



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

GEMEINDERAT
STATIONSSTRASSE 10
8306 BRÜTTISELLEN

Kontaktperson Heidi Duttweiler
Telefon direkt 044 805 91 41
heidi.duttweiler@wangen-bruettisellen.ch
www.wangen-bruettisellen.ch

Protokollauszug Gemeinderat vom 10. Januar 2022

Archiv Nr. 7.1.5.3./GRB.-Nr. 2

KOMMUNALE PLANUNG/NUTZUNGSPLANUNG (BZO)

VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG BETREFFEND TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

1 Antrag des Gemeinderates

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:
 - Teilrevision Kernzonenvorschriften
 - Änderung Zonenplan (Aufhebung Gebiet mit speziellen Dachformen)
 - Teilrevision Kernzonenpläne Wangen und Brüttisellen (Ergänzungsplan)
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)
2. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zur kantonalen Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

2 Das Wesentliche in Kürze

- Die bestehenden Kernzonenvorschriften für die Kernzone A und B in den Ortsteilen Wangen und Brüttisellen sind in den vergangenen Jahren erweitert und ergänzt worden.
- Im Vollzug hat sich gezeigt, dass der geringe Gestaltungsspielraum zeitgemässe Lösungen verhindert.
- 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.
- Die Gestaltungsvorschriften in der Kernzone B werden reduziert.

3 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 Kernzone A und der Kernzone B. Die Kernzone B bildet gewissermassen einen Gürtel um den Dorfkern (Kernzone A) und regelt den Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen.

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

Die bestehenden Vorschriften 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.

4 Kantonale Vorprüfungen

Der Gemeinderat verabschiedete am 24. Februar 2020 den ersten Entwurf zur kantonalen Vorprüfung. Die kantonale Vorprüfung nahm mit Bericht vom 22. Mai 2020 Stellung. Die kantonale Vorprüfung unterstützte die Stossrichtung der Teilrevision. Überarbeitungsbedarf bestand beim Kernzonenplan in Wangen, der konsequenter mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung in Übereinstimmung zu bringen war.

Am 19. Oktober 2020 wurden die Unterlagen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Kernzonenvorschriften) und die Zonenpläne durch den Gemeinderat zuhanden der 2. Vorprüfung verabschiedet. Gleichzeitig wurde die Vorlage nochmals während 60 Tagen öffentlich aufgelegt, da aufgrund des überkommunalen Inventars neue Bestandteile eigentümerverbindlich in den Kernzonenplan Wangen aufgenommen werden mussten. Mit Schreiben vom 5. März 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde den 2. Vorprüfungsbericht zur Teilrevision zugestellt. Es folgten keine weiteren Anträge mehr. Die Planungsvorlage wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt.

5 Übersicht der vorgesehenen Anpassungen

a) Generell in 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 stark geschützten 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).

b) Kernzone A in Wangen und Brüttisellen

- 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 grosse Grenzabstand in der Kernzone A Brüttisellen wird angepasst (analog zur 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 überkommunalen Inventar (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).

c) Kernzone B in Wangen und Brüttisellen

- 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).

d) Kernzonenplan

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

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 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

Der Hinweis im Kernzonenplan „Fassade gemäss Art. 6, Abs. 2 BZO“ wird aus dem 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.

Markante Elemente

Der Kernzonenplan von Wangen wird mit zusätzlichen Festlegungen, basierend auf dem überkommunalen Inventar, 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 ein Baum gefällt werden muss, bedarf es Ersatz durch eine heimische, standortgerechte Baumart.

Verschiedenes

Im 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) im Kernzonenplan nicht mehr zielführend. Das Privileg des Standortes eines roten Gebäudes geht grundsätzlich durch den Abbruch verloren.

Der Perimeter des überkommunalen Inventars umfasst hauptsächlich schwarze Gebäude.

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.

6 Schlusswort des Gemeinderats

Die Überarbeitung der in die Jahre gekommenen Kernzonenvorschriften und des Kernzonenplanes macht Sinn. Eine Entschlackung der Vorschriften zugunsten besserer Gestaltungsmöglichkeiten hilft der Gemeinde, gute Lösungsansätze weiterzuverfolgen und mit einer Bauherrschaft allenfalls auch umzusetzen.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

BESCHLUSS

1. Die vorerwähnte Vorlage wird der Gemeindeversammlung vom 15. März 2022 unterbreitet.
2. Mitteilung an
 - Ortsparteien CVP, FDP, Forum, GLP SP, SVP (zur Information)
 - Referent: Marco Gamma
 - Gemeindepräsidentin
 - Geschäftsleiterin (Akten)
 - Leiter Planung und Infrastruktur

GEMEINDERAT
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Gemeindepräsidentin

Marlis Dürst

Geschäftsleiterin

Heidi Duttweiler

Versand 13.01.2022