

Qualitätssicherung - Welche Instrumente und Vorgaben garantieren ein Maximum an Siedlungsqualität?

Tagung „Freiraumgestaltung und Siedlungsqualität
in der Ortsplanung“, EspaceSuisse, Sektion Zentralschweiz

Roger Michelin, Raumplaner, plan:team

Es muss nicht Nordkorea sein, ...



www.oddstuffmagazine.com

... wir können das auch.



www.nzz.ch

Die Fragen aus dem Programm...

- Wie sichert und fördert man den Willen und das Engagement für Qualität?
- Wer fordert wann und wie die bestmögliche Qualität ein?
- Zu welchen Zeitpunkten und in welchen Verfahren sollen oder müssen Fachleute und Fachgremien beigezogen werden?
- Müssten Architektur- und Planungswettbewerbe sowie Studienaufträge nicht viel häufiger als heute verlangt und durchgeführt werden?
- Braucht es griffigere Vorgaben in den Richtplänen oder gar konkrete Handlungsanweisungen in den kantonalen Planungs- und Baugesetzen?
- Oder sollten die kommunalen und kantonalen Entscheidungsbehörden gar verpflichtet werden, sich von unabhängigen Ortsbildkommissionen beraten zu lassen?

Fünf Provokationen zur Diskussion

- 1. Qualität entsteht nicht aus Regeln.**
- 2. Qualität beginnt nie zu früh**
- 3. Der Aussenraum prägt stärker als die Bauten.**
- 4. Der Weg ist wichtiger als das Ziel**
- 5. Die Qualität sind SIE.**

1. Qualität entsteht nicht aus Regeln.

Qualität entsteht nicht aus Regeln.

- Mit jeder Zonenbestimmung können gute wie auch schlechte Bauten, Quartiere und Siedlungen entstehen.
- Regeln haben oft die Motivation, unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Sie erleichtern die Kontrolle und entbinden von Ermessensentscheiden. Sie fördern den Durchschnitt.
- Regeln dienen aber auch der Rechtssicherheit und sind darum unerlässlich.
- Die Baurechtsharmonisierung «IVHB» ist nicht per se raumprägend, der richtige Einsatz der Definitionen und ihre Kombination macht's aus.

Qualität entsteht in der Diskussion und in der Auseinandersetzung mit der konkreten Situation.

Qualität entsteht ~~nicht~~ doch aus Regeln.

Die richtigen und wichtigen «Klassiker»

- Schutzzonen (Ortbildschutz, Landschaftsschutz, ...)
- Verankerung der Inventare (ISOS, ICOMOS, IVS, BLN, ...)
- Pflicht zur Sondernutzungsplanung / Gesamtplanung
- ...

Qualität entsteht nicht **doch** aus Regeln.



Qualität entsteht ~~nicht~~ **doch** aus Regeln.

z.B. Art. 2: «Bauen mit Qualität»

1. Bauten und Anlagen sind **qualitätsvoll zu entwickeln und zu gestalten.**

2. Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen - insbesondere folgende **Aspekte - situationsgerecht zu berücksichtigen:**

- Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauten und Anlagen
- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen; der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach ist situationsgerecht zu berücksichtigen,
- Anzahl und Platzierung von Reklamen und Werbung,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
- nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,
- Beleuchtung.

Qualität entsteht nicht **doch** aus Regeln.

z.B. Art. 2: «Bauen mit Qualität»

3. Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, **kann die Gemeinde** für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination

- einen Gestaltungsplan / Bebauungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
- ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 5 BZR **verlangen**

4. Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.

Qualität entsteht ~~nicht~~ **doch** aus Regeln.

z.B. Art. 3: «Fachgremium Gestaltung»

1. Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei Bauvorhaben ein **Fachgremium Gestaltung** ein. Die Gemeinde zieht das Fachgremium Gestaltung **zwingend** bei in

- a) den Kernzonen,
- b) der Zone ...
- c) der Zone für öffentliche Zwecke,
- d) der Ortsbildschutzzone,
- e) bei Kulturdenkmälern sowie,
- f) bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen.

2. Die Gemeinde **kann** das Fachgremium Gestaltung bei Bedarf im ganzen Gemeindegebiet beziehen.

Qualität entsteht ~~nicht~~ doch aus Regeln.

z.B. Art. 3: «Fachgremium Gestaltung»

3. Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die begründete Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

4. Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen **Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung**. Weitere Disziplinen können die Fachkommission ergänzen.

5. Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Jury bei Qualitätssichernden Verfahren nach Art. 5) bleibt vorbehalten.

Qualität entsteht ~~nicht~~ **doch** aus Regeln.

z.B. Art. 4: «Koordination bei Planungsbeginn»

Wo in den Zonen gemäss Art. 3 Abs. 1 kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben **mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:**

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind **bei Beginn** der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.
- b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.
- c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

Qualität entsteht ~~nicht~~ **doch** aus Regeln.

z.B. Art. 5: «Qualitätssichernde Verfahren»

1. Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn
 - a) ein **Varianteverfahren** nach Art. 6 vorliegt oder
 - b) das Projekt durch eine von der Gemeinde bestimmte **Fachbegleitung** begleitet wird.
2. Unter **Fachbegleitung** gemäss Abs. 1 lit b wird folgendes verstanden:
 - a) Die Gemeinde bestimmt eine oder mehrere Fachpersonen, die den Projektierenden zur Beratung zur Verfügung stehen.
 - b) Es ist im Einzelfall zu bestimmen, in welcher Form und in welchem Ausmass die Begleitung stattfindet.
 - c) Die Kosten der Begleitung sind durch die Grundeigentümerschaft zu übernehmen.

Qualität entsteht nicht **doch** aus Regeln.

z.B. Art. 6: «Variantenverfahren»

1. Ein **Variantenverfahren** liegt vor, wenn

- a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) Eine Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Variantenverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

2. Die **Gemeinde kann** bei Variantenverfahren einzeln oder in Kombination:

- a) sich finanziell an diesem beteiligen,
- b) einen der Teilnehmenden am Variantenverfahren bestimmen sowie
- c) ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem Variantenverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.

2. Qualität beginnt nie zu früh.

Qualität beginnt nie zu früh.

- Qualität beginnt im Kopf und im Herzen.
- Qualität ist Aufgabe und Ausdruck der Gesellschaft.
- Qualität in der Planung beginnt
 - beim Verständnis aller Akteure,
 - führt über strategische / politische Entscheide in
 - die Konzepte und Leitbilder,
 - wird rechtlich in der Nutzungsplanung verankert,
 - in der Baubewilligung verlangt und
 - mit dem Bauprojekt umgesetzt.

Qualität beginnt nie zu früh.

z.B. Baugesetz Kanton Zug, § 32 ter

1. Ordentliche Bebauungspläne können beschlossen werden, wenn sie
 - a. die Vorzüge gemäss § 32 dieses Gesetzes aufweisen;
 - b. beim erstmaligen Erlass oder bei wesentlichen Änderungen das Ergebnis eines **qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams** sind;
 - c. auf einem Planungsverfahren unter **geeignetem Einbezug der Bevölkerung**, namentlich der Nachbarschaft, fussen, sofern das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird.

Qualität beginnt nie zu früh.

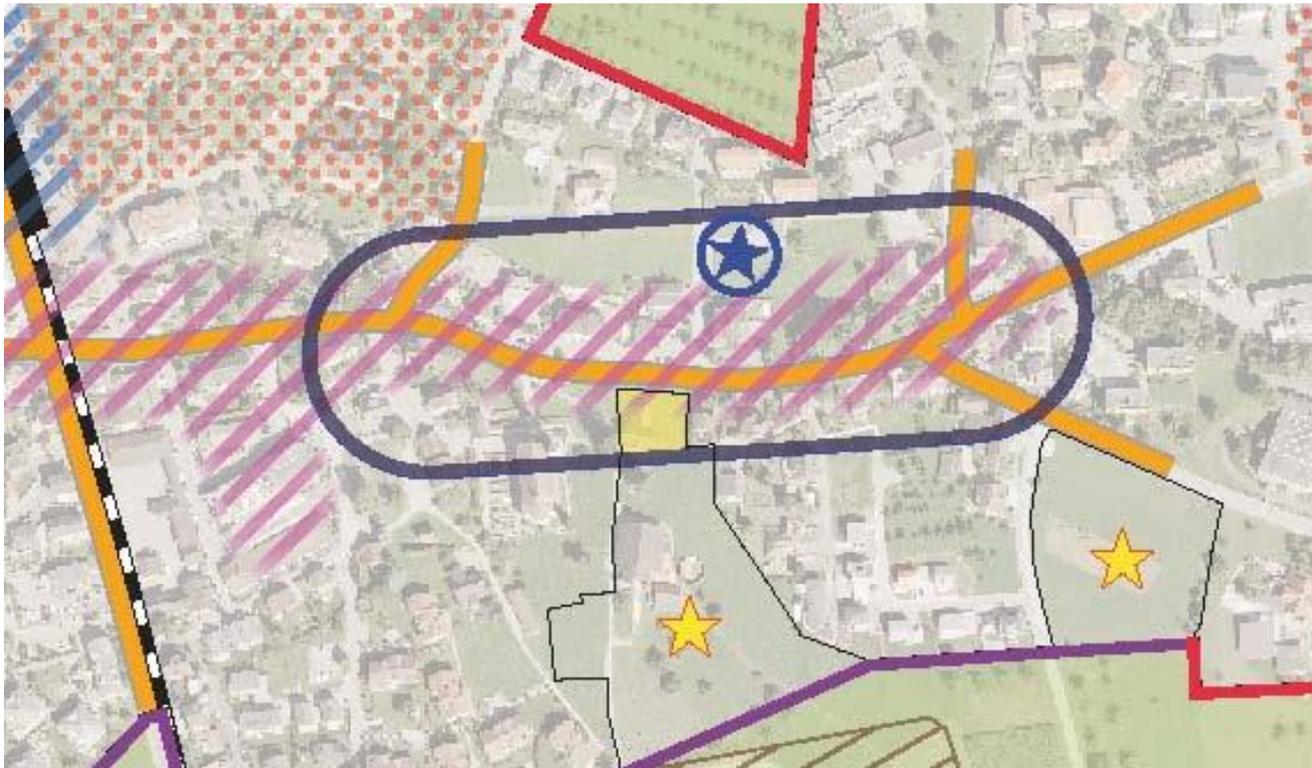
z.B. Kanton Obwalden, Arbeitshilfe Masterplan

(Grundlage für Ortsplanung, 2.2.2 Interdisziplinäres Fachgremium)

«In der Masterplanung (und insbesondere bei den Vertiefungsgebieten) gibt es viele Schnittstellen mit Denkmalpflege, Umwelt und Baurecht zu klären. Aus diesem Grund **unterstützt der Kanton die Gemeinden im Erarbeitungsprozess mit einem Fachgremium**, das die Masterplanung aus raumplanerischer, architektonischer und landschaftsgestalterischer Perspektive begleitet. Das Fachgremium wird sich zusammensetzen aus Vertreterinnen und Vertretern aus dem Amt für Raumentwicklung und Verkehr (ARV), dem Leiter der kantonalen Denkmalpflege, einem Architekten mit Erfahrung in qualitätsvoller Weiterentwicklung von Dörfern sowie einem Landschaftsarchitekten mit Erfahrung bei der Gestaltung von Plätzen, Grün- und Strassenräumen. Der beabsichtigte Austausch mit dem Fachgremium am Ende der jeweiligen Planungsphase erlaubt es, Fragen und Anliegen von Seiten der Verantwortlichen in einer frühen Planungsphase mit dem Kanton zu klären.»

Qualität beginnt nie zu früh.

z.B. Siedlungsleitbild Ballwil



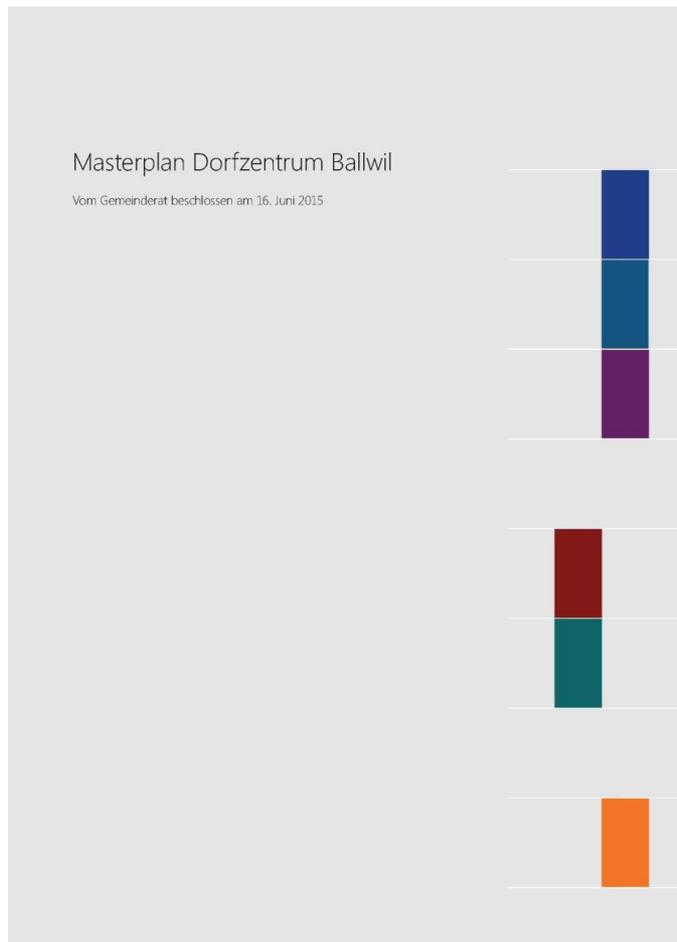
Qualität beginnt nie zu früh.

z.B. Masterplan Ballwil



Qualität beginnt nie zu früh.

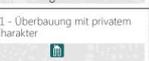
z.B. Masterplan Ballwil



Qualität beginnt nie zu früh.

z.B. Masterplan Ballwil

Entwicklungsbox - Handlungsräume und Stossrichtungen

	Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung		
A Dorfstrasse	A1 - Keine neue Gestaltung 	A2 - Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung 	A3 - Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung 	Die Neu-Gestaltung der Dorfstrasse ist eines der beiden Kernelemente der Dorfgestaltung. Dementsprechend wirken sich die drei Stossrichtungen in bedeutendem Mass auf den Charakter des Ortszentrums aus. Mit Ausnahme der Bebauung Schlossmatte West tangiert die Neu-Gestaltung der Dorfstrasse alle übrigen Handlungsräume. Mit entsprechender Gestaltung können insbesondere die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Mit der Verlegung der Linienführung kann Platz für eine ergänzende Bebauung am Kirchhang geschaffen werden.	A Dorfstrasse
B Kirchhang	B1 - Status Quo 	B2 - Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung 	B3 - Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung 	Der Kirchhang ist wesentliches und ortsbildprägendes Element des geschützten Ensembles der Kirche. Das bestehende Dorfzentrum auf der anderen Strassen Seite findet heute im Kirchhang kein Gegenüber, dadurch geht viel vom Charakter eines Dorfzentrums mit prägendem Strassenraum verloren. Mit der Neugestaltung des Kirchhangs - mit und ohne Bebauung - kann dies verbessert werden. Sie ist das zweite Kernelement der Dorfgestaltung. Der grösste Mehrwert entsteht, wenn Raum für eine Bebauung mit Bezug zur Dorfstrasse geschaffen wird.	B Kirchhang
C Areal Gemeindehaus	C1 - Status Quo 	C2 - Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten 	C3 - Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten 	Auf dem Areal Gemeindehaus befinden sich das Gemeindehaus und weitere öffentliche Nutzungen, wie der Gemeindefeieraal. Die vorhandenen Parkplätze werden häufig von nicht gemeindeverwaltungsbezogenen Nutzern besetzt. Im Rahmen der Strassenraumgestaltung besteht die Möglichkeit, durchgehende Gestaltungselemente auf dem Areal zu platzieren, die eine das gesamte Zentrum durchdringende Identität schaffen. Ergänzungsbauten hängen vom Bedarf und vom künftigen Standort der Gemeindeverwaltung ab.	C Areal Gemeindehaus
D Standort Gemeindeverwaltung	D1 - Bleibt am Ort 	D2 - Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum 		Die Gemeindeverwaltung befindet sich seit Jahrzehnten am heutigen Standort in einem ehemaligen Schulhaus. Derzeit genügt es den Anforderungen. Aufgrund der vielfältigen Umgestaltung im Zentrum gibt es die Überlegungen, dass für das Gemeindehausareal eine andere Nutzung sinnvoll sein könnte. Die Gemeindeverwaltung könnte in eine der neuen Bebauungen entlang der Strasse oder an der Schlossmatte Ost einziehen. Der Standortentscheid wird durch den Gemeinderat prioritär gefällt.	D Standort Gemeindeverwaltung
E Bebauung Schlossmatte Ost		E1 - Überbauung mit privatem Charakter 	E2 - Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung 	Die Schlossmatte ist ein zentrales Areal für die Innenentwicklung. Der östliche Teil ist im Grundeigentum der Gemeinde und hat aufgrund der Nähe zum Handlungsraum Dorfstrasse einen höheren Öffentlichkeitscharakter als der westliche Teil. Daher steht neben der Stossrichtung Mehrfamilienhausüberbauung mit privatem Charakter auch die Kombination mit einer öffentlichen Nutzung zur Diskussion.	E Bebauung Schlossmatte Ost
F Bebauung Schlossmatte West		F1 - Überbauung mit privatem Charakter 		Der westliche Teil der Schlossmatte ist, wie die Schlossmatte Ost, noch nicht überbaut. Sie befindet sich in privatem Eigentum. Die Bebauung Schlossmatte West ist für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dies entspricht dem privateren Charakter abseits der Dorfstrasse. In Koordination mit der Bebauung Schlossmatte Ost kann eine identitätsstiftende Zentrumsbebauung gestaltet werden. Das Areal Sonne als direkt angrenzender Handlungsraum ist ebenfalls bei den Planungen für eine Bebauung der Schlossmatte West zu berücksichtigen.	F Bebauung Schlossmatte West
G Areal Sonne	G1 - Sanierung bestehende Bauten 	G2 - Sanierung mit baulicher Erweiterung 	G3 - (Ersatz-) Neubau 	Das Gebäude des Restaurants Sonne bildet, von der Kantonsstrasse her kommend, den Auftakt des Dorfzentrums und hat dadurch eine hohe Bedeutung für den Charakter und die Identität des Zentrums. In Kooperation mit der Bebauung Schlossmatte West kann das Areal bei Bedarf in die Bebauung integriert und aufgewertet werden. Bei baulicher Erweiterung oder Neubau muss der Charakter als Zentrumseingang in jedem Fall gewahrt bleiben.	G Areal Sonne
H Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach	H1 - Aufwertung 	H2 - Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit 	H3 - Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter 	Der Dorfbach fliesst im Zentrumsbereich weitgehend eingedolt, nur der Abschnitt des Gewässers im Bereich Schlossmatte Ost ist geöffnet. In diesem Bereich soll er aufgewertet und der Bach als Element der Dorfgestaltung spürbar werden. Der Aufenthaltscharakter soll gestärkt werden. Insbesondere in Kombination mit dem angrenzenden Handlungsraum Bebauung Schlossmatte Ost sind eine verbesserte Zugänglichkeit und ein höherer Öffentlichkeitscharakter anzustreben.	H Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

Qualität beginnt nie zu früh.

z.B. Machbarkeitsstudie Ballwil



Qualität beginnt nie zu früh.

z.B. Machbarkeitsstudie Ballwil



3. Der Aussenraum prägt stärker als die Bauten.

Der Aussenraum prägt stärker als die Bauten.

- Nur dort, wo heute noch ortstypische Bauweisen die Siedlungen prägen, tragen sie zur guten Eingliederung in die Landschaft bei. Je stärker diese Bauweise verloren gegangen ist, desto prägender wird die Gestaltung des Aussenraumes.
- In der Nahaussicht werden die Siedlungsdurchgrünung und die Ausgestaltung des Strassenraumes massgebend. Sie sind wichtiger als etwa die Dachformen und die Materialisierung der Bauten.
- Die Gestaltung des Siedlungsrandes muss auf Seite der Bauzone erfolgen und mit ortstypischen Elementen ausgeführt werden.

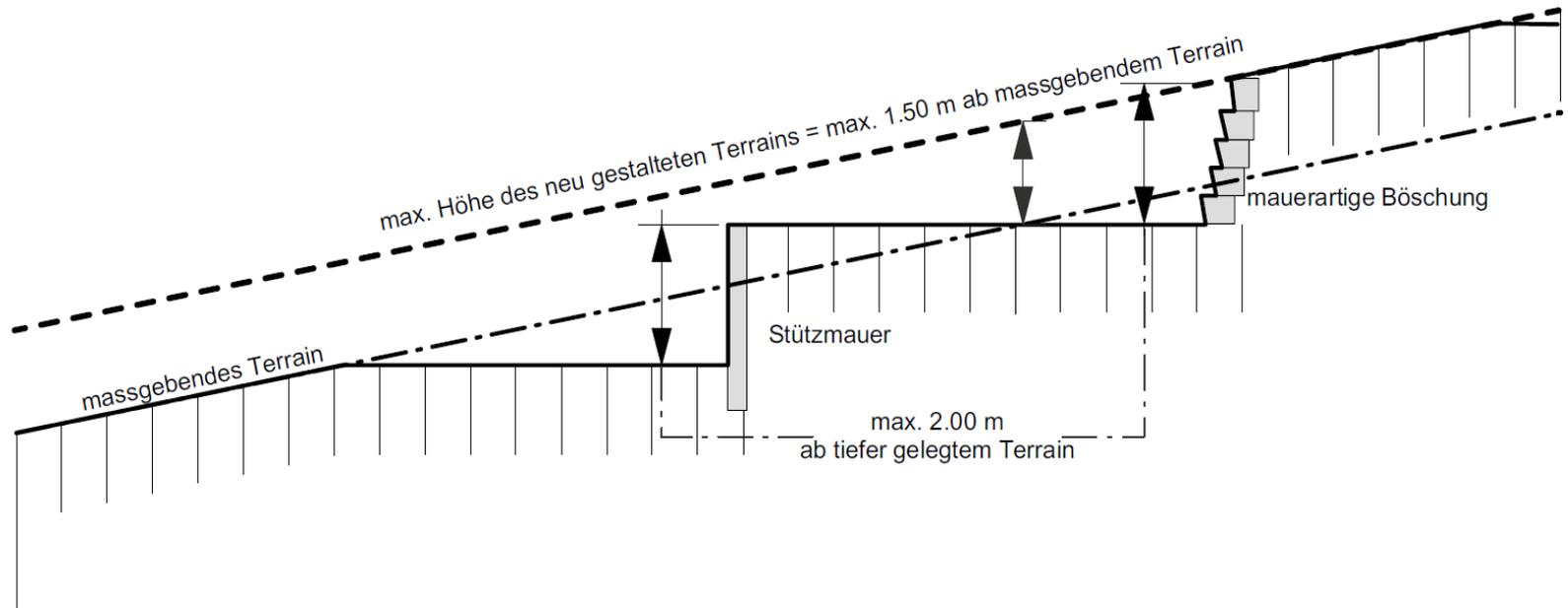
Der Aussenraum prägt stärker als die Bauten.

z.B. Art. x: «Umgebungsgestaltung»

1. Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch einen **Plan über die Umgebungsgestaltung**. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten.
2. Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:
 - a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung,
 - b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains.
3. Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass
 - a) sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und
 - b) Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen.
4. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung zu den Anforderungen dieses Artikels **Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben** festlegen und zur Sicherstellung der Realisierung **Kostenvorschüsse** verlangen.

Der Aussenraum prägt stärker als die Bauten.

z.B. Art. x: «Terraingestaltung»



Der Aussenraum prägt stärker als die Bauten.

z.B. Buchrain Art. 20 BZR: «Kirchbreitestrasse»

1. Entlang des im Zonenplan bezeichneten Bereichs „Kirchbreitestrasse“ ist bei Neubauten und neubauartigen Umbauten **auf Antrag der Gemeinde** ab dem Fahrbahnrand ein bis zu 3.00 m breiter Landstreifen für Verbesserungen der Situation des Velo- und/oder Fussverkehrs zugunsten der Gemeinde **gegen Entschädigung abzutreten**. Der Flächenverlust wird gemäss § 15 PBV durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

2. Entlang des im Zonenplans bezeichneten Bereichs „Kirchbreitestrasse“ sind neue Parkplätze der Kirchbreitestrasse abgewandt anzuordnen. Der Gemeinderat kann in folgenden Fällen Ausnahmen gewähren:

- a. für Besucherparkplätze von Dienstleistungen und Gewerbenutzungen;
- b. wenn die örtliche Situation eine solche Lösung technisch oder wirtschaftlich verunmöglicht.

Der Aussenraum prägt stärker als die Bauten.

z.B. Art. x: «Strassenraumgestaltung»

1. Entlang der im Zonenplan mit der **Signatur Strassenraumgestaltung** gekennzeichneten Gebieten gilt für Neubauten und neubauähnliche Umbauten folgendes:
 - a) SG-1 (grün): Auf die Strasse ausgerichtete Wohnungen sind ab Hochparterre möglich. Die Eingänge und Adressierung sind auf die entsprechende Strasse auszurichten. Das Erdgeschoss ist attraktiv zu gestalten.
 - b) SG-2 (blau): Im Erdgeschoss ist auf die Strasse ausgerichtetes Wohnen nicht zulässig. Die Eingänge und Adressierung sind auf die entsprechende Strasse auszurichten. Das Erdgeschoss ist attraktiv zu gestalten.
 - c) SG-3 (rot): Auf die Strasse ausgerichtete Erdgeschosse sind mit mindestens 3.50 m Höhe auszugestalten. Im Erdgeschoss sind auf die Strasse ausgerichtet ausschliesslich Gewerbenutzungen zulässig, im untergeordneten Mass sind interne Erschliessungsflächen, Abstellräume und dergleichen möglich. Die Eingänge und Adressierung sind auf die entsprechende Strasse auszurichten. Zwischen Gebäude und äusserem Strassenrespektive Trottoirrand sind keine Abstellflächen für Motorfahrzeuge, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen für Erdgeschossnutzungen, erlaubt. Im Rahmen von Bebauungsplänen kann davon abgewichen werden.

4. Der Weg ist wichtiger als das Ziel.

Der Weg ist wichtiger als das Ziel.

- Bestimmen Sie den Weg und das Verfahren und sind Sie offen im Ergebnis.
- Schaffen Sie wo sinnvoll Anreize und regeln Sie nicht zu starr.
- Denken Sie auch mal quer.

Der Weg ist wichtiger als das Ziel

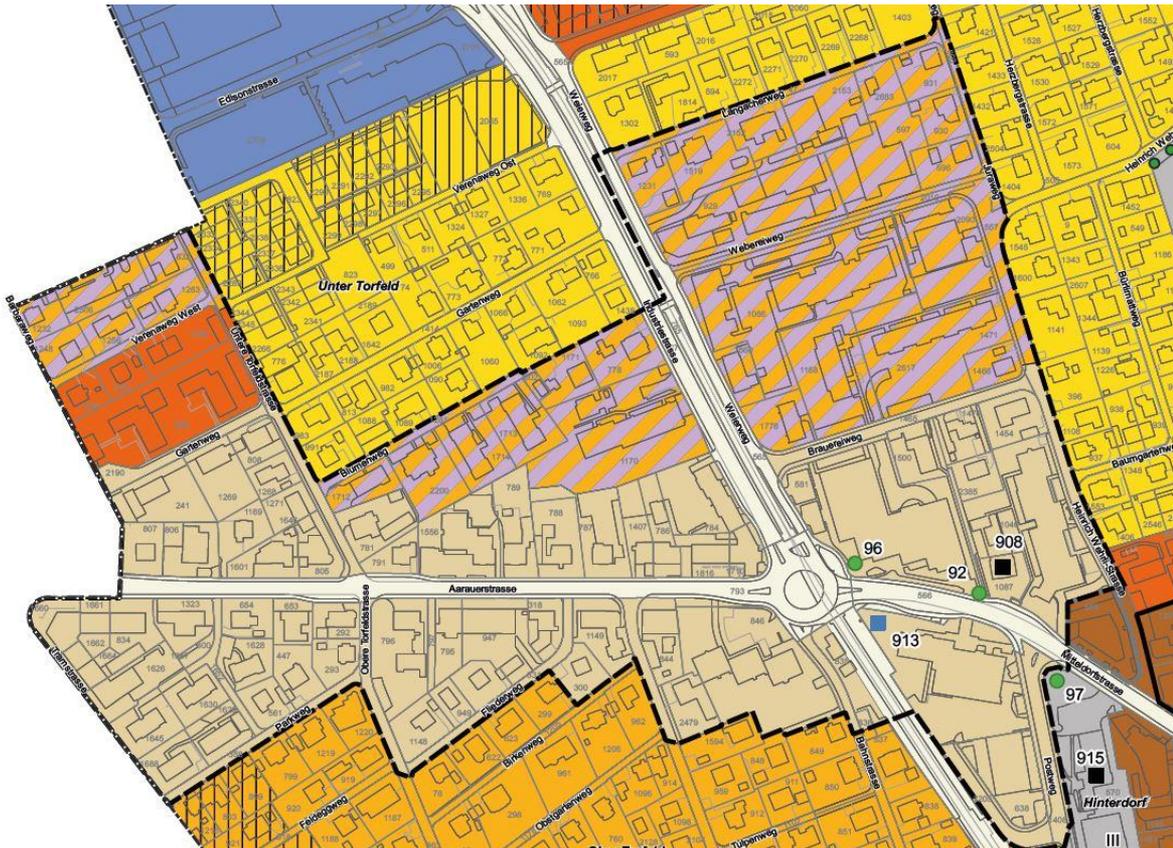
z.B. Eine Gemeinde im Kanton Zug prüft

Bauen im festgelegten Gebiet nur mit ausgewählten Fachpersonen, die mittels einer Präqualifikation von der Gemeinde bestimmt werden.

Wer mit diesen Fachpersonen plant und baut, die Einordnungskriterien einhält und sich von der Fachbegleitung beraten lässt, kann von den ordentlichen Bauordnungsbestimmungen abweichen.

Der Weg ist wichtiger als das Ziel

z.B. Gemeinde Buchs AG, § 17 BNO, Strukturplan



Der Weg ist wichtiger als das Ziel

z.B. Gemeinde Buchs AG, § 17 BNO, Strukturplan

1. In den im Bauzonenplan festgelegten Gebieten **hat der Gemeinderat einen Strukturplan zu erarbeiten**. Die Quartierbevölkerung und die Grundeigentümer sind im Erarbeitungsprozess in geeigneter Form einzubeziehen.
2. Die Strukturpläne **steuern die gewünschte ortsbauliche Entwicklung** für grössere zusammenhängende Gebiete, die sich über mehrere Grundzonen erstrecken können. Sie definieren Eckpunkte der angestrebten Entwicklung wie Nutzung, Gebäudetypologie und -stellung, Höhenentwicklung, Freiraumsituation, Erschliessungs- und Mobilitätsgrundsätze.
3. Die Strukturpläne sind Grundlage für die **Abweichungen von der Regelbauweise** der Grundzone, welche der Gemeinderat aufgrund der Bestimmungen der überlagerten Zonen von § 18 ganz oder teilweise bewilligen kann, wenn ein Baugesuch die Bedingungen des Strukturplans erfüllt. Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung der Baugesuche das Fachgremium gemäss § 67 bei.
4. Der Gemeinderat erlässt die Strukturpläne innert 3 Jahren ab Genehmigung der Gesamtrevision Nutzungsplanung

Der Weg ist wichtiger als das Ziel

z.B. Gemeinde Buchs AG, § 18 BNO, Strukturplan Aarauerstrasse

1. Das Gebiet Aarauerstrasse / Unteres Torfeld soll zu einem attraktiven und urbanen Quartier mit verdichteter Bauweise sowie hoher Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität entwickelt werden. Die folgenden Aspekte sind im Strukturplan in Koordination mit der Entwicklung in der Stadt Aarau zu berücksichtigen:

- a) Der Strassenraum Aarauerstrasse (Fassade zu Fassade) und insbesondere die Vorbereiche sind auf die Erdgeschossnutzungen abgestimmt und attraktiv zu gestalten.
- b) Gebäudetypologie und -stellung, z.B. Einhaltung einer Baulinie entlang der Aarauerstrasse,
- c) Entlang der Aarauerstrasse kann mit Zustimmung des Nachbarn die geschlossene Bauweise für zusammenhängende Gebäudegruppen vorgesehen werden,
- d) Sorgfältige Übergänge, insbesondere bei Wohnzonen zur Arbeitszone A II,
- e) Freiraumsituation, insbesondere der Anteil der versiegelten Flächen und die Gestaltung der Frei- und Grünräume,
- f) Erschliessungs- und Mobilitätsgrundsätze, wie insbesondere gemeinsame Parkierung und der Bevorzugung unterirdischer Parkierung.

Der Weg ist wichtiger als das Ziel

z.B. Gemeinde Buchs AG, § 18 BNO, Strukturplan Aarauerstrasse

2. Werden die Vorgaben des Strukturplans Aarauerstrasse / Unteres Torfeld mit einem Baugesuch umgesetzt und die Qualitätsanforderungen gemäss § 4 eingehalten, kann der Gemeinderat folgende maximalen Abweichungen zu den zonengemässen Bestimmungen zulassen:

- a) **Wohnzone b**: Gesamthöhe bis 15.50 m, Ausnützung bis 1.0
- b) **Wohn- und Arbeitszone WA**: Gesamthöhe bis 18.00 m, Ausnützung bis 1.2
- c) **Zentrumszone Aarauerstrasse**: Gesamthöhe bis 19.00 m; Verzicht auf Ausnützungsziffer

Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung dieser Masse.

5. Die Qualität sind SIE

Die Qualität sind SIE

- Fördern und fordern Sie den interdisziplinären Dialog.
- Schaffen Sie in Ihren Planungen die rechtlichen Möglichkeiten, lenkend einzugreifen («...*die Gemeinde kann verlangen, dass ...*»).
- Bleiben Sie standhaft, halten Sie durch.
- Lassen Sie sich beraten.

Die Qualität sind SIE

z.B. Beratungsangebote

- **Siedlungsberatung EspaceSuisse**

(<https://www.espacesuisse.ch/de/beratung>)

- **Netzwerk Altstadt**

(<https://www.espacesuisse.ch/de/beratung/siedlungsberatung/stadtanalyse/ortsanalyse/netzwerk-altstadt>)

- **Densipedia**, Schweizer Plattform für Innenentwicklung und Verdichtung

(<https://www.densipedia.ch/>)

- **Raumplaner**

- **Kanton und Nachbargemeinden**

Die Qualität sind SIE

z.B. CAS Baukultur der Hochschule Luzern

Nächster Start: Januar 2022

Certificate of Advanced Studies

CAS Baukultur

Ihre Weiterbildung für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des gebauten Lebensraums.

www.hslu.ch/cas-baukultur
JETZT ANMELDEN UND EINSTEIGEN!

Baukultur versteht den Umgang mit dem historischen Bestand und das zeitgenössische Schaffen als Einheit. Anhand praxisbezogener Fallbeispiele werden aktuelle baukulturelle Herausforderungen aufgegriffen und thematisiert.

- **Bauwerk:** Anpassung an neue Nutzungsvorstellungen bei gleichzeitigem Erhalt des baukulturellen Erbes
- **Siedlung:** Verdichtung ermöglichen bei gleichzeitigem Erhalt der Qualitäten von Ortsbildern
- **Landschaft:** Landschaftsbilder trotz Strukturwandel in der Landwirtschaft bewahren

Referierende aus den Bereichen...

- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Denkmalpflege
- Raumplanung
- Soziokultur
- Verwaltung
- Wirtschaft
- Politik

...vermitteln inhaltliche und methodische Kompetenzen um die komplexen baulichen Entwicklungsprozesse integral anzugehen.



Das interdisziplinäre Team des CAS Baukultur

... wir können das auch, von A - Z.



Altdorf: Kantonsbahnhof

... wir können das auch, von A - Z.



Luzern: Wettbewerb Bernstrasse



Schwyz: Wettbewerb Bushof

... wir können das auch, von A - Z.

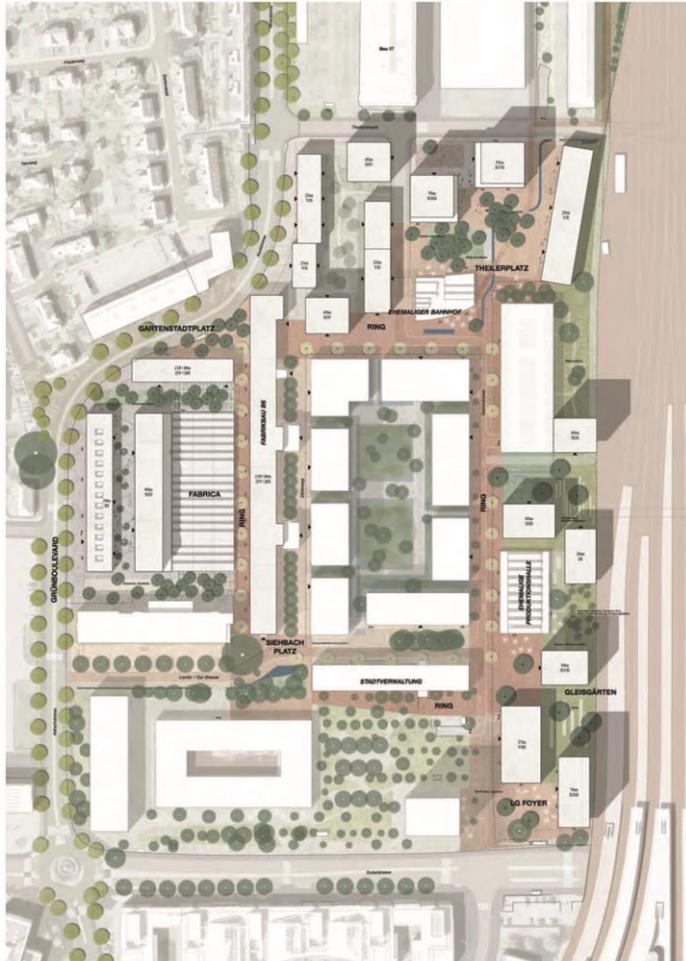


Sarnen: Wettbewerb Schiffflände



Stans: Wettbewerb Alterszentrum

... wir können das auch, von A - Z.



Herzlichen Dank

Zug: Städtebauliches Gesamtkonzept
LG-Areal