Thalwil, 7 August 2019

6.2.0-17.23528

Qualitative Beurteilungskriterien für Bauobjekte

zur Einordnung und Gestaltung nach Planungs- und Baugesetz und nach Bau- und Zonenordnung

1. Einleitung

Ausgangslage

Der Druck auf die Siedlungsqualität, die Umgebungsgestaltung und die Freiräume nimmt stetig zu. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Vorgaben aus der Richtplanung, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO) fordern deshalb auch eine gute Gesamtwirkung von neuen Bauten oder Umbauten und deren Umfeld. Die Gerichtspraxis bestätigt die Notwendigkeit einer qualitativen Auseinandersetzung und Beurteilung zur befriedigenden Einordnung und Gestaltung der Bauvorhaben, je nach Zonierung oder Gestaltungsplanvorgaben sogar eine gute resp. besonders gute. Eine Maximierung der Ausnutzungspotenziale ist deshalb nur unter der Diskussion qualitativer Kriterien und der optimalen Umsetzung denkbar.

Rechtliche Grundlagen und Ermessen

Die Anforderungen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung sind in § 238 PBG und in der BZO geregelt. Die Vorschriften sind nicht besonders eng gefasst und lassen den Baubehörden einen Ermessensspielraum bei der Beurteilung gestalterischer Aspekte. Der Beurteilungsspielraum wird allerdings durch allgemein gültige Kriterien aus Wegleitungen, Leitfäden, Wissenschaft und der allgemeinen Gerichtspraxis zum Thema eingegrenzt. Vor allem in ortsbaulich sensiblen Gebieten muss die Entwurfsqualität der Gesamtwirkung von Bebauung und Freiraum ausreichend Rechnung tragen. Darüber hinaus bietet eine sorgfältige Gestaltung vielfältige Vorteile in den Bereichen Siedlungsqualität, Wasserwirtschaft, Biodiversität, Klima und Identifikation.

Die Beurteilung hat sich auf objektive und nachvollziehbare Kriterien zu stützen. In diesem Merkblatt werden daher die Beurteilungskriterien hinsichtlich der qualitativen Aspekte von Einordnung und Gestaltung, von Dächern und Attikageschossen, von Umgebungsgestaltungen usw. transparent zugänglich gemacht. Die Beurteilung erfolgt bezogen auf die heutige Situation (z.B. ortsbaulicher Kontext, gewachsenes Terrain), auf die Entwicklungsabsichten gemäss Leitbildern, Richtplänen und Konzepten und bezogen auf die geplanten Veränderungen gemäss den eingereichten Unterlagen zu einem Abbruch, Neubau, Ersatzbau oder zu Umgebungsveränderungen (Projektpläne, Farb- und Materialkonzept, Beschriebe usw.).

Anforderungen an Baugesuche

Die Unterlagen des Baugesuches (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Material- und Farbkonzept, Berichte, allf. Visualisierungen) sind so aufzubereiten, dass Aussagen zu den vorliegenden Beurteilungskriterien möglich sind. Weitergehende Hinweise zu gestalterischen Aspekten können mit Texten und Referenzbildern ergänzt werden.

Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil des Baugesuches Er wird mit gleicher Sorgfalt erstellt und hat betr. Massstab und Darstellungsart den Bauprojektplänen zu entsprechen (s. auch §3 lit. d) BVV).

Das Material- und Farbkonzept ist ebenfalls mit dem Baugesuch resp. spätestens 6 Wochen danach einzureichen. Es hat die Materialien und Farben (unter Angabe der Farbcodes vorzugsweise nach NCS) aller Bauteile der Gebäudehülle zu umfassen. Erwünscht sind Fassadenpläne, in welchen die Material- und Farbwahl visualisiert und verständlich dargestellt sind. Zur besseren Veranschaulichung kann das Material- und Farbkonzept auch Visualisierungen, Renderings, Referenzbilder usw. sowie allenfalls Fotos des Ist-Zustands enthalten. Bei Neubauvorhaben sind grossflächige Muster einzureichen oder die Oberflächen am Bau zu bemustern.

Bei grösseren Bauvorhaben oder Projekten in ortsbaulich sensiblen Gebieten wird das Einreichen eines Modells empfohlen. Die Baugesuchsunterlagen sind in Papierform und soweit möglich auch digital als PDF einzureichen.

2. Kriterien zur Beurteilung des städtebaulichen Kontexts

Orts- und Landschaftsbild	Einordnung in den ortsbaulichen Kontext, Einbindung in die umgebenden baulichen und freiräumlichen Strukturen, Beziehung zum öffentlichen Raum
Wahrnehmung	Fernwirkung, Umgang mit Sichtachsen, Orientierung und Ausrichtung
Quartiercharakter	ortstypische oder eigenständige Identität, Adressbildung, Hierarchie innerhalb der Bebauungsstruktur, Gebäudetypologie und Verteilung der Baumasse, verträgliche Körnigkeit und Dichte
Topografie	Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, Umgang mit Stützmauern und Terrainveränderungen
Ressourcen	haushälterischer Umgang mit dem Boden, Erhalt von identitäts-stiftenden Räumen, Gebäuden und Naturelementen

3. Kriterien zur Beurteilung der Architektur

Typologie	Bautypus, (Erdgeschoss-)Nutzung, Öffentlichkeit, Referenzen, Erkennbarkeit Bestand (bei Umbauten)
Volumetrie	Gebäudesetzung, Fussabdruck, kubische Gliederung, situative Formgebung, Erker und Balkone, Ablesbarkeit Untergeschoss/Sockel und Dachgeschoss
Proportionen	architektonische Gestaltung, Geschossigkeit, Staffelung, Gliederung, Dachform
Dachlandschaft	Firstrichtung, freie Attikaanordnung, Dachaufbauten/-einschnitte, Eindeckung
Nebengebäude	Hierarchie und Anordnung, ortsüblicher Umgang mit Ausstattung und Mobiliar

4. Kriterien zur Beurteilung der Materialisierung

Gebäudehülle	Fassadengestaltung und Detaillierung, Materialisierung, Farbgebung Rücksichtnahme und Einordnung
Öffnungen	Öffnungsanteil und Fensterproportionen
Klima	energetische Massnahmen (Wärmedämmung, Beschattung Energiegewinnung), Fassadenbegrünung

5. Kriterien zur Beurteilung der Wohnqualität

Bebauung	Orientierung, Gebäudeabstände, Besonnung und Belichtung, Belüftung, Berücksichtigung der Lärmimmissionen, Gestaltung von Sitzplätzen, Terrassen, Loggien und Balkonen

Innenräume	Grundrissgestaltung, Zonierung, Nutzungsflexibilität, Hindernisfreiheit, Wohlbefinden und Sicherheit, Behaglichkeit und Komfort, Wohnhygiene, ausreichende und zweckmässige Nebenräume, attraktive Gemeinschaftsräume, abschliessbare Räume für Velos (mit Ladestationen), Veloanhänger und Kinderwagen
Nutzung	differenziertes Wohnungsangebot (Wohnungsmix und Wohnungsgrössen), soziale und funktionale Durchmischung, Milieu- und lebensstilspezifische Ergänzungsnutzungen, zukünftige Wohn- und Lebensformen, Sozialverträglichkeit, kulturelle Wertigkeit

6. Kriterien zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung

Wirkung	Weiterführen und weiterentwickeln der gewachsenen, ortsbaulichen und freiräumlichen Strukturen, quartiertypische Identität, Bezug zum öffentlichen Raum
Freiräume	Differenzierung des Öffentlichkeitsgrades, Verzahnung von öffentlichen bis privaten Freiräumen, Beziehung zur Erdgeschossnutzung
Erschliessung	gut gestaltete, hindernisfreie und flächensparende Erschliessung und Parkierung, optimale Zugänge und Eingangsbereiche, Witterungsschutz, eingangsnahe Veloabstellplätze
Terraingestaltung	möglichst wenige Veränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 1.5 m (einzeln und auch aneinanderstossend)
Terrassierung	Höhen- und Längenbeschränkung von Stützmauern auf Minimalmass, Begrünung oder Ausgestaltung als Trockenmauern
Einfriedung	ortsübliche Hecken, Zäune und Trockenmauern, keine raumhohen Mauern und Sichtschutzwände (Ausnahme Lärmschutz)
Bodenbedeckung	weitgehend unversiegelte Oberflächen, hoher Grünanteil, keine Kiesgärten, oekologische Ausgleichsflächen
Flora	strukturreiche Bepflanzung mit einheimischen und/oder standortgerechten Arten, hochstämmige Bäume, keine Neophyten
Fauna	Aufrechterhaltung von Verbindungen und Kriechwegen
Nutzung + Ausstattung	Nutzungsvielfalt, Nutzungsflexibilität, allgemein zugängliche und abwechslungsreiche Spiel- und Ruheflächen
Beleuchtung	Aspekte des Schutzes und der Sicherheit, minimale Beleuchtung und Konformität mit Masterplan Licht und SIA-Norm 491
Entsorgung	rückwärtige Containerstandplätze, Container erst am Abfuhrtag an den Strassenrand zu stellen, Unterflurcontainer werden begrüsst

7. Weitere Wegleitungen, Merkblätter und Leitfäden zum Thema

- Wegleitung/Anhang zur BZO, 1. Oktober 2015, Gemeinde Thalwil
- Merkblatt Abstände zu Pflanzen, Mauern und Einfriedungen, 11. Dez. 2013, Gemeinde Thalwil
- Naturnahe Umgebungsgestaltung, März 2018, Gemeinde Thalwil
- Beurteilungskriterien Reklameanlagen, März 2017, Gemeinde Thalwil
- Landschaftsentwicklungskonzept, 2012, Gemeinde Thalwil
- Masterplan Licht – Kunstlicht im öffentlichen und privaten Aussenraum, Oktober 2015, Gemeinde Thalwil
- Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung, 2015, Baudirektion Kanton Zürich, AWEL
- Leitfaden Solaranlagen, 2016, Amt für Raumentwicklung, Baudirektion Kanton Zürich
- Förderung der Siedlungsqualität, Nov. 2012, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
- Leitfaden Dachlandschaften, Okt. 2017, Amt für Städtebau, Stadt Zürich
- Merkblatt zum Umgebungsplan, 30. März 2016, Stadt Wädenswil
- Kriterienkatalog Wohnumfeldqualität, Dez. 2017, Hochschule Rapperswil
- Ortsbild und Baukultur, Arbeitshilfe zur Eingliederung von Neu-, Um- und Anbauten in Ortskernen und Weilern, Dez. 2012, Kanton Aargau