BASEL LANDSCHAFT

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

# AUFGEFALLEN!

## ILLUSTRATIONEN ZUR ANWENDUNG DER ZONENVORSCHRIFTEN

Herausgeber:
Amt für Raumplanung
Kanton Basel-Landschaft

Projektbearbeitung:
Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung
Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen

Abbildungen:
Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
Amt für Raumplanung
geoview.bl.ch (Orthofotos Seiten 18-19)

Bezugsquelle:
www.arp.bl.ch > Publikationen
Amt für Raumplanung
Rheinstrasse 29
4410 Liestal
T 061 552 59 33

Ausgabe:
November 2016

# AUFGEFALLEN!

## ILLUSTRATIONEN ZUR ANWENDUNG DER ZONENVORSCHRIFTEN

### INHALTSVERZEICHNIS


Einleitung 5

Kleine Schritte – grosse Wirkung 6

Dachform 8

Sockel- & Dachgeschossnutzung 12

Dachaufbauten 16

Einpassung 18

Maximalbauweise 20

Besonderes 24

Schlusswort 26

# EINLEITUNG

Die Zonenvorschriften regeln mit detaillierten Massvorgaben (Überbauungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform etc.) die zulässige Bebauung. Aus dem Zusammenwirken dieser Parameter ergeben sich die tatsächlichen Möglichkeiten der Ausgestaltung einer Baute. Es obliegt der Planungsbehörde, die einzelnen Massvorschriften im richtigen Verhältnis zueinander zu wählen.

Gerade für Personen, welche mit der Materie weniger vertraut sind, kann es schwierig sein, sich bei den einzelnen festzulegenden Parametern etwas Konkretes vorzustellen. Selbst Raumplanungsfachleute unterschätzen gelegentlich das Zusammenwirken und die Vielfalt der Möglichkeiten bei der Umsetzung im Rahmen einer konkreten Baute. Da der Erlass der Massvorschriften grundsätzlich in der Kompetenz der Einwohnergemeindeversammlung bzw. des Einwohnerrates liegt, sollen die Visualisierungen in der vorliegenden Beispielsammlung u.a. dazu dienen, der Bevölkerung das Zusammenwirken der verschiedenen Parameter und die möglichen Auswirkungen zu illustrieren. Im Weiteren soll auch die Sensibilisierung für die einzelnen Quartierstrukturen erhöht werden. Denn die Auswirkungen auf die Quartierstruktur hängen massgeblich von der Wahl der einzelnen Massvorgaben ab: Quartiere, die in der heutigen Form und Struktur – sowohl in der Bebauung wie auch in den Aussen- und Freiräumen – erhalten werden sollen, erfordern strengere oder engere Vorschriften als Quartiere, welche im Sinne der inneren Entwicklung verändert bzw. weiterentwickelt werden sollen. Diese benötigen offenere und auf die angestrebten Ziele ausgerichtete Vorschriften.

In der vorliegenden Beispielsammlung wird anhand ausgewählter Bauten illustriert, wie die von der Einwohnergemeindeversammlung bzw. dem Einwohnerrat erlassenen Massvorschriften konkret umgesetzt wurden. Die Beispiele sollen veranschaulichen, welche baulichen Auswirkungen mit dem Erlass von bzw. dem Verzicht auf einzelne Mass- und Bauvorschriften verbunden sein können. Dazu werden Abhängigkeiten und Folgen anhand der Themen Sockel- und Dachgeschossnutzung, Dachform, Dachaufbauten und Maximalbauweise illustriert.

Bei den Beispielen geht es keinesfalls um eine Bewertung von schlechten und guten Bauten, sondern lediglich um eine Illustration, zu welchen Ergebnissen die einzelnen Parameter bzw. deren Zusammenwirken tatsächlich führen können.

# KLEINE SCHRITTE – GROSSE WIRKUNG

## WIE DIE BESTIMMUNGEN DER ZONENVORSCHRIFTEN ZUSAMMENWIRKEN

### AUSGANGSTYP

Die schematisierte Bautypologie einer zweigeschossigen Bauweise (W2) mit niedrigem Sockelgeschoss entspricht der bisherigen, „klassischen" Vorstellung eines Einfamilienhauses bzw. eines Einfamilienhausquartiers.

Das unten abgebildete Schema zeigt beispielhaft, wie die verschiedenen Massvorschriften zusammenwirken und wie diese zu einer allmählichen Veränderung der Bautypologie führen können – in einer nach wie vor als zweigeschossig bezeichneten Wohnzone.

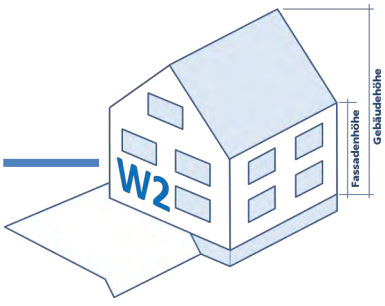
### SOCKELGESCHOSS

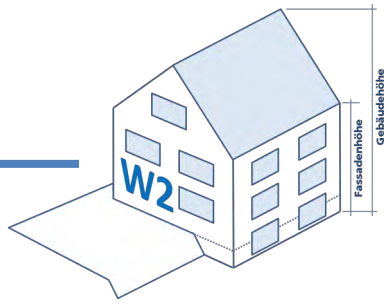
Wird in den Zonenvorschriften zunehmend auf Bestimmungen zum Sockelgeschoss verzichtet und dafür die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen pauschal um das jeweilige Mass erhöht, kann – ohne die Festlegung der zulässigen Vollgeschosszahl – ein unerwünschtes Erscheinungsbild resultieren.

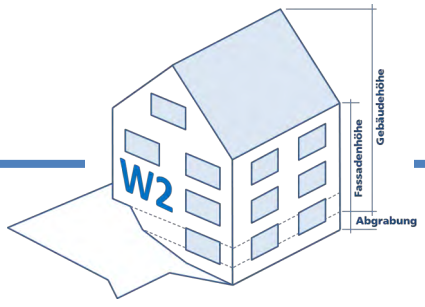
Dasselbe gilt auch, wenn das zulässige Mass für ein Sockelgeschoss z.B. bei 3.0 m angesetzt wird. Bereits mit einer solchen kleinen Änderung in den Zonenvorschriften kann Einfluss auf den Quartiercharakter genommen werden.

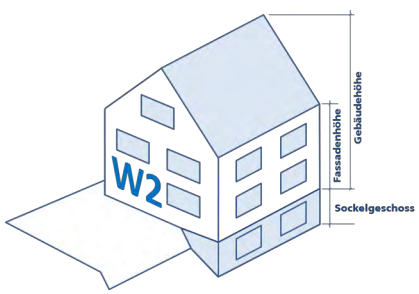
### ABGRABUNGEN

Abgrabungen sollen – wie auch das Sockelgeschoss – den Bauwilligen erlauben, auf spezifische Terraingegebenheiten zu reagieren. Zu grosszügige Abgrabungsvorschriften – in Verbindung mit der zulässigen Vollgeschosszahl, den maximierten Fassaden- und Gebäudehöhen oder den Sockelgeschossvorschriften – ermöglichen ein vollwertiges zusätzliches Geschoss. Damit wird klar der Quartiercharakter beeinflusst.



## DACHFORM

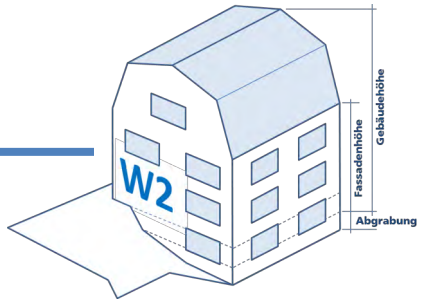
Die bisherigen, relativ strengen Vorschriften zur Dachform führten zu vergleichsweise einheitlichen Dachlandschaften – auch in Einfamilienhausquartieren. Mit der Lockerung der Vorschriften zur Dachform öffnen sich Spielräume, die den bestehenden Quartier- und Ortsbildcharakter radikal verändern können.

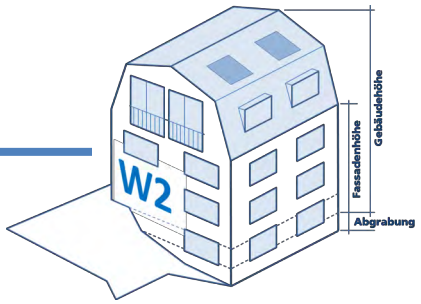
## DACHAUFBAUTEN

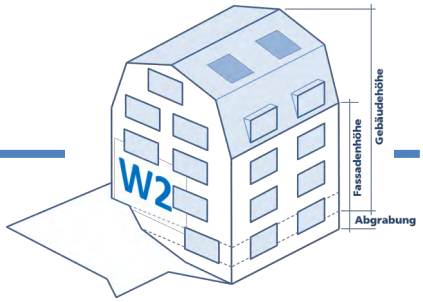
Dachaufbauten erlauben es, Dachgeschosse für Wohnzwecke besser zu beleuchten und damit zu nutzen. Sie sollten jedoch so eingesetzt werden, dass damit ein harmonisches Gesamtbild erreicht wird. Dabei sollten weder Vorschriften erlassen werden, die übereinanderliegende Dachaufbauten ermöglichen, noch solche, die den Sinn von Dachaufbauten entleeren.

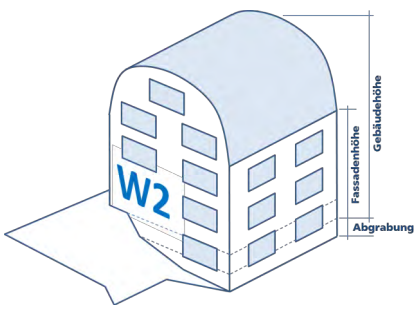
## FASSADEN- & GEBÄUDEHÖHE

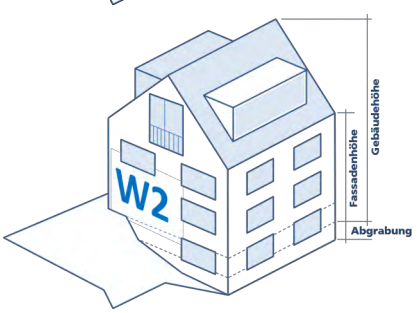
Fassaden- und Gebäudehöhe sollen der Zonenart entsprechen. Die Fassadenhöhe soll nicht so gross gewählt werden, dass in Verbindung mit der minimal erforderlichen Raumhöhe mehr Geschosse ermöglicht werden als mit der Zonenart vorgesehen. Auch die Differenz zwischen Fassaden- und Gebäudehöhe soll nicht derart gross sein, dass ein zweites, voll nutzbares Dachgeschoss ermöglicht wird.



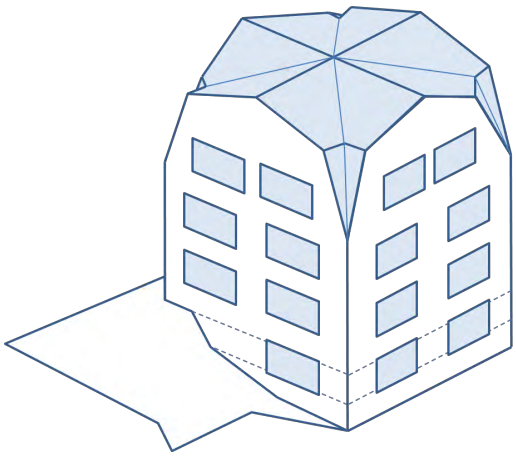



# DACHFORM

## WIE DIE DACHFORM DAS ERSCHEINUNGSBILD EINER BAUTE PRÄGT



Waren früher Satteldächer (und leichte Variationen davon) verbreitet, zeigen die Dachformen neuerer Bauten sehr viel Fantasie. Aussergewöhnliche Dachformen verändern die Erscheinung einer Baute markant und können in bestehenden Quartieren mit relativ einheitlichen Bautypen entsprechend auffallen.

### BEISPIEL 1

Das Kreuz-Mansarddach als Dachform ermöglicht es, im Dachgeschoss eine weitgehende Wohnnutzung zu realisieren. Für die Gestaltung der Dachlandschaften ist es wichtig, entsprechende Vorschriften über Firstabstände und deren Winkel zur Fassade zu erlassen. Ansonsten besteht die Möglichkeit, die Dachgestaltung derart auszuführen, dass die grösstmögliche bauliche Nutzung erzielt werden kann.

| W1 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 1 Vollgeschoss |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 28 %<br>Nutzungsziffer, max. 23 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 7.0 m + 3.0 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 4.0 m + 3.0 m Sockelgeschoss \| 30.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 2

Das Dach der obersten Terrassenbaute wird mit einem Mansarddach gefasst. Die Kombination von Terrassenbauten mit einer anderen Dachform als dem Flachdach ist eher ungewohnt.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 27 %<br>Ausnützungsziffer, max. 48 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 10.3 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.5 m \| 25.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 3

Das Tonnendach kann bei einer stirnseitigen Verglasung sehr mächtig wirken. Bei diesem Beispiel tritt das Gebäude – auch durch die andersfarbige Absetzung des Erdgeschosses und den Proportionen der Kubatur – dreigeschossig in Erscheinung.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 28 %<br>Nutzungsziffer, max. 45 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 10.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 4

Das geschwungene Dach ermöglicht in dieser Überbauung bei mehreren Häusern bergseitig eine Zweigeschossigkeit. Talseitig tritt die Baute dreigeschossig in Erscheinung. Stirnseitig ergibt sich somit eine grössere Differenz, die der Baute ein mächtiges Erscheinungsbild gibt.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 28 %<br>Nutzungsziffer, max. 45 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 10.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 5

Die Dachhaut wurde zur Ermöglichung einer durchgehenden Fensterfront und somit einer optimalen Nutzung des Dachgeschosses nicht durchgezogen, was die Dachform unfertig erscheinen lässt.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 23 %<br>Ausnützungsziffer, max. 50 % |
| Dachform | Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach |
| Gebäudehöhe | 10.3 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 7.3 m \| 25.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 6

Obschon ein klassisches Satteldach errichtet wurde, hebt es sich durch den aufgeschobenen Mittelteil von der umliegenden Bebauung ab. Diese Bauweise ist eher von früheren Gewerbebauten bekannt.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | frei innerhalb des Gebäudeprofils |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 26 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 11.5 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 7.5 m \| 40 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

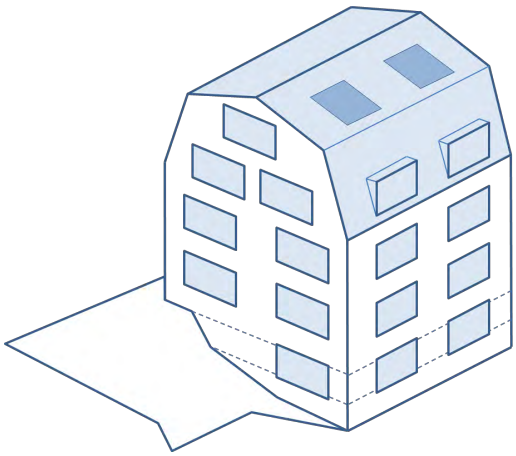
## BEISPIEL 7

Auf diesem eher städtischen Bau wurden zwei Dachgeschosse realisiert, welche allesamt mit Dachflächenfenstern belichtet sind. Die auf dem Dach montierte Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie trägt zum Gesamteindruck bei.

| WG4 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 4 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 26 % |
| Dachform | Sattel-, Flach- und Mansarddach |
| Gebäudehöhe | 16.8 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 13.5 m \| frei |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

# SOCKEL- & DACHGESCHOSSNUTZUNG

## WIE DACH- UND SOCKELNUTZUNG DIE SICHTBARE GESCHOSSIGKEIT BEEINFLUSSEN



Das Nutzungsmass bezieht sich in der Regel auf eine Unterteilung einer Baute in Sockel-, Voll- und Dachgeschosse, wohingegen heute die Nutzung aller drei Geschosse zu Wohnzwecken verbreitet ist. Eine Wohnnutzung in Sockel- und Dachgeschoss kann dabei erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild und die sichtbare Geschossigkeit einer Baute haben.

### BEISPIEL 1

Die Bauten treten strassenseitig dreigeschossig in Erscheinung. Dieser Eindruck wird durch den teilweise vorhandenen zusätzlichen Gebäudesockel unterstrichen. Als Dachform wurde ein Kreuz-Mansarddach gewählt, das für eine grösstmögliche Dachnutzung optimiert wurde. Die realisierten Proportionen wirken mit Blick auf die bestehende Bebauung im Quartier fremd.

| W1 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 1 Vollgeschoss |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 25 %<br>Nutzungsziffer, max. 23 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 7.0 m + 3.0 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 4.0 m + 3.0 m Sockelgeschoss \| 30.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 2

Der Terrassenbau mit abschliessendem Satteldach und Dachaufbauten verdeutlicht eindrücklich, welche Auswirkungen Abgrabungsvorschriften (im Garagenbereich) haben können und wie die Dachform zusätzliche Nutzung ermöglicht (bei einem abschliessenden Flachdach müsste die Gebäudehöhe 1.5 m tiefer liegen). Die Dachaufbauten erlauben dabei eine fast vollständige Nutzung des Dachgeschosses.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 30 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 9.5 m + 1.8 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.5 m + 1.8 m Sockelgeschoss \| 23.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 3

Die Zonenvorschriften erlauben bei Pult- oder Flachdachbauten ein Dachgeschoss, das einem zusätzlichen Vollgeschoss entspricht. Dafür gilt eine reduzierte Sockelgeschosshöhe und das Sockelgeschoss darf nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt werden.

| W1 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 1 Vollgeschoss |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 28 %<br>Nutzungsziffer, max. 23 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 7.0 m + 1.5 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | bei Pult- und Flachdachbauten: 7.0 m + 1.5 m Sockelgeschoss \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 4

Strassenseitig erscheint die Baute dreigeschossig. Die Zonenvorschriften erlauben bei der Erstellung eines Flachdaches ein nutzungsfreies zusätzliches Geschoss. Zusätzlich lässt sich aufgrund der grosszügigen Bestimmungen zum Sockelgeschoss als auch aufgrund der dazugehörenden Abgrabungsvorschriften das vorliegende Sockelgeschoss realisieren.

| W1 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 1 Vollgeschoss |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 25 %<br>Nutzungsziffer, max. 23 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 7.0 m + 3.0 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 4.0 m + 3.0 m Sockelgeschoss \| 30.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 5

Die Attikageschosse ermöglichen grosszügige Dachterrassen. Dennoch wirken sie bei fassadenbündiger Anordnung wie ein zusätzliches Vollgeschoss und lassen das Gebäude teilweise überhöht erscheinen. Die Baukörper können ebenfalls als Beispiel für Dachvorsprünge dienen.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 28 %<br>Nutzungsziffer, max. 45 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 10.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 6

Aufgrund des Diagonalgiebels erscheinen die beiden Baukörper dreigeschossig. Die Dachform trägt in diesem Beispiel entscheidend zur äusseren Wahrnehmung bei. Gleichzeitig gewinnt die Bauherrschaft ein nahezu vollständig nutzbares Dachgeschoss.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 25 %<br>Nutzungsziffer, max. 45 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 10 m + 1.3 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.0 m + 1.3 m Sockelgeschoss \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

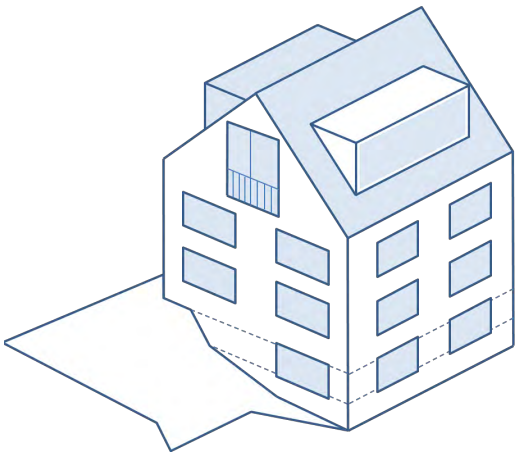
## BEISPIEL 7

Die Baute erscheint aufgrund der zweigeschossigen Dachnutzung insgesamt viergeschossig. Hier bestimmt das Tonnendach zudem den Charakter und den Auftritt der Baute. Insbesondere auch längsseitig trägt das Tonnendach dazu bei, dass das untere Dachgeschoss als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

| WG2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 28 %<br>Nutzungsziffer, max. 45 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 10.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

# DACHAUFBAUTEN

## AUSGESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTEN UND DACHFENSTERN



Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachfenster können vielfältige Erscheinungsformen haben. Zu den klassischen Dachaufbauten gehört die Gaube mit ihren Nebenformen. Die nachstehenden Beispiele illustrieren verschiedene Ausprägungen von Dachaufbauten bzw. Dachfenstern.

### BEISPIEL 1

Das obere Dachgeschoss wurde durch die beiden Dachaufbauten erst wirklich nutzbar. Dennoch erscheinen die beiden aufgesetzten Aufbauten als Fremdkörper. Die realisierten Proportionen stellen die ursprüngliche Dachfläche in Frage und lassen über den Zweck von Dachaufbauten nachdenken.

| J3 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | frei |
| Nutzungsmass | frei |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 45.0 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | frei \| frei |
| Abgrabungen | frei |

## BEISPIEL 2

Die Dachaufbaute mit kombiniertem Dacheinschnitt bietet dem darunterliegenden Balkon ein gewisses Mass an Witterungsschutz. Der Überstand des Firsts (der Dachaufbaute) über die Trauflinie des Hauptdachs, verleiht der Dachaufbaute ein auffälliges Erscheinungsbild.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | frei innerhalb des Gebäudeprofils |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 26 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 11.5 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 7.5 m \| 40.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

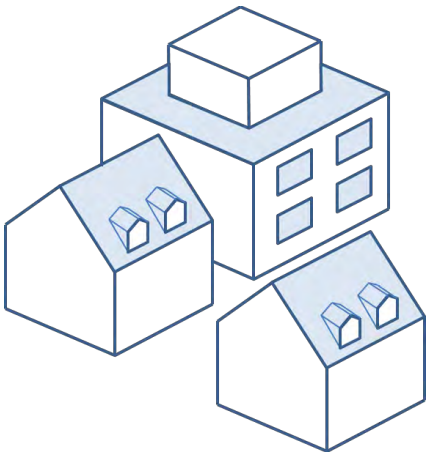
## BEISPIEL 3

Grossflächige Dachfenster prägen den Charakter dieses Gebäudes. Die Baute verdeutlicht zudem das Zusammenspiel zwischen Gebäude- und Fassadenhöhe sowie den Bestimmungen zur Dachform.

| W1 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 1 Vollgeschoss |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 28 %<br>Nutzungsziffer, max. 24 % |
| Dachform | frei (mit Einschränkungen) |
| Gebäudehöhe | 7.5 m + 3.0 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 3.5 m + 3.0 m Sockelgeschoss \| 20.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

# EINPASSUNG

## BAUTEN UND IHRE WIRKUNG AUF DIE UMGEBUNG



Gerade Quartiere, die in einer bestimmten Zeitperiode entstanden sind und in denen heute eine Erneuerung ansteht, können von einem starken Wandel geprägt sein. Nicht nur unterliegen Bauten geänderten gesetzlichen Anforderungen, auch ändern sich die individuellen Wünsche und Vorstellungen der Bauherrschaften. Dies kann besonders in städtisch geprägten Quartieren einschneidend sein, wo die Bodenpreise hoch sind und ein stärkerer Druck nach innerer Verdichtung besteht.

### BEISPIEL 1

Der Neubau wurde in eine gewachsene Quartierstruktur gesetzt (Reihenbebauung entlang der Strasse, „Innenhof" mit Gärten). Dafür wurden zwei Drittel eines Reihenhauses abgebrochen und zwei Parzellen zusammengelegt. Die neue Baute ist um 90° zur Hauptfirstrichtung der umgebenden Häuser gedreht und wurde von der Strasse zurückversetzt in den früheren Garten platziert. Die damit verbundenen Auswirkungen sind im Luftbild deutlich erkennbar.

| W3 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 3 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 26 % |
| Dachform | Sattel-, Walm- und Flachdach |
| Gebäudehöhe | 13.8 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 10.8 m \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 2

Aufgrund der Parzellenstruktur war es nicht möglich, eine der eigentlichen Zone entsprechende Bauweise zu realisieren. Wohl obliegt dem Bauwilligen die Entscheidung, ob die maximal zulässige bauliche Nutzung ausgeschöpft wird oder nicht. Für Gemeinden können kleinteilige Parzellenstrukturen in Wohnzonen, die verdichtet werden sollen, jedoch eine grosse Herausforderung darstellen, zumal es hierfür kaum Steuerungsmöglichkeiten gibt.

| W3 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 3 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 26 % |
| Dachform | Sattel-, Walm- und Flachdach |
| Gebäudehöhe | 13.8 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 10.8 m \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 3

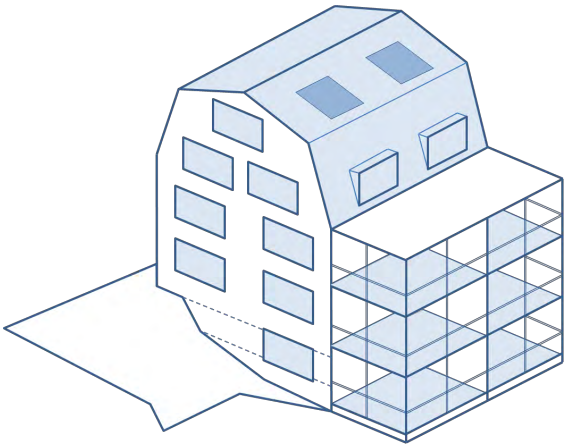
Die Baute weist eine Gesamtlänge von rund 25 m auf und liegt damit unter der zulässigen Gebäudelänge von 30 m. Für das umliegende Einfamilienhausquartier mit durchschnittlichen Gebäudelängen von 10 bis 14 m erscheint die Baute dennoch mächtig. Hier stellt sich daher z.B. die Frage, ob eine Gebäudelänge von 30 m bewusst festgelegt wurde, um das bestehende Quartier weiterzuentwickeln und zu verändern.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 28 %<br>Ausnützungsziffer, max. 55 % |
| Dachform | Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- und Pultdach |
| Gebäudehöhe | 10.4 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.3 m \| 30.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

# MAXIMALBAUWEISE

## WENN DER SPIELRAUM IN DEN ZONENVORSCHRIFTEN ZUR GÄNZE AUSGESCHÖPFT WIRD

Ein Ausschöpfen der zulässigen baulichen Nutzung liegt grundsätzlich im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung. Der Abstimmung der jeweiligen Elemente und Bestimmungen der Zonenvorschriften (Fassaden- und Gebäudehöhe, Abgrabungen, Dachaufbauten etc.) bekommt daher eine umso wichtigere Bedeutung. Je höher der Nutzungsdruck und die Bodenpreise, desto eher werden alle Spielräume ausgenutzt, was auch für den bestehenden Quartiercharakter Folgen zeigen kann.



### BEISPIEL 1

Das Kreuz-Tonnendach mit grosser Fensterfront erlaubt eine Wohnnutzung im Dachgeschoss, welches je nach Betrachtung als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Hinzu kommen Abgrabungen am Gebäude, die gemäss Zonenvorschriften für Hauseingänge und Garagen bis auf 2.8 m erweitert werden dürfen. Dennoch scheint die Ausnützungsziffer von 50 % eingehalten worden sein.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 23 %<br>Ausnützungsziffer, max. 50 % |
| Dachform | Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach |
| Gebäudehöhe | 10.3 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 7.3 m \| 25.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 2

Die Bebauung reagiert auf die Hanglage, die gegebene Parzellenstruktur und die vorhandenen Baulinien. Insbesondere die schmale Eckbaute (im ersten Bild rechts) nutzt die ihr zur Verfügung stehenden räumlichen Möglichkeiten für die Realisierung einer verdichteten Einfamilienhausbauweise vollständig aus. In diesem Fall ermöglicht das Ausschöpfen des Spielraums überhaupt erst eine Überbauung der Parzellen.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 23 %<br>Ausnützungsziffer, max. 50 % |
| Dachform | Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach |
| Gebäudehöhe | 10.3 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 7.3 m \| 25.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 3

Die Höhenmasse in den Zonenvorschriften ermöglichten die Realisierung zweier Dachgeschosse sowie zu den zwei zulässigen Vollgeschossen ein als drittes Vollgeschoss in Erscheinung tretendes Sockelgeschoss. Das gemäss Richtwert vorgesehene zweigeschossige Erscheinungsbild für diese Wohnzone kann mit den vorliegenden Bestimmungen offenbar nicht erreicht werden.

| W2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse als Richtwert |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 30 % |
| Dachform | Steildach, min. 20 % Dachneigung |
| Gebäudehöhe | 10.0 m + 1.0 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.0 m + 1.0 m Sockelgeschoss \| 25.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 4

Von der Strasse her erscheint die Baute viergeschossig, obwohl die kommunalen Bauvorschriften nur ein Vollgeschoss empfehlen. Dieser Unterschied ist besonders den grosszügigen Höhenmassen und den festgelegten Messpunkten (ab tiefstem/höchstem Terrainpunkt) geschuldet. Es wird deutlich, dass „Richtwerte" keine Gewähr für die erwünschte Geschossigkeit bieten und in Kombination mit den angesprochenen Massvorschriften zu einer entsprechenden Überschreitung führen können.

| W1 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 1 Vollgeschoss als Richtwert |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 30 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 10.5 m, bergseitig 8.0 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 7.0 m, bergseitig 4.5 m \| 25.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 5

Das Mehrfamilienhaus wird durch ein Mansarddach mit zwei Geschossen, grossflächigen Dachaufbauten und angehängten Wintergärten geprägt. Durch das aufgeschobene kleine Seitendach (an die Dachaufbauten anschliessend) ergibt sich eine um das erste Dachgeschoss erweiterte Fassadenlinie und lässt die Baute seitlich um ein Geschoss höher wirken. Die angehängten Glaskuben auf einer Fassadenseite (Bild unten) prägen die Fassadengestaltung.

| WG3 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | frei innerhalb des Gebäudeprofils |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 25 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 15.0 m, bergseitig 14.5 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 10.5 m, bergseitig 10.0 m \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 6

Aufgrund der Höhenmasse sind zwei Dachgeschosse möglich. Dies wird für die Bauwilligen besonders attraktiv, wenn – wie in diesem Fall – die Dachgeschossnutzung (auch bei Wohnen) nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden muss. Ebenfalls sehen die Zonenvorschriften davon ab, Balkone an die Nutzung anzurechnen und erlauben damit eine weitere Nutzungserweiterung. Ergänzt wird dieser Eindruck durch das aussenliegende Treppenhaus und die Dachaufbauten (im Bild unten) .

| WG2 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | 2 Vollgeschosse |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 28 %<br>Nutzungsziffer, max. 45 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 10.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 6.5 m + 1.5 m Sockelgeschoss \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

## BEISPIEL 7

Diese Bauten vereinen alle Punkte, die in dieser Beispielsammlung angesprochen werden. Höhenmasse, die mindestens vier Vollgeschosse erlauben (in einer dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone), umlaufende Abgrabungen von 1.5 m, die nicht an die Fassaden- und Gebäudehöhe angerechnet werden, grosszügige nutzungsfreie Balkone, lediglich eine Bebauungsziffer (ohne zusätzliche Nutzungsziffer) sowie ein Kreuz-Mansarddach für eine erweiterte Dachgeschossnutzung. Je nach Ansicht ergibt sich ein fünfgeschossiger Charakter.

| WG3 | Bauvorschriften |
|---|---|
| Geschossigkeit | frei innerhalb des Gebäudeprofils |
| Nutzungsmass | Bebauungsziffer, max. 25 % |
| Dachform | frei |
| Gebäudehöhe | 15.0 m, bergseitig 14.5 m |
| Fassadenhöhe \| Gebäudelänge | 10.5 m, bergseitig 10.0 m \| 35.0 m |
| Abgrabungen | zulässig (mit Bestimmungen) |

# BESONDERES

## BEISPIELE VON WEITEREN AUFFÄLLIGEN BAUWEISEN

### ABGEHOBEN ODER LÜCKENHAFT

Das teilweise auf Stützen gesetzte Dach lässt dieses vom Gebäude abgehoben erscheinen.

Aufgrund der Platzierung der Parkplätze unter dem Gebäude scheint das erste Wohngeschoss zu schweben.

Der aussenliegende, zurück versetzte Erschliessungskern lässt eine Lücke in der Fassade entstehen.

### INTEGRIERT ODER HERVORGEHOBEN

Erdhäuser haben ihren eigenen Charakter und sind nicht mit anderen Bauten vergleichbar.

Treppenaufgang und runde Bauweise lassen an ein öffentliches Gebäude denken.

Die Energiegewinnung ist im Gebäude integriert, daher ist die Baute auffallend.

## AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNHYGIENE

Die fehlende Regelung zur Vollgeschosszahl kann zu Wohnebenen unter dem Strassenniveau führen.

Grosszügige Abgrabungen können zu Aussicht auf Stützmauern führen.

Erforderliche Sicherheitsvorkehrungen (z.B. Brandmauer) können ebenfalls zu Aussicht auf Mauern führen.

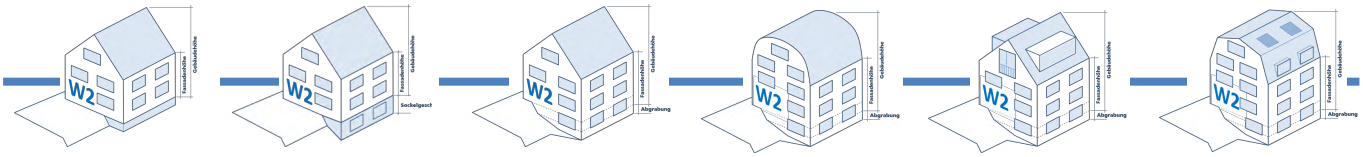
## ALLE FREIHEITEN BEI GEWERBEBAUTEN

In Gewerbezonen sind üblicherweise nur Gebäudehöhen festgelegt. Einige Gewerbebauten nutzen diesen ...

... Spielraum richtigerweise aus. In Wohnzonen sollen die spezifischen Vorschriften dies aber verhindern.

Sind nur Gebäude- und Grenzabstände einzuhalten, ergeben sich zurückversetzte Geschosse.

# SCHLUSSWORT




## ZONENVORSCHRIFTEN

Die Erarbeitung von Zonenvorschriften ist eine herausfordernde und oft schwierige Aufgabe. Unterschiedliche Interessen müssen abgewogen und Entscheidungen getroffen werden. Gerade bestehende Quartierstrukturen sind dabei sorgfältig zu überprüfen, weil diese den Charakter und die Identität von Quartieren sehr stark prägen können und deshalb auch eine Qualität darstellen können, die sinnvollerweise zu erhalten oder nur im Sinne der Struktur weiterzuentwickeln ist. Generell stellt sich somit die Frage, wie sich welches Quartier, welcher Ortsteil in den kommenden Jahren entwickeln soll. Für die Klärung dieser Fragen ist das Vorhandensein einer Entwicklungsvorstellung umso wichtiger.
Eine Siedlungsentwicklungsstrategie – oder gar ein kommunaler Richtplan – bildet nicht nur die angestrebte Entwicklung einer Gemeinde ab, sie unterstützt die kommunalen Planungsbehörden auch in ihrer Argumentation und bei der Festlegung von spezifischen Zonenvorschriften.

Abgrabungen, Dachformen, Dachaufbauten und die Bestimmung der zulässigen baulichen Nutzung haben einen wesentlichen Einfluss auf die Erscheinung einer Baute, genauso wie die augenscheinlichen Höhenmasse der Gebäude- und Fassadenhöhe. Diese Elemente miteinander in Einklang zu bringen und die an sie gestellten Interessen abzuwägen, liegt in der Verantwortung jeder Planungsbehörde.

## BAUBEGRIFFE

Mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe (IVHB) werden die wesentlichen Messpunkte und Nutzungsdefinitionen vereinheitlicht. Diese Harmonisierung unterstützt die Gemeinden, Bauwilligen und Architekten in der Festlegung und Lesart einer kommenden Generation von Zonenvorschriften. Die Einführung der IVHB erlaubt es allenfalls auch, wo nötig korrigierend einzugreifen.

## FAZIT

Die Erhaltung von bestehenden qualitätsvollen Quartierstrukturen (Struktur der Bebauung sowie der Aussen- und Freiräume) wie auch die Schaffung neuer Qualitäten muss beim Erlass von Zonenvorschriften hohe Priorität geniessen. Nur so ist es möglich, dass die Menschen auch in verdichteten Siedlungen gerne wohnen und sich wohl fühlen.