

GLP Bassersdorf-Nürens Dorf
Melissa Näf, Präsidentin
Hasenbühlweg 12
8303 Bassersdorf
Tel. +41 76 592 56 25
basinueri@grunliberale.ch

Bassersdorf
Gemeindeverwaltung
Abteilung Bau + Werke
Karl Hügin-Platz 1
8303 Bassersdorf

Bassersdorf, den 13. November 2021

Revision BZO, öffentliche Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die öffentliche Auflage der Revision der Bau- und Zonenordnung und bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme. Die GLP Bassersdorf-Nürens Dorf setzt sich für eine fortschrittliche und nachhaltige Politik in den Gemeinden ein. Für uns steht die persönliche Freiheit und die freie Selbstbestimmung der Menschen im Mittelpunkt. Die Entwicklung unserer Gesellschaft muss jedoch im Einklang mit der Umwelt und unter der Schonung der Ressourcen einhergehen. Bei einer fortschrittlichen Bau- und Zonenordnung (BZO) muss beiden dieser Grundsätze genügend Gewicht beigemessen werden.

1. Neue BZO legt die Grundlage für eine nachhaltige und umweltschonende Siedlungsentwicklung

Die Herausforderungen der Siedlungsentwicklung liegen darin, dem zukünftigen Bevölkerungswachstum mit geeigneten Vorgaben zur massvollen Verdichtung und zur Steuerung der Bautätigkeit zu begegnen. Dabei sollen auch Anliegen der Bevölkerung betreffend dem Ortsbild und genügend Freiräumen berücksichtigt werden. Gleichzeitig muss eine moderne BZO zu umwelt- und klimapolitischen Zielen im Sinne der Energieeffizienz, dem Einsatz erneuerbarer Energien sowie ausreichender Massnahmen zur Förderung von qualitativ hochwertigen Grünflächen beitragen.

Der vorliegende Entwurf der BZO birgt einige wichtige Neuerungen, welche für eine umweltverträgliche Entwicklung von Bassersdorf zentral sein werden. Wir begrüssen es, dass der Gemeinderat hier einen wichtigen Beitrag leisten möchte, und befürworten insbesondere folgende Bestimmungen ohne Änderungsanträge:

- Grünflächenziffer (Art. 15, Art. 20)
- Höhererleichterung Alternativenergie (Art. 42)
- Parkplätze in der Kernzone (Art. 14i und Art. 46.6)
- Nichtanrechnung von Steingärten an Grünflächenziffer
- Verbot Neophyten (Art. 49a)

- Grundsatz standortgerechte Bäume und Pflanzen (Art. 49, 49d, 46.6)
- Pflicht zur Flachdachbegrünung (Art. 49c)
- Vermeidung von Lichtverschmutzung (Art. 49g)
- Verminderung von Lichtverschmutzung durch Reklamen (Art. 14 A.)
- Mehr Veloabstellplätze für Mehrfamilienhäuser (Art. 46c)
- Vorgaben zu empfindlichen Siedlungsrändern (Art. 49d)
- Pflicht zur Pflanzung von Bäumen bei oberirdischen Parkieranlagen (Art. 46.6)

2. Kernzone: Einordnungsanforderung (Art. 6b)

Artikel 6b führt aus, dass an die Kernzone besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden. Dass sich Bauten und Anlagen in ihrer Gesamtwirkung als auch in Grösse, Gestaltung und Architektur am bestehenden Ortsbild orientieren müssen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die Bestimmung, dass die Fassade und Farbgebung von Neu- oder Umbauten der bestehenden Überbauung entsprechen muss, ist für Bassersdorf jedoch ungeeignet, da sie den heutigen Status Quo bewahren will, obwohl mehrere Bauten schon «mutigere» Änderungen erfahren haben. Als Beispiel zu nennen wäre das blau gestrichene Gemeindehaus, welches gemäss Art. 6b bei künftigen Sanierungen immer in Hellblau gestrichen werden müsste. Wir empfehlen der Gemeinde, diesen Teilsatz zu streichen und falls Bedarf besteht für die Kernzone stattdessen einen kurzen aber klaren Anforderungskatalog mit Gestaltungsgrundsätzen zu erstellen, welche Bauherr*innen mehr Klarheit und Planungssicherheit geben.

Antrag GLP Art. 6b

Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzonen beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Grösse, Ausmass und Stellung, kubischer Gestaltung und Architektur, Fassade, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung ~~der bestehenden, das Ortsbild-prägenden Überbauung zu entsprechen und sich~~ gut in die Umgebung einfügen.

3. Umbau und Ersatzbauten (Art. 6 Abs. 3)

Der energetischen Gebäudesanierung soll grundsätzlich ein hoher Stellenwert eingeräumt werden. In den kommenden Jahren sollen wenn immer möglich alle Gebäude im Ortskern nach heutigem Standard gedämmt und saniert werden. Bei diesen energetischen baulichen Massnahmen ist den Bauherren/Bauherrinnen mit Wohlwollen und Augenmass entgegenzutreten. Aus diesem Grund ist in Art. 6 Abs. 3 zu präzisieren, dass auch aus Gründen der energetischen baulichen Massnahmen Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt werden sollen.

Antrag GLP Art. 6

*3 Beim Ersatzbau können aus Gründen der Hygiene, **aufgrund energetischer baulicher Massnahmen**, des Verkehrs und des Ortsbildes ~~geringfügige~~ Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder*

angeordnet werden. Geringfügige Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie wegen Nutzungsänderungen notwendig werden und sie eine Verbesserung des Ortsbildes zur Folge haben.

Die Gemeinde soll sich darüber hinaus konkreter dafür einsetzen, dass eine energetische Sanierung auch bei inventarisierten Gebäuden möglich ist, wenn sich die Besitzer*innen darum bemühen, das Erscheinungsbild des Gebäudes zu wahren (z.B. durch eine Aussenisolierung mit entsprechender Gestaltung). Es darf nicht sein, dass inventarisierte Gebäude zu Energieschleudern mit schlechtem Wohnklima werden, die Besitzer*innen diese aufgrund der überbordenden Vorgaben «verlottern» lassen oder auch ungeeignete Gebäude gar mit Innenisolationen saniert werden müssen, welche wiederum Gefahren für die Gesundheit und Bausubstanz bergen (Schimmel). Hier müssen dringend gangbare Lösungen gefunden werden, damit die inventarisierten Gebäude auch ihren Gesamtwert für die Menschen und die Gesellschaft behalten können.

4. Erneuerbare Energien (Art. 14. B)

Für die gesamte Kernzone (nicht nur für Ortsbildprägende Bauten) sind im Entwurf leider weitgehende Einschränkungen bei Photovoltaikanlagen vorgesehen. Wenn die Schweiz das Ziel einer erneuerbaren Stromversorgung erreichen will, muss der Grundsatz gelten: «jedes Haus ein Kraftwerk». Es ist jetzt nicht Zeit, dass Hausbesitzer*innen, welche konkret einen wichtigen Beitrag zur Erzeugung von erneuerbaren Energien leisten wollen, noch unnötig Steine in den Weg zu legen, wie dies mit vorliegendem Entwurf bereits vorprogrammiert ist. PV-Anlagen sollen schnell und unbürokratisch gebaut werden können. Höchstens bei ortsbildprägenden Bauten können zusätzliche Einschränkungen eine Berechtigung haben, wobei auch dort die Umsetzbarkeit Priorität haben muss. Wir fordern, dass die Bestimmungen angepasst werden, sodass PV-Anlagen auch in der Kernzone einfach und unbürokratisch realisierbar sind.

Antrag GLP Art. 14. B

1 Energiegewinnungsanlagen sind in der Kernzone zulässig. ~~wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.~~ Die Energiegewinnungsanlagen von ortsbildprägenden Gebäuden und Fassaden müssen gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein. ~~in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein (Indachanlagen).~~

Wir gehen des Weiteren gemäss Antwort des Gemeinderats während der öffentlichen Sprechstunde vom 1. November davon aus, dass Anlagen zur Gewinnung von Warmwasser (Solarthermie) ebenfalls unter diesen Artikel fallen.

5. Umgebungsgestaltung (Art. 14k)

Grundsätzlich ist zwar nachvollziehbar, dass in der Kernzone auch die Umgebungsgestaltung bewahrt werden soll. Wichtig ist jedoch, dass diese Bestimmungen mit Augenmass umgesetzt werden. Auch hier darf die Wahrung des traditionellen Siedlungsbild nicht eine ökologisch positive Entwicklung verhindern. So kann es beispielsweise nicht die Idee sein, dass ein versiegelter (z.B. geteeter) Vorplatz zwingend versiegelt bleiben

muss. Aus diesem Grund soll in Artikel 14k klar festgehalten werden, dass eine versiegelte Fläche durch eine Grünfläche ersetzt werden kann.

Antrag GLP Art. 14k

Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. **Ein Ersatz von bestehenden versiegelten Flächen (Vorplätze etc.) durch eine wasserdurchlässige Umgebungsgestaltung ist erlaubt.** In der Regel sind offene, chaussierte oder gepflasterte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder kernzonentypischen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

6. Gemeindeentwicklung (Art. 34. A3)

Das bereits heute bebaute und grösstenteils versiegelte Gebiet Pöschen ist mit dem Anschluss an den Bahnhof an einer einmaligen Lage und soll nach innen entwickelt werden können. Im Gebiet Pöschen sollen sich jedoch Wohnen und Arbeiten die Waage halten, es soll klar genügend Platz für Gewerbe da sein. Der Entwurf legt lediglich einen sehr tiefen Gewerbeanteil für die vorderste Reihe des Gebiets fest. Ein Gewerberiegel als Lärmschutz ist zwar zu begrüßen, mässig störendes Gewerbe und Angebote im Bereich Gesundheit, Kinderbetreuung, Gastronomie etc. sollen aber nicht nur im vorderen Bereich des Areals Platz finden. Eine vernünftige Mindestgewerbequote für das gesamte Gebiet scheint uns angebracht. Mit einem Gewerbeanteil von z.B. 50% über das gesamte Gebiet tragen wir sowohl zum vom Kanton geforderten Beitrag an das Bevölkerungswachstum bei, sichern uns aber auch Gewerbereserven. Durch eine Ziffer für das Gesamtareal besteht zudem genügend Freiheit, den Gewerbeanteil in den Teilen des Gebiets zu positionieren, wo es am meisten Sinn macht.

Antrag GLP Art. 34 A3

1 Für das Gebiet Pöschen gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

[...]

- Für das gesamte Gebiet ist ein minimaler Gewerbeanteil von 50% erforderlich.

Einer weitergehenden Einzonung von Fruchtfolgefleichen zu Bauland stehen wir eher zurückhaltend gegenüber. Das Areal Eichenriet könnte für eine Weiterentwicklung aufgrund seiner Lage und heute eher geringen ökologischen Bedeutung zwar geeignet sein, der Gestaltungsplan Pöschen soll dieser Frage aber nicht bereits vorgreifen.

Antrag GLP Art. 34 A3

2-Das Gesamtkonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan hat die Option einer zweiten Etappe für das Areal Eichenriet mitinzubeziehen

7. Ortszentrum West (Art. 34. A4)

Gebiet rund um die Sächsilüte-Wise stellt eine der wenigen noch verfügbaren Grünflächen im Zentrum dar und soll auch entsprechend genutzt werden. Der Boden ist aufzubrechen/wasserdurchlässig zu gestalten und die Grünfläche ist auszuweiten. Bauten sollen wenn überhaupt sehr zurückhaltend erfolgen und wenn dann ausschliesslich für Nutzungen von hohem öffentlichen/gemeinschaftlichen Interesse zulässig sein (z.B. für ein kleines Gemeinschaftszentrum mit angrenzendem Park). Punkt 2 in Art. 34 A4 ist aktuell viel zu offen formuliert und vermag eine Nutzung mit einem hohen gesellschaftlichen Wert nicht sicherzustellen.

Antrag GLP Art. 34 A4

Für das Gebiet Ortszentrum West gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

[...]

- Eine besonders gut in die Ortskernsituation eingegliederte Bebauung auf einer Teilfläche des Areals ist zulässig, wobei diese ~~vorzugsweise~~ für gemeinschaftliche Nutzungen im Sinne der Öffentlichkeit oder für Nutzungen mit ~~gewissem hohem~~ öffentlichen Interesse vorgesehen werden ~~sollen~~ **muss**.

8. Terrassenhäuser (Art. 37, Abs. 8)

Es ist nicht ersichtlich, weshalb Terrassenhäuser eine reduzierte Grünflächenziffer von nur 20% erfüllen müssen. Viele Terrassenhäuser sind Hitzeinseln und die Terrassen während der meisten Zeit des Jahres kaum nutzbar (zu heiss, ungeschützt bei Regen und Wind, etc.). Der Bau von Terrassenhäusern soll zwar weiterhin möglich sein, auch diese Gebäudeform hat sich jedoch an die Grünflächenziffer zu halten.

Antrag GLP Art. 37, Abs. 8

~~8 Die Grünflächenziffer muss in Abweichung zur zonengemässen Vorgabe mindestens 20% betragen~~

9. Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen (Art. 40)

Die grösste Herausforderung in der Siedlungsbegrünung stellt heute der verbaute Untergrund dar. Bäume werden gepflanzt und verkümmern aufgrund von mangelndem Platz für ihr Wurzelwerk, Bepflanzungen mit Bäumen sind heute oft gar nicht mehr möglich. Eine gute und nachhaltige Bauplanung bezieht sowohl das oberirdische Erscheinungsbild als auch die unterirdischen Platzverhältnisse mit ein. Es kann nicht sein, dass oberirdisch grosse Abstände gewahrt werden müssen, im Untergrund aber alles zugebaut werden darf, wie es heute der Fall ist. Der Abstand von unterirdischen Bauten gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen hat deshalb dem Grundabstand zu entsprechen, mindestens ist jedoch der Abstand gegenüber dem heutigen Entwurf (2m wie bisher) deutlich zu erhöhen.

10. Baumschutz (Art. 49)

Der Baumschutz ist zu begrüßen, ist jedoch aktuell noch zu schwammig formuliert. In der BZO soll festgehalten werden, dass der vorhandene Baumbestand (mindestens) zu erhalten ist.

Antrag GLP Art. 49

1 Der vorhandene Baumbestand ist zu ~~schonen~~ erhalten.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Melissa Näf', written in a cursive style.

Melissa Näf

Präsidentin GLP Bassersdorf-Nürens Dorf