

**Einwohnergemeinde Arboldswil**

**Zonenreglement Siedlung**

**Mutation 2020**

**Stand: Beschluss EGV**

**Hinweis:**

Da im Vorfeld der Beschlussfassung die geplante Zulässigkeit von Wohngebäuden mit Flachdach zu grösseren Diskussionen führte, hat der Gemeinderat entschieden, die Mutation des Zonenreglements in zwei Traktanden aufzuteilen. Die Zulässigkeit von Hauptbauten mit Flachdach und Attikageschoss wurde für die Beschlussfassung aus der restlichen Mutation herausgelöst.

**Projekt: 011.05.0784**

**14. Oktober 2020**

## Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**  
Hooland 10, 4424 Arboldswil  
Tel. +41 (61) 935 10 20  
info@sutter-ag.ch

Autoren Volker Meier  
Pfad S:\011\05\0784\PB'ZRS'Mut20.docx  
Erstellt VME Geprüft DST Freigabe VME

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Grundlagen	4
1.3 Planungsinstrumente	4
1.4 Zielsetzung	4
<b>2. Organisation der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Beteiligte	5
2.2 Planungsablauf	5
<b>3. Inhalt der Planungsvorlage</b>	<b>6</b>
3.1 Zonenreglement Siedlung	6
3.2 Erläuterungen	6
<b>4. Vorgaben Kanton und Bund</b>	<b>8</b>
4.1 Gesetzliche Grundlagen	8
4.2 Vorprüfung	8
<b>5. Information und Mitwirkung</b>	<b>9</b>
5.1 Ablauf	9
5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	9
5.3 Publikation	9
<b>6. Beschluss- und Auflageverfahren</b>	<b>10</b>
6.1 Beschlussfassung	10
6.2 Öffentliche Auflage	10
6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	10

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass

Bereits mit der letzten Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung hatte der Gemeinderat die Absicht bekundet, die Vorschriften für Dachformen und Dachneigungen in den Wohnzonen freizugeben. Diese Absicht wurde seinerzeit von der Gemeindeversammlung abgelehnt, sodass bis heute auch in den Wohnzonen nur die traditionellen Dachformen Sattel- und Walmdach zulässig sind. Sogar bei grösseren Nebenbauten sind bis heute keine Flachdächer zugelassen. Der Gemeinderat möchte auch im Sinne der Baulandmobilisierung nun das damalige Vorhaben wieder aufgreifen und der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorlegen.

## 1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 431 vom 21. März 2006)
- Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 431 vom 21. März 2006)

## 1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

Zonenreglement Siedlung, Mutation 2020

Gleichzeitig wird das heute gültige Zonenreglement Siedlung im Bereich der Mutation aufgehoben.

## 1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Liberalisierung Vorschriften für Dachformen und Dachneigung
- Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten in allen Zonen
- Aufhebung und Ersatz unklarer Vorschriften

## 2. Organisation der Planung

### 2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderat, Benjamin Schweizer

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Volker Meier

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Philippe Pfister

### 2.2 Planungsablauf

Aug - Okt 2019	Entwurfsarbeiten
22.10.2019	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
25.10.2019	Einleitung Vorprüfung beim ARP
28.02.2020	Vorprüfungsbericht ARP
06.01. - 31.01.2020	Durchführung I+M-Verfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer
26.08.2020	Durchführung eines Informationsabends zur Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens
Sep/Okt 2020	Bereinigung für Beschlussfassung Beschlussfassung EGV Planaufgabe Einsprachenbehandlung Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

## 3. Inhalt der Planungsvorlage

### 3.1 Zonenreglement Siedlung

Das Zonenreglement Siedlung soll wie folgt ergänzt werden:

- Zulassung aller Schrägdachformen sowie Flachdächer in der Wohn- und Wohn-/ Geschäftszone
- Verpflichtung, dem Baugesuch eine schlüssige Nutzungsberechnung beizulegen
- Vereinfachung von Dachaufbauten Anpassung der Massvorschriften in der Kernzone
- Einführung einer Regelung für Attikageschosse
- Erhöhung der zulässigen Fronthöhe bei Dachaufbauten in der Wohn- und Wohn-/Geschäftszone
- Ergänzung des Reglements um Erläuterungsskizzen

### 3.2 Erläuterungen

- Artikel 4: Die Gemeinden sind heute verpflichtet, die Vereinbarkeit eines Baugesuchs mit den Zonenvorschriften Siedlung zu prüfen. Wenn in Baugesuchen keine eindeutige, nachvollziehbare Nutzungsberechnung vorgenommen wird, können Gemeinden nicht zweifelsfrei prüfen, ob die Bebauungsziffer möglicherweise überschritten wurde. Die Angaben im Formblatt "Angaben zu den Zonenvorschriften" des Bauinspektorats lassen sich oftmals nicht eindeutig nachvollziehen bzw. aus den Planunterlagen ableiten, sodass nur zusätzliche Angaben Aufschluss über die Bewilligungsfähigkeit eines Baugesuchs geben können. Wenn diese Angaben fehlen, verzögert sich das Bewilligungsverfahren, weil die Gemeinde vorsorglichen Einsprache erheben muss.
- Artikel 10: Für Gebäude mit Pultdach wird eine Sonderregelung zur Messung der Gebäude- und Fassadenhöhe eingeführt. Vor allem in Hanglagen wird die neue Regelung die Attraktivität von Pultdachhäusern erhöhen.
- Artikel 11, Abs. 1: Abgrabungen am Gebäude waren bislang nur bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig. In jüngeren Reglementen wurde diese einschränkende Regelung bereits mehrfach mit der Absicht, die Nutzungsmöglichkeiten des Sockelgeschosses zu erweitern, korrigiert. Auch die Gemeinde Arboldswil möchte diesen Weg gehen. So ist es zukünftig leichter, Einliegerwohnungen im Sockelgeschoss zu realisieren. Auf diesem Wege ist eine Nachverdichtung im Bestand möglich, ohne dass sich die Struktur der bestehenden Quartiere merklich verändern würde.
- Artikel 11, Abs. 2: Das Zonenreglement legte bislang fest, dass im Bereich von Garagen und Eingängen höhere Abgrabungen zulässig waren. Mit der Überarbeitung werden diese auf max. 3 m sowie in der Breite beschränkt. Extreme Auswüchse, die die Ungenauigkeit der bisherigen Bestimmung ausgenutzt hatten, werden dadurch verhindert.

- Art 16: Die Definition, bis zu welcher Neigung von einem Flachdach die Rede ist, ist für die weiteren Bauvorschriften von Bedeutung. Bei einer Neigung über 5° gilt ein Dach ohne First als Pultdach, sodass die Bestimmungen des Art. 10 Abs. 2 zur Geltung kommen und Attikageschosse ausgeschlossen sind.
- Art. 16: einer Eingabe aus dem Mitwirkungsverfahren folgend sind Kreuzgiebel als Dachform zukünftig nicht mehr zulässig. Für Satteldächer mit Wiederkehr werden zudem neue Gestaltungsvorschriften ins Zonenreglement aufgenommen. Zuletzt werden auch strengere Vorgaben für die Realisierung von Bauten mit Mansarddach definiert. Alle drei Massnahmen bzw. Vorschriften dienen dem Zweck, für das Ortsbild problematische Dachformen, bei denen der Ausnutzungsmöglichkeit Vorrang vor der gestalterischen Qualität eingeräumt wird, zu verhindern.
- Art 33: Die bestehende Formulierung, dass übrigen Bauten im Ortskern keine historische Bedeutung zukommt, ist zum einen nicht immer zutreffend und enthält zum anderen keine für die Einwohner verpflichtende Bestimmung. Somit kann sie ersatzlos gestrichen werden.
- Art. 34, Abs. 1: Das bislang rechtsgültige Zonenreglement Siedlung verweist im Artikel 34, Absatz 1 auf diverse kantonale Wegleitungen und Grundsätze. Da diese zwischenzeitlich überholt sind, hat sich die Gemeinde entschieden, den Absatz ersatzlos zu streichen.
- Art. 34, Abs. 3: In jüngerer Zeit wurden bereits mehrere Zonenreglemente genehmigt, die in der Kernzone zwei Arten von Dachaufbauten zulassen. Dies ermöglicht es, bei grossen Dachflächen in einer unteren Ebene Gauben zu errichten und in einer zweiten Ebene noch Kleingauben oder Dachflächenfenster zu installieren. Hierdurch wird die Belichtung der Dachgeschosse etwas vereinfacht, sodass unter Umständen neuer Wohnraum in nicht mehr genutzten Dachgeschossen realisiert werden kann. Wenn separate Wohnungen in Dachgeschossen realisiert werden, dient diese Massnahme der Innenentwicklung und die Anzahl der Wohneinheiten in der bereits überbauten Bauzone nimmt zu. Bestimmungen zu Sonnenkollektoren wurden gestrichen, weil diese im RBG abschliessend geregelt werden.
- Art. 34, Abs. 4: Wohnungen ohne Balkon sind heute nicht mehr nachgefragt. Im Dachgeschoss einer Baute im Ortskern können Balkone nur in Form eines Überdeckten Dacheinschnitts realisiert werden. Das bislang geltende Maximalmass für die Frontfläche war so gering, dass kaum mehr als ein Austritt realisiert werden konnte. Mit der Erhöhung der Frontfläche um 1.1m<sup>2</sup> ermöglicht etwas grössere Balkone auf den Gebäuderückseiten, ohne dass das Ortsbild in unverträglicher Weise beeinträchtigt würde. Giebeldächer über Dacheinschnitten treten oftmals dominant in Erscheinung. Der Vorgabe des Vorprüfungsberichts folgend ist diese Überdachungsform zukünftig nicht mehr zulässig. Stattdessen werden gering geneigte Dächer zugelassen.
- Art. 40: Wenn eine Gemeinde, wie vorliegend, die Wohnzone für Flachdachbauten freigeben möchte, dann sind diese gegenüber Gebäuden mit Schrägdach (ausgenommen Pultdach) deutlich benachteiligt. Die zulässige Fassadenhöhe gilt als Gebäudehöhe, sodass kein mit einem Dachgeschoss vergleichbares zusätzliches Geschoss realisiert werden kann. Mit den Bestimmungen für Attikageschosse wird dieser Nachteil nivelliert. Das Thema Flachdächer und Attikageschosse hat in der Gemeinde für viel Gesprächsstoff gesorgt. An der in vielen Gemeinden geltenden Regelung, dass Attikageschosse an einer oder zwei Seiten fassadenbündig angeordnet werden dürfen, wurde viel Kritik geübt. Aus diesem

Grund legt die Gemeinde einen Entwurf zum Beschluss vor, der einen Mindestabstand des Attikageschosses von allen Gebäudefassaden von 1.5 m vorschreibt. Die Dächer von Attikageschossen sind in der Regel nicht begehbar, so dass die Gemeinde im Interesse des ökologischen Ausgleichs eine extensive Begrünung vorschreibt.

- Art. 41: Die Gemeinde möchte mit der Erhöhung der Fronthöhe bei Dachaufbauten auch in den Wohnzonen die Attraktivität für Dachausbauten erhöhen. Das gleiche Ziel wird, einer Eingabe aus dem Mitwirkungsverfahren folgend, mit der Verringerung der Mindest-Abstände von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern zu Graten und Kehlen verfolgt.
- Anhang: Im Zonenreglement der Gemeinde gab es bislang keine Erläuterungsskizzen. Mit der Einführung dieses Hilfsmittels wird die Verständlichkeit des Zonenreglements erhöht. Architekten und Planer haben zukünftig deutliche Vorgaben, an denen sie sich orientieren können. Fehlinterpretationen, die zu Mehraufwänden bei Baugesuchen führen können, werden in der Folge unwahrscheinlicher.

## 4. Vorgaben Kanton und Bund

### 4.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind die Kantone und Gemeinden verpflichtet worden, das Hauptaugenmerk der Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu legen. Die Gemeinde möchte sich mit der vorliegenden Mutation dieser Zielsetzung annehmen und die Möglichkeiten für eine effizientere Ausnützung der Bauzone verbessern. Für die Verpflichtung zur Durchführung qualifizierter Verfahren im Wohnungsbau ist die Gemeinde zu klein. Sie würde die Baulandnachfrage beeinträchtigen. Eine Quartierplanpflicht wäre somit, aus Sicht der Gemeinde, kontraproduktiv und würde der Baulandmobilisierung eher entgegenstehen.

Mit der Mutation werden keine Vorschriften erlassen, die dem Raumplanungs- und Baugesetz oder dem kantonalen Richtplan entgegenstünden.

### 4.2 Vorprüfung

Das ARP verweist im Vorprüfungsbericht vom 28.02.2020 darauf hin, dass Innenentwicklung nicht über die allgemeine Erhöhung der Nutzungsziffern, sondern gezielt erfolgen soll. Eine Erhöhung der Bebauungsziffer sei aber möglich, wenn die Gemeinde im Planungsbericht aufzeigt, dass die Erhöhung nicht die Wohn- und Siedlungsqualität beeinträchtigt. Die Gemeinde verzichtet, auch auf eine entsprechende Eingabe im Mitwirkungsverfahren hin, auf eine generelle Erhöhung der Bebauungsziffer.



Ferner wird im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass die Gemeinden keine verbindlichen Vorgaben für das Baubewilligungswesen im Zonenreglement verankern dürfen. Dementsprechend ist der Art. 4 Abs. 4 laut Aussage des Vorprüfungsberichts in der bislang vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Letzten Endes muss die Gemeinde die Vereinbarkeit eines Baugesuchs mit den Zonenvorschriften prüfen. Die in den «Angaben zu den Zonenvorschriften» gemachten Einträge müssen für die Gemeinde mit vertretbarem Aufwand überprüfbar sein. Wenn mit den eingereichten Unterlagen kein Nachweis erbracht wird, dass die Bebauungsziffer eingehalten wird, erhebt die Gemeinde prophylaktisch Einsprache gegen das Gesuch. Daher ist es nur im Interesse von Architekten und Bauherren, wenn sie im Zonenreglement bereits darauf hingewiesen werden, dass eine nachvollziehbare Nutzungsberechnung einzureichen ist.

Der Vorprüfungsbericht verweist auf die problematische Überdeckung von Dacheinschnitten in der Kernzone mit Giebeldächern. Der Empfehlung des ARP folgend wird der entsprechende Absatz zu Dachaufbauten in der Kernzone angepasst.

Die Vorschriften zur archäologischen Schutzzone werden den Vorgaben des Vorprüfungsberichts entsprechend angepasst.

## **5. Information und Mitwirkung**

### **5.1 Ablauf**

Die Dokumente lagen vom 06.01.2020 bis 31.01.2020 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter [www.arboldswil.ch](http://www.arboldswil.ch) abzurufen. Am 22.01.2020 wurde ein Informationsabend für die Bevölkerung durchgeführt. Am 26.08.2020 fand ein weiterer Informationsabend

### **5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)**

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind insgesamt zwei Eingaben zu 28 Punkten eingegangen. Auf diese wird im separaten Mitwirkungsbericht eingegangen.

### **5.3 Publikation**

Der Mitwirkungsbericht lag im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur EGV hingewiesen.

## 6. Beschluss- und Auflageverfahren

### 6.1 Beschlussfassung

Die Mutation des Zonenreglements Siedlung wird für die Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung in zwei Traktanden aufgeteilt. Im ersten Traktandum werden alle Änderungen mit Ausnahme der Zulässigkeit von Flachdächern zum Beschluss vorgelegt. Im zweiten Traktandum geht es ausschliesslich um die Zulässigkeit von Flachdächern auf Hauptbauten sowie die spezifischen Bestimmungen für Attikageschosse.

### 6.2 Öffentliche Auflage

Durchführung öffentliche Auflage gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planaufgabe:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindeanzeiger Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

### 6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation ... zum Zonenplan ... zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: