

Bau und Planung

Zürichstrasse 10 Postfach 8134 Adliswil adliswil.ch
 ortsplanungsrevision@adliswil.ch 044 711 77 77

Ortsplanungsrevision Stadt Adliswil

Glossar**Anrechenbare Geschossfläche (aGF)**

Als aGF gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren Geschossflächen. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

Die aGSF ist gleich der Fläche, der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile (ohne Wald und Gewässer). In der aktuell noch rechtsgültigen Fassung der BZO wird bei Waldabstandslinien nur die Hälfte des Abstandes als anrechenbare Fläche gewertet.

Ausnützungsziffer (AZ)

Die AZ ist das Verhältnis der aGF zur aGSF.

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die BZO regelt die Überbaubarkeit und Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind (Art. 45 PBG). Sie setzt sich aus den Vorschriften (Bauordnung) und einer dazugehörigen Karte (Zonenplan) zusammen. Die BZO liegt in der Kompetenz der Gemeinde, ist grundeigentümerverbindlich und muss mit den übergeordneten Richtplänen übereinstimmen. Die Inhalte des Zonenplans werden parzellengenau dargestellt.

Bauliche Dichte

Mit der baulichen Dichte wird das Verhältnis von Bauvolumen oder Geschossfläche zur Grundfläche beschrieben. Die Bestrebung, bauliche Dichte zu erhöhen, nennt sich bauliche Verdichtung. Die bauliche Dichte ist nicht zu verwechseln mit der Nutzungsdichte.

Bauordnung (-Vorschriften)

Die Bauordnung umschreibt den Zweck und das Mass der Nutzung in den einzelnen Zonen, welche im Zonenplan festgelegt sind.

Formell vs. informell

Formell = dem Gesetz oder der Vorschrift entsprechend
 Informell = ohne formalen Auftrag / auf freiwilliger Basis, zum rechtlich vorgeschriebenen ergänzend

Innentwicklung

Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt den haushälterischen Umgang mit dem Boden durch eine Siedlungserneuerung nach innen («Innentwicklung»). Es sollen vorhandene Potenziale in bestehenden Bauzonen ausgeschöpft sowie die bauliche, soziale und funktionale Dichte an den dafür geeigneten Lagen erhöht werden. Kompakte Siedlungen sollen dabei unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität entstehen.

Kantonale Vorprüfung

Sobald der Entwurf der überarbeiteten BZO vorliegt, wird dieser beim Kanton eingereicht. Dieser prüft das Produkt auf Recht- und Zweckmässigkeit und die Einbindung in übergeordnete Vorgaben.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das behördenverbindliche Steuerungsinstrument des Kantons, um die räumliche Entwicklung langfristig zu lenken und die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über alle Politik- und Sachbereiche hinweg zu gewährleisten.

Kommunaler Richtplan

Ein kommunaler Richtplan konkretisiert die Themen des kantonalen und regionalen Richtplans auf der Gemeindeebene. Er ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument wobei dessen Inhalte nicht parzellengenau dargestellt werden. Eine grundeigentümerverbindliche parzellenscharfe Konkretisierung erfolgt mit den Instrumenten der Nutzungsplanung (BZO).

Mehrwertausgleichsgesetz

Das Schweizerische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt, dass die Kantone den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen (Mehrwerten) bei Ein-, Um- oder Aufzonung für Grundeigentümerschaften regeln. Die sogenannte «Mehrwertabgabe» wird für raumplanerische Massnahmen und für die Finanzierung von Infrastrukturvorhaben verwendet.

Mitwirkung (formell)

Die in der Raumplanung geforderte umfassende Abwägung der Interessen setzt die rechtzeitige Information der Betroffenen und der Öffentlichkeit sowie deren Recht voraus, sich vor dem Planbeschluss zu allen Aspekten der Planung zu äussern. Nach Art. 4 RPG unterliegen alle Planungen nach diesem Gesetz der Pflicht von Information und Mitwirkung. Diese hat im Minimum über die öffentliche Auflage zu erfolgen.

Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte wird in Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare Bauzone angegeben und in der Richtplanung festgelegt. Anhand der Nutzungsdichte können Zielvorstellungen zur Nutzungsintensität und zur zukünftigen Infrastrukturkapazität unabhängig von der baulichen Dichte vorgegeben und gesteuert werden. Aufgrund unterschiedlicher Arbeits- und Wohnformen und deren Bedarf an Geschossfläche oder Bauvolumen kann die Nutzungsdichte nicht direkt mit der baulichen Dichten verglichen werden.

Nutzungsplan

Nutzungspläne sind parzellengenau und grundeigentümerverbindlich. Sie regeln insbesondere, wo und in welchem Umfang gebaut werden darf. Im Zonenplan sind die Zonen festgelegt, die z.B. für Wohnen, Arbeiten, Erholung und für die Landwirtschaft vorgesehen sind. Es gibt kommunale (siehe BZO) und kantonale Nutzungspläne.

Partizipation (informell)

Unter Partizipation wird Mitwirkung, Teilhabe, Mitsprache etc. verstanden. Im Planungskontext ist dies der Einbezug der interessierten Öffentlichkeit, welcher über das rechtlich notwendige (formelle) hinausgeht und ergänzend dazu (informell) wirkt. Die Möglichkeiten der Bevölkerung enden hiermit nicht bei der Einholung von Informationen und bei der Möglichkeit Planungen zu kommentieren, sondern Interessierte und potenziell Betroffene werden dazu befähigt, aktiv mit zu planen.

Raumplanungsgesetz (RPG)

Das Raumplanungsgesetz (RPG) ist ein Bundesgesetz der Schweiz. Es regelt, durch die darin beschriebenen Bestimmungen, die Raumentwicklung in der Schweiz.

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan präzisiert und ergänzt die Festlegungen des kantonalen Richtplans und stellt dabei die überkommunale Abstimmung sicher. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) ist zuständig für die Regionalplanung im Bezirk Horgen und damit für die Erarbeitung des regionalen Richtplanes verantwortlich, welcher letztlich vom Regierungsrat des Kantons Zürich festgesetzt wird.

Workshop

Ein Workshop ist ein interaktives Format, in welchem die Teilnehmenden allein oder in der Gruppe, anhand von vorgegebenen Aufgabenstellungen bzw. zu festgelegten Themen, Lösungsmöglichkeiten oder Ähnliches erarbeiten.

Zonenplan

Die Fläche der Gemeinde ist grundsätzlich in Bau- und Nichtbauzone unterteilt. Die verschiedenen Zonen werden in Form eines Zonenplans dargestellt. Die Zonen unterscheiden sich in ihrem Zweck, ihrer Nutzbarkeit und in Art und Ausmass einer möglichen Überbauung.

Öffentliche Auflage

Sobald der Entwurf der neuen BZO erarbeitet ist, wird dieser öffentlich aufgelegt. Das heisst, der überarbeitete Zonenplan sowie die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen (Bauordnung) können von allen Interessierten eingesehen werden (formelle Mitwirkung). Betroffene müssen sich während der öffentlichen Auflage schriftlich mit einem Antrag und Begründung melden, sollten sie Einwände gegen gewisse Festlegungen haben.