



TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

Kernzonenvorschriften

Vorlage für GRS 10. Januar 2022

zh Antrag für Gemeindeversammlung 15. März 2022

MITWIRKUNGSBERICHT

gemäss § 7 PBG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen
Die Gemeindepräsidentin, Marlis Dürst:

Die Geschäftsleiterin, Heidi Duttweiler:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

Für die Baudirektion:

IMPRESSUM

Auftraggeberin	Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen Begleitung durch: Marco Gamma, Vorstand Hochbau und Planung Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur Ortsplanungskommission (OPK)
Bearbeitung	Susanne Vetsch Stäheli, Landis AG Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur
Kernzonenplan	Michael Ziegenbein, Planpartner AG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	4
2.	NICHT BERÜCKSICHTIGTE EINWENDUNGEN	4
3.	VERNEHMLASSUNG ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ VOM 12. DEZEMBER 2020	4
	Antrag A	4
	Antrag B	5
	Antrag C	6
	Antrag D	6
	Antrag E	7
	Antrag F	7

1. Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen hat die Teilrevision der Kernzonenvorschriften gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in einer 2. Auflage vom 28. Oktober 2020 bis 4. Januar 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt ist fristgerecht eine schriftliche Vernehmlassung mit Anträgen eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und an der Sitzung der Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision vom 8. Dezember 2021 verabschiedet. Die Begründung für die Ablehnung kann dem folgenden Bericht entnommen werden.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Anträge sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

3. Vernehmlassung Zürcher Heimatschutz vom 12. Dezember 2020

Antrag A

Antrag 1: Die Ausweitung der Möglichkeiten für Abweichungen unter Vorbehalt einer funktionierenden Qualitätssicherung.

Die Möglichkeit der Abweichung sollte auf sämtliche Gestaltungsvorschriften, insbesondere auf diejenigen zur Kubatur, ausgeweitet werden.

Begründungen gemäss Einwendung

- Die Festsetzung des Ortsbildes auf den gebauten Zustand in Sachen Gebäudekubatur, Fassadenfluchten, Firstrichtung und Gestaltungsmerkmale ist zur Wahrung des Schutzziels der Kernzone nicht zwingend notwendig. Abweichungen im Rahmen einer funktionierenden Qualitätssicherung sollten möglich sein.

Erwägungen Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Die Bauvorschriften zur Kernzone lassen heute mit Artikel 6 Abs. 1 Abweichungen in begründeten Fällen vom bisherigen Erscheinungsbild zu, wenn der Gesamteindruck verbessert oder die Verkehrssicherheit bzw. der Gewässerraum dies erfordert. Ergänzend sind nun auch Abweichungen bezüglich der Fassaden-/ Dachgestaltung unter bestimmten Voraussetzungen mittels Fachgutachten möglich mit neu Art. 5 Abs. 4. Die Baubehörde soll auch zukünftig die Möglichkeit haben, je nach Aufgabenstellung, ein Experten-Fachgutachten einzuholen oder bei Bedarf ein Fachgremium zu beauftragen.

Beschluss Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Der Antrag ist sinngemäss mit den Vorschriften bereits berücksichtigt.

Antrag 2: Verbesserung der Qualitätssicherung durch die Einführung eines kompetenten Fachgremiums.

Die Qualitätssicherung durch einen einzelnen Fachgutachter ist nicht genügend. Die Beurteilung sollte durch ein Gremium von Fachspezialisten erfolgen. Ebenfalls sollte die Möglichkeit bestehen, ein Varianzverfahren als Voraussetzung für Abweichungen zu definieren.

Begründungen gemäss Einwendung

- Die Qualitätssicherung mittels eines einzelnen Fachgutachters kann die Komplexität der Beurteilung nicht genügend abdecken.
- Zur Lösung von unterschiedlichen Haltungen ist die Diskussion in einem Gremium notwendig.

Erwägungen Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Die gesetzlichen Vorschriften zur den Kernzonenbestimmungen richten sich im Wesentlichen auf die Bauvorschriften; und weniger auf die Umsetzung bzw. die Organisationsform der Baubehörde und deren Fachgremien. Die Baubehörde sollte die Freiheit haben, je nach Projektgrösse eine geeignete Fachperson oder auch ein Fachgremium beizuziehen.

Beschluss Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag B

Zwingend aussenliegende Sprossen einfordern.

Begründungen gemäss Einwendung

- Die Verwendung von Fenstersprossen dient in gestalterischer Hinsicht der Gliederung der Glasflächen sowie dem Weiterführen einer historischen Bautradition. Innenliegende Sprossen können aufgrund der Reflexionen der Gläser ihre Wirkung nicht entfalten und die genannten Gestaltungsabsichten nicht umsetzen.

Erwägungen Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Thema der Fenstersprossen auseinandergesetzt und erachtet die Vorgaben in Abstufung auf den historischen Wert als ortsbaulich sinnvoll und adäquat. Die Anpassung erfolgt auch in Absprache mit der Kant. Baudirektion (ARE). Damit wird der Gewichtung zwischen dem Kernzonenbereich A und B sowohl im Gemeindeteil Wangen als auch in Gemeindeteil Brüttisellen Rechnung getragen.

Beschluss Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag C

Die maximale Grösse von Dachaufbauten ist festzusetzen.

Die Länge von Dachaufbauten darf maximal einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

Begründungen gemäss Einwendung

- Die maximale Grösse sollte in der BZO geregelt werden, damit künftig nicht die Bestimmungen des rev. PBG zum Zuge kommen.
- Demnach wären Dachaufbauten bis zur Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig.
- Dachaufbauten dieser Grösse sind innerhalb der Kernzone nicht mit den Zielen des Ortsbildschutzes vereinbar.

Erwägungen Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Solange die Bau- und Zonenordnung noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe und an das rev. PBG angepasst ist, gilt für die Dachaufbauten die Drittelsregelung. Der Gemeinderat möchte sich mit der generellen Frage der Dachaufbauten und deren Längenmass (1/3 oder 1/2 der Fassadenlänge) gesamthaft im Rahmen der Revision zu den harmonisierten Baubegriffen auseinandersetzen; zusammen auch mit den übrigen Wohnzonen.

Beschluss Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag D

Verbot von Dacheinschnitten in der Kernzone.

Dacheinschnitte sollten generell in der Kernzone nicht zulässig sein.

Begründungen gemäss Einwendung

- Dacheinschnitte sind mit den Zielen des Ortsbildschutzes nicht vereinbar.
- Dächer sollten als solche lesbar sein. Dacheinschnitte verunklären dieses Gestaltungsprinzip.

Erwägungen Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

An dieser Vorschrift wurden keine Änderungen mit der Teilrevision vorgenommen. Sie hat sich in der Praxis innerhalb der Gemeinde bewährt; mit der Vorschrift wird auf den historischen Dorfkern von Wangen Rücksicht genommen – dort sind keine Dacheinschnitte zulässig.

Beschluss Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag E

Festsetzen von Bedingungen zum Bau von PV-Anlagen.

PV-Anlagen sind in der Kernzone zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- 1 Die Dachfläche ist vom öffentlichen Raum nicht einsehbar.
- 2 Die Anlage ist flächenbündig mit der Dachhaut.
- 3 Die Anlage bildet eine zusammenhängende Fläche.
- 4 Die Anlage ist in Proportion und Anordnung sorgfältig auf die Dachlandschaft abgestimmt.

Begründungen gemäss Einwendung

- Der Umgang mit PV-Anlagen sollte in der BZO klar geregelt werden, um so einem häufigen Konfliktpotential bei Baubewilligungen vorzubeugen.

Erwägungen Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Die Baubehörde möchte den Spielraum für Alternativenergieanlagen in der Kernzone nicht zum vornherein bereits mit zusätzlichen Vorschriften einschränken. Die heutige BZO kennt bereits generell eine Vorschrift in Art. 37 BZO bezüglich Alternativenergien, welche in Abschnitt 2 für Anlagen in Kernzonen eine besonders gute Einordnung verlangt. Es soll genügend Flexibilität bestehen bleiben, um besonders gut eingeordnete Anlagen zu ermöglichen im Rahmen der strengeren Einordnungsvorschriften in der Kernzone. Die Baubehörde stützt sich dabei auch auf ein kommunales Merkblatt ab, welches dem Stand der Technik und neuen Erkenntnissen angepasst wird. Dies hat sich in der Praxis bewährt.

Beschluss Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Der Antrag wird nicht berücksichtigt bzw. ist teilweise mit der bestehenden Vorschrift in Art. 37 Abs. 2 zu Alternativenergieanlagen berücksichtigt.

Antrag F

Zusätzliche Bestimmung zum Verhältnis von Gebäuden zum Strassenraum.

Gebäude und deren Umgebungsgestaltung müssen offen und belebend zum Strassenraum ausgebildet sein. Nicht einsichtige, private Aussenräume sind nicht zulässig. Die Gebäudezugänge sind vorzugsweise auf die Strasse zu orientieren.

Begründungen gemäss Einwendung

- In dörflichen Baustrukturen orientieren sich Gebäude prinzipiell zum Strassenraum und besitzen in der Regel eine halböffentliche Übergangszone zwischen Gebäude und Strassenraum (z.B. Vorplatz, Vorgarten).
- Diese Beziehung zwischen Gebäude und Strassenraum ist zentral für den dörflichen Charakter eines Ortsbildes.
- Die zusätzliche Bestimmung sollte diese Beziehung zwischen Strasse und Gebäude wahren. Die Bestimmungen zu Kubatur, Dachform und Materialisierung können diese Beziehung nicht regeln.

Erwägungen Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Sinn und Zweck dieses Antrages ist nachvollziehbar. Die Bestimmungen der Kernzonenvorschriften wurden in der Vergangenheit immer auch in Bezug auf den Umgang mit den Vorplätzen und der Erscheinung der Vorgärten angewendet. Auf eine spezielle

Vorschrift soll verzichtet werden. Insbesondere mit dem Detailkernzonenplan und den ortsbaulich vermerkten besonderen Elementen wie prägende Bäume, Brunnen oder ähnliches kann auf eine gute Einordnung der Vorhof-/Vorplatzsituation Einfluss genommen werden. Auf eine zusätzliche Vorschrift ist daher zu verzichten.

Beschluss Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.