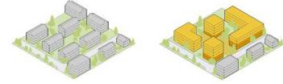
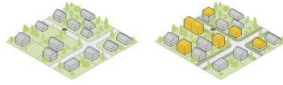
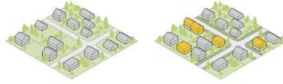


Regelbauweise versus Sondernutzungsplan

Grundlagenstudie im Auftrag der Kantone
Aargau, Basel-Landschaft, Bern, Solothurn

Schlussbericht, 15. Juli 2025



Regelbauweise versus Sondernutzungsplan Aargau, Basel-Landschaft, Bern und Solothurn

Planungsforum DBVU-AG

Windisch, 27. Mai 2026

Beat Suter, Metron Raumentwicklung AG

Auftrag

- gemeinsamer Auftrag der Kantone AG, BL, BE, SO
 - Auslegeordnung der Anwendung RBW und SNP aus kantonaler Sicht; Erkenntnisse kantonsübergreifend und kantonspezifisch
 - Analyse GIS-Daten
 - Interviews mit Kantonsvertretungen:
was läuft gut, was ist kritisch in der Anwendung RBW / SNP?
 - Workshops mit Arbeitsgruppe und Projektsteuerung
 - Empfehlungen aus planerischer Sicht, praxisorientiert
- (Abgrenzung: bisher kein Einbezug der Gemeindesicht)

Fragestellungen

- Quantitative Entwicklung der SNP, «haben die SNP zugenommen»?
 - Hindernisse der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften?
 - Stellenwert der Beratung und Qualitätssicherung?
 - Einsatzbereiche der SNP?
 - Substitutionsmöglichkeiten der SNP durch RBW oder Teilzonen?
 - Bedeutung der Arealüberbauungen?
 - Bezüge zu Mitwirkung, Mehrwertausgleich, Vertragsregelungen?
- (Abgrenzung: exkl. Erschliessungspläne, exkl. ausserhalb Baugebiet)

Instrumentarium RBW/SNP

Gesetzliche Grundlagen, Übersicht

Kantone	AG	BL	BE	SO
Kantonale Gesetze und Verordnungen	Gesetzliches Instrumentarium und Vorgaben	Gesetzliches Instrumentarium und Vorgaben, inkl. Baumasse	Gesetzliches Instrumentarium und Vorgaben	Gesetzliches Instrumentarium und Vorgaben, inkl. Baumasse
RBW allgemeine Nutzungsplanung	Art und Mass der Nutzung und Bebauung	Art und Mass der Nutzung und Bebauung	Art und Mass der Nutzung und Bebauung	Art und Mass der Nutzung und Bebauung Kompetenz Exekutive
SNP Motivation und Ziele	GP-Pflicht, öff. Interessen GP-Anreize, Bonus	QP-Pflicht, öff. Interessen QP-Anreize, Bonus	Zone mit Planungspflicht (ZPP) öff. Interessen/Bonus (inkl. Zonenänderung)	GP-Pflicht, öff. Interessen GP-Anreize, Bonus
SNP Planungspflicht Umsetzung	GP-Pflicht: zwingend GP	QP-Pflicht: zwingend QP	ZPP, Ablösung ÜO und/oder Projektwettbewerb SIA	GP-Pflicht, Umsetzung i.d.R. GP
Qualitätssicherung in RBW/SNP	RBW allg. Anforderungen SNP erhöhte Anforderungen	RBW allg. Anforderungen SNP erhöhte Anforderungen	RBW allg. Anforderungen SNP erhöhte Anforderungen	RBW allg. Anforderungen SNP erhöhte Anforderungen
Arealüberbauungen	Arealüberbauung nach §39 BauV	«Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan» nach § 50 RBG	«Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung» nach Art. 75 BauG	Arealüberbauungen nach §39 KBV
Ändern und Aufheben der SNP	Änderung und Ablösung GP wie Festsetzung	Änderung und Ablösung QP durch Grundeigentümer und Behörde	Änderung und Ablösung ÜO/ZPP wie Festsetzung	Änderung und Ablösung GP durch Behörde Kompetenz Exekutive

Grafik Metron

Spektrum von RBW – SNP



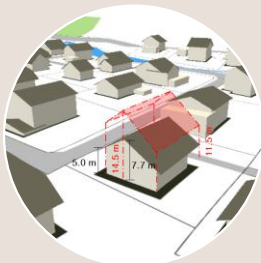
RBW gemäss Nutzungsplanung

Art und Mass der
Nutzung
Ebene Bauzone
Einzelvorhaben



Arealüberbauung

Vorgaben Kt/Gde
Baugesuchsverfahren
Mindestfläche
erhöhte Qualität
Bonusanreize
grössere Areale



SNP- «Aufzoning»

priv. Interesse
basierend auf Bonus
Ziel Verdichtung
keine SNP-Pflicht
grössere Areale



SNP – «komplex»

priv. und öff. Interessen
mehrere Parzellen
gemeinsame
Erschliessung
erhöhte Einpassung
Umgebung/ Kontext,
Schaffung von
Mehrwerten



SNP gemäss übergeordneter Gesetzgebung

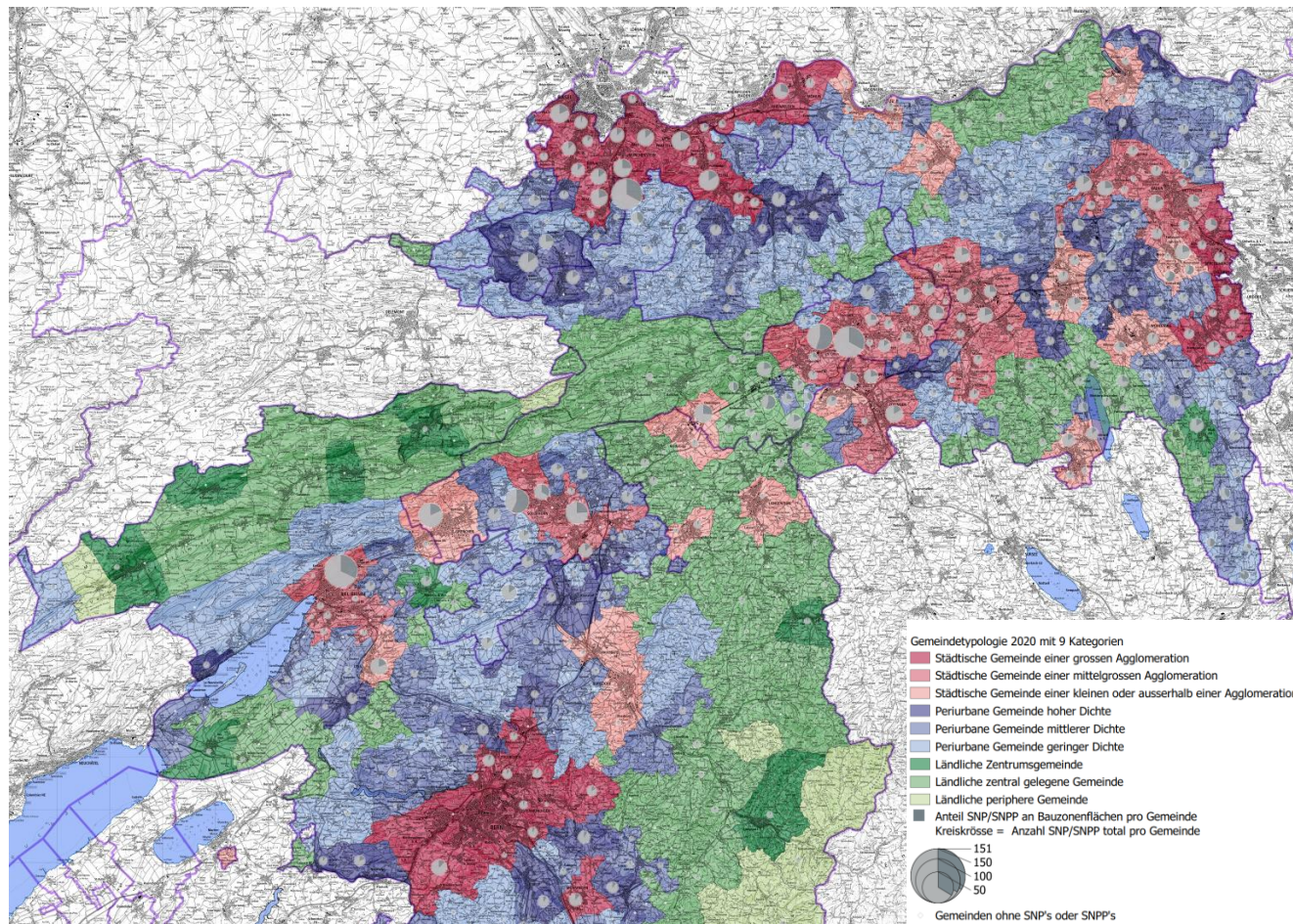
Hochhäuser
UVP
EKZ
LW-Zone
WSP Einzonungen

RBW SNP

Grafik Metron

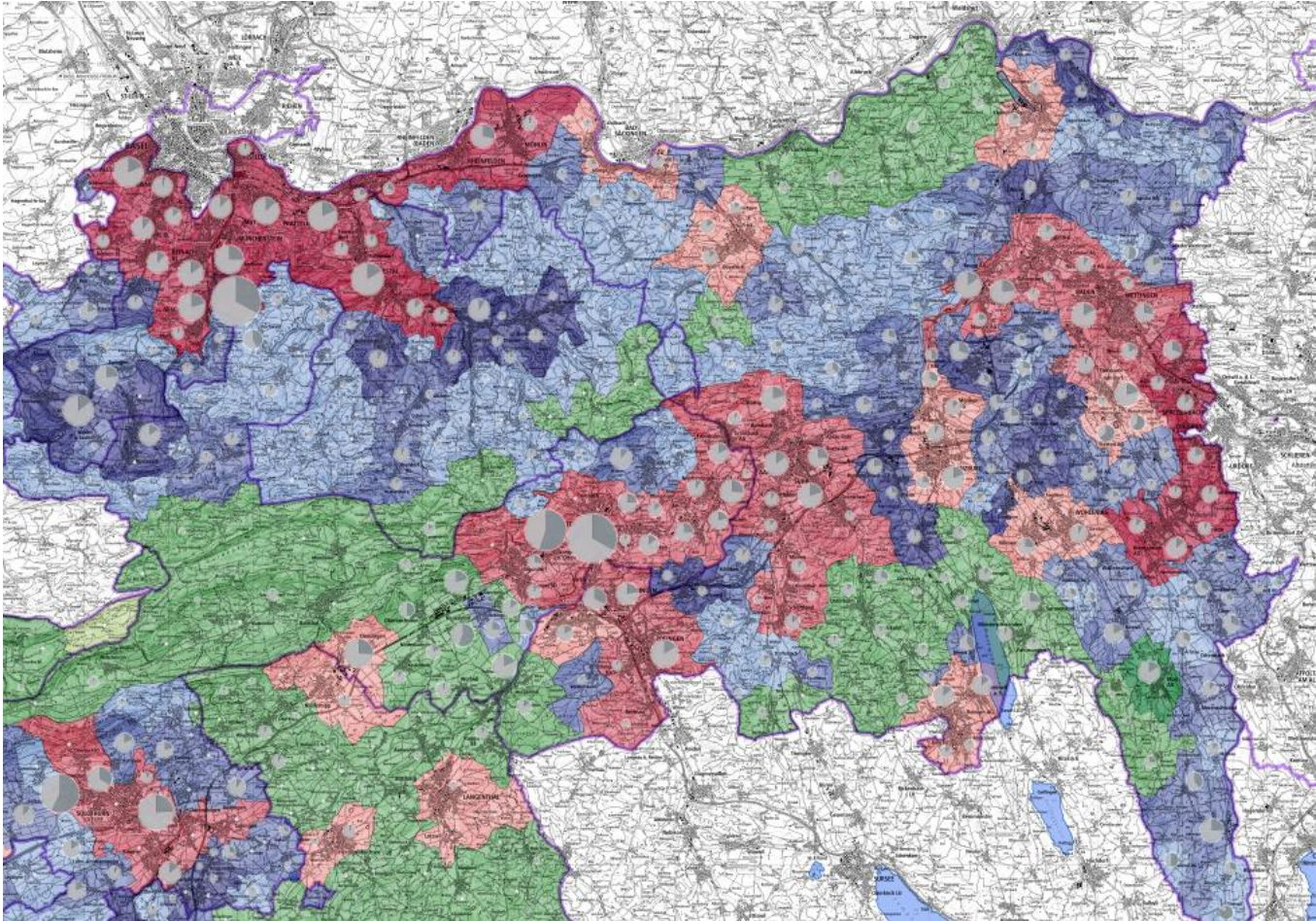
Quantitative Untersuchung der SNP/SNP-Pflichten

Anzahl SNP und SNP-Pflichten



Grafik Metron

Anzahl SNP und SNP-Pflichten

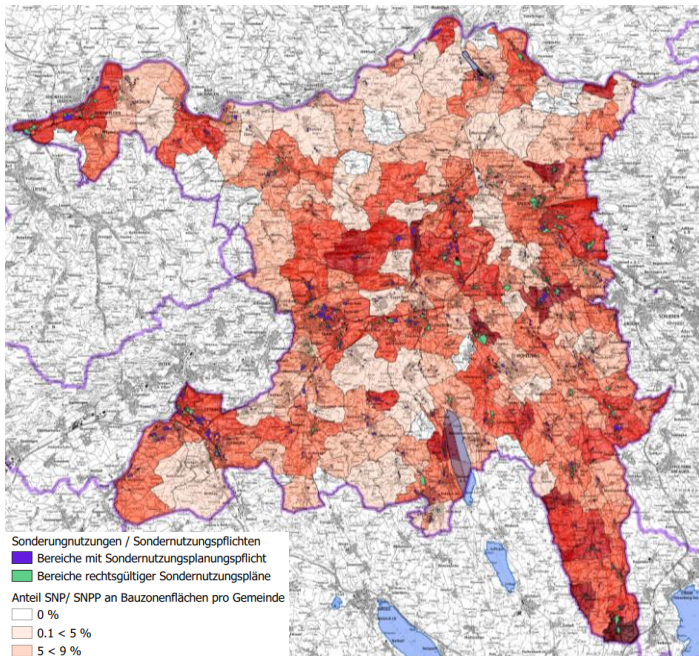


- Gemeindetypologie 2020 mit 9 Kategorien
- Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration
 - Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
 - Städtische Gemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
 - Periurbane Gemeinde hoher Dichte
 - Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte
 - Periurbane Gemeinde geringer Dichte
 - Ländliche Zentrumsgemeinde
 - Ländliche zentral gelegene Gemeinde
 - Ländliche periphere Gemeinde
- Anteil SNP/SNPP an Bauzonenflächen pro Gemeinde
 Kreisrösse = Anzahl SNP/SNPP total pro Gemeinde
- 151
 100
 50
- Gemeinden ohne SNP's oder SNPP's

Grafik Metron

Anzahl SNP/SNP-Pflichten in den 4 Kantonen

- Hohe Dichten in Agglomerationen und entlang des Infrastrukturkorridors
- Übersicht Anzahl genehmigte SNP und vermerkte SNP-P gemäss kant. GIS:



Grafik Metron

Anzahl SNP/SNPP
an Bauzonenfläche
pro Gemeinde
– Beispiel Kt. AG

Übersicht SNP / SNPP

	AG	BL	BE	SO
Bereiche rechtsgültige SNP	731	488	834	840
Bereiche mit SNPP	876	174	88	444

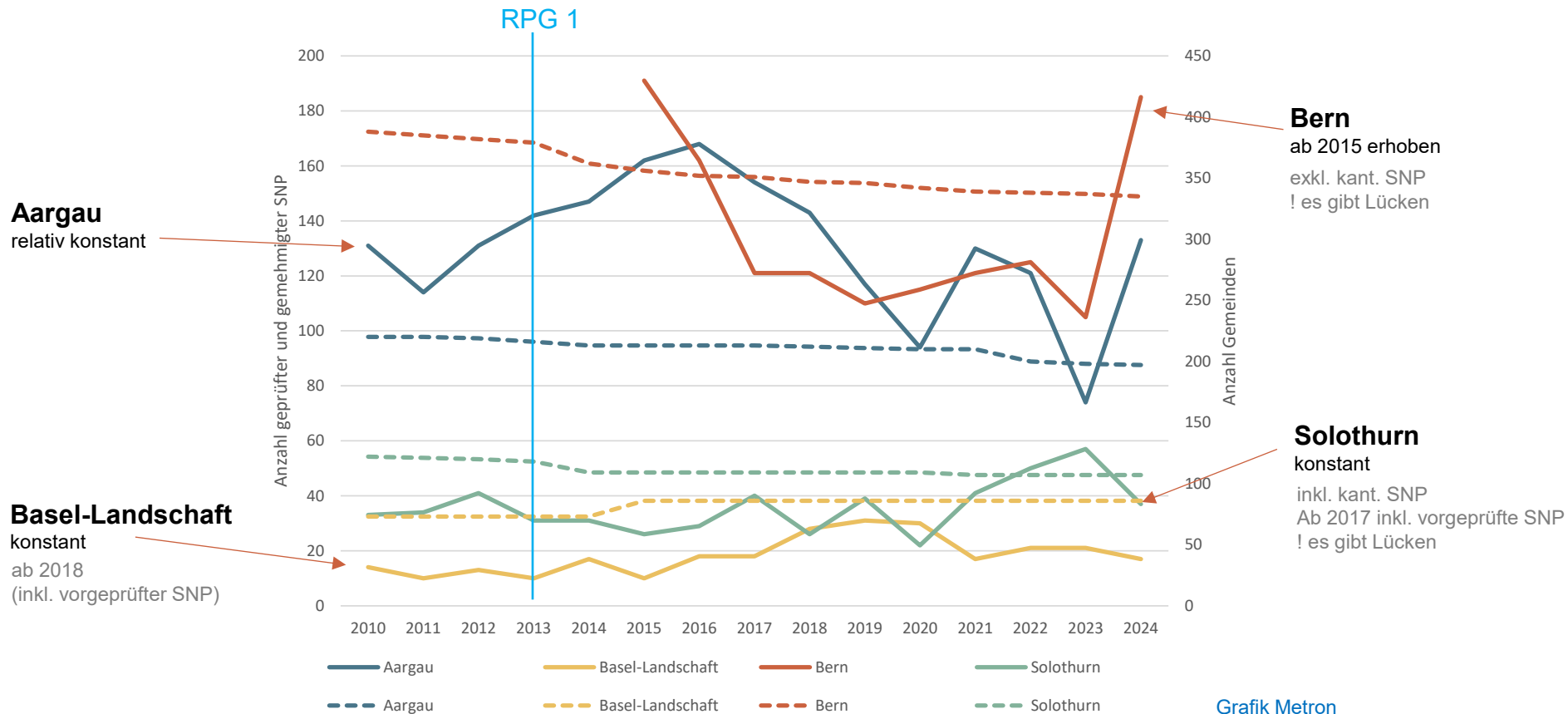
Durchschnittlicher Anteil SNP / SNPP an Bauzonen pro Gemeinde nach Kanton

AG	BL	BE	SO
15.1 %	5.2 %	3.9 %	10.8 %

Durchschnittlicher rechtskräftige SNP pro 1'000 Einwohner pro Gemeinde nach Kanton

AG	BL	BE	SO
1.40	1.20	0.90	3.20

Entwicklung der geprüften und genehmigten SNP



Grafik Metron

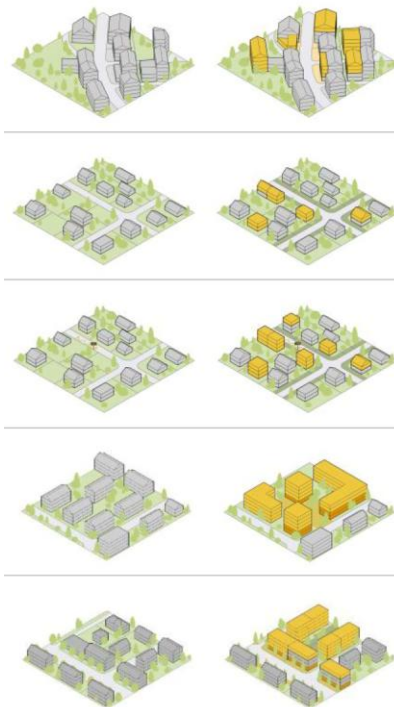
Empfehlungen

- **RBW stärken**
- **SNP optimieren**

Auszug

RBW stärken

1. Grundsatz der hochwertigen Innenentwicklung muss Regelfall sein
2. Spielräume der Innenentwicklung in der Grundordnung müssen vergrössert werden
3. Flexibilität versus Rechtssicherheit ist zentrales Spannungsfeld
4. Verbesserung und Standardisierung der Qualitätssicherung ist unabdingbar
5. Weiterbauen anstelle Ersatzneubauen muss gestärkt werden (Massvorschriften und PP-Anforderungen anpassen)
6. Potenzial der Arealentwicklung prüfen und nutzen
7. Beurteilung der Einpassung und Gestaltung stärken mit Arbeitshilfen und ortsbaulichen Analysen
8. Teilgebiete mit Teilrevisionen verdichten



...und auf Kantonsstufe Best-Practice:

Bauberatung + Unterstützung bei Verfahren + Erfahrungsaustausch

SNP optimieren

1. SNP weiterhin für komplexe, interdisziplinäre, parzellenübergreifende Projekte und ortsspezifische Innenentwicklung
2. Definition der Ziele der SNP-Pflicht in NuPla hat sich bewährt
3. Abweichungen gegenüber RBW in NuPla differenziert ermöglichen, Abweichungen spezifisch definieren
4. Ablösung von realisierten, älteren SNP durch «Bestandeszonen»
5. Die Qualitätssicherung bei SNP muss auch in der Realisierung gewährleistet werden (stufengerechte QS)
6. auch hier gilt: Verbesserung und Standardisierung der Qualitätssicherung ist unabdingbar

Grafik Metron

Kaum Reduktion von SNP-Pflichten (Kap. 4.2.1)

- Kantonalen Vorgaben für SNP-Pflichten sind in der Regel auf Sonderaufgaben ausgerichtet (Hochhäuser, Infrastrukturen, Abbaugelände, Deponien, Einzonung von ESP usw.); diese machen weiterhin Sinn.
- Konkret können folgende SNP-Pflichten in Frage gestellt werden:
 - kantonale SNP-P für UVP-Vorhaben (SO)
 - kommunale SNP-P für ganze Zonen (SO)
- Die SNP-P ist für die Gemeinden ein wichtiges Instrument und kann in den meisten Fällen nicht mit der RBW substituiert werden:
 - öffentliche Interessen
 - Abweichungsmöglichkeiten von RBW
 - Eignung für Projekte der Innenentwicklung
 - Delegation der Planungsaufgabe an die Grundeigentümerschaft
 - Sicherung von Qualitäten im öffentlichen Raum
 - Mitwirkung, Mehrwerte, Vertragsgrundlage
- Die kommunalen Vorgaben für eine SNP-P sind in der Regel ortsspezifisch und transparent begründet. Sie werden auf Stufe Nutzungsplanung festgelegt und legitimiert.

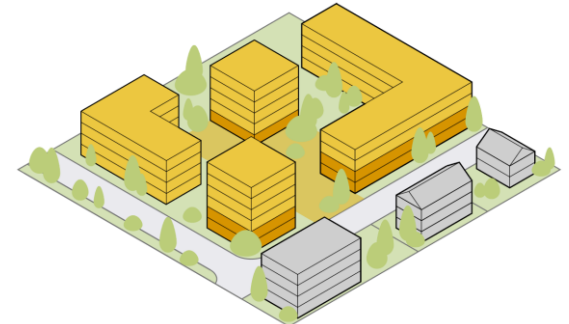
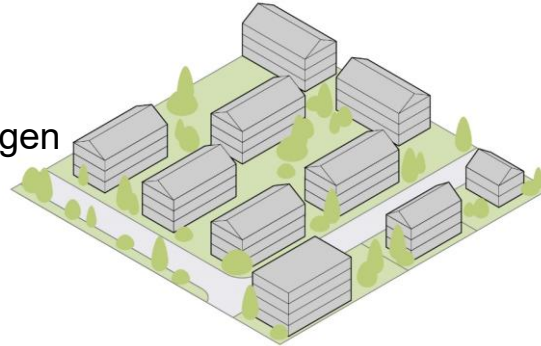
Mögliche Vermeidung von SNP-Typ «Aufzoning» (Kap. 4.2.1/4.5.1)

- Der SNP-Typ «Aufzoning», welcher in erster Linie eine höhere Nutzung anstrebt, hat ein Reduktionspotenzial:
 - Überprüfung der Grundnutzung/Zonenart
 - spezifische Zonenvorschriften mit erhöhtem Spielraum für spezielle Zielsetzungen (z.B. Nachverdichtung im Bestand)
- Es gibt kantonale und kommunale Mass-Vorgaben, welche für die Innenentwicklung und das «Weiterbauen» problematisch sind und eine Begründung für SNP darstellen können:
 - geschossabhängige Grenzabstände (Problem bei Aufstockungen)
 - Mehrlängenzuschläge (Problem bei Anbauten)
 - Parkierungsvorgaben (Problem bei zusätzlichen Wohnungen in Bestandesbauten)
- In der Praxis gibt es eine Tendenz zu sogenannten «wenn-dann-Regelungen», z.B.:
 - zusätzliche Ausnützung für zusätzliche Wohneinheit
 - spezielle Möglichkeiten für Erhalt Bestandesbauten
 - spezielle Möglichkeiten bei einer Mischnutzung (Gewerbebonus)
 - usw.

Mögliche Vermeidung von SNP-Typ «Aufzonzung» (Kap. 4.2.1/4.5.1)

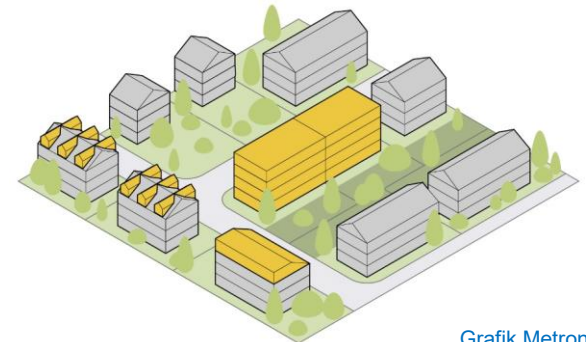
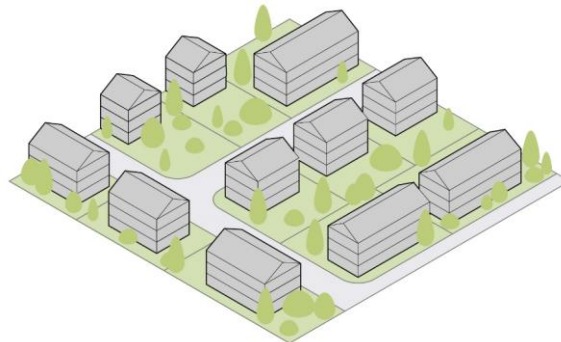
Flexibilisierung:

AZ: «einstufige» Erhöhung
Mehrlängenzuschläge beseitigen
statische Abstände
zusätzliche Vollgeschosse
Ausbau Dachgeschosse



mögliche Bedingungen:

Freiraum
Erdgeschosse
reduzierte Parkierung
Vorgärten / Bäume
Erhalt Bausubstanz
Wohnungsangebot
usw



Grafik Metron

Mögliche Vermeidung von SNP-Typ «Aufzonzung» (Kap. 4.2.1/4.5.1)

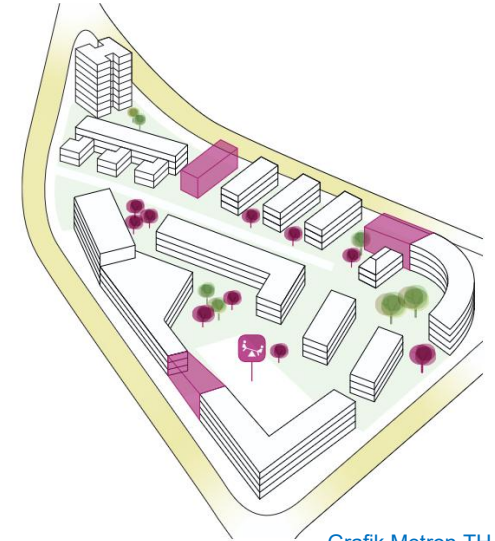
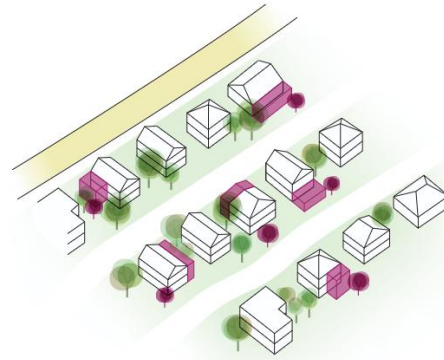
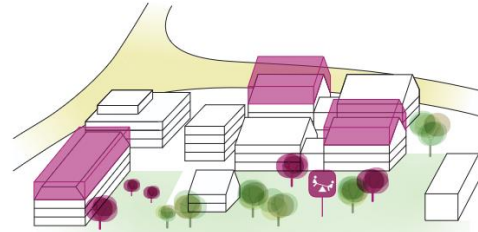
Fokus Weiterbauen

Flexibilisierung:

AZ: «einstufige» Erhöhung
Mehrlängenzuschläge beseitigen
statische Abstände
zusätzliche Vollgeschosse
Ausbau Dachgeschosse

mögliche Bedingungen:

Erhalt Bausubstanz
Freiraum / Vorgärten / Bäume
reduzierte Parkierung (keine TG)



Grafik Metron TH 39

SNP in Kombination mit einer Teilrevision (Kap. 4.3.1)

- **BE:** Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) kombiniert die Planungspflicht mit einer spezifischen Grundzone und erlaubt ein schrittweises, dynamisches Vorgehen (Zonenänderung → SNP und/oder Wettbewerb)
→ ZPP legislativ, ÜO exekutiv
- **BL:** Mit dem Quartierplan (QP) kann umfassend von der Grundordnung abgewichen werden. Entsprechend ist das Verfahren i.d.R. identisch mit einer Teilzonenänderung. Ein schrittweises Vorgehen ist theoretisch möglich, wird aber kaum angewendet, da die Planung sonst zweimal vor die beschlussfassende Behörde muss.
→ QP i.d.R. legislativ (vorgängig Grundeigentümerbeschluss)
- **AG:** Die SNP-P wird häufig im Rahmen von Gesamtrevisionen festgelegt. Die Abweichung von der Grundordnung muss im Voraus in der Bauordnung geregelt werden. Grössere Abweichungen ohne vorausgehende Regelung erfordern eine Teilzonenänderung.
→ SNP-P legislativ, SNP exekutiv
- **SO:** Die SNP-P kann direkt mit einer Teilzonenänderung kombiniert werden. Zu beiden Instrumenten ist der Gemeinderat zuständig und es besteht dadurch eine grosse Anwendungsflexibilität.
→ TZP und SNP exekutiv

SNP in Kombination mit einer Teilrevision (Kap. 4.3.1)

Flexibilisierung in TZP:

AZ: **deutliche Erhöhung der AZ mit SNP**

Nutzungsmischung

Mehrlängenzuschläge / Abstände

Vollgeschosse / Zulässigkeit höhere Gebäude

mögliche Bedingungen, Umsetzung in SNP:

Städtebauliche Einbettung / Bedingungen an Projektqualität

ISOS / Denkmalschutz

Vorzonen zu Strassenraum

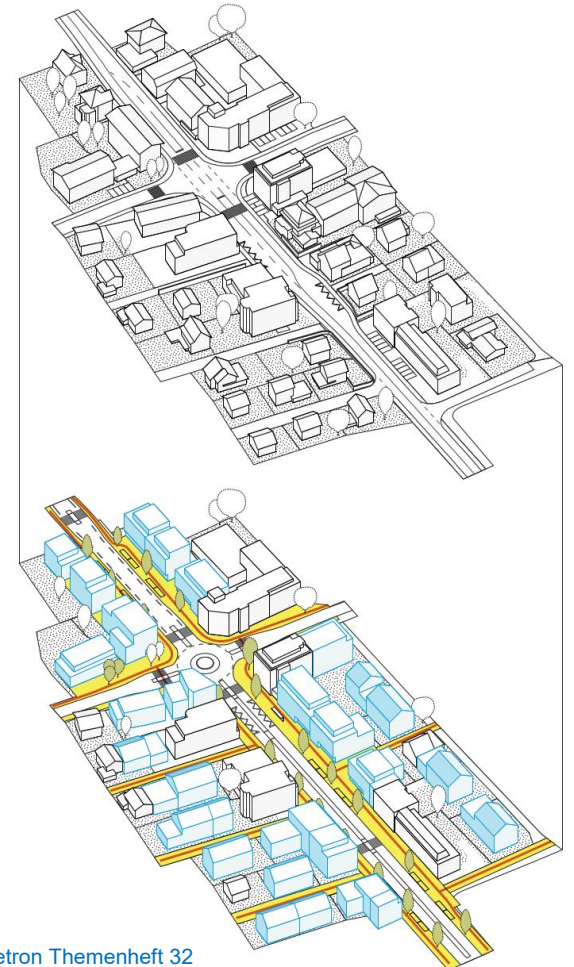
Bäume, öffentlicher Raum, Erdgeschosse

reduzierte Parkierung / gemeinsame Erschliessung

Lärmschutzvorgaben

Wohnungsangebot / Gewerbeanteile

usw



Grafik Metron Themenheft 32

Potenzial der Arealüberbauungen (Kap. 4.6.1)

- **Spezifische Vorgaben für Arealüberbauungen:**
Die Arealüberbauungen sind ein spezielles Baugesuchsverfahren und erlauben bei Erfüllung spezifischer Vorgaben eine begrenzte Abweichung von der RBW. Die Kantone haben wenig Kenntnis über deren Anwendung, da die Verfahren kommunal ablaufen.
- Es besteht das Potenzial, dass die Arealüberbauungen als Teil der RBW gestärkt werden, insbesondere im Hinblick der Innenentwicklung und der Herausforderungen des Weiterbauens.
- Es bestehen grosse kantonale Unterschiede bei der Anwendung des Instrumentes. Für eine fundiertere Einschätzung seines Potentials wäre eine vertieftere Untersuchung notwendig.

Potenzial der Arealüberbauungen (Kap. 4.6.1)

Flexibilisierung:

Mindestflächen für AÜ reduzieren
AZ-Zuschlag (typologisch hergeleitet)
Mehrlängenzuschläge beseitigen
statische Abstände
zusätzliches Vollgeschoss und/oder Anbauten
PP Reduktion

mögliche Bedingungen:

Einpassung
Vorzone zu Strassenraum
Bäume, öffentlicher Raum
gemeinsame Erschliessung
usw

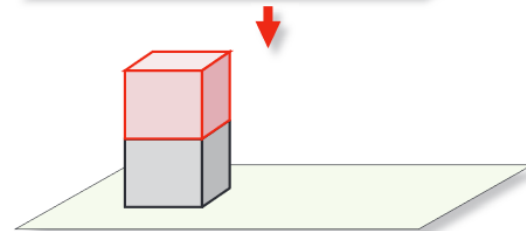
Grafik Arbeitshilfe ZH 2015 / RZU

Verdichtungstypen

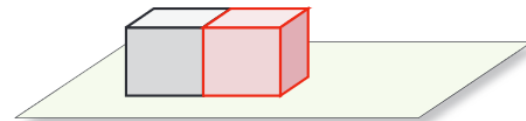
Ausgangslage



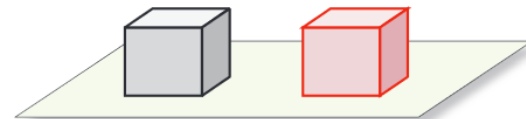
Aufstockung



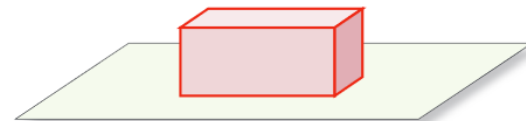
Anbau



Ergänzungsbau



Abbruch und Ersatzneubau



Stärkung der Qualitätssicherung auf Gemeindestufe (Kap. 4.5.1)

- In der Praxis gibt es sehr grosse Unterschiede im Bewusstsein der Gemeinden für die Qualitätssicherung und Umsetzung der Baukultur. Das Spektrum reicht von professionellen Instrumenten und Kompetenzen bis hin zu Verweigerung.
- In den kommunalen Nutzungsplanungen fehlen häufig klare Instrumente für die Qualitätssicherung, diese können umfassen:
 - Ortsbildkommission, Fachbeirat
 - professionell aufgestellte Baukommission
 - Ortsbildberatung bzw. Fachgutachten
 - kommunale Praxishilfen, Quartieranalysen, ortsbauliche Leitbilder
 - spezifische Beurteilungskriterien in der BNO
 - qualitätssichernde Verfahren in speziellen Situationen
- Die erhöhten Anforderungen an Planungen und Projekte der Innenentwicklung erfordern vermehrt Ermessensentscheide und eine fachliche Unterstützung; es stellt sich die Frage, ob dazu die Kantone nicht klarere, verpflichtende Vorgaben machen oder kantonale Unterstützung anbieten müssten.

Bedeutung der Beratung und Qualitätssicherung auf Stufe Kantone (Kap. 4.5.3)

- Eine substanzielle Beratung besteht aus drei Säulen (siehe BE, SO):
 - Fachberatung zu Fragen der Planung und Bauvorhaben der Innenentwicklung
 - Beiträge an spezielle Verfahren der Innenentwicklung
 - Erfahrungsaustausch Kanton / Gemeinden / Fachbüros
- In den Kantonen AG und BL besteht kein vergleichbares Angebot: es ist zu diskutieren, wie eine QS in den jeweiligen Kantonen idealerweise funktionieren sollte
- Keiner der vier Kantone hat eine gesetzliche Verpflichtung für eine Qualitätssicherung im Baugesetz, wie dies z.B. im Kanton GL mit der Verpflichtung für eine Gestaltungskommission verankert ist.

Stärkung der Qualitätssicherung auf Gemeindestufe (Kap. 4.5.1)

Kanton, z.B.
BV Kt. GL

Art. 68 Gestaltungskommission

¹ Zur Beurteilung von Vorhaben nach Artikel 46 und von besonderen Einordnungsfragen nach Artikel 47 Absatz 1 RBG hat die zuständige Gemeinde eine Kommission zu bestellen, welche sich aus fünf bis sieben Fachleuten zusammensetzt.

² Die Kommission unterbreitet ihre Beurteilungen der für das Bewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde.

Gemeinde, z.B.
Glarus Mitte

Art. 11 Gestaltungskommission

¹ Der Gemeinderat bestellt eine Gestaltungskommission. Die Baukommission setzt die Gestaltungskommission als beratendes Organ ein bei:

- a. Beurteilung von Überbauungsplänen und daraus folgenden Projekten, Beurteilung von Projekten mit Überbauungsplanpflicht (Art. 46 RBG)
- b. Beurteilung der geforderten «guten Gesamtwirkung» (Art. 47 Abs. 1 RBG und Art. 67 BauV)

² Gemäss Handlungsanweisung Objekt 4.6, Kommunaler Richtplan, wird die Gestaltungskommission zudem durch die Baukommission beigezogen bei:

- a. Überbauungsplänen und daraus folgenden Projekten in den Wohn-, Misch-, Kern- und Einkaufszonen
- b. Projekten in verdichteter Bauweise in Verdichtungszone gemäss Art. 34 dieser Bauordnung
- c. Projekten an städtebaulich wichtigen Lagen

im Spannungsfeld «Flexibilität / Ermessen»

Räumliche Dorfbilder Glarus Nord, Bsp. Niederurnen



- RAUMPRÄGENDE OBJEKTE**
Bauten, Anlagen oder Ensembles, die für das Dorf von herausragender Bedeutung sind. Sie dienen als Orientierungspunkte im Ort und tragen durch ihre Volumetrie, Gestaltung oder Lage im Zusammenspiel mit der Topografie zur Einzigartigkeit des Ortes bei. Die Identität der angrenzenden Räume sowie des ganzen Dorfes wird wesentlich durch diese raumprägenden Objekte definiert.
- KERNDORF**
Das Kerndorf besteht aus einer heterogenen Körnung: Die dicht und eng stehenden Bauten orientieren sich an strukturierenden Elementen wie beispielsweise Wägen, Plätzen, Ensembles, Topografie, Landschaftsstruktur oder Gewässern. Das Kerndorf wirkt als gewachsener Organismus und folgt natürlichen Regeln für die Bebauung.
- ERWEITERUNG KERNDORF**
Die Erweiterungen des Kerndorfs bestehen aus einer homogenen Körnung: Ähnlich gestaltete Bauten mit gleicher Ausrichtung sind direkt am Kerndorf angebunden und orientieren sich an neu angelegten strukturierenden Elementen wie beispielsweise Verbindungs- oder Bahnhofstrassen.
- GROSSMASSTÄBICHE STRUKTUREN**
Diese Strukturen übersteigen den Massstab des Dorfes. Die Bauten orientieren sich an den Massstößen von Wirtschaft, Infrastruktur, Bildung und Politik. Sie beherbergen plattformartige Nutzungen in grossen Volumina und weiten Flächen. Die hellgraue und die dunkelgraue Markierung kennzeichnen die Massstäblichkeit und Grösse zusammenhängender Strukturen.
- SIEDLUNGSMASSE**
Die allgemeine Bebauung des Dorfes, die das Gebiet ergötzt, bildet die Masse der Siedlung. Sie macht flächenmäßig den grössten Teil des Dorfes aus. Baugesetzliche Vorgaben und Parzellenstrukturen prägen Stellung und Grösse der Volumina sowie ihre Abstände zueinander. Die Siedlungsmasse ist meist in abgeschlossenen Siedlungen organisiert, innerhalb dieser eine homogene Körnung vorherrscht. Die hellgelbe und die dunkelgelbe Markierung kennzeichnen zusammenhängende Strukturen.
- BESONDERZU PRÜFENDE GEBIETE**
Gebiete, die aufgrund hoher Frequenzierung und/oder Zentrumsbildung heute als Vitalitätskerne des Dorfes wahrgenommen werden. Für ihre Gestaltung gelten erhöhte Anforderungen. Diese Räume sind zusammenhängend und parallel-übergreifend zu betrachten. Einzelne Veränderungen in der Gestaltung des Frei-raums oder angrenzender Gebäude sind auf das Gesamtbild abzustimmen.
- BEDEUTENDE STRASSEN- UND FREIRÄUME**
Räume, die aufgrund hoher Frequenzierung und/oder Zentrumsbildung heute als Vitalitätskerne des Dorfes wahrgenommen werden. Für ihre Gestaltung gelten erhöhte Anforderungen. Diese Räume sind zusammenhängend und parallel-übergreifend zu betrachten. Einzelne Veränderungen in der Gestaltung des Frei-raums oder angrenzender Gebäude sind auf das Gesamtbild abzustimmen.
- BEDEUTENDE FASSADEN UND ELEMENTE**
 Fassaden oder Elemente, die aufgrund ihrer Lage, Orientierung und Wirkung die Räume prägen. Für ihre Gestaltung gelten erhöhte Anforderungen. Diese Fassaden und Elemente sind zusammenhängend und parallel-übergreifend zu betrachten. Einzelne Veränderungen in der Gestaltung des Frei-raums oder angrenzender Gebäude sind auf das Gesamtbild abzustimmen.

Gemeinde Glarus Nord / STW, Raumfabrigg, Atelier Void

Besten Dank!

Link Bericht:

https://www.metron.ch/app/uploads/ber_RBW-SNP_Metron_250715_def.pdf



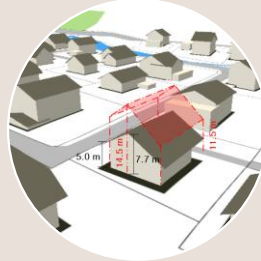
RBW gemäss Nutzungsplanung

Art und Mass der
Nutzung
Ebene Bauzone
Einzelvorhaben



Arealüberbauung

Vorgaben Kt/Gde
Baugesuchsverfahren
Mindestfläche
erhöhte Qualität
Bonusanreize
grössere Areale



SNP- «Aufzoning»

priv. Interesse
basierend auf Bonus
Ziel Verdichtung
keine SNP-Pflicht
grössere Areale



SNP – «komplex»

priv. und öff. Interessen
mehrere Parzellen
gemeinsame
Erschliessung
erhöhte Einpassung
Umgebung/ Kontext,
Schaffung von
Mehrwerten



SNP gemäss übergeordneter Gesetzgebung

Hochhäuser
UVP
EKZ
LW-Zone
WSP Einzonungen

RBW | SNP

Grafik Metron