

B1.13. Bauordnung
Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Festsetzungsvorlage

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Vorlage zur Teilrevision der Bauordnung bezüglich Kernzonenbestimmungen wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Erläuterungen

Gemäss § 50 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Die Kernzone dient somit vor allem Ortsbildschutzzwecken. Eine Kernzone kann nur festgelegt werden, wenn in deren Bereich ein Minimum von erhaltungswürdigen Bauten und Anlagen vorhanden ist. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) kann bezüglich Kernzonen sehr detaillierte Vorschriften über die Gestaltung und die Lage von Bauten vorsehen.

Häufig orientieren sich die Kernzonenbestimmungen stark an traditionellen Gestaltungsvorstellungen. Dadurch wird zeitgemässes, modernes Bauen erschwert oder gar verunmöglicht. Die heutigen baulichen Ansprüche und Anforderungen stehen teilweise in Konflikt mit dem Ortsbild. Die unterschiedlichen öffentlichen Interessen müssen gegeneinander abgewogen werden. Dieser Zielkonflikt lässt sich nicht mit neuen Vorschriften lösen. Verschiedene Gemeinden im Kanton Zürich haben sich bereits intensiv mit dieser Problematik auseinandergesetzt und ihre Bauordnungen angepasst (z.B. Regensdorf, Hausen am Albis, Männedorf oder Erlenbach). Es hat sich in der Praxis eine Lösung etabliert, von der auch die Stadt Dietikon Gebrauch machen möchte.

Um für zeitgemässe architektonische Lösungen in der Kernzone auch im Kontext strenger und detaillierter Vorschriften einen grösseren Spielraum zu schaffen, können über ein Fachgutachten Abweichungen von den Bauvorschriften ermöglicht werden. Dafür muss die Möglichkeit für Abweichungen von den generellen Bauvorschriften in der kommunalen BZO verankert werden. Wird es den Bauwilligen gestattet, sich aufgrund spezieller Umstände über die Kernzonenbestimmungen hinwegzusetzen, müssen aber auch spezielle Qualitätsanforderungen an Bauvorhaben gestellt werden. Das beurteilende Fachgremium soll aus Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Behörden sowie privaten, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzt sein. Die Stadt Dietikon verfügt mit dem Baukollegium bereits über ein Fachgremium, welches diese Anforderungen erfüllt. An die Stelle des Fachgremiums kann bei einem Konkurrenzverfahren nach anerkannten Regeln auch ein Preisgericht treten, sofern darin Vertreterinnen bzw. Vertreter der Stadt Einsitz nehmen können.

vom 11. März 2013

Mit der Teilrevision der BZO soll eine Kompetenznorm zur Ermöglichung von Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen geschaffen werden. Aktueller Anlass für die Revision ist das Vorhaben "Kronenliegenschaften", welches mit seiner zeitgenössischen Architektur einen qualitätsvollen Beitrag zur Weiterentwicklung des Ortsbildes leistet. Es weicht bezüglich seiner gestalterischen Ausprägung von den Gestaltungsvorschriften der Kernzonenbestimmungen ab, welche sich an historischen Gebäuden orientieren. Nach Auffassung der Baudirektion ist es nicht zulässig, für ein solches Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Deshalb sollen unter klar definierten Voraussetzungen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen ermöglicht werden. Konkret soll ein neuer Artikel 14a in die Bau- und Zonenordnung eingefügt werden. Dieser ermöglicht Abweichungen bei den Kernzonenvorschriften in gestalterischen Belangen. Um klarzustellen, dass dadurch keine Nutzungserhöhung erreicht werden darf, wird Absatz 2 angefügt, der dies ausschliesst und als Nachweis ein Vergleichsprojekt verlangt.

Die vorgeschlagene Lösung entspricht dem Leitfaden der Baudirektion für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften.

Die öffentliche Auflage der neuen Vorschriften fand zwischen 2. November 2012 und 3. Januar 2013 statt. Innerhalb der Frist sind drei Einwendungen mit gleichem Inhalt eingegangen. Die Einwendungen sind berücksichtigt und die Vorlage entsprechend angepasst worden. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Antrag den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Keine Stelle hat sich geäußert, was als Zustimmung interpretiert wird. Die Vorlage wurde auch der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2012 teilt das Amt für Raumentwicklung mit, dass die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen sei. Es wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die Bauordnung soll mit dem Art. 14a ergänzt werden, der wie folgt lautet:

- ¹ *Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, welche von einem durch die Baubehörde eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, werden Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen in gestalterischen Belangen zugelassen. Sofern ein Projekt in einem nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahren erarbeitet wird, kann das Preisgericht mit Vertretern der Stadt als Fachgremium eingesetzt werden.*
- ² *Durch solche Abweichungen darf das zonengemässe Nutzungsmass nicht erhöht werden. Dies ist durch ein Vergleichsprojekt zu belegen. Die in Abs. 1 genannten Abweichungen beziehen sich nicht auf Grenz- und Gebäudeabstände.*

Referent: **Stadtpräsident Otto Müller**

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Daniel Müller
Stadtschreiberin-Stv.

JB 0311_BZO_Rev. Kernzonen_Festsetzung_Weisung.docx

versandt am: