



Auszug aus dem substantziellen Protokoll 181. Ratssitzung vom 11. März 2026

5955. 2025/128

Postulat von Reto Brüesch (SVP) und Jean-Marc Jung (SVP) vom 26.03.2025: Gleiche Geschosshöhen, Abstandsvorschriften und Bautiefen innerhalb von Strassen- und Quartierblöcken, Anpassung der Quartiererhaltungszonen

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Reto Brüesch (SVP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 4452/2025): Angesichts der Wohnraumherausforderung ist die Frage, wie man die Quartiererhaltungszonen so entwickeln kann, dass man auch in Zukunft eine gewisse Verdichtung zulässt, längst überfällig. Das Baukollegium stösst bei den Quartierplänen an Grenzen. Das Zonenregime innerhalb der Quartiererhaltungszonen wurden zu einer Zeit errichtet, in der Verdichtung ein Fremdwort war. Die Quartiererhaltungszonen haben einen gewissen Sinn, indem eine Strukturbewahrung bestehen soll, auch wenn Quartiere weiterentwickelt werden. Trotzdem braucht es städtebauliche Qualitäten. Viele Regelwerke sind aber veraltet und kleinteilig. Innerhalb einzelner Strassenblöcke gibt es teilweise unterschiedliche Geschosshöhen, Abstandsvorschriften, Bautiefen und Bauzonentypen. Da ist es schwierig, den Überblick zu behalten. Das führt nicht zu guter Planung, sondern zu Chaos und Rechtsunsicherheit. Für die Eigentümer, Genossenschaften und Stiftungen bedeutet das, dass sie oft nicht genau wissen, was sie machen dürfen. Auch die Verwaltung kommt an den Anschlag. Anhand der Genossenschaft Stüdli zeigte sich, dass es auch anders geht. Mit der Weisung GR Nr. 2022/483 zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Gebiet der Siedlung Stüdli machte man genau das, was wir für die ganze Stadt fordern. Man hat die Kleinteiligkeit der Zonen bereinigt, die verschiedenen Quartiererhaltungszonen vereinheitlicht, Wohnanteilsquoten logisch und nachvollziehbar korrigiert und lärmrechtliche Einstufungen harmonisiert. Das Ergebnis: Ein ganzes Quartier ist überschaubar, plan- und besser entwickelbar – ohne dass die ortsbauliche Identität wegfällt. Das kann auch in anderen Quartieren möglich sein. Der Kanton hat in der Anpassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine ähnliche Richtung eingeschlagen. Das Potenzial ist klar: Wir können Verdichtung ermöglichen, die Bauordnung vereinfachen, eine Mitwirkung in Planungsprozessen einsetzen, ökologische Standards integrieren und gleichzeitig den Charakter von Quartieren bewahren. Vom Stadtrat fordern wir keinen Automatismus oder dass sämtliche Quartiererhaltungszonen verschwinden, sondern eine differenzierte Analyse. Oft wird befürchtet, dass die Anpassung und Lockerung von Quartiererhaltungszonen zu einem Verlust der Qualität führten. Bei Stüdli zeigte sich, dass



das Gegenteil der Fall ist. Eine Überarbeitung stärkt die Qualität und bedroht sie nicht. Die Revision der BZO zeigt die Chancen der Quartiererhaltungszonen auf.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Was Reto Brüesch (SVP) ausführte, entsprach nicht dem Inhalt des Postulats. Es fordert, dass in den Quartiererhaltungszonen die Geschosszahlen, Abstands Vorschriften und Bautiefen quartierweise vereinheitlicht werden und dass die teilweise Umzonung von Quartiererhaltungszonen in Zentrums- oder Wohnzonen geprüft wird. Gemäss Begründung soll damit die bauliche Verdichtung vereinfacht werden. Der Stadtrat empfiehlt, das Postulat aus den folgenden Gründen abzulehnen: Im kommunalen Richtplan werden Gebiete bezeichnet, die für eine Verdichtung geeignet sind. Das sind Gebiete, die über die bestehende BZO hinaus zusätzlich massvoll verdichtet werden können. Die Quartiererhaltungszonen gehören nicht dazu. Sie gehören zu den Gebieten in der Stadt, die bereits am dichtesten bebaut sind. Der Grundcharakter dieser Quartiere aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert mit ihren typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen soll weitgehend erhalten bleiben. Ihre Strukturen sollen sich durchaus weiterentwickeln können, aber innerhalb dieses Quartiercharakters. Die Bauvorgaben zu vereinheitlichen, widerspricht dem Zweck der Quartiererhaltungszonen diametral. Das ist in keinem Richtplan vorgesehen und durch das ISOS nicht gestützt. Eine bauliche Veränderung in diesen Quartiererhaltungszonen durch Sanierungen, Umbauten, Aufstockungen und Ersatzneubauten ist im Rahmen bestehender Bauvorschriften bereits möglich.*

Weitere Wortmeldungen:

Flurin Capaul (FDP): *Ich war auch nicht sicher, ob Reto Brüesch (SVP) das vorliegende oder ein anderes Postulat ausführte. In einer Woche wird eine BZO-Revision aufgelegt, die uns zwei Jahre beschäftigen wird. Dort kann man solche Themen einbringen. Jetzt etwas hinzuzufügen erscheint uns als der falsche Zeitpunkt. Wir lehnen das Postulat ab.*

Nicolas Cavalli (GLP): *Ich war nach dem Votum von Reto Brüesch (SVP) nicht sicher, ob Quartiere erhalten bleiben sollen oder ob man auf Vorrat ganze Gebiete umzonen möchte. Wenn man Quartiere erhalten möchte, muss erst definiert werden, was die Erwartungen gegenüber den Quartiererhaltungszonen sind. Die BZO-Revision steht in einer Woche an und ab dann werden wir uns intensiv mit der Thematik beschäftigen. Den Vorschlag zu den Quartiererhaltungszonen kann man an verschiedenen Orten der Revision einbringen. Doch der Zweck dieser Zonen ist, Identität zu bewahren. Bekannterweise sind wir für Verdichtung, doch wir sind unsicher, ob man eine Uniformität ohne Begleitmassnahmen herbeiführen soll. Die BZO-Diskussion wird eine komplexe Geschichte, bei der man sich fragen muss, ob es nicht bessere Lösungen für eure Idee gibt. Das Bauen ist auf jeden Fall komplex und es heisst von Fachpersonen immer wieder, dass es schwierig sei. Daher verstehen wir den Wunsch einer Vereinfachung. Der Ansatz und der Zeitpunkt sind aber nicht richtig. Das Postulat lehnen wir daher ab.*



3 / 3

Brigitte Fürer (Grüne): Die Quartiererhaltungszonen dienen dem Quartier und schützen die Struktur einer Siedlung. Generelle Aufzonungen in Zentrumszonen ergeben keinen Sinn und schaden den Quartieren. Der Abbruch von alten Strukturen wird dann einfacher. Die Quartiererhaltungszonen sind bereits recht dicht. Hier eine Vereinheitlichung mit einer Zentrumszone herbeiführen zu wollen, obwohl sie einen anderen Zweck hat, scheint nicht sinnvoll. Die Anpassung am Stüdli erfolgte sehr spezifisch und dort wurde nun trotzdem ein Hochhaus gebaut. Darum finde ich das kein gutes Beispiel. Ich nehme an, dass man bei der BZO-Revision gewisse Anpassungen an den Quartiererhaltungszonen treffen muss. Wir empfehlen, die Ideen ab nächster Woche vorzubringen.

Stefan Reusser (EVP): Die Die Mitte/EVP-Fraktion kam zum Schluss, dass dieses Postulat in Zusammenhang mit der BZO-Revision geprüft werden soll. Dort können möglicherweise Anpassungen vorgenommen werden. Darum stimmen wir dem Postulat zu.

Angelica Eichenberger (SP): Vor ein paar Wochen hatten wir ein Postulat von Reto Brüesch (SVP) traktandiert, in dem es um Anpassungen im Rahmen der BZO-Revision ging. Zur Idee dieses Postulats, in dem es um die Umzonung von Quartiererhaltungszonen geht, wollen wir uns zu diesem Zeitpunkt noch nicht äussern. In einer Woche liegt die BZO-Revision öffentlich auf. Dann sehen wir, was mit diesen Zonen angedacht ist und ob es Änderungen geben wird. Gerade die Quartiererhaltungszonen erhalten ortsbauliche Qualitäten, die über Jahre hinweg entstanden. Die Geschossanzahl oder Baulinien werden nicht eingehalten, da ein Strassenzug dadurch speziell geprägt wird. Die Frage der Quartiererhaltungszonen kann man nicht mit einem Postulat abhandeln. Man muss das kontextspezifisch diskutieren. Wir sind in der Enthaltung.

Reto Brüesch (SVP): Danke für die Ausführungen. Unser Postulat wurde vor einem Jahr eingereicht, als noch nicht klar war, wann die BZO-Revision kommt. Die Quartiererhaltungszonen sollen nicht alle verdichtet werden. Die Verwaltung soll prüfen, wo es sinnvoll ist und wo nicht. Manchmal ergibt es Sinn, aus Quartiererhaltungszonen Zentrumszonen zu machen. Andere Städte haben das auch schon gemacht.

Das Postulat wird mit 20 gegen 54 Stimmen (bei 37 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat