

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Band: 15 (1958)
Heft: 5

Artikel: Normen für Ortsplanungen im Kanton Baselland
Autor: Schwörer, Georg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783386>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Normen für Ortsplanungen im Kanton Baselland

Von Georg Schwörer, Leiter der kantonalen Planungsstelle, Liestal

Die Tatsache, dass sich im Kanton Baselland über 30 Gemeinden mit Ortsplanungen befassen, und dass jede dieser Gemeinden anderslautende Vorschriften besitzt, stellt die kantonale Baudirektion als Bewilligungsbehörde für Baugesuche oft vor die unangenehme Situation, in Streitfällen zwischen Baugesuchstellern und Gemeinden Entscheidungen treffen zu müssen. Die vergangenen Jahre der Hochkonjunktur mit der Begleiterscheinung der Spekulation haben die Gemeindezonenreglemente einer starken Zerreihsprobe ausgesetzt, und viele gut gemeinten und schön formulierten Vorschriften haben nicht standzuhalten vermocht. Erschwerend wirkte sich der Umstand aus, dass praktisch jedes Gemeindereglement anders formuliert war und gleiche Begriffe anders interpretiert wurden. Dadurch war es praktisch unmöglich, von seiten des Kantons her eine einheitliche Praxis zu entwickeln.

Begriffe wie Gebäudehöhe, Doppelhaus-Reihenhaus, Kleingewerbe, störendes Gewerbe, stille Industrie, Bebauungsziffer, Sockelgeschoss, Dachausbau, Dachaufbau usw. boten ständigen Anlass zu Auseinandersetzungen, die z. T. bis vor Bundesgericht gezogen wurden. Andererseits weisen etliche Zonenreglemente eine gewisse Starrheit auf, so dass fortschrittliche Lösungen nicht realisiert werden können.

Viele Gemeinden suchten ihr Heil in der Abänderung der Zonenvorschriften. Dieses Vorgehen musste aber zwangsläufig zu Flickwerk führen. Es war oft eine undankbare Aufgabe, bei solchem Vorgehen noch selbst mithelfen zu müssen.

Seit einiger Zeit schon trugen wir uns daher mit dem Gedanken, ein kantonales Normal-Zonenreglement zu schaffen, das die Begriffe und ihre Anwendung so weit wie möglich klarstellt. Ermutigt wurden wir zu dieser Arbeit durch etliche Gemeinden, die mit ihren Vorschriften nicht mehr zu Rande kamen. Auch wurde uns von der Vorortskonferenz nahegelegt, einen Entwurf auszuarbeiten.

Endlich sind wir nun so weit, dass dieser Entwurf zu einem kantonalen Normal-Zonenreglement vorgelegt werden kann. Sinn der Normierung ist es, dass die Bestimmungen, Definitionen und Interpretationen des neuen Normalzonenreglementes dereinst von möglichst vielen Gemeinden als Bestandteile ihrer Zonenreglemente übernommen werden. Wir haben deshalb den Weg der Befragung eingeschlagen. Jede Gemeinde im Kanton soll sich zu diesem Entwurf äussern. Auch Architektenverbände, Heimatschutz, Landesplanung usw. wurden eingeladen, zu den vorgeschlagenen Normen eingehend Stellung zu nehmen. Wir hoffen, auf diese Weise wertvolle Anregungen und Kritiken zu erhalten. Den weitem Weg sehen wir dann so, dass die eingegangenen Berichte in Zusammenarbeit mit

der kantonalen Planungskommission ausgewertet werden. Als letzte Etappe wird der Regierungsrat den überarbeiteten Entwurf zum Beschluss erheben.

Wie sieht nun dieser Entwurf aus?

Er umfasst, rein äusserlich gesehen, folgende vierzehn Paragraphen:

- § 1 Verfahren und Anwendung
- § 2 Baugebietsausscheidung
- § 3 Teilzonenpläne
- § 4 Ausnahmen
- § 5 Bebauungsziffer
- § 6 Flächennutzung
- § 7 Volumennutzung
- § 8 zusätzliche eingeschossige Nutzung
- § 9 Gebäudeprofil
- § 10 Dachaufbauten
- § 11 Grenz- und Gebäudeabstände
- § 12 Störungsgrade
- § 13 Normalzonen
- § 14 Straf- und Schlussbestimmungen.

Es würde den Rahmen dieses Artikels sprengen, wollte man auf jeden einzelnen Paragraphen näher eintreten. Wir beschränken uns daher auf einige uns wichtig scheinende Punkte.

Beispiel 1: Baugebietsausscheidung

Unsere Intentionen gehen dahin, die Begriffe und deren Wirkung «definitive Zone», «zusätzliche Zone» und «übriges Gemeindegebiet» im Interesse der Gemeinden und der Landbesitzer klarzustellen. Der Zonenplan soll mit den Werkleitungsplänen der Gemeinde übereinstimmen und genaue Auskunft erteilen, welches die Voraussetzungen für eine Erschliessung sind. Vielleicht kann dadurch mancher Phantasielandpreis auf ein vernünftiges Niveau reduziert werden!

Unser Textentwurf:

1. Definitive Zonen

Als definitive Zonen werden diejenigen Baugebiete bezeichnet, welche unter Einhaltung der massgebenden Zonenvorschriften für die Ueberbauung freigegeben sind. Im Zonenplan sind sie durch ausgefüllte Flächen dargestellt.

Die definitiv ausgeschiedenen Baugebiete werden von der Gemeinde erschlossen, d. h., sie erstellt darin die notwendigen Strassen und Werkleitungen auf eigene Kosten unter Vorbehalt der reglementarischen Anwänder- und Anschlussgebühren und -beiträge.

Sind diese Gebiete nicht oder nur zum Teil erschlossen, so ist die Gemeinde verpflichtet, die notwendigen Erschliessungsanlagen rechtzeitig zu erstellen, dass eine Ueberbauung innert nützlicher Frist möglich ist.

2. Zusätzliche Zonen

Zusätzliche Zonen sind einer definitiven Bauzone zugehörige Gebiete. Sie sind im Zonenplan mit einer Kontur, die in Farbe und Struktur der zugehörigen definitiven Zone entspricht, dargestellt.

In den zusätzlichen Zonen erstellt die Gemeinde aus finanziellen Gründen vorläufig weder Strassen noch Werkleitungen. Diese Gebiete sollen daher erst überbaut werden, wenn die definitiven Zonen genügend ausgenutzt sind.

Soll in einer zusätzlichen Zone ausnahmsweise doch gebaut werden, so gelten die Vorschriften der ihr entsprechenden definitiven Zone. Die Erstellung der notwendigen Erschliessungsanlagen (Strassen und Werkleitungen) geschieht in diesem Falle wie folgt:

- a) Die Gemeinde erstellt die Erschliessungsstrassen und Werkleitungen nach ihren Projekten und Reglementen zu Lasten des Gesuchstellers. Dieser hat auf Verlangen des Gemeinderates das erforderliche Kapital vor der Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.
- b) Wird das Gebiet, in welchem diese Anlagen erstellt werden mussten, später in das definitive Baugebiet umgezont, so wird dem Gesuchsteller nach der regierungsrätlichen Genehmigung folgender Betrag zurückerstattet:
Das vom Gesuchsteller investierte Kapital ohne Zinsen abzüglich der reglementarischen Anwänder- und Anschlussbeiträge.
- c) Die reglementarischen jährlichen Gebühren werden durch diese Regelung nicht aufgehoben.

Werden solche Anlagen von Dritten mitbenützt, so haben diese ihren entsprechenden Anteil, der vom Gemeinderat festgesetzt wird, mitzutragen.

Die Umzonung von der zusätzlichen in die definitive Zone beschliesst die Einwohnergemeindeversammlung auf entsprechenden Antrag des Gemeinderates. Sie kann etappenweise erfolgen. Der Gemeinderat ist verpflichtet, die Voraussetzungen, unter welchen eine Umzonung erfolgen kann, genau festzulegen (Baulandumlegung §§ 64 und 79 BG; Bau- und Strassenlinienpläne usw.).

Die zusätzlichen Zonen sind generell den Bestimmungen des Bundesgesetzes und des kantonalen Einführungsgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes unterstellt.

3. Uebriges Gemeindegebiet

Als «übriges Gemeindegebiet» wird das im Zonenplan weder definitiv noch zusätzlich gezonte Gemeindegebiet bezeichnet. Es ist nicht für die Ueberbauung vorgesehen.

Wasser- und Kanalisationsanschlüsse werden nur für Bauten bewilligt, die innerhalb des definitiv oder zusätzlich gezonten Gebietes liegen. Für landwirtschaftliche Bauten kann der Gemeinderat im «übrigen Gemeindegebiet» Wasser- und Kanalisationsanschlüsse bewilligen, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus möglich sind.

Die Gemeindeversammlung kann auf entsprechenden Antrag des Gemeinderates die definitive oder zusätzliche Bauzone auf das Einzugsgebiet des generellen Kanalisationsplanes erweitern, soweit es mit einem Abflusskoeffizienten von mindestens 0,25 gerechnet ist. Liegt ein Bauvorhaben ausserhalb der zusätzlichen Bauzone, jedoch innerhalb des mit einem c-Wert von mindestens 0,25 angegebenen Perimeters, so gelten für die Erstellung der notwendigen Erschliessungsanlagen die Bestimmungen der zusätzlichen Zonen.

Das «übrige Gemeindegebiet» ist den Bestimmungen des Bundesgesetzes und des kantonalen Einführungsgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes unterstellt.

4. Bauzonen im Verhältnis zu Friedhöfen

Bauzonen dürfen nur in einer angemessenen Entfernung von Friedhöfen ausgeschieden werden (Gesetz über das Begräbniswesen vom 19. 10. 1931, § 2, Abs. 3).

Beispiel 2: Bebauungsziffer

Diese Ziffer war bisher schon in den meisten Zonenreglementen enthalten. Bei der neuen Formulierung konnten wir auf die Ergebnisse einer längeren Praxis greifen. Indessen hat es sich gezeigt, dass das Problem doch ziemlich kompliziert ist und dass der Begriff «überbaut» in Wirklichkeit relativ schwierig zu definieren ist. Das Herbeiziehen der weiteren Begriffe «Flächennutzung» und «Volumennutzung» soll das Erfassen von differenzierten Bebauungen (Tepichsiedlungen, Hochhäuser, Saalbauten usw.) ermöglichen.

Unser Textentwurf:

1. Definition

Die Bebauungsziffer, welche mit einer Verhältniszahl angegeben wird, bestimmt das Verhältnis zwischen der überbaubaren und der ganzen Parzellenfläche. Sie wird für jede Zone speziell festgelegt. Die überbaubare Parzellenfläche wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Parzellenfläche} \times \text{Bebauungsziffer.}$$

2. Zweck

Die Bebauungsziffer erfüllt den Zweck, die Bebauung aufzulockern und die Schaffung von Freiflächen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen usw. zu fördern. In Verbindung mit der Geschosszahl gibt sie Auskunft über die Flächen- und Volumennutzung.

3. Berechnungsgrundlage

Ausgangslage für die Berechnung der überbauten Parzellenfläche ist die durch senkrechte Parallelprojektion auf eine Horizontalebene projizierte Grundfläche sämtlicher Gebäudeteile, inbegriffen die Dachausladungen, sofern diese einen Zehntel der Traufhöhe überschreiten.

Von dieser Fläche werden zu 50 % abgezogen:

- a) zum Gebäude gehörende, geschlossene und offene Bauteile, welche auskragen wie Balkone, Terrassen, Loggien, Laubengänge usw., sofern die darunter liegende Fläche ebenerdig begehbar ist (lichte Höhe mindestens 2,20 m);
- b) die das Mass von einem Zehntel der Traufhöhe übersteigenden Dachausladungen.

Die verbindliche Flächen- bzw. Volumennutzung muss dabei eingehalten werden.

Pergolas, Windschutzmauern, Einfriedigungen usw. werden nicht zur überbauten Parzellenfläche gerechnet.

4. Ueberschreitung

Für Bauten mit einer kleineren Geschosszahl als der zugelassenen, ist in den Zonen A und B eine unbegrenzte Ueberschreitung der Bebauungsziffer gestattet, wenn die Flächen- bzw. Volumennutzung eingehalten ist.

Für Bauten mit einer kleineren Geschosszahl als der zugelassenen, ist in den Zonen C, D, E, F, G und H bis zum Störungsgrad 2 eine Ueberschreitung der Bebauungsziffer um maximal einen Punkt des Nenners gestattet. Bei Störungsgrad 3

darf die Ueberschreitung anderthalb Punkte des Nenners betragen. In beiden Fällen muss jedoch die Flächen- bzw. Volumennutzung eingehalten werden.

5. Doppel- und Reihenhäuser

Für Doppel- und Reihenhäuser gilt die gleiche Bebauungsziffer wie für Einzelhäuser. Es wird somit die ganze Grundfläche des projektierten Baukörpers mit der gesamten zur Verfügung stehenden Landfläche in Beziehung gebracht.

Als Einzelhäuser gelten: Liegenschaften, die ohne bauliche Veränderungen nicht teilbar sind.

Als Doppelhäuser gelten: Zwei aneinandergebaute Einzelhäuser. Als Reihenhäuser gelten: Drei oder mehr aneinandergebaute Einzelhäuser.

6. Parzellierung

Um zu besseren Lösungen zu gelangen, kann bei der gleichzeitigen Erstellung oder Projektierung von Doppel- und Reihenhäusern sowie bei Gesamtüberbauungen die ganze zur Verfügung stehende Landfläche für die Berechnung der Bebauungsziffer eingesetzt werden. Entstehen bei der späteren Parzellierung dieser Landfläche hinsichtlich der Bebauungsziffer «unter-» und «übernutzte» Parzellen, so darf für die «unternutzten» Grundstücke nachträglich nicht das Recht einer zusätzlichen Ueberbauung in Anspruch genommen werden.

7. Verkehrsflächen

- a) *Private*. Korporationswege oder sonstige Strassen und Plätze, die dauernd im Besitze von Privaten bleiben, können zur Grundstücksfläche hinzugezählt werden.
- b) *Öffentliche*: Entstehen durch die Anwendung der Vorschriften besondere Härtefälle, so steht es dem Gemeinderat frei, das durch Abtretung erworbene Land für die Berechnung der Bebauungsziffer freizugeben, jedoch nur, wenn die betroffene Parzelle noch unüberbaut ist und seit der Flächenverminderung infolge Landabtretung den Besitzer nicht gewechselt hat (vgl. Ausnahmen 2. Grades).

Beispiel 3: Störungsgrade

Zu langwierigen und unerfreulichen Auseinandersetzungen zwischen Nachbarn, Gemeinden und Regierung führten immer wieder Bauvorhaben für Gewerbebetriebe. Die schwer definierbaren Begriffe «Kleingewerbe nicht störender Natur», «Gewerbebetriebe», «stille Industrie» usw. sind im konkreten Fall unerschöpfliche Quellen juristischer, fachtechnischer und laienhafter Erwägungen. Durch das Einteilen ihrer Auswirkungen in verschiedene Störungsgrade wollen wir den Versuch unternehmen, einigermaßen messbare Grössen einzuführen. Wir sind uns der Problematik dieses Versuches durchaus bewusst, hoffen aber, dass bei tatkräftiger Mithilfe von weiteren Interessierten die Ueberarbeitung den gewünschten Erfolg zeigen wird. Jedenfalls wäre bei der Anwendung eine einheitliche regierungsrätliche Praxis eher möglich, als dies auf Grund der heutigen sehr vagen und uneinheitlichen Bestimmungen der Fall ist.

Unser Textentwurf:

Vgl. Tabelle S. 150.

Dabei sei ergänzend festgehalten, dass auch Untersuchungen über die Störwirkung von Tierhaltungen

gemacht wurden. Auf die Wiedergabe der Ergebnisse muss aus Platzgründen verzichtet werden.

Beispiel 4: Normalzonen

Als eine der wichtigsten Neuerungen im vorliegenden Entwurf betrachten wir die Schaffung von variablen Normalzonen. Der Katalog der Normalzonen umfasst:

Zone A	2-geschossig
Zone B	2 $\frac{1}{3}$ -geschossig
Zone C	3-geschossig
Zone D	3 $\frac{1}{3}$ -geschossig
Zone E	4-geschossig
Zone F	4 $\frac{1}{3}$ -geschossig
Zone G	5-geschossig
Zone H	5 $\frac{1}{3}$ -geschossig
Zone I	Industriezone
Zone K	alter Kern
Zone L	Hochhauszone
Zone M	Zone für öffentliche Werke und Anlagen
Zone N	Grundwasserschutzzone

Dieser Einteilung liegt das kantonale Baugesetz zu Grunde. Vom planerischen Standpunkt aus wäre es wünschenswert, die Auswahl durch Einführung weiterer Zonen (Landwirtschaftszone, Uferschutzzone usw.) zu vergrössern. Dies würde aber die dafür notwendigen gesetzlichen Grundlagen erfordern.


Wie aus dem folgenden Musterblatt der Normalzone E ersichtlich ist, sind die Vorschriften in Tabellenform abgefasst. In der Spalte «Kriterien» können die zu reglementierenden Belange stichwortartig aufgeführt werden, da die Begriffe in den vorangehenden Paragraphen genau definiert sind. In der zweiten Spalte «Limiten» werden die vom Kanton aus als vernünftig angesehenen Werte nach oben oder unten begrenzt. Innerhalb dieser Grenzen kann dann die Gemeinde in der Spalte «Verbindlich» ihre Werte einsetzen, um der Zone den gewünschten Charakter zu verleihen. Das Zonenreglement einer Gemeinde würde also praktisch nur noch aus einigen solcher Normalzonenblätter bestehen. Es liegt wohl auf der Hand, dass die Handhabung einer solchen Zonenvorschrift in Tabellenform für jeden, der damit zu tun hat und die Definition und Interpretation der Begriffe kennt, eine ganz wesentliche Vereinfachung bedeutet.

Unser Textentwurf:

Vgl. Tabelle S. 149.

Zum Schluss möchten wir noch erwähnen, dass auch die RPG-NW die Normierungsbestrebungen voll unterstützt und in ihrer letzten Vorstandssitzung beschlossen hat, eine entsprechende Kommission ins Leben zu rufen.

Für Interessenten steht noch eine beschränkte Anzahl von Entwürfen zur Verfügung.

4 — G	1 : H W	S	 Gem.
-------	-----------	---------	---------	---------	--

Geschosszahl Bebauungsziffer Gebäudearten Wohnungen pro einzelnes Haus Störungsgrad Zonenbezeichnung zinnerber

KRITERIEN	LIMITEN	VERBINDLICH
Gebäudearten	Einzelhäuser Doppelhäuser gemäss § 5 NZR Reihenhäuser	
Wohnungen pro einzelnes Haus	max. 16	max.
Störungsgrad	max. 3 gemäss § 12 NZR	max.
Geschosszahl	max. 4	max. 4
Bebauungsziffer	1 : 4 1 : 4,5 1 : 5 1 : 5,5 1 : 6
Flächennutzung in %	100 88,9 80,0 72,7 66,6
Volumennutzung pro m ² in m ³	3,0 2,7 2,4 2,2 2,0
Minimalfläche für Gesamtüberbauungen in m ²	2800 3150 3500 3850 4200
Zusätzliche eingeschossige Nutzung	gemäss § 8 NZR	gemäss § 8 NZR
Pflichtgaragen	1 pro 12–15 Zimmer 1 pro 240–300 m ² Flächennutzung	1 pro Zimmer 1 pro m ² Flächennutzung
Dachformen	Flachdächer, Pultdächer Satteldächer, Walmdächer
Dachneigung innerhalb des Gebäudeprofils	min. 0° max. 50°	min. max.
Dachaufbauten	gemäss § 10 NZR	gemäss § 10 NZR
Firstrichtung auf Grund des Gebäudeprofils	parallel zum Hang senkrecht zum Hang
Traufhöhen	max. 11,40 m gemäss § 9 NZR	max. 11,40 m
Firsthöhen	max. 15,40 m gemäss § 9 NZR	max. 15,40 m
Gebäuelängen Einzelhäuser	max. 35 m	max.
Doppelhäuser	max. 35 m	max.
Reihenhäuser	max. 110 m	max.
Fassadenlängen	0.00 12.51 15.01 17.51 20.01 25.01 30.01 35.01 40.01 50.01 70.01	
	— — — — — — — — — —	
	12.50 15.00 17.50 20.00 25.00 30.00 35.00 40.00 50.00 70.00 100 m	
Grenzabstände
Zusätzliche Bestimmungen und Ausnahmen:		

Störungsgrad		0	1	2	3	4	5
Die Störwirkung von Betrieben							
Benennung		keine Beeinträchtigung	leichte Beeinträchtigung	leichte Störung	Störung	starke Störung	sehr starke Störung
Kubisches Verhältnis zu den Wohnbauten der entsprechenden Zone		untergeordnet		gleichgestellt	dominierend	keine Wohnbauten	
maximale Geschosshöhe		eingeschossig als Anbau oder Nebenbau oder im Wohnhaus liegend		gemäss Gebäudeprofil		unbeschränkt	
Nutzung		im Rahmen der eingeschossigen zusätzlichen Nutzung zulässig		gemäss Volumennutzung	$\frac{1}{4}$ Zuschlag zur Volumennutzung der entsprechenden Zone	unbeschränkt	
Äussere Proportionen Gebäudeformen Baumaterialien		gleich wie die Wohnbauten der entsprechenden Zone	leichte Abweichungen gegenüber den Wohnbauten der entsprechenden Zone		deutliche Abweichung gegenüber den Wohnbauten der entsprechenden Zone	typisch industriell	
Lagerplätze		keine	kleinere geordnete, unscheinbare	mittlere geordnete, unauffällige	grössere, auffällige, jedoch nicht unästhetische	unbeschränkt	
Reklamen		keine	diskrete	auffallende	bis zur gesetzlich erlaubten Grenze		
Beispiele		Schneideratelier Fusspflege Arzt Ingenieurbüro Atelier	Laden Wirtschaft Magazin Werkstatt Café	Tankstelle Fabrikationsbetrieb Lagergebäude Druckerei	Fabrik Hallenbau Werkhof Schedbau Baugeschäft	Hochkamin Silobau Industriebau	Grossindustrie Krananlage Hafenanlage Tankanlage Förderanlage Schotterwerk
Maximale Phonzahl an der Parzellengrenze	nachts permanent	40	45	50	55	70	90
	nachts momentan oder tags permanent	50	55	60	65	80	100
	tags momentan	60	65	70	75	90	120
Blendung + Erschütterung		keine	keine	momentane	momentane starke	permanente	permanente starke
Luftverunreinigung feste, flüssige und gasförmige Bestandteile unter den ungünstigsten Verhältnissen wahrnehmbar bis zu einer Distanz von		—	25 m	50 m	100 m	500 m	1000 m
Anzahl des motorisierten Personals		10	20	50	100	unbeschränkt	
Arbeitszeit		—	während der normalen Geschäftszeit	12 Stunden, Vorbereitungen vor und nach der Geschäftszeit	2 Schichten	durchgehend	
Regelmässiger Güterumschlag- und Zubringerdienst		Personenwagen	Lieferwagen	Lastwagen	Arbeitsmaschinen, Traktoren usw.	Bahn	Bahn, Schiff

CHRONIK DER NORDWESTSCHWEIZ

Aargau

Neue Gemeindebauvorschriften

Die *Ortsplanungen* von Brugg und Zurzach sind erfolgreich abgeschlossen worden. Die Einwohnergemeindeversammlung Spreitenbach hat einem Teilzonenplan, verbunden mit Richtplan und Baulinienplan, zugestimmt, der die Errichtung eines zehngeschossigen Hochhauses, entsprechend den von der Fachkommission für Hochhausfragen ausgearbeiteten Richtlinien ermöglicht. Nach Erteilung der kantonalen Genehmigung können die seit längerer Zeit eingestell-

ten Bauarbeiten am Hochhaus Spreitenbach wieder aufgenommen werden.

Rangierbahnhof und Ortsplanung Spreitenbach

Die vom Kanton im Plangenehmungsverfahren für den Rangierbahnhof Limmattal verlangten vergleichenden ortsplannerischen Studien sind abgeschlossen worden. Sie ergaben, dass das Aufbauprojekt der SBB die bauliche Entwicklung der Gemeinde Spreitenbach nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil die Errichtung eines grossen Industriegebietes mit günstigen Standortfak-

toren ermöglicht. Mit Rücksicht auf die Gemeindefinanzen muss die Erschliessung der neuen Baugebiete stufenweise erfolgen. Dieses Problem ist im Rahmen der anschliessenden Ortsplanung zu lösen.

Basel-Stadt

Bauzonenänderung, spezielle Bauvorschriften

Der geltende *Bauzonenplan* aus dem Jahre 1939 ist sowohl Bauordnungsplan, der das Baugebiet in Zonen verschiedener Geschosshöhe und Höhe einteilt, als

auch Flächennutzungsplan, der eine der Bebauung grundsätzlich entzogene Grünzone festsetzt und das Baugebiet gliedert in eine reine Industriezone, in der keine Wohnbauten zulässig sind, in Wohn- und Gewerbebezonen und reine Wohnzonen. Seit seinem Inkrafttreten hat er 104 Änderungen erfahren, hievon in der ersten Hälfte dieses Jahres drei. Mehrere dieser Zonenänderungen wurden mit *speziellen Bauvorschriften* verknüpft. Diese schaffen für die von ihnen erfassten Gebiete besondere Bauzonen. Insgesamt bestehen 45 vom Grossen Rat erlassene spezielle Bauvorschriften, von denen drei in der ersten Hälfte dieses Jahres beschlossen wurden. Diese bezwecken namentlich die Sicherung einer lockereren Einfamilienhausbebauung in Gebieten der Gemeinde Riehen, die neu der Bebauung erschlossen wurden (Grossratsbeschluss vom 26. Juni 1958 betr. Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet Im Bischoff, Riehen; Grossratsbeschluss vom 3. Juli 1958 betr. Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet Mohrhaldenstrasse — Im Wenkenberg Riehen/Bettingen). Der dritte Grossratsbeschluss will an der Zürcherstrasse eine offene viergeschossige Ueberbauung sichern (Grossratsbeschluss vom 9. Januar 1958 betr. Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet zwischen der Zürcherstrasse [Sägeberg] und der Weidengasse). Dieser Beschluss wurde von einem Eigentümer beim Bundesgericht angefochten. Sein Rekurs wurde jedoch abgewiesen, worüber in dieser Zeitschrift noch näher berichtet werden wird.

Bebauungs- und Korrekptionspläne

Neben dem Bauzonenplan dienen die *Bebauungspläne* im Sinne der Strassen- und Baulinienpläne der Erschliessung neuen Baulandes sowie die *Korrekptionspläne* der Aenderung bestehender Strassenzüge. Die geltenden Korrekptionspläne für Gross- und Kleinbasel aus den Jahren 1946, 1947 und 1949 werden voraussichtlich durch das Gutachten von Herrn Prof. Dr. K. Leibbrand über einen *Gesamtverkehrsplan Basel* einige Aenderungen erfahren. Mit Ratschlag Nr. 5466 vom 24. Juni/5. August 1958, der samt einer vom Experten verfassten Kurzfassung seines Gutachtens bei der Staatskanzlei bezogen werden kann, hat der Regierungsrat dem Grossen Rat das Gutachten vorgelegt. Sofern der Grosse Rat der Grundkonzeption des Experten zustimmt, wird seine Planung die Bedeutung eines Richtplanes erhalten, der für die Aenderung des Korrekptionsplanes sowie die weitere Bearbeitung der vorgeschlagenen Massnahmen verbindlich ist. Die wichtigsten Vorschläge des Experten betreffen die Uebernahme und die Einführung der schweizerischen Autobahn und deren Umwandlung in eine innerstädtische Expresstrasse sowie die Verlegung des Tramverkehrs in der Innenstadt in eine zweite Ebene im Sinne einer Tiefbahn.

Sonstige gesetzliche Erlasse

Von weiteren gesetzlichen Erlassen, die in diesem Jahre in Kraft getreten sind, sind zwei Verordnungen des Regierungsrates hervorzuheben. Die Verordnung vom 12. August 1958 zum Schutze des Aussichts- und Landschaftsbildes am Lenzenweg in Bettingen bezweckt, die Landschaft vor einer Verunstaltung durch Weekendhäuser zu schützen. Die Verordnung vom 16. März 1955 betreffend den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung schafft insbesondere die erforderliche kantonale Organisation, die zur Verwirklichung der Ziele des eidgenössischen Gewässerschutz-Gesetzes notwendig ist.

Solothurn

Nationalstrassenbau

Die Planung der Autobahn und ihre Anschlüsse im Kanton Solothurn macht die Ueberarbeitung verschiedener Ortsplanungen und die Durchführung von Regionalplanungen notwendig. Der Regierungsrat wählte als Konsultativorgan zur Prüfung aller damit zusammenhängender Fragen eine *kantonale Planungskommission*, die vom Chef des Baudepartementes präsidiert wird. Neben den Chefbeamten des Baudepartementes gehören der Kommission freierwerbende Ingenieure und Architekten, Vertreter der Landwirtschaft, des Natur- und Heimatschutzes, der Regionalplanung und der Volkswirtschaft sowie der Präsident des Einwohnergemeindeverbandes an.

Gesetzgebung

Die zunehmende Inanspruchnahme der Organe des Baudepartementes durch die Beratung der Gemeinden und die Prüfung der Bebauungspläne und der Baureglemente veranlasste den Regierungsrat, eine Prüfungsstelle zu schaffen, die administrativ dem Hochbauamt unterstellt wird. Leider ist es aus räumlichen Gründen vorläufig gar nicht möglich, diese Stelle entsprechend dem Arbeitsumfang und der Bedeutung heute schon auszubauen.

Der Kanton befasst sich ausserdem gegenwärtig mit der Ausarbeitung neuer Gesetzesvorlagen und Verordnungen, die direkt und indirekt mit der Orts- und Regionalplanung in Zusammenhang stehen.

Das *Gesetz über die Rechte am Wasser* steht in der parlamentarischen Kommission in Bearbeitung. Für alle Planer von besonderem Interesse sind nachstehende Grundsätze:

Wo das öffentliche Interesse eine das Gebiet mehrerer Gemeinden umfassende Wasserversorgung verlangt, kann der Regierungsrat Massnahmen zugunsten der Gruppenwasserversorgung vorschreiben und an solche Gruppenwasserversorgungen Beiträge gewähren.

Die Einwohnergemeinde bzw. der Inhaber der Wasserversorgung einer Ge-

meinde hat die Wasserfassungen so auszubauen, dass im engeren Baugebiet der Gemeinde das für die hygienischen Bedürfnisse erforderliche Wasser bezogen werden kann. Im Baugebiet erstellt der Inhaber der Wasserversorgung die Hauptstränge der Wasserleitungen auf seine Kosten. Er kann aber von den Grundeigentümern Anschlussgebühren verlangen. Wesentlich ist, dass der Inhaber der Wasserversorgung einem Bauherrn, der ausserhalb des Baugebietes bauen will, die Anschlussstelle, die Leitungsführung und die Leitungsdimension für die Wasserzuleitung vorschreiben kann, wobei auf die Möglichkeit weiterer Anschlüsse Rücksicht zu nehmen ist. Er kann die Wasserzuleitung auch selber erstellen und vom Grundeigentümer nach seinem Ermessen einen Betrag bis zu den gesamten Kosten erheben. Dort, wo die Wasserversorgung nicht durch die Einwohnergemeinde betrieben wird, darf ausserhalb des engeren Baugebietes Wasser nur mit Zustimmung der Einwohnergemeinde abgegeben werden. Die Einwohnergemeinden können nach dem Entwurf den obligatorischen Anschluss an eine öffentliche Wasserversorgung vorschreiben.

In bezug auf den Schutz der Gewässer ist wesentlich, dass der Regierungsrat und auch die Einwohnergemeinden im Bauplanverfahren Schutzmassnahmen ausscheiden können, in denen jede Massnahme verboten ist, die ein Gewässer (ober- oder unterirdisch), das für die Trink- oder Gebrauchswasserversorgung von Bedeutung ist, verunreinigen kann. Die Einwohnergemeinden fördern die unschädliche Beseitigung und Reinigung von Abgängen durch den Bau von Kanalisationen und zentralen Reinigungsanlagen, die vor ihrer Erstellung generell im Bauplanverfahren zu projektieren sind. Der Regierungsrat kann die Gemeinde zur Planung und Erstellung umfassender Kanalisationen und Reinigungsanlagen verpflichten. Er kann mehrere Gemeinden zum Bau einer gemeinsamen Reinigungsanlage anhalten. Im Bereich von Kanalisationen besteht in der Regel für alle Abwasser Anschlusszwang. Die Einwohnergemeinde kann einem Bauherrn, der ausserhalb des engeren Baugebietes baut, die Anschlussstelle, die Leitungsführung und die Leitungsdimension vorschreiben und dabei auf die Möglichkeit weiterer Anschlüsse Rücksicht nehmen. Mit diesen Bestimmungen wird es weitgehend möglich sein, eine Zonenordnung in der Praxis durchzusetzen.

Gleichzeitig steht in einer andern ausserparlamentarischen Kommission ein *neues Normalbaureglement* in Bearbeitung. Die rasche bauliche Entwicklung machte es notwendig, das erst 1951 revidierte Normalbaureglement erneut zu revidieren. Nach dem Entwurf darf in den Gemeinden, die das Bauplanverfahren noch nicht eingeführt haben, mit Einschluss des Erdgeschosses nur zwei-

geschossig gebaut werden. Mit dieser Vorschrift hofft man, in vermehrtem Masse auch kleinere Gemeinden zur Durchführung einer Ortsplanung zu veranlassen. Vom Planungsstandpunkt aus interessant ist auch die Festlegung der Bauabstände für Gebäude bis zu sieben Geschossen, wobei die Grenzabstände als Funktion der Gebäudelängen bestimmt werden. Den Gemeinden, welche das Bauplanverfahren eingeführt haben, soll die Kompetenz erteilt werden, innerhalb einer bestimmten Zone höhere Gebäude als nach Zonenvorschrift vorgesehen zuzulassen, sofern die der zonen-gemässen Ueberbauung entsprechenden Ausnützungsziffern nicht überschritten werden, sofern die künftige Ueberbauung benachbarter Grundstücke nicht ungünstig präjudiziert wird, sofern nach-barliche Interessen nicht geschädigt werden und sofern die vorgesehene Ueberbauung architektonisch, ortsgestalterisch und hygienisch eine gute Lösung

darstellt. Wenn eine Gemeinde höhere Bauten als siebengeschossige zulassen will, kann sie dies nur durch einen speziellen Bebauungsplan, der grundsätzlich durch den Regierungsrat genehmigt werden muss. Es ist vorgesehen, dass eine Gemeinde für derartige Bauten Vorschriften über den Einbau von Personen- und Warenliften, Vorschriften über die Kehrlichtbeseitigung, Vorschriften über die Brandbekämpfung im Innern des Gebäudes, Vorschriften über die Anzahl und Dimensionierung von Autoparkplätzen erlassen kann. Ausserdem besteht nach dem Entwurf die Möglichkeit, die Baubewilligung solcher Hochhäuser von der Aufbringung eines genügenden Finanzierungsausweises abhängig zu machen. Bei der Aufstellung des neuen Normalbaureglementes ging man davon aus, möglichst einfach zu handhabende Bestimmungen zu erlassen, um Gewähr zu haben, dass auch in einer kleinern Gemeinde das Reglement richtig ange-

wendet werden kann. Aus dieser Ueberlegung heraus musste man natürlich auf wünschbare Differenzierungen verzichten, in der Meinung, dass die grössern Ortschaften mit eigenen Bauverwaltungen in ihren Reglementen die notwendigen Ergänzungen vorsehen.

Die Revision des Normalbaureglementes bedingt geringfügige Aenderungen des Baugesetzes. Es wurde daher eine Spezialkommission zur Revision des kantonalen Baugesetzes bestimmt, die verschiedene Fragen, wie sie sich bei der Ausführung eines Regionalplanes in bezug auf die Gemeindeautonomie stellen, vorprüfen muss.

Planer und Architekten möchten wir darauf aufmerksam machen, dass die *Stadt Olten einen Projektwettbewerb* für ein städtisches Verwaltungsgebäude und weitere öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschrieben hat. Dieser Wettbewerb war in verschiedener Hinsicht sehr aufschlussreich.

MITTEILUNGEN DER REGIONALPLANUNGSGRUPPE NORDWESTSCHWEIZ

Jahresversammlung 1958

Die von rund hundert Gästen und Mitgliedern besuchte Generalversammlung vom 26. Juni 1958 im Waldhaus in der Hard/Birsfelden nahm einen harmonischen Verlauf. Protokoll, Jahresbericht, Rechnung, Budget und Tätigkeitsprogramm wurden ohne Diskussion genehmigt. Neu in den Vorstand eingetreten sind die Herren: Ad. Bobst, Statthalter, Oensingen, A. Straumann, Architekt, Grenchen, H. Ryf, Architekt, Sissach und Dr. V. Rickenbach, Direktionssekretär, Aarau. Aus dem Vorstand zurückgetreten ist Herr Dr. Hansjörg Schmassmann, Liestal, der jedoch weiterhin als Präsident der Fachkommission für regionale Abwasserfragen amtiert. Herr Dr. Haberbosch, der dem Vorstand weiterhin angehört, wünschte als Geschäftsleiter entlastet zu werden. Zu seinem Nachfolger wurde Herr Dr. Rickenbach, Aarau, gewählt.

Die Auflösung der Solothurnischen Arbeitsgemeinschaft für Regional- und Landesplanung und der Beitritt deren Mitglieder zur Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz bedingen eine intensivere Tätigkeit unserer Gruppe im Kanton Solothurn. Insbesondere sollen regionale Planungsgruppen gegründet werden.

Die starke Zunahme der Mitgliederzahl und das ständige Anwachsen des Aufgabenkreises lassen eine Reorganisation des Vorstandes als zweckmässig erscheinen. Die Jahresversammlung erklärte sich damit einverstanden, dass der

Vorstand in jedem Kanton einen Vizepräsidenten bezeichnet.

Nach Erledigung der statutarischen Geschäfte hörte die Mitgliederversammlung vier Kurzreferate an. Es sprachen die Herren: Architekt Schwörer, Leiter der Planungsstelle Baselland, über «Die Region Rheinufer und die Ortsplanung Birsfelden»; Direktionssekretär Lütcher, Liestal, über «Die basellandschaftlichen Rheinshafenanlagen»; Ing. Casati, Basel, über «Die Hardwasserversorgung», und Dr. Kronauer, Betriebschefstellvertreter der Kreisdirektion II der SBB, über «Der weitere Ausbau des Rangierbahnhofes Muttenz». Die instruktiven Referate wurden am Nachmittag durch Besichtigungen ergänzt.

Vorstand

Der Vorstand behandelte an seiner Herbstsitzung vom 14. Oktober 1958 in Olten eine Reihe von wichtigen Geschäften.

In Nachachtung eines von der Jahresversammlung gefassten Beschlusses sind in den Kantonen Baselland, Baselstadt und Solothurn aus der Mitte der Vorstandsmitglieder *Vizepräsidenten* gewählt worden. Diese bilden zusammen mit dem Präsidenten, dem Geschäftsleiter, dem Kassier und dem Redaktor der Zeitschrift «Planen und Bauen in der Nordwestschweiz» den *geschäftsführenden Ausschuss*.

Der Vorstand nahm eine Orientierung über den gegenwärtigen Stand der

Arbeiten der Fachkommissionen entgegen. — Die Kommission für Bodenpolitik hat den Entwurf zu *Richtlinien für kommunale Bodenpolitik* ausgearbeitet. Die Studie soll zu gegebener Zeit den Interessenten zur Verfügung gestellt werden. — Um eine gute Einpassung der *Autobahnen* in die Landschaft zu erreichen, sollen die Baudirektionen der der RPG-NW angeschlossenen vier Kantone eingeladen werden, die Projekte 1:5000 den Fachkommissionen für Autobahnen und für Landschaftsgestaltung zur Stellungnahme zu unterbreiten. — Eine neue Fachkommission wird die Ausarbeitung von Richtlinien für kantonale Baugesetze und kommunale Normalbauordnungen sowie die Definition und Vereinheitlichung der im Baurecht üblichen Begriffe prüfen.

Die Grundzüge der *Vortragstätigkeit* im kommenden Winterhalbjahr sind zuhanden des Arbeitsausschusses festgelegt worden.

Der Vorstand nahm mit Befriedigung davon Kenntnis, dass Vorarbeiten für die Gründung von drei *Regionalplanungsgruppen im Kanton Solothurn* im Gange sind. Noch einer sorgfältigen Prüfung bedarf die Frage, inwieweit Planungsprobleme der benachbarten Kantone Baselland und Baselstadt miteinbezogen werden sollen.

Es wurde beschlossen, im Frühjahr 1959 in Baden eine zwei-, eventuell dreitägige *Tagung über Fragen der Regionalplanung* mit Referaten von kompetenten in- und ausländischen Fachleuten durchzuführen.