

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Überbauung im Schlosstal, eingereicht von Gemeinderätin Ruth Kleiber (EVP)

---

Gemeinderätin Ruth Kleiber reichte am 24. Januar 2005, namens der EVP/EDU Fraktion, folgende Schriftliche Anfrage ein:

*"Im vergangenen Oktober wurde das Projekt für "Terrassenhäuser" an der Schlossmühlestrasse von Ing. Bachmann ausgeschrieben. Die 320 Wohnungen sind auf 26 Wohnblöcke verteilt, die den Brühlberghang westlich des Brossiareal bis zur Strasse „Im Morgentau“ auf einer Fläche von 55 000 m<sup>2</sup> belegen sollen. Damit handelt es sich um eine Grossüberbauung, die zu einem weiteren Problemquartier für die Stadtentwicklung werden kann. Das Steueraufkommen der Neuzuzüger von Billigüberbauungen belasten bekanntlich die Stadtkasse zusätzlich, statt sie zu entlasten.*

*Da das Angebot im Billigsektor ausreichend ist, will der Stadtrat den Wohnungsbau für gehobene Ansprüche fördern. Der attraktive Brühlberg Südwesthang eignet sich dazu. Er leidet jedoch unter dem übermässigen Lärm der Autobahn und der Güterzüge. In der kalten Jahreszeit ist er im unteren Bereich vom Schuppentännli empfindlich beschattet. Die vorgeschlagene Überbauung trägt diesen Rahmenbedingungen keine Rechnung. Die Nachteile der Lage kumulieren sich mit niedrigem Wohnwert und negativen Folgekosten für die Stadt. Trotzdem wird die 50%-ige Erhöhung der Baumasse für gute Gestaltung und Einfügung beansprucht. Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume der in Falllinie gestellten Blöcke mit Attikas sind durch benachbarte Blöcke übermässig beschattet und ungenügend besonnt (viele reine Nordwest-Wohnungen!). Sie haben nichts von der schönen Aussichtslage. Die Grundrisse weisen auf den niedrigen Standard der Wohnungen.*

*Diese Anordnung widerspricht dem Terrassenüberbauungskonzept (Gestaltungsplan Dahinden/Heim 1989) mit vorwiegend talseitig, südwestorientierten Wohn- und Schlafräumen an bestens gelegenen Terrassen.*

*Wir fragen deshalb den Stadtrat an:*

- 1. Der Bauherr profitiert von der Bewilligung der 50%-igen Erhöhung der Baumasse. Hat die Stadt im Gegenzug zu diesem vergebenen Bonus dem Bauherrn Auflagen gemacht, die den Bauherrn verpflichten, die Infrastruktur für diese Überbauung, z.B. ein Schulhaus oder Zufahrtsstrassen, mitzufinanzieren?*
- 2. Wie werden die geplanten Wohnungen in Bezug auf aktuelle Lärmimmissions-Messungen, Beschattung infolge topografischer Lage und benachbarten Wohnblöcken, Wohnhygiene und Qualität der Grundrissanordnung beurteilt?*
- 3. Sind die nach § 301 PBG verbotenen, mehrheitlich nach Nordwest orientierten Wohnungen bewilligungsfähig?*
- 4. Wurde ein Gutachten der Fachkommission angefordert, das die Berechtigung zur Erhöhung der Baumasse bestätigt, und kann dasselbe eingesehen werden?*
- 5. Ist der Stadtrat bereit, die Baumasse so zu beschränken, dass eine architektonisch, städtebaulich und volkswirtschaftlich gute Überbauung erreichbar wird?*
- 6. Wie stellt sich der Stadtrat zur Missachtung der im Gesamtplan festgelegten Schlittellinie und des gültigen, aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Gestaltungsplans?"*

## **Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

### **Baugesuch und Gestaltungsplan Schlossberg**

Herr Ing. Leopold Bachmann hat im Oktober 2004 ein Baugesuch für die Überbauung des Gestaltungsplangebietes Schlossberg eingereicht. Geplant waren 321 Wohnungen sowie rund 350 Autoabstellplätze. Weil mehr als 300 Abstellplätze geplant waren, muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Das Baugesuch samt Umweltverträglichkeitsbericht wurde ab der amtlichen Publikation vom 15. Oktober 2004 bis zum 4. November 2004 in der Kanzlei des Baupolizeiamtes aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen insgesamt 97 Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheides ein. Die Überbauung des ganzen Bauareals ist durch einen rechtskräftigen Gestaltungsplan geregelt, was der Bauherrschaft bekannt war. Die Versuche der Architektinnen resp. Architekten, eine Überbauungslösung im Rahmen der geltenden Gestaltungsplanvorschriften zu realisieren, scheiterten an den wirtschaftlichen Randbedingungen, ebenso wie frühere Realisierungsversuche bekannter Generalunternehmungen.

Die Bauherrschaft war sich von allem Anfang an bewusst, dass vorgängig oder parallel zur Erteilung der Baubewilligung der Gestaltungsplan Schlossberg aufgehoben werden muss. Dafür zuständig ist die kantonale Baudirektion; die Aufhebung muss vorgängig vom Grossen Gemeinderat beschlossen werden, der seinerzeit dem privaten Gestaltungsplan zugestimmt hat.

### **Laufendes Baubewilligungsverfahren**

Das Baubewilligungsverfahren ist zur Zeit sistiert, da sich die Bauherrschaft auf Empfehlung der städtischen Behörden entschlossen hat, für die Planung der Hangüberbauung eine Projektierungskonkurrenz durchzuführen. Dies im wesentlichen darum, weil an diesem Hang Wohnungen nicht in einem unteren, sondern in einem mittleren Marktsegment realisiert werden sollen und weil das vorliegende Projekt in verschiedener Hinsicht Fragen, welche teilweise auch im Rahmen dieser Schriftlichen Anfrage gestellt werden, aufgeworfen hat. Die Projektierungskonkurrenz ist im Gange und sollte noch vor den Sommerferien abgeschlossen werden.

### **Mitwirkungsrechte im Baubewilligungsverfahren**

Die Zuständigkeit für die Erteilung von Baubewilligungen liegt bei der örtlichen Baubehörde. Dies ist nach dem Planungs- und Baugesetz die Exekutive, die ihre Kompetenzen an einen behördlichen Ausschuss (oder auch an eine Kommission mit selbständigen Verwaltungsbefugnissen) delegieren kann. Die Kompetenz zur Erteilung von Baubewilligungen mit Umweltverträglichkeitsprüfung hat der Stadtrat – im Gegensatz zu den übrigen Bewilligungen im ordentlichen Verfahren – nicht an den Bauausschuss delegiert.

Die örtliche Baubehörde hat die Aufgabe, die eingereichten Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit zu überprüfen. Dabei steht ihr in verschiedenen Bereichen bei der Beurteilung ein erheblicher, durch die Gemeindeautonomie bestimmter Ermessensspielraum zu. Dem Gemeindeparlament (oder der Gemeindeversammlung) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens – im Gegensatz zu den Planungsverfahren – keine Aufgaben übertragen.

In der Schriftlichen Anfrage wird die der örtlichen Baubehörde zustehende Beurteilung des Bauvorhabens vorweggenommen. Ob und in welchem Umfange diese Beurteilung zutrifft oder nicht, kann dahingestellt bleiben. Die Baubehörde – in diesem Fall der Stadtrat – kann und wird erst im Rahmen des baurechtlichen Entscheides das Bauvorhaben (wenn das Baugesuch nicht zurückgezogen wird) ganzheitlich beurteilen.

Der Stadtrat legt Wert auf die Feststellung, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren Schlossberg um ein laufendes Verfahren handelt, während dessen Dauer grundsätzlich keine Auskünfte über Beurteilungen seitens einzelner Fachstellen erteilt werden. Der Stadtrat ist auch der Meinung, dass Schriftliche Anfragen zu laufenden Baubewilligungsverfahren nicht der richtige Weg sind, um auf baurechtliche Bewilligungsverfahren Einfluss zu nehmen. Es sei diesbezüglich der Grundsatz der Gewaltentrennung in Erinnerung gerufen.

Wer sich in baurechtliche Verfahren einschalten und dort Parteistellung erlangen will, hat innert der Auflagefrist den baurechtlichen Entscheid zu verlangen. Alsdann steht es der betroffenen Person frei, der Baubehörde ihre Sicht der Dinge darzulegen. Das Baupolizeiamt, das verfahrensleitende Amt für die Baubewilligungsverfahren, wird in solchen Fällen die Bauherrschaft und die/den potenzielle/n Rekurrentin/en ersuchen, allfällige Differenzen bereits vor Erlass des baurechtlichen Entscheides auszuräumen, damit Rekursverfahren vermieden werden können. Solche Gespräche werden aber grundsätzlich nur mit denjenigen (natürlichen oder juristischen) Personen geführt, die im Verfahren tatsächlich Parteistellung beanspruchen (ob die Rekurslegitimation im Einzelfall gegeben ist oder nicht, wird anschliessend von der zuständigen Baurekurskommission IV beurteilt).

In Anbetracht dieser Sach- und Rechtslage nimmt der Stadtrat zu den einzelnen Fragen wie folgt Stellung:

#### Zur Frage 1:

*„Der Bauherr profitiert von der Bewilligung der 50%-igen Erhöhung der Baumasse. Hat die Stadt im Gegenzug zu diesem vergebenen Bonus dem Bauherrn Auflagen gemacht, die den Bauherrn verpflichten, die Infrastruktur für diese Überbauung, z.B. ein Schulhaus oder Zufahrtsstrassen, mitzufinanzieren?“*

Wenn eine Bauherrschaft den Arealüberbauungsbonus oder den Terrassenhausbonus beanspruchen will, muss sie nachweisen, dass die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Die Baubehörden lassen diese Frage jeweils durch die dafür eingesetzte städtische Fachgruppe Stadtgestaltung (Konstituierungsbeschluss SR vom 26.6.2002) unter Leitung des Stadtarchitekten, abklären. In der Regel übernimmt die Baubehörde die Empfehlung der Fachgruppe. Ob für die Überbauung eines Areals der Arealüberbauungsbonus oder der Terrassenhausbonus gewährt werden kann, wird durch die Baubehörde erst im Rahmen des baurechtlichen Entscheides beschlossen.

Welche Infrastrukturen durch die Bauherrschaft zu erstellen sind, ist im Planungs- und Baugesetz geregelt. Insbesondere müssen die Kosten der gesamten Feinerschliessung von der Bauherrschaft übernommen werden (Zufahrtstrassen, Kanalisation).

#### Zur Frage 2:

*„Wie werden die geplanten Wohnungen in Bezug auf aktuelle Lärmimmissions-Messungen, Beschattung infolge topografischer Lage und benachbarten Wohnblöcken, Wohnhygiene und Qualität der Grundrissanordnung beurteilt?“*

Eine abschliessende baurechtliche Beurteilung des Vorhabens durch die Baubehörde ist noch nicht erfolgt. Das Resultat der Projektierungskonkurrenz bleibt abzuwarten.

### Zur Frage 3

*„Sind die nach § 301 PBG verbotenen, mehrheitlich nach Nordwest orientierten Wohnungen bewilligungsfähig?“*

Eine abschliessende baurechtliche Beurteilung des Vorhabens durch die Baubehörde ist noch nicht erfolgt. Das Resultat der Projektierungskonkurrenz bleibt abzuwarten.

### Zur Frage 4:

*„Wurde ein Gutachten der Fachkommission angefordert, das die Berechtigung zur Erhöhung der Baumasse bestätigt, und kann dasselbe eingesehen werden?“*

Die Fachgruppe Stadtgestaltung ist mit dem Geschäft betraut. Gutachten und Empfehlungen der Fachgruppe richten sich an die Baubehörde und sind aus Daten- und Personenschutzgründen nur für Berechtigte einsehbar.

### Zur Frage 5:

*„Ist der Stadtrat bereit, die Baumasse so zu beschränken, dass eine architektonisch, städtebaulich und volkswirtschaftlich gute Überbauung erreichbar wird?“*

Eine gute Einordnung und Gestaltung eines Bauvorhabens wird nicht primär durch eine Beschränkung der Baumasse, sondern durch eine überzeugende Planungsleistung der Architektinnen resp. Architekten erreicht. Das Ergebnis der Projektierungskonkurrenz bleibt diesbezüglich abzuwarten.

### Zur Frage 6:

*„Wie stellt sich der Stadtrat zur Missachtung der im Gesamtplan festgelegten Schlittellinie und des gültigen, aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Gestaltungsplans?“*

Eine abschliessende baurechtliche Beurteilung des Vorhabens durch die Baubehörde ist noch nicht erfolgt. Das Resultat der Projektierungskonkurrenz bleibt abzuwarten. Es steht aber grundsätzlich jeder Bauherrschaft frei, die Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes zu beantragen, insbesondere dann, wenn die im Gesetz vorgesehene minimale Gültigkeitsdauer von 5 Jahren überschritten ist. Die Bauherrschaft trägt allerdings das Risiko, wenn sie ein dem Gestaltungsplan widersprechendes Baugesuch einreicht.

Der Stadtrat ist beim vorliegenden Fall der Überzeugung, dass im Rahmen der laufenden Projektierungskonkurrenz für die Überbauung des Schlossbergs eine gute Lösung gefunden werden kann. Wenn eine solche gute Lösung auf dem Tisch liegt – aber nur dann – wird er dem Grossen Gemeinderat Antrag auf Aufhebung des geltenden Gestaltungsplanes stellen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder