

Merkblatt zur Grünflächenziffer gemäss Art. 44 BR

orientierend

Öffentliche Information und Mitwirkung vom 12. Januar bis 12. März 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck des Merkblattes	1
2	Grünflächenziffer (GZ)	1
3	Anrechenbaren Grünfläche (aGrF).....	2
4	Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	3
5	Nutzungstransfer.....	4
6	Quellenverzeichnis.....	4

1 Zweck des Merkblattes

Nach IVHB ist die bisher in der Stadt Romanshorn verwendete Ausnützungsziffer nicht mehr zulässig. Im neuen Baureglement wird als Nutzungsziffer die Grünflächenziffer verwendet. Das Merkblatt zeigt auf, wie die Grünflächenziffer anzuwenden ist.

2 Grünflächenziffer (GZ)

Gemäss Ziffer 8.5 des Anhangs 1 zur IVHB wird die Grünflächenziffer wie folgt definiert:

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

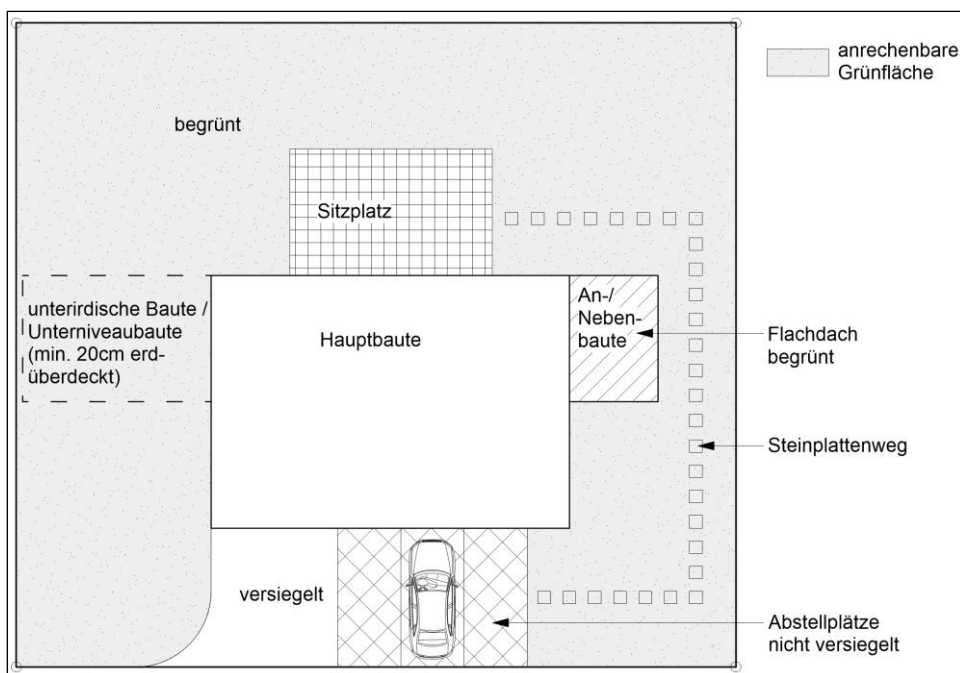


Abb. 1: Visualisierung zur Anwendung der Grünflächenziffer

In den IVHB-Erläuterungen ist unter Ziff. 8.5 Pte. 1 u. 2 folgendes festgehalten:

Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht nur nicht überbaut werden darf, sondern unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen.

Die Grünflächenziffer hat nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch (siehe dazu: Ziff. 2 Anrechenbare Grünfläche).

3 Anrechenbaren Grünfläche (aGrF)

Gemäss Ziffer 8.5 des Anhangs 1 zur IVHB wird die anrechenbare Grünfläche wie folgt definiert:

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

In den IVHB-Erläuterungen ist unter Ziff. 8.5 Pt. 4 folgendes festgehalten:

Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die

- a. natürlich oder bepflanzt sind, und
- b. nicht versiegelt sind und
- c. nicht als Abstellfläche dienen.

Zu a: Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, auch wenn sie grün erscheinen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Natürlich ist dagegen auch ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden.

Zu b: Nicht versiegelte Flächen im Sinne des Konkordats können auch über unterirdischen Bauten¹ sowie Unterniveaubauten² liegen. Allerdings äussert sich das Konkordat nicht zur Frage, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Aus der Begriffsbestimmung lässt sich immerhin ableiten, dass sie natürlich oder bepflanzbar sein muss (die Anforderungen an die Mächtigkeit der Erdüberdeckung sind in Art. 44 Abs. 2 BR³ festgehalten).

Zu c: Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil die Begriffsbestimmung des Konkordats Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst.

Praxisbeispiel:

- Begrünte Dachflächen von Gebäuden, Gebäudeteilen sowie Flächen mit Rasengittersteinen und dergleichen werden nicht an die Grünfläche angerechnet.

¹ Gemäss Ziffer 2.4 des Anhangs 1 zur IVHB werden unterirdische Bauten wie folgt definiert: «Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.»

² Gemäss Ziffer 2.5 des Anhangs 1 zur IVHB werden Unterniveaubauten wie folgt definiert: «Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.»

³ Art. 44 Abs. 2 BR: «Im gesamten Geltungsbereich der Grünflächenziffer muss die Erdüberdeckung unterirdischer Bauten beziehungsweise von Unterniveaubauten für die vorgeschriebene und geplante Bepflanzung genügend mächtig sein, zumindest aber 20 cm. Die Erdüberdeckung ist in den Baugesuchsplänen auszuweisen.»

4 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

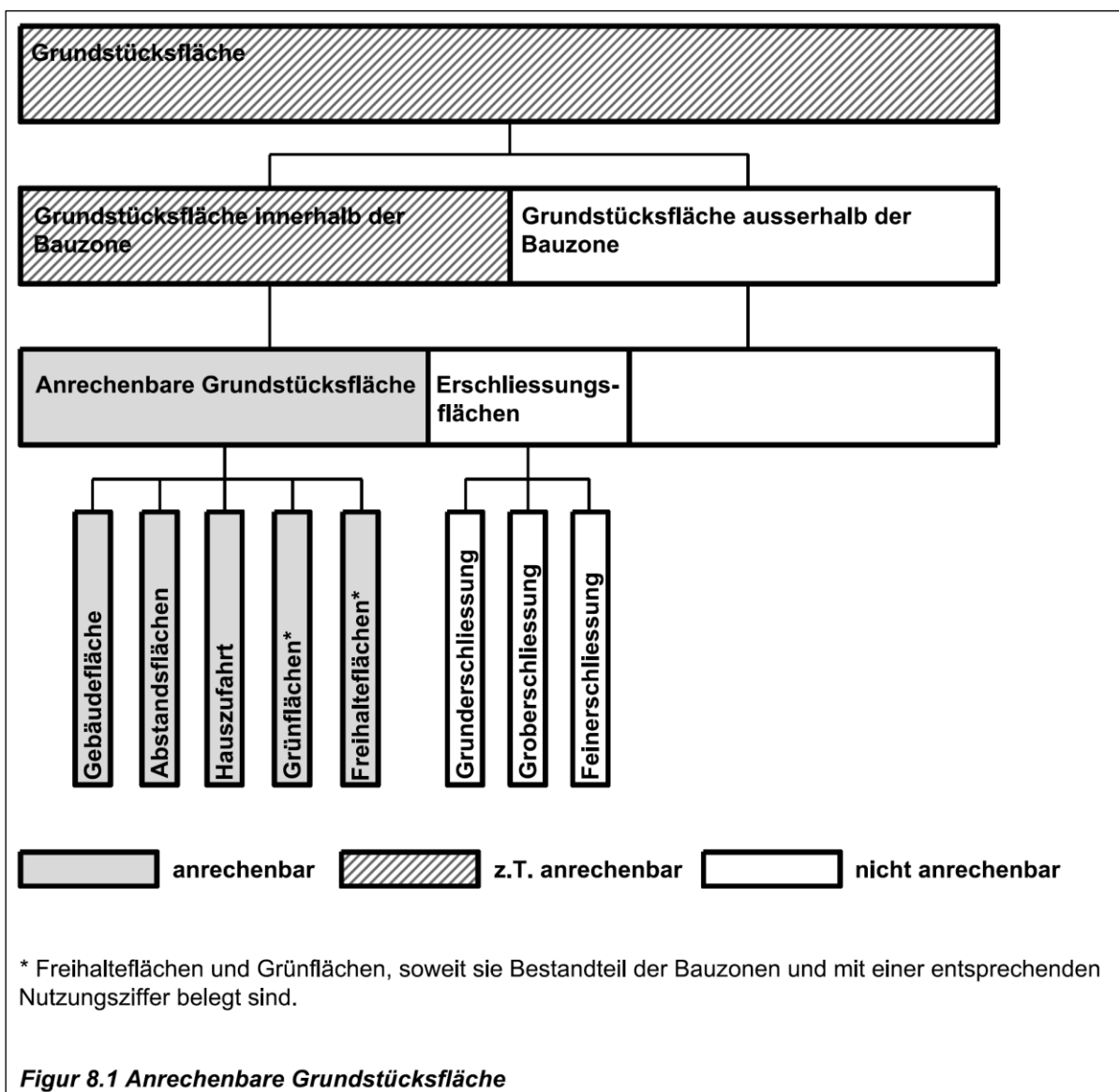
Gemäss Ziffer 8.1 des Anhangs 1 zur IVHB wird die anrechenbare Grundstücksfläche wie folgt definiert:

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Im Anhang 2 zur IVHB wird die anrechenbare Grundstücksfläche wie folgt erläutert:



5 Nutzungstransfer

Der Nutzungstransfer gilt auch für die Grünflächenziffer als eine der vier nach IVHB zulässigen Nutzungsziffern. Der Nutzungstransfer ist in § 81 PBG wie folgt geregelt:

§ 81 Inanspruchnahme anderer Grundstücke

¹ Die Gemeindebehörde bewilligt die Inanspruchnahme von angrenzenden oder durch unbedeutende Unterbrüche getrennten Grundstücken in derselben Nutzungszone zur Berechnung der Nutzungsziffern, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die Nutzung im vereinbarten Umfang verpflichten und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

² Die Gemeindebehörde lässt den Transfer im Grundbuch als Eigentumsbeschränkung anmerken.

Praxisbeispiele:

- Ein öffentlicher Fussweg zwischen zwei Grundstücken hindert den Nutzungstransfer nicht.
- Liegt eine Bauparzelle oder eine im Verzeichnis gemäss § 5 ff. StrWG vermerkte Strasse zwischen zwei Grundstücken, ist ein Nutzungstransfer nicht statthaft.

6 Quellenverzeichnis

- Baureglement (BR) der Stadt Romanshorn, Entwurf vom 21. November 2017 für die öffentliche Mitwirkung
- Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) – Anhang 1: Begriffe und Messweisen.
- Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) – Anhang 2: Skizzen.
- IVHB-Erläuterungen, Stand 3. September 2013.
- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 21. Dezember 2011.
- Gesetz über Strassen und Wege (StrWG) vom 14. September 1992.
- TVR 2004 Nr. 34 (Verwaltungsgerichtsentscheid zu Nutzungstransfer vom 25. August 2004).