



An den Grossen Rat

16.1208.01

BVD/P161208

Basel, 17. August 2016

Regierungsratsbeschluss vom 16. August 2016

**Ratschlag betreffend Vereinfachung und Liberalisierung der
Dachbauvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung**

**Änderung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November
1999 (SG 730.100)**

Inhalt

1. Begehren	3
2. Das Wichtigste in Kürze	3
3. Grundkonzeption der baselstädtischen Dachvorschriften	3
4. Die einzelnen Revisionspunkte	4
4.1 Zweites Dachgeschoss frei von Bruttogeschossflächenbeschränkungen	4
4.2 Treppenhäuser und Liftschächte im Dachbereich zulassen	5
4.3 Mehr Spielraum für die Dachgestaltung innerhalb des Dachprofils	7
4.3.1 Flexibilisierung der Abstandsvorschriften für Dachaufbauten	9
4.3.2 Streichung der speziellen Zone 2-Dachbauvorschriften	11
4.3.3 Mehr Rechtssicherheit betreffend Ausgestaltung von Dachterrassen	12
4.4 Finanzielle Auswirkungen dieser Gesetzesrevision	13
5. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung	13
6. Antrag	13

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, dem vorliegenden Entwurf für die Änderung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG, SG 730.100) zuzustimmen.

2. Das Wichtigste in Kürze

In den letzten zehn Jahren hat die Anzahl Arbeitsplätze in Basel um rund 20'000 zugenommen. Das Wohnungsangebot konnte mit dieser Zunahme an Arbeitsplätzen bei Weitem nicht Schritt halten, was zu Wohnungsknappheit, steigenden Mieten und zu massiv mehr Pendlerverkehr geführt hat. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssen im Kanton Basel-Stadt zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Arealentwicklungen und kleinere Verdichtungsprojekte – wozu auch der Ausbau von Dachgeschossen zählt – helfen, den benötigten Wohnraum zu schaffen. Zudem kann damit dem Bedürfnis der Bevölkerung nach grosszügigeren Wohnungen entsprochen werden. Der erleichterte Ausbau von Dachgeschossen trägt damit zur "Siedlungsentwicklung nach Innen" bei, die von der Bevölkerung gewünscht ist und zu welcher sich der Kanton Basel-Stadt im Legislaturplan und dem kantonalen Richtplan auch klar bekennt.

Mit der vorliegenden Gesetzesrevision wird auf diese Entwicklung reagiert, indem die baurechtlichen Vorschriften für Dachgeschosse zur besseren Nutzbarkeit liberalisiert werden. Künftig sollen sowohl bestehende Dachgeschosse wie auch solche von neu zu bauenden Gebäuden in erhöhtem Masse zu selbständigen Wohneinheiten ausgebaut werden können. Ziel ist es, durch die Liberalisierung der Dachvorschriften eine Mobilisierung und Verdichtung von brachliegendem Nutzungspotenzial in der Stadt zu bewirken und das dafür notwendige Baubewilligungsverfahren zu vereinfachen. Dies unter Wahrung der im Bau- und Planungsrecht bewährten Grundkonzeption bezüglich Strassenbild und Wohnqualität.

Konkret soll die Erschliessung der Dachgeschosse durch Treppenhäuser und Lifte erleichtert werden. Ferner soll neu ein zweites Dachgeschoss auch bei baulich bereits übernutzten Parzellen zulässig werden; mit der Möglichkeit des Neuaufbaus eines zweiten Dachgeschosses (Satteldach oder Attika) über dem bestehenden Attikageschoss wird zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss ermöglicht. Neu sollen die für Dachaufbauten bewährten Regeln als Voraussetzung für eine hochwertige Belichtung der Räume durch normale Fenster im Dachgeschoss für alle Bauzonen, also auch für die Zone 2, gelten. Klare Spielregeln für die Anordnung von Dachterrassen im Einklang mit den Fassaden sollen deren Realisierung und damit die Wohnqualität im Dachgeschoss fördern. Zur Erhöhung der Wohnqualität sollen schliesslich neu „brachliegende Flachdächer“ über dem ersten Attika auch dann als Terrasse genutzt werden können, wenn die nutzbare Flachdachfläche die zulässige Bruttogeschossfläche für offene Bauten und Bauteile überschreitet. Zudem soll die Aufhebung der zulässigen Maximalhöhen für Dachfirste die volle Ausnutzung des Dachraums innerhalb des Dachprofils bewirken und damit der Wohnraummaximierung im Dachgeschoss dienen.

Für das Jahr 2017 ist der nächste Ratschlag zur Zonenplanrevision mit zusätzlichen Massnahmen zur inneren Verdichtung geplant. Mit Aufzonungen und einer möglichen Differenzierung des Lichteinfallswinkels sollen weitere Spielräume für das Wohnen in der Stadt geschaffen werden.

3. Grundkonzeption der baselstädtischen Dachvorschriften

Die geltenden Rechtsgrundlagen für die Art und Ausgestaltung der zulässigen Dachgeschosse im Kanton Basel-Stadt sind im Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 enthalten und wurden letztmals mit Revision des BPG vom 20. Januar 2005 modifiziert. Die Grundkonzeption

tion dieser Dachbauvorschriften orientiert sich am alten Hochbautengesetz vom 11. Mai 1939: Seit 1968 erlaubt der Gesetzgeber die Erstellung eines vollumfänglich zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschosses.¹ Diese Gesetzesänderung sollte der Vermehrung des auch damals knappen Wohnraums in der Stadt dienen und entsprach dem bautechnischen Fortschritt, so dass ab diesem Zeitpunkt in Dachgeschossen Wohnungen an Stelle einfacher Mansarden eingerichtet werden konnten.²

Die Dachfläche bildet die fünfte Fassade eines Gebäudes. In ihrer Gesamtheit prägen die Dächer das Orts- und Strassenbild.³ Ihrer Gestaltung soll daher grundsätzlich die gleiche Sorgfalt zu Grunde liegen wie den restlichen Fassaden des Gebäudes. Der Rechtsbegriff „Dachgeschoss“ bedingt gemäss bewährter Baurechtspraxis im Kanton Basel-Stadt, dass diese zusätzlichen Geschosse nicht wie weitere Vollgeschosse in Erscheinung treten. Zur Wahrung des Zonencharakters einer Bauzone, welcher in Basel im Wesentlichen durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geprägt wird, sollen sich Dachgeschosse durch eine geringere Grösse und ihre architektonische Gestaltung von den Vollgeschossen deutlich abheben.

Diese funktionale, sachorientierte Begriffsbestimmung der Dachgeschosse und ihrer Dachaufbauten dient auch raumplanerischen Zwecken: Nebst der Gewährleistung von Licht zu den umliegenden Gebäuden ist auch die bauliche Ausnützung grundsätzlich auf die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und auf ein in erwähntem Umfang reduziertes Dachgeschoss beschränkt.⁴ Damit wird das gestalterische Ziel erfüllt, Dächer mit ihren Dachaufbauten gegenüber Vollgeschossen auch optisch nicht dominieren zu lassen. Ein Dachgeschoss, welches dieses Ziel infolge der Gleichartigkeit seiner Gestaltung zu den Vollgeschossen nicht erfüllt, ist nach dieser Definition kein Dachgeschoss mehr, sondern ein überzähliges Vollgeschoss, welches auch in gestalterischer Hinsicht im Widerspruch zum Zonencharakter einer bestimmten Bauzone steht.

In der Baurechtspraxis haben sich zwei Dachgeschossarten durchgesetzt: Dachgeschosse mit einem Giebeldach und Terrassen zum einen und hinter die Fassade des obersten Vollgeschosses zurückgesetzte Dachgeschosse ohne Giebeldach zum andern, sogenannte Attikageschosse. Mit der vorliegenden Gesetzesrevision sollen beide Dachgeschossarten an die heutigen Bedürfnisse nach mehr Wohnraum angepasst werden, wobei die oben beschriebene Grundkonzeption der Dachgestaltung im Kanton Basel-Stadt beibehalten werden soll. In diesem Sinne sieht der Gesetzesrevisionsvorschlag Erleichterungen für die Erstellung von zwei Dachgeschossen vor und räumt die Möglichkeit ein, innerhalb des Dachprofils generell zwei Attikageschosse übereinander zu errichten.

4. Die einzelnen Revisionspunkte

4.1 Zweites Dachgeschoss frei von Bruttogeschossflächenbeschränkungen

A. Mass der baulichen Nutzung, IV. Bruttogeschossfläche

§ 8. Abs. 3 lit. c BPG

³ Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche

- c) eines zweiten Dachgeschosses wie auch die entsprechende Fläche eines dem Aufenthalt im Freien dienenden Flachdaches über dem ersten Attikageschoss.

¹ VGE BS vom 19. Dez. 1990 i.S. P.R.F

² Ratschlag 6329 vom 26. Januar 1967 betr. Änderung des Hochbautengesetzes

³ Leitfaden Dachlandschaften, Stadt Zürich, 12/2009, S. 3

⁴ VGE vom 27. Mai 1998 in Sachen Th. B. und Kons. in BJM 2000, S. 163 ff.

Das Gesetz regelt gemäss §§ 5-7 BPG für die Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a das zulässige Mass der baulichen Nutzung. Gemäss geltendem § 8 Abs. 3 lit. c) BPG werden diejenigen Teile der über 1,8 m hohen Räume an die höchstzulässige Gesamtbruttogeschossfläche eines Gebäudes angerechnet, welche 40 % der Bruttogeschossfläche (BGF) des obersten Vollgeschosses überschreiten. D.h. jede darüber hinausgehende BGF wird der höchstzulässigen Ausnutzung eines Grundstückes angerechnet, so dass diese Mehr-BGF im Dachbereich zu Lasten anderer Stockwerke geht. Damit bewirkt diese Regelung faktisch eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Dachgeschosse, weil mit einer Überschreitung der BGF im Dachgeschoss eine Verminderung der Nutzung in anderen Geschossen einhergeht. Dies suchen Bauherrschaften in der Regel zu vermeiden, wollen sie sich doch nicht in den Nutzungsmöglichkeiten der Vollgeschosse einschränken lassen.

Künftig soll die innerhalb des zulässigen Dachprofils mögliche Geschossfläche eines zweiten Dachgeschosses baulich frei nutzbar sein. Die geltende „40 %-Regel“ hat vorab bei altrechtlichen Gebäuden bzw. deren Dachausbauten negative Auswirkungen; gerade dort ist sie – zumindest bei übernutzten Grundstücken - insofern unsinnig, als sie selbst heute übliche Dachausbauten verhindern kann. Mit der Löschung dieser Baubeschränkung wird für bestehende Bauten, welche die bauliche Ausnutzung einer Parzelle bereits heute ausschöpfen, eine wesentliche Bewilligungserleichterung für Dachgeschossbauprojekte erreicht.

Auch für Neubauprojekte ist eine Streichung der geltenden Regelung sinnvoll. Heute führt die Anwendung dieser Bestimmung zu einem unnötigen Verwaltungsaufwand, indem sämtliche Neubauprojekte - ohne sinnvollen Einfluss auf die Bauweise - auf die Einhaltung dieser Baubeschränkung überprüft werden müssen.

Gemäss geltender Regelung im BPG sind zudem offene Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt dienen (wie Balkone, als Terrasse dienende Flachdächer) zur Hälfte an die BGF anzurechnen, soweit sie grösser als 10 % der zulässigen anrechenbaren BGF sind. Ein als Terrasse nutzbares Flachdach übersteigt diesen Prozentsatz häufig und bleibt daher oft ungenutzt. Diese „brachliegenden Flachdächer“ über dem ersten Attika sollen durch die vorliegende Liberalisierung der BGF-Anrechnung neu genutzt werden können, sofern sie die Fläche eines möglichen zweiten Dachgeschosses nicht überschreiten.

4.2 Treppenhäuser und Liftschächte im Dachbereich zulassen

b) Dachgeschosse

§ 11. Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosszahl angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt (Attikageschosse) oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.

² Das erste Attikageschoss muss zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1,5 m einhalten. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0,8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird.

^{2bis} Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

⁴ Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.

Zum besseren Verständnis soll anlässlich dieser Revision die in § 11 Abs. 1 und 2 BPG verwendete Terminologie „zurückgesetzte Dachgeschosse“ durch den Begriff „Attikageschoss“ ersetzt oder zumindest ergänzt werden. Zudem schafft der Gesetzesentwurf durch subtile

sprachliche Modifikationen der bestehenden Rechtsgrundlagen in § 11 Abs. 2 und 4 BPG neu die Möglichkeit, zwei Attikageschosse übereinander auf ein und demselben Gebäude zu errichten (siehe Schema1). Bisher glaubte der Gesetzgeber von 1999 gemäss den Materialien, - in Anlehnung an die zuvor geltenden Dachbauvorschriften – dass diese „turmartigen Gebilde“ auf das Stadtbild störend wirken könnten.⁵ Bereits nach bisher geltendem Recht waren jedoch Mischformen von Attikageschossen mit Satteldächern darüber zulässig, weil der Raum innerhalb der Dachprofilinie nach geltendem Gesetz frei nutzbar war, sofern diese Dachgeschosse unter einem gemeinsamen Giebeldach zu liegen kamen. Bei einem Attikageschoss auf einem bestehenden Gebäude stellt jedoch ein zweites Attikageschoss innerhalb der Dachprofilinie als Aufstockung die typologisch bessere Erweiterung dar als die Mischform eines neuen Satteldaches über einem bestehenden Attikageschoss. In diesem Fall weist nämlich das zweite Attikageschoss innerhalb der Dachprofilinie eine analoge Rückstaffelung auf wie das erste Dachgeschoss gegenüber dem obersten Vollgeschoss. Im Sinne einer Liberalisierung soll es deshalb künftig zulässig sein, innerhalb der Dachprofilinie zwei Attikageschosse übereinander zu errichten. Dass diese nicht „turmartig“ wirken oder anderweitig das Stadtbild beeinträchtigen, kann durch bereits vorhandene Sicherungsmechanismen gewährleistet werden. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang vor allem die Überprüfung einer guten Gesamtwirkung durch die Stadtbildkommission gemäss der Ästhetikklausel von § 58 BPG.

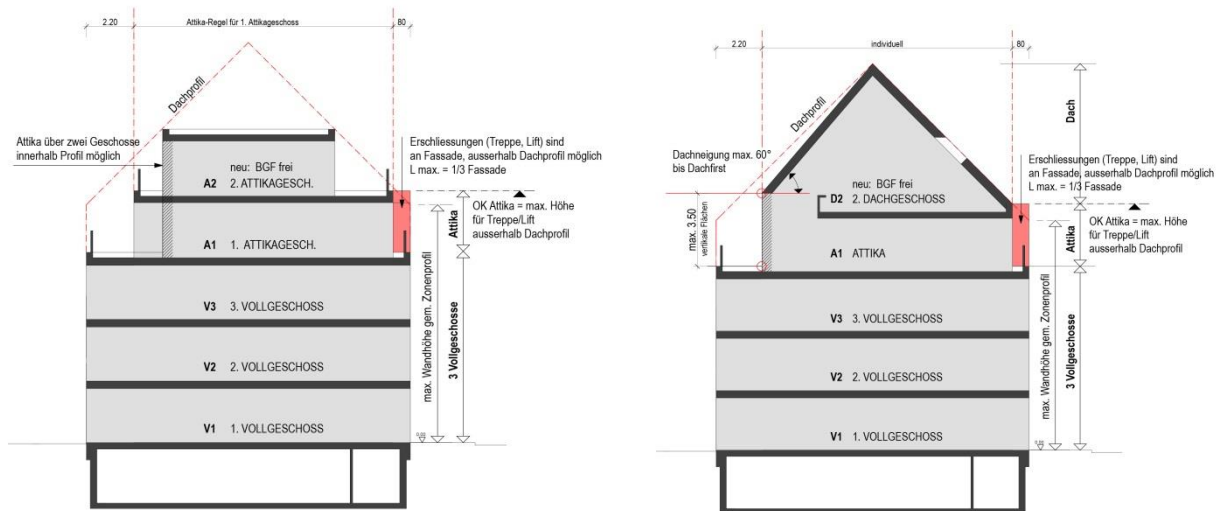
Bisher waren mehrere Dachgeschosse nur unter einem Giebeldach zulässig. Die Neuformulierung des § 11 Abs. 4 BPG stellt klar, dass innerhalb der Dachprofilinie generell weitere Dachgeschosse als das erste zulässig sind. Dies betrifft neben den erwähnten zwei Attikageschossen neu selbst die Dachmischform eines bestehenden oder neu zu erstellenden Dachgiebels über dem (zurückgesetzten) Attikageschoss innerhalb der Dachprofilinie (siehe Schema 2).

Eine weitere wichtige materielle Änderung zu Gunsten der Attikageschosse wird mit dem neuen § 11 Abs. 2bis BPG eingeführt: Treppenhäuser und Liftschächte sind künftig von der Rücksetzungspflicht im Bereich des Dachgeschosses entbunden, sofern diese Aufbauten sich nicht über eine Breite von mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken und den Lichteinfallswinkel gegenüber den benachbarten Gebäuden einhalten (siehe Schema 1+2). In diesem Umfang sind diese Nutzungen auch nicht BGF-relevant, was aber kaum ins Gewicht fällt, weil die Bauherrschaften in der Regel ohnehin die Beschränkung der Dimensionen dieser sogenannten „vertikalen Erschliessungsanlagen“ anstreben. Dennoch sind mit der Möglichkeit des Einbaus von Fahrstühlen unmittelbar an der Aussenfassade bis hinauf in den Dachstock der Gebäude im Neubaubereich wie bei nachträglicher Gebäudesanierung mehr und bessere Grundrissdispositionen möglich. Damit wird mittels Fahrstuhl der hindernisfreie Zugang bis hinauf zum Dachgeschoss ermöglicht.

Mit diesen unterschiedlichen Ausbaumöglichkeiten sollen Grundeigentümer ermuntert werden, selbst die Dachflächen über dem ersten Dachgeschoss vermehrt als mit dem darunter liegenden Räumen verbundenen Wohnraum zu nutzen und Dachgeschosse mittels Lift hindernisfrei zu erschliessen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass trotz dieser Flexibilisierung der Nutzungsordnung für die Dächer über die gesetzlich zulässigen Dachaufbauten hinaus - nunmehr klargestellt im neuen Abs. 3 des § 25 BPG - keine weiteren Bauteile (wie Vordächer) über die Dachprofilinie hervortreten dürfen.

⁵ Bericht der Grossratskommission für Raumplanungsfragen vom 1. September 1999 zum Baugesetzentwurf des Regierungsrates, Drucksache Nr. 8940, S. 20.

ZWEI ATTIKAGESCHOSSE (SCHEMA 1) GIEBELGESCHOSS ÜBER ATTIKA (SCHEMA 2)



4.3 Mehr Spielraum für die Dachgestaltung innerhalb des Dachprofils

4. Höhen

b) Dachprofilinie

aa) Definition

§ 25.

[Abs. 1 unverändert]

² Sie steigt in einem Winkel von 45°/360 von den Linien aus, an denen Gebäudewände an der Baulinie und auf der von der Baulinie abgewandten Gebäudeseite ihre grösste Höhe erreichen können.

³ Vordächer sind nur innerhalb der Dachprofilinie zulässig.

bb) Firsthöhe

§ 26.

[Abs. 1 und 2 gestrichen]

5. Dachgestaltung

§ 27.

¹ Wenn sich aus anderen Vorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf die Dachform innerhalb des zum Bauen zur Verfügung stehenden Raumes unter der Dachprofilinie frei gewählt werden. Das erste Dachgeschoss darf vertikale Fassadenflächen mit einer maximalen Höhe von 3.5 m aufweisen. Ab dieser Höhe ist eine maximale Dachneigung von 60° bis zum Dachfirst zulässig.

² Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Quergiebel und Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von **0.5 m** einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade.

³ Dacheinschnitte für Terrassen und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte für Terrassen müssen gegen vorne offen in Erscheinung treten und im Einklang mit der darunter liegenden Fassade stehen.

Die heute in § 26 BPG festgelegten absoluten Gebäude- bzw. Firsthöhen für Dächer sollen aufgehoben werden. Die Streichung der in Metern definierten Firsthöhe und des entsprechenden Verweises in § 25 BPG bezwecken einen gewissen Raumgewinn unter dem Satteldach: Die Maximalhöhe des Dachfirstes soll neu einzig noch durch die Dachprofilinie beschränkt sein, was flache Abschlüsse von Steildächern auf Grund einer absolut beschränkten Gebäude- bzw. Firsthöhe vermeidet. Dies zumal die entsprechenden Flachdachteile über einem Giebeldach gestalterisch als fragwürdig erscheinen. Der damit bewirkte Raumgewinn unter dem Giebeldach und die bessere Dachgestaltung innerhalb der Profilinie wiegen eine absolut bestimmte und damit einheitliche Gebäudehöhe für die Zonen 2, 2a bis 5a ohne weiteres auf (vgl. Schema 2 + 3).

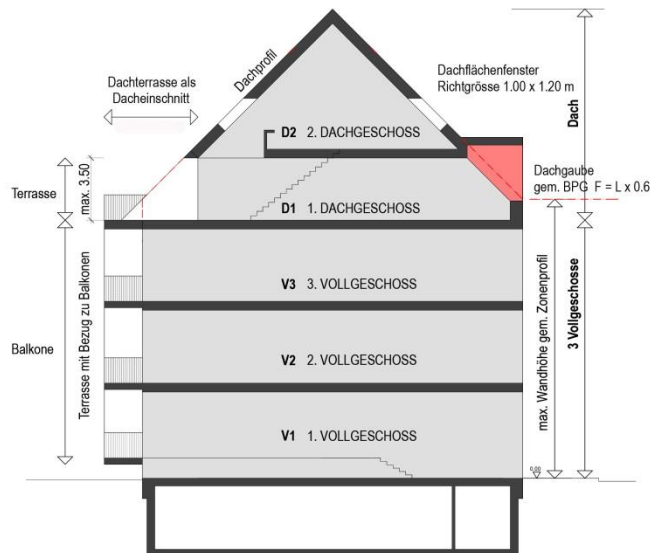
§ 27 Abs. 1 BPG betont neu den Spielraum innerhalb des gesamten Raumes unter der Dachprofilinie. Trotz dieses Spielraumes hat jedes Dachgeschoss das gestalterische Ziel zu erfüllen, Dächer mit ihren Dachaufbauten gegenüber Vollgeschossen auch optisch nicht dominieren zu lassen. Ein Dachgeschoss, welches dieses Ziel infolge der Gleichartigkeit seiner Gestaltung zu den Vollgeschossen nicht erfüllt, ist nach dieser Definition kein Dachgeschoss mehr, sondern ein überzähliges Vollgeschoss, welches auch in gestalterischer Hinsicht klar im Widerspruch zum Zonencharakter einer bestimmten Bauzone steht.

Mit der Maximalhöhe des ersten Dachgeschosses unter der Dachprofilinie von 3,5 m Höhe werden selbst eine vollständige Verglasung dieses Dachgeschosses und damit eine weitere Attraktivitätssteigerung des Attikageschosses ermöglicht. Darüber ist noch ein zweites, damit verbundenes Zusatzgeschoss unter einem Steildach innerhalb des Dachprofils zulässig, welches in gerader Linie bis zum Dachfirst aufsteigt. Dies bewirkt zwar eine stärkere Neigung der Dachprofilinie, dafür wird aber kein Knick in der Dachfläche erzeugt, so dass die stehende (zurückgesetzte) Wand des Attikageschosses auch in gestalterischer Hinsicht direkt mit dem Dachfirst verbunden wird, womit eine unbefriedigende Dachgestaltung ohne ausgewogene Proportionen zum Vornherein ausgeschlossen werden kann. Auf Grund des maximalen 60°-Winkels für dieses Steildach kann verhindert werden, dass dieses Schrägdach gestalterisch mit der darunter liegenden Fassade des Attikas zusammenfällt.

Die Dachbauvorschrift, dass Dachaufbauten weiterhin nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind, dient in erster Linie dem gestalterischen Anliegen des Stadtbildes nach einer Priorisierung des ersten Dachgeschosses gegenüber dem zweiten. Selbst die Regelung, dass die Summe der Frontflächen von Dachaufbauten auf keiner Gebäudeseite grösser sein darf als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade, ist ganz auf Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss zugeschnitten. Deswegen waren Dachaufbauten auf dem zweiten Dachgeschoss bereits unter dem alten Hochbautengesetz nie zulässig. Diese Regelung hat sich städtebaulich bewährt und soll zur Wahrung des Zonencharakters jeder Bauzone auch künftig beibehalten werden.

ZWEI GIEBELDACHGESCHOSSE:

(Dachaufbauten nur auf 1. Dachgeschoss zulässig, Dacheinschnitt in Giebeldach für Dachterrasse):



SCHEMA 3

4.3.1 Flexibilisierung der Abstandsvorschriften für zulässige Dachaufbauten

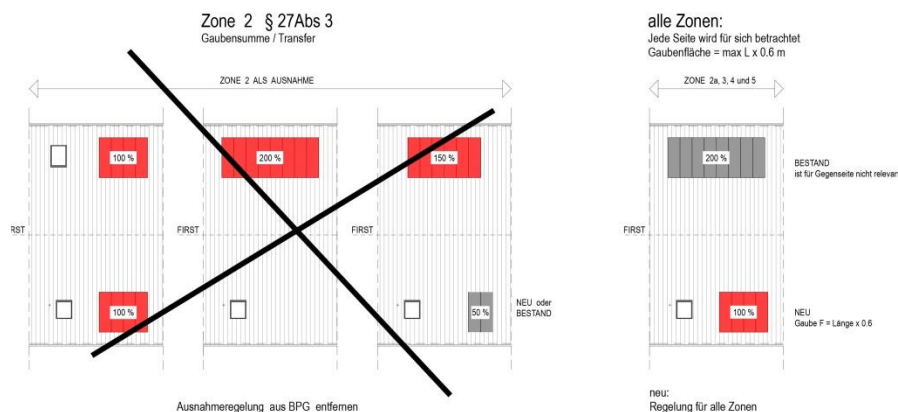
Bisher beträgt der seitliche Abstand von Dachaufbauten zu den Nachbargebäuden mindestens einen Meter. Dieser Minimalabstand soll reduziert werden. Mit dieser Flexibilisierung für die Dachaufbauten entsteht mehr Spielraum zu Gunsten der Optimierung der Dachlandschaft. Auf Grund der vorgesehenen Reduktion des seitlichen Abstandes der Dachaufbauten auf 0,5 m zur Nachbargrenze sollen die Dachaufbauten gestalterisch besser auf die darunter liegenden Fenster und die entsprechende Fassadengestaltung abgestimmt werden können. In diesem Sinne ist die Lage der Dachaufbauten, welche weiterhin nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind, nicht einfach frei wählbar, sondern sie müssen aus gestalterischen Gründen mit der übrigen Fassadengestaltung im Einklang stehen.



ABBILDUNG 4

4.3.2 Streichung der speziellen Zone 2-Dachbauvorschriften

Schliesslich soll der bisherige § 27 Abs. 3 BPG durch eine andere Regelung ersetzt werden. Gemäss der bisherigen Sonderregelung für die Zone 2 darf die Frontfläche der Dachaufbauten auf einer Längsseite bis auf das Doppelte erhöht werden, wenn u.a. auf der anderen Längsseite des Gebäudes ausser Gauben keine Dachaufbauten erstellt werden. Mit der Streichung dieser Bestimmung, welche in der Vergangenheit vorab bei grossen bestehenden Dachaufbauten jeglichen Spielraum für die übliche Belichtung von Dachräumen auf der anderen Gebäudeseite verteilte, wird diese Sonderregelung für die Zone 2 aufgegeben. Diese war städtebaulich ohnehin höchstens für die offene Bebauung der Zone 2a berechtigt, stattdessen aber in Folge eines gesetzgeberischen Versehens bereits im Hochbautengesetz ausschliesslich bei der geschlossenen Bebauung der Zone 2 anwendbar, ohne dass für diese Abweichung von den Dachbauvorschriften der anderen geschlossenen Bauzonen im Blockrandbereich (Zonen 3, 4 und 5a) eine plausible Erklärung gegeben war. Künftig soll mit der Streichung dieser Sonderregelung die allgemein bewährte Höchstbegrenzung für Dachaufbauten auf beiden Dachflächen eines Schrägdaches auch für die Zone 2 gelten. Danach darf die Summe ihrer Frontfläche auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade (§ 27 Abs. 2 BPG), und zwar unabhängig von allfällig bestehenden Dachaufbauten auf der anderen Dachseite.

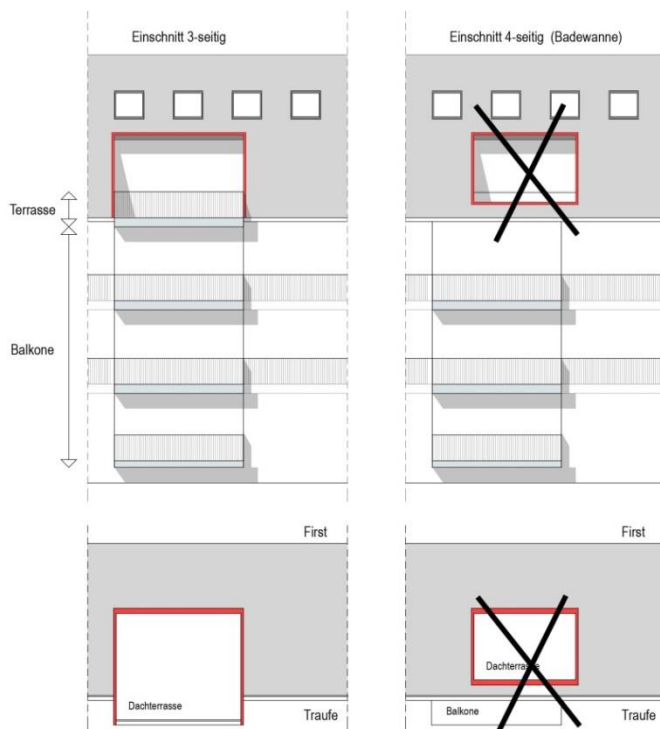


SCHEMA 5

4.3.3 Mehr Rechtssicherheit betreffend Ausgestaltung von Dachterrassen

An Stelle der überflüssigen Sonderregelung betreffend die abweichende Dachgestaltung in der Zone 2 gemäss Schema 4 soll in § 27 Abs. 3 BPG für die Dacheinschnitte von Terrassen bei allen Dächern im Dachgeschoss eine einheitlichere und gestalterisch befriedigende Lösung für mehr Rechtssicherheit bei der Erteilung der Baubewilligung erlangt werden:

Dachterrassen im Steildach sollen zur Vermeidung des stets unbefriedigenden Eindrucks einer „Badewanne“ im Dach gegen vorne offen ausgestaltet werden und im Einklang mit der darunter liegenden Fassade bzw. der gegebenenfalls vorhandenen Balkone stehen. Damit können Bauwillige im Bewilligungsverfahren in Hinblick auf eine befriedigende Ausgestaltung der Dachterrasse mehr Rechtssicherheit erlangen, weil nach geltendem Baurecht bezüglich Dachterrassen eine Lücke hinsichtlich der Minimalstandards für eine gute Gestaltung einer Dachterrasse klafft. Grundlegende Gestaltungsregeln, die im Dienste der Bauzone immanenten Gestaltungsqualität stehen, sollen damit auch künftig auf Gesetzesstufe, d.h. im Bau- und Planungsgesetz, enthalten sein. Damit erhalten die Bauherren zum Vornherein die erwünschte Rechtssicherheit, weil sie in diesen wichtigen Fragen nicht ausschliesslich der situativ beurteilbaren Regelung betreffend die Ästhetikklausel nach § 58 BPG überlassen bleiben. In Verbindung mit dieser neuen Bestimmung ergibt sich eine weitere bewährte Gestaltungsregel für die strassenseitigen Dachterrassen aus dem unverändert geltenden § 17 Abs. 2 BPG: Danach sollen sich Erker, Risalite und Balkone nicht über mehr als die Hälfte, Erker allein nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.



SCHEMA 6

4.4 Finanzielle Auswirkungen dieser Gesetzesrevision

Die vorgesehene Neuregelung, wonach die Grundfläche eines zweiten Dachgeschosses und einer Dachterrasse auf dem Attikageschoss nicht an die zulässige Bruttogeschossfläche angerechnet wird, ist für die Grundeigentümerschaft, Investoren und die Mieterschaft mit Vorteilen verbunden. Auch die übrigen Vorschriften dienen einzig der besseren Erschliessung der Gebäude oder grundlegenden Gestaltungsansprüchen an die neuen Nutzungsmöglichkeiten. Für den Kanton sind von der vorliegenden Gesetzesrevision keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

5. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat die vorliegende Gesetzesanpassung gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 auf die finanzielle und wirtschaftliche Tragweite und das Justiz- und Sicherheitsdepartement auf die Aufnahme in die Gesetzessammlung geprüft. Eine Regulierungsfolgenabschätzung ist nur durchzuführen, wenn eine Betroffenheit vorliegt. Diese ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

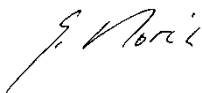
Da die vorliegende Gesetzesrevision betreffend die Liberalisierung der Dachbauvorschriften vorwiegend technischer Natur ist und für die Grundeigentümerschaft, Investoren und die Mieterschaft nur mit Vorteilen verbunden ist, wurde bei den Landsgemeinden und Fachverbänden (Hausbesitzerverein, SIA Basel, Bund Schweizer Architekten_BSA) eine Vernehmlassung durchgeführt.

Überwiegend stiess der Gesetzgebungsvorschlag auf ein positives Echo. Aus der Vernehmlassung sind einige Vorschläge in die Gesetzesrevision eingeflossen: Darunter etwa der Vorschlag, in Basel neu zwei übereinander liegende Attikageschosse innerhalb der Dachprofilinie zu ermöglichen. Auch die erleichterte Zulassung von potenziellen Dachterrassen über dem ersten Attikageschoss und die Beschränkung der Treppen- bzw. Liftaufbauten auf einen Drittel der Fassadenlänge des ersten Attikageschosses fand Eingang in die geänderte Rechtsgrundlage. Nicht aufgenommen wurde der Vorschlag, Dachmischformen aus erstem Attikageschoss und darüber liegendem Giebeldach aus gestalterischen Gründen zu verunmöglichen, weil diese Neugestaltung gerade bei der Modernisierung bestehender Dachgiebel für das erste Dachgeschoss beliebt ist.

6. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

[Titel eingeben]

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] sowie in den Bericht der [Kommission eingeben] [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I.

Das Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹⁾ (Stand 2. November 214) wird wie folgt geändert:

A. Mass der baulichen Nutzung, IV. Bruttogeschossfläche

§ 8. Abs. 3 lit. c BPG

³ Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche

c) eines zweiten Dachgeschosses wie auch die entsprechende Fläche eines dem Aufenthalt im Freien dienenden Flachdaches über dem ersten Attikageschoss.

b) Dachgeschosse

§ 11.

¹ Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosshöhe angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt (Attikageschosse) oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.

² Das erste Attikageschoss muss zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1,5 m einhalten. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0,8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird.

^{2bis} Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

⁴ Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.

4. Höhen

b) Dachprofilinie

aa) Definition

§ 25.

[Abs. 1 unverändert]

² Sie steigt in einem Winkel von 45°/360 von den Linien aus, an denen Gebäudewände an der Baulinie und auf der von der Baulinie abgewandten Gebäudeseite ihre grösste Höhe erreichen können.

³ Vordächer sind nur innerhalb der Dachprofillinie zulässig.

§ 26.

[Abs. 1 und 2 gestrichen]

5. Dachgestaltung

§ 27.

¹ Wenn sich aus anderen Vorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf die Dachform innerhalb des zum Bauen zur Verfügung stehenden Raumes unter der Dachprofillinie frei gewählt werden. Das erste Dachgeschoss darf vertikale Fassadenflächen mit einer maximalen Höhe von 3.5 m aufweisen. Ab dieser Höhe ist eine maximale Dachneigung von 60° bis zum Dachfirst zulässig.

² Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Quergiebel und Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von 0.5 m einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade.

³ Dacheinschnitte für Terrassen und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte für Terrassen müssen gegen vorne offen in Erscheinung treten und im Einklang mit der darunter liegenden Fassade stehen.

II.

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft sofort wirksam.