

Gemeinde Winkel

Dorfstrasse 2
8185 Winkel
Tel. 044 864 81 06
www.winkel.ch



Baurechtliche Bewilligungen

Arealüberbauungen

Leitfaden für Bauherrschaften



1 **Kriterien zur Beurteilung von Arealüberbauungen**

Die verlangte besonders gute Gestaltung stellt die höchste im Planungs- und Baugesetz (PBG) enthaltene Gestaltungsanforderung dar. Als Vergleich dazu mag dienen, dass im Rahmen der Regelbauweise lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung (§ 238 Abs. 1 PBG) erreicht werden muss. Selbst in Kernzonen gilt eine geringere Qualitätsanforderung als bei einer Arealüberbauung.

Demnach wird mit einer Arealüberbauung eine bessere bauliche Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt. Dementsprechend besteht eine grössere Gestaltungsfreiheit. Den grösseren Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber. Um diesen Anforderungen auch in der Beurteilung gerecht werden zu können ist immer ein Modell vorzulegen (§ 310 Abs. 2 PBG).

1.1 **Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung**

Bauvorhaben für sich:

- 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

1.2 **Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck**

Kubische Gliederung

Bauvorhaben für sich:

- kubische Gliederung der Baukörper
- Proportionen der Bauteile

Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang:

- Massstäblichkeit der Bauteile
- Dachgestaltung

Fassadengestaltung und Detailausbildung

Bauvorhaben für sich:

- Proportionierung der Fassadenteile
- architektonischer Ausdruck
- gestalterische Durchbildung im Detail (Dachabschlüsse, Fenstereinteilung und -einfassung usw.)

Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang:

- Massstäblichkeit der Fassadengliederung

Materialien und Farben

Bauvorhaben für sich:

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

Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang:

- Wirkung auf die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung
- Struktur, Farbe

1.3 Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

Umschwung

Bauvorhaben für sich:

- Gestaltung des Aussenraumes (Terraingestaltung, Bepflanzung, Ausstattung)
- Beziehung zur Bebauung
- Private und öffentliche Aussenräume
- Spiel- und Ruheflächen, Gärten

Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang:

- Wirkung auf die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung (Terraingestaltung, Bepflanzung, Ausstattung)

1.4 Wohnlichkeit und Wohnhygiene

- Gebäudeabstand
- Ausgestaltung und Ausrüstung von Räumen
- Belichtung und Belüftung
- Besonnung
- Mindestflächen und Raumhöhe
- Grundrissgestaltung / Behindertengerechte Planung

1.5 Versorgungs- und Entsorgungslösungen / Art und Grad der Ausrüstung

- Zweckmässige Erschliessung für Fussgänger / Fahrräder / Autos
- Abstellplätze für Autos / Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten / Besucherabstellplätze / Bildung von Gemeinschaftsanlagen
- Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

- Kehrlichtbeseitigung / Einrichtungen für die zweckmässige Abfallbeseitigung und Kompostierung
- Ausrüstungen (technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen; Beispiele hierfür sind Lift, Tankanlagen, Werkleitungen u. dergl.)
- Gemeinschaftswerke / Heizungen
Die Verwaltungsbehörde ist berechtigt, die Beurteilungskriterien durch eine Nebenbestimmung zu ergänzen, sofern ein öffentliches Interesse vorliegt und dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz genüge getan wird, um so die Wahl des zu verwendenden Energieträgers (z.B. einen leitungsgebundenen Energieträger wie Elektrizität, Gas oder Fernwärme) mit zu beeinflussen (vgl. BEZ 1997 Heft 3 Nr. 15; Arealüberbauung; Verpflichtung für Gasheizung?).

2 Zusammenfassung Beurteilungsgrundsätze

Die Prüfung einer Arealüberbauung darf sich nicht nur auf die ausreichende Grundstücksgrösse und einheitliche Gestaltung innerhalb des betreffenden Grundstückes 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 aufgeführten Kriterien. Eine baurechtliche Bewilligung für Vorhaben, die den Beurteilungskriterien nicht zu genügen vermögen, kann nicht erteilt werden. Angesichts der äusserst anspruchsvollen Fragestellung behält sich die Baubehörde vor, sich bei der Beurteilung durch unabhängige Fachpersonen (Fachgutachten) unterstützen zu lassen.

Dieser Leitfaden wurde vom Gemeinderat Winkel an seiner Sitzung vom 4. Oktober 2004 in zustimmendem Sinn zur Kenntnis genommen und ist ab sofort in die Bauberatung und -beurteilung einfließen zu lassen.

Anhang zum Leitfaden von Arealüberbauungen für Bauherrschaften

1 Grundlagen

1.1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)

§ 71 Abs. 1 und 2 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen wie folgt:

"Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonderes gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

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 Entsorgungslösungen;
- Art und Grad der Ausrüstung." ¹

Das Gemeinwesen kann bei der Bewilligung einer Arealüberbauung Nebenbestimmungen erlassen, welche den in § 71 Abs. 1 und 2 PBG umschriebenen – im öffentlichen Interesse liegenden – Zielsetzungen genügen. ²

§ 71 Abs. 1 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit bestimmten Rechtsbegriffen, die der Verwaltungsbehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Ermessensspielraum öffnen. Dieser wird durch Absatz 2 der Bestimmungen insoweit strukturiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden. Damit wird der örtlichen Baubehörde gleichsam ein Programm vorgegeben, nach der sie die Erfüllung der in Absatz 1 genannten Qualitätsanforderungen zu prüfen hat. Mit der Umschreibung dass "insbesondere" die aufgezählten Merkmale "zu beachten" seien, räumt das Gesetz der Verwaltungsbehörde aber ausdrücklich auch einen Ermessensspielraum ein.³

Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen der Arealüberbauung genügt (§ 71 Abs. 3 PBG).⁴

Teile einer Arealüberbauung können nachträglich geändert werden, sofern mit der Änderung die Voraussetzung für die Bewilligung der Arealüberbauung gesamthaft erfüllt bleiben (RB 1987 Nr. 69; RB 1997 Nr. 94).⁵

Die baurechtliche Bewilligung, die von der örtlichen Baubehörde zu erteilen ist, setzt eine vollständige Baueingabe voraus (§ 73 Abs. 1 PBG). Nach der Praxis gehört zu einer vollständigen Baueingabe für eine Arealüberbauung auch zwingend die Einreichung eines Umgebungsplanes (RB 1997 Nr. 81). Nur so kann beurteilt werden, ob die besonderen Gestaltungs- und Ausrüstungsanforderungen an eine Arealüberbauung erfüllt sind.⁶

Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestandes der bewilligten Überbauung das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anderes als nach den bewilligten Plänen überbaut wird und die Freiflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben (§ 73 Abs. 2 PBG).

1.2 Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Winkel

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen im Sinne von Ziffer 11.1.1 BZO sind nur in den Wohnzonen W II und W III sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG zulässig.

Dabei betragen die **Mindestarealflächen**:

Wohnzone II	W II	2'000 m ²
Wohnzone III	W III	4'000 m ²
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG	4'000 m ²

Nutzungszuschlag

			Regelbauweise max.	Arealüberbauung max.	
Wohnzone II	W II	Überbauungsziffer für Hauptgebäude	25 %	27.5	%
		Überbauungsziffer für besondere Gebäude	7 %	7.7	%
Wohnzone III	W III	Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Flachdächern	2.10 m ³ /m ²	2.31	m ³ /m ²
		Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Satteldächern von mindestens 35° Neigung	2.50 m ³ /m ²	2.75	m ³ /m ²
		Baumassenziffer für besondere Gebäude	0.30 m ³ /m ²	0.33	m ³ /m ²
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG	Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Flachdächern	2.10 m ³ /m ²	2.31	m ³ /m ²
		Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Satteldächern von mind. 35° Neigung	2.50 m ³ /m ²	2.75	m ³ /m ²
		Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile	2.75 m ³ /m ²	3.025	m ³ /m ²