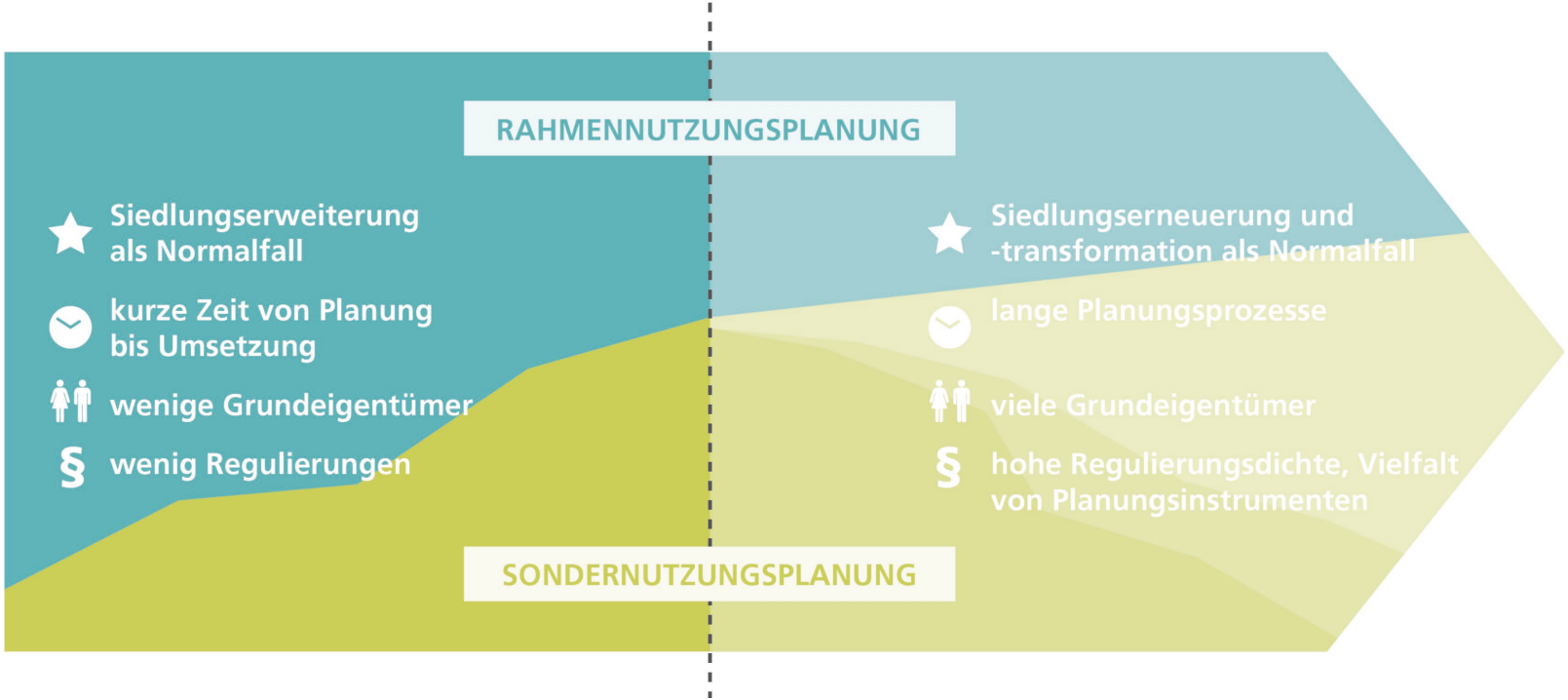
Nutzungsplanung neu denken

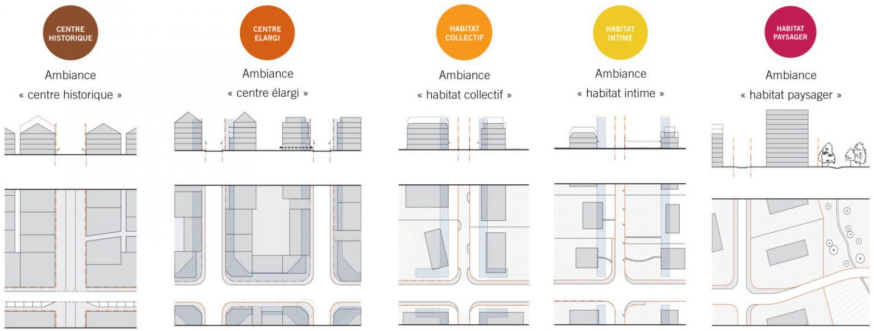
Innovative Ansätze aus Gemeinden

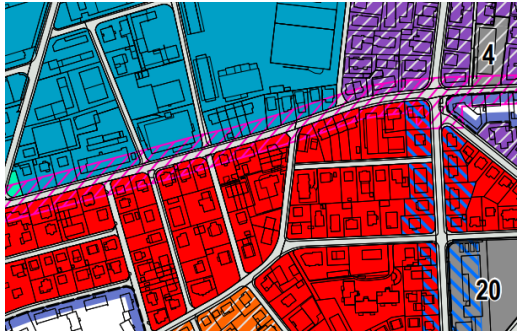
Die Nutzungsplanung: Ein Kind der Nachkriegszeit

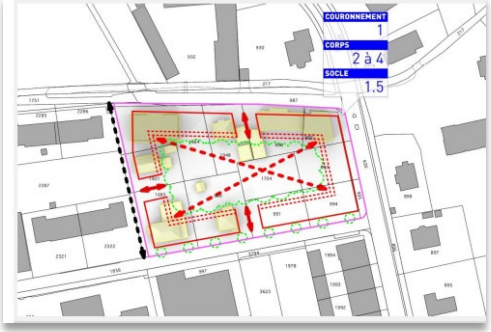


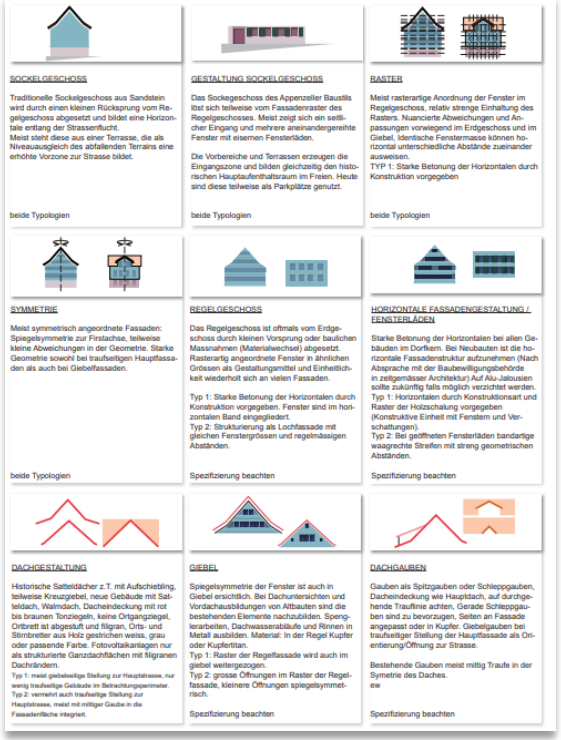
© EBP

Die Schweiz als föderales Labor









© EBP

EBP

Eine neue Generation der Nutzungsplanung im Kanton Bern

Kanton Bern
Canton de Berne

Stadt Bern

Stadt Biel
Ville de Bienne

STADT BURGDORF

Gemeinde Köniz

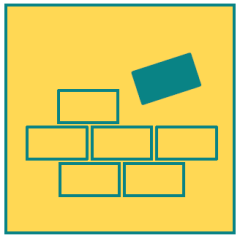
stadtlangenthal

muri
bern

STADT THUN

BASLERFONDS

4 Visionen und 7 Bausteine für eine neue Nutzungsplanung



Transformationszonen

Anreiz für Zusammenarbeit

Verfalldatum für ÜOs

Regelabweichung für Qualität

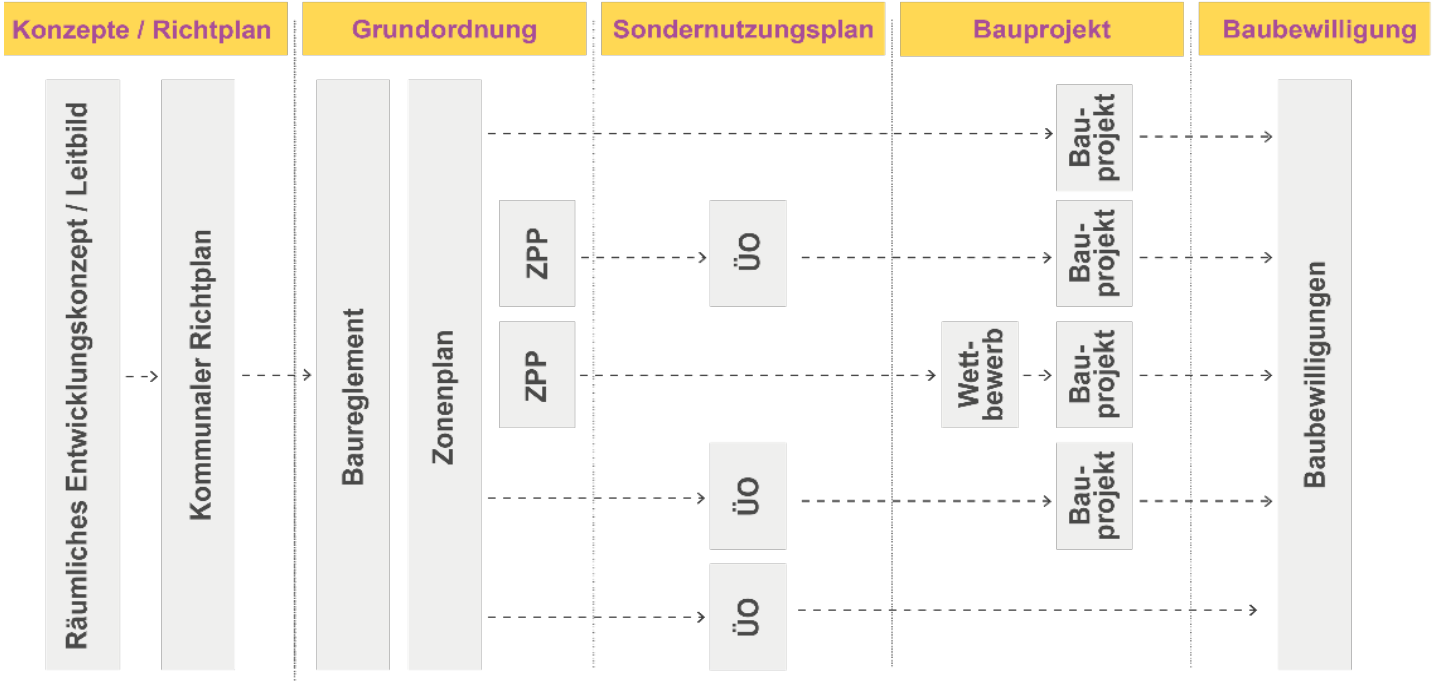
Formelle Quartiervertretungen

Handel mit Nutzungsrechten

Strassenraumzonen

© EBP

Das «Nutzungsplanungssystem» (Beispiel BE)

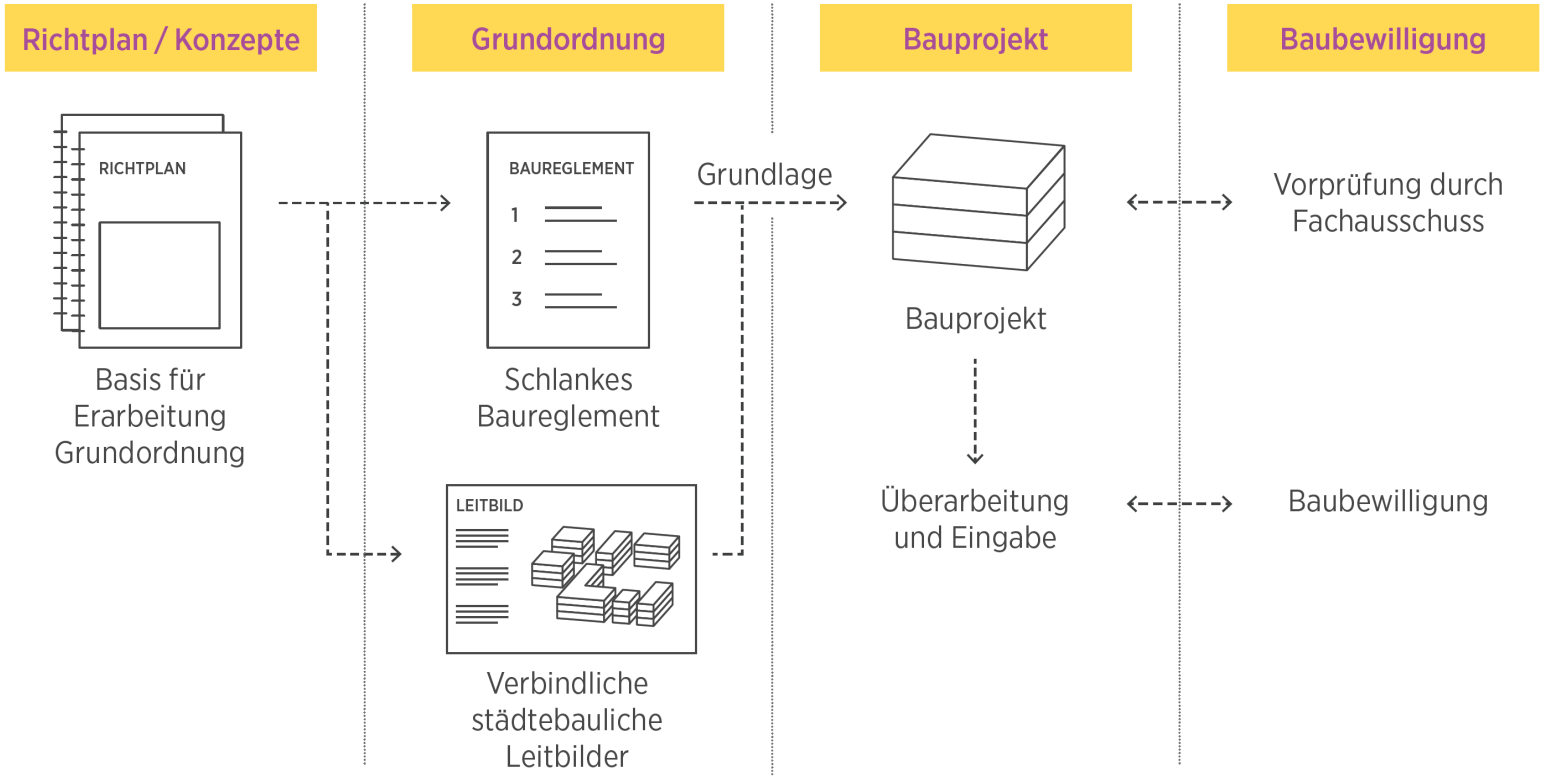


© EBP

Bilder statt Ziffern

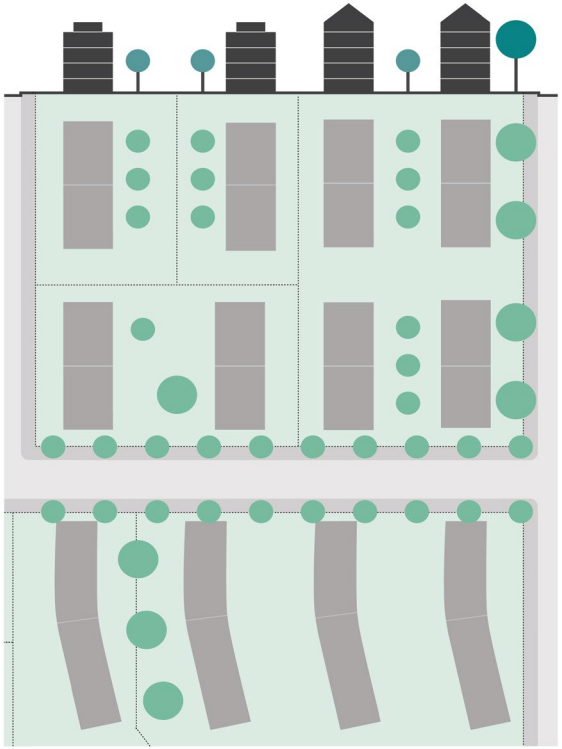
© EBP

«Städtebauliche Nutzungsplanung»



© EBP

Räumliche Bilder entwerfen statt abstrakte Regeln formulieren



WOHNGEBIET MFH-QUARTIER

Typologie

- MFH in durchgrünter, offener Bauweise
- Stellung und Ausrichtung frei
- ...

Freiräume

- Die Bebauung weist strassenseitig öffentliche oder halbprivate Freiräume auf (Freiraumachsen)
- Die Freiraumachsen werden durch Bäume gesäumt
- ...

Nutzungsmass

- 2-4 Vollgeschosse
- Zusätzliche Attikageschosse möglich
- ...

© EBP

Form Based Code (Bsp. Cincinnati, USA)

T3 Estate (T3E)

1703-2.40 T3 Estate (T3E)

A. Intent

To protect the integrity of existing, large lot, detached homes and reinforce their role within walkable neighborhoods and to allow new neighborhoods with this component. The following are generally appropriate form elements in this Zone:

- Detached
- Wide Lot
- Medium-to-Large Footprint
- Large Front Setback
- Medium-to-Large Side Setback
- Up to 2½ Stories
- Elevated Ground Floor
- Primarily with Stoops and Porches

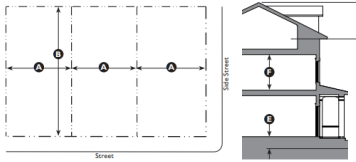
B. Sub-zone(s)

n/a

General note: The drawing above is intended to provide a brief overview of this Transect Zone and is illustrative only.

1703-2.40 **Specific to Transect Zones**

T3 Estate (T3E)



Key

- ROW / Lot Line

Key

- ROW Line

C. Allowed Building Types

Building Type	Lot Width (A)	Lot Depth (B)	Standards
Carriage House	n/a	n/a	1703-3.40
Detached House: Medium	50' min.; 100' max.	100' min.	1703-3.50

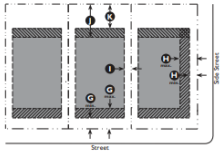
D. Building Form

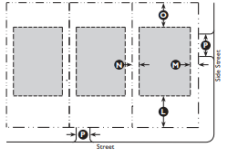
Height	
Main Building	
Stories	
To Eave/Parapet	
Overall	
Accessory Structure(s)	
Accessory Dwellings	
Other	
Ground Floor Finish Level above Sidewalk	
Upper Floor(s) Ceiling	
Footprint	
Lot Coverage	
Accessory Structure(s)	
Width	
Depth	

Form Based Code

Specific to Transect Zones **1703-2.40**

T3 Estate (T3E)





Key

- ROW / Lot Line
- Building Setback Line
- Buildable Area
- Acc. Structures Only
- Facade Zone

Key

- ROW / Lot Line
- Building Setback Line
- Parking Area

E. Building Placement

Setback (Distance from ROW / Lot Line)		
Front	15' min.; 35' max.	G
Side Street	10' min.; 20' max.	H
Side		
Main Building	10' min.	I
Accessory Structure(s)	10' min.	
Rear		
Main Building, Lot Depth ≤ 100'	20' min.	J
Main Building, Lot Depth > 100'	Lot depth minus 80' min.	
Accessory Structure(s)	15' min.	K
Facade within Facade Zone		
Front	75% min.	
Side	50% min.	

Miscellaneous

Where existing adjacent buildings are in front of the regulated minimum front setback, the building may be set to align with the facade of the front most immediately adjacent property.

F. Parking

Required Spaces	
Residential Uses	
Dwellings	1 per unit min.
Service Uses	
≤ 3,500 sf	No spaces required
>3,500 sf	2 spaces/1,000 sf min. above first 3,500 sf

For uses not listed above, see Table 1703-5.50.A (Parking Spaces Required).

No off-street parking required for uses within accessory structure(s).

Location (Distance from Lot Line)		
Front Setback	40' min.	L
Side Street Setback	20' min.	M
Side Setback	10' min.	N
Rear Setback	15' min.	O

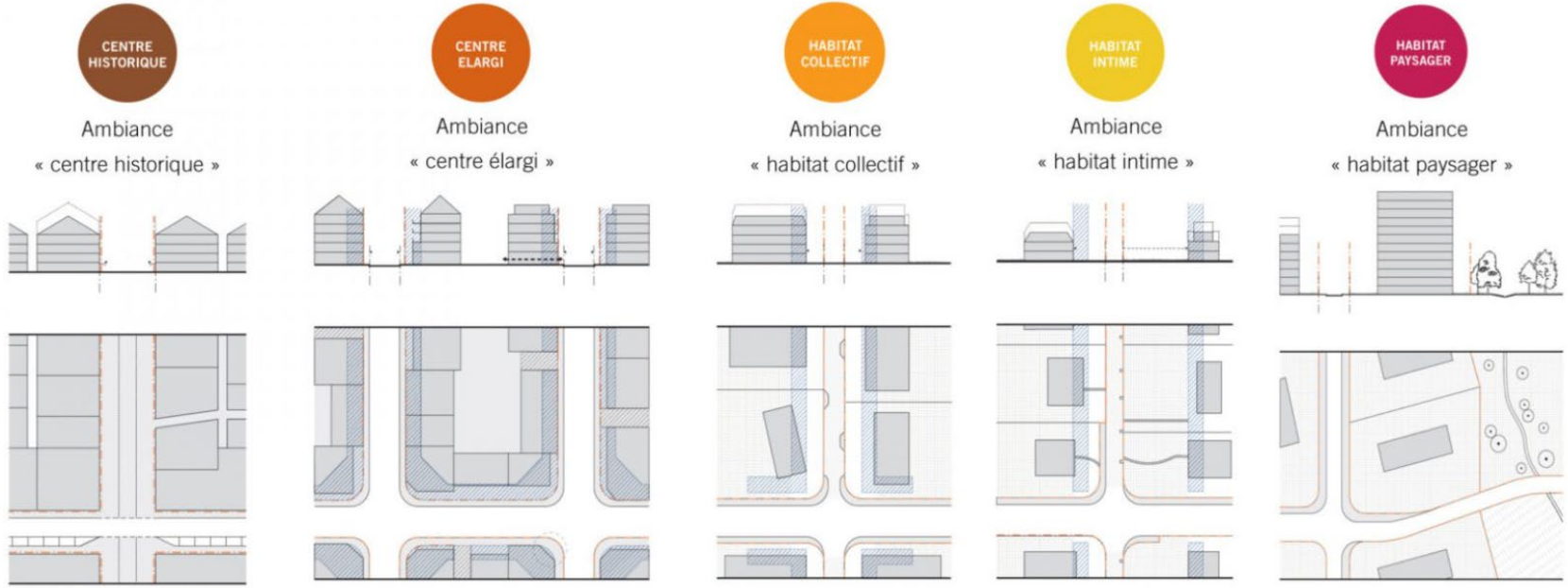
Miscellaneous

10' maximum curb cut width at street and parking driveway width within front or side street setback. P

Driveway width along an alley may be greater than 10'.

© EBP

Morges, VD: Gebiete und ihre «Atmosphären»

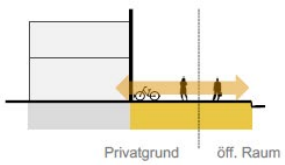


Gesamtrevision Nutzungsplanung in Morges, Stand öff. Auflage, urbaplan, 2019

© EBP

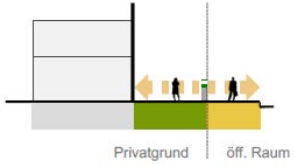
Morges, VD: Qualitäten von Vorzonen

Typ 1



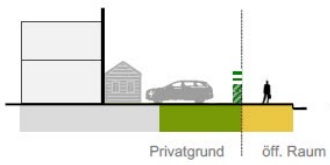
- Öffentlich und durchgängig
- Direkter Zugang
- städtische Attraktivität und Bedeutung des Erdgeschosses

Typ 2



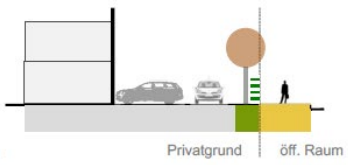
- Privat und durchgängig
- klarer Bezug zwischen privaten und öffentlichen Räumen
- Stadtraum und Wohnqualität

Typ 3



- Privat und «intim»
- klar abgegrenzte und diversifizierte Bereiche

Typ 4



- Privat aber sichtbar
- klar abgegrenzte und begrünte Flächen
- der Nutzung untergeordnet

Gesamtrevision Nutzungsplanung in Morges, Stand öff. Auflage, urbaplan, 2019

© EBP

Aarau, AG: Spielregeln für die Entwicklung der Gartenstadt

GARTENSTADT AARAU
Richtlinien für Bauvorhaben

Spielregeln Bebauung

Ziel

Die Gesamtwirkung der städtebaulichen Komposition leitet sich von den vorhandenen städtebaulichen Spielregeln ab.

Typologie und Dichte

Jedes Gebäude ist im Kontext seines Umfeldes zu sehen und bei Um-, An- und Neubauten entsprechend zu konzipieren. Dabei ist das Folgende von Bedeutung:

- Es hat eine harmonische Einordnung in das jeweils bestehende Siedlungsmuster zu erfolgen. Damit sind neben den weiträumig vorkommenden punktförmigen Wohnhäusern auch Doppelhäuser, Reihen- und Zeilenbauten, Villen und besondere Ensembles (Herzoggut) prägend für die Quartierstruktur.
- Die jeweils vorherrschende Bebauungsart soll erhalten bleiben. Nachverdichtungen haben sich strukturell einzufügen und sind auf ihre Verträglichkeit für die jeweiligen Teilgebiete zu prüfen.
- Dimension (Geschosszahl, Gebäudehöhe, -länge, -tiefe und -abstände), Stellung und Gesamtwirkung sollen der quartiertypischen Art angepasst werden. Dabei ist ein minimalisierter „Fussabdruck" der Gebäude ein zentrales Merkmal.
- Massvolle Nachverdichtungen sind grundsätzlich machbar und in der Regel als An-, Sekundär- oder Ersatzbauten zu definieren. Diese sind deutlich unterzuordnen.
- Grundsätzliche Verdichtungen sollten nur koordiniert und grundstücksübergreifend geplant werden. Diese soll im Quartierzusammenhang entworfen werden.

Herzoggut als bedeutendstes Ensemble im Perimeter. Die platzprägenden Bauten weichen vom sonst punktförmigen Muster ab.
Idealtyp einer gartenstadtartigen Siedlung: Raumbildung, Zugänge, tiefe Gartenbereiche.

Typischer Bereich, geprägt durch Punktbauten, die mehrheitlich auf den Strassenraum ausgerichtet sind. Hohes Mass an Durchgrünung. Bereich Weltistrasse / Jurastrasse / Augustin Kellerstrasse.

Bauflucht aussen

Die Bauflucht entlang des öffentlichen Aussenraums prägt den Strassenraum. Sie ist bei der überwiegenden Zahl der Bauten ablesbar. Sie soll auch dann eingehalten werden, wenn aufgrund der geltenden Vorschriften ein kleinerer Abstand möglich wäre.

Bauflucht innen

Die Einhaltung der rückwärtigen Bauflucht führt zu einer hofseitigen Raumbildung und schafft die Voraussetzung für die rückwärtige Freiraumbildung. Während die äussere Bauflucht als durchgehende Linie erscheinen soll, sind bei der inneren Bauflucht individuelle Abweichungen möglich, sofern sie die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

Gestaltung

Wie in den übrigen Teilen der Stadt besteht auch in den Gartenstadtquartieren der vom Bau- und Planungsrecht abgeleitete Anspruch nach gut gestalteten Neu-, An- und Umbauten. Ebenso gilt die gleiche Sorgfaltspflicht im Umgang mit schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Ensembles.

In Teilen der Gartenstadtquartiere gelten die Wohnzone 3[BA] und die Ensembleschutzzone, welche in den betroffenen Gebieten spezifische Anforderungen an bauliche Veränderungen stellen.

Besondere Beachtung erfordert die Abstimmung der Bebauung auf den Siedlungstyp. Als Grundlage dient die denkmalpflegerische Einstufung auf Seite 7. Dabei sind folgende Inhalte relevant:

- „Ortsbildprägendes Gebäude"
- „Erhaltenswertes Gebäude"
- „Schützenswertes Gebäude"
- „Ensembleschutzzone bestehend"
- „Ortsbildprägende Bereiche"

Beispiel einer Siedlungserneuerung mit gelungener Integration: Schneider & Schneider Architekten, Aarau, Studienauftrag Rössligut, 2009.

Repräsentative punktförmige, städtebaulich integrierte Bebauung: Villa aus der Zeit um 1900 an der Jurastrasse 27 (oben), Heimatstilhaus von etwa 1910 an der Hallwylstrasse 9.

GARTENSTADT AARAU
Richtlinien für Bauvorhaben

Beispiele von städtebaulichen Regeln

Die Analysen zeigen für quartiertypische Bereiche beispielhaft die geltenden stadträumlichen Spielregeln zu Aussenraum und Bebauung auf.

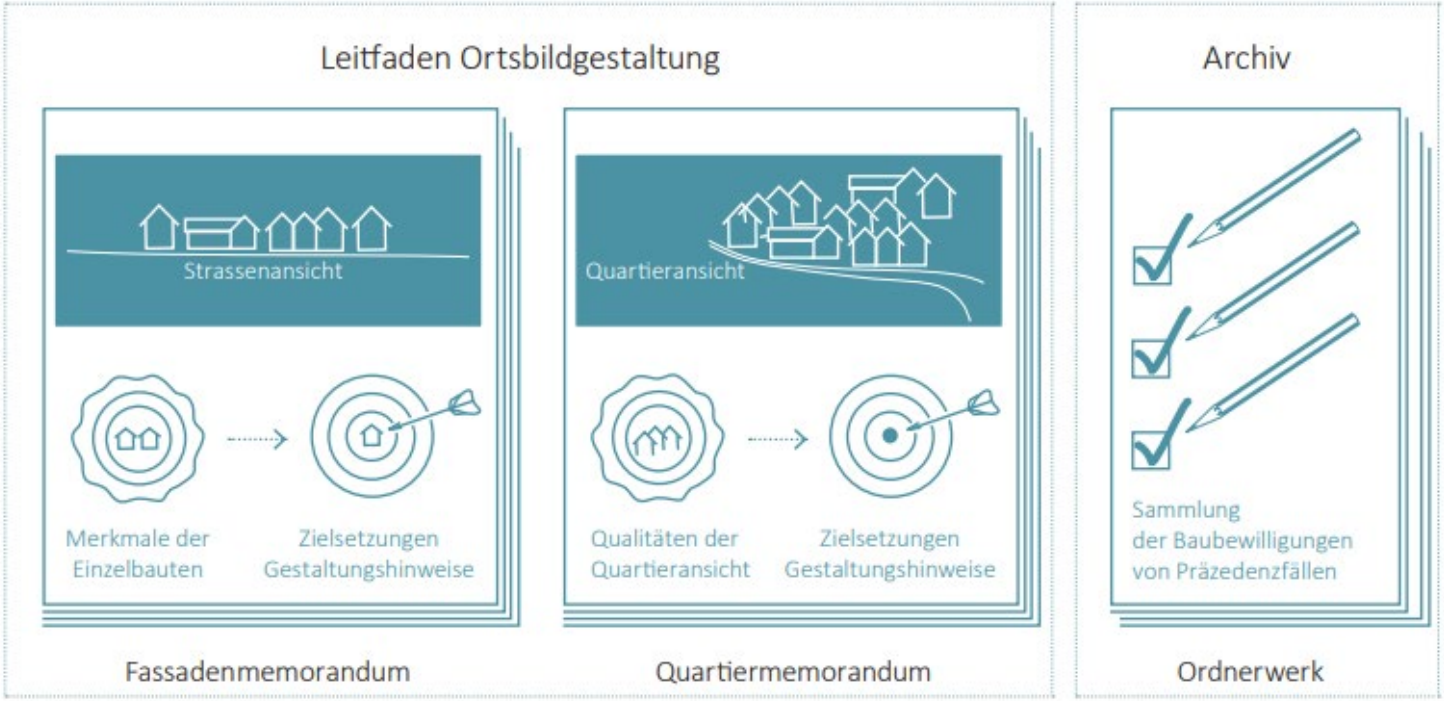
Beispiel 1: Bachstrasse / Herzogstrasse

Das Herzoggut wurde als genossenschaftliche Siedlungsanlage ab 1920 realisiert und bildet ein durchgestaltetes bauliches Ensemble mit eigenen, für solche Siedlungen typischen räumlichen Spielregeln. Die meisten Villen und anderen repräsentativen Bauten im Raum Bachstrasse können im Rahmen einer gewissen räumlichen Ordnung in Form von Baustreifen gelesen werden.

Gartenstadtquartiere Aarau: Richtlinien für Bauvorhaben

© EBP

Teufen, AR: Welche Qualitäten machen ein Quartier aus?



Baumemorandum Teufen

© EBP

Gestaltungsbestimmungen des Sondernutzungsplans Bündt beachten

Freie Sicht der Krete Siedlungsgrenze erhalten

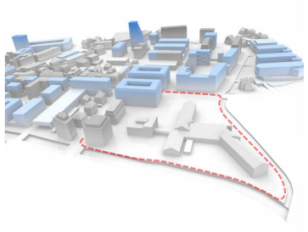
B. 7 Teufen - Bündt

	Vorhandene Qualitäten Bündt	Hinweise Bündt
Siedlungsstruktur	- Neubauquartier am Hang - Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Gebäudealters in lockerer Bebauungsstruktur entlang der Strassen - Grosse Terrassenhaussiedlung dominiert die gesamte Hangbebauung	→ *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Befestigte Vorbereiche, aneinander gereihte Garageneinfahrten über die gesamte Strassenlänge und dominierende Tiefgarageneinfahrten in der Strassenfassade bei künftigen Bauten vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Vereinzelt historische Höfe in Holzbauweise und dunkler Erscheinung - Neuere Bauten mit weissen, erdigen oder grauen Fassadenfarben, vereinzelt sind Bauten aufgrund kräftiger Fassadenfarben auffällig. - Lochfassaden mit unterschiedlich angeordneten Fenstern. Bei neueren Bauten komplett verglaste Hauptfassade mit vorgelagerter Balkonzone (insbesondere bei den Terrassenhäusern) - Verdunklungssysteme in die Fassaden integriert - Orientierung talseits zur Aussicht mit grossen raumhohen Fensteröffnungen - Balkone sind unterschiedlich gestaltet und materialisiert	→ *Neue Bauten in dunklen Naturfarbtönen fördern. Auffällige Fassadenfarben vermeiden um ein homogenes Farbbild zu erhalten und ein Kontrast zum historischen Zentrum zu bilden. Die einheitliche Farbigkeit wird zum Hauptmerkmal der Quartieransicht* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten (Lochfassade oder Fensterfassade), wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren oder Holzklappläden (keine kräftig farbigen Elemente einfügen, Verschattungssysteme in erdigen, grauen Farbtönen halten)*
Dachgestaltung	- Satteldächer bei kleineren Bauten, bei Mehrfamilienhäusern Satteldächer oder Flachdächer - Dachflächen erscheinen heterogen mit brauner, roter Ziegeleindeckung, grauer Eterniteindeckung oder Blechdach - Dächer teilweise ohne Vordach, teilweise mit eher kleinem Vordach - Kaum Dachaufbauten und Gauben	→ *Satteldächer bevorzugen* → *Die Dachfarbigkeit des Quartiers beruhigen, dunkle, graue Farbtöne bevorzugen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach* → *Einfache Dachgestaltungen fördern, keine Unterbrechungen der Traufe*

35

Delémont, JU: Städtebauliche Pflichtenhefter

Commune de Delémont
Plan directeur communal



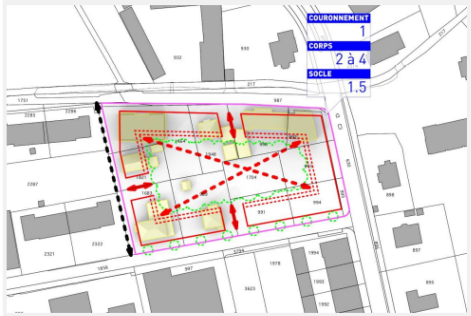
4.10 SECTEUR J

Degré de priorité : I

Le quartier se caractérise par un tissu bâti très hétérogène et de piètre qualité. L'avenir du secteur passe par une mutation progressive d'un ordre non contigu des constructions à un îlot sur cours défini par des alignements stricts. Afin de favoriser la qualité, les grandes opérations doivent obligatoirement passer par le concours d'architecture. Les plus petites opérations (inférieures à 25 m de développement de façade) doivent permettre une certaine mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot (typologie, taille des logements, gabarits, etc.).

Des interruptions de l'ordre contigu sur les faces N, S et O de l'îlot doivent permettre de prolonger l'espace public à l'intérieur de la cour dans un esprit de coulées vertes favorisant sa perméabilité piétonne. Un bâtiment singulier, symbolique, pourrait être implanté sur le front de l'avenue de la Gare, en réponse au bâtiment voisin côté Est ainsi que pour marquer la limite de la partie commerciale de l'avenue.

Commune de Delémont
Plan directeur communal



Principes d'aménagement

P1

Favoriser la densification du quartier par la création, à terme, d'un îlot sur cour

A. Plain-pied en relation directe avec le niveau de la rue
B. Vue réciproque entre les rez-de-chaussée et l'espace-rue (vitrines et portes claires)
C. L'équivalent de hauteur du plain-pied commercial vaut R = 1.5
D. Gabarit type : R + 2 < 4 + M
E. Front d'implantation obligatoire
F. Alignement arrière accessoire
G. Ordre : contigu
H. Bonus de gabarit : + 1 à l'organisation d'un concours d'architecture
I. Concours d'architecture obligatoire à partir d'un développement de façade supérieur à 25 m sur rue (en une fois ou en étapes successives planifiées)
J. Stationnement obligatoirement en sous-sol

P2

Multiplier les opportunités de raccourcis piétonniers

A. Garantie de multiples traversées publiques de l'îlot en lien avec les pénétrantes N, S et O d'au moins 12 m de large en lien avec les secteurs adjacents dans un esprit de coulées vertes (aménagement qualitatif et largement végétal)
B. Largeur utile de 4 m au moins par traversée, sur un étage complet au moins

Commune de Delémont
Plan directeur communal

Légende

- Bâtiments à maintenir
- Bâtiments remarquables
- Bâtiments à densifier par étage
- Bâtiments de tête
- Bâtiments trop hauts
- Bâtiments pouvant être démolis
- Périmètres du secteur
- Fronts de rue obligatoires existants
- Fronts de rue obligatoires à créer
- Rez-de-chaussée commercial avec vitrines
- Fronts de cours obligatoires à respecter
- Alignements accessoires
- Arbres et parcs paysagers à valoriser
- Perméabilités piétonnes existantes
- Perméabilités piétonnes à créer

Cahiers des charges

© EBP

Prozesse statt Regeln

© EBP

Langenthal, BE: Workshops für Ausnahmen

4 Workshops, 60 Tage (bei Bedarf Verlängerung)

WS 1 «Startphase»
- Definition, Ziele
- Perimeter
- Rahmenbedingungen

WS 2 «Zwischenzeit»
- Städtebauliche Setzung, Erschliessung
- Orientierung, Bezüge
- Variantenfächer, Gebäudetypologie
- Kriterien zum Erhalt oder Rück-/Neubau

WS 3 «Zielgerade»
- Städtebauliche Setzung, architektonischer Ausdruck
- Wohnungsgrundriss
- Aussenraum
- Entwurf Schlussbericht

WS 4 «Zieleinlauf»
- Projektdarstellung: Visualisierung, Materialisierung
- Schlussbericht/Schlussbeurteilung
- Empfehlung an Bau- und Planungskommission und Gemeinderat

© EBP

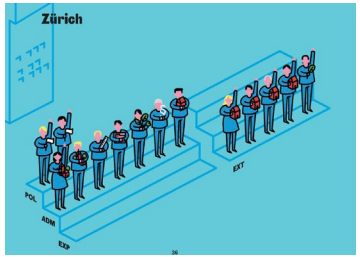
Zürich: Arealüberbauung

– «Kleine Sondernutzungsplanung» für grössere Gebiete

– Ausnützungsbonus / Mehrlänge /-höhe im Gegenzug für höhere Qualität

§ 71. [1] Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

– Entweder Konkurrenzverfahren oder Begutachtung durch Baukollegium



BSA, Stadtbildkommissionen, 2019

Baugeschichtliches Archiv Zürich / Juliet Haller

© EBP

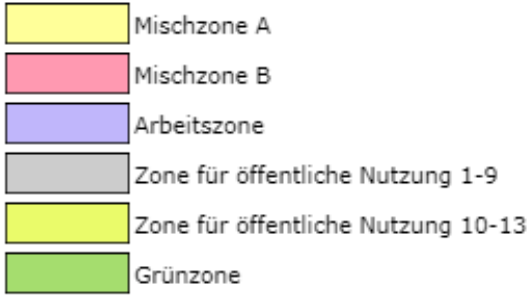
Geht nicht?

© EBP

Biel, BE: Nutzungsmischung als Standard

Uster (ZH)

Biel (BE)



© EBP

Thun, BE: Von Fassade zu Fassade

Strassen-raumzone

Art. 49 [1] Die Strassenraumzone bezeichnet besonders wichtige öffentliche Räume.

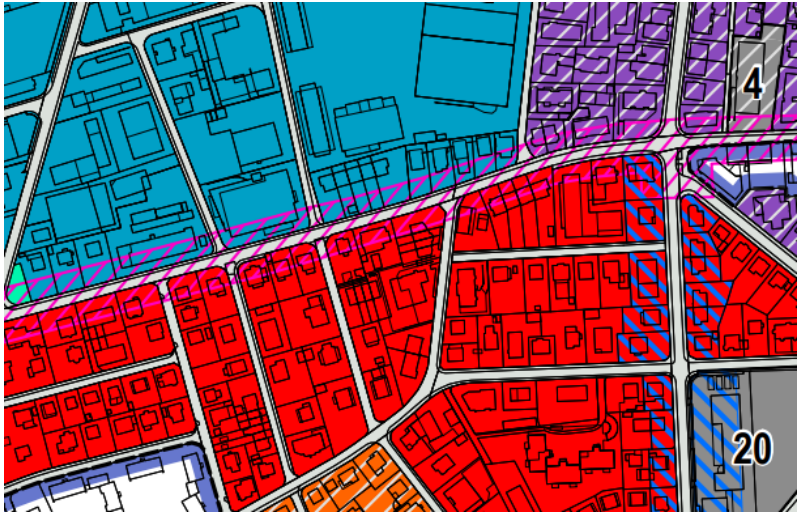
[2] Sie stellt erhöhte Anforderungen an die Gestaltung

- des öffentlichen Strassen- und Verkehrsraums
- der privaten Gebäude, bezüglich ihrer Stellung, Gliederung und Fassadengestaltung
- der privaten Vorbereiche, bezüglich ihrer Gestaltung sowie ihres Bezugs und ihrer Nutzbarkeit im öffentlichen Raum

[3] Der Gemeinderat erlässt für die Strassenraumzonen spezifische Richtlinien, welche die wichtigen Gestaltungsanforderungen darlegen.

[4] Bauvorhaben, welche ganz oder teilweise in der Strassenraumzone liegen, sind in der Regel dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung vorzulegen.

Strassenraumzone SRZ (Art. 49 BR)



Gesamtrevision Nutzungsplanung Thun, 2019

© EBP

Zürich: «Städtebaulicher» Ergänzungsplän

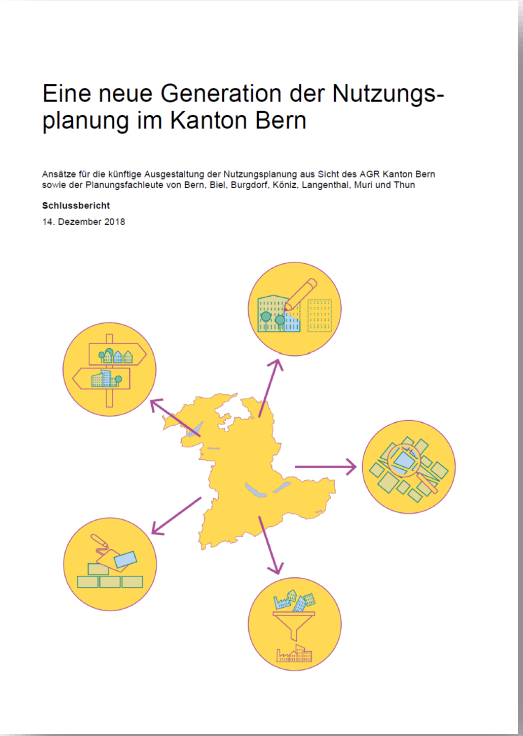
68%
68%
P
Krankenstation Friesenberg
Kirche St. Theresia
Kirche Friesenberg
Schule Borrweg
Schule Friesenberg
Borrweg
Friesenbergplatz
Grünmattstr.
Bahnhofstr.
Bahnhofplatz
Bahnhofquai
Bahnhofbrücke
Bahnhofplatz

Nutzungsplanung neu denken

© EBP

© EBP

Mehr dazu: www.ebp.ch/neue-nutzungsplanung



© EBP