



Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels
Münsterplatz 11
Postfach
CH-4001 Basel

Tel.: +41 61 267 91 80
Fax: +41 61 267 91 50
E-Mail: hans-peter.wessels@bs.ch
www.bvd.bs.ch

Schweizerischer Ingenieur-
und Architekten- Verein
Sektion Basel
c/o Frau Margrit Wyler
Rapp Infra AG
Hochstrasse 100
4018 Basel

Basel, 2. Februar 2017/S&A-P

Vereinfachung und Liberalisierung der Dachbauvorschriften

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Januar 2017 hat der Grosse Rat der Vereinfachung und Liberalisierung der Dachbauvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung zugestimmt. Dafür beantragte der Regierungsrat dem Grossen Rat mehrere Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999.

Die Flexibilisierung der baurechtlichen Vorschriften soll zur Mobilisierung von brachliegendem Nutzungspotential und zur Erhöhung der Wohnqualität in neuen und bestehenden Dachgeschossen beitragen. Gleichzeitig soll die gestalterische Grundkonzeption der Strassenzüge gewahrt bleiben. Damit kann die innere Verdichtung begünstigt werden, ohne das Erscheinungsbild von Gebäuden nach aussen wesentlich zu verändern. Die Änderungen des BPG betreffen die Bauzonen 2a, 2, 3, 4 und 5a. Gebäude in den übrigen Bauzonen und insbesondere solche in den Stadt- und Dorfbild-Schon- und Schutzzonen sind von den Änderungen nicht betroffen.

Lassen Sie mich kurz die wesentlichen Änderungen des BPG vorstellen:

1. Mit der Neuformulierung von § 8 Abs. 3 lit. c werden sowohl die ganze Grundfläche eines zweiten Dachgeschosses als auch die Terrassenflächen über einem Attikageschoss nicht mehr an die Bruttogeschossfläche gerechnet. Diese Änderung bringt für Neubauten ein höheres Ausnutzungspotential und begünstigt den Ausbau bestehender Dachgeschosse.
2. Unter § 11 wurde ein zusätzlicher Abs. 2^{bis} eingeführt. Dieser ermöglicht, dass Treppenhäuser und Liftschächte im Bereich des Dachgeschosses nicht mehr zurückgesetzt werden müssen. Allerdings dürfen diese Aufbauten nicht breiter als ein Drittel der Fassadenbreite sein. Diese Lockerung ermöglicht den Einbau von Fahrstühlen unmittelbar an der Fassade bis hinauf in das erste Dachgeschoss. Damit kann ein hindernisfreier Zugang zum ersten Dachgeschoss geschaffen werden und schafft einen Anreiz, bestehende Dachgeschosse zu nutzen und auszubauen.
3. Mit § 11 Abs. 4 sind neu nicht nur zwei Attikageschosse zulässig, sondern auch Dachmischformen wie zum Beispiel ein Giebeldach über einem Attikageschoss. Ausschlaggebend für die Dachform ist neu einzig die Dachprofilinie, natürlich unter Einlösung der guten Gesamtwirkung gemäss §58.

4. Dazu wurde auch § 26, welcher bis anhin die zulässigen Firsthöhen für die einzelnen Nummernzonen definierte, aufgehoben und § 25 angepasst. Die maximale Firsthöhe wird neu einzig durch die Dachprofilinie definiert. Dies schafft unter einem Giebedach einen gewissen Raumgewinn und soll zu einer besseren Dachgestaltung beitragen.
5. Beim § 27 sind vor allem gestalterische Präzisierungen vorgenommen worden. Insbesondere wird künftig verhindert, dass ein Schrägdach gestalterisch mit der darunterliegenden Fassade eines Attikageschosses zusammenfällt. Zudem sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Damit wird das erste Dachgeschoss gegenüber dem zweiten priorisiert und dient der Abstimmung der Dachaufbauten auf die darunterliegende Gebäudefassade. Zusätzlich müssen Quergiebel und Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss zur Parzellengrenze nur noch einen Abstand von 0.5 Meter (vormals 1 Meter) einhalten. Dies erleichtert die Platzierung von Dachaufbauten und Terrassen in Bezug zur Fassadengestaltung.
6. Der bis anhin geltende § 27 Abs. 3 wird aufgehoben. Es gibt keinen plausiblen Grund für die bisherige Sonderbehandlung von Dachaufbauten in der Zone 2. Künftig kann die Frontfläche der Dachaufbauten genau gleich wie in den anderen Nummernzonen berechnet werden.
7. In § 11 Abs. 4 wurde zudem die Auflage aufgehoben, dass zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss mit darunterliegenden Wohnungen verbunden sein müssen. Künftig können auch im zweiten Dachgeschoss selbstständige Wohneinheiten realisiert werden.

Die Liberalisierung schafft nicht nur ein quantitativ grösseres Potential, sondern wird auch die Wohnsituation in den Dachgeschossen qualitativ verbessern. In diesem Sinne hoffe ich, dass Fachleute, Investoren und Bauherrschaften dieses neue Potential zu nutzen wissen und damit einen Beitrag zur inneren Verdichtung unter Wahrung der Wohnqualität leisten können.

Die neuen Dachbauvorschriften werden voraussichtlich ab anfangs März 2017 in der Gesetzesammlung aufgeschaltet sein.

Gerne bitte ich Sie, Ihre Mitglieder in geeigneter Form über die Neuerungen zu informieren. Für weitere Informationen steht Ihnen Jürg Degen vom Planungsamt (Tel. 061 267 92 17, juerg.degen@bs.ch) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Dr. Hans-Peter Wessels
Regierungsrat