

Antrag/Weisung Quartiererhaltungszone Bergliweg

**Initiative von Tobias Hofstetter und Mitunterzeichnenden
Erlass einer Quartiererhaltungszone im Quartier Bergliweg
Ablehnung einer Quartiererhaltungszone Bergliweg**

Sitzung vom

22. September 2015

B1.03.2

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2015 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf § 88 Planungs- und Baugesetz (PBG) und Art. 10.7 Bst. b Gemeindeordnung:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich bei der Ausarbeitung der Umsetzungsvorlage zur Initiative zur "Schaffung einer Quartiererhaltungszone Bergliweg" gezeigt hat, dass es keine genehmigungsfähige Lösung gibt, ausser wenn der Perimeter vergrössert würde. Dies ist aber weder im Sinne der Initianten noch der zusätzlich betroffenen Grundeigentümern.
2. Deshalb wird im Sinne eines Rückkommenantrags (contrari actus) der Aufhebung der Erheblicherklärung durch Gemeindeversammlungsentscheid vom 11. Juni 2013 der Initiative von Tobias Hofstetter und Mitunterzeichnende zur Schaffung einer Quartiererhaltungszone Bergliweg zugestimmt.

Weisung

Ausgangslage

Am 19. März 2013 reichte Tobias Hofstetter und zehn stimmberechtigte Grundeigentümer, eine allgemein-anregende Initiative im Sinne von § 50 Gemeindegesetz GG und Art. 7, Abs. 3 Bst. a Gemeindeordnung GO in Verbindung mit Art. 10 Abs. 5 GO mit folgendem Wortlaut ein:

- 1** Im Quartier Bergliweg, zwischen der Bürglistrasse und der Säntisstrasse wird eine Quartiererhaltungszone gemäss § 48 a und § 50 b des Planungs- und Baugesetzes bezeichnet.
- 2** Mit der Quartiererhaltungszone werden die charakteristischen, erhaltenswerten Merkmale des Quartiers gesichert, insbesondere bauliche Elemente und quartiertypische Gartengestaltung.
- 3** Der Gemeinderat wird beauftragt, gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Quartierbevölkerung die Bestimmungen für die Quartiererhaltungszone auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen.

Die Initiative von Tobias Hofstetter und Mitunterzeichnenden wurde gemäss § 50 GG von der Gemeindeversammlung am 11. Juni 2013 für erheblich erklärt. Der Gemeinderat wurde beauftragt eine entsprechende Vorlage unter Beizug von Fachleuten in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern auszuarbeiten und die Zonenplanrevision vorzubereiten. Anschliessend ist der Gemeindeversammlung eine entsprechende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung BZO vorzulegen.

Planerische Beurteilung

Aus ortsplanerischer Sicht ist das Anliegen der Initianten nachvollziehbar, zumal das Quartier eine hohe Wohnqualität besitzt. Das Grundanliegen an eine zurückhaltende Entwicklung in den Wohnquartieren oberhalb der Rotacker-/Rosenbergstrasse deckt sich zudem mit der Entwicklungsstrategie der Teilrevision BZO 2012.

Der Erlass einer Quartiererhaltungszone QEZ wirft aus planerischer Sicht jedoch Fragen auf:

- Wie wird das öffentliche Interesse begründet, dass die Struktur im Quartier am Bergliweg im Vergleich zu den angrenzenden Quartieren besonders schützenswert ist und einer besonderen Regelung bedarf?
- Damit verbunden ist die Frage, ob die planerische Massnahme angemessen und verhältnismässig ist.

Generelle Bemerkungen zu Quartiererhaltungszonen (§ 50 a PBG)

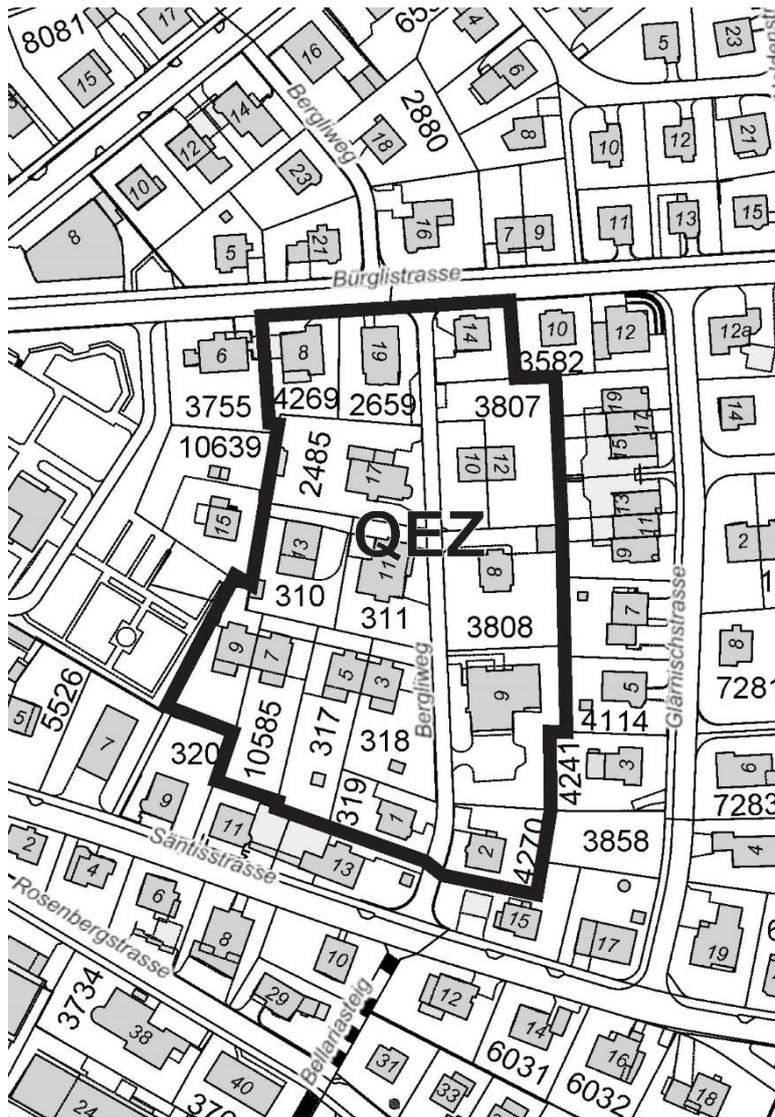
Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für Kernzonen (§ 50 a PBG)

Die Gemeinde Wallisellen verfügt bislang noch über keine Quartiererhaltungszone und entsprechende Bestimmungen in der BZO. Gemäss der für erheblich erklärten Initiative sind daher die BZO und der Zonenplan um diesen Zonentyp zu ergänzen. Festzulegen sind namentlich die Erhaltensziele, die gestalterischen Anforderungen sowie die zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes innerhalb des Perimeters der Quartiererhaltungszone.

Perimeter

Nutzungszonen sind im Grundsatz so abzugrenzen, dass Quartiere mit ähnlichen Ausprägungen innerhalb der gleichen Nutzungszone liegen. Im Initiativbegehren wurde der Perimeter verbal umschrieben.

Die Initianten liessen einen Interpretationsspielraum zur genauen Abgrenzung der Nutzungszone offen. Die mögliche planerische Abgrenzung einer Quartiererhaltungszone am Bergliweg wurde mit den Grundeigentümern in mehreren Schritten beraten. Daraus wurde ein Regelungsvorschlag entwickelt, zu dem sich die Grundeigentümer schriftlich äussern konnten. Aufgrund deren Rückmeldungen wurde der Vorschlag überarbeitet und insbesondere der Perimeter reduziert.



Heutige Zonierung

Der rechtsgültige Zonenplan wurde von der Gemeindeversammlung am 24./25. September 2012 festgesetzt und von der Baudirektion am 27. Mai 2013 genehmigt. Sämtliche Parzellen im Perimeter der Quartiererhaltungszone sind Teil der grossräumigen Wohnzone W 1.9 im Gebiet Sämtis-, Bürgli- und Obere Kirchstrasse.

Charakteristik und Struktur des Quartiers

Das Quartier zeichnet sich durch typenähnliche Punktwohnbauten aus, die über grosszügige Gartenanlagen mit dichtem Baumbestand verfügen. Die Gebäude sind in Richtung des abfallenden Terrains gegen Süden ausgerichtet. Die Gärten sind mehrheitlich auf der strassenabgewandten Seite angeordnet. Sämtliche Bauten verfügen über verschiedene Schrägdachformen. Die Bauten entstanden zwischen 1920 und 1950, was sich im Baustil und der Materialisierung äussert. Die Geschossigkeit der Bauten variiert zwischen zwei und vier Geschossen. Die Erdgeschosse sind teilweise als Sockelgeschosse ausgebildet.

Das Inventar der kommunalen Schutzobjekte wurde kürzlich überarbeitet und die Wohnhäuser im Quartier Bergliweg auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft. Vereinzelt Gebäude wurden daraufhin ins Inventar aufgenommen. Die restlichen Gebäude innerhalb des Perimeters wurden nicht als schutzwürdig eingeschätzt. Sie dürfen ohne entsprechende Schutzabklärung baulich verändert oder ganz ersetzt werden.

Insgesamt weist das Quartier eine mehr oder weniger einheitliche Baustruktur auf, die sich durch seine parkähnliche Grünraumanordnung auszeichnet.

Vorgehensweise

Im Sinne einer ersten Auslegeordnung wurden folgende Lösungsansätze mit den Grundeigentümern diskutiert:

■ "Status Quo"

Die Zonierung wird im Interesse der Gleichbehandlung mit den angrenzenden Quartieren, die in der Wohnzone W1.9 sind, nicht verändert. Es gelten weiterhin die "generell abstrakten" Bestimmungen der Wohnzone W1.9. Somit wird die Quartiererhaltungszone nicht umgesetzt.

Erläuterung:

Es gelten an die Quartiererneuerung unverändert die gestalterischen Anforderungen von § 238 PBG. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die angrenzenden Quartiere, die vergleichbare Qualitäten und Strukturmerkmale besitzen und ebenfalls der W1.9 zugewiesen sind. Die Erneuerung der Liegenschaften mit Baurechtsverletzungen bleibt erschwert.

■ "Struktur erhalten"

Gestützt auf die Initiative wird eine Quartiererhaltungszone erlassen. Die Bauordnung und der Zonenplan werden entsprechend revidiert. Zudem wird ein Quartiererhaltungszonenplan als Ergänzungsplan zur BZO erstellt.

Erläuterung:

Es werden entsprechend dem Quartiercharakter massgeschneiderte Bauvorschriften festgelegt, die auf dem heutigen Bestand basieren. Grundstücke, die bereits übernutzt oder annähernd baulich ausgenutzt oder baurechtswidrig sind, profitieren von Erleichterungen. Die Grundstücke mit Nutzungsreserven verzichten im Interesse der Strukturhaltung auf einen Teil der heute vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten. Die Erneuerung der baurechtswidrigen Gebäude wird erleichtert. Im Interesse der Strukturhaltung kann von einem Strassenausbau des Bergliwegs trotz zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten abgesehen werden.

■ "Aufbruch mit Mass"

Für das Quartier werden die "Spielregeln" einer geordneten Nachverdichtung in einem privaten Gestaltungsplan geregelt. Im Gestaltungsplan werden grundstücksübergreifende Baubereiche festgelegt und die Anforderungen an die Durchgrünung und die Erschliessung definiert.

Erläuterung:

Aus raumplanerischer Sicht wäre diese Lösung wegen der Zentrumsnähe durchaus denkbar. Der Ansatz widerspricht jedoch dem Anliegen der Initiative.

■ "Privatrechtliche Eigeninitiative"

Das Anliegen der Initianten wird mit Dienstbarkeiten im Grundbuch umgesetzt. Dies bedeutet, dass die Eigentümer, welche die Initiative eingereicht haben, auf privatrechtlichem Weg regeln, wie der Charakter erhalten werden kann und die Grundstücke durchgrünt bleiben.

Erläuterung:

Diese Lösung kann durch die Grundeigentümer ohne Zustimmung der Gemeindeversammlung umgesetzt werden. Erfahrungsgemäss können solche privatrechtlichen Vereinbarungen jedoch nur schwer wieder gelöscht werden.

Haltung der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer innerhalb des Perimeters der Quartiererhaltungszone haben sich mehrheitlich für den Lösungsansatz 2 ausgesprochen. Allerdings soll auf den Erlass eines Quartiererhaltungszonenplans verzichtet werden. Daher ist die Quartiererhaltungszone wie von der Initiative gefordert der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Umsetzung der Initiative

Gestützt auf das Initiativbegehren hat sich eine Arbeitsgruppe zusammen mit dem Ortsplaner mit der Umsetzung befasst und die Bestimmungen und Regelungsvorschläge ausgearbeitet. Die Umsetzung resultiert in einem Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie einer synoptischen Darstellung der möglichen Ergänzung der BZO.

Öffentliche Auflage und Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen bei der Gemeinde acht Einwendungen mit mehreren Anträgen ein. Die Initiantinnen und Initianten unterstützen die Quartiererhaltungszone und wünschen, dass die Vorlage möglichst unverändert der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Die Nachbarn lehnen die Quartiererhaltungszone teils ab. Zumindest wird gefordert, dass Anbauten zu den Grundstücken, die an die Quartiererhaltungszone grenzen, die Abstände der W1.9 einhalten müssen. Dieser Antrag wurde bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt.

Kantonale Vorprüfung

Am 11. März 2015 hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung zur beantragten Quartiererhaltungszone am Bergliweg Stellung genommen. Aus Sicht des Amts für Raumentwicklung (ARE) könnten die als quartierspezifisch bezeichneten Charakteristika der Parzellen innerhalb der vorgeschlagenen Quartiererhaltungszone auch den Grundstücken ausserhalb des Perimeters zugewiesen werden. Quartiererhaltungszone müssten in sich geschlossene Ortsteile umfassen. In sich geschlossen seien Ortsteile nur dann, wenn sie gegenüber dem baulichen Umfeld als klar abgrenzbare Einheit erkennbar seien.

Das Amt für Raumentwicklung hält demnach fest, dass sich die Quartiererhaltungszone am Bergliweg aufgrund des Widerspruchs zu den übergeordneten Planungen nach § 5 PBG als nicht rechtmässig und daher nicht genehmigungsfähig erweist. Die vorgesehene Perimeterabgrenzung wird daher als nicht plausibel beurteilt.

Schlussbemerkung

Gemäss der kantonalen Vorprüfung müsste eine Quartiererhaltungszone in sich geschlossene Ortsteile umfassen. Der Initiativtext gibt zwar keine präzise Ausdehnung der Quartiererhaltungszone vor. Es wird lediglich auf ein Gebiet zwischen Bürglistrasse und der Säntisstrasse verwiesen. Im Rahmen der Verhandlungen und auch als Ergebnis aus der öffentlichen Auflage, zeigt sich aber, dass es nicht gelingt, die Zustimmung aller Grundeigentümer innerhalb des vom Kanton vorgegebenen Perimeters für eine Quartiererhaltungszone zu erreichen. Die Beurteilung anlässlich der Vorprüfung durch den Kanton ist klar. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) stellt keine Bewilligung für den begrenzten Perimeter der zustimmenden Grundeigentümer in Aussicht. Der Gemeinderat beantragt aufgrund dieser Ausgangslage den Stimmberechtigten die Vorlage abzulehnen.

Die Akten liegen in der Präsidentschaft auf.

Gemeinderat Wallisellen

Bernhard Krismer
Gemeindepräsident

Barbara Roulet
Gemeindeschreiberin

Referent: Gemeinderat Peter Spörri, Ressortvorsteher Hochbau und Planung