

Gestaltungsplan 'Hofen'

Sonderbauvorschriften

Auflage

Öffentliche Auflage

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

vom: 19. Juni 2026

bis: 08. Juli 2026

Vom Gemeinderat beschlossen

am:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Beat Schwarz

Corinne Wagner

Durch Departement für Bau und Umwelt genehmigt

Entscheid Nr.:

am:

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt:

Beschluss Nr.:

am:

Inhalt

A.	Allgemeines	3
B.	Bauvorschriften	3
C.	Gestaltungsvorschriften	4
D.	Umgebungs- und Aussenraumgestaltung	6
E.	Erschliessung	8
F.	Schlussbestimmungen	10

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- ² Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung sowie eine attraktive Freiraumgestaltung.
- ³ Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG ist zu erreichen. Die gute Gestaltung aus dem Richtprojekt ist gemäss der Konzeptbeilage 'Architektur' und der Konzeptbeilage 'Aussenraum' umzusetzen und zu sichern.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan 1 : 500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht sowie der Konzeptbeilage 'Architektur', der Konzeptbeilage 'Aussenraum' und dem Farbkonzept.
- ² Der Plan 1 : 500 und die Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt 'Architektur und Aussenraum' vom Februar 2023 sowie das Farbkonzept vom 13.04.2026 sind wegleitend.
- ³ Die Konzeptbeilage 'Architektur' vom 15.06.2026 und die Konzeptbeilage 'Aussenraum' vom 15.06.2026 sind allgemeinverbindlich.

B. Bauvorschriften

Art. 3 Baubereiche

- ¹ Vor Baubeginn auf der Parzelle Nr. 319 sind die im Plan gelb bezeichneten Bauten und Bauteile Assek. Nr. 110 und 173 abzubrechen.
- ² Die 'Baubereiche Hauptbauten' dienen der Erstellung von Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen. Treppenabgänge vom Erdgeschoss in den Aussenraum sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- ³ Die maximale Ausdehnung der unterirdischen Bauten ist durch den 'Baubereich unterirdische Bauten' festgelegt.

Art. 4 Etappierung

- ¹ Die Bebauung der Parzellen kann frei etappiert werden.
- ² Mit Baubeginn der ersten Baute auf den Parzellen Nr. 319, 2218 und 2304 ist die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt zu erstellen.
- ³ Der öffentliche Fussweg ist mit Fertigstellung der ersten Baute auf einer der Parzellen Nr. 319, 2218 und 2304 zu erstellen.

Art. 5 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

¹ Für Neubauten gelten folgende Bauvorschriften:

Baumassenziffer in der Wohnzone W2	2.4
Baumassenziffer in der Wohnzone W3	3.0
Max. Fassadenhöhe Flachdach ¹⁾ in der Wohnzone W2	13.5 m
Max. Fassadenhöhe Flachdach ¹⁾ in der Wohnzone W3	16.5 m
Max. Gebäudelänge in der Wohnzone W2	40 m
Max. Gebäudelänge in der Wohnzone W3	50 m

¹⁾ Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur im Bereich eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV i.V. m. Ziff. 6.4 IVHB anwendbar.

C. Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Gesamtwirkung

- ¹ Alle Gebäude und Anlagen sind in Proportion und äusseren Gestaltung so auszuführen, dass eine sehr gute Gesamtwirkung und Einordnung ins Ortsbild erzielt wird und der gute architektonische Ausdruck des Richtprojekts gemäss der Konzeptbeilage 'Architektur' und der Konzeptbeilage 'Aussenraum' gesichert wird.
- ² Im Rahmen von Voranfragen und Baugesuchsbeurteilungen ist durch eine Fachbegleitung aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung die Einhaltung der Vorgaben gemäss der Konzeptbeilage 'Architektur' und der Konzeptbeilage 'Aussenraum' sowie des Farbkonzepts fachlich zu beurteilen. Die Fachbegleitung hat zuhanden der Baukommission eine Stellungnahme abzugeben.

Art. 7 Gebäudegestaltung

- ¹ Je nach Gebäudelänge haben die Gebäude mindestens einen Versatz aufzuweisen, ausgenommen sind Gebäude auf der Parzelle Nr. 2218 sowie Gebäude mit einer Gebäudelänge unter 22 m. Die Fassadenabschnitte haben mindestens $\frac{1}{4}$ und maximal $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge zu betragen.
- ² Bei einer Gebäudelänge von 22 m bis und mit 40 m ist ein Versatz umzusetzen. Bei einer Gebäudelänge grösser als 40 m sind mindestens zwei Versätze umzusetzen. Der einzelne Versatz hat mindestens eine Tiefe von 2.0 m und maximal 3.0 m aufzuweisen.
- ³ Bei Bauten mit einer Gebäudelänge über 40 m ist das Attikageschoss gemäss folgenden Vorgaben zu gestalten: Wenn das Attikageschoss bis zu $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge aufweist, sind drei Fassaden bündig mit den darunterliegenden Geschossen zu erstellen. Wenn das Attikageschoss bis zu $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge aufweist, sind maximal zwei Fassaden bündig mit den darunterliegenden Geschossen zu erstellen. Die dritte Fassade hat

einen Rückversatz von der Fassadenflucht um mindestens die Höhe des Attikageschosses aufzuweisen.

Wenn das Attika über $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge aufweist, hat der Rückversatz bei den Längsfassaden mindestens die Höhe des Attikageschosses und bei den Stirnseiten mindestens 1.0 m zu betragen.

- ⁴ Bei Bauten mit einer Gebäudelänge von 40 m und weniger hat das oberste Geschoss Art. 29 PBV zu entsprechen. Der Rückversatz hat an den im Plan bezeichneten Stellen, Rückversatz oberstes Geschoss' zu erfolgen.
- ⁵ Gebäude haben einen Sockel von mindestens 0.5 m ab gestaltetem Terrain aufzuweisen. Das Untergeschoss hat einen Rücksprung von mindestens 0.3 m ab Aussenkante Erdgeschoss aufzuweisen.
- ⁶ Loggien und Balkonschichten sind als Teil des Bauvolumens oder als Fassadenschicht auszubilden.

Art. 8 Fassadengestaltung

- ¹ Die Hauptbauten sind mit zwei unterschiedlichen Materialtypen, mineralisch (schwer) und faserig (filigran) zu kennzeichnen. Bei Volumen ohne vertikalen Versatz ist zwingend die horizontale Teilung zu wählen.
- ² Bei der horizontalen Teilung ist das untere Volumen hell, das obere Volumen dunkel auszugestalten. Das untere Volumen beträgt in der Wohnzone W3 zwei Vollgeschosse inkl. Sockel und in der Wohnzone W2 ein Vollgeschoss inkl. Sockel.
- ³ Bei der vertikalen Teilung müssen die Fassadeneinheiten als einzeln stehende Fläche vom Erdgeschoss bis einschliesslich Attikageschoss ohne Unterbrechung gestaltet werden. Fassaden aus einem einzigen Materialtyp dürfen sich niemals über vier Seiten desselben Volumens erstrecken. Erstreckt sich der einzelne Materialtyp dominant über drei Seiten des Volumens, darf es keine der Ecken der vierten Fassade erreichen, sondern muss mindestens $\frac{1}{3}$ der gesamten Fassadenlänge von diesen Ecken entfernt sein. Die Fassadeneinheiten müssen als Volumen gelesen werden und nicht nur als angebrachte Oberflächen.
- ⁴ Der 'Hauptzugang Gebäude' ist mit einem mindestens 2.5 m breiten transparenten Zugang (Tür und verglasten Eingangsbereich) zu gestalten. Der gegenüberliegende Zugang (ab der internen Wegverbindung) hat eine gängige Türbreite aufzuweisen. Beide Eingangstüren sind so zu gestalten, dass sie die Sicht und den Durchgang auf die andere Seite der Landschaft gewährleisten. Der Eingangsbereich hat inklusive Treppen und Erschliessung über die ganze Gebäudetiefe mindestens 2.5 m Breite aufzuweisen.
- ⁵ Loggien, Brüstungen und weitere Elemente haben als Teil der jeweiligen Fassadenschicht zu erscheinen. Sie müssen mit dem gleichen Material und dem gleichen Farbton wie die Fassade gestaltet sein. Glasbrüstungen sind nicht zulässig.
- ⁶ Kleinbauten und Velounterstände haben sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern.
- ⁷ Abstellplätze für Zweiräder sind gedeckt und ungedeckt zulässig. Die gedeckten Abstellplätze sind als leichter Gerüstbau zu erstellen.
- ⁸ Bei der Ausgestaltung der Fassaden ist der Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der Schweizerischen Vogelwarte zu beachten.

Art. 9 Dachgestaltung

- ¹ Die Gebäude sowie Kleinbauten sind mit Flachdächern auszuführen.
- ² Die Dachflächen sind zu begrünen, hierbei ist die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen) mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- ³ Solaranlagen und weitere technisch bedingte Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten, so dass eine gute architektonische Gesamterscheinung erzielt wird. Sie sind in Material und Farbe unauffällig und schlicht auszuführen.

D. Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

Art. 10 Aussenraum

- ¹ Der gesamte Aussenraum dient der attraktiven Gestaltung des Aussenbereichs sowie als Spielplätze und Freizeitfläche und ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie ökologische Qualität erreicht wird.
- ² Im gesamten Aussenraum sind Kleinbauten sowie Anlagen zulässig, sofern sie dem Zweck gemäss Absatz 1 dienen. Weiter sind Notausgänge für die Sammelgarage und dezentrale Versickerungsmulden erlaubt.
- ³ Innerhalb des Aussenraums sind beim Wegzugang an der Murgstrasse sowie bei den Wegzugängen zur Sonnhaldenstrasse eine Situationstafel mit Adressierung, gleicher Gestaltung und jeweils maximaler Gesamthöhe von 2.00 m zulässig.
- ⁴ Pro Baugesuch ist ein 'Projektplan der Umgebungsgestaltung', welcher die Vorgaben der Konzeptbeilage 'Aussenraum' umsetzt und auf dem im Planungsbericht beschriebenen 'Richtprojekt Aussenraum' beruht, einzureichen. Die Spielplätze und Freizeitflächen sind im Umgebungsplan auszuweisen.
- ⁵ Privatgärten sowie private Möblierungen wie Gartenmöbel, Grill und Spielanlagen etc. dürfen bei den Erdgeschosswohnungen ausschliesslich entlang der Baubereiche Hauptbauten auf einer Breite von maximal 3.0 m erstellt oder aufgestellt werden.

Art. 11 Aussenraumgestaltung und Vegetation

- ¹ Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind einheimische, standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen gemäss Konzeptbeilage Aussenraum zu verwenden. Wiesenflächen sind grundsätzlich als artenreiche Blumenwiesen bis zu den Fassaden zu erstellen und entsprechend extensiv zu unterhalten.
- ² Innerhalb des '**Aussenraums Sonnhaldenstrasse**' sind strassenbegleitende Einzelbäume (klein-, mittel und grosskronige Bäume) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die oberirdischen Parkierungsflächen sind mit Bäumen zu beschatten. Es ist mindestens die im Plan festgelegte Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Der 'Platzbereich' ist mit Sitzgelegenheiten und Wasserelementen zu möblieren und dauernd zu unterhalten. Spielgeräte können optional angeordnet werden.

- ³ Innerhalb des '**Aussenraums Obstwiese**' sind die Wiesenflächen bis zu den Fassaden gemäss der Flächennutzung intensiv zu unterhalten. Es sind wegbegleitend mind. 20 Hochstammbäume (davon mind. 6 regionale Obstbäume) und 5 Baumgruppen (Spielbosketten) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Spielbosketten sind am im Gestaltungsplan definierten Standort umzusetzen und mit natürlich materialisierten Spielgeräten und Sitzgelegenheiten zu möblieren.
- ⁴ Innerhalb des '**Aussenraums Murgpark**' sind Einzelbäume und Baumgruppen zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist mindestens die im Plan festgelegte Anzahl an Bäumen zu pflanzen.
- ⁵ Gemeinschaftliche Spielplätze und Freizeitflächen gemäss Art. 10 Abs. 1 SBV sind mit natürlich materialisierten Spielgeräten und Sitzgelegenheiten zu möblieren.
- ⁶ Zur Bepflanzung unterbauter Flächen muss punktuell eine, entsprechend der Bepflanzung dimensionierte, Überdeckung gewährleistet werden.
- ⁷ Gedeckte Abstellplätze für Zweiräder und Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind zu begrünen. Die Begrünung ist bodengebunden und gemäss Konzeptbeilage Aussenraum zu pflanzen.
- ⁸ Einfriedungen (Hecken und Zäune), Mauern und Stützmauern sind nicht zulässig.

Art. 12 Belagsflächen

Belagsflächen auf dem Areal sind aus einheitlichen Materialien auszubilden.

Art. 13 Terraingestaltung

- ¹ Terraingestaltungen haben sich grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in ihrer Höhe auf max. 1.50 m zu beschränken. Der freie Abfluss des Oberflächenwassers ist sicherzustellen.
- ² Aushubmaterial der Tiefgarage ist vor Ort zu lagern, fachgerecht zu unterhalten und soweit möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden.

E. Erschliessung

Art. 14 Langsamverkehr

- ¹ Die 'Erschliessungsfläche' dient der internen Erschliessung und ist einheitlich zu materialisieren.
- ² Für die Erschliessung der Hauptbauten sind die im Plan dargestellten befestigten Fusswege ('Interne Wegverbindungen') mit einer Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen. Der 'öffentliche Fussweg' hat eine Mindestbreite von 2.5 m aufzuweisen.
- ³ Die Hauptbauten sind über den 'Zugang Gebäude' zu erschliessen. Dieser ist in seiner Lage so anzupassen, dass die Eingangssituation mit dem geforderten Versatz des Gebäudes übereinstimmt. Die Haupteerschliessung hat über den 'Hauptzugang Gebäude' zu erfolgen.

Art. 15 Notzufahrt

Für Notfallfahrzeuge ist an der im Gestaltungsplan gekennzeichneten Lage eine Notzufahrt zu erstellen. Diese ist nach der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehrkoordination Schweiz FKS) zu erstellen. Die nebst den ausgewiesenen Wegen notwendige Fläche ist mit Schotterrasen zu gewährleisten.

Art. 16 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Die gemeinsame Zufahrt in die Tiefgaragen der Parzellen Nr. 319, 2218 und 2304 und die Zufahrt in die Tiefgarage der Parzelle Nr. 321 haben an den im Plan bezeichneten Stellen 'Zugang Tiefgarage' zu erfolgen.
- ² Rampen mit Seitenwänden von mindestens 1.0 m können mit einem leichten Gerüstbau überdeckt werden. Bei einer massiven, schalldichten Einhausung der Rampe ist diese zu begrünen.
- ³ Die Zufahrt zu den 'oberirdischen Parkplätzen' erfolgt direkt ab der Sonnhaldenstrasse oder über die Murgstrasse. Ab der Murgstrasse dürfen maximal 13 oberirdische Parkfelder erschlossen werden.
- ⁴ Die Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch im 'Baubereich unterirdische Bauten' zu erstellen.
- ⁵ Es ist 1 Parkfeld je Wohnung zu erstellen. Pro 4 Wohneinheiten ist zusätzlich ein Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen, zu markieren und dauernd zu erhalten. Besucherparkplätze können ober- oder unterirdisch angeordnet werden.
- ⁶ Sollen zu einem späteren Zeitpunkt nachweislich weniger Parkfelder benötigt werden, ist die minimale und maximale Anzahl Parkfelder durch den Gemeinderat festzulegen.

Art. 17 Tiefgaragenlärm

- ¹ Innenrampenwände- und Decke der Tiefgarageneinfahrten sind ab dem Einfahrtsbereich bis mindestens auf einer Länge von L=10.0 m ab dem Portal schallabsorbierend zu gestalten. Es ist mindestens die Schallabsorptions-Klasse B (hoch absorbierend, Schallabsorptionsgrad α_w 0.80-1.00) einzuhalten.
- ² An Fassadenabschnitten, an welchen aufgrund der offenen Rampe die Planungswerte nicht eingehalten werden können, dürfen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden. Die Rampen sind mit Seitenwänden von mindestens 1.0 m auszugestalten.
- ³ Die Regenrinne ist mit einer lärmarmen Abdeckung (z.B. verschraubte Gusseisenplatten) zu versehen.
- ⁴ Können im Baubewilligungsverfahren andere Massnahmen mit der gleichen akustischen Wirkung nachgewiesen werden, sind diese als Ersatz zulässig.

Art. 18 Zweirad-Abstellplätze

- ¹ Die Bereiche 'Abstellplätze für Zweiräder' dienen der Erstellung von Kurz- und Langzeit-veloabstellplätzen.
- ² Es sind Kurz- und Langzeitabstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen oberirdisch bei den Gebäudezugängen und an den im Plan bezeichneten Stellen 'Bereichen Abstellplätze für Zweiräder' zu realisieren sowie in die Bauten zu integrieren.
- ³ 30% der erforderlichen Abstellplätze für Zweiräder sind als Kurzzeitparkplätze und 70% als gedeckte Langzeitparkplätze auszugestalten.

Art. 19 Werkleitungen und Entwässerung

- ¹ Die Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz sind im Plan 1 : 500 dargestellt. Bestehende, nicht mehr benötigte Leitungen sind zurückzubauen. Die Hausanschlüsse für Meteor- und Abwasser sind im Trennsystem zu erstellen.
- ² Die Umgebung der Gebäude ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten und über Fugen oder die Schulter in die angrenzenden Grünflächen oder bepflanzten Sickermulden zu entwässern. Oberirdische befestigte Flächen, wie die Besucherparkplätze sind wasserdurchlässig auszugestalten. Die Abflussbeiwerte gemäss GEP sind einzuhalten.
- ³ Das Dachwasser der Hauptbauten ist auf den begrünter Flachdächern sowie in dezentralen Versickerungsmulden zurückzuhalten und der Versickerung zuzuführen. Die Ausgestaltung und Detailplanung der Retention haben sich am Entwässerungskonzept in der Beilage zum Gestaltungsplan zu orientieren und sind im jeweiligen Bauprojekt nachzuweisen.
- ⁴ Die oberirdischen Parkplätze entlang der Sonnhaldenstrasse sind mit Baumscheiben auszugestalten.

Art. 20 Entsorgung

- ¹ Für die Abfallentsorgung sind die erforderlichen Flächen für die Installation von Unterflurcontainern (UFC) in den im Plan ausgeschiedenen Bereichen 'Entsorgungsstandorte' bereitzustellen. Die Anlagen haben sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern. Die genaue Anordnung und Typenwahl der UFC sind mit der Gemeinde frühzeitig abzusprechen.
- ² Für Küchenabfälle sind in den Bereichen 'Entsorgungsstandort' genügend Grüncontainer bereitzustellen.

Art. 21 Energie

- ¹ Die Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.
- ² Die opaken Teile der Aussenhüllen von beheizten Hauptbauten müssen einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und die Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger erreichen oder es ist der Minergie-P-Baustandard zu erfüllen.
- ³ Die Nutzung der Dachflächen und Fassaden für die Eigenstromerzeugung erfolgt gemäss den gesetzlichen Vorgaben des Kantons. Darüber hinaus vorhandene, nichtbegehbare Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit Solarenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) zu nutzen.

F. Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt nach Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, sowie Inkraftsetzungsbeschluss des Gemeinderats in Kraft.