



## MERKBLATT

### ERDGESCHOSSWOHNUNG IN KERNZONE C

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 3. Sept. 2025

#### Grundsatz:

**Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in der Kernzone C gemäss § 9 Abs. 3 (BO) nur erteilt werden kann, wenn folgende Vorgaben erfüllt sind:**

- **Bei Maisonettewohnung:** Wenn im Erdgeschoss nur Nebenräume (Atelier-, Therapieraum, Coiffeur, Beratung Homeoffice usw.) – kein Wohnzimmer, Küche und Essen - vorgesehen sind bzw. das eigentliche Wohnen im Obergeschoss stattfindet.
- **Bei Hochparterrewohnungen:** Wenn die Wohnung ein halbes Stockwerk bzw. 1.35 m über Terrain liegt und das Sockelgeschoss gestalterisch gut eingeordnet ist.
- **Bei preisgünstigen Wohnungen:** Wenn Artikel 39 der Bauordnung erfüllt ist bzw. die Verordnung PgW der Gemeinde eingehalten ist.

#### Sachverhalt

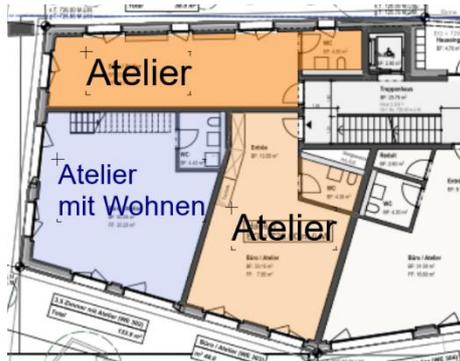
Seit dem 3. April 2025 ist die gemeindliche Ortsplanung in Kraft und damit auch die neuen Vorgaben zur Kernzone C. So wird unter BO § 9 Abs. 3 folgendes festgehalten:

- 3) Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind grundsätzlich ausgeschlossen.  
Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von Hochparterre- oder Maisonettewohnungen bei strassenabgewandten Erdgeschossflächen sowie preisgünstiger Wohnnutzung bewilligen.

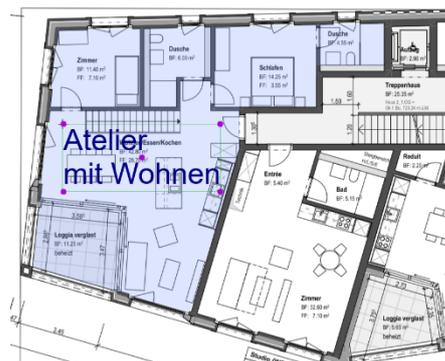
Bereits in der alten Bauordnung wurde festgehalten, dass in den Kernzonen repräsentative Nutzungen im Erdgeschoss bzw. eine belebte Kernzone gewünscht ist. Auch in der neuen Bauordnung wird grundsätzlich an diesem Ziel festgehalten, sodass der Artikel 9 Abs. 3 (BO) bezweckt, auch in der Kernzone C ein attraktives, lebendiges Erdgeschoss zu erhalten. Folglich sind auch in der Kernzone C vorwiegend Gewerbe bzw. Atelierräume im Erdgeschoss gewünscht. Mit diesem Merkblatt wird nun definiert, wann genau die Voraussetzungen für Wohnungen im Erdgeschoss erfüllt sind bzw. eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

#### Ausnahme Maisonettewohnung

Im Zusammenhang mit der neuen Ortsplanung entstand die Idee, dass ein Atelier mit einer darüberliegenden Wohnung verknüpft sein kann. Also eine Wohnung – mit Hauptnutzung im 1. Obergeschoss – durchaus mit Nebenräumen im Erdgeschoss, die Gewerbebezwecke dienen, verbunden sein darf. Siehe Beispiel unten, im Erdgeschoss befinden sich Ateliers (orange) wie auch ein Atelier mit Verbindungstreppe zur Wohnung (blau) nach oben:



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Daraus resultierte die Ausnahmeregelung für Maisonettewohnungen. Bei Maisonettewohnungen sollen also die Räume einer Wohnung im Erdgeschoss hauptsächlich Gewerbebezwecken (Atelier-, Therapieraum, Coiffeur, Beratung, Homeoffice usw.) dienen und das eigentliche Wohnen soll im Obergeschoss stattfinden. (Beispiele unten)



### Ausnahme Hochparterre

Betreffend Ausnahmegewilligung für Wohnungen im Erdgeschoss infolge Hochparterre ist festzuhalten, dass Hochparterre gemäss Recht wie folgt definiert ist (unten).

Das Erdgeschoss wird dann als Hochparterre bezeichnet, **wenn es ein halbes Stockwerk über der Erdoberfläche liegt.** |

Eine Hochparterre-Wohnung muss also nicht nur über ein paar wenige Stufen erreichbar sein, sondern klar ein halbes Stockwerk bzw. mindestens 1.35 m (2.70 m übliche Geschosshöhe) über Terrain liegen. Anmerkung: Dabei ist zu achten, dass die gestalterische Einordnung des Sockelgeschosses erfüllt ist. (Beispiele unten)



### Ausnahme "preisgünstige Wohnung"

Grundsätzlich kann festgehalten werden, wenn es sich um preisgünstigen Wohnraum handelt, kann immer eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden, sofern der Nachweis gemäss Bauordnung § 39 vorliegt bzw. die Verordnung PgW eingehalten ist. Der Nachweis ist vor Baufreigabe zu bringen.

### Baurechtliche Vorgaben

- Bauordnung Gde.-> [www.unteraegeri.ch](http://www.unteraegeri.ch)
- Zonenplan Gde. -> [www.unteraegeri.ch](http://www.unteraegeri.ch)
- Kt. Planungs- und Baugesetz [www.bgs.zg.ch/app/de/texts\\_of\\_law/721.11](http://www.bgs.zg.ch/app/de/texts_of_law/721.11)
- Kt. Verordnung zum PBG -> [bgs.zg.ch/app/de/texts\\_of\\_law/721.111](http://bgs.zg.ch/app/de/texts_of_law/721.111)

### Vorgehen

Der Antrag für eine Ausnahmegewilligung ist mit der Einreichung des Baugesuchs beim Gemeinderat zu stellen. Bemerkung: Die Ausnahmegewilligung für die Erdgeschosswohnung – sofern die Vorgaben erfüllt sind - wird erst mit der Bewilligung erteilt.