

Gestaltungspläne

Möchte die Gemeinde in einem bestimmten Gebiet eine städtebaulich und architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung anstreben, so kann sie dafür das Instrument des Gestaltungsplans einsetzen.

Der Gestaltungsplan überlagert die Bau- und Zonenordnung (BZO) und stellt für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen kann.

Ein öffentlicher Gestaltungsplan wird von der Gemeinde, ein privater von den Grundeigentümern erlassen.

Damit der Gestaltungsplan rechtskräftig wird, bedarf er der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

In der BZO kann vorgeschrieben werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan

aufgestellt werden muss (Gestaltungsplanpflicht). Voraussetzung dafür ist ein wesentliches öffentliches Interesse, etwa ein solches des Ortsbild-, Landschafts-, Aussichts- oder Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung.

Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass vor Einreichung eines Baugesuches ein Gestaltungsplan erstellt werden muss.

Dieser legt für ein umgrenztes Gebiet Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest und weist nach, dass eine besonders hohe aussenräumliche Qualität erreicht wird.

Die nachfolgenden Darstellungen erklären die Verfahrensarten des öffentlichen und des privaten Gestaltungsplans und den Prozess des Verfahrens von der Projektauslösung bis zur Rechtskraft.

Gestaltungspläne: zwei Verfahrensarten

| Verfahren | Öffentlicher Gestaltungsplan | Privater Gestaltungsplan |
|----------------------------------|------------------------------|--|
| Zustimmung Grundeigentümerschaft | nicht erforderlich | bei öffentlichem Interesse mindestens 2/3, ansonsten alle |
| Abweichungen BZO | möglich | möglich |
| Ausarbeitung | Stadtrat | Grundeigentümerschaft |
| Festsetzung | Parlament | Grundeigentümerschaft |
| Zustimmung Behörde | | bei Planungen im Rahmen der Regelbauweise / Arealüberbauungen: Stadtrat bei Abweichungen zur Regelbauweise: Parlament |
| Genehmigung | Kanton | Kanton |

Verfahrensablauf zum privaten Gestaltungsplan

