



Stadtparlament: Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Karin Winter-Dubs: Ablauf Interessenabwägung Villa Wiesental; Beantwortung

Am 25. Oktober 2012 reichte Karin Winter-Dubs die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Ablauf Interessenabwägung Villa Wiesental" ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. Die „Villa Wiesental“ ist im Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt enthalten. Das Inventar ist gemäss Art. 3 Abs. 1 der städtischen Bauordnung für die Verwaltung verbindlich. Es hat aber keine Rechtswirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in das Inventar ist nicht mit einem Rechtsmittelverfahren verbunden, den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht keine Einsprache- oder Rekursmöglichkeit gegen eine Inventarisierung zur Verfügung. Das Inventar hat gegenüber den Betroffenen und gegenüber der Öffentlichkeit eine informative Wirkung, aber keine rechtliche Verbindlichkeit. Eine rechtlich verbindliche Entscheidung über die Schutzwürdigkeit erfolgt erst im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens, eines Sondernutzungsplanverfahrens, bei einer konkreten Gefährdung des Schutzobjektes im Sinne von Art. 3 Abs. 2 der Bauordnung oder mit einer Feststellungsverfügung auf Ersuchen der Grundeigentümerschaft. Dann wird das entsprechende Beschlussverfahren für das Baugesuch, den Sondernutzungsplan oder die Verfügung durchgeführt, mit den jeweiligen Rechtsmitteln.
2. Für die Aufnahme eines bestimmten Gebäudes in das Inventar wie auch für die Entlassung aus dem Inventar ist der Stadtrat zuständig, ohne Bindung an Verfahrensvorschriften. Der Stadtrat kann aufgrund neuer Erkenntnisse jederzeit eine Neubeurteilung vornehmen und das Inventar ändern. Solche neuen Beurteilungen und Interessenabwägungen sind zum Beispiel dann geboten, wenn die Schutzwürdigkeit eines inventarisier-



ten Gebäudes im Rahmen von konkreten Projekten gegenüber anderen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen unter konkreten Rahmenbedingungen nochmals abzuwägen ist. Rechtlich gesehen gibt es keinen absoluten, sondern immer einen relativen Schutz mit Interessenabwägung.

3. Im Falle der Villa Wiesental war die Frage der Schutzwürdigkeit aufgrund eines Abbruchgesuches der damaligen Eigentümerschaft bereits Gegenstand eines früheren Rechtsverfahrens. Das Verwaltungsgericht hat in diesem Verfahren im Jahre 2005 entschieden, dass ein „Abbruch auf Vorrat“ ohne gleichzeitiges Neubauprojekt nicht zulässig sei. Das Gericht stellte aber ausdrücklich fest, dass „das Abbruchverbot insofern vorläufigen Charakter hat, als bei einem konkreten Neubauprojekt eine erneute Interessenabwägung (...) vorzunehmen wäre“.
4. Gemäss dieser Verwaltungsgerichtsentscheid kann also der Stadtrat über die Schutzfrage der Villa Wiesental – und damit über die allfällige Entlassung aus dem Inventar – dann entscheiden, wenn ein konkretes Projekt die Interessenabwägung gemäss Gerichtsentscheid ermöglicht. Diese Interessenabwägung kann im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens erfolgen, wenn das Projekt in der Regelbauweise realisiert werden soll. Wird hingegen ein Sondernutzungsplan – Überbauungs- oder Gestaltungsplan - für das Projekt erlassen, ist die Interessenabwägung im Rahmen dieses Verfahrens vorzunehmen.
5. Für die Neuüberbauung des Areals Wiesental ist bekanntlich von der Eigentümerschaft bzw. der künftigen Bauherrschaft ein Wettbewerb durchgeführt worden. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes ist noch kein Projekt im Sinne des Gerichtsentscheides; diese Qualifikation erfüllt erst der daraus erarbeitete Sondernutzungsplan. Wenn die Bauherrschaft den Sondernutzungsplan einreicht, muss der Stadtrat prüfen und entscheiden, ob der Plan alle Voraussetzungen aus öffentlicher und rechtlicher Sicht erfüllt und somit das Verfahren einzuleiten ist. Dazu gehört in diesem Fall die Interessenabwägung zwischen dem vorgeschlagenen Neubauprojekt aufgrund des Wettbewerbes einerseits und der Erhaltung der Villa andererseits. Ist das Interesse am Neubauprojekt höher einzustufen, muss der Stadtrat der Entlassung aus dem Inventar zustimmen und das Verfahren für den Sondernutzungsplan einleiten. Dieser Entscheid steht unter dem Vorbehalt, dass der Sondernutzungsplan mit dem Neubauprojekt schliesslich rechtskräftig beschlossen und realisiert wird. Andernfalls bleibt die Villa im Inventar.
6. Ein Sondernutzungsplan ist gemäss Art. 2 der Bauordnung dem Stadtparlament vorzulegen, wenn er von grösserer städtebaulicher Bedeutung ist, insbesondere, wenn das Plangebiet das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild prägt. Darüber ist zu entscheiden, wenn der konkrete Plan vorliegt. Angesichts der prominenten Lage und der Bedeutung



des Bauvorhabens auch für das Stadtbild ist allerdings von einer parlamentarischen Kompetenz auszugehen. Hingegen kann der Gestaltungsplan nicht aufgrund von Art. 8 Ziffer 14 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstellt werden. Diese Bestimmung bezieht sich nur auf Finanzbeschlüsse gemäss Art. 33 Ziffer 4 – 9 der Gemeindeordnung. Für die Beschlussfassung zu Sondernutzungsplänen gilt das Kantonale Recht. Gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 30) sind nur Bauordnung und Zonenplan, nicht aber Sondernutzungspläne dem fakultativen Referendum unterstellt.

7. Über den Zeitpunkt des Verfahrens zum Sondernutzungsplan können heute keine Angaben gemacht werden. Da ein Referendum nicht möglich ist, können „die Stadtbevölkerung oder interessierte Kreise“ gegen die Entlassung aus dem Inventar nicht „intervenieren“. Sowohl im Sondernutzungsplanverfahren wie auch beim Baubewilligungsverfahren (im Falle eines Projektes in der Regelbauweise) steht das Einspracherecht den Berechtigten zu. Konkret bedeutet dies, dass einerseits die Nachbarn die Möglichkeit der Einsprache gegen ein Baugesuch oder einen Sondernutzungsplan haben und anderseits der Grundeigentümerschaft ebenfalls das Einspracherecht gegen eine Verweigerung einer Baubewilligung oder eines Sondernutzungsplanes zusteht. Die Rekursinstanz ist in diesem Verfahren das Baudepartement, die Beschwerdeinstanzen sind das Verwaltungsgericht und das Bundesgericht.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:

Einfache Anfrage vom 25. Oktober 2012

<input checked="" type="checkbox"/> Keine Öffentlichkeitsarbeit	<input type="checkbox"/> Medienmitteilung	<input type="checkbox"/> Medienkonferenz
Stellungnahme Dritter: <input checked="" type="checkbox"/> Nein	FSKO RK	FA PA
<input type="checkbox"/> Ja:	ILA AUE	KöB AGVR
kein Mitbericht (= einverstanden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mitbericht liegt bei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(= Ergänzungen, Vorbehalte, Ablehnung)		

