

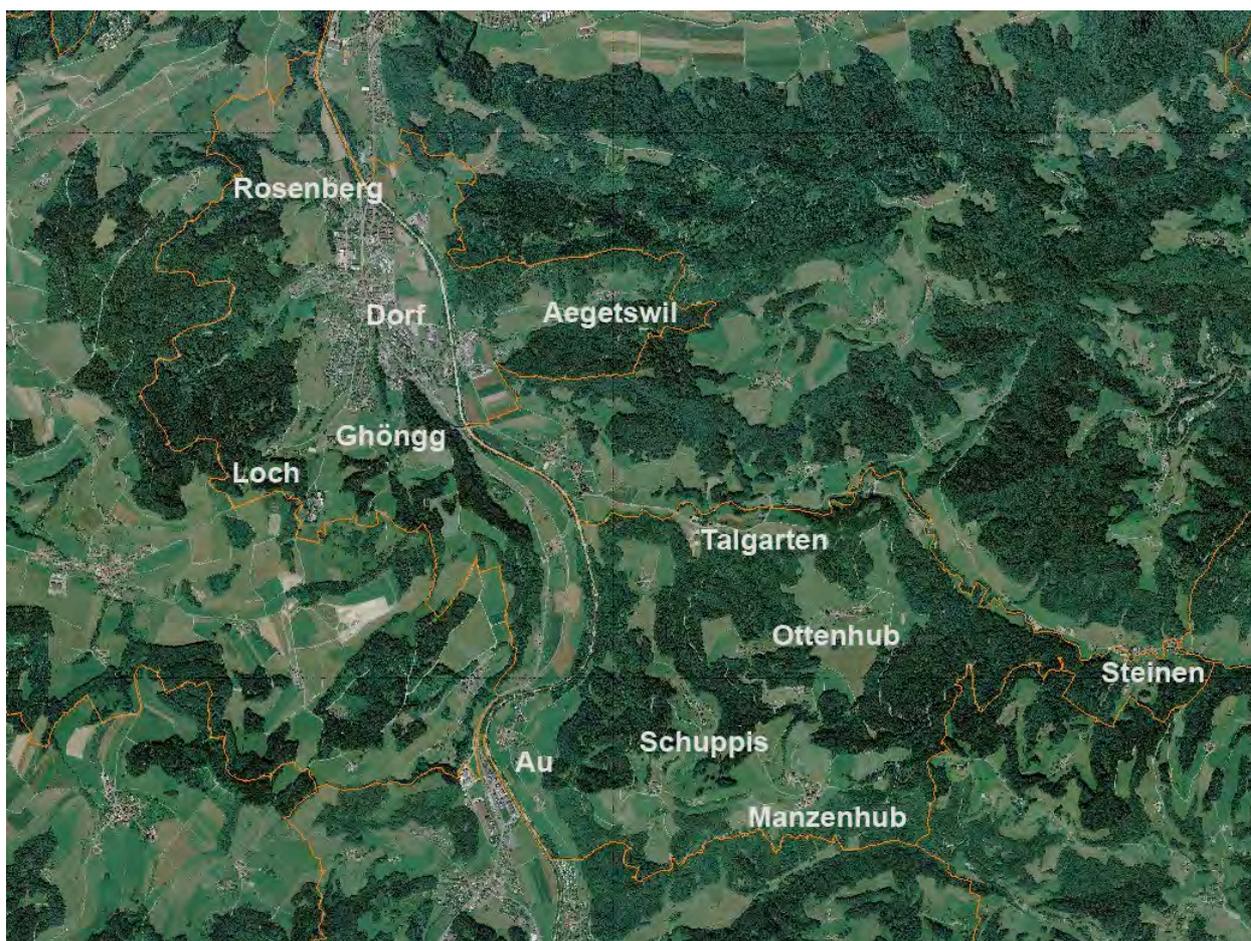


Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht

(Art. 47 RPV und § 7 PBG)

Antrag Gemeindeversammlung



Auftraggeber

Gemeinderat Wila

Planungskommission

- Ernst Wullschleger, Mitglied Gemeinderat und Baukommission (Vorsitz)
- Fredi Waldvogel, Mitglied Gemeinderat und Baukommission
- Thomas Putscher, Mitglied Gemeinderat und Baukommission
- René Ledermann, Mitglied Baukommission
- Hansrudolf Meier, Mitglied Baukommission
- Elias Furrer
- Angelika Studer
- Hansjörg Rutz, Gemeindeingenieur
- Katrin Schneider, Bausekretärin

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich
Alwin Suter, Tabea Marfurt, Reto Wild

Inhalt	Kurzfassung	4
	1. Einleitung	6
	2. Kernthemen	12
	3. Erläuterungen Revisionspunkte	28
	4. Auswirkungen	35
	5. Planungsablauf	38

Kurzfassung

Ausgangslage

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) von Wila stammt aus dem Jahr 1997 und hat sich in der Anwendung mehrheitlich als zweckmässig erwiesen. Im Jahr 2006 wurde eine Teilrevision verabschiedet, welche die Anpassung des Zonenplanes Dorf, des Kernzonenplanes Dorf, des Zonenplanes Talgarten sowie die Kernzonenpläne der Aussenwachen und die Einzonung des Gebiets im Ghöngg betraf.

Mit der vorliegenden Revision werden weitere Punkte den heutigen Gegebenheiten und Ansprüchen angepasst und die Dienstanweisung der Gemeinde wird in die BZO integriert.

Ermittlung Revisionsbedarf

Am 21. Januar 2011 fand ein Workshop mit der interessierten Bevölkerung statt. Aufgrund der Resultate entwickelte die Gemeindebehörde Lösungen für die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte der Revision.

Dorfzentrum (Kernzone Dorf und Zentrumszone)

Im Dorfkern werden zeitgemässe Lösungen ohne Qualitätsverlust ermöglicht. In der Kernzone erfolgt mittels Sonderbauvorschriften (Gruppenbauweise) eine Förderung der baulichen Entwicklung und bei einer besonders guten Gestaltung werden Erleichterungen gewährt. Zudem werden unnötige Bauvorschriften weggelassen. Mit der neuen Zentrumzone, welche örtlich die Kernzone ersetzt, wird die Voraussetzung für eine Stärkung des Ortszentrums geschaffen.

Arbeiten

Der Stellenwert, die Flächenansprüche sowie die Anordnung der Gewerbe- und Industriezonen wurden überprüft und es wurde untersucht, ob bestimmte Gebiete fürs Wohnen geöffnet werden können und sollen. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist zur Zeit zwar eher gering, dennoch müssen langfristig genügend Arbeitsplatzreserven vorhanden bleiben. Eine massvolle Öffnung für Wohnzwecke in der Gewerbezone Huebwies ist aber angebracht.

Wohnen

In den Wohngebieten wird keine weitere innere Verdichtung ermöglicht. Neben den heute vorgeschriebenen traditionellen Satteldächern werden neu auch Flachdächer zugelassen.

Reservezone Schochen	Die Reservezone Schochen/Summerau wurde gesamthaft betrachtet und auf deren Potenzial geprüft. Eine Einzonung des gesamten Gebietes ist mit Blick auf den Bedarf nicht zweckmässig. Dennoch ist im Zuge der Umstrukturierung der Nutzungen eine massvolle Einzonung im Sinne einer Arrondierung angebracht. Die Erschliessung wird im Rahmen der anstehenden Revision des Verkehrsplanes geregelt.
Gewässer	Gemäss der Gefahrenkarte aus dem Jahr 2006 liegen grosse Teile der Bauzone in der Talebene in der Gefahrenzone für Hochwasser. Die Gemeinde schafft ergänzend zu den gesetzlichen Bestimmungen die Voraussetzungen für die Umsetzung von Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren.
Mitwirkung	<p>Die Vorlage wurde gemäss § 7 PBG vom 3. August 2012 bis 1. Oktober 2012 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist sind 10 Schreiben mit insgesamt 22 Einwendungen eingegangen. In einem separaten Bericht werden gemäss § 7 PBG die nichtberücksichtigten Einwendungen behandelt. Im Interesse der Transparenz werden alle Einwendungen behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme des Kantons vom 14. November 2012 ist ebenfalls im Bericht zur Mitwirkung behandelt.</p>

1. Einleitung

1.1 Anlass

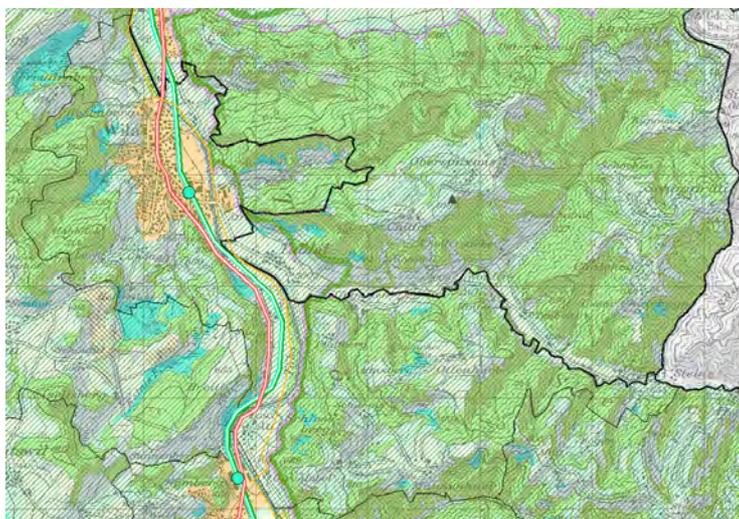
Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) von Wila stammt aus dem Jahr 1997 und hat sich in der Anwendung mehrheitlich als zweckmässig erwiesen. Im Jahr 2006 wurde eine Teilrevision verabschiedet, welche die Anpassung (unter anderem im Zusammenhang mit der Neuzuteilung in der Melioration) des Zonenplanes Dorf, des Kernzonenplanes Dorf, des Zonenplanes Talgarten sowie die Kernzonenpläne der Aussenwachen, betraf. Anlässlich dieser letzten Revision wurde ebenfalls das Gebiet im Ghöngg eingezont.

In Bezug auf die heutigen Anforderungen muss die BZO jedoch auch in einigen anderen Punkten angepasst und modernisiert werden. Zudem liegen von privater Seite Änderungsanträge vor, die es gesamthaft zu beurteilen und zu behandeln gilt. Der Gemeinderat hat eine Dienstanweisung beschlossen, die neu in die Bauordnung zu integrieren ist.

1.2 Grundlagen

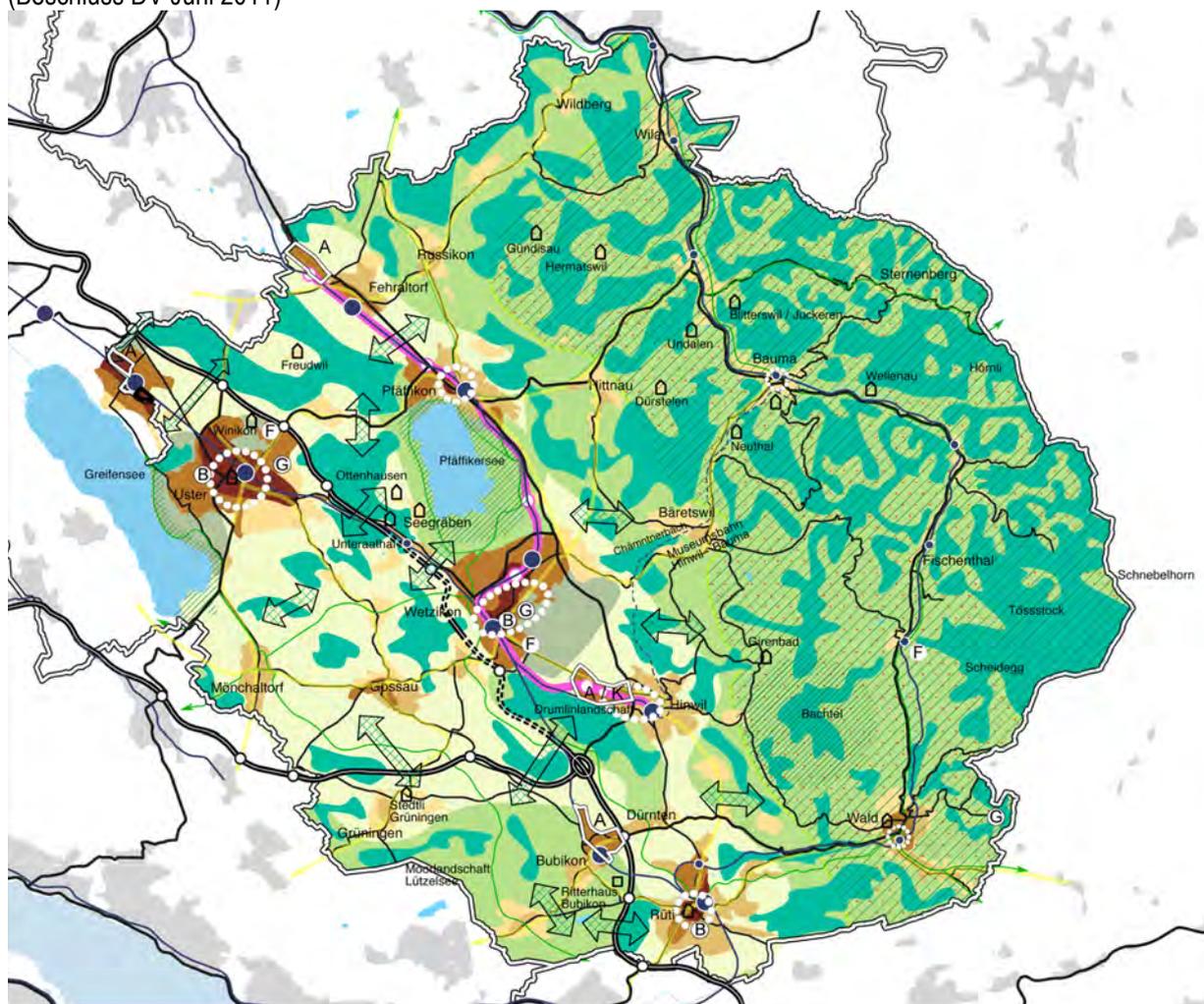
- **Kantonaler Richtplan:**
Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgelegt und bildet die Voraussetzung für das Bezeichnen einer Bauzone im Zonenplan einer Gemeinde. Zurzeit wird der kantonale Richtplan gesamthaft überprüft. Für Wila ist die Beibehaltung des heutigen Siedlungsgebietes vorgesehen.

Überkommunale
Planungen



- **Regionaler Richtplan:**
Als Basis für die Revision des regionalen Richtplanes hat die Regionalplanungsgruppe Zürich Oberland ein regionales Raumordnungskonzept erarbeitet.

Zukunftsbild
(Beschluss DV Juni 2011)

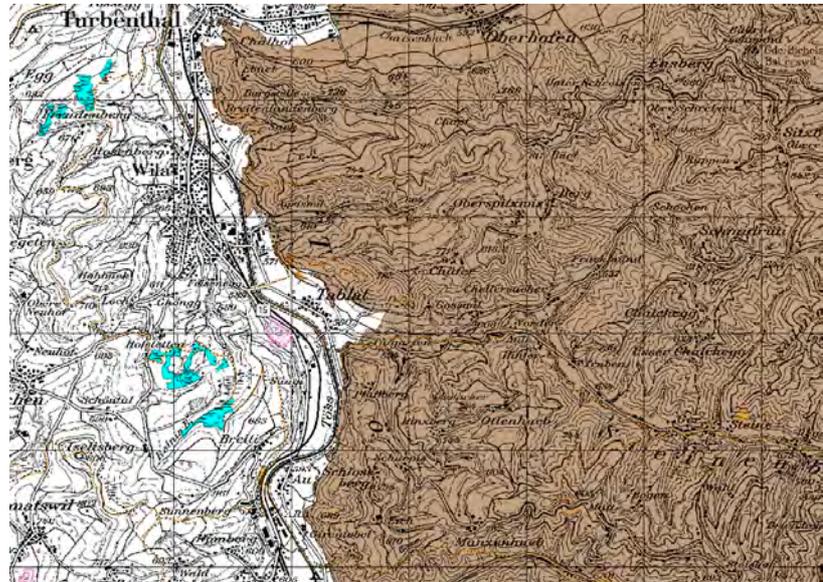


Legende

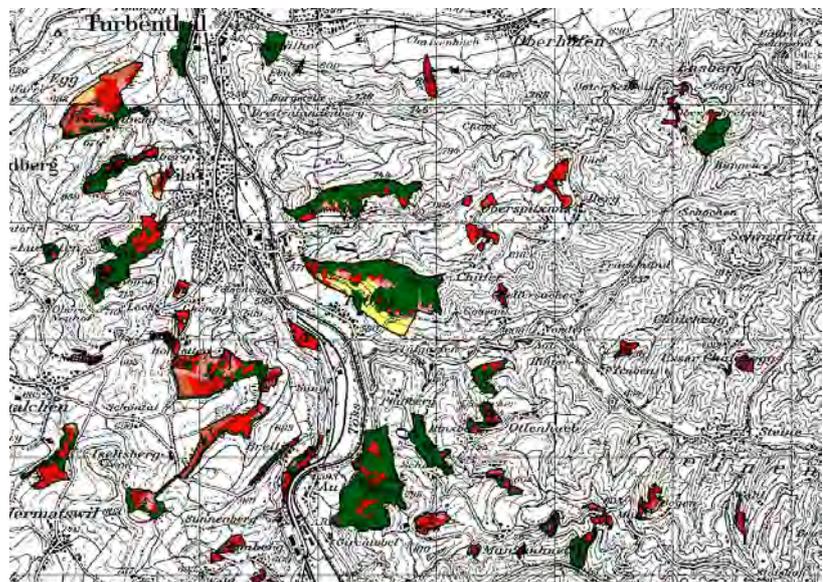
Landschaft	Siedlung	Verkehr	Nutzungsschwerpunkte
Wald	Siedlungsdichte urban	Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen	Konsum
Gewässer	Siedlungsdichte semiurban	Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke	Arbeit
Siedlungsorientierte Freiräume	Siedlungsdichte mitteldicht	Kantonsstrassen (HVS / VS)	G Gesundheit
Landschaftsorientierte Freiräume	Siedlungsdichte locker	S-Bahn-Netz	B Bildung
Landschaftsräume	Siedlungsgebiet ausserhalb des Perimeters	Haltestellen S-Bahn Takt < 15min	F Freizeit
Erholungsräume von überregionaler Bedeutung intensiv / extensiv genutzt	Streusiedlungsgebiet	Haltestellen S-Bahn Takt 16-30min	
Wildtierkorridore	Regionalzentrum	Busnetz	
	Subzentrum	Radrouten Veloland	

- Inventare von Bund und Kanton:
Erhebliche Teile der Gemeinde Wila liegen im BLN-Gebiet 1420 (Hörnli-Bergland-Quellgebiete der Töss und Murg). Zudem sind zahlreiche Schutzgebiete ausgeschieden.

Bundesinventare



Überkommunale Schutzgebiet



S-Bahn 4. Teilergänzung (Taktverdichtung und Direktverbindung nach Zürich)

Der heutige 1/2-Stundentakt nach Winterthur (Reisezeit ca. 25 Minuten) mit Anschluss nach Zürich (Reisezeit ca. 55 Minuten) soll ab 2018 mit einer stündlichen, direkten Verbindung nach Zürich (S11, Reisezeit ca. 45 Minuten) und Aarau ergänzt werden. Für eine Abschätzung der Auswirkungen ist es noch zu früh. Die Busvernetzung ins Kempttal wird eine wichtige Anbindung Richtung Zürich und ins Glattal (Schwerpunkt Arbeitsorte) bleiben.

Kommunale Planungen

Wichtigste Grundlagen sind die gültigen Planungsinstrumente der Ortsplanung Wila:

- Richtpläne
 - Verkehrsplan (12./13. Juli 1995 und 29. April 1997)
- Nutzungspläne
 - Bau- und Zonenordnung (12./13. Juli 1995, 29. April 1997, 14. Juni 2006)
 - Kernzonenpläne (12./13. Juli 1995, 29. April 1997, 14. Juni 2006)
 - Wald- und Gewässerabstandslinienpläne (12./13. Juli 1995)
 - Erschliessungsplan (12./13. Juli 1995)
 - Gestaltungspläne: GP Ghöngg (9. Dezember 1996), GP Talgarten – Huswis (9. Juni 2009)
- Weitere bedeutende Grundlagen für die Revision sind:
 - Dienstanweisung zur Bau- und Zonenordnung (5. April 2004)

1.3 Revisionsumfang

Workshop vom
21. Januar 2011

Am 21. Januar 2011 wurde ein Workshop unter Beteiligung der Hauptbetroffenen durchgeführt. Ziel des Workshops war das Erkennen der Handlungsfelder, die in der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu behandeln oder auch bewusst nicht zu behandeln sind.

Die Behörde bestimmte daraufhin die schwergewichtig zu bearbeitenden Themenfelder.

Dorfzentrum / Kernzone

Die rechtsgültigen Kernzonenbestimmungen sind detailliert und orientieren sich stark an traditionellen Gestaltungsvorstellungen. Sie sind zu überprüfen und es ist Spielraum für zeitgemässe Lösungen zu schaffen (z.B. Solaranlagen, Wintergärten usw.). Der Spielraum für die Dorfkernaufwertung ist zu diskutieren und daraus sind die erforderlichen Anpassungen der BZO zu entwickeln.

Arbeiten

Der Stellenwert des Gewerbes, die Flächenansprüche und deren räumliche Anordnung sind zu klären und die Möglichkeit für eine Wohnnutzung in der Gewerbe- und Industriezone ist zu prüfen.

Wohnen	Das Wohnen hat einen hohen Stellenwert. Die Potenziale der inneren Verdichtung sind vorhanden und zu fördern. Die Vorschrift in der Wohnzone bei Hauptbauten ein Sattel- oder Walmdach vorzuschreiben ist zu überprüfen.
Reservezone Schochen	Das Gebiet westlich des Bahnhofes, zwischen Bahngleise und Töss ist als eine Einheit zu betrachten. Es ist zu prüfen, ob eine Einzonung der Reservezone zweckmässig ist, respektive ob die Potenziale der eingezonten Gebiete ausgeschöpft sind.
Bestandteile Revisionsvorlage	Die vorliegende Revisionsvorlage besteht aus: <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung Bau- und Zonenordnung • Anpassung Zonenplan • Anpassung Kernzonenpläne • Anpassung Ergänzungsplan Wald- und Gewässerabstandslinien Wila-Dorf • Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV • Bericht zur Mitwirkung
Inventar Objekte Denkmalschutz und Natur- / Landschaftsschutz	Die Inventare gemäss § 203 ff PBG werden unabhängig von der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erstellt resp. angepasst.

1.4 Statistische Daten

Bauzonenstatistik Gemäss der Bauzonenstatistik ARE Zürich (2009) bestehen folgende Zonenflächen (in Hektaren):

	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Zone öff. Bauten	Total	Reservezone
Überbaut	26.1	19.0	12.5	4.1	61.7	
Unüberbaut, baureif	1.9	2.1	2.4	1.1	7.5	
Unüberbaut, innert 5 Jahren baureif	2.8	0.0	0.3	0.9	4.0	
Total	30.8	21.1	15.2	6.2	73.2	8.2

Bauzonenverbrauch In der letzten 5-Jahresperiode wurden 2.1 Hektaren Wohn- und Mischzonen neu überbaut, jährlich ca. 0.4 Hektaren. Die ausgeschiedenen unbebauten Bauzonen von 6.8 Hektaren würden bei gleichem Verbrauch noch für 17 Jahre ausreichen. Arbeitsplatzzonen wurden in der gleichen 5-Jahresperiode nur 0.2 Hektaren überbaut.

Geschossflächen

Die vom ARE Zürich erhobenen Geschossflächen (in 1'000m²) nach Zonentypen im Jahr 2009:

	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Total
Geschossflächenbestand	64.6	54.3	32.4	151.2
Geschossflächenreserven in überbauter Bauzone	42.8	71.0	53.4	167.3
Geschossflächenreserven in nicht überbauter Bauzone	19.2	12.4	20.3	51.8
Geschossflächenreserven Total	62.0	83.4	73.7	219.1
Total	126.6	137.7	106.1	370.3

Der Geschossflächenbestand gliedert sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

Wohnen	Dienstleistung	Gewerbe/Industrie	Landwirtschaft	Übriges	Total
96.7	7.5	28.5	6.7	12.0	151.2

Die Erfahrung zeigt, dass die theoretischen Potenziale weder in der überbauten Bauzone (Nachverdichtung) noch in der unüberbauten Bauzone aus verschiedenen Gründen ausgeschöpft werden können. Auf die aufwendige, detaillierte Ermittlung der realistischen Potenziale in Wila (d.h. unter Miteinbezug der Aspekte Verfügbarkeit, Alter der Bebauung usw.) wird verzichtet.

Spielraum für geringfügige Neueinzonung

Gemäss RPG besteht für die Gemeinde Wila kein Spielraum für grossflächige Einzonungen. Im Zusammenhang mit der 4. Teilergänzung der S-Bahn sind im Rahmen der Neukonzeption der Nutzung im Gebiet Schochen jedoch Flächen in Bahnhofsnähe bereitzustellen.

2. Kernthemen

2.1 Dorfzentrum

Problemstellung

Das Dorfzentrum hat in den letzten Jahren an Bedeutung verloren und es besteht die Gefahr, dass die Verkaufsnutzungen und das Gastgewerbe ganz aufgegeben werden.

Parzellierungsproblematik



Dorfzentrum fürs Dorfleben

Das Dorfzentrum soll im Interesse des Dorflebens einen angemessenen Standard aufweisen.

- Das Dorfzentrum soll Einkaufsort, Ort für Dienstleistungen (Büros, Praxen), Treffpunkt für organisierte und spontane Begegnungen und Ort der Kultur (Ortsmuseum, Vereinsräume usw.) sein.
- Das Dorfzentrum Wila konzentriert sich auf das Gebiet beim VOLG.
- Die räumlichen Anforderungen umfassen namentlich
 - Ladenflächen
 - Dienstleistungsflächen
 - Platzflächen in Kombination mit den Parkplätzen
 - Kulturräume
- Das Dorfzentrum soll für alle Besucher und Kunden gut zugänglich sein.

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Die BZO schafft gute Voraussetzungen für eine effiziente bauliche Nutzung. Einerseits erfolgen in der Kernzone dorfkernspezifische Erleichterungen (vgl. Kapitel 2.2) und andererseits wird eine besonders instrumentierte Zentrumszone geschaffen.

Inhaltlich sind folgende Themen zu regeln:

- Dichte
- Gebäudeabmessungen: Länge, Breite, Höhe
- Geschosshöhe des Erdgeschosses
- Nutzweise des Erdgeschosses (kein Wohnen)
- Zugänglichkeit für Fussgänger, Velos, Autos
- Parkierung

Grundeigentum

Im Interesse einer koordinierten Entwicklung ist eine möglichst gute Arrondierung des Grundeigentums anzustreben. Dabei soll sich auch die Gemeinde als Vermittlerin oder Käuferin anbieten.

2.2 Kernzone

Problemstellung

Die Liegenschaften in der Kernzone entlang der Tösstal- und zum Teil der Stationsstrasse werden als unattraktiv betrachtet, da sie baulich wenig Möglichkeiten bieten. Die Gebäude in der Kernzone werden daher teilweise schlecht unterhalten. Die hohen Gestaltungsanforderungen, die Nutzungseinschränkungen, die kleinteilige Parzellierung und die Belastungen durch die Immissionen führen zu einer Blockade. Es besteht zudem kein vom Gemeinderat festgesetztes Inventar der schutzwürdigen Bauten, was zu Unklarheiten führt.

Die Bau- und Zonenordnung sollte mehr Optionen für zukunftsorientierte Um- oder Neubauten bieten. Damit könnte die Attraktivität des Dorfkerns gesteigert werden.

Strategieansätze

Übergeordnete Erschliessung

Es wurden folgende Ansätze geprüft und wie folgt beurteilt:

- Eine übergeordnete Verkehrslösung zur Entlastung der Dorfdurchfahrt würde das Immissionsproblem entschärfen. Eine Umfahrung Wila würde vermutlich in der Prioritätenfolge des Kantons weit hinten stehen. Aufgrund der beschränkten finanziellen Mittel wird eine Realisierung nicht in absehbarer Zeit erfolgen. Zudem entstünden Immissionen an einem anderen Ort.
- > Eine Umfahrung im derzeitigen Planungsgebiet (Bauzonen) ist nicht zweckmässig. Deshalb sind zur Zeit keine Massnahmen (z.B. im Zusammenhang mit der Erschliessung des Gebietes Schochen) angezeigt.

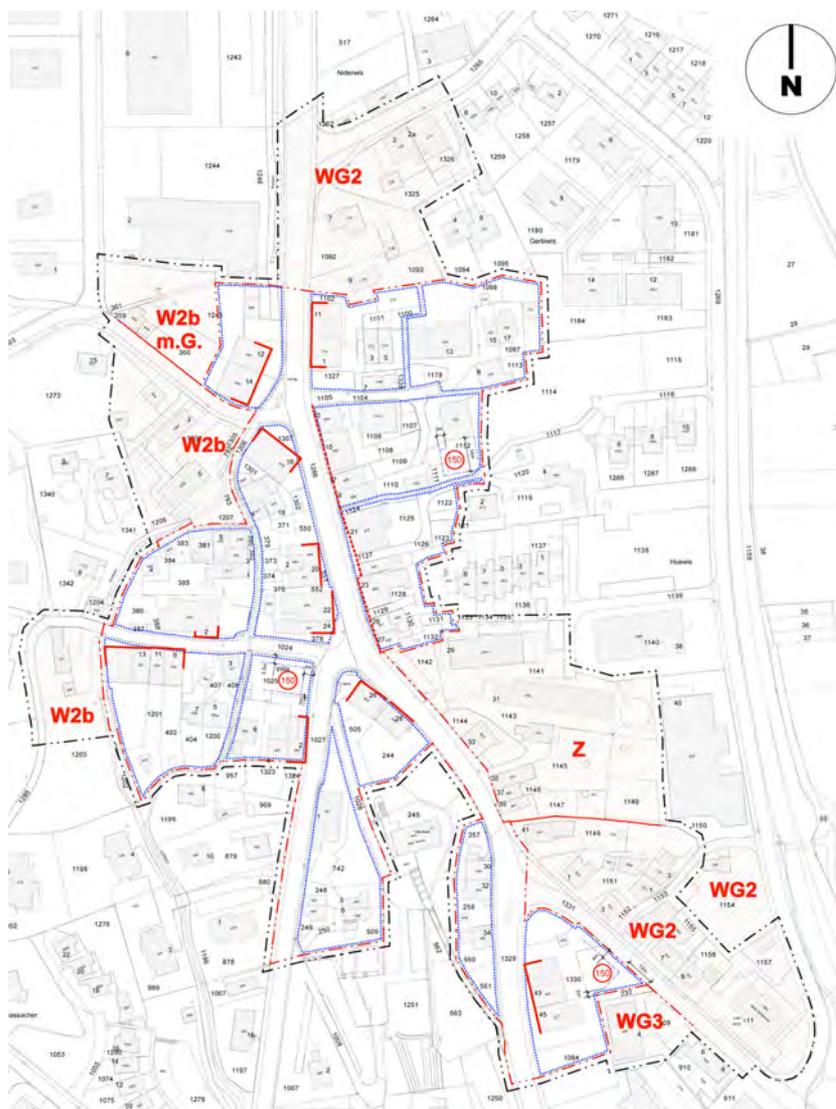
- Mit einer nutzungsorientierten Strassenraumgestaltung könnte eine rücksichtsvollere Fahrweise gefördert werden. Die Tösstalstrasse wurde jedoch erst kürzlich saniert und der Spielraum ist aufgrund des engen Strassenraumes gering. Eine Umgestaltung wäre wohl durch die Gemeinde und die Anstösser zu tragen.
 - > Der Spielraum für eine neue Strassenraumgestaltung (schmalere Fahrbahn, grosszügigere Bereiche für Langsamverkehr und Querungshilfen, strassenbegleitende Bäume, dorfkernverträglicher Lärmschutz) ist aufgrund der engen Platzverhältnisse und des guten Strassenzustandes gering. Die sich bietenden Chancen sind zu wahren (z.B. im Rahmen von Bauvorhaben).
- Grundeigentum
- Durch Landum- und -zusammenlegungen könnten die sehr kleinteiligen Parzellen durch besser bebaubare Grundstücke ersetzt werden, ohne dabei den Dorfkerncharakter zu verlieren.
 - Es ist eine effizientere, soweit möglich zusammengefasste Erschliessung zu erreichen.
 - > Die Durchführung von "amtlichen" Umlegungs- und Erschliessungsverfahren wie Quartierplan oder Gebietssanierung und/oder die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen ist politisch nicht opportun.
- Bauvorschriften
- Offenere Bauvorschriften könnten Anreize für eine zeitgemässe Erneuerung geben und helfen, überholte Gestaltungsanforderungen fallen zu lassen.
 - Mit Sonderbauvorschriften könnte das Bauen in Gruppen erleichtert werden. In einer Weiterentwicklung wäre bei einer langen Bauzeit (über drei Jahre) nötigenfalls eine Gestaltungsplanpflicht zu formulieren, wobei solche (privaten) Gestaltungspläne in die Kompetenz des Gemeinderates fallen müssten, um nicht eine neue Hürde zu schaffen.
 - > Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung sind die Bauvorschriften so zu formulieren, dass Spielraum für kreative Bauherren entsteht.
- Denkmalschutz
- Es sollte eine Konzentration auf die effektiv bedeutenden Denkmalschutzobjekte erfolgen. Die Regelungsdichte sollte sich tendenziell reduzieren.
 - > Die Überprüfung der Schutzobjekte (resp. erstmalige Festsetzung des Inventars) wird parallel zur BZO-Revision angegangen.

Anpassung Bau- und Zonenordnung

In die Bau- und Zonenordnung werden Sonderbauvorschriften integriert, die eine Gruppenbauweise erleichtern. Die zweckmässige Abgrenzung der Gruppen wurde an Hand städtebaulicher und erschliessungstechnischer Kriterien definiert und wird im Kernzonenplan festgehalten (vgl. Plan Aktualisierung Kernzonenplan Wila-Dorf). Zudem wird ein Artikel eingefügt, welcher der Baubehörde die Kompetenz gibt, bei besonders guter, zeitgemässer Gestaltung Erleichterungen zuzulassen. Für die Beurteilung ist ein Fachgremium einzusetzen, das über die erforderliche Kompetenz verfügt.

Aktualisierung Kernzonenplan Wila-Dorf

Die Festlegungen des Kernzonenplanes wurden überprüft. Dabei zeigte sich, dass die bisherige Systematik der Kernzonenpläne angepasst werden sollte (vgl. Kapitel 3. Erläuterungen). Zudem soll die Kernzone verkleinert werden.



2.3 Arbeitsplatzzonen

Problemstellung

Der heutige Bedarf an Gewerbeland ist begrenzt. Seitens verschiedener Grundeigentümer wurde deshalb der Wunsch formuliert, bestimmte Teile der Gewerbezone für das Wohnen zu öffnen.

Gewerbezone Huebwies
(Antrag Bruno Dübendorfer)

Es stehen Gewerberäume leer, welche sich für eine Umnutzung in Wohnungen anbieten würden. Darum sei eine Umzonung von der Gewerbezone G3 in eine Wohn-/Gewerbezone WG3 zweckmässig.

Gewerbezone Jakobsbrunnen
(Antrag Markus Holder)

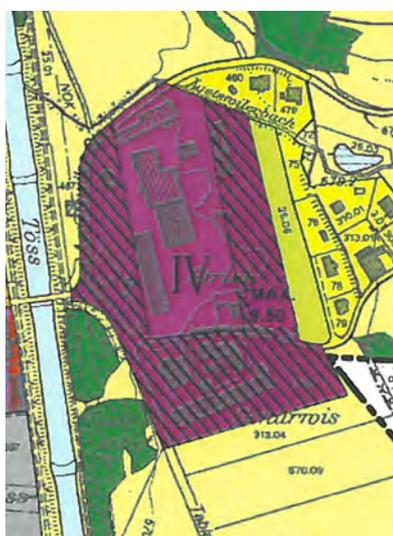
Das Industriegebiet Jakobsbrunnen habe sich negativ verändert (Gefahr der Verwahrlosung). Zudem gebe die Industriezone kein schönes Bild am Dorfeingang ab. Die Gemeinde solle die letzte Gelegenheit wahrnehmen, bevor das Gebiet abparzelliert und stückweise veräussert wird.

Gewerbezone Schochen
(Antrag Harry Zygmont/Gubler AG)

Für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung der Liegenschaft direkt am Bahnhof bestehe im Tösstal keine Nachfrage. Die Lage direkt am Bahnhof sei für eine Wohnnutzung optimal. Erste Projektstudien liegen vor, welche im Obergeschoss der bestehenden Liegenschaft Wohnungen vorsehen.



Gewerbezone Huebwies



Industriezone Jakobsbrunnen



Wohn-/Gewerbezone Schochen

Genügend Kapazitäten für
Arbeitsnutzung erhalten

Aufgrund der vorhandenen Reserven und des geringen Verbrauches ist eine teilweise Öffnung für die Wohnnutzung vertretbar. Eine gewisse Reserve an Arbeitsplatzzonen ist jedoch wichtig, um neue Gewerbebetriebe ansiedeln zu können oder bestehende Betriebe zu erweitern. Zudem eignet sich nicht jede Lage gleich gut fürs Wohnen.

Gewerbezone Huebwies

Die Gewerbezone Huebwies eignet sich aufgrund der Nähe zum Zentrum (Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof) für die Öffnung fürs Wohnen. Es wird eine neue Zone mit der Festlegung eines Gewerbeanteils geschaffen, die den spezifischen Bedürfnissen gerecht wird.

Gewerbezone Jakobsbrunnen

Von der Lage her (Westorientierung, geringe Distanz zu den Schulen und zum Bahnhof, genügende Erschliessung) eignet sich das Gebiet grundsätzlich für eine Wohnnutzung. Die dort domizilierte Sägerei Bachmann ist aber ein wichtiger Betrieb für Wila. Mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV wird dem Betrieb Rechnung getragen. Mit der Öffnung fürs Wohnen sind Konflikte absehbar (Lärm, Staub usw.). Die zwingende Reduktion der Lärm-Empfindlichkeitsstufe könnte erhebliche Einschränkungen für den Betrieb mit sich bringen. Deshalb ist eine Öffnung zum heutigen Zeitpunkt nicht zweckmässig.

Gewerbezone Schochen

Die Umzonung der Industriezone ist im Gesamtzusammenhang der Um- und Einzonung im Gebiet Schochen zu betrachten. Eine losgelöste Umzonung und Umnutzung wird abgelehnt, da fallweise der Spielraum für zukunftsorientierte Lösungen verunmöglicht würde.

Gewerbezone Püntstrasse und
Bahnhof-Bahndammstrasse und
Industriezone Felsenegg

Zu diesen Zonen liegen keine Anträge vor und eine Umzonung ist auch aus ortsplanerischen Gründen seitens der Gemeindebehörde nicht angezeigt.

Anpassung Bau- und
Zonenordnung

Neben der Umzonung der Gewerbezone Huebwies in eine Wohn-/Gewerbezone WG3 mit Gewerbeanteil (d.h. Beschränkung der Wohnnutzung), wird die Bepflanzungsvorschrift in den Gewerbebezonen und die Schrägdachpflicht in der Gewerbezone Huebwies gestrichen.

2.4 Wohnzonen

Problemstellung

Die Wohnzonen haben sich sowohl bezüglich Lage und Ausdehnung als auch bezüglich Regelungsdichte grösstenteils bewährt. Namentlich die in der BZO verankerte Schrägdachpflicht verunmöglicht aber fallweise bessere Lösungen mit Flachdächern und Attikageschossen.

Umzonung Wohn-/Gewerbezone Grünau (Antrag Thomas Putscher)

Am Workshop wurde das Begehren eingebracht, die Wohn-/Gewerbezone WG2 Grünau in eine Wohnzone umzuwandeln. Dieses Gebiet bestehe hauptsächlich aus Wohngebäuden mit Ausnahme eines Betriebes, der Lärmemissionen erzeuge.



Dachform offen lassen

Die heutigen Wohnansprüche im Dachgeschoss, die sich meistens am Normalgeschoss messen, und die technischen Anlagen führen zu neuen Gestaltungsformen. Das Flachdach hat verschiedene Vorteile (z.B. nutzbare Terrassen, keine abgechrägten Räume, Dachbegrünung, Retentionsmöglichkeit, geringeres Eigengewicht Dachhaut, Belichtungsmöglichkeit Innenräume) gegenüber dem Schrägdach. Häuser mit Flachdächern können viele Ansprüche relativ einfach mit einem Attikageschoss lösen.

Gestalterisch ist das Schrägdach die althergebrachte Norm. Zudem hat es eine gewisse Symbolik: Das Dach bildet den Abschluss und wirkt als Hut. Dieser muss – um im optischen Ausdruck klar zu bleiben – möglichst von Dachöffnungen und Dachaufbauten frei bleiben.

Beide Dachformen sind in der heutigen Zeit gleichwertig und ein Nebeneinander ist möglich.

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Bezüglich den Wohnzonen wird neben der Streichung der Schrägdachpflicht die Umzonung der WG2 in die W3 (ES II) vorgeschlagen.

2.5 Entwicklung Gebiet Schochen

Problemstellung

Die Zukunft der Reservezone Schochen / Summerau ist im Gesamtzusammenhang zu prüfen. Es sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten respektive aufzuarbeiten.

Bedarf

Eine Einzonung von neuen Bauzonen setzt immer einen dazugehörigen Bedarf voraus. Dieser wird bestimmt durch die angestrebte Gesamtentwicklung und das heute verfügbare Baulandangebot (vgl. Kapitel 1.4).

Gewässerraum

Aufgrund des geänderten Gewässerschutzgesetzes (GSchG), zur Zeit namentlich die seit 1. Juni 2011 in Kraft getretene Übergangsbestimmung in der GschV, muss der Gewässerraum ausgedehnt werden. Die Handhabung der neuen gesetzlichen Vorschrift ist noch unklar (u.a. steht die Revision des Wasserwirtschaftsgesetzes an).

Bahn

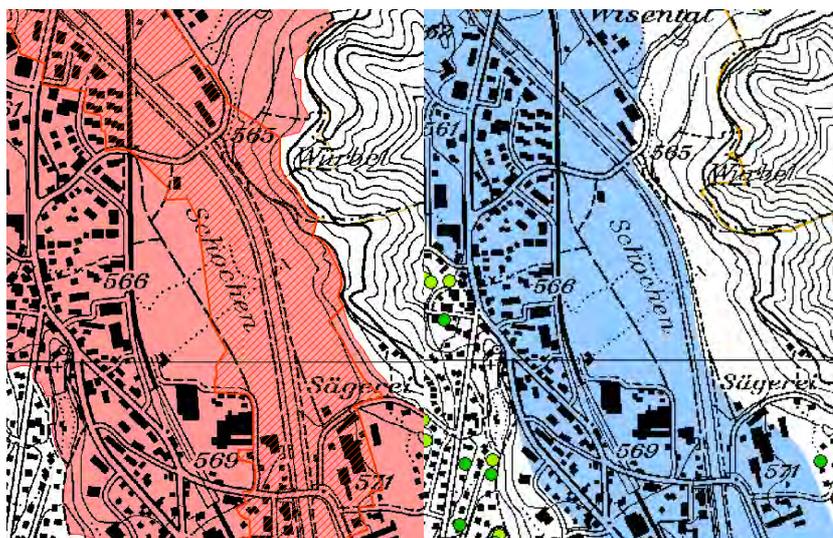
Entlang der Bahnlinie besteht gemäss Emissionsplan 2015 eine Lärmbelastung von 59 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts. Eine Sanierung der Bahnübergänge durch die SBB ist zur Zeit nicht vorgesehen.

Boden

Das Gebiet liegt innerhalb des Grundwasserschutzbereiches A (Ao und Au), d.h. es sind keine Anlagen unter dem mittleren Grundwasserspiegel zulässig. Die Nutzung von Erdwärme ist lediglich beschränkt möglich (Erdsonden nicht zulässig). Es sind keine Fruchtfolgeflächen bezeichnet.

Wald

Entlang der Töss befindet sich Waldareal.



Grundwasserschutzkarte

- Gewässerschutzbereich Ao
- Gewässerschutzbereich Au

Wärmenutzungsatlas

(blau = Schotter-Grundwasservorkommen, geeignet für Trinkwassergewinnung)

Es bestehen diverse Einträge im Kataster der belasteten Standorte (Altlasten) und das Gebiet liegt teilweise im Prüferimeter Bodenverschiebung.



Altlasten



Prüferimeter Bodenverschiebungen

Gemischtes, bahnhofnahes Quartier

Die Talebene eignet sich gut zum Wohnen. Deshalb soll das heute schwergewichtig dem Arbeiten gewidmete Gebiet fürs Wohnen geöffnet werden. Aufgrund der genügenden Nutzungsreserven, sowohl in den überbauten als auch den nicht überbauten Bauzonen, besteht zur Zeit zwar kein erheblicher Einzonungsbedarf. Im Zusammenhang mit der Neukonzeption der Nutzungen und der fehlenden Verfügbarkeit von Bauland ist jedoch eine massvolle Einzonung zweckmässig. Die Um- und Einzonung erfolgt so, dass eine Einzonung künftig zweckmässig weitergeführt werden kann.

Wohnzonen

Aufgrund des heutigen Marktes steht die Erstellung von Wohnungen im Vordergrund. Dies wird sich voraussichtlich auch längerfristig nicht ändern, da kaum eine erhebliche Neuansiedlung von Arbeitsplätzen stattfinden wird. Insbesondere die Lage an der Töss ist reizvoll und sollte mehrheitlich dem Wohnen dienen. Welche Eigentumsform (Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen) entsteht, kann ebenfalls dem Markt überlassen werden.

Mischzonen / Arbeitszonen

In untergeordnetem Mass sind Arbeitsnutzungen denkbar. Diese sind je nach Ausrichtung zu platzieren (z.B. Dienstleistungsnutzungen nahe Bahnhof, immissionsreichere Nutzungen entlang Bahnlinie).

Zentrumsnutzungen

Zentrumsfunktionen „hinter dem Bahnhof“ sind nicht erwünscht, da dies zu einer Konkurrenzierung des Dorfzentrums führen würde.

Bebauung

Es ist eine hohe Dichte zuzulassen. Auf die Bautypen (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) wird nur indirekt über die Zonierung Einfluss genommen.

Erschliessung

Das Gebiet ist langfristig mittels einer Erschliessungsachse (voraussichtlich Sammelstrasse) zwischen Sommeraustasse und Tablatstrasse zu erschliessen. Diese ist so zu führen, dass die unterschiedlichen Zonen optimal erschlossen werden können (Wohnzonen zur Töss, Mischzonen zwischen Sammelstrasse und Bahn). Auf eine mögliche, künftige Umfahrung von Wila ist keine Rücksicht zu nehmen. Die Erschliessung mit Fuss- und Radwegen, Kanalisationen, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung, Wärmeversorgung usw. sowie die Platzierung von öffentlichen Bauten (Schuleinrichtungen, Alterseinrichtungen usw.) ist in der weiteren Planung aufzuzeigen. Ebenfalls aufzuzeigen sind die Freiraumkonzeption und der Hochwasserschutz.

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Entwicklung des Gebietes Schochen kommen auf die Gemeinde verschiedene Aufgaben (Sammelstrasse, Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung) zu.

Dem stehen folgende Einnahmen resp. Kostenersparnisse durch Effizienzsteigerungen entgegen (Höhe ist entscheidend abhängig von der Struktur der Neuzuzüger und der Eigentumsform):

- Grundstücksgewinnsteuern
- Zusätzliche Steuereinnahmen
- Auslastung Schule, Verwaltung und Infrastruktur (sofern keine Sprungkosten anfallen)
- Erhöhung der Beschäftigung (z.B. während Bau) respektive der Wirtschaftlichkeit

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Das Gebiet wird von der Industriezone resp. der Wohnzone W2b (Gewerbe zulässig) in die Wohn-/Gewerbezone WG3a resp. die Wohnzone W3 (teilweise Gewerbe zulässig) umgezont.

Erschliessungsregelung

Als Basis für die Überbauung und Erschliessung des Gebietes ist ein Detailkonzept auszuarbeiten und ein privater Erschliessungsvertrag aufzustellen. Darin ist auch die Etappierung des gesamten Gebietes darzulegen.

2.6 Gewässer

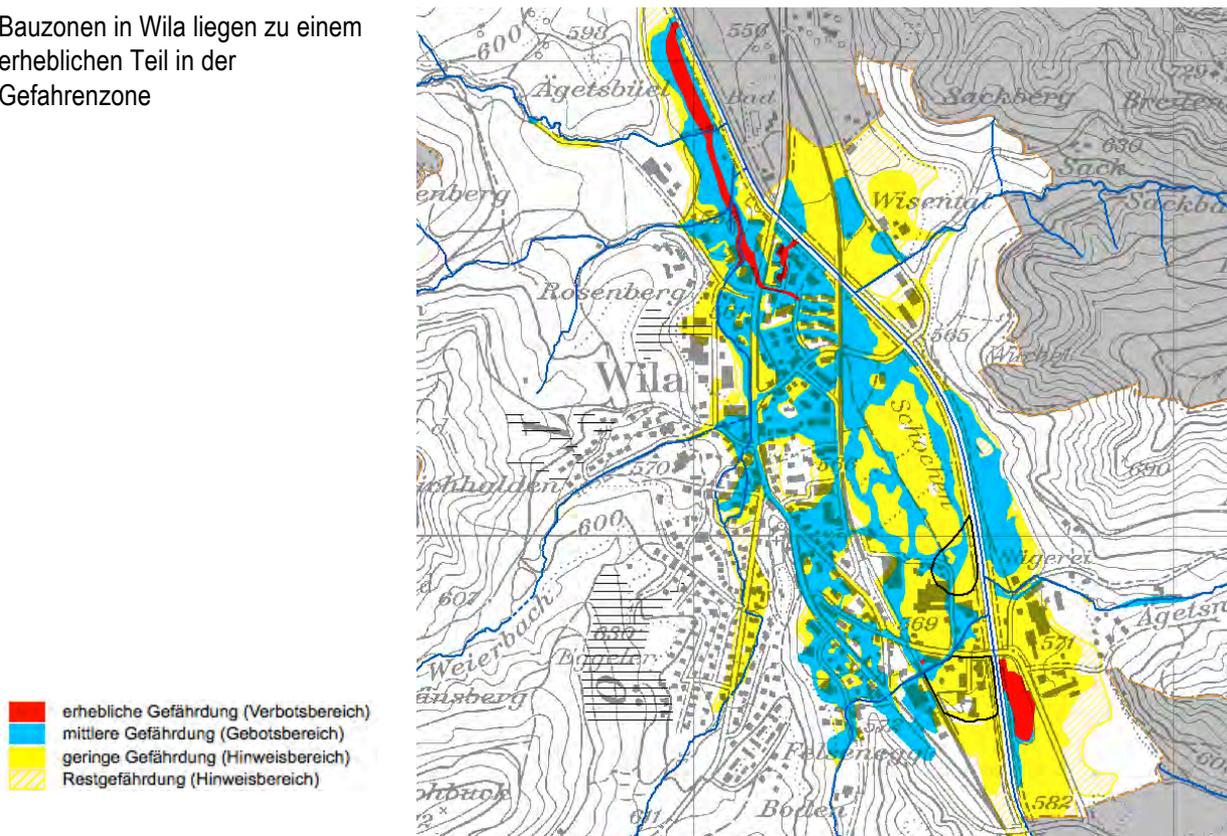
Problemstellung

Seit der letzten Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgten im Bereich Gewässer zwei wesentliche Änderungen.

Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte aus dem Jahre 2006 zeigt die Gefahrensituation und den Handlungsbedarf zum Hochwasserschutz.

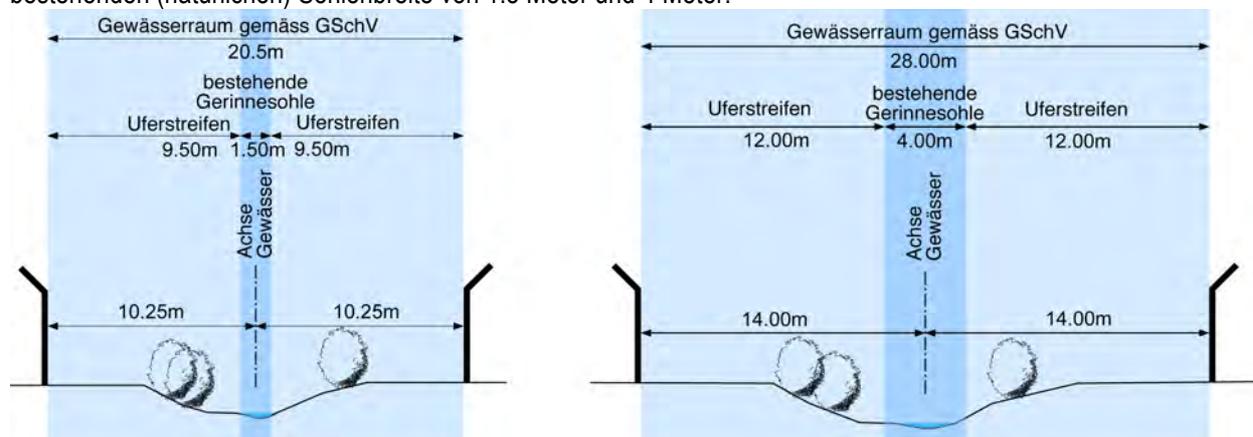
Bauzonen in Wila liegen zu einem erheblichen Teil in der Gefahrenzone



Gewässerraum gemäss GSchV

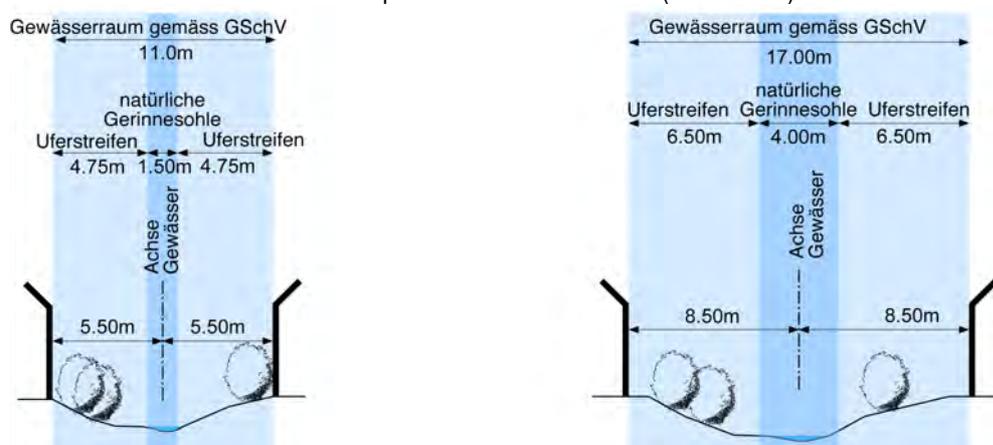
Seit dem 1. Juni 2011 gelten entlang den oberirdischen Gewässern teilweise einschneidende bundesrechtliche Nutzungsbeschränkungen. Mit den Änderungen des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung wurde ein sogenannter Uferstreifen definiert, innerhalb dessen die Bebauung und Freiraumgestaltung stark erschwert wird.

Übergangsregelung am Beispiel von Bächen mit einer bestehenden (natürlichen) Sohlenbreite von 1.5 Meter und 4 Meter:



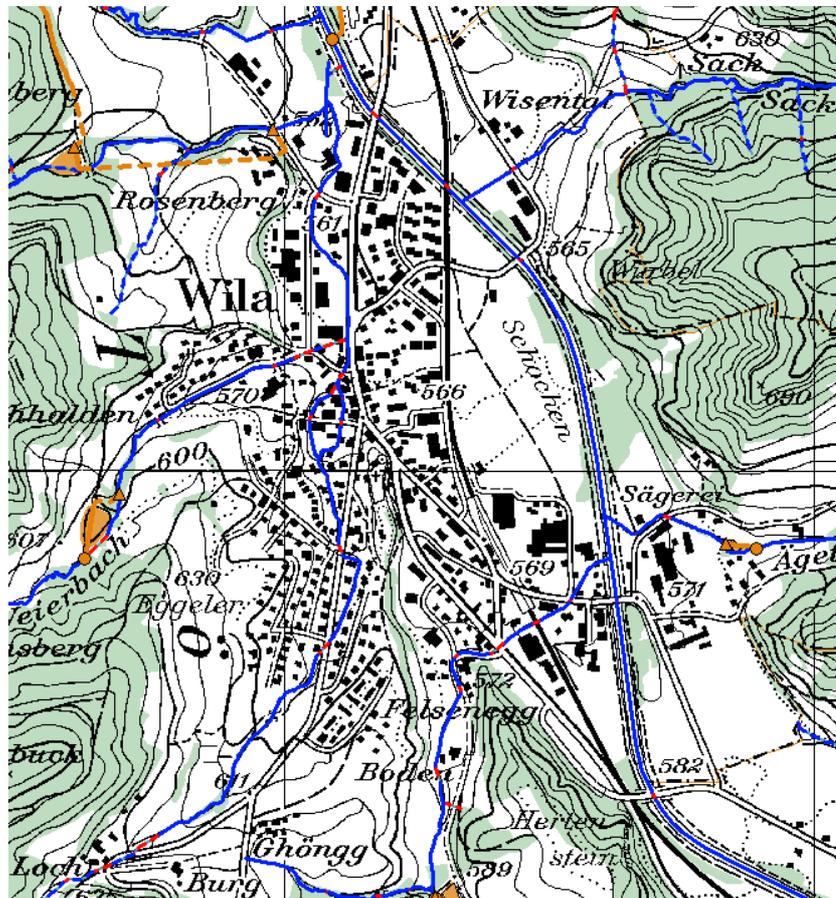
Die Rechtswirkungen des Uferstreifens gelten indes nur vorübergehend, nämlich nur so lange, bis der Kanton die erforderlichen Gewässerräume ausgeschieden hat. Zu dieser Gewässerraumfestlegung sind die Kantone aufgrund von Art. 36a GSchG verpflichtet. Sie haben dafür zu sorgen, dass die Gewässerräume bis 31. Dezember 2018 festgelegt sind.

Definitiver Gewässerraum am Beispiel von Bächen mit einer (natürlichen) Sohlenbreite von 1.5 Meter und 4 Meter:



Gemäss Art. 41a Abs. 1 GschV gelten in Biotopen und Landschaften von nationaler und kantonaler Bedeutung usw. erhöhte Anforderungen an die Gewässerraumbreite. Aber es kann auch ganz auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer im Wald oder in einer wenig intensiv genutzten hochgelegenen Region liegt, künstlich angelegt ist oder eingedolt ist. Gemäss Art. 41a Abs. 4 sind in dicht überbauten Gebieten zudem Anpassungen an die Gegebenheiten möglich. Wie die Vorschriften im Detail angewendet wird, wird sich noch weisen müssen.

Dichtes Netz von öffentlichen Gewässern, entlang welchen die neuen Bestimmungen zum Gewässerraum zu beachten sind.

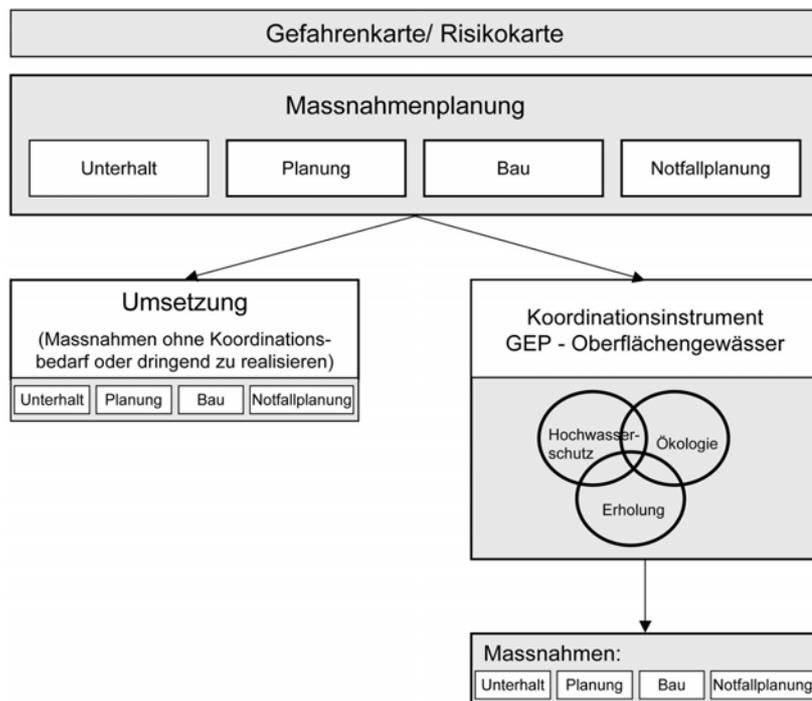


Massnahmenplanung als
Hilfe der koordinierten
Umsetzung

Aufgrund der Gefahrenkarte sollten die Gemeinden eine Massnahmenplanung erarbeiten, in welcher die zweckmässigsten Massnahmen (Gefahrenkarte Wila zur Zeit in Überarbeitung) aufgezeigt und deren Umsetzung dargelegt wird:

- Unterhalt
- planerische Massnahmen (Nutzungsplanung)
- bauliche Massnahmen (Objektschutz im Gebäudebereich oder wasserbauliche Massnahmen am Gewässer)
- Notfallplanung

Es erfolgt eine zeitliche sowie inhaltliche Triage. Zudem werden der Koordinationsbedarf mit anderen Infrastrukturen (z.B. Leitungssanierungen) und die Ausscheidung des Gewässerraumes ermittelt.



Unterhalt

Regelmässige Unterhaltsarbeiten (wie Mahd und Gehölzpflege, Entfernung von Kies und Sandbänken, Entkrautung der Gewässersohle, Instandhaltung von Bauwerken wie Schwellen, Dämme oder Rückhaltebecken) halten das notwendige Abflussprofil frei und gewährleisten damit die erforderliche Abflusskapazität zum schadlosen Ableiten eines Hochwassers. Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit ist ein Unterhaltskonzept mit den entsprechenden Massnahmen zu erstellen.

Planerische Massnahmen

Als planerische Massnahmen stehen die Instrumente der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung im Vordergrund.

In der Bau- und Zonenordnung könnten die bekannten Gefahrenbereiche örtlich bezeichnet, die entsprechenden Bauvorschriften erlassen oder die Pflicht zu einer Sondernutzungsplanung festgelegt werden. Zudem kann mit einer geeigneten Festlegung des Gewässerraumes und der Festlegung von Gewässerabstandslinien auf die Hochwassergefahr reagiert werden.

Bauliche Massnahmen

Bei den baulichen Massnahmen kann zwischen den Massnahmen durch die zuständige Behörde für das Gewässer (Gewässerausbauten) und den Objektschutzmassnahmen (Zuständigkeit Grundeigentümer) unterschieden werden.

Für die ungenügend ausgebauten Gewässer werden Ausbauprojekte erarbeitet, festgesetzt und realisiert.

Die örtlichen Baubehörden müssen gemäss § 22 WWG die im Einzelfall notwendigen Massnahmen im baurechtlichen Verfahren anordnen. Dies kann z.B. eine Pflicht zum Bauen über einer bestimmten Kote sein. Gemäss Bauverfahrensverordnung (BVV) müssen Objektschutzmassnahmen in Bereichen der Gefahrenkarten dem Kanton im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unterbreitet werden.

Notfallplanung

Es ist eine Notfallplanung zu erstellen. Sie koordiniert die Aktivitäten der beteiligten Organisationen, Fachstellen und Bundesämter und bezeichnet die jeweiligen Elemente (z.B. Warn- und Alarmierungssysteme, Einsatzpläne etc.).

Anpassung Bau- und Zonenordnung

In der Bauordnung wird eine Vorschrift festgelegt, die der Baubehörde die Kompetenz zur Anordnung von Objektschutzmassnahmen gibt.

Gewässerraumfestlegung

Da der Gewässerraum in der Regel weniger breit ist als der Uferstreifen gemäss Übergangsregelung, wäre eine baldige Festlegung im Interesse der Bauwilligen und der Baubehörde angezeigt. Da das Verfahren (ausstehende Inkraftsetzung der Teilrevision der kantonalen Verordnung) und die Kostentragung jedoch noch nicht geklärt sind, ist mit der Festlegung noch zu warten.

Erschliessungsplan

Für den Ausbau des Huebbaches (Hochwasserrückhaltebecken) liegt ein Vorprojekt vor. Die Kosten werden auf rund CHF 2.5 Mio. veranschlagt. Weitere Abschnitte sind noch nicht in Planung. Die Kredite werden einzelfallweise der Gemeindeversammlung vorgelegt, sofern sie die Finanzkompetenz des Gemeinderates übersteigen, d.h. auf die Aufnahme im Erschliessungsplan wird verzichtet.

3. Erläuterungen Revisionspunkte

3.1 Zonenordnung (Art. 1 und 2)

Redaktionelle Änderung

Die Artikel werden redaktionell angepasst. In Art. 1 erfolgt die Anpassung an die geänderten Zonen. In Art. 2 erfolgt eine Anpassung, weil die genaue Abgrenzung der einzelnen Nutzungszonen neu Bestandteil der amtlichen Vermessung ist (Mehrforderungen gemäss § 5 der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung, KVAV). Zudem wird die hochdeutsche Bezeichnung der Weiler verwendet.

3.2 Kernzonen (Art. 3 - Art. 22b)

Grundsatz

Die Qualitätssicherung erfolgt durch die Baukommission.

Stellung von Neubauten

Auf eine Festlegung der Gebäudestellungen von Neubauten in den Kernzonenplänen wird verzichtet, da zum heutigen Zeitpunkt keine abschliessende, fachlich überzeugende Festlegung erfolgen kann. Die Bestimmung der Stellung von Neubauten hat aufgrund vertiefter Überlegungen der Bauherrschaft in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission zu erfolgen.

Dienstanweisung zur BZO vom 5. April 2004

Die wichtigen Aspekte der Dienstanweisung vom 5. April 2004 werden in die Bau- und Zonenordnung integriert (diverse Artikel). Damit kann eine "Schattenbauordnung" vermieden werden.

Vereinfachung Bautypen

Neu wird zwischen Um-/Ersatzneubauten und zusätzlichen Neubauten unterschieden. Die Gebäudegrundfläche und allfällige Baubegrenzungslinien sind einzuhalten (beide sind in den Kernzonenplänen eingezeichnet). Ebenfalls im Kernzonenplan sind raumbildende Fassaden gekennzeichnet. Diese sind wichtig für die Charakteristik des Dorfkerns und sind in Lage (mit mehr oder weniger Spielraum), Höhe und ihren wesentlichen gestalterischen Elementen beizubehalten.

Erleichterungen für besonders gute Gestaltung (Art. 22a)

In der Bauordnung wird ein Artikel eingefügt, welcher der Baubehörde die Kompetenz gibt, bei besonders guter, zeitgemässer Gestaltung Erleichterungen bei der Stellung der Bauten und der Detailgestaltung zuzulassen. Für die Beurteilung ist ein Fachgremium einzusetzen, das über die erforderliche Kompetenz verfügt.

Sonderbauvorschriften für Erleichterungen bei einer Gruppenbauweise (Art. 22b)

In die Bau- und Zonenordnung werden Sonderbauvorschriften integriert, die eine Gruppenbauweise erleichtern. Die Abgrenzung der Gruppen wurde an Hand ortsbaulicher und erschliessungstechnischer Kriterien definiert und im Kernzonenplan festgehalten.

Im Rahmen einer Neubebauung (Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten) können folgende Erleichterungen gewährt werden:

- Stellung der Bauten
- Erleichterungen bei den Gebäudeabmessungen: Länge, Breite, Höhe, Dachaufbauten
- Nutzungsbonus
- Zeitgemässe Architektur mit entsprechender Detailgestaltung

Für die Beurteilung kann ein durch die Gemeinde und die Grundeigentümer bestelltes Fachgremium eingesetzt werden. Die bestehende Reglementierung bezüglich der Kostenverteilung eines Fachgutachtens ist ausreichend (Gebührenverordnung).

3.3 Zentrumszone (Art. 22c - Art. 22e)

Neueinführung

Die Zentrumszone ist eine neu geschaffene Zone mit einer vergleichsweise hohen baulichen Dichte. Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig, womit ein attraktiver Dorfkern sichergestellt wird.

3.4 Wohnzonen (Art. 23 - Art. 29a)

Grundmasse Wohnzonen

In Artikel 23 wird der Abschnitt g) ersatzlos gestrichen. Die Dachform kann in bedeutenden Fällen noch über die allgemeinen Gestaltungsvorschriften § 238 Abs. 2 PBG beeinflusst werden (z.B. Schrägdächer bei Bauten mit einer räumlichen Beziehung zu Kernzonengebäuden). Neu wird für alle Wohnzonen eine maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt (anstelle der allgemeinen Regelung im PBG).

Mehrlängenzuschlag	Mit der neuen Bestimmung über das Zusammenzählen von Fassaden- und Gebäudelängen bei unterschrittenem Gebäudeabstand, wird eine Unterlaufung des Mehrlängenzuschlages verhindert.
Aufteilung Zone WG3	Die Wohnzone WG3 wird in zwei Zonen unterteilt: WG3a und WG3b. Sie unterscheiden sich in der Baumassenziffer (WG3a 2.3 und WG3b 3.0) sowie bezüglich der Gebäude- und Gesamtlänge (WG3a 40.0 m und WG3b frei).
Nutzweise WG3b	Der neue Artikel 29a regelt die Nutzweise der Wohnzone WG3b. Zulässig sind nebst höchstens mässig störendem Gewerbe auch Wohnungen, welche aber maximal 1/3 der anrechenbaren Baumasse ausmachen dürfen.

3.5 Gewerbebezonen (Art. 30 - Art. 32)

Unterscheidung Gewerbebezonen und Industriezonen	Die Industriezonen werden in Gewerbebezonen umgewandelt. Es dürfen jedoch dadurch keine Nachteile für bestehende Bauten und Betriebe entstehen. Die Grundmasse bleiben für die Gewerbezone G4 analog zur Industriezone. Für die Zone G3 wird eine generelle Gebäudehöhe von 11.40 m festgelegt.
Bepflanzung	Die Bepflanzungsvorschrift wurde bisher nicht umgesetzt. Der Art. 32 wird daher ersatzlos gestrichen.

3.6 Erholungszone (Art. 34)

Erholungsanlagen	In Art. 34 wird die konkrete Nennung der Erholungsanlagen Wiesental und Talgarten gestrichen und durch die allgemeine Formulierung „jeweilige Erholungsanlage“ ersetzt. Die offene Formulierung lässt in der Umsetzung eine höhere Flexibilität zu.
------------------	---

3.7 Besondere Institute (Art. 35 - Art. 37)

Bauweise	Die Herabsetzung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände auf das kantonalrechtliche Mindestmass muss nicht in der Bau- und Zonenordnung geregelt werden.
----------	---

3.8 Ergänzende Bauvorschriften (Art. 38 - Art. 50c)

Baumschutz	Die Vorschrift zum Baumschutz wird ersatzlos gestrichen, da keine zusätzliche Regelung zu den gesetzlichen Vorschriften Natur- und Heimatschutz (§ 203 ff PBG) erfolgen soll.
Pflichtparkplätze	Die Anzahl Pflichtparkplätze in Art. 44 wird neu über die Anzahl Zimmer einer Wohneinheit ermittelt. Bei den Besucherparkplätzen muss neu erst ab 5 Pflichtabstellplätzen ein Besucherparkplatz erstellt werden. Bei 7 Pflichtabstellplätzen muss demnach 1 Besucherparkplatz, bei 8 Pflichtabstellplätzen 2 Besucherparkplätze erstellt werden.
Energie	Artikel 50a regelt, dass Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden müssen.
Hochwasserschutz	Die erforderlichen Objektschutzmassnahmen werden mit Artikel 50b bei baubewilligungspflichtigen Veränderungen und Neubauten sowie bei bestehenden Bauten mit grossem Schutzdefizit in erheblich bis mittel gefährdeten Gebieten angeordnet.
Gestaltungsplanpflicht	Artikel 50c regelt, welche Aspekte in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht zu beachten sind. In den Gebieten Wiesental und Bahnhof wird die Gestaltungsplanpflicht gestrichen, da kein öffentliches Interesse an einer detaillierteren Ordnung besteht.
Antennenanlagen	Die Installation von Mobilfunkantennen wird von einem Teil der Bevölkerung als Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden. Deshalb soll mit der so genannten Kaskadenregelung (Prioritätenfolge) sichergestellt werden, dass Mobilfunkantennen möglichst in unempfindlichen Zonen (Gewerbebezonen) erstellt werden. Während in den Gewerbebezonen Antennen für die Versorgung der ganzen Gemeinde resp. grossen Teilen davon zulässig sind, sind in den anderen Zonen nur Anlagen für die Quartiersversorgung zulässig.

3.9 Schlussbestimmungen (Art. 51 und 52)

Redaktionelle Änderung	Die Schlussbestimmungen werden redaktionell ergänzt.
------------------------	--

3.10 Zonenplan

Teileinzonung Reservezone Schochen

Im Gebiet Schochen wird im Süden ca. 1/3 der Gesamtfläche der Reservezone Schochen in eine WG3 und W3 eingezont. Die neu eingezonte Fläche umfasst rund 2.7 ha. Es sind rund 21'000 m² Geschossfläche realisierbar. Unter Annahme einer Nutzungsaufteilung von 1/3 Gewerbe (55 m² / Beschäftigter) und 2/3 Wohnen (50 m² / Einwohner) erhöht sich die Kapazität um rund 125 Arbeitsplätze und rund 300 Einwohner.

Gewässerraum Töss

Die Ausscheidung des Gewässerraums der Töss erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Der Hochwasserschutz ist im Rahmen der Erschliessung oder im Baubewilligungsverfahren zu lösen.

Bahnlärm

Aufgrund der relativ geringen Lärmbelastung (massgebend sind die 59 dB(A) tags) sind keine Massnahmen zur Einhaltung des Planungswertes erforderlich. Beim ersten möglichen Empfangspunkt (rund 10 m ab Gleisachse) beträgt der massgebende Belastungswert 48 dB(A), d.h. der Planungswert von 60 dB(A) ist eingehalten. Trotzdem ist aus qualitativen Aspekten eine lärmabgewandte Anordnung von Wohnräumen anzustreben.

Erschliessung

Die für die Erschliessung vorgesehene Sammelstrasse wird im Rahmen der anstehenden Revision des Verkehrsplanes festgelegt. Ergänzend dazu ist dannzumal die Finanzierung sicherzustellen (Erschliessungsplan oder Einzelkredit).

Umzonungen im Zusammenhang mit Verkleinerung Kernzone

Im Rahmen der Einführung der Zentrumszone wird entlang der Tösstalstrasse und der Stationsstrasse die Kernzone in eine Zentrumszone, eine WG2 und eine WG3a umgezont. Entlang der Sommerau-, Eichhalden- und Katzenbachstrasse wird die Kernzone in eine WG2 bzw. W2b umgezont.

Umzonung Grünau

Das Gebiet Grünau wird in die Wohnzone W3 umgezont, da heute praktisch schon eine reine Wohnnutzung besteht.

Umzonung Huebwies

In der Huebwies wird die Gewerbezone für die Wohnnutzung geöffnet und in eine WG3b umgezont.

Umzonung im Zusammenhang mit Teileinzonung Schochen

Im bereits eingezonten Teil Schochen erfolgen diverse Umzonungen, die Industriezone wird aufgehoben. Die Umzonungen erfolgen aufgrund der guten Eignung des Gebietes für Wohnen (Bahnhofsnähe, gut besonnte Lage im Talboden). Angesichts des genügenden Angebots an Gewerbefläche ist eine Reduktion der Gewerbezone vertretbar.

Kernzone Rosenberg	Der Zonenplan wird aufgrund der erfolgten Waldfeststellung angepasst. Die Waldabstandslinien werden hingegen belassen.
Kernzonen Weiler	In den Kernzonen der Weiler werden örtlich (Ghöngg, Loch) zugunsten einer vereinfachten, sinnvollen Zonenabgrenzung kleinere Flächen eingezont respektive ausgezont.
Diverse untergeordnete Anpassungen	Zudem erfolgen geringfügige Anpassungen gegenüber den bestehenden AV-Mehranforderungen (z.B. Zonengrenzen auf Parzellengrenzen, nachvollziehbare Abgrenzungen etc.), die grafisch nicht darstellbar sind und im Zonenplan nicht als Änderung bezeichnet sind.
Massgebende Zonengrenzen	Massgebend sind die digitalen Zonengrenzen im Vermessungswerk.

3.11 Kernzonenpläne

Anpassung aufgrund geänderten Bautypen	In den Kernzonenplänen wird die bisherige Unterscheidung von Bautypen A, B und C aufgehoben und neu zwischen bestehenden (im Plan braun bezeichneten) Bauten und Neubauten / weiteren Hauptgebäuden unterschieden.
Gebäudegrundflächen	Bei den bestehenden Gebäuden kann die Gebäudegrundfläche um die erforderliche Aussenisolation erhöht werden. Die Ermittlung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die jeweils einzuhaltende zusätzliche Gebäudegrundfläche ist direkt im Plan eingezeichnet. Bei einigen Bauten wird nicht das bestehende Hauptgebäude bezeichnet, sondern die zulässige Gebäudegrundfläche für die gesamte Parzelle festgelegt (d.h. inkl. des bestehenden Hauptgebäudes).
Baubegrenzungslinien	Auf Baubegrenzungslinien, welche die Gebäudestellung vorgeben, wurde verzichtet. Baubegrenzungslinien welche die Bebaubarkeit sicherstellen werden beibehalten und örtlich angepasst. Zudem sind im Kernzonenplan Dorf die wichtigen Fassaden örtlich bezeichnet.

3.11 Wald- und Gewässerabstandslinienpläne

Grundsatz

Die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinien werden in dieser Revisionsrunde nicht überprüft. Mit der später folgenden Festlegung des Gewässerraumes kann fallweise auf die Gewässerabstandslinien gesamthaft verzichtet werden respektive ergibt sich ein Revisionsbedarf bezogen auf die Gewässerabstandslinien.

Gebiet Schochen

Entlang der Töss besteht Waldareal. Entlang des Waldes wird eine Waldabstandslinie von 15 Metern festgelegt.

3.12 Erschliessungsplan

Aufhebung

Der bestehende Erschliessungsplan wird ersatzlos aufgehoben.

4. Auswirkungen

4.1 Siedlung

Besiedlungsordnung	Zur Förderung einer ausgeglichenen Arbeitsplatzstruktur sowie zur Minimierung der Zwangsmobilität werden Wohn-, Misch- und Arbeitszonen zweckmässig angeordnet.
Dichte	Zur Erhöhung beziehungsweise Optimierung der Dichte wird eine Zentrumszone mit einer Baumassenziffer 3.5 sowie eine neue Wohnzone WG3b mit einer Baumassenziffer 3.0 eingeführt. Zwei Gebiete werden in eine dichtere Wohnzone umgezont.
Funktionale und gesellschaftliche Durchmischung und Integration	Durch die Umzonungen, insbesondere in Mischzonen und in die Zentrumszone, wird die funktionale Durchmischung unterstützt. Die vorgeschriebene Erdgeschossnutzung im Zentrum sorgt im kleinteiligen Bereich für eine attraktive Mischnutzung.
Siedlungserneuerung	Mit der neuen Zentrumszone wird ein Anreiz für Erneuerungen geschaffen. Ebenso tragen die vereinfachten Vorschriften in der Kernzone zu einer erleichterten Erneuerung bei.
Wohnen	Mit der Aufhebung der Satteldachpflicht werden ortsbezogen zweckmässigere Lösungen ermöglicht. Durch die vereinfachten Bauvorschriften wird die Schaffung von neuem Wohnraum gefördert. Allerdings kann dies auch einen kurzfristigen Verlust an preisgünstigen Wohnungen bedeuten. Darauf kann auf Stufe BZO kein Einfluss genommen werden. Zudem wird im Gebiet Schochen attraktiver Wohnraum in Bahnhofnähe ermöglicht.
Ausstattung und öffentlicher Raum	Mit der Zentrumszone und den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen wird die Schaffung eines Grundangebotes an Konsumgütern und Dienstleistungen in erreichbarer Nähe zu den Wohngebieten ermöglicht. Das Zentrum ist zudem auch Begegnungsort und qualitativ hochwertiger Aussenraum für alle Bevölkerungsgruppen.
Arbeiten	Die Gewerbezone werden nur gezielt für das Wohnen geöffnet. Dadurch bleibt das Arbeitsplatzpotenzial erhalten, wenn gleich zur Zeit keine grosse Nachfrage für die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen besteht. Zur Erhöhung der Arbeitsplatzdichte dient die neue Zone WG3b im Gebiet Schochen, die einen Mindestanteil an Gewerbe vorschreibt.

4.2 Mobilität

Langsamverkehr und
motorisierter Privatverkehr

Durch die Stärkung des Zentrums kann die lokale Grundversorgung erhalten werden, womit sich die Mobilität verringert (Siedlung der kurzen Wege).

Öffentlicher Verkehr

Durch die Erhöhung der baulichen Dichte im Zentrum und der Wohn- und Gewerbenutzung sowie der Einzonung in Bahnhofsnähe werden Potenziale geschaffen, welche die verbesserte S-Bahnerschliessung nutzen können.

4.3 Landschaft

Landschaftsbild,
Lebensräume

Um Naherholungsgebiete, natürliche Lebensräume und das Landschaftsbild zu erhalten, werden keine Flächen ausserhalb der Siedlung eingezont.

Wald

Im Gebiet Rosenberg wurden die statischen Waldgrenzen festgelegt.

Landwirtschaft

Durch die Einzonung Schochen geht eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche im Siedlungsgebiet verloren.

4.4 Ressourcen und Umwelt

Boden

Der intensiveren Nutzung der bestehenden Bauzonen steht ein Verlust an unversiegelten Flächen gegenüber, die für den Wasserhaushalt, die Biodiversität und das Mikroklima relevant sind.

Energie

Zusätzliche Bauten benötigen mehr Energie. Im Vergleich zu älteren Gebäuden haben Neubauten jedoch höhere energetische Anforderungen zu erfüllen. Die Abschaffung der Satteldachpflicht bringt Spielraum für zeitgemässe energetische Installationen.

4.5 Gefahren

Naturgefahren

Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten sowie bestehenden Bauten mit mittlerer bis erheblicher Hochwasser-Gefährdung wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte angeordnet.

4.6 Ökonomie

Wirtschaftliche Entwicklung und Standortqualitäten

Mit der Ausscheidung der Zentrumszone wird die Basis für die Nutzung des Entwicklungspotenzials und der entsprechenden Wertschöpfung gelegt.

Öffentliche Finanzen

Es sind voraussichtlich Anpassungen und Ausbauten der Anlagen der Groberschliessung (Strassen und Wege, Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung) im Gebiet Schochen erforderlich. Die Erstellung der Feinerschliessungsanlagen ist Sache der beteiligten Grundeigentümer. Den Ausgaben stehen Einnahmen aus der Grundstücksgewinnsteuer entgegen. Zudem ergibt sich fallweise eine Effizienzsteigerung (zusätzliche Nutzer tragen zur besseren Verteilung der Grundkosten bei).

Bezüglich weiteren Infrastrukturen (namentlich Schule) werden aufgrund der Revision keine zusätzlichen Investitionen auslöst. Im Gegenteil kann durch das Halten der Bevölkerungszahl sichergestellt werden, dass die bestehenden Infrastrukturen ausreichend ausgelastet sind.

5. Planungsablauf

21. Januar 2011	Workshop
19. April 2011	Bestimmung der Revisionsthemen (Startsitzung Baukommission / Beratung im Gemeinderat)
Mai – Juni 2011	Entwurf der zu revidierenden Teile durch die Planer
Juli 2011 – Januar 2012	Präsentation und erste Lesung in der Planungskommission
Februar – März 2012	Überarbeitung und Weiterbearbeitung offene Fragen
März – April 2012	Zweite Lesung in der Planungskommission Verabschiedung zu Handen des Gemeinderates
12. Juli 2012	Beschlussfassung im Gemeinderat und Freigabe zur öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
August – September 2012	Öffentliche Auflage – Anhörung – Vorprüfung
16. August 2012	Öffentliche Orientierungsversammlung
Oktober – November 2012	Behandlung der Einwendungen
Dezember 2012	Bereinigung der Vorlage
Januar 2013	Verabschiedung der Vorlage an die Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat
März 2013	Festsetzung an der Gemeindeversammlung
April 2013	Publikation (Rekursverfahren)
Mitte 2013	Genehmigung

