



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 50. Ratssitzung vom 7. Juni 2023

1883. 2022/560

Weisung vom 16.11.2022:

Motion von Dr. Ann-Catherine Nabholz und Sven Sobernheim betreffend Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO), Aufhebung des Mehrlängenzuschlags, Bericht und Abschreibung

Antrag des Stadtrats

1. Vom Bericht «Motion Abschaffung Mehrlängenzuschlag, Dokumentation Stand der Dinge, September 2021» wird Kenntnis genommen.
2. Die Motion GR Nr. 2018/506 von Dr. Ann-Catherine Nabholz und Sven Sobernheim (beide GLP) betreffend Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO), Aufhebung des Mehrlängenzuschlags wird als erledigt abgeschrieben.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferentin Änderungsantrag und Schlussabstimmungen:

Snezana Blickenstorfer (GLP): *Im Dezember 2018 reichten Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) und Sven Sobernheim (GLP) diese Motion ein, deren Entgegennahme der Stadtrat ablehnte. Die Umwandlung in ein Postulat wurde vom Gemeinderat verworfen und das Geschäft mit einer Textänderung im November 2019 an den Stadtrat überwiesen. Der Stadtrat wurde aufgefordert, eine Weisung zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorzulegen, die die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags (MLZ) in geeigneten Gebieten unter Berücksichtigung einer sozialverträglichen Verdichtung und des Stadtklimas beinhaltet. Die zweijährige Motionsfrist wurde bis zum November 2022 verlängert. Zur Diskussion steht heute der Mehrlängenzuschlag, der ursprünglich mit der Bauordnung aus dem Jahr 1931 aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes und des Erhalts der Wohnhygiene – wie Frischluft und Belüftung – eingeführt wurde. Er bestimmt, dass Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 12 Metern einen erhöhten Abstand zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten müssen. Der normale Mindestabstand beträgt 5 Meter und der Zuschlag für über 12 Meter hinausragende Fassadenlängen beträgt einen Drittel der Fassadenlänge. Heute ist der MLZ nicht mehr nötig, was auch der Meinung des Stadtrats entspricht, da der Nachbarschaftsschutz durch die kantonalen Grenzabstände und die Mehrhöhenregelung ausreichend gesichert ist. Der Stadtrat kam in seinem Bericht zu folgenden Erkenntnissen: Der MLZ schränkt den Anordnungsspielraum für Gebäude auf der Parzelle ein. Er prägt das Erscheinungsbild eines Gebäudes und schränkt den architektonischen Gestaltungsspielraum ein. Der MLZ reduziert den Fussabdruck von Hauptgebäuden, damit wird eine gewisse Grösse an nicht überbauter Fläche sichergestellt. Der MLZ führt dazu, dass Freiräume vermehrt ein Nebenprodukt der den Regelungen des MLZ folgenden Gebäudearchitektur sind. Der Mehrlängenzu-*



2 / 5

schlag schränkt bei kleinen oder unregelmässig zugeschnittenen Parzellen die Aus-schöpfung der Ausnützung ein. Im Gesamtfazit ist festgehalten, dass die Abschaffung des MLZ mehr Vorteile als Nachteile bringt. Der Stadtrat will im Zuge der Abschaffung Ersatzregelungen prüfen. Aus diesen Gründen strebt der Stadtrat eine Zusammenlegung mit der BZO-Revision an, die im Sommer 2024 vollzogen werden soll. Aus Sicht des Stadtrats kann das Anliegen der Motion nicht innerhalb der Frist erfüllt werden. Die Sachkommission Hochbaudepartement, Stadtentwicklung (SK HBD/SE) hat entschieden, dass die Dispositivziffer 2 angepasst werden muss. Beantragt wird, dass die Motion GR Nr. 2018/506 nicht als erledigt abgeschrieben und dem Stadtrat eine Nachfrist von 12 Monaten zur Umsetzung eingeräumt wird. Die Kommission hat diesen Entscheid aus folgenden Gründen getroffen. Die Weisung zeigt detailliert und nachvollziehbar auf, wieso dem Anliegen der Motion nicht innerhalb der Frist Rechnung getragen werden kann. Zudem sind die Ersatzregelungen zu prüfen. Die Kommission betrachtet die anstehende BZO-Revision als eine mögliche Lösung und hat sich daher einstimmig entschieden, die Motion um zwölf Monate zu verlängern. In der Schlussabstimmung wurde die Dispositivziffer 1 angenommen. Aus Sicht der GLP will ich hinzufügen, dass der MLZ in der Tat Ersatzneubauten verhindert und die innerstädtische Verdichtung einschränkt.

Weitere Wortmeldungen:

Jean-Marc Jung (SVP): *Der Stadtrat schreibt: «Damit der Zersiedelung entgegenge-wirkt werden kann, muss die Stadt Urbanität und Dichte zur Verfügung stellen.» Was Ur-banität bedeutet, ist ein sehr dehnbarer Begriff. Unter Dichte versteht man beispiele-weise Dichtestress. Überinterpretierte Freiraum- und Grünraumentwicklungen verstär-ken diesen Stress. Der Wunsch nach mehr Luft und Raum, der sich beispielsweise in Form von Fachplanungen wie Hitzeminderung oder Stadtbäume ausdrücken kann, be-deutet gleichzeitig die bewusste Inkaufnahme einer zusätzlichen Wohnungsnot. Seitens der Grünen wird dies oft bestritten, obwohl es Realität ist. Wer in einer Stadt wohnen will, der muss auch mit Nachteilen umgehen können. Verdichtungsgebiete machen Sinn, beispielsweise am Stadtrand. Sie sind nicht schön, aber zentrale Lagen will man ja davor schützen, dass nicht jeder dort wohnen kann. Mit der Abschaffung des MLZ erhof-fen wir uns, das Wohnen in zentrumsnahen Gebieten zu optimieren. Dem Ziel der kur-zen Distanzen kann so Rechnung getragen werden. Innenverdichtung ist das Gebot der Stunde oder die Mietpreise gehen weiter durch die Decke. Selbstverständlich ist dies je-nen gleichgültig, die bereits in einer Wohnung leben. Bei kleineren Parzellen oder auch in der Kernzone, wie beispielsweise im Kreis 6, wirkt sich der MLZ weniger aus, da Ver-dichtung dort bereits existiert. Eine bessere Ausnützung wird man nicht einem Neubau opfern wollen, weil man in diesem Fall die neuen Abstände einhalten müsste. Mit dem ersatzlosen Abschaffen dieses Bauwerkzeugs wird generell eine bessere Ausnützung möglich. Denn es entsteht mehr Wohnraum und administrativer Aufwand entfällt, womit Kosten eingespart werden können. Die Abschaffung des MLZ darf deswegen nicht mit Ersatzregelungen einhergehen, wie sie der Stadtrat prüfen will. Diese Prüfung kann sich bis zum Inkrafttreten der neuen BZO-Verordnung hinziehen. Dies wollen wir nicht. Ge-wiss kann man mit einem Gestaltungsplan den MLZ übersteuern, jedoch sind 90 Pro-zent der Flächen in der Stadt nicht solchen Spezialinstrumenten unterstellt, sondern der normalen BZO-Verordnung. Die Integration des MLZ in die BZO-Verordnung ist ein*



kompliziertes und zeitintensives Unterfangen. Die hier vorliegende Motion ist ein effizientes Instrument. Denn nur verdichtetes Bauen mit der Anwendung der bestehenden Ausnutzungsziffern wird mehr Wohnraum schaffen. Wer nicht akzeptieren kann, dass Nachbarschaft ein Teil des Stadtlebens ist, der soll woanders wohnen. Der MLZ bleibt, was er ist: schikanös und wohnbauhemmend. Diese Beschreibung gilt im Übrigen auch für viele andere Wohnbauvorschriften, von denen es schlicht zu viele gibt. Der kantonale Wohnbauabstand von 7 Metern bleibt bestehen. Näheres zusammenwohnen kann auch schön sein. Den Bericht, dessen Inhalt eine Katastrophe ist, nehmen wir zur Kenntnis.

Mischa Schiwow (AL): *Der vom Stadtrat vorgelegte Bericht zeigt plausibel auf, dass der MLZ insbesondere bei kleineren Parzellen mit kleinteiliger Bausubstanz die volle Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer verhindern kann. Für die GLP steht dies im Kontrast zur Verdichtung, die im Richtplan angedacht ist und mit der kommenden BZO-Revision konkretisiert wird. Die Motion der GLP wurde im November 2019 mit einer Textänderung der SP und der Grünen versehen. Diese verlangte eine Anpassung der BZO-Verordnung, die die Aufhebung des MLZ in geeigneten Gebieten unter Berücksichtigung einer sozialverträglichen Verdichtung und des Masterplans Klima beinhaltet. Die AL-Fraktion hat sich dazumal gegen die Motion entschieden. Wir befürchten, dass die Abschaffung des MLZ die ungebremsste Tendenz zu Ersatzneubauten befeuern wird. Damit verbunden sind Leerkündigungen, Gentrifizierung und Verdrängung in den Quartieren. Die Mehrheit der Kommission will mit der Fristverlängerung eine Umsetzung vor der BZO-Revision. Diesem Antrag folgen wir nicht. Wir denken, dass dieser Punkt ein Teil der BZO-Revision im Jahr 2025 sein soll. Den Bericht nimmt die AL zur Kenntnis.*

Brigitte Fürer (Grüne): *Die Angelegenheit des Mehrlängenzuschlags sehen wir kritischer. Die Aufhebung des MLZ vor Inkrafttreten der BZO-Revision betrachten wir als fahrlässig, insbesondere solange wir die dringend notwendige Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) nicht umgesetzt haben. Denn dies würde dazu führen, dass es überhaupt keinen Platz mehr für Bäume, Frischluftkorridore und weitere Punkte, die die PBG-Revision vorsieht, geben würde. Solange wir die Unterbauung nicht auf BZO-Stufe beschränken können, ahnen wir verheerende Konsequenzen. Wenn es um eine qualitätsvolle Innenentwicklung geht, kann auf die Unterstützung der Grünen gezählt werden. Dies bedeutet jedoch nicht automatisch, dass ein langjähriges Instrument abgeschafft werden muss. In diesem Sinn stimmen wir mit dem Stadtrat überein. Gleichzeitig erachten wir es als wichtig, dass diese Angelegenheit ernsthaft weiterverfolgt wird. Den vorgelegten Bericht bewerten wir als qualitativ hochstehend, da er die komplexen Abhängigkeiten gut aufzeigt, die sich aus der Aufhebung des MLZ ergeben würden. Wir werden der Dispositivänderung zustimmen. Nichtsdestotrotz erstaunt mich die Aussage von Jean-Marc Jung (SVP), dass wir mit der Aufhebung des MLZ all unsere Wohnungsprobleme gelöst hätten. Diese Aussage ist zu verkürzt und simpel. Denn Verdichtung muss immer situativ beurteilt und nur dort realisiert werden, wo es Sinn macht. Ansonsten handelt es sich nur um eine Verdichtung der Betonflächen, die den Wohnflächenbedarf pro Person erhöht und die Mietpreise sicherlich nicht reduziert. Wir nehmen den Bericht zur Kenntnis und sind gegen eine Abschreibung der Motion.*



4 / 5

Claudia Rabelbauer (EVP): Die Mitte/EVP-Fraktion stimmt den Änderungen zu und nimmt den Bericht zur Kenntnis. Zusätzlich wollen wir Kritik an der Abschaffung des MLZ ohne flankierende Massnahmen platzieren. Ich stimme Jean-Marc Jung (SVP) insofern zu, als dass Überregulierung preiswertes Bauen verhindert. Wir hoffen nicht, dass dies der Fall sein wird und wir pragmatische Lösungen finden werden.

Brigitte Furer (Grüne): Die Mär, die Überregulierung stehe in direktem Zusammenhang mit den Wohnungsmieten, hält sich hartnäckig. In gewissen Punkten kann es das Bauen verteuern. Aber die wesentlichen Sachverhalte sind nicht auf die Überregulierung zurückzuführen, sondern auf die Tatsache, dass der Boden der Marktlogik überlassen ist.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 2

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 2:

- Die Motion GR Nr. 2018/506 von Dr. Ann-Catherine Nabholz und Sven Sobernheim (beide GLP) betreffend Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO), Aufhebung des Mehrlängenzuschlags wird nicht als erledigt abgeschrieben. Dem Stadtrat wird gemäss Art. 131 Abs. 2 GeschO GR eine Nachfrist von 12 Monaten zur Umsetzung der Motion, GR Nr. 2018/506, eingeräumt.

Zustimmung: Snezana Blickenstorfer (GLP), Referentin; Präsidentin Brigitte Furer (Grüne), Vizepräsident Dr. Mathias Egloff (SP), Reto Brüesch (SVP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP) (für vakanten Sitz GLP), Jürg Rauser (Grüne)

Enthaltung: Flurin Capaul (FDP), Claudia Rabelbauer (EVP), Mischa Schiow (AL), Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 108 gegen 8 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Zustimmung: Snezana Blickenstorfer (GLP), Referentin; Präsidentin Brigitte Furer (Grüne), Vizepräsident Dr. Mathias Egloff (SP), Reto Brüesch (SVP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP) (für vakanten Sitz GLP), Claudia Rabelbauer (EVP), Jürg Rauser (Grüne), Mischa Schiow (AL)

Enthaltung: Flurin Capaul (FDP), Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 118 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



5 / 5

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 2

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur bereinigten Dispositivziffer 2.

Zustimmung: Snezana Blickenstorfer (GLP), Referentin; Präsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Vizepräsident Dr. Mathias Egloff (SP), Reto Brüesch (SVP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP) i. V. von Nicole Giger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Maleica Landolt (GLP) (für vakanten Sitz GLP), Jürg Rauser (Grüne)

Enthaltung: Flurin Capaul (FDP), Claudia Rabelbauer (EVP), Mischa Schiwow (AL), Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 110 gegen 8 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Vom Bericht «Motion Abschaffung Mehrlängenzuschlag, Dokumentation Stand der Dinge, September 2021» wird Kenntnis genommen.
2. Die Motion GR Nr. 2018/506 von Dr. Ann-Catherine Nabholz und Sven Sobernheim (beide GLP) betreffend Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO), Aufhebung des Mehrlängenzuschlags wird nicht als erledigt abgeschrieben. Dem Stadtrat wird gemäss Art. 131 Abs. 2 GeschO GR eine Nachfrist von 12 Monaten zur Umsetzung der Motion, GR Nr. 2018/506, eingeräumt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 14. Juni 2023

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat