



13. Dezember 2023

Postulat

von Jürg Rauser (Grüne)
und Brigitte Fürer (Grüne)

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie Bauen im Bestand (Umbauten, Aufstockungen oder Erweiterungen) gegenüber (Ersatz-)Neubauten gefördert und privilegiert werden kann. Dabei ist das ganze Instrumentarium nutzen. Insbesondere sind Anpassungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) und Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen. Die Güterabwägung und der Ermessensspielraum soll zu Gunsten von Umbauten, Aufstockungen oder Erweiterungen von bestehenden Bauten erfolgen. Das Nutzungsmass gilt unverändert.

Dabei sollen Grenzabstände, Gebäudelänge, Gebäudehöhe, Parkplatzerstellungspflicht, lichte Raumhöhe sowie Anforderung des Behindertengleichstellungsgesetzes und des Schallschutzes auf Möglichkeiten für Anpassungen und Ausnahmeregelungen geprüft werden.

Begründung

Die heutige BZO ist primär auf Neubauten ausgelegt und trägt dem Weiterbauen im Bestand wenig Rechnung. Dies führt dazu, dass bestehende Bauten umzubauen, zu erweitern oder aufzustocken, bezüglich Nutzungsmöglichkeiten und Kosten benachteiligt sind gegenüber Ersatzneubauten. Um die städtischen Klimaziele zu erreichen, ist es unabdingbar, dass der Gebäudebestand möglichst lange genutzt werden kann. Ressourcenintensive und in der CO₂-Bilanz schlechtere Ersatzneubauten sollen künftig die gut begründeten Ausnahmen sein. Zusätzlich kann Bauen mit dem Bestand einen Beitrag zum Erhalt von günstigem Wohnraum leisten.

Hierzu einige Beispiele:

- Aufstockungen übernehmen oft aus statischen Gründen die Grundrissform des bestehenden Gebäudes. Verletzt das Gebäude geltende Grenzabstände oder Gebäudelängen, das Treppenhaus Fluchtwegbreiten oder der vorhandene Grundriss Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes (z.B. Korridorbreiten, minimale Grössen von Nasszellen oder Türbreiten) besteht eine Bestandesgarantie. Für Aufstockungen gilt diese Bestandesgarantie aber nicht. Es werden unter Umständen teure Rücksprünge oder aufwändige Grundrissanpassungen nötig.
- Geltende Gebäudehöhen sind darauf ausgelegt, dass das Erdgeschoss auf Niveau Terrain liegt. Verfügt ein bestehendes Gebäude über ein Hochparterre ist es möglich, dass ein zusätzliches Geschoss nicht mehr zulässig ist, da es die erlaubte Gebäudehöhe überschreitet.
- Wird ein Gebäude mit einem Anbau erweitert und die bestehenden Geschosshöhen übernommen, ist es möglich, dass die geforderte lichte Raumhöhe unterschritten wird, weil heutige statische und schalltechnische Normen dickere Konstruktionen erfordern.
- Schaffen Aufstockungen oder Erweiterungen zusätzliche Nutzfläche, löst das die Pflicht für zusätzliche Parkplätze aus. Diese können nicht immer auf dem Grundstück oder der näheren Umgebung bereit gestellt werden.

In all diesen Beispielen können die geforderten Instrumente dazu beitragen, Entscheide zugunsten eines Weiterbauens im Bestand zu lenken.

27 Bas J. Güter