



Beantwortung Interpellation

Zonen für Nachverdichtung; Wirkung der Festlegungen

1 Interpellation vom 18.04.2024

Inhalt

Der Gemeinderat wird von Philipp Umbricht gebeten, zu diversen Fragen rund um die Zonen für Nachverdichtung Stellung zu nehmen.

Begründung der Interpellation

Die vom Einwohnerrat mit Beschluss vom 7. November 2018 revidierte Bau- und Nutzungsordnung ist seit Ende 2019 in Kraft. Sie sieht aufgrund der Feststellung, dass gewisse Gebiete zwar weitgehend überbaut, aber unternutzt sind, in gewissen Zonen ausdrücklich eine Nachverdichtung (§ 6 BNO) vor.

Der Planungshorizont einer BNO beträgt 15 Jahre und ist damit heute zu einem Drittel vorbei. Es ist angezeigt, eine Erfolgskontrolle der planerischen Festlegungen und Ziele der Zonen für Nachverdichtung vorzunehmen, um allenfalls notwendige, angezeigte oder wünschbare Korrekturen zur Erreichung des planerischen Ziels ergreifen zu können.

2 Grundlagen

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde im Februar 2020 rechtskräftig. Im Juni 2021 wurden das Dokument «Grundlagen zur Erarbeitung des Handbuches für die Nachverdichtungszone W2-N» sowie das «Handbuch für die Nachverdichtungszone W2-N» erarbeitet und freigegeben. Darin sind die Auslegungen zu W2-N beschrieben.

Die hauptsächlichen Zielsetzungen dieser überlagernden Zonenbestimmungen bestehen darin, dass mehr Wohnraum für mehr Personen entsteht, wobei die Qualität von Siedlung und Freiraum insgesamt höher gewichtet wird, als in der Regelbauweise. Die Siedlungsstruktur in der Zone W2-N orientiert sich hinsichtlich Volumetrie, Geschossigkeit und Struktur an den Vorgaben der Zone W2. Der Fokus der Zone W2-N liegt vor allem auf der Weiterentwicklung bestehender Bauten sowie auf Neubauten.

In der Gemeinde Windisch bestehen für Arealüberbauungen nach § 39 BauV keine Vorgaben hinsichtlich minimaler Grundstücksgrösse. Hinsichtlich der Anforderungen an eine Arealüberbauung sind diese mindestens identisch mit den Anforderungen gemäss § 6 BNO (Nachverdichtung). Eine Arealüberbauung geht eher von einem Neubau aus.

Vergleiche und Fazit zu den beiden Zonenüberlagerungen:

- Sofern eine Baute nach W2-N erstellt wird, kann keine zusätzliche Arealüberbauung geltend gemacht werden.
- Für beide Bestimmungen gelten (wortwörtlich) gleiche Kriterien zu Qualität und Anforderungen.
- Arealüberbauungen sind strenger hinsichtlich Energie (Minergie resp. max. 80% Qhli [Grenzwert zum Wärmeenergiebedarf Heizung]).
- Bei Arealüberbauungen kann die Ausnützungsziffer (AZ) auf zwei Geschosse verteilt werden, zuzüglich einem Attika / Dachgeschoss (DG).
- W2-N bedingt drei Geschosse, kein Attika / DG mehr möglich.
- W2-N und Arealüberbauungen haben identische Anforderungen, wobei Arealüberbauungen mehr Spielraum offenlassen und zu insgesamt leicht höherer Dichte führen.
- Beide Überlagerungen führen zu mehr Dichte und mehr Wohneinheiten – mehr Personen pro Hektare.
- Der Fussabdruck einer Baute ist abhängig vom zur Verfügung stehenden Freiraum und der notwendigen Erschliessung.

3 Beantwortung

Vorbemerkung

In den Jahren 2020 bis 2024 sind insgesamt sechs Baugesuche in der Zone W2 mit Überlagerung Nachverdichtung eingereicht worden. Diese Datenbasis ist an sich viel zu gering, um klare Aussagen zur Wirkung der Nachverdichtung machen zu können.

Auf Grund dieser sehr wenigen Baugesuche wird auf eine Unterscheidung auf die vier Teilgebiete verzichtet. Die Ergebnisse beziehen sich einzig auf Bauprojekte, die insgesamt mehr Wohnraum gegenüber dem heutigen Stand erreichen sollen. Umbauten und kleine Vorhaben sind nicht mitberücksichtigt.

1. Wie viele Baugesuche (Auflistung nach Quartier 1-4) wurden eingereicht, in denen eine Anwendung von § 6 BNO beantragt wurde?

W2 / Besitzstand	2
W2-N	1
Arealüberbauungen	3

Von den insgesamt sechs eingereichten Baugesuchen für wesentliche Umbauten, Erweiterungen und/oder Neubauten wurde ein Baugesuch unter dem Aspekt Nachverdichtung nach § 6 BNO und drei Baugesuche als Arealüberbauungen nach § 39 BauV eingereicht.

2. Wie viele Baubewilligungen (Auflistung nach Quartier 1-4) wurden rechtskräftig, die eine weitere Ausnutzung i.S.v. § 6 BNO enthalten?

W2 / Besitzstand	2
W2-N	1
Arealüberbauungen	3

Lediglich ein Baugesuch wurde eingereicht und ist rechtskräftig, welches eine Mehrnutzung gestützt auf § 6 BNO beinhaltet.

3. Wie viele Baubewilligungen (Auflistung nach Quartier 1-4) wurden genutzt, indem die bewilligte Baute auch erstellt wurde?

W2 / Besitzstand	2
W2-N	1
Arealüberbauungen	2

Lediglich ein Baugesuch wurde beantragt, bewilligt und die Baute auch erstellt, bei welchem eine Mehrnutzung nach § 6 BNO beantragt wurde. Gleichzeitig wurden in diesen Zonen 2 Arealüberbauungen mit entsprechender Mehrnutzung bewilligt und erstellt.

4. Wie viele zusätzliche Wohneinheiten (§ 6 Abs. 2 lit. a BNO) (Auflistung nach Quartier 1-4) wurden im Vergleich zur bestehenden Bebauung aufgrund der Anwendung von § 6 BNO erstellt?

W2 / Besitzstand	-
W2-N	2
Arealüberbauungen	12

In vier Jahren seit Rechtskraft BNO konnten mindestens 14 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

5. Wie viele Personen leben in diesen zusätzlichen Wohneinheiten?

Über die Anzahl zusätzlicher Personen, die in diesen zusätzlichen Wohneinheiten wohnen, besteht keine Übersicht.

6. Wurde das bei der Planung beabsichtigte Ziel der Nachverdichtung und der optimalen Ausnutzung aus Sicht des Gemeinderates bisher erreicht? Wenn ja, weshalb? Wenn nein, weshalb nicht?

Im Wissen, dass eine Transformation in einem Gebiet über einen viel längeren Zeitraum betrachtet werden muss und die Zusammenhänge sehr komplex sind, kann ein insgesamt positives Fazit gezogen werden. Ziel der Innenentwicklung ist ja in erster Linie die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten und nicht mehr Bruttogeschossfläche/Einwohner zu generieren.

7. Ist der Grad der Zielerreichung in den Quartieren 1 – 4 gleich oder bestehen relevante Unterschiede? Falls Unterschiede bestehen: Sind dem Gemeinderat dafür Gründe bekannt?

Tendenziell sehen wir, dass die Transformation in den Quartieren Klosterzelg (1) und Reutenen (2) schneller voranschreitet als in den Gebieten 3 und 4. Die Ursache ist vielfältig und kann im Rahmen dieser Interpellation nicht analysiert werden. Die Motivation einzelner Bauherrschaften ist unterschiedlich und individuell.

8. Kann das bei der Planung beabsichtigte Ziel der Nachverdichtung und der optimalen Ausnutzung während der Lebensdauer der aktuellen BNO bis ca. 2035 erreicht werden? Kann es in allen Quartieren erreicht werden?

Es kann davon ausgegangen werden, dass unter den heutigen Verhältnissen der Druck auf unternutzte Bau-parzellen und den alten Baubestand zu einer fortlaufenden Innentwicklung führen wird. Dabei sind auch in Zukunft den qualitativen Anforderungen (Freiraum, Ökologie und Biodiversität, angepasste verkehrliche Entwicklung) und einer Entwicklung hin zur Klimaneutralität grosse Beachtung zu schenken.

9. Erachtet es der Gemeinderat als nötig, angezeigt oder wünschbar, zur – allenfalls besseren - Zielerreichung die heutigen Vorschriften und Regulierungen zu vereinfachen?

Ohne die vorher aufgeführten Aspekte ausser Acht zu lassen, sind weitere oder bessere Anreize bei der Anwendung der Zone W2-N zu prüfen und in einer nächsten Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung anzudenken.

10. Falls ja: Welche Erleichterungen wären aufgrund der Erfahrungen aus den bisherigen Gesuchen zielführend?

Es kann festgestellt werden, dass die Zielerreichung der Innenentwicklung (mehr Wohneinheiten) grundsätzlich gut erreicht wurde, jedoch weniger aufgrund der Nutzung von § 6 BNO, sondern eher mit dem Mittel der Arealüberbauung (§ 39 ABauV), welches mit der neuen BNO in allen Zonen ohne minimale Arealgrösse möglich ist, sofern die strengen Anforderungen von § 39 Abs. 2 ABauV erfüllt werden.

In einer nächsten Revision ist folgerichtig § 6 BNO zu überprüfen und mit Planungsfachleuten zu diskutieren. Es ist jedoch zu beachten, dass eine höhere Dichte nicht automatisch zu mehr Baugesuchen unter dem Aspekt der Nachverdichtung führt und vor allem im Gegenzug dafür keine qualitativen Einbussen hingenommen werden dürfen. Auch der nachbarrechtliche Aspekt ist zu beachten. Der bisher unterschätzte Aspekt einer Arealüberbauung ist in der weiteren Entwicklung der Nachverdichtung miteinzubeziehen.

4 Fazit

Grundsätzlich stehen für eine gute und qualitätsvolle Innenentwicklung mit dem § 6 BNO und dem § 39 BauV zwei ähnliche planungsrechtliche Artikel zur Verfügung, die beide nebst einer hohen Qualität bezüglich Freiraum und Städtebau auch zu mehr Wohneinheiten pro Grundstücksfläche führen. Mit der Möglichkeit des autofreien oder gar autofreien Wohnens steht ein weiterer wichtiger Parameter zur Verfügung, der die obigen Aspekte zusätzlich unterstützt.

Auch die Erfahrungen aus anderen Zentrumsgemeinden werden mithelfen, bei einer nächsten Teilrevision der Nutzungsplanung diese Werkzeuge zu schärfen.

Windisch, 20. Januar 2025

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter,
Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Interpellation «Zonen für Nachverdichtung; Wirkung der Festlegungen» vom 18. April 2024
- Handbuch für die Nachverdichtungszone W2-N
- Grundlagen zur Erarbeitung des Handbuches für die Nachverdichtungszone W2-N