

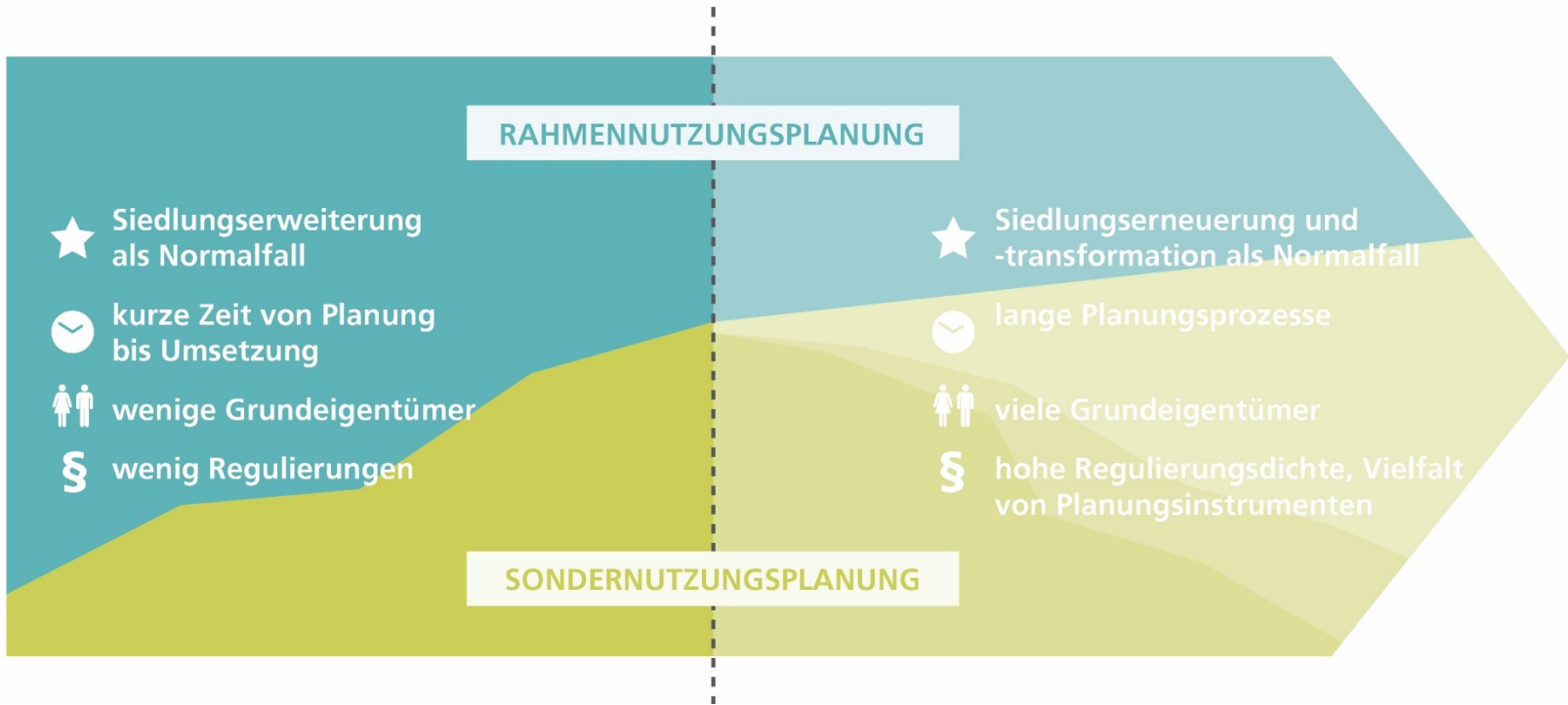
Bilder statt Ziffern – Neue Ansätze für die Raumplanung

Lukas Beck

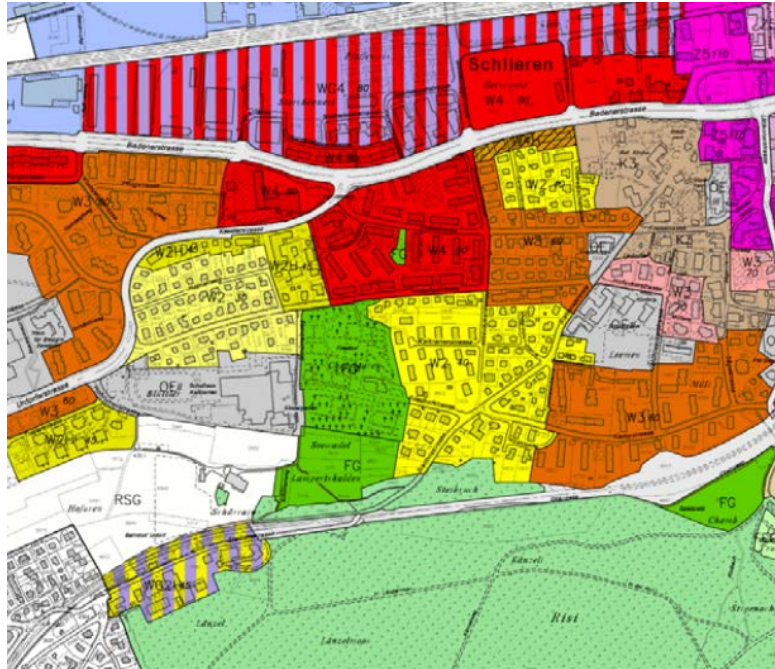
Leiter Raum- und Standortentwicklung, EBP



Die «Schweizer Nutzungsplanung» - ein Kind der Nachkriegszeit



Heutige Nutzungsplanung



Wohnzonen

Art. 14 Grundmasse

Bezeichnung		Ausnutzungsziffer max.	Überbauungsziffer max.	Vollgeschosse max.	Dachgeschosse* max.	Untergeschosse* max.	Gebäudelänge max.	Grundabstand min.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Wohnanteil % min.	
zweigesch. Wohnzone	W2	0.30	0.30	-	2	1	0	28	5.00	7.50	5.00	100
zweigesch. Wohnzone	W2	0.40	0.40	-	2	1	0	40	5.00	7.50	5.00	80
zweigesch. Wohnzone	W2	0.45	0.45	-	2	1	0	60	5.00	7.50	5.00	80
zweigesch. Wohnzone	W2	PBG	-	0.30**	2	1	0	21	PBG	7.50	5.00	80
dreigesch. Wohnzone	W3	0.60	0.60	-	3	1	0	60	5.00	10.50	5.00	80
dreigesch. Wohnzone	W3	0.70	0.70	-	3	1	0	60	5.00	10.50	5.00	80
dreigesch. Wohnzone	W3	PBG	-	0.25**	3	1	0	21	PBG	10.50	5.00	80
viergesch. Wohnzone	W4	0.80	0.80	-	4	1	0	60	5.00	13.50	6.00	60

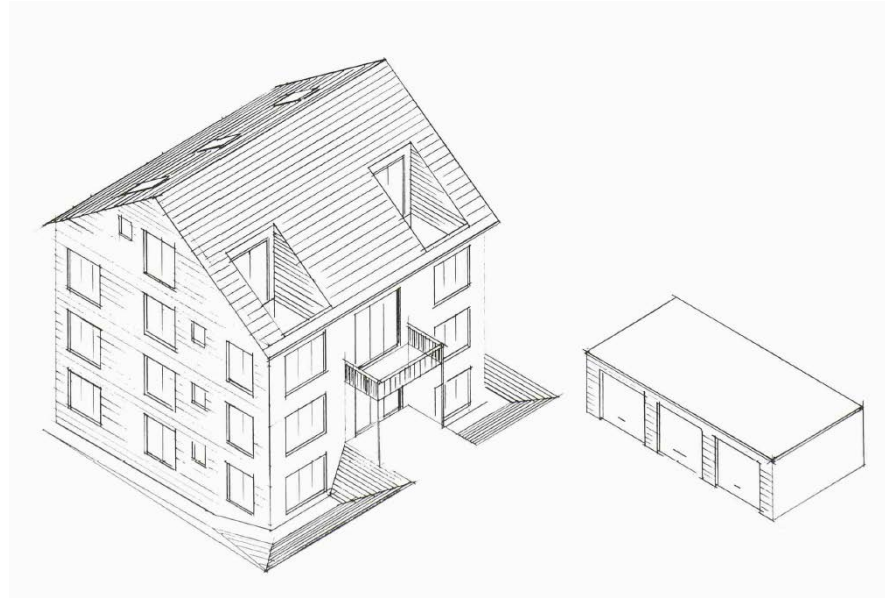
Bauordnung vom 16.9.1996

Abstrakte Baubegriffe und ihre Auswirkungen

«Ausnutzungsziffer-Architektur»



«Baumassenziffer-Architektur»



Anrechenbares Untergeschoss

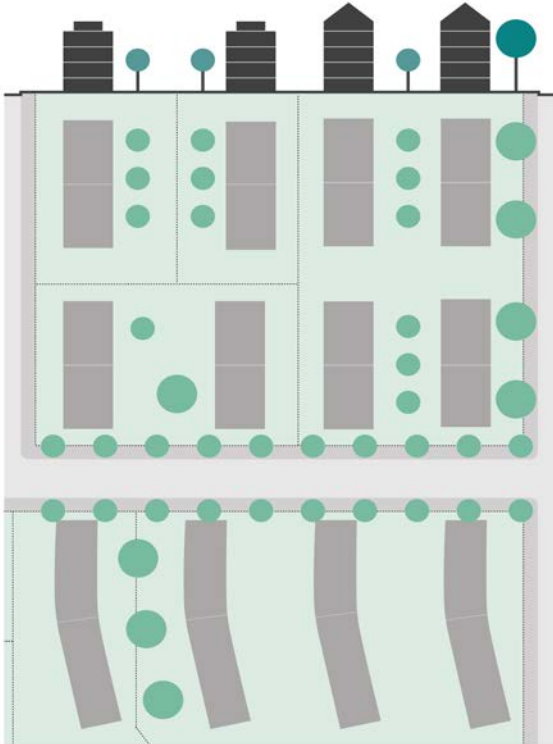


«Eine neue Generation der Nutzungsplanung»

4 Visionen für eine neue Nutzungsplanung



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
- ...

Form Based Code (Bsp. Cincinnati, USA)

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:

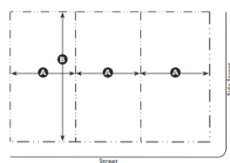
- Detached
- Wide Lot
- Medium-to-Large Footprint
- Large Front Setback
- Medium-to-Large Side Setback
- Up to 2½ Stories
- Elevated Ground Floor
- Primarily with Stoops and Porches

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)



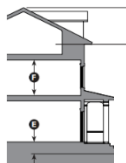
Key

--- ROW / Lot Line

C. Allowed Building Types			
Building Type	Lot Width	Depth	Standards
Carriage House	n/a	n/a	1703-3.40
Detached House	50' min.; 100' min.	100' min.	1703-3.40
Medium	100' max.		

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



Key

--- ROW Line

E. Building Placement	
Setback (Distance from ROW / Lot Line)	
Front	15' min.; 35' max.
Side Street	10' min.; 20' max.
Side	
Main Building	10' min.
Accessory Structure(s)	10' min.
Rear	
Main Building, Lot Depth ≤ 100'	20' min.
Main Building, Lot Depth > 100'	Lot depth minus 80' min.
Accessory Structure(s)	15' min.

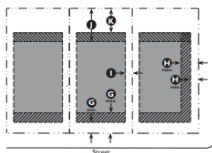
F. Building Placement	
Setback (Distance from ROW / Lot Line)	
Front	15' min.; 35' max.
Side Street	10' min.; 20' max.
Side	
Main Building	10' min.
Accessory Structure(s)	10' min.
Rear	
Main Building, Lot Depth ≤ 100'	20' min.
Main Building, Lot Depth > 100'	Lot depth minus 80' min.
Accessory Structure(s)	15' min.

G. Building Placement	
Setback (Distance from ROW / Lot Line)	
Front	15' min.; 35' max.
Side Street	10' min.; 20' max.
Side	
Main Building	10' min.
Accessory Structure(s)	10' min.
Rear	
Main Building, Lot Depth ≤ 100'	20' min.
Main Building, Lot Depth > 100'	Lot depth minus 80' min.
Accessory Structure(s)	15' 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.

Specific to Transect Zones



Key

--- ROW / Lot Line

█ Buildable Area

▨ Acc. Structures Only

▤ Facade Zone

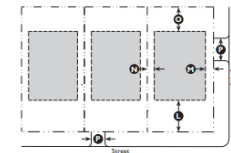
H. Building Placement	
Setback (Distance from ROW / Lot Line)	
Front	15' min.; 35' max.
Side Street	10' min.; 20' max.
Side	
Main Building	10' min.
Accessory Structure(s)	10' min.
Rear	
Main Building, Lot Depth ≤ 100'	20' min.
Main Building, Lot Depth > 100'	Lot depth minus 80' min.
Accessory Structure(s)	15' min.

I. Building Placement	
Setback (Distance from ROW / Lot Line)	
Front	15' min.; 35' max.
Side Street	10' min.; 20' max.
Side	
Main Building	10' min.
Accessory Structure(s)	10' min.
Rear	
Main Building, Lot Depth ≤ 100'	20' min.
Main Building, Lot Depth > 100'	Lot depth minus 80' min.
Accessory Structure(s)	15' 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.

Specific to Transect Zones



Key

--- ROW / Lot Line

█ Buildable Area

▨ Acc. Structures Only

▤ Facade Zone

■ Parking Area

J. Parking	
Required Spaces	
Residential Uses	1 per unit min.
Dwellings	
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 1703-5.50A (Parking Spaces Required).
No off-street parking required for uses within accessory structure(s).

K. Location (Distance from Lot Line)	
Front Setback	40' min.
Side Street Setback	20' min.
Side Setback	10' min.
Rear Setback	15' min.

Miscellaneous

10' maximum curb cut width at street and parking driveway width within front or side street setback. Driveway width along an alley may be greater than 10'.



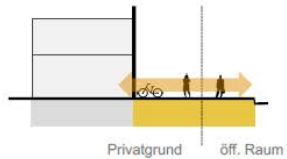
Foto: Opticosdesign

Morges, VD: Gebiete und ihre «Atmosphären»



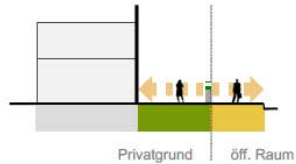
Morges, VD: Qualitäten von Vorzonen

Typ 1



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

Typ 2



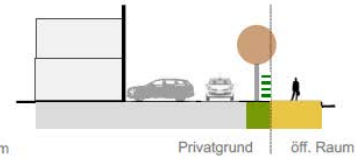
- Privat und durchgängig
- klarer Bezug zwischen privaten und öffentlichen Räumen
- Stadtraum und Wohnqualität

Typ 3



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

Typ 4



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





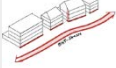
Foto: Gemeinde Brigels

Die Schweiz als föderales Labor



REDLWERK

Struktur und Ordnung der Bebauung
Die Ausrichtung der Bebauung folgt dem geschwungenen Verlauf der Baufluchtstrasse. Die typische Gliederung in der Perspektive mit Blicken in der Bauflucht und Ansichten von Seitenansichten gilt es, wie vorherzusehen zu entwickeln. Die vorhandenen Grundstücke bilden in der Regel die Grundlage für die Struktur und können bei weiterer baulicher Entwicklung.



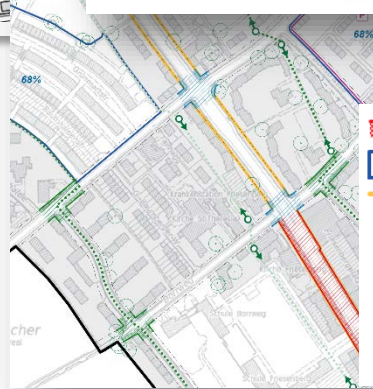
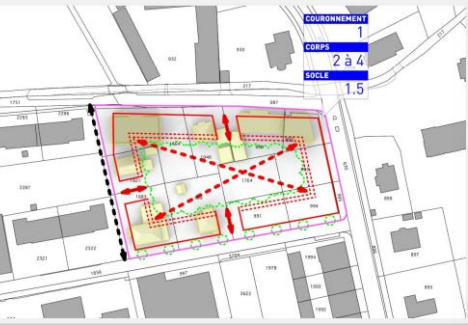
Erkennung und Verknüpfung
In Bereichen angepasst an den fließenden, Sermet und Sermethof ist bei Reduktion von zentralen Elementen mindestens auf der Nord- oder Südseite des Grundstücks eine funktionale Durchdringung in die zentrale Bauflucht zu gewährleisten. Der Fokus liegt auf Funktion und Charakter einer öffentlichen Verbindung aufzuweisen, die Wege und Licht nach Osten und West einfließen lässt, ist aber mindestens noch ein angenehmes Ost- und Westgerichtetes Privatelemente einfließen lassen in unmittelbarer Anlage anzubieten. Die Einflüsse in das Hauptelement orientiert und nicht auf die Bauflucht ausgerichtet.



Gestaltung der historischen Strassenräume
Die Baufluchtstrasse und die historisch bestehenden Quartiere (Innenhofstrasse, Wintergartenstrasse und Klementenstrasse) sind geschwungen zu entwickeln. Die Strassenform ist von der Baufluchtstrasse zu übernehmen und zu gestalten. Die Wägen können durch einseitige Einweiserstellung Elemente bewahren und erhalten werden. Unterteilt bei den Baufluchtstrassen sind architektonische Elemente bei den angrenzenden Gebäuden oder geradlinig in der Umgebung angelegter Strassenräume. Parkflächen sind raumtweilige Baumgruppen zu planen. Die Bauelemente und zu verwirklichen Umfeld sind aufzuweisen, an den historischen Standards angepasst interpretiert werden zu können.



Nutzung
Für die Erdgeschosszone ist ein detailliertes Konzept für die Nutzung sowie für die bauliche Struktur und Gestaltung (Innen und aussen) notwendig. Die Nutzung des Erdgeschosses ist ein zentraler Charakter der Baufluchtstrasse. Ein vertikales Nutzungskonzept im Gebäude mit Orientierung (Innen/Verkehr) zur Baufluchtstrasse orientiert und mit Hochwertigen Interiors zur Baufluchtstrasse angepasst sein ist ist möglich. Eine solche Nutzungsförderung ist eine entsprechende differenzierte Anpassung zur Folge.



<p>SOCKELGESCHOSS Traditionelle Sockelgeschosse aus Sandstein wird durch einen kleinen Rückprung vom Regellegeschoss abgesetzt und bildet eine horizontale Einfassung der Strassenfront. Meist steht diese aus einer Terrasse, die als Niveauausgleich des abfallenden Terrains eine erhöhte Vorzone zur Strasse bildet.</p> <p>beide Typologien</p>	<p>GESTALTUNG SOCKELGESCHOSS Das Sockelgeschoss des Apartmentbau stellt sich teilweise vom Fassadenraster des Regellegeschosses. Meist zeigt sich ein seitlicher Eingang und mehrere aneinandergegriffene Fenster mit eisernen Fensterläden. Die Vorbereiche und Terrassen erzeugen die Eingangszone und bilden gleichzeitig den historischen Hauptaufenthaltsraum im Freien. Heute sind diese teilweise als Parkplätze genutzt.</p> <p>beide Typologien</p>	<p>RASTER Meist rasterförmige Anordnung der Fenster im Regellegeschoss, relativ strenge Einhaltung des Rasters. Nuancierte Abweichungen und Anpassungen vorwiegend im Erdgeschoss und im Giebel. Identische Fenstermaße können horizontal unterschiedliche Abstände zueinander ausweisen. TYP 1: Starke Betonung der Horizontalen durch Konstruktions vorgeben</p> <p>beide Typologien</p>
<p>SYMMETRIE Meist symmetrisch angeordnete Fassaden: Spiegelsymmetrie zur Firstachse, teilweise kleine Abweichungen in der Geometrie. Starke Geometrie sowohl bei häufigsten Hauptfluchtachsen als auch bei Giebelfassaden.</p> <p>beide Typologien</p>	<p>REGELGESCHOSS Das Regelgeschoss ist oftmals vom Erdgeschoss durch kleinen Vorsprung oder baulichen Massnahmen (Materialwechsel) abgesetzt. Rasterartige angeordnete Fenster in ähnlichen Größen als Gestaltungsmittel und Einheitlichkeit wiederholt sich an vielen Fassaden. Typ 1: Starke Betonung der Horizontalen durch Konstruktions vorgeben. Fenster sind im horizontalen Band eingegliedert. Typ 2: Strukturierung als Lufthohle mit gleichen Fenstergrößen und regelmäßigen Abständen.</p> <p>Spezifizierung beachten</p>	<p>HORIZONTALE FASSADENGESTALTUNG / FENSTERLÄDEN Starke Betonung der Horizontalen bei allen Gebäuden im Dorf. Bei Neubauten ist die horizontale Fassadenstruktur aufzunehmen (Nach Anbau mit der Baubehörde/Behörde in Zusammenarbeit). Auf Anbau-Jalousien sollte zukünftig falls möglich verzichtet werden. Typ 1: Horizontalen durch Konstruktions und Raster der Holzschlagung vorgeben (Konstruktive Einheit mit Fenstern und Verschraubungen). Typ 2: Bei geöffneten Fensterläden bandartige waagrechte Streifen mit streng geometrischen Abständen.</p> <p>Spezifizierung beachten</p>
<p>DACHGESTALTUNG Historische Satteldächer z.T. mit Aufschüttung, teilweise Kreuzgebel, neue Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Dachendeckung mit rot bis braunen Tonziegeln, keine Ortsgangegabel, Ortswert ist abgelehnt und flügel, Orts- und Stilrichtungen als Holz gestrichen weiss, grau oder passende Farbe. Fotovoltaikanlagen nur als strukturierte Ganzdachflächen mit fliegenden Dächern. Typ 1: meist gedächtnislose Stellung zur Hauptachse, nur wenig überhöhte Gebäude im Bereichsgeräuscher. Typ 2: vermehrt auch traditionelle Stellung zur Hauptachse, meist mit niedriger Gebäude in die Fassadenfläche integriert.</p> <p>Spezifizierung beachten</p>	<p>GIEBEL Spiegelsymmetrie der Fenster ist auch in Giebeln ersichtlich. Bei Dachunterseiten und Vordachausbildungen von Anbauten sind die bestehenden Elemente nachzudenken, Spenglerarbeiten, Dachwasserabläufe und Rinnen in Metall ausbilden. Material: in der Regel Kupfer oder Kupferlack. Typ 1: Raster der Regelfassade wird auch im Giebel weitergezogen. Typ 2: grosse Öffnungen im Raster der Regelfassade, kleinere Öffnungen spiegelsymmetrisch. Spezifizierung beachten</p> <p>Spezifizierung beachten</p>	<p>DACHGAUBEN Gauben als Spitzgauben oder Schlegelgauben, Giebeln Traufgauben, Giebeln Schlegelgauben sind zu bevorzugen. Seiten an Fassade angepasst oder in Kupfer. Giebelgauben bei traufseitiger Stellung der Hauptflucht als Orientierung/Öffnung zur Strasse. Bestehende Gauben meist mittig Traufe in der Symmetrie des Daches. Spezifizierung beachten</p> <p>Spezifizierung beachten</p>



Forum Architektur Winterthur, 2018

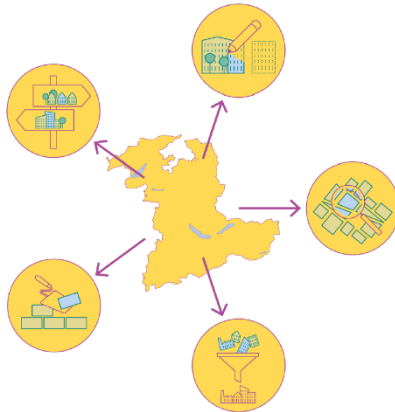
Mehr dazu: www.ebp.ch/neue-nutzungsplanung

Eine neue Generation der Nutzungsplanung im Kanton Bern

Ansätze für die künftige Ausgestaltung der Nutzungsplanung aus Sicht des AGR Kanton Bern sowie der Planungsfachleute von Bern, Biel, Burgdorf, Köniz, Langenthal, Muri und Thun

Schlussbericht

14. Dezember 2018



Eine neue Generation der Nutzungsplanung

Ansätze für die Weiterentwicklung im Zeitalter der Innenentwicklung

