




Kantonaler Richtplan Ortsteil Wünnewil



Zusammenfassung Verdichtungsstudie Ortsteil Wünnewil

Gemäss dem kantonalen Richtplan, welcher seit 2018 in Kraft ist, hat unsere Gemeinde die Möglichkeit, an folgenden Orten zu wachsen, anders gesagt, Neueinzonierungen vorzunehmen:

Gemäss dem kantonalen Richtplan bedeutet der Pfeil die Richtung der Erweiterung des Siedlungsgebietes. Die schraffierten Flächen  bedeuten Erweiterungssektoren des Siedlungsgebietes.

Heute muss, nebst vielen Kriterien, auch eine gute Erschliessungsgüte, sprich ÖV-Anschluss, gewährleistet sein.

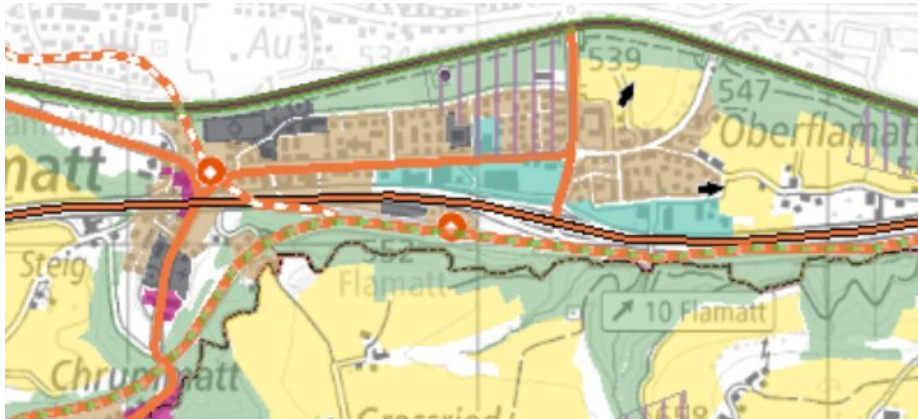
Im Ortsteil Wünnewil ist eine Erweiterung bei der Schlossmatte, oberhalb der S-Bahnstation, Wünnewil möglich (Pfeil). Die ÖV-Anbindung ist gut.

Auch im Bereich Pfaffenholz und Kreuzacker ist eine Erweiterung möglich, falls die ÖV-Anbindung den Vorschriften entsprechen.

Man kann also heute nicht mehr in irgendeinem Gebiet einfach Einzonierungen vornehmen.



Kantonaler Richtplan Ortsteil Flamatt



Beim Ortsteil Flamatt sind in Oberflamatt Einzonierungen möglich:

- Neue Wohnzone: Richtung Sense für Wohngebiet
- Arbeitszone: Fortsetzung der jetzigen Arbeitszone in Richtung entlang der Autobahn.

Diese Arbeitszone hat gemäss kant. Richtplan die Bedeutung einer kantonalen Arbeitszone, wobei es auch noch regionale AZ und übrige AZ gibt.

Dies hat natürlich auch einen Zusammenhang wegen des Autobahnanschlusses.



Zusammenfassung Verdichtungsstudie Ortsteil Wünnewil

Bauzonenerweiterung

- In der Kategorie der Siedlungspriorität 3 kann eine Erweiterung der Bauzone von höchstens 3 ha geplant werden, allerdings nur, wenn die gesamte nicht überbaute Fläche der rechtskräftigen Bauzone nicht mehr als 1 ha beträgt.
- Die Verdichtungsstudie muss erstellt sein.
- Die ÖV-Anbindung muss gewährleistet sein.

Der Gemeinderat hat vorerst den Auftrag an das Planungsbüro pbplan für den Ortsteil Wünnewil gegeben. Die Untersuchungen für den Ortsteil Flamatt sind im 2022 geplant.

Gemäss dem kantonalen Richtplan müssen diese 3 Kriterien erfüllt sein, damit überhaupt eine Neueinzonierung geplant werden kann.

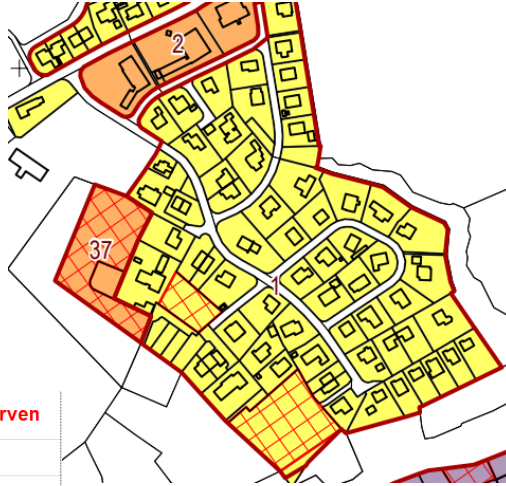
- Baulandreserve
- Verdichtungsstudie
- ÖV-Anbindung



1. Kriterium: Baulandreserve

Ortsteil Wünnewil

Bsp. Pfaffenholz



Teilgebiet		Baulandreserven
Nr.	Bezeichnung	m2
1	Pfaffenholz	5185
37		4917

Bei der Herausgabe des kant. Richtplanes durch den Kanton war noch nicht klar, nach welchen Kriterien die Verdichtungsstudie erstellt werden soll.

Der Kanton hat dann mit verschiedenen Raumplanern zusammen dies auf Papier gebracht.

Dabei wurde der ganze Ortsteil Wünnewil in Teilgebiete unterteilt.

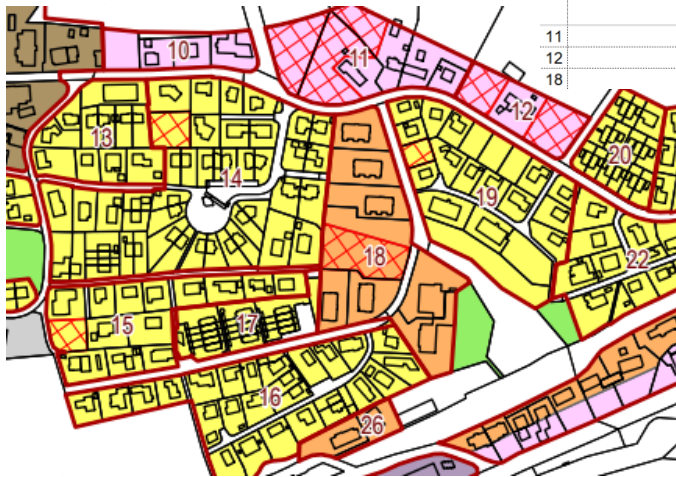
Beispiel Pfaffenholz (schraffierte Flächen):

Das Teilgebiet Nr. 1 verfügt über 5'185 m² Baulandreserve

Das Teilgebiet Nr. 37 verfügt über 4'917 m² Baulandreserve



Bsp. Dorfstrasse / Eichenstrasse



Teilgebiet		Baulandreserven
Nr.	Bezeichnung	m2
11		5549
12		2783
18		2421

Beispiel Dorfstrasse Eichenstrasse (schraffierte Flächen):

Das Teilgebiet Nr. 11 verfügt über 5'549 m² Baulandreserve

Das Teilgebiet Nr. 12 verfügt über 2'783 m² Baulandreserve

Das Teilgebiet Nr. 18 verfügt über 2'421 m² Baulandreserve



1. Kriterium: Baulandreserve Ortsteil Wünnewil

- Reserve von ca. 25'700 m² Land in Bauzone!!

Bevor eine Neueinzonierung gemacht werden kann, müssen ca. 15'700 m² Bauland überbaut sein.

Fazit:

Das Kriterium Baulandreserve, wonach max. 10'000 m² (1 ha) nicht bebaut sein muss, wird nicht erfüllt.



2. Kriterium Verdichtungspotenzial Ortsteil Wünnewil



Teilgebiet		Nutzer dichte	Zielwert Nutzerdichte	Raumdichte	Zielwert Raumdichte
Nr.	Bezeichnung	E/ha	E/ha	m ² /E	m ² /E
1	Pfaffenholz	34	45	295	220
2		75	56	134	180

Die Verdichtung wird aus mehreren Faktoren errechnet.

Nutzerdichte: Anzahl Personen pro ha Land (Einwohner und Beschäftigte), die die Bauzone einer Gemeinde oder eines Quartiers beanspruchen.

Zielwert Nutzerdichte: Angestrebter Wert der Nutzerdichte in besagtem Teilgebiet. Dieser Wert ist von der Gemeinde zu kontrollieren und zu validieren.

Raumdichte: Kehrwert der Nutzungsichte, also die Grösse der Bauzonenfläche (ha) pro Bewohner und Beschäftigte. Dies wird ebenfalls als Bauzonenflächenbeanspruchung bezeichnet.

Zielwert Raumdichte: Angestrebter Wert der Raumdichte in besagtem Teilgebiet. Dieser Wert ist von der Gemeinde zu kontrollieren und zu validieren.



2. Kriterium Verdichtungspotenzial Ortsteil Wünnewil

- Verdichtungspotenzial gemäss den kant. Vorgaben wird erreicht

ort	Delta pot	
ort	Teilgebiet	A
v	Einw	
	5	
	-34	
	24	
	11	
	-23	
	15	
	-69	
	-1	
	-4	
	6	
	14	
	37	
	-13	
	-18	
	-94	
	31	
	33	
4	-1	

Das Delta pot sagt aus, ob das Verdichtungspotenzial erreicht ist.

Delta pot Teilgebiet: Einw pot Teilgebiet – Anzahl heutiger Bewohner und Arbeitende innerhalb Teilgebiet.

Minus bzw. grün heisst, dass bereits heute mehr Personen im Teilgebiet anwesend sind, als der Zielwert dies verlangen würde.

Plus bzw. rot heisst, dass diese Anzahl Personen noch hinzukommen müssen, wenn der Zielwert erreicht werden will.

Fazit:

Resultat: -1

Das heisst, dass der Ortsteil Wünnewil die Verdichtungskriterien erfüllt.



3. Kriterium: ÖV-Anbindung

Gemäss T101. Siedlungsgebiet:

- › Bewilligung massvoller Erweiterungen in Gebieten, die weniger als 300 m von einem Siedlungskern entfernt liegen und ein angemessenes ÖV-Erschliessungsniveau aufweisen;
- › in Gebieten mit einem Abstand von über 300 m zu einem Siedlungskern, im Wesentlichen Erwägung von Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen.

Dieses Kriterium wird mit der S-Bahnstation Wünnewil erfüllt.

Abgebildet ist das Themenblatt 101 des kant. Richtplanes.

Fazit:

Dieses Kriterium wird mit der S-Bahnstation Wünnewil erfüllt.



RESULTATE

Bauzonenerweiterung für den Ortsteil Wünnewil

- Die ÖV-Anbindung muss gewährleistet sein. (HABEN WIR!)
- Die Verdichtungsstudie muss erstellt sein. (IST GEMACHT!)
- In der Kategorie der Siedlungspriorität 3 kann eine Erweiterung der Bauzone von höchstens 3 ha geplant werden, allerdings nur, wenn die gesamte nicht überbaute Fläche der rechtskräftigen Bauzone nicht mehr als 1 ha beträgt. (ZUWARTEN!)

Schlussendlich kann gesagt werden:

ÖV-Anbindung ist gut

Die Verdichtungsstudie zeigt, dass die verlangten Kriterien erfüllt sind.

Im Moment kann für den Ortsteil Wünnewil noch keine Neueinzonierung vorgenommen werden, weil die Baulandreserve zu hoch ist. Das heisst, es müssten ca. 15'700 m² Land überbaut werden. Erst danach kann eine Neueinzonierung ins Auge gefasst werden.

Zudem müssen auch für den Ortsteil Flamatt diese Kriterien stimmen. Die Verdichtungsstudie für Flamatt ist, wie gesagt, im 2022 geplant.

9. Juni 2021

Erwin Grossrieder