



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 6. April 2017

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2016 / 23

Postulat Anna-Katharina Hess, BDP, vom 10. Mai 2016 betreffend Ausführungsbestimmungen Tromsberg; Zwischenbericht

Das Wichtigste in Kürze

Für die Einpassung der Baukörper sowie für die Garten- und Umgebungsgestaltung auf dem Tromsberg gelten erhöhte Anforderungen, die in den „Ausführungsbestimmungen Tromsberg“ und in den Richtlinien für das Bauen am Hang konkretisiert sind.

In Übereinstimmung mit Ortsbildkommission und Baukommission will der Gemeinderat an den geltenden Richtlinien festhalten und diese nicht überarbeiten:

- Eine Änderung, dass bei Wohnbauten das Erstellen von waagrechten Flächen möglich wird, ist nicht nötig, weil massvolle Vorplätze schon heute nicht ausgeschlossen sind.
- Der geforderten zusätzlichen Transparenz von der Strasse Richtung Hausfassade steht nichts entgegen. Am Grundsatz, dass die senkrecht zum Hangverlauf durchfliessenden Aussenräume übergeordnet wahrnehmbar sein sollen, soll festgehalten werden.
- Die Forderung, dass Bepflanzungen in den Privatgärten zurückhaltend reguliert werden, ist schon heute erfüllt. Die BNO lässt mit ihrer Formulierung von „mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzen“ genügend Spielraum.

Weil nicht klar ist, wo und in welchem Ausmass auf dem Tromsberg gegen den Ortsbildschutz verstossende Gartengestaltungen vorgenommen wurden, hat der Gemeinderat entsprechende Abklärungen in Auftrag gegeben. Wo Anpassungen und Rückbauten verlangt werden, soll im Einzelfall entschieden werden.

In Auftrag gegeben hat der Gemeinderat zusätzlich eine Informationsveranstaltung, in der die zum Weiler passende Gestaltung der Aussenräume und die ortsgerechte Gartengestaltung thematisiert werden soll. Ziel ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern die ausserordentliche Qualität des Weilers vor Augen zu führen und sie für den eigenen Charakter durch die Stellung der Bauten und die Art der Aussenräume zu sensibilisieren.

Dem Einwohnerrat wird der Schlussbericht zum Postulat unterbreitet werden, sobald die in Auftrag gegebenen Massnahmen umgesetzt sind.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Zwischenbericht des Gemeinderates zum Postulat wird genehmigt.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen hiermit einen Zwischenbericht zum vorliegenden Postulat. Abschliessend behandelt und abgeschrieben kann das Postulat noch nicht werden, weil die vom Gemeinderat beschlossenen Massnahmen erst noch umgesetzt werden müssen.

1 Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 2. Juni 2016 hat der Einwohnerrat das Postulat von Anna-Katharina Hess, BDP, nachdem sich der Gemeinderat bereit erklärt hatte, dieses entgegen zu nehmen, mit 22 Ja- gegen 9 Nein-Stimmen, bei 4 Enthaltungen überwiesen.

Einige Monate vor Einreichung des Postulats war dem Gemeinderat eine im Wortlaut ähnliche Petition von 32 Unterzeichnenden aus dem Ortsteil Tromsberg unterbreitet worden. Diese betraf eine konkrete Verfügung betreffend Rückbau einer Umgebungsgestaltung innerhalb eines Baugesuchs. Diese vom Bauherrn eingereichte Umgebungsgestaltung mit detaillierten Angaben inklusive Bepflanzung war von der Abteilung Bau und Planung genehmigt worden. Die darauf erfolgte Umsetzung wich dann aber sehr stark von den genehmigten Unterlagen ab. Daraufhin erliess der Gemeinderat eine Verfügung mit der Auflage, die Umgebungsarbeiten, bestehend aus der Terraingestaltung und der Bepflanzung, zurückzubauen und gemäss dem bewilligten Ausführungsplan neu anzulegen respektive anzupflanzen. Die gegen diesen Entscheid betreffend Rückbau erfolgte Einsprache ist nach längerer Zeit vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt im April 2017 abgewiesen, die Rückbauverfügung also rechtskräftig geworden.

Im Folgenden wird in diesem Bericht auf diesen konkreten Fall kein Bezug mehr genommen. Für die Behandlung des Postulats war der Entscheid des BVU jedoch deshalb von Bedeutung, weil sich gezeigt hat, dass es keinen zwingenden rechtlichen Grund gibt, die Ausführungsbestimmungen anzupassen oder abzuändern.

2 Bau- und Nutzungsordnung und dazu gehörende Richtlinien

Der Weiler Tromsberg liegt in einer landschaftlich beeindruckenden und privilegierten Lage und weist durch die Stellung der Bauten zueinander und die Art der Aussenräume einen eigenen Charakter auf. Um diese ausserordentliche Qualität zu erhalten und möglichst zu stärken, sind besondere Gestaltungsvorschriften geschaffen worden. Dafür wird im Gegenzug auf eine starke Regulierung, bei beispielsweise in einer üblichen W2-Zone mit eindeutiger Ausnützungsbegrenzung und fixen Grenzabstand-Vorschriften, verzichtet.

Der Tromsberg liegt in der Dorfzone, in der gemäss BNO § 17, abweichend zu normalen Wohnzonen, erhöhte Anforderungen für die Gestaltung und Einpassung gelten. Gemäss BNO § 17 Abs. 9 erlässt der Gemeinderat Richtlinien zur Konkretisierung der für die Dorfzone geltenden Anforderungen.

Die „Ausführungsbestimmungen Tromsberg“ stammen aus dem Jahre 2006 und sind bei der Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) im Jahre 2013 unverändert übernommen worden. Zusätzlich gelten in sämtlichen Hanglagen innerhalb des Baugebiets die Richtlinien für das Bauen am Hang und diese kommen folglich auch im Tromsberg zur Anwendung.

Ein konkretes Beispiel (für den Aussenraum):

- BNO §17: „Die Dorfzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung der traditionellen Dorfteile mit den ortstypischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie den Vorgärten und -plätzen, Einfriedigungen, Bäumen und dergleichen.“
- Ausführungsbestimmungen Tromsberg: „Baukörper sind sorgfältig in das natürliche Terrain einzupassen; es sind nur minimale Terrainveränderungen zulässig.“ ... „Die Garten- und Umgebungsgestaltung ist so anzulegen, dass die senkrecht zum Hangverlauf durchfliessenden Aussenräume übergeordnet wahrnehmbar bleiben.“
- Richtlinie Bauen am Hang: „Mit den Gebäuden ist auf das Gelände zu reagieren, damit die Integration der Bauten und Anlagen möglich wird und die Terrainveränderungen auf das Minimum begrenzt werden können.“ ... „Im Idealfall wird das Gebäude in den Hang gesetzt, ohne das massgebende Terrain zu verändern. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Minimum zu begrenzen.“

Die Einpassungsanforderungen verfolgen das Ziel, die wesentlichen Qualitäten eines Ortes zu schützen, zu verstärken und bei Neubauten weiterzuverfolgen. Einpassungsanforderungen können aber, im Gegensatz etwa zu einem Grenzabstand, selten „messerscharf“ formuliert und umgesetzt werden. Ein gewisser Spielraum ist also jeweils vorhanden und wird bei der Beurteilung von Baugesuchen von Baukommission und Ortsbildkommission jeweils sorgfältig besprochen und beurteilt. Dabei müssen oft Gesetze, Richtlinien und übergeordnete Interessen gegenüber privaten Interessen abgewogen werden.

Der Gemeinderat erachtet die heute geltenden Vorgaben nach wie vor als sinnvoll und die Baukommission und die Ortsbildkommission der Gemeinde stützen sich in ihrer Arbeit darauf ab. In der Praxis werden die Bestimmungen, so die Baukommission, nicht dermassen strikt umgesetzt, wie es die Postulantin formuliert. Auch hat es, aus Sicht des Gemeinderates, keine Praxisänderung in Richtung restriktivere Auslegung gegenüber früher gegeben.

3 Weiterhin geltende Gestaltungsvorschriften für den Tromsberg

Der Gemeinderat hat sich an mehreren Sitzungen und anlässlich eines Augenscheins, zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern beider Fachkommission der Gemeinde, auch vor Ort mit dem Anliegen der Postulantin auseinandergesetzt.

Die ausserordentliche Qualität des Weilers Tromsberg soll unbedingt erhalten und möglichst gestärkt werden. Dafür sind schon im Jahr 2006 besondere Gestaltungsvorschriften geschaffen worden und diese sind nach wie vor richtig und sollen weiterhin gelten:

- a) Wichtig ist weiter eine grosse Offenheit innerhalb des Weilers, was lange, dichte Pflanzungen (Hecken) entlang den Grenzen ausschliesst.
- b) Am Grundsatz, dass die senkrecht zum Hangverlauf durchfliessenden Aussenräume übergeordnet wahrnehmbar bleiben sollen, wird festgehalten. Auch mit den heutigen Bestimmungen sind „massvolle Vorplätze“ (waagrechte Flächen für Kinderspiele) möglich. Diese „zurückhaltenden“ Massnahmen zur Gestaltung von privaten Bereichen in den Zwischenräumen der Bauten sind (unter dem Grundsatz der durchfliessenden Aussenräume) bewilligbar, müssen allerdings immer im Einzelfall beurteilt werden.
- c) Der geforderten zusätzlichen Transparenz von der Strasse Richtung Hausfassade steht nichts entgegen. Sie wird sogar ausdrücklich begrüsst.
- d) Beim Thema Transparenz in Richtung Tal besteht etwas Flexibilität, da die früher vorhandenen Durchsichten mit der Bautätigkeit der letzten 20 Jahre weitgehend relativiert wurden.

e) Thema Bepflanzungsvorschriften: Die Gemeinde hält an ihrer Praxis, einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verlangen, fest. Die Umsetzung geschieht aber mit Augenmass und schliesst eine fremdländische Pflanze nicht aus, sofern diese gut integriert ist und möglichst in Hausnähe gepflanzt wird.

4 Weiteres Vorgehen

Dem Gemeinderat ist nicht klar, bei welchen Liegenschaften auf dem Tromsberg in den letzten Jahren gegen den Ortsbildschutz verstossende Gartengestaltungen vorgenommen wurden. Tatsache ist, dass allfällige (wesentliche) Umgestaltungen der Gärten ohne Wissen der Gemeinde vorgenommen worden sind und dass ihr dazu weder Anfragen noch Gesuche vorliegen.

Der Gemeinderat hat deshalb eine Erhebung in Auftrag gegeben, aus der ersichtlich ist,

- welche Gartengestaltungen nicht den heutigen Vorschriften entsprechen, aber rechtskräftig bewilligt sind;
- welche Gartengestaltungen nicht den heutigen Vorschriften entsprechen und ohne Bewilligung realisiert wurden;

Welche Anpassungen oder Rückbauten in welchem Zeitraum verlangt werden, soll anschliessend im Einzelfall entschieden werden.

Zusätzlich plant die Gemeinde für die Bevölkerung des Tromsbergs eine Informationsveranstaltung, in der die zum Weiler passende Gestaltung der Aussenräume und die ortsgerechte Gartengestaltung im Detail und möglichst praxisnah thematisiert werden soll. Ziel ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern (nicht nur den betroffenen Grundeigentümern) die ausserordentliche Qualität des Weilers vor Augen zu führen und sie für den eigenen Charakter durch die Stellung der Bauten und die Art der Aussenräume zu sensibilisieren. Dabei wird je eine Vertretung der Ortsbild- und der Baukommission anwesend sein; die Abteilung Bau & Planung der Gemeinde ist mit der Organisation des Anlasses beauftragt worden.

Zum Thema Bepflanzungsvorschriften soll geprüft werden, ob eine Eingrenzung oder Präzisierung mit einem Merkblatt in Form einer Pflanzliste für die Zukunft hilfreich sein könnte. Dieser Entscheid steht ebenfalls noch aus.

5 Schlussbemerkung

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Behandlung dieses Postulats ungebührlich lange dauerte. Er bittet um Verständnis dafür, dass er einen Beschwerdeentscheid der kantonalen Behörden abwarten wollte, weil sich (bei einem gegenteiligen Entscheid) daraus eine Praxisänderung aufgedrängt hätte; dies ist jetzt nicht notwendig.

Mit den nun getroffenen Entscheiden wurde das weitere Vorgehen festgelegt. Wenn diese Arbeiten erledigt sind, wird dem Einwohnerrat dann der Schlussbericht zum Postulat unterbreitet.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Dieter Martin

Anton Meier