



## TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

# Kernzonenvorschriften

Vorlage für GRS 10. Januar 2022

zh

Antrag für Gemeindeversammlung 15. März 2022

# PLANUNGSBERICHT

nach Art. 47 RPV

Es gelten noch die «historischen» Begriffe des PBG. Die Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB erfolgt mit einer nächsten Revision (Frist 28.02.2025).

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

## 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)
Sitzungen OPK	23. September 2019 27. November 2019
GR Workshop	17. Dezember 2019
GR Sitzung	24. Februar 2020
Auflage	5. März bis 4. Mai 2020
Kant. Vorprüfung	22. Mai 2020
Sitzungen OPK	23. Juni 2020 8. September 2020
GR Sitzung	19. Oktober 2020
2. Auflage	29. Oktober 2020 bis 4. Januar 2021
2. Kant. Vorprüfung	5. März 2021
Sitzung OPK	8. Dezember 2021
GR Sitzung	10. Januar 2022
Bearbeitung	Susanne Vetsch Stäheli, Landis AG  Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur
Kernzonenplan	Planpartner AG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass für Teilrevision.....	4
1.2	Planungsgegenstand und Ziel.....	4
1.3	Rahmenbedingungen .....	5
1.4	Ablauf der Revision .....	5
1.5	An der Revision beteiligte Personen .....	6
<b>2.</b>	<b>PLANERISCHES KONZEPT DER TEIL-REVISION KERNZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
2.1	Grundsatz / Allgemeines.....	7
2.2	Anpassungen Kernzonenvorschriften (Teil der Bau- und Zonenordnung) .....	7
2.3	Kurzbeschreibung der einzelnen Massnahmen in der Kernzone .....	7
2.4	Systematik des Kernzonenplans .....	9
2.5	Auswirkungen der Revision .....	10
<b>3.</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>14</b>
4.1	Nicht berücksichtigte Einwendungen .....	14
<b>A1.</b>	<b>TEILREVISION KERNZONENPLAN (KÜNFTIGE FASSUNG)</b>	<b>15</b>

## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen besteht aus den beiden Ortsteilen Brüttisellen und Wangen. Die Bauvorschriften und der Zonenplan regeln heute in beiden Ortsteilen die Bebauung der engeren Kernzone A und der Kernzone B. Die Kernzone B bildet quasi einen Gürtel um den Dorfkern und regelt den Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen.

Die engere Dorfzone von Wangen befindet sich zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Der alte Ortsteil Wangen ist nicht mehr im ISOS-Inventar (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) aufgeführt.

### 1.1 Anlass für Teilrevision

Die bestehenden Kernzonenvorschriften für die Kernzone A und B in Wangen und Brüttisellen sind in den vergangenen Jahren erweitert und ergänzt worden. Die Systematik für die Unterscheidung zwischen der Kernzone A und B hat sich dadurch inhaltlich verändert und ist nicht mehr in allen Teilen kongruent.

Im Vollzug hat sich gezeigt, dass sich die unterschiedlich streng formulierten Vorschriften nicht in allen Bereichen am Zielzustand orientieren. Die Bauvorschriften setzen in den Kernzonen zu Recht einen Akzent auf die Gestaltung und Einordnung. Je präziser und detaillierter die Formulierung einer Vorschrift ist, desto klarer sind die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen, klare Vorgaben schränken aber auch den Bewilligungsspielraum der Gemeinde ein. Der geringe Gestaltungsspielraum verhindert zeitgemässe Gestaltungen beispielsweise im Rahmen von Ersatz- und Neubauten. Eine Lockerung der Vorschriften erhöht den Spielraum für solche Gestaltungen. Gleichzeitig steigen aber auch die Möglichkeiten für unerwünschte Lösungen. Um zeitgemässen architektonischen Lösungen in der Kernzone auch im Kontext strenger Vorschriften einen Spielraum zu verschaffen, können über unabhängige Fachgutachten Abweichungen von den Bauvorschriften ermöglicht werden.

### 1.2 Planungsgegenstand und Ziel

Die Kernzone A Brüttisellen weist heute wenig kernzonentypische Gebäude auf. Für einen schützenswerten Bereich wurde vor ein paar Jahren ein privater Gestaltungsplan „Am Dorfbach“ festgesetzt. Deren Neubauten sind zwischenzeitlich erstellt. Dieser Bereich überzeugt durch eine dörfliche Struktur und Gestaltung. Die anderen Bereiche in der Kernzone sind teils mit untypischen Gebäuden überstellt (z.B. Freihof) – insbesondere auch im Bereich entlang der Zürichstrasse (Staatsstrasse).

In diesem Sinne soll eine Harmonisierung der Kernzonenvorschriften erfolgen. Es soll noch klarer zwischen der Kernzone A (innerer Dorfkern) und der Kernzone B (Gürtel) unterschieden werden. Dazu wurden grundsätzliche Überlegungen geführt:

Varianten:

- Neue Gliederung der Kernzonenvorschriften nach Kernzone A und B (A: strengere Vorschriften, Wahrung des typischen Ortsbildes, B: mildere Vorschriften als Übergang zu Wohnzonen)
- Unterscheidung in den einzelnen Kernzonenvorschriften nach A und B
- Verzicht auf Kernzone B (umzonen in Wohnzone), Anpassung der Kernzonenvorschriften B
- Kernzone A Brüttisellen zu Kernzone B umzonen (Verbleib Kernzone A Wangen > da überregional inventarisiertes Ortsbild)

Im Zuge der Prüfung der Kernzonenvorschriften hat sich die Ortsplanungskommission damit auseinandergesetzt, inwiefern die Kernzone B heute noch ihre Berechtigung hat. Die Kernzone A ist in Wangen und Brüttisellen grosszügig angelegt.

Empfehlung der Ortsplanungskommission an den Gemeinderat:

Revision und Harmonisierung der Kernzonenvorschriften:

- Am Kernzonenplan mit der Zone A und B in Wangen und Brüttisellen wird festgehalten
- Die Anpassung einzelner Vorschriften in der Kernzone A soll die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum ermöglichen und die Umstrukturierung von nicht mehr bestimmungsgemässen landwirtschaftlichen Gebäuden erleichtern.
- Ortstypische Dachgestaltung mit Schrägdachpflicht beschränkt sich vor allem auf die Kernzone A
- Die Gestaltungsvorschriften in der Kernzone B werden reduziert.
- Eher bescheiden sind die Bestimmungen zur Pflege der Aussenräume. An deren Grundsatz soll festgehalten werden.

### 1.3 Rahmenbedingungen

Die übergeordneten Gesetzesgrundlagen wurden bei der Erarbeitung der Revision und Harmonisierung berücksichtigt.

Übergeordnete Planungen und Bund und Kanton (z.B. Landschaftsentwicklungskonzepte, Sachpläne, Landwirtschaft etc.) sind von der Teilrevision nicht betroffen.

### 1.4 Ablauf der Revision

- Ein erster Lösungsansatz für eine „Mini-Teilrevision“ der Kernzonenvorschriften wurde an der Ortsplanungskommissionssitzung vom 23. September 2019 erörtert. Es wurde offen die Frage aufgeworfen, ob künftig auf die Kernzone B ganz zu verzichten sei.
- Die OPK hat sich an der Sitzung vom 27. November 2019 intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile abgewogen. Sie ist dabei zum Schluss gekommen, dass es aufgrund der Systematik der heutigen Zoneneinteilungen sinnvoll ist, sowohl die Kernzone A als auch die Kernzone B für beide Ortsteile beizubehalten.
- Entwurf Teilrevision Kernzonenvorschriften
- Präsentation im Gemeinderat am 17. Dezember 2019
- Verabschiedung BZO-Teilrevision an GR-Sitzung vom 24. Februar 2020
- Öffentliche Auflage / kant. Vorprüfung
- Auswertung kant. Vorprüfung / Stellungnahme regionale Planungsgruppe ZPG
- Überarbeitung der Revisionsvorlage
- Verabschiedung der Vorlage zur 2. Vorprüfung und 2. Öffentlichen Auflage

Am 27. November 2019 wurde der Ortsplanungskommission ein erster konkreter Entwurf der Teilrevision der Kernzonenvorschriften mit Kernzonenplan präsentiert und in der Folge per 5. Dezember 2019 überarbeitet. Diese Vorlage wurde vom Gemeinderat an der Sitzung vom 17. Dezember 2019 präsentiert. Ziel war, die Vorlage am 24. Februar 2020 durch den Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung und der Vorprüfung durch den Kanton zu verabschieden.

Die 1. Stellungnahme des ARE liegt mit Datum vom 22. Mai 2020 vor. Die Auswertung und Überarbeitung der Vorlage haben stattgefunden.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Überarbeitung der Teilrevision hat die Vorgabe des ARE Ortsbildschutz, indem die Bezeichnungen von prägenden Firstrichtungen und wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen aus dem überkommunalen Inventar der

schutzwürdigen Ortsbilder (nachfolgend kantonales Ortsbildinventar resp. „KOBI“ genannt) in den Kernzonenplan von Wangen und damit auch in die Kernzonenvorschriften übernommen werden müssen.

Dies betrifft im Wesentlichen:

- Prägende Firstrichtungen
- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen (Baubegrenzungen)
- Markante Bäume
- Ortstypische Elemente wie Brunnen

Die revidierte Vorlage wurde am 19. Oktober 2020 durch den Gemeinderat verabschiedet für die 2. Vorprüfung. Da verschiedene Anpassungen auch grundeigentümerverbindlich sind, wurde die Vorlage auch nochmals mit einer 2. Öffentlichen Auflage während 60 Tagen aufgelegt.

Ablauf bezüglich einer zweiten Überarbeitung:

- 2. Öffentliche Auflage / kant. Vorprüfung
- Auswertung kant. Vorprüfung / Stellungnahme regionale Planungsgruppe ZPG und Anträge des Zürcher Heimatschutzes
- Verfassung Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG
- Letzte Anpassungen der Revisionsvorlage
- Verabschiedung an der Sitzung der Ortplanungskommission zuhanden Gemeinderat und Gemeindeversammlung

## 1.5 An der Revision beteiligte Personen

An der Teilrevision waren folgende Personen beteiligt:

- Gemeinde Wangen-Brüttisellen:

. Marco Gamma	Vorstand Hochbau und Planung
. Marlis Dürst	Gemeindepräsidentin
. Martin Kull	Gemeinderat, Mitglied Bauausschuss
. Marco Bachmann	Gemeinderat, Mitglied Bauausschuss
. Claus Wiesli	Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur
. Nina Bertschi	Abteilung Planung und Infrastruktur (Protokoll)

- Planungsstelle:

. Susanne Vetsch	Landis AG, Baurecht/Gemeindeingenieurbüro
. Urs Meier	Planpartner AG, Ortsplaner
. Michael Ziegenbein	Planpartner AG, Ortsplaner

## 2. Planerisches Konzept der Teil-Revision Kernzonenvorschriften

### 2.1 Grundsatz / Allgemeines

Der Grundsatz der Revision besteht darin, alle massgebenden Regelungen und Festlegungen für die veralteten Kernzonenvorschriften zu vereinfachen und zeitgemäss zu regeln.

### 2.2 Anpassungen Kernzonenvorschriften (Teil der Bau- und Zonenordnung)

### 2.3 Kurzbeschreibung der einzelnen Massnahmen in der Kernzone

#### Generell in den Kernzonen

- Die Belange des Ortsbildschutzes werden konkretisiert, um auch die Anliegen des Denkmalschutzes sicher zu stellen (*Art. 5 Abs. 3*). Die Kernzonenvorschriften regeln in erster Linie die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.
- Ein neuer Abschnitt wird generell für die Kernzonenvorschriften aufgenommen und regelt zukünftig die Möglichkeit von begründeten Abweichungen bei besonders guter Gestaltung (*Art. 5 Abs. 4*). Das Fachgutachten muss durch eine ausgewiesene Fachperson mit Erfahrung mit Bauen im historischen Kontext erfolgen.
- Auf eine Gebäudebreite wird zukünftig verzichtet. Die übrigen Grundmassbestimmungen wie Gebäudelänge, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Dachgestaltung (-schräge) werden als ausreichend betrachtet (*Art. 7 Abs. 1 und 2*).
- Auf eine höhenmässige Unterordnung von Neubauten gegenüber schwarzen Gebäuden im Kernzonenplan wird verzichtet (*Art. 7 Abs. 3*). Die bisherige Vorschrift, dass die Trauflinie bei Neubauten unter derjenigen der benachbarten, im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Bauten liegen muss, führte in der Praxis zu unterschiedlicher Interpretation und zeigte keine Beständigkeit in Rechtsmittelverfahren. Auf diese besondere Regelung ist daher zu verzichten. Generell bestand die Absicht, dass die Körnigkeit der ortstypischen Dorfkerne erhalten bleibt. Dies führte aber auch zu Benachteiligungen, welche durch Ausnahmen zu regeln waren. Ein im Kernzonenplan schwarz bezeichnetes Gebäude kann aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung bedeutend sein, bezüglich Höhe aber untergeordnet. Dadurch wird im Extremfall einem Neubau erhebliche Nutzung (Verzicht auf mind. 1 Geschoss) verwehrt, was sich mit dem Gebot der Verdichtung heute nicht mehr als zeitgemäss begründen lässt. Ein harmonischer Übergang kann mit den allgemeinen Vorschriften zur Kernzone und mit der Vorgabe zum Erhalt des Ortsbildes erreicht werden.
- Bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind in erster Linie die Brandschutzvorschriften massgebend (*Art. 8*).
- Die Vorgaben zur Dachgestaltung mit Dachaufbauten, Dachfenstern und Lichtbändern bei Schrägdächern wird zugunsten eines grösseren Gestaltungsspielraums vereinfacht (*Art. 13*). Die starr vorgeschriebenen Regelungen bezüglich der Dachflächen (Dachaufbauten, Lichtbänder etc.) werden durch positiv formulierte gestalterische Vorgaben ersetzt. Zusätzlich werden jedoch die Dachflächenfenster generell im Dachgeschoss neu geregelt; bislang gab es nur eine Vorgabe für das 2. Dachgeschoss. Eine zurückhaltende gut gestaltete Anordnung von Glasziegeln zwecks Belichtung bei grossen Vordächern soll möglich sein. Lichtbänder sind generell zuzulassen, wenn sie sich unauffällig in die Dachlandschaft einordnen. Auf weitergehende Beschränkungen ist zu verzichten.

- Es wird ein neuer Artikel aufgenommen bezüglich Legitimation zur Einholung von Fachgutachten bei Projekten mit Auswirkungen auf die Umgebung (*Art. 17b*). Es soll in der Bauordnung verankert sein, dass Bauten die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, fachlich begutachtet werden können.
- Verzicht auf Anhang A durch Vereinfachung von *Art. 13 Abs. 4* (neu sind Lichtbänder grundsätzlich auf allen Gebäuden möglich, wenn sie sich besonders gut einordnen).
- Konkretisierung von möglichen Leitfäden und Merkblättern (Anpassung Formulierung in Anhang B). Aktuell besteht ein Merkblatt der Gemeinde zum Thema Solaranlagen in der Kernzone.

### **Kernzone A Wangen und Brüttisellen**

Die Kernzone A Wangen und Brüttisellen bleiben in ihrem Umfang sowohl im Zonenplan als auch im Kernzonenplan unverändert).

Die Vorschriften werden dahingehend geändert:

- Die Nutzungseinschränkung bei Ökonomiegebäuden im Erdgeschoss wird aufgehoben (*Art. 6 Abs. 3*). Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten. Der Grundeigentümer soll die geeignete Nutzung im Erdgeschoss aufgrund der Bedürfnisse, Orientierung, Besonnung und Gebäudegrösse selber wählen können.
- Der Gr. Grenzabstand in der Kernzone A Brüttisellen wird an die Kernzone A angepasst (analog zu Kernzone B); zugunsten Verdichtung und im Sinne des vorherrschenden dörflichen Charakters (*Art. 7 Abs. 1*).
- Die zwingende Vorschrift bezüglich Sprossenfenster wird vor allem auf die Kernzone A angewendet (*Art. 11 Abs. 2*).
- Die Dachgestaltung mit in der Kernzone üblicher Dachform (Schrägdach) und Neigung wird vor allem auf die Kernzone A beschränkt; gilt dann jedoch auch für Besondere Gebäude (*Art. 12 Abs. 1*).
- Die Ausgestaltung der Schrägdächer mit Vordach und Bedachungsart werden auf die Kernzone A definiert (*Art. 14 Abs. 1 und 2*).
- Nur in der Kernzone A Wangen wird infolge Aufhebung der Gebäudebreite bei Neubauten eine Freiflächenziffer von 25% eingeführt. Bei den schwarzen Gebäuden ist der bestehende Gebäudekörper massgebend. Dort ist auf eine Freiflächenziffer zu verzichten.
- In der Kernzone A Wangen sind neu die speziell bezeichneten Firstrichtungen aus dem KOBI massgebend (*Art. 12 Abs. 3*).
- Neu werden in der Kernzone A Wangen nebst den bisherigen Baubeschränkungslinien auch ortsbaulich wichtige Freiräume aus dem KOBI bezeichnet (*Art. 16 Abs. 2*).
- In der Kernzone A Wangen werden neu markante Bäume und ortstypische Elemente wie Brunnen(plätze) bezeichnet; sie sind grundsätzlich zu erhalten (*Art. 17a Abs. 1 und 2*).

### **Kernzone B Wangen und Brüttisellen**

Die Kernzone B Wangen und Brüttisellen bleiben in ihrem Umfang sowohl im Zonenplan als auch im Kernzonenplan unverändert, bis auf die Ausnahme bezüglich der Umzonung der „Schulhausstrasse“ (separate Vorlage für eine Teilrevision).

Die Vorschriften werden dahingehend geändert:

- Fenster mit Sprossen können in der Kernzone B bei Renovationen/Sanierungen verlangt werden (*Art. 11 Abs. 2*). Bei besonders ortstypischen Gebäuden können nur aussenliegende Sprossen verlangt werden.
- Die Bestimmungen mit ausschliesslich üblicher Dachform und einer Neigung von 35 – 40° gilt grundsätzlich auch für die Kernzone B bei Hauptbauten. Daneben sind aber auch Flachdächer möglich – als Übergang und angrenzend an Wohnzonen; Pultdächer oder andere Dachformen hingegen sind ausgeschlossen (*Art. 12 Abs. 1*). Zudem

besteht neu eine Ausnahmeregelung mit Art. 5 Abs. 2 bei einem guten Übergang zu schützenswerten Objekten. In der Kernzone B sind bei Besonderen Gebäuden auch Flach-, Sattel- und Pultdächer möglich (Art. 12 Abs. 1).

- Auf die Einschränkung der Dachneigung in der Kernzone B Hanglange (im Zonenplan bezeichnetes Gebiet) wird verzichtet. Diese Vorgabe hat in der Praxis gezeigt, dass solche Gebäude schwierig zu konzipieren sind (Art. 12 Abs. 2).

Wird in der Kernzone B ein Schrägdach geplant, so kommen die nachfolgenden Vorgaben bezüglich Dachaufbauten, Dachfenster (Art. 13) zum tragen.

## 2.4 Systematik des Kernzonenplans

Die Kernzonen A und B definieren sich primär durch folgende Festlegungen:

### Schwarze Gebäude

Die in den Kernzonenplänen schwarz bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen grundsätzlich nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundrisse, kubische Gestaltung Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden (Volumenschutz).

### Rote Gebäude

Es gilt die Wahlfreiheit für die Bauherrschaft, ob nach Regelung der Schwarzen Gebäude in gleichem Volumen wieder aufgebaut werden kann oder die Regelbauweise für Neu-/Ersatzbauten der Kernzonenvorschriften eingehalten werden soll.

### Baubegrenzungslinien / Freiräume (ERGÄNZUNG)

In Teilgebieten in der Kernzone Wangen wurden ortstypische Freiräume mittels Baubegrenzungslinien von Bauten freigehalten. Dies um eine Platzwirkung zu erzielen oder um ortsbaulich prägnante Gebäude(Fassaden) frei zu halten.

Zusätzlich werden aus dem überkommunalen Inventar (KOBI) auf kommunaler Ebene zwei wichtige Freiräume neu im Kernzonenplan bezeichnet: im Bereich der ref. Kirche und beim offenen Dorfbach an der Strehlgasse). Deren Begrenzung ist durch die Festlegung der «schwarzen» Gebäude gesichert. Die Freiräume bestimmen charakteristische ausgeprägte Aussenräume oder bezeichnen exponierte Ortsbildränder (zusammenhängende Flächen innerhalb oder ausserhalb der Siedlung, Umgebungsschutz, typischer Nutzungsbereich etc.). Sie dürfen nicht überbaut werden.

### Firstrichtungen (ERGÄNZUNG) / Fassade gem. Art. 6 Abs. 2 BZO (LÖSCHEN)



----- Fassade gemäss Art. 6, Abs. 2 BZO

Dieser Hinweis wird im Kernzonenplan **gelöscht**; er wurde aus früheren Plangrundlagen in den Kernzonenplan übermittelt. Es besteht jedoch keine Übereinstimmung mehr zu den bestehenden oder neuen Kernzonenvorschriften.

Hingegen werden **ergänzend** mit Art. 12 Abs. 3 **zusätzlich** verschiedene Firstrichtungen im Kernzonenplan von Wangen definiert analog zum überkommunalen Inventar (KOBI).

### Markante Elemente (NEU)

Der Kernzonenplan von Wangen wird mit zusätzlichen Festlegungen, basierend auf dem überkommunalen Inventar (KOBI), ergänzt, welche kommunal betrachtet von Bedeutung sind:

- Markante Bäume
- Ortstypische Brunnen

Ortsbildprägende Bäume sind zu erhalten. Bei baulichen Massnahmen muss der Fortbestand der Bäume gewährleistet sein. Die Bäume müssen entsprechend gepflegt werden

und falls einer gefällt werden muss, bedarf es Ersatz durch eine heimische, standortgerechte Baumart.

### **Verschiedenes (LÖSCHEN)**

Am **Kernzonenplan** wird zudem aufgrund der Teilrevision der Vorschriften folgende Bezeichnung **gelöscht**:

- Verzicht zu Hinweis auf Gebiet gemäss Art. 12 Abs. 2 BZO (Kernzone B Hanglage mit max. Dachneigung 25°), infolge vollständiger Streichung von Art. 12 Abs. 2 BZO.

Desweiteren werden die mittlerweile abgebrochenen „roten Gebäude“, welche durch Neubauten ersetzt wurden, im Kernzonenplan Wangen und Brüttisellen systematisch nachgeführt und im Kernzonenplan aufgehoben.

- Strehlgasse 3, Wangen
- Riedmühlestrasse (bei 14), Brüttisellen
- Dorfstrasse (bei 9), Brüttisellen
- Schulhausstrasse 4, Brüttisellen
- Schulhausstrasse 6, Brüttisellen

#### *Begründung:*

Bei diesen Bauten wurde nicht vom bestehenden Gebäudeprofil und den Abständen Gebrauch gemacht, sondern es wurden Neubauten gemäss den Neubauvorschriften realisiert. Entsprechend ist die Festlegung eines früheren Gebäudeprofils (als rotes Gebäude) nicht mehr zielführend im Kernzonenplan. Das Privileg des Standortes eines roten Gebäudes geht grundsätzlich durch den Abbruch verloren.

Der Perimeter des KOB umfasst hauptsächlich schwarze Gebäude. Die aufzuhebenden Gebäude im Kernzonenplan tangieren keine Gebäude oder Festlegungen im KOB.

An der Zoneneinteilung zwischen A und B und bezüglich der schwarzen Gebäude werden keine Anpassungen vorgenommen. Es werden auch keine zusätzlichen Gebäude als rote oder schwarze Gebäude aufgenommen.

## **2.5 Auswirkungen der Revision**

### **Mehrwert**

Durch die Harmonisierung und Revision der Kernzonenvorschriften wird kein Mehrwert in Bezug auf zusätzliches Bauland oder Mehrausnützung geschaffen.

### **Störfallvorsorge (GIS-ZH)**

Die Kernzone Brüttisellen grenzt im Gemeindeteil Brüttisellen unter anderem auch an die Zürichstrasse. Dieser Planungsperimeter liegt somit teilweise im Konsultationsbereich der Zürichstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Somit ist die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge zu prüfen. Die Überprüfung der massgebenden Gebäude in diesem Gebiet in Bezug auf die geplante Teilrevision der Kernzonenvorschriften zeigt, dass grundsätzlich nur ein grösseres Grundstück/Gebäude mit dem Rest. Freihof (kein schwarzes oder rotes Gebäude) und das Rest. Rössli (rotes Gebäude) Potential zur Verdichtung aufweisen, die zu Mehrnutzung oder mehr Bewohnern führen könnten. Eine mögliche Verdichtung ist auf das Personenaufkommen nicht massgeblich; Nutzungsflächen in Untergeschossen sind in den Kernzonen nicht erlaubt.

### **Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte (reg. Richtplan)**

Das Anliegen der ZPG soll mit einer Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (Harmonisierung der Baubegriffe) gesamthaft überprüft werden.

Aktuell sind in der Kernzone B heute eine Ausnützung mit 2 VG und 2 DG bei 45% AZ erlaubt. Eine Anpassung der Ausnützungsziffer zu einem späteren Zeitpunkt müsste auch mit der Störfallvorsorge koordiniert werden.

## Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)

Aus Sicht Ortsbildschutz (Kanton / ARE) ist mit der vorliegenden Teilrevision eine Übereinstimmung mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) umzusetzen, um die Schutzziele grundeigentümerverbindlich zu sichern.



Abbildung: KOB Wangen (Quelle gis.zh.ch)

### Bebauungsstruktur

-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen

### Frei- und Aussenraumstruktur

-  Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
-  Markante Bäume / Baumgruppen
-  Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)

Auf den Kernzonenplan von Wangen hat dies folgende Auswirkungen bzw. folgende Bestandteile wurden aus kommunaler Sicht als wichtig erachtet und in den kommunalen Kernzonenplan aufgenommen:

### **Begrenzungen von Freiräumen**

Diese bezeichneten Räume bestimmen die charakteristische Form ausgeprägter Aussenräume durch ihre Lage und Dimension oder bezeichnen exponierte Ortsbildränder. Ihre Aussage ist auf die aussen- oder freiraumwirksame Begrenzung von Fassaden beschränkt und bezieht sich nicht auf die Fassadengestaltungen, deren Wertung dem Denkmalschutzinventar vorbehalten ist.

Die bezeichneten Freiräume sind hauptsächlich durch die «schwarzen» Gebäude nach Art. 6 Abs. 1 gesichert. Auf eine zusätzliche Festlegung von Begrenzungslinien (i.Z. mit Platz- und Strassenräumen entlang von Fassaden bei «schwarzen» Gebäuden ist zu verzichten (vgl. Art. 6 Abs. 1). Hier ist das überkommunale Inventar (KOB) wegleitend.

### **Firstrichtung**

Die Firstrichtung kennzeichnet die Gebäudestellung und hat damit einen wesentlichen Einfluss auf das Bebauungsmuster. Sie bildet ein wesentliches Merkmal des Ortsbildes und gibt wichtige strukturelle Hinweise für die Ergänzungen mit Bauten in Baulücken oder bei der Prüfung von Ersatzneubauten mit Ausnahmebewilligung.

### **Markante Bäume und ortstypische Elemente**

#### **Markante Bäume**

Markante Bäume bilden wesentliche Bestandteile eines Ortsbildes und deuten oft auf ein bestimmtes Ereignis hin. Es sind primär bestandene Bäume im öffentlichen Raum oder angrenzend daran bezeichnet. Die Bezeichnung geht davon aus, dass überalterte Bäume entfernt werden müssen. Sie sind jedoch durch junge Bäume zu ersetzen, Rahmen einer ortsbaulich begründeten Neugestaltung von Aussenräumen allenfalls an neuem Standort.

#### **Brunnenplätze**

Brunnenplätze waren früher für die Entstehung von Siedlungen ausschlaggebend. Alte Brunnenplätze geben deshalb wichtige Hinweise auf Siedlungsanlage und Bebauungsstruktur. Im Inventar sind primär in Betrieb befindliche Brunnen im öffentlichen Raum, angrenzend daran oder als typischer Bestandteil halböffentlicher Höhe bezeichnet und entsprechend im Kernzonenplan zu sichern.

Der Brunnen kann als bauliches Element auch ohne Wasserzuführung bestehen bleiben. Es besteht für die Gemeinde keine Pflicht zur Wasserzufuhr. Die Brunnen definieren in erster Linie historisch ortsbaulich wichtige Plätze, deren Erhalt es zu gewährleisten gilt.

### 3. Mitwirkung

#### **Vorprüfung ARE**

Die Revisionsvorlage wurde am 5. März 2020 zusammen mit der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen 1. Vorprüfung zugestellt.

Die Stellungnahme vom 22. Mai 2020 liegt vor. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise in der Revisionsvorlage aufgenommen und im Bericht zur kantonalen Vorprüfung erläutert.

Die Anträge seitens ARE Ortsbildschutz bezüglich Ergänzung der Kernzonenpläne mit den Vorgaben im überkommunalen Ortsbildinventar (KOBI) wurden diskutiert und in der Folge aufgenommen für die 2. Vorprüfung. Die 2. Vorlage wurde am 26. Oktober 2020 an das ARE übermittelt. Die Stellungnahme des ARE liegt mit Datum vom 5. März 2021 vor. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Vorlage insgesamt stark weiter entwickelt wurde gegenüber der ersten Vorlage. Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

#### **Öffentliche Auflage**

Die Revisionsvorlage wurde entsprechend § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

**1. Öffentliche Auflage:** 5. März bis 4. Mai 2020

**2. Öffentliche Auflage:** 28. Oktober 2020 bis 4. Januar 2021

#### **Beschlussfassung**

##### **Gemeindeversammlung**

Der Revisionsvorlage wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am **15. März 2022** durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.

## 4. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 5. März 2020 bis 4. Mai 2020 sind keine Mitwirkungsbegehren eingegangen.

Während der 2. Öffentlichen Auflage vom 28. Oktober 2020 bis 4. Januar 2021 ist eine schriftliche Vernehmlassung des Zürcher Heimatschutz ZVH eingegangen. Die Nichtberücksichtigung von Einwendungen und Anträgen wird wie folgt begründet und auch im separaten Mitwirkungsbericht im Detail erläutert.

### 4.1 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Einwendungen die mit der Teilrevision der Kernzonenvorschriften nicht berücksichtigt wurden, sind gemäss § 7 PBG zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

#### 1. Vernehmlassung ZHV mit div. Anträgen

Die Vorlage zur Teilrevision der Kernzonenvorschriften wurde intensiv bearbeitet und insbesondere durch die 1. Vorprüfung der Kant. Baudirektion stark weiterentwickelt. Auf die Anträge des Zürcher Heimatschutzes wird nicht mehr eingetreten. Sie berücksichtigen teilweise nicht, was im Vorfeld im Rahmen der 1. Auflage/Vorprüfung bereits überprüft und entwickelt wurde. Sowohl die Ortsplanungskommission als auch der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass die Revisionsvorlage den besonderen ortstypischen Merkmalen von Wangen Rücksicht gerecht wird. Insbesondere der «historische» Ortskern in Wangen zeugt von einem rücksichtsvollen und sensiblen Umgang mit der bauhistorischen Substanz. Im Detail wird zu den Begründungen auf den separaten Mitwirkungsbericht verwiesen.

## **A1. Teilrevision Kernzonenplan (künftige Fassung)**

Künftige Fassung Kernzonenplan, dat. 15.12.2021

Teilrevision Bau- und Zonenordnung  
Änderung Kernzonenpläne

Revision Wangen und Brütisellen

Massstab: 1:2500

z.H. GR-Verabschiedung  
Vorlage für die GV vom 15.03.2022

künftige Fassung KZP  
Anhang/Beilage  
zum Bericht

**PLANPARTNER AG** RAUMPLANUNG STÄDTESBAU ENTWICKLUNG  
HEINZ BOHRER URS BRÜNGGER LARS KUNDERT URS MEIER STEPHAN SCHUBERT CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄURE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Festlegungen

-  Gebäude gemäss Art. 6, Abs. 1 BZO sowie Art. 29, Abs. 2 BZO
-  Gebäude gemäss Art. 6, Abs. 2 BZO
-  Baubegrenzungslinie gemäss Art. 16 BZO
-  Flächichtung
-  Ortsbildschutz gemäss Art. 5, Abs. 3 BZO
-  Brunnen
-  Baum/Baumgruppe
-  Freiraum

Informationsinhalte

-  Kernzonenlinie (gemäss Änderung Zonenplan 'Schulhausstrasse', Stand 24. Februar 2020)
-  Privater GP 'Am Dorfbach'

