

Ortsplanungsrevision «Bösch»

Informationsveranstaltung



Gemeinde Hünenberg

27. August 2024

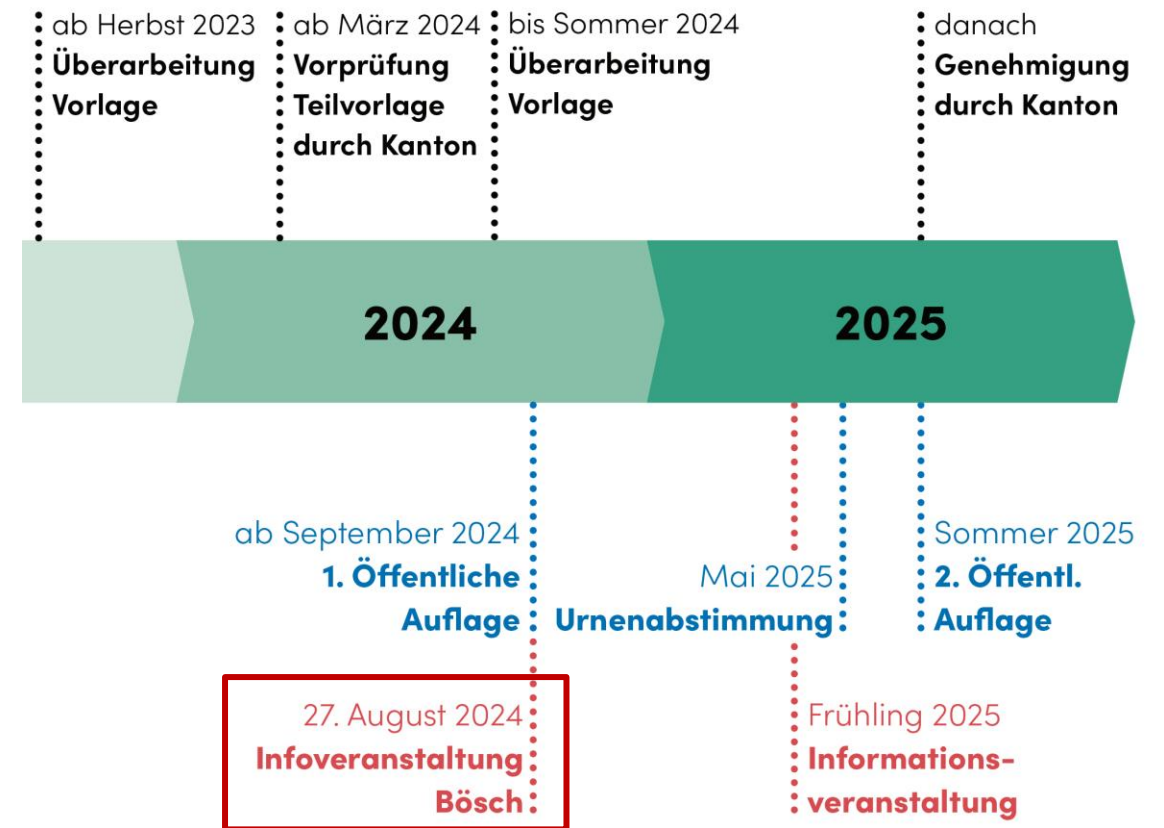
Traktanden

1. Rückblick und aktueller Stand
2. Ziel der räumlichen Entwicklung des Bösch
3. Nutzungsart, Erhöhung Baumassenziffer und Gebäudehöhe
4. Umzonung zu Verkehrsflächen, Erschliessungsbeiträge, Parkplätze
5. Grünbänder und öffentlich zugängliche Freifläche, öffentliche Fusswege
6. Weiteres Vorgehen
7. Fragerunde



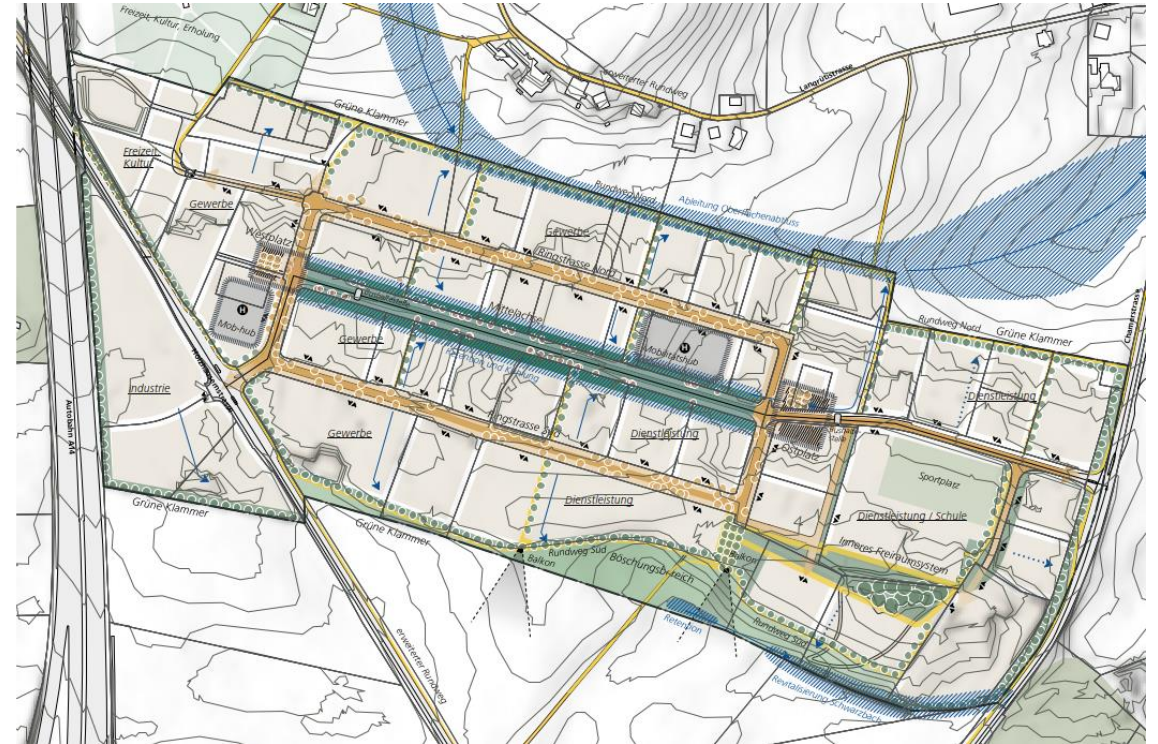
1. Rückblick und aktueller Stand

- Abschluss «qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium Bösch» im September 2023.
- Einfließen der Ergebnisse in die Ortsplanungsrevision (OPR) und Einreichung zur kantonalen Vorprüfung Ende Februar 2024.
- Publikation Mitwirkungsbericht (Teil Bösch) zur Mitwirkung vom Sommer 2023 im August 2024.



2. Ziel der räumlichen Entwicklung des Bösch

- Das Bösch soll zu einem attraktiven, vielfältigen, regional bedeutenden Arbeitsgebiet weiterentwickelt werden.
- Das Arbeitsgebiet Bösch soll verdichtet und gleichzeitig grüner werden.
- Anstieg der Beschäftigtenzahl von heute rund 3'300 auf etwa 6'000 bis ins Jahr 2040.

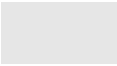
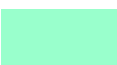


3. Nutzungsart

Unterscheidung nur noch hinsichtlich der Lärmempfindlichkeitsstufe und Nutzungsart.
Deshalb vorwiegend Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch (BsV2)

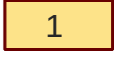
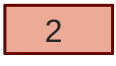


Revision Zonenplan

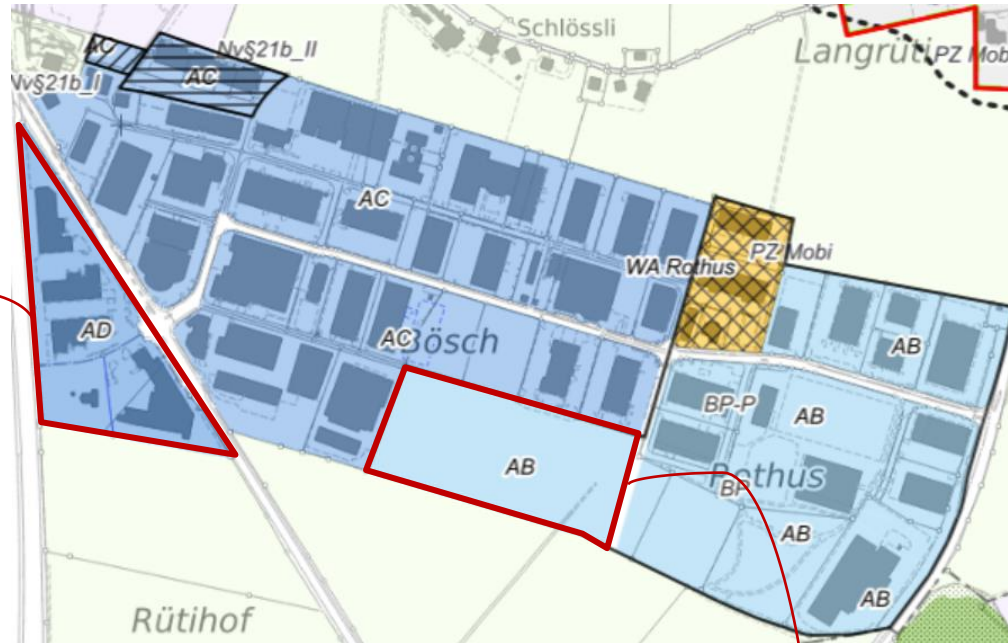
-  Bauzone mit speziellen Vorschriften Bösch
-  Wohn- und Arbeitszone 5
-  Zone des öff. Interesses für Freihaltung und Erholung



Plan in Anhang der Bauordnung

-  1 Mässig störendes Gewerbe, Dienstleistung, Bildung
-  2 Stark störende Industrie, Gewerbe, Dienstleistung

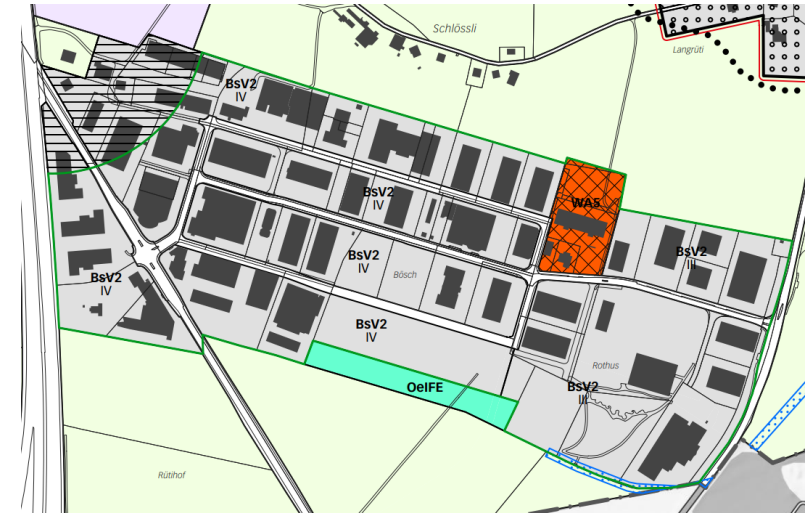
3. Nutzungsart



Zonenplan 2004

In der bestehenden Arbeitszone D sind neu Dienstleistungen zulässig.

Nicht mehr nur mässig, sondern neu sind auch stark störende Betriebe zulässig. Ein Teilbereich wird in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung Erholung ausgezont.



Revision Zonenplan



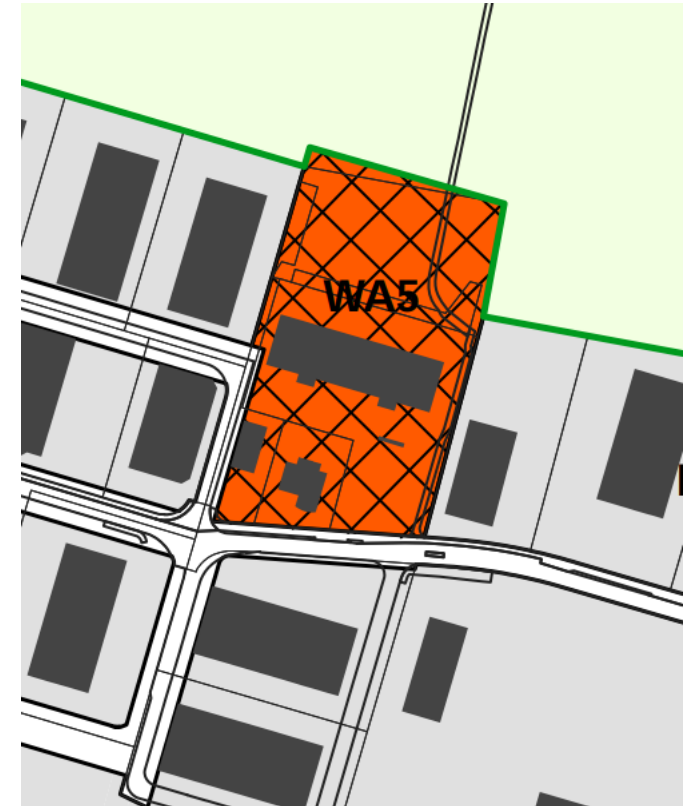
Plan in Anhang der Bauordnung

- 1 Mässig störendes Gewerbe, Dienstleistung, Bildung
- 2 Stark störende Industrie, Gewerbe, Dienstleistung

3. Nutzungsart

Wohnen

- Der kantonale Richtplan schreibt vor, wo Wohnen zulässig ist und wo nicht.
- Betriebsnotwendiges Wohnen ist im gesamten Arbeitsgebiet zulässig.
- Nicht-betriebsnotwendiges Wohnen ist ausschliesslich in der Wohn- und Arbeitszone 5 zulässig.
- Dabei sind ausschliesslich Wohnungsgrössen von max. 60 m² anrechenbare Geschossflächen zulässig.



3. Erhöhung Baumassenziffer und Gebäudehöhe Arbeitszonen

- Neu einheitliche Baumassenziffer von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sowie max. Gebäudehöhe von 22 m und min. Gesamthöhe von 14 m.
- **In etwa Verdoppelung des theoretisch nutzbaren baulichen Potenzials gegenüber heute. Alle profitieren, alle werden gleichgestellt.**
- Ausnahme 1: Mobilitätshubs (Parkhäuser von öffentlichem Interesse mit Sharing-Angeboten) max. 29,5 Metern.
- Ausnahme 2: Hochhäuser über 30 Meter, allerdings nur auf Basis eines ordentlichen Bebauungsplans, wofür ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangt wird.
- Freie Gebäudelänge.

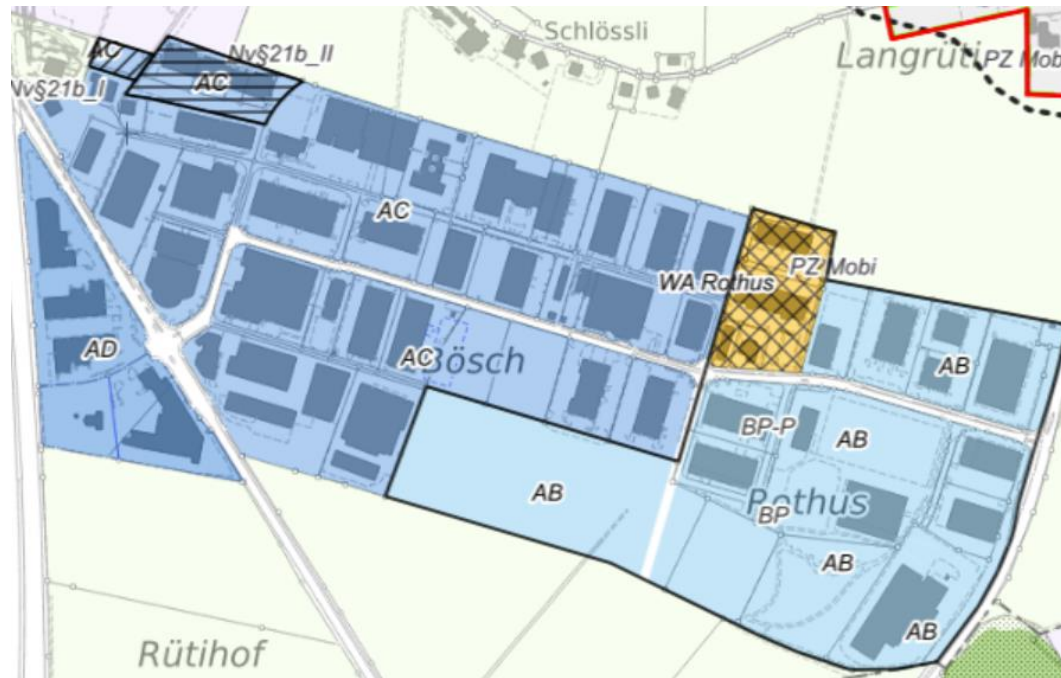


3. Erhöhung Baumassenziffer und Gebäudehöhe Mischzone

- Neu 5 Geschosse und Erhöhung der Baumassenziffer auf $4.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sowie max. Gebäudehöhe von 20.9 m für eine gute Einordnung in das Arbeitsgebiet Bösch.
- Grünflächenziffer von 30 %.

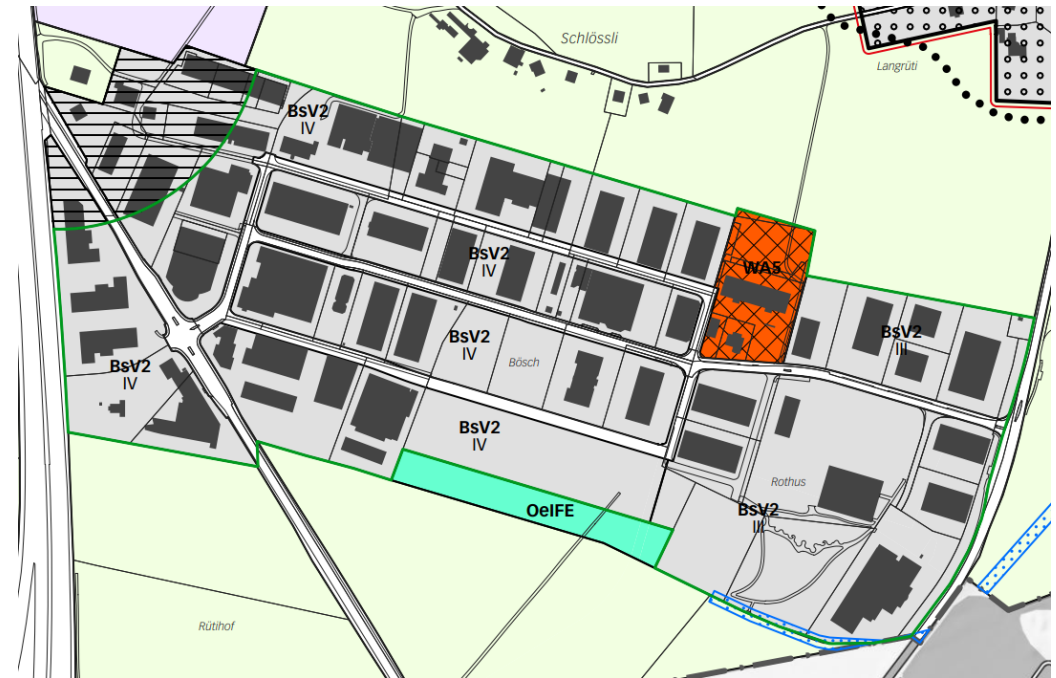


3. Erhöhung Baumassenziffer und Gebäudehöhe Arbeitszonen



Zonenplan 2004

- AB BMZ 2.7 / Firsthöhe 7+3 m
- AC BMZ 4.4 / Firsthöhe 12+(6) m
- AD BMZ 4.8 / -



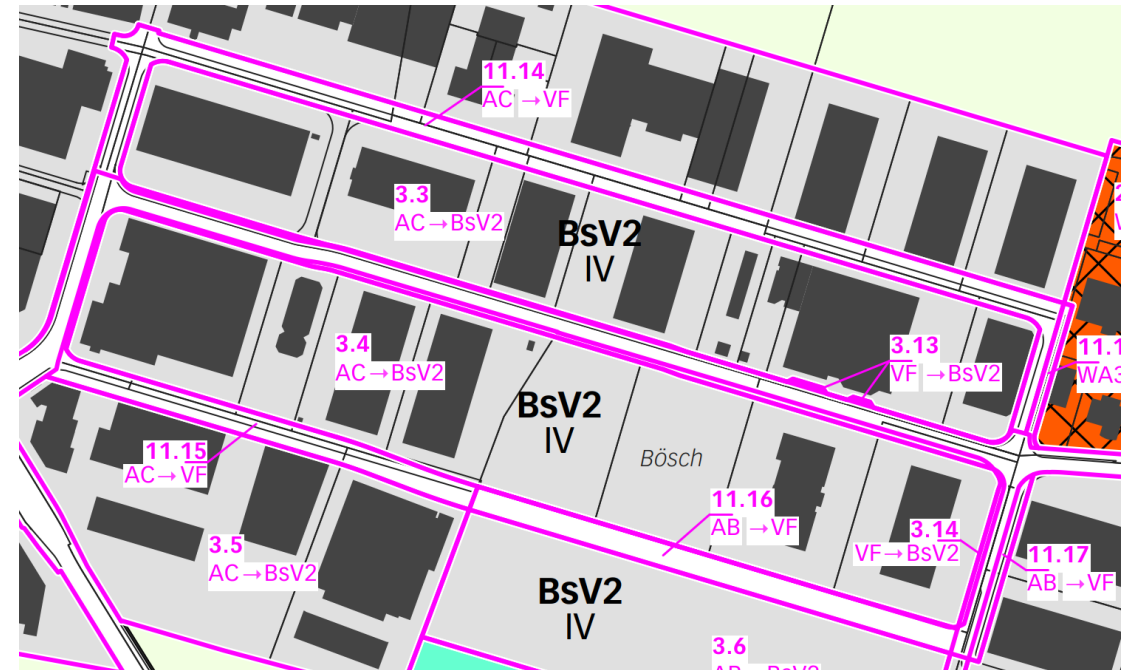
Zonenplan OPR

- Bsv2 BMZ 8.0 / Gebäudehöhe 22 m



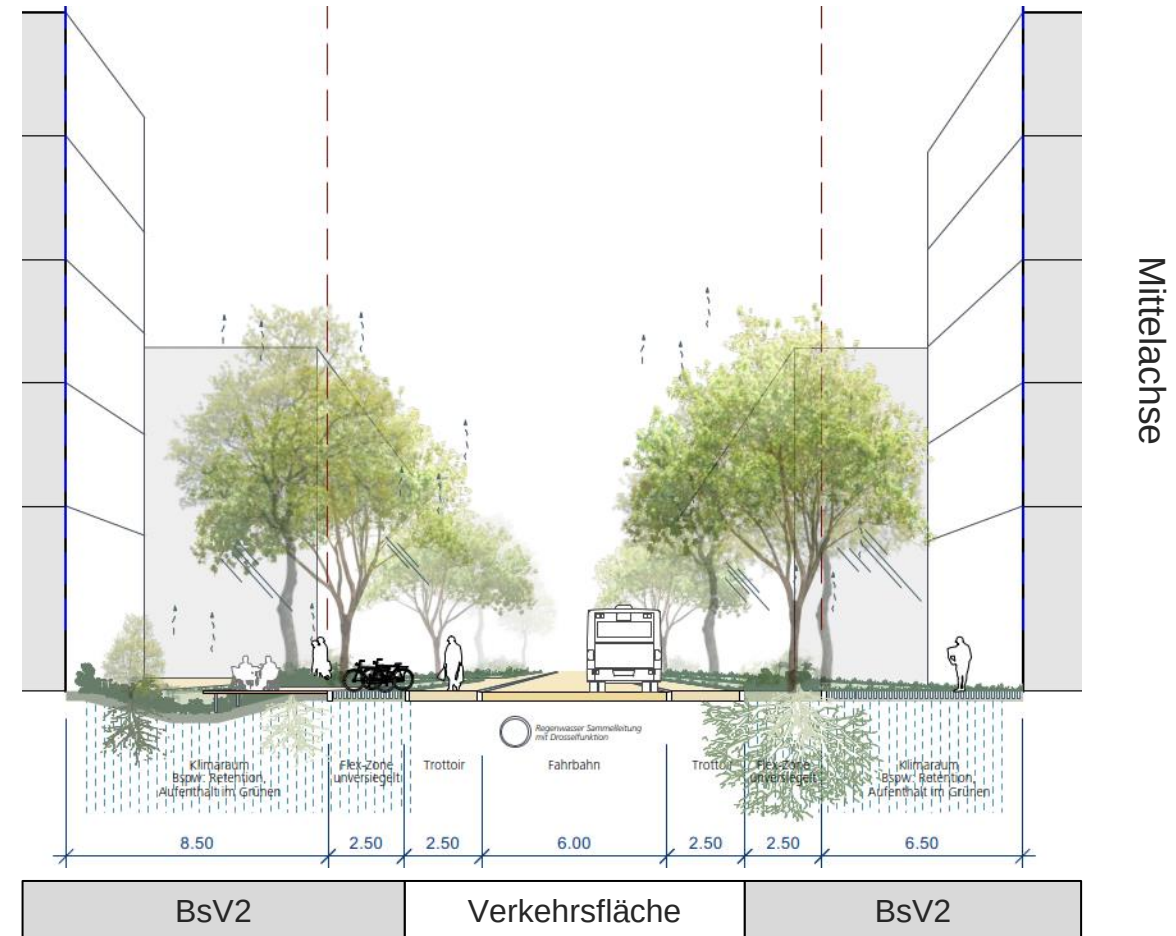
4. Umzonung zu Verkehrsflächen

- Umzonungen von Bauzonen zu Verkehrsflächen (Nicht-Bauzone) werden – wo nicht bereits bestehend – dort vorgenommen, wo im gemeindlichen Richtplan Strassen ausgewiesen sind.
- Die Mittelachse ist im gemeindlichen Richtplan als Erschliessungs- und die Ringstrasse als Sammelstrasse klassiert.
- Gegenüber dem Stand der Mitwirkung wurden die Umzonungen zu Verkehrsflächen reduziert.



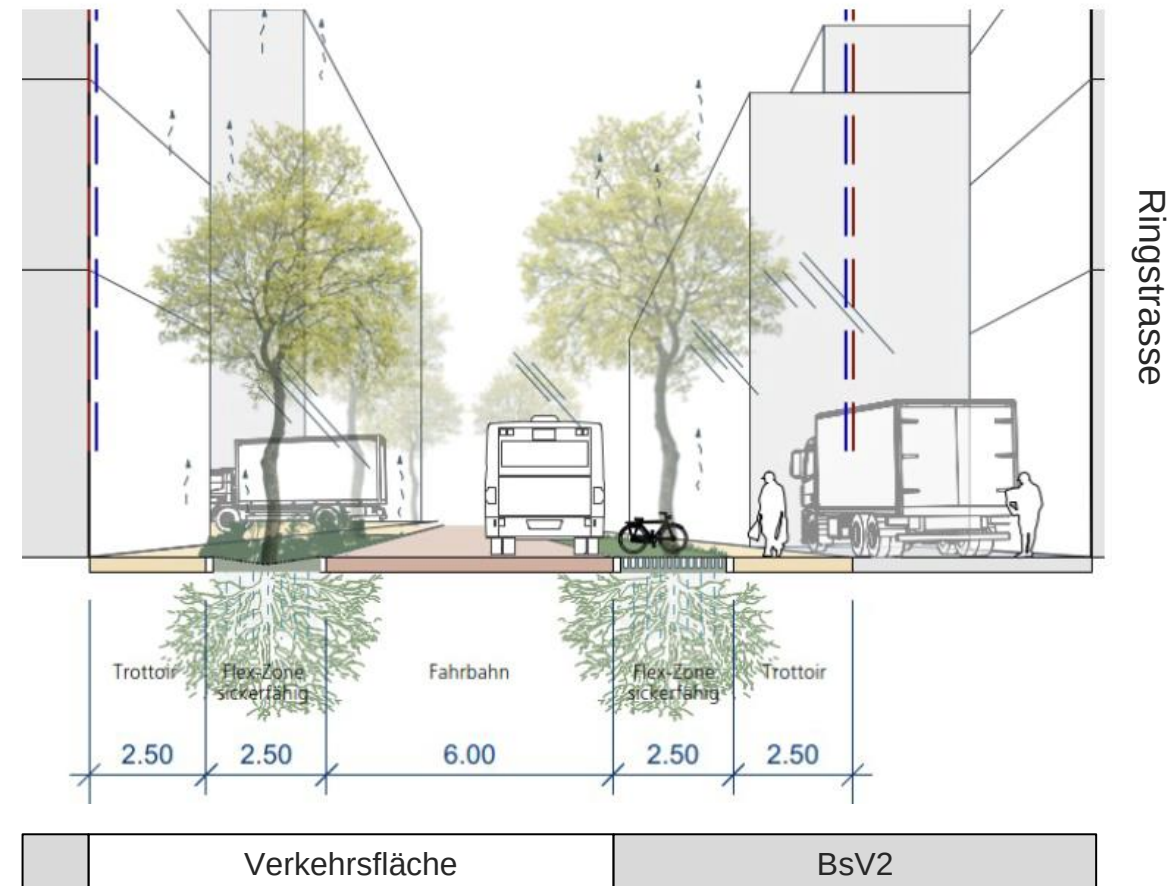
4. Umzonung zu Verkehrsflächen

- Konkrete Ausscheidung basiert auf dem Vorprojekt Mittelachse und Ringstrasse.
- Verkehrsfläche mit einer Breite von 11 m.
- Mittelachse: Fahrbahn von 6 m und beidseitiges Trottoir von je 2.5 m



4. Umzonung zu Verkehrsflächen

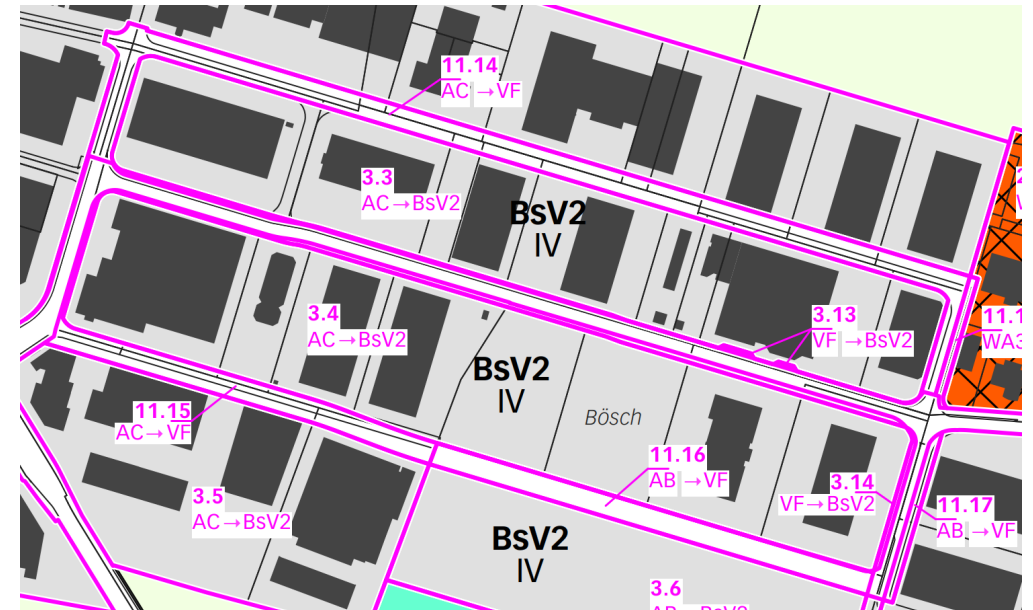
- Ringstrasse: Fahrbahn von 6 m, einseitiger grüner flexibel nutzbarer Streifen (Flex-Zone) und Trottoir von 2.5m.
- Umzonung ehemals Arbeitszone AB oder AC zu Verkehrsfläche.
- Anhand von Baulinien kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen und direkt bis zu den Baulinien gebaut werden.



4. Umzonung zu Verkehrsflächen

Es werden 11'763 m² in Verkehrsflächen umgezont, davon:

- 6'221 m² infolge Fahrbahn (6'167 m² in der Ringstrasse und 54 m² in der Mittelachse)
- 6'250 m² infolge Trottoir und Flex-Zone (Anteil Flex-Zone ca. 2'100 m²)

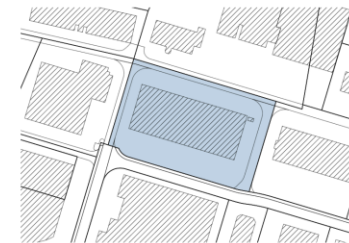


4. Umzonung zu Verkehrsflächen

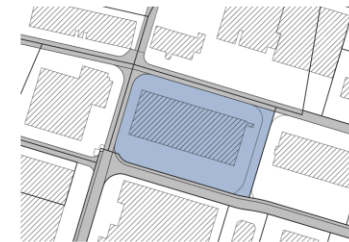
- Gemäss kantonalem Recht können die Erschliessungsflächen (inkl. Feinerschliessung) bereits heute nicht der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) für die Berechnung der Baumassenziffer (BMZ) angerechnet werden.
- Die zulässige aGSF wird nur marginal reduziert.
- Diese Reduktion wird durch die in etwa Verdoppelung der BMZ weit mehr als nur kompensiert. D.h. Generierung einer grosszügigen Mehrausnützung, wodurch durch die Umzonung zur Verkehrsfläche kein Nachteil entsteht.



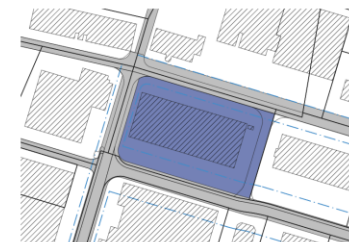
Anrechenbare Grundstücksfläche am Beispiel der Parzelle Nr. 791



Grundstücksfläche
6 130 m²

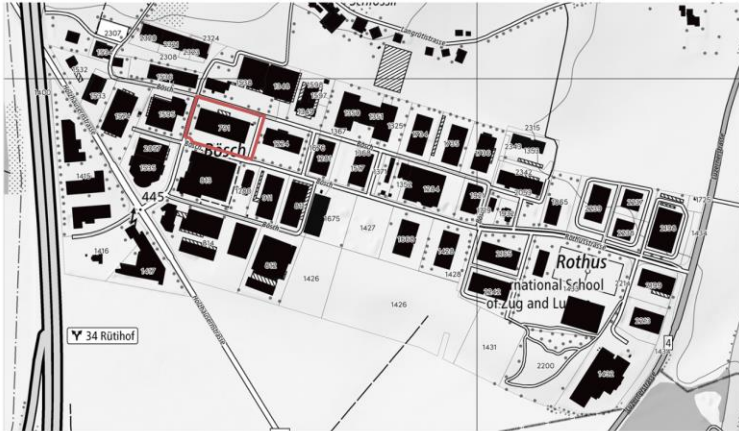


anrechenbare
Grundstücksfläche bestehend
5 640 m² (92 %)



anrechenbare
Grundstücksfläche Revision
5 360 m² (88 %)

4. Umzonung zu Verkehrsflächen



Parzelle Nr. 791 Bösch 41

	Bestand	Rechtskräftige Bauordnung	Bauordnung in Revision
Zone		Arbeitszone C (AC)	BsV2, Gebiet 2
Empfindlichkeitsstufe		IV	IV
anr. Grundstücksfläche	6 130 m ² (GSF)	5 640 m ² (aGSF)	5 360 m ² (aGSF)
Baumassenziffer		4.4	8.0
Baumasse	22 800 m ³	24 800 m ³	42 900 m ³

- Trotz reduzierter aGSF aufgrund von Umzonung zu Verkehrsfläche, deutlich mehr Baumasse möglich:
+ 175 % Baumasse gegenüber Heute



4. Umzonung zu Verkehrsflächen



Parzelle Nr. 813 Bösch 21

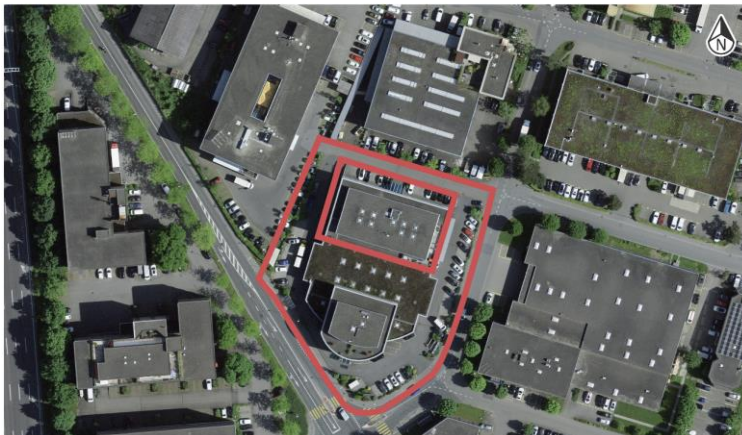


Bestand		Rechtskräftige Bauordnung	Bauordnung in Revision
Zone		Arbeitszone C (AC)	BsV2, Gebiet 2
Empfindlichkeitsstufe		IV	IV
anr. Grundstücksfläche	6 145 m ² (GSF)	5 870 m ² (aGSF)	5 670 m ² (aGSF)
Baumassenziffer		4.4	8.0
Baumasse	26 400 m ³	25 800 m ³	45 400 m ³

- Trotz reduzierter aGSF aufgrund von Umzonung zu Verkehrsfläche, deutlich mehr Baumasse möglich:
+ 175 % Baumasse gegenüber Heute



4. Umzonung zu Verkehrsflächen



Parzelle Nr. 1535 + 2057 Bösch 80a + 80b

	Bestand	Rechtskräftige Bauordnung	Bauordnung in Revision
Zone		Arbeitszone C (AC)	BsV2, Gebiet 2
Empfindlichkeitsstufe		IV	IV
anr. Grundstücksfläche	5 150 m ² (GSF)	4 910 m ² (aGSF)	4 880 m ² (aGSF)
Baumassenziffer		4.4	8.0
Baumasse	27 600 m ³	21 600 m ³	39 000 m ³

- Trotz reduzierter aGSF aufgrund von Umzonung zu Verkehrsfläche, deutlich mehr Baumasse möglich:
+ 180 % Baumasse gegenüber Heute



4. Erschliessungsbeiträge

- Teilweise Refinanzierung der Kosten für die Umsetzung des Vorprojekts Mittelachse und Ringstrasse.
- Pro zusätzlich erstellten Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (Nutzungserhöhung) à maximal CHF 80.-
- Fälligkeit: Realisierung von Neu-, Um-, Auf- und Anbauten (Nutzungserhöhung)
- Zeitpunkt: Baufreigabe



Verständnisfragen

- Nutzungsart
- Erhöhung Baumassenziffer und Gebäudehöhe
- Umzonung zu Verkehrsflächen
- Erschliessungsbeiträge



4. Parkplätze

- Vollausbau Bösch mit heutiger Bauordnung:
ca. 5000 Parkplätze → Maximum gemäss Kanton
(Grenze Gesamtverkehrssystem)
- Heute bestehen ca. 2500 Parkplätze
- **Zielgrösse**
5000 Parkplätze für 6000 Beschäftigte
- Neue Parkierungsvorschriften ermöglichen 3000 bis
6000 Parkplätze bei Vollausbau → Vollausbau
unrealistisch, daher werden 5000 PP nicht
überschritten

Anzahl Parkplätze (PP)
pro 100 m² Geschossfläche (BGF)

Rechtskräftige Vorschrift

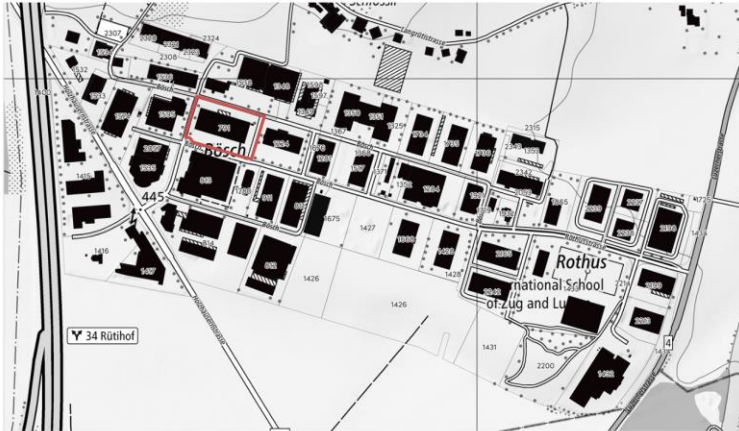
- **Industrie/Gewerbe:** 0.60 bis 0.96 PP
- **Kleingewerbe:** ca. 3 PP

Revision Vorschrift (Entwurf)

- **Industrie/Fabrikation:** 0.36 bis 0.72 PP
- **Gewerbe/DL:** 0.75 bis 1.50 PP



4. Parkplätze



Parzelle Nr. 791 Bösch 41

	Bestand	Rechtskräftige Bauordnung	Bauordnung in Revision
Zone		Arbeitszone C (AC)	BsV2, Gebiet 2
Empfindlichkeitsstufe		IV	IV
anr. Grundstücksfläche	6 130 m ² (GSF)	5 640 m ² (aGSF)	5 360 m ² (aGSF)
Baumassenziffer		4.4	8.0
Baumasse	22 800 m ³	24 800 m ³	42 900 m ³
Anzahl Parkplätze	62(?) oberirdisch ausserhalb	40 bis 200 (130*)	40 bis 170 (125*)

* Annahme: 50 % Gewerbe/Industrie und 50 % Kleingewerbe/DL mit Abminderung Max.



4. Parkplätze



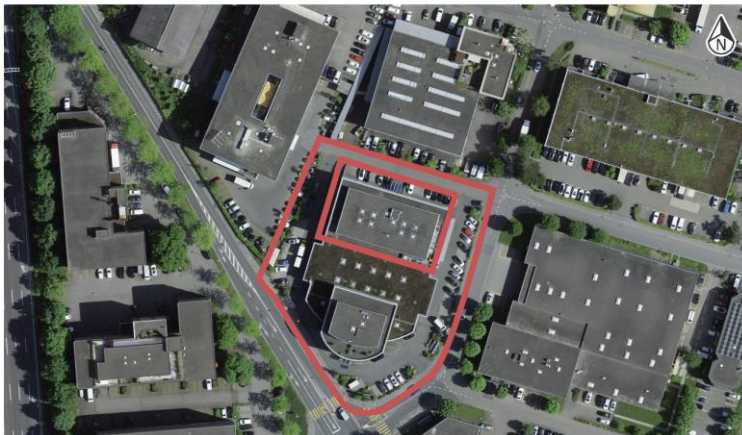
Parzelle Nr. 813 Bösch 21

	Bestand	Rechtskräftige Bauordnung	Bauordnung in Revision
Zone		Arbeitszone C (AC)	BsV2, Gebiet 2
Empfindlichkeitsstufe		IV	IV
anr. Grundstücksfläche	6 145 m ² (GSF)	5 870 m ² (αGSF)	5 670 m ² (αGSF)
Baumassenziffer		4.4	8.0
Baumasse	26 400 m ³	25 800 m ³	45 400 m ³
Anzahl Parkplätze	60(?)	40 bis 205 (135*)	45 bis 180 (135*)

* Annahme: 50 % Gewerbe/Industrie und 50 % Kleingewerbe/DL mit Abminderung Max.



4. Parkplätze



Parzelle Nr. 1535 + 2057 Bösch 80a + 80b

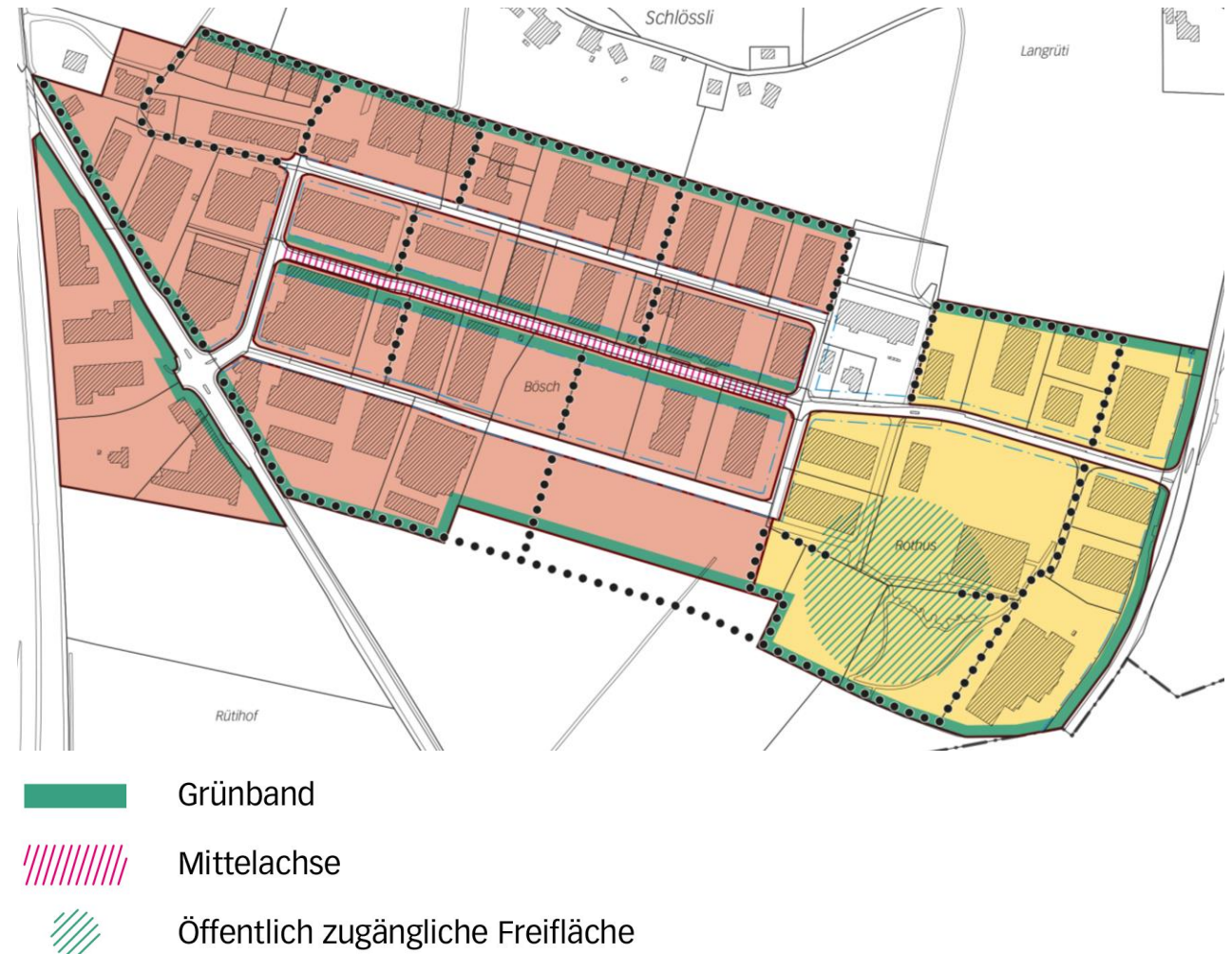
	Bestand	Rechtskräftige Bauordnung	Bauordnung in Revision
Zone		Arbeitszone C (AC)	BsV2, Gebiet 2
Empfindlichkeitsstufe		IV	IV
anr. Grundstücksfläche	5 150 m ² (GSF)	4 910 m ² (aGSF)	4 880 m ² (aGSF)
Baumassenziffer		4.4	8.0
Baumasse	27 600 m ³	21 600 m ³	39 000 m ³
Anzahl Parkplätze	182(?) 144 UG 38 EG/Umgebung	35 bis 175 (115*)	35 bis 155 (115*)

* Annahme: 50 % Gewerbe/Industrie und 50 % Kleingewerbe/DL mit Abminderung Max.



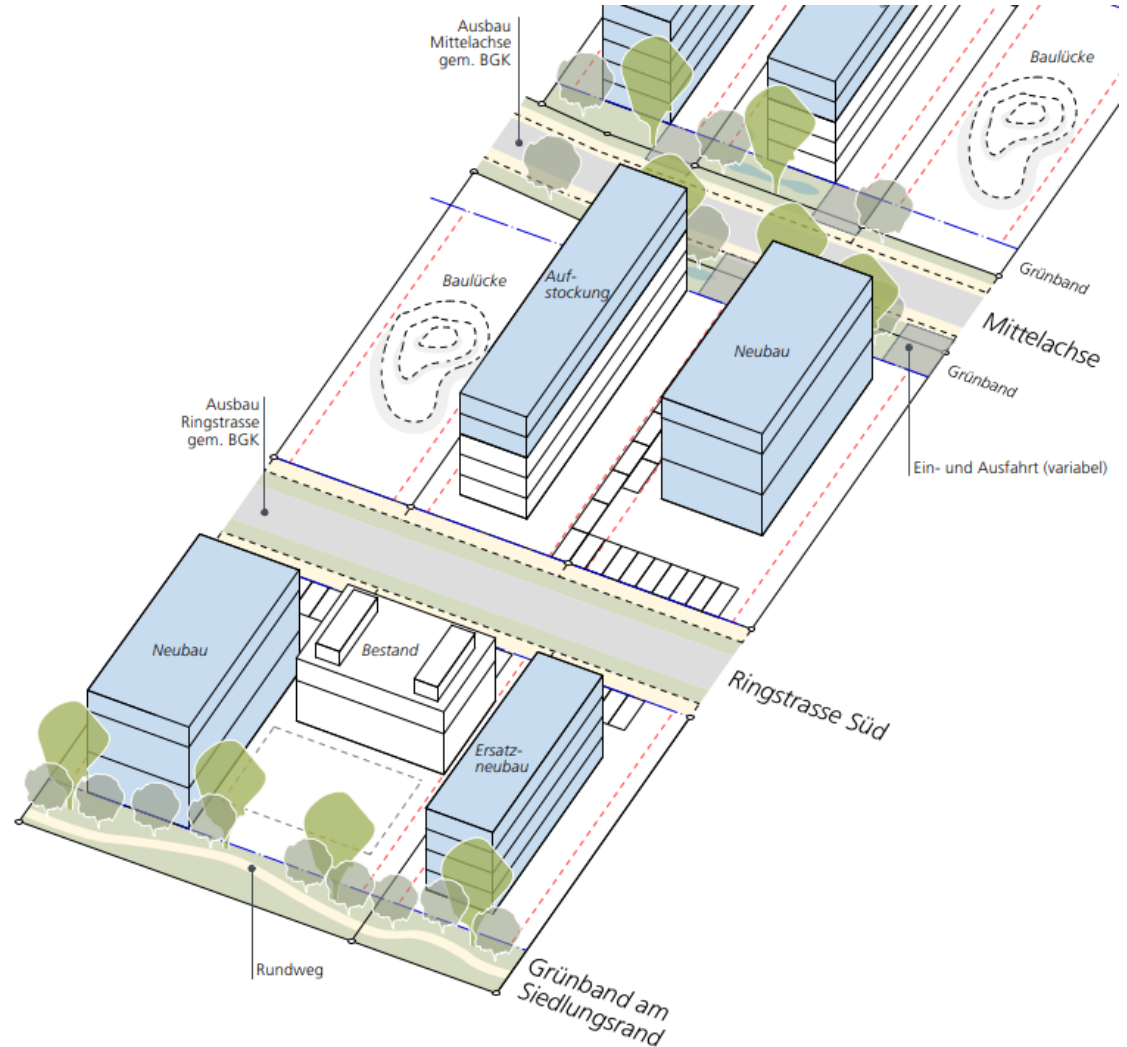
5. Grünbänder und öffentlich zugängliche Freifläche

- Umsetzung der Grünflächenziffer von 10 % möglichst konzentriert in...
- ...den Grünbändern entlang der Mittelachse (von 6.5 bis 8.5m).
- ...den Grünbändern am Siedlungsrand (ca. 7m).
- ...der öffentlich zugänglichen Freifläche.



5. Grünbänder und öffentlich zugängliche Freifläche

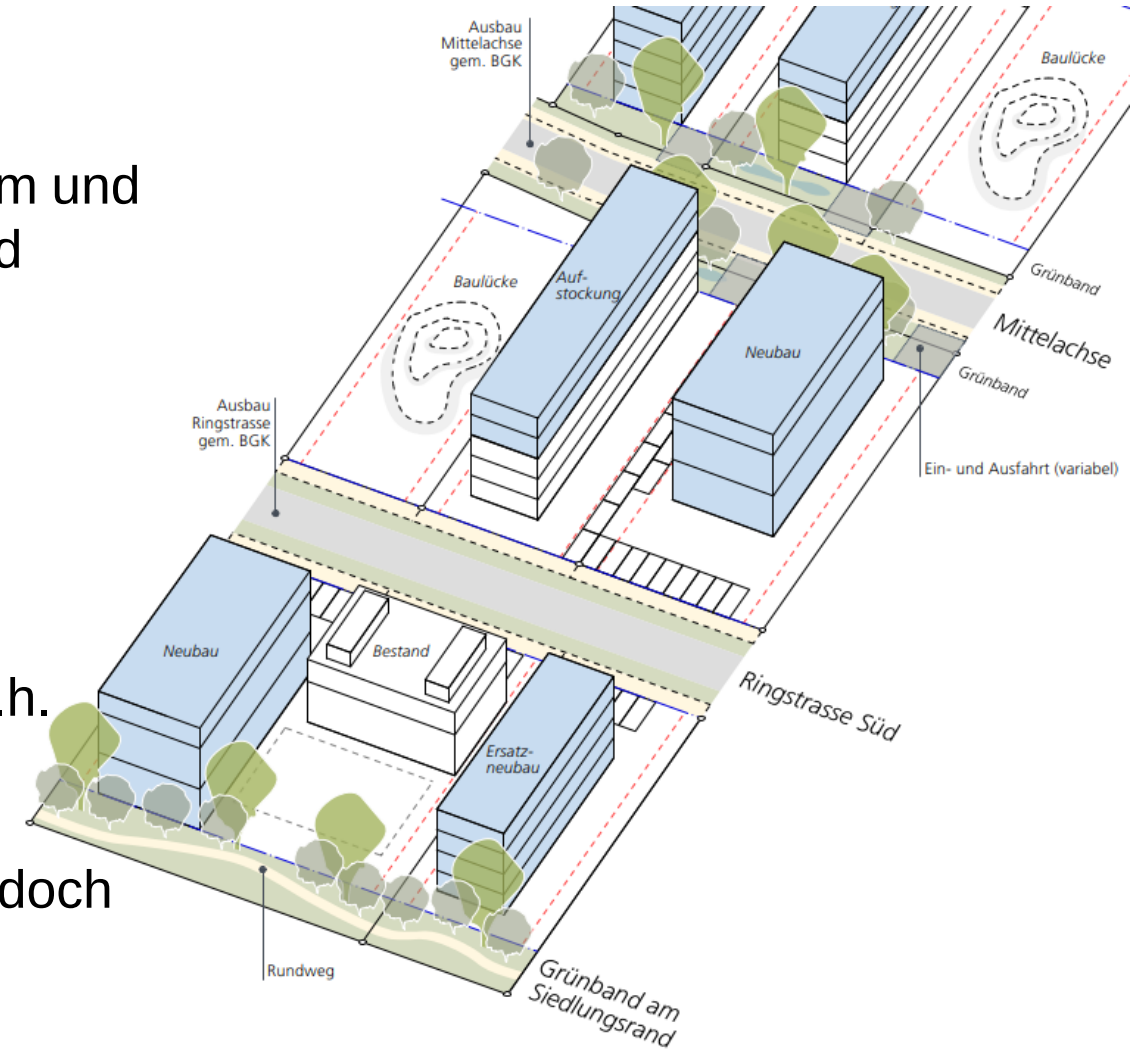
- Aus- und Einfahrten sind weiterhin möglich.
- Die öffentlichen Fusswege können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.
- Die Grünflächenziffer findet ausschliesslich bei einem Ersatzneubau oder wesentlichem Umbau Anwendung. D.h. die Grünbänder werden je nach Bautätigkeit in Etappen realisiert.



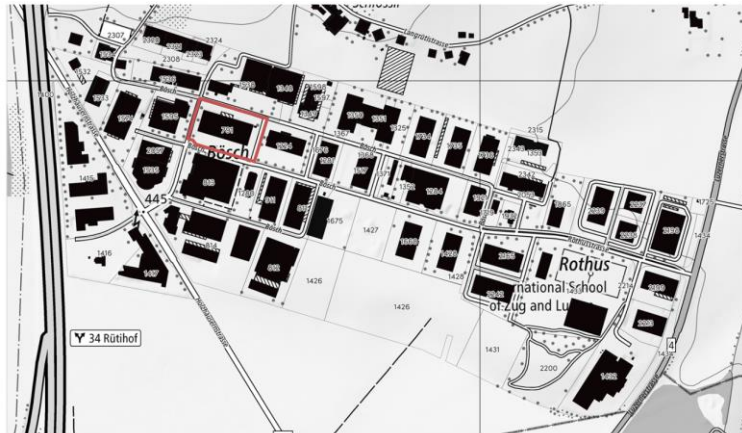
5. Grünbänder und öffentlich zugängliche Freifläche

Baulinien Mittelachse und Ringstrasse

- Sicherung der Gebäudesetzung, Strassenraum und Grünbänder. D.h. Abweichung von Grenz- und Strassenabständen und Bebauung bis zu den Baulinien.
- Mittelachse (31 m): Bis zur Begrenzung des Grünbandes.
- Ringstrasse (16 m): Bis zur Strassenfläche, d.h. Trottoir.
- Eigenständige Planung, öffentliche Auflage jedoch gleichzeitig mit der Ortsplanungsrevision.



5. Grünbänder und öffentlich zugängliche Freifläche



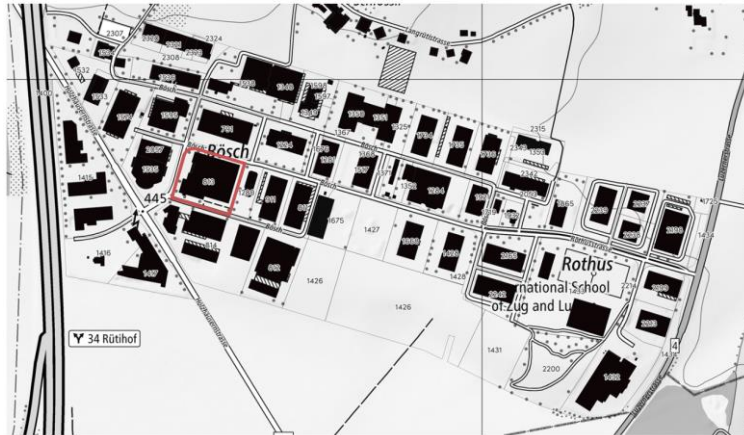
Parzelle Nr. 791 Bösch 41

	Bestand	Rechtskräftige Bauordnung	Bauordnung in Revision
Zone		Arbeitszone C (AC)	BsV2, Gebiet 2
Empfindlichkeitsstufe		IV	IV
anr. Grundstücksfläche	6 130 m ² (GSF)	5 640 m ² (αGSF)	5 360 m ² (αGSF)
Grünflächen	770 m ²	–	540 m ² (GFZ 10 %)



- Die Grünfläche gemäss Grünflächenziffer (GFZ) liegt unter der bereits bestehenden Grünfläche. Entsprechend findet keine Verschärfung statt.

5. Grünbänder und öffentlich zugängliche Freifläche



Parzelle Nr. 813 Bösch 21

	Bestand	Rechtskräftige Bauordnung	Bauordnung in Revision
Zone		Arbeitszone C (AC)	BsV2, Gebiet 2
Empfindlichkeitsstufe		IV	IV
anr. Grundstücksfläche	6 145 m ² (GSF)	5 870 m ² (aGSF)	5 670 m ² (aGSF)
Grünflächen	1 200 m ²	–	570 m ² (GFZ 10 %)

- Die Grünfläche gemäss Grünflächenziffer (GFZ) liegt deutlich unter der bereits bestehenden Grünfläche. Entsprechend findet keine Verschärfung statt.



5. Grünbänder und öffentlich zugängliche Freifläche



Parzelle Nr. 1535 + 2057 Bösch 80a + 80b

	Bestand	Rechtskräftige Bauordnung	Bauordnung in Revision
Zone		Arbeitszone C (AC)	BsV2, Gebiet 2
Empfindlichkeitsstufe		IV	IV
anr. Grundstücksfläche	5 150 m ² (GSF)	4 910 m ² (αGSF)	4 880 m ² (αGSF)
Grünflächen	250 m ²	–	490 m ² (GFZ 10 %)

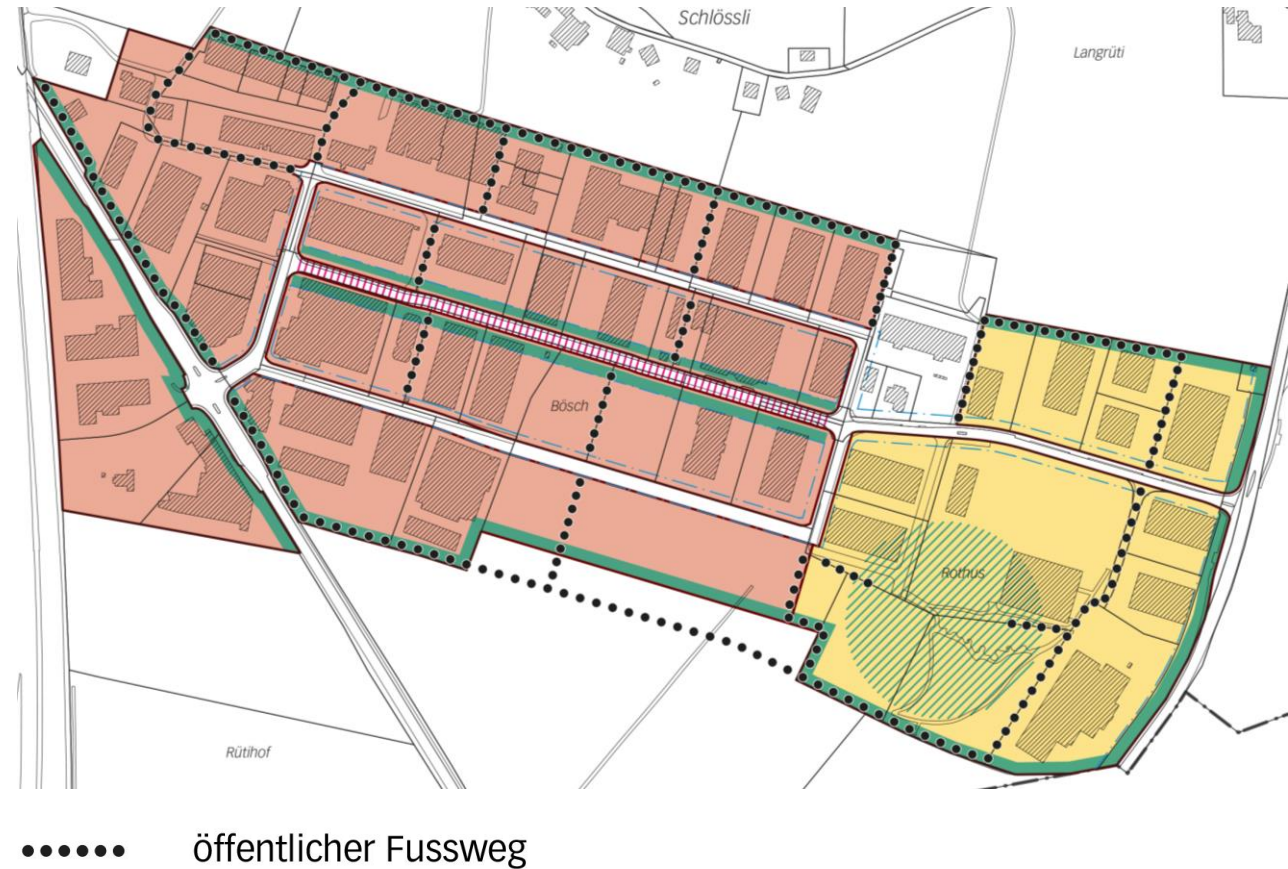
- Die Grünfläche gemäss Grünflächenziffer (GFZ) liegt leicht über der bereits bestehenden Grünfläche. Entsprechend findet eine leichte Verschärfung statt.



- — — Strassenabstandslinie
- Fläche Grünflächenziffer 10 % (6 m breit)
- Fussweg (1,5 m breit)

5. Öffentliche Fusswege

- Erholungs- und Vernetzungsfunktion.
- Kein Zwang zur Realisierung.
- Bei einer Realisierung kann von einer erhöhten Baumassenziffer von max. 0.3 profitiert werden.
- Ebenfalls im gemeindlichen Richtplan aufgeführt.



6. Weiteres Vorgehen

Erste öffentliche Auflage ab dem 29. August 2024

- Möglichkeit, vom 12. September bis 11. Oktober 2024 (schriftlich) Einwendungen gegen die Revisionsvorlage einzureichen.
- Sprechstunden auf Voranmeldung während der öffentlichen Auflage.
- Gleichzeitig findet die öffentliche Auflage der Baulinien Mittelachse und Ringstrasse statt.
- Alle Unterlagen sind auf mitwirken-huenenberg.ch aufgeschaltet.

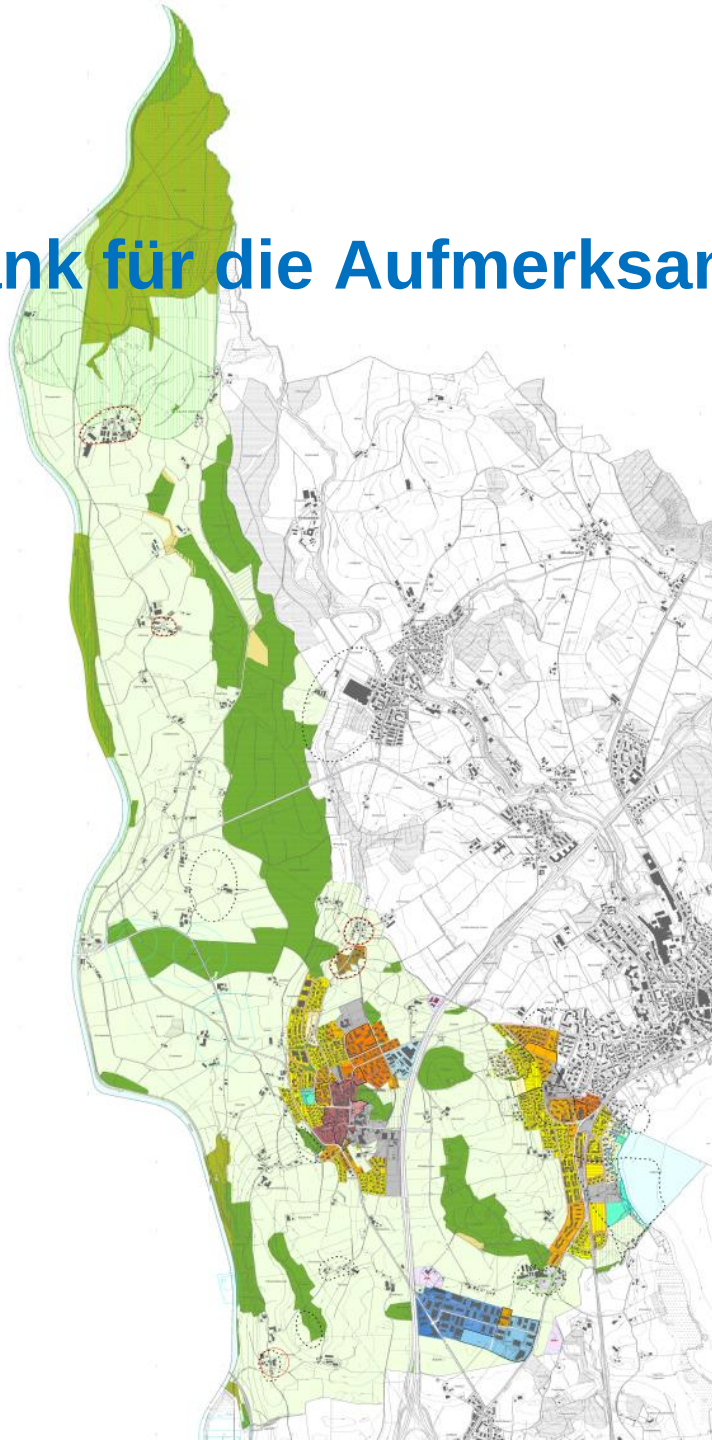


Verständnisfragen

- Parkplätze
- Grünbänder und öffentlich zugängliche Freifläche
- Öffentliche Fusswege
- Weiteres Vorgehen



Besten Dank für die Aufmerksamkeit.



Gemeinde Hünenberg