

Vorlage Stadtparlament

| | |
|---------------|--|
| Datum | 10. Dezember 2019 |
| Beschluss Nr. | 3613 |
| Aktenplan | 152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen |

Interpellation Karl Schimke und Stefan Keller: Wie viel Biss hat Art. 51^{bis}?; schriftlich

Karl Schimke und Stefan Keller sowie 27 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 29. Oktober 2019 die beiliegende Interpellation «Wie viel Biss hat Art. 51^{bis}?» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Das Stadtparlament hat am 25. August 2015 einen Nachtrag zur Bauordnung zum Zweck der Einführung von Wohnzonen mit besonderen Anforderungen und des Schutzes von Einfamilienhausgebieten beschlossen (Vorlage des Stadtrats Nr. 2806 vom 10. März 2015). Damit wurden die ehemaligen Einfamilienhaus-Zonen in drei verschiedene Kategorien aufgeteilt: «Verdichtungsgebiete», «Wohnzonen mit besonderen Anforderungen» und «Ortsbildschutzgebiete und Gebiete mit besonderem baulichem Erscheinungsbild».

In der durch den neuen Artikel 51^{bis} der Bauordnung (BO) geschaffenen «Wohnzone mit besonderen Anforderungen» (WobA) müssen sich Mehrfamilienhäuser besonders gut in die bestehende Überbauung einfügen. Das gilt insbesondere für die Stellung der Bauten und deren Strassenabstand, die Erschliessung der Grundstücke sowie die Parkieranlagen, die Abstände zu bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die Freiraumgestaltung. Der Nachtrag ist seit dem 1. April 2017 in Kraft.

2 Beantwortung von Fragen

1. *Wie viele Bauprojekte sind in der neugeschaffenen WobA nach Art. 51bis BO seit November 2015 eingereicht worden? Bei wie vielen wurde Einsprache von Nachbarn erhoben? Wie viele Projekte konnten von der Stadt bewilligt werden?*

Seit der Inkraftsetzung des Art. 51^{bis} der Bauordnung am 1. April 2017 wurden in der Wohnzone mit besonderen Anforderungen insgesamt sieben Baugesuche eingereicht, welche unter die erwähnte Bestimmung fallen.

Während lediglich ein Baugesuch ohne Einsprache bewilligt werden konnte, gingen gegen sechs Baugesuche Einsprachen ein. Zwischenzeitlich wurden vier Baugesuche von der Baubewilligungskommis-

sion bewilligt und ein Baugesuch abgewiesen. Ein Baugesuch befindet sich derzeit noch im Bewilligungsprozess. Generell ist zu erwähnen, dass bei Baugesuchen vermehrt Einsprachen erhoben werden.

2. Bei wie vielen dieser Projekte ist Rekurs beim Kanton eingereicht worden? Hat der Kanton den Entscheid der Stadt gestützt?

Gegen vier Entscheide der Baubewilligungskommission, davon drei bewilligte und ein abgelehntes Baugesuch, wurde das Rechtsmittel ergriffen. Alle Rekursverfahren sind noch nicht abgeschlossen. Entsprechend ist offen, ob die Rekursinstanz die Entscheide resp. die Beurteilungen der Baubewilligungskommission in Bezug auf Art. 51^{bis} BO stützt.

3. Gibt es kantonale Entscheidungen, die anschliessend an das Verwaltungsgericht weitergezogen wurden?

Nein, sämtliche Rekursverfahren sind derzeit noch pendent (siehe Antwort zur Frage 2).

4. Teilt der Stadtrat die Meinung, dass der Ermessensspielraum im Art. 51bis BO zu mehr Unsicherheit bei der Planung von Neubauten, sowohl für den Bauherrn wie auch die Nachbarn geführt hat?

Wie der Stadtrat bereits in der Vorlage an das Parlament zur Einführung von Art. 51bis BO ausgeführt hat, sollen sich Mehrfamilienhäuser in der WobA besonders gut in die bestehende Überbauung einfügen, wobei dies insbesondere für die Stellung der Neubauten und deren Strassenabstand, die Erschliessung der Grundstücke sowie die Parkieranlagen, die Abstände zu bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und die Freiraumgestaltung gilt.

Die dafür formulierte Bestimmung in der Bauordnung, welche eine «besonders gute Einfügung» fordert, stellt eine positive Gestaltungsvorschrift dar, die als unbestimmter Gesetzesbegriff offen formuliert ist. Anders als beispielsweise bei der Festlegung eines klar bezeichneten und messbaren Grenzabstandes besteht bei einem unbestimmten Rechtsbegriff ein gewisser Beurteilungsspielraum. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschliessen, dass je nach Interessenlage die gesetzliche Deutung dieses Artikels unterschiedlich ausgelegt wird. Der damit verbundene Planungsprozess gestaltet sich dadurch sowohl für die Bauherren und Planer als auch die Behörden sicherlich anspruchsvoller. Dennoch ist der Stadtrat überzeugt, dass die positiven Gestaltungsvorschriften zur WobA einerseits einen wichtigen Beitrag zur massvollen und qualitativen Verdichtung in den entsprechend bezeichneten Wohngebieten ermöglicht und andererseits einen rücksichtsvollen Umgang mit dem gegenwärtigen Zustand und den Strukturen begünstigt.

Die Vorgaben der Bauordnung zur Zusammensetzung der Baubewilligungskommission stellen sicher, dass Personen aus verschiedenen Fachbereichen vertreten sind und damit das geeignete Fachwissen vereinigt wird (mindestens eine Architektin / ein Architekt oder eine Juristin / ein Jurist müssen Mitglied sein). Damit ist gewährleistet, dass die Entscheide zu Bauprojekten in der WobA ausgewogen, mit qualitativem Anspruch und unter Berücksichtigung der verschiedenen Anliegen ausfallen.

5. Wie plant die Stadt, diese für alle Beteiligten unbefriedigende Situation im Rahmen der neuen BZO zu lösen?

Gegenwärtig besteht – wie bereits aufgezeigt – kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Sollten aber die pendenten Rechtsmittelverfahren dazu führen, dass die Bestimmung von Art. 51bis BO überprüft bzw. angepasst werden muss, wäre dafür die anstehende Revision von Bau- und Zonenordnung, welche bis im Jahr 2027 abgeschlossen werden muss, das geeignete Mittel.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Jennifer Abderhalden

Beilage:
▪ Interpellation vom 29. Oktober 2019