

# Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 PBG

## 1. Rechtliche Grundlagen

### 1.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

**§ 71** <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

<sup>3</sup> Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als ganzes den Anforderungen genügt.

### 1.2 Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Oberweningen

#### 10 Arealüberbauungen

##### 10.1 Mindestarealfächen

In der Wohnzone W1B beträgt die Mindestarealfäche 3000 m<sup>2</sup>; in der Wohnzone W2 und in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 4000 m<sup>2</sup>. In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

##### 10.2 Nutzungszuschlag

Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

##### 10.3 Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup> Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG.

##### 10.4 Vollgeschosse

Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.

##### 10.5 Nutzungsverlagerungen

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.

## **2. Kriterien zur Beurteilung von Arealüberbauungen**

### **2.1 Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung**

- Beziehung der Arealüberbauung zu bestehenden Baukörpern und zur landschaftlichen Umgebung
- Stellung zum Strassenraum
- Lage, Anordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen
- Verteilung der Gebäudevolumen
- Qualität der Aussenräume

### **2.2 Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude**

- Gliederung und Proportionierung der Baukörper
- Topografie
- Überdurchschnittliche Dach- und Fassadengestaltung
- Architektonischer Ausdruck
- Materialisierung und Farbgebung, gute Einordnung von Struktur und Farbe

### **2.3 Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen**

- Anordnung der Bauten und Anlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze (gute Grundstücksnutzung)
- Gestaltung des Aussenraumes (Terraingestaltung, Bepflanzung, Ausstattung)
- Ansprechende und vielseitige Freiflächen (private und öffentliche Aussenräume)
- Grosszügige Spiel- und Erholungsflächen (grösser als das Minimum gemäss Ziffer 9.5 BZO), Ausstattung für alle Altersgruppen
- Ruheflächen mit Beschattung und Sitzmöglichkeiten
- Ansprechende Bepflanzung

### **2.4 Wohnlichkeit und Wohnhygiene**

- Anordnung und Ausrichtung der Wohnräume, gute Besonnung
- Ausgestaltung der Wohnräume (Raumeinteilung, Raumhöhen)
- Gute Belichtung und Belüftung der Räume (über den Mindestanforderungen, Komfortlüftung)
- Genügend Nebenräume wie Keller, Abstellräume, Trocknungsräume für Wäsche
- Behindertengerechter Ausbau (nach BehiG)

## 2.5 Versorgungs- und Entsorgungslösung

- Zweckmässige Erschliessung für Fussgänger, Fahrräder und Motorfahrzeuge
- Gute Anordnung und Einteilung von Parkplätzen, inkl. Behindertenparkplätze
- Genügend Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen in Abstellräumen, zusätzliche Abstellfläche im Nahbereich des Hauseinganges (Aussenbereich)
- Gut zugängliche Einrichtungen für die zweckmässige, getrennte Abfallentsorgung

## 2.6 Art und Grad der Ausrüstung

- Mindestens MINERGIE®-Standard
- Zweckmässige und zeitgemässe Ausrüstungen (Stand der Technik) wie Heizungen, Aufzugsanlagen, Werkleitungen, sanitäre Installationen, elektrische Installationen und dergleichen
- Wohnungszugehörige Wasch- und Trocknungsautomaten

## 3. Beurteilungsgrundsätze

§ 71 Abs. 2 PBG umschreibt die Anforderungen an eine Arealüberbauung mit unbestimmten Rechtsbegriffen, welche der kommunalen Baubehörde einen Ermessens- und Entscheidungsspielraum gewährt.

Mit diesem Kriterienkatalog werden die Anforderungen für Arealüberbauungen in der Gemeinde Oberweningen definiert und verbindlich festgelegt. Es erfolgt eine Gesamtbeurteilung.

Der Gemeinderat kann aufgrund des anspruchsvollen Anforderungskataloges unabhängige Fachpersonen zur Beurteilung beiziehen (Fachgutachten). Das Fachgutachten erfolgt zulasten der Bauherrschaft.

## 4. Verbindlichkeit

Diesem Anforderungs- bzw. Kriterienkatalog wurde vom Gemeinderat Oberweningen an der Sitzung vom 2. Mai 2012 zugestimmt. Die Anforderungen sind für zukünftige Arealüberbauungen umzusetzen.