Musterartikel

Zonen für die Wohnnutzung

Dezember 2022 (Version 1.1)

**Ausgangslage, Zielsetzungen**

Die Zonen für die Wohnnutzung umfassen drei Arten von Zonen, in denen gemäss dem minimalen Geodatenmodell des Bundes gewohnt werden kann: Zentrumszonen, Wohnzonen und Mischzonen. Die kantonale Nomenklatur untergliedert die Zentrumszone in *Dorfkernzone*, *Altstadtzone, Dorfzentrumzone* und *Stadtzentrumszone*, übernimmt die Wohnzonen und erwähnt bei den Mischzonen explizit die Wohnnutzung.

Diese Zonen gehören zu den Bauzonen für die Wohnnutzung im Sinne des Koordinationsblattes C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» des kantonalen Richtplans (kRP). Zonen für die Wohnnutzung umfassen Bauten und Erschliessungen, die für das Wohnen bestimmt sind, und je nach der gewünschten Vielfalt solche, die für die Durchmischung und die Zentrumsfunktion erforderlich sind. In diesen Zonen können nicht störende Aktivitäten, die dem täglichen Bedarf dienen, zugelassen werden. Diese Aktivitäten müssen zwingend einen funktionalen Bezug zum Wohnraum haben und mit dem Charakter des Wohngebietes vereinbar sein.

**Herausforderungen**

Zonen für die Wohnnutzung sind direkt von den Grundsätzen der Raumplanung wie etwa Siedlungs-entwicklung nach innen, funktionale Durchmischung oder auch Qualität der Siedlungsentwicklung betroffen.

Die wirtschaftlichen Herausforderungen oder auch die Tatsache, dass keine neuen Erweiterungen der Bauzone in Betracht gezogen werden können, werden zu Verdichtungs- und Diversifizierungsprozessen führen – ganz unabhängig davon, ob dies erwünscht ist oder nicht. Die Gemeinden müssen deshalb den Rahmen für diese Siedlungsentwicklung nach innen definieren.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist nicht als Verdichtung im Sinne einer Überfüllung zu verstehen, sondern als eine überlegte und qualitätsvolle Intensivierung der bebauten Umwelt. « *[…] Verdichtung heisst nicht, ein mehrstöckiges Gebäude zu bauen, ohne über dessen Einbettung ins Quartier und dessen Nutzung nachzudenken […]. Verdichtung heisst vor allem, bestehende Gebäude zu renovieren, Quartiere* aufzuwerten*, die Qualität von schon bebauten Flächen zu erhöhen.*»[[1]](#footnote-1)

Die bisherige Entwicklung begünstigte häufig eine Trennung der Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Heute fordern die Grundsätze der Raumplanung die Behörden dazu auf, sich eine funktionale Vielfalt vorzustellen – eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten und öffentlichen Räumen. Dabei geht es auch darum, eine Durchmischung der Nutzungen zu fördern und Dienstleistungen und Einrichtungen rund um gut erschlossene Bereiche zu lokalisieren.

Schliesslich ist zusätzlich zur Dimensionierung der Bauzonen und zum Bedarf für die nächsten 15 Jahre auch die Bauzonenqualität von zentraler Bedeutung. «*Von ihr hängt die Attraktivität der Zonen und die Lebensqualität ihrer Bewohner ab und sie trägt zum Aufbau der kulturellen Identität bei.*»[[2]](#footnote-2)

Um die in den Gesetzen und Planungen sowohl auf Bundes- als auch auf kantonaler Ebene verlangte Qualität und eine harmonische Entwicklung ihres Territoriums zu gewährleisten, müssen die Gemeinden Überlegungen zu diesen grundlegenden Herausforderungen – Siedlungsentwicklung nach innen, funktionale Durchmischung und Qualität – anstellen.

# Zentrumszonen

## Dorfkernzone, Altstadtzone

Durch die hohe Baudichte und die Nähe zwischen den Funktionen sind die alten Zentren strategische Bereiche für die Entwicklung der Gemeinden. Zudem sind sie oft auch die Bereiche des Territoriums, die am besten an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden sind.

Die vorhandene Bausubstanz der Dorfkerne bietet ein hohes Potenzial für Wohnflächen. Eine intensivere Nutzung der bestehenden Struktur entspricht den Zielen der Innenentwicklung, aber auch der nachhaltigen Entwicklung durch die Umnutzung vorhandener Ressourcen.

Oft wird auch auf eine «Revitalisierung» der Dorfkerne verwiesen. Dies sollte nicht als Rückkehr zu den Funktionen verstanden werden, die in alten Zeiten vorherrschend waren. Neue Funktionen, die einem Zentrum wieder die erforderliche Dynamik und Intensität verleihen können, sind vorstellbar. Denkbar sind etwa neue Nutzungen, mit denen die Erdgeschosse und damit die Zentren neu belebt werden (Vereine, verkaufsähnliche Aktivitäten, Showrooms, Produktion, Versand, Kunsthandwerk im hinteren Teil mit Schaufenstern vorne, Kombination von Arbeitsplatz und Verkaufsbereich). Je nach Gebäudestruktur und Konfiguration des öffentlichen Raums kann auch eine Umnutzung in Wohnungen eine Option sein.

In alten Dorfkernen müssen Denkmalschutzaspekte, insbesondere ISOS und die relevanten Inventare, in Koordination mit der Dienststelle für Immobilien und bauliches Erbe (DIB) berücksichtigt werden.[[3]](#footnote-3)

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Dorfkerne einen besonderen und an den jeweiligen Kontext angepassten raumplanerischen Ansatz erfordern (siehe kantonale Strategie für Dorfkerne).[[4]](#footnote-4)

## Stadtzentrumszonen

Die Stadtzentrumszonen, die wichtigsten Zentren des Kantons, weisen die grösste Dichte auf und verkörpern die Vielfalt der Funktionen und der Bevölkerungen. Sie sind die zentralen Punkte, auf die alles zuläuft. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr ebenso wie eine Parkraumpolitik sind notwendig, um ihre Attraktivität zu bewahren. Diesen Zonen muss grosse Aufmerksamkeit geschenkt werden, damit die Lebensqualität in den Stadtzentren gewährleistet werden kann. Zwischenräume, die eine Verdichtung der städtischen Bebauung ermöglichen, oder Bereiche, die frei bleiben sollen, müssen identifiziert und ihre spezifischen Herausforderungen und Vorgaben definiert werden.

In bebauten Gebieten muss die Beziehung zwischen Bebauung und Stadt zu einer Priorität werden. In den Zentren besteht ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial, das identifiziert und geplant werden sollte, damit es sinnvoll genutzt werden kann. Diese Planung kann durch die Ausarbeitung von Sondernutzungsplänen erfolgen, in denen namentlich die Baulinien und die Herausforderungen der Stadt definiert werden. In den alten Zentren müssen besondere Bestimmungen (an die Parzellen angepasste Reglemente, Fachkommission usw.) und Entwicklungsperimeter für die bebauten Bereiche festgelegt werden, die erneuert oder saniert werden sollen.

Die Nutzung der Erdgeschosse und vor allem der an die öffentlichen Räume angrenzenden Flächen muss auf Funktionen ausgerichtet sein, die sich an die Öffentlichkeit richten und die notwendige Intensität generieren können. Eine Behandlung des öffentlichen Raums von Fassade zu Fassade fördert die städtische Qualität.

Die Qualität der öffentlichen Räume und die Natur in der Stadt sind notwendige Voraussetzungen für die Akzeptanz der Dichte. Durch die Erarbeitung eines Richtplans für öffentliche Räume können freizuhaltende Flächen definiert und die Qualitätsziele erreicht werden. Im Stadtzentrum ist das Problem der Wärmeinseln so präsent wie in keiner anderen Zone. Die Dichte und der Lärm der Stadt werden durch ihr ruhigeres Gegenstück – Innenhöfe, Gartenseiten – erträglich gemacht. Letztere dürfen nicht geopfert werden, indem sie aus finanziellen Überlegungen überbaut oder als billige Parkplätze genutzt werden. Dieses Problem lässt sich nur durch ein gesamtheitliches Konzept auf der Ebene der Stadt entschärfen (Richtplan für Grünflächen, Innenhöfe, Durchlässigkeit der Böden und der städtischen Formen …). Innenhöfe müssen erhalten und geplant werden und naturbelassene Flächen müssen die Versiegelung der Böden in den Stadtzentren kompensieren.

# Wohnzonen

Wohnzonen sind im Wesentlichen für die Wohnnutzung vorgesehen. Dieser Zonentyp eignet sich insbesondere für das Wohnen, lässt aber bestimmte Aktivitäten zu, die mit der für diese Gebiete geforderten Ruhe verbunden und damit zu vereinbaren sind (Lärmempfindlichkeitsstufe II).

Heute werden Wohnzonen insbesondere aufgrund der Bevölkerungsdichte oder des Umfangs der Aktivitäten des Gewerbes unterschieden, das dort zulässig ist. Bei Wohnzonen wird bis anhin in der Regel differenziert, ob sie für Ein- oder Mehrfamilienhäuser bestimmt sind. Zukünftig kann für jede dieser Zonen je nach Charakter und angestrebter Dichte eine bestimmte Anzahl Wohnungen definiert werden. Dadurch lassen sich Bezeichnungen wie «Mehrfamilienhaus», «geschlossene Bauweise», «Reihenhaus» oder «Doppelhaushälfte» vermeiden, deren Definition problematisch sein kann.

Wie oben bereits erläutert, werden Wohnzonen und vor allem solche, die vorwiegend für Einfamilienhäuser bestimmt sind, mit den Herausforderungen der Verdichtung konfrontiert sein. Die Gemeinde muss entscheiden, welche Entwicklung und welche Dichte sie anstrebt, und dabei die Grösse ihres Territoriums berücksichtigen und Regeln für diese Entwicklung festlegen. Der Rahmen der Entwicklung kann auf der Analyse von bebauten Gebieten, des öffentlichen oder gemeinsam genutzten Raums, der Grünflächen, Parkierungsflächen und der Mobilität beruhen und sich auf die Ebene der Gemeinde, des Quartiers und der Parzelle beziehen.

In diesem Zusammenhang werden die Gemeinden nachdrücklich aufgefordert, sich Gedanken zur Verdichtung von bestehenden Einfamilienhauszonen zu machen (siehe dazu z. B. Genfer Leitfaden zur Verdichtung von Einfamilienhauszonen[[5]](#footnote-5), Waadtländer Strategie, die auf dem «Metamorphouse»[[6]](#footnote-6)-Konzept basiert, oder auch kantonale Arbeitshilfe zum Thema Einfamilienhauszonen, die demnächst erscheinen wird).

In den Einfamilienhauszonen darf die Frage der Umgebungsgestaltung nicht vernachlässigt werden. Dabei ist einerseits die Beziehung zur Strasse und zum öffentlichen Raum und andererseits die Beziehung zur Landschaft und die Einbindung dieses Gebiets in der Talebene, am Hang oder in den Seitentälern zu beachten.

*Zone mit niederer Dichte*

In dünn besiedelten Wohnzonen sollten gut erschlossene Sektoren ermittelt werden, die zu einer dichteren und vielfältigeren Zone werden könnten. Bei Einfamilienhausquartieren in der Nähe eines Zentrums oder von öffentlichen Verkehrsmitteln sollte analysiert werden, ob eine solche Entwicklung möglich ist.

Bei Zonen mit einem geringen Veränderungspotenzial, die oft schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden sind und in denen der motorisierte Individualverkehr deshalb wichtig ist, sind Überlegungen im Hinblick auf den Langsamverkehr oder auch die Parkierungsflächen notwendig.

Es ist nicht auszuschliessen, dass in gewissen bestehenden Einfamilienhauszonen die Festlegung einer kleinen Geschossflächenziffer (GFZ) in Betracht gezogen wird. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich damit eine haushälterische Nutzung des Bodens nur schwer nachweisen lässt und dass dieses Vorgehen den Zielen des RPG widerspricht. Sollte diese Option dennoch gewählt werden, muss ein tragfähiges Konzept vorgelegt und der Entscheid begründet werden (die einzige Möglichkeit aus mehreren geprüften Varianten). Auf kommunaler Ebene muss ein Gesamtgleichgewicht erreicht werden. Zu beachten ist, dass es bei der Ausscheidung einer Wohnzone mit niederer Dichte nicht möglich ist, eine Erweiterung der Bauzone an einer anderen Stelle des Gemeindegebietes zu planen.

Zudem muss diese niedere Dichte von Massnahmen begleitet werden. Wenn dieser Entscheid beispiels-weise aus landschaftlichen Gründen erfolgt, dann muss die geplante Umgebungsgestaltung der Qualität des Sektors entsprechen. Generell werden die Qualitätserwartungen an eine solche Zone sehr hoch sein.

Die Grünflächenziffer (Art. 18 Abs. 4 BauG) könnte verwendet werden, um eine Mindestfläche mit natürlichem Charakter zu erhalten und sicherzustellen, dass ein Teil des Bodens durchlässig bleibt, vor allem im Hinblick auf einen langsamen Wasserabfluss. Diese Überlegungen gelten sowohl in dichten städtischen Gebieten als auch in Wohngebieten mit ländlicherem Charakter in der Peripherie.

Die Gemeinde kann den Gesuchstellern empfehlen, vor dem Einreichen eines Baugesuchs ein Gesuch um Auskunft (Art. 37 BauG) oder ein Gesuch um Vorentscheid (Art. 38 BauG) einzureichen, um zu prüfen, ob alle wichtigen Aspekte eines Bauvorhabens identifiziert wurden, und um sicherzustellen, dass die Qualität des Vorhabens den kommunalen Erwartungen entspricht. Auf diese Weise kann ein Dialog zwischen dem Gesuchsteller und der Gemeinde entstehen. Letztere kann den Projektprozess begleiten, um Änderungen zu vermeiden, wenn der Prozess bereits zu weit fortgeschritten ist.

# Mischzonen (mit Wohnnutzung)

Mischzonen sind der Wohnnutzung und den Aktivitäten des tertiären Sektors (z. B. Büros, Dienstleistungen, Geschäfte) sowie nur mässig störenden Betrieben vorbehalten. Sie umfassen somit eine Vielzahl von Aktivitäten auf einer kompakten und sinnvoll angeordneten Fläche.

Mischzonen sind hauptsächlich am Rande der Zentren gelegen. Sie sind sehr ähnlich wie Zentrumszonen, nehmen aber störendere Funktionen auf, die in der nahen Peripherie eher Platz finden als in Zentren, die weniger leicht zugänglich sind und bereits einer Reihe von Belastungen ausgesetzt sind. Wie die Zentrumszonen ermöglichen auch Mischzonen einen Funktionsmix, der nicht nur aufgrund der Nähe zu Wohnen und Arbeiten, sondern auch zu Schulen und Dienstleistungen willkommen ist, und wo der Langsamverkehr aufgrund der kurzen Wege gefördert wird.

Mischzonen können auch durch die Umgestaltung einer Arbeitszone entstehen, deren Standort für die Entwicklung von Wohnraum geeignet ist (z. B. Nähe zu einem Zentrum oder Bahnhof).

**Bedürfnisnachweis und Begründung des Standorts**

Generell müssen die festgelegten Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen[[7]](#footnote-7). Von den Gemeinden wird erwartet, dass die Lage und Grösse der Bauzonen auf regionaler Ebene abgestimmt wird, dass innere Nutzungsreserven mobilisiert werden und dass die Verfügbarkeit von Bauland sichergestellt wird (Art. 15 RPG).

Der Bedürfnisnachweis und die Begründung des Standortes unterscheiden sich je nach Typ der Zonen für die Wohnnutzung und hängen insbesondere vom Grad der Dichte ab, der auf die öffentlichen Verkehrsmittel und den Langsamverkehr abgestimmt werden muss (Koordination zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr, Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG).

In den Zentrumszonen entspricht der Bedarf im Wesentlichen dem Innenentwicklungspotenzial. Letzteres liegt in Brachen oder Zwischenräumen, die identifiziert werden müssen, sowie in Aufstockungen, die den Bau der «Stadt auf der Stadt» ermöglichen.

Die Grundsätze für eine Erweiterung der Wohnzonen sind im Koordinationsblatt C.1 des kRP festgelegt. Die Gesetzgebung und Rechtsprechung des Bundes schliessen die Festlegung von Zonen mit niederer Dichte aus, da sie diese zu Recht nicht als zweckmässige Nutzung des Bodens betrachten.

Die funktionale Durchmischung der Bauzone wird durch den Grundsatz einer zweckmässigen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten gefördert (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG).

Der Einordnung und der Umgebungsgestaltung muss in jedem Fall besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden und die Bepflanzung und Durchlässigkeit des Bodens müssen gefördert werden. Generell entsprechen diese Vorschriften den Anforderungen des kRP in Bezug auf die Lebensqualität (C.2), die Stärkung der Biodiversität in der bebauten Umwelt, die Entwicklung von Grünräumen, die Bekämpfung von Wärmeinseln und die Begrenzung von Hochwasserrisiken (A.9).

**Vorschlag für einen Musterartikel im BZR**

*(In grün = von der Gemeinde anzupassen)*

Art. xx Stadtzentrumszone,…, Wohnzone X, Mischzone X

1. Charakter und Zweck der Zone

…

1. Bodennutzung

…

1. Qualität und Einordnung

…

1. Umgebungsgestaltung

…

1. Übrige Vorschriften

…

1. Parkierungsflächen

…

1. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

…

**Musterartikel (Redaktionshilfe)**

1. Charakter und Zweck der Zone:
* Charakter : Es ist sinnvoll, den Zonentyp für die Wohnnutzung zu definieren (Altstadtzone, Dorfkernzone, Wohnzone, Mischzone usw.). Der Charakter oder die Identität der Zone werden nach den städtebaulichen und architektonischen Eigenschaften des Sektors, nach der Raumtypologie oder auch der Struktur und der Volumetrie der Gestaltungen und Bauten definiert. Vor allem in der Stadtzentrumszone, der Dorfkernzone und der Altstadtzone ermöglicht die durchgehende Gestaltung von Fassade zu Fassade Interaktionen zwischen Bauten auf Privatgrundstücken und dem öffentlichen Raum. Diese Kontinuität auf der Ebene der Erdgeschosse ist entscheidend für die Attraktivität der Zentren.
* Zweck : Die Gemeinde legt in diesem Abschnitt den Zweck der Zone, die zulässigen Nutzungen (z. B. hauptsächlich oder ausschliesslich für Wohnen) und die gewünschte Entwicklung (Verdichtung einer Einfamilienhauszone, Diversifizierung einer ehemaligen Arbeitszone usw.) fest. Sie kann die Rollen oder Ziele der Zone auch je nach Kontext definieren (Beitrag zur Identität und Sichtbarkeit der Gemeinde, Eingangstor zur Gemeinde).
	+ In den Zentrums- und Mischzonen tragen öffentlich zugängliche Funktionen in den Erdgeschossen in Verbindung mit dem öffentlichen Raum aktiv zur Bewahrung und Schaffung von Zentralitäten bei.
	+ Insbesondere für Mischzonen sollten der erwartete Grad der Durchmischung und die gewünschte Vielfalt wenn möglich festgelegt werden (in %, wobei das Erdgeschoss und/oder die anderen Geschosse für bestimmte Aktivitäten usw. reserviert werden).
* Zu beachten ist, dass sämtliche Nutzungen genannt werden müssen, da sie nicht in der Tabelle der materiellen Bauvorschriften enthalten sind (siehe entsprechende Standardtabelle).
1. Bodennutzung: In diesem Abschnitt werden die Vorschriften zur Bodennutzung definiert, insbesondere Nutzungsziffern, Höhen, Abstände und die Bauweise.
* Nutzungsziffern (mit Zuschlägen): Die Gemeinde kann entscheiden, ob sie eine (minimale oder maximale) Nutzungsziffer festsetzen will oder nicht. Falls sie ganz oder teilweise auf die Definition einer Nutzungsziffer verzichtet, muss sie andere Vorschriften erlassen, um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen (Art. 19 Abs. 2 BauG). Zur Erinnerung: Die Gemeinden sind dazu aufgefordert, in jeder ihrer Bauzonen eine minimale Nutzungsziffer festzusetzen, um die Zielsetzungen der Verdichtung zu erreichen (Art. 19 Abs. 3 BauG). Die Gemeinde kann zudem im Sinne von Artikel 18 Absatz 2 BauG eine Grünflächenziffer festlegen.
* In Zentrumszonen kann durch die Festsetzung einer maximalen Nutzungsziffer der Spielraum für die Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials eingeschränkt werden.
* In Wohnzonen kann eine maximale Anzahl von nebeneinander oder übereinanderliegenden Wohnungen oder beides definiert werden, um den Charakter zu beeinflussen und zugleich den Massstab (Einfamilienhäuser und keine kleineren Mehrfamilienhäuser) und den Umfang der angestrebten Verdichtung (Koordination Siedlung und Verkehr) zu berücksichtigen.
* Länge/Breite
* Höhe: Die Gemeinden müssen für jeden Zonentyp in der Bauzone mindestens eine Gesamthöhe und eine Aushubhöhe festlegen (Art. 15 BauG).
* Abstände: Die Gemeinden können darauf verzichten, für jeden Zonentyp ihres Zonen-nutzungsplans einen Grenz- und Gebäudeabstand festzulegen, sofern durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist (Art. 8 Abs. 2 BauG).
* Baulinien: Eine Begrenzung der Bebauung durch die Festlegung von Baulinien und vor allem Gestaltungsbaulinien ist ein interessanter Hebel, um eine harmonische Einordnung der Bauten in das bestehende oder zu entwickelnde Siedlungsgebiet zu gewährleisten.
* Geschosse: Die Vollgeschosszahl kann definiert werden. Eine Begrenzung kann allerdings unerwünschte Auswirkungen haben, wie beispielsweise Zugänge, die sich unterhalb des natürlichen Geländes oder, was noch problematischer ist, des öffentlichen Bereichs befinden. Ein weiterer Aspekt ist, dass sich die Geschosshöhen im Laufe der Zeit und je nach Kontext ändern. Bei einer fixen Vollgeschosszahl wird somit der Spielraum eingeschränkt.
* Bauweise: Der Begriff der gestreuten oder aber der geschlossenen Bauweise muss präzisiert werden, falls die Gemeinde die eine oder andere aus einer bestimmten Zone ausschliessen will. Andernfalls (wenn beide Bauweisen zulässig sind) verliert dieser Begriff seine Relevanz.
* Allgemein müssen die Bestimmungen zur Definition der Volumen unter Berücksichtigung des Massstabs der bereits vorhanden Bauten und der bestehenden oder gewünschten Umgebung festgelegt werden. Die Einordnung in die Umgebung ist in alten Zentren von grundlegender Bedeutung, ob diese nun im ISOS eingetragen sind oder nicht.

Eine kohärente Ortsplanung kann nur dann gewährleistet werden, wenn die «Umrisse» entsprechend dem Massstab der Gemeinde oder des Quartiers festgelegt werden. Die festzulegenden Vorschriften betreffen die Abstände, die Gestaltungsbaulinien, die Höhen usw. Sondernutzungspläne (Quartier- oder Detailnutzungsplan) und Pflichtenhefte, in denen die Herausforderungen und Ziele definiert sind, sind ein Mittel zur Gewährleistung einer kohärenten Ortsplanung (vgl. Arbeitshilfe zu den Sondernutzungsplänen, die gegenwärtig erarbeitet wird), wobei die Gemeinde bei der Ausarbeitung der Detailplanung die Kontrolle behält.

1. Qualität und Einordnung: In diesem Abschnitt können die Anforderungen an die Einordnung, das allgemeine Erscheinungsbild und die Umgebung festgelegt werden. Es ist Sache der Gemeinde, diese Optionen zu definieren, die insbesondere Materialien, Farben, Fassaden, Ausrichtung, Form, Neigung und Deckungsart der Dächer, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachluken und Dachflächenfenster, Antennen, Wintergärten usw. betreffen können. Diese Optionen können beispielsweise die Freiheit der architektonischen Gestaltung einschränken, wenn sich Neubauten harmonisch in bestehende und traditionelle Bauten einfügen sollen.

Im Rahmen der Erneuerung der alten Bausubstanz können besondere Optionen gewählt werden: *«Bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen […] wieder aufgebaut […] werden. »* (Art. 5 Abs. 1 BauG).

Zur Erinnerung: Die Gemeinden können abweichende Vorschriften nur erlassen, wenn die Baugesetzgebung dies ausdrücklich vorsieht. (Art. 3 Abs. 2 BauG)

Die Umgebungsgestaltung trägt ebenfalls zur Qualität und Einordnung bei (vgl. Buchstabe d).

1. Umgebungsgestaltung: Den Vorschriften für die Umgebungsgestaltung muss besondere Beachtung geschenkt werden. Die Gemeinde kann verlangen, dass ein Konzept der Umgebungsgestaltung erstellt wird (Art.29 Abs.1 Bst.d BauV). Insbesondere empfiehlt es sich, Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens zu begrenzen (Art.27 BauG), naturbelassene Flächen und durchlässige Böden zu fördern, eine biodiversitätsfördernde Vegetation mit einheimischen Arten zu pflanzen und die Durchlässigkeit der Räume zu gewährleisten.
2. Parkierungsflächen: Ausgehend von der Parkplatzpolitik der Gemeinde sollte die Anzahl der erwarteten Parkplätze in jedem Zonentyp sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den Langsamverkehr (LV) festgelegt werden. In diesem Abschnitt werden auch die Vorschriften für die Bereitstellung dieser Parkplätze (Bedachung, Bodenbelag, Lage, Einordnung usw.) sowie mögliche Ersatzabgaben, eine Zentralisierung oder die Suche nach Synergien verankert.
3. Übrige Vorschriften: Die im Zusammenhang mit diesen Artikeln vorgeschlagenen Ansätze sind nicht vollständig. Die Gemeinde kann weitere Vorschriften formulieren, die auf die verschiedenen lokalen Gegebenheiten zugeschnitten sind.
4. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Gemäss Artikel 43 LSV ist in Zonen, in denen keine störenden Betriebe bewilligt werden, namentlich in Wohnzonen, die Lärmempfindlichkeitsstufe II vorzusehen. In Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, das heisst also in Zentrumszonen und Mischzonen mit Wohnnutzung, gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

# Versionen

|  |  |
| --- | --- |
| Versionen | Änderung |
| August 2021Dezember 2022 | AusgangsversionRedaktionelle Korrektur |

1. Leitfaden *Siedlungsentwicklung nach innen*. [https://www.vs.ch/de/web/sdt/siedlungsentwicklung-nach-innen](https://www.vs.ch/fr/web/sdt/developpement-vers-interieur) [↑](#footnote-ref-1)
2. Koordinationsblatt C.2 «*Bauzonenqualität*» des kRP <https://www.vs.ch/web/sdt/plan-directeur-cantonal-2019> [↑](#footnote-ref-2)
3. Leitfaden «Bauliches Erbe –Inventarisierung, Klassierung, Unterschutzstellung», [https://www.vs.ch/de/web/sip/inventaires](https://www.vs.ch/fr/web/sip/inventaires) [↑](#footnote-ref-3)
4. Stratégie cantonale en faveur des centres de villages *(nur in Französisch),* <https://www.vs.ch/web/sdt/etudes-de-base-et-guides> [↑](#footnote-ref-4)
5. <https://www.ge.ch/document/guide-nouveaux-quartiers-jardins-du-xxie-siecle> [↑](#footnote-ref-5)
6. [https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/projet-pilote-metamorphouse/strategie metamorphouse/?limit=all](https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/projet-pilote-metamorphouse/strategie-metamorphouse/?limit=all) [↑](#footnote-ref-6)
7. Koordinationsblatt C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» des kantonalen Richtplans, <https://www.vs.ch/de/web/sdt/plan-directeur-cantonal-2019> [↑](#footnote-ref-7)