



sarnen

Einwohnergemeinde

Richtlinien für qualitäts- volle Wohnumfelder

(Richtlinie gemäss Art. 60 BZR)

vom 8. Juli 2013

Inhalt

1	Präambel	4
2	Ziel und Zweck der Richtlinien	4
3	Verbindlichkeit und Wirkung der Richtlinien	4
4	Definition Schlüsselbegriffe	5
5	Planungs- und baurechtliche Grundlagen	5
5.1	Bau- und Zonenreglement (BZR) Sarnen	5
6	Erläuterungen zu Art. 60 BZR	5
7	Weitere Bestimmungen zur Ersatzabgabe	7
7.1	Anrechnung bereits bezahlter Ablösesummen	7
7.2	Nutzungsänderungen	7
7.3	Rechnungsstellung	7
8	Umsetzungsempfehlungen	8
8.1	Bewilligungsverfahren ab 6 Wohneinheiten	8
8.2	Quartierplanverfahren	8
8.3	Innerhalb der Ortsbildzone	8
9	Inkrafttreten	8
	Anhang	9
1	Kriterien für qualitätsvolle Wohnumfelder	9
1.1	Gestalt	9
1.2	Grenzen	9
1.3	Erschliessung / Anbindung	9
1.4	Nutzung	10
1.5	Ausstattung	11
1.6	Spielplätze	11
1.7	Kleinbauten	11
1.8	Versickerungsanlagen	12
1.9	Vegetation	12
1.10	Hindernisfreies Bauen	13
1.11	Information	13
1.12	Oberflächen / Material	14
2	Literaturverzeichnis	15
2.1	Abbildungsverzeichnis	15

Richtlinien für qualitätsvolle Wohnumfelder

vom 8. Juli 2013

Hinweis

Die in diesen Richtlinien verwendeten männlichen Personenbezeichnungen gelten sinngemäss auch für die entsprechenden weiblichen Bezeichnungen.

Der Einwohnergemeinderat Sarnen erlässt, gestützt auf Art. 60 des Bau- und Zonenreglements vom 25. November 2012 folgende Richtlinie:

1 Präambel

Die Qualität des unmittelbaren Wohnumfeldes bestimmt das Wohlbefinden der Bewohner massgeblich. Allzu oft stellt man aber heute fest, dass die Aussenräume meist wie Restflächen in Erscheinung treten, welche durch die optimierte Ausnützung der Parzelle scheinbar übrig geblieben sind oder mangelhaft ausgebildet worden. Bürger wie Behörden müssen lernen die gebaute Umgebung in Siedlungsräumen wieder als ein Ganzes zu begreifen, welches entsprechend gestaltet sein muss. Wir haben nicht nur darauf zu achten was für Häuser wir bauen, sondern auch was zwischen den Häusern geschieht, die wir bauen. Wir müssen uns bewusst werden, dass der Aussenraum im Wohnumfeld allen Bewohnern gehört und wir ihn auf eine angenehme und sichere Art gebrauchen sollten. Wir brauchen die Orte - die Plätze und Wege - wo wir uns treffen und aufhalten können.

Diese Richtlinie soll spezifische Gestaltungs- und Nutzungsstandards für zukünftige Planungen aufzuzeigen und so die Qualität der Wohnumfelder in Sarnen in Zukunft zu erhöhen.

2 Ziel und Zweck der Richtlinien

- ist die zukünftige Realisierung qualitätsvoller Wohnumfelder ab einer Grösse von 6 Wohneinheiten mit hoher Nutzungs- und Gestaltqualität.
- ist die Erstellung eines entsprechenden Kriterienkatalogs für Bauherren, Planer und Behörden zur Verbesserung der Planungs- und Entscheidungsprozesse.
- ist die nachhaltige Entwicklung (Verbesserung Lebensqualität, Optimierung Kosten, etc.) bestehender Wohnumfelder in Sarnen.

3 Verbindlichkeit und Wirkung der Richtlinien

Die Richtlinien sind allgemein Verbindlich. Die Kriterien im Anhang sind orientierend und dienen Projektverfassern, Bauherren und Behörden zur Prüfung der Qualität des Wohnumfelds.

4 Definition Schlüsselbegriffe

Wohnumfeld

- ist der unmittelbar an die Wohnung angrenzende Lebensraum. Dieser Bereich kann privat, halböffentlich oder öffentlich genutzt werden und ist Raum für sozialen Austausch, Aufenthalt, Regeneration und Aktivität.

Spielplätze und Freizeitanlagen

- sind durch sämtliche Bewohner eines Hauses oder Überbauung nutzbare Aussenräume. Die entsprechend gestalteten Flächen haben einen halböffentlichen Charakter.

Qualitätsvoller Aussenraum

- ist der Raum mit einem möglichst hohen Gebrauchs- und Gestaltungswert. Je höher der jeweilige Gebrauchs- und Gestaltungswert eines Wohnumfeldes ist, desto höher ist auch die Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohner.

5 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

5.1 Bau- und Zonenreglement (BZR) Sarnen

Art. 60 Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Bei Gebäuden und Quartierplänen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind besonnte, möglichst windgeschützte und gefahrlos zugängliche Spielplätze und andere Freizeitanlagen, abseits von verkehrsorientierten Strassen, auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grösse muss mindestens 15% der gesamten Geschossflächen betragen. $\frac{1}{2}$ dieser Fläche darf nicht mehr als 10 % Gefälle aufweisen.

² Im Sinne von Art. 47 Abs. 2 BauG ist mindestens $\frac{1}{5}$ der erforderlichen Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche als gedeckter Aussenraum zu gestalten.

³ Der Einwohnergemeinderat kann, beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse und auf ein begründetes Gesuch hin, gegen Entschädigung Ausnahmen von diesen Bestimmungen gewähren. Solche Ersatzabgaben sind ausschliesslich für die Schaffung und den Unterhalt öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden. Die Entschädigung beträgt Fr. 200.00 pro m² fehlender Fläche, angepasst an den Zürcher Baukostenindex (Basis 100%: 1. April 2011).

⁴ Spielplätze und Freizeitanlagen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

⁵ Der Einwohnergemeinderat erlässt Richtlinien.

6 Erläuterungen zu Art. 60 BZR

Bemessung (Absatz 1)

Die Mindestfläche der Spielplätze und Freizeitanlagen von 15% bezieht sich auf die gemäss Art. 6 BZR anrechenbare Geschossfläche.

Um die Spiel- und Freizeitflächen als solche nutzen zu können, dürfen diese ein nicht zu grosses Gefälle aufweisen. Mindestens die Hälfte der geforderten Fläche muss daher ein Gefälle unter 10% aufweisen.

Als Spielplätze und Freizeitanlagen können sämtliche "halböffentlichen" Freiflächen angerechnet werden, die als Spielplätze und Gemeinschaftsanlagen gestaltet sind oder die als Freiflächen ausgeschieden werden. Nicht angerechnet werden können nicht nutzbare Rest-

flächen, Abstandsrün sowie Erschliessungswege. Privat genutzte Flächen, d.h. einer Erdgeschosswohnung zugeordnete Grünflächen, können nicht angerechnet werden.

Im Rahmen von Quartierplänen besteht die Möglichkeit, die Quartiererschliessung als Wohnstrasse auszugestalten. Die Strassenfläche, welche die Mindestbreite von 3.5m übersteigt, kann als Spielfläche angerechnet werden.

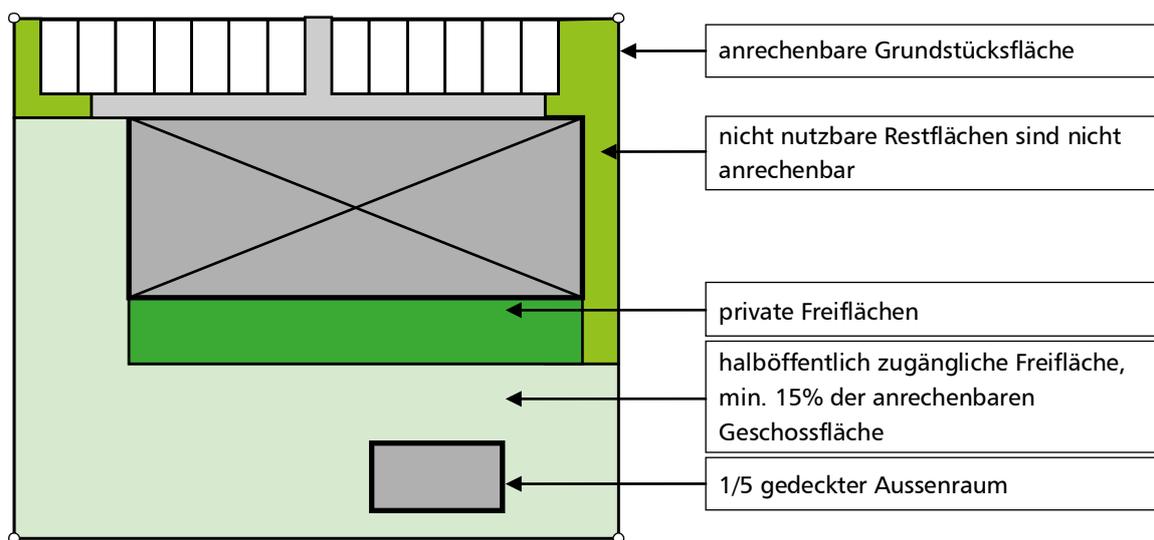


Abb. 1: beispielhaftes Schema zu Art. 60 BZR

Gedeckter Aussenraum (Absatz 2)

Ein Fünftel der Mindestfläche der Spiel- und Freizeitfläche ist als Schutz vor Sonne und Regen als überdeckter Raum zu gestalten.

Wie im Allgemeinen, ist auch hier eine möglichst vielfältige Gestaltung der Räume anzustreben. Anrechenbar sind Pavillons, Pergolas (bewachsen oder mit Textil abgedeckt), dichte Baumdächer u.ä.

Bei entsprechender Ausführung wurden bis anhin auch grosszügige Eingangsbereiche angerechnet, sofern diese die Funktion als Spielfläche und Gemeinschaftsbereich erfüllen können.



Abb. 2: Beispiel Pavillon

Ersatzabgabe (Absatz 3)

Können nicht genügend Spiel- und Freizeitflächen angeboten werden (z.B. im Zentrum oder steilen Hanglagen), muss eine Ersatzabgabe geleistet werden. Mit der Ersatzabgabe werden bestehende Spielplätze und Freizeitanlagen unterhalten und in Quartieren wo Anlagen fehlen, wo möglich neue erstellt.

Die Ersatzabgaben berücksichtigen die durchschnittlichen Kosten für Erstellung und Unterhalt von Spielplatzflächen während 10 Jahren. Die Ersatzabgabe ist indexiert und wird jährlich an den Zürcher Baukostenindex angepasst.



Abb. 3: Beispiel Pergola

7 Weitere Bestimmungen zur Ersatzabgabe

7.1 Anrechnung bereits bezahlter Ablösesummen

Wird ein Gebäude abgebrochen und die Liegenschaft neu überbaut, so wird die notwendige Kinderspielfläche gemäss Art. 60 des Bau- und Zonenreglements neu berechnet. Wird wiederum eine Ablösung bewilligt, so wird pro Jahr 1/40 der früher bezahlten Ablösesumme angerechnet. Die Frist beginnt mit der Fälligkeit der Ablösungssumme.

7.2 Nutzungsänderungen

Bei zweckverändernden Umbauten und bei Vergrößerungen ermittelt sich der Mehrbedarf an Kinderspielfläche gemäss Art. 60 des Bau- und Zonenreglements. Unveränderte Gebäudeteile werden nicht in die Berechnung miteinbezogen.

7.3 Rechnungsstellung

Die Verpflichtung zur Ersatzabgabe entsteht mit der Rechtskraft der Baubewilligung. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Einwohnergemeinde Sarnen bei der Bauabnahme. Die Rechnung ist innert 30 Tagen zu begleichen. Bei späterer Bezahlung ist die Einwohnergemeinde berechtigt, einen Verzugszins entsprechend dem Zinssatz der OKB für ungedeckte Darlehen zu erheben.

Schuldner der Ablösesumme ist der Bauherr der betreffenden Baute gemäss Baubewilligung. Überdies schulden alle Nacherwerber, die im Zeitpunkt ihres Erwerbs noch ausstehenden Abgaben, wobei ihnen das Rückgriffsrecht gegenüber dem Vorbesitzer gewahrt bleibt.

Die Einwohnergemeinde kann bei der Erteilung der Baubewilligung für die Ablösesumme Sicherstellung verlangen.

8 Umsetzungsempfehlungen

8.1 Bewilligungsverfahren ab 6 Wohneinheiten

Bereits im Projektierungsprozess muss die Planung des Wohnumfeldes mit der Behörde vorbesprochen werden, so dass die Richtlinie frühzeitig in die Planung einfließen kann.

8.2 Quartierplanverfahren

Die Richtlinien fließen bei der Erstellung des Quartierplans ein. Mit dem Quartierplan sind verbindliche Anforderungen für die Gestaltung von qualitativ guten Aussenräumen zu machen. Die Qualität der Aussenräume ist entscheidend für die Gewährung des Ausnützungsbonus.

8.3 Innerhalb der Ortsbildzone

Bereits im Projektierungsprozess muss die Planung des Wohnumfeldes mit der Behörde vorbesprochen werden, so dass die Richtlinie frühzeitig in die Planung einfließen kann.

9 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Genehmigung des Bau- und Zonenreglements vom 25. November 2012 durch den Regierungsrat in Kraft.

Sarnen, 8. Juli 2013

Einwohnergemeinderat Sarnen
Der Gemeindepräsident

Manfred Iten

Der Gemeindeschreiber:

Max Rötheli

Datum des Inkrafttretens: xx.xx.xxxx

Anhang

1 Kriterien für qualitätsvolle Wohnumfelder

1.1 Gestalt

- Proportion / Geometrie: Es sind gut proportionierte Aussenräume zu erstellen, welche für verschiedene Nutzungen geeignet sind.
- Topographie: Es ist eine möglichst sensible topographische Anbindung der Aussenräume an die unmittelbare Umgebung respektive den bestehenden Terrainverlauf vorzusehen.



Abb. 4: Siedlung Ried W2 Niederwangen



Abb. 5: Siedlung Bodenacher Bremgarten

1.2 Grenzen

- Klare Hierarchie: Die erkennbare Begrenzung des öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenraums ist zwingend. Unbestimmte Aussenräume sind zu vermeiden.
- Verschiedenheit: Die Form der Abgrenzungen - der Übergänge - von Innen und Aussen kann sehr unterschiedlich, muss aber immer eindeutig sein (Mauer, Bepflanzung, etc.).

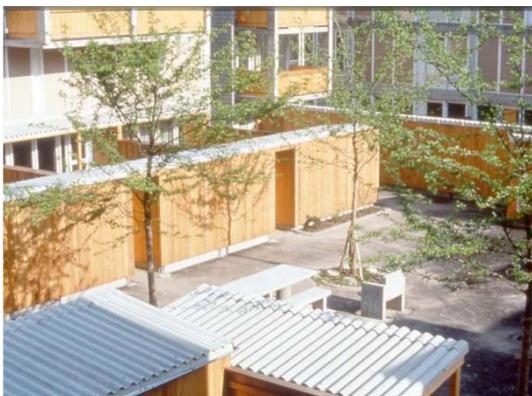


Abb. 6: Siedlung Lorraine Burgdorf



Abb. 7: Siedlung Thalmatt 1 Herrenschwanden

1.3 Erschliessung / Anbindung

- Zugänglichkeit: Es ist eine angemessene Quantität und Qualität von Zugängen im gesamten Wohnumfeld zu gewährleisten.
- Anbindung benachbarter Quartiere, Siedlungen: Eine mehrfache und gut vernetzte

Anbindung an die benachbarte Umgebung respektive öffentliche Erschliessung ist zwingend notwendig. Sackgassen sind zu vermeiden.

- Sichtbeziehungen: Spannungsvolle Sichtbezüge innerhalb des Aussenraums, aber auch zur unmittelbaren Umgebung sind wünschenswert und dienen der Orientierung.
- Interne Erschliessung: Es sind ausreichende, der Nutzung des Aussenraumes entsprechende, interne Wege vorzusehen. Alle Wohneinheiten müssen leicht auffindbar und gleich einfach zu erschliessen sein.
- Hauseingang: Es ist darauf zu achten, dass möglichst viele Hauseingänge direkt auf den gemeinsamen Aussenraum gerichtet sind.
- Tiefgarage: Die Zufahrten für Tiefgaragen sind unauffällig in den Aussenraum zu integrieren. Tiefgarageneinfahrten sind wenn möglich zu überdachen. (Lärmschutz, Witterungsschutz)



Abb. 8: Dreikönigshof Mainz



Abb. 9: Siedlung Bodenacher Bremgarten

1.4 Nutzung

- Nutzungsmix: Die vielfältige und flexible Nutzung der Aussenräume muss gewährleistet sein, um verschiedenen Nutzergruppen Raum zu bieten.
- Privater Aussenraum: Es ist dafür Sorge zu tragen, dass jede Wohnung innerhalb des Wohnumfeldes einen brauchbaren privaten Aussenraum erhält.
- Erdgeschossnutzung: An zentralen Orten im Wohnumfeld und gegenüber öffentlichen Bereichen sind im Erdgeschoss möglichst gemeinschaftliche (Waschküche, Siedlungstreff, etc.) oder gewerbliche (Geschäft, Atelier, etc.) Nutzungen vorzusehen.



Abb. 10: Siedlung Burgdorf Lorraine



Abb. 11: Siedlung Thalmatt 1 Herrenschwanden

1.5 Ausstattung

- Beleuchtung: Die Beleuchtung des Aussenraumes soll nachts eine angenehme Raumatmosphäre generieren, die Ablesbarkeit von räumlichen Hierarchien gewährleisten (Primär- und Sekundärererschliessung) sowie Sicherheit, Orientierung und Wohlbefinden garantieren.
- Sitzgelegenheit: Es sind verschiedene Sitzgelegenheiten verteilt im Wohnumfeld als komfortable Aufenthaltsorte zu realisieren.
- Brunnen / Wasserflächen: Es sind wenn möglich Brunnen / Wasserflächen als Erholungs-, Treff- und Spielort vorzusehen.
- Spiel-, Sport- und Freizeitgeräte: Es sind lern-, phantasie-, bewegungsfördernde und regenerative Elemente für Jung und Alt zu realisieren.
- Abfall und Recycling: Elemente zur Sammlung von Siedlungsabfällen und Werkstoffen müssen gut erreichbar sein aber nicht einschränkend für das Leben im Wohnumfeld.
- Verkehrselemente: Elemente zum Leiten, Kontrollieren und Bewirtschaften des fließenden und ruhenden Verkehrs müssen möglichst unauffällig in den Aussenraum integriert werden.



Abb. 12: Siedlung Ried W2 Niederwangen



Abb. 13: Siedlung Rotherbaum Hamburg

1.6 Spielplätze

- Platz / Material: Grosszügige Sandlandschaften mit Wasserquelle, Kiesmulden und bewegliches Material wie z.B. Holz und Laub wären ideal, um der Experimentierfreudigkeit der Kinder entgegen zu kommen.
- Rückzugsmöglichkeiten: Kinder brauchen zum Spielen auch ruhige Bereiche in die sie sich zurückziehen können. (Nischen, Hecken, Sträucher, Spielhäuser oder ein modelliertes Gelände)
- Phantasievolle und vielfältig nutzbare Geräte: Steinblöcke, Baumstämme, interessante Bepflanzung sind oft guter Ersatz für einfältige Spielgeräte.
- Spielplatz als Treffpunkt: Als Treffpunkt für ein breites Publikum gestalten und nicht nur für gleiche Altersgruppen.
- Beschattung: Beschattungselemente sind zum Schutz vor Sonne an heissen Tagen einzuplanen.
- Gestaltung für Altersgruppen: Spielflächen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche sind wo möglich zu unterscheiden und differenziert zu gestalten.

1.7 Kleinbauten

- Kleinarchitektur: Offene und geschlossene, eingeschossige Bauten mit Mehrfachnutzung (Pergola, Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen, etc.) für das gesamte

Wohnumfeld fördern den sozialen Austausch. Eine gute Zugänglichkeit und Nutzbarkeit ist Grundvoraussetzung.

- Infrastrukturbauten: Technische Bauten müssen in zurückhaltender Erscheinung realisiert und in den Aussenraum integriert werden.



Abb. 14: Siedlung Halen Bremgarten



Abb. 15: Siedlung Lorraine Burgdorf

1.8 Versickerungsanlagen

- Gestaltung: Versickerungsanlagen für Regen- und unverschmutztes Abwasser sind in die Umgebung zu integrieren und sorgfältig zu gestalten. (Teich, Versickerungsmulde, etc.) Sie können der Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes dienen.



Abb. 16: Versickerungsmulde



Abb. 17: Teich

1.9 Vegetation

- Bäume: Siedlungsinterne Bäume prägen die Raumatmosphäre, dienen als Schattenspender und geben dem Aussenraum Identität. Alte schützenswerte Bäume sind zu erhalten. Die Setzung von neuen Bäumen ist bereits in der Planung, bezogen auf vorhandene und geplante Werkleitungen, abzustimmen.
- Hecken: Können als geschnittene oder frei wachsende Trenn- und Abschlusselemente den Aussenraum gliedern. Dabei ist auf eine klare Abgrenzung der verschiedenen Aussenräume zu achten.
- Grünflächen / Pflanzbeete: Unversiegelte Flächen mit niederen Pflanzen als Nutz- und Erholungsflächen verbessern das Mikroklima und erhöhen das Wohlbefinden der Nutzer. Wiesenflächen sind reinen monotonen Rasenflächen vorzuziehen.
- Pflanzen: Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die verschiedenen Jahreszeiten sollen bei der Bepflanzung erlebbar gemacht werden. Auf immergrüne Pflanzen ist zu verzichten.



Abb. 18: Siedlung Bodenacher Bremgarten



Abb. 19: Bepflanzte Aussenräume

1.10 Hindernisfreies Bauen

- Die Norm SIA 500 und die Vorschriften der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) sind einzuhalten.



Abb. 20: Ebenerdige Wohnungszugänge



Abb. 21: Hindernisfreie Aussenräume

1.11 Information

- Orientierung: Gute geographische Informationen (Wegweiser, Infotafel, etc.) für Besucher und Gäste an Schlüsselstellen im Wohnumfeld sind vorzusehen und in den Aussenraum zu integrieren.



Abb. 22: Orientierungstafel Zugang Siedlung



Abb. 23: Siedlungsinterne Beschriftung

1.12 Oberflächen / Material

- Beläge: Niveaufreie, zusammenhängende Aufenthalts- und Zirkulationsflächen entsprechend der jeweiligen Nutzung sind vorzusehen. Die materielle Ausbildung der Flächen muss verschiedene Nutzungen erlauben und möglichst unterhaltsfrei sein. Die Anzahl der verwendeten Beläge soll möglichst gering gehalten werden und so zu einer homogenen Gestaltung des ganzen Aussenraumes führen.
- Randabschlüsse: Zur klaren Markierung von Belagswechseln sind Randabschlüsse vorzusehen.
- Sickerfähigkeit: Wenn möglich sind alle Oberflächen mit sickerfähigem Material auszuführen.

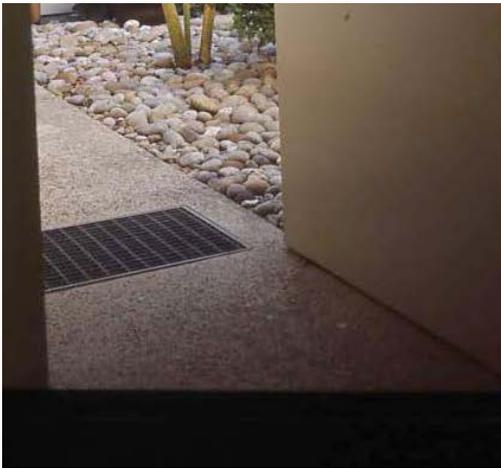


Abb. 24: Unterhaltsarme Beläge



Abb. 25: Differenzierte Materialien im Aussenraum

2 Literaturverzeichnis

Bundesamt für Wohnungswesen BWO: Wohnumfeldqualität und –planung, Arbeitsgrundlagen für Wohnumfeldverbesserung, Rapperswil, 2009

Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft: Wohin mit dem Regenwasser? Beispiele aus der Praxis, Bern, 2000

Hübscher, Simone; Kohler, Evelyne: Beurteilung öffentlicher und privater Spielplätze in der Stadt Zürich, Zürich, 2007

Stadt Zürich: Strategie von Zürichs öffentlichem Raum, Zürich, 2006

2.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 - 3 Gemeinde Sarnen, Ivo Nöpflin

Abb. 4 - 15, 18 Atelier 5

Abb. 16 - 17, 19 - 25 Patrik Seiler Architekten