



Stadtparlament: Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Daniel Kehl: Missratener Swica-Neubau; Verantwortlichkeit; Beantwortung

Am 29. April 2013 reichte Daniel Kehl die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Missratener Swica-Neubau; Verantwortlichkeit" ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. Die Swica Krankenversicherung hat vor einigen Jahren das ehemalige Garagengebäude der „Stadtgarage“ an der Teufener Strasse 5 erworben, als Standort für einen Neubau für eigene Bedürfnisse. Das Grundstück Teufener Strasse 5 liegt in der Wohn-Gewerbezone 5 und innerhalb eines geschützten Ortsbildes. In der direkten Umgebung befinden sich mehrere inventarisierte und damit als schützenswert geltende Bauten, das ehemalige Garagengebäude Teufener Strasse 5 ist jedoch nicht im Inventar der schützenswerten Bauten enthalten. In dieser Rechtssituation konnte die Swica davon ausgehen, dass ein Abbruch der bestehenden Garagenliegenschaft und ein Neubau an diesem Standort zulässig sind. Klar ist aber auch, dass innerhalb eines Ortsbildschutzgebietes und in unmittelbarer Nähe von Schutzobjekten, an einem städtebaulich recht exponierten Standort, erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und die städtebauliche Einfügung eines Neubaus zu stellen sind.
2. Die Swica leitete im März 2009 auf der Basis einer Machbarkeitsstudie ein Vorverfahren ein, um von den Baubewilligungsbehörden die Realisierungsmöglichkeit eines Neubaus am Standort der damaligen „Stadtgarage“ beurteilen zu lassen. In einem solchen Vorverfahren können vorab des eigentlichen Baubewilligungsverfahrens wichtige Fragen im Zusammenhang mit einem geplanten Bauvorhaben geklärt werden. Angesichts der besonderen Anforderungen, die an diesem Standort an ein Bauvorhaben zu stellen sind, entschloss sich die Baubewilligungskommission in einer ersten Beurtei-



lung im April 2009, das Geschäft dem Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur zur Beurteilung zu unterbreiten. Der Sachverständigenrat sprach sich daraufhin an seiner Sitzung vom 16. April 2009 für die Erhaltung des bestehenden Gebäudes und dessen Erweiterung aus. Grundstück und Gebäude würden genügend Entwicklungspotential ausweisen. Die Baubewilligungskommission schloss sich in der Folge dieser Beurteilung an und unterbreitete sie als Vorschlag der Eigentümerin Swica. Diese nahm diese Vorschläge zur Kenntnis, kritisierte aber, dass dabei zu wenig auf das eingereichte Vorprojekt mit einem Vorschlag für einen Neubau eingegangen und stattdessen der Umbau mit der Erweiterung des Objektes favorisiert worden sei. Aus Sicht der Eigentümerin komme ein Umbau jedoch nicht in Frage. Die Abklärungen hätten gezeigt, dass die Statik und die Fassaden dafür ungeeignet seien. Sie anerkannte aber, dass an ein Neubauprojekt an diesem Standort insbesondere für die äussere Gestaltung hohe Anforderungen zu stellen und ein entsprechendes sorgfältiges Verfahren einzuschlagen sei.

3. In der Folge wurde durch das von der Eigentümerin beauftragte Architekturbüro das Vorprojekt weiter zu einem eigentlichen Bauprojekt entwickelt. Im Rahmen dieses längeren Prozesses wurden die verschiedenen Projektschritte mehrmals durch den Sachverständigenrat beurteilt. Am 25. September 2009 stellte der Sachverständigenrat fest, dass die nun ausgearbeiteten Vorschläge für Volumen, Dachform und Fassadengestaltung den Anforderungen entsprechen, sodass auf dieser Grundlage ein Baugesuchsverfahren eingeleitet werden konnte.
4. Dieses Baugesuch wurde im Februar 2010 eingereicht. Am 2. Juli 2010 wurde die Baubewilligung erteilt, wobei bezüglich der Bauausführung und der nötigen Sorgfalt verschiedene Auflagen gemacht wurden. Diese betrafen zum Beispiel die Einreichung eines detaillierten Material- und Farbkonzeptes, die Beurteilung der Fassadengestaltung mit einem Musterelement vor Ort und weitere einzelne Bereiche. Im September 2010 wurde ein Korrekturgesuch eingereicht, das unter anderem auch das gewünschte Material- und Farbkonzept sowie detailliertere Vorschläge für die Sockelgestaltung, die Eingangspartie und die Befensterung beinhaltete. Auch diese Details wurden in einem längeren Ablauf nochmals vom Amt für Baubewilligungen sowie von der Baubewilligungskommission geprüft und zusammen mit der Eigentümerschaft bzw. dem Architekten weiterentwickelt. Im April 2011 schliesslich begutachtete die Baubewilligungskommission das Musterelement vor Ort. Sie konnte sich anhand des Musterelementes von der Qualität der vorgesehenen Ausführung überzeugen und der Fassadengestaltung definitiv zustimmen. Die Kommission stellte fest, dass sich die Fassade und die Fassadengliederung im Kontext zu den Nachbarobjekten gut in das Strassenbild einfügen.



5. Die in dieser Beantwortung zusammengefasste Darstellung des Beurteilungs- und Entscheidungsablaufs zeigt, dass sowohl die Baubewilligungskommission wie auch der Sachverständigenrat in intensiver Arbeit ihre Aufgaben und ihre Verantwortung wahrgenommen und im gesamten Verfahren erreicht haben, dass eine aufgrund der Beurteilung der Fachleute gute architektonische und städtebauliche Lösung erreicht wurde, die den besonderen Anforderungen an diesem Standort entspricht. Selbstverständlich schliesst aber auch die positive Gesamtbeurteilung der zuständigen Fachgremien nicht aus, dass in der Öffentlichkeit anderslautende Auffassungen geäussert und diskutiert werden.
6. Der Stadtpräsident war zu keiner Zeit und in keiner Weise in diese Verfahren involviert.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Einfache Anfrage vom 29. April 2013

