



Baudepartement des Kantons Basel-Stadt

Bauinspektorat

BAUMGÄRTNERHÄUSER

MÖGLICHKEITEN VON DACHAUSBAUTEN

Inhaltsverzeichnis

			Seite	
1.	Ausgangslage	1.1	Auftrag und Zielsetzung	03
		1.2	Die Arbeitsgruppe	03
	<i>Aus dem Dossier von 1993</i>			
2.	Bestandesaufnahme	2.1	Gesetzliche Grundlagen	04 - 05
		2.2	Untersuchungsgebiet	06 - 07
		2.3	Struktur der Häuser	08 - 10
		2.4	Struktur der Dachgeschosse	11
3.	Vorgehensweise	3.1	Planungsunterlagen	12
		3.2	Arbeitsmethodik	13 - 15
4.	Untersuchungsergebnisse	4.0	Allgemein	16 - 17
		4.1	Die Dachausbauten strassenseitig	18 - 19
		4.2	Die Dachausbauten gartenseitig	20 - 23
		4.3	Dachlaternen	24 - 25
		4.4	Ausbaumöglichkeiten	26 - 27
5.	Anträge der Arbeitsgruppe	5.1	Ausführungsrichtlinien	31
6.	Beilagen	6.1	Dokumentation	32
	<i>Aus der Überarbeitung von 2007</i>			
7.	Anpassungen und Ergänzungen	7.1	2.1 - Gesetzliche Grundlagen	33 - 34

1. Ausgangslage

1.1 Auftrag und Zielsetzung

Die Baurekurskommission hat in ihrem Urteil vom 10. Dezember 1992 in der Sache Margarethenstrasse 72 festgestellt:

„...dass den vermehrten Ausbaubegehren im Pruntruterviertel nach Möglichkeit mit generellen Überlegungen und der Prüfung eines „Norm-Dachgauben-Typs unter Einbezug der Regelmässigkeit der Baumgartner-Häuser“ schonungsvoll Rechnung zu tragen ist.“

Sie empfahl deshalb den Baubehörden, durch Einsetzung einer Arbeitsgruppe:

„...den Phänotypus eines gleichzeitig schonzonenkonformen und wohnnutzungsbejahenden Dachstockausbaues im erwähnten Geviert festlegen zu lassen...“

Durch die Einführung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) wurde eine Überarbeitung der Richtlinien von 1993 nötig.

Die in dieser Broschüre erwähnten Paragraphen des Hochbaugesetzes (HBG) sind nicht mehr relevant. Sie werden im Zusammenhang mit der Entwicklung dieser Vorschriften erwähnt.

1.2 Die Arbeitsgruppe

Der Vorsteher des Baudepartementes, Herr Regierungsrat Dr. Chr. Stutz beauftragte die folgende Arbeitsgruppe mit der Aufgabe:

Als Vertreter der Baurekurskommission
M. Alioth
Dr. R. Plattner

des Amtes für Kantons- + Stadtplanung
K. Ehram

der kantonalen Denkmalpflege
Dr. A. Wyss

der Stadtbildkommission
W. Schett (zeitweise)

Mit der Leitung wurde
Kurt Nussbaumer
beauftragt.

Die gesamten Arbeiten wurden im Sommer 1993 abgeschlossen.

Digitalisierung und Überarbeitung 2007

Klasse 6a HBZ, Allgemeine Gewerbeschule Basel.

2. Bestandesaufnahme

2.1 Gesetzliche Grundlagen

zur Schonzone Anhang HBG

1a. Stadt- und Dorfbild-Schonzone

- §3a. 1. In der Stadt- und Dorfbild-Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.
2. Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit sind anzuordnen, wenn sie durch den nach aussen hin sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter der bestehenden Bebauung geboten sind, und zuzulassen, wenn ein öffentliches Interesse an ihrer Beibehaltung fehlt oder das private Interesse an der Abweichung überwiegt.
3. Ferner können Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften zugelassen werden, wenn die Verweigerung für den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde.
4. Weder durch Abweichungen noch durch Ausnahmen darf der im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung beeinträchtigt werden.
5. Für bauliche Änderungen gelten im Übrigen die Vorschriften derjenigen Zone, die durch die Geschoszahl der zugelassenen Bebauung bestimmt wird.

Überschreiten der Dachprofilinie durch Aufbauten HBG

Überschreitung der Dachprofilinie durch Aufbauten

- §152. Bei Gebäuden, in denen die Zahl der Vollgeschosse die in den Zonenvorschriften bestimmte Höhe erreicht oder die sich bis zu Höhe des Dachprofils erheben, dürfen unter Vorbehalt von § 153 Aufbauten auf dem Dach nur nach Massgabe der folgenden Vorschriften erstellt werden:
- a) Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen; ist sie nicht so gross, so dürfen nur die in lit. c bestimmten Aufbauten angebracht werden.
 - b) Die in die Fassadenebene projizierte Fläche der Wände, die sich über die Dachfläche erheben, darf bei allen Aufbauten insgesamt nicht grösser sein als das Mass, das sich ergibt, wenn die Länge des Gebäudes mit einer Höhe von 60 cm multipliziert wird; abweichende Zonenvorschriften (Anhang § 15) sind vorbehalten: ausserdem kann der zuständige Departementsvorsteher oder die von ihm bezeichnete Verwaltungseinheit eine Überschreitung des festgesetzten Masses bewilligen, wenn davon die Erreichung einer besseren architektonischen Wirkung abhängt.
 - c) Über die Firsthöhe darf sich die Front der Aufbauten nicht erheben; jedoch ist für Oberlichtanlagen eine Überschreitung der Firsthöhe um höchstens 50 cm zulässig.
 - d) Die Dächer über der Front der Aufbauten dürfen beliebig gestaltet werden.
 - e) Über Dächern von zurückgestaffelten Wänden, welche sich über die für die unteren Umfassungswände zulässige Höhe erheben (§ 151), sind unter Vorbehalt von § 153 keine Aufbauten zulässig.

2. Bestandaufnahme

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Grösse + Lage der Wohnräume HBG

2. Grösse der Räume

§169. Wohnräume im Sinne von § 144 müssen bei Neubauten mindestens die folgenden Masse aufweisen:

1. Lichte Höhe 2.50 m, wo nicht in den Zonenvorschriften (Anhang § 7) ein niedrigeres Mass zugelassen ist. Für Wohnräume, die über dem obersten vollausgebauten Geschoße liegen, darf die vorgeschriebene lichte Höhe für höchstens die halbe Bodenfläche jeden Raumes vermindert werden. In Wirtschafts- und Schanklokalen von über 50 m² muss die lichte Höhe mindestens 3 m betragen.
2. Breite 2 m. Das Bauinspektorat kann für einzelne Räume einer Wohnung eine Verminderung dieses Masses gestatten.
3. Bodenfläche 8 m², bei Küchen 7 m² und bei Kleinküchen (§ 165) mit höchstens 2 Kochstellen 4 m². Räume für den Hausdienst, mit Ausnahme von Küchen, dürfen in Wohnungen eine kleinere Bodenfläche haben, wenn nach der Einrichtung der Wohnung anzunehmen ist, dass sie weder für den Wohnungsinhaber noch für Dritte als Schlafräume dienen werden.

Grösse der Fenster HBG

3. Grösse der Fenster

§162. Bei Neubauten müssen die in § 156 Abs. 1 genannten Fenster in jedem Wohnraum eine Gesamtfläche von mindestens einem Zehntel der Bodenfläche haben; jedoch darf bei Dachkammern die Fensterfläche bis auf ein Fünftel der Bodenfläche ermässigt werden.

Bei Räumen, die durch Oberlicht beleuchtet werden, gilt dasselbe Verhältnis für die Fläche der Lichtöffnungen. Wo Fensterbeleuchtung durch Oberlicht ergänzt werden muss, kann das Bauinspektorat eine grössere Gesamtfläche der Öffnungen verlangen.

Das Bauinspektorat kann ferner bei Räumen von aussergewöhnlicher Grösse oder Gestalt eine grössere Fensterfläche verlangen, wenn diese bei Anwendung des gesetzlichen Masses überhaupt oder in einzelnen Teilen offensichtlich ungenügend erhellt werden.

1. Notwendigkeit seitlicher Fenster

§156. Wohnräume im Sinne von § 144, mit Ausnahme der Arbeitsräume (§ 164), der in § 165 bezeichneten Küchen und der gemäss § 174 Abs. 4 zulässigen, unter der Erdoberfläche liegenden Räume, müssen mit seitlichen Fenstern versehen sein, welche direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.

Ausser den seitlichen Fenstern müssen bewegliche Oberlichter angebracht werden, wenn die Öffnung der Fenster nicht bis mindestens 1.50 m über den Fussboden reicht. Oberlichter müssen gegen Durchschlagen gesichert sein (Drahtglas, Glasbeton, Drahtgitter).

2. Bestandesaufnahme

2.2 Untersuchungsgebiet

Untersucht wurde nicht nur das im Auftrag erwähnte Gebiet:

- Dachsfelder-, Pruntruter-, Margarethen-, Meltingerstrasse

sondern das gesamte Geviert bis zur

- Hermann Suter- und Edisonstrasse.

Diese Ausweitung der Untersuchung erfolgte, weil es sich beim Gebiet nördlich der Dachsfelderstrasse um gleichzeitig mit dem Kerngebiet erstellte „Baumgartnerhäuser“ handelt.

Das Gebiet westlich der Pruntruterstrasse ist zum grossen Teil mit gleichzeitig resp. 7 Jahre später erstellten Häusern des gleichen Architekten überbaut.



2. Bestandesaufnahme

2.3 Struktur der Häuser

Als Grundlage der Arbeiten wurden beim Staatsarchiv die Pläne von sämtlichen Bauten des Gevierts beschafft und analysiert.

Die Bebauung, soweit es sich um Häuser der Architekten Baumgartner/Hindermann handelt, wurde 1931 bis Ende 1938 erstellt.

Der Architekt Erwin Stöckli baute an der Meltinger/Dachsfeldterasse seit 1937 acht Häuser und Leo Menini seit 1936 an der Hermann-Suter Strasse einzelne Bauten.

Im Dreieck westlich der Hermann-Suter Strasse wurden gleich nach dem Kriege durch die Architekten Löffler + Gutbrod eine Überbauung realisiert. Wegen der gering geneigten Dächer ist bei diesen Häusern ein Ausbau der Dachstöcke nicht möglich.

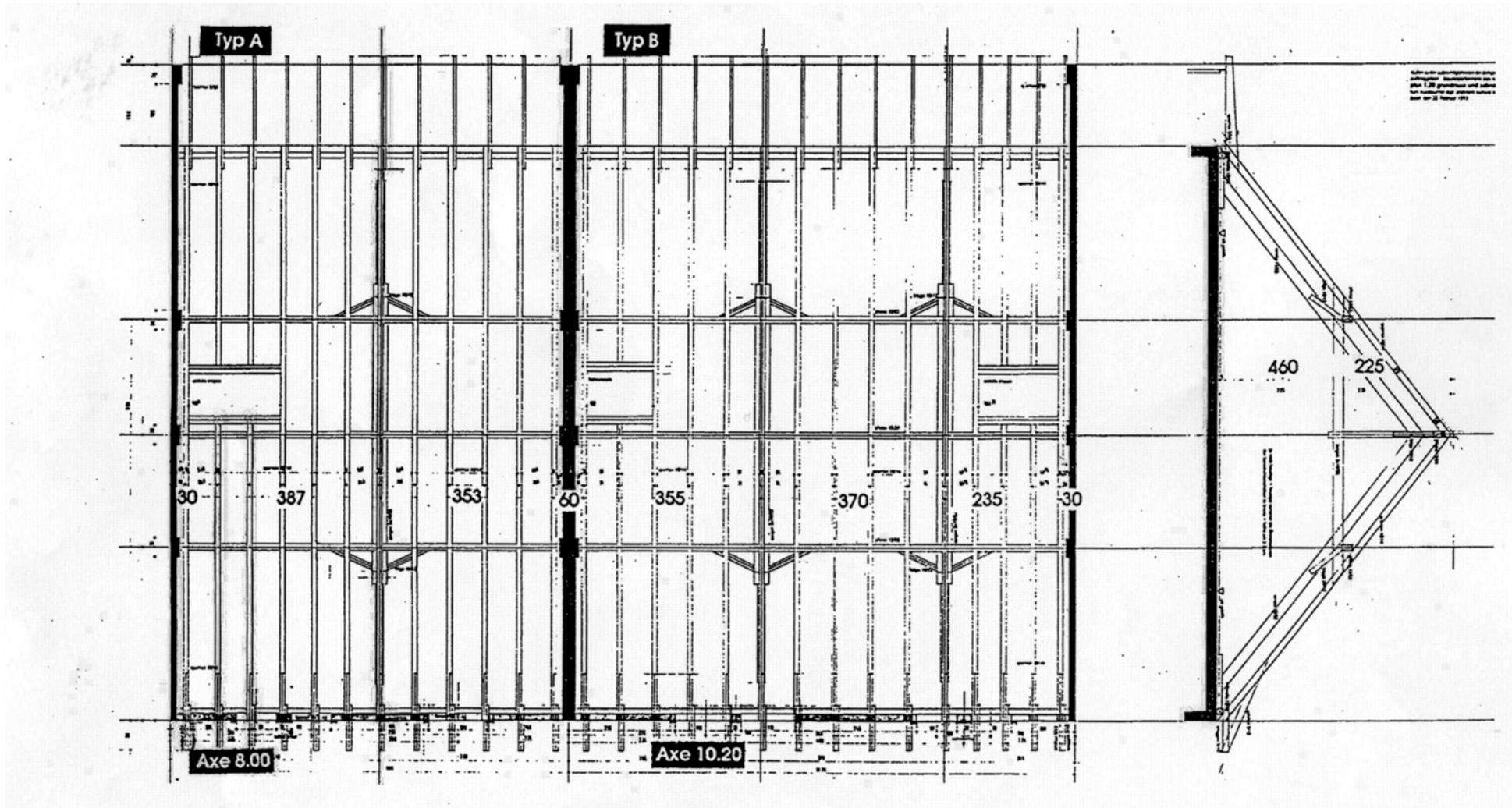
Aufgrund der Situations- und Plananalyse lassen sich gemäss der nachstehenden Liste die folgenden Haustypen unterscheiden:

Baumgartnerhäuser			
Typ A	51	53%	
Typ B	10	10%	
Typ C	9	09%	72%
Typ D	4	04%	
Typ E	9	09%	
Total	83		86%
Häuser Stöckli + Menini			
Typ F	14		14%
Total Häuser	97		100%

Das ganze Geviert weist strassenseitig geschlossene murale Fassaden auf. Axial über den Eingängen ist jeweils ein Erker angeordnet. Gartenseitig sind bänderartige Terrassenkörper vorgelagert. Auf die Besonnungsrichtung wird keine Rücksicht genommen. Über den Treppen und den innen liegenden Bädern sind Dachlaternen angeordnet.

Ursprünglich waren in den Dachgeschossen **keine** Wohnungen erlaubt. In der Zwischenzeit sind gezielt diverse Liegenschaften in der unterschiedlichsten Art ausgebaut worden.





2. Bestandesaufnahme

2.4 Struktur der Dachgeschosse

Wie im Abschnitt 2.3 aufgelistet, besteht die Überbauung zu 86% aus „Baumgartnerhäusern“.

Die hauptsächlichsten Gebäudetypen sind:

-Typ A	Breite 8 + 9 m mit 1 Dachbinder	eingebaut
-Typ B	Breite 10.20 m mit 2 Dachbindern	eingebaut
-Typ C	Breite 8 + 9 m mit 1 Dachbinder und einseitigem Walmdach	endständig

3. Vorgehensweise

3.1 Planungsunterlagen

3.1.1 Grundlage

Feststellungen der Baurekurskommission sind:

1. Die heutigen Estriche sind zu Wohnzwecken ausbaubar
2. Selbständige Wohnungen wie Maisonettewohnungen müssen möglich sein.
3. Gemäss ständiger Praxis des Bauinspektorats sind zumindest in wichtigen Wohnräumen stehende Fenster gefordert.

3.1.2 Im Dachstock mögliche Wohnungen und Ihre Ausstattung

	Typ A	Typ A	Typ B	Typ C
	2 Axen/8.00	2 Axen/9.00	3 Axen/10.2	Eckhaus
eigenständig	60	67.5	80	60
Zimmer	2	2	3	2
Maisonette	140	157.5	170	150
Zimmer	6	6	7	6

stehe	eigenständig	Maisonette
nde Fenster	notwendig	nicht notwendig, da nur Schlafräume
Terrasse	notwendig	nicht notwendig, da im 3. OG vorhanden

3.1.3 Geforderte Grösse der Dachausbauten

bezogen auf	Typ A	Typ A	Typ B
Fassadenlänge/Meter	8.00	9.00	10.20

Grösse 0.6m x Fassadenlänge	4.80	5.40	6.12
HBG § 156 Abb. 2 (BPG § 27)			
Fensterfläche 10% Wohnfläche			
Gesamt	6.00	6.75	8.00
pro Seite	3.00	3.38	4.00

3. Vorgehensweise

3.2 Arbeitsmethodik

Die ersten Gespräche innerhalb der Arbeitsgruppe zeigten, dass bezüglich der Definierung des **wohnnutzungs-bejahenden Ausbaues** ohne Schwierigkeiten ein Konsens gefunden werden konnte.

In Bezug auf die **Schonzonenkongformität** gingen die Meinungen jedoch extrem auseinander.

Die Arbeitsgruppe hat sich deshalb entschlossen, unabhängig von der Zonenzugehörigkeit, zu untersuchen, wie weit in städtebaulich/architektonischer und wohnpolitischer Hinsicht eine optimale Lösung gefunden werden kann.

Auf Grund der konkreten Vorschläge soll dann die Rechtsabteilung des Baudepartements die Frage der Schonzonenkongformität prüfen.

3.2.1 Definition des

„wohnnutzungsbejahenden Ausbaues“

Die Arbeitsgruppe hat sich auf folgende Definitionen geeinigt:

- wohnnutzungsbejahend heisst, dass sowohl eigenständige Wohnungen wie auch Maisonette-Wohnungen möglich sein sollen.
- der Möglichkeit der Schaffung **eigenständiger** Wohnungen ist aus wohnpolitischen wie auch strukturellen Gründen der Vorzug zu geben.
- das gesetzlich notwendige Licht ist zu gewährleisten. Stehende Fenster sind gegenüber Dachflächenfenstern zu bevorzugen.
- zu einer eigenständigen 2- oder 3-Zimmer-Wohnung, wie sie von der Grösse her möglich ist, gehört zwingend ein Balkon/Terrasse.

3.2.2 Zur Schonzonenkongformität

wurden Innerhalb der Arbeitsgruppe die folgenden Extrempositionen vertreten und der Rechtsabteilung des Baudepartements mitgeteilt.

Position 1

„Der historische und künstlerische Charakter bemisst sich an dem an diesem Ort Gebauten. Die Baumgartner-Häuser sind wegen ihrer einheitlichen und typischen (artdeco-beeinflussten) Bauweise in die Schonzone eingereiht worden. Ganz wesentlich für den Charakter der Überbauung ist das Dach ohne Gaube als Abschluss des Baukörpers und des Strassenraumes. Es ist ein Bestandteil des „historischen und künstlerischen“ Charakters, welcher der Einweisung in die Schonzone zu Grunde gelegt worden ist. Es bestehen auch keine Gründe, die Ausnahmeregel anzuwenden. Dies hat auch das Appellationsgericht in seiner Entscheidung vom 22.3.1991 festgehalten.

Es können auf Grund der Zonenvorschriften demnach keine im Strassenbild in Erscheinung tretenden Dachaufbauten bewilligt werden.

Die Arbeitsgruppe ist auf Grund von Erwägungen der Baurekurskommission eingesetzt worden. Will man die von dieser Gruppe erarbeiteten Richtlinien rechtskräftig einsetzen, muss die rechtliche Grundlage dafür erst geschaffen werden.“

Position 2

Aus einer Stellungnahme der Stadtbildkommission aus dem Jahre 1987

„Das zur Diskussion stehende Geviert ist ein einheitliches Ensemble, das als solches behandelt werden sollte, und zwar nicht nur in Bezug auf den wenig frequentierten Aussichtspunkt vor der St.Margarethenkirche. Auch geviert-intern und in Bezug auf Aussenansichten von anderen Stellen her sollte die Einheitlichkeit gewahrt werden. Zusätzlich sprechen Gründe der Rechtsgleichheit für eine Gleichbehandlung aller zum Ensemble gehörenden Liegenschaften.“

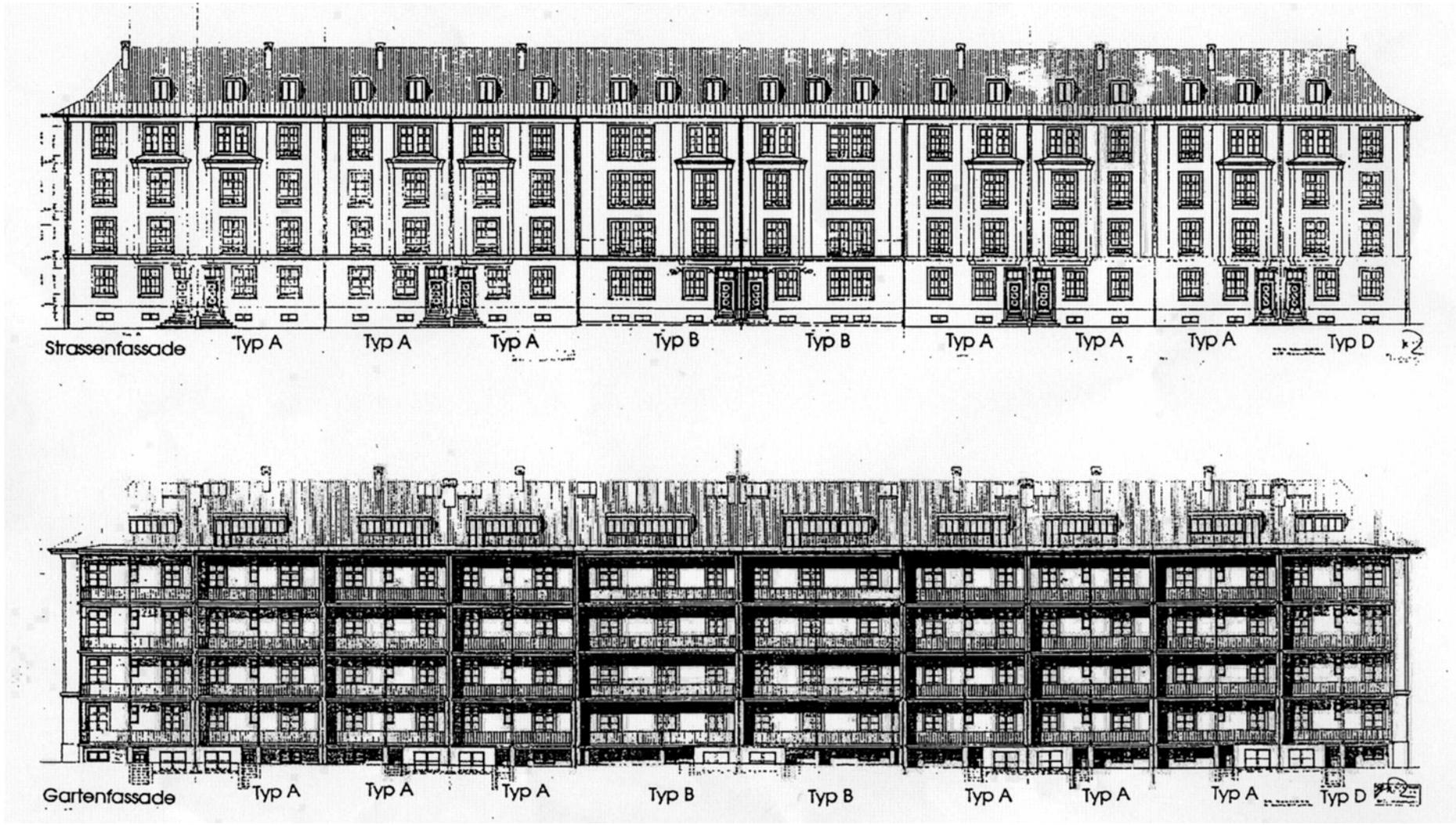
„Die SBK hat im Einvernehmen mit dem AKS die im Bericht vom 2.8.85 dargelegten Richtlinien erarbeiten lassen, weil sie sich dem Bedürfnis nach zusätzlichem Wohnraum in den Dachgeschossen nicht von vornherein verschlossen

3. Vorgehensweise

wollte. Sie hat in den Richtlinien eine Möglichkeit gesehen, diesem Bedürfnis in beschränkter Masse entgegen zu kommen. Die Erfahrung zeigt, dass der Trend zum Ausbau der Dachgeschosse auch hier anhält, sodass Ausbauten gemäss den Richtlinien der SBK nicht allzu lange isolierte Einzelercheinungen bleiben dürften, wie dies die Baurekurskommission befürchtet...“

„Inzwischen hat die SBK erfahren, dass die Grossratskommission betreffend Zonenplanrevision das ganze Geviert in die Schonzone einweisen will, was den Erlass spezieller Bauvorschriften erübrigen könnte. Auch in diesem Fall käme die SBK nicht darum herum, einheitliche Kriterien für die Beurteilung der Schonzoneformalität zu entwickeln. Dabei ist die Ensemblefähigkeit ebenso wichtig wie die Einsehbarkeit von einem einzelnen Standort her. In der Regel beurteilt die SBK Dachausbauten, die sich dem bestehenden Dachkörper eindeutig unterordnen und gestalterisch das Gesamtbild nicht beeinträchtigen, nicht als Kubusvergrösserungen die gemäss § 3a Anh. HBG (§ 38 BPG) abzulehnen wären (auch auf „Baumgartner-Häusern“).

„Die SBK hält Dachausbauten gemäss den von Ihr und dem AKS erarbeiteten Richtlinien für akzeptabel, im Rahmen entsprechender spezieller Bauvorschriften oder im Rahmen der Schonzone.“



4. Untersuchungsergebnisse

4.0 Allgemeines

4.01 Städtebaulich/Architektonisch

Auf Grund der Analyse der Bebauung:

- murale, geschlossene Strassenfassade mit spiegelbildlichem Grundrissaufbau und dadurch auch zwillingsartig angeordneten Erkern
- Wesentlich funktionalere, „modernere“ Gestaltung gartenseitig mit den vorgelagerten, horizontal strukturierten Terrassenkörpern

Damit ergibt sich beinahe zwangsläufig der Vorschlag mit:

- Strassenseitig einzelnen, „klassischen“ Dachaufbauten in Grösse, Form und Anordnung auf die bestehende Architektur abgestimmt.
- Horizontale Dachgauben als Ergänzung der bestehenden Terrassenkörper gartenseitig.

4.02 Zur Schonzonenkongruenz

Dazu nimmt die Rechtsabteilung des Baudepartements in ihrem Bericht vom 25. Juni 1993 wie folgt Stellung:

- .1 Eine Arbeitsgruppe befasste sich mit der Frage, ob in den typisch gestalteten Dachgeschossen der in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone eingewiesenen Baumgartner-Häuser Dachausbauten zugelassen werden können, ob dies im Rahmen der Schonzonnen-Bestimmung von § 3a Anhang HBG (§ 38 BPG) möglich sei, oder ob durch spezielle Bauvorschriften geregelt werden müsse, in welcher Form Dachaufbauten möglich seien. Solche speziellen Bauvorschriften müssten – vom Grossen Rat erlassen – im Wesentlichen aus einem Fassadenschema bestehen. Vor der teilweisen Aufhebung der violetten Punkte im Zonenplan hatte der Regierungsrat im Interesse des Strassenbildes auf diesem Wege gestalterische Vorschriften erlassen.

- .2 Der Grosse Rat kann gestützt auf § 8 HBG spezielle Bauvorschriften erlassen. In Abweichung von den Bestimmungen des Hochbautengesetzes kann er für die Erstellung von Neubauten besondere Bestimmungen hinsichtlich der Bebauungsart der Grundstücke und der Dimensionen und Bauart der Fassaden festsetzen. Es geht dabei um die städtebaulich qualitätsvolle Neuüberbauung abweichend von der Zonenordnung. Sollen lediglich gestalterische Lösungen getroffen werden, so kann sehr wohl gefragt werden, ob das Instrument der speziellen Bauvorschrift angemessen ist.

- .3 Ensembles von Baumgartner-Häusern wurden im Rahmen der Zonenplan-Revision der Stadt- und Dorfbild- Schonzone zugewiesen. Im Gegensatz zur Schutzzone-Bestimmung (mit verstärktem Schutzgrad im Sinne des Denkmalschutzes) darf in der Schonzone der nach aussen sichtbare historische und künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Es kann aber grundsätzlich abgebrochen und neu gebaut werden. Gewahrt werden sollten Baukubus und Massstäblichkeit.

Zuständig zur Prüfung dieser Belange sind die Fachinstanzen des Baudepartements. Der Denkmalpflege werden keine Kompetenzen im Prüfungsverfahren eingeräumt.

- .4 Die Schonzonnenbestimmung von § 3a Anhang HBG (§ 38 BPG) bietet den Prüfungsbehörden schon im Rahmen der Begriffe des „nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakters“ als auch der Wahrung von Baukubus und Massstäblichkeit Beurteilungsspielraum im Einzelfall. Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf § 3a Ziff. 5 Anhang HBG (§ 38 BPG) hin, der feststellt, dass „für bauliche Änderungen im übrigen die Vorschriften derjenigen Zone gelten, die durch die Geschosszahl der zugelassenen Bebauung

4. Untersuchungsergebnisse

4.0 Allgemeines

bestimmt wird. Der Ausbau von Dachgeschossen in Baumgartner-Häusern zu Wohnzwecken ist gesetzlich zulässig.

4.02.5 In Bezug auf die Schonzone gilt, dass § 3a Anhang HBG (§ 38 BPG) im Übrigen ermöglicht, Abweichungen vom Baukubus (und von der Massstäblichkeit) zu verlangen oder zuzulassen, Ziff. 3 lässt ebenfalls Ausnahmen zu. Diese Vorschriften zeigen, dass der Gesetzgeber durchaus bereit ist, in begrenztem Ausmass Abweichungen zuzubilligen.

Für die Prüfungsbehörden reicht es aus, wenn Ihnen ein Fassadenschema zur Verfügung gestellt wird.

Dabei besteht aber keine Gewähr, dass Rechtsmittel-Instanzen, insbesondere das Verwaltungsgericht zu einer anderen Auffassung gelangen. So ist es denkbar, dass ein Dritter z.B. Nachbar oder beschwerdenberechtigte Fachorganisationen gegen das Risiko, dass die Rechtsmittelinstanz im Einzelfall zu einer abweichenden Auffassung gelangt, ist sie doch nicht an das der Behördepraxis zugrunde liegende Gestaltungsschema gebunden.

Zusammenfassend gelangen wir aber doch zur Auffassung, dass die Zulassung von Dachgeschoss-Ausbauten an Baumgartner-Häusern gestützt auf § 3a Anhang HBG (§ 38 BPG) zulässig ist und dass das Schema zur Gewährleistung der Praxis der zuständigen Fachinstanzen in solchen Fällen ausreicht.

4.03 Zum wohnnutzungsbejahenden Ausbau

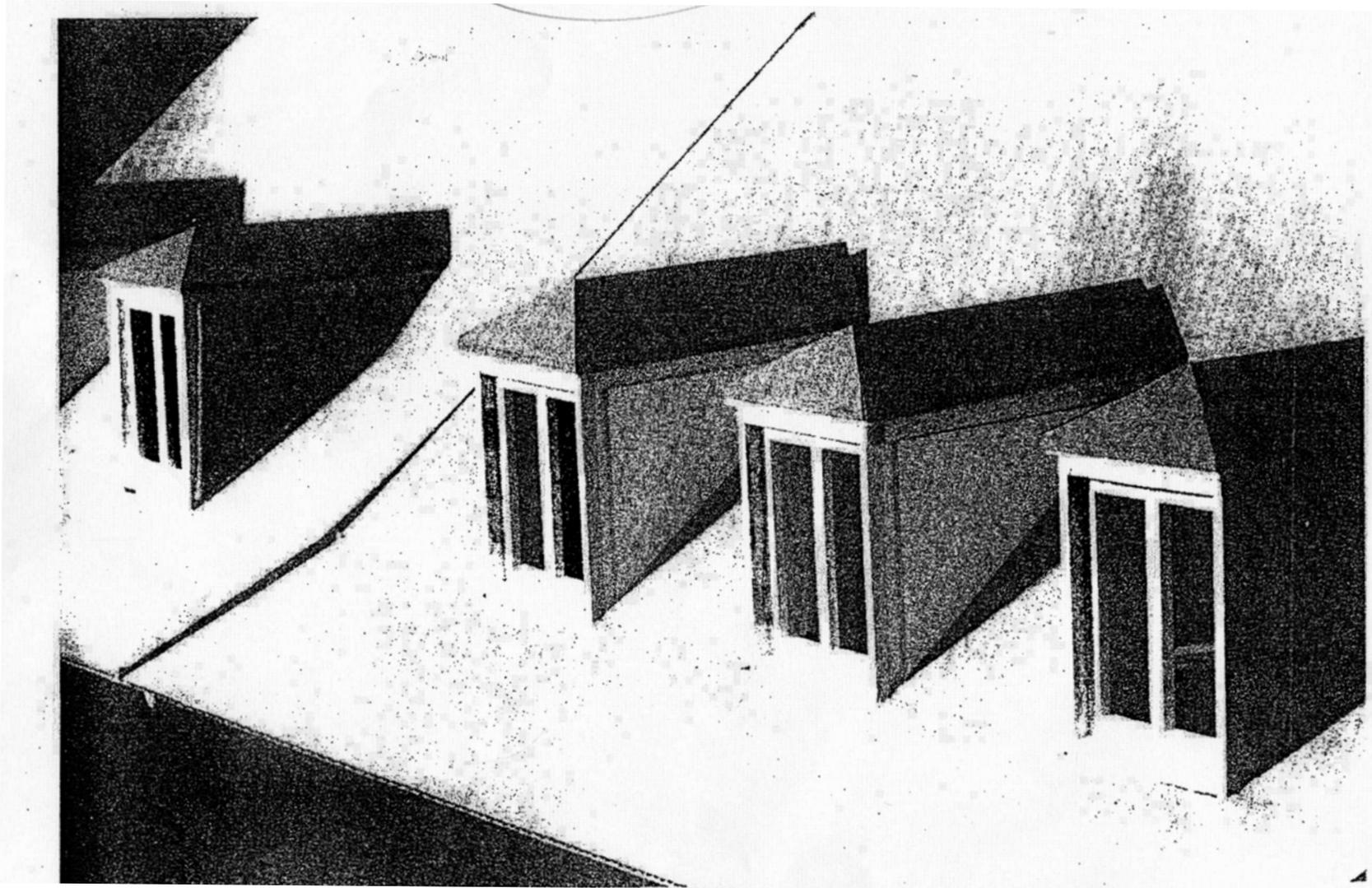
Die heute vorliegenden Ergebnisse zeigen nach Meinung der Arbeitsgruppe, dass es möglich ist, die wohnpolitisch formulierten Ziele in optimaler Form zu erreichen:

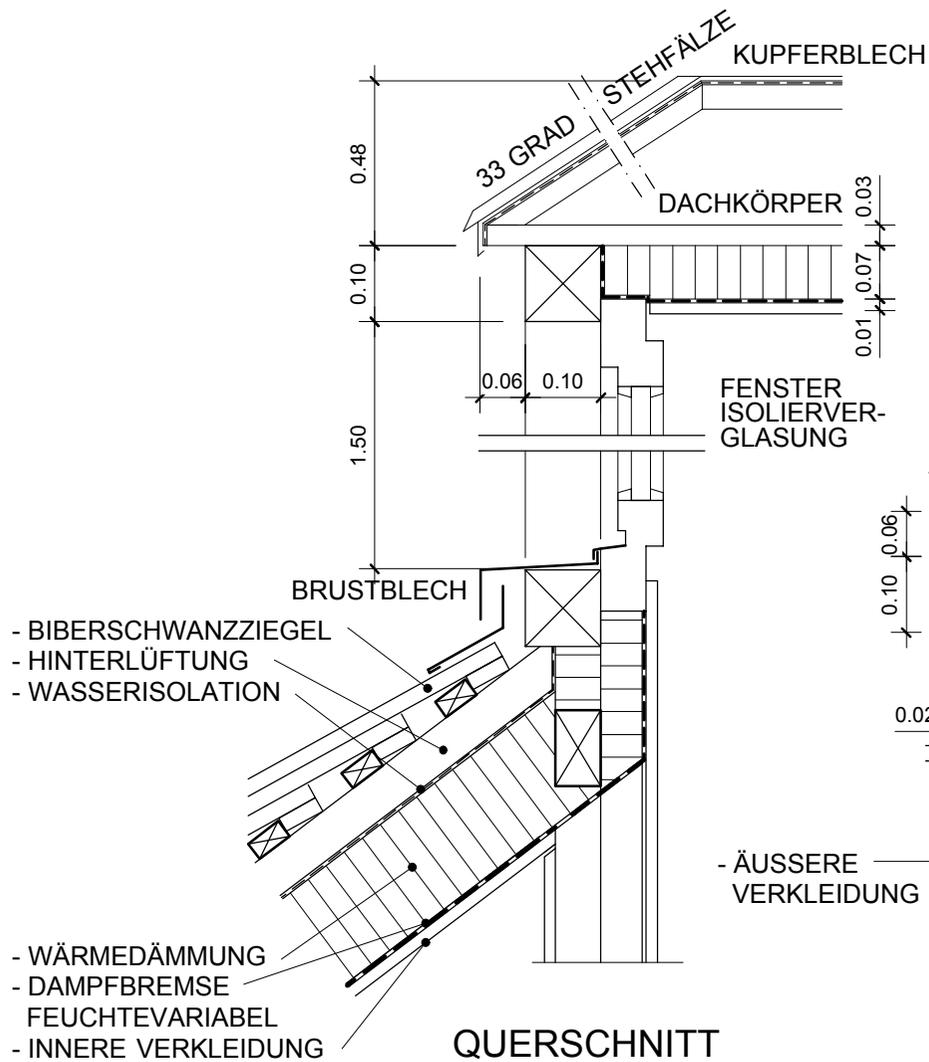
- Durch eine klare Zuordnung des Strassen- resp. Hofraumes zu den einzelnen Wohnfunktionen ist es möglich, sowohl städtebaulich/ architektonisch wie auch im Hinblick auf mögliche Grundrissformen sämtliche notwendigen Räume mit stehenden Fenstern unter Verzicht von Dachflächen-Fenstern zu planen. Bedingt durch die Struktur der Häuser mit hofseitig vorgelagerten Terrassenblöcken in den unteren Geschossen ergibt sich die Möglichkeit, attraktive Terrassen zur Verfügung zu stellen. (Typen A+B)
- Für die Typen C, D+ E wird wegen der Struktur der Häuser der kleineren Wohnflächen im Dachgeschoss ein Verzicht auf Terrassen vorgeschlagen. Hier sind deshalb prioritär Maisonette-Wohnungen anzuordnen, die im 4. Obergeschoss bereits über Terrassen verfügen.
- Für den Hautyp F (Architekten Menini + Stöckli) sind ähnliche Lösungen wie für „Baumgartnerhäuser“ möglich. In Form und Grösse wären sie allenfalls der funktionaleren Architektur anzupassen.

4.04 Die in den Abschnitten 4.1 bis 4.4 aufgezeigten Schematas geben nur das **Prinzip** wieder. Genaue Details sind aus der detaillierten Plan und Modelldokumentation ersichtlich.

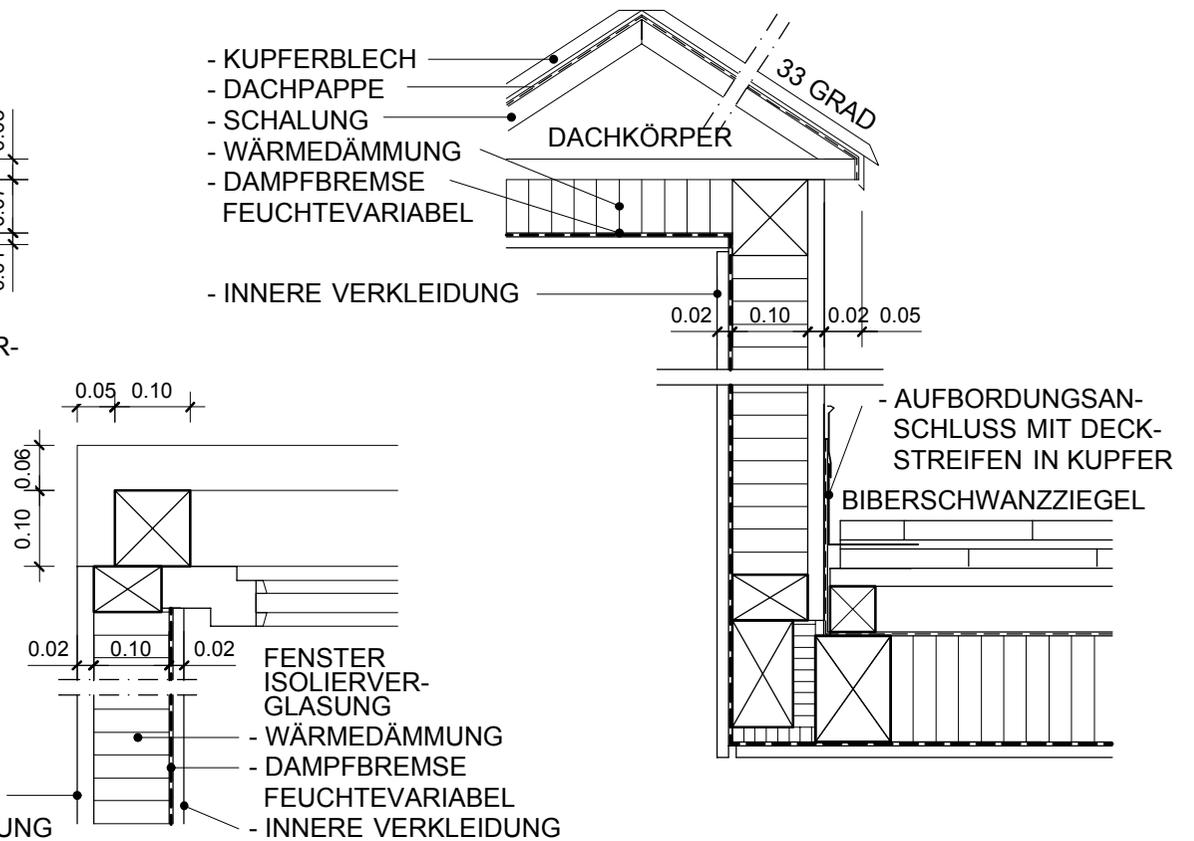
4. Untersuchungsergebnisse

4.1 Die Dachausbauten strassenseitig





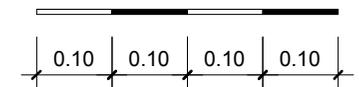
QUERSCHNITT



GRUNDRISS

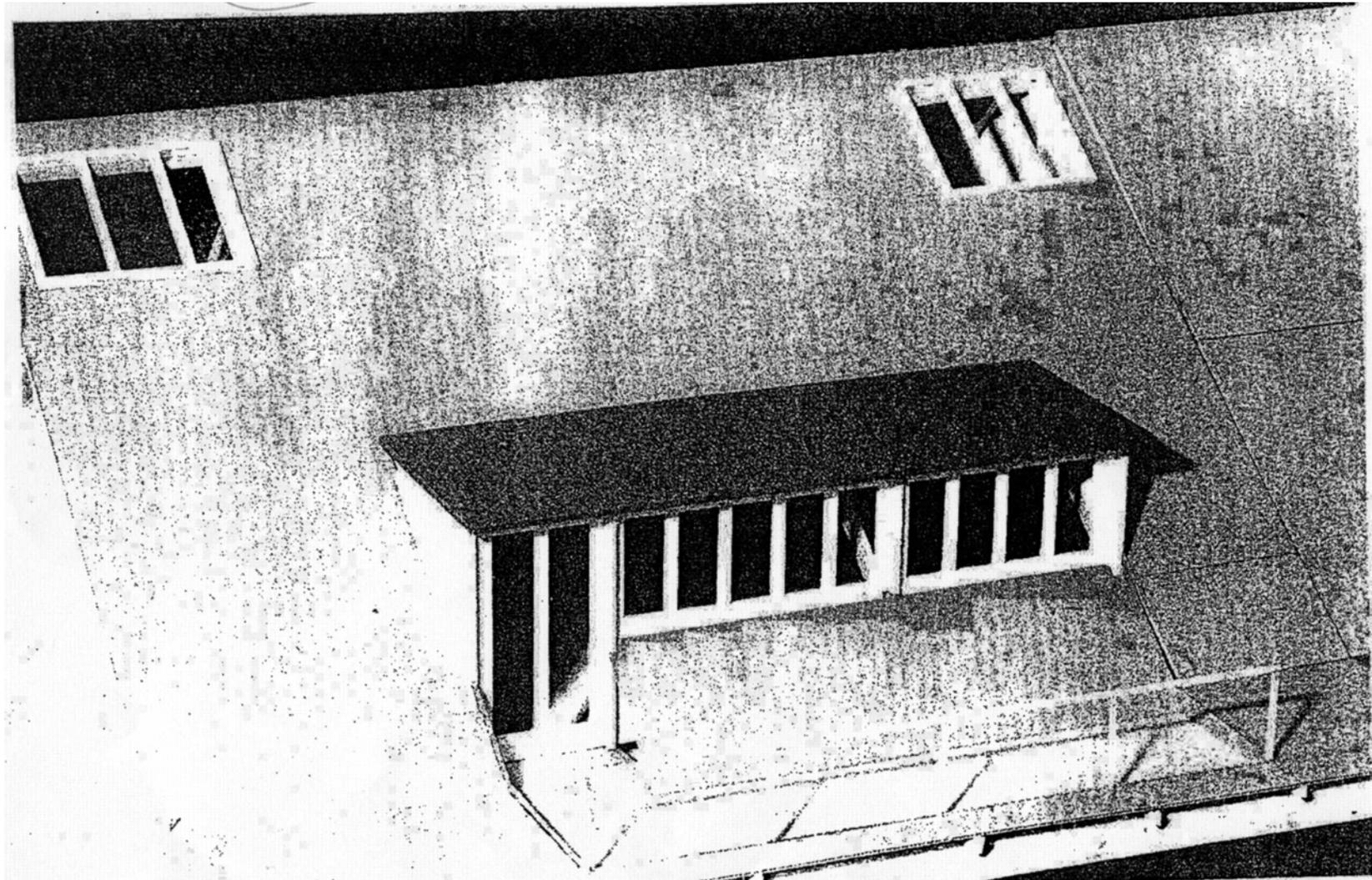
SEITENSCHNITT

PRINZIPIALKIZZE
Baumgartnerhäuser
Dachausbau Strassenseite



4. Untersuchungsergebnisse

4.2 Die Dachausbauten gartenseitig



DACHAUSBAU GARTENSEITE

- KUPFERBLECH
- DACHPAPPE
- SCHALUNG
- SPARREN
- WÄRMEDÄMMUNG
- DAMPFBREMSE
- FEUCHTEVARIABLE
- INNERE VERKLEIDUNG

DACHRANDABSCHLUSS MIT
DACHRANDPROFIL IN KUPFER

AUSSEN VERKLEIDUNG

- AUFBORDUNGSANSCHLUSS MIT
DECKSTREIFEN IN KUPFER
- BIBERSCHWANZZIEGEL

- HINTERLÜFTUNG
- WASSERISOLATION

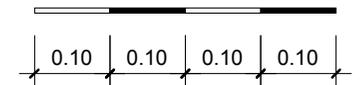
- WÄRMEDÄMMUNG
- DAMPFBREMSE
- FEUCHTEVARIABLE
- INNERE VERKLEIDUNG

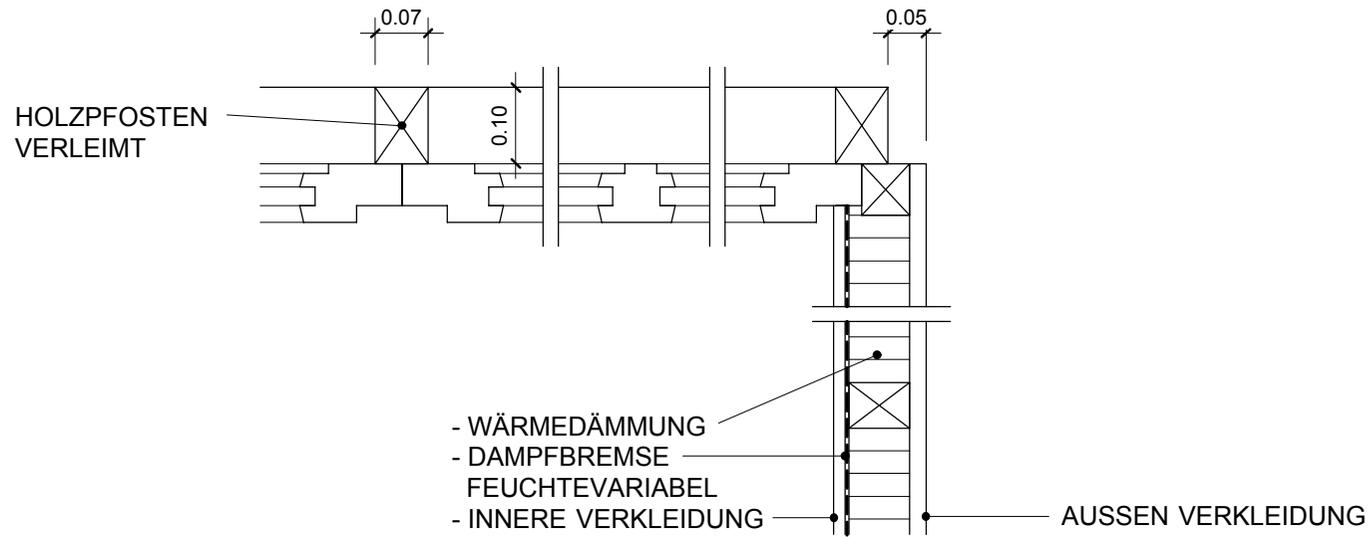
WARMDACH - KONSTRUKTION

SEITENSCHNITT

PRINZIPESKIZZE

Baumgartnerhäuser
Dachausbau Gartenseite

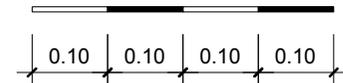




GRUNDRISS

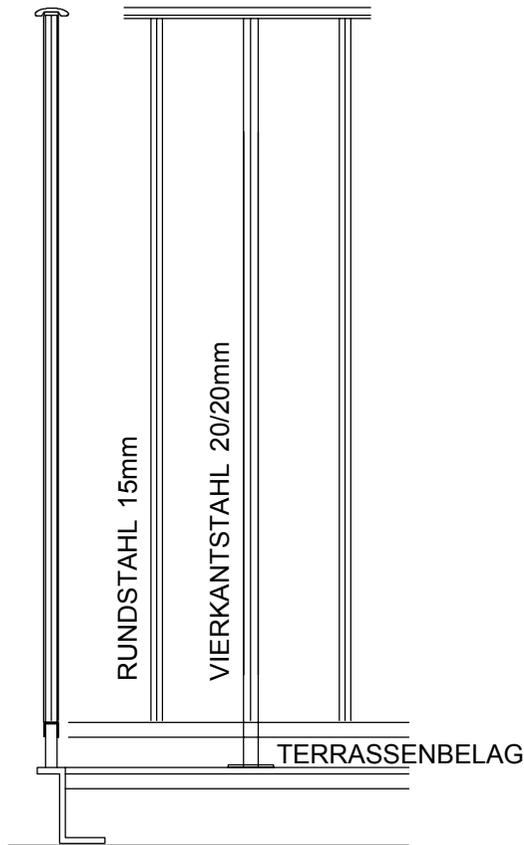
PRINZIPIALKIZZE

Baumgartnerhäuser
Dachausbau Gartenseite



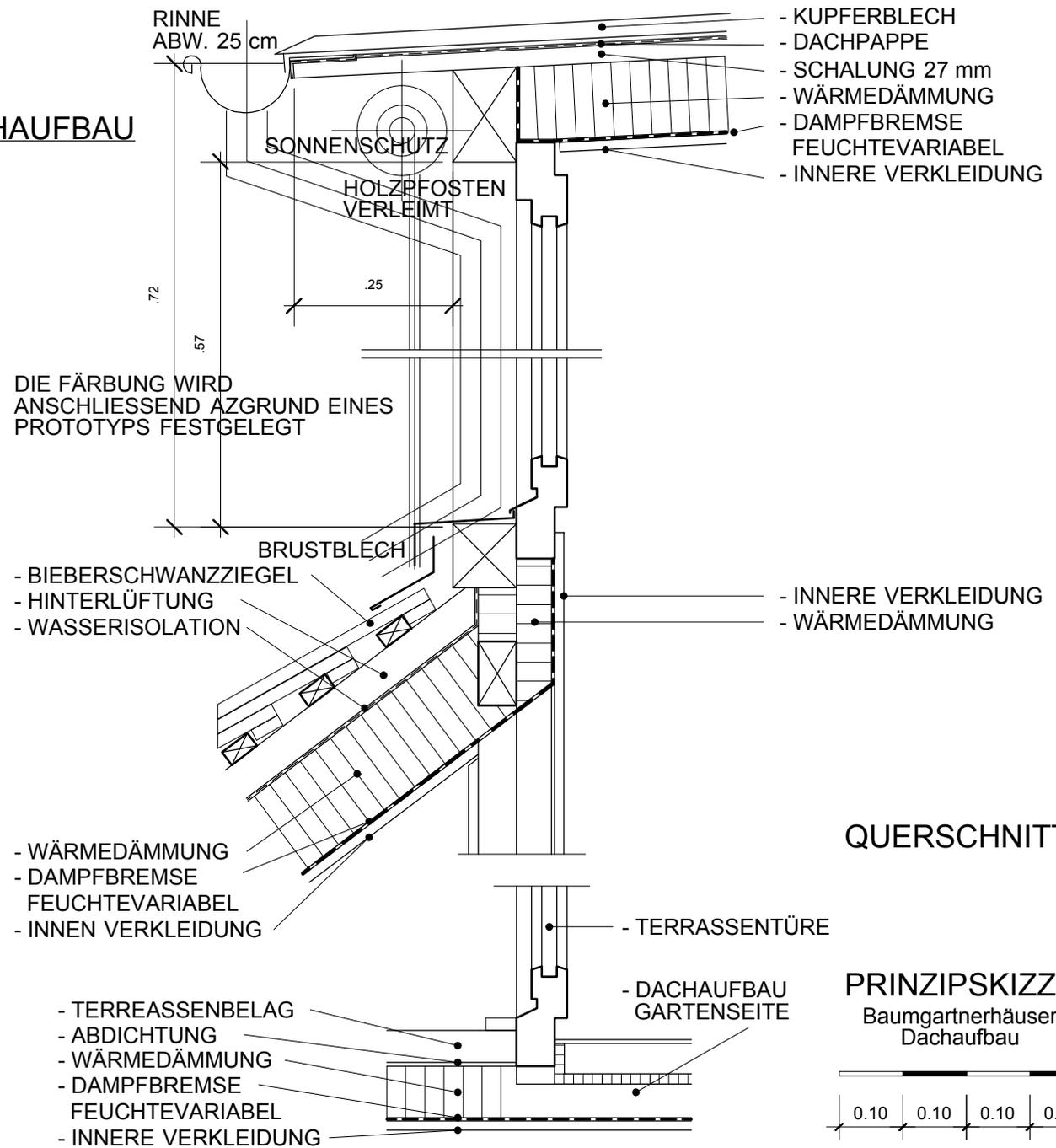
TERRASSENGELÄNDER

BRÜSTUNGSGELÄNDER
HANDSCHIENENSTAHL 45 mm



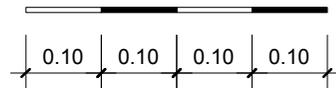
DACHAUFBAU

DIE FÄRBUNG WIRD
ANSCHLIESSENDE AZGRUND EINES
PROTOTYPS FESTGELEGT



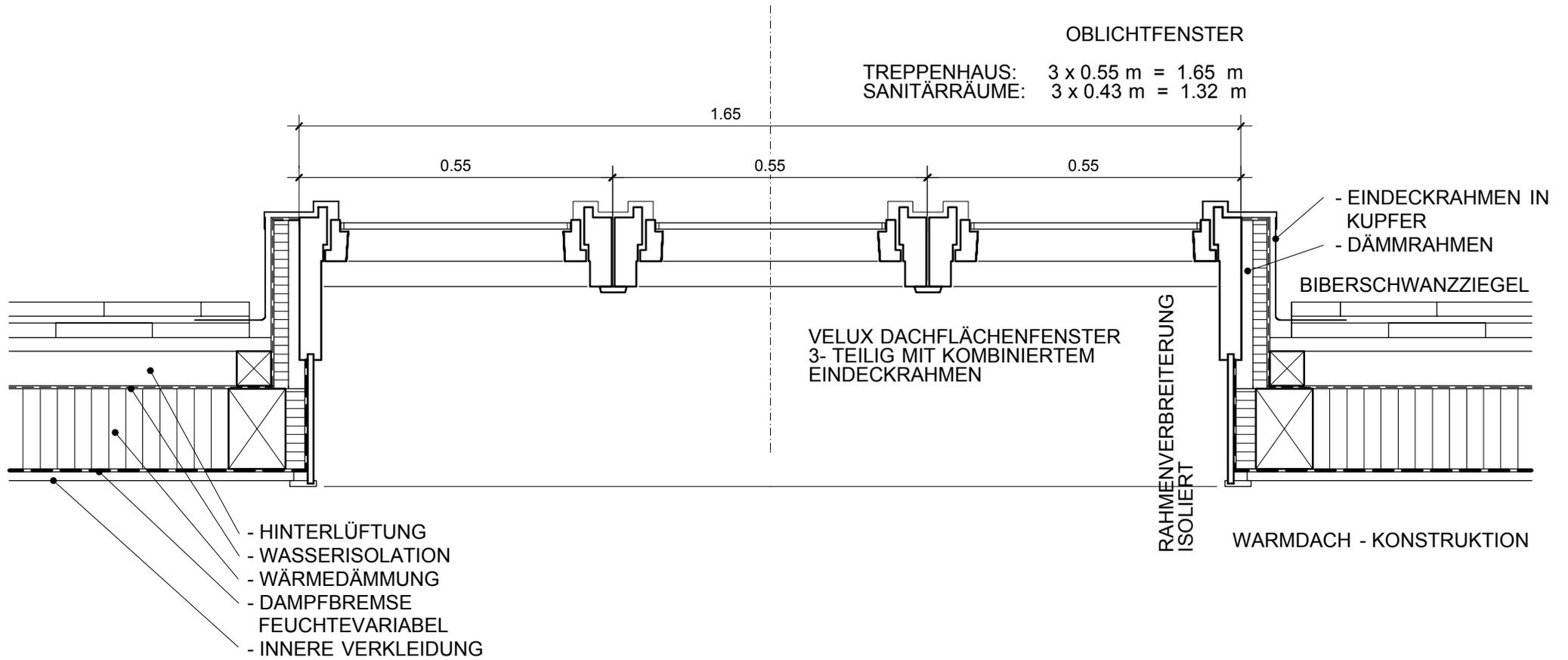
QUERSCHNITT

PRINZIPSSKIZZE
Baumgartnerhäuser
Dachaufbau



4. Untersuchungsergebnisse

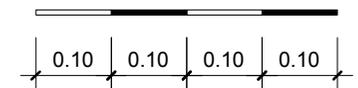
4.3 Dachlaternen

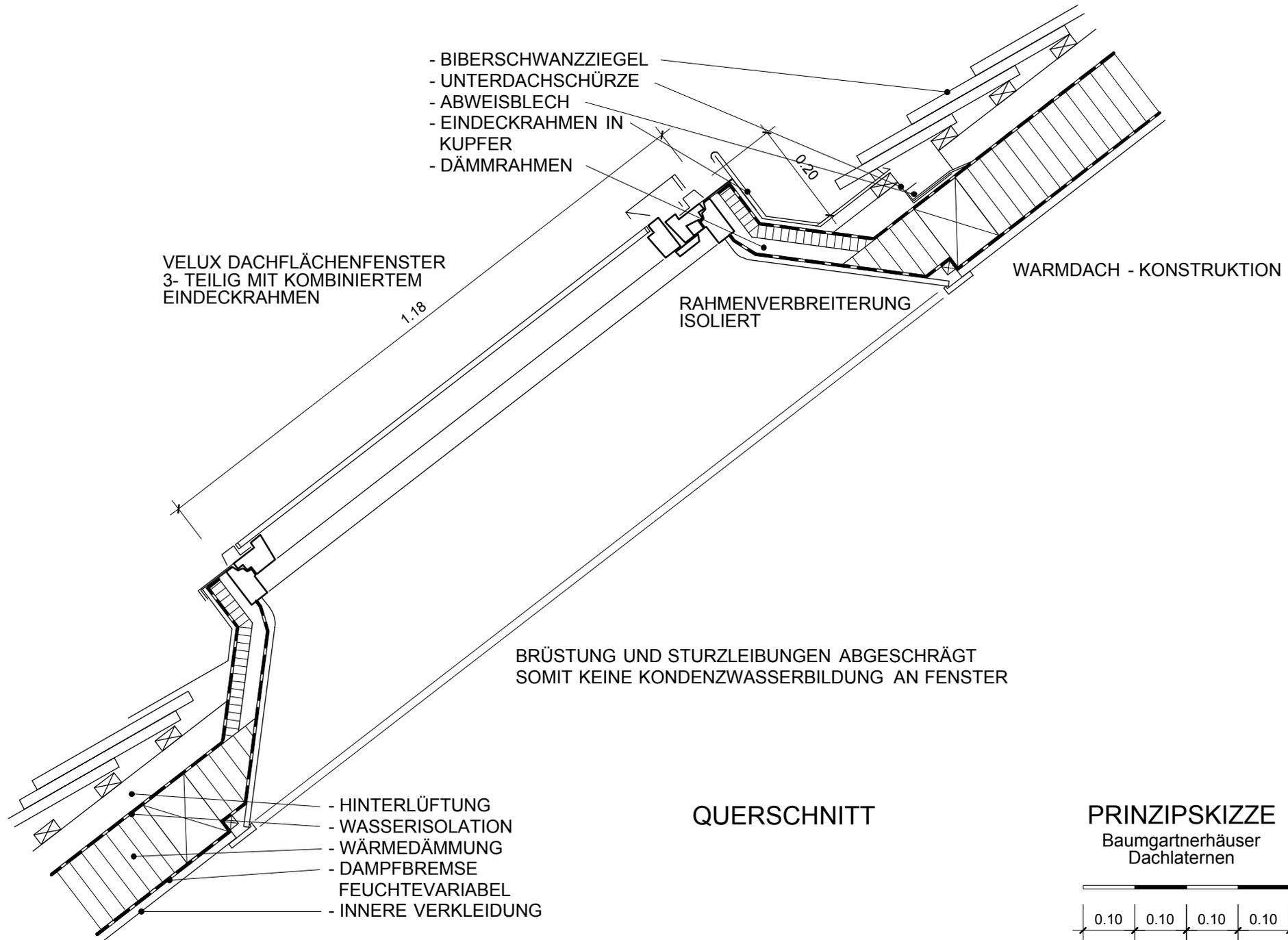


LÄNGSSCHNITT

PRINZIPISSKIZZE

Baumgartnerhäuser
 Dachlaternen





- BIBERSCHWANZZIEGEL
- UNTERDACHSCHÜRZE
- ABWEISBLECH
- EINDECKKRAHMEN IN KUPFER
- DÄMMRAHMEN

VELUX DACHFLÄCHENFENSTER
3-TEILIG MIT KOMBINIERTEM
EINDECKKRAHMEN

1.18

RAHMENVERBREITERUNG
ISOLIERT

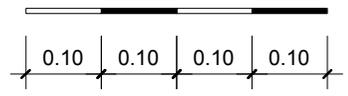
WARMDACH - KONSTRUKTION

BRÜSTUNG UND STURZLEIBUNGEN ABGESCHRÄGT
SOMIT KEINE KONDENZWASSERBILDUNG AN FENSTER

- HINTERLÜFTUNG
- WASSERISOLATION
- WÄRMEDÄMMUNG
- DAMPFBREMSE
FEUCHTEVARIABEL
- INNERE VERKLEIDUNG

QUERSCHNITT

PRINZIPSKIZZE
Baumgartnerhäuser
Dachlaternen



4. Untersuchungsergebnisse

4.4 Ausbaumöglichkeiten

4.4 Ausbaumöglichkeiten

Parallel zu den Untersuchungen der Gestaltung der Dachlandschaften bot sich die Möglichkeit für das Haus Margarethenstrasse 72 (Typ A) den Ausbau zu planen.

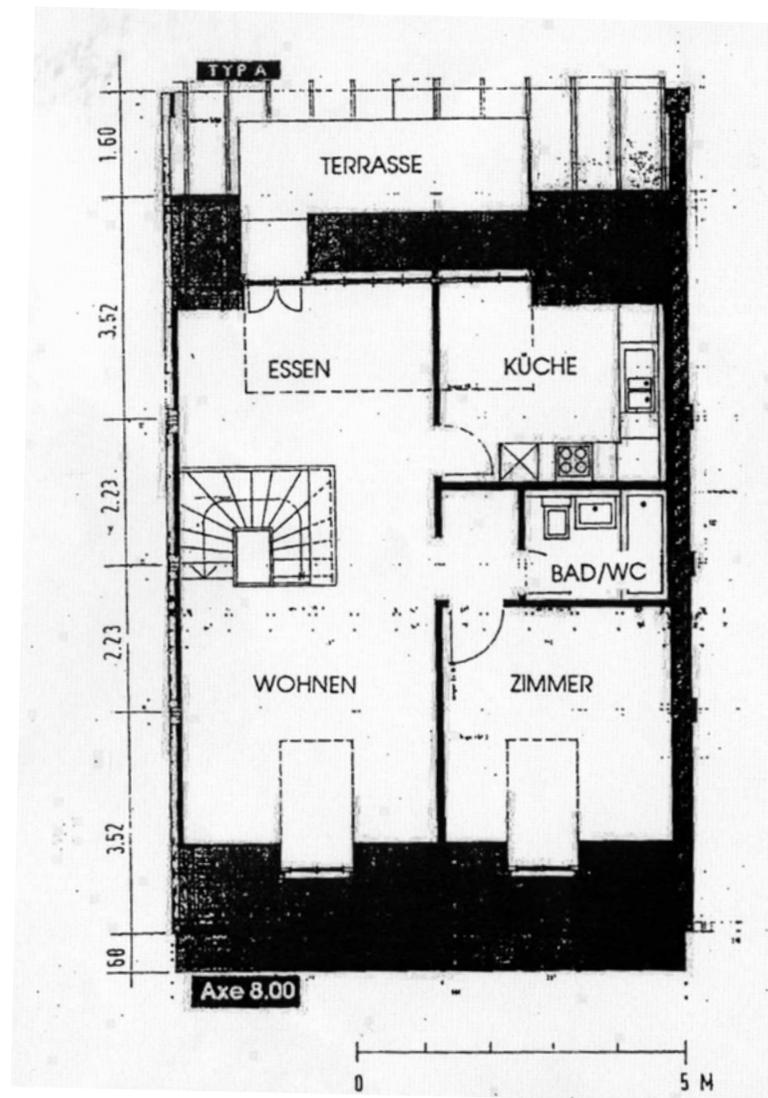
Der auf Grund der Bedürfnisse des Bauherrn erarbeitete Grundrisskonzept zulässt.

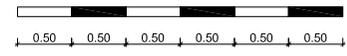
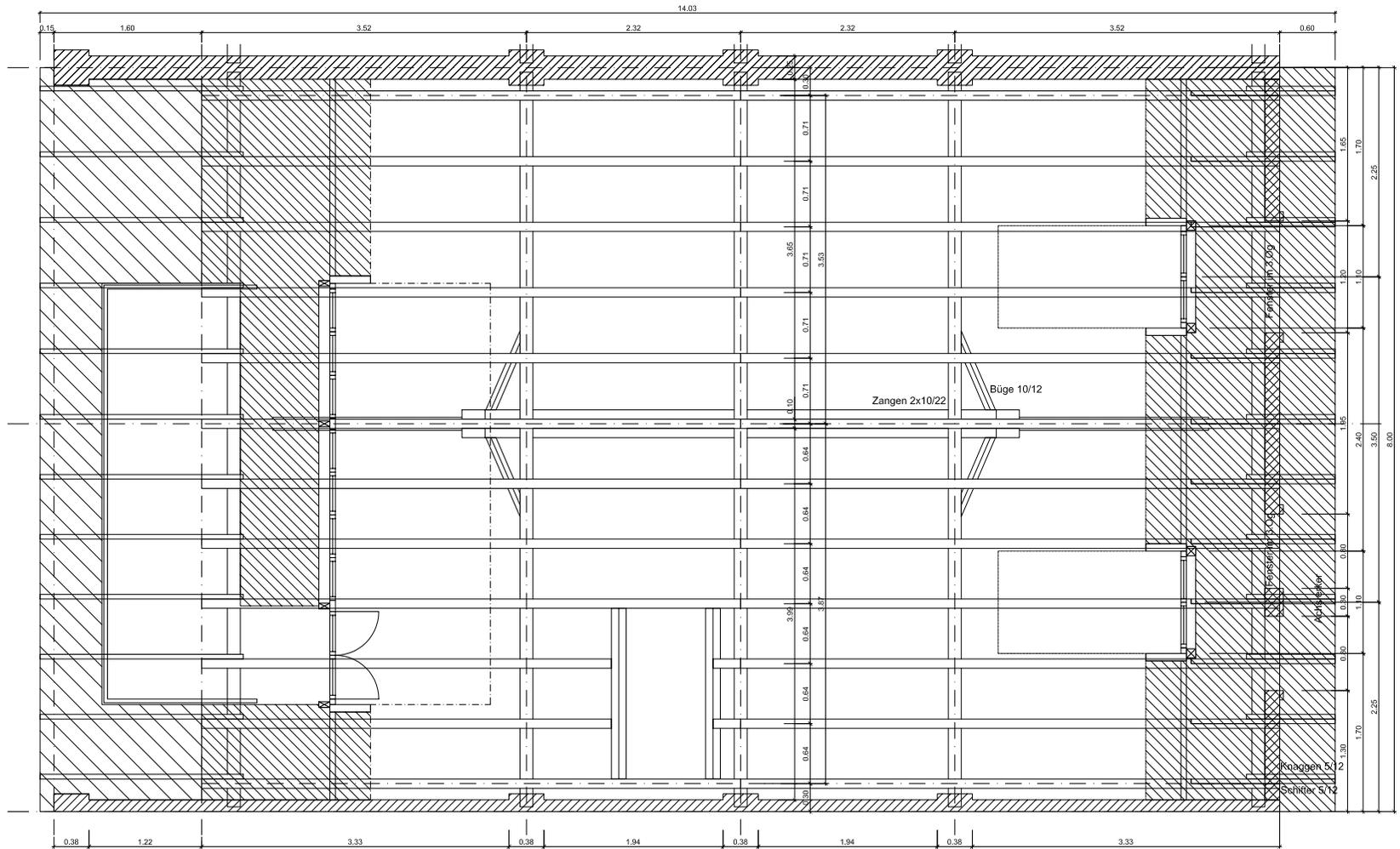
Es besteht die Möglichkeit, diese 2-Zimmerwohnung prototypartig nach im Verlaufe dieses Jahres auszuführen.

Als Anhaltspunkt mögen auch die für diesen konkreten Fall ermittelten Kosten dienen:

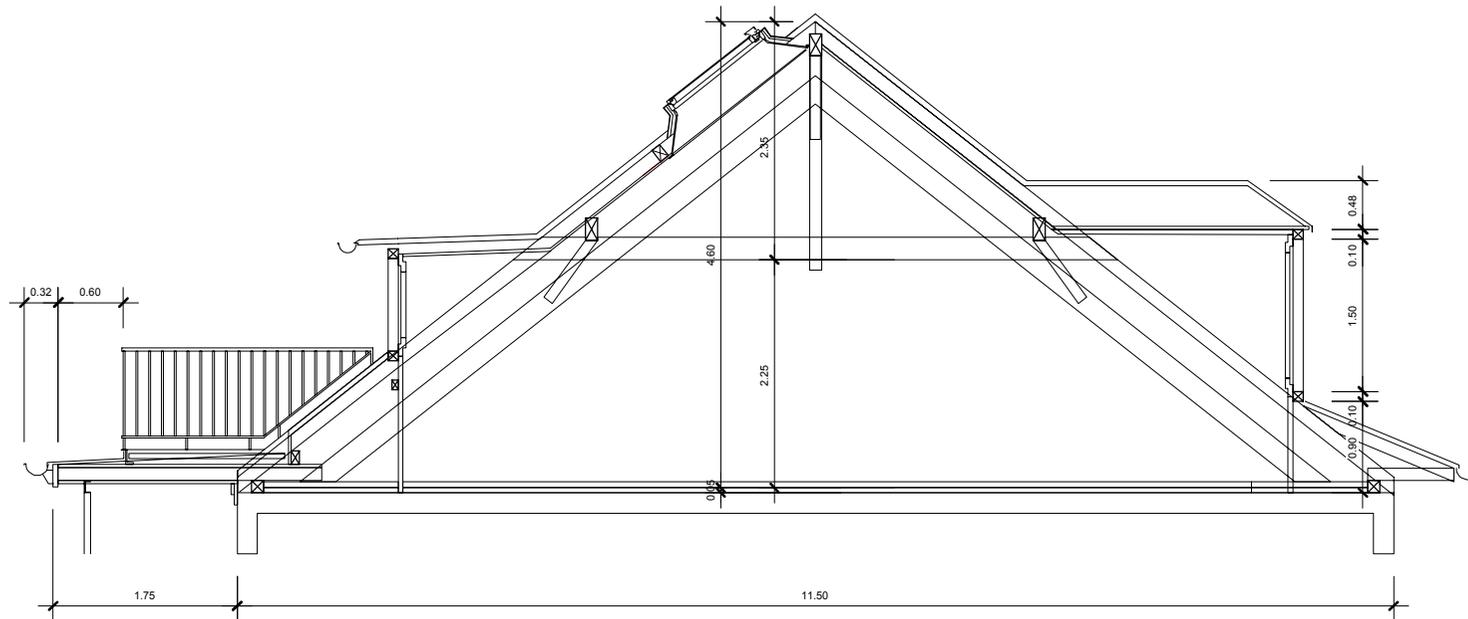
Ein Dachausbau strassenseitig	Fr.	11 000.-
Für den gartenseitigen Ausbau inkl. der Terrasse	Fr.	33 000.-
Die Dachlaterne	Fr.	4 500.-

Gesamthaft inkl. dem Innenausbau
betragen die Investitionskosten Fr. 160 000.- / 180 000.-



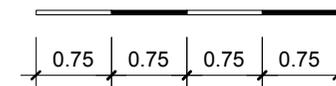


Baumgartnerhäuser
Grundtageplan Typ A



QUERSCHNITT

PRINZIPSKIZZE
Baumgartnerhäuser
Dachstock



5. Anträge der Arbeitsgruppe

5.1 Ausführungsrichtlinien

5.1.1 Notwendige gesetzliche Massnahmen

Die Arbeitsgruppe schliesst sich der Meinung der Rechtsabteilung des Baudepartementes gemäss Bericht vom 25. Juni 1993 an:

„Zusammenfassend gelangen wir aber doch zur Auffassung, dass die Zulassung von Dachgeschoss- Ausbauten an Baumgartner-Häusern gestützt auf § 3a HBG (§ 38 BPG) zulässig ist und dass das Schema zur Gewährleistung der Praxis der zuständigen Fachinstanzen in solchen Fällen ausreicht.“

Im Weiteren kann sich die Arbeitsgruppe der Meinung der Basler Denkmalpflege vollumfänglich anschliessen:

„dass der historische und künstlerische Charakter des Gevierts dann nicht in schwerwiegendem Masse beeinträchtigt wird, wenn die Dachausbauten wie vorgesehen in einheitlicher Form, Material und Gestaltung und wenn möglich gruppenweise errichtet werden. Zudem muss dafür gesorgt werden, dass die übrigen Elemente des Charakters – durchgehende Traufe, Kratzputz und Farbigeit, ferner Erker, Fensterteilung und Artdeco-Motive als kennzeichnende Merkmale der Baumgartnerhäuser – beibehalten werden.“

5.1.2 Die Detailabklärungen des Bauinspektorats zeigen, dass die vorgesehenen Dachausbauten gesetzeskonform sind und keinerlei Ausnahmegewilligungen bedürfen.

5.1.3 Notwendige Grundbedingungen für die Liegenschaftseigentümer

Aufgrund der Erfahrungen mit dem Konzept 1985, das nur sehr lange Randbedingungen setzte und deshalb nicht zu der geforderten Einheitlichkeit führte, ist die Arbeitsgruppe der Meinung, dass ein Ausbau jeweils nur **integral** zugelassen werden sollte.

Einheitlichkeit erfordert:

- gleiche Grösse
- gleiche Form
- gleiches Material
- gleiche Farbe

Als Grundlage haben die durch die Arbeitsgruppe erarbeiteten Pläne und Leistungsbeschriebe zu dienen. Sie werden den Bauinteressenten gegen eine Gebühr abgegeben.

Da das jetzige Konzept den Liegenschaftsbesitzern attraktive Möglichkeiten bietet, mit verhältnismässig kleinen finanziellen Mitteln zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und damit auch eine gute Rendite zu erreichen, ist diese Rigorosität zumutbar.

Eine Umgestaltung innert nützlicher Frist ist anzustreben. Deshalb sollte das Konzept den Betroffenen und der Öffentlichkeit in geeigneter Form vermittelt werden.

6. Beilagen

6.1 Dokumentation

Das folgende Dokumentationsmaterial steht zur Verfügung:

Pläne	1	Grundlagenplan Typ A,	Grundrisse
	2	Grundlagenplan Typ B,	Grundrisse
	3	Schnitt Typ A / B	
	4.1	Dachaufbau Gartenseite	Grundrisse / Seitenschnitt
	4.2	Dachaufbau Gartenseite	Querschnitt
	5	Dachaufbau Strassenseite	Grundrisse / Schnitt
6	Dachlaterne	Längs- und Querschnitt	

Leistungsbeschriebe

Dachausbau strassenseitig
Dachausbau gartenseitig
Dachlaternen

7. Anpassungen und Ergänzungen

2. Bestandesaufnahme

2.1 Gesetzliche Grundlagen

zur Schonzone:

Überschreiten der Dachprofilinie durch Aufbauten

IV. Stadt- und Dorfbild-Schonzone

- § 38. In der Stadt- und Dorfbild Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.
- 2) Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit sind anzuordnen, wenn sie durch den nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter der bestehenden Bebauung geboten sind, und zuzulassen, wenn ein öffentliches Interesse an ihrer Beibehaltung fehlt oder das private Interesse an der Abweichung überwiegt.
 - 3) Ferner können Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde.
 - 4) Weder durch Abweichungen noch durch Ausnahmen darf der im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung beeinträchtigt werden.
 - 5) Für bauliche Änderungen gelten im übrigen die Vorschriften derjenigen Zone, die durch die Geschosshöhe der zugelassenen Bebauung bestimmt wird.

3. Raumhöhe

- § 66. Zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen mindestens 2,5 m hoch sein. In den Zonen 2 und 2a genügen 2,3 m.
- 2) In abgeschrägten Räumen muss die Mindesthöhe über den zum Gehen oder Stehen nötigen Flächen eingehalten sein.

3. Abstellraum

- § 70. Für Wohnungen muss Abstellraum zur Verfügung stehen, der 10 Prozent der Wohnfläche, mindestens jedoch 4 m² und höchstens 15 m² umfassen muss.
- 2) Abfallbehälter müssen den Vorschriften über Abfallsammlungen entsprechend untergebracht und bereitgestellt werden können.

7. Anpassungen und Ergänzungen

2. Bestandesaufnahme

2.1 Gesetzliche Grundlagen

IV. Belichtung und Lüftung

1. Fenster

a) Mindestgrösse

- § 63. Die Fensterfläche von Wohn- und Schlafzimmern sowie von Küchen und Wohn-küchen darf nicht kleiner als ein Zehntel der Bodenfläche sein. Im Dachgeschoss genügt ein Fünfzehntel.
- 2) Dasselbe gilt für andere zum Aufenthalt von Menschen Bestimmte Räume, soweit ihre Ausstattung mit Fenstern möglich und für die vorgesehene Nutzung sinnvoll ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
 - 3) Abweichende Vorschriften des Bundes bleiben vorbehalten.

b) Anrechenbare Flächen

- § 64. Angerechnet werden Fenster mit einem Lichteinfallswinkel zur Horizontalen von höchstens $60^\circ/360$ in den Zonen 6 und 5 und $45^\circ/360$ in den anderen mit Ziffern bezeichneten Zonen. In Ecklagen und innerhalb des Blockrandbereichs wird seitliches Licht angerechnet, wenn es in einem Winkel von höchstens 30° von Scheitelpunkt eines ausreichenden rechtwinklig zu einer Fensteröffnung angelegten Lichteinfallswinkels aus einfällt.
- 2) Gegen eine Baulinie gerichtete Fensterflächen überirdischer Geschosse werden auch angerechnet, wenn die Lichteinfallswinkel nicht eingehalten sind.
 - 3) Fensterflächen und Lichteinfallswinkel werden an der Aussenseite des Gebäudes bestimmt. Der Lichteinfallswinkel zur Horizontalen muss auf der Höhe des Zimmerbadens eingehalten sein.
 - 4) Der vorgeschriebene Lichteinfall kann durch Dienstbarkeiten sichergestellt werden. Die Dienstbarkeiten dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.