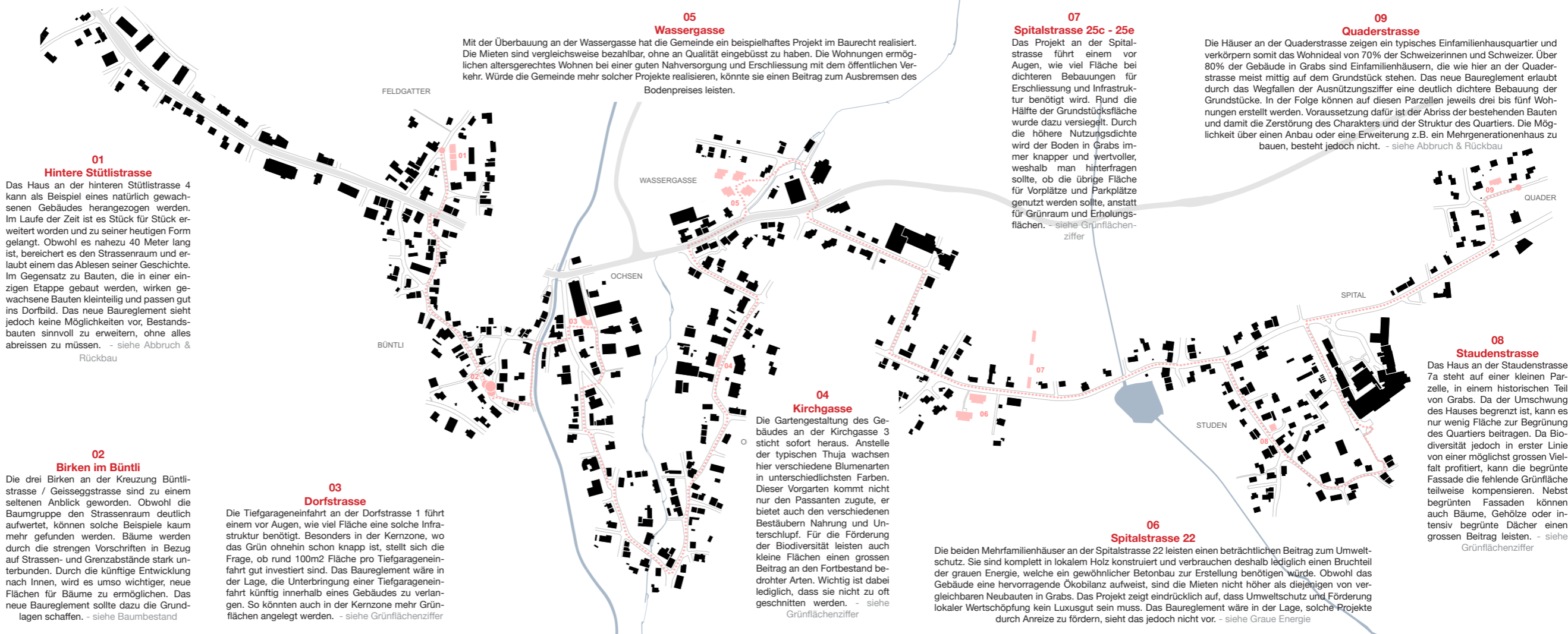


EINBAUREGLEMENT FÜR ALLE

Revision Baureglement Grabs

Die Mitwirkung zum neuen Baureglement läuft noch bis zum 15.01.2023. Diese Karte orientiert über wichtige Zusammenhänge und Themen, die im Vorschlag der Gemeinde für das neue Baureglement noch einbezogen werden sollten. Damit du dir selbst ein Bild machen kannst, möchten wir dich auf einen Spaziergang durch Grabs einladen. An den markierten Orten zeigen wir anhand konkreter Beispiele die Problematiken und ungenutzten Chancen des aufstrebenden Vorschlags auf.



01 Hintere Stütlistrasse

Das Haus an der hinteren Stütlistrasse 4 kann als Beispiel eines natürlich gewachsenen Gebäudes herangezogen werden. Im Laufe der Zeit ist es Stück für Stück erweitert worden und zu seiner heutigen Form gelangt. Obwohl es nahezu 40 Meter lang ist, bereichert es den Strassenraum und erlaubt einem das Ablesen seiner Geschichte. Im Gegensatz zu Bauten, die in einer einzigen Etappe gebaut werden, wirken gewachsene Bauten kleinteilig und passen gut ins Dorfbild. Das neue Baureglement sieht jedoch keine Möglichkeiten vor, Bestandsbauten sinnvoll zu erweitern, ohne alles abreißen zu müssen. - siehe Abbruch & Rückbau

02 Birken im Büntli

Die drei Birken an der Kreuzung Büntlistrasse / Geisseggstrasse sind zu einem seltenen Anblick geworden. Obwohl die Baumgruppe 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

03 Dorfstrasse

Die Tiefgarageneinfahrt an der Dorfstrasse 1 führt einem vor Augen, wie viel Fläche eine solche Infrastruktur benötigt. Besonders in der Kernzone, wo das Grün ohnehin schon knapp ist, stellt sich die Frage, ob rund 100m2 Fläche pro Tiefgarageneinfahrt gut investiert sind. Das Baureglement wäre in der Lage, die Unterbringung einer Tiefgarageneinfahrt künftig innerhalb eines Gebäudes zu verlangen. So könnten auch in der Kernzone mehr Grünflächen angelegt werden. - siehe Grünflächenziffer

05 Wassergasse

Mit der Überbauung an der Wassergasse hat die Gemeinde ein beispielhaftes Projekt im Baurecht realisiert. Die Mieten sind vergleichsweise bezahlbar, ohne an Qualität eingebüsst zu haben. Die Wohnungen ermöglichen altersgerechtes Wohnen bei einer guten Nahversorgung und Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Würde die Gemeinde mehr solcher Projekte realisieren, könnte sie einen Beitrag zum Ausbremsen des Bodenpreises leisten.

04 Kirchgasse

Die Gartengestaltung des Gebäudes an der Kirchgasse 3 sticht sofort heraus. Anstelle der typischen Thuja wachsen hier verschiedene Blumenarten in unterschiedlichsten Farben. Dieser Vorgarten kommt nicht nur den Passanten zugute, er bietet auch den verschiedenen Bestäubern Nahrung und Unterschlupf. Für die Förderung der Biodiversität leisten auch kleine Flächen einen grossen Beitrag an den Fortbestand bedrohter Arten. Wichtig ist dabei lediglich, dass sie nicht zu oft geschnitten werden. - siehe Grünflächenziffer

07 Spitalstrasse 25c - 25e

Das Projekt an der Spitalstrasse führt einem vor Augen, wie viel Fläche bei dichteren Bebauungen für Erschliessung und Infrastruktur benötigt wird. Rund die Hälfte der Grundstücksfläche wurde dazu versiegelt. Durch die höhere Nutzungsdichte wird der Boden in Grabs immer knapper und wertvoller, weshalb man hinterfragen sollte, ob die übrige Fläche für Vorplätze und Parkplätze genutzt werden sollte, anstatt für Grünraum und Erholungsflächen. - siehe Grünflächenziffer

06 Spitalstrasse 22

Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Spitalstrasse 22 leisten einen beträchtlichen Beitrag zum Umweltschutz. Sie sind komplett in lokalem Holz konstruiert und verbrauchen deshalb lediglich einen Bruchteil der grauen Energie, welche ein gewöhnlicher Betonbau zur Erstellung benötigen würde. Obwohl das Gebäude eine hervorragende Ökobilanz aufweist, sind die Mieten nicht höher als diejenigen von vergleichbaren Neubauten in Grabs. 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, sieht das jedoch nicht vor. - siehe Graue Energie

09 Quaderstrasse

Die Häuser an der Quaderstrasse zeigen ein typisches Einfamilienhausquartier und verkörpern somit das Wohnideal von 70% der Schweizerinnen und Schweizer. Über 80% der Gebäude in Grabs sind Einfamilienhäusern, die wie hier an der Quaderstrasse meist mittig auf dem Grundstück stehen. Das neue Baureglement erlaubt durch das Wegfallen der Ausnutzungsziffer eine deutlich dichtere Bebauung der Grundstücke. In der Folge können auf diesen Parzellen jeweils drei bis fünf Wohnungen erstellt werden. Voraussetzung dafür ist der Abriss der bestehenden Bauten und damit die Zerstörung des Charakters und der Struktur des Quartiers. Die Möglichkeit über einen Anbau oder eine Erweiterung z.B. ein Mehrgenerationenhaus zu bauen, besteht jedoch nicht. - siehe Abbruch & Rückbau

08 Staudenstrasse

Das Haus an der Staudenstrasse 7a steht auf einer kleinen Parzelle, in einem historischen Teil von Grabs. Da der Umschwung des Hauses begrenzt ist, kann es nur wenig Fläche zur Begrünung des Quartiers beitragen. Da Biodiversität jedoch in erster Linie von einer möglichst grossen Vielfalt profitiert, kann die begrünte Fassade die fehlende Grünfläche teilweise kompensieren. Nebst begrünten Fassaden können auch Bäume, Gehölze oder intensiv begrünte Dächer einen grossen Beitrag leisten. - siehe Grünflächenziffer

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 Treibhausgase bei der Erstellung und Entsorgung als ein energetisch saniertes Gebäude im Betrieb emittieren kann. Dieser Diskrepanz zwischen Erstellung und Betrieb soll 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 Ausnützerbonus 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 in Grabs 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 die Gemeinde Grabs sehr charakteristische sowie ökologisch und klimatisch wichtige Baumschubstanz 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 (FONTANA et al. 2011).

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 das neue Baureglement die Gebäude näher zusammenrücken, steht der Baum zu nahe am Haus und wird gefällt. Die Gemeinde Grabs sieht für Bauten einen Strassenabstand zu Gemeindegassen von 3 m vor und einen Grenzabstand von 5 m bzw. 8 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 Gemeindegassen 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 Aufzucht 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.⁴ 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 Aufzucht 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 Mehrausnutzung 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. Anbauen an bestehende Gebäude scheidet oftmals an der maximalen Gebäudelänge oder Gebäudebreite. Um das Weiterbauen am Bestand zu fördern sollte in entsprechenden Gebieten die Gebäudelänge und -breite unter dem Vorbehalt der Bestandserweiterung erhöht werden. So werden Fehlanreize gestoppt, die zu unnötigen Abbrüchen führen.

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 neue Baureglement formuliert nur sehr vage, wie wertvolle Grünflächen gesichert werden können, um dieser Entwicklung entgegenzutreten. Da viele Flächen durch Regulierungen zu Parkplätzen und Erschliessungen ohnehin nicht begrünt werden können oder mit Tiefgaragen unterbaut sind, erweist sich diese Regelung als zahnlos. Es ist daher notwendig, die begrünte Fläche durch einen Mindestanteil festzulegen.

§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. 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.