

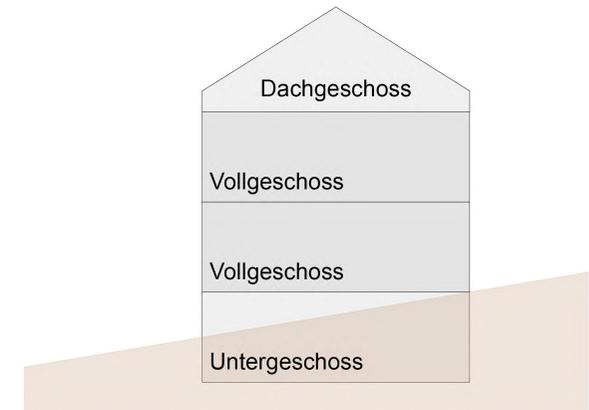
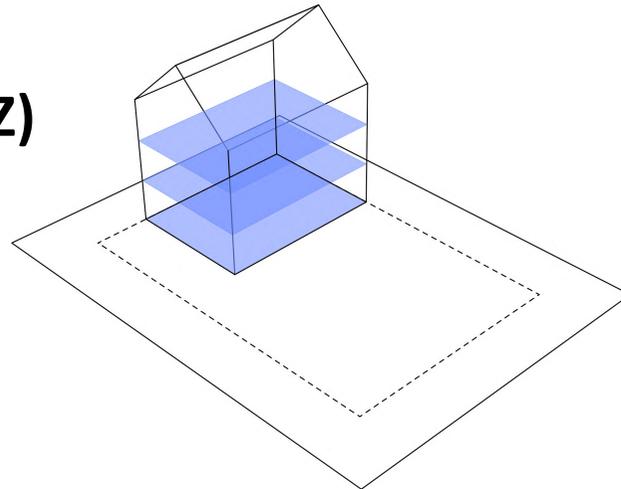
# Informationsveranstaltung «Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen»



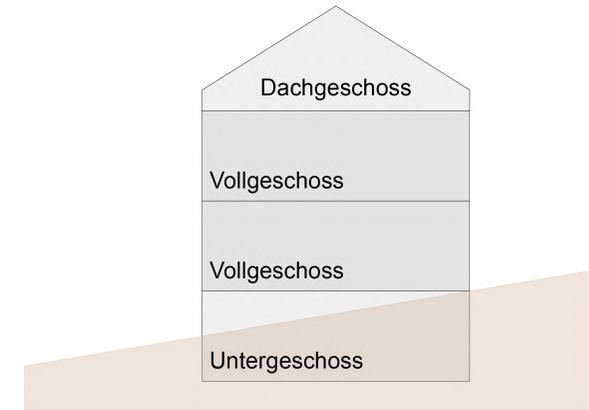
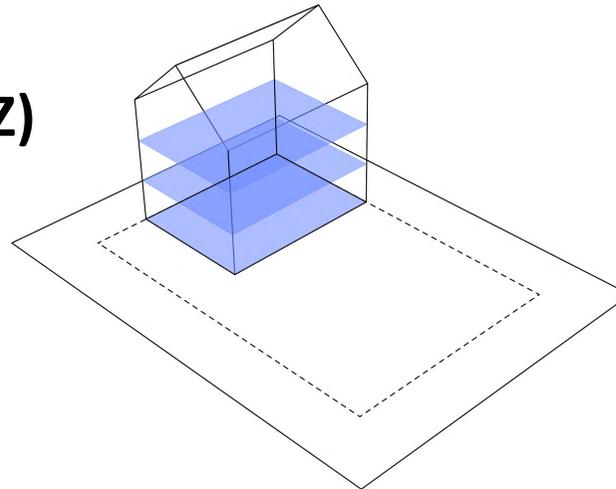
1. Rechtliche Ausgangslage
2. Altrechtliche Gestaltungspläne in Beromünster
3. Auswirkungen auf altrechtliche Gestaltungspläne
4. Anpassung der Gestaltungspläne
5. Fragerunde

- Einführung schweizweit vereinheitlichter Baubegriffe und Messweisen per 01.01.2014
- Ausnutzungsziffer (AZ) und Geschossigkeit wurden abgeschafft.
- Überbauungsziffer (ÜZ) und Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe) wurden eingeführt.
- Damit wurde ein Systemwechsel vollzogen – die bauliche Nutzung auf einem Grundstück wird nicht mehr über die zulässige Nutzfläche (AZ) bestimmt, sondern über den Anteil einer Parzelle, welcher überbaut werden darf (ÜZ), kombiniert mit einer maximal zulässigen Höhe.
- Gestaltungsplan (§§ 74 ff. PBG): Aufstellung, Änderung und Aufhebung ist weiterhin Sache der Grundeigentümer, d.h. Kostenpflicht für Erarbeitung unverändert bei Grundeigentümern.

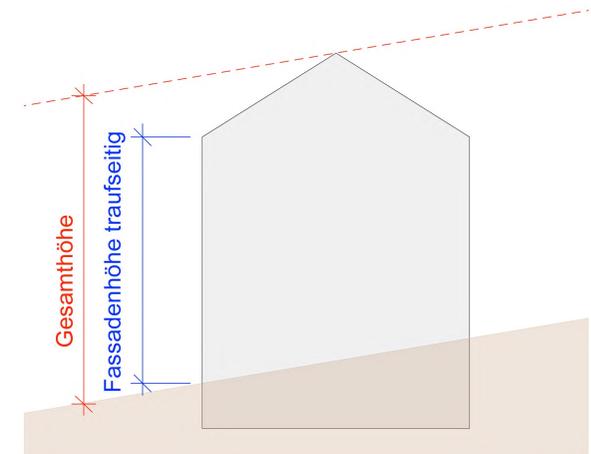
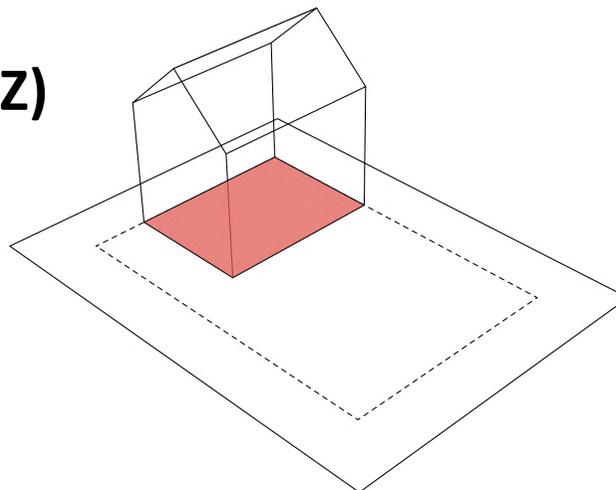
**Bislang:  
Ausnutzungsziffer (AZ)  
und Geschosszahl**



**Bislang:  
Ausnutzungsziffer (AZ)  
und Geschosszahl**



**Neu:  
Überbauungsziffer (ÜZ)  
und Höhenmasse  
(Gesamthöhe und  
Fassadenhöhe)**



- Beromünster hat den Systemwechsel auf die neuen Baubegriffe und Messweisen mit der 2. Etappe der Ortsplanungsrevision vollzogen.
- Im neuen BZR werden die Bauzonen folglich mittels ÜZ sowie Gesamthöhen und Fassadenhöhen geregelt.

## Auszug neues BZR:

	Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C
<i>max. Gesamthöhe</i>	11.0 m	14.0 m	17.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15% Dachneigung)<sup>9</sup></i>	8.0 m	11.0 m	14.0 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15% Dachneigung)<sup>9 10</sup></i>	8.0 m	11.0 m	14.0 m
<i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen<sup>11</sup></i>	2.0 m	2.0 m	2.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>12 13 14</sup></i>	5.5 m	8.5 m	11.5 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.23	0.22	0.22
<i>max. ÜZ bei um min. 3.0 m reduzierter max. Gesamthöhe<sup>15</sup></i>	0.27	0.25	0.22

# Was sind «altrechtliche Gestaltungspläne»?

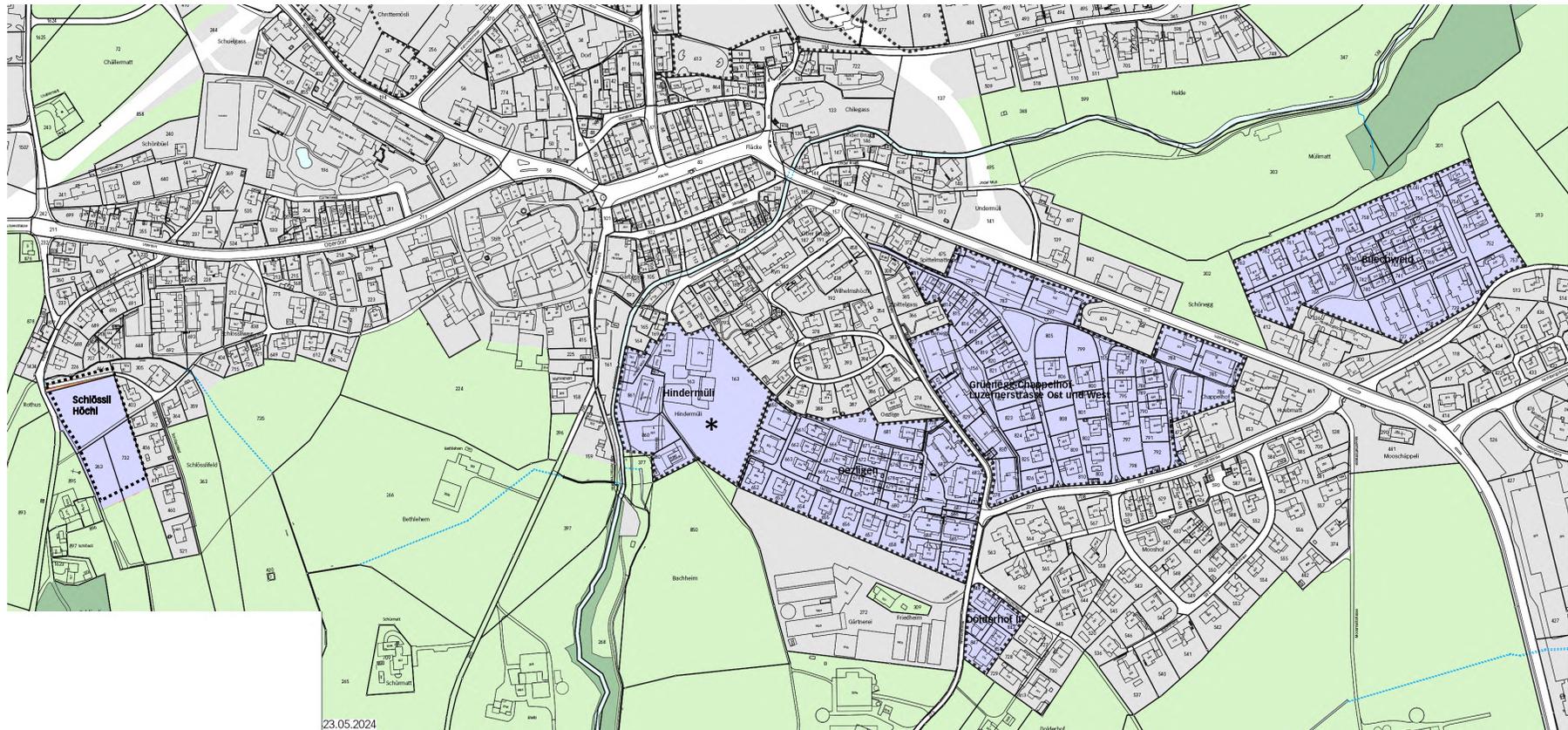
- Gestaltungspläne, die noch auf den alten PBG-Bestimmungen beruhen, d. h. Regelungen zur AZ oder zu den anrechenbaren Geschossflächen (aGF) und/oder zur Geschossigkeit (z. B. Anzahl Vollgeschosse) enthalten.

*Beispiel (Auszug Sonderbauvorschriften):*

aGF-Zuteilung	Gebäudetyp/Art	Max.aGF gemäss Gestaltungsplan 20.12.2006
Parzelle 1	C * EFH	235
Parzelle 2	C * EFH	235
Parzelle 3	C * EFH	235
Parzelle 4	C * EFH	235
<b>Baubereich I</b> :	3 Vollgeschosse, teilweise mit Attika	
<b>Baubereich II</b> :	2 Vollgeschosse und 1 Dach-, bzw. Attikageschoss	
<b>Baubereich III</b> :	2 Vollgeschosse	
<b>Baubereich IV</b> :	1 Vollgeschoss	
<b>Baubereich V</b> :	Offener Carport, Nebenbauten eingeschossig, Wintergärten	
<b>Baubereich VI</b> :	Einstellhalle, Zufahrtsrampe	

- Diese Gestaltungspläne widersprechen dem neuen Recht mit den neuen Baubegriffen, es handelt sich um sogenannte «altrechtliche Gestaltungspläne».

## Ortsteil Beromünster

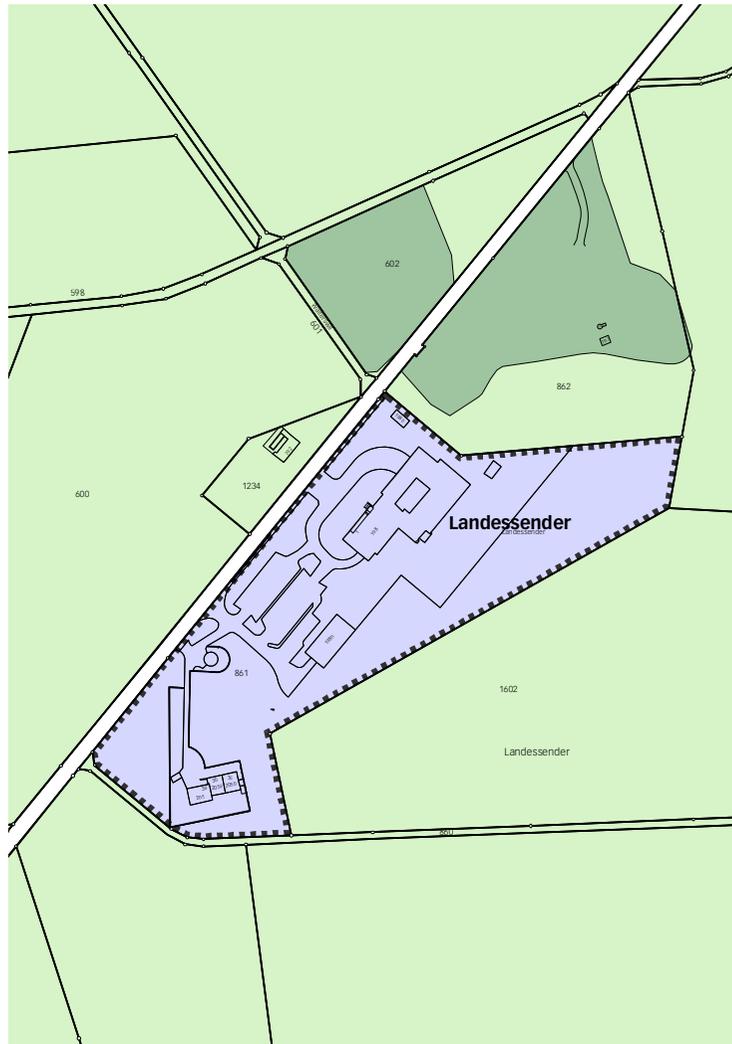


 altrechtlicher Gestaltungsplan

■■■■■■■■ Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

\* GP bereits mit neuem Recht kompatibel

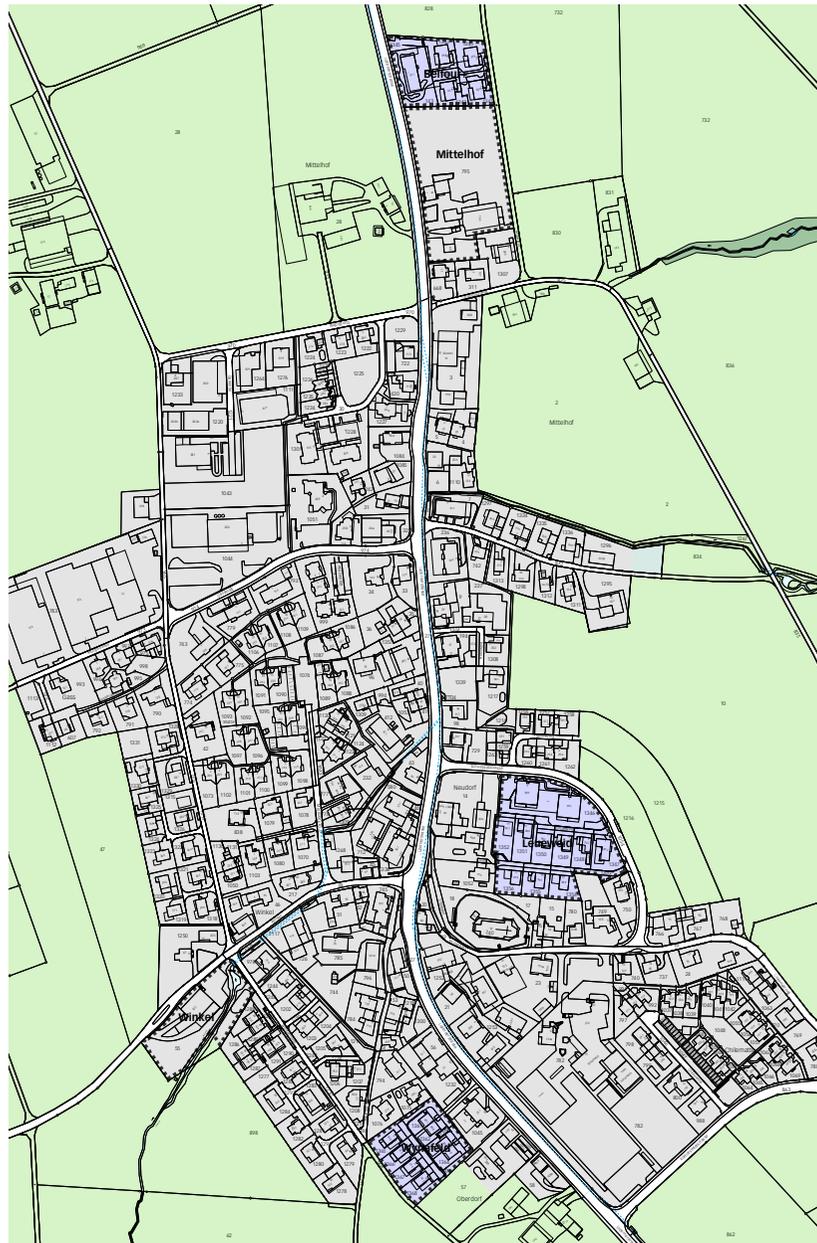
## Ortsteil Gunzwil



altrechtlicher Gestaltungsplan



Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

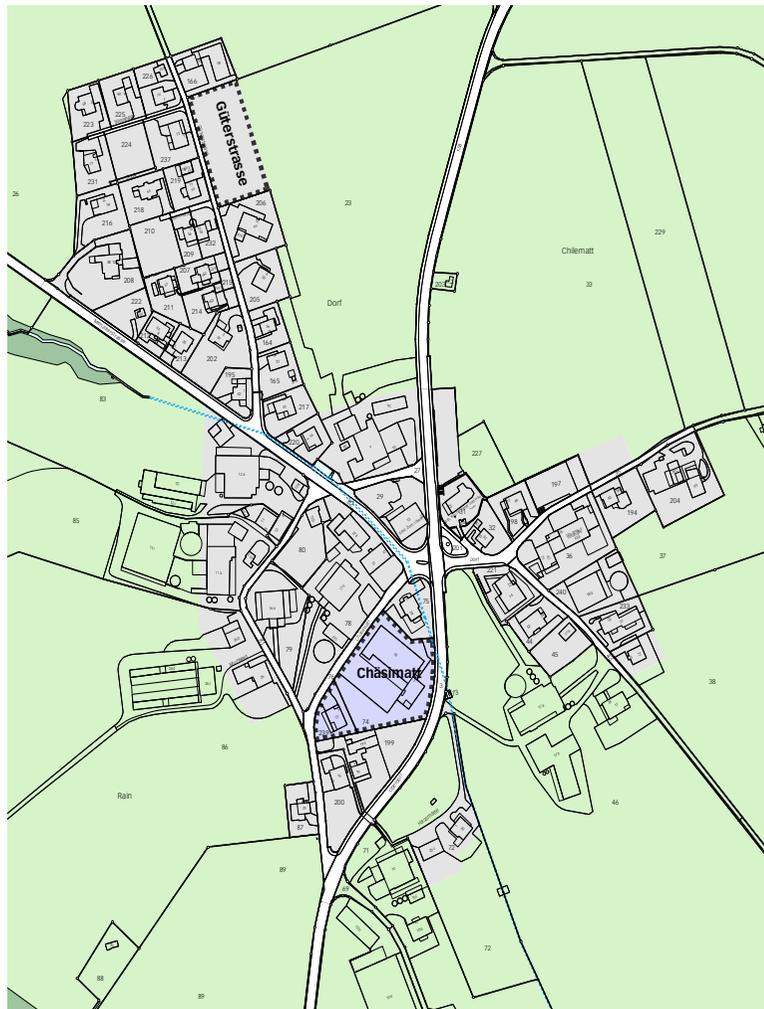


## Ortsteil Neudorf



-  altrechtlicher Gestaltungsplan
-  Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

## Ortsteil Schwarzenbach



-  altrechtlicher Gestaltungsplan
-  Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

- Übergangsfrist für Fertigstellung altrechtlicher Gestaltungspläne nach altem Recht (mit AZ, aGF etc.) am 31.12.2023 abgelaufen.
- Seit 01.01.2024 sind altrechtliche Gestaltungspläne nicht mehr vollständig anwendbar: Baugesuche, welche altrechtliche Bestimmungen tangieren (AZ, aGF oder Geschossigkeit), **können nicht mehr bewilligt werden.**
- Solche Baugesuche können erst wieder bewilligt werden, wenn der Gestaltungsplan an die neuen Baubegriffe angepasst ist.



Lead/Kostentragung

Gemeinde



Gemeinde



Grundeigen-  
tümerschaften

## Phase 2

- Analyse Gestaltungspläne, Ermittlung Handlungsbedarf, Erstellen Factsheets durch Gemeinde Juni - August 2024
- Orientierung Grundeigentümerschaften über Ergebnisse (Zustellen Factsheets) September 2024

## Phase 3

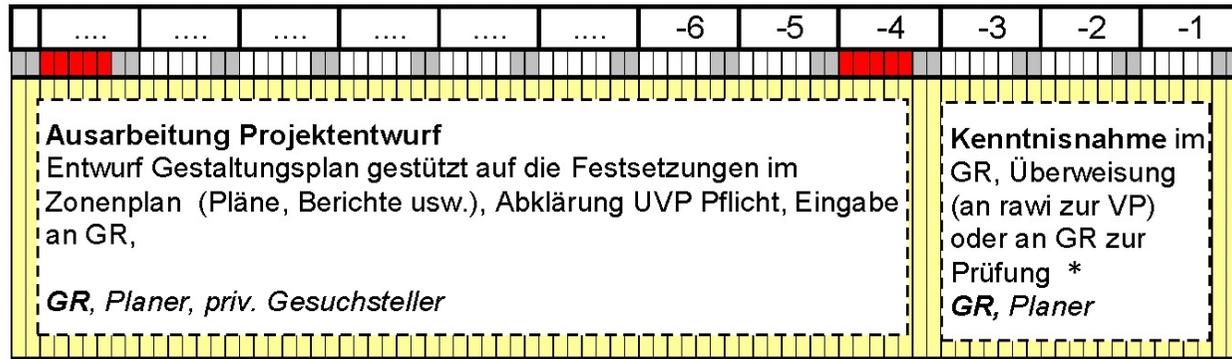
- Anpassung Gestaltungspläne durch Grundeigentümerschaften ab Herbst 2024

### Welche Punkte sind durch die Grundeigentümerschaften vor der Anpassung des Gestaltungsplans zu klären?

- Umfang der Anpassungen: Soll nur das «planungsrechtlich Notwendige» (Anpassung auf neue Baubegriffe) angepasst werden oder werden weitergehende Anpassungen (z.B. Nachverdichtungen, Lockerung oder Verschärfung von Vorgaben etc.) angestrebt?
- Bearbeitung: Durch wen erfolgt die Anpassung der Pläne und Vorschriften (Beizug Fachperson/Planer)?
- Organisation und Termine

# Ablauf Anpassung Gestaltungsplan in Phase 3

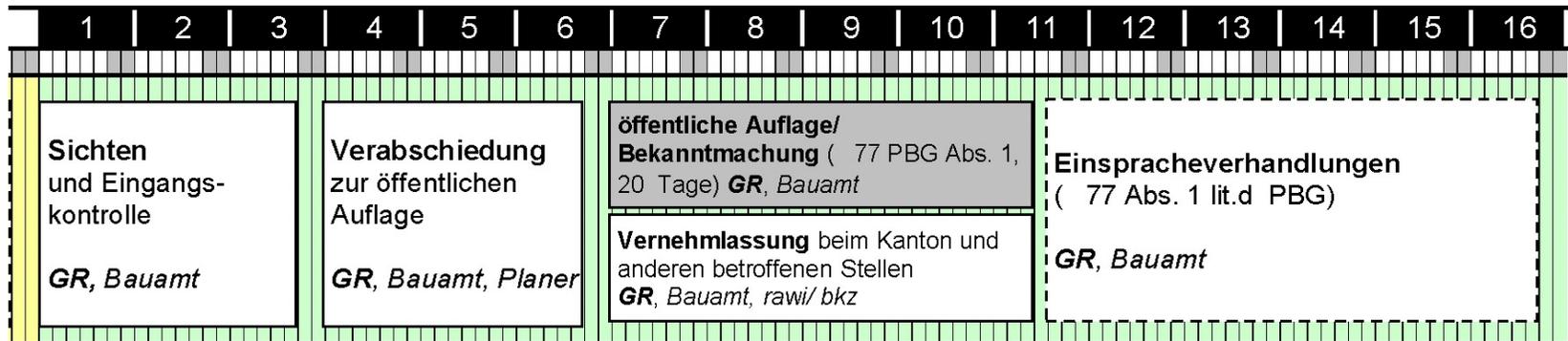
Entwurf der Anpassung, Eingabe bei Gemeinde



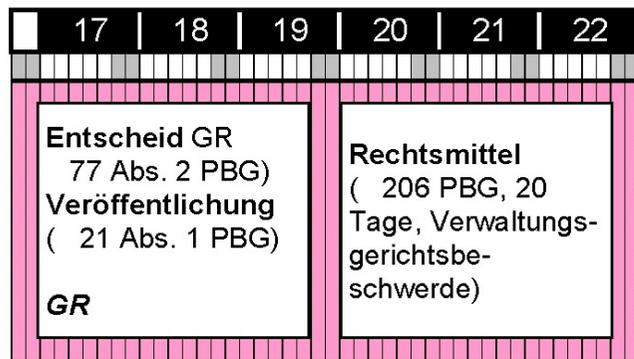
\* idealerweise mit Vorprüfung



Prüfung, öff. Auflage, ev. Einspracheverhandlungen



Entscheid Gemeinde



Was passiert bei Uneinigkeit der beteiligten Grundeigentümerschaften (z. B. nicht alle möchten den Gestaltungsplan anpassen oder man ist sich über die Anpassungen inhaltlich nicht einig)?

- Die Gemeinde kann auf **begründetes Gesuch** eines oder mehrerer **Beteiligter** den Gestaltungsplan aufstellen, ändern oder aufheben (§ 74 PBG).

### Was passiert bei Untätigkeit der beteiligten Grundeigentümerschaften?

- Baugesuche, welche altrechtliche Bestimmungen tangieren, können nicht mehr bewilligt werden, bis der Gestaltungsplan angepasst ist.

### Wieso werden die altrechtlichen Gestaltungspläne nicht aufgehoben?

- Gestaltungspläne sollen beibehalten werden, weil sie eine besondere Nutzung oder ein besonderes Baukonzept sichern und spezifische (gestalterische) Regelungen enthalten, was in der Grundnutzung nur unzureichend abgebildet werden könnte.
- Realisierte Bauten weisen Abweichungen zur Regelbauzone auf (z. B. ÜZ bei Reihenhäusern, unterschiedliche Höhen) – bei einer Aufhebung würden diese Bauten in die Bestandesgarantie fallen.

Yanik Gretler, Projektleiter Bauen, Gemeinde Beromünster

E-Mail: [yanik.gretler@beromuenster.ch](mailto:yanik.gretler@beromuenster.ch)

Telefon: 041 932 14 33

- Die Präsentation der heutigen Veranstaltung wird im Nachgang auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.



**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

