



# Planungsvorgaben für Gestaltungspläne der Gemeinde Affeltrangen

## A. Rechtsordnung

Der Gestaltungsplan ist ein raumplanerisches Instrument, das zur detaillierten Regelung der Nutzung und Gestaltung eines bestimmten Gebiets dient. Er ermöglicht es, über die allgemeinen Bauvorschriften hinaus spezifische Festlegungen zu treffen, um eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen. Weiter muss beachtet werden, dass mit dem Gestaltungsplan die zonen gemässe Nutzungsart nicht geändert werden kann.

Die Auflistung der möglichen Festlegungen eines Gestaltungsplanes ist im Planungs- und Baugesetz (§ 24 Abs. 1 PBG) abschliessend geregelt.

1. Erschliessung
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung
3. Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen (Etappierung)
4. Bauweise
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel- oder Abstellplätze sowie Garagen
7. technische und funktionelle Anforderungen
8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten
9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung und / oder Verteilung der Energie
11. Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen

Der Gestaltungsplan ermöglicht Abweichungen von der Regelbauweise, insbesondere von den Vorgaben der Masstabelle (Art. 5 BauR) sowie den Mindestabständen zu Strassen, Wäldern und Gewässern. Dabei darf die Abweichung der Masse grundsätzlich nicht die Vorgaben der nächsthöheren Zone überschreiten. Voraussetzung ist, dass das Gesamtprojekt ein **architektonisch oder ortsbaulich besseres Ergebnis** erzielt, das im **öffentlichen Interesse** liegt. Entscheidend ist die Gesamtwirkung des Projekts, nicht jede einzelne Abweichung. Dieses bessere Ergebnis und das öffentliche Interesse müssen im Planungsbericht detailliert nachgewiesen werden. Generell werden Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens durch die Sonderbauvorschriften festgelegt. Sofern in den Sonderbauvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Baureglements sowie die übergeordnete Gesetzgebung.



## B. Nachweis des besseren Siedlungsergebnisses:

Der Nachweis eines besseren Siedlungsergebnisses in einem Gestaltungsplan kann durch eine sorgfältige und umfassende Dokumentation sowie durch konkrete Belege im Planungsbericht erfolgen. Dieser Nachweis muss die gestalterischen, ökologischen und funktionalen Vorteile des Projekts deutlich machen. Dabei können folgende Aspekte einbezogen werden:

1. Architektonische und städtebauliche Qualität
2. Ökologische und nachhaltige Vorteile
3. Soziale und funktionale Aspekte
4. Einbindung von Fachstellen
5. Nachvollziehbare Visualisierungen
6. Vergleichende Betrachtung des Mehrwerts

Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung entsteht durch das Zusammenspiel von Architektur, Außenraumgestaltung und einer erkennbaren und erlebbaren Siedlungsstruktur. Die Gestaltung von Freiräumen, Strassenräumen und einer funktionalen Verkehrsorganisation spielt dabei eine zentrale Rolle. Der Begriff der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung soll auch zur Identitätsbildung, zum Wohlbefinden der Bevölkerung, zur Lebensqualität und zur ortsspezifischen Kultur beitragen.

Der Nachweis eines besseren Siedlungsergebnisses erfordert eine transparente und nachvollziehbare Darstellung der Vorteile des Gestaltungsplanes im Vergleich zur Regelbauweise. Entscheidend ist, dass der öffentliche Mehrwert sowie die architektonischen, ökologischen und sozialen Qualitäten überzeugend dargestellt und mit konkreten Massnahmen belegt werden. Dies kann durch ein fundiertes **Variantenstudium** oder ein **Varianzverfahren** (Wettbewerb, Studienauftrag oder Testplanung) erbracht werden. Diese Methoden ermöglichen es, die Qualität der geplanten Lösung nachvollziehbar zu bewerten und zu belegen.

## C. Inhalte des Gestaltungsplanes

Zusammengefasst gibt es folgende **Pflichtinhalte** eines Gestaltungsplanes:

- **Erschliessung:** Sicherstellung der angemessenen Versorgung des Gebiets mit Verkehrsanlagen, Elektrizität, Wasser und Kanalisation.
- **Nutzungsart und -dichte:** Festlegung der zulässigen Bauweisen, Gebäudetypen und der maximalen Ausnutzung des Gebiets.
- **Bebauungsstruktur:** Bestimmung der Anordnung von Bauten und Anlagen, um eine harmonische Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.
- **Gestaltungsvorschriften:** Vorgaben zur Architektur, Fassadengestaltung und Materialwahl, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern.
- **Freiraumgestaltung:** Planung von Grünflächen, Spielplätzen und Erholungsräumen zur Steigerung der Lebensqualität.
- **Umweltauflagen:** Massnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, wie Lärmschutzwände oder Renaturierungen. Massnahmen gegen Naturgefahren.

Zusätzliche Regelungen zur Förderung der Ökologie, der Nachhaltigkeit und der Ortsbaulichen Qualitäten tragen dazu bei, den Ort und seine Umgebung aufzuwerten, die Natur zu schützen und die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Es sind dies (nicht abschliessend):



## D. Planungsvorgaben der Gemeinde

1. Im Grundsatz begrüsst der Gemeinderat ein verdichtetes Bauen. Die Verträglichkeit einer Verdichtung gegenüber der bebauten Umgebung ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens aufzuzeigen.
2. Bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes stehen ökologische Aspekte, wie die Verwendung einheimischer Bepflanzungen, eine hohe Wohnattraktivität sowie eine zweckmässige Erschliessung im Vordergrund. Besonders Erschliessungsflächen sind gegenüber Frei- und Grünräumen minimal zu halten.
3. Je nach Parzellengrösse sind attraktive Freiräume sowie Begegnungsflächen vorzusehen. Bei ausgewiesenem Mehrwert sind öffentliche Durchwegung vorzusehen.
4. Eine energieeffiziente Bauweise ist anzustreben.
5. Je nach Umfang der Abweichungen von der Regelbauweise ist zur Sicherstellung des besseren Siedlungsergebnisses, besonders im Rahmen einer baulichen Verdichtung und einer anrechenbaren Landfläche ab 4'000 m<sup>2</sup>, ein Varianten- und Volumenstudium oder gar ein Varianzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) erforderlich. Der Gemeinderat entscheidet über die Anforderungen bzw. über das Verfahren.
  - a. Das Varianten- und Volumenstudium hat eine fundierte Analyse des Orts zu enthalten und deren Vor- und Nachteile aufzuzeigen. Der Umfang des Variantenstudiums wird durch den Gemeinderat bestimmt.
  - b. Das private Varianzverfahren muss mindestens zwei bis drei Planungsteams umfassen. Je nach Umfang der Aufgabenstellung ist neben einem Architekten und einem Landschaftsarchitekten auch ein Verkehrsplaner in das Planungsteam zu involvieren. Die Vorgaben werden durch den Gemeinderat bestimmt.
  - c. Die Gemeinde hat das Anrecht, innerhalb des Beurteilungsgremiums eines privaten Varianzverfahrens mit zwei Personen aus der Baukommission vertreten zu sein.
  - d. Für ein Varianten- und Volumenstudium oder ein Varianzverfahren sind ein physisches Modell sowie Visualisierungen zwingend erforderlich. Diese sind während der erforderlichen Mitwirkung der Gemeinde bereitzustellen.
  - e. Das Programm des Studienauftrags hat allfällige Anforderungen des kommunalen Richtplans zu berücksichtigen und ist dem Gemeinderat frühzeitig zur Stellungnahme einzureichen.
  - f. Die Kosten des Gestaltungsplanes, des Variantenstudiums oder des Varianzverfahrens trägt vollumfänglich die Bauherrschaft. Dabei werden die Kosten des Varianzverfahrens als Planungsmehrwert angerechnet.



## **E. Planungskosten / Mehrwertausgleich**

Die Gemeindebehörde kann gestützt auf § 24 PBG die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.

Planungsbedingte Mehrwerte – **also Wertsteigerungen eines Grundstücks infolge planerischer Massnahmen** – sind gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 5 Abs. 1 RPG) grundsätzlich auszugleichen.

Fundierte Varianten- und Volumenstudien oder Varianzverfahren, wie Wettbewerbe, Studienaufträge oder Testplanungen, ermöglichen einerseits eine einfachere Beurteilung und den Nachweis besserer Siedlungsergebnisse. Andererseits können sie aufgrund des damit verbundenen Mehraufwandes einen Anteil des planungsbedingten Mehrwerts darstellen.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, mittels öffentlich-rechtlichen Verträgen die Planungskosten und den Mehrwertausgleich vorgängig zu regeln.

Gemeinderat Affeltrangen, 19. März 2025