



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Protokoll Nr. 12 vom 13. September 2017

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016 (Einzelinitiative "Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau"); Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

04.04.2. 111

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung folgende Anträge

Anträge:

1. Die Einzelinitiative von Patrick Umbach, Gossau ZH, auf Teilrevision der BZO vom 21. März 2016, mit dem Titel „Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau“ vom 24. März 2017, wird abgelehnt.
2. Der Bericht vom 29. August 2017 gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.

Das Wichtigste in Kürze

Mit der von Patrick Umbach, Gossau ZH, eingereichten Einzelinitiative soll die Bau- und Zonenordnung (BZO) von Gossau ZH vom 21. März 2016 so abgeändert werden, dass im Rahmen von Arealüberbauungen keine überlangen Gebäude mehr entstehen können. Der Initiator begründet dies damit, dass sich das Ortsbild von Gossau ZH allgemein durch locker platzierte Überbauungen mit üppigen Grünflächen zwischen den Gebäuden auszeichne und in den Wohnquartieren weder in der Höhe noch in der Länge markante Gebäude vorhanden seien. Diese Struktur solle auch in Zukunft erhalten bleiben und nicht durch grossdimensionierte Wohnkomplexe („Wohnsilos“) beeinträchtigt werden.

Der Kanton hat die Vorlage geprüft und empfiehlt von der Änderungsbestimmung gemäss Einzelinitiative abzuweichen, beurteilt die in der Initiative beantragte Änderung der BZO aber grundsätzlich als genehmigungsfähig.

Der Gemeinderat empfiehlt die Initiative abzulehnen, insbesondere weil eine einschränkende Bestimmung bezüglich der Gebäudelänge bei Arealüberbauungen kein Garant für eine gute Einordnung ist. Ebenso schmälert sie den Gestaltungsfreiraum und kann so gute und überzeugende Lösungen im Gesamtkontext verhindern, zumal an Arealüberbauungen höhere Anforderungen als an Regelüberbauungen gestellt werden. Zudem widerspricht die Einzelinitiative der Vorgabe des kantonalen Richtplans, bei entsprechendem Bevölkerungswachstum erst das heute bestehende Siedlungsgebiet zu verdichten, um der Zersiedelung entgegenzuwirken.



Die Einzelinitiative

Am 24. März 2017 hat Patrick Umbach, Gossau ZH, eine Einzelinitiative mit dem Titel «Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau» auf Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016 mit folgendem Wortlaut eingereicht:

„Hiermit beantrage ich im Sinne einer Einzelinitiative gemäss § 50 des Gemeindegesetzes folgende Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016:

Art. 22 sei wie folgt zu ändern:

Abs. 1: unverändert.

Abs. 2: neu: „Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge [korrekte Zitierung: „Gesamtlänge“] kann [bei Arealüberbauungen] überschritten werden, darf jedoch in den Wohnzonen in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen.“

Abs. 3: unverändert.

Es sei ein neuer Art. 36 aufzunehmen:

Art. 36 [neu] Übergangsbestimmungen

Die Änderung von Art. 22 Abs. 2 dieser Bau- und Zonenordnung gilt mit ihrem Inkrafttreten für alle Arealüberbauungen, für welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des geänderten Art. 22 Abs. 2 noch keine rechtskräftige Bewilligung vorliegt.“

(Anmerkung: Der Artikel (neu Art. 36 BZO) ist in der beigelegten Entwurfsvorlage für die angepasste BZO gestrichen worden, da gemäss kantonaler Vorprüfung auf die Übergangsbestimmung zu verzichten ist, da dies im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) bereits geregelt ist.)

Kurzbegründung der Initiative durch Patrick Umbach

Gossau ZH zeichnet sich durch eine Überbauung in lockerer Bauweise mit üppigen Grünflächen zwischen den Gebäuden aus. In den Wohnquartieren sind weder in der Höhe noch in der Länge markante Gebäude vorhanden, welche eigentliche Riegel bilden und/oder übermässigen Schattenwurf generieren würden. Solche Gebäude sollen - trotz allen Wünschen nach einer gewissen Verdichtung - in Gossau ZH nicht oder nur im Gestaltungsplanverfahren mit entsprechender demokratischer Kontrolle bewilligt werden können. Riesenbauten wie Wohnsilos, welche nicht selten mit zunehmendem Alter zu Zentren sozialer Problemfälle werden, sollen in Gossau ZH nicht entstehen dürfen. Für Arealüberbauungen sieht die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau ZH Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhe vor; bezüglich Gebäudelänge fehlen solche Beschränkungen bei Arealüberbauungen vollständig. Andere Gemeinden wie beispielsweise Hinwil kennen solche Längenbeschrän-



kungen (zumindest mit Bezug auf einzelne Wohnzonen). Das Manko, dass die heutige Regelung in Gossau ZH gar keine Gebäudelängenbeschränkung bei Arealüberbauungen kennt, soll durch die mit der Initiative beantragte, moderate Regelung behoben werden, welche immer noch Gebäude mit bis zur doppelten Länge der sonst in der Zone zulässigen Länge zulassen würde.

Durchgeführte Verfahren

Am 10. Mai 2017 hat der Gemeinderat Gossau ZH über die Gültigkeit der Einzelinitiative beschlossen und am 7. Juni 2017 seine inhaltliche ablehnende Stellungnahme ohne Gegenvorschlag zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet.

Die Änderung der BZO-Bestimmung, wie sie der Initiator beantragt, ist eine Teilrevision der BZO, welche nach den Fristen im PBG zu behandeln ist. Die Planaufgabe mit Mitwirkungsverfahren hat nach § 7 PBG vor dem Entscheid der Legislative, also der Gemeindeversammlung, stattzufinden.

Die Publikation der öffentlichen Auflage zur Mitwirkung (60 Tage) startete am 30. Juni 2017 und dauerte bis zum 28. August 2017. Während der Auflagefrist wurden keine Begehren und Einwendungen eingereicht. Während der Auflagefrist gingen zwei schriftliche Stellungnahmen zu Gunsten der Einzelinitiative ein. Beide Schreiben äussern sich positiv zur inhaltlichen Beschränkung der Gesamtlänge wie sie die Einzelinitiative vorsieht. Da keine Begehren gestellt werden, wurde diese nicht als Einwendungen behandelt.

Gleichzeitig fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger/innen statt. Die Gemeinden Egg, Grüningen, Hinwil, Uster und Wetzikon haben auf die Anhörung geantwortet. Die Rückmeldungen ergeben, dass diese Gemeinden durch die Vorlage nicht betroffen sind.

Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung vom Kanton Zürich (ARE) stellt aus Sicht Ortsbild und Städtebau die Zweckmässigkeit der Beschränkung der Gesamtlänge bei Arealüberbauungen in Frage. Die Vorschrift trage aus Sicht des Kantons nicht zur Qualität von Überbauungen bei und verunmögliche möglicherweise gar gute Lösungen. Das ARE empfiehlt deshalb, von der Änderung der BZO abzusehen.

Zudem schlägt die Einzelinitiative eine Übergangsbestimmung (neuer Art. 36 BZO) vor. Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist auf diese Übergangsbestimmung zu verzichten, da deren Inhalt in § 234 PBG bereits sinngemäss und abschliessend geregelt ist.

Die kantonale Vorprüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Hinweise und Auflagen eine Genehmigung der Änderung der Bau- und Zonenordnung in Aussicht gestellt werden kann.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Einzelinitiative von Patrick Umbach will neu eine Beschränkung der Gesamtlänge in Arealüberbauungen einführen. Eine solche Beschränkung war bisher nicht festgelegt. Neu soll bei Arealüberbauungen in den Wohn-



zonen die maximal zulässige Gesamtlänge in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen. Zusätzlich wird eine Übergangsbestimmung beantragt. Im Übrigen soll die Bestimmung zur Arealüberbauung unverändert bleiben.

Die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgeführten Bestimmungen zur Arealüberbauung beinhalten nebst der Zulässigkeit noch die Mindestfläche, die Regelung über den Bonus sowie die Messvorschriften. Der Art. 22 Abs. 2 BZO zur Gesamtlänge bei Arealüberbauungen ist bereits seit der Fassung vom 29. Juni 1998 vorhanden (damals noch als Art. 21 Abs. 2). In der Vergangenheit wurde diese Bestimmung nie kritisiert. Mit der BZO-Teilrevision I von 2015/2016 wurde unter anderem der Bonus für Arealüberbauungen sowie die Gebäudehöhe und die Geschosshöhe bei Arealüberbauungen erhöht. Die Bestimmung zur Gesamtlänge blieb unverändert. In der Kurzbegründung des Initianten fehlt eine Gesamtschau auf die Auswirkungen der beantragten BZO-Änderungen. Eine Gesamtschau ist insofern auch schwierig, weil zukünftige Arealüberbauungen jedes Mal Einzelprojekte sein werden. Mit der in der Initiative geforderten generellen Beschränkung der Gebäudelänge ergibt sich zwar eine definierte Grösse, doch sie führt zu massiven Einschränkungen des Gestaltungs- und Überbauungsfreiraums von Bauten im Rahmen einer Arealüberbauung. Mittels einer Längenbeschränkung ist eine gute Gestaltung in keiner Weise gesichert, vielmehr hindert sie mit ihrer starren Grösse eine womöglich gesamtheitlich bessere Überbauungslösung.

Von jeder Arealüberbauung ist eine besonders gute, sorgfältige und rücksichtsvolle Gestaltung gefordert. Eine wichtige Frage stellt sich nach der baulichen Einordnung in das bestehende Ortsbild. Diese wird beurteilt anhand der Wirkung der neu geplanten Baute in der Umgebung, der architektonischen Lösung, der Gebäudeform und -struktur, der Gebäudegliederung, der Fassadengestaltung und nicht zuletzt anhand der Umgebungsgestaltung. Eine Beschränkung der Gebäudelänge reduziert den Projektierungsspielraum und minimiert dadurch die Gestaltungsmöglichkeiten zur optimalen Einordnung der Baute in die Umgebung. Arealüberbauungen sind wichtig, um die gemäss den Zielen der Gesamtstrategie Siedlung im Kantonalen Richtplan angestrebte Verdichtung im inneren des Siedlungsgebietes zu erreichen. Weil sie immer Einzelfälle sind, werden sie in jedem Fall separat beurteilt und von der Ortsbildkommission - auch was die Gestaltung betrifft - besonders sorgfältig begleitet. Zu stark einschränkende Regelungen in der kommunalen BZO, wie sie die Initiative vorsieht, sind daher unzweckmässig.

Fazit: Eine einschränkende Bestimmung bezüglich der Gebäudelänge bei Arealüberbauungen ist kein Garant für eine gute Einordnung. Vielmehr schmälert sie den Gestaltungsfreiraum, verhindert gute, überzeugende Lösungen im Gesamtkontext und verringert dadurch zukunftsgerichtete Arealüberbauungen, die ohnehin höhere Anforderungen erfüllen müssen, als sie an Regelüberbauungen gestellt werden.



Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative von Patrick Umbach, Gossau ZH, auf Teilrevision der BZO vom 21. März 2016, mit dem Titel „Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau“ vom 24. März 2017, abzulehnen.

Namens des Gemeinderates

Jörg Kündig
Gemeindepräsident

Thomas-Peter Binder
Gemeindeschreiber