

# **Gestaltungs-Richtlinien**

**für Dachaufstockungen im Geviert**

**Gstaltenrainweg – Im Niederholzboden – Arnikastrasse  
(Riehen)**

Ortsbildkommission Riehen,  
11. April 2005

projektierbar – Architektengemeinschaft  
Lukas Egli, Marco Schmid, Architekten  
Arnikastrasse 28, 4125 Riehen

Tel 061 603 30 50, Fax 49

Web: [www.projektierbar.ch](http://www.projektierbar.ch)  
Mail: [egli@projektierbar.ch](mailto:egli@projektierbar.ch)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestehende Bebauung, Architektur, Bauweise .....</b>	<b>3</b>
2.1 Baujahr, Architekt.....	3
2.2 Bebauung .....	3
2.3 Architektur.....	4
2.4 Veränderungen.....	4
<b>3. Bauvorschriften .....</b>	<b>4</b>
3.1 Zonenvorschriften.....	4
3.2 Gewässerschutzzone .....	4
<b>4. Richtlinien für Dachaufstockungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Dachprofil .....	5
4.2 Details (vergleiche Planbeilage).....	5
4.3 Materialien / Farbgestaltung .....	5
4.4 Dachfenster, Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben) .....	5
<b>5. Richtlinien für weitere bauliche Veränderungen .....</b>	<b>6</b>
5.1 Veränderungen im Bereich der Garagen .....	6
5.2 Farbgestaltung der Fassaden .....	6
<b>6. Pläne .....</b>	<b>6 f.f.</b>

## **1. Ausgangslage**

Das Geviert «Gstaltenrainweg – Im Niederholzboden – Arnikastrasse» befindet sich im Riehener Niederholzquartier in der Zone 2. Einziges Gebäude auf dem Grundstück war ursprünglich die Eckliegenschaft im Nordosten des Grundstücks, der Rest wurde 1956-57 parzelliert und nach Plänen des Basler Architekten Max Mühlethaler überbaut.

Entstanden ist eine dreiseitige Randbebauung mit insgesamt 28 zweigeschossigen Einfamilienhäusern im selben Stil. Verändert wurde nur wenig, so dass der Charakter der Gesamtüberbauung erhalten blieb.

Das Raumangebot der Häuser genügt den heutigen Bedürfnissen – insbesondere von Familien – nicht mehr. Projekte für den Ausbau der Häuser im Dachbereich stehen an.

Damit die Qualitäten der Ensemble-Wirkung erhalten bleiben, hat sich die Ortsbildkommission der Gemeinde Riehen dazu entschlossen, mittels Richtlinien den Ausbau der Dächer in einheitlicher Form zu ermöglichen und eine gute Gesamtwirkung gemäss § 58 des Bau- und Planungsgesetzes sicherzustellen.

## **2. Bestehende Bebauung, Architektur, Bauweise**

### **2.1 Baujahr, Architekt**

- □□□ Baujahr 1956-57
- □□□ Architekt Max Mühlethaler, Basel

### **2.2 Bebauung**

Die Bebauung besteht aus 28 Einfamilienhäusern in Massivbauweise mit flachem Satteldach. Es sollten kleine, kostengünstige Häuser sein. Vor allem die minimierten (Raum-)Masse fallen auf, so misst die normale Raumhöhe lediglich 2.30 m.

Abgesehen von kleineren Abweichungen wurden zwei Grundtypen erstellt: 4-Zimmer-Häuser (Hausbreite 5.00 m) resp. 5-Zimmer-Häuser (Hausbreite von 6.00 m).

Die Haustypen wurden zu Gruppen von 3, 4 oder 5 Einheiten zusammengefasst. In den Zwischenräumen wurden die Garagen angeordnet.

## **2.3 Architektur**

Die Architektursprache ist unpräventiös und widerspiegelt die Bauweise der 60-er-Jahre. Die gestalterische Stärke liegt in der Einheitlichkeit der gesamten Bebauung. Für das Gesamtbild prägend sind:

- □□□ Das Spiel zwischen den auf einer Flucht stehenden Häusergruppen und den dazwischen eingefügten Garagen
- □□□ Die einheitlichen Dächer und die durchlaufenden Traufen
- □□□ Die einheitliche Materialisierung und Farbgebung

## **2.4 Veränderungen**

Wesentliche Veränderungen haben bis heute keine stattgefunden.

- □□□ In zwei Fällen wurde die Garage zum Haus zugeschlagen
- □□□ Im Zuge des Umbaus der Villa in der N-O-Ecke wurden zwei Einfamilienhäuser an die jeweilige Grenze gebaut. Die gestalterische Problematik betreffend Dachausbauten bzw. Anheben des flach geneigten Daches ist hier sichtbar.
- □□□ Zum Teil wurden Wintergärten angefügt.

# **3. Bauvorschriften**

## **3.1 Zonenvorschriften**

Das Geviert liegt in der Zone W2 (Wohnnutzung, 2 Vollgeschosse plus Keller und Dach).

Gemäss § 58 des Bau- und Planungsgesetzes sind Bauten, Anlagen, Reklamen Aufschriften und Bemalungen mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

## **3.2 Gewässerschutzzone**

Das Geviert ist der Gewässerschutzzone S3 zugewiesen. Es ist anzustreben, das anfallende Dachwasser oberflächlich auf der eigenen Parzelle versickern zu lassen. Die Begrünung des flachen Teiles des Daches kann von Vorteil sein (vgl. Pkt. 4.3).

Damit eine Kontaminierung des Bodens mit Schwermetallen verhindert wird, sind reine Kupferdächer nicht zugelassen.

## 4. Richtlinien für Dachaufstockungen

In Ergänzung zu den Bauvorschriften für die Zone 2 gelten folgende Richtlinien für den Dachausbau:

### 4.1 Dachprofil

Das bestehende Dach lässt keine Wohnnutzung zu, da es zu niedrig ist, über keinen „Kniestock“ verfügt und zudem eine sehr flache Neigung aufweist. Damit *erstens* genügend hoher Dachraum für Wohnnutzung entsteht, *zweitens* für die gute Gesamtwirkung die bestehende Traufhöhe erhalten bleibt, *drittens* das neue Dach im Verhältnis zum Gebäude nicht zu mächtig wirkt, muss im Falle eines Dachausbaus das gesamte Dach aufgestockt werden:

Vorgeschrieben wird eine einheitliche Dachform, kombiniert aus Mansarden- und Pultdach:

- □□□ Dieses Profil ermöglicht am meisten nutzbare Fläche im Dachgeschoss, ohne dass die Häuser überproportional hoch werden.
- □□□ Die Belichtung/Beschattung des Garten- und Strassenraumes bleibt optimal, der Grossteil des Dachwassers kann gegen den Garten geführt werden.
- □□□ Die bestehenden Fassadenhöhen und Traufhöhen bleiben einheitlich bestehen.

Werden auf einer Häusergruppe mehrere Dächer aufgestockt, ist die Absprache unter den Bauherrschaften und die Einigung auf einheitliche Materialisierung wünschenswert.

### 4.2 Details (vergleiche Planbeilage)

- □□□ Das vorgegebene Dachprofil (mit oder ohne Lukarne) muss genau eingehalten werden.
- □□□ Massgebend ist der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der bestehenden Dachfläche. Masse und Neigungen haben der „Massskizze M1:50“ im Anhang zu entsprechen.
- □□□ Die Dächer über den Balkonen können erhalten bleiben oder durch Glas- oder Blechdächer ersetzt werden.

### 4.3 Materialien / Farbgestaltung

- □□□ Die sichtbaren Dachflächen sollen einheitlich in hellem Grau in Erscheinung treten.
- □□□ Die steilen Dachflächen sind als Blechdächer auszuführen.
- □□□ Der flach geneigte Teil ist als begrüntes Dach auszuführen. Diese Art von Dach ergibt ein ausgleichendes Raumklima im Dachraum und hat den Vorteil, dass der grösste Anteil Regenwasser direkt verdunstet, also nicht versickert werden muss.
- □□□ Neu zu bildende Brandmauern sind mit feinkörnigem, hellem Verputz zu versehen.

### 4.4 Dachfenster, Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben)

- □□□ Strassenseitig sind flächenbündig eingebaute Dachflächenfenster (Grösse gemäss Planbeilage) möglich. Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben) sind nicht gestattet.
- □□□ Gartenseitig können Dachaufbauten (Lukarnen) erstellt werden. Diese haben grundsätzlich dem Schnittprofil der Planbeilage zu entsprechen. Die Summe ihrer Frontflächen darf nicht grösser sein als ein Rechteck von 1.2 m Höhe und der Länge der Fassade. Zudem müssen Dachaufbauten 1 m Mindestabstand zur Nachbarsgrenze einhalten.
- □□□ Die Materialisierung der Dachaufbauten muss Pkt. 4.3 entsprechen.

## **5. Richtlinien für weitere bauliche Veränderungen**

### **5.1 Veränderungen im Bereich der Garagen**

- □□□ Die prägenden Eigenschaften der Garagenbauten – einerseits die Häusergruppen zu verbinden, andererseits aber eine Zäsur zwischen den Häusergruppen zu markieren – scheint aus heutiger Sicht erhaltenswert.
- □□□ Bei allfälligen Projekten für Veränderungen im Bereich der Garagen sind gute Gesamtlösungen anzustreben.
- □□□ Das frühzeitige Konsultieren der Ortsbildkommission ist empfehlenswert.

### **5.2 Farbgestaltung der Fassaden**

- □□□ Im Falle von Fassadensanierungen sind Materialien und Farbtöne so zu wählen, dass sie der Charakteristik des gesamten Ensembles entsprechen: Feinkörnige Verputze in zurückhaltender, heller, „unbunter“ Farbe.

## **6. Pläne**

Folgende Pläne sind integrierter und somit verbindlicher Bestandteil der Gestaltungs-Richtlinien:

### **6.1 Grundriss**

- □□□ gesamtes Geviert (Übersicht)

### **6.2 Fassaden**

- □□□ Beispiel Arnikastrasse (Übersicht)

### **6.3 Querschnitt**

- □□□ Querschnitt durch das Geviert (Übersicht)

### **6.4 Massskizze**

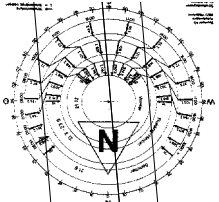
- □□□ Massskizze: Schnitt M1:50

### **6.5 Pläne 4-Zimmer-Haus**

- □□□ Bestehendes
- □□□ Dachaufstockung
- □□□ Dachaufstockung mit Lukarne

### **6.6 Pläne 5-Zimmer-Haus**

- □□□ Bestehendes
- □□□ Dachaufstockung
- □□□ Dachaufstockung mit Lukarne



Legende :

- 4 Zi.-Typ (Breite 5.00 m)
- 5 Zi.-Typ (Breite 6.00 m)
- übrige Typen
- Garagen

00-00628



0637-03

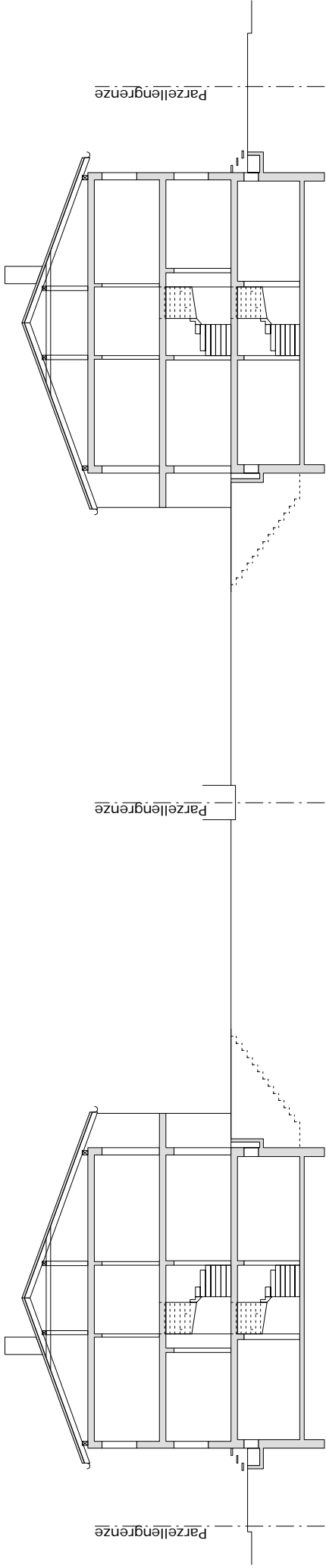
50 M

0 5 10 15 20 25

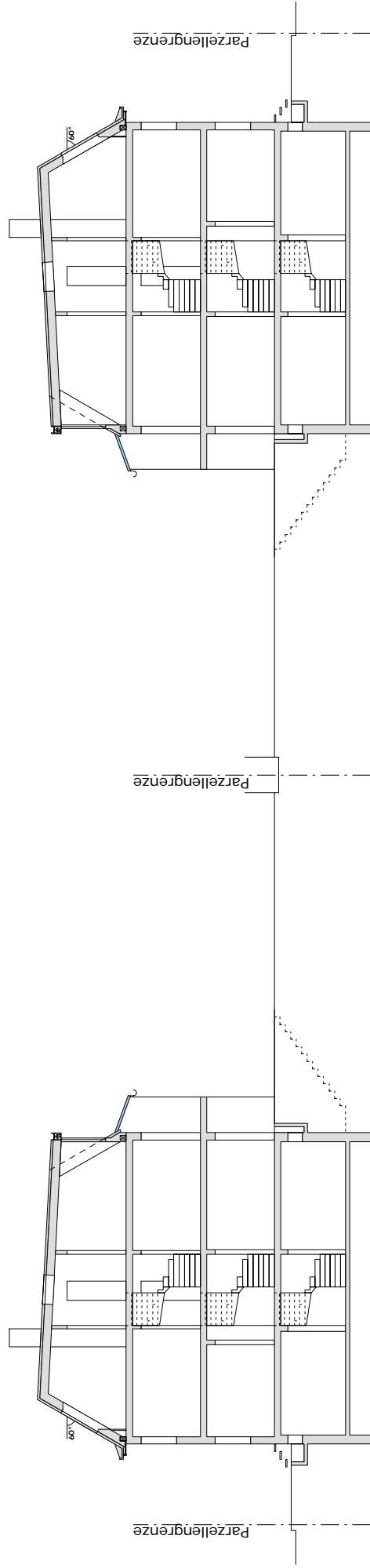
H 0484D

H 1447D

verholzbo den



QUERSCHNITT BESTEHEND



QUERSCHNITT DACHAUFSTOCKUNG (60°) MIT LUKARNE

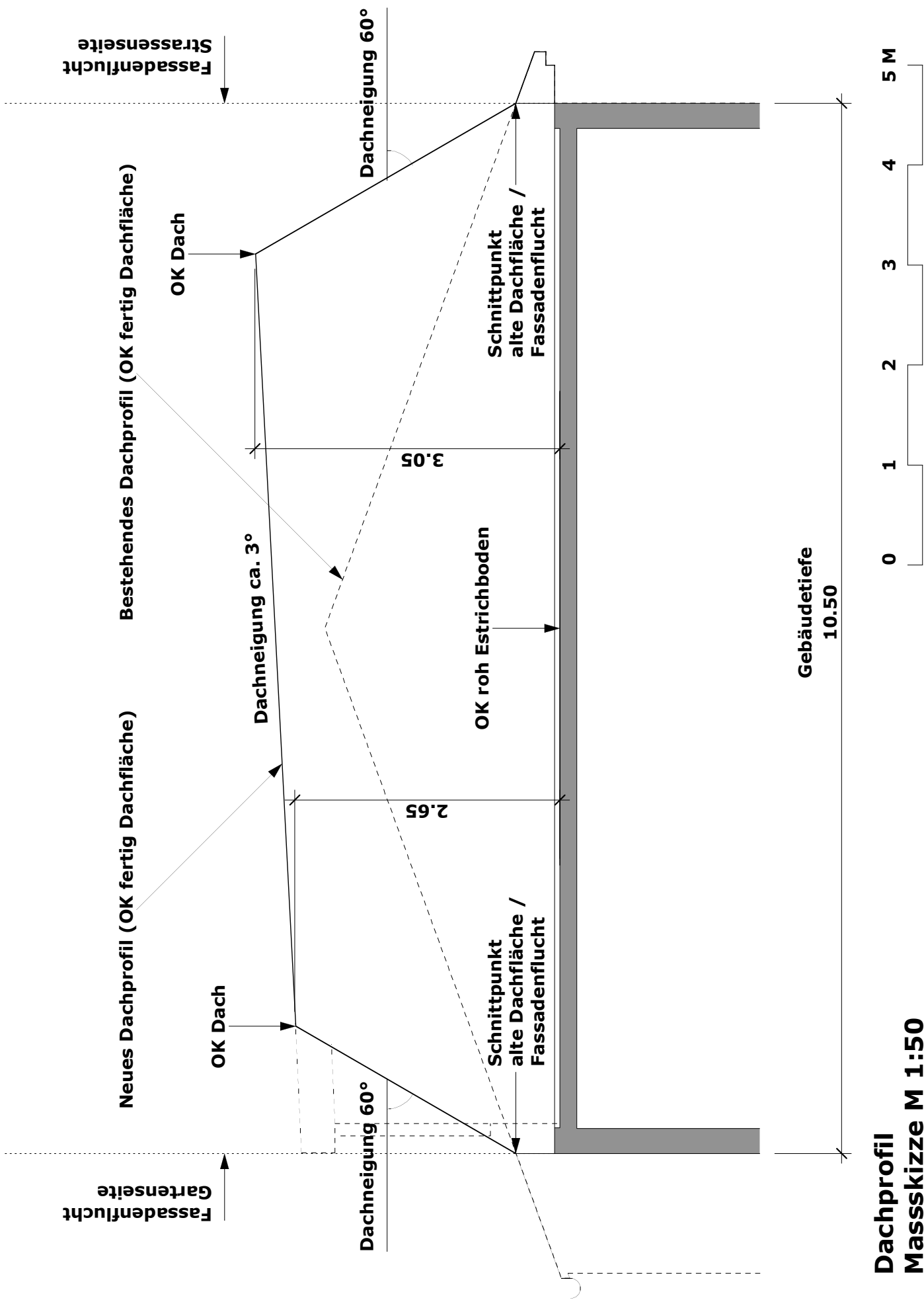




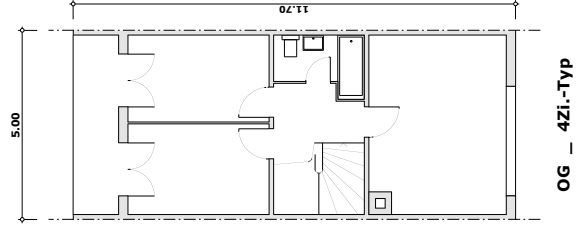
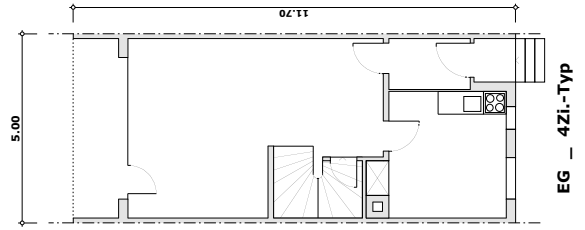
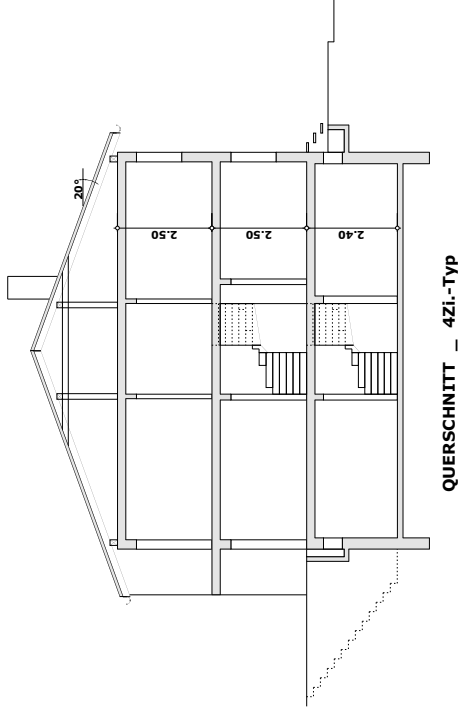
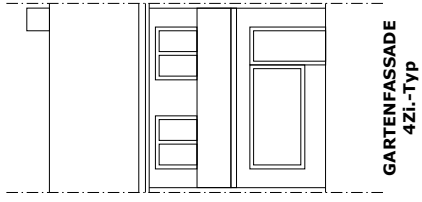
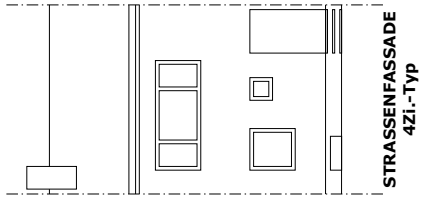


## Fassadenfronten \_ Beispiel

0 1 2 3 4 5 10 M

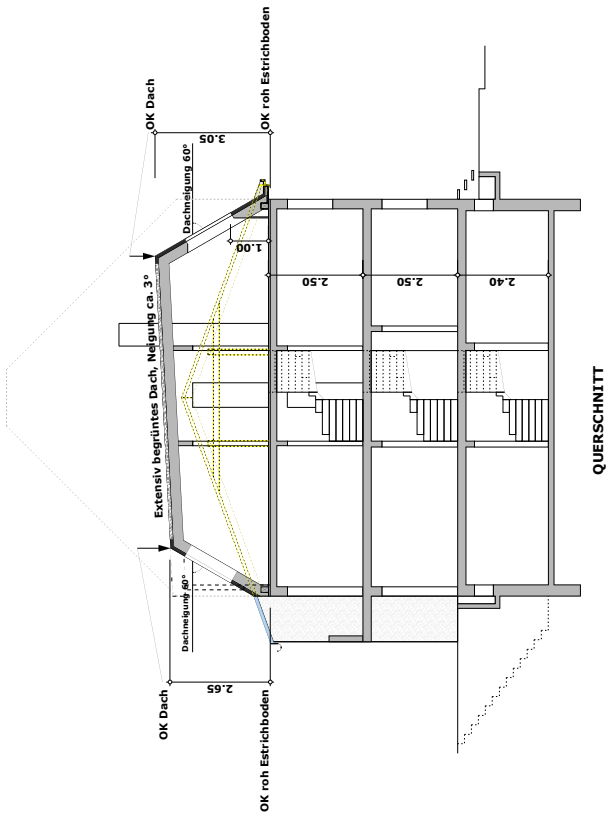
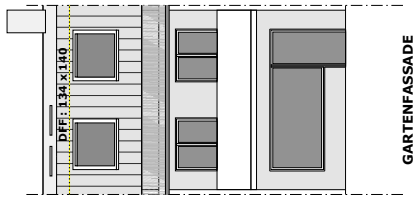
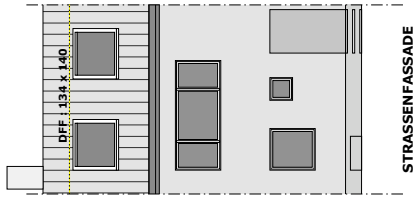


**Dachprofil  
Massskizze M 1:50**

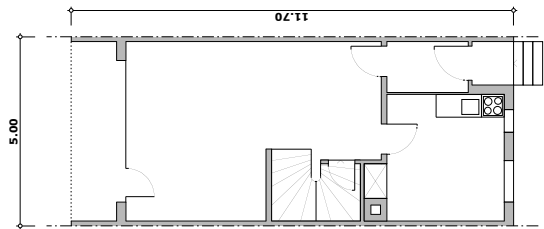


**4Zi.-Typ ( Breite 5.00 m )  
Bestehend**

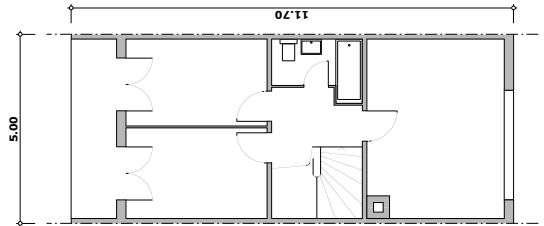




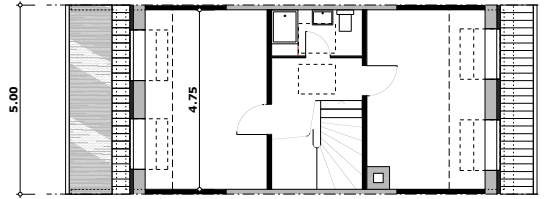
QUERSCHNITT



ERDGESCHOSS

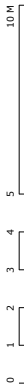


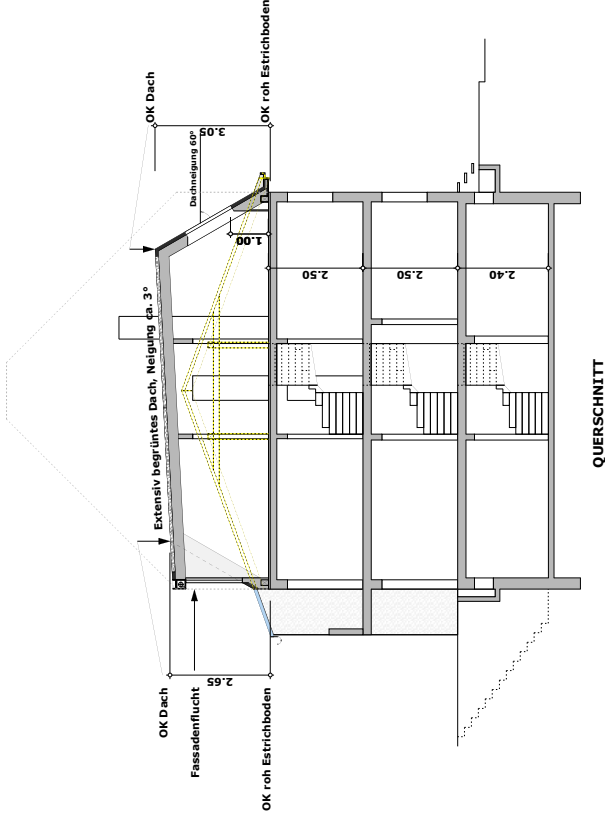
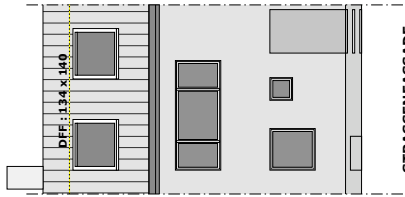
1. OBERGESCHOSS



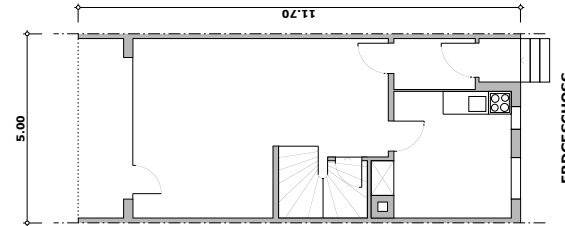
DACHGESCHOSS

4 Zi.-Typ ( Breite 5.00 m )  
Dachaufstockung

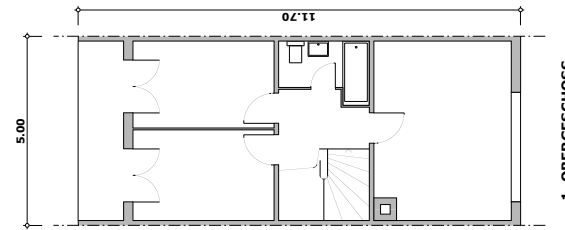




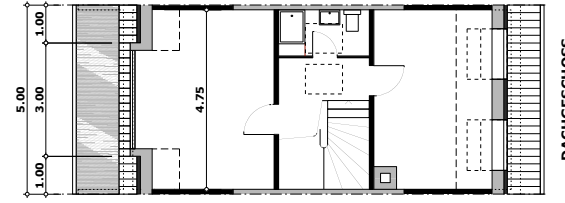
QUERSCHNITT



ERDGESCHOSS



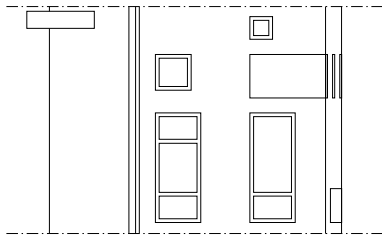
1. OBERGESCHOSS



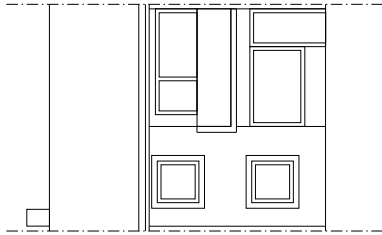
DACHGESCHOSS

**4Zi.-Typ ( Breite 5.00 m )  
Dachaufstockung mit Lukarne**

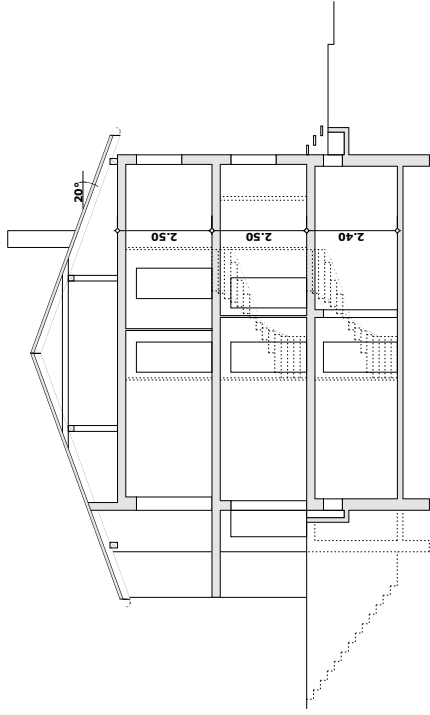




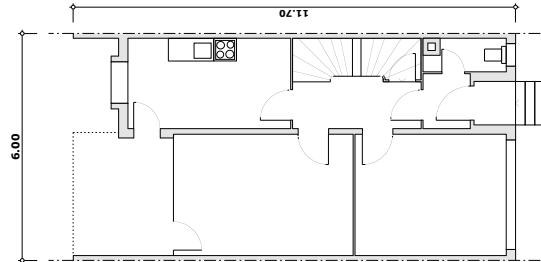
**STRASSENFASADE**  
5zi.-Typ



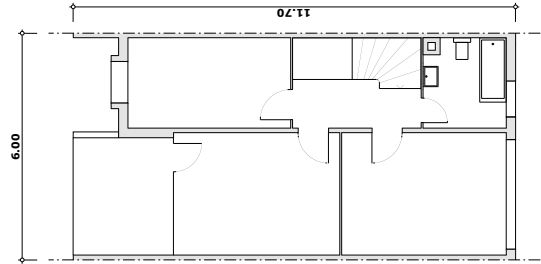
**GARTENFASADE**  
5zi.-Typ



**QUERSCHNITT** – 5zi.-Typ



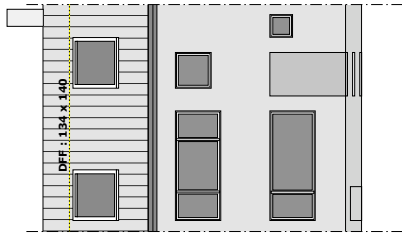
**EG** – 5zi.-Typ



**OG** – 5zi.-Typ

**5zi.-Typ ( Breite 6.00 m )  
Bestehend**

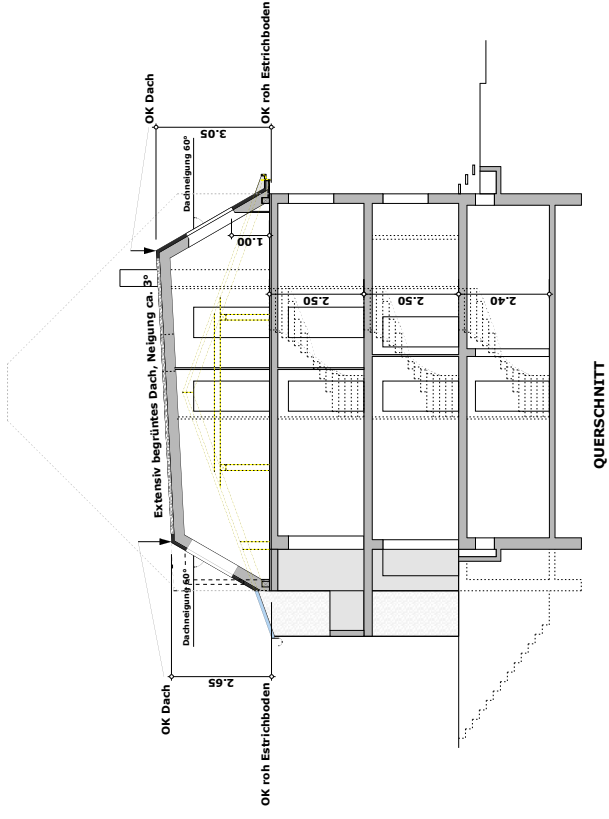




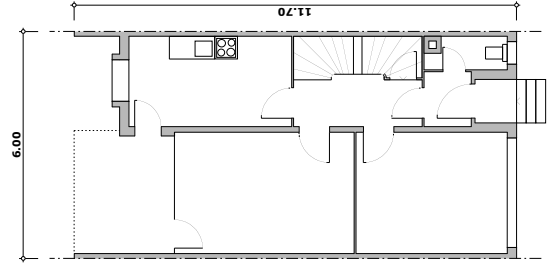
STRASSENFASSADE



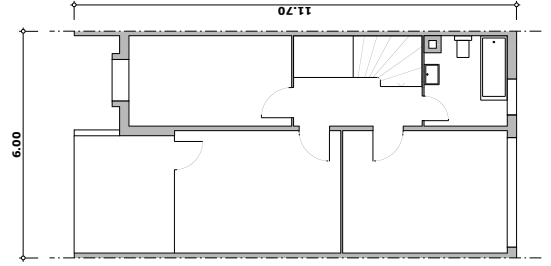
GARTENFASSADE



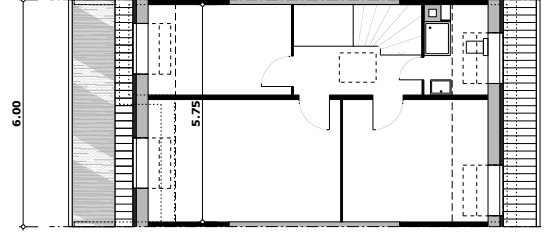
QUERSCHNITT



ERDGESCHOSS



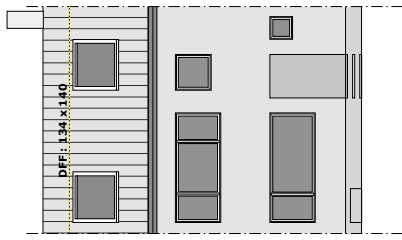
1. OBERGESCHOSS



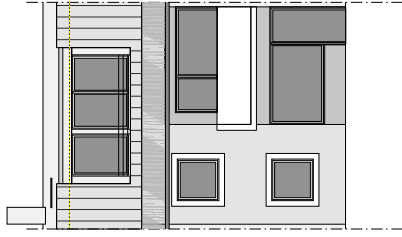
DACHGESCHOSS

5 Zi.-Typ ( Breite 6.00 m )  
Dachaufstockung



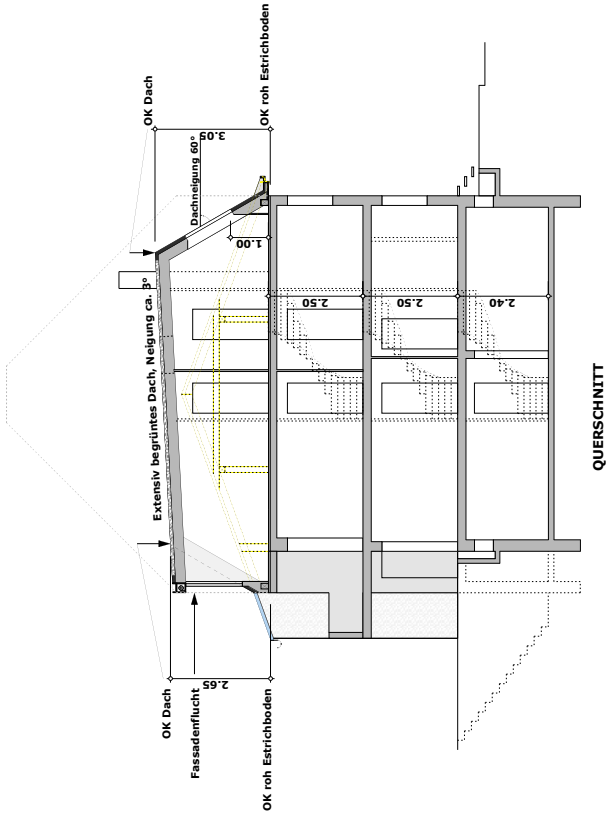


STRASSENFASSADE

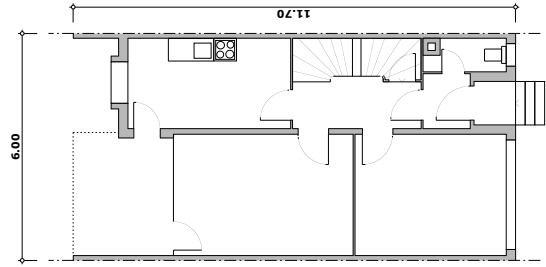


GARTENFASSADE

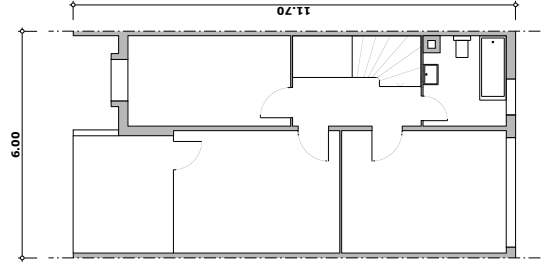
Traufhöhen bleiben bestehend



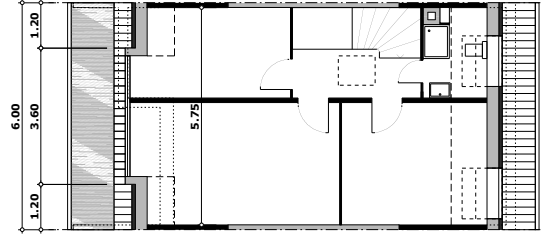
QUERSCHNITT



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

5 Zi.-Typ ( Breite 6.00 m )  
Dachaufstockung mit Lukarne

