

Allgemeines zu Sondernutzungsplänen (Kap. 3.1)

SNP = Sonderbauvorschriften für Teilgebiete oder spez. Sachbereiche, ergänzen / überlagern / verändern Festlegungen des Rahmennutzungsplans

Anlass von SNP:

- Erhaltung, Sanierung, Verdichtung, Erneuerung von Quartieren
- Umnutzungen, Neuordnungen von Siedlungsbereichen, optimierte Nutzung
- Gestaltungsanliegen
- Einflussnahme auf Baulandhortung
- Dimensionierung & Standortfestlegungen von öff. Einrichtungen und Erschliessungsanlagen
- Vorprojekte (konkrete Vorstellungen betreffend Überbauung / Nutzung eines best. Gebiets)

Zweck von SNP:

- Konkretisierung / Detaillierung des Rahmennutzungsplans:
 - o Detaillierung der Nutzungsvorschriften
 - o Abweichungen von der Grundordnung / Regelbauweise (Wohnanteile, Mantellinien (Baufläche statt Bauweise bestimmen), (Pflicht-)Baulinien, BZ / AZ, Freihalteflächen, Grünbereiche, Erschliessung etc.)
 - o Präzisierung der Bauweise und Gebäudedimensionen
 - o Umschreibung von qualitätsbildenden Aspekten (höhere Qualität erreichen)
- Projektbezogene Spezialpläne:
 - o Konkrete Planungs- und Projektaufgaben (Interessenabwägung, Abweichungen von Rahmennutzungsplan)
 - o Vorhaben mit Sondernutzungspflicht (z.B. Einkaufszentrum, Hochhaus)
 - o Konkretisierung bestimmter Aufgaben und Ortsplanungszielen (Erhaltung, Gestaltung, Erneuerung, Umnutzung, Entwicklung etc.)
 - o Lärmschutznachweise (bei Überbauungen mit erforderlichen Lärmschutzmassnahmen)
- Präzisierung der Bestandesgarantie (für bestehende Bauten)
- Sicherung von Flächen für öffentliche Aufgaben:
 - o Standortsicherung für zukünftige Vorhaben (Enteignungsrecht)
 - o Schaffung von Freihaltebereichen innerhalb BZ
 - o Nutzungsanweisungen (z.B. Erstellung von Versickerungsanlagen, Retentionsflächen)
 - o Schaffung von Pufferstreifen
 - o Schaffung von Grünbereichen / öff. Zonen (Enteignungsrecht) > Schutz von Grundwasser, Kultur-/ Naturobjekte, Ortsbilder, Aussichtspunkte etc.)
 - o Begründung des Enteignungsrechtes
- Herstellung der Baureife:
 - o Erschliessung von BZ (v.a. Strassenerschliessung)
 - o Etappierung von BZ
 - o Lockerung der Abstandsvorschriften (Abweichungen von Rahmennutzungsplan)
 - o Schutz vor Gefahren und Belästigungen (Schutzanlagen)
 - o Landumlegung

Ausprägungen von SNP (Kap. 3.2)

Voraussetzungen für Bezeichnung SNP:

- Durch öff. Trägerschaft erlassen
- Durch kt. Instanz genehmigt
- Müssen in einem die Planungspflichten beachtenden Prozess aufgestellt werden (Art. 2 RPG)
- Mitwirkung (Art. 4 RPG)
- Pflicht zur Berichterstattung (Art. 47 RPG)

Unterschiedliche Bezeichnungen:

- o Kt. Zürich: Sonderbauvorschriften, (Kt.) Bau- und Niveaulinienplan, Kt. / öff. / privater GP, Erschliessungsplan, Quartierplan, Werkplan, Arealüberbauung (umstritten)

verschiedene Wirkungsweisen (Punkte, die geklärt werden):

- o Perimeter (Geltungsbereich) abgrenzen
- o Begrenzungen des Bauens
- o Erschliessung (Strassen, Wege, Zufahrten, Werkleitungen etc.)
- o Gebäudeabmessungen, Nutzungsmasse
- o Rahmenbedingungen, Verbote, Handlungsbedingungen / -einschränkungen
- o Vorprojekte, Handlungspflichten
- o Qualitätsanforderungen
- o Etappierung

Verbindlichkeiten:

- o SNP = Normencharakter (d.h. Recht unter best. Bedingungen Grundstücke gemäss Plan nutzen)
- o Baubewilligung trotzdem nötig (Absicherung der Gmde, dass SNP auch eingehalten wird)
- o SNP dürfen nur verändert werden, wenn Verhältnisse (z.B. übergeordnete Plg) sich geändert hat
- o Öffentlich zugänglich

Arealüberbauung = fertiges Bauprojekt (keine Planung!), wird nicht vom Kt. bewilligt

Inhaltselemente (Kap. 3.3):

- Veränderung des Rahmens, neue Begrenzung (Abweichung von der Regelbauweise):
 - o Bauliches Nutzungsmass: AZ, BZ, ÜZ, Grünflächenziffer, BGF etc. (differenziert)
 - o Höhenbegrenzungen: Geschosshöhen, Gebäudehöhen, Niveaumasse (m.ü.M), Geschosshöhen; differenziert (Grund: Licht-, Sichtverhältnisse, Lärmschutz, Ortsbild etc.)
 - o Abstände: Baulinien, Baubereiche, Bezeichnung von Schutzobjekten
- Nutzungs- und Schutzbedingungen
 - o Nutzungsart (für einzelne Geschosse od. Gebietsteile)
 - o Gebäude- und Aussenraumgestaltung: gr. Regelungspotenzial (z.B. Material, Bauweise, Bepflanzung, Geländeumgestaltung, Nutzungsgliederung, Ausstattung etc.) → oft nur empfehlend...
 - o Schutz- und Erhaltungsanforderungen: Abbruchverbot, Baufluchterhaltung, Volumenerhaltung etc.
- Nutzungs- und Schutzpflichten
 - o Pflichtnutzung (Nutzungsbestimmungen, klar definierte Baute oder klar definierte Nutzung)
 - o Pflichtstandorte (Standort von Bauten klar festsetzen, Pflichtbaulinien.)
 - o Pflichtmindestnutzung (schwierig durchzusetzen, braucht öff. Interesse)
 - o Schutz (Biotope) und ökologischer Ausgleich (Aussenraumgestaltung)
- Planung grosser Vorhaben:
 - o Strassen, Wege, Plätze, sonstige Infrastrukturanlagen (Strassenlinien, Profile, Niveaulinien)
 - o Abbau- und Deponieanlagen (> Revitalisierung, Naturschutz...)
 - o B&A mit grösseren Auswirkungen (oft Projektierung & SNP in einem)
 - o Sanierungsprojekte (z.B. Lärmschutzmassnahmen im grossen Stil...)
- Qualitätsanforderungen:
 - o Gestaltungsplanpflicht, Wettbewerbspflicht (v.a. für grössere Vorhaben festgesetzt)

- Qualitätsumschreibung (trotzdem genügend Spielraum lassen)
- Vergleichsprojekte, wegleitende Umgebungsgestaltung
- Bau- und Niveaulinien (Standortsicherung, Gestaltungsmittel, Freihaltung von best. Bereichen)
 - Baulinie = Abgrenzung überbaubares vs. nichtüberbaubares Land, anstelle gen. Abstandslinien (Pflicht-, Kann-, Regel-Baulinie)
 - Niveaulinie = bestimmen Höhenlage von Strassenachsen, -linien, Baulinien

Planliche Festlegungen:

- Bauten: Baubereiche, Fassaden, bestimmte Bauten schraffieren, Rtg. von Dachgiebeln...
- Nutzung: horizontal resp. vertikal (in einem Schnitt), Nutzungsdichte, AZ
- Gestalt: Paragraphen, Referenzprojekt
- Verkehr: Verkehrswege nach Nutzung/Kategorie, Lage von Wegen, Hast., PP (max. Anz.)
- Aussen: Bereiche (Strukturen, Versiegelungen festlegen), bestehende / neue Bäume, offene Gewässer, bestockte Flächen (Abstände!)
- Ausstattung (technische Anlagen, Gemeinschaftsräume, Kompostierung etc.)

Verschiedene Arten von GP's im Kt. Zürich

- Öff. GP:
 - Beliebige Abweichungen von Regelbauweise erlaubt; Voraussetzung = wesentliches öff. Interesse; alle Betroffenen können zur Teilnahme gezwungen werden;
 - Festsetzung = Gmdeversammlung; Zustimmung - ; Genehmigung = Baudirektion
- Privater GP mit öff. Interesse:
 - Beliebige Abweichungen von Regelbauweise erlaubt; 2/3 der Fläche müssen zustimmen, dann können alle zur Teilnahme gezwungen werden
 - Festsetzung = Private; Zustimmung = Gmdeversammlung; Genehmigung = BD
- Privater GP ohne öff. Interesse:
 - Beliebige Abweichungen von Regelbauweise erlaubt; es kann niemand zur Teilnahme gezwungen werden
 - Festsetzung = Private; Zustimmung = Gmdeversammlung; Genehmigung = BD
- Private GP mit öff. Interesse (im Rahmen der Arealüberbauungen)
 - Nur Abweichungen innerhalb Arealüberbauungsregelungen erlaubt; 2/3 der Fläche müssen zustimmen, dann können alle zur Teilnahme gezwungen werden
 - Festsetzung = Private; Zustimmung = Gemeinderat; Genehmigung = BD
- Private GP ohne öff. Interesse (im Rahmen der Arealüberbauungen)
 - Nur Abweichungen innerhalb der Arealüberbauungsregelungen erlaubt; es kann niemand zur Teilnahme gezwungen werden
 - Festsetzung = Private; Zustimmung = GR; Genehmigung = BD
- Kantonaler GP:
 - Direkt von BD verordnet (ohne Legislative), braucht überkomm. Interessen

Rechtsgrundlagen (Kap. 3.4)

Grundlagen aus Bundesrechtsgebung (RPG)

- SNP nicht direkt im RPG erwähnt (nur in Verordnung zu UVP und Erläuterungen des EJPD zum RPG)
- Da SNP zu Nutzungsplanung gehören gelten die Regeln des RPG trotzdem (Rechtswirkung, Zuständigkeit, Verfahren, Rechtsschutz)
- Sicherung & Durchsetzung muss in öff. Interesse liegen
- SNP muss verhältnismässig sein und geeignet um die Ziele im öff. Interesse zu erreichen

Gliederung der verschiedenen Arten von SNP:

- Div. (Haupt-)Zwecke, verschiedene Trägerschaften (priv., öff., gemischt), Bebauungsgrad (für überbaute resp. unüberbaute Gebiete), Pflichtigkeit (Zeitpunkt für Umsetzung frei oder vorgeschrieben), Wirkung (nach dem SNP kann oder muss gebaut werden), Darstellungsform (Karte, SBV, beides)

Planungsablauf (Kap. 3.5)

Ausgangslage:

- Übergeordnete Gesetze & Pläne beachten (z.B. Richtpläne, übergeordnete SNP)
- Weitere Vorgaben: Leitbilder, Konzepte, Inventare, Rahmennutzungspläne, komm. Richtpläne, Referenzprojekte, Pflichtenhefte
- Umgebung!
- Zielsetzungen der Planung, konkrete Aufgabenstellung

Analyse der Rahmenbedingungen:

- Ausgangslage analysieren (s. oben)
- Weitere Analysepunkte: Bevölkerungs- / Wirtschafts-Aspekte, landschaftliche Nutzungs- / Schutzanliegen, städtebauliche Qualitäten / Muster, Erschliessungsvoraussetzungen, Auswirkungen auf Umwelt, Eigentumsverhältnisse

Variantenstudium

- Vgl. verschiedener, konkretisierter Varianten → beste Lösung (Kompromisse)
- Oft zuerst hoher Detaillierungsgrad nötig (bei diesen Varianten) → nachher wieder reduziert auf die verbindlichen Elemente (Handlungsspielraum!)
→ Flexibilität unter Wahrung der Qualitätsziele

Verfahren: vom Entwurf zum rechtmässigen Plan:

- Verfahren = Zuständigkeit der Kantone
- Rechtmässigkeit: Mitwirkung ermöglicht, öffentlich aufgelegt, von kt. Behörde genehmigt, Bericht gemäss Art. 47 RPV
- UVP-pflichtige Vorhaben
- Änderung: nur bei erheblichen Änderungen der Verhältnisse (=Rechtssicherheit)

Rechtswirkung:

- Allgemeinverbindlich (für jedermann)
- Aufhebung nur bei Änderung der kt. Gesetze oder des Rahmennutzungsplans
- Rechtsschutz: Einspracherecht, Individualbeschwerde, Verbandsbeschwerde (öff. Interesse)

Häufige Probleme mit SNP (Kap. 3.6)

Probleme:

- Qualitative Mängel (mangelnder Wille / Vermögen zu Qualität, Gewinnmaximierung)
 - o Ortsbildlich / städtebaulich nicht gut integriert, weniger Grün, mehr Strassenraum (da Verdichtung)
- Mangelhafte Verfahren, unklare Verbindlichkeiten
- Nicht aktualisierte Pläne
- Zu viel Interpretations-, zu wenig Handlungsspielraum
- Keine Befristungen der Gültigkeit für nicht-realisierte Teile...

Lösungsansätze:

- Sicherung von Qualität:
 - o Setzen von Q-Massstäben: Referenzobjekte, Wettbewerbe, verbale Ausdrucksformen...
 - o Kompetente Besetzung der Kommission
 - o Vermeiden von formalen Mängeln (bzgl. Formulierungen)
 - o Verhindern missbräuchlicher Anwendungen
 - o Überprüfen von Zielen & Grundsätzen
- Flexibilität & Projektierungsspielraum lassen:
 - o Planungsspielraum > Projektspielraum
 - o Spielräume für architektonische Gestaltung
 - o Regelung von geringfügigen Verstößen
- Zweckgerechte Darstellung von Festlegungen (Plan & Text)
 - o Begründen / Erläutern der Planfestlegungen (> Akzeptanz, Verständnis)
 - o Präzise, unmissverständliche Formulierungen
 - o Zeichnerische Darstellung ohne Interpretationsspielraum (exakt)
 - o Differenzieren zwischen Verbindlichkeiten (Hinweise vs. Festlegungen)
- Dauer der Rechtskraft nicht-realisierter Teile beschränken (Aktualisierung fordern)

Lektion 4: Städtebauliche Wettbewerbsverfahren

Zweck und Bedeutung von Wettbewerbsverfahren

- Förderung / Sicherung einer hohen Qualität (durch Konkurrenzsituation Vielfalt an Lösungen)
- Genaue Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung → erarbeiten qualitativer Beurteilungskriterien → systematischer Leistungsvergleich
- Anonymität → objektive Beurteilung
- Nachwuchsförderung

Ausschreibung, Submissionsverfahren

- Rechtsnormen im öff. Beschaffungswesen:
 - o GATT/WTO-Übereinkommen
 - o BG über öff. Beschaffungswesen
 - o Kt. Submissions-§§ und -VO
 - o SIA-Wettbewerbsnorm
- Vergabeverfahren: freihändig, Einladungsverfahren, selektives Verfahren (zweistufig mit Präqualifikation), offene Verfahren (jekami)
 - o Auftragsvolumen > Schwellenwert
 - o Publikationspflicht (ab best. Schwellenwerten)
 - o Nachvollziehbare (Zuschlags-)Kriterien, Begründung
 - o Rekursfähigkeit

Ideenwettbewerb

Verfahren: offen, selektiv, Einladung

Ziel: Lösungen für allg. umschriebene Aufgaben (unklare Aufgabenstellung)

Anonymität: zwingend / Beurteilung: Preisgericht

Entschädigung: Preise, Ankäufe / Weiterverarbeitung: ev. in Aussicht gestellt, sehr unterschiedlich

Projektwettbewerb

Verfahren: offen, selektiv, Einladung

Ziel: Lösungen für klar umschriebene Aufgaben

Anonymität: zwingend / Beurteilung: Preisgericht

Entschädigung: Preise, Ankäufe / Weiterverarbeitung: Auftrag gemäss Programm

Studienauftrag

Verfahren: nur selektiv, Einladung

Ziel: Erarbeiten von Lösungen in enger Zusammenarbeit mit Auftraggeber / Verfasser

Anonymität: freiwillig, unüblich / Beurteilung: Beurteilungsgremium

Entschädigung: Entschädigung gemäss Auftrag (keine Preise, meist auch keine Rangierung)

Weiterverarbeitung: je nach Auftrag und Entschädigung

Weitere Verfahren: Gesamtleistungswettbewerb (inkl. Realisierung...), mehrstufige Wettbewerbe (z.B. zuerst Ideen-, dann Projektwettbewerb) etc.

Ankauf = Anerkennung für Leistung, die z.B. aufgrund von Verstössen keine Preise bekommen dürfen aber eigentlich gut sind (z.T. dann auch Berücksichtigung bei Auftragserteilung)

Preis = für besonders gute Arbeiten, Anzahl Preise muss zu Beginn angegeben werden

Wichtige Elemente des Wettbewerbsverfahrens:

- Beteiligte:
 - o Veranstalter, Auftraggeber
 - o Preisgericht (qualifizierte Fachleute)
 - o Teilnehmende Fachleute
- Unterlagen: Wettbewerbsprogramm, abzugebende Unterlagen, ev. Modell, ev. Fachgutachten, Vorprüfungsbericht
- Preise, Ankäufe, Entschädigungen: Bemessung der Gesamtpreissumme, Anz. Preise, ev. Basisentschädigung
- Beurteilung:
 - o Vorprüfung (Kontrolle des Eingabetermins / Einhaltung Anonymität, Vollständigkeit, Einhaltung aller Regeln, Zusammenfassung) → Bericht
 - o Ausschlüsse
 - o Beurteilung, Rangfolge, Festsetzung der Preishöhen
 - o Bericht mit Empfehlung(en)
 - o Öffentliche Bekanntgabe, Ausstellung

- Wichtig:
 - o Nur Wettbewerb falls effektiv nötig (da hohe Kosten, hoher Aufwand)
 - o Politische Entscheidungen vor Wettbewerbsstart klären
 - o Gesicherte Mittel zur Realisierung!
 - o Selektionsverfahren: junge Fachleute berücksichtigen
 - o Preisgericht soll schon bei Arbeitsprogramm, dh. von Anfang an, mitwirken

Lektion 5: Erneuerung von Siedlungen und Quartieren

Ausgangslage:

- Erneuerungsbedürftiger Gebäudebestand
- Techn., wirt., gesellschaftliche Entwicklungen
- Veränderte Ansprüche an Siedlungsqualität
- Nachhaltige Raumentwicklung als Ziel

Siedlungserneuerung

= anpassen, ergänzen, ersetzen, verbessern, modernisieren, aufwerten, revitalisieren

= nirgends klar gesetzlich definiert!

Ziele:

- Optimierung der inneren Nutzungsreserven (nachhaltige Bodennutzung)
- Erhöhung der Wohn- und Siedlungsqualität (Ökologie, Ästhetik, Mobilität, Versorgung, überalterte Strukturen ersetzen etc.)
- Verbesserung des Image, Quartieridentität
- Revitalisierung des Quartierlebens
- Erfüllen umwelttechnischer Normen und Richtlinien

Erneuerungsmassnahmen

- Baulich: quantitativ (Instandsetzung, Sanierung, Neubau, Ersatz) und qualitativ (Anpassung Grundrisse, Nutzungen, Ausstattung)
- Aussenraum: öffentlicher Raum, privater Freiraum
- Infrastrukturell: technische Erschliessung, soziale Ausstattung
- Sozial: Quartier-/Sozialarbeit, Förderung des soz. Kapitals, Integrationsmassnahmen etc.

Indikatoren für Siedlungserneuerungsbedarf

- Altersstruktur des Gebäudebestandes, baulicher Zustand, Erneuerungsbedarf
- Planungsrechtlicher Ausbaugrad (Potenzial?)
- Eigentumsstruktur
- Wohnungs- und Nutzungsstruktur, Eignung der Gebäude für gewünschte Struktur
- Bewohnerstruktur
- Baurechtliche Verstösse

Zielkonflikte / Probleme von Siedlungserneuerungen

- Gefährdung erhaltenswerter Bausubstanz
- Identitätsverlust
- Gentrifikation (sozialräumliche Verdrängungsprozesse)
- Zunahme von Umweltbelastungen
- Verminderung der Wohnqualität (v.a. bei Aussenraum)
- Verschlechterung der städtehygienischen Verhältnisse

Grundsätze:

- Sorgfältige Siedlungsanalyse
- Beteiligung aller Betroffenen
- Umfassendes (!) Erneuerungskonzept
- Erfassen aller Folgen
- Sozialverträglichkeit (Wahrung der (im)materiellen Existenzvoraussetzungen, Schutz-/ Sicherheitsbedürfnisse, Wahrung der psych. / phys. Gesundheit)

Lektion 6: Umsetzung und Vollzug

Instrumente der Umsetzung:

- Planungszone, Testplanungen (Masterpläne), SNP, Landumlegungsverfahren (Quartierplan), Erschliessungsprogramme, Bau- / Niveaulinienpläne, Schutzverordnungen /-verfügungen, Entwicklungskonzepte (LEK), PP-Reglemente, Infrastrukturverträge, Dienstbarkeitsverträge

Kommunale Bauberatung:

= Fachperson beziehen zur Prüfung, Beratung, Koordination; Empfehlung von Projektänderungen, Verfahrensschritten; Experten „ersetzen“ Bauvorschriften

Zweck:

Abklärung der Schutzwürdigkeit, techn. Fragen bzgl. Baurecht / Energie / Erschliessung, gestalterische Projektbeurteilung, Spezialfälle (Arealüberbauungen, Kernzone, Schutzobjekte etc.), Ausnahmebewilligungen

Zeitpunkt

- Vor Baueingabe, während / nach Bewilligungsverfahren