

Vernehmlassung

A. Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Harmonisierung Baubegriffe

B. Reglement kommunaler Mehrwertausgleich

Hettlingen, 8. März 2024

Geschätzter Gemeinderat

Die GLP Hettlingen bedankt sich für die Möglichkeit, Stellung nehmen zu können zum Entwurf «Harmonisierung BZO» und zum Entwurf «Reglement kommunaler Mehrwertausgleich».

Obwohl die Fristen sehr knapp bemessen waren, haben wir eine breite parteiinterne Vernehmlassung durchgeführt:

- Wir haben die beiden Entwürfe an zwei Sitzungen intensiv diskutiert.
- Wir haben an der BZO-Orientierung vom 24. Februar 2024 teilgenommen.
- Ein erster Entwurf der GLP-Vernehmlassung wurde allen Mitgliedern der Ortspartei für Ergänzungen vorgelegt.
- Nach der Konsolidierung des Dokumentes fand die Schlussabstimmung innerhalb der GLP Hettlingen statt.

Die GLP-Vernehmlassung wurde ohne Gegenstimme gutgeheissen.

Leider war Ihr Online-Formular für eine gemeinsame digitale Bearbeitung des Dokuments technisch nicht anwendbar. Darum mussten wir eine eigene PDF-Datei erstellen.

Die GLP Hettlingen ist zu einer weiteren Zusammenarbeit gerne bereit.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Nadine Andeer, Co-Präsidentin der GLP Hettlingen.

Mit freundlichen Grüssen

A handwritten signature in black ink, reading 'N. Andeer'.

Nadine Andeer

+41 76 568 22 12
nadine@andeer.com

A. Teilrevision Bau- und Zonenordnung

1. Allgemeines

Ja zur Revision in zwei Etappen, nein zu vorgezogenen Anpassungen von lokalen Einzelregeln

Der Gemeinderat schlägt vor, die BZO in zwei Schritten anzupassen. Die erste Etappe wird als Teilrevision «Harmonisierung» bezeichnet. Sie soll zwingende kantonale Vorgaben übernehmen und per 2025 abgeschlossen sein. In einer zweiten Etappe soll anschliessend eine grössere, «inhaltliche Teilrevision» der BZO stattfinden.

Die GLP Hettlingen ist mit diesem zweiteiligen Vorgehen einverstanden. Mit der «Harmonisierung» erfüllt die Gemeinde Hettlingen die gesetzlichen Vorgaben und harmonisiert so die Begrifflichkeiten und Grundregeln mit den kantonalen Vorgaben.

Mit der zweiten Etappe, der «inhaltlichen Teilrevision» kann die BZO anschliessend den lokalen Bedürfnissen angepasst werden. Die aktuelle BZO ist seit 2013 in Kraft, eine Lebensdauer von rund 15 Jahren gilt als üblich. Wenn Hettlingen bald mit der «inhaltlichen Teilrevision» beginnt, können ohne Eile und zeitliche Zwänge zwei widersprüchliche Ziele aufeinander abgestimmt werden: Rechtssicherheit über eine längere Zeitperiode vs. demokratische Anpassung der BZO an neue Bedürfnisse.

Um diese beiden Etappen sauber zu trennen, ist die GLP Hettlingen dagegen, dass im Zuge der kantonalen «Harmonisierung» doch schon mehrere lokale Vorschriften angepasst werden. So sind zum Beispiel die gültigen Baulinien beizubehalten. Zusätzlich sind Gauben und Anbauten auf der Hälfte der Fassadenlänge zu erlauben statt nur auf einem Drittel.

Das lokale Regelwerk der BZO ist zu kompliziert, als dass man einzelne Artikel herauspicken und anpassen kann. Es wirkt zudem willkürlich, wenn isoliert neue Baulinien festgelegt werden, ohne dass gleichzeitig über Bauvolumen oder Kubaturen verhandelt werden kann. Weiter: Warum soll in der «Harmonisierung» zwar schon die Begrünung der Dächer eingeführt, aber die klimagerechte Gestaltung der Gartenbereiche auf später verschoben werden?

Fazit: Die GLP Hettlingen ist der Meinung, dass sich die «Harmonisierung» darauf beschränken soll, die kantonalen Vorgaben zu übernehmen. Die Anpassung von einzelnen lokalen Vorschriften ist konsequent auf die zweite Etappe zu verschieben, wenn die BZO von 2013 in der «inhaltlichen Teilrevision» zur demokratischen Diskussion steht.

2. Stellungnahme zu den einzelnen Artikeln

Artikel 1

Bitte um Klärung: Es werden unter 1.b) zwei Wohnzonen aufgeführt, die jedoch völlig identisch definiert werden: «eingeschossige Wohnzone - W1 - ES II». Sollte es vielleicht auch noch heissen «zweigeschossige Wohnzone - W2 - ES II»?

Artikel 5.1

Der kantonale Begriff «traufseitige Fassadenhöhe» ist unverändert zu übernehmen. Die traufseitige Fassadenhöhe soll also auf max. 7.5 m begrenzt sein.

Die Harmonisierung mit dem Kanton führt dazu, dass Häuser in Zukunft etwas höher sein können als bisher. Die GLP Hettlingen nimmt das in Kauf.

- Erstens wird damit die Verdichtung gefördert.
- Zweitens kann die Gemeinde im Einzelfall die Fassadenhöhe trotzdem reduzieren, und zwar aus Rücksicht auf Nachbargebäude.
- Drittens erspart sich die Gemeinde während der «Harmonisierung» der BZO mühselige Diskussionen über die optimale Fassadenhöhe. Solche Fragen gehören eindeutig zur zweiten Etappe, der «inhaltlichen Teilrevision». Deshalb sollte es die Gemeinde unterlassen, selbst diese Diskussion jetzt schon ins Rollen zu bringen.

Artikel 5.4

Der Grenzabstand ist unverändert auf 3.5 m beizubehalten.

Neu erlauben die kantonalen Vorgaben, Gebäudeteile seitlich 2 m vorspringen zu lassen. Diese Regelung führt zu verwinkelten, komplizierten und daher auch teuren Bauten.

Doch ein grösserer Grenzabstand, wie der Gemeinderat vorschlägt, ist eine kontraproduktive Gegenmassnahme.

- Er führt dazu, dass die Gebäude schmaler und trutziger werden.
- Die überbaubare Grundfläche wird kleiner, die Verdichtung wird unterlaufen.
- Die Gemeinde könnte wegen Minderwert in Rechtsstreitigkeiten verwickelt und sogar ersatzpflichtig werden.

Artikel 5.4. Skizze

Bitte um Klärung: Die Skizze zeigt zwei Anbauten an einer Längsfassade. Die Anbauten sind seitlich mit «a» und «b» angeschrieben. Ist diese Beschriftung korrekt?

Gemäss Erläuterung zur Skizze gilt: « $a+b = \frac{1}{2}$ Fassadenabschnitt». Da «a» und «b» maximal je 2 m sein können, könnte eine Fassade damit maximal 8 m lang sein. Diese Vorgabe ist in Realität nicht haltbar.

Vermutlich ist die Skizze falsch beschriftet: «a» und «b» beziehen sich in der Skizze auf die Tiefe der Anbauten. Ganz anders der erklärende Text zur Skizze: er meint implizit die Breite der Anbauten. Daher müssten «a» und «b» auch in der Skizze die Breite anzeigen, nicht die Tiefe.

Artikel 9.7

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten soll 1/2 der Fassadenlänge betragen und nicht auf 1/3 beschränkt werden.

Einige Neuerungen des kantonalen Gesetzes zielen darauf ab, verdichtet zu bauen. In der Güterabwägung ist die GLP Hettlingen mit dieser Stossrichtung einverstanden.

- So sinkt der Druck, weiteres Landwirtschaftsland einzonen zu müssen.
- Verdichtetes Bauen dämpft die Baukosten.
- Dadurch steigen die Mieten weniger schnell und die Chance, Wohneigentum zu erwerben, ist etwas grösser.

Die GLP Hettlingen nimmt zur Kenntnis, dass Dachaufbauten in Hettlingen schon bisher nur auf 1/3 der Fassadenlänge erlaubt wurden. Ob dies auch in Zukunft so sein soll, ist in der «inhaltlichen Teilrevision» der BZO zu klären. Neu ist die Vorgabe des Kantons «1/2 Fassadenlänge». Die «Harmonisierung» soll nicht dazu gebraucht werden, (ver-)altete lokale Regeln auf die Schnelle in die Zukunft hinüber zu retten. Das ist in der «inhaltlichen Revision» zu regeln.

Artikel 13

Der kleine Grenzabstand ist in der Wohnzone W1 auf 3,5 m und in der Wohnzone W2 auf 4 m zu belassen. Die maximale Fassadenhöhe ist auf 4.8 m (W1) und auf 8.1 m (W2) festzulegen.

Die kantonalen Vorgaben erlauben, Gebäudeteile neu seitlich 2 m vorspringen zu lassen. Diese Regelung führt zu verwinkelten und daher teuren Bauten.

Doch ein grösserer Grenzabstand ist eine kontraproduktive Gegenmassnahme.

- Er führt erstens dazu, dass die Gebäude noch schmaler und trutziger werden.
- Zweitens wird die überbaubare Grundfläche kleiner, die Verdichtung wird unterlaufen.
- Drittens könnte die Gemeinde wegen planerischem Minderwert in Rechtsstreitigkeiten verwickelt und sogar ersatzpflichtig werden.

Die Harmonisierung mit dem Kanton führt dazu, dass Häuser in Zukunft etwas höher sein können als bisher. Die GLP Hettlingen nimmt das in Kauf.

- Erstens wird damit die Verdichtung gefördert.
- Zweitens erspart sich die Gemeinde während der «Harmonisierung» der BZO mühselige Diskussionen über die optimale Fassadenhöhe. Solche Fragen gehören eindeutig zur zweiten Etappe, der «inhaltlichen Teilrevision».

Artikel 13, Tabelle

Bitte um Klärung: Die Tabelle listet in separaten Tabellenzellen «Attikageschosse» und «Dachgeschosse» auf. Diese Darstellung ist verwirrend. Was gilt genau?

Beim Neubau muss der Bauherr doch entscheiden, ob er ein Attikageschoss (Flachdach) baut oder ein Dachgeschoss (mit Schrägdach). Beides gleichzeitig geht unserem Verständnis nach nicht.

Die Tabelle stellt beide Optionen gleichwertig übereinander, als wären beide Optionen gleichzeitig zu haben. Korrekt wäre vermutlich, für W1 nur eine Tabellenzelle zu verwenden und zu schreiben: «Attikageschoss: 1 oder Dachgeschoss: 1». Für W2 wäre – ebenfalls in der gleichen Tabellenzelle – korrekt: «Attikageschoss: 1 oder Dachgeschosse: 2»

Die GLP Hettlingen dankt für eine verbesserte Tabelle.

Artikel 14.3

Auf diesen Absatz ist ersatzlos zu verzichten.

Die GLP Hettlingen findet auch hier, dass diese Detailfrage eindeutig zur «inhaltlichen Teilrevision» gehört. Sie hat per se nichts mit Harmonisierung zu tun, sondern mit lokalen Einschätzungen und Vorlieben.

Die GLP Hettlingen hat schon an anderen Orten darauf hingewiesen, dass die Regelung solcher Detailfragen in der «Harmonisierung» willkürlich wirkt, aus dem Zusammenhang gerissen ist und wegen der sehr kurzen Vernehmlassungsfrist nicht demokratisch und gesamtheitlich diskutiert werden kann.

Artikel 18.2

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten bei Schrägdächern soll 1/2 der Fassadenlänge betragen und nicht auf 1/3 beschränkt werden.

Argumentation analog zu 9.7

Artikel 18.4

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten bei Attikageschossen soll 1/2 der Fassadenlänge betragen und nicht auf 1/3 beschränkt werden.

Argumentation analog zu 9.7

In diesem Artikel wird von «Dachaufbauten» geschrieben. Dabei sind bei Attikawohnungen gerade Dachaufbauten per Definition nicht möglich. Das richtige Wort wäre «Attika-Anbauten», da sich diese Anbauten ja vollständig auf der Seite des Attikageschosses befinden und damit angebaut sind.

Artikel 22.2 und 22.3
Beide Absätze sind ersatzlos zu streichen.

Argumentation analog 14.3 und 9.7

Artikel 26 und Artikel 28
Beide Artikel sind ersatzlos zu streichen.

Die GLP Hettlingen ist zwar inhaltlich mit beiden Artikeln einverstanden. Trotzdem beantragen wir die ersatzlose Streichung.

Wie erwähnt, geht es in der ersten Etappe um eine «Harmonisierung» unserer BZO mit den kantonalen Vorgaben. Der Gemeinderat selber hat mehrfach darum gebeten, mit anderen Anliegen auf die «inhaltliche Teilrevision» zu warten. Wir von der GLP Hettlingen haben uns an diese «Spielregel» gehalten.

Wenn jetzt der Gemeinderat selber völlig harmonisierungsfremde Themen wie die Dachbegrünung in die erste Revisionsetappe einbaut, macht er sich angreifbar. Er ermutigt Personen, schon jetzt lokale Partikularinteressen anzumelden – der Gemeinderat geht ihnen mit «schlechtem» Beispiel voran. Benachteiligt werden Leute und Gruppen, die während der «Harmonisierung» auf inhaltliche Eingaben und Vorschläge verzichten, obwohl sie schon jetzt entsprechende Anliegen hätten.

Artikel 30 und 31

Die GLP Hettlingen ist mit beiden Artikeln einverstanden, insbesondere mit der Freifläche von 1500 m² und mit der Mehrwertabgabe von 20 Prozent.

B. Reglement kommunaler Mehrwertausgleich

Artikel 9

Es ist zu streichen: «oder die von ihm bezeichneten Stellen».

Die GLP Hettlingen wünscht einen möglichst transparenten Entscheidungsprozess. Es ist daher von Vorteil, wenn der gesamte Gemeinderat über die Beiträge entscheidet.

Schlussbemerkungen

Frist für Vernehmlassung zu kurz

Die GLP Hettlingen bedauert, dass für die Vernehmlassung nur knapp 14 Tage Zeit zur Verfügung standen – zwischen der Info-Veranstaltung vom 24. Februar und dem 8. März 2024. In so kurzer Zeit ist es für die Einwohner:Innen und Parteien sehr schwierig, sich in die Themen einzuarbeiten, zu diskutieren, Entscheidungen zu fällen und zu verschriftlichen.

Wir erinnern uns, dass auch die Vernehmlassung zum Beitragsreglement Kinderbetreuung extrem kurz war. Damals argumentierte der Gemeinderat, es bleibe für die Vernehmlassung nur sehr wenig Zeit, weil man das Reglement rasch finalisieren müsse – die gleiche Erklärung wird auch jetzt vorgebracht.

Allerdings: Beide Vernehmlassungen haben eine Vorgeschichte, die mehrere Jahre lang ist. Warum genau die Projekte nicht früher angepackt wurden, können wir von aussen nicht beurteilen. Wir erfahren aber am eigenen Leib, dass sorgfältige, breit abgestützte Vernehmlassung kaum mehr möglich sind. Wir vermuten weiter, dass die kurzen Fristen viele Einzelpersonen vom Mitmachen abhalten. Insgesamt ist zu befürchten, dass die Qualität und die Zahl von Rückmeldungen sinkt, was wir bedauern.

Wir bitten den Gemeinderat, den zeitlichen Ablauf solcher Projekte zu verbessern.