

Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Philip Schneider: „Erfahrungen mit der neuen Bauordnung“; Beantwortung

Am 29. Oktober 2007 reichte Philip Schneider die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Erfahrungen mit der neuen Bauordnung" ein (vgl. Beilage).

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. Mit der neuen Bauordnung wurden die frühere „Bauklasse für Ein- und Zweifamilienhäuser“ (innerhalb der Wohnzone) abgeschafft und die entsprechenden Gebiete im Zonenplan der „allgemeinen“ zweigeschossigen Wohnzone (Bauklasse 2 oder 2a) zugewiesen. Diese Massnahme soll Verdichtungen in Einfamilienhausgebieten ermöglichen, in denen teilweise erhebliche Nutzungsreserven bestehen. Mit der Aufhebung der Bauklasse und der Umteilung im Zonenplan fiel die bisherige Beschränkung auf eine oder zwei Wohnungen pro Gebäude weg. In allen bisherigen Einfamilienhausgebieten sind nun auch Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser möglich.
2. Die ersten Erfahrungen zeigen, dass die Problematik dieser Massnahme und deren städtebauliche und gestalterische Auswirkungen für bestimmte Einfamilienhausquartiere unterschätzt wurden. Es zeigt sich heute am Beispiel verschiedener Bauvorhaben, dass die mit der Abschaffung der Bauklasse für Ein- und Zweifamilienhäuser verbundene Nutzungserhöhung zu einem eigentlichen Nutzungsdruck auf die bestehenden Strukturen führen kann. Das ist dann durchaus erwünscht, wenn die betroffenen Einfamilienhausgebiete heute als „unternutzt“ oder „überaltert“ erscheinen und grundsätzlich eine gesamthafte bauliche Erneuerung anzustreben ist. Die Auswirkungen dieses Nutzungsdruckes sind in einigen Fällen hingegen unerwünscht, insbesondere wenn die jeweiligen Einfamilienhausgebiete in ihrer jetzigen Erscheinung und Struktur auch heute noch als beibehaltenswert gelten müssen. Die heutige Rechtslage berücksichtigt diese Differenzie-

rung nur dann, wenn z.B. ein zusätzlicher Schutz des entsprechenden Quartiers mit der Bezeichnung als Ortsbildschutzgebiet oder als Gebiet mit besonderem baulichen Erscheinungsbild gegeben ist. Ist dies nicht der Fall, müssen in den bisherigen Einfamilienhausgebieten auch Bauvorhaben mit grösseren Volumen und mit Mehrfamilienhäusern bewilligt werden.

3. Es wird deshalb geprüft, ob und auf welche Weise denjenigen Einfamilienhausgebieten, die strukturell als schützenswert gelten, aber derzeit über keinen rechtlichen Schutz verfügen, besser entsprochen werden kann – ohne die grundsätzlich richtige Zielsetzung der Verdichtungsöffnung für zahlreiche der „alten“ Einfamilienhausgebiete in Frage zu stellen. Es ist noch offen, ob für die angestrebte zusätzliche Differenzierung im dargestellten Sinne Änderungen der Bauordnung, Ergänzungen des Zonenplanes oder Sondernutzungspläne notwendig sind.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Einfache Anfrage vom 29. Oktober 2007

