

Vollzugshilfen zum Baureglement

Bei den Vollzugshilfen zum Baureglement (VHzBR) handelt es sich nicht um kommunale Rechtsnormen, sondern um blosse Rechtsanwendungshilfen. Sie vermitteln die Beurteilungspraxis, welche in der Regel angewendet wird.

.....

1. Ausnützungsziffer

1.1 Nichtanrechenbarkeit von Räumen (Art. 24 Abs. 2 BR)

Nicht anrechenbare Räume müssen allseitig von massiven Wänden abgeschlossen sein. Eine fiktive Trennung von Räumen und Flächen ist ausgeschlossen.

1.2 Windfang (Art. 24 Abs. 2 b BR)

Damit ein unbeheizter Windfang von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche befreit ist, muss dieser ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen.

1.3 Erschliessungen (Art. 24 Abs. 2 b BR)

Aussentreppen und -zugänge werden bei der Bemessung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nur angerechnet, sofern sie als Raum in Erscheinung treten.

1.4 Nasszellen (Art. 24 Abs. 2 b BR)

Räume mit WC-, Dusch- oder Badeeinrichtungen sowie Saunen werden bei der Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche immer angerechnet.

1.5 Basisnutzung (Art. 24 Abs. 7 BR)

Die Basisnutzung stellt das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Landfläche dar. Die Basisnutzung stellt in der Wohn- und Gewerbezone die Ausgangsgrösse zur Bemessung des Gewerbeanteils dar. Der Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen (vgl. Beilage).

2. Dachgeschoss

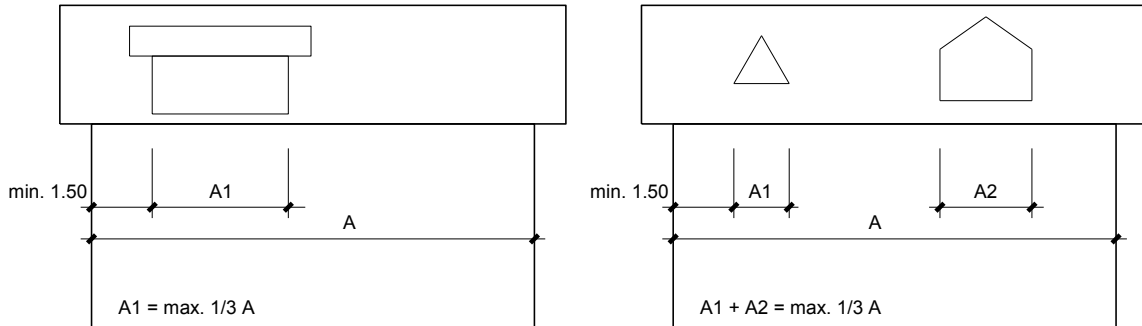
In Ergänzung zu Art. 24 Abs. 3 BR betreffend nutzungsfreiem Dachgeschoss gilt zusätzlich:

2.1 Nutzung Spitzboden

In den Genuss der Nichtanrechenbarkeit zur Bruttogeschossfläche kann nur eine Dachgeschossebene, und zwar jene, welche über einem Vollgeschoss liegt, gelangen. Den Rahmen eines Estrichs übersteigende Nutzungen im darüberliegenden Luftraum (resp. Spitzboden) sind nicht zulässig. Der Zugang ab einer Wohnung hat mittels einer ausziehbaren Estrichtreppe (keine festmontierten Treppe) zu erfolgen. Befensterungen haben weniger als 10% der Bodenflächen zu betragen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.) müssen mindestens 1.50 m von der Giebfassade zurückversetzt sein, damit sie gegenüber Nachbargrundstücken als solche zu erkennen sind und nicht wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

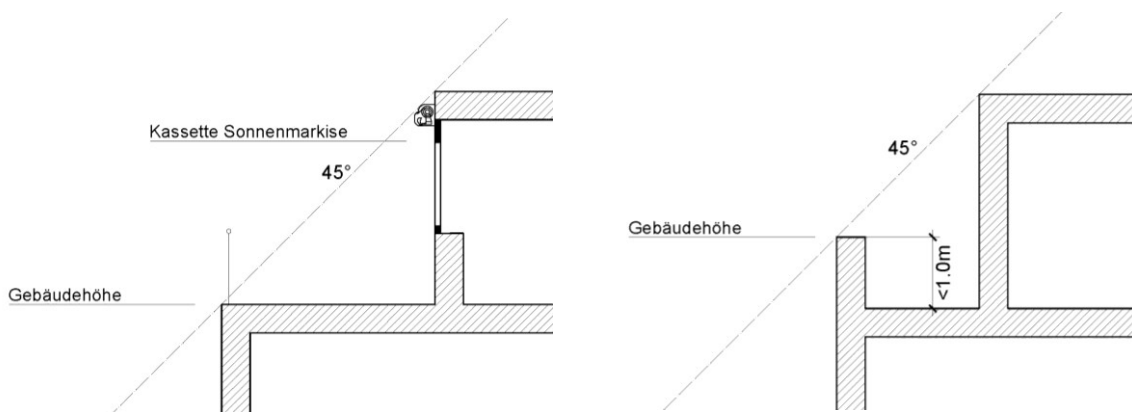


3. Attikageschoss

3.1 45°-Zurückversetzung

Gemäss Art. 32 Abs. 1 BR gelten Attikageschosse als (gemäss Art. 24 Abs. 3 BR nutzungsfreie) Dachgeschosse und somit nicht als Vollgeschosse, sofern sie allseitig um den Winkel von 45° zurückversetzt sind.

Als massgeblicher Punkt für die Zurückversetzung um den Winkel von 45° gilt der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. In Anlehnung an herkömmliche Dachgeschosse (Kniestockhöhe) darf eine massive, in homogener Gestaltung mit der Fassade hochgezogene Brüstung das Mass von weniger als 1.00 m ab oberkant Dachhaut nicht überschreiten, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe eingehalten bleiben muss. Ausgenommen der zulässigen Dachaufbauten (siehe 3.2) dürfen keine Gebäudeteile wie Vordächer und dgl. in die 45°-Linie hineinragen, selbst wenn sie in transparenter Ausführung geplant sind. Hingegen sind Abschlussgeländer in filigraner Metall- oder Glaskonstruktion zulässig. Bei der Verwendung von Glas muss weisses Klarglas eingesetzt werden. Eine Beschichtung, Sattinierung oder Folien zum Sichtschutz sind untersagt.

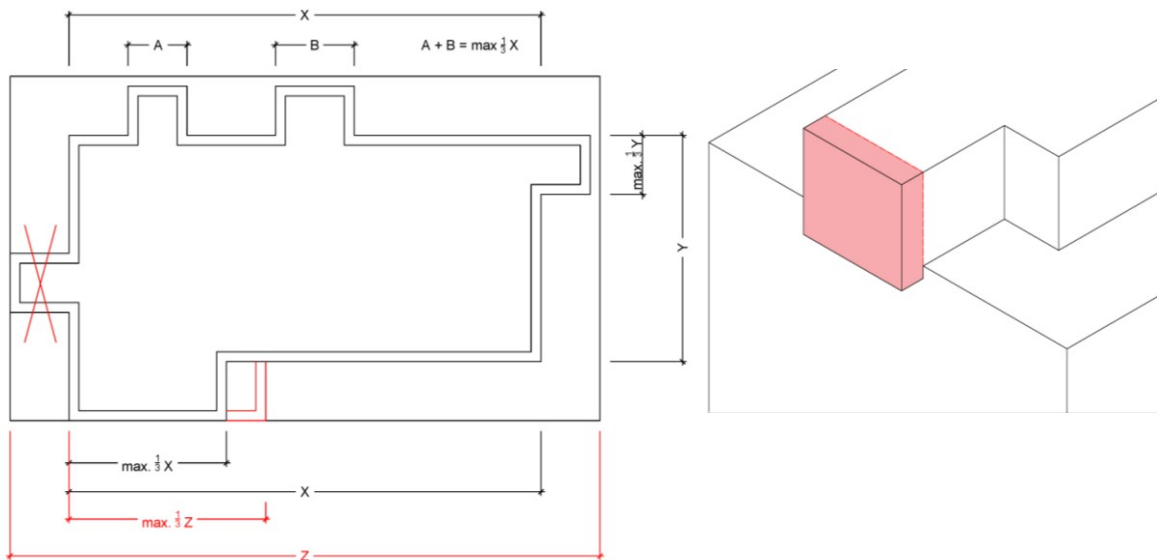


Eine Pergola (filigrane Rahmenkonstruktion) ist ausserhalb der 45°-Rückversetzungslinie zulässig. Wird eine Markise zur Beschattung geführt, muss der Bahnhof oder das Storenpaket innerhalb der Rückversetzung liegen. Es sind nur bewegliche Gewebe gestattet und keine festen Elemente (Lamellen etc.).

3.2 Aufbauten

Aufbauten dürfen bis zur Fassadenecke herangeführt werden. Die Anordnung Über-Eck ist nicht gestattet.

Ebenfalls dürfen die Aufbauten nicht über die Fassade des darunterliegenden obersten Vollgeschosses hinausragen.



(zu Art. 24 Abs. 3 letzter Abs.)

4. Wintergarten

Damit Wintergärten gemäss Art. 28 Abs. 1 BR ausnutzungsmässig nicht angerechnet werden (sofern sie höchstens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Geschoss ausmachen), müssen sie ausserhalb des Dämmperimeters liegen und baulich von Wohn- oder anderen Räumen abgetrennt sein.

Im Weiteren ist zu bemerken, dass gemäss Art. 28 Abs. 2 BR in Wohnungen integrierte Wintergärten, d.h. als solche äusserlich nicht in Erscheinung tretend, ausnutzungsmässig angerechnet werden.

5. Erker

Der Charakter eines Erkers und somit eines gemäss Art. 27 Abs. 5 BR abstandsprivilegierten Bauteils bleibt solange gewahrt, als seine Länge 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreitet und zwischen gestaltetem Terrain und unterkant Erker eine Durchgangshöhe von mindestens 2.00 m vorhanden ist.

6. Parkplätze

6.1 Anordnung von Parkplätzen

Beim Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für die Motorfahrzeuge werden doppeltief angeordnete Parkplätze (hintereinander liegend) akzeptiert, ausgenommen es handelt sich um Kunden-, Besucher- oder öffentliche Parkplätze.

6.2 Bedarf an Motorfahrzeugabstellplätzen

Gemäss Art. 19 Abs. 2 BR sind bei Wohneinheiten 1 1/2 Abstell- oder Garagenplätze pro Wohnung bzw. pro 100 m² BGF und bei Geschäftsbauten 1 Parkplatz pro 50 m² BGF sowie in Cafés und Restaurants mindestens 1 Parkplatz pro 4 Sitzplätze zu erstellen. Bei gewerblichen Lagerflächen würde sich daraus ein unverhältnismässig grosser Parkplatzbedarf ergeben. Folglich sind bei der Ermittlung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge für dem Gewerbe dienende Lagerflächen ein Abstellplatz pro 200 m² Bruttogeschossfläche zu bemessen.

7. Erholungsflächen

Sind nach Art. 22 Abs. 1 BR Kinderspielplätze und Erholungsflächen anzulegen, so müssen diese als Gemeinschaftsanlagen konzipiert werden und der ganzen Überbauung zur Verfügung stehen. Es bedarf zudem eines (frühzeitigen) planlichen Nachweises mit eindeutig definierten Bereichen und Grössenangaben.

8. Baugespann

Zur Vollständigkeit des Baugespanns nach Art. 56 Abs. 2 BR, welches die künftige Gestalt und die räumliche Ausdehnung der Baute aufzeigt, sind Aufbauten im Attika zum Zeitpunkt der öffentlichen Planaufgabe zu profilieren.