

Einwohnergemeinde Untersiggenthal
Gemeinderat/Planungskommission
Kornfeldweg 2
5417 Untersiggenthal

Untersiggenthal, 21. September 2016

Revision der Bau- und Nutzungsordnung Untersiggenthal

Mitwirkung Grundeigentümer Stoppel-Areal

Sehr geehrte Frau Gemeindeammann
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates
Sehr geehrte Mitglieder der Planungskommission

Die Grundeigentümer des Stoppel-Areals möchten sich bei der Gemeinde und dem Kanton für die sehr aufschlussreiche Sitzung vom 1. September 2016 bedanken. Viele Fragen konnten diskutiert oder gar geklärt werden. Die Besprechung hat gezeigt, dass die Gemeinde und der Kanton die Anliegen der Grundeigentümer ernst nehmen und ein kooperatives Vorgehen anstreben. Es wurde aber auch deutlich, dass die öffentlichen Schutzinteressen sich in den letzten Jahrzehnten akzentuiert haben und im Stoppel-Areal nur eine sanfte Entwicklung zulässig ist. Die Aussage des Kantons, wonach heute eine Gewerbezone mitten im Wasserschloss nicht mehr zulässig wäre, ist Ausdruck dieser Verhältnisse. Gemäss Kanton sollte deshalb eine *qualitative* und nicht eine *quantitative* Entwicklung angestrebt werden.

Eine planungsrechtliche Festsetzung, welche eine sanfte Entwicklung zum Ziel hat, ist absehbar dann erfolgreich, wenn die öffentlichen und privaten Schutz- und Nutzungsinteressen nicht nur generell-abstrakt, sondern individuell-konkret formuliert werden. Für die Eigentümer ist es insofern sehr wichtig, genau zu wissen, wie sich die öffentlichen Verkehrs-, Landschaftsschutz- oder Denkmalschutzinteressen äussern und welche Maßstäbe und Berechnungsmethoden Anwendung finden. Umgekehrt wurde für die Grundeigentümer auch deutlich, dass die Gemeinde und der Kanton auf konkrete und konsolidierte Eigentümerinteressen angewiesen sind.

Seit der Sitzung am 1. September 2016 haben die Grundeigentümer weiter an den Grundlagen zur Unterstützung des BNO-Revisionsprozesses gearbeitet: Sie haben eine detaillierte Flächenanalyse in Auftrag gegeben. Zudem haben sie zu Händen der Planungskommission eine Präsentation (Anhang) erarbeiten lassen, welche die wichtigsten Themen der Sitzung vom 1. September 2016 nochmals zusammenfasst. Auch wurde in der Präsentation ein Vorgehensentwurf und eine aus Sicht der Grundeigentümer absehbar gebiets- und baukulturverträgliche BNO-Festsetzungsstruktur entwickelt. Den Grundeigentümern ist bewusst, dass sie sich mit diesem Entwurf sehr konkret zum Rechtsetzungsprozess der Gemeinde und des Kantons äussern.

Die Festsetzungsstruktur und der Vorgehensentwurf gehen von der Vorgabe eines zweistufigen Verfahrens aus. Zur phasengerechten Sicherung der öffentlichen Interessen in der BNO möchten die Grundeigentümer anregen, dass bereichsweise a) maximale Überbauungsziffern, b) minimale

Grünflächenziffern, c) maximale Gewerbeanteile und d) maximale Wohnanteile vorgesehen werden. Durch die Einführung einer Überbauungsziffer in Kombination mit einer Gestaltungsplanpflicht könnte allenfalls auf einen Bauverbotsbereich verzichtet werden.

Aus Sicht der Grundeigentümer ist wichtig, dass die quantitativen Festsetzungen in der BNO (erste Festsetzungsstufe) *nicht zu eng sind und keiner abstrakten Zahlenästhetik* folgen. Vielmehr sollten Mantelzahlen wie Überbauungsziffern, Grünflächenziffern oder Gewerbe- und Wohnanteile in der BNO aus einer genauen Flächenanalyse des Bestands und aus einer Abschätzung eines absehbar denkmal-, mobilitäts- und landschaftsverträglichen Entwicklungspotenzials abgeleitet sein. Eine solche grundlagenbasierte Festsetzungsstruktur sichert ein Mantelmaß, ohne dass einer kooperativen Entwicklungsstudie bzw. einem Gestaltungsplanverfahren (zweite Festsetzungsstufe) zu stark vorgegriffen wird. Die vorgeschlagene Festsetzungsstruktur taugt darüber hinaus auch bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes, sichert den einfachen Vollzug im Bewilligungsverfahren und schafft in der heterogenen Eigentümer- und Besitzerstruktur Rechts- und Planungssicherheit.

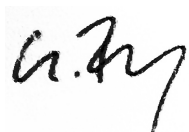
Durch die Festsetzung der schutzwürdigen Objekte in der BNO entsteht ein rekursfähiger Entscheid. Falls keine Rechtsmittel gegen die Unterschutzstellung ergriffen werden, könnte nach der Festsetzung der BNO durch die Gemeinde Untersiggenthal die Erarbeitung einer Entwicklungsstudie und eines Gestaltungsplanes an die Hand genommen werden. Im Sinne eines einfachen Vollzugs und klarer rechtlicher Verhältnissen möchten die Grundeigentümer anregen, dass in der Entwicklungsstudie auch ein mit den Behörden koordinierter Schutzzumfang bzw. ein Veränderungspotenzial besprochen und – falls möglich analog Art. 30 Abs. 2 E-BNO – im Gestaltungsplan festgesetzt wird.

Für die Grundeigentümer ist wichtig, von der Gemeinde und vom Kanton zu erfahren, ob die oben skizzierte und im Anhang detaillierte Festsetzungsstruktur und das Vorgehen grundsätzlich oder in modifizierter Form vorstellbar wären.

Gerne möchten die Grundeigentümer auch anbieten, dass nach Abschluss der Flächenanalyse die Resultate der Planungskommission und dem Kanton vorgestellt werden.

Für Fragen stehen die Grundeigentümer gerne zur Verfügung.

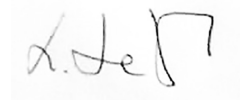
Freundliche Grüsse



Christoph Flory



Claire Bonifay



i.V. Andreas Aebli



Tonia Sommerhalder



Ruedi Sommerhalder



Stefan Schmid

Kopie: - Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung; Reto Candinas
- Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege; Reto Nussbaumer
- Metron AG; Saša Subak
- Baurechtsnehmer Stropfel-Areal

Beilage: - Präsentation z.H. Planungskommission und Gemeinderat