

Korrektur Indikator 307.1 Bauliche Verdichtung

Geschätzte Anwenderinnen und Anwender vom SNBS 2.0 Hochbau

Wir haben das System der Korrekturblätter entwickelt, um Ihnen stets einen Up-to-Date-Standard zur Verfügung zu stellen. Die Detailbeschreibungen im Anhang können Sie direkt als Einlageblätter in Ihren Kriterienbeschreibungen legen.

Die Korrekturblätter werden bei Bedarf publiziert, um offensichtliche Fehler oder Ungereimtheiten zu bereinigen. So können wir Ihnen immer aktuelle Grundlagen zum Standard SNBS Hochbau zur Verfügung stellen. Bauherren, Planern und Beratern erhalten damit Planungssicherheit in allen Projektphasen. Notwendige Anpassungen am Onlinetool, an den Hilfstools und weiteren Dokumenten werden selbstverständlich immer auch ausgeführt.

Die Änderungen zum Indikator 307.1 Bauliche Verdichtung sind ab sofort gültig. Bei der Publikation einer neuen Version des Standards (z. B. SNBS Version 2.1 Hochbau) werden die Korrekturen automatisch integriert.

Ausgangslage

Bei den laufenden Prüfverfahren hat sich herausgestellt, dass eine Anpassung der Bewertungsskalen bei den Messgrößen 2 und 3 gerechtfertigt ist. Mit der Anpassung sollen Bauherren, die Sondernutzungsplanungsverfahren umsetzen und damit einen deutlich höheren Aufwand betreiben als mit der Anwendung der Regelbauweise, belohnt werden.

Änderungen

Indikator	Korrektur
307.1 Bauliche Verdichtung	<p>Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:</p> <p><u>Messgrösse 2:</u> Die Ausnützungsziffer (oder ein vergleichbares Mass) muss mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ermittelt werden.</p> <ol style="list-style-type: none">1. $\leq 50\%$: 0 (vormals: $\leq 50\%$)2. 51-75%: 1 (vormals: 51-100%)3. 76-99%: 1.5 (vormals: $> 100\%$)4. $\geq 100\%$: 2

Messgrösse 3:

Ist die maximale Ausnützung nicht festgelegt, so gelten bei der Beurteilung der realen Ausnützung als Massstab die Ergebnisse aus städtebaulichen Studien.

- Reale Ausnützung <80 % der Ausnützung gemäss Regelbauweise: 0
- Reale Ausnützung 80 bis 94 % der Ausnützung gemäss Regelbauweise: 1
- Reale Ausnützung 95 – 100 % der Ausnützung gemäss Regelbauweise: 1.5
- Reale Ausnützung > 100 % der Ausnützung gemäss Regelbauweise: 2

Hinweise zum Nachweisverfahren: ergänzt durch

- Ausschnitt Zonenplan ergänzen

Begründung

Die Umsetzung eines Sondernutzungsplanungsverfahrens ist mit hohem Aufwand sowie einem Bekenntnis zu einer qualitativen baulichen Verdichtung verbunden. Dies wurde mit der bisherigen Bewertung nicht belohnt. Mit der angepassten Bewertung wird dieser Zusatzaufwand honoriert.

Verabschiedung

Die Steuerungsgruppe SNBS und Fachkommission SNBS haben diese Korrekturen geprüft und zur Publikation freigegeben. Die beiden Kommissionen sind offizielle Gremien des Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz NNBS mit dem Auftrag die Entwicklung des SNBS zu beaufsichtigen und zu steuern.

Anhang

- Detailbeschrieb zu Indikator 307.1 Bauliche Verdichtung

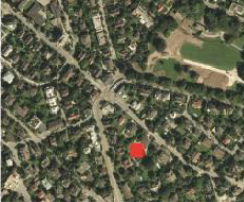







307.1 | Bauliche Verdichtung

Ziel	Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen
Typ	Lage-Indikator (L); Kontext-Indikator (N/A)
Anwendung	Neubau, Erneuerung
Planungsbeteiligte	Bauherr / Projektentwickler (Standortanalyse, Klärung bauliche Dichte), Architekt (Umsetzung)
Prozessrelevant	Welche bauliche Dichte ist möglich und wird angestrebt?

Indikator 1 Siedlungsverdichtung Bauliche Verdichtung						
Einstufung	1	2	3	4	5	6
Note	1	2	3	4	5	6
Skalierung	MESSGRÖSSEN					Punkte
	1.	Dispersionseinschätzung				0 / 1 / 2
	2.	Ausnützungsziffer maximal gesetzlich				0 / 1 / 2
	3.	Ausnützung real im Verhältnis zur gesetzlich möglichen Ausnützung				0 / 1 / 2
Hinweise zur Bearbeitung	<p><u>Kontextbedingung für Nichtanwendung bei Ortsbildschutzzonen:</u> Der Indikator kommt bei Gebäuden, die sich in der Ortsbildschutzzone befinden, nicht zur Anwendung.</p> <p>Beurteilt wird der Beitrag zur baulichen Verdichtung. Die folgende Grafik illustriert, wie die Messgrößen in einem Gesamtmodell einzuordnen sind. Es umfasst die urbane Durchdringung (1), die Dispersion (2) und die Flächeninanspruchnahme (3). Die urbane Durchdringung misst primär die Veränderung der Siedlungsfläche, die Dispersion die Streuung der Siedlungsflächen und die Grösse der Siedlungsfläche, die von einem Bewohner oder einem Arbeitsplatz beansprucht wird. Die Flächeninanspruchnahme ist aus drei zu ermittelnde Größen zusammengesetzt. (3a) Die gesetzlich festgelegte maximale Ausnützungsziffer, (3b) die reale Ausnützungsziffer, d.h. der prozentuale Anteil der realisierten Ausnützung im Vergleich zur gesetzlich festgelegten Ausnützung, sowie die Fläche pro Nutzer (Bewohnende/Arbeitstätige). Falls nur die Baumassenzahl (BMZ) vorliegt, wird sie durch 2.9 m Geschosshöhe dividiert und dieser Wert als Ausnützungsziffer verwendet. Die urbane Durchdringung sowie die Fläche pro Nutzer wird hier nicht nochmals bewertet, da sie mit den Indikatoren 205.1 sowie 103.1 an anderer Stelle beurteilt wird.</p>					



Bearbeitung in SIA-Phase	1 Strategische Planung	2 Vorstudie	3 Projektierung	4 Ausschreibung	5 Realisierung
Erläuterungen zu den Messgrößen	<p><u>Messgrösse 1: Dispersionseinschätzung</u></p> <p>Keine Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf der grünen Wiese <p>1 Punkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitten in unbebauter Fläche innerhalb der Siedlung • Streusiedlungsgebiet <p>2 Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb der geschlossenen Siedlungsfläche • Am Rand einer unbebauten Fläche innerhalb der Siedlungsfläche • Am Siedlungsrand <p><u>Bewertung:</u> Die Messgrösse wird entsprechend dem zutreffenden Aspekt bewertet.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div data-bbox="443 891 687 943"> <p>Innerhalb geschlossener Siedlungsfläche</p>  </div> <div data-bbox="740 891 1015 943"> <p>Am Rand unbebauter Fläche innerhalb Siedlungsfläche</p>  </div> <div data-bbox="1054 891 1329 943"> <p>Am Rand der Siedlungsfläche</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="443 1167 687 1218"> <p>Streusiedlungsgebiet innerhalb Siedlungsfläche</p>  </div> <div data-bbox="740 1167 1015 1218"> <p>Mitten in unbebauter Fläche innerhalb Siedlungsfläche</p>  </div> <div data-bbox="1054 1167 1329 1218"> <p>Auf der grünen Wiese</p>  </div> </div>				
	<p><u>Messgrösse 2: Ausnützungsziffer maximal gesetzlich (Regelbauweise)</u></p> <p>Die Ausnützungsziffer (oder ein vergleichbares Mass) muss mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ermittelt werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. $\leq 50\%$: 0 (vormals: $\leq 50\%$) 2. 51-75 % : 1 (vormals: 51-100 %) 3. 76-99 % : 1.5 (vormals: $> 100\%$) 4. $\geq 100\%$: 2 <p>Falls nur die Baumassenzahl (BMZ) vorliegt, wird sie durch 2.9 m Geschosshöhe dividiert und der resultierende Wert als Ausnützungsziffer verwendet.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Messgrösse wird entsprechend dem zutreffenden Aspekt bewertet.</p>				
<p><u>Messgrösse 3: Ausnützung real im Verhältnis zur gesetzlich möglichen Ausnützung</u></p> <p>Die Ausnützungsziffer (oder ein vergleichbares Mass) muss mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ermittelt werden. Aus der realisierten Ausnützung wird unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen maximalen Ausnützungsziffer nach Regelbauweise die prozentuale «Ausnützungsziffer real» ermittelt. Ist die maximale Ausnützung nicht festgelegt, so gelten bei der Beurteilung der realen Ausnützung als Massstab die Ergebnisse aus städtebaulichen Studien.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reale Ausnützung $< 80\%$ der Ausnützung gemäss Regelbauweise: 0 2. Reale Ausnützung 80 bis 94 % der Ausnützung gemäss Regelbauweise: 1 3. Reale Ausnützung 95 – 100 % der Ausnützung gemäss Regelbauweise: 1.5 4. Reale Ausnützung $> 100\%$ der Ausnützung gemäss Regelbauweise: 2 <p><u>Bewertung:</u> Die Messgrösse wird entsprechend dem zutreffenden Aspekt bewertet.</p>					



Vorgaben	
Weiterführende Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) • Christian, Schwick et al., Urban Sprawl in Switzerland – Unstoppable? Quantitative Analysis 1935 to 2002 and Implications for Regional Planning, Bern, Stuttgart, Wien, 2012 (Haupt). • Christian, Schwick et al., Zersiedelung messen und vermeiden, Merkblatt für die Praxis, 2011 (WSL).

Hinweise zum Nachweisverfahren

Folgende Nachweise müssen eingereicht werden:

- Luftbild des Grundstücks (z. B. Screenshot Google Maps)
- Zonenordnung mit der Ausnützungsziffer nach Regelbauweise
- Berechnung der realisierten Ausnützung
- Ausschnitt Zonenplan ergänzen

Die Berechnung der realisierten Ausnützung kann entweder in einem separaten Dokument oder im Kommentarfeld im Online-Tool eingereicht werden.

Messgrößen	Nachweis		Hilfstooll	
	Vorprüfung (Vorstudien)	KP1 (Vorprojekt)		KP2 (Bauabschluss)
1. Dispersionseinschätzung		Luftbild (z. B. Google Maps)	-	
2. Ausnützungsziffer maximal gesetzlich		Zonenordnung	-	
3. Ausnützung real im Verhältnis zur gesetzlich möglichen Ausnützung	Zielvereinbarung Strategische Planung (angestrebte Ausnützung)	-	Nachweis der Berechnung	Kommentarfeld im Online-Tool