



**Mitwirkung**

**Teilrevision «Nutzungsplanung Fritschweg»  
Änderungen Baureglement**

30 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... bis .....

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen  
am: .....

An der Urnenabstimmung vom ..... angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... genehmigt am .....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

511-25.1  
01. Dezember 2020



## I. Zonenvorschriften

### Art. 44 / 1. Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:

a) Bauzonen

-	Kernzone	K
-	Zentrumszone	Z
-	Wohnzone 1 Geschoss	W1
-	Wohnzone 2 Geschosse	W2
-	Wohnzone 2 Geschosse a	W2a
-	Wohnzone 3 Geschosse	W3
-	Wohnzone 4 Geschosse	W4
-	Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2
-	Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3
-	Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse	WG4
-	Wohnzone Altenbach	WA
-	<b>Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg</b>	<b>WPF</b>
-	Wohnzone Färberstrasse	WF
-	Gewerbezone 1	G1
-	Gewerbezone 2	G2
-	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
-	Zone für gewerblichen Gartenbau	ZGG
-	Intensiverholungszone Camping	IC

(...)

### Art. 65a / 6a. Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg (WPF)

- 1 Die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg bezweckt die Förderung von preiswertem Wohnraum.
- 2 Der Gemeinderat regelt im Baurechtsvertrag und prüft anhand eines Reglements jährlich die Einhaltung der maximal zulässigen Mietzinse und die Mieterauswahl.
- 3 Der preiswerte Wohnraum muss während der gesamten Geltungsdauer der Wohnzone für preiswerten Wohnraum erhalten bleiben. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.
- 4 Für die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF ist eine maximale anrechenbare Ausnützung von 7'800 m<sup>2</sup> zulässig. Die übrigen Grundmasse entsprechen den Vorgaben der Wohnzone W3.
- 5 Für den Gestaltungsplan ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen.

## Art. 71 / 12. Grundmasse

	Vollgeschosszahl	Ausnutzungsziffer		Überbauungsziffer	Freiflächenziffer	Minimaler Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag	Maximale Gebäudelänge <sup>4)</sup>	Maximale Gebäudehöhe <sup>4)</sup>	Maximale Firsthöhe <sup>4)</sup>		
		Regelbauweise	Mit Gestaltungsplan <sup>2)</sup>			Klein	Gross					Offen	Geschlossen
Kernzone K	Geschosszahl, Grundmasse, Abstände und Bauweise für Neu- und Umbauten gemäss den Bestimmungen zur Kernzone												
Zentrumszone Z	gemäss Art. 62			-	-	50% der Gebäudehöhe mind. 3 m		-	-	10.5	15	x	x
Wohnzone W1	1	0.35	Erhöhung um bis 15%	-	-	60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4.0 m	100% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 8.0 m	x	20	6.5	9.5	x	
Wohnzone W2	2	0.4		-	-			x	30	7.5	10.5	x	
Wohnzone W2 mit Reiheneinfamilienhäusern <sup>1)</sup>	2	0.45		-	-			x	35	7.5	10.5		x
Wohnzone W2a	2	0.4		-	-			X	30	7.5 <sup>3)</sup>	7.5 <sup>3)</sup>	X	
Wohnzone W3	3	0.55		-	-			x	40	10	13	x	
Wohnzone W4	4	0.65		-	-			x	50	13	16	x	
Wohngewerbezone WG2 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	2	0.425 0.472		-	-			x x	30 35	7.5 7.5	10.5 10.5	x x	
Wohngewerbezone WG3 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	3 3	0.55 0.65		-	-			x x	40 40	10 10	13 13	x x	
Wohngewerbezone WG4 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	4 4	0.65 0.75		-	-			x x	50 50	13 13	16 16	x x	
Wohnzone Färberstrasse WF	2	-			0.3			-	50% der Gebäudehöhe, mind. 3 m		X	30	7.5
Gewerbezone G1	-	-	-	0.45	0.15	5	5	-	-	13	16	x	x
Gewerbezone G2	-	-	-	0.45	0.15	5	5	-	-	10	13	x	x
Wohnzone Altenbach WA	Nach Massgabe der Zonenvorschriften in Art. 65												
Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF	Nach Massgabe der Zonenvorschriften in Art. 65a												

1) Als Reiheneinfamilienhäuser gelten mind. 3 aneinandergebaute Reihenhäuser sowie Terrassenbauten mit mind. 3 Wohneinheiten

2) Mindestfläche für Gestaltungspläne: Kernzone: mind. 1'500m<sup>2</sup>/Übrige Zonen: mind. 3'000m<sup>2</sup>

3) Die Höhe von 7.5 über dem ausgemittelten gewachsenen Terrain darf durch keinen Bauteil inklusive Dachaufbauten übertroffen werden; ausgenommen sind Heizungs- und Lüftungskamine.

4) für Terrassenhäuser gilt Art. 20

x = Kommt zur Anwendung

- = Kommt nicht zur Anwendung

## **Ergänzung Anhang 1**

### **Gebiet Fritschweg**

1. Freihaltung des westseitigen Geländestreifens mit den Steilhangpartien.
2. Beschränkung auf 3 Vollgeschosse und maximal 1 falseitig sichtbares Untergeschoss.
3. Sicherung einer Dachbegrünung.
4. Gute Umgebungsgestaltung mit minimalen Stützmauern.