



Ortsplanungsrevision 2020

Protokoll der Mitwirkungsveranstaltung

Datum:	Mittwoch, 22. Juni 2022
Zeit:	19.30 Uhr
Ort:	Saal Gasthof Hirschen, Dorfstrasse 34, 3555 Trubschachen
Vorsitz:	André Chevallaz, Präsident Ortsplanungskommission
Referat:	Valérie Fux, georegio ag
Aktennotiz:	Heidi Stalder, Gemeindeschreiberin
Anwesend:	ca. 100 Personen

Der Vorsitzende begrüsst die Anwesenden zur Mitwirkungsveranstaltung. Mit der Mitwirkung wird die Bevölkerung über Ziele, den Ablauf sowie die Planungsinstrumente informiert. Die extra eingesetzte Ortsplanungskommission hat sich während 12 Sitzungen mit dem Thema auseinandergesetzt. Die georegio ag begleitet uns beim Prozess.

Präsentation Planungsinstrumente und Änderungen

Valérie Fux

1. Strategiepapier

Die Gemeinde orientierte sich an den drei Dimensionen der Nachhaltigen Entwicklung: Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft. So soll mit der Ortsplanungsrevision die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert oder wertvolle Natur- und Lebensräume geschützt und aufgewertet werden. Der Fokus liegt auf eine Siedlungsentwicklung nach innen. Im Bereich Wirtschaft wird die Unterstützung und Förderung lokaler Gewerbe angestrebt und für die Gesellschaft ein moderates Wachstum für einen attraktiven Wohn- und Lebensort. Der Erhalt des Ortsbildes ist ebenfalls zu berücksichtigen.

2. Baureglement

Mit der Teilrevision 2018-2021 wurden die Vorgaben der BMBV sowie die Gewässerraumausscheidung bereits vorgenommen. Sämtliche Artikel, die im Rahmen der Gesamtrevision verändert werden, sind rot markiert. Die wesentlichsten Änderungen sind:

- Reduktion der Grenzabstände in zweigeschossigen Zonen auf 3 m / 6 m
- Grenzabstände für dreigeschossige Zonen 3 m / 6 m, für viergeschossige neu 4 m / 8 m
- Die Gebäudelängen werden in den neu geschaffenen 3- und 4-geschossigen Zonen so festgelegt: W3: 40 m / M3/W4/M4: 45 m

- Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig für die neuen Zonentypen: W3/M3: 10 m und 14.5 m / W4/M4: 13 m und 17.5 m
- Neu wird das Attikageschoss geregelt mit einem Rücksprung von 2.0 m bei mind. einer Fassade.
- Näherbau: Nachbarn können mit gegenseitiger Zustimmung den Gebäudeabstand um 1/3 reduzieren oder den Zusammenbau ermöglichen bei Einhalten der Gebäudelänge.
- Es gibt verschiedene Gebiete, in denen die zukünftige Nutzung erst in einigen Jahren realisiert werden kann. Um in der Zwischenzeit geeignete Zwischennutzungen unkompliziert zu ermöglichen, wird ein neuer Artikel zur Zonenkonformität von Zwischennutzungen im Baureglement aufgenommen.
- Ausserhalb der Kernzone sind neu auch Flachdächer mit oder ohne Attika und Pultdächer möglich
- Förderung Nutzung von erneuerbarer Energie; Pflicht PV-Anlage, Pflicht Nutzung erneuerbarer Energie bei Heizung und Warmwasser, Anschluss Elektroautos vorzusehen

3. Zonenplan Siedlung

- Einzonung von neun (Teil-)Grundstücken mit bestehenden Gebäuden in die Wohn- oder Mischzone
- Einzonungen erfolgen nur auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer/innen
- Einzonung Bäreggstalden
- Aufzonungen: Feldheim, Trubstrasse, Bahnhofstrasse
- Umzonungen und Änderungen an ZPPs: ZPP 1, ZPP 2 und ehemalige ZPP 3
- Aufhebung Überbauungsordnungen: UeO vorder Weg, UeO obere Wegmatte, UeO Blapbach
- Festlegung einer Mindestdichte (GFZo von 0.45) für alle grösseren Baulandreserven

4. Zonenplan Landschaft

Der Regionale Richtplan macht Vorgaben zu Landschaftsschutz- und -schongebieten. Die Gebiete müssen in der Ortsplanung umgesetzt werden. Die Gemeinde Trubschachen legt nur Landschaftsschutzgebiete fest. Inhalt:

- Historische Verkehrswege
- Schützenswerte Einzelbäume
- Schützenswerte Weiher
- Naturgefahren

5. Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Der Richtplan legt zusätzlich zum kantonalen Sachplan Wanderwege fest, welche Strassen und Wege dem Gesetz über die Fuss- und Wanderwege FWG unterstellt sind.

Mehrwertabgabe

Valérie Fux

Die Mehrwertabgabe wird nach kantonaler Gesetzgebung nur bei Einzonungen erhoben (20%). Bei Um- und Aufzonungen will die Gemeinde keine Abgabe erheben. Der kürzlich gefällte Bundesgerichtsentscheid, wonach auch bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe geleistet werden muss, hinterlässt eine Unsichere Ausgangslage. Die Gemeinde wartet vorerst die Empfehlungen des Kantons ab und prüft dann die weitere Vorgehensweise und den Umgang mit den vorgesehenen Auf- und Umzonungen

Weiteres Vorgehen

Valérie Fux

Mitwirkung (läuft)	25. Mai – 29. Juli 2022
Öffentliche Veranstaltung (heute)	22. Juni 2022
Auswertung Mitwirkung, Überarbeitung	August 2022
Kantonale Vorprüfung	ab September 2022
Bereinigung, Mehrwertschätzungen, Vertragliches	anschliessend
Öffentliche Auflage	Mitte 2023
Beschluss GV	vorauss. Ende 2023

Inputs aus der Bevölkerung

Fritz Wüthrich, obere Wegmattstrasse 3

- Gemeinderat hat es verpasst, die Betroffenen frühzeitig miteinzubeziehen. Hätte erwartet, dass zuerst das Gespräch gesucht wird. Die Pflicht gemäss Baugesetz zur frühzeitigen Mitwirkung wurde nicht eingehalten.
- Gemeinderat hat viel Ziele gemäss Strategiepapier nicht umgesetzt.
- Bei den Aufzonungen wurde einzig das Gebiet Ilfisstrasse differenziert betrachtet.
- Die Gebäudebreiten und –längen sind gestützt auf die reduzierten Grenzabstände übertrieben bzw. sind die Grenzabstände höher anzusetzen, bei einer solchen Gebäudemassen.
- Die Gebäudehöhe hat unter Umständen extrem negative Auswirkungen auf die Umgebung. Man muss sich bewusst sein, dass mit der Möglichkeit eines Attikas ein Gebäude als vierstöckig in Erscheinung treten kann.
- Dachformen wie Tonnendächer sind zu streichen.
- Die neuen Vorgaben verringern den Wert der Liegenschaft. Gibt es hier eine Entschädigung für die materielle Enteignung?
- Mit der Inneren Verdichtung kann zum Teil die Erschliessung nicht mehr gewährleistet werden (insbesondere im Bereich Brüggmättliweg und Kindergartenstrasse). Auch die Parkierung wurde zu wenig berücksichtigt. Das muss gelöst werden.
- Aufzoning in bestehenden Einfamilienhausquartieren wie Kindergarten oder Brüggmättliweg ist nicht realistisch. Es ist nicht klar, welche Ziele der Gemeinderat verfolgt.
- Kann man noch einen Ersatzbau ohne die Aufzoning bauen oder gibt es dann Auflagen?
- Die neuen Vorgaben sind Investorenfreundlich und für Bewohner ein Nachteil.
- Das Strategieziel zum Erhalt des Ortsbildes beisst sich mit der Aufzoning.
- Ist nicht einverstanden, dass eine Mitwirkungseingabe begründet werden muss. Das ist so vorgeschrieben.
- Erwartet, dass das Protokoll öffentlich aufgeschaltet wird.
- Fordert alle Grundeigentümer auf, sich mit den Änderungen im Detail auseinanderzusetzen und sich über die Auswirkungen bewusst zu werden.

Stellungnahme Gemeinde:

- Mit der Mitwirkung und den Schreiben wird der Einbezug gewährleistet. Es wurden 270 Briefe verschickt. Es war schlicht nicht möglich, im Vorfeld mit allen Betroffenen das Gespräch zu suchen.
- Gemeinde ist nicht verpflichtet eine Entschädigung auszubezahlen, da die Aufzoning keine materielle Enteignung darstellt.

- Die Aufzonung zwingt die Eigentümer nicht zur vollen Ausnützung der Vorschriften. Es gibt keine Vorgabe, wonach ein Ersatzbau die Maximalmasse einhalten muss.
- Die Planänderungen wurden sorgfältig geprüft. Mit der Mitwirkung wird nun die Meinung der Bevölkerung abgeholt. Schlussendlich entscheiden die Stimmberechtigt, was gemacht wird und was nicht.

Christian Wüthrich, Dorfstrasse 25

- Ist überrascht ab den Aussagen im Erläuterungsbericht zu den Brücken im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr. Dort steht «Falls die Brücken im Fusswegnetz erhalten bleiben...»
- Er hat sich schon mit der Petition für den Erhalt des Bahnwäglis stark gemacht. Er hofft, dass die vielen Unterschriften genügend Gewicht erhalten. Es hat ja gezeigt, dass viele am Wägli festhalten wollen. Es wäre schade, wenn aus Kostengründen auf die wichtigen Verbindungen verzichtet würde.
- Hofft darauf, dass viele Eingaben eingereicht werden und man sich für den Erhalt des Bahnwäglis einsetzt.

Stellungnahme Gemeinde:

Die Sanierung der Brücken stellt die Gemeinde vor finanzielle Herausforderungen. Beim Bahnwägli kommt hinzu, dass dieses aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht wie gewünscht saniert werden kann. Der Hinweis wurde bewusst gemacht, damit sich Bevölkerung bewusst wird, was eine Sanierung finanziell bedeutet.


Ronald Jaudas, Ortbachstrasse 14

Was würde es konkret für die Grundeigentümer bedeuten, wenn für Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben werden müsste?

Stellungnahme Gemeinde:

- Die Sachlage ist noch nicht abschliessend klar, weil der Kanton zuerst sagen muss, was nun gilt.
- Weil bisher viele Gemeinden bei Um- und Aufzonungen auf eine Mehrwertabgabe verzichtet haben, können keine Referenzzahlen genannt werden.
- Was klar ist: die Mehrwertabgabe beträgt einen gewissen Prozentsatz des Mehrwerts (20-40%). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.
- Fällig wird die Abgabe erst, sobald der Mehrwert ausgelöst wird (Bautätigkeit oder Verkauf). Was aber bereits bei der Um- oder Aufzonung gemacht werden muss ist die Verkehrswertschätzung. Wer diese Kosten trägt, müsste noch definiert werden.

Schluss: 20.45 Uhr

Für das Protokoll

 Heidi Stalder

Geht an:

- Ortsplanungskommission
- Das Protokoll ist öffentlich und wird auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet