

Verdichtetes Bauen ist zurzeit in aller Munde. Am pointiertesten hat sich dies rund um die Diskussion eines zu bauenden Claraturms manifestiert. In die Höhe bauen inmitten der Stadt, um Wohnraum zu gewinnen, scheidet die Geister.

In die Debatte um Hochbauten rund um den Stadtkern muss aber auch das Ausbaupotenzial in anderen Quartieren miteinbezogen werden. Im Rahmen einer Veranstaltung zum verdichteten Bauen im letzten August nannte der Kantonsbaumeister namentlich das Gellertquartier, wobei er hier nicht explizit auf das Bauen in die Höhe, sondern auf eine Verdichtung im Sinne einer besseren flächenmässigen Ausnützung von Parzellen im Villenquartier hinwies, wobei sich eine Änderung der Situation aufgrund der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht abzeichnen würde (vgl. BaZ vom 21.8.13). Ob es angezeigt ist, bestehende villenartige Altbauten zugunsten von Neubauten abzureissen und somit allenfalls Grünfläche abzubauen, sei hier einmal dahingestellt.

Allerdings scheint den Anzugstellenden aber im Gellertquartier Potenzial in der Höhe zu bestehen, wobei es nicht darum geht, ein durchgängig flach gebautes Quartier nun einfach "aufzustocken", sondern eine Einheitlichkeit der jetzt bestehenden Situation im Sinne einer Zonenplananpassung zu erreichen.

Geht man nämlich durch das Quartier, insbesondere durch die Strassen südlich der Gellertstrasse, so stellt man fest, dass hier neben den, dem jetzigen Zonenplan konformen, maximal dreigeschossigen Häusern in der gleichen Strasse auch Häuser mit wesentlich mehr Stockwerken gebaut wurden. Das Bild ist völlig uneinheitlich und erscheint willkürlich. Ein Wohngebiet mit hoher städtebaulicher Qualität, wie es mit dem ursprünglichen Bebauungsplan angestrebt worden war, ist kaum erkennbar.

Geht man der Sache nach, so stellt man Folgendes fest:

Für dieses Gebiet gilt der Bebauungsplans Nr. 18 vom 16. März 1945: Zürcherstrasse, Lehenmattstrasse, Gellertstrasse, St. Alban-Ring, Hardstrasse, Sevogelstrasse. Hier wird im Wesentlichen postuliert, dass Gebäude bezüglich "Höhe ..., ihre Ausnützung zu Wohnzwecken und ihre Konstruktion" nach der Zone 3 zu beurteilen seien, im Übrigen nach Zone 2a. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Höhe bestimmt, ebenso wird festgehalten, dass Dachausbauten nur in sehr beschränktem Umfange gestattet seien. Am 10. November 1955 verabschiedete der Grosse Rat eine Ergänzung zu diesem Bebauungsplan für den Teil nördlich der Gellertstrasse, wonach "aus besonderen städtebaulichen Erwägungen ausnahmsweise eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl zu bewilligen", möglich sei, dies bis zu einer Ausnützungsziffer von 0,6. Mit dem Ratschlag "Magnolienpark" berät der Grosse Rat in der Septembersitzung 2013 eine Anpassung der veralteten Vorschriften in Bezug auf eine neue Überbauung im besagten Perimeter mit einer Ausnützungsziffer von 1,0. Bezüglich des südlichen Teils des Bebauungsplans-Gebietes erliess der Grosse Rat am 17. Januar 1963 eine analoge Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 18, dies wiederum mit dem Zweck, "ausnahmsweise eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl sowie Hochhäuser... bewilligen" zu können, dies sogar ohne eine Limitierung der Ausnützung. Eine Anpassung der veralteten Vorschriften für den Perimeter südlich der Gellerstrasse im Sinne einer einheitlichen Lösung ist bisher nicht erfolgt.

Diese rechtliche Regelung des Bauens ist in mehrfacher Hinsicht unbefriedigend. Es beginnt mit der schwierigen Auslegung dieser rechtlichen Grundlagen. Insbesondere unbefriedigend ist aber, dass Parzellen, resp. Baugesuche - bei gleichem Zonenplan - völlig unterschiedlich beurteilt werden. Einerseits wird strikt auf einer dreigeschossigen Bebauung mit nur wenigen Dachausbauten beharrt, andererseits werden höhere Gebäude, gar Hochhäuser bis 10 Geschosse, bewilligt. Gleich unbefriedigend ist auch, wenn bei Umbauten oder Sanierungen unterschiedliche Ansprüche an die Baubehörden gestellt werden.

Nach Meinung der Anzugstellenden ist die bisherige Regelung aufzuheben und durch eine neue Ordnung mit einem klaren rechtlichen Rahmen zu ersetzen. Anzustreben ist, dass das Gellertquartier ein Wohnquartier sei mit hoher und höchster Qualität (von den Wohnbauten wie von der Stadtgestaltung her). Gleichzeitig soll - wegen der guten Lage dieses Quartiers

(stadtnah, grün, ruhig) - auch eine gewisse Verdichtung angestrebt werden.

Der Regierungsrat wird deshalb eingeladen zu prüfen und zu berichten:

- Kann die bestehende Ordnung mit den Bebauungsplänen Nr. 18, 60 und 83 aufgehoben und Behinderungen durch diese Verordnung rasch beseitigt werden?
- Kann ein Bebauungskonzept für das fragliche Gebiet des Gellerts erarbeitet werden, dies zur Erreichung einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität samt einer verdichteten Nutzung?
- Kann dem Grossen Rat diesbezüglich ein neuer Bebauungsplan oder eine Zonenänderung im Rahmen des neuen Zonenplanes vorgelegt werden?

Oswald Inglin, Helen Schai-Zigerlig, René Brigger, Roland Lindner,
Thomas Grossenbacher, Rolf von Aarburg, Andreas Sturm, Mirjam Ballmer,
André Weissen, Markus Lehmann, Annemarie Pfeifer, Lukas Engelberger,
Remo Gallacchi