

Bauliche Verdichtung im ländlichen Umfeld

Studie zum Verdichtungspotenzial in
vier ausgewählten Zürcher Ortsteilen

Beispiele für Architekturlösungen im
Dorfkern

Leitfaden für die Ausgestaltung von
Kernzonenvorschriften



Baudirektion
Kanton Zürich

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Verdichtungspotenzial ist vorhanden

Bauliche Verdichtung ist ein Thema, das nicht nur im städtischen Raum aktuell ist. Auch in ländlich geprägten Gemeinden und Weilern ist Verdichtungspotenzial vorhanden. Und es ist grösser als man auf den ersten Blick vermuten würde.

Arbeitsinstrumente für Landgemeinden

Die Baudirektion Kanton Zürich hat drei Module erarbeitet, die auf die Bedürfnisse von ländlichen Gemeinden ausgerichtet sind. Ziel ist, Behörden und Planer in diesem Umfeld mit praxisorientierten Instrumenten zu unterstützen.

Mit der vorliegenden Kurzversion möchten wir Ihnen die Eckpunkte der drei Module präsentieren.

Modul 1: Studie zum Verdichtungspotenzial **Das Verdichtungspotenzial ist grösser als man denkt.**

Zahlreiche Zürcher Gemeinden zweifeln das vom Kanton ausgewiesene Verdichtungspotenzial in den Kernzonen an. Mit einer Verdichtungsstudie in drei ausgewählten Gemeinden kann dargelegt werden, dass das entsprechende Potenzial erheblich ist.

Modul 2: Beispiele für Architekturösungen **Es gibt zahlreiche Möglichkeiten zur inneren Verdichtung.**

Eine Sammlung von gebauten Beispielen zeigt, dass mit entsprechenden Kernzonenvorschriften gute bauliche Lösungen realisierbar sind. In geschützten Ortsbildern sowie bei Schutzobjekten der Denkmalpflege und der Archäologie ist unter Wahrung der Schutzinteressen nach geeigneten Lösungen zu suchen.

Modul 3: Leitfaden Kernzonenvorschriften **Bestehende Qualitäten pflegen, Raum für Neues schaffen.**

Mit einem Leitfaden für die Überarbeitung von Kernzonenvorschriften möchte die Baudirektion die Gemeinden ermuntern, zusätzlichen Spielraum für zeitgemässe bauliche Lösungen zu schaffen.

Die drei Module «Verdichten im ländlichen Umfeld» können Sie kostenlos herunterladen: www.arv.zh.ch, Rubrik «Publikationen»

Modul 1

Das Verdichtungspotenzial ist grösser als man denkt

Verdichtungsstudie

In den vier ländlich geprägten Gemeindeteilen Ottenbach, Rutschwil, Rudolfingen und Trüllikon wurde ermittelt, wie gross das Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial innerhalb der Kernzonen ist.

Methodik

Mittels Aussenbesichtigungen in den einzelnen Ortskernen wurden die Nutzungen der Gebäude generell beurteilt.

Für die Abschätzung der bestehenden, anrechenbaren Geschossflächen wurde für alle Nutzungen mit durchschnittlich zwei Geschossen gerechnet. Damit wird berücksichtigt, dass in vielen Bauten im Dach (Estrich) aber auch in den Vollgeschossen nicht-anrechenbare Geschossflächen bestehen.

Alle heute nicht dem Wohnen dienenden Gebäude und Gebäudeteile bilden das theoretische Umnutzungspotenzial. Zur Abschätzung dieses Potenzials wurden allerdings kleinere Bauten (mit einer fürs Wohnen zu kleinen Gebäudebreite) aber auch grosse Ökonomiegebäude (mit zu grosser Gebäudetiefe) nicht berücksichtigt. Dies erklärt, warum das Umnutzungspotenzial kleiner ist als die bestehende Geschossfläche für Nicht-Wohnen.

Im Falle von Umbauten wird davon ausgegangen, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss realisiert werden und insgesamt höchstens 80% der Flächen dem Wohnen dienen.

Zur Abschätzung des Potenzials in An- und Neubauten wurden einfache, schematische Bebauungsmöglichkeiten aufgezeichnet. Dabei wurde von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ausgegangen (d.h. zweieinhalb Geschosse). Wiederum wird angenommen, dass höchstens 80% der Flächen dem Wohnen dienen.

Zwei Bebauungsmöglichkeiten:

Variante A: An- und Neubauten beachten die zonenkonformen Abstände und die Parzellierung. Dabei zeigte sich, dass die Parzellenstruktur Neubauten erschweren können.

Variante B: Hier wurde eine Neuordnung der Parzellierung oder die Beanspruchung von Näherbaurechten vorausgesetzt.

Ergebnis in der Übersicht

	Rutschwil				Ottenbach				Rudolfingen				Trüllikon			
	Variante A		Variante B		Variante A		Variante B		Variante A		Variante B		Variante A		Variante B	
	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
Wohnflächen heute	10063	100	10063	100	33674	100	33674	100	14987	100	14987	100	22404	100	22404	100
Umnutzungspotenzial	4644	46	4644	46	7118	21	7118	21	6730	45	6730	45	8834	39	8834	39
Verdichtungspotenzial	5636	56	8336	83	7862	23	9982	30	1054	7	4359	29	8038	36	12564	56
Total	20343	202	23043	229	48654	144	50774	151	22771	152	26076	174	39276	175	43802	195

Die beiden öffentlichen Anliegen «Verdichtung nach innen» und «Schutz von Ortsbildern und Einzelobjekten» können sich widersprechen. Namentlich die Kernzonen sind vielfach geprägt von Bauten mit gewerblicher Nutzung und Lager. Mit einer Umnutzung solcher Nicht-Wohn-Gebäude und mit einer Überbauung wichtiger innerer Freiräume wird die Ortsidentität stark verändert.

Das Finden einer angemessenen Balance zwischen Veränderung durch Verdichtung und Erhaltung von Identität ist eine anspruchsvolle Interessenabwägung. Sie erfordert eine massgeschneiderte Überprüfung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Kernzonen.

Die Bauvorschriften setzen in den Kernzonen zu Recht einen Akzent auf die Gestaltung und Einordnung. Eher bescheiden sind die Bestimmungen zur Pflege der Aussenräume.

Die vier untersuchten Beispiele zeigen, dass die Fragen der Parzellierung und Erschliessung (Parkierung) eben so wichtig sind wie die Bauvorschriften. Gerade in Kernzonen müsste geprüft werden, ob das Instrument der Gebietssanierung (Quartierplan kombiniert mit Gestaltungsplan) zweckmässig einzusetzen wäre.

Wenn heute Bauvolumen «ungenutzt» brachliegt und zahlreiche denkbare Umnutzungen nicht realisiert werden, so liegt das primär an den Grundeigentümern. Gerade in Kernzonen leistet sich ein Teil der Eigentümer den Luxus, leere Räume zu besitzen. Zudem sind ehemalige Ökonomiegebäude vielfach wenig geeignet, um sie als Wohnraum zu nutzen (Orientierung, Besonnung, Gebäudegrösse)

Problematisch für die Wohnqualität ist vielerorts auch die durch Verdichten entstehende räumliche Nähe, die nicht alle Bewohner gleichermaßen schätzen.

Sofern bestimmte Zonenteile vorab der Landwirtschaft dienen, oder nicht gemäss Bauordnung genutzt werden sollen, wäre eine Entlassung aus der Kernzone zu prüfen.

Solche Zonenteile sollten umgelagert und damit kompensiert werden, sodass das Gesamtpotenzial nicht verkleinert wird. Dies könnte sowohl im Interesse des Ortsbildes als auch im Interesse der Eigentümer liegen. Es macht wenig Sinn, wenn ein Gehöft mit Umgebungsflächen in der Bauzone verbleibt, wenn der Eigentümer aktiv Landwirtschaft betreiben will.

Wo die zugehörige Umlagerung stattfinden soll, ist im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zu beurteilen.

Ortsidentität und Ortsbild

Bauvorschriften, Parzellierung, Erschliessung

Grundeigentümerinteressen kontra Verdichtungsideen

Umlagerung von Bauzonen

Modul 2

Es gibt gute Architekturlösungen zur inneren Verdichtung

Ausgangspunkt

Oft hört man das Argument, die innere Verdichtung scheitere an den Bauvorschriften. Der Rahmen der Vorschriften sei derart eng, dass keine zweckmässigen Lösungen möglich seien. Mit einer Sammlung guter Beispiele von Um- und Neubauten in Kernzonen legt die Baudirektion Kanton Zürich dar, dass diese Argumentation einer kritischen Beurteilung nicht Stand hält.

Ergebnis

Die Beispiele zeigen, dass trotz hohen Anforderungen – vielleicht sogar wegen dieser hohen Anforderungen – ansprechende, zweckmässige, ja begeisternde Lösungen möglich sind. Vielerorts sind Bauten mit hoher Qualität und vielfältiger Individualität entstanden. Mit engagierten Bauherren und kreativen Architekten kann in den wunderschönen Ortskernen herrlich gelebt werden.

Beispiel Umbau



Wohnen in Scheune und Glaskubus

Scheunenausbau «Im Chloster»
Hauptstrasse 2, Berg am Irchel

Haus und Scheune stammen aus dem Jahr 1558/59. Die Südfassade war vor dem Umbau mit einem Ziegelschild versehen. Gegen Süden lässt sich die neue durchgehende Holzverschalung lamellenartig öffnen und schliessen. Licht- und Sichteinfall können je nach Bedürfnis verändert werden. Das starke architektonische Konzept des gläsernen Hauses im Haus macht das Innenleben einer Scheune zur spannenden Aussicht. Das Ortsbild wird bei diesem Konzept kaum tangiert. Bei Nacht macht sich der leuchtende Glaskubus lediglich durch die Zwischenräume der Lamellen dezent bemerkbar.

Bauspiel Umbau



Essen neben der 500-jährigen Wand

Scheunenausbau
Oberdorf 17, Marthalen

Als die heutigen Eigentümer das Haus im Jahr 2003 erwarben, wussten sie noch nicht, dass es sich beim Kaufobjekt um das älteste bekannte Gebäude Marthalens handelte. Mit seinem asymmetrischem Giebel zeigt es vier sehr verschiedene, gänzlich uneinheitliche Fassaden. Auf der Südostseite reicht das Dach bis fast zum Boden.

Die neue, zeitgemässe Architektur beschränkt sich auf den Bereich der Scheuenerweiterung. Durch diese wird das ganze Gebäude statisch stabilisiert. Der alte Wohnteil blieb weitgehend unangetastet.

Ergänzung im Ortsbild

Stallscheune Burgstrasse 18, Eglisau

Der Ersatzbau übernimmt exakt die Form des Vorgängerbaus. Die Materialwahl Holz für die Fassaden betont den Scheunencharakter. Das grosse Vordach wurde nicht zu Gunsten einer konventionellen Belichtung beschnitten, sondern attraktiv in Szene gesetzt. Der Durchblick zwischen Strassen- und Rheinseite verleiht den Wohnungen eine interessante Spannung. Der grosse gedeckte Balkon wird als offenes Sommerzimmer genutzt

Dachraum mit Panoramafenster

Ehemaliges Bauern- und Handwerkerhaus
Dorfstrasse 32, Uhwiesen

Der zweigeschossige Sichtfachwerkbau stammt aus dem 16./17. Jh. und wurde mehrfach verändert. Das Gebäude brannte 1995 lichterloh, konnte aber wieder in Stand gesetzt werden. Das Dachgeschoss erlebte dabei eine Aufwertung. Möglichst keine Veränderung am äusseren Bild gegenüber dem öffentlichen Raum und trotzdem eine hohe Wohnqualität im Innern bildet hier die architektonische Herausforderung. Der ausgebaute Dachraum stellt eine grosse Überraschung dar. Er ist nicht unterteilt, damit entfaltet das Panoramafenster seine ausserordentliche Wirkung.

Rücksicht statt Anbiederung

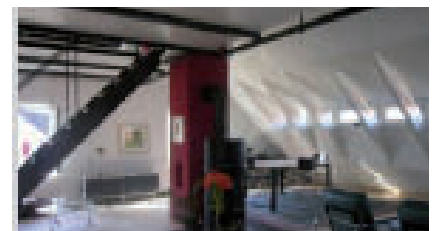
Laubstrasse 15, Tössrieferen, Eglisau

Das Haus liegt im rückwärtigen Garten eines Vielzweckbauernhauses. Dieser Neubau setzt sich über einige gängige Vorschriften der Einordnung hinweg und fügt sich trotzdem gut ein in das vertraute Ortsbild – auch ohne Dachvorsprung, mit asymmetrischem Satteldach und flach geneigtem begrüntem Dach auf dem Garagenbäude. Die verschiedenen Niveaus im Innern stehen im direkten Zusammenhang mit der Dachform und dem gewachsenen Terrain. Aus der Fernsicht wird das Gebäude kaum als Neubau wahrgenommen.

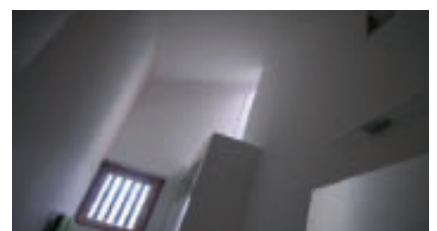
Beispiel Ersatzbau



Beispiel Dachausbau



Beispiel Neubau



Modul 3

Moderne Kernzonenvorschriften pflegen bestehende Qualitäten und geben Raum für neue Lösungen

Ausgangslage

Viele rechtsgültige Bau- und Zonenordnungen ländlicher Gemeinden sind sehr detailliert und orientieren sich stark an traditionellen Gestaltungsvorstellungen. Dadurch wird zeitgemässes, modernes Bauen erschwert oder verunmöglicht.

Eine wichtige Rolle spielt dabei die Tatsache, dass alle Baugesuche in einer Kernzone, unabhängig vom betroffenen Gebäudetyp oder vom geplanten Bauvorhaben, nach den gleichen Regeln beurteilt werden. Der Kanton hat darum versucht, einen Ansatz zur differenzierten Beurteilung unterschiedlicher Bauvorhaben zu finden. Bei Schutzobjekten Gemäss § 203 PBG stehen die kulturhistorischen Werte im Vordergrund.

Differenzierungen nach Bauvorhaben und nach Gebäudetyp

Je nach Gebäudetypen (Bauernhaus, Fabrikantenvilla, Lagerhaus), aber auch nach Nutzweise (Wohnteil, Stallteil), welche in der betrachteten Gemeinde vorhanden sind, lassen sich spezifische Vorschriften formulieren. Bei Schutzobjekten sind die Vorschriften bei der jeweiligen Behörde zu erfragen.

Schematische Übersicht

Art Bauvorhaben \ Aspekt	A Umbau eines traditionellen Wohnhaus	B Umbau mit Nutzungsänderung von Ökonomiegebäuden	C Ersatzneubau	D Neubau in Baulücke und Anbau
Stellung, Abmessungen	gegeben	gegeben	untergeordnete Abweichungen möglich	in Struktur einfügen
Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung)	An die Tradition angelehnt	Abweichungen vom Originalbau möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich	Zeitgemässe Gestaltung möglich

Strenge der Vorschriften

Kernzonenvorschriften können unterschiedlich streng formuliert werden. Strenge Vorschriften orientieren sich meist am gewünschten Zielzustand. Dadurch werden Schlupflöcher für ungewollte bauliche Entwicklungen und Gestaltungen möglichst gering gehalten. Der geringe Gestaltungsspielraum verhindert aber auch zeitgemässe Gestaltungen beispielsweise im Rahmen von Neubauten. Eine Lockerung der Vorschriften erhöht den Spielraum für solche Gestaltungen. Gleichzeitig steigen aber auch die Möglichkeiten für unerwünschte Lösungen.

Im nachfolgenden Schema sind die Regelungsmöglichkeiten festgehalten: ± 3 sehr streng mit wenig Spielraum, ± 2 streng, ± 1 locker, 0: offen mit sehr viel Spielraum

vor-schreiben	in der Regel vor-schreiben	richtungs-weisend	zulassen offen lassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Je präziser und detaillierter die Formulierung einer Vorschrift ist, desto klarer sind die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen. Klare Vorgaben schränken aber auch den Bewilligungsspielraum der Gemeinde ein.

Ein hoher Ermessensspielraum der Baubehörde erschwert es den Bauwilligen, die Bewilligungsfähigkeit zu beurteilen, da sie nicht abschätzen können, welcher Spielraum bei der Behandlung ihres Baugesuches angewendet wird.

Im Rahmen der Überarbeitung von Kernzonenvorschriften hat daher ein Abwägen zwischen der Genauigkeit der Vorschriften und dem Ermessensspielraum der Behörde zu erfolgen.

Um zeitgemässen architektonischen Lösungen in der Kernzone auch im Kontext strenger Vorschriften einen Spielraum zu verschaffen, können über ein Gutachten eines unabhängigen Fachgremiums Abweichungen von den Bauvorschriften ermöglicht werden.

Ein Artikel für zulässige Abweichungen erlaubt es, die Vorschriften für den Normalfall relativ streng zu formulieren und ermöglicht dem Bauherrn, sich für sein Vorhaben über die BZO hinwegzusetzen. Ohne Artikel für zulässige Abweichungen sollten die Vorschriften offener formuliert werden, um dennoch einen Spielraum für innovative Lösungen offen zu halten.

Im Leitfaden für eine Überarbeitung der Kernzonenvorschriften liegt eine sehr ausführliche Zusammenstellung von möglichen, zu regelnden Sachverhalten vor. Damit verbunden ist auch ein Vorschlag für eine zweckmässige Gliederung der Vorschriften sowie die Empfehlung die örtlichen Differenzierungen in einem Kernzonenplan (1:1000 oder 1:500) vorzunehmen.

In diesem Leitfaden ist die kantonale Haltung bezüglich Strenge der Vorschriften festgehalten. Die Gemeinden können diese Strenge und damit ihren Spielraum natürlich anders beurteilen.

Spielraum

Erleichterungen für zulässige Abweichungen

Leitfaden

