

*Richtlinie Baugrundlagen /  
Baubewilligungsverfahren*

*31. August 2007*

*Gemeinde Zwischenwasser*

***Bearbeitung***

*Beat Suter  
Barbara Gloor  
Roman Seiler*

*dipl. Ing. FH, Raumplaner FSU  
dipl. Ing. FH, Raumplanerin FSU  
dipl. Ing. FH, Raumplaner*

*Metron Raumentwicklung AG  
Postfach 253  
Stahlrain 2  
CH 5201 Brugg*

*T +41 (0)56 460 91 11  
F +41 (0)56 460 91 00  
info@metron.ch  
www.metron.ch*

## ***Inhaltsverzeichnis***

<b>1 Aufgabenstellung</b>	<b>2</b>
1.1 Allgemein	2
1.2 Baugrundlagenbestimmung (§ 3 Baugesetz - BauG)	2
<b>2 Ortsbauliche und raumplanerische Analyse der Siedlungstypologie</b>	<b>3</b>
2.1 Gesamtes Gemeindegebiet	3
2.2 Muntlix	5
2.3 Batschuns	6
2.4 Dafins	7
2.5 Weiler Buchebrunnen	7
2.6 Weiler Suldis	8
2.7 Weiler Furx	8
2.8 Analyseplan	9
<b>3 Richtlinie</b>	<b>10</b>
3.1 Räumliche Einteilung und Definitionen	10
3.1.1 Räumliche Einteilung	10
3.1.2 Plan Räumliche Einteilung	11
3.1.3 Gebietsdefinitionen	12
3.2 Baubewilligungsverfahren	16
3.2.1 Grundsätzliches	16
3.2.2 Struktur und Anwendung der Richtlinie	16
3.2.3 Qualitative Prüfung / Beurteilungskatalog	20
<b>4 Anhang</b>	<b>27</b>
Anhang 1: Ausgewählte Bauprojekte	27
4.1.1 Muntlix	28
4.1.2 Batschuns	30
4.1.3 Dafins	31
4.1.4 Buchebrunnen	32
4.2 Anhang 2: Begriffe im Zusammenhang Raumplanung / Bebauung	33

## *1 Aufgabenstellung*

### *1.1 Allgemein*

Die Gemeinde Zwischenwasser beabsichtigt, für das gesamte Siedlungsgebiet Richtvorgaben für die gesetzlich vorgegebene Baugrundlagenbestimmung zu erarbeiten. Die Baubehörde der Gemeinde besteht aus dem Bürgermeister und dem Bauausschuss. Nach Bedarf werden die Bauvorhaben durch einen zweiköpfigen Architektenfachbeirat beurteilt. Die laufende Praxis hat sich grundsätzlich bewährt. Zur Unterstützung der Baugrundlagenbestimmung soll eine ortsbauliche und raumplanerische Richtlinie zur Verfügung gestellt werden.

In Zusammenarbeit mit der Baubehörde wird die bisherige Praxis der Baugrundlagenerhebung ausgewertet. In einem zweiten Schritt – nach der örtlichen Bestandesanalyse – werden weitere exemplarische Bauten untersucht. Ziel ist dabei nicht eine systematische Auswertung, sondern eine gezielte Analyse des Spektrums (Durchschnitt und Abweichungen).

Die Richtlinie soll das ganze Siedlungsgebiet umfassen und sich auf die generellen Rahmenbedingungen konzentrieren. Die spezifischen Bedingungen für Einzelfälle können weiterhin durch den Fachbeirat und den Bauausschuss bestimmt werden

### *1.2 Baugrundlagenbestimmung (§ 3 Baugesetz - BauG)*

Die Baugrundlagenbestimmung ist ein dem Bewilligungsverfahren für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden vorgelagertes Instrument. Es ermöglicht dem Bauwerber, vor – u.U. kostspieliger – Ausarbeitung eines Projektes einen Bescheid über die wesentlichen Baugrundlagen zu erlangen.

## 2 Ortsbauliche und raumplanerische Analyse der Siedlungstypologie

### 2.1 Gesamtes Gemeindegebiet



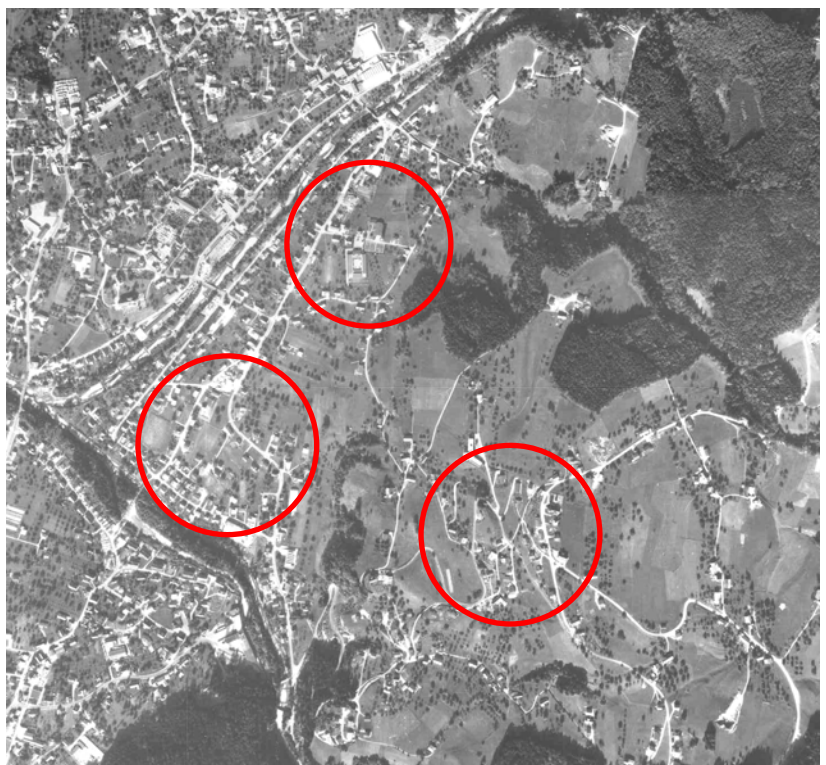
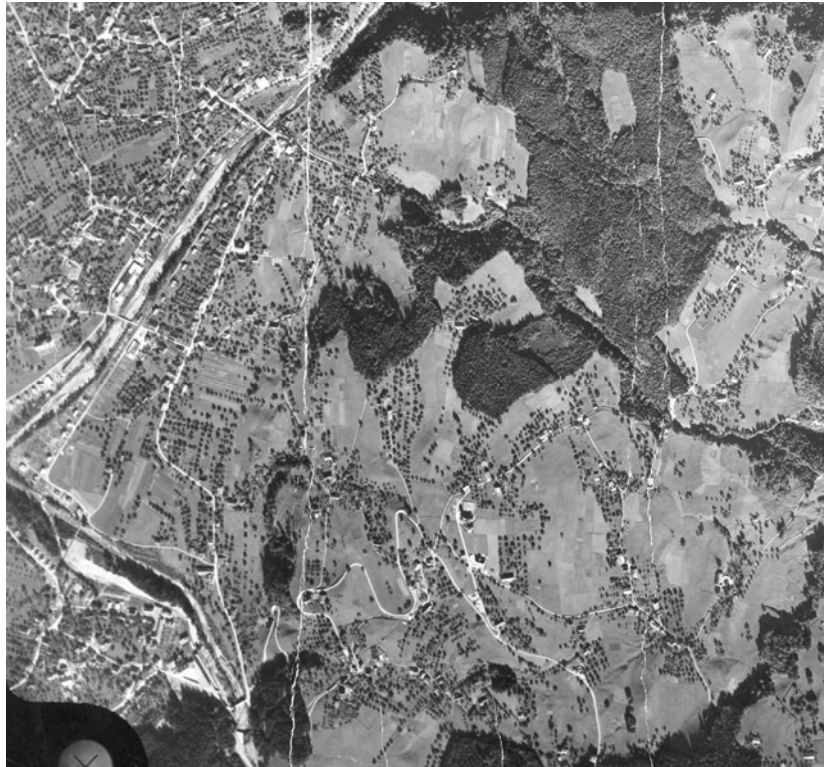
Die Gemeinde Zwischenwasser liegt im Vorarlberger Vorderland. Sie setzt sich aus den drei Ortschaften Muntlix, Batschuns und Dafins sowie den Weilern Buchebrunnen, Suldis und Furx zusammen. Das Gemeindegebiet Zwischenwassers erstreckt sich von Muntlix in der Talebene über eine steile Geländestufe nach Batschuns, das Gelände oberhalb verläuft flacher mit mehreren fast ebenen Terrassen. Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche [ha]</i>	<i>Anteil [%]</i>
Landwirtschaft	384 ha	17%
Alpen	140 ha	6%
Wald	1592 ha	71%
Bauland / Verkehrsflächen	147 ha	6%
<i>Gesamt</i>	<i>2'263 ha</i>	<i>100%</i>

Die Gemeinde ist durch die topografische Lage am Hang ein attraktiver Wohnstandort. Durch den Infrastrukturausbau in den Hanglagen nahm die Bevölkerung Mitte des letzten Jahrhunderts stark zu. Zwischen den Jahren 1934 und 1979 stieg die Einwohnerzahl von rund 1'100 um mehr als das Doppelte auf rund 2'400 Einwohner. Im Jahr 2004 betrug die Einwohnerzahl rund 3'200. Im selben Jahr waren in Zwischenwasser in 30 Betrieben insgesamt 175 Beschäftigte tätig.

# metron

Auf den nachfolgenden beiden Luftbildern ist das starke Siedlungswachstum und der Verlust der Grünräume mit den Baumkulturen ersichtlich.



*Luftbilder vor und nach 1958*

Im Jahr 2004 wurden rund 50 Baubewilligungen erteilt. Der größte Anteil – rund zwei Drittel – sind Bewilligungen für neue Wohnhäuser und An- bzw. Umbauten von bestehenden Gebäuden. Der verbleibende Drittel wird für Nebenbauten und Anlagen wie Carports oder Solaranlagen erteilt. Nach Aussage der Gemeinde entspricht dies ungefähr dem Durchschnitt der Baubewilligungen pro Jahr in den letzten Jahren.

Größere Betriebsgebiete oder Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind nur in Muntlix angesiedelt. In Dafins befindet sich ein kleiner Laden an der Kreuzung Oberberg. Der Weiler Furx ist auf Tourismus ausgerichtet: Ein kleiner Skilift, ein Hotel und mehrere Ferienhäuser gehören dazu. Die Siedlungsstruktur in den übrigen Ortsteilen ist hauptsächlich durch Wohn- und einzelne Landwirtschaftsgebäude geprägt. Im Gemeindegebiet ist außerdem eine hohe Anzahl an Schutzobjekten mit unterschiedlichen Schutzzwecken vorhanden.

Fünf Brücken verbinden das Straßennetz Zwischenwassers mit demjenigen der angrenzenden Ortschaften. Die Hauptstraße von Rankweil führt über den Fluss Frutz nach Muntlix bzw. Batschuns. Über den Fluss Frödisch führt nördlich die Hauptstraße nach Dafins. Weiter südlich verbindet die Kreuzstraße die Gemeinde Sulz mit Muntlix. Das nördliche Betriebsgebiet ist über eine eigene Brücke direkt von Sulz erschlossen. Mit den Buslinien 60, 64 und 65 wird das Gemeindegebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Linie 60 führt von Muntlix nach Feldkirch oder Götzis, Linie 64 verbindet Muntlix nach Dafins und Linie 65 führt von Rankweil nach Muntlix, Batschuns und weiter nach Laterns. Die Weiler Buchebrunnen, Suldis und Furx haben keinen Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

## 2.2 Muntlix



Muntlix hat rund 1'500 Einwohner und ist damit die Ortschaft mit der höchsten Einwohnerzahl der Gemeinde. Das Siedlungsgebiet liegt in der Talebene. Die Flüsse Frutz und Frödisch trennen Muntlix von der Gemeinde Rankweil bzw. Röthis/Sulz.

In Muntlix grenzen die zwei größeren Betriebsgebiete an die Flüsse Frödisch und Frutz. Läden für den täglichen Bedarf liegen an der Hauptstraße. Die öffentlichen Einrichtungen wie das Gemeindeamt und verschiedene Schulbauten konzentrieren sich an der Fidelisgasse. In der Nähe befinden sich außerdem sämtliche Schutzobjekte von Muntlix. Am nördlichen Siedlungsrand direkt an der Frödisch liegt der Bauhof und die Feuerwehr der Gemeinde Zwischenwasser.



Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser. Trotzdem ist der Grossteil aller Flächen in der Talebene im Flächenwidmungsplan dem Mischgebiet zugewiesen. Es sind größere Bauflächenreserven, z.B. im Gebiet Eschenrain / Duala sowie ein Potential zur Nachverdichtung an verschiedenen Standorten vorhanden. Neben Einfamilienhäusern verfügt Muntlix über einen kleinen Anteil an Mehrfamilienhäusern – dies im Unterschied zu den übrigen Ortsteilen.

## 2.3 Batschuns



Die Ortschaft Batschuns hat rund 950 Einwohner und gehört zusammen mit Muntlix zu den größten Ortsteilen der Gemeinde Zwischenwasser. Batschuns liegt, durch eine steile Geländestufe getrennt, direkt oberhalb von Muntlix. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich entlang der Straßen nach Laterns und Buchebrunnen hangaufwärts. Die Ortschaft ist aus geschichtlicher und topografischen Gründen in zwei Teile unterteilt: Ober- und Unterbatschuns.

Das viergeschossige Bildungshaus Batschuns direkt an der Geländestufe zum Tal fällt im Siedlungsmuster auf. Ein weiterer markanter Baukörper ist das Batschunser Schlössle / Anstalt Weissenberg in Unterbatschuns an der Verbindungsstraße nach Muntlix. Das Schlössle ist ein Denkmalobjekt. Oberhalb von Oberbatschuns liegt ein großes landwirtschaftliches Gebiet. Das Gebiet ist lediglich entlang der Kirchstraße, der Furxstraße und der Schmalzgasse bebaut.

Die Siedlungsstruktur ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und einzelnen landwirtschaftlichen Bauten. Bei der Kirche in Oberbatschuns weicht die Siedlungs- bzw. Nutzungsstruktur ab: Neben der Kirche befindet sich eine größere Schulanlage. An diesem Standort konzentrieren sich die Denkmalobjekte innerhalb Batschuns. Im Norden, etwas außerhalb des Siedlungsgebiets, am Waldrand befindet sich die Anlage der Lebenshilfe Batschuns.

Das Siedlungsgebiet in Unterbatschuns ist im Flächenwidmungsplan ausschließlich dem Bauflächen Wohngebiet zugeordnet. In Oberbatschuns sind die Flächen neben dem Wohn- auch dem Mischgebiet zugewiesen. Unterhalb der Latenser-Straße befindet sich ein größeres Gebiet, welches der Bauerwartungsfläche Mischgebiet zugewiesen ist.



## 2.4 Dafins



Der Ortsteil Dafins hat rund 400 Einwohner und liegt an der nördlichen Gemeindegrenze. Die Unterbergstraße führt über eine Strecke von ca. 2 km durch den Wald vom Tal bzw. von Muntlix nach Dafins. Das Siedlungsgebiet entwickelte sich entlang dieser Hauptstraße. Ein kleines Ortszentrum befindet sich am Übergang zwischen dem steil abfallenden Hang Richtung Muntlix und der flach geneigten Terrasse mit dem Hauptsiedlungsgebiet. Ein Gasthaus, ein neues Schulgebäude mit Solaranlagen sowie die denkmalgeschützte Kirche und das ehemalige Schulhaus bilden das Ortszentrum.

Die Bebauungsstruktur besteht aus freistehenden, mehrheitlich zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Gebäude an Hanglage sind talseitig zweigeschossig und bergseitig eingeschossig sichtbar. Die Gebäude werden hauptsächlich zum Wohnen daneben auch vereinzelt für Landwirtschaft und gewerbliche Kleinbetriebe genutzt. Östlich des Ortszentrums befindet sich zudem ein kleiner Dorfladen.

Der Flächenwidmungsplan ordnet die Grundstücke im Dorfzentrum dem Mischgebiet zu. Die Siedlungsgebiete östlich und westlich sind dem Wohngebiet zugewiesen. In Dafins sind keine Bauerwartungsflächen vorhanden.

## 2.5 Weiler Buchebrunnen



Der Weiler Buchebrunnen mit rund 180 Einwohnern befindet sich oberhalb vom Ortsteil Batschuns. Buchebrunnen ist von Muntlix über die Bergstraße und von Batschuns über die Kirchstraße zu erreichen. Das Siedlungsgebiet ist nicht kompakt, sondern setzt sich aus mehreren Gebäudegruppen zusammen. Diese stehen entlang der zwei hangparallelen Straßen Bodengasse und Wendelinsgasse. Die Baukörper werden hauptsächlich für Wohnen genutzt. Die Kappelle zum heiligen Wendelin an der Wendelinsgasse und ein Wohnhaus an der Bodengasse sind die einzigen denkmalgeschützten Objekte im Weiler.

Das Siedlungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan hauptsächlich der Baufläche Wohngebiet zugewiesen. Die Flächen bei der Abzweigung Wendelinsgasse – Bodengasse im Norden Buchebrunnens sind dem Mischgebiet zugewiesen. In diesem Bereich befindet sich ein größeres Gebiet in der Bauerwartungsfläche Wohngebiet.

## 2.6 Weiler Suldis



Suldis befindet sich oberhalb des Geländeeinschnitts der Frutz, an der südlichen Gemeindegrenze. An der Abzweigung der Furxstraße befinden sich im Norden mehrere große Ferienhäuser. Im Süden liegt – etwas abseits – der Weiler Suldis. Die Bebauungsstruktur ist kompakt und zeichnet sich durch freistehende, zweigeschossige Baukörper aus. Die Baukörper werden hauptsächlich für Wohnen genutzt.

Suldis ist im Flächenwidmungsplan ausschließlich der Baufläche Wohngebiet zugewiesen. Es sind keine Bauerwartungsflächen für eine längerfristige Siedlungserweiterung vorhanden.

## 2.7 Weiler Furx

Der Weiler Furx ist der höchstgelegene, aller Ortsteile der Gemeinde Zwischenwasser. Die Siedlung dehnte sich durch die Inbetriebnahme eines Skilifts ca. 1970 aus. Der Weiler besteht neben einem Gasthaus aus Ferienwohnungen. Die Bebauungsstruktur ist wiederum gekennzeichnet durch zweigeschossige, freistehende Baukörper.

Das Siedlungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan der Baufläche Wohngebiet zugeordnet. Es ist allerdings nur der Bau von Ferienwohnungen erlaubt. Ein kleines Gebiet direkt an der Furxstraße ist der Bauerwartungsflächen für Ferienwohnungen zugewiesen.

metron

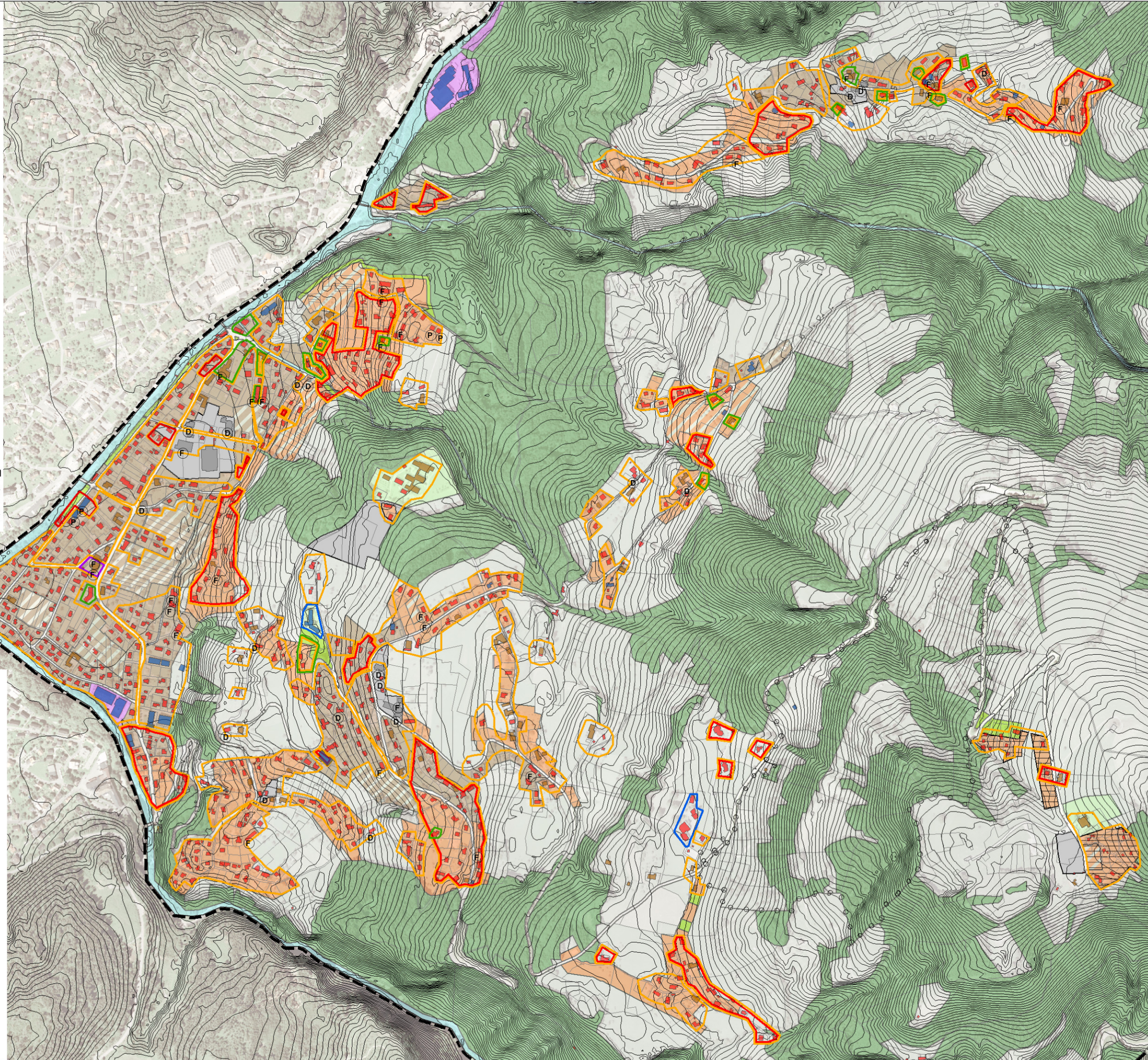
## *2.8 Analyseplan*



# Gemeinde Zwischenwasser

## Richtlinie Baugrundlagen

### Analyseplan



**metron**  
architektur | raumentwicklung | freizeit | landschaft | anlagen

Detail:  
TT\_PLAENE/analyseplan\_v2.mxd  
Projekt-Nr. 41-137D  
Format A1  
Gez./Geprüft CHO/BGL  
Datum 19.10.2005

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlestr. 2 / 5201 Brugg  
T. +41 (0)56 480 91 11  
F. +41 (0)56 480 91 00  
info@metron.ch  
www.metron.ch

**Analyseplan**

**Gebäude**

- Wohnen
- Arbeiten
- Mischnutzung
- Öffentliche Bauten

**Zusätzliche Information**

F = Flachdach  
P = Pultdach  
D = Denkmalschutz

**Bauhöhe**

Anzahl Geschosse / Anzahl bergseitig sichtbare Geschosse

- 1/1
- 2/1
- 2/2
- 3/2
- 3/3
- 4/4
- 5/5

**Flächenwidmungsplan**

- Naturschutzr. gesch. Geb.:
- Vorbehaltsflächen
- auch Ferienwohnungen
- nur Ferienwohnungen
- Land- u. Forstwirtschaftliche Zwecke
- Baufl. Wohngebiet
- Baufl. Mischgebiet
- Baufl. Kerngebiet
- Baufl. Betriebsgebiet
- Bauerwart. Wohngeb.
- Bauerwart. Mischgeb.
- Bauerwart. Kerngeb.
- Bauerwart. Betriebsg.
- Freifl. Freihaltegebiet
- Freifl. Landwirtschaft
- Freifl. Sondergebiet
- Gewässer
- Forstwirtsch. Fläche

Gemeindegrenze

0 50 100 200 300 400 Meter



### *3 Richtlinie*

Die raumplanerische Richtlinie dient der Gemeinde als Basis zur Baugrundlagenbestimmung und für die Beurteilung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren. Die Richtlinie setzt sich u.a. aus Gebietstypen (vgl. Plan Räumliche Einteilung), Gebietsdefinitionen und einem Beurteilungskatalog zusammen. Als weitere Vorlage dienen die übergeordneten rechtlichen Vorgaben der Gemeinde und des Landes Vorarlberg.

Folgende Ziele werden mit der Richtlinie verfolgt:

- Beratung und Unterstützung in Gestaltungsfragen
- Das Ortsbild verbessern
- Geringstmögliche Veränderung des Geländes
- Nachhaltig ökologisches Bauen
- Minimierung der Verkehrsflächen
- Gestaltung des Außenraumes ohne Einfriedungen

#### *3.1 Räumliche Einteilung und Definitionen*

##### *3.1.1 Räumliche Einteilung*

Aufgrund der ortsbaulichen und raumplanerischen Analyse der Siedlungstypologie sowie der ausgewählten Bauprojekte wurde das gesamte gewidmete Baugebiet der Gemeinde Zwischenwasser in drei verschiedene Gebietstypen eingeteilt:

- Zweigeschossiger Grundtypus (A)
- Zweigeschossiger Grundtypus in Hanglage (AH)
- Dreigeschossiger Grundtypus (B)

Die Gebiete orientieren sich an der bestehenden Siedlungsstruktur und ermöglichen punktuell eine Verdichtung. Dem Gebietstyp A sind alle ebenen oder flach geneigten Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugewiesen. Im Gebietstyp AH sind sämtliche Grundstücke in Hanglage zusammengefasst. Bei Bauvorhaben im Gebietstyp AH ist besonders die Einpassung ins Landschaftsbild zu beachten. Geländeänderungen sind in allen Gebieten auf ein Minimum zu beschränken, in den Gebieten AH ist darauf besonders zu achten. Als dreigeschossiger Gebietstyp B werden die Grundstücke entlang der Hauptstraße und Arkenstraße in Muntlix und der Ortskern von Dafins bezeichnet.

Die räumliche Einteilung umfasst ausschließlich Bauflächen und Bauerwartungsflächen aus dem Flächenwidmungsplan (Stand: Juli 2005). Vorbehaltsflächen, Bauflächen Betriebsgebiete und Freiflächen Sondergebiete sind zusammengefasst und lediglich zur Orientierung dargestellt. Für diese Gebiete gelten die jeweils rechtskräftigen allgemeinen Bestimmungen.

metron

*3.1.2 Plan Räumliche Einteilung*



# Gemeinde Zwischenwasser




## Richtlinie Baugrundlagen

### Gebietstypen


**metron**  
Datei: 11\_PLAENIS GIS Raumliche  
Entwicklungsgebiet.ppt\_01.mxd  
Projekt Nr.: 01-1370  
Form #: A1  
Gez./Geprüft: SER / BGL  
Datum: 01.11.2005

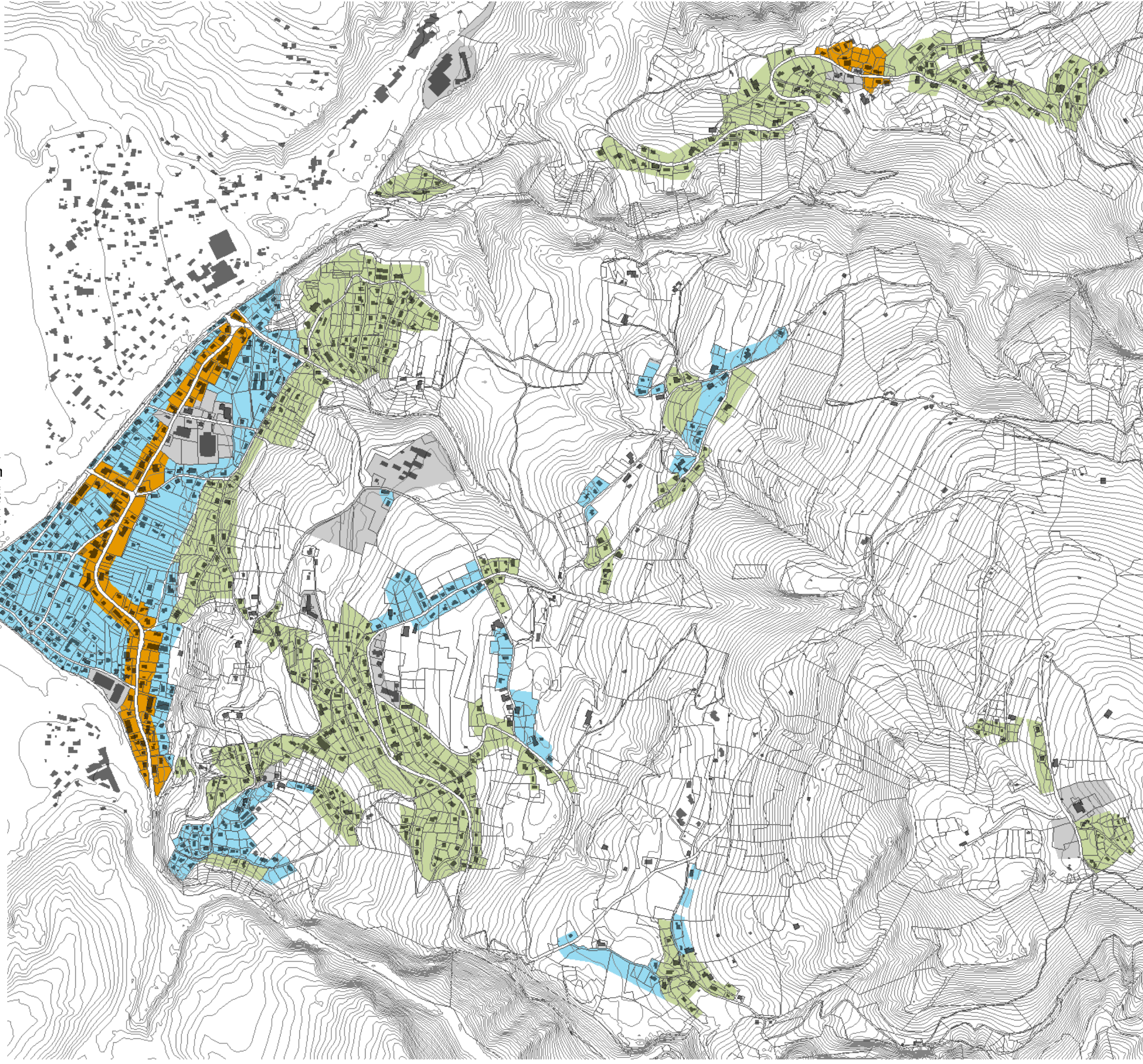
Metron Raumentwicklung AG T +41 (0)56 460 91 11 info@metron.ch  
Stahrain 2 / 5201 Brigg F +41 (0)56 460 91 00 www.metron.ch

### Räumliche Einteilung

-  A Zweigeschossiger Grundtypus
-  AH Zweigeschossiger Grundtypus in Hanglage
-  B Dreigeschossiger Grundtypus

### Nicht Bestandteil der Richtlinie

-  Vorbehaltsflächen, Bauflächen Betriebsgebiete  
Freiflächen Sondergebiete





### *3.1.3 Gebietsdefinitionen*

Für alle Gebietstypen sind Höchstgeschosszahl, zulässige Geschosskombinationen, Baunutzungszahl (BNZ) und BNZ-Bonus nachfolgend definiert. Die Definition der Gebietstypen enthält zusätzlich besondere Bestimmungen zu Geländeänderungen.

Für Projekte im öffentlichen Interesse kann bei einer Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens eine erhöhte BNZ beansprucht werden.

Der BNZ-Bonus für besonders nachhaltige und qualitätsvolle Bauprojekte ist in Kap. 3.2.2 erläutert.

#### *Erläuterungen zu Geschossdefinitionen / Höchstgeschosszahl*

Das Dachgeschoss ist das oberste ausbaubare Geschoss über dem Hang- oder Obergeschoss. Ein Dachgeschoss zählt nur zur Geschosszahl, wenn seine Fläche mehr als 20 % der Fläche des unterhalb liegenden Geschosses beträgt. Beträgt der Anteil zwischen 20 und 40 %, so zählt das Dachgeschoss als halbes Geschoss. Bei einem Anteil ab 40 % zählt das Dachgeschoss als volles Geschoss.

Als Untergeschoss wird ein Geschoss bezeichnet, dessen Fußboden vollständig unter dem Gelände liegt. Ein Untergeschoss zählt nur zur Geschosszahl wenn der Fußboden des Erdgeschosses höher als 0.75 m über dem Gelände liegt. Beträgt der Höhenunterschied 0.75 – 1.50 m so zählt das Untergeschoss als halbes Geschoss. Bei einem Höhenunterschied von mehr als 1.50 m zählt das Untergeschoss als volles Geschoss.

Weitere Begriffsdefinitionen im Zusammenhang mit der Baugrundlagenerhebung bzw. des Baubewilligungsverfahrens befinden sich im Anhang 2.

## *Gebiete mit zweigeschossigem Grundtypus (A)*

In diesen Gebieten sind Bauten mit zwei Obergeschossen (OG) zulässig. Die erlaubte Höchstgeschosshzahl beträgt 2.

Die Gestaltung des projektierten Geländes muss sich am bestehenden Gelände orientieren. Zwingend erforderliche Geländeänderungen für Hauszugänge, Gartensitzplätze, Garageneinfahrten usw. sind auf ein Minimum zu beschränken

Auf Stützmauern ist generell zu verzichten. In begründeten Ausnahmefällen können Stützmauern, wenn sie in einer dem Ort entsprechenden Maßstäblichkeit zur Ausführung gelangen, bewilligt werden.

Höchstgeschosshzahl (HGZ):	2
Baunutzungszahl (BNZ):	50
BNZ-Bonus:	+ 15 (max. BNZ 65)

### Gestalterische Beurteilung

Die Gemeinde Zwischenwasser bedient sich für die gestalterische Beurteilung jedes Bauvorhabens im Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, die Festlegung der Höhenlage des Gebäudes sowie den maximal möglichen BNZ-Bonus eines Fachbeirates für Architektur und Gemeindeentwicklung.

## *Gebiete mit zweigeschossigem Grundtypus in Hanglage (AH)*

In den Gebieten mit einem zweigeschossigen Grundtypus in Hanglage sind zwei Obergeschosse (OG) sowie ein Hanggeschoss (HG) oder ein Dachgeschoss (DG) erlaubt. Die zulässige Höchstgeschosshzahl beträgt 3.

Die Gestaltung des projektierten Geländes muss sich am bestehenden Gelände orientieren. Zwingend erforderliche Geländeänderungen für Hauszugänge, Gartensitzplätze, Garageneinfahrten usw. sind auf ein Minimum zu beschränken.

Auf Stützmauern ist generell zu verzichten. In begründeten Ausnahmefällen können Stützmauern, wenn sie in einer dem Ort entsprechenden Maßstäblichkeit zur Ausführung gelangen, bewilligt werden.

Höchstgeschosshzahl (HGZ):	3
Baunutzungszahl (BNZ):	45
BNZ-Bonus:	+ 15 (max. BNZ 60)

### Gestalterische Beurteilung

Die Gemeinde Zwischenwasser bedient sich für die gestalterische Beurteilung jedes Bauvorhabens im Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, die Festlegung der Höhenlage des Gebäudes sowie den maximal möglichen BNZ-Bonus eines Fachbeirates für Architektur und Gemeindeentwicklung.

## *Dichtere Gebiete mit dreigeschossigem Grundtypus (B)*

In den Gebieten mit einem dreigeschossigen Grundtypus sind mindestens zwei und maximal drei Obergeschosse (OG) zulässig. Die Höchstgeschosszahl beträgt 3.

Die Gestaltung des projektierten Geländes muss sich am bestehenden Gelände orientieren. Zwingend erforderliche Geländeänderungen für Hauszugänge, Gartensitzplätze, Garageneinfahrten usw. sind auf ein Minimum zu beschränken.

Auf Stützmauern ist generell zu verzichten. In begründeten Ausnahmefällen können Stützmauern, wenn sie in einer dem Ort entsprechenden Maßstäblichkeit zur Ausführung gelangen, bewilligt werden.

Mindestgeschosszahl (MGZ):	2
Höchstgeschosszahl (HGZ):	3
Baunutzungszahl (BNZ):	60
BNZ-Bonus:	+ 15 (max. BNZ 75)

### Gestalterische Beurteilung

Die Gemeinde Zwischenwasser bedient sich für die gestalterische Beurteilung jedes Bauvorhabens im Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, die Festlegung der Höhenlage des Gebäudes sowie den maximal möglichen BNZ-Bonus eines Fachbeirates für Architektur und Gemeindeentwicklung.

*Projekte im öffentlichen Interesse (Gebiete A, AH, B)*

Private Projekte, die einen Beitrag für die Öffentlichkeit leisten oder im öffentlichen Interesse stehen, werden mit einer höheren BNZ gefördert. Sie erhalten gleich zu Beginn die Hälfte des jeweiligen, zulässigen BNZ-Bonus. Voraussetzung dazu ist ein öffentliches Interesse (z.B. Zentrumsbildung, kulturelle Nutzung) sowie die Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zur Erreichung hoher architektonischer, städtebaulicher, landschaftlicher und verkehrlicher Qualität. Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums für das wettbewerbsähnliche Verfahren sind so zusammenzusetzen, dass mindestens ein Vertreter der Gemeinde und ein Mitglied des Fachbeirats darin vertreten sind. Die qualitative Vorprüfung des Projekts findet im Rahmen des wettbewerbsähnlichen Verfahrens statt. Die abschließende qualitative Prüfung wird im Beurteilungsverfahren des Bauantrags durchgeführt.

Wird ein entsprechendes Verfahren durchgeführt, so ist die BNZ für Projekte im öffentlichen Interesse bereits zu Beginn höher als die zulässige BNZ der Gebietstypen A, AH und B. Damit sich das Bauvolumen ins Ortsbild einpasst, muss die BNZ-Obergrenze (BNZ inkl. Bonus) des jeweiligen Gebietstyps eingehalten werden.

Beispiel: Für ein Bauvorhaben im öffentlichen Interesse im Gebiet A, beträgt die maximal zulässige BNZ 53, der BNZ-Bonus 7. Damit wird die BNZ-Obergrenze von 65 im Gebiet A eingehalten.

<i>Gebietstyp</i>	<i>BNZ</i>	<i>BNZ für Projekte im öffentlichen Interesse</i>	<i>BNZ-Bonus</i>	<i>max. BNZ</i>
<i>A</i>	50	58	+ 7	65
<i>AH</i>	45	53	+ 7	60
<i>B</i>	60	68	+ 7	75

*Stellplätze*

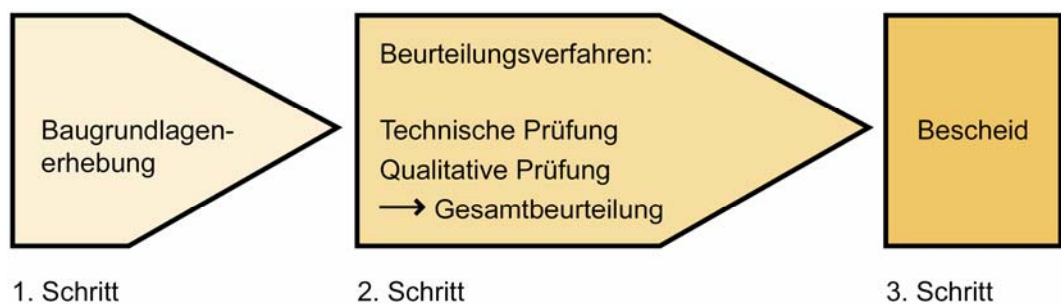
Bei Bauvorhaben mit erhöhter Dichte und erhöhtem Verkehrsaufkommen, kann in den Baugrundlagen eine höhere Stellplatzanzahl verfügt werden, als in der Stellplatzverordnung des Landes.

## 3.2 Baubewilligungsverfahren

### 3.2.1 Grundsätzliches

Die vorliegende Richtlinie führt zu geringfügigen Ergänzungen im Baubewilligungsverfahren. Als Neuerung steht im Rahmen der qualitativen Prüfung ein Beurteilungskatalog zur Verfügung. Die Beurteilung der Qualität von Bauprojekten wird damit transparenter und einheitlicher. Bauprojekte mit einer erhöhten Qualität haben Anspruch auf einen BNZ-Bonus. Die bisherigen Schritte im Baubewilligungsverfahren bleiben mit der Einführung des BNZ-Bonus und des Beurteilungskatalogs erhalten.

### 3.2.2 Struktur und Anwendung der Richtlinie



*Ablauf Baubewilligungsverfahren*

#### 1. Schritt - Baugrundlagenerhebung

Im ersten Schritt, der Baugrundlagenbestimmung, werden dem Bauantragssteller die Richtvorgaben für die Projektierung bekannt geben. Die Richtvorgaben setzen sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Übergeordneten Gesetzen und Plänen wie dem Vorarlberger Baugesetz oder dem Flächenwidmungsplan. Beispielsweise Gebäude- und Grenzabstände oder die Minimalzahl Stellplätze.
- Richtvorgaben aus der vorliegenden Richtlinie Baugrundlagen / Baubewilligungsverfahren, beispielsweise Höchstgeschosshöhe, Baunutzungszahl (BNZ) oder BNZ-Bonus (inkl. Beurteilungskatalog)
- Spezifische Gestaltungsanforderungen, wie Farbe oder Materialwahl (Beispielsweise ein Verbot von Flussbausteinen bei Stützmauern).

Mit diesen Richtvorgaben erarbeitet der Bauantragssteller ein Projekt, das er in Schritt 2 als Bauantrag bei der Gemeinde einreicht. Es wird jedoch empfohlen vor der Einreichung, sobald erste Vorprojektpläne vorhanden sind, mit der Gemeinde in Kontakt zu treten. Somit kann frühzeitig überprüft werden, ob eine Bewilligung erteilt werden kann

und ein Anspruch auf den BNZ-Bonus besteht. Der Bauantragssteller kann das Projekt somit bereits vor der Einreichung des Bauantrags optimieren.

## *2. Schritt - Beurteilungsverfahren*

Nach der Einreichung des Bauantrags führt das Bauamt bzw. der Fachbeirat ein Beurteilungsverfahren durch. Es werden die technischen Aspekte (Schritt 2a), und die qualitativen Aspekte (Schritt 2b) beurteilt. Die Ergebnisse des Beurteilungsverfahrens werden anschließend in einer Gesamtbeurteilung zusammengefasst. In begründeten Fällen kann von den Richtlinien abgewichen werden.

### *Technische Prüfung (2a)*

Im Rahmen der technischen Prüfung wird durch das Bauamt überprüft, ob sämtliche Richtvorgaben der Baugrundlagenerhebung eingehalten werden. Sind die Richtvorgaben nur teilweise eingehalten so kann die Baubewilligung nur mit Auflagen zur Projektüberarbeitung erteilt werden.

### *Qualitative Prüfung (2b)*

Die qualitative Prüfung wird durch den Fachbeirat und das Bauamt gemeinsam durchgeführt. Im Rahmen der qualitativen Überprüfung wird nicht mehr nur festgestellt ob ein Projekt aufgrund der Qualität im Bezug auf Architektur, Freiraum, Erschließung usw. bewilligt werden kann. Neu haben Projekte mit einer besonders hohen Qualität Anrecht auf einen BNZ-Bonus. Der neu ausgearbeitete Beurteilungskatalog dient als Grundlage für die Beurteilung. Er setzt sich aus 11 Pflichtkriterien und 13 Zusatzkriterien zusammen (Genauere Angaben zum Beurteilungskatalog vgl. Kap. 3.2.2).

Ein Anspruch auf den Baunutzungszahl-Bonus besteht dann, wenn ein Bauprojekt alle Pflichtkategorien gut erfüllt und mindestens in einer Pflichtkategorie eine höhere Qualität erreicht. Die Höhe des Bonus wird durch die Anzahl Pflichtkriterien mit Bonusqualität und Zusatzkriterien mit Bonuspunkten bestimmt. Der BNZ-Bonus ist abhängig vom Gebietstyp und nimmt mit der erreichten Punktzahl linear zu. Die Obergrenze des BNZ-Bonus ist beschränkt (vgl. Kap. 3.1.3).

Der Bauantragssteller kann eine Vorprüfung seines Projekts, gemäss § 23 BauG verlangen um den BNZ-Bonus bereits in einer früheren Phase abzuklären.

### *Gesamtbeurteilung*

Die Gesamtbeurteilung wird aufgrund der technischen und qualitativen Prüfung (Schritt 2a/2b) zusammengestellt.

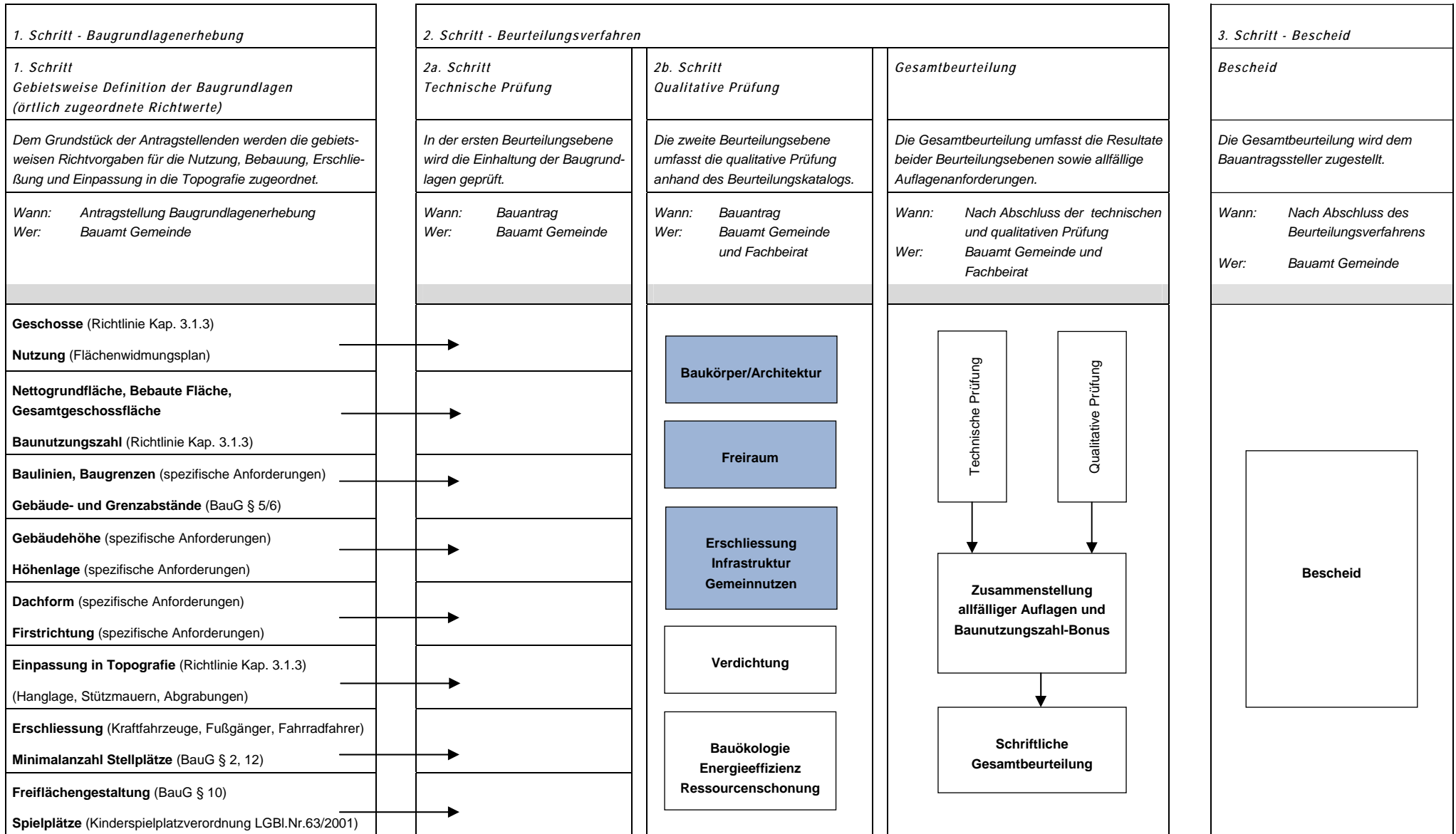
### *3. Schritt – Bescheid*

Dem Bauantragssteller wird schriftlich mit einem Bescheid das Ergebnis des Beurteilungsverfahrens mitgeteilt. Die Baubewilligung ist ein Bescheid und kann Auflagen oder Bedingungen enthalten.



# metron

## Ablauf des Baubewilligungsverfahrens



### *3.2.3 Qualitative Prüfung / Beurteilungskatalog*

Der Beurteilungskatalog dient Bauantragsstellern, Architekten und Planern zur Orientierung in der Projektierungsphase. Bei besonderer Qualität des Projekts besteht mit dem BNZ-Bonus ein Anrecht auf eine höhere BNZ. Für den Bauantragssteller besteht schon frühzeitig die Möglichkeit auf Kriterien zu reagieren. Die Gemeinde informiert die Bauwilligen zum Zeitpunkt der Baugrundlagenerhebung über die Möglichkeit einen Bonus zu erreichen und nach welchen Kriterien er gewährt wird.

Für die Gemeinde und den Fachbeirat dient der Beurteilungskatalog zur qualitativen Prüfung der Bauprojekte. Der Beurteilungskatalog deckt alle Punkte der qualitativen Prüfung eines Bauprojekts ab und vereinheitlicht das Prüfverfahren. Er dient als Maßstab für Bauprojekte mit einer hohen Dichte und bringt Beständigkeit und Kontinuität in der Beurteilung von Bauanträgen.

#### *Erläuterung der Beurteilung*

Die qualitative Prüfung wird durch den Fachbeirat und das Bauamt gemeinsam durchgeführt. In dieser Prüfung wird die Qualität des Projekts nach 11 Pflichtkriterien und 13 Zusatzkriterien beurteilt.

#### *Pflichtkriterien*

Die zur Bewertung der Qualität des Bauprojekts wesentlichsten Kriterien, sog. Pflichtkriterien, müssen mindestens mit ‚Pflicht gut erfüllt‘ bewertet werden, damit ein positiver Bescheid erteilt werden kann.

- Können einzelne Pflichtkriterien nicht mit ‚Pflicht gut erfüllt‘ beurteilt werden, wird das Projekt zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- Sind **alle** Pflichtkriterien mit ‚Pflicht gut erfüllt‘ bewertet, so beträgt die Baunutzungszahl (BNZ), das nach Gebietstyp festgelegte Minimum. Es besteht somit kein Anspruch auf den BNZ-Bonus.
- Übertrifft bei einem Bauprojekt ein oder mehrere Pflichtkriterien die Bewertung ‚Pflicht gut erfüllt‘, d.h. das Pflichtkriterium wird mit Bonusqualität beurteilt, besteht damit ein Anspruch auf Baunutzungszahl-Bonus.

#### *Zusatzkriterien*

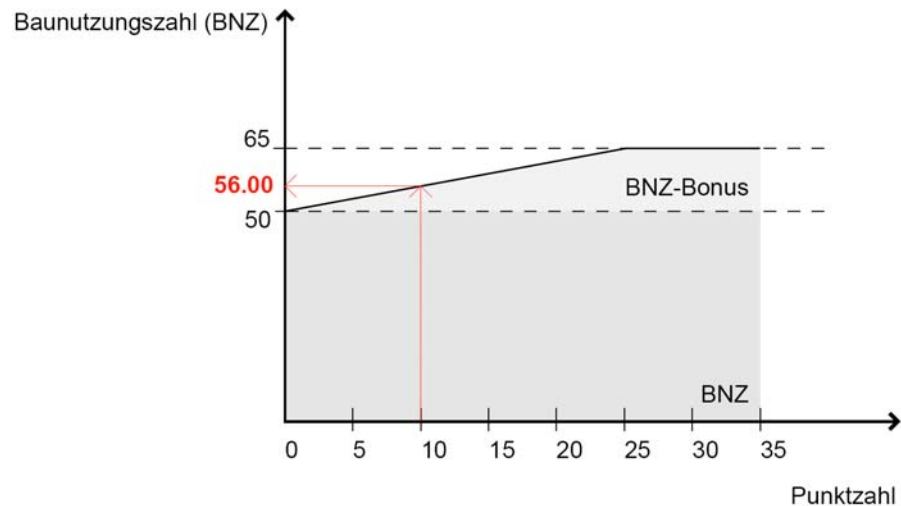
Die Zusatzkriterien haben nur indirekt einen Einfluss auf den Bescheid. Sie bestimmen grundsätzlich die Höhe des BNZ-Bonus. Je mehr Zusatzkriterien mit ‚Bonuspunkten‘ bewertet werden, desto höher fällt der BNZ-Bonus aus.

Bei Erfüllung eines Zusatzkriteriums wird ein ‚Bonuspunkt‘ gutgeschrieben.

#### *Baunutzungszahl-Bonus*

Ein Anspruch auf den Baunutzungszahl-Bonus besteht dann, wenn das Projekt die Pflichtkriterien mit einer Bewertung ‚Bonusqualität‘ und Zusatzkriterien mit ‚Bonuspunkte‘ bewertet werden.

Pflichtkriterien mit ‚Bonusqualität‘ werden doppelt, Zusatzkriterien mit ‚Bonuspunkte‘ werden einfach gezählt. Die Gesamtzahl der Punkte bestimmt die maximale Baunutzungszahl (BNZ). Die BNZ nimmt bis zur Punktzahl 25 linear zu. Damit wirkt sich jedes Kriterium mit einer höheren Bewertung direkt auf die BNZ aus. Ab der Punktzahl von 25 bis zur maximalen Punktzahl von 35 besteht Anspruch auf den maximalen BNZ-Bonus.



Beispiel Gebietstyp A, Punktzahl 10  
Festlegung der Höhe des BNZ-Bonus

Der Bonus ist für die Gebiete mit zweigeschossigem Grundtypus (A), zweigeschossiger Grundtypus in Hanglage (AH) und dreigeschossiger Grundtypus (B) unterschiedlich festgelegt. Zuerst muss der dem Bauprojekt zugehörige Gebietstyp festgestellt werden (vgl. Bericht, Kap. 3). Anschliessend kann anhand der Punktzahl der qualitativen Beurteilung in der Tabelle des zutreffenden Gebietstyps die maximale BNZ entnommen werden.

## Vorgehen

Nachfolgend ist das Vorgehen für eine qualitative Beurteilung aufgeführt:

### Qualitative Beurteilung (nachfolgende Seite)

1. Beurteilung der Pflichtkriterien des Bauprojekts
2. Errechnen des Punktetotals Pflichtkriterien mit Bonusqualität (Summe Pflichtkriterien mit Bonusqualität multipliziert mit 2)
3. Beurteilung der Zusatzkriterien des Bauprojekts
4. Errechnen des Punktetotals Zusatzkriterien mit Bonuspunkten
5. Übertragen der Zwischentotal Punkte aus den Pflicht- und den Zusatzkriterien
6. Bilden des Gesamtotals

### Bestimmung der maximalen Baunutzungszahl

7. Feststellung des zum Bauprojekt zugehörigen Gebietstyps (A, AH oder B) (vgl. Plan Gebietstypen, Bericht Kap. 3)

## metron

8. Festellen ob das Projekt im öffentlichen Interesse steht bzw. einen Beitrag für die Öffentlichkeit leistet und ein wettbewerbähnliches Verfahren durchgeführt wird (vgl. Kap. 3.1.3 Projekte im öffentlichen Interesse).
9. Bestimmung der maximalen BNZ anhand des Gesamttotals aus dem Beurteilungskatalog und des Gebietstyps

Beurteilungskatalog

Objekt:

Gebietstyp:

Pflichtkriterien	Überarbeitung erforderlich	Pflicht gut erfüllt	Bonusqualität
<b>Proportionen des Baukörpers</b>			
<b>Massstäblichkeit des Baukörpers</b>			
<b>Formensprache des Baukörpers</b>			
<b>Ortsräumliche Eingliederung des Baukörpers</b>			
<b>Vernetzung von Grünkorridoren</b>			
<b>Qualität der Freiraumgestaltung</b>			
Gestaltung des Übergangs zu Nachbargrundstücken und zum Siedlungsrand			
<b>Einbindung des Baukörpers ins natürliche Gelände</b>			
Gute Einpassung der Baute ins bestehende Gelände			
<b>Minimierung von Geländeänderung</b>			
(Minimierung des Aushubes und der Aufschüttung)			
<b>Kurze Grundstückszufahrt ab bestehendem Strassennetz</b>			
<b>Grosszügigkeit der Flächen für Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, Personenwagen usw.</b>			
<b>Ökonomischer Umgang mit Bauland</b>			
Ausschöpfung BNZ oder Nachweis Etappierung ?			
	Anzahl Kriterien mit Bonusqualität		
		Gewichtung	x2
<b>Total Pflichtkriterien mit Bonusqualität</b>			

Zusatzkriterien	Bonus- punkte
<b>Flexible, familien- und altersfreundliche Grundrisse</b>	
Sind Wohnungen mit einer Fläche von mehr als 90 m2 einfach teilbar? (Nachweis erforderlich)	
<b>Grosszügigkeit / Nebenräume</b>	
Steht pro Wohnung auf gleichem Geschoss wie die Wohnung oder im Dachgeschoss ein Nebenraum zur Verfügung?	
<b>Behindertengerechte Erschliessung (barrierefreies Bauen)</b>	
Sind die Bedingungen für ein barrierefreies Bauen nach Wohnbauförderungsrichtlinie erreicht?	
<b>Naturnahe Versickerung von Niederschlagswasser</b>	
(Retentionsfläche) / Geringe Bodenversiegelung	
<b>Anbau/Erweiterung bestehender Bauten (Nachverdichtung)</b>	
<b>Umnutzung bestehender Bauten</b>	
(z.B. bisher Arbeiten ; neu Wohnen)	
<b>Nutzungsmischung</b>	
Wird durch die Nutzungsart der neuen Baute der Anteil an monofunktionaler Nutzung verkleinert? (z.B. Laden, Atelier, Büro in Wohnquartier)	
<b>Kommunikationsfördernde Begegnungsorte</b>	
Wird siedlungsbezogener Platz, Spielplatz oder Gemeinschaftsraum erstellt?	
<b>Optimierte Gebäudehülle</b> (Gebäudeform/Kompaktheit, Oberfläche/Gebäudehüllenanteil, vernünftige Dämmung, Fensteranteil - Verschattung/Besonnung)	
<b>Nutzung erneuerbarer Energie, Abwärme, Fernwärme</b>	
(z.B. Sonnenkollektoren, Holz, Abwasser- oder Nahabwärme)	
<b>Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung</b>	
<b>Regenwassernutzung</b>	
<b>Ökologische Bauweise</b>	
(Verwendung von Baustoffen aus der Region, Verwendung von Schadstoffarmen, rezyklierbaren Baustoffen)	
<b>Total Zusatzkriterien mit Bonuspunkten</b>	

<b>Total Pflichtkriterien mit Bonusqualität</b>	
<b>Total Zusatzkriterien mit Bonuspunkten</b>	
<b>Gesamttotal</b>	

Max. Baunutzungszahl (BNZ inkl. Bonus)

*Maximale Baunutzungszahl (BNZ)*

In den folgenden Tabellen kann aufgrund der erreichten Punktzahl in der qualitativen Beurteilung (vgl. vorherige Seite) die maximale Baunutzungszahl (BNZ) abgelesen werden.

Gebietstyp <b>A</b>	
BNZ	<b>50</b>
max. BNZ	<b>65</b>
Erreichte Punktzahl	max. BNZ
0	<b>50.00</b>
1	50.50
2	51.25
3	51.75
4	52.50
5	<b>53.00</b>
6	53.50
7	54.25
8	54.75
9	55.50
10	<b>56.00</b>
11	56.50
12	57.25
13	57.75
14	58.50
15	<b>59.00</b>
16	59.50
17	60.25
18	60.75
19	61.50
20	<b>62.00</b>
21	62.50
22	63.25
23	63.75
24	64.50
25 - 35	<b>65.00</b>

Gebietstyp <b>AH</b>	
BNZ	<b>45</b>
max. BNZ	<b>60</b>
Erreichte Punktzahl	max. BNZ
0	<b>45.00</b>
1	45.50
2	46.25
3	46.75
4	47.50
5	<b>48.00</b>
6	48.50
7	49.25
8	49.75
9	50.50
10	<b>51.00</b>
11	51.50
12	52.25
13	52.75
14	53.50
15	<b>54.00</b>
16	54.50
17	55.25
18	55.75
19	56.50
20	<b>57.00</b>
21	57.50
22	58.25
23	58.75
24	59.50
25 - 35	<b>60.00</b>

Gebietstyp <b>B</b>	
BNZ	<b>60</b>
max. BNZ	<b>75</b>
Erreichte Punktzahl	max. BNZ
0	<b>60.00</b>
1	60.50
2	61.25
3	61.75
4	62.50
5	<b>63.00</b>
6	63.50
7	64.25
8	64.75
9	65.50
10	<b>66.00</b>
11	66.50
12	67.25
13	67.75
14	68.50
15	<b>69.00</b>
16	69.50
17	70.25
18	70.75
19	71.50
20	<b>72.00</b>
21	72.50
22	73.25
23	73.75
24	74.50
25 - 35	<b>75.00</b>

*Maximale Baunutzungszahl (BNZ) bei Projekten im öffentlichen Interesse*

Für die Bestimmung des BNZ-Bonus von Projekten im öffentlichen Interesse dient nachfolgende Tabelle (vgl. Kap. 3.1.3 Projekte im öff. Interesse):

Gebietstyp <b>A</b>		Gebietstyp <b>AH</b>		Gebietstyp <b>B</b>	
max. BNZ <b>65</b>		max. BNZ <b>60</b>		max. BNZ <b>75</b>	
Erreichte Punktzahl	max. BNZ	Erreichte Punktzahl	max. BNZ	Erreichte Punktzahl	max. BNZ
0	<b>58.00</b>	0	<b>53.00</b>	0	<b>68.00</b>
1	58.25	1	53.25	1	68.25
2	58.50	2	53.50	2	68.50
3	58.75	3	53.75	3	68.75
4	59.00	4	54.00	4	69.00
5	<b>59.50</b>	5	<b>54.50</b>	5	<b>69.50</b>
6	59.75	6	54.75	6	69.75
7	60.00	7	55.00	7	70.00
8	60.25	8	55.25	8	70.25
9	60.50	9	55.50	9	70.50
10	<b>60.75</b>	10	<b>55.75</b>	10	<b>70.75</b>
11	61.00	11	56.00	11	71.00
12	61.25	12	56.25	12	71.25
13	61.75	13	56.75	13	71.75
14	62.00	14	57.00	14	72.00
15	<b>62.25</b>	15	<b>57.25</b>	15	<b>72.25</b>
16	62.50	16	57.50	16	72.50
17	62.75	17	57.75	17	72.75
18	63.00	18	58.00	18	73.00
19	63.25	19	58.25	19	73.25
20	<b>63.50</b>	20	<b>58.50</b>	20	<b>73.50</b>
21	64.00	21	59.00	21	74.00
22	64.25	22	59.25	22	74.25
23	64.50	23	59.50	23	74.50
24	64.75	24	59.75	24	74.75
25 - 35	<b>65.00</b>	25 - 35	<b>60.00</b>	25 - 35	<b>75.00</b>



Anwendungsbeispiel

Beurteilungskatalog

Objekt: EFH Beispiel, Beispielstrasse 1, 6832 Zwischenwasser

Gebietstyp: A

Pflichtkriterien	Überarbeitung erforderlich	Pflicht gut erfüllt	Bonusqualität
Proportionen des Baukörpers		■	
Masstäblichkeit des Baukörpers		■	
Formensprache des Baukörpers			■
Ortsräumliche Eingliederung des Baukörpers		■	
Vernetzung von Grünkorridoren			■
Qualität der Freiraumgestaltung			■
Gestaltung des Übergangs zu Nachbargrundstücken und zum Siedlungsrand			
Einbindung des Baukörpers ins natürliche Gelände		■	
Gute Einpassung der Baute ins bestehende Gelände			
Minimierung von Geländeänderung (Minimierung des Aushubes und der Aufschüttung)		■	
Kurze Grundstückszufahrt ab bestehendem Strassennetz		■	
Grosszügigkeit der Flächen für Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, Personenwagen usw.		■	
Ökonomischer Umgang mit Bauland Ausschöpfung BNZ oder Nachweis Etappierung ?		■	
Anzahl Kriterien mit Bonusqualität:			3
Gewichtung:			x2
Total Pflichtkriterien mit Bonusqualität			6

Zusatzkriterien	Bonuspunkte
Flexible, familien- und altersfreundliche Grundrisse Sind Wohnungen mit einer Fläche von mehr als 90 m2 einfach teilbar? (Nachweis erforderlich)	■
Grosszügigkeit / Nebenräume Steht pro Wohnung auf gleichem Geschoss wie die Wohnung oder im Dachgeschoss ein Nebenraum zur Verfügung?	
Behindertengerechte Erschliessung (barrierefreies Bauen) Sind die Bedingungen für ein barrierefreies Bauen nach Wohnbauförderungsrichtlinie erreicht?	
Naturnahe Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsfläche) / Geringe Bodenversiegelung	■
Anbau/Erweiterung bestehender Bauten (Nachverdichtung)	■
Umnutzung bestehender Bauten (z.B. bisher Arbeiten ; neu Wohnen)	
Nutzungsmischung Wird durch die Nutzungsart der neuen Baute der Anteil an monofunktionaler Nutzung verkleinert? (z.B. Laden, Atelier, Büro in Wohnquartier)	
Kommunikationsfördernde Begegnungsorte Wird siedlungsbezogener Platz, Spielplatz oder Gemeinschaftsraum erstellt?	
Optimierte Gebäudehülle (Gebäudeform/Kompaktheit, Oberfläche/Gebäudehüllenanteil, vernünftige Dämmung, Fensteranteil - Verschattung/Besonnung)	■
Nutzung erneuerbarer Energie, Abwärme, Fernwärme (z.B. Sonnenkollektoren, Holz, Abwasser- oder Nahabwärme)	
Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung	
Regenwassernutzung	
Ökologische Bauweise (Verwendung von Baustoffen aus der Region, Verwendung von Schadstoffarmen, recycelbaren Baustoffen)	
Total Zusatzkriterien mit Bonuspunkten	4

Total Pflichtkriterien mit Bonusqualität	6
Total Zusatzkriterien mit Bonuspunkten	4
Gesamttotal	10

Max. Baunutzungszahl (BNZ inkl. Bonus)

56.00

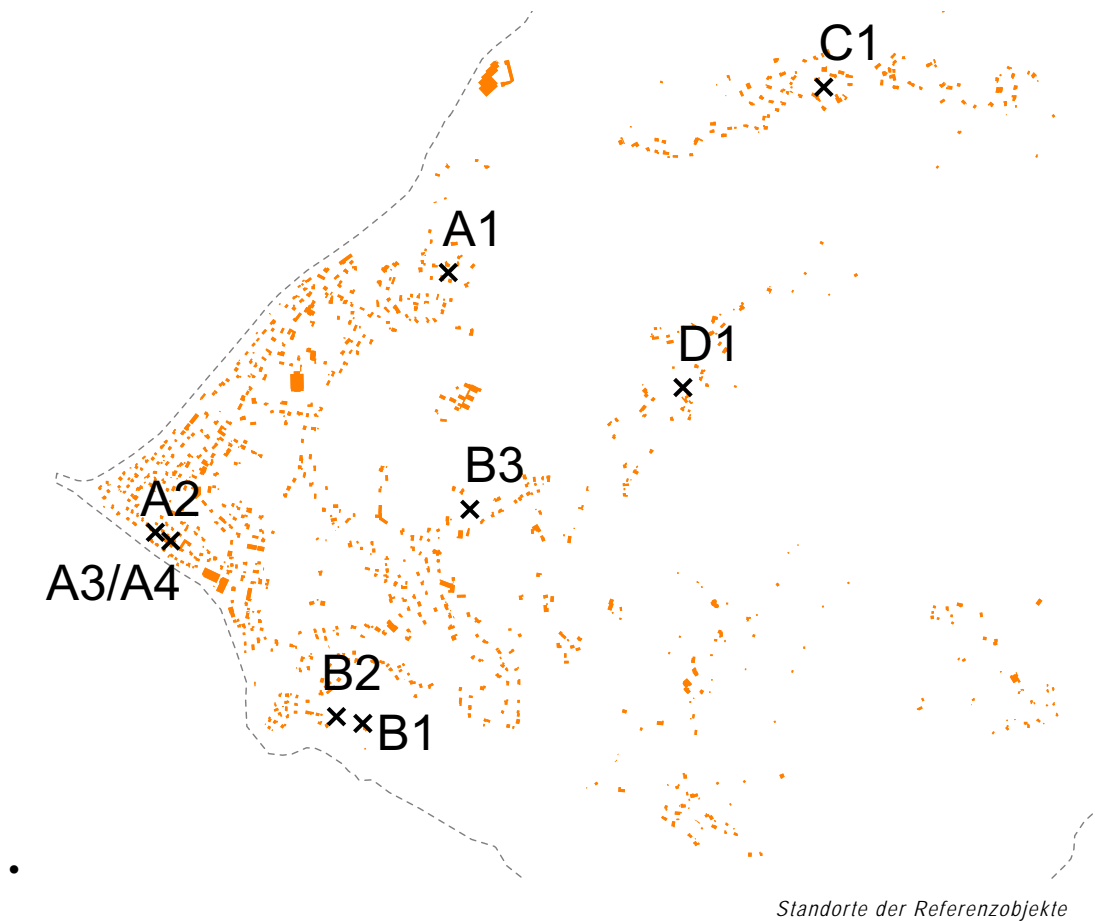
## 4 Anhang

### Anhang 1: Ausgewählte Bauprojekte

Verschiedene Referenzobjekte aus den Ortsteilen und Weilern Zwischenwassers dienen zur Diskussion und der anschließenden Festlegung der baulichen Bestimmungen für die Richtlinie Baugrundlagen. Die Auswahl machte eine Analyse des Spektrums an Bauten möglich (Durchschnitt und Abweichungen).

Folgende Kennzahlen sind für jedes Referenzobjekt aufgeführt:

- Baufläche aus Flächenwidmungsplan (Bauland lt. Widmung)
- Baunutzungszahl (BNZ)
- Nettogeschossfläche (NGF)
- Gesamtgeschossfläche (GGF)



4.1.1 Muntlix



<b>A1</b>	<i>GST-NR</i>	<i>Besitzer</i>	<i>Bauland lt. Widmung</i>	<i>BNZ</i>	<i>NGF</i>	<i>GGF</i>	<i>Gebäudetyp</i>
	2188	Muxel Manfred	810	27.16	810	220	EFWH



<b>A2</b>	<i>GST-NR</i>	<i>Besitzer</i>	<i>Bauland lt. Widmung</i>	<i>BNZ</i>	<i>NGF</i>	<i>GGF</i>	<i>Gebäudetyp</i>
	476/21	Marte/Leitner	521	57.19	521	298	ZFWH

metron



<b>A3</b>	<i>GST-NR</i>	<i>Besitzer</i>	<i>Bauland lt. Widmung</i>	<i>BNZ</i>	<i>NGF</i>	<i>GGF</i>	<i>Gebäudetyp</i>
	476/41	Nesensohn Mario	244	63.11	244	154	EFWH



<b>A4</b>	<i>GST-NR</i>	<i>Besitzer</i>	<i>Bauland lt. Widmung</i>	<i>BNZ</i>	<i>NGF</i>	<i>GGF</i>	<i>Gebäudetyp</i>
	476/23	Dünser Sofie	319	61.12	319	195	EFWH



4.1.2 Batschuns



<b>B1</b>	<i>GST-NR</i>	<i>Besitzer</i>	<i>Bauland lt. Widmung</i>	<i>BNZ</i>	<i>NGF</i>	<i>GGF</i>	<i>Gebäudetyp</i>
	521/9	Rinderer/ Simmerle	429	64	429	275	EFWH



<b>B2</b>	<i>GST-NR</i>	<i>Besitzer</i>	<i>Bauland lt. Widmung</i>	<i>BNZ</i>	<i>NGF</i>	<i>GGF</i>	<i>Gebäudetyp</i>
	521/23	Markut/ Juen	363	57	363	207	EFWH

# metron



<b>B3</b>	<i>GST-NR</i>	<i>Besitzer</i>	<i>Bauland lt. Widmung</i>	<i>BNZ</i>	<i>NGF</i>	<i>GGF</i>	<i>Gebäudetyp</i>
	757/3	Lins Rainer	725	46.30	725	336	EFWH

## 4.1.3 Dafins



<b>C1</b>	<i>GST-NR</i>	<i>Besitzer</i>	<i>Bauland lt. Widmung</i>	<i>BNZ</i>	<i>NGF</i>	<i>GGF</i>	<i>Gebäudetyp</i>
	1661/10	Mathis Aiga	790	21.6	790	170	EFWH

4.1.4 *Buchebrunnen*



<b>D1</b>	<i>GST-NR</i>	<i>Besitzer</i>	<i>Bauland lt. Widmung</i>	<i>BNZ</i>	<i>NGF</i>	<i>GGF</i>	<i>Gebäudetyp</i>
		1400	Titz Harald	508	42.91	508	218

#### 4.2 Anhang 2: Begriffe im Zusammenhang Raumplanung / Bebauung

<i>Begriffe gem. BauG</i>	<i>Erläuterungen / Auszüge Gesetze</i>	<i>Paragraph</i>
Baulinie (Zwangsbaulinie)	Die Linie, an der die Außenwände eines Gebäudes errichtet werden müssen.	BauG § 2 Abs. 1 lit. d)
Baugrenze	Die Linie, vor der die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen.	BauG § 2 Abs. 1 lit. b)
Höhenlage	Die auf einen Höhenpunkt der Landesvermessung oder einen sonstigen geeigneten Fixpunkt bezogene Höhe eines Punktes der Geländeoberfläche oder eines Bauwerkes (präzise Definition der Bezugshöhe)	BauG § 2 Abs. 1 lit. j)
Dachform	Vorgabe der spezifischen Dachform.	
Firstrichtung	Ausrichtung des Firstes bei geneigten Dächern.	
Stellplatz, Abstellplatz, Einstellplatz	<p>Stellplatz: ein Einstell- oder Abstellplatz</p> <p>Einstellplatz: Gedeckter oder in einem Gebäude liegender Abstellplatz für Kraftfahrzeuge.</p> <p>Abstellplatz: eine Fläche, die zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gedacht ist u. nicht überdacht ist. Wenn ein Bauwerk errichtet wird, müssen auf dem Baugrundstück oder höchstens 20 m vom Baugrundstück entfernt die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge errichtet werden.</p> <p>Die Landesregierung hat unter Bedachtnahme auf den Zu- und Abfahrtsverkehrs, der aufgrund der Art, Lage, Größe und Verwendung der Bauwerke zu erwarten ist, die Mindestzahl der nach Abs. 1 erforderlichen Stellplätze festzulegen. Hierbei kann die Mindestzahl für Abstell- und Einstellplätze getrennt festgelegt werden.</p>	<p>BauG § 2 Abs. 1 lit. a), h), m)</p> <p>BauG § 12 Abs. 1 u. 2</p>



*Weitere Begriffsdefinitionen gemäß Baugesetz: Abstandsflächen*

<i>Begriffe</i>	<i>Erläuterungen / Auszüge Gesetze</i>	<i>Paragraph</i>
Oberirdische Gebäude	<p>Diese sind so anzuordnen, dass vor jeder Außenwand eine Abstandsfläche liegt, nicht jedoch vor den Ecken.</p> <p>Dasselbe gilt für sonstige oberirdische Bauwerke, sofern sie Wände mit einer Höhe von mehr als 3,5 m über Gelände haben oder Flugdächer u.dgl. mit einer solchen Höhe sind.</p> <p>Die Abstandsfläche muss so tief sein, wie 6/10 des Abstandes zwischen der Außenwand und dem Schattenpunkt. Sie muss auf dem Baugrundstück selbst liegen, bis zur Mitte einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf sie sich jedoch erstrecken.</p>	BauG § 5 Abs. 1
Schattenpunkt	<p>Der Schattenpunkt ergibt sich auf einer Waagrechten, die in der Höhe des Fußpunktes der Außenwand gelegt wird, wenn über das Gebäude oder sonstige Bauwerk Licht unter einem Winkel von 45 Grad einfällt.</p> <p>Bei der Ermittlung des Schattenpunktes sind untergeordnete Bauteile in lotrechter Richtung und untergeordnete Bauteile gemäß Abs. 5 lit. b (Sockel, Gesimse, Tür- und Fensterumrahmungen, Rollkästen, u. dgl. bis zu 0.20 m Ausladung) und Abs.5 lit. c (Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Windfänge, offene Balkone, Erker, Kamine, Freitreppen, Werbeanlagen, u. dgl., sofern es sich bei ihnen um untergeordnete Bauteile handelt, bis zu 1.30 m Ausladung) bis zu dem dort genannten Ausmaß in waagrechter Richtung nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb des Baugrundstücks dürfen Abstandsflächen gegenüberliegender Außenwände einander nicht überdecken. Ausgenommen sind nach Abs. 5 lit. a) Bauwerke, die an keiner Stelle eine Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben und selbst nicht dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen.</p>	BauG § 5 Abs. 3 u. 5  BauG § 5 Abs. 6
Fußpunkt	Schnittpunkt der Außenwand mit der gewachsenen Geländeoberfläche.	BauG § 5 Abs. 5

*Weitere Begriffsdefinitionen gemäß Baugesetz: Mindestabstände*

<i>Begriffe</i>	<i>Erläuterungen / Auszüge Gesetze</i>	<i>Paragraph</i>
Oberirdische Gebäude (ausgenommen kleine Gebäude – Nebengebäude max. 25 m <sup>2</sup> und max. 3.50 m Höhe und z.B. Telefonzellen)	Diese müssen von den Nachbargrundstücken min. 3.00 m Abstand einhalten. Ausgenommen sind: a) Sockel, Gesimse, Tür- und Fensterrahmen, Rollkästen, u. dgl. bis zu 0.20 m Ausladung, b) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Windfänge, offene Balkone, Erker, Kamine, Freitreppen, Werbeanlagen, u. dgl., sofern es sich bei ihnen um untergeordnete Bauteile handelt, bis zu 1.30 m Ausladung, diese dürfen bis zu 2.00 m an die Nachbargrenze heranreichen.	BauG § 6 Abs. 1
Oberirdische Bauwerke die <u>keine</u> Gebäude sind (kleine Gebäude – Nebengebäude max. 25 m <sup>2</sup> und max. 3.50 m Höhe)	Diese müssen von den Nachbargrundstücken min. 2.00 m Abstand einhalten.	BauG § 6 Abs. 2
Unterirdische Bauwerke und unterirdische Teile von Bauwerken	Diese müssen von den Nachbargrundstücken min. 1.00 m Abstand einhalten.	BauG § 6 Abs. 3
Einfriedungen oder sonstige Wände oder Geländer <u>bis zu einer Höhe von 1.80 m</u> über dem Nachbargrundstück	Bei diesen Einfriedungen gilt kein Mindestabstand.	BauG § 6 Abs. 4

*Weitere Begriffsdefinitionen gemäß Baubemessungsverordnung (BBV):*

<i>Begriffe</i>	<i>Erläuterungen / Auszüge Gesetze</i>	<i>Paragraph</i>
Maß der baulichen Nutzung (BNZ)	Baunutzungszahl (BNZ): $BNZ = 100 \times \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$	BBV § 4
Nettogrundfläche (NGF)	Der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, Wald sowie Privatstrassen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, zählen nicht als Nettogrundfläche.	BBV § 2 lit. i)
Gesamtgeschossfläche (GGF)	Die Summe aller Geschossflächen – gemessen in 1,50 m über dem Fußboden-, wobei Wände aller Art, Dachkonstruktionen einschließlich Dachhaut und ähnliche Bauteile einzurechnen sind. Nicht einzurechnen sind Balkone, Laubengänge u. dgl. sowie innenliegende Flächen, die zur Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen; bei Hang- und Untergeschossen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter darüber liegenden Fußboden – einzurechnen.	BBV § 2 lit. k)
Höchstgeschosszahl (HGZ)	Zahl der maximal zulässigen Geschosse	BBV § 6
Geschosshöhe (GH)	Der Höhenunterschied zwischen zwei übereinander liegenden Fußböden. Bei einem Dachgeschoss mit geneigtem Dach ist die Geschosshöhe mit 2.5 m anzunehmen. Bei einem Untergeschoss, gilt der Höhenunterschied zwischen dem tiefsten Punkt des Geländes und dem über dem Fußboden im Erdgeschoss als Geschosshöhe.	BBV § 2
Untergeschoss	Liegt der Fußboden des Geschosses <i>vollständig</i> unter dem Gelände, so zählt ein Geschoss als Untergeschoss.	BBV § 2, 6

# metron

<i>Begriffe</i>	<i>Erläuterungen / Auszüge Gesetze</i>	<i>Paragraph</i>
Hanggeschoss	Liegt der Fußboden nur <i>teilweise</i> unter dem Gelände, so zählt ein Geschoss als Hanggeschoss.  Ein Hanggeschoss wird, wie ein Obergeschoss, als volles Geschoss gezählt.	BBV § 2,6
Dachgeschoss	Das Dachgeschoss ist das oberste ausbaubare Geschoss über dem Hanggeschoss oder Obergeschoss.	BBV § 2,6