

Allen + Crippa Architektur GmbH

Säntisstrasse 2, 9472 Grabs

hallo@allencrippa.com

www.allencrippa.com

WOHN- LICHES WALEN- STADT

Revision Baureglement

Die Gemeinde Walenstadt muss in den kommenden Jahren ihr Baureglement erneuern. Dies bietet die einmalige Gelegenheit, die Siedlungsentwicklung auf die aktuellen Herausforderungen unserer Zeit anzupassen. Diese Karte gibt einen Überblick über wesentliche Verknüpfungen und Themen, die bei der Entwicklung des neuen Baureglements berücksichtigt werden sollten. Damit du dir selbst ein Bild machen kannst, möchten wir dich auf einen Spaziergang durch Walenstadt einladen. An den markierten Orten zeigen wir anhand konkreter Beispiele die Problematiken und ungenutzten Chancen auf, die ein neues Baureglement bieten könnten.

01 Hanfländerweg
Die Häuser am Hanfländerweg zeigen ein typisches Einfamilienhausquartier und verkörpern somit das Wohnideal von 70% der Schweizer:innen. Ca. 70% der Gebäude in Walenstadt sind Einfamilienhäuser, die meist mittig auf dem Grundstück stehen. Das neue Baureglement erlaubt eine deutlich dichtere Bebauung der Grundstücke. In der Folge können auf diesen Parzellen jeweils drei bis fünf Wohnungen erstellt werden. Dafür werden die bestehenden Bauten abgerissen und der Charakter und die Struktur des Quartiers werden zerstört. Die Gemeinde könnte im neuen Baureglement die Möglichkeit bieten, durch Anbau und Erweiterung sowohl die Quartierstruktur zu erhalten und damit unnötige Abbrüche zu verhindern. - siehe

Abbruch & Rückbau

02 Sondernutzungsplan

Angesichts der Seltenheit grosser unbebauter Grundstücke im Städtchen gewinnt deren sorgfältige Entwicklung umso mehr an Bedeutung. Parzellen von beträchtlicher Größe, z.B. ab 1500m², könnten von nun an einer speziellen Nutzungsvorschrift unterliegen. Eine solche Regelung, bekannt als Sondernutzungsplan, geht über die Bauordnung hinaus und bietet der Gemeinde und dem umliegenden Quartier das notwendige Mitspracherecht. Dadurch wird sichergestellt, dass Bauvorhaben und Nutzungen im Einklang mit örtlichen Gegebenheiten, Umweltfaktoren, Verkehrsbedürfnissen und sozialen Ansprüchen stehen.

03 Schwemmiweg

Der Schwemmiweg ist ein kurzer Fussweg, der von einer Kiesoberfläche geprägt ist und von üppiger und sehr vielfältigen Vegetation gesäumt wird. Solche naturbelassenen Wege und Vorgärten werden in Walenstadt immer rarer, obwohl sie charakteristisch für das Städtchen sind. Solche Orte kommen nicht nur den Passanten zugute, sie bieten auch den verschiedenen Bestäubern Nahrung und Unterschlupf und leisten einen grossen Beitrag für die Biodiversität. Kleine Verbindungswege wie der Schwemmiweg gehen allmählich verloren, obwohl sie für das Quartier und die Sicherheit der Kinder von grosser Bedeutung sind. Es wäre wünschenswert, dem Langsamverkehr mehr Aufmerksamkeit zu schenken und das Automobilverkehr weniger zu fördern. - siehe Grünflächenziffer

SPITAL

FÜRSCHT

FÜRSCHTFELD

TÜNELEN

ZIL

BURG

04 Mammutbaum

Der Mammutbaum an der Loftstrasse ist zu einem seltenen Anblick geworden. Obwohl der Baum den Strassenraum deutlich aufwertet, können solche Beispiele kaum mehr gefunden werden. Bäume werden durch die strengen Vorschriften in Bezug auf Strassen- und Grenzabstände stark unterbunden. Durch die künftige Entwicklung nach Innen wird es umso wichtiger, neue Flächen für Bäume zu ermöglichen. Das neue Baureglement sollte dazu die Grundlagen schaffen. - siehe Baumbestand

08 Löwenplatz

An einem heissen Sommertag führt einem der Löwenplatz vor Augen, wo die Problematik mit übermässig versiegelten Flächen liegt. Besonders in der Kernzone, wo das Grün ohnehin schon knapp ist, stellt sich die Frage, ob die rund 300m² grosse asphaltierte Fläche richtig ist. Eine Entsiegelung und ausreichende Bepflanzung von Flächen im Zentrum, trägt jedoch nicht nur zum Hitzeschutz bei, sondern leistet auch ihren Beitrag zum Hochwasserschutz und entlastet das kommunale Abwassersystem.

07 Waidstrasse

Das Projekt an der Waidstrasse zeigt auf, wie viel Fläche bei dichteren Bebauungen für Erschliessung und Infrastruktur benötigt wird. Rund 77% der Grundstücksfläche wurde dazu versiegelt. Durch die höhere Nutzungsdichte wird der Boden immer knapper und wertvoller, weshalb man hinterfragen sollte, ob die übrige Fläche für asphaltierte Vorplätze und Parkplätze genutzt werden sollte, anstatt für Grünraum und Erholungsflächen. - siehe Grünflächenziffer

06 Obstadtschulhaus

Der Neubau vom Obstadtschulhaus leistet einen beträchtlichen Beitrag zum Umweltschutz. Auch wenn von aussen nicht erkennbar, ist es komplett in lokalem Holz konstruiert und verbraucht deshalb lediglich einen Bruchteil der grauen Energie, welche ein gewöhnlicher Betonbau zur Erstellung benötigen würde. Das Projekt zeigt eindrücklich auf, dass Umweltschutz und Förderung lokaler Wertschöpfung kein Luxusgut sein muss. Das Baureglement wäre in der Lage, solche Projekte durch Anreize zu fördern. - siehe Graue Energie

05 Städtliburgert

Die alte Stadtmauer von Walenstadt zeigt die imposanten Überreste einer Zeit, in welcher Schutz und Verteidigung von höchster Bedeutung waren. Anstatt ihre historische Bedeutung zu verlieren, wurde die Stadtmauer durch den geschickten Anbau von Häusern in unsere Zeit überführt. Dieses Vorgehen zeigt, wie alte Bausubstanz in eine neue Nutzung überführt werden kann, die sowohl den Charme der Vergangenheit bewahrt als auch den Anforderungen der Gegenwart gerecht wird. Das Baureglement muss den Erhalt und die Wiederverwendung von alter Bausubstanz einem Abriss und Neubau immer vorziehen. - siehe Abriss & Rückbau

VIER VORSCHLÄGE FÜR EIN BAUREGLEMENT MIT ZUKUNFT

GRAUE ENERGIE

HINTERGRUND - Warum neu nicht immer besser ist. Graue Energie steht für die gesamte Menge nicht erneuerbarer Primärenergie die benötigt wird, um ein Bauwerk zu erstellen. Dazu gehören alle Schritte, vom Rohstoffabbau über die Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung, inklusive der dazu notwendigen Transporte und Hilfsmittel. Durch steigende Anforderungen an die Gebäudehülle und Heizung konnte die Betriebsenergie über die letzten Jahrzehnte kontinuierlich gesenkt werden. Je tiefer die Betriebsenergie sinkt, desto stärker fällt die Energie für die Erstellung ins Gewicht (graue Energie). Je mehr graue Energie sich hinter einem Produkt verbirgt, umso grösser ist die Umweltbelastung, denn die graue Energie verursacht einen grossen Anteil an den schädlichen Treibhausgasen wie CO₂.

PROBLEM - Energieeffizientes Bauen ist unkompliziert. In der heutigen Baugesetzgebung wird das Thema der grauen Energie komplett vernachlässigt. Man wird weder dafür belohnt, graue Energie zu reduzieren, noch wird man dafür bestraft, graue Energie zu verschwenden. Aufgrund der Nicht-Einberechnung der grauen

Energie in die Energiebilanz, kann dabei ein verzerrtes Bild entstehen. Energetisch vorbildliche Neubauten emittieren heute deutlich mehr Treibhausgas bei der Erstellung und Entsorgung als ein energetisch saniertes Gebäude im Betrieb emittieren kann. Dieser Diskrepanz zwischen Erstellung und Betrieb kann neu Rechnung getragen werden und durch ein Anreizmodell entgegengewirkt werden.

§1 LÖSUNGSVORSCHLAG - Ein Mindestmass an Energieeffizienz. Neubauten und Umbauten haben die Richtwerte für Erstellung und Betrieb gemäss SIA Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040) einzuhalten. Die Gemeinde gewährt Bauten, die im Baustandard wesentlich über die SIA Energieeffizienzvorgaben hinausgehen, einen Ausnützungsbonus von 10 %. Die Einhaltung dieser Vorschriften ist heute mit minimalem Aufwand zu bewerkstelligen.

§2 LÖSUNGSVORSCHLAG - Wertschöpfung im Rückbau. Bei der Baueingabe muss ein sogenannter Materialnachweis – vergleichbar mit dem Energienachweis – eingereicht werden. Er zeigt auf, welche Stoffe wo verbaut sind und welche Massnahmen getroffen werden, um die Trenn- und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe zu erhöhen. Damit liessen sich vermehrt Baustoffe ohne energieintensive Aufbereitung wiederverwenden und es entsteht weniger Abfall.

BAUMBESTAND

HINTERGRUND - Warum der Baum unterschätzt wird. Die Biodiversität ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich zurückgegangen. Am besten lässt

sich dieser Rückgang am Beispiel der schwindenden Obstbäume der letzten 50 Jahren beobachten. Fast alle Bäume sind gefällt worden, wobei viele davon einem Gebäude weichen mussten. Es gilt diesen vergangenen und aktuellen Eingriffen in die Landschaft durch eine Kompensation entgegenzuwirken. Die für viele Gemeinden im Kanton St. Gallen sehr charakteristische sowie ökologisch und klimatisch wichtige Baumsubstanz soll weitestgehend erhalten und mit neuen Massnahmen zusätzlich gefördert werden. Bäume sind wichtige CO₂ Speicher, haben eine kühlende Funktion, verbessern die Luftqualität und bilden einen wichtigen Lebensraum für Tiere. Die Erhöhung der Anzahl Bäume im Siedlungsraum stellte die effektivste Massnahme dar, um dessen Biodiversität zu fördern.

PROBLEM - Die Chance auf eine Symbiose? Der Lebensraum der Bäume schwindet durch die 'Siedlungsentwicklung nach Innen' und den erhöhten ökonomischen Druck auf die Parzellen. Bäume müssen zudem strengere Grenzabstände einhalten als unterirdische Bauten, was deren Pflanzung wegen mangelnder Erdüberdeckung oftmals weiter erschwert. Wenn durch die Innenentwicklung die Gebäude näher zusammenrücken, steht der Baum zu nahe am Haus und wird gefällt. Die Gemeinde Walenstadt sieht für Bauten einen Strassenabstand zu Gemeindestrassen von 3 m vor und einen Grenzabstand zwischen 4 m und 6 m vor. Für Bäume gilt ein Grenz- und Strassenabstand von 2.5 m, es bleibt 0.5 m Lebensraum übrig, was de facto das Pflanzen und Schützen von neuen und bestehenden Bäumen verunmöglicht.

§1 LÖSUNGSVORSCHLAG - Mehr Möglichkeiten für Eigentümer. Der Strassenabstand für Bäume gegenüber Gemeindestrassen wird aufgehoben. Den Grundeigentümern wird dadurch ermöglicht, vermehrt Bäume auf ihrem Grundstück zu pflanzen, ohne Einschränkung in der Bebauung. Nebenbei profitiert das Dorfbild und das Mikroklima von den neu gepflanzten Bäumen. (Diese Regel wurde in anderen Gemeinden schon umgesetzt.)

§2 LÖSUNGSVORSCHLAG - Platzsparender Hochwasserschutz. Pro 200 m² Parzellenfläche ist mindestens ein kronenbildender Baum gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ kann der Grundeigentümer für jeden fehlenden Baum eine Ersatzabgabe an die Gemeinde leisten, welche an deren Stelle die Aufgabe anderenorts übernimmt.

ABBRUCH & RÜCKBAU

HINTERGRUND - Warum auf Aufzönung Abbruch folgt. Die Schweizer Bauwirtschaft produziert 75 Millionen Tonnen Abfall pro Jahr und macht damit 84 Prozent des gesamten Schweizer Mülls aus. Dies hat zur Folge, dass immer längere Transportwege für die Abfallentsorgung entstehen und mehr Deponien in die Landschaft gebaut werden müssen. Im Umgang mit dem Bestand braucht es dringend ein Umdenken – in Bezug auf die wertvollen Ressourcen und die Art und Weise, womit wir bauen.“

Der Lebenszyklus eines Bauwerks bestimmt in der Regel, ob es ökonomisch Sinn macht, ein Gebäude zu sanieren,

es abzureissen und neu zu bauen. Eine immer grössere Rolle spielt aber auch die mögliche Ausnützung, da sie über den erzielbaren Profit entscheidet. Darf man durch eine Aufzönung plötzlich mehr Wohnfläche auf einem Grundstück realisieren, werden Bauten häufig vor dem eigentlichen Ende ihres Lebenszyklus durch einen Neubau ersetzt, um die Rendite zu erhöhen. Unter Betrachtung des Energieaufwands und der Emissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes (Herstellung, Betrieb, Rückbau) sind Sanierungen im Vergleich zu Abriss und Neubau fast ausnahmslos zu bevorzugen. Die verlorene graue Energie und das emittierte CO₂ bei einem Abriss kann durch einen Neubau nicht kompensiert werden.

PROBLEM - Kein Spielraum für Hausbesitzer. Wer von der Mehrausnützung des neuen Baugesetzes profitieren möchte, hat meistens einen sehr kleinen Spielraum. Grenzabstände und Strassenabstände führen dazu, dass die Erweiterung allseitig des Gebäudes verteilt werden muss und somit ein sinnvolles Anbauen verunmöglicht. Die Folge ist meistens Abriss und Neubau. Dieser ist nicht nur kostspieliger und umweltschädlicher als ein Umbau, sondern verändert auch die Quartierstruktur. Es braucht daher mehr Spielraum im Umgang mit dem Bestand, um die Attraktivität für Sanierungen, Umbauten und Erweiterungen zu erhöhen. Das Baureglement soll zwischen Neubau und Umbau unterscheiden und dadurch jedem Eigentümer erlauben, vom neuen Baureglement zu profitieren, indem er sowohl kosteneffizient als auch ökologisch bauen kann.

§1 LÖSUNGSVORSCHLAG - Eigenverantwortung schafft Abhilfe. Der Grenzabstand darf bei Bestandserweiterungen unterschritten werden und einseitig bis an die Parzellengrenze reichen. So könnten Einfamilienhausbesitzer mit deutlich tieferen Kosten auf ihrer Parzelle die neu erlaubte Ausnützung erreichen, ohne bestehende Bauten abreißen zu müssen. Ebenso kann der Charakter und die Kleinteiligkeit des Quartiers erhalten werden.

§2 LÖSUNGSVORSCHLAG - Tiefe Kosten, mehr Charakter. Allein die Baumassenziffer, Grünflächenziffer und die Gebäudehöhe regeln die Bebaubarkeit eines Grundstücks. Der grosse Grenzabstand bleibt erhalten und kann gar erhöht werden. Dies garantiert grössere, zusammenhängende Grünräume und lässt mehr Spielraum für eine kleinteilige Siedlungsentwicklung.

GRÜNFLÄCHENZIFFER

HINTERGRUND - Wieso Vielfalt entscheidend ist. Der Zustand der Biodiversität in der Schweiz ist bedenklich. Im europäischen Vergleich schneidet die Schweiz schlecht ab. Die Hälfte der Lebensräume und ein Drittel der Arten sind bedroht. (Bafu) Naturnah gestaltete Grünflächen in Siedlungsgebieten leisten einen grossen Anteil an den Erhalt und die Förderung der Biodiversität und wirken sich zudem nachweislich positiv auf das Wohlbefinden der Menschen aus. Wichtig ist dabei die Sensibilisierung von privaten und öffentlichen Grundeigentümern, welche bei der Neugestaltung von Umgebungsflächen bei Neubauten oder durch die Anpassung der Pflegekonzepte von bestehenden

Flächen viel bewirken können.

PROBLEM - Wohnraum oder Natur. Mit der 'Verdichtung nach Innen' werden vermehrt Grünräume durch neue Bauten und Erschliessungen verdrängt. Das Baureglement formuliert bisher nur sehr vage, wie wertvolle Grünflächen gesichert werden können, um dieser Entwicklung entgegenzutreten. Viele Flächen auf einem Grundstück können durch Regulierungen zu Parkplätzen und Erschliessungen ohnehin nicht begrünt werden oder werden mit Tiefgaragen unterbaut. Wird keine Regelung zum Schutz der Grünflächen eingeführt, werden neu bebauten Parzellen künftig kaum noch Grünraum für die Bewohner bieten können.

§1 LÖSUNGSVORSCHLAG - Mehr Grün, mehr Lebensqualität. Die Grünflächenziffer sollte in Wohnzonen mindestens 40 %, in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 30 %, in den restlichen Zonen min. 20 % betragen. In der Dorfkernzone kann diese ausgehandelt werden. Diese Werte schränken weder die Ausnützung ein, noch wird den Leuten vorgeschrieben, wie sie ihre Gärten zu gestalten haben.

§2 LÖSUNGSVORSCHLAG - Die Bauern machen es vor. Ähnlich der Regelung in der Landwirtschaft sollten im Siedlungsraum mindestens 20 % der Grünfläche als ökologische Ausgleichsflächen gestaltet werden. Als ökologische Ausgleichsflächen gelten wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Wasserflächen, Ruderalflächen, Gehölze, Bäume etc.

Allen + Crippa Architektur GmbH

Säntisstrasse 2, 9472 Grabs

hallo@allencrippa.com

www.allencrippa.com

WOHNLICHES WALEN STADT

Ein Baureglement mit Zukunft

In Walenstadt schwinden die Grünflächen, die Bäume in den Quartieren fallen Neubauten zum Opfer und gute Bausubstanz wird abgerissen. Es braucht dringend einen Wandel, wie wir bauen und welche Regeln dafür gelten. Im bisherigen Baureglement werden wichtige Themen nur unzulänglich behandelt oder sie sind für eine Umsetzung in der Praxis zu schwach formuliert. Für ein zukunftsfähiges Baureglement sollen die links aufgelisteten Themen zwingend mit einfließen.

Mehr Infos unter:
www.einbaureglementfüralle.ch

Allen + Crippa Architektur GmbH

Säntisstrasse 2, 9472 Grabs

hallo@allencrippa.com

www.allencrippa.com

WOHN- LICHES WALEN- STADT

Revision Baureglement

Die Gemeinde Walenstadt muss in den kommenden Jahren ihr Baureglement erneuern. Dies bietet die einmalige Gelegenheit, die Siedlungsentwicklung auf die aktuellen Herausforderungen unserer Zeit anzupassen. Diese Karte gibt einen Überblick über wesentliche Verknüpfungen und Themen, die bei der Entwicklung des neuen Baureglements berücksichtigt werden sollten. Damit du dir selbst ein Bild machen kannst, möchten wir dich auf einen Spaziergang durch Walenstadt einladen. An den markierten Orten zeigen wir anhand konkreter Beispiele die Problematiken und ungenutzten Chancen auf, die ein neues Baureglement bieten könnten.

