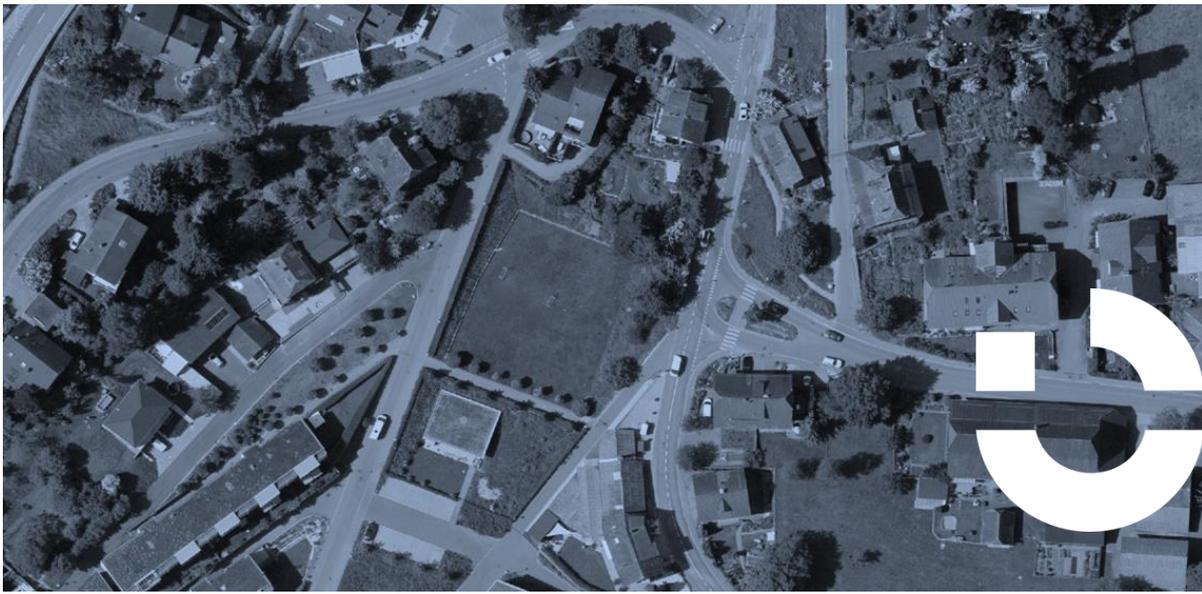


# Änderung Baureglement und ÜO Aarematte

## Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV



11. Juni 2024, Entwurf

Das Planungsgeschäft besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**



**Titelbild**

Luftbild (Quelle: swisstopo)

**Auftraggeber**

Gemeinde Kirchlindach  
Lindachstrasse 17  
3038 Kirchlindach

**Bearbeitende IC Infraconsult**

Sandro Rätzer  
Clemens Flohr

**Bezug**

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 2  
CH-3013 Bern

1939.01/ 11.06.24 / A / Flo  
\\zih\proj\1000\1939.01\_kirchlindach\_div\_\_planungen\01\_prod\beratung aarematte\20240115\_erläuterungsbericht.docx



# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel der Planung	6
1.3	Bauprojekt	7
2.	Änderung Baureglement	8
3.	Änderung Überbauungsvorschriften ÜO Aarematte	9
4.	Beurteilung und Auswirkung	10
4.1	Baurechtliche Grundordnung	10
4.2	Überbauungsordnung Aarematte	10
5.	Verfahren	11

---

## Anhang

---

A1	Ein Anhang	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
----	------------	---

---

# 1. Planungsgegenstand

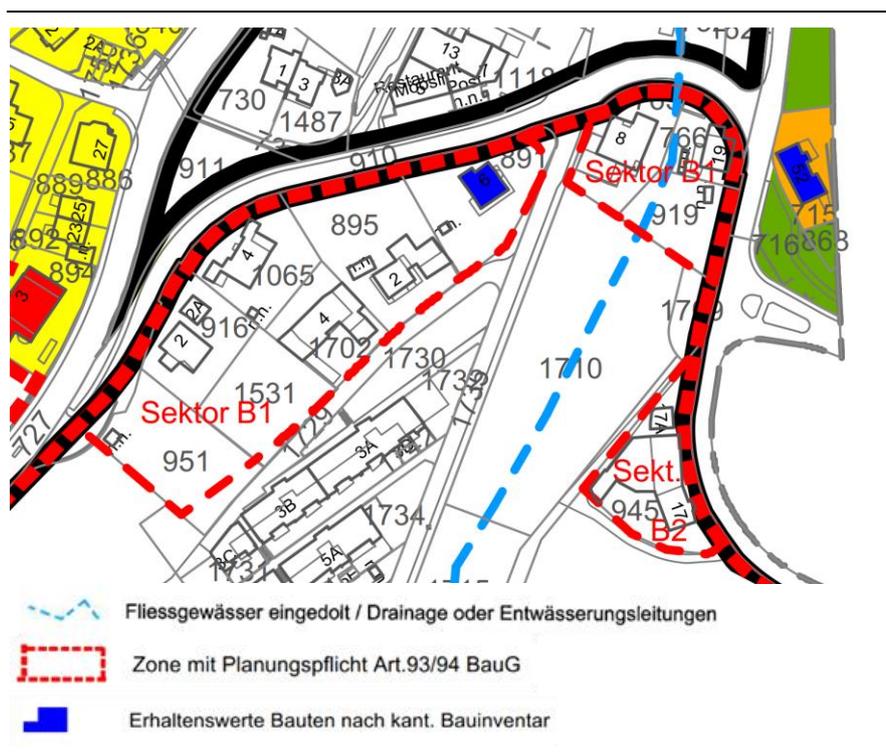
## 1.1 Ausgangslage

Bauprojekt als Auslöser

Der Grundeigentümer und Bauherr der Parzellen Nr. 919 und 766 hat ein konkretes Bauvorhaben. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, muss das Nutzungsmass im Sektor B1 der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 «Aarematte» und in der Überbauungsordnung (ÜO) «Aarematte» erhöht werden. Die Gemeinde unterstützt das Anliegen des Grundeigentümers im Sinne der Förderung der Innenentwicklung.

ZPP 1 Aarematte

Gemäss rechtskräftigem Baureglement (12.06.2012) richtet sich die Art der Nutzung im Sektor B1 nach den Bestimmungen W2a bei einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.34.



Ausschnitt Zonenplan 2010 (21. Juni 2010)

ÜO Aarematte

Das massgebenden Planungsinstrument für das Bauprojekt ist die ÜO Aarematte (21.12.2001). Gemäss ÜO-Vorschriften gelten im entsprechenden Bereich W die Bestimmung der Zone W2a sowie die Ausnutzungsziffer 0.34. Damit das Bauprojekt realisiert werden kann müssen die ÜO-Vorschriften angepasst werden.

●●●●●	Wirkungsbereich
○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	Bereich Siedlung
— — — — —	Bereich W
— — — — —	Bereich WS
● ● ● ● ● ● ● ●	Bereich WG
— — — — —	Baulinie
○	zu pflanzende Bäume
▨	Basiserschliessung
▩	Detailerschliessung



Ausschnitt ÜO-Plan (20. Juni 2000)

#### Korrespondenz AGR

Das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) wurde zum Verfahren kontaktiert. Folgende Punkte müssen bei der Änderung der Planungsunterlagen berücksichtigt werden:

- Im Gegensatz zu den Regelbauzonen, wo die Festlegung eines maximalen Nutzungsmasses nicht zwingend ist, muss in einer ZPP ein Nutzungsmass festgelegt werden (vgl. Art. 92 BauG). Eine ersatzlose Aufhebung der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) mit Verweis auf eine Regelbauzone ist nicht möglich, da die Gemeinde in der letzten Ortsplanungsrevision die Nutzungsmasse in den Regelbauzonen aufgehoben hat.
- Eine Erhöhung der GFZo kann im Rahmen eines geringfügigen Verfahrens nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen (öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Genehmigung AGR).
- Da die Änderung der ÜO Aarematte mittels geringfügigem Verfahren (Art. 122 Abs. 7) angepasst wird, unterliegt die Planung als Ganzes nicht der Anpassungspflicht an die BMBV. Es sind lediglich diejenigen Artikel an die BMBV anzupassen, welche geändert werden sollen.



## 1.2

## Ziel der Planung

Voraussetzungen für  
Bauprojekt

Das primäre Ziel des vorliegenden Planungsgeschäfts ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauprojekt und damit die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Zwei Bereinigungen  
Planungsinstrumente

Neben dem Hauptanliegen werden noch zwei Änderungen der Planungsinstrumente vorgenommen, welche aufgrund veralteter Planungen (Aufhebung Basisserschliessung) und Anpassung aufgrund übergeordnetem Recht (Festlegung GFZo im Sektor B2 in der ZPP und Bereich WG in der ÜO) durchgeführt werden müssen. Diese Änderungen sind als Bereinigung der Planungsinstrumente zu verstehen.

Festlegung GFZo in  
Sektor B2 (ZPP) und Bereich  
WG (ÜO)

Im Sektor B2 der ZPP 1 Aarematte fehlt ein Nutzungsmass. Der Verweis auf die Regelbauzone WG2 ist nicht zulässig, da in der Zone WG2 kein Nutzungsmass festgelegt ist. Auch in der ÜO Aarematte fehlt ein Nutzungsmass für die entsprechende Fläche im Bereich WG, welches ergänzt werden muss.

Im Rahmen des vorliegenden Planungsgeschäfts wird im Sektor B2 (ZPP) eine GFZo von 0.6 festgelegt, welche ursprünglich in der Zone WG2 als Nutzungsmass galt (vor der letzten Ortsplanungsrevision). Ausserdem werden die Überbauungsvorschriften (Art. 7) ergänzt mit einer GFZo von 0.6.

Geringfügige Änderung  
nach Art. 122 Abs. 7 BauV

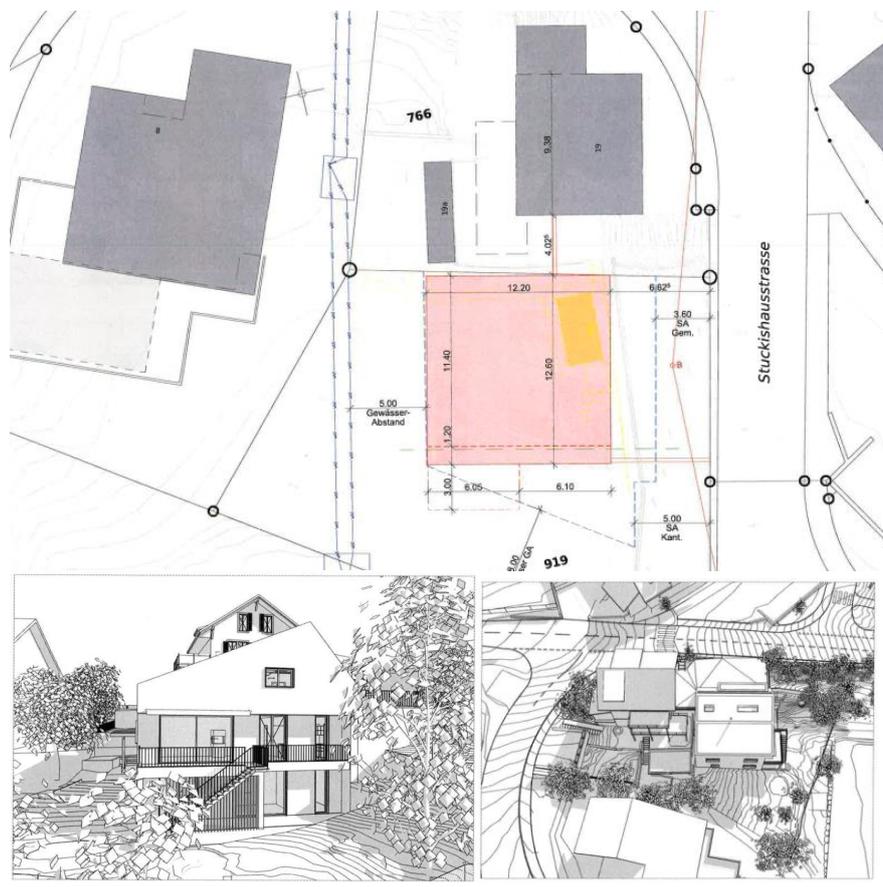
Die Änderung des Baureglements und der ÜO Aarematte erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7.

## 1.3

## Bauprojekt

Das Bauprojekt ist ein Neubau EFH mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> beträgt 395 m<sup>2</sup>.

Plan und Visualisierung



Ausschnitt Bauprojekt Grundeigentümer/Bauherrschaft (Mai 2023)

Berechnung neues  
Nutzungsmaß

Das Bauprojekt dient zur Berechnung der neuen GF<sub>Zo</sub>. Die Summe aller Geschossflächen oberirdisch von 395m<sup>2</sup> dividiert durch die anrechenbare Grundstücksfläche von 666m<sup>2</sup> (Parz. Nr. 919 und 766) ergibt eine GF<sub>Zo</sub> von 0.6.



## 2. Änderung Baureglement

Anpassung ZPP 1  
Aarematte

Das Baureglement vom 21.12.2001 wird angepasst. Die Zonen mit Planungspflicht sind gemäss Art. 311 Abs. 2 BR im Anhang festgelegt. Es werden folgende Änderungen vorgenommen (Anhang I, ZPP Aarematte, Art und Mass der Nutzung, Lemma 3):

- Das Nutzungsmass im Sektor B1 der ZPP 1 Aarematte wird von GFZo 0.374<sup>1</sup> auf 0.6 erhöht.
- Im Sektor B2 wird das fehlende Nutzungsmass ergänzt. Neu gilt eine GFZo von 0.7.

Nutzungsmass Sektor B1  
und Sektor B2

Das neue Nutzungsmass im Sektor B1 basiert auf den Geschossflächen oberirdisch des Bauprojekts (vgl. Kap. 1.2). Die Grundlage für das neue Nutzungsmass im Sektor B2 ist die aufgehobene Ausnützungsziffer AZ von 0.6 der Zone WG2 vom Baureglement (Aufhebung mit Revision 12.06.2010). Dies entspricht einer heutigen GFZo von 0.66 (Umrechnungsfaktor 1.1).

---

<sup>1</sup> Zurzeit wird das Baureglement an die BMBV angepasst (Stand Genehmigungsverfahren). Die Anpassung der GFZo basiert auf dem BMBV-angepassten Baureglement.



### 3. Änderung Überbauungsvorschriften ÜO Aarematte

Einleitung	Die Überbauungsvorschriften der ÜO Aarematte vom 21.12.2001 werden angepasst. Folgende Änderungen werden vorgenommen:
Bereich W und WS	Artikel 6: <ol style="list-style-type: none"><li>1 Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Zone W2A. <del>Ausnutzungsziffer</del></li><li>2 Im Bereich W beträgt die <del>Ausnutzungsziffer</del> Geschossflächenziffer oberirdisch <del>0.34</del> 0.6, im Bereich WS <del>0.27</del> 0.3 für Wohnnutzung und <del>0.07</del> 0.08 für das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</li></ol>
Umrechnung Begriffe GFZo - AZ	Im Bereich WS wurde lediglich die Anpassung der Messweise des altrechtlichen Begriffs Ausnutzungsziffer (AZ) an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) vorgenommen. Der Umrechnungsfaktor beträgt 1.1.
Bereich WG	Artikel 7: Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Zone WG2 <del>bei einer maximalen Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.7.</del>
Erschliessung	Artikel 29 Abs. 1: <ol style="list-style-type: none"><li>1 Was nicht als <del>Basis-oder</del> Detailerschliessung ausgeschieden ist, gilt als Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG.</li></ol>



## 4. Beurteilung und Auswirkung

### 4.1 Baurechtliche Grundordnung

Festlegung Nutzungsmass  
Sektor B1

Mit den Änderungen des Baureglements werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Bauprojekt geschaffen.

Die Änderung der GFZo im Sektor B1 betrifft zehn Parzellen. Die Festlegung von der GFZo 0.6 stellt eine deutliche Erhöhung des Nutzungsmasses dar. Bei der letzten Änderung des Baureglements wurden die maximalen Nutzungsmasse in den Regelbauzonen aufgehoben. Da die betroffenen Sektoren Bezug auf das Nutzungsmass und Nutzungsart der Regelbauzonen nehmen, entspricht eine Erhöhung des Nutzungsmasses dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung. Massgebend ist die Einhaltung der Grenzabstände und Gebäudehöhen. Die Erhöhung der GFZo in der ZPP 1 Aarematte entspricht der kommunalen Zielsetzungen zur Schaffung von zusätzlichen Potenzialen innerhalb der bestehenden Bauzonen. Dies trägt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden bei. Aus landschaftlicher und ortsbaulicher Perspektive ist eine GFZo von 0.6 vertretbar und wirkt sich nur geringfügig auf das Ortsbild aus.

Festlegung Nutzungsmass  
Sektor B2

Gemäss Baugesetz muss in Zonen mit Planungspflicht ein Nutzungsmass festgelegt werden. Daher ist die Festlegung des Nutzungsmasses im Sektor B2 der ZPP 1 Aarematte eine zwingende Anpassung gemäss übergeordnetem Recht.

### 4.2 Überbauungsordnung Aarematte

Änderung Nutzungsmass  
Bereich W

Mit der Anpassung des Nutzungsmasses des Bereichs W (Art. 6) werden die ÜO-Vorschriften mit den neuen Bestimmungen des Sektor B1 im Baureglement (vgl. oben) abgestimmt.

Änderung Nutzungsmass  
Bereich WG

Mit der Anpassung des Nutzungsmasses des Bereichs WG (Art. 7) werden die ÜO-Vorschriften mit den neuen Bestimmungen des Sektor B2 im Baureglement (vgl. oben) abgestimmt.



## 5. Verfahren

Planerlassverfahren

Der Erlass der Änderung des Baureglements erfolgt nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Dies beinhaltet die öffentliche Auflage, den Beschluss durch den Gemeinderat sowie die Genehmigung durch das AGR.

Öffentliche Auflage

folgt

Beschluss Gemeinderat

folgt

Genehmigung AGR

folgt