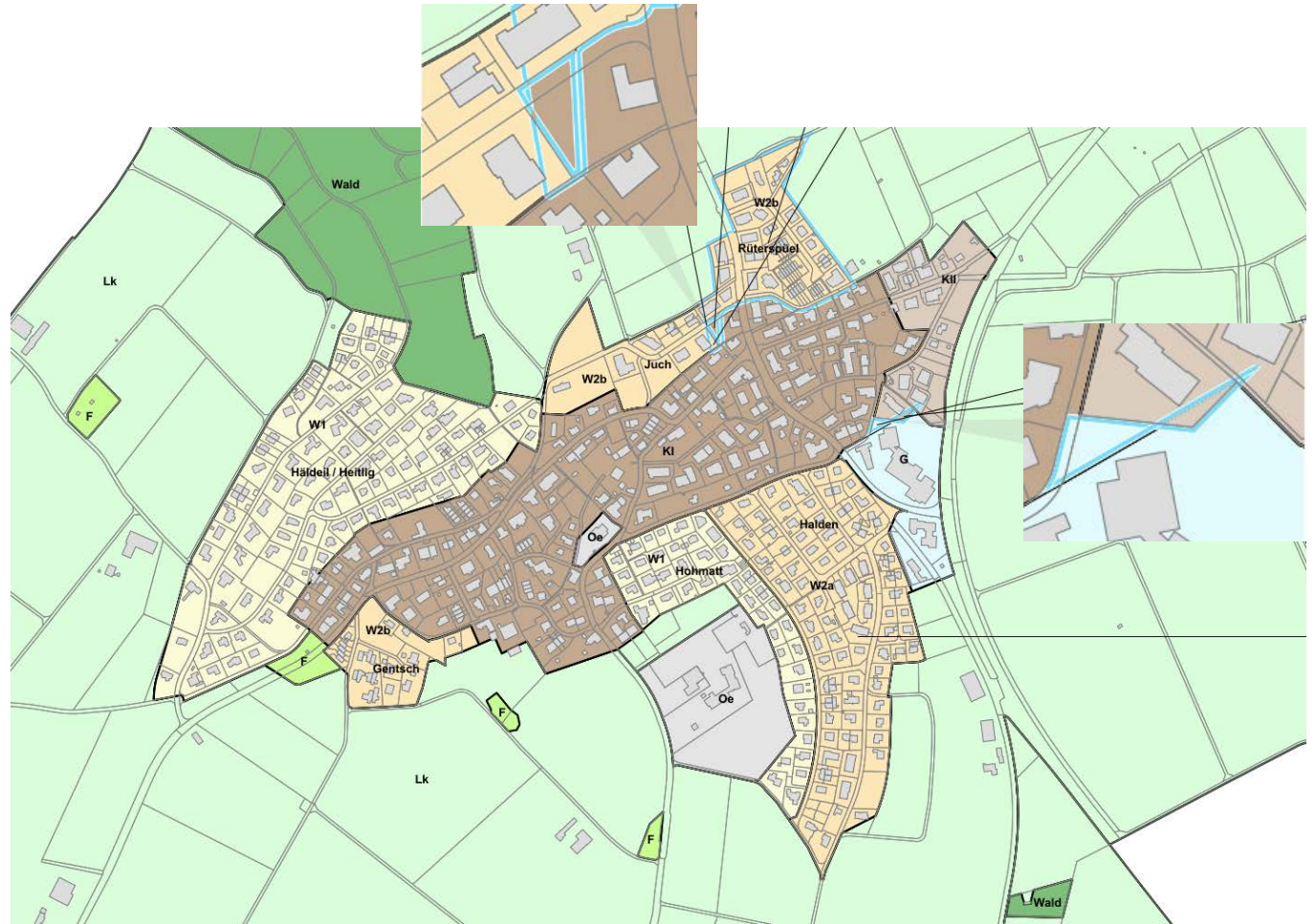
Generelle Ziele (BZO relevant)

- hohe Siedlungsqualität weiterentwickeln
- Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild erhalten
- Flächen für Gewerbe sichern
- Potential für Bevölkerungswachstum reduzieren und auf Kapazität der Infrastruktur ausrichten
- Schlanke Bau- und Zonenordnung
- Anpassung an neue kantonale Vorschriften



BZO-Revision

Zonenplan -
Neerach



BZO-Revision

Infoveranstaltung
03. Oktober 2022



BZO-Revision

Zonenplan -
Ried



BZO-Revision

Infoveranstaltung
03. Oktober 2022



BZO-Revision

Bauordnung - Kernzone

Kernzone

Was:

- Präzisieren der Bestimmungen zu Materialien und Umgebungsgestaltung
- Vergrössern Dachflächenfenster
- Integration des neuen Denkmalschutz-Inventars in die Kernzonenvorschriften

Wirkung:

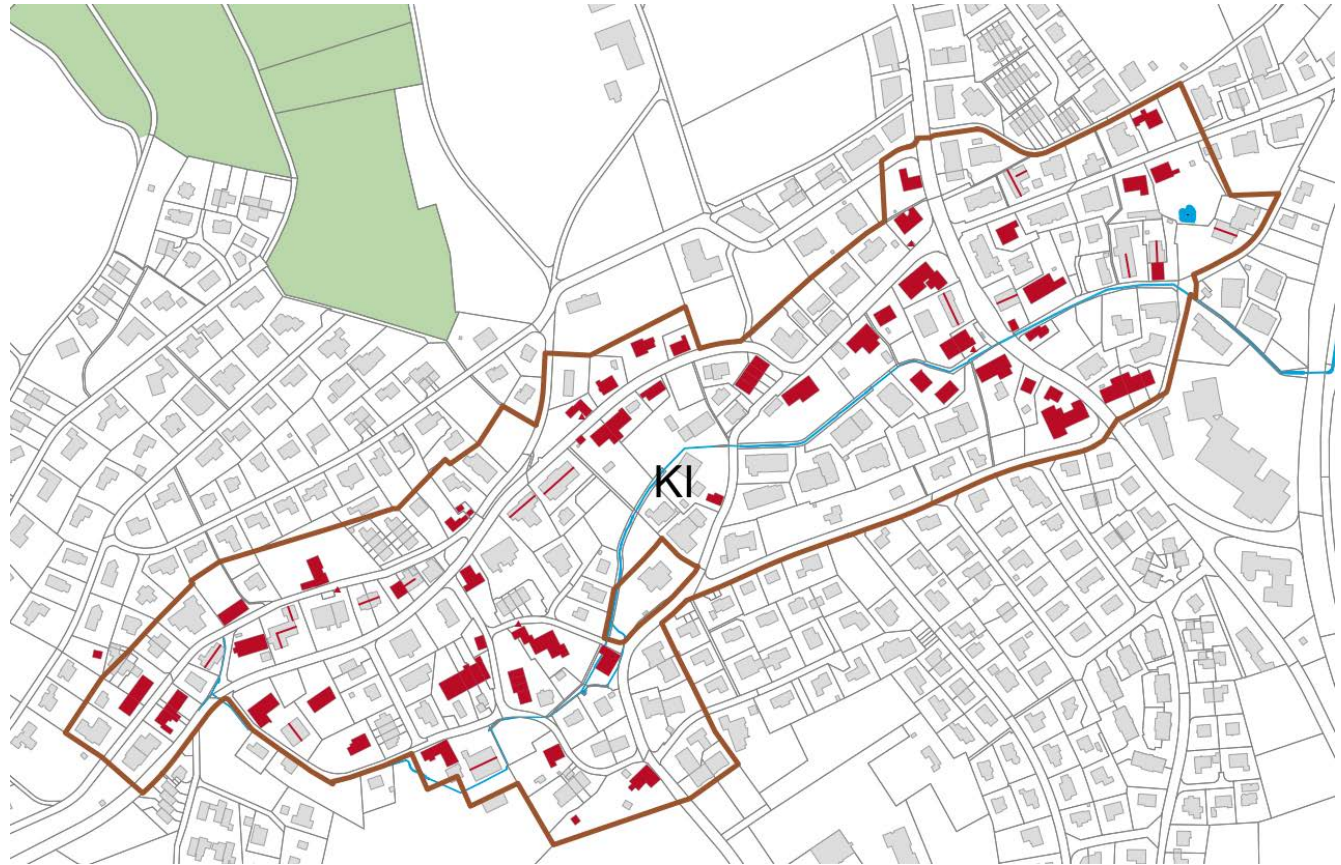
- Erhalt des heutigen Ortsbildes in der Kernzone
- Bessere Belichtung Dachgeschosse
- Vereinfachung Vollzug

Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild erhalten

BZO-Revision

Kernzonenplan - Neerach

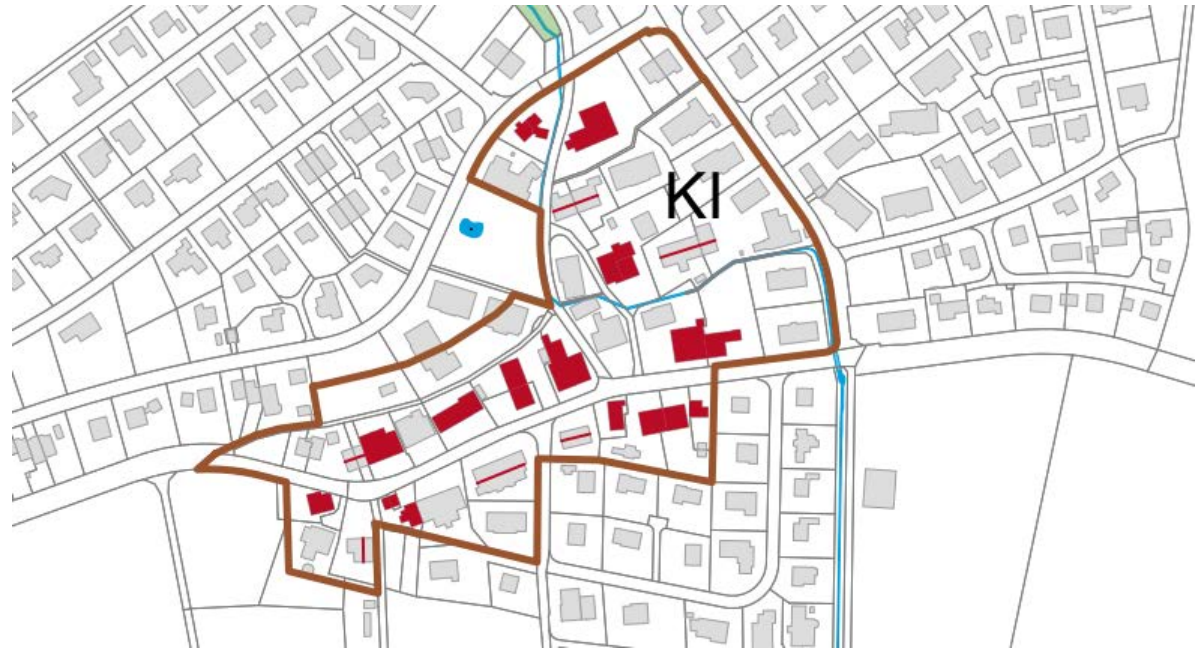


BZO-Revision

Infoveranstaltung
03. Oktober 2022

BZO-Revision

Kernzonenplan - Ried



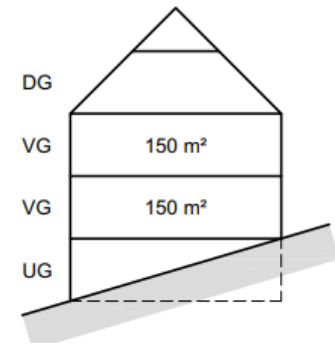
BZO-Revision

Infoveranstaltung
03. Oktober 2022

Ausnutzungsziffer in Wohnzonen

Ausnutzungsziffer:

- Verhältnis Geschossfläche : Grundstücksfläche



Wo und wie:

	W1	W2a	W2b
AZ	25%	40%	45%

Wirkung:

- Begrenzt Wohnfläche auf Grundstück

Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- Reduktion Bevölkerungspotential
- Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild erhalten



Ausnützungsziffer in Wohnzonen

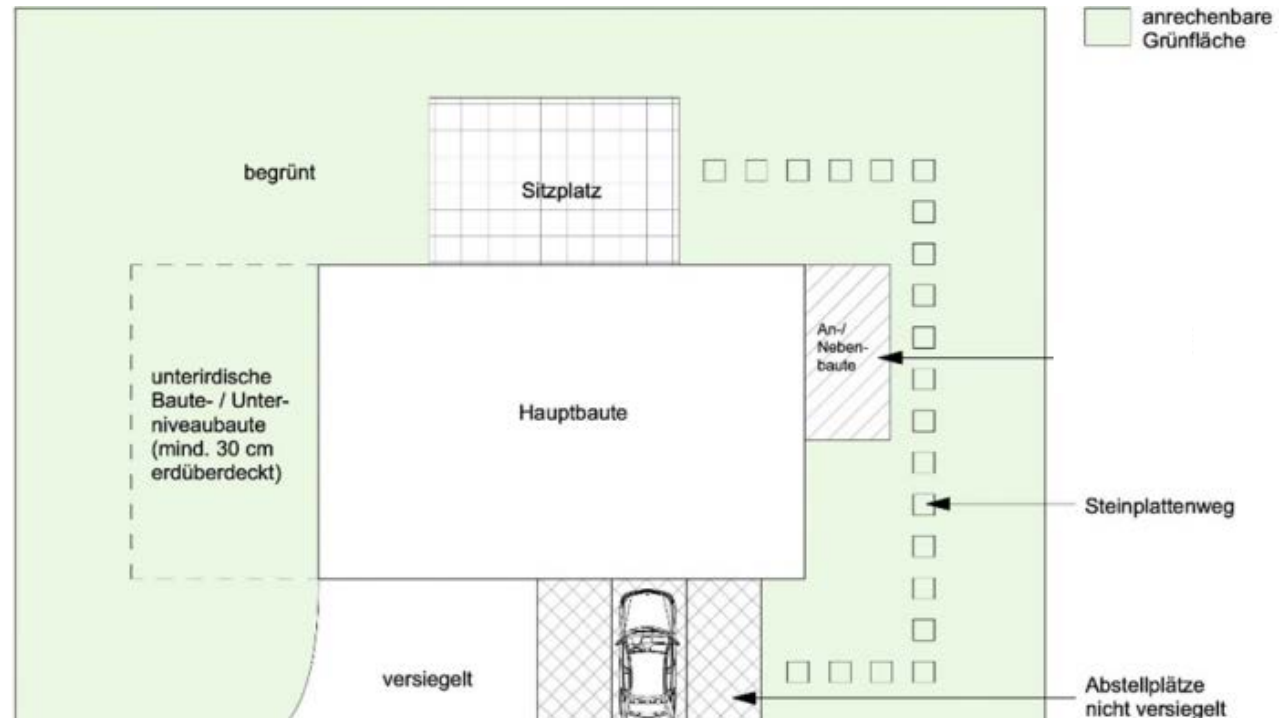
Bemessung der Ausnützungsziffer:

Gebiet	1985		1993 - 2020		2022 (Entwurf)	
	Zone	AZ	Zone	Ø AZ (berechnete Hypothese)	Zone	AZ
1-geschossige Wohnzone	E1	25%	W1	22%	W1	25%
2-geschossige Wohnzone	W2/30 (empf.)*	30%	W2.II	39%	W2a	40%
2-geschossige Wohnzone	W2/40	40%	W2.I	43%	W2b	45%
2-geschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2	40%	WG2	55%	W2b	45%

Grünflächenziffer in Wohnzonen

GFZ:

- Verhältnis Grünfläche : Grundstücksfläche



BZO-Revision

Bauordnung - Wohnzone

Anrechenbare Fläche



Einzelne Gartenplatte



Blumenwiese



Begrünte Rabatte



Gemüsegarten

Nicht anrechenbare Fläche



Steingarten (< 50% begrünt)



Parkplätze aller Art



Grünflächenziffer in Wohnzonen

Bemessung GFZ (anhand Normgrundstück)

	W1	W2
Grundstück	1000 m ²	1000 m ²
AZ	25%	40%
Geschossigkeit	1 VG	2 VG
Grundfläche Gebäude	250 m ²	200 m ²
Parkplätze	30 m ²	60 m ²
Sitzplatz	25 m ²	50 m ²
Fusswege	50 m ²	100 m ²
Pool	50 m ²	50 m ²
Restfläche	595 m ² -> GFZ: 59.5%	540 m ² -> GFZ: 54 %
Vorgeschlagene GFZ	45%	40%



Grünflächenziffer in Wohnzonen

Wo und wie:

	W1	W2a	W2b
GFZ	45%	40%	40%

Wirkung:

- Ermöglicht bisher übliche Gartengestaltungen
- Sichert Durchgrünung Wohnquartiere

Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild erhalten
- angemessenen Anteil unüberbaute Flächen erhalten und Durchgrünung sichern



Reduktion anrechenbare Dachgeschosse in W2

Was:

- Zweites Dachgeschoss in 2-geschossigen Wohnzonen nicht mehr zum Wohnen ausbaubar

Wo und wie:

	W2a	W2b
Anrechenbare DG	≥ 1	≥ 1

Wirkung:

- Begrenzt zusammen mit AZ realisierbare Wohnfläche auf Grundstück
- AZ alleine reicht nicht aus, weil Ausnützung in Dachgeschossen nicht anrechenbar ist. Daher zusätzliche Reduktion im zweiten Dachgeschoss

Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- Reduktion Bevölkerungspotential



Längen- und Höhenmasse, Abstände

Was:

- Bestehende Masse auf neue Begriffe aus PBG umbenannt und umgerechnet

Wo und wie:

- Alle Zonen 1:1 Umrechnung, ausser:
 - W1: Fassadenhöhe (bisher Gebäudehöhe) erhöht, für bessere Nutzung Erdgeschoss
 - W2a: Gebäudelänge neu 25m (bisher 30 m), neu wie W2b

Wirkung:

- Anpassung an das neue PBG, schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe

Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- Anpassung an neue kantonale Vorschriften



Zusammenbau

Was:

- Regelungen zum Zusammenbau von Gebäuden

Wo und wie:

- W1: maximal 2 Gebäude dürfen zusammengebaut werden = 1 Doppel Einfamilienhaus
- alle Zonen: Zusammenbau nur noch in Reihe erlaubt
- alle Zonen: weniger als 7 m Abstand und Verbindung durch Nebengebäude gilt neu als Zusammenbau

Wirkung:

- Begrenzt maximale Länge von Gebäudekomplexen
- sichert lockere Bebauung und Durchblicke
- sichert Einfamilienhausquartiere

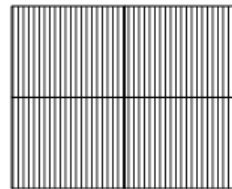
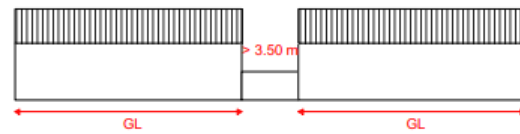
Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild erhalten
- hohe Siedlungsqualität weiterentwickeln

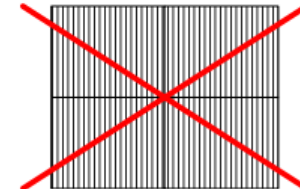
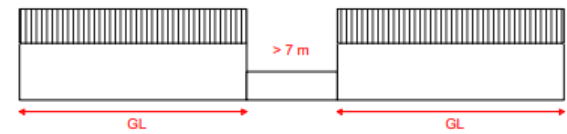
Zusammenbau

bisher:

Zusammenbau mit Garage

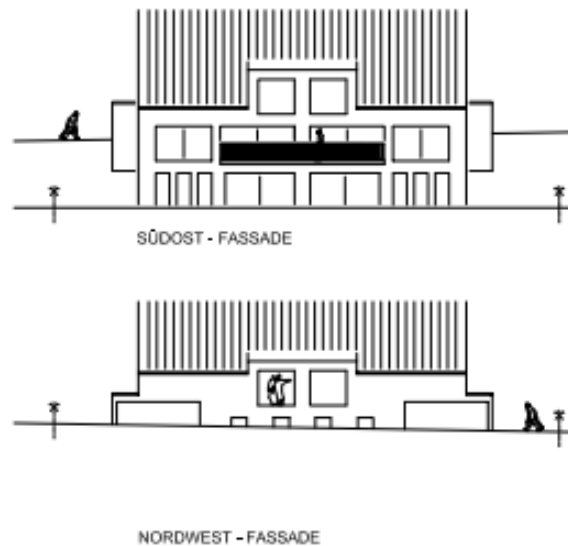


neu:



Testprojekte

W1, Hanglage



VORGABEN BZO - ENTWURF:

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE TOTAL	890,00	M2
AUSNÜTZUNGSZIFFER AZ 30%	267,00	M2
GRÜNFLÄCHENZIFFER MIN. 45%	400,50	M2

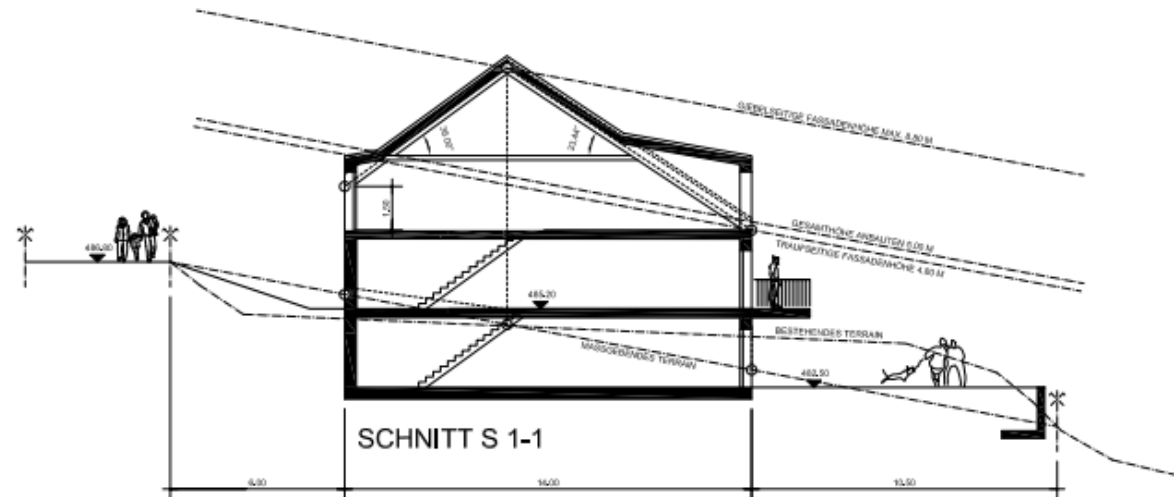
IN STUDIE GENUTZT:

AUSNÜTZUNGSZIFFER AZ 30%	267,00	M2
ERDGESCHOSS	198,00	M2
UNTERGESCHOSS	069,00	M2
ZUSÄTZLICH NICHT ANRECHENBAR:		
DACHGESCHOSS	220,00	M2
TOTAL WOHNUNGSFLÄCHE	487,00	M2
TOTAL WOHNUNGEN	2	STK.

GRÜNFLÄCHENZIFFER	55,6%	
ÜBERBAUTE FLÄCHE HAUS	282,50	M2
ÜBERBAUTE FLÄCHE GARAGE / ANBAUTEN	017,50	M2
PLÄTZE, WEGE	095,00	M2
TOTAL ÜBERBAUTE FLÄCHE	395,00	M2
GRÜNFLÄCHE	495,00	M2

Testprojekte

W1, Hanglage

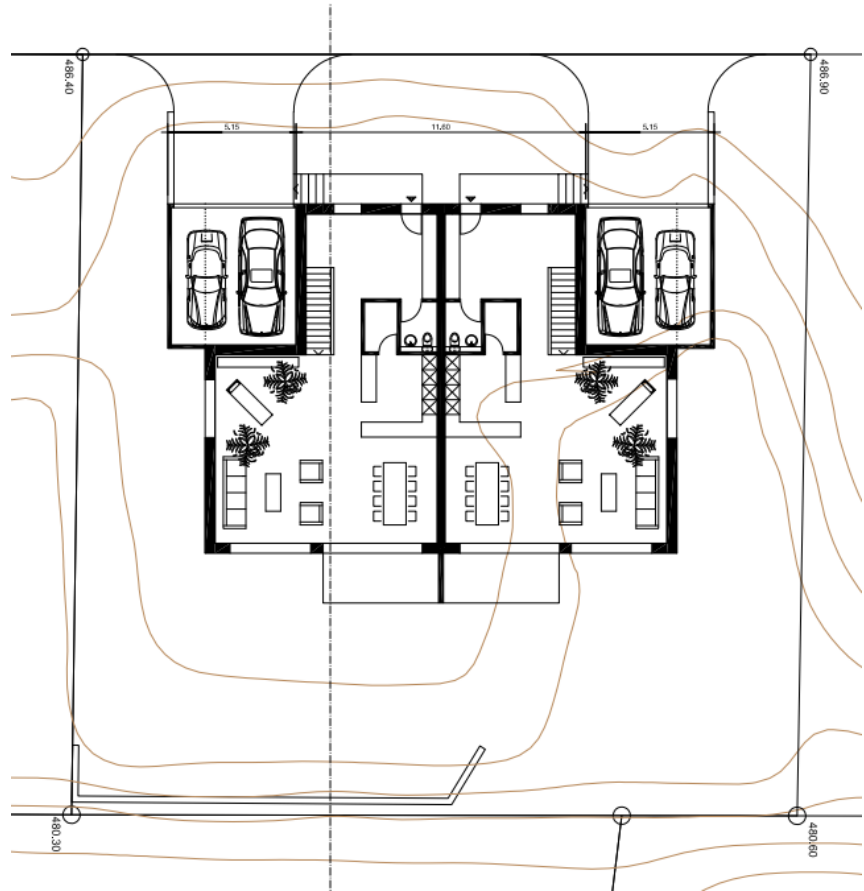


BZO-Revision

Bauordnung -
Wohnzone

Testprojekte

W1, Hanglage
Erdgeschoss



BZO-Revision

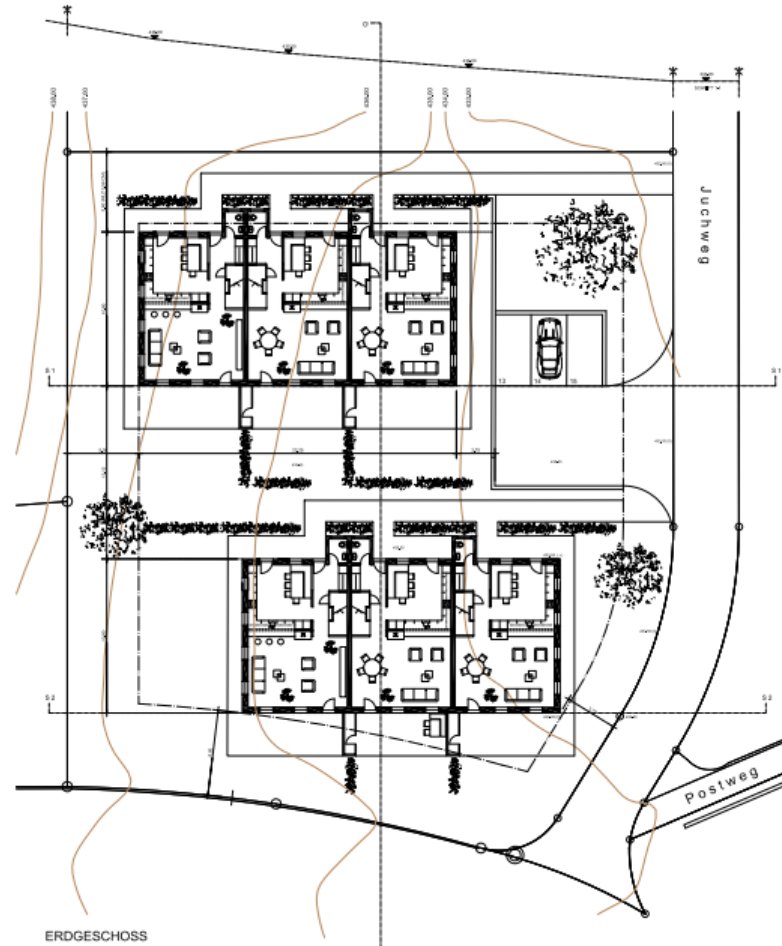
Infoveranstaltung
03. Oktober 2022

BZO-Revision

Bauordnung -
Wohnzone

Testprojekte

W2b, Ebene
Erdgeschoss



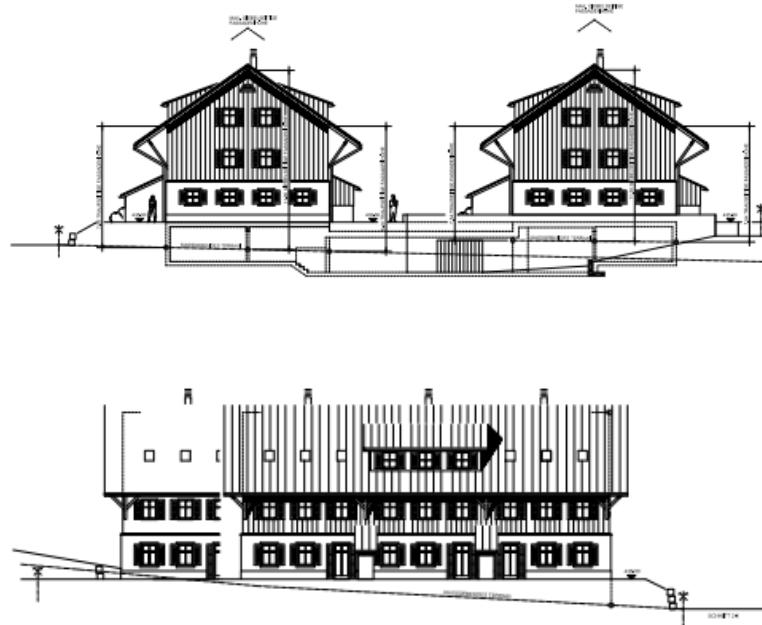
BZO-Revision

Infoveranstaltung
03. Oktober 2022

Testprojekte

W2b, Ebene

Ansichten



VORGABEN BZO - ENTWURF:

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE TOTAL	1'912.00	M2
AUSNÜTZUNGSZIFFER AZ 45%	0'860.40	M2
GRÜNFLÄCHENZIFFER MIN. 40%	0'764.80	M2

IN STUDIE GENUTZT:

AUSNÜTZUNGSZIFFER AZ 44.9 %	0'858.00	M2
EG: 2 x 3 ERDGESCHOSSE A JE 72.5 M2	0'435.00	M2
OG: 2 x 3 OBERGESCHOSSE A JE 70.5 M2	0'423.00	M2
ZUSÄTZLICH NICHT ANRECHENBAR:		
DG: 2 x 3 DACHGESCHOSSE A JE 70.5 M2	0'423.00	M2
TOTAL WOHNUNGSFLÄCHE	1'281.00	M2
ANZAHL REIHENHÄUSER	6	STK.

GRÜNFLÄCHENZIFFER	54.2%	
ÜBERBAUTE FLÄCHE HAUS 1	0'254.00	M2
ÜBERBAUTE FLÄCHE HAUS 2	0'254.00	M2
PLÄTZE, WEGE	0'367.00	M2
TOTAL ÜBERBAUTE FLÄCHE	0'875.00	M2
GRÜNFLÄCHE	1'037.00	M2



BZO-Revision

Bauordnung – Zone für öffentliche Bauten

Zone für öffentliche Bauten liberalisiert

Was:

- Zone für Oe maximal liberalisiert
- Verzicht auf jegliche Vorschriften in der BZO -> gilt nur PBG

Wirkung:

- Maximaler Spielraum für Projekte der Gemeinde
- Gemeindeversammlung entscheidet fallweise über Projekte

Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- Schlanke Bau- und Zonenordnung
- Anpassung an neue kantonale Vorschriften

Abgrabungen

Was:

- Regelung zur Abgrabung entlang von Gebäuden

Wo und wie:

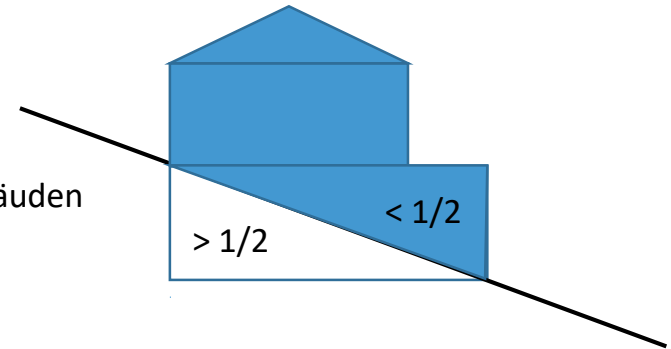
- Alle Zonen
- Untergeschosse müssen mehrheitlich unter dem Terrain liegen
- Nutzung zu Wohnzwecken nur, wenn genügende Belichtung ohne Abgrabungen

Wirkung:

- Verhindert «Schubladen-Untergeschosse» und «Wannen-Untergeschosse»
- Reduziert Bevölkerungspotential

Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- hohe Siedlungsqualität weiterentwickeln
- Reduktion Bevölkerungspotential
- Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild erhalten





Aufschüttungen

Was:

- Regelung zu Aufschüttungen
- **Wo und wie:**
- Alle Zonen
- Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gut an die angrenzenden Parzellen angepasst werden.

Wirkung:

- Sichert harmonische Übergängen zwischen angrenzenden Grundstücken

Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild erhalten
- hohe Siedlungsqualität weiterentwickeln



Mauern und Einfriedungen

Was:

- Regelung zu Stützmauern und Sichtschutzwänden

Wo und wie:

- Alle Zonen, nur entlang von Strassen und Wegen
- Höhe max. 1.80m
- Höhere Stützmauern müssen gestaffelt werden

Wirkung:

- verhindert überhöhte Wände entlang von Strassen, «Kanalisation»

Zielvorgabe Siedlungsentwicklungskonzept:

- Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild erhalten
- hohe Siedlungsqualität weiterentwickeln

Mauern und Einfriedungen

nicht mehr möglich (Höher 1.80
entlang Strasse)



weiterhin möglich

**Weiteres Vorgehen**

- Umfrage ab morgen 04.10.2022 (Link: s. Website Gemeinde)
- Rückmeldungen fliessen in Weiterbearbeitung ein
- Kantonale Vorprüfung
- öffentliche Auflage, offizielle Mitwirkung
- Abstimmung an Gemeindeversammlung

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**

Weitere Vorgehen

- Ab Dienstag, 4. Oktober 2022 bis Montag, 7. November 2022 ist die Umfrage offen
- Zu finden ist sie unter:
www.neerach.ch -> Politik -> Gemeinderat -> BZO-Revision
- Für die Genehmigung ist die Gemeindeversammlung zuständig

Informationsveranstaltung vom 3. Oktober 2022

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme an
der Informationsveranstaltung.

