

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

IV. Nachtrag zur Bau- und Zonenordnung:
Änderung von Art. 41, 42 und 43 (Sonderbauvorschriften für Besondere Siedlungen)

Antrag:

1. Die Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000 (Textteil; BO) wird durch einen IV. Nachtrag wie folgt geändert:

1.1. In Art. 41 werden lit. a ("Bachtelstrasse [Bernoullihäuser]") und lit. i ("Rieterstrasse") aufgehoben und die Aufzählungsnummerierung entsprechend angepasst.

1.2. Art. 42 Abs. 3 BO wird durch einen zweiten Satz wie folgt ergänzt: "Bauten, Anlagen und Umschwung einer Neuüberbauung sind im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass in Verbindung mit dem verbleibenden Teil des nach den Sonderbauvorschriften überbauten Gebiets eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird."

1.3. Art. 43 Abs. 3 BO wird wie folgt ergänzt und neu gefasst: "Die Erstellung von Abstellplätzen ist nur nach Massgabe der Ergänzungspläne zulässig. Darüber hinaus sind zusätzliche besondere Gebäude nur zulässig, wenn sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Im Übrigen ist der Gebäudeumschwung zu bepflanzen."

1.4. Art. 43 Abs. 4 BO wird wie folgt neu gefasst: "Die nach Ergänzungsplan zulässigen zusätzlichen oberirdischen Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn auf dem Baugrundstück keine anderen, das Gesamtbild der Siedlung beeinträchtigenden Nebenbauten vorhanden sind."

1.5. Art. 43 BO wird mit dem folgenden neuen Abs. 5 ergänzt: "Dachflächenfenster bis 0,8 m² (Flügelmass) sind in allen besonderen Siedlungen zulässig."

2. Der Ergänzungsplan Rieterstrasse (GGR 2003/011 vom 8.9.2003) wird aufgehoben.

3. Der Stadtrat wird eingeladen, den Festsetzungsbeschluss für die Änderung der Bau- und Zonenordnung zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Siedlungen, die zu den "Gebieten mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen" zählen, sind historische und baukulturelle Zeugen des Winterthurer Wohnungsbaus. Sie zeichnen sich aus durch das einheitliche Erscheinungsbild sowie die wertvollen Frei- und Grünräume. Dies führt zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Sonderbauvorschriften und Ergänzungspläne sollen den Erhalt und die sorgfältige Anpassung dieser Siedlungen und Liegenschaften an neue Wohnbedürfnisse gewährleisten.

Ende 2009 hat der Stadtrat eine Praxisänderung nach Art. 44 BO genehmigt. Damit wurden bauliche Massnahmen wie direkte Gartenzugänge, Solaranlagen, Parabolantennen, Zu- und Abluftrohre von Gasanlagen sowie in bestimmten Fällen auch Isolationen möglich, die auf Grund der damaligen Rechtslage nicht bewilligungsfähig waren.

Betreffend Dachflächenfenster und besondere Bauten (Pergolas, Schöpfe, Nebenbauten, gedeckte Veloabstellplätze) hat der Stadtrat am 2. Dezember 2009 eine Praxisänderung zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Departement Bau den Auftrag erteilt, eine Revisionsvorlage zu Art. 43 Bauordnung auszuarbeiten. Am 15. März 2010 wurde die Sachkommission Bau und Betrieb (BBK) des Grossen Gemeinderates und am 20. April 2010 wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer in den Siedlungen mit Sonderbauvorschriften über die beschlossenen und geplanten Praxisänderungen informiert.

Der Stadtrat hat die Schutzverordnung betreffend Siedlung Bachtelstrasse bzw. Siedlung Rieterstrasse am 13. April 2011 festgesetzt. Mittels zweier denkmalpflegerischer Gutachten wurde die Schutzwürdigkeit der Siedlungen Bachtelstrasse und Rieterstrasse nachgewiesen. Mittels diverser Veranstaltungen der Denkmalpflege wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer der beiden Siedlungen frühzeitig in den Prozess der Unterschutzstellung involviert. Die festgesetzten Schutzverordnungen regeln den denkmalpflegerischen Schutzzumfang der Wohnsiedlungen. Sie beschränken sich dabei auf die wichtigsten zu schützenden Elemente. Die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankerten Sonderbauvorschriften werden somit für die beiden Siedlungen überflüssig und können aufgehoben werden.

2. Anforderungen an eine Neuüberbauung bei (Teil-)Abbruch einer Siedlung

Gemäss Art. 42 Abs. 3 darf eine bestehende Überbauung in einer Siedlung mit Sonderbauvorschriften nur beseitigt und durch eine Überbauung nach der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das ganze Sonderbaugelände oder auf einen in sich geschlossenen Teilbereich erstreckt. Mit der bestehenden Regelung, die sehr weit geht, werden keine besonderen Anforderungen an einen Neubau gestellt. Eine wertvolle Siedlung oder Teile davon könnten somit durch eine bloss mehr oder weniger "befriedigende" Lösung ersetzt werden. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung der Bestimmung, wonach eine Neuüberbauung eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen muss, wird der besonderen Qualität der Siedlungen mit Sonderbauvorschriften besser Rechnung getragen.

3. Dachflächenfenster und besondere Gebäude (Nebenbauten)

Dachflächenfenster und Nebenbauten sind in den Ergänzungsplänen zu den Siedlungen mit Sonderbauvorschriften geregelt, wobei deren Abmessung und Anordnung jeweils exakt festgelegt ist. Einerseits bestehen unterschiedliche Vorgaben, die sich aus heutiger Sicht nicht immer erklären lassen, andererseits sind zeitgemässe und qualitätsvolle Lösungen nicht mög-

lich, weil sie nicht den genauen Vorgaben in den Ergänzungsplänen entsprechen. Eine einheitliche und zeitgemässe Regelung zur Erstellung von Dachflächenfenstern und Nebengebäuden erfordert deshalb eine Revision von Art. 43 BO. Die Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlungen sowie eine besonders gute Gestaltung sind dabei wichtige Voraussetzungen.

Dachflächenfenster bis 0.8 m² (Flügelmass) sollen in allen Siedlungen zulässig sein, auch wenn in den Ergänzungsplänen restriktivere Regelungen vorgesehen sind. Zusätzliche besondere Gebäude wie Velounterstand oder Schopf sind auch ausserhalb der in den Ergänzungsplänen festgesetzten Baubereiche möglich, wenn sie eine erhöhte qualitative Anforderung ("gute Gesamtwirkung") erfüllen.

Mit der neuen Regelung betreffend besondere Gebäude werden künftig den Sonderbauvorschriften bzw. Ergänzungsplänen "widersprechende Bauten" möglich sein. Art. 43 Abs. 4 BO muss deshalb dahingehend angepasst werden, dass die Zulässigkeit von zusätzlichen besonderen Gebäuden sich nach dem Gesamtbild der Siedlung richtet.

4. Einwendungsverfahren und Vorprüfung

4.1 Bauordnung

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand während 60 Tagen, vom 13. Juni 2011 bis 11. August bzw. vom 4. Juli bis 1. September 2011 (Änderung Art. 41 BO) statt. Es trafen insgesamt zwei Einwendungen ein. Mit beiden Einwendenden fand jeweils ein Gespräch statt.

Betreffend Änderung von Art. 42 Abs. 3 BO wies eine Einwenderin darauf hin, dass es offensichtlich darum gehe, dass bei einer Neuüberbauung eines Gebiets mit Sonderbauvorschriften sich die Neubauten nicht nur mit der Note "befriedigend" einordnen. Dazu seien jedoch nicht die Anforderungen an eine Arealüberbauung einzuhalten; das gleiche Ziel könne mit einer zweckmässigeren, mildereren und mit dem übergeordneten Recht zu vereinbarenden Bestimmung erreicht werden. Diese Einwendung konnte im Sinne des Eventualantrages der Einwenderin berücksichtigt werden.

Die zweite Einwendung bezieht sich auf das Qualitätserfordernis von zusätzlichen besonderen Gebäuden, jedoch hauptsächlich auf den Steckbrief Eichliacker, der im Rahmen der Bauberatung bzw. des Baubewilligungsverfahrens zum Tragen kommt. Die Qualitätsanforderungen an besondere Gebäude wurden aktiv umschrieben ("gute Gesamtwirkung") und der Verweis auf eine entsprechende Bestimmung im Planungs- und Baugesetz fallen gelassen. Das Anliegen zum Steckbrief Eichliacker ist ausserhalb des vorliegenden Verfahrens zu bereinigen.

4.2 Entlassung Siedlungen Bachtelstrasse und Rieterstrasse

Die öffentliche Auflage zur Streichung von Art. 41 lit. a und lit. i BO (Entlassung der Siedlungen Bachtelstrasse und Rieterstrasse aus den Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen) fand vom 4. Juli bis 1. September 2011 statt. Während dieser Frist sind keine Einwendungen eingegangen.

4.3 Vorprüfung Kanton

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) stimmte der Änderung von Art. 42 und 43 BO bzw. Streichung von Art. 41 lit. a und lit. i BO mit Stellungnahme vom 29. September 2011 grundsätzlich zu. Im Sinne der Erhaltung der gestalterischen Qualitäten der Dachlandschaft wird

von Seiten des Kantons empfohlen, die Dachflächenfenster entweder auf einzelne zu beschränken oder die zulässige Anzahl pro Dachfläche festzulegen.

Aus Sicht des Stadtrates wird dieses Anliegen mit der vorliegenden Bestimmung bereits gebührend berücksichtigt, weil die Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlungen sowie eine besonders gute Gestaltung wichtige Voraussetzungen zur Erteilung einer entsprechenden Baubewilligung sind.

5. Zusammenfassung

Mit den vorgeschlagenen Änderungen der Bauordnung greift der Stadtrat wichtige Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften in Gebieten mit Sonderbauvorschriften auf. Die Praxisänderungen ermöglichen sorgfältige Anpassungen dieser Siedlungen und Liegenschaften an neue Wohnbedürfnisse.

Ein Teil der gesamten Praxisänderungen (Gartenzugänge, Solaranlagen, Parabolantennen, Zu- und Abluftrohre für Gasanlagen sowie in bestimmten Fällen Isolationen) konnte der Stadtrat in eigener Kompetenz bereits 2009 festsetzen. Andere Änderungen (Dachflächenfenster, Pergolas, Schöpfe, Nebenbauten, gedeckte Veloabstellplätze) bedingen eine Anpassung der geltenden Bauordnung.

Von der Grundlagenerhebung an waren die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer in das komplexe und langwierige planungsrechtliche Verfahren zur Anpassung der Bauordnung miteinbezogen, was die Akzeptanz für die Anpassungen merklich erhöhte. So wurden beim öffentlichen Einwendungsverfahren in diesem Jahr lediglich zwei Einwendungen eingereicht, welche in entsprechenden Gesprächen erledigt werden konnten.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit den neuen, zeitgemässen Bestimmungen in der Bauordnung zu den Sonderbauvorschriften den Erhalt und die sorgfältige Anpassung der Siedlungen und Liegenschaften für die kommenden Jahre gewährleisten zu können.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Festsetzungsbeschluss

Änderungen der Nutzungsplanung

Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am zur Kenntnis genommen

1.	Ausgangslage	
1.1	Aufhebung der Sonderbauvorschriften Bachtelstrasse und Rieterstrasse	2
1.2	Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen	2
2.	Planungsvorhaben	
2.1	Aufhebung Sonderbauvorschriften nach Unterschutzstellung	3
2.2	Anforderungen an eine Neuüberbauung bei (Teil-)Abbruch einer Siedlung	3
2.3	Dachflächenfenster und besondere Gebäude (Nebengebäuden)	3
3.	Änderung der Bau- und Zonenordnung	
3.1	Art. 41	4
3.2	Art. 42 Abs. 3	5
3.4	Art. 43 Abs. 3, 4 und 5	6
3.4	Änderungen im Zonenplan	7
4.	Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren	
4.1	Aufhebung der Sonderbauvorschriften Bachtelstrasse und Rieterstrasse	8
4.2	Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen	8

1. Ausgangslage

1.1 Aufhebung der Sonderbauvorschriften Bachtelstrasse und Rieterstrasse

Der Stadtrat hat am 2. Dezember 2009 das Departement Bau beauftragt, dem Stadtrat einen Antrag zur Aufnahme der Siedlungen Rieterstrasse und Bachtelstrasse ins Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte und zum Erlass von Schutzverordnungen für beide Siedlungen zu stellen.

§ 203 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert als Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes auch Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind. Mittels zweier denkmalpflegerischen Gutachten wurde die Schutzwürdigkeit der beiden Siedlungen Bachtelstrasse und Rieterstrasse nachgewiesen.

Durch diverse Informationsveranstaltungen der Denkmalpflege wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer der beiden Siedlungen frühzeitig in den Prozess involviert. Die Denkmalpflege hat sich bemüht, den Prozess transparent zu machen, alle Fragen und Anregungen aufzunehmen und sie nach Möglichkeit bei der Ausarbeitung der Unterschutzstellung zu berücksichtigen. Die erarbeiteten Schutzverordnungen regeln den denkmalpflegerischen Schutzzumfang der Wohnsiedlungen. Sie beschränkt sich dabei auf die wichtigsten zu schützenden Elemente der Siedlungen.

1.2 Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

Der Stadtrat hat am 2. Dezember 2009 die Praxisänderungen für Siedlungen mit Sonderbauvorschriften zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Departement Bau den Auftrag erteilt, eine Revisionsvorlage zu Art. 43 Bauordnung (BO) auszuarbeiten.

Im März 2010 wurde die BBK über die Praxisänderung informiert. Am 20. April 2010 wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den Siedlungen mit Sonderbauvorschriften über die Praxisänderung informiert. Ende April 2010 wurde eine entsprechende Medienmitteilung verschickt. Diese neuen Formulierungen von Art. 42 und 43 der Bau- und Zonenordnung liegen nachfolgend vor.

2. Planungsvorhaben

2.1 Aufhebung Sonderbauvorschriften nach Unterschutzstellung

Durch die Schutzverordnungen der Siedlungen Bachtelstrasse und Rieterstrasse werden die in der Bau- und Zonenordnung verankerten Sonderbauvorschriften für die beiden Siedlungen überflüssig und können aufgehoben werden. Das Departement Bau wurde vom Stadtrat beauftragt, nach Eintritt der Rechtskraft der Schutzverordnungen Bachtelstrasse und Rieterstrasse, dem Stadtrat eine Weisung zuhanden des Grossen Gemeinderates über die Entlassung beider Siedlungen aus den Sonderbauvorschriften zu unterbreiten.

Diese Entlassung bedingt eine Änderung der Bau- und Zonenordnung Art. 41 lit. a) und i) sowie des Zonenplans. Gleichzeitig ist auch der Ergänzungsplan Rieterstrasse aufzuheben.

2.2 Anforderungen an eine Neuüberbauung bei (Teil-)Abbruch einer Siedlung

Gemäss Art. 42 Abs. 3 darf eine bestehende Überbauung nur beseitigt und durch eine Überbauung nach der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das ganze Sonderbaugebiet oder auf einen in sich geschlossenen Teilbereich erstreckt. Mit der bestehenden Regelung, die sehr weit geht, werden keine besonderen Anforderungen an einen Neubau gestellt. Eine wertvolle Siedlung oder Teile davon könnten somit durch eine mehr oder weniger «befriedigende» Lösung ersetzt werden. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung der Bestimmung, wonach eine Neuüberbauung erhöhten qualitativen Anforderungen zu genügen hat, wird der besonderen Qualität der Siedlungen mit Sonderbauvorschriften besser Rechnung getragen.

2.3 Dachflächenfenster und besondere Gebäude (Nebenbauten)

Dachflächenfenster und Nebenbauten sind in den Ergänzungsplänen zu den Siedlungen mit Sonderbauvorschriften geregelt, wobei deren Abmessung und Anordnung jeweils exakt festgelegt sind. Einerseits bestehen unterschiedliche Vorgaben, die sich aus heutiger Sicht nicht immer erklären lassen, andererseits sind zeitgemässe und qualitätsvolle Lösungen nicht möglich, weil sie nicht den genauen Vorgaben in den Ergänzungsplänen entsprechen. Eine einheitliche und zeitgemässe Regelung zur Erstellung von Dachflächenfenstern und Nebenbauten erfordert deshalb eine Revision von Art. 43 BO. Die Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlungen sowie eine gute Gestaltung sind dabei wichtige Voraussetzungen.

Dachflächenfenster bis 0.8 m² (Flügelmass) sollen in allen Siedlungen zulässig sein, auch wenn in den Ergänzungsplänen restriktivere Regelungen vorgesehen sind. Zusätzliche besondere Gebäude wie Velounterstand oder Schopf sind auch ausserhalb der in den Ergänzungsplänen festgelegten Baubereichen möglich, wenn sie erhöhte qualitative Anforderung («gute Gesamtwirkung») erfüllen.

Mit der neuen Regelung betreffend besondere Gebäude werden künftig den Sonderbauvorschriften bzw. Ergänzungsplänen «widersprechende Bauten» möglich sein. Art. 43 Abs. 4 BO muss deshalb dahingehend angepasst werden, dass die Zulässigkeit von zusätzlichen besonderen Gebäuden sich nach dem Gesamtbild der Siedlung richtet

3. Änderung der Bau- und Zonenordnung

3.1 Art. 41

2. Vorschriften für die Erhaltungszonen

III Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Bisher:

Art. 41

Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als «Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen» bezeichnet sind:

Geltungsbereich

- a) Bachtelstrasse (Bernoullihäuser)
 - b) Begonien–Erikaweg **
 - c) Brauer- / Malz- / Rychenbergstrasse
 - d) Eichliacker **
 - e) Eigenheimquartier **
 - f) Eisweiherquartier **
 - g) Frümsel- / Stollen- / Brisiweg **
 - h) Möttelistrasse **
 - i) Rieterstrasse **
 - j) Unterer Deutweg 60–82 **
 - k) Schooren **
 - l) Siedlung Pfaffenwiesenstrasse **
 - m) Siedlung Weiherhöhe **
 - n) Stadtrainquartier **
 - o) Wartstrasse **
 - p) Weberstrasse
- (** mit Ergänzungsplan)

Neu (Änderungen durch Fettdruck hervorgehoben):

Art. 41

Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als «Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen» bezeichnet sind:

Geltungsbereich

- ~~a) Bachtelstrasse (Bernoullihäuser)~~ ¹⁾
 - b) Begonien–Erikaweg **
 - ~~c) Brauer- / Malz- / Rychenbergstrasse~~ ²⁾
 - d) Eichliacker **
 - e) Eigenheimquartier **
 - f) Eisweiherquartier **
 - g) Frümsel- / Stollen- / Brisiweg **
 - h) Möttelistrasse **
 - ~~i) Rieterstrasse~~ ¹⁾
 - j) Unterer Deutweg 60–82 **
 - k) Schooren **
 - l) Siedlung Pfaffenwiesenstrasse **
 - m) Siedlung Weiherhöhe **
 - n) Stadtrainquartier **
 - o) Wartstrasse **
 - p) Weberstrasse
- (** mit Ergänzungsplan)

¹⁾ Nach Aufhebung der Sonderbauvorschriften an der Bachtelstrasse und Rieterstrasse wird die Nummerierung entsprechend angepasst (Begonien-Erikaweg wird neu Art. 41 lit. a).

²⁾ Die Aufhebung der Sonderbauvorschriften an der Brauer- / Malz- / Rychenbergstrasse ist Gegenstand des laufenden Verfahrens «Revisionspaket 2009».

3.2 Art. 42 Abs. 3

2. Vorschriften für die Erhaltungszonen

III Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Bisher:

Art. 42

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind nach einheitlichem Plan, der die Sonderbauvorschrift darstellt, überbaut worden. Bestandteil der Sonderbauvorschrift ist auch der zugehörige Ergänzungsplan.

² Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig, ebenso die Vornahme von Aussenrenovationen.

³ Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine Überbauung nach der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das ganze Sonderbaugebiet oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt.

Bauvoraussetzungen

Neu:

Art. 42

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind nach einheitlichem Plan, der die Sonderbauvorschrift darstellt, überbaut worden. Bestandteil der Sonderbauvorschrift ist auch der zugehörige Ergänzungsplan.

² Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig, ebenso die Vornahme von Aussenrenovationen.

³ Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine Überbauung nach der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das ganze Sonderbaugebiet oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt. Bauten, Anlagen und Umschwung einer Neuüberbauung sind im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass in Verbindung mit dem verbleibenden Teil des nach den Sonderbauvorschriften überbauten Gebiets eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Bauvoraussetzungen

3.3 Art. 43 Abs. 3, 4 und 5

2 Vorschriften für die Erhaltungszonen

III Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Bisher:

Art. 43

¹ Die Fluchten, die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe und die Dachformen, die kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung sowie die Materialwahl und die farbliche Gestaltung werden durch die ursprünglich bewilligte Überbauung bestimmt.

² Die Gebäude dürfen nur als Wohnbauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG genutzt werden.

³ Die Erstellung von zusätzlichen oberirdischen Bauten und Autoabstellplätzen ist nur nach Massgabe der Ergänzungspläne zulässig. Im Übrigen ist der Gebäudeumschwung zu bepflanzen.

⁴ Die nach Ergänzungsplan zulässigen zusätzlichen oberirdischen Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn auf dem Baugrundstück keine anderen, den Sonderbauvorschriften widersprechende Bauten vorhanden sind.

Bauvorschriften
1. Grundsatz

Neu:

Art. 43

¹ Die Fluchten, die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe und die Dachformen, die kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung sowie die Materialwahl und die farbliche Gestaltung werden durch die ursprünglich bewilligte Überbauung bestimmt.

² Die Gebäude dürfen nur als Wohnbauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG genutzt werden.

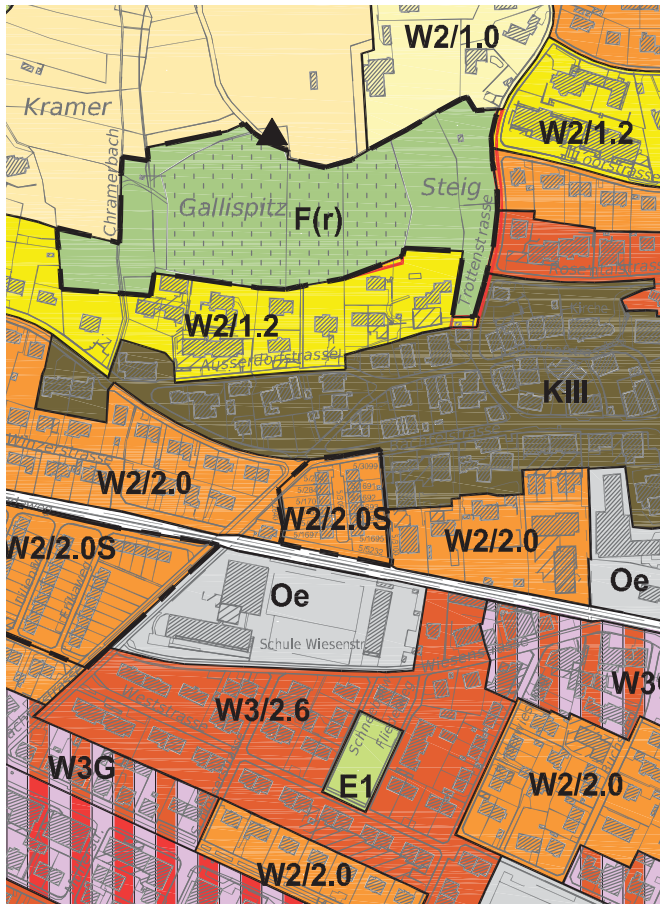
³ Die Erstellung von ~~zusätzlichen oberirdischen Bauten und Autoabstellplätzen~~ Abstellplätzen ist nur nach Massgabe der Ergänzungspläne zulässig. Darüber hinaus sind zusätzliche besondere Gebäude nur zulässig, wenn sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Im Übrigen ist der Gebäudeumschwung zu bepflanzen.

⁴ Die nach Ergänzungsplan zulässigen zusätzlichen oberirdischen Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn auf dem Baugrundstück keine anderen, ~~den Sonderbauvorschriften widersprechende Bauten~~ das Gesamtbild der Siedlung beeinträchtigende Nebenbauten vorhanden sind.

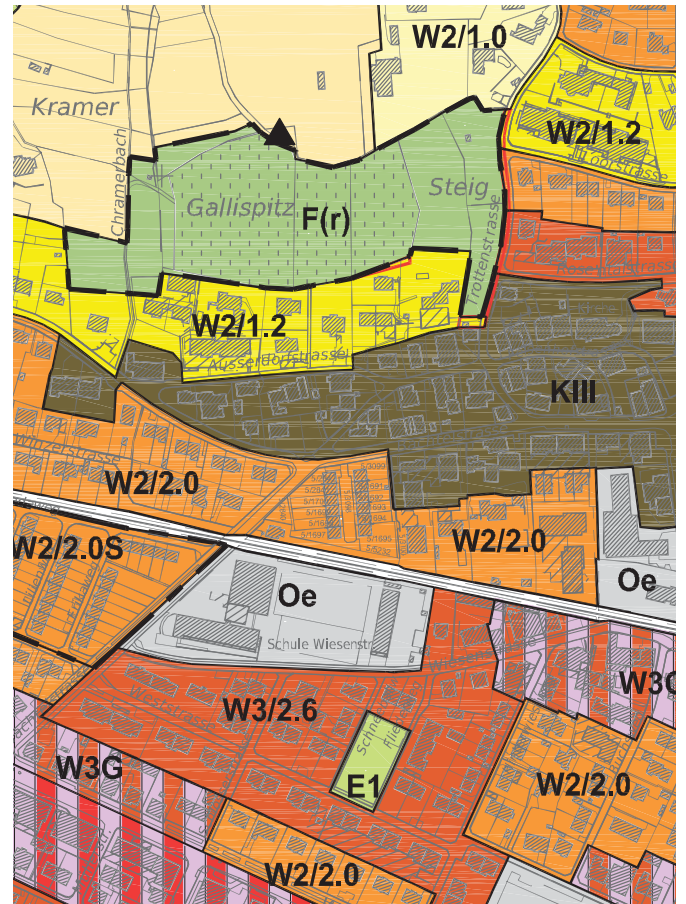
⁵ Dachflächenfenster bis 0.8 m² (Flügelmass) sind in allen besonderen Siedlungen zulässig.

Bauvorschriften
1. Grundsatz

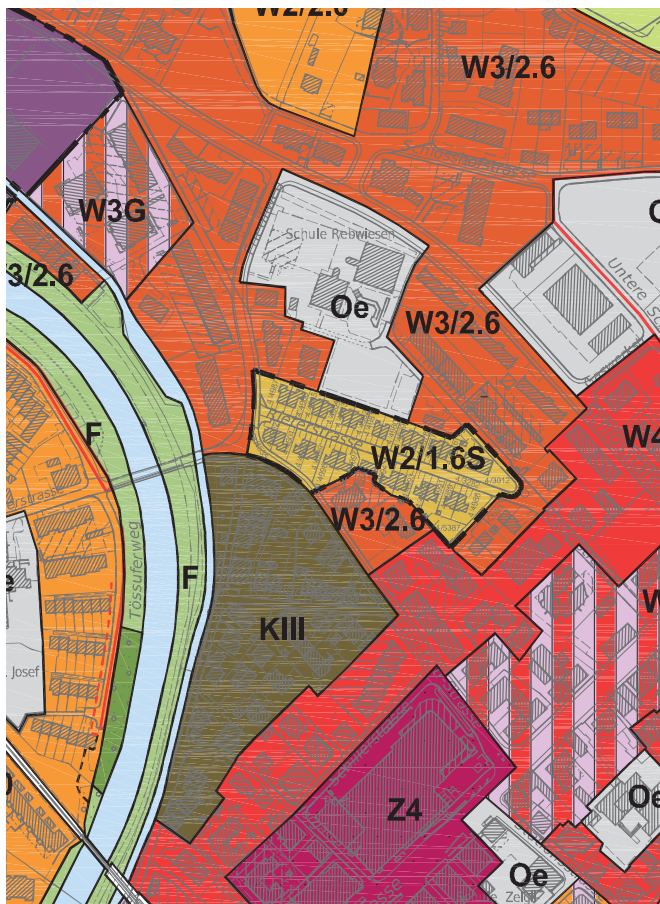
3.4 Änderungen im Zonenplan



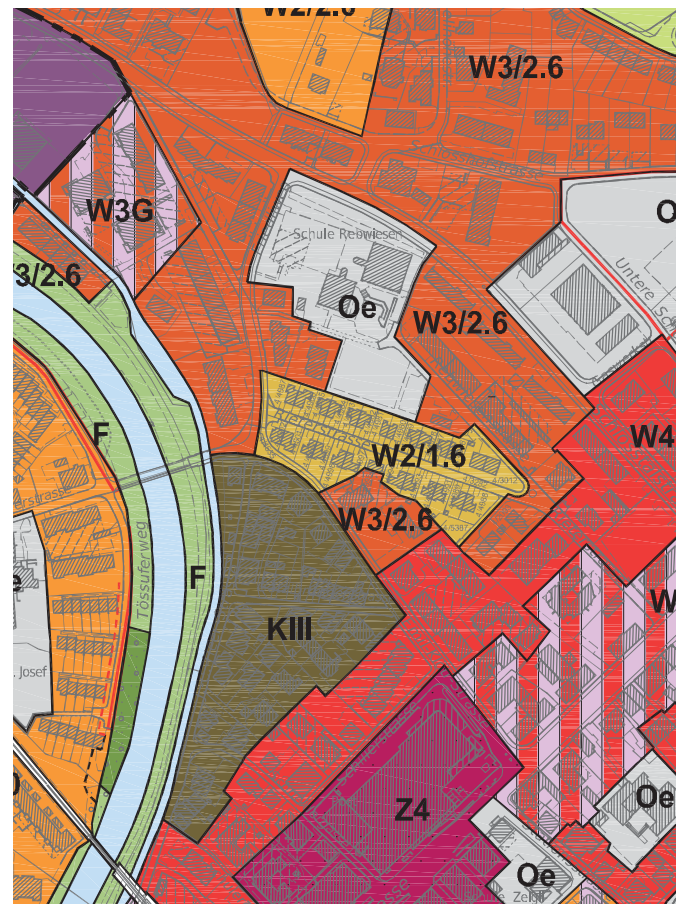
Bachtelstrasse bestehend



Bachtelstrasse neu



Rietterstrasse bestehend



Rietterstrasse neu

4. Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren

4.1 Aufhebung der Sonderbauvorschriften Bachtelstrasse und Rieterstrasse

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 13. April 2011 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 4. Juli bis 1. September 2011 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Siedlungen Rieterstrasse und Bachtelstrasse wurden schriftlich über die geplanten Änderungen informiert.

Die Vorprüfung des Kantons beurteilt die Aufhebung der Sonderbauvorschriften für die Bachtel- und die Rieterstrasse als genehmigungsfähig.

4.2 Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 11. Mai 2011 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 13. Juni bis 11. August 2011 statt.

Behandlung der Einwendungen

Betreffend Änderung von Art. 42 Abs. 3 BO wies eine Einwenderin darauf hin, dass es offensichtlich darum gehe, dass bei einer Neuüberbauung eines Gebiets mit Sonderbauvorschriften sich die Neubauten nicht nur mit der Note «befriedigend», einordnen. Dazu seien jedoch nicht die Anforderungen an eine Arealüberbauung einzuhalten («Eine Neuüberbauung hat den Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG zu genügen.»); das gleiche Ziel könne mit einer zweckmässigeren, mildernden und mit dem übergeordneten Recht zu vereinbarenden Bestimmung erreicht werden. Diese Einwendung konnte im Sinne des Eventualantrages der Einwenderin berücksichtigt werden («Bauten, Anlagen und Umschwung einer Neuüberbauung sind im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass in Verbindung mit dem verbleibenden Teil des nach den Sonderbauvorschriften überbauten Gebiets eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.»).

Die zweite Einwendung bezieht sich auf das Qualitätserfordernis von zusätzlichen besonderen Gebäuden, jedoch hauptsächlich auf den «Steckbrief Eichliacker», der im Rahmen der Bauberatung bzw. des Baubewilligungsverfahrens zum Tragen kommt. Die Qualitätsanforderungen an besondere Gebäude wurden aktiv umschrieben («gute Gesamtwirkung») und der Verweis auf eine entsprechende Bestimmung im Planungs- und Baugesetz (§ 238 Abs. 2 PBG) fallen gelassen. Das Anliegen zum Steckbrief Eichliacker wird ausserhalb des vorliegenden Verfahrens bereinigt.

Vorprüfung Kanton

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) stimmte der Änderung von Art. 42 und 43 BO mit Stellungnahme vom 29. September 2011 grundsätzlich zu. Im Sinne der Erhaltung der gestalterischen Qualitäten der Dachlandschaft wird von Seiten des Kantons empfohlen, die Dachflächenfenster entweder auf einzelne zu beschränken oder die zulässige Anzahl pro Dachfläche festzulegen. Aus Sicht des Stadtrates wird dieses Anliegen mit der vorliegenden Bestimmung bereits gebührend berücksichtigt, weil die Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlungen sowie eine gute Gestaltung wichtige Voraussetzung zur Erteilung einer entsprechenden Baubewilligung sind.



Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen:

Art. 41 lit. a) und i)

Art. 42 Abs. 3

Art. 43 Abs. 3, 4 und 5

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.



Änderungen in der Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000

2 Vorschriften für die Erhaltungszonen

III Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Art. 41

Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als «Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen» bezeichnet sind:

Geltungsbereich

- a) ~~Bachtelstrasse (Bernoullihäuser)~~ ¹⁾
 - b) Begonien-Erikaweg **
 - c) Brauer- / Malz- / Rychenbergstrasse ²⁾
 - d) Eichliacker **
 - e) Eigenheimquartier **
 - f) Eisweiherquartier **
 - g) Frümser- / Stollen- / Brisiweg **
 - h) Möttelstrasse **
 - i) ~~Rieterstrasse~~ ** ¹⁾
 - j) Unterer Deutweg 60–82 **
 - k) Schooren **
 - l) Siedlung Pfaffenwiesenstrasse **
 - m) Siedlung Weiherhöhe **
 - n) Stadtrainquartier **
 - o) Wartstrasse **
 - p) Weberstrasse
- (** mit Ergänzungsplan)

¹⁾ Nach Aufhebung der Sonderbauvorschriften an der Bachtelstrasse und Rieterstrasse wird die Nummerierung entsprechend angepasst (Begonien-Erikaweg wird neu Art. 41 lit. a).

²⁾ Die Aufhebung der Sonderbauvorschriften an der Brauer- / Malz- / Rychenbergstrasse ist Gegenstand des laufenden Verfahrens «Revisionspaket 2009».



Art. 42

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind nach einheitlichem Plan, der die Sonderbauvorschrift darstellt, überbaut worden. Bestandteil der Sonderbauvorschrift ist auch der zugehörige Ergänzungsplan.

Bauvoraussetzungen

² Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig, ebenso die Vornahme von Aussenrenovationen.

³ Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine Überbauung nach der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das ganze Sonderbaugebiet oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt. Bauten, Anlagen und Umschwung einer Neuüberbauung sind im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass in Verbindung mit dem verbleibenden Teil des nach den Sonderbauvorschriften überbauten Gebiets eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.



Art. 43

¹ Die Fluchten, die Geschosszahl, die Gebäudehöhe und die Dachformen, die kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung sowie die Materialwahl und die farbliche Gestaltung werden durch die ursprünglich bewilligte Überbauung bestimmt.

Bauvorschriften
1. Grundsatz

² Die Gebäude dürfen nur als Wohnbauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG genutzt werden.

³ Die Erstellung von ~~zusätzlichen oberirdischen Bauten und Autoabstellplätzen~~ Abstellplätzen ist nur nach Massgabe der Ergänzungspläne zulässig. Darüber hinaus sind zusätzliche besondere Gebäude nur zulässig, wenn sie den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG entsprechen. Im Übrigen ist der Gebäudeumschwung zu bepflanzen.

⁴ Die nach Ergänzungsplan zulässigen zusätzlichen oberirdischen Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn auf dem Baugrundstück keine anderen, ~~den Sonderbauvorschriften widersprechende Bauten~~ das Gesamtbild der Siedlung beeinträchtigende Nebenbauten vorhanden sind.

⁵ Dachflächenfenster bis 0.8 m² (Flügelmass) sind in allen besonderen Siedlungen zulässig