

Schriftliche Anfrage

betreffend **Überbauung im Schlosstal**

eingereicht von: Ruth Kleiber, namens der EVP/EDU-Fraktion

am: 24. Januar 2005

Geschäftsnummer: 2005/004

Text und Begründung

Im vergangenen Oktober wurde das Projekt für "Terrassenhäuser" an der Schlossmühlestrasse von Ing. Bachmann ausgeschrieben. Die 320 Wohnungen sind auf 26 Wohnblöcke verteilt, die den Brühlberghang westlich des Brossiareal bis zur Strasse im Morgentau auf einer Fläche von 55 000 m² belegen sollen. Damit handelt es sich um eine Grossüberbauung, die zu einem weiteren Problemquartier für die Stadtentwicklung werden kann. Das Steueraufkommen der Neuzuzüger von Billigüberbauungen belasten bekanntlich die Stadtkasse zusätzlich, statt sie zu entlasten.

Da das Angebot im Billigsektor ausreichend ist, will der Stadtrat den Wohnungsbau für gehobene Ansprüche fördern. Der attraktive Brühlberg Südwesthang eignet sich dazu. Er leidet jedoch unter dem übermässigen Lärm der Autobahn und der Güterzüge. In der kalten Jahreszeit ist er im unteren Bereich vom Schuppentännli empfindlich beschattet.

Die vorgeschlagene Ueberbauung trägt diesen Rahmenbedingungen keine Rechnung. Die Nachteile der Lage kumulieren sich mit niedrigem Wohnwert und negativen Folgekosten für die Stadt. Trotzdem wird die, 50%ige Erhöhung der Baumasse für gute Gestaltung und Einfügung beansprucht. Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume der in Falllinie gestellten Blöcke mit Attikas sind durch benachbarte Blöcke übermässig beschattet und ungenügend besonnt (viele reine Nordwest-Wohnungen!). Sie haben nichts von der schönen Aussichtslage. Die Grundrisse weisen auf den niedrigen Standard der Wohnungen.

Diese Anordnung widerspricht dem Terrassenüberbauungskonzept (Gestaltungsplan Dahinden/Heim 1989) mit vorwiegend talseitig, südwestorientierten Wohn- und Schlafräumen an bestens gelegenen Terrassen.

Wir fragen deshalb den Stadtrat an

1. Der Bauherr profitiert von der Bewilligung der 50%igen Erhöhung der Baumasse. Hat die Stadt im Gegenzug zu diesem vergebenen Bonus dem Bauherrn Auflagen gemacht, die den Bauherrn verpflichten, die Infrastruktur für diese Überbauung, z.B. ein Schulhaus oder Zufahrtsstrassen, mitzufinanzieren?
2. Wie werden die geplanten Wohnungen in Bezug auf aktuelle Lärmimmissions-Messungen, Beschattung infolge topografischer Lage und benachbarten Wohnblöcken, Wohnhygiene und Qualität der Grundrissanordnung beurteilt?
3. Sind die nach § 301 PBG verbotenen, mehrheitlich nach Nordwest orientierten Wohnungen bewilligungsfähig?
4. Wurde ein Gutachten der Fachkommission angefordert, das die Berechtigung zur Erhöhung der Baumasse bestätigt, und kann dasselbe eingesehen werden?
5. Ist der Stadtrat bereit, die Baumasse so zu beschränken, dass eine architektonisch, städtebaulich und volkswirtschaftlich gute Überbauung erreichbar wird?
6. Wie stellt sich der Stadtrat zur Missachtung der im Gesamtplan festgelegten Schlittellinie und des gültigen, aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Gestaltungsplans?