



**An den Grossen Rat**

**16.1208.02**

Bau- und Raumplanungskommission  
Basel, 2. Dezember 2016

Kommissionsbeschluss vom 2. Dezember 2016

## **Bericht der Bau- und Raumplanungskommission**

zum

### **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

<b>1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Beantragte Liberalisierungen der Dachbauvorschriften.....</b>	<b>3</b>
3.1 Übersicht .....	3
3.2 Freie Nutzung des zweiten Dachgeschosses .....	4
3.3 Neue Terminologie .....	4
3.4 Treppenhäuser und Liftschächte im Dachbereich .....	5
3.5 Vorgaben betreffend Dachform und Dachgestaltung .....	5
<b>4. Zusammenfassende Erwägungen der Kommission .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Änderungsanträge der Kommission .....</b>	<b>8</b>
5.1 Selbständige Wohneinheiten im zweiten Dachgeschoss .....	8
5.2 Solaranlagen auf Dächern .....	9
<b>6. Antrag.....</b>	<b>9</b>

## 1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 16.1208.01 betreffend Vereinfachung und Liberalisierung der Dachbauvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung am 14. September 2016 seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK liess sich von Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), sowie den Herren Jürg Degen, Leiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Robert Stern, Projektleiter, und Pascal Giller, Mitarbeiter Rechtsabteilung des BVD, über die dem Ratschlag zugrundeliegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren.

## 2. Ausgangslage

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat mit dem Ratschlag Nr. 16.1208.01 vom 16. August 2016 mehrere Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999. Zweck der Änderungen ist eine Vereinfachung und Liberalisierung der Vorschriften zum Ausbau von Dachgeschossen.

Die vorgeschlagene 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. Ziel ist es also, die Siedlungsentwicklung und innere Verdichtung zu begünstigen, ohne das Erscheinungsbild von Gebäuden gegen aussen wesentlich zu verändern. Die beantragten Änderungen des BPG betreffen die Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a. Gebäude in den übrigen Bauzonen und besonders solche in den Stadt- und Dorfbild-Schon- und -Schutzzonen sind von den Änderungen nicht betroffen.

## 3. Beantragte Liberalisierungen der Dachbauvorschriften

### 3.1 Übersicht

Aufgrund der gegebenen baurechtlichen Vorgaben haben sich im Kanton Basel-Stadt zwei Dachgeschossarten durchgesetzt: Einerseits sind Dachgeschosse mit einem Giebeldach, in das Terrassen eingelassen sind, sehr verbreitet. Andererseits gibt es sogenannte Attikageschosse, bei denen das Dachgeschoss hinter die Fassade des obersten Vollgeschosses zurückversetzt ist und ein Flachdach aufweist. Bei beiden Dachtypen treten die Dachgeschosse nicht wie Vollgeschosse in Erscheinung, sondern heben sich durch eine geringere Grösse und ihre architektonische Gestaltung von den Vollgeschossen deutlich ab. Die beantragten Änderungen des BPG tasten diese Grundprinzipien nicht an, sondern führen zu punktuellen Lockerungen der Dachbauvorschriften. Die BRK begrüsst die vorgeschlagenen Änderungen, die im Folgenden einzeln dargestellt werden (Ziffern 3.2 bis 3.5). In einem Punkt will die BRK weiter gehen als der Regierungsrat und schlägt eine zusätzliche Liberalisierung vor (Ziffer 5.1).



Giebeldach mit Terrassen



Attikageschoss

### 3.2 Freie Nutzung des zweiten Dachgeschosses

Die zonenrechtlichen Vorschriften geben vor, wie viele Vollgeschosse ein Gebäude haben darf. So darf ein Gebäude in der Zone 3 drei Vollgeschosse aufweisen, eines in der Zone 4 vier Vollgeschosse. Darüber hinaus wird in den §§ 5 bis 7 BPG das zulässige Mass der baulichen Nutzung (Bruttogeschossfläche) für die Zonen 2a, 2, 3, 4 und 5a beschränkt. In § 8 Abs. 3 BPG wird definiert, welche Grundflächen nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Gemäss geltendem § 8 Abs. 3 lit. c BPG werden diejenigen Teile der über 1.8 m hohen Räume in einem zweiten Dachgeschoss an die maximale Bruttogeschossfläche angerechnet, die 40% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses überschreiten. Diese Bestimmung führt dazu, dass das zweite Dachgeschoss oftmals nicht ausgebaut werden kann, weil sonst die maximale Bruttogeschossfläche überschritten würde.

Mit der vom Regierungsrat vorgeschlagenen Neuformulierung von § 8 Abs. 3 lit. c BPG werden sowohl die ganze Grundfläche eines zweiten Dachgeschosses als auch die Terrassenflächen über einem Attikageschoss nicht mehr an die Bruttogeschossfläche angerechnet. Diese Änderung bringt für Neubauten ein höheres Ausnutzungspotential und begünstigt den Ausbau bestehender Dachgeschosse. Es ist anzunehmen, dass mit einem solchen Ausbau in vielen Fällen eine Wärmedämmung des Dachs einhergeht. Die Erhöhung der nutzbaren Fläche erfolgt ohne gross sichtbare Veränderungen am Gebäude.

Geltendes Recht	Antrag RR
<p>§ 8 <sup>3</sup> Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche</p> <p>c) mehr als 1,8 m hoher Teile von Räumen über dem ersten Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 40% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses.</p>	<p>§ 8 <sup>3</sup> Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche</p> <p>c) <u>eines zweiten Dachgeschosses wie auch die entsprechende Fläche eines dem Aufenthalt im Freien dienenden Flachdaches über dem ersten Attikageschoss.</u></p>

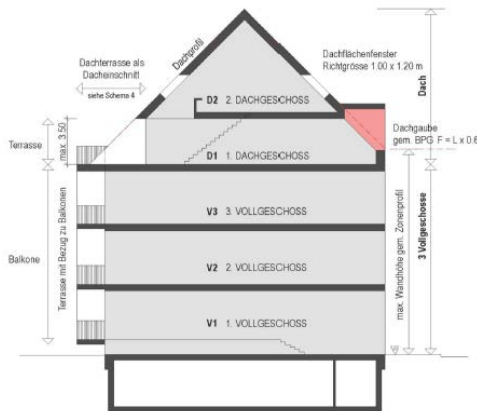
### 3.3 Neue Terminologie

Der Regierungsrat beantragt, den in der Alltags- und auch der Fachsprache verbreiteten Begriff des "Attikageschosses" in das BPG aufzunehmen. Die sperrige Bezeichnung eines "hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzten Dachgeschosses" habe teilweise eher Verwirrung gestiftet als zur Klärung beigetragen. § 11 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 BPG sollen entsprechend angepasst werden.

Geltendes Recht	Antrag RR
<p>§ 11 <sup>1</sup> Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosszahl angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.</p>	<p>§ 11 <sup>1</sup> Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosszahl angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt (<u>Attikageschosse</u>) oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.</p>
<p>§ 12 <sup>2</sup> Zurückgesetzte Dachgeschosse müssen 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.</p>	<p>§ 12 <sup>2</sup> <u>Das erste Attikageschoss muss</u> 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.</p>

### 3.4 Treppenhäuser und Liftschächte im Dachbereich

§ 11 Abs. 2 BPG hält fest, dass Attikageschosse zu den Wänden des obersten Vollgeschosses auf der Strassen- und auf der Hofseite einen Abstand von je 1.5 m einhalten müssen. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0.8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird. Gemäss dem neuen § 11 Abs. 2<sup>bis</sup> BPG müssen Treppenhäuser und Liftschächte im Bereich des Dachgeschosses nicht mehr zurückgesetzt werden. Allerdings dürfen diese Aufbauten nicht breiter als ein Drittel der Fassadenbreite sein. Durch diese Lockerung wird der Einbau von Fahrstühlen unmittelbar an der Aussenfassade bis hinauf in das erste Dachgeschoss ermöglicht. Dadurch wird insbesondere ein hindernisfreier Zugang des ersten Dachgeschosses ermöglicht, was einen Anreiz für den Ausbau und die Nutzung von Dachgeschossen setzen soll.

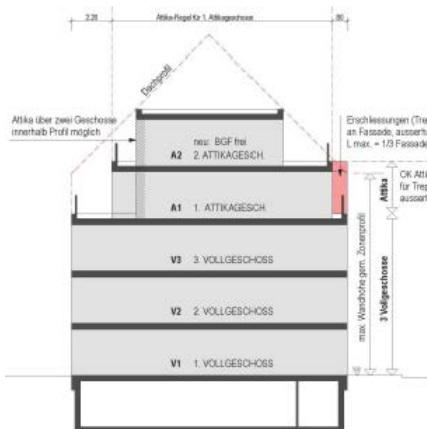


Aufbau für Treppenhaus oder Liftschacht

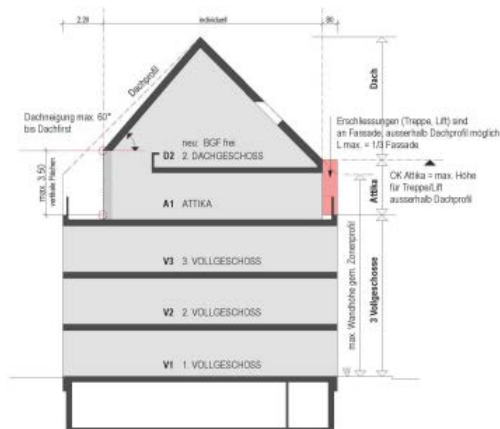
Geltendes Recht	Antrag RR
	§11 <sup>2bis</sup> Treppenhaus und Liftschacht sind davon <u>ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.</u>

### 3.5 Vorgaben betreffend Dachform und Dachgestaltung

Während gemäss geltendem Recht mehrere Dachgeschosse nur unter einem Giebeldach zulässig sind, stellt der neuformulierte § 11 Abs. 4 BPG klar, dass auch zwei Attikageschosse möglich sind. Sogar Dachmischformen (Giebeldach über einem Attikageschoss) sind zulässig. Ausschlaggebend für die Dachform ist neu einzig die Dachprofilinie.



Zwei Attikageschosse



Giebeldach über Attikageschoss

Geltendes Recht	Antrag RR
§ 11 <sup>4</sup> Mehrere oder mehr als 3 m hohe Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie unter einem gemeinsamen Giebeldach liegen, das über dem obersten Vollgeschoss ansetzt. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.	§ 11 <sup>4</sup> <u>Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt.</u> Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.

Bisher wurden in § 26 BPG die zulässigen Firsthöhen für die einzelnen Nummernzonen definiert. Die maximale Firsthöhe soll neu einzig durch die Dachprofilinie beschränkt werden. Diese Änderung bezweckt einen gewissen Raumgewinn unter einem Giebeldach und trägt zu einer besseren Dachgestaltung bei. Die damit einhergehende Aufhebung der absolut bestimmten einheitlichen Gebäudehöhe für die Zonen 2 und 2a bis 5a wird nach Auffassung der Kommission durch die Vorteile aufgewogen. Um die Neuerung umzusetzen, muss § 26 BPG aufgehoben und § 25 BPG angepasst werden.

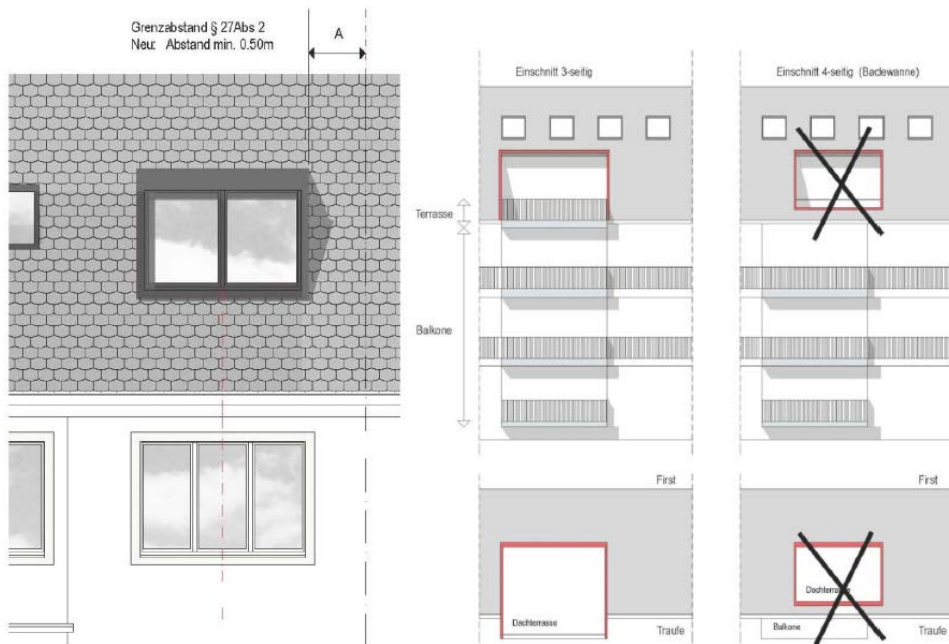
Geltendes Recht	Antrag RR
§ 25 <sup>2</sup> Sie steigt bis zur zulässigen Firsthöhe in einem Winkel von 45°/360 von den Linien aus, an denen Gebäudewände an der Baulinie und auf der von der Baulinie abgewandten Gebäudeseite ihre grösste Höhe erreichen können.	§ 25 <sup>2</sup> <u>Sie steigt in einem 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.</u>
	<sup>3</sup> <u>Vordächer sind nur innerhalb der Dachprofilinie zulässig.</u>

Geltendes Recht	Antrag RR
§ 26 <sup>1</sup> Wenn der Schnittpunkt der Dachprofilinien nicht tiefer liegt, beträgt die zulässige Firsthöhe der Gebäude:  In der Zone 5a 24 m In der Zone 4 20 m In der Zone 3 17 m In den Zonen 2 und 2a 12,5 m	Aufheben
<sup>2</sup> Die Firsthöhe wird von den gleichen Linien aus wie die Wandhöhe bestimmt.	Aufheben

In § 27 Abs. 1 BPG wird der Grundsatz festgehalten, dass die Dachform innerhalb der Dachprofilinie frei gewählt werden kann. Allerdings darf ein Dachgeschoss ein Vollgeschoss gestalterisch nicht dominieren. Mit der Ergänzung in § 27 Abs. 1 BPG wird verhindert, dass ein Schrägdach gestalterisch mit der darunterliegenden Fassade des Attikageschosses zusammenfällt.

§ 27 Abs. 2 und 3 BPG sollen einerseits festhalten, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind. Diese Vorschriften dienen in erster Linie dem gestalterischen Anliegen nach einer Priorisierung des ersten Dachgeschosses gegenüber dem zweiten. Andererseits bezwecken die Änderungen die Abstimmung der Dachaufbauten auf die darunterliegende Gebäudefassade. Künftig sollen Quergiebel und Dachaufbauten im ersten Dachge-

schoSS zur Parzellengrenze nur noch einen Abstand von 0.5 m statt wie bisher von 1.0 m einhalten müssen. Dies erleichtert die in Bezug zur Fassadengestaltung stimmige Platzierung von Dachaufbauten und Terrassen.



Abstand von 1.0 m auf 0.5 m

Abstimmung auf die Gestaltung der Fassade

Der geltende § 27 Abs. 3 BPG wird aufgehoben. Bisher wurde die Frontfläche der Dachaufbauten in der Zone 2 anders als in den anderen Nummernzonen limitiert. Künftig soll die Frontfläche der Dachaufbauten gleich wie für die anderen Nummernzonen berechnet werden: Die Frontfläche aller Dachaufbauten darf insgesamt auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck mit einer Höhe von 60 cm und einer Länge, die der Länge der Fassade entspricht (§ 27 Abs. 2 BPG). Für die bestehende Sonderbehandlung von Dachaufbauten in der Zone 2 gibt es keinen plausiblen Grund. Mit der Streichung wird eine gute Belichtung von Dachräumen in Gebäuden in der Zone 2 auf beiden Seiten des Giebels ermöglicht.

Weiter wird die Aufhebung von § 27 Abs. 4 BPG beantragt, da die Liftaufbauten neu in § 11 Abs. 2<sup>bis</sup> BPG geregelt werden.

Geltendes Recht	Antrag RR
<p>§ 27. <sup>1</sup> Wenn sich aus anderen Vorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf die Dachform innerhalb des zum Bauen zur Verfügung stehenden Raumes frei gewählt werden.</p>	<p>§ 27. <sup>1</sup> 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. <u>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.</u></p>
<p><sup>2</sup> Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Querriegel und Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade.</p>	<p><sup>2</sup> Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Querriegel und Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von <u>0.5 m</u> einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade.</p>

<p><sup>3</sup> In der Zone 2 darf die Frontfläche der Dachaufbauten auf einer Längsseite bis auf das Doppelte erhöht werden, wenn dadurch die Erscheinung des Gebäudes nicht erheblich beeinträchtigt wird und wenn auf der andern Längsseite des Gebäudes ausser Gauben keine Dachaufbauten erstellt werden.</p>	<p><sup>3</sup> <u>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.</u></p>
<p><sup>4</sup> Liftaufbauten über Dächern sind nur zulässig, wenn nicht mehr als ein Dachgeschoss erstellt wird, das nicht höher als 3,5 m ist.</p>	<p>Aufheben (neu unter § 11 Abs. 2bis geregelt)</p>

#### 4. Zusammenfassende Erwägungen der Kommission

Die BRK begrüsst die vorgeschlagene Liberalisierung der Dachbauvorschriften einhellig. Die ausartierten Flexibilisierungen können die Nutzung von bestehenden und neuen Wohnbauten erhöhen, ohne dabei wesentlich in das Stadtbild einzugreifen oder bestehende Freiflächen zu überbauen. Die Liberalisierung führt aber nicht nur zu einem quantitativ grösseren Potential, sondern auch zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnsituation in Dachgeschossen. Die Liberalisierung soll die bessere Ausnutzung der bestehenden Bausubstanz ermöglichen. Die BRK liess sich vom Regierungsrat bestätigen, dass damit keine Benachteiligung der bestehenden Mieterschaft und von Personen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, einhergeht. Der Grosse Rat hat den Regierungsrat zudem mit Überweisung des Anzugs Cuénod Nr.16.5323.01 beauftragt, zu prüfen und zu berichten, wie verhindert werden kann, dass Investitionen für Liegenschaftsaufstockungen durch die Erhöhung der Mieten bestehender Wohnungen mitfinanziert werden.

#### 5. Änderungsanträge der Kommission

##### 5.1 Selbständige Wohneinheiten im zweiten Dachgeschoss

§ 11 Abs. 4 BPG soll neu festhalten, dass nur noch die Dachprofilinie für die Dachform von Bedeutung ist (vgl. Ziffer 3.5). Möglich sind künftig zwei Attikageschosse, zwei Geschosse unter einem Giebeldach und sogar ein Giebeldach über einem Attikageschoss. Gemäss geltendem Recht und gemäss dem Antrag des Regierungsrats ist in § 11 Abs. 4 BPG festgehalten, dass Wohnräume im zweiten Dachgeschoss zwingend mit der darunterliegenden Wohnung verbunden sein müssen. Die BRK beantragt im Sinn einer weiteren Liberalisierung die Aufhebung dieser Vorschrift. Selbständige Wohneinheiten sollen auch in einem zweiten Dachgeschoss grundsätzlich möglich sein. Ob solche relativ kleinen selbständigen Wohneinheiten erstellt werden, soll die Bauherrschaft entscheiden dürfen. Eine gesetzliche Vorschrift erachtet die Kommission als nicht opportun, zumal damit möglicherweise die Erstellung von günstigen Wohneinheiten (z.B. Studios) verhindert würde.

Geltendes Recht	Antrag RR	Antrag BRK
<p>§ 11 <sup>4</sup> Mehrere oder mehr als 3 m hohe Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie unter einem gemeinsamen Giebeldach liegen, das über dem obersten Vollgeschoss ansetzt. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.</p>	<p>§ 11 <sup>4</sup> <u>Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt.</u> Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.</p>	<p>§ 11 <sup>4</sup> Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt. <del>Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.</del></p>



## 5.2 Solaranlagen auf Dächern

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz RPG in Kraft getreten. Seither dürfen in Bau- und Landwirtschaftszonen Solaranlagen grundsätzlich ohne Baubewilligung erstellt werden. Da das RPG dem kantonalen Recht vorgeht, sind die kantonalen Regelungen weitgehend überflüssig geworden. Dennoch beantragt die Kommission im Sinne einer klärenden Redundanz zum Bundesgesetz, § 33 Abs. 2 lit. a BPG um den Begriff "Solaranlagen" zu ergänzen. Damit soll verdeutlicht werden, dass die Installation von bundesrechtskonformen Solaranlagen auf Dächern grundsätzlich nicht durch den Lichteinfallswinkel und Höhenbegrenzungen eingeschränkt wird.

Geltendes Recht	Antrag RR	Antrag BRK
§ 33 <sup>2</sup> Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für a) Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;	§ 33 <sup>2</sup> Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für a) Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;	§ 33 <sup>2</sup> Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für a) Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen, <u>Solaranlagen</u> und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;

Diskutiert wurde in der Kommission die Frage, ob ungenutzte Flachdächer künftig grundsätzlich zwingend für die Erstellung von Solaranlagen zu nutzen seien. Diese Idee einer Pflicht zur Erstellung von Solaranlagen wurde aber im Rahmen der Kommissionsberatung nicht weiterverfolgt, da eine gesetzliche Umsetzung weitere Abklärung erfordern würde und eine entsprechende Pflicht thematisch nicht zur beantragten Liberalisierung der Dachbauvorschriften passt.

## 6. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen. Die Kommission hat diesen Bericht am 2. Dezember 2016 einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Conradin Cramer, Präsident

### Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss  
Synopsis

## Grossratsbeschluss

betreffend

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

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 16.1208.01 vom 16. August 2016 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 16.1208.02 vom 2. Dezember 2016, beschliesst:

I.

Das Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup> (Stand 2. November 2014) wird wie folgt geändert:

#### **§ 8 Abs. 3 lit. c (geändert)**

<sup>3</sup> 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.

#### **§ 11 Abs.1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 2<sup>bis</sup> (neu), Abs. 4 (geändert)**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>2bis</sup> Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

<sup>4</sup> Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt.

#### **§ 25 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)**

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Vordächer sind nur innerhalb der Dachprofilinie zulässig.

#### **§ 26 (aufgehoben)**

---

<sup>1</sup>730.100

**§ 27 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben)**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

**§ 33 Abs. 2 lit. a (geändert)**

<sup>2</sup> Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für

a) Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen, Solaranlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;

II.

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

## Synoptische Darstellung

Geltendes Recht	Antrag RR	Änderungsanträge BRK
<p>§ 8.  <sup>3</sup> Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche</p> <p>c) mehr als 1,8 m hoher Teile von Räumen über dem ersten Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 40% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses.</p>	<p>§ 8.  <sup>3</sup> Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche</p> <p>c) <u>eines zweiten Dachgeschosses wie auch die entsprechende Fläche eines dem Aufenthalt im Freien dienenden Flachdaches über dem ersten Attikageschoss.</u></p>	
<p>§ 11.  <sup>1</sup> Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosshöhe angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.</p> <p><sup>2</sup> Zurückgesetzte Dachgeschosse müssen 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.</p>	<p>§ 11.  <sup>1</sup> Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosshöhe angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt (<u>Attikageschosse</u>) oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.</p> <p><sup>2</sup> <u>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.</u></p> <p><sup>2bis</sup> <u>Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.</u></p>	

Geltendes Recht	Antrag RR	Änderungsanträge BRK
<p><sup>4</sup> Mehrere oder mehr als 3 m hohe Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie unter einem gemeinsamen Giebeldach liegen, das über dem obersten Vollgeschoss ansetzt. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.</p>	<p><sup>4</sup> <u>Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt.</u> Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.</p>	<p><sup>4</sup> Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt. <del>Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.</del></p>
<p>§ 25. <sup>2</sup> Sie steigt bis zur zulässigen Firsthöhe 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.</p>	<p>§ 25. <sup>2</sup> <u>Sie steigt in einem Winkel von 45°/360 von den Linien aus,</u> an denen Gebäudewände an der Baulinie und auf der von der Baulinie abgewandten Gebäudeseite ihre grösste Höhe erreichen können.  <sup>3</sup> <u>Vordächer sind nur innerhalb der Dachprofilinie zulässig.</u></p>	
<p>§ 26. <sup>1</sup> Wenn der Schnittpunkt der Dachprofilinien nicht tiefer liegt, beträgt die zulässige Firsthöhe der Gebäude:  In der Zone 5a 24 m In der Zone 4 20 m In der Zone 3 17 m In den Zonen 2 und 2a 12,5 m  <sup>2</sup> Die Firsthöhe wird von den gleichen Linien aus wie die Wandhöhe bestimmt.</p>	<p><i>[§ 26 Abs. 1 und 2 gestrichen]</i></p>	

Geltendes Recht	Antrag RR	Änderungsanträge BRK
<p>§ 27.  <sup>1</sup> Wenn sich aus anderen Vorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf die Dachform innerhalb des zum Bauen zur Verfügung stehenden Raumes frei gewählt werden.</p> <p><sup>2</sup> Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Quergiebel und Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade.</p> <p><sup>3</sup> In der Zone 2 darf die Frontfläche der Dachaufbauten auf einer Längsseite bis auf das Doppelte erhöht werden, wenn dadurch die Erscheinung des Gebäudes nicht erheblich beeinträchtigt wird und wenn auf der andern Längsseite des Gebäudes ausser Gauben keine Dachaufbauten erstellt werden.</p> <p><sup>4</sup> Liftaufbauten über Dächern sind nur zulässig, wenn nicht mehr als ein Dachgeschoss erstellt wird, das nicht höher als 3,5 m ist.</p>	<p>§ 27.  <sup>1</sup> 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. <u>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.</u></p> <p><sup>2</sup> Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Quergiebel und Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von <u>0.5 m</u> einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade.</p> <p><sup>3</sup> <u>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.</u></p> <p><sup>4</sup> <i>[Abs. 4 gestrichen]</i></p>	

Geltendes Recht	Antrag RR	Änderungsanträge BRK
<p>§ 33.  <sup>2</sup> Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für                      a) Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;</p>	<p>§ 33.  <sup>2</sup> Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für                      a) Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;</p>	<p>§ 33.  <sup>2</sup> Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für                      a) Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen, <u>So-lar</u>anlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;</p>