

Innenentwicklung im Siedlungsgebiet

Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung



Innenentwicklung im Siedlungsgebiet

Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung

Herausgeber:

Appenzell Ausserrhoden,
Amt für Raum und Wald
9102 Herisau

Bearbeitung:

BauSatz GmbH, Zürich, Philipp Maurer
Planung | Städtebau | Architektur, Zürich, Katrin Jaggi

Arbeitsgruppe:

Hans-Ruedi Beck, Kantonale Denkmalpflege
Thomas Künzle, Architekt (Fachbeitrag)
Margrit Müller, Gemeindepräsidienkonferenz AR
Gallus Hess, Kantonsplaner
Heinz Weber, Abteilung Raumentwicklung
Markus Hütter, Abteilung Raumentwicklung

Gestaltung:

Emanuel Sturzenegger, Trogen

Bildnachweis:

Jan Bolomey :
Seite 32 Abb. 3

Forum Appenzellerhaus:
Seite 25 Abb. 2, Seite 26 Abb. 4, Seite 33 Abb. 3 und 4, Seite 34 Abb. 4, Seite 35 Abb. 1 und 3

Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich:
Coverbild, Seite 27 Abb. 2

Emanuel Sturzenegger:
Seite 8, Seite 20, Seite 26 Abb. 1, Seite 27 Abb. 1

Amt für Raum und Wald:
übrige Bilder

Druck/Auflage:

Eigendruck in Kleinauflage
Frühling 2019

Bezug:

Appenzell Ausserrhoden
Dienstleistungs- und Materialzentrale
+41 71 353 67 82
materialzentrale@ar.ch
Einzelne Exemplare sind gratis.

Digitalbezug:

[https://www.ar.ch/verwaltung/
departement-bau-und-volkswirtschaft/
amt-fuer-raum-und-wald/
planen/innenentwicklung/](https://www.ar.ch/verwaltung/departement-bau-und-volkswirtschaft/amt-fuer-raum-und-wald/planen/innenentwicklung/)

Innenentwicklung ist trockene Theorie - könnte man meinen. Betroffen sind wir aber alle, denn die Theorie kann schnell ganz praktisch werden: Mit Bedenken beobachten wir aus dem Küchenfenster die Bauvisiere auf der Nachbarswiese. Wird die neue Überbauung die Aussicht nehmen und den Sämtis verdecken? Geht die Sonne plötzlich früher unter, weil der Neubau im Weg sein wird? Und fahren die dann auch noch am Sitzplatz vorbei in die neue Tiefgarage? Diese Fragen und Ängste sind absolut berechtigt, darauf müssen Planende, Projektentwickelnde sowie Gemeinden eine befriedigende Antwort geben können.

Optimale Planungen von Innenentwicklungsprojekten stoppen nie an der Parzellengrenze, sie schaffen für das ganze Quartier einen Mehrwert. Mehrwert schaffen ist dort am einfachsten, wo das Potenzial am grössten ist. Und auch hier sind die Gemeinden gefordert. Für sie lohnt es sich, zuerst eine Analyse zu erstellen, den Handlungsbedarf festzulegen und dann massgeschneiderte Massnahmen zu erarbeiten. Der Blick ist auf Bauprojekte, aber ebenso auf weiche und kleine Massnahmen zu richten, die helfen, bestehende Gebäude und Quartiere mit Leben zu füllen.

Mit vorliegender Broschüre unterstützen wir die Gemeinden bei der qualitätsvollen Innenentwicklung der Dörfer und zeigen Lösungsansätze auf, die auf unsere Verhältnisse abgestimmt sind. Wir setzen damit einen Auftrag des Kantonalen Richtplans um und freuen uns, wenn die Arbeitshilfe rege genutzt wird.

Gallus Hess
Kantonsplaner

1. Einleitung	6
Ziel der Arbeitshilfe	6
Ein neuer Abschnitt in der Raumentwicklung	6
Verdichtung und Qualität	7
2. Kommunale Nutzungsplanung	8
2.1 Aufträge an die Gemeinden	9
Entwicklung des Siedlungsgebietes nach innen	9
Grösse des Siedlungsgebietes	10
Dichte hat viele Formen	11
Raumplanerischer Werkzeugkasten	12
2.2 Entwicklungsziele für die Gemeinden	13
Klären der Ausgangslage	13
Formulieren von Leitsätzen	13
Erarbeiten von Entwicklungsstrategien für Teilgebiete	14
Umsetzung im kommunalen Richtplan	15
Konsolidierung der Planung durch Mitwirkung	15
2.3 Tipps für die Nutzungsplanung	16
Formelle und informelle Massnahmen	16
Um- und Aufzonungen in der Nutzungsplanung	17
Erneuerungsplan und Überbauungsplan	17
Testplanungen	18
Abschöpfung des planerischen Mehrwerts	18
Aktive Bodenpolitik	19
Förderung der Überbauung	19

3. Sicherung der baulichen Qualität	20
3.1 Beurteilung gestalterischer Qualität	21
Baukultur hat Tradition im Kanton	21
Erzielen einer guten Gesamtwirkung	21
Bauberatung	22
Beratende Kommissionen	22
Konkurrenzverfahren	23
Modelle und Begehungen	23
3.2 Ortsbauliche Kriterien der Qualitätssicherung	24
Dichte braucht bewussten Freiraum	24
Terrain und natürlicher Geländeverlauf	25
Platzierung des Hauptvolumens	26
Grundmasse und Geschosshzahlen	27
Wirkung im Strassenraum	28
Parkierung	29
Qualitäts-Check ortsbauliche Kriterien	30
3.3 Architektonische Kriterien der Qualitätssicherung	32
Form und Gliederung des Hauptvolumens	32
Anbauten und Nebenbauten	33
Dach	34
Fassadengestaltung	35
Stützmauern, Wiesen und Gärten	36
Schutz vor Lärm	37
Qualitäts-Check Architektur	38

Die Gemeinden setzen die übergeordneten Ziele massgeschneidert um. Sie achten auf eine hohe Qualität.

Die vorliegende Arbeitshilfe soll die Gemeinden unterstützen, die anstehenden Aufgaben und rechtlichen Vorgaben in der Siedlungsentwicklung zielgerichtet anzugehen und in der Praxis umzusetzen.

Kapitel 2 liefert das Basiswissen für die Lenkung der Prozesse und zeigt, wie Areale und Parzellen mit Verdichtungspotenzial erkannt und qualitativ weiterentwickelt werden können.

Kapitel 3 widmet sich der Förderung von gestalterischer Qualität in der Praxis. Es zeigt auf, welche Krite-

rien besonderer Beachtung bedürfen und auf welche Argumente bei der Beurteilung von Bauvorhaben zurückgegriffen werden kann. Die Hinweise sollen helfen, neue Bauprojekte angemessen und qualitativ in den Bestand einzuordnen.

Die Ausführungen richten sich an Gemeindebehörden, Bauverwaltungen, Planungsbüros, Investoren sowie Architekturbüros.

Ein neuer Abschnitt in der Raumentwicklung

Der Verbrauch von Kulturland wird eingedämmt.

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft, welches bezüglich häuslicher Bodennutzung strengere und konkretere Vorgaben für die Kantone und Gemeinden macht. Das Gesetz hat zum Ziel, den Bodenverbrauch zugunsten von dichteren Siedlungsstrukturen einzudämmen. Dieser Auftrag zur Innenentwicklung gilt nicht nur für städtische Agglomerationen, sondern auch für den ländlich geprägten Raum. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden unterstützt die Gemeinden in dieser Aufgabe aktiv.

Der Kantonsrat hat Ende Oktober 2017 den Kantonalen Richtplan revidiert. In der Folge hat der Bundesrat am 17. Oktober 2018 die Nachführung genehmigt, und der Regierungsrat hat diese per 1. 1. 2019 in Kraft gesetzt.

Der Richtplan formuliert neu Aufträge an die Gemeinden bezüglich der Ausscheidung von Bauzonen und der Entwicklung nach innen.

In einem weiteren Schritt verabschiedete der Kantonsrat am 11. Juni 2018 verschiedene Änderungen des Baugesetzes, darunter die Einführung des Erneuerungsplans sowie Bestimmungen zur Bauandmobilisierung und zur Mehrwertabschöpfung.

Auf kantonaler Ebene sind damit die Anpassungen aus der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes erfolgt. In einem weiteren Schritt sind die Gemeinden gefordert, ihre Planungen den neuen Vorgaben anzupassen.

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen spielt die ortsbauliche und die architektonische Qualität eine wichtige Rolle.

Innenentwicklung ist Bauen in der bestehenden Siedlung. Jeder Ort hat eine Geschichte, die an seinen Bauten ablesbar ist. Die gewachsenen Strukturen schaffen Raumerlebnis und Geborgenheit. Sie weisen immer gewisse Qualitäten, aber auch Mängel auf. Manchmal sind diese augenfällig, dann wieder braucht es ein geübtes Auge, um sie zu erkennen. Bei der Entwicklung nach innen und bei Verdichtungsvorhaben spielen die baulichen Gegebenheiten eines Siedlungsgefüges, und damit die Qualität und Identität eines Ortes, eine grosse Rolle. Es gilt, die bauliche Zukunft aus der Geschichte heraus zu entwickeln und neu zu interpretieren. Dazu ist die Analyse des Bestandes stets eine Grundvoraussetzung.

Mit zunehmender Verdichtung gewinnt die Gestaltungsqualität an Bedeutung; denn dichteres Bauen weckt nicht nur Freude, sondern auch Bedenken. Es ist wichtig, Ängste und Befürchtungen der Bevölkerung ernst zu nehmen und aufzuzeigen, dass eine Entwicklung nach innen Vorteile bringt. Diese ergeben sich beispielsweise durch attraktivere Freiräume, gute Versorgungseinrichtungen, bessere öV-Anschlüsse, mehr Kultur-, Bildungs- oder Freizeitangebote. Ein bewusster Umgang mit der bestehenden Bautradition sorgt dafür, dass Identität erhalten bleibt und die Wohn- und Aufenthaltsqualität steigt. Innenentwicklung bedeutet auch die Chance, bestehende Mängel im Ortsgefüge zu beheben.

2. Kommunale Nutzungsplanung

8



Die Siedlungsentwicklung nach innen hat gegenüber der Vergrösserung der Bauzonen Vorrang.

Verdichtungsziel

Die Analyse im kantonalen Richtplan zeigt, dass beachtliche Teile des Siedlungsgebietes eine geringe Nutzungsdichte und ein grosses Potenzial zur Erneuerung aufweisen. Der kantonale Richtplan sieht deshalb vor, das angestrebte Wachstum im Kanton weitgehend in der bestehenden Bauzone aufzufangen und die Landschaft zu schonen. Die Gemeinden nehmen bei der Steuerung dieser Entwicklung eine zentrale Rolle ein.

Schwerpunkte

Allgemein gilt es, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und vorhandene Potenziale für die Verdichtung zu nutzen. Ein entscheidendes Mass sind die Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar, was als Nutzungsdichte bezeichnet wird. Je höher die Nutzungsdichte, desto geringer der Bodenverbrauch. Aufgrund der unterschiedlichen Potenziale sind die quantitativen Ziele, wonach sich die Gemeinden zu richten haben, differenziert zu betrachten. In den zentraleren Gemeinden soll gemäss Kantonalem Richtplan die heutige Nutzungsdichte langfristig um durchschnittlich 10 % erhöht werden, wohingegen in den ländlichen Gemeinden die Nutzungsdichte meist nur gehalten werden soll.

Konkret bedeutet das für das kantonale Zentrum und die grösseren Gemeinden mit Zentrumsfunktion eine anzustrebende Erhöhung der Nutzungsdichte um 7,5 % bis ins Jahr 2040 (Herisau, Heiden, Speicher und Teufen). Die mittelgrossen Gemeinden mit Zentrumsfunktion streben bis dann eine Erhöhung um 2,5 % an (Bühler, Gais, Trogen, Urnäsch, Waldstatt und Walzenhausen). In den unterdurchschnittlich dichten ländlichen Gemeinden soll eine Nutzungsdichte erreicht werden, die zumindest dem Bundeswert entspricht (Wald und Lutzenberg). Und in den übrigen ländlichen Gemeinden soll die heutige Nutzungsdichte mindestens gehalten werden und nicht abnehmen (Grub, Hundwil, Rehetobel, Reute, Schönengrund, Schwellbrunn, Stein und Wolfhalden).

Innenentwicklungsstrategie

Die Gemeinden ergänzen ihren kommunalen Richtplan mit einer Innenentwicklungsstrategie. Die Gemeinden legen fest, wo und in welchem Umfang die Siedlung erhalten, aufgewertet, entwickelt oder erneuert werden soll. In Quartieren, in denen die Bausubstanz in die Jahre gekommen ist und ein grundlegender Erneuerungsbedarf besteht, ist das Verdichtungspotenzial besonders gross. Zurückhaltung ist in Kern- und Ortsbildschutzzonen angezeigt, denn diese weisen meist schon eine hohe Dichte auf. Die fünfjährige Frist zur Überarbeitung des kommunalen Richtplanes endet am 31. Dezember 2023.

Aktive Rolle der Gemeinden

Die Gemeinden können durch ein aktives Bodenmanagement zur Erreichung der Innenentwicklungsziele beitragen. Es gilt, frühzeitig Potenziale und Spielräume zu erkennen. Die Gemeinde kann Einfluss nehmen über den Kauf oder die Vermittlung von Schlüsselgrundstücken (Bodenpolitik), durch die Formulierung erwünschter Entwicklungen (z.B. Wohnbaupolitik), durch die Lancierung städtebaulicher Verfahren oder Arealentwicklungen sowie durch den partnerschaftlichen Einbezug von Privaten.

Das Siedlungsgebiet im Kanton Appenzell Ausserrhoden ist bis 2040 festgelegt. Die ungenutzten Reserven im Siedlungsgebiet reichen aus, um das Wachstum der kommenden Jahre abzudecken.

Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan bezeichnet die Gebiete, in denen bis 2040 die bauliche Entwicklung stattfinden soll. Es umfasst eine Fläche von total 1'577 ha. Davon liegen 1'548 ha bereits in einer rechtskräftigen Bauzone, 29 ha können im Nutzungsplanverfahren neu der Bauzone zugewiesen werden. Die Siedlungsentwicklung findet folglich in den kommenden Jahren weitestgehend in den bereits rechtskräftigen Bauzonen statt.

Neuanordnung von Bauzonen

Die Gemeinden sind frei, die rechtskräftige Bauzone neu anzuordnen; das heisst, eine Einzonung durch eine Auszonung an einem anderen Ort zu kompensieren. Die neu eingezonte Fläche darf jedoch mit dem öffentlichen Verkehr nicht schlechter erschlossen sein, und zudem muss der Nachweis einer verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise erbracht werden.

Pflicht zur Reduktion der Bauzone

Der kantonale Richtplan hält fest, dass die heutigen Bauzonen in einzelnen Gemeinden zu gross sind und insgesamt um 12.6 ha reduziert werden müssen. Die Gemeinden Trogen, Walzenhausen, Hundwil, Schönengrund, Wald, Wolfhalden und Schwellbrunn sind verpflichtet, ihre Wohn-, Misch- und Kernzonen innerhalb von 5 Jahren zu reduzieren. Die Frist endet am 31. Dezember 2023.

Gemeinden mit einer Verpflichtung zur Reduktion ihrer Bauzone müssen folgende Punkte beachten:

- Der Mindestumfang der Reduktion ergibt sich aus der Zusammenstellung im Kantonalen Richtplan.
- Die Priorität für Bauzonenreduktionen liegt auf nicht erschlossenen Flächen im nicht weitgehend überbauten Gebiet.
- Die Reduktion der Bauzone muss innert 5 Jahren vollzogen sein.

Damit für die Festlegung der Bauzonenreduktion genügend Spielraum offen gehalten werden kann, sind die Gemeinden verpflichtet, alle Flächen mit einer kommunalen Planungszone zu belegen, die nicht von vornherein von einer Auszonung ausgeschlossen sind. Eine Planungszone wird immer befristet erlassen. Sie kann nach drei Jahren einmalig um weitere zwei Jahre verlängert werden.

Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen aufgrund von Auszonungen

Die Fläche der rechtskräftig ausgezonten 12,6 ha können in anderen Gemeinden, gestützt auf das Raumkonzept, wieder eingezont werden. Dabei sind die Entwicklungsschwerpunkte, das kantonale Zentrum, die Gemeinden mit Zentrumsfunktion sowie die kommunale Innenentwicklungsstrategie zu berücksichtigen. Das Departement Bau und Volkswirtschaft übernimmt unter Einbezug der betroffenen Gemeinden die regionale Abstimmung und entscheidet gestützt auf das Raumkonzept über die Verteilung der Einzonungsflächen.

Erweiterung der Wohn-, Misch- und Kernzonen

Gemeinden können ihre Wohn-, Misch- und Kernzonen zudem erweitern, wenn diese für die prognostizierte Bevölkerung der nächsten 15 Jahre zu klein sind.

Entwicklungsschwerpunkte

Der kantonale Richtplan bezeichnet fünf Entwicklungsschwerpunkte in den Gemeinden Bühler, Heiden, Herisau und Gais. Die Gemeinden regeln die Entwicklung und Bebauung der Areale mit Sondernutzungsplänen. Entwicklungsschwerpunkte liegen an Standorten mit besten Voraussetzungen für die Wirtschaft und haben kantonale Bedeutung. Sie bieten grosse Nutzungsreserven.

Um mehr Einwohnerinnen und Einwohner pro Bodenfläche zu erreichen, gibt es verschiedene Verdichtungskonzepte.

Mit der Kombination von Ausnützungs-/Baumassenziffer und Einwohnerzahl pro Hektare kann beurteilt werden, wie dicht eine Bebauung ist. Nicht selten überraschen die Befunde bei einer Erhebung. Eine Siedlung mit Reiheneinfamilienhäusern erreicht schnell die gleiche Dichte wie eine lockere Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, und ein historisches Zentrum bewegt sich nicht selten in der gleichen Dichte-Grössenordnung wie ein vier- bis fünfgeschossiges Wohnquartier.

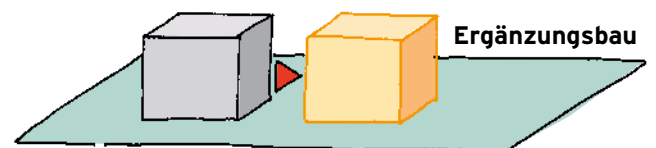
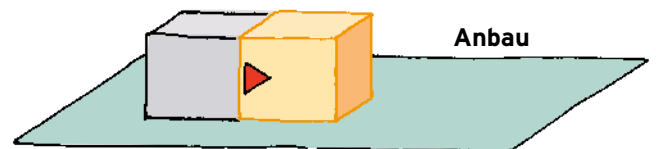
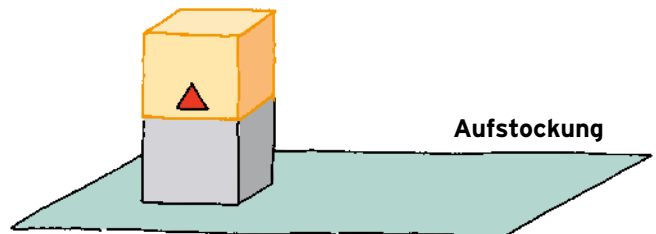
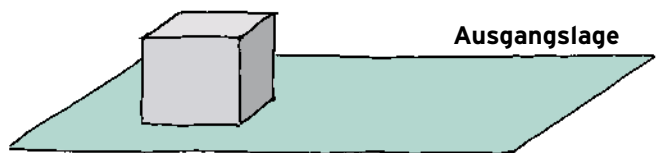
Die Einwohnerzahl ist oft bei neu erstellten Mehrfamilienhäusern hoch, weil Familien mit Kindern einziehen. Neubauquartiere haben Auswirkungen auf die Kosten des Schulwesens. Über die Jahre nimmt dann die Einwohnerzahl laufend ab, bis sie vor einem Generationenwechsel einen Tiefpunkt erreicht. Quartiere mit geringer Dichte bewirken für das Gemeinwesen hohe Kosten pro Einwohnerin und Einwohner für die Erschliessung sowie für Ver- und Entsorgung.

Bei vergleichbarer Wohnfläche können sehr unterschiedliche Baukonzepte und Wohnungsangebote realisiert werden. Die Art der Bebauung hat einen grossen Einfluss auf die Einwohnerdichte.

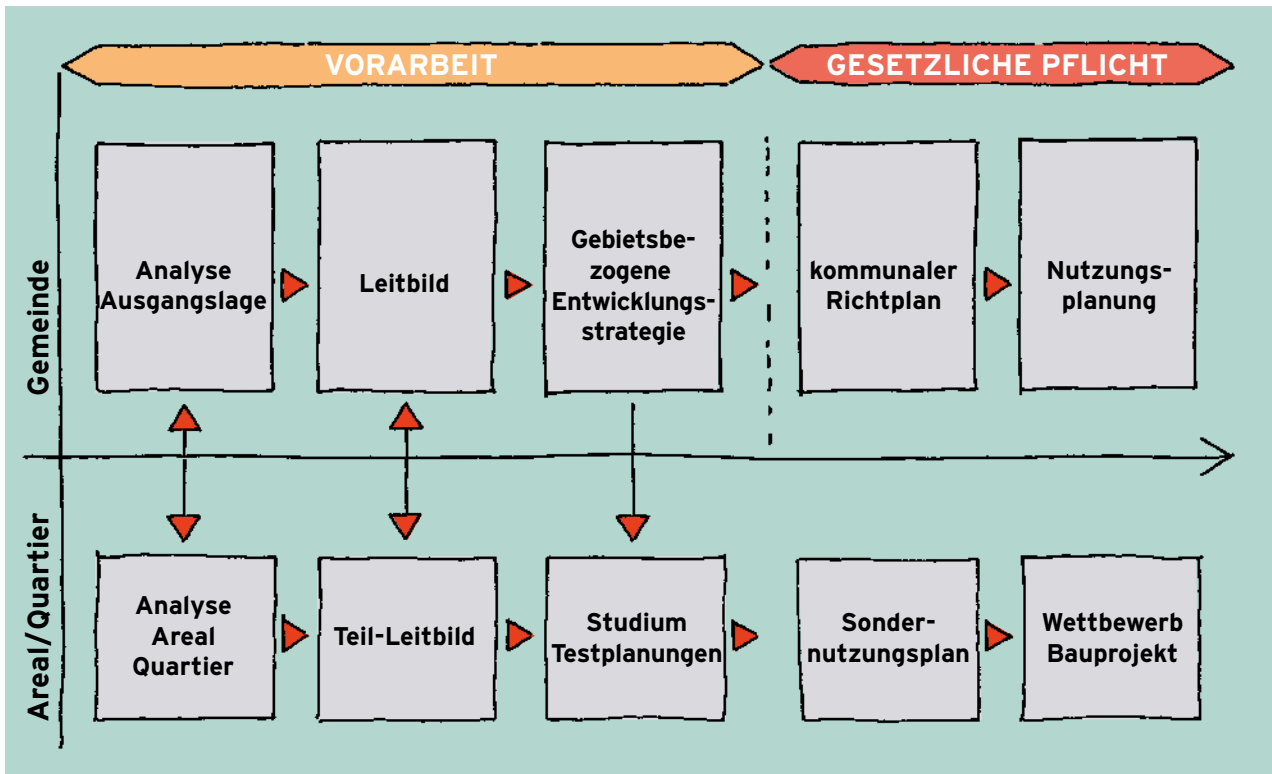
Dasselbe Volumen kann auf verschiedene Weise zu einem bestehenden Baukörper hinzugefügt werden. Dabei entstehen unterschiedliche Siedlungsstrukturen, und es ändert sich der verbleibende Anteil des Freiraumes. Die Anordnung hat auch ökonomische Auswirkungen. So sind freistehende Bauten in der Erstellung teurer, bieten aber auch mehr Wohnqualität dank besserer Belichtung.

Veraltete Grundrisse und grosser Erneuerungsbedarf erhöhen die Wahrscheinlichkeit, dass ein Ersatzbau realisiert wird.

Verdichtungstypen



Gute Vorarbeiten erleichtern die Ausarbeitung des kommunalen Richtplans und der Nutzungsplanung.



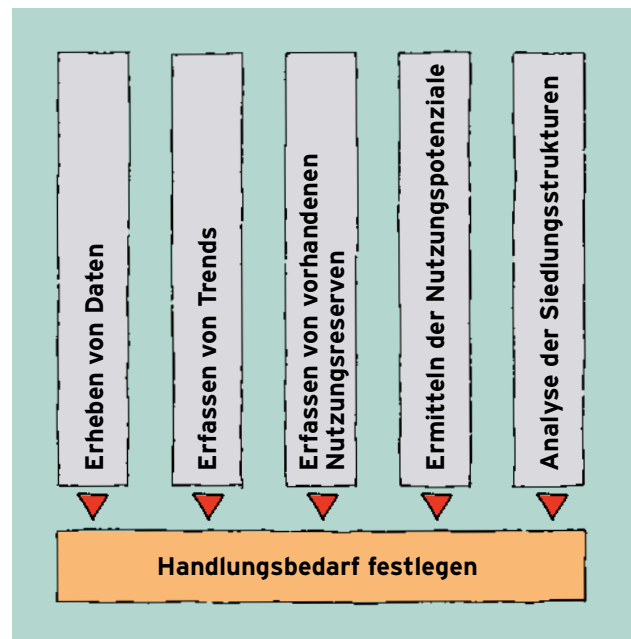
Voraussetzung einer Anpassung des Zonenplanes ist die Erarbeitung einer Gesamtschau, basierend auf einer Analyse der Ausgangslage. Auf der obersten Ebene der Planung steht in den meisten Gemeinden das Leitbild mit Leitsätzen zur Gemeindeentwicklung. Der kommunale Richtplan setzt die Grundhaltung des Leitbildes und der Entwicklungsstrategien in räumliche und quantitative Aussagen um. Die Nutzungsplanung trifft sodann die verbindlichen Regeln für die Grundeigentümerschaft. Die Gemeinden sind verpflichtet, einen kommunalen Richtplan zu erstellen. Die Erarbeitung eines Leitbildes ist zudem empfehlenswert.

Je mehr Klarheit über die Ausgangslage herrscht, desto zielgerichteter wird der Richtplan.

Die Gemeinden analysieren die Ausgangslage und erarbeiten die relevanten Grundlagen für die Anpassung des Richtplanes. Unter die relevanten Grundlagen fallen insbesondere

- das Erheben von Daten zur baulichen, demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der letzten 15 - 25 Jahre.
- das Erfassen von Trends: Neue Wohnformen oder ein geändertes Einkaufs- und Freizeitverhalten haben Einfluss auf den Immobilienmarkt. Welche gesellschaftlichen Entwicklungen zeichnen sich ab, welche Wohnungen werden zunehmend nachgefragt, wo bestehen Überangebote, gibt es Verlagerungen im Arbeitsmarkt?
- das Erfassen der vorhandenen Nutzungsreserven.
- das Ermitteln der (Um-)Nutzungspotenziale innerhalb des bebauten Gebietes.
- die Analyse der Siedlungsstrukturen resp. des Ortsbildes.

Neben den harten Daten bestehen auch weiche Anhaltspunkte für die zukünftige bauliche Entwicklung. Dazu gehören die Einschätzung der Absichten der Eigentümerschaft und Investoren von Grundstücken. Sie verfolgen oft sehr unterschiedliche Zielsetzungen. Diese können von ökonomischen Sichtweisen, aber

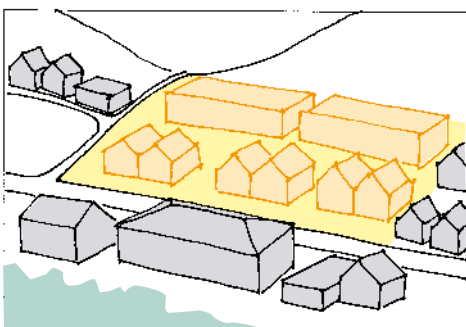
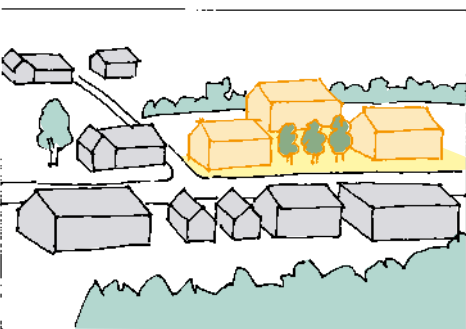
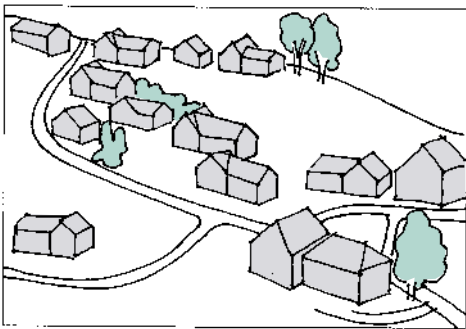


auch von sehr individuellen Vorstellungen geprägt sein. Mit individuellen Gesprächen können die Informationen verbessert werden. Die Gemeinde erhält damit eine konkrete Vorstellung der Absichten Dritter und verschafft sich einen Vorsprung im Planungsprozess.

Klare Leitsätze bilden die grundlegende Botschaft für die Siedlungsentwicklung.

Die Formulierung von Leitsätzen zu einem Leitbild schafft Klarheit über die eigene Ausgangslage, über die Richtung der angestrebten Entwicklung und über die (Qualitäts-)Ansprüche, die eine Gemeinde erfüllen möchte. Ein Leitbild ist eine politisch abgestützte Botschaft. Es muss nicht aufwendig gestaltet sein, sondern kann aus wenigen, aber klaren Sätzen bestehen. Leitsätze oder ein Leitbild können separat formuliert werden oder auch Teil des kommunalen Richtplanes sein.

Die Gemeinde legt unterschiedliche Strategien für einzelne Teilgebiete fest.



Ein Ort setzte sich aus Arealen und Quartieren zusammen, welche sich in der Vergangenheit unterschiedlich entwickelt haben und auch in Zukunft unterschiedliche Wege gehen können. Die zukünftige Entwicklung kann grob in vier Ansätze unterteilt werden:

Erhalten

Im Vordergrund steht die Qualität der Siedlungsstruktur oder des Ortsbildes, welche es zu erhalten oder allenfalls zu verbessern gilt. In Erhaltungsgebieten wird in der Regel keine höhere Anzahl von Wohnungen und Einwohnerinnen/Einwohner angestrebt.

Aufwerten

In Aufwertungsgebieten besteht Potenzial für eine moderate Erhöhung der Einwohnerzahl unter mehrheitlicher Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz und ihrer Qualität. Neue Bauvolumen werden sorgfältig in die vorhandene Struktur integriert. Für eine Erhöhung der Einwohnerzahl eines Gebietes muss primär die Zahl der Wohnungen erhöht werden.

Erneuern

Erneuerungsgebiete liegen im weitgehend überbauten Gebiet und weisen dennoch ein hohes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und Einwohnerinnen/Einwohner auf. Da die bauliche Erneuerung tiefer greift als in Aufwertungsgebieten, können bauliche Strukturen, Freiräume und Erschliessungsanlagen freier geregelt werden. Dazu eignet sich das Instrument des Erneuerungsplanes.

Überbauen

In Überbauungsgebieten ist eine grundlegende Erneuerung der Bebauung beabsichtigt. Auf den entsprechenden Arealen besteht eine grosse planerische Freiheit. Mit Testplanungen können unterschiedliche städtebauliche Ansätze diskutiert und auf den Ort angepasste Lösungen erarbeitet werden. Diese erreichen mit einem Überbauungsplan rechtliche Verbindlichkeit.

**Bis Ende des Jahres 2023
muss der kommunale Richtplan
überarbeitet sein.**

Auf der Basis der vorangegangenen Überlegungen stellt die Gemeinde im kommunalen Richtplan die Weichen für die spätere Anpassung der Nutzungsplanung. Sie macht im Richtplan mengenmässige Aussagen zur Innenentwicklung und zur Siedlungserneuerung und konkretisiert ihre Entwicklungsstrategien räumlich. Grundsätzlich sind die Zentren zu stärken und die Nutzungsdichte dort zu erhöhen, wo diese unterdurchschnittlich ist.

Im kommunalen Richtplan können Entwicklungsrichtungen festgelegt und Akzente gesetzt werden. Die Gemeinde trifft gegebenenfalls Entscheide unter verschiedenen Varianten.

Konsolidierung der Planung durch Mitwirkung**Mitwirkungsprozesse
verankern die Planungsentwürfe
in der Bevölkerung.**

Da Leitbilder und kommunale Richtpläne wichtige Entscheide für die bauliche Entwicklung einer Gemeinde enthalten, müssen die Festlegungen in der Bevölkerung gut abgestützt sein. Die Planungsbehörden vermögen erfahrungsgemäss nur einen Teil der Interessen zu erkennen und in den Abwägungsprozess einzubringen. Als Ergänzung ist eine breite Information und Mitwirkung der Bevölkerung wichtig und von Vorteil. Dabei lohnt es sich, über das vom Raumplanungsgesetz vorgeschriebene Minimum (öffentliche Auflage des Planentwurfs) hinauszugehen und die heutigen Möglichkeiten der Kommunikation zu nutzen (Visualisierungen, Internet, soziale Medien).

Die Möglichkeit zur Mitwirkung kann spätere Rechtsstreitigkeiten minimieren und so zu raschen Verfahren beitragen. Zeit und Geld, welche in Mitwirkungsprozesse fliessen, sind gut investierte Mittel.

Partizipative Mitwirkungsprozesse verlangen eine professionelle Moderation, welche gezielt Fragen stellt und Antworten bündelt. Ziel ist es, Ideen abzuholen, Planungsentwürfe zu festigen, besser zu verankern und, wo nötig, zu korrigieren. Ein Mitwirkungsprozess darf nicht als Wunschkonzert von Planungsideen verstanden werden.

Geeignete Massnahmen helfen, die anvisierten Ziele zu erreichen.

Formelle Massnahmen

- Anpassung der Nutzungsplanung
- Sondernutzungspläne
- Gutachten und Wettbewerbe
- Verträge
- Baulandaktivierung




Informelle Massnahmen

- Aktive Bodenpolitik
- Gespräche mit Grundeigentümerschaft und wichtigen Akteuren
- Partizipative Mitwirkung
- Beratungsangebote
- Testplanungen und Studien
- Öffentlichkeitsarbeit

In der Raumplanung können viele Ziele mit informellen Massnahmen unterstützt werden. Auf diese Weise kann Fachwissen in die Planungsprozesse einfließen

und können Konflikte entschärft oder gar vermieden werden. Das kann sich schnell auch finanziell auszahlen.

Instrumente und Wirkungsfeld

Ebene	Verfahren	Ziele	Themen
Gemeinde 	Nutzungsplanverfahren Zonen festlegen Lage und Bezug zu angrenzenden Arealen	angemessene Dichte	<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessung • Ausnützung • Nutzungsdurchmischung • Höhenentwicklung
Areal 	Erneuerungs- oder Überbauungsplan Testplanung Vorprojekt	Struktur Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Volumen • Freiräume • Erschliessung im Areal • Erhöhen der Ausnützung mit Gegenleistung
Projekt 	Baubewilligungsverfahren Ausführungsqualität	Qualität Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Fassaden • Umgebung

Aufzonungen in Wohnzonen sollten mehr Einwohnereinnen und Einwohner auf gleicher Fläche bewirken.

Anpassungen an der Nutzungsplanung sind die wichtigste Stellschraube für die Förderung der Entwicklung nach innen. Wenn die Art der Nutzung (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) einer rechtskräftigen Bauzone geändert wird, spricht man von einer Umzonung. Eine Aufzonung liegt vor, wenn die Intensität einer Nutzung geändert wird. Solche Änderungen können mit grossen Auswirkungen verbunden sein. Oberste Grundlage für eine Um- oder Aufzonung eines bestimmten Gebietes ist die Entwicklungsstrategie, welche im kommunalen Richtplan festgelegt wurde. Aufzonungen in Wohnzonen sollten grundsätzlich zum Ziel haben, mehr Einwohnereinnen und Einwohner auf der gleichen Fläche unterzubringen (Masseinheit Ew./ha). Das geschieht nicht bei jeder Änderung. Eine kleine Erhöhung der Ausnutzungsziffer führt in der Regel zu

Anbauten an bestehenden Einfamilienhäusern. Daraus ergibt sich zwar mehr Wohnfläche, aber keine zusätzlichen Einwohnereinnen und Einwohner, weil die Zahl der Wohneinheiten gleich bleibt. Wird die Ausnutzungsziffer deutlich erhöht und werden allenfalls auch zusätzliche Geschosse eingeführt, so überwiegen zunehmend finanzielle Interessen. Es besteht ein grosser Anreiz, ein bestehendes Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen und zusätzliche Wohneinheiten anzubieten. Entspricht die Ausnutzungsziffer einer bestehenden Bebauung, so ist der Anreiz, einen Neubau zu erstellen, verschwindend klein. In diesem Falle bleiben Gebäude und Quartierstrukturen erhalten, auch wenn keine expliziten Regeln zu deren Schutz erlassen werden. Dies ist besonders dann sinnvoll, wenn die bestehenden Strukturen der Zielvorstellung entsprechen.

Erneuerungsplan und Überbauungsplan

Verschiedene Verfahren tragen zielgerichtet zur Optimierung der Planung bei.

Erneuerungs- und Überbauungspläne sind Sondernutzungspläne. Sie orientieren sich am Zweck einer Zone gemäss der Nutzungsplanung, können aber bezüglich Geschosshöhe und Ausnutzung in einem moderaten Umfang von den Zonenbestimmungen abweichen.

- Art. 39 BauG Überbauungsplan
- Art. 40 BauG Erneuerungsplan
- Art. 41 BauG Verhältnis der Sonderbauvorschriften zu den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften

Sondernutzungspläne bestehen aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Durch Sonderbauvorschriften können zahlreiche gestalterische und organisatorische Aspekte geregelt werden, beispielsweise eine offene oder geschlossene Bauweise, die Festlegung von Firstrichtungen, die Pflicht zu und die Anordnung von Gemeinschaftsanlagen, die Pflicht zur Durchführung eines Architektur-Wettbewerbes oder die Beteiligung an Energieverteilnetzen.

Erneuerungs- und Überbauungspläne treffen für ein Teilgebiet des Zonenplanes örtlich differenziertere und feinere Regeln. Erneuerungspläne kommen innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes zur Anwendung, Überbauungspläne vorwiegend auf bisher nicht bebauten oder vollständig neu zu bebauenden Arealen.

Mit einem Erneuerungsplan können über Jahre gewachsene Strukturen, welche eine Weiterentwicklung einschränken oder gar verunmöglichen, aufgebrochen und neu geregelt werden. So können beispielsweise Nutzungen in einem bestimmten Teil eines Areales konzentriert und Erschliessungsanlagen oder Freiräume als gemeinsame Einrichtungen mehrerer Eigentümer ausgestaltet werden. Der Erneuerungsplan kommt nur zur Anwendung, wenn im Zonenplan ein Gebiet mit einer Sondernutzungsplan-Pflicht zum Zweck der Erneuerung überlagert ist.

Testplanungen haben sich bei anspruchsvollen Ausgangslagen bewährt.

Mit einer Testplanung werden Lösungen gesucht, mit welcher Dichte, welchem ortsbaulichen Konzept und welcher Erschliessung ein Gebiet oder Areal inskünftig bebaut werden soll. In der Regel arbeiten mehrere Teams in einem offenen Prozess an diesen Fragestellungen. So können die Denkansätze bewusst in verschiedene Richtungen gesteuert werden, um Unterschiede in

den Konzepten zu akzentuieren. Testplanungen sind daher keine Wettbewerbe. Die Erkenntnisse aus dem gesamten Testplanungsprozess (Studien, ortsbauliche Analysen, Wettbewerbe etc.) fliessen in der Regel in einen Sondernutzungsplan ein. Testplanungen sind ein fakultatives Instrument, jedoch sehr zu empfehlen, je anspruchsvoller die Ausgangslage ist.

Abschöpfung des planerischen Mehrwerts**Abgeschöpfte Mehrwerte fliessen in einen kantonalen Fonds.**

Neueinzonungen unterliegen gemäss Baugesetz der Mehrwertabgabe. Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Mehrwertes, der durch die Einzonung entsteht. Die Abgabe wird aber nur erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens 20'000 Franken beträgt. Die erhobenen Beträge fliessen in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet werden.

Primär sind die Gemeinden mit zu grossen Bauzonen beitragsberechtigt, welche aufgrund eines rechtskräftigen Urteils eine Entschädigung an Grundeigentümer zu leisten haben. Weitere zweckgebundene Massnahmen können aus dem Fonds unterstützt werden, sofern genügend Mittel zur Verfügung stehen. Bedingung ist, dass die Massnahmen im kantonalen Richtplan vorgesehen sind.

Gemeinden stärken mit einer aktiven Bodenpolitik ihre Verhandlungsposition.

Der Handlungsspielraum einer Gemeinde bei der Innenentwicklung auf einem bestimmten Areal erhöht sich stark, wenn sie mit Grundeigentum vertreten ist. Die Gemeinde kann beispielsweise eine Planung aktiv vorantreiben, Einfluss nehmen auf die Planerwahl (Testplanung oder Wettbewerb initiieren) oder Hand bieten für den Abtausch von Land oder einer Liegenschaft. Die Gemeinde erhält mit einer aktiven Bodenpolitik mehr Spielraum, um blockierte Situationen zu lösen oder spezifischen Anliegen gerecht zu werden (z.B. Freihaltebereiche, gemeinnütziger Wohnungsbau).

Wenn keine gemeindeeigenen Projekte zur Diskussion stehen, hat sich vielerorts die Abgabe von Land im Baurecht bewährt.

Die Möglichkeit für einen Grundstückkauf bietet sich nicht alle Tage. Eine aktive Bodenpolitik bedeutet, den Liegenschaftsmarkt im Auge zu behalten und ein geeignetes Objekt allenfalls mit einer ausgesprochen langfristigen Sicht zu erwerben.

Förderung der Überbauung**Bauland wird ausgeschieden, damit es überbaut werden kann.**

Das revidierte kantonale Baugesetz gibt mit Art. 56 den Gemeinden die Möglichkeit, aktiv darauf hinzuwirken, dass Bauland tatsächlich überbaut wird. Damit soll verhindert werden, dass Bauland über Jahrzehnte gehortet wird und deshalb das Siedlungsgebiet unnö-

tig ausgedehnt wird. Das ist besonders dann stossend, wenn sich die gehorteten Flächen an Lagen befinden, die für die Siedlungsentwicklung gut geeignet sind oder aufgrund der umliegenden Bebauung nicht ausgezont werden können.

3. Sicherung der baulichen Qualität

20



Die Arbeitshilfe zeigt auf, wie Qualität gefördert und beurteilt werden kann.

Das architektonische Erbe im Kanton Appenzell Ausserrhoden ist einzigartig und geniesst Anerkennung weit über die Kantons Grenzen hinaus. So hat sich über Jahrhunderte eine besondere Haustypologie entwickelt und die Landschaft und Dörfer geprägt. Die häufigste und vertrauteste Dorfstruktur ist das Strassendorf, wo eine Häusergruppe um die Kirche den Kern markiert und die weitere Bebauung die wegführenden Strassen säumt.

Die ausserrhodischen Dörfer mit ihren attraktiven, vielfältigen, kulturgeschichtlich geprägten und räumlich erfahrbaren Siedlungsstrukturen sind für die Lebensqualität der Bevölkerung von grosser Bedeutung. Ihre Wirkung trägt zum physischen, psychischen und sozialen Wohlbefinden bei und schafft Identität.

Der kantonale Schutzzonenplan nennt acht Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Dank einer verankerten Bau tradition ist die lokale und regionale Baukultur bis heute unverkennbar und eng mit dem traditionellen Handwerk verknüpft, auch wenn die baulichen und gesellschaftlichen Veränderungen rasch voranschreiten.

Der Verweis auf eine erfolgreiche Bau tradition soll alle Planenden ermuntern, sich mit der Analyse der Orte und den Regeln der Baukultur auseinanderzusetzen. Diese Auseinandersetzung ermöglicht es, neue Bauten so zu gestalten, dass auch künftige Generationen von der hohen Lebensqualität der Ausserrhoder Dörfer und der faszinierenden Landschaft profitieren können. Erneuerungen sind bei guter Qualität möglich und erwünscht.

Erzielen einer guten Gesamtwirkung

Die Gemeindebehörde hat den Auftrag, räumliche Qualität zu sichern. Auf den Geschmack des Einzelnen darf es nicht ankommen; daher muss immer eine fachlich objektive Beurteilung erfolgen.

Art. 112 des kantonalen Baugesetzes verlangt, dass Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie dürfen das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der Artikel ist sowohl ein Einordnungsgebot wie auch ein Verunstaltungsverbot. Die beiden Regelungen unterscheiden sich durch die Sichtweise. Das Verunstaltungsverbot zielt darauf ab, eine schlechte gestalterische Lösung zu verhindern. Das Einordnungsgebot zielt darauf ab, eine gute gestalterische Lösung zu erzielen.

Bei der Anwendung von Bestimmungen für eine gute Gestaltung ist der Entscheidungsspielraum der Behörden gross. Entsprechend kommt der Entwicklung guter Argumente in Diskussionen mit der Eigentümerschaft oder den Investoren hohe Bedeutung zu, ebenso dem Verweis auf geeignete Referenzobjekte. Je höher die Fachkompetenz einer Behörde, desto bessere Resultate ergeben sich aus der Anwendung der Gestaltungsartikel.

Frühzeitige Kontakte mit Fachleuten stellen sicher, dass grundsätzliche Fragen gleich zu Beginn der Planung beantwortet sind.

Wo dichter gebaut werden soll, muss den Qualitätsaspekten erhöhte Beachtung geschenkt werden. Für die Gemeinden steht die Aufwertung von Ortskernen, die qualitative Entwicklung der Siedlung, der Umgang mit Verkehrsflächen und Freiräumen sowie die Bauberatung im Vordergrund.

Wichtige Entscheide bezüglich gestalterischer Qualität werden bereits zu Beginn der Planung eines Bauvorhabens getroffen. Neben den Vorstellungen der Grundeigentümerschaft haben auch Baubehörden wichtige Anliegen, die berücksichtigt werden müssen. Gespräche mit Fachleuten sind deshalb unbedingt zu empfehlen.

In Appenzell Ausserrhoden bestehen folgende Beratungsangebote:

- Ortsbildberater
(z.B. Ausserrhoder Heimatschutz)
- Beratung durch die kantonale Denkmalpflege
- Beratung im Rahmen des Instrumentes der Haus-Analyse
- Beratung im Rahmen der «Arealentwicklung» des Amts für Wirtschaft und Arbeit
- Beratung durch die Abteilung Raumentwicklung
- Beratung durch Fachleute, die von den Gemeinden vermittelt werden.

Beratende Kommissionen

Der Blick aus der Distanz und die unvoreingenommene Diskussion führen zusammen mit der Erfahrung der Kommissionsmitglieder oder externen Fachleuten oft zu wesentlichen Verbesserungen der Projekte oder zu neuen Lösungsansätzen. Die Wirkung einer Kommission steht und fällt mit der Qualität ihrer Mitglieder sowie mit dem Rückhalt in der verantwortlichen Behörde.

Zur Bewertung gestalterischer Qualität können Ortsbildkommissionen mit unabhängigen Fachleuten oder auch Einzelpersonen eingesetzt werden. Diese unterstützen die Behörden in der Beurteilung gestalterischer Fragen.

Die Kommissionen können sich in ihrer Organisation, ihrer rechtlichen Wirkung aber auch in Grösse und Aufgabenkatalog sehr unterscheiden, öffentlich oder nicht öffentlich tagen. Trotzdem weisen die meisten Gremien ein gemeinsames Merkmal auf: Sie beurteilen Bauvorhaben, die besondere baugestalterische Fragen aufwerfen oder von Bedeutung für das Orts- und Land-

schaftsbild sind. Damit sind sie kaum flächendeckend aktiv, sondern dort, wo erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Kommissionen geben Empfehlungen ab und unterstützen die Behörden bei der Entscheidungsfindung. Sie setzen sich aus Fachleuten zusammen, die von Vertretungen der verantwortlichen Behörde begleitet werden. Die Kommissionsmitglieder sollen unabhängig, das heisst weder ortsansässig noch mit Bauaufträgen vor Ort betraut sein. Kommissionen können Behördenmitglieder in der Kommunikation und Vertretung nach aussen entlasten.

Ein Konkurrenzverfahren bietet die Möglichkeit, für eine bestimmte Bau- oder Planungsaufgabe verschiedene Lösungsansätze mit einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium zu diskutieren und dem besten Vorschlag den Vorzug zu geben.

Zur Förderung oder Anhebung von gestalterischer Qualität bieten sich Konkurrenzverfahren an. Sie sind eine bewährte und generell zweckmässige Beschaffungsform für Architektur- und Planungsleistungen. In Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142 und 143 kommen entweder Studienaufträge (pauschale Entschädigung aller Teilnehmenden) oder Wettbewerbe (abgestufte Preisgelder) in Frage. Das geeignete Verfahren und der Kreis der geeigneten Teilnehmenden richten sich nach der Aufgabenstellung und der Bauträger-

schaft. Eine sorgfältige Auswahl der Teilnehmenden und der Mitglieder des Beurteilungsgremiums haben einen positiven Einfluss auf das Ergebnis.

Die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens beansprucht einen Zeitraum von mehreren Monaten und ist mit Kosten verbunden, die jedoch in nahezu allen Fällen durch das bessere Ergebnis wettgemacht werden.

Modelle und Begehungen

Die Diskussion vor Ort und am Modell bringt zusätzliche Erkenntnisse und vereinfacht die Diskussionen mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Nutzenden.

Projekte können nur begrenzt mit Systematik und gleichbleibenden Kriterien aufgrund von Plänen beurteilt werden. Pläne allein sagen nicht alles. Begehungen vor Ort und Modelle helfen, die tatsächliche und zukünftige Situation besser einzuschätzen, insbe-

sondere bei der Positionierung und Grösse eines Baukörpers sowie seiner Wirkung im Strassenraum. Eine Überprüfung am Modell kann spätere Enttäuschungen verhindern und ist für ungeübte Planlesende äusserst hilfreich.

Da der Freiraum durch die Verdichtung tendenziell abnimmt, wird die Freiraumqualität umso wichtiger. Verdichten heisst auch, gezielt Flächen freihalten.

Gut nutzbare, oft grüne Freiräume garantieren das Verweben von Ort, Streusiedlung und Landschaft und sind ein massgebliches Qualitätsmerkmal im Siedlungsraum. Noch nicht überbaute Bereiche in den Siedlungen bilden heute mögliches Potenzial zur Verdichtung. Dies verändert die Struktur der Ortschaften und die direkte Erlebbarkeit für die Ansässigen. Damit die Dörfer attraktiv bleiben, brauchen sie neben baulichem Abwechslungsreichtum auch eine bestmögliche Freiraumgestaltung. Verdichtungsmassnahmen müssen daher immer dazu beitragen, das Wohnumfeld zu verbessern. Je dichter eine Siedlung wird, desto wichtiger wird es, zwischen den Bauten einen gegliederten definierten Grünraum nutzbar zu machen.

Grösser werdenden Bauvolumen muss man gut strukturierte Freiräume entgegensetzen, damit die Proportionen trotzdem stimmen und gut nutzbare Aussenflächen entstehen. Landschaftsbereiche im direkten Umfeld des Siedlungsgebietes sollen erhalten bleiben und zu siedlungsorientierten, vielfältig nutzbaren Grünräumen aufgewertet werden. Neue Quartiere werden auf ihre Ensemblewirkung hin beurteilt. Es geht dabei nicht um einzelne Objekte, sondern um zusammenhängende und intakte bauliche und freiräumliche Strukturen. Es braucht auch für die Planung des Freiraumes Gestaltungswillen, personellen Einsatz und finanzielle Mittel.



Das Verweben von Ort und Landschaft braucht eine gute Planung.



Die Fläche über der Tiefgarage wurde im Zuge des Innenverdichtungsprozesses begrünt und schafft so neue Freiraumqualitäten.



Die ehemalige Strasse wurde zum Park umgestaltet.



Sorgfältig gestaltete Grünräume zwischen den Häusern generieren qualitativ hochwertige Erholungsräume.

Bauten orientieren sich am gewachsenen Terrain und fügen sich in dieses ein. Die topografischen Voraussetzungen fließen in das architektonische Konzept ein.

Je weniger das natürliche Gelände verändert wird, desto selbstverständlicher fügt sich ein Baukörper in das Gelände ein. Gleichzeitig ist ein funktionierendes Geflecht von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Frei- und Grünräumen zu schaffen oder zu erhalten. Terrassierungen verschärfen die negativen Auswirkungen der baulichen Eingriffe. Natürliches Gefälle mit Wiesen und Gärten, welche bis an die Aussenmauern eines Gebäudes reichen, führen die Landschaft in die Siedlung hinein. Der natürliche Geländeverlauf ist insbesondere bei komplexen und dichten Arealbebauungen zu berücksichtigen.

Die Herausforderung beim Bauen an Hanglagen ist besonders hoch. Terrainveränderungen prägen das Gesamtbild einer Bebauung ähnlich stark wie das Volumen. Sie bestimmen das Erscheinungsbild in der Landschaft und damit auch den Charakter und die Qualität der Umgebung. Eingriffe in das gewachsene Terrain sind heute wesentlich einfacher möglich als früher, was zu einem grosszügigen Umgang mit der Topografie verleiten kann. Ziel der baulichen Entwicklung ist es, dass die natürliche Beschaffenheit des Landschaftsraumes und des Terrains trotz baulicher Massnahmen und Verdichtung lesbar bleiben.



Bauen muss die Topografie berücksichtigen.



Wenig Möblierung lässt die Landschaft an das Gebäude fließen.



Das abgestufte Terrain folgt den Erdgeschossen der Bauten.



Der Freiraum zwischen den Gebäuden bleibt im natürlichen Geländeverlauf.

Die Platzierung des Hauptvolumens richtet sich nach der Landschaft, der Ortsstruktur und der historisch gewachsenen Bauweise. Nicht umgekehrt!

Die Grösse und Stellung des Hauptvolumens ergibt sich einerseits aus dem Charakter der Landschaft und des Ortes und andererseits aus der beabsichtigten Nutzung. Mit der Platzierung und der Proportionierung von Gebäuden werden Beziehungen, Hierarchien sowie ganze Raumkompositionen und Raumabfolgen geschaffen. Je nach Ausprägung wirken sie dominant oder ordnen sich ein. Der Abstufung der einzelnen Volumen muss grosse Beachtung geschenkt werden.

Grundlage jeder Planung ist eine fundierte Analyse des Ortes mit seinen ortstypischen Merkmalen. Die Analyse ermöglicht Behörden und Planern die bestmögliche Platzierung (Setzung) der ortsbaulich verträglichen Volumen.

Allgemein unterscheiden Fachleute folgende charakteristischen Bebauungstypologien:

- Freistehende Bauten (Solitärbauten, offene Bauweise)
- Einseitig zusammengebaute Bauten (Doppelhäuser, offene Bauweise)
- Zweiseitig zusammengebaute Bauten (Zeilenbauten, geschlossene Bauweise)

Die offene Bauweise schafft eine Hierarchisierung von heterogenen und fließenden Aussenräumen. Die geschlossene Bauweise schafft eine klare Trennung zwischen öffentlichem Strassenraum und Garten.

Neubauten müssen sich in die bestehende Typologie einordnen. Das Bewahren von ortstypischen Proportionen fördert eine identitätsstiftende Wirkung. Ortstypische Proportionen sollen nur in Ausnahmefällen mit schlüssigen, ortsbaulichen Begründungen durchbrochen werden dürfen.



Sich wiederholende Volumen mit der Stirnseite zur Strasse wirken zurückhaltend und fügen sich gut ein.



Der Neubau hinten links nimmt die gleiche Position ein wie der Altbau links. Zusammen begrenzen sie den Strassenraum in städtischer Art.



Gestaffelte Volumen wirken weniger mächtig und bilden eine traditionelle Häuserzeile.



Neu- und Altbauten bilden eine Einheit.

Die maximalen Abmessungen definieren die Körnung und Massstäblichkeit einer Bebauung. Gegenüber der bisherigen Bausubstanz sollen nur ausnahmsweise grosse Sprünge zugelassen werden.

Die Gebäudegrundmasse (Körnung) von Neubauten haben sich wegen neuer Nutzungsformen sowie bautechnischer Möglichkeiten stark verändert. Feinteilige Strukturen dürfen jedoch nicht durch kompakte und schwerfällige Baukörper erdrückt werden. Auf die ortstypischen Eigenheiten und Grundmasse, aber auch auf die Wahrung von unverbaute Freifläche, ist Rücksicht zu nehmen. Gebaute Volumen sind immer raumbildende Elemente. Sie begrenzen Strassenräume und Plätze in ihrer Ausdehnung und Form.

Die Anzahl zulässiger Geschosse der Bauten wirkt stark raumbildend und ist deshalb von grosser Bedeutung. Grundsätzlich gilt, dass sich die Geschosshöhe an den umliegenden Bauten orientiert. Sie kann aber zu Gunsten der Verdichtung in einem bestimmten Gebiet erhöht werden. Durch unterschiedliche Geschosshöhen entstehen in der Raumordnung Hierarchien. So können Gebäude, die an einer Strasse oder einem Platz stehen, mehr Geschosse aufweisen als rückwärtig gelegene Bauten.

Öffentliche Bauten und historisch bedeutende Bauten sind hierarchisch höher gestellt; sie wollen respektiert werden. Neue Wohnbauten im nahen Umfeld solcher Bauten haben sich in ihrer Stellung, Grösse und Form zurückzunehmen.



Der Neubau rechts fügt sich bezüglich Grösse und Stellung gut in die bestehende Situation ein.



Die Neubauten ordnen sich in die bestehende Bebauung ein (Höhe und Proportion) und führen zu einer angemessenen Dichte.



Geschickt geplante Mehrfamilienhäuser erreichen auch mit nur zwei Vollgeschossen bereits eine überdurchschnittliche Dichte.



Der Neubau ist zwar höher als das bestehende Gebäude rechts, ordnet sich aber wegen der Hanglage ein.

Bauten fassen den Strassenraum ein und geben ihm eine Prägung. Je bedeutender ein Platz oder Strassenraum, desto wichtiger sind die Vorgaben für die Stellung der Bauten.

Pflichtbaulinien definieren die Lage der Fassadenfluchten im Strassenraum. Sie haben eine ausgesprochen prägende Wirkung auf das Gesamtbild. Pflichtbaulinien eignen sich zum Beispiel, um wichtige Plätze oder Strassenräume zu fassen resp. zu betonen oder historisch gewachsene Raumsituationen zu erhalten. Zugänge und Hauseingänge orientieren sich zur Strasse hin.

Durchsichten und Sichtachsen sind wesentliche Elemente einer Siedlung oder eines Ortsbildes. Insbesondere den Durchsichten zur Landschaft ist Rechnung zu tragen. Mit bewusst geförderten Sichtachsen können identitätsstiftende Objekte wie Brunnen, Statuen und Gebäude, aber auch Bäume und Hecken oder Aussichten betont werden.

Mauern oder Hecken können räumlich uneindeutige Situationen klarer fassen, aber auch abweisend oder ausgrenzend wirken. Hohe Mauern entlang von Strassen sollen daher so kurz wie möglich gehalten werden. Transparente Einfriedungen oder Mauern, welche die Sicht nicht einschränken, schaffen Bezüge zwischen den Bauten und stärken damit den Ortscharakter, besonders bei offener Bauweise. Vorzonen, Gärten und Vorplätze können mit Einfriedungen funktionaler organisiert werden.



Eine trottoirbündige Bebauung mit Hauseingängen zur Strasse spinnt das historische Muster weiter.



Belebte Erdgeschosse wirken einladend und sind in den Zentren anzustreben.



Durchblicke erweitern das Sehfeld und erleichtern die Orientierung.



Das Gebäude wendet sich dem Strassenraum zu, Fussgänger erleben den Strassenraum offen und grün.

Je dichter eine Bebauung, desto weniger Freiraum soll die Parkierung beanspruchen.

Parkierte Autos im öffentlichen Raum tragen wesentlich zur Entstellung von Dörfern bei. Die dauerhafte und zerstreute Parkierung auf Strassenniveau ist daher tief zu halten, damit die Freiräume ihre Wirkung entfalten können. Parkplätze sind daher in den Ortszentren möglichst unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu erstellen. Vorteilhaft für die Qualität des öffentlichen Raumes ist es, wenn private Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Tiefgaragen zusammenlegen. Mit einem Parkierungskonzept können die Gemeinden die Entwicklung steuern und eine Grundlage schaffen, um an geeigneten Orten eine konzentrierte Parkierungsanlage bereitzustellen.

Auch private Anbauten oder Scheunen und Nebengebäude können gut zu Garagen umgenutzt werden. Breit ausladende Einfahrten in Tiefgaragen wirken für Fussgänger abweisend, besonders in steter Wiederholung an Hanglagen. Einfahrten und Rampen sind nach Möglichkeit in Gebäude zu integrieren. Grundstücke an Hanglagen sind idealerweise vom tiefsten Punkt aus zu erschliessen. Ein Angebot für Kurzzeitparker und Besucher darf nicht zweckentfremdet werden. An Standorten mit sehr guter öV-Erschliessung ist die Zahl der Parkplätze möglichst tief anzusetzen.



Der Garagenanbau passt sich dem Bestand gut an.



Die gemeinsame Zufahrt zur Tiefgarage spart Platz zugunsten des Aussenraumes.



Die Tiefgarage passt sich gut ins Gelände ein. Für die Einfahrt sind keine Ausgrabungen nötig.

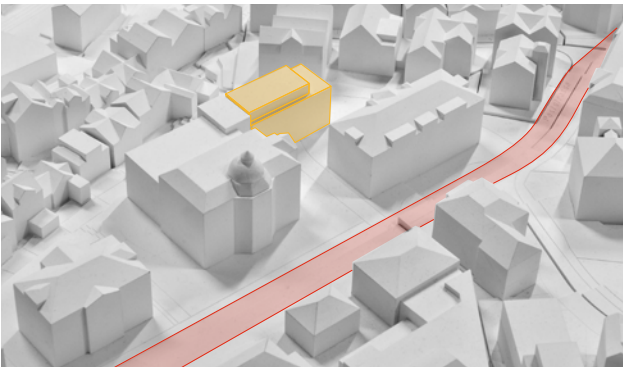


Der Neubau passt sich dem Altbau durch geschickt eingesetzte traditionelle Elemente hervorragend an.

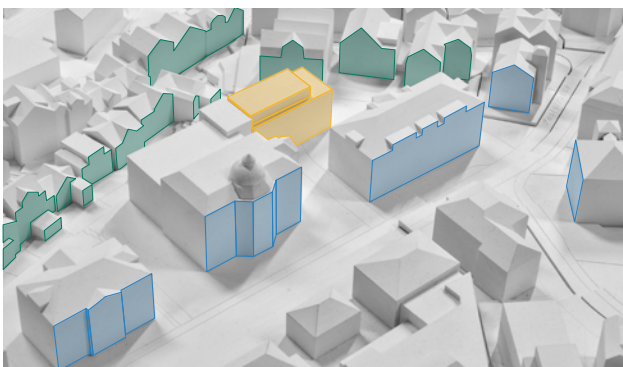
Folgender Qualitäts-Check hilft, die Aspekte der ortsbaulichen Setzung (Anordnung) und der Körnigkeit (Proportionen) zu berücksichtigen:



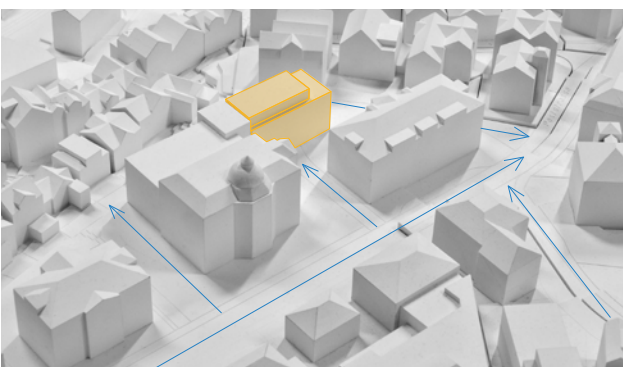
Was kann aus dem Umfeld eines Bauvorhabens abgeleitet werden?



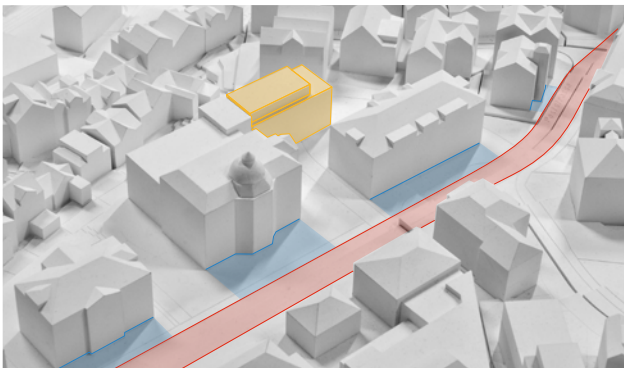
Orientiert sich das Bauvorhaben zur Strasse hin oder wendet es sich ab?



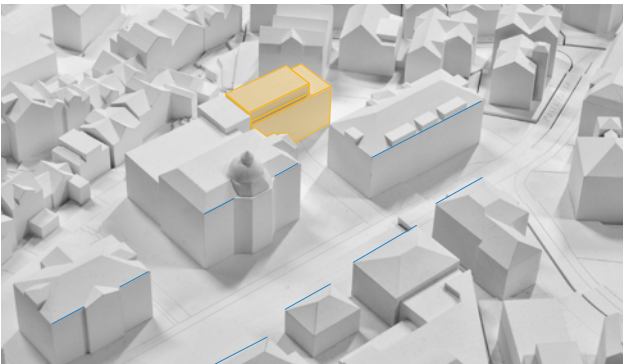
Ist die Hierarchie von Gebäuden im Strassen- oder Platzraum gewahrt?



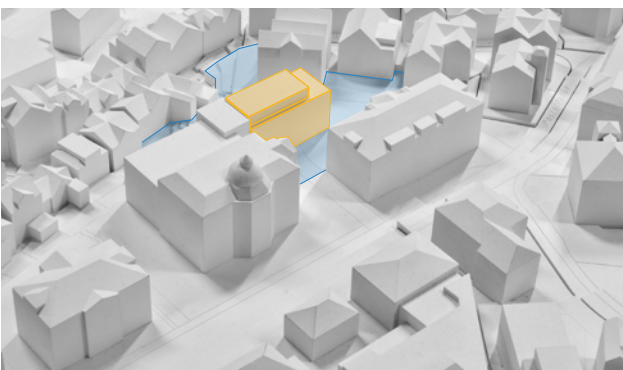
Sind wichtige Sichtachsen im Strassenraum gewährleistet?



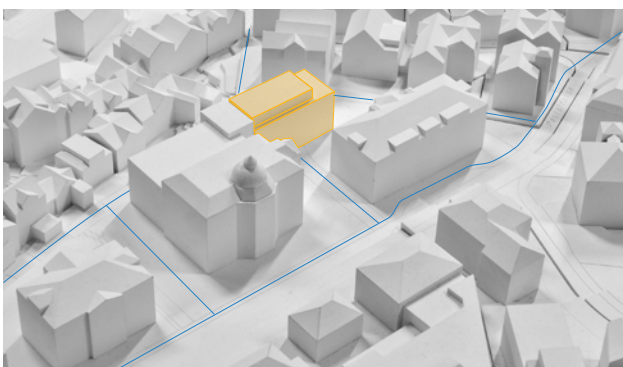
In welchem Abstand stehen die Gebäude zur Strasse?



Werden vorherrschende Ordnungslinien übernommen oder aufgelöst?



Sind die Freiräume am richtigen Ort und genügend ausgebildet?



Werden bestehende Wegverbindungen respektiert oder sogar verbessert?

Die Form und Gliederung der Hauptvolumen ist von grundlegender Bedeutung und bedingt hohe Sorgfalt, weil nachträgliche Änderungen auf lange Zeit unwahrscheinlich sind.

Zwischen der Funktion eines Gebäudes und seiner Orientierung besteht meist ein enger Zusammenhang. Und umgekehrt lässt die Form eines Gebäudes Rückschlüsse auf seine Nutzung zu. Mit der Staffelung des Volumens wird eine Hierarchie unter den Teilvolumen sichtbar. Mit der Gliederung des Volumens wird ein bestimmter Ausdruck erzeugt.

Es gibt ortstypische Baumerkmale bezüglich Form, Staffelung und Gliederung. Eine gründliche Analyse der örtlichen Bautypen und Formen hilft bei der Einordnung in die gebaute Umgebung, so z.B. die giebelständige Setzung des Volumens oder die Gliederung des Volumens in Sockel, Hauptvolumen und Dach - oder die Verwendung von ortsüblichen Fensterformen (z.B. Bandfenster). Traufhöhen und ortstypische Elemente sind unabhängig einer offenen oder geschlossenen Bauweise zu beachten.

Eine Firstrichtung rechtwinklig zum Strassenraum hin mit giebelseitiger Fassade wirkt mächtiger und dominiert den Strassenraum stärker. Sie ist verbreitet und insbesondere für repräsentative Fassaden geeignet. Die Stirnfassade wird oft als Gesicht eines Gebäudes bezeichnet. Eine Firstrichtung parallel zum Strassenraum hin bildet eher die Ausnahme und kommt vorwiegend in neueren Quartieren vor. Gebäudestellungen ohne eine ordnende Firstrichtung können besondere Orte wie Gabelungen oder Kreuzungen markieren. In Neubauquartieren bewirken sie ein unruhiges Gesamtbild.

Bei Aufstockungen ist die Hierarchie des Gebäudes zu berücksichtigen. Aufstockungen sollen sich in Form und Material eingliedern.



Fassaden- und Volumengliederung bricht die Dominanz der Gebäude.



Der Neubau rechts setzt das bestehende Bebauungsmuster fort.



Giebelständige Fassaden zum Strassenraum hin wirken repräsentativ wie das historische Vorbild.



Traditionelle Fassadengliederung und -elemente werden gekonnt auf den grösseren Masstab übertragen.

An- und Nebenbauten ordnen sich dem Hauptbau unter. Grossen Einfluss haben sie auf die Funktion und Qualität des Aussenraumes.

Anbauten und Nebenbauten besetzen oft einen nicht unwesentlichen Teil der Parzelle. Sie werden meist aufgrund funktionaler statt räumlicher Kriterien platziert, und auf räumlich gestalterische Ansprüche wird verzichtet. Der Setzung und der Grösse sämtlicher Nebenbauten ist aber ebenfalls Beachtung zu schenken. Durchsichten und Blickachsen sollen bewahrt werden. Anbauten dürfen den Hauptbau nicht konkurrenzieren. Klein- und Nebenbauten sollen eingeschossig sein und daher eine Gebäudehöhe von 3.5 m nicht überschreiten.

Die Unterordnung einer Anbaute kann auch bei gleicher Firsthöhe und Geschosszahl möglich sein, beispielsweise durch ein Abdrehen der Firstrichtung und einem Rücksprung in der Fassade.



Traditionell wurden die Anbauten geschickt an die Seiten- oder Rückfassade gebaut.



Kleinteilige Anbauten fügen sich in die gewachsene Struktur ein.



Der moderne Anbau setzt die Fassadengliederung fort und bewirkt damit ein stimmiges Weiterbauen am Bestand.



Die Aufstockung setzt die Gestaltung der bereits bestehenden kubischen Anbauten fort.

Dächer bilden in der Summe mehrerer Bauten ganze Dachlandschaften. Je einheitlicher eine Dachlandschaft ist, desto besser ist ihre Gesamtwirkung.

Die Dachform ist ein wichtiges Element der Gestaltung und hat eine grosse Fernwirkung. Die Dachform nimmt in besonderem Masse auf örtliche Begebenheiten Rücksicht. Dachflächen ohne Einschnitte und Aufbauten bewirken ein ruhiges und traditionelles Ortsbild.

Die Dachneigung von Steildächern sollte sich in einem ortsüblichen Rahmen bewegen. Abweichungen müssen begründet werden.

Steildächer sind besonders geeignet für das Anbringen von Solaranlagen, weil sie keine Ständerkonstruktion erfordern. Die Anlagen müssen sorgfältig gestaltet sein und sich in eine Dachlandschaft einordnen. Grössere Anlagen decken mit Vorteil eine ganze Dachfläche ab. Zerstückelte Anlagen führen zu einer unbefriedigenden Gesamtwirkung. Die Farbe der Kollektoren soll sich dem Dachmaterial anpassen.

Das Flachdach ist oft ein neues Element im bebauten Gefüge. Der Gestaltung der Dachränder ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Zudem ist auf Dachaufbauten möglichst zu verzichten. In historischen Ortskernen wirken Flachdächer auf Hauptbauten meist fremd. Die Begrünung von Flachdächern ist ein erwünschtes Gestaltungselement. Dachbegrünungen sind ökologisch sinnvoll. Die Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist durchaus möglich.



Die Dachlandschaft in Wienacht-Tobel weist kaum störende Objekte auf und wirkt dadurch besonders reizvoll.



Gleichförmige Dächer harmonisieren dieses Gebäude-Ensemble.



Durch ein gut proportioniertes Dach vermag sich auch ein grosses Volumen in die bestehende Struktur einzufügen.



Gleiche Materialisierung des Daches schafft eine selbstverständliche Verbindung von Alt- und Neubau.

Mit der Fassadengestaltung kann auf einfache Weise eine ortsübliche Eigenheit aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Bei der geschlossenen Bauweise besteht in der Regel ein Unterschied in der Fassadengestaltung zwischen Strassen- und Rückseite. Bei der offenen Bauweise hingegen kann die Fassadengestaltung je nach Situation allseitig gleich sein oder auch auf Hierarchien in der Nachbarschaft reagieren. Die Anordnung von Hauseingang und Fensteröffnungen lassen ein Gebäude einladend oder abweisend wirken. Ein Eingang zur Strasse hin bildet eine Adresse und unterstützt die Orientierung.

Siedlungen und Orte sind historisch gewachsen. Damit sind sie auch mit einer Bautradition verbunden. Fassaden berücksichtigen den Sonnenverlauf und die Witterungsverhältnisse. Ein wesentliches Merkmal sind die verwendeten Materialien und Farben. Der Materialwahl und der Farbgebung von Gebäuden ist somit grosse Beachtung zu schenken. Die Material- und Farbanalyse der umgebenden Bauten liefert wertvolle Hinweise zur Baugeschichte eines Ortes. Je nach Ausgestaltung kann ein Gebäude unterschiedlich wahrgenommen und seine Bedeutung hervorgehoben oder heruntergesetzt werden. Die richtige Material- und Farbwahl trägt wesentlich zur guten Einordnung bei.



Die Befensterung zeigt die zeitgenössische Nutzung, ohne eine alte Wohnform vorzutauschen.



Die Fassade des Neubaus passt sich sehr gut dem bestehenden Gebäude an.



Moderne Interpretationen harmonisieren mit der historischen Fassade.



Dank der klassischen Fassadengliederung fügt sich der Neubau hervorragend ins Ortsbild ein.

Idealerweise fließt das natürliche Terrain bis an die Aussenmauern eines Gebäudes und lässt so die Topografie eines Ortes auch im Kleinen erkennen.

Für Zugänge, Einfahrten oder Sitzplätze sind oft Terrainveränderungen erforderlich. Nicht immer sind Stützmauern die einzige Möglichkeit. Einfache bauliche Mittel, zum Beispiel in Form einer Holzkonstruktion, wirken leichter und ersparen aufwendige Abtragungen und Aufschüttungen.

Das natürlich verlaufende Terrain muss respektiert werden, und jedes neue Projekt ist sorgfältig auf die bestehende Topografie auszurichten. Eisenbahnschwellen, Löffelsteine und Zykloppensteine wirken als Fremdkörper. Besser sind Anböschungen, Trockenmauern und ehrliche Stützkonstruktionen. Eine gute Wirkung wird erzielt, wenn sich Aussensitzplätze und Spielplätze in das bestehende Terrain einfügen und hangparallel angeordnet sind.

Einfriedungen auf Sockelmauern trennen den privaten vom öffentlichen Raum und ermöglichen gleichzeitig Durchblicke. Sie dürfen nicht zu Stützmauern umgewandelt und damit für die Aufnahme von Höhendifferenzen bei Terrainveränderungen missbraucht werden.

Bäume, Sträucher und Gärten prägen den Charakter eines Ortes und verkörpern für viele Menschen Wohnqualität. Mit zunehmender Innenentwicklung werden die Grünräume knapper. Grünflächen dürfen aber nicht zur notwendigen Pflichtübung verkümmern. Steingärten aus ortsfremdem Granit sind zwar unterhaltsarm, wirken aber abweisend und heizen im Sommer unverhältnismässig stark auf. Es lohnt sich, für die Umgebungsgestaltung Fachleute beizuziehen.



Die Stützmauern beschränken sich auf den Bereich der Garageneinfahrt.



Die private Umgebung geht fließend in den öffentlichen Raum über. Das Ortsbild wirkt offen.



Vorgärten sind auch beliebte Sitzplätze. Sie sollten wo möglich nicht der Parkierung geopfert werden.



Begrünte Vorgärten bilden belebte Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Zur Erreichung von guten gestalterischen Lösungen sind akustische Überlegungen bei der Zonenauscheidung und bei der Planung des Innen- und Außenraums von Wohngebäuden entlang von Hauptstrassen von Anfang an vorzunehmen.

Die Anforderungen des Lärmschutzes und der Innenverdichtung können sich speziell entlang von stark befahrenen Strassen widersprechen. Gute Lösungen vermeiden die Abkapselung des Wohngebäudes. Wenn die Nutzung für die exponierten Stockwerke und die Ausrichtungen klar definiert werden, kann das Problem oft entschärft werden. Die zuständigen Fachstellen sind früh einzubeziehen.



Die vielfältige Gliederung der Baukörper ermöglicht eine flexible Ausrichtung der Wohnräume in Bezug auf die Lärmquellen.

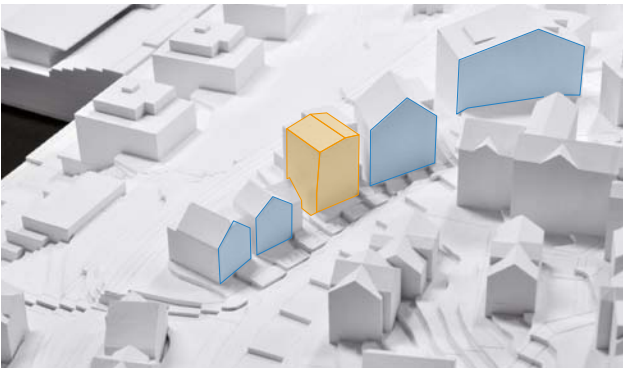


An vielbefahrenen Strassen soll auf die Wohnnutzung auf Strassenniveau verzichtet werden.



Loggien mit geschlossener Brüstung verringern die Lärmbelastung für dahinter liegende Wohnräume stark.

Folgender Qualitäts-Check hilft, die Aspekte der architektonischen Ausgestaltung und deren Einordnung im Detail zu berücksichtigen:



Welche Firstrichtung weisen die umliegenden Bauten überwiegend auf, und wie orientieren sich die Fassaden?



Welche Dachformen sind für ein Quartier erwünscht?



Wie unterscheiden sich Haupt- und Nebenbauten?



Wie sind die individuell und gemeinsam genutzten Freiräume und Wege angeordnet?



Welche Anordnung der Bauten ermöglicht die erwünschte Sichtbeziehungen?



Welche Materialien und Farben prägen das Quartier oder das Ortsbild?



Wie nimmt die Umgebungsgestaltung ein vorhandenes Gefälle auf?



Wie reagiert die Architektur auf Lärmquellen?

