



Beschluss-Nr.: 130/2022
Aktenzeichen: 6.00.05
Geschäfts-Nr.: 2019.0449
Sitzung vom: Dienstag, 5. April 2022

Überarbeitung Quartierplanung "Zollweiden" - Freigabe kantonale Vorprüfung

Gäste

-

Vorliegende Unterlagen

- QP Zollweiden Kommunikationspapier, 28.03.2022
- Planungsbericht QP ZollweidenStand kantonale Vorprüfung, 25.03.2022
- Quartierplanreglement Zollweiden kantonale Vorprüfung, 25.03.2022
- ZRS_Mutation Zollweiden kantonale Vorprüfung, 25.03.2022
- QPV Zollweiden Stand Vorprüfung, 25.03.2022
- Schnittplan, 22.03.2022
- Zonenplan Siedlung Mutation, 22.03.2022
- Quartierplan, 22.03.2022
- Gesamtmutationsplan orientierend, 22.03.2022
- 210406 QP Aussenraumkonzept Gubler, 06.04.2021
- Anhang Aussenraumkonzept QP Zollweiden Gubler, 02.03.2022
- Prüfung Lärmschutz QP Zollweiden Gruner, 16.03.2021
- Verkehrsgutachten QP Zollweiden Gruner, 21.04.2021

Sachverhalt

Mit GRB Nr. 347 vom 25. Juli 2017 wurde die Bauverwaltung mit der Überarbeitung der Quartierplanung "Zollweiden" beauftragt. Diese Überarbeitung hat unter anderem folgende Gründe:

- Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 2803 soll gemäss Auftrag des Gemeinderats einer öWA-Zone mit der Zweckbestimmung "Heim" zugewiesen werden, um als Standort für den Neubau des Wohnheims Dychrain dienen zu können.
- Anliegen der Reiheneinfamilienhaus-Eigentümerschaften: Die Eigentümerschaften wünschen sich ähnliche Entwicklungsoptionen wie in einer regulären Wohnzone. Insbesondere möchten sie eine nicht zur Bebauungsziffer zählende Freifläche von 18m², die z.B. für die Erstellung eines Wintergartens genutzt werden kann, sowie eine mögliche Aufstockung auf das je nach Wohnzone zulässige Nutzungsmass.

- Anliegen Mehrfamilienhaus-Eigentümerschaften: Diese Eigentümerschaften äusserten den Wunsch nach Aufstockungsmöglichkeiten und nach einer Vereinfachung der gestalterischen Vorgaben, um insbesondere thermische Sanierungen besser umsetzen zu können.
- Der bestehende Zentrumsbau auf Parzelle Nr. 4802 soll gestärkt werden, um eine Zentrumsfunktion für das Gebiet "Zollweiden" übernehmen zu können.
- Der bestehende Freiraum innerhalb des Quartierplan-Areals soll erhalten und ökologisch aufgewertet werden.

Im September 2018 gab die Gemeinde bei der Westpol Landschaftsarchitektur GmbH und der Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG eine Nutzungs- und Entwicklungsstudie in Auftrag, die im Dezember 2018 dem Bauausschuss vorgestellt wurde. Dieser befürwortete eine zurückhaltende Verdichtung des Areals und gab die Studie zur weiteren Bearbeitung frei. Im Sommer 2019 fanden zudem Gespräche mit einigen der betroffenen Eigentümerschaften statt, um die Bedürfnisse zu eruieren.

Anhand der Rückmeldungen aus dem Bauausschuss und der Gespräche mit den Eigentümerschaften wurde die Studie von Westpol und Sutter überarbeitet. Mit GRB Nr. 523 vom 22. Oktober 2019 wurde der Gemeinderat über den Zwischenstand der Planung sowie die nächsten Schritte informiert. Dabei wurden u. a. folgende Grundsätze beschlossen:

- Aufstockung der Mehrfamilienhäuser (MFH) um ein Stockwerk
- Aufstockung der Reiheneinfamilienhäuser (REFH) um ein Attikageschoss oder ein Vollgeschoss sowie Möglichkeit auf einen Wintergarten
- Lockerung der Farb- und Materialisierungsvorgaben mit voraussichtlicher Verpflichtung auf ein Farbkonzept
- Verpflichtung zur Erstellung eines Freiraumkonzepts
- Prüfung Öffnung Einstellhallenzufahrt an der Zollweidenstrasse
- Neubau Wohnheim Dychrain auf Parzelle Nr. 2803

Zudem gab der Gemeinderat die Planung für die Vorstellung in der kantonalen Arealbaukommission (ABK) frei. Diese erfolgte im Dezember 2019. Die ABK erachtet eine Aufstockung der MFH und der REFH um ein Vollgeschoss als verträglich, lehnt Attikageschosse jedoch ab. Zudem empfahl die ABK die Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts, da sie eine Liberalisierung der Farbgebung und Materialisierung der Fassaden ablehnt.

Um der Forderung der ABK nach einem Gestaltungskonzept nachzukommen, beauftragte die Bauverwaltung die Firma taubenblau mit der Erarbeitung eines Farb- und Materialisierungskonzepts. Weil dem Bauausschuss die vorgeschlagenen Liberalisierungen zu weit gegangen sind, empfahl das Gremium, dass sowohl bei den MFH als auch bei den REFH die bestehenden Fassaden in ihrer Farbe und Struktur weiterzuführen sind. Bei den MFH muss sich die Aufstockung an den Bestand anlehnen, bei den REFH muss die bestehende Fassade weitergeführt werden. Für alles gilt, dass nebst dem Einsatz von Sichtbackstein auch technische Lösungen in Backstein-Optik (Folie oder Steinplatte) zulässig sind.

Aufgrund der Empfehlung des Bauausschusses wurde auf die weitere Vertiefung eines Gestaltungskonzepts verzichtet. Stattdessen wurden die Vorgaben in das neue Quartierplanreglement (MFH) bzw. in die Mutation zum Zonenreglement (REFH) eingearbeitet.

Die Rückmeldungen der ABK und des Bauausschusses wurden im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplan-Unterlagen berücksichtigt. Mittlerweile sind die nachfolgenden Unterlagen vorliegend:

- Gesamtmutationsplan (orientierend)
- Zonenplan Siedlung, Mutation
- Quartierplan
- Schnittplan
- Quartierplanreglement
- Quartierplan-Vertrag
- Mutation ZRS Gestaltungsvorschriften REFH
- Planungsbericht
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Aussenraumkonzept

Am 22. Februar 2022 wurden die genannten Unterlagen dem Bauausschuss vorgestellt. Dieser empfiehlt dem Gemeinderat, die Quartierplanung "Zollweiden" zur kantonalen Vorprüfung freizugeben.

Erwägungen

Heute besteht die Quartierplanung aus über 40 Eigentümerschaften mit unterschiedlichen Interessen (siehe Sachverhalt). Daher wurde eine Vorgehensstrategie gewählt, welche versucht, die Interessen zu bündeln und die jeweiligen Interessengruppen unabhängig voneinander zu behandeln. Aus diesem Grund wurde ein zweistufiges Planungsverfahren ausgewählt. Ziel ist es, die Quartierplanung "Zollweiden" auf die MFH-Parzellen zu verkleinern. Um dies zu ermöglichen, ist vor bzw. mit der Quartierplanung eine Mutation / Bereinigung des Zonenplans Siedlung notwendig. Diejenigen Flächen bzw. Parteien, die neu nicht mehr Teil der Quartierplanung sein sollen, müssen zunächst aus der rechtskräftigen Quartierplanung entlassen werden. Es handelt sich dabei um folgende Flächen (siehe Plan Umzonung):

- REFH-Parzellen sowie dazugehöriger Erschliessungsweg (Privatstrasse): Umzonung in eine W2a-Zone mit Gestaltungsvorschriften. In der Wohnzone sind Wintergärten bis 18 m² möglich und auch die Aufstockung ist umsetzbar. Um dies in Form eines Vollgeschosses und mit den gestalterischen Vorgaben zur Fassade sicherzustellen sind Gestaltungsvorschriften notwendig. Die bestehenden Abhängigkeiten zum Quartierplan werden minimiert. Die Parkplätze in der Tiefgarage sind weiterhin über das Grundbuch gesichert.
- Parzelle Nr. 2803 (heutige Gewächshaus-Parzelle): Umzonung in eine öWA-Zone mit den Zweckbestimmungen "Heim", "Schule, Kultur, Sport, Freizeit" und "Freiräume, Grünanlagen", um als neuer Standort für das Wohnheim Dychrain dienen zu können. Mit

diesen Zweckbestimmungen ist auch künftig eine gewisse planerische Flexibilität vorhanden (falls das Wohnheim z.B. einen neuen Standort sucht). Mit der Umzonung wird die Parzelle in Wert gesetzt und die Gemeinde kann durch den Baurechtszins finanziell profitieren. Zudem besteht nach der Umzonung der Parzelle keine direkte Abhängigkeit mehr zum Quartierplan und es kann nach der Genehmigung der Umzonung ein Baugesuch eingereicht werden.

- Zentrumsbau auf Parzelle Nr. 4802 (Standort Migros Partner) und Westteil (Standort Denner): Umzonung in zwei eigenständige Zonen mit QP-Pflicht, um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Somit kann mit raumplanerischer Sorgfalt eine sinnvolle Weiterentwicklung der Zentren mit Optionen zur Verdichtung erfolgen.

Ist dieser Schritt erfolgt, kann die neue Quartierplanung über die bestehenden MFH-Parzellen erfolgen. An der Gemeindeversammlung werden daher zwei Beschlüsse notwendig: zuerst einer zur Mutation des Zonenplans Siedlung und danach einer zur neuen Quartierplanung. Um dieses Vorgehen zu legitimieren und um weitere rechtliche Fragen betreffend der Auflösung von Quartierplanungen zu klären, wurde ein Gespräch mit dem Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion und dem zuständigen Kreisplaner des Amts für Raumplanung geführt. Die jeweiligen Vertreter/innen haben dem von der Bauverwaltung vorgeschlagenen Vorgehen zugestimmt. Mit den aus dem QP zu entlassenden Eigentümerschaften (REFH, Zone mit QP-Pflicht, Gewächshaus-Parzelle) muss keine separate Regelung getroffen werden, da diese ihre Rechte im Rahmen der Zonenplan-Mutation ausüben können (Einspracheberechtigung).

Im Folgenden werden die wichtigsten Inhalte der neuen Quartierplanung "Zollweiden" kurz zusammengefasst. Für detailliertere Ausführungen wird auf die Planungsunterlagen verwiesen.

Quartierplan und Quartierplanreglement

Durch die Mutation der Quartierplanung "Zollweiden" wird den MFH-Eigentümerschaften die Aufstockung um ein Vollgeschoss ermöglicht. Dies ergibt ca. 80 neue Wohneinheiten. Um den bestehenden Freiraum und die Qualitäten des Quartiers zu erhalten, sind Ersatzneubauten nur innerhalb der definierten Baubereiche zulässig. Anbauten sind nicht möglich. Eine Ausweitung des Baubereichs ist lediglich aus Gründen des Lärmschutzes erlaubt (Zollweidenstrasse 12 und 14). Als Nebenbauten sind ausschliesslich Fahrradunterstände und Einrichtungen für Spiel- und Verweilorte gestattet. Um die städtebauliche und wahrnehmbare Einheit des Quartiers zu erhalten, sind im Reglement Gestaltungsanforderungen formuliert. Diese legen fest, dass Farbe und Struktur der bestehenden Fassaden weitergeführt werden müssen. Auch die Aufstockung muss sich hinsichtlich der Fassadengestaltung an den Bestand anlehnen. Zudem ist im Reglement ein Sanierungsgesuch verankert.

Quartierplan-Vertrag

Der Quartierplan-Vertrag beinhaltet die privatrechtlichen Regelungen, die zur Sicherstellung der Bebauung und zur Funktionalität der neuen Quartierplanung "Zollweiden" notwendig sind. Der Vertrag regelt die Kostenübernahme für die bereits von der Gemeinde in Vorleistung erarbeiteten Planungsunterlagen inkl. Gutachten durch die jeweiligen MFH-Eigentümerschaften. Die Errechnung des Mehrwerts erfolgt vor der Eingabe eines konkreten Bauvorhabens und richtet

sich nach § 49 des Zonenreglements. Der Vertrag liegt als Entwurf vor und wurde noch nicht mit den Eigentümerschaften verhandelt.

Verkehrsgutachten

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist bereits vorhanden und muss nicht ausgebaut werden. Das Gutachten zeigt auf, dass durch die Aufstockung keine neuen Parkplätze erstellt werden müssen bzw. diese in der bestehenden unterirdischen Einstellhalle untergebracht werden können. Die Verteilung von Stamm- und Besucherparkplätzen entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Das bedeutet, dass die Besucherparkplätze mit baulichen Massnahmen unterirdisch anzuordnen sind. Mit der neuen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. März 2022 ist neuerdings eine weitere Reduktion von Stamm- und Besucherparkplätzen möglich. Durch die Aufstockung der MFH wird sich das Fahrtenaufkommen im Quartier "Zollweiden" nicht massgeblich erhöhen, da die Berechnung zum jetzigen Fahrtenaufkommen davon ausgeht, dass die bestehende Einstellhalle voll ausgelastet ist, was aber nicht der Fall ist.

Lärmgutachten

Das Lärmgutachten hat ergeben, dass die im Rahmen der Quartierplanung angestrebte Öffnung der Einstellhallenzufahrt an der Zollweidenstrasse zu einer Überschreitung des Planungswerts bei der Liegenschaft Zollweidenstrasse 23 führt. Daher ist im Reglement festgelegt, dass diese Einstellhallenzufahrt zwingend zu überdachen ist, sollte sie geöffnet werden.

Zudem wurde bei zwei Liegenschaften (Zollweidenstrasse 12 und 14) bereits heute eine Überschreitung der Grenzwerte festgestellt. Um dem entgegenzuwirken, ist gemäss Quartierplan und Reglement eine Ausweitung des Baubereichs möglich, um zwecks Lärmschutz eine vorgehängte Fassade und / oder Loggia zu erstellen.

Im Falle einer Aufstockung werden bei einzelnen Liegenschaften zudem die Grenzwerte überschritten werden. Diese Problematik kann jedoch mit einer entsprechend angepassten Anordnung der Wohnräume konzeptionell gelöst werden.

Aussenraumkonzept

Der Aussenraum der Quartierplanung "Zollweiden" weist bereits bestehende Qualitäten auf, ist jedoch ein wenig in die Jahre gekommen. Mit einem eigens erstellten Aussenraumkonzept soll die Vegetation hinsichtlich Ökologie und Biodiversität aufgewertet werden. Zudem enthält das Aussenraumkonzept Angaben zu den Themenfeldern Erschliessung / Nutzung / Erholung, Versickerung und Feuerwehrezufahrt. Des Weiteren wird auf jeder Parzelle ein Anteil an naturnah gestalteten Freiflächen eingefordert. Die Inhalte des Aussenraumkonzepts sind umzusetzen, sobald ein ordentliches Baugesuch eingeht. Im Quartierplan ist das Konzept als richtungsweisend verankert. Das Aussenraumkonzept wurde bereits am 26. Mai 2021 der Freiraum- und Naturschutzkommission (FNK) vorgelegt und von dieser befürwortet.

Mutation ZRS Gestaltungsvorschriften REFH

Die REFH-Zeilen im Gebiet "Zollweiden" werden neu einer W2a-Zone mit Gestaltungsvorschriften zugewiesen. Dazu werden im Zonenreglement Siedlung Gestaltungsvorschriften für die Reiheneinfamilienhäuser "Zollweiden" festgelegt (Farbe und

Struktur der Fassaden, zusätzliches Vollgeschoss erlaubt, kein Attika etc.). Zudem wurde ein Sanierungsgesuch vorgeschrieben, in welchem die Eigentümerschaften der Gemeinde ihre Absichten für Sanierungen darlegen müssen.

Weiteres Vorgehen Quartierplan-Verfahren

Die Quartierplanung "Zollweiden" soll zunächst dem Amt für Raumplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden. Aufgrund der Komplexität der Planung wird empfohlen, die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung separat durchzuführen. Im Rahmen der Vorprüfung werden Rückmeldungen zu inhaltlichen Punkten der Planung erwartet, die vor der öffentlichen Mitwirkung eingearbeitet werden. Die öffentliche Mitwirkung wird zu gegebener Zeit separat beantragt.

Nachfolgend der Zeitplan:

Schritt	Zeitpunkt	Bemerkung
Kantonale Vorprüfung	April 2022 – Juni 2022	In der Regel 3 Monate
Überarbeitung aufgrund Vorprüfung	Juli 2022	Aufwand erst nach Rückmeldung abschätzbar
Freigabe öffentliche Mitwirkung	August 2022	
Öffentliche Mitwirkung	September 2022	
Überarbeitung aufgrund Mitwirkung	Oktober 2022	Aufwand erst nach Rückmeldung abschätzbar
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	Anfangs 2023	
Planaufgabe	Nachfolgend	1 Monat, gegebenenfalls Einspracheverhandlung
Regierungsrätliche Genehmigung	Ca. Sommer 2023	geschätzt

Kommunikation

Von der Bauverwaltung wurde ein Kommunikationskonzept erarbeitet, das aufzeigt, zu welchem Zeitpunkt welche Informationen zu kommunizieren sind. Das Konzept enthält auch die wichtigsten Fragen und Antworten und kann von der Verwaltung sowie vom Gemeinderat als Hilfestellung bei Fragen zur Planung genutzt werden.

Wie oben erwähnt, hat es bereits Gespräche mit den MFH-Eigentümerschaften gegeben. Diese begrüßen die Planung grundsätzlich, da sich dadurch eine attraktive Mehrnutzung ergibt.

Die dazumal für den 30. März 2020 geplante Informationsveranstaltung für die REFH-Eigentümerschaften musste aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt werden. Die Veranstaltung soll nun am 25. April 2022 von 19:00 bis 20:30 Uhr mit einer Delegation des Gemeinderats nachgeholt werden.

Die Freigabe für die kantonale Vorprüfung soll als "News aus dem Gemeinderat" auf der Homepage der Gemeinde publiziert werden. Der News-Text soll einen Verweis enthalten, dass auf Wunsch ein Termin vereinbart werden kann, um Informationen zur Planung zu erhalten. Auf

der Bauverwaltung wird das Arbeitsmodell bereitstehen, um die wichtigsten Inhalte der Planung zu veranschaulichen.

Nach der Vorprüfung werden die Planungsunterlagen überarbeitet. Diese Überarbeitung ist den MFH-Eigentümerschaften zur Kenntnis zu bringen, da unter anderem ihre Unterschriften für den neuen Quartierplan-Vertrag benötigt werden. Die REFH-Eigentümerschaften sind erneut im Rahmen einer Erstinformation vor der Mitwirkung abzuholen.

Diskussion

Beschluss Gemeinderat

1. Der Gemeinderat gibt das Dossier mit den Quartierplan-Unterlagen "Zollweiden" zur kantonalen Vorprüfung frei.
2. Der Gemeinderat delegiert Gemeindepräsidentin Jeanne Locher-Polier sowie Gemeinderat Daniel Altermatt für die Informationsveranstaltung vom 25. April 2022.
3. Der Beschluss betreffend der Freigabe zur kantonalen Vorprüfung wird als "News aus dem Gemeinderat" publiziert.
4. Die Bauverwaltung wird beauftragt, den vorliegenden Verfahrensschritt den Stakeholdern Stiftung Wohnheim Dychrain und CMS zu kommunizieren.

Mitteilung mit Protokollauszug an

- Sutter Ingenieur- u. Planungsbüro AG, Herr Volker Meier, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Daniel Altermatt, Gemeinderat
- Rene Nusch, Vizepräsident
- Peter Heinzer, Leiter Bauverwaltung
- Andreas Berger, Leiter Raum & Umwelt
- Martin Lehmann, Projektleiter Raum & Umwelt
- Simon Eglin, Text & Medien
- Jennifer Nusch, Mitarbeiterin Raum & Umwelt