



# Richtlinie Bauen am Hang

## 1. Einleitung

Die nach Süden bis Südwesten ausgerichteten Hanglagen in der Gemeinde Obersiggenthal sind für das Wohnen äusserst attraktiv. Sie bieten für die Bewohnerinnen und Bewohner eine schöne Aussicht an vielfach ruhigen und gut erreichbaren Lagen, entsprechend gross ist die Nachfrage. Gleichzeitig besteht aus raumplanerischer Sicht ein erhebliches Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Entwicklung zeigt in Obersiggenthal sowohl positive als auch negative Tendenzen.

Ansprüche und Anforderungen an Wohnkomfort und Wohnhygiene, Ein- und Aussichtsschutz, Ökonomie und Ökologie werden sowohl von privater wie auch von behördlicher Seite gestellt und stellen häufig Zielkonflikte dar: diese mittels eines qualitativvollen und durchdachten Projekts aufzulösen, stellt an den privilegierten, aber empfindlichen Hanglagen eine Verpflichtung und eine besondere Herausforderung dar.

Das Bauen am Hang erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation. Standardisierte Lösungen sind wegen unterschiedlichen Geländeneigungen und Parzellenformen nicht möglich. Vielmehr müssen ortsspezifische Lösungen entwickelt werden, die eine sorgfältig abgestimmte Konzeption der jeweiligen Gebäudetypologien, der architektonischen Ausdrucksformen, der Umgebung und der Erschliessung in Übereinstimmung bringen. Die Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Fachleuten und ein frühzeitiges Gespräch mit der Baubehörde werden empfohlen.

## 2. Vorgaben der BNO

Gemäss neuem § 11 Abs. 4 BNO erlässt der Gemeinderat Richtlinien für das Bauen am Hang. Das Ziel einer solchen Richtlinie besteht darin, die allgemein formulierten Bestimmungen der BNO zu konkretisieren und die für das Bauen am Hang relevanten Bestimmungen zu erläutern. Hanglagen können geltend gemacht werden, wenn das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist. Als massgebendes Terrain ist das ganze beplante Grundstück zu betrachten. Im Wesentlichen bezweckt diese Richtlinie folgendes:

- Projektierungsanforderung zur sorgfältigen Integration unterschiedlicher Gebäudetypen in den Hang unter Berücksichtigung der Abgrabungen und Aufschüttungen
- Projektierungsanforderung zur Umgebungs- und Strassenraumgestaltung sowie zur Parkierung
- Aufzeigen der Abhängigkeiten zwischen Gebäudeform, Architektur, Kunstbauten, Terraingestaltung und Bepflanzung.

Mit dieser Richtlinie sollen Bauwillige und Investoren klare Vorgaben zur Realisierung ihrer Projekte erhalten. Der Gemeinde dient sie als Entscheidungsgrundlage bei der Beurteilung von Bauvorhaben am Hang und zur Entwicklung einer nachvollziehbaren Rechtspraxis.

Die relevanten Bestimmungen der BNO, die einen Zusammenhang mit dem Bauen am Hang haben, finden sich wie folgt:

§ 10 Abs. 4 BNO	<i>Für terrassierte Flachdachbauten gilt ein Ausnutzungszuschlag von 0.1 (jedoch keine zusätzliche Kumulierung gemäss § 53 Abs. 4 BNO)</i>
§ 11 Abs. 3 BNO	<i>Terrassierte Bauten sind der Geländeneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen durch optisch wirksame Zwischenräume den natürlichen Hangverlauf erkennbar lassen. Die Terrassenstufen und Zwischenräume sind mehrheitlich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen einzugliedern.</i>

§ 50 Abs. 4 BNO	Sofern das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, kann der grosse Grenzabstand bis auf den kleinen Grenzabstand reduziert werden, wenn der Boden des tiefsten, bewohnten Geschosses des Oberliegers noch über dem höchsten Punkt des Unterliegers liegt.
§ 51 Abs. 3, 4 BNO	Bei Terrassenhäusern sind gegenüber den seitlichen Fassaden keine Mehrlängenzuschläge einzuhalten. Die seitlichen Fassaden bei Terrassenhäusern dürfen höchstens auf einem Drittel der gesamten Gebäudelänge dreigeschossig in Erscheinung treten.
§ 62 Abs. 3 BNO	Oberirdisch, direkt auf die Strasse mündend dürfen höchstens vier Parkfelder unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Weitere Parkfelder sind durch eine mindestens 2.0 m breite Rabatte zu unterbrechen.
§ 65 Abs. 2 BNO	Der Gemeinderat kann für die Beurteilung der in der BNO formulierten qualitativen Anforderungen Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.
§ 66 Abs. 1 BNO	Am Siedlungsrand und an exponierten Lagen sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.
§ 67 Abs. 1, 2 BNO	Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedarf an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten und in der Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Mit Ausnahme begehrter Terrassen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.
§ 69 Abs. 1, 2, 4, 6 BNO	Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. In weitgehend überbauten Gebieten können Bauten und Anlagen und deren Aussenraumgestaltung alternativ den Terrainniveaus folgen, wenn dies wegen der besseren Einpassung erwünscht ist. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. Terrassierte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein. [...] Es sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen.

Die kantonale Bauverordnung definiert Terrassenhäuser wie folgt:

§ 17 BauV	<i>Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude (Ziff. 6.1 Anhänge IVHB) mit Gebäudestufen, die der Hangneigung nach versetzt sind, wenn das Gefälle des massgebenden Terrains grösser ist als 10 % und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt.</i>
-----------	--

### 3. Hinweise für die Projektierung der Bauten und Anlagen

Das Gelände hat einen wesentlichen Einfluss auf Bauten und Anlagen. Gebäude, die auf flachem Gelände möglich sind, können an einer Hanglage ohne unzulässige Terrainveränderungen nicht gebaut werden. Mit den Gebäuden ist auf das Gelände zu reagieren, damit die Integration der Bauten und Anlagen möglich wird und die Terrainveränderungen auf das Minimum begrenzt werden können. Dem Gebäudeschnitt kommt dabei die wesentliche Bedeutung zu. In einer Hanglage kann mit terrassierten Bauten, mit gestaffelten Bauten oder bei Einzelbauten mit halbgeschossig zueinander versetzten Räumen auf das Gelände reagiert werden. Die Topografie stellt in diesem Sinn einen Mehrwert und eine räumliche Bereicherung dar, welche auch innerhalb des Gebäudes zum Ausdruck kommt und im Alltagsgebrauch entsprechend präsent ist.

#### Grösse und Ausrichtung der Baukörper, Fernwirkung

Der Geländeverlauf hat einen Einfluss auf die Grösse, Lage und Ausrichtung der Gebäude. Grosse Volumen sind grundsätzlich zu gliedern und so aufzuteilen, dass der Geländeverlauf wahrnehmbar bleibt. Die Massstäblichkeit zum örtlichen Umfeld ist zu berücksichtigen. Die Zwischenräume sind landschaftsspezifisch zu gestalten. Bei der Fernwirkung ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der perspektivischen Verkürzung die Staffelung der Bauten senkrecht zum Hang viel weniger wahrgenommen werden kann als aus kurzer Distanz. Auch die Hangseite ist in das gestalterische Konzept einzubeziehen.

#### Staffelung

Terrassierte oder gestaffelte Bauten folgen dem Geländeverlauf. Die Staffelung ist präzise dem bestehenden Geländeverlauf anzupassen; dies betrifft insbesondere den Bezug des jeweiligen Geschossbodens zum umliegenden Terrain. Dabei ist der Geländeverlauf senkrecht und parallel zum Hang (Querneigung) zu berücksichtigen und in den Plänen darzustellen: also in Querschnitten, Längsschnitten und in den Grundrissen.

#### Erschliessungsanlagen

Aufzüge, Treppenanlagen und Einfahrtsrampen sind in das bauliche Gesamtkonzept zu integrieren.

#### Weitere Bauteile

Weitere Bauteile wie Brüstungen, Absturzsicherungen, Sonnen-, Wind- und Sichtschutzelemente, Wintergarten und Pergola, Anlagen zur Energiegewinnung usw. sind sorgfältig in das Gesamtkonzept von Gebäude und Umgebung einzuplanen und in den Baueingabeplänen darzustellen.

## **Dachflächen**

Dach- und Terrassenflächen sind sorgfältig und unter Einbezug der technischen Aufbauten zu gestalten und als fünfte Fassade zu behandeln. In jedem Fall sind im Umgebungsplan der Baueingabe die Terrassen- und Dachaufsichten inkl. Bepflanzung und technischer Aufbauten darzustellen.

## **Geländemodellierung**

Im Idealfall wird das Gebäude in den Hang gesetzt, ohne das massgebende Terrain zu verändern. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Minimum zu begrenzen. Stützmauern, Rampen, Treppen usw. sind als Teil des Gebäudes oder wie Böschungen als landschaftsarchitektonisches Thema zu behandeln.

## **Übergang zur Strasse, Strassenzug**

An Hanglagen sind häufig keine Trottoirs vorzufinden; damit erfolgt der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum unmittelbar. Auf eine gute Einbindung in den Strassenraum ist deshalb besonders zu achten. Vorhandene Elemente im Strassenraum wie kleine Stützmauern und Bepflanzungen sind zu berücksichtigen. Den jeweiligen Strassenzug prägende Elemente sind grundsätzlich zu übernehmen. Hartflächen und Zufahrten sind knapp zu halten. Stützmauern haben einen muralen Charakter aufzuweisen. Löffelsteine und grossformatige Zyklopenmauern sind nicht bewilligungsfähig.

## **Umgebung**

Die Umgebungsgestaltung muss sich auf das vorgefundene Terrain beziehen und die Übergänge zu den Nachbargrundstücken berücksichtigen. Eine ortsspezifische und standortgerechte Bepflanzung ist vorzunehmen und auf den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

# **4. Anforderungen an die Baueingabe**

Zusätzlich zu den üblichen Baugesuchunterlagen ist für Bauten am Hang ein Arbeitsmodell im geeigneten Massstab einzureichen, welches auch die Bauten und Anlagen der angrenzenden Parzellen zeigt. Das neu gestaltete Gelände, Stützmauern und raumbildende Bepflanzungen sind in den Plänen und im Modell mit darzustellen. Bei der Strassenansicht ist der Schnitt durch die Strasse, bei den übrigen Ansichten ist der Schnitt durch die Parzellengrenze zu legen und der alte und der neue Terrainverlauf entlang der Fassade darzustellen.

Siehe auch separate Merkblätter betr. Anforderungen an Baugesuchsunterlagen, Umgebungsplan, Geschäfte der Ortsbildkommission.