

B2.C

Vorschriften, Reglemente

111-2018

Einflussmöglichkeiten der Hochbauabteilung auf Neubauten

Beantwortung Interpellation

Beat Kunz (CVP), Mitglied des Gemeinderates, hat am 27. März 2017 folgende Interpellation eingereicht:

"Dietikon verfügt bekanntlich über einen immensen Bestand an Altbauten. Dies hat zur Folge, dass ganze Quartiere möglicherweise in der Erschliessung, in der Wohnqualität sowie im Sinne eines attraktiven Stadtbilds erhebliche Veränderungen in den nächsten Jahren erfahren werden. Nach kantonalen Vorgaben in der Raumplanung sollen, wo Neubaupotential vorhanden ist, die im Quartierplan angestrebte Quartierstruktur sowie die Vorstellung bezüglich der Bebauung aufgezeigt und die Parzellen-Anordnung darauf abgestimmt werden. Das Überbauungskonzept soll die Abstimmung auf die erwünschte übergeordnete Entwicklung sowie das Zusammenspiel von Siedlung und Verkehr aufzeigen. Es setzt sich ortsbaulich mit den örtlichen Gegebenheiten auseinander und macht Aussagen zur Siedlungsqualität und zum Aussenraum. So heisst ein Grundsatz in der kantonalen Raumplanung.

Nach Ansicht des Unterzeichnenden wurden in den letzten Jahren in unserer Stadt Wohnliegenschaften in verschiedenen Quartieren erstellt, welche viel zu wenig Rücksicht auf Wohnqualität und Charakter eines Quartiers genommen haben. Konkrete Beispiele sind sehr zahlreich. Der Stadtrat ist somit aufgefordert, folgende Fragen im Sinne einer in Zukunft grösseren Einflussmöglichkeit auf die Erhaltung des Stadtbilds sowie der Quartiere zu beantworten:

- Frage 1: Wird der Stadtrat in Zukunft grundsätzlich mehr Einfluss auf die Gestaltung der Neubauten auch im Interesse der Ästhetik nehmen? Mit welchen Massnahmen?*
- Frage 2: Genügen die aktuellen regulatorischen Vorgaben, um einer Fortsetzung diverser "Bausünden" entgegenzutreten? Was hat der Stadtrat anhand konkreter Beispiele in den letzten Jahren unternommen, um Dietikon als Stadt für mehr Lebensqualität mit Bezug zu Neu- und Umbauten zu verbessern?"*

Die Interpellation von Beat Kunz (CVP) wird wie folgt beantwortet:

Allgemeines

Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne oder lenkende Quartierleitbilder können die gewünschten strukturellen und ästhetischen Eigenschaften von Bauten sichern. Sonderbauschriften § 79 - 82 PBG und Gestaltungspläne § 83 - 87 PBG müssen dabei von Gesetzes wegen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung erfüllen. Daher ist zu deren Ausarbeitung und späteren Genehmigung durch die Behörden ein qualifiziertes Verfahren faktisch notwendig. Die Stadt Dietikon fördert entsprechende Planungen und fordert die erhöhten Ziele konsequent ein. So sind der Stadtplaner und der Stadtarchitekt immer eng in die Planungsprozesse miteinbezogen.

Betroffene Planungen, bei denen die erhöhten Anforderungen gemäss § 238 PBG eingehalten werden müssen, sind dem Baukollegium bzw. der Kernzonenkommission zur Beurteilung vorzulegen. Diese Gremien sind für ästhetische Belange zuständig und beurteilen daher Bauvorhaben an bedeutender Lage oder in empfindlicher Umgebung aus gestalterischer, städtebaulicher sowie denkmalpflegerischer Sicht.

Sitzung vom 29. Januar 2018

Erhöhte Anforderungen gelten nebst den oben erwähnten Verfahren in der Kernzone (§ 50 Abs. 3 PBG und Art. 4 Bauordnung der Stadt Dietikon) und im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten (§ 238 Abs. 2 PBG). Letztere entwickeln einen sogenannten Umgebungsschutz. Neue Bauprojekte dürfen durch ihre Gestaltung keine negative Auswirkung auf bestehende Schutzobjekte ausüben.

Alle übrigen Baumassnahmen sind gemäss dem klar definierten Anspruch im Baurecht zu beurteilen. Für die Einordnung von Anlagen und Bauten ist der sogenannte "Ästhetikparagraf" § 238 PBG massgebend. Gemäss diesem wird eine "befriedigende Gesamtwirkung" unter dem Aspekt der Nahwirkung (Baute für sich) sowie Fernwirkung (wie sich die Baute in die Umgebung integriert) verlangt. In der Anwendung des Ästhetikparagrafen hat die zu entscheidende Behörde einen gewissen Ermessensspielraum, mit welchem sie Einfluss auf Bauvorhaben ausüben kann.

Die vom Interpellanten zitierten Rahmenbedingungen beziehen sich auf den Quartierplan. Ein Planungsinstrument, mit dem ein nicht oder erst teilweise erschlossenes Baugebiet der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechend baureif gemacht wird (§ 123 Planungs- und Baugesetz). Dieser definiert ausschliesslich Lage und Dimension der Erschliessungseinrichtungen (Strassen, Wege, Plätze, Leitungsführung usw.), sinnvolle, allenfalls neue dimensionierte Parzellenflächen und der Kostenteiler unter den Beteiligten. Der Quartierplan eignet sich daher nicht oder nur sehr begrenzt zur Qualitätssicherung.

Zu Frage 1

Der Stadtrat und die Verwaltung nehmen bereits den vollen Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum wahr. Das Stadtplanungsamt und die Hochbauabteilung fordern, wo zulässig, eine gute bis sehr gute Qualität ein.

Zu Frage 2

Der Rahmen der Einflussnahme definiert die gesetzliche Grundlage.

Stadtplanungsamt und Hochbauabteilung verfolgen diverse und umfangreiche Tätigkeiten zur gestalterischen Einflussnahme:

- Dokumente, wie die "Stadtentwicklungsstrategie 2025", das Leitbild "Stadtboulevard", das "Hochhauskonzept" oder "Natur im Siedlungsraum" dienen der Sensibilisierung von Bauwilligen und Planern.
- Die Überarbeitung des Inventars schützenswerter Bauten als auch Quartiererhaltungszonen bezwecken die Erhaltung und qualitätvolle Entwicklung wertvoller Bausubstanz und Siedlungsmuster.
- Das Angebot der Hochbauabteilung zu Bauberatungsgesprächen dient der frühzeitigen positiven Einflussnahme in der Projektentwicklung mittels Dialog mit der Bauherrschaft und deren Planern.
- Wo immer möglich, werden für grössere zusammenhängende Areale die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen vorgeschlagen bzw. gefordert. Momentan sind Stadtplanungsamt und Hochbauabteilung in vier solche Verfahren involviert.
- Städtische Planungen, wie die Umgebungsgestaltung Kronenareal oder der Pausenhof Schulhaus Zentral sowie die Begleitung der Planung zur Limmattalbahn und der Schönenwerdquerung bezwecken immer auch eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung.

Gebaute, durch die Hochbauabteilung in letzter Zeit begleitete Objekte sind etwa die Inventarobjekte Obere Reppischstrasse 85 - 91 (Bauernhaus), Bergstrasse 14 (Wohnhaus), Kronenplatz 1 und 3 (Gasthaus "Krone" und Wohnhaus "alter Bären") sowie die Wohnüberbauungen Hofächer, Guggenbühlstrasse 20/22, Sonnenhof (Gestaltungsplan - im Bau) und Limmattal-Strasse (BEP/NEST - im Bau).

Den Aspekten der qualitätvollen Stadtraumgestaltung und einer ansprechenden Bauweise wird daher genügend Rechnung getragen.

Sitzung vom 29. Januar 2018

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Beat Kunz (CVP) wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Hochbauvorsteherin.

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

versandt am: 31. Jan. 2018
PB