

Gesamtrevision Ortsplanung; eine Herausforderung für alle Beteiligten

Einmal im Monat berichten die einzelnen Rickenbacher Gemeinderäte und der Geschäftsführer abwechselungsweise über Aktivitäten aus ihrem Tätigkeitsgebiet und informieren auf diese Weise die Bürgerschaft über persönliche Erfahrungen und Eindrücke. Den Mai-Beitrag liefert Thomas Zettel, der verantwortliche Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur.

Seit gut einem Jahr sind wir an der Gesamtrevision der Ortsplanung. Die aktuelle Coronakrise hat unsere Arbeiten jedoch etwas verzögert. Trotzdem will ich die Gelegenheit nutzen, Ihnen ein paar wichtige Informationen und Gedanken zur Ortsplanung weiter zu geben.

Siedlungsleitbild

Im März fand die öffentliche Mitwirkung für das neue Siedlungsleitbild statt. Die Infoveranstaltung mussten wir jedoch aufgrund der Coronakrise absagen und vorerst eine Pause im weiteren Vorgehen einlegen. Sobald es die Situation zulässt, werden wir einen neuen Termin für die Infoveranstaltung festlegen. Zu diesem Zeitpunkt wird die öffentliche Mitwirkung nochmals lanciert, dass auch nach der Infoveranstaltung nochmals die Möglichkeit besteht, zum Siedlungsleitbild Stellung zu nehmen.

Mit der öffentlichen Mitwirkung bietet sich den Rickenbachern die Gelegenheit, sich zum Siedlungsleitbild zu äussern. Das vorliegende Siedlungsleitbild ist eine erste Fassung, welche in zahlreichen Sitzungen, Analysen und Diskussionen entstanden ist. Nun stellt sich für uns die Frage: Haben wir den Nagel auf den Kopf getroffen? Es haben schon einige Rickenbacher, während der ersten Mitwirkung, zum Siedlungsleitbild schriftlich Stellung genommen. Ich bedanke mich für die Rückmeldungen. Wir werden diese genau analysieren und weitere wichtige Anliegen in das Siedlungsleitbild aufnehmen und - wo nötig - auch noch Präzisierungen ergänzen.

Die wichtigsten Änderungen der Raumplanung

Im März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung das neue Raumplanungsgesetz mit grosser Mehrheit angenommen. Kantonal wurden die Änderungen bereits umgesetzt. Nun sind die Gemeinden in der Pflicht, bis 2023 den neuen gesetzlichen Rahmen ebenfalls umzusetzen. Gerne erläutere ich kurz die wichtigsten Änderungen.

Ein zentrales Anliegen ist der schonende Umgang mit dem Boden oder - anders ausgedrückt - möglichst wenig Fläche zu verbauen und so die Zersiedelung zu stoppen. Die Siedlungen sollen kompakter gebaut werden, generell soll pro Einwohner weniger Boden benutzt werden.

Die Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu entsprechen. Da wo sie grösser sind, müssen sie verkleinert werden, respektive muss rückgezont werden.

Damit Bauland nicht gehortet, sondern bedarfsgerecht verkauft wird, haben die Gemeinden verschiedene Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung.

Bei der Bemessung der Baukörper kommen neue Parameter zur Anwendung. So wird die Ausnutzungsziffer wie auch die Geschossigkeit wegfallen. Neu wird eine Überbauungsziffer und eine maximale Gebäudehöhe definiert.

Für Bauten in der Nichtbauzone gibt es eine Vielzahl an Änderungen. Grundsätzlich wird es sicher schwieriger Bauten zu realisieren, welche nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Fürs Bauen in der Nichtbauzone hat der Kanton ein Merkblatt verfasst.

Auswirkungen für Rickenbach

Wie wir schon mehrmals kommuniziert haben, verfügt Rickenbach über eine grössere Bauzone, als sich der voraussichtlich berechnete Bedarf der nächsten 15 Jahre beziffert. Somit ist Rickenbach eine sogenannte Rückzonungsgemeinde. Hier setzten wir die kantonale Rückzonungsstrategie um. Der Spielraum für die Gemeinde ist dabei jedoch verschwindend klein. Aktuell führen wir mit betroffenen Grundeigentümern intensive Gespräche. Es ist für uns definitiv ein Pflichtprogramm und keine Kür!

Obwohl Rickenbach über zu grosse Bauzonen verfügt, können wir nicht allen Nachfragen an Bauland gerecht werden. Dies sind vorwiegend Grundstücke für Einfamilien- oder Doppelhäuser im Ortsteil Rickenbach. Hierfür werden wir in Zukunft mit den Grundeigentümern solcher Baulandparzellen, welche noch nicht bebaut sind, den Dialog führen. Ein weiterer Aspekt ist der Generationenwechsel in bestehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Dafür muss geeigneter Wohnraum geschaffen werden, damit dieser auch aktiv stattfinden kann. Wie sieht dies jedoch aus? Welche Bedürfnisse müssen abgedeckt werden? Es gibt viele Fragen. Gerne nehmen wir dazu Ihre Vorschläge und Anregungen entgegen. Durch die bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzonen wird ein Umdenken gefordert. Auch Rickenbach hat dadurch nur ein gewisses «Kontingent» an Bauland zugute. Dies bedeutet, dass das Bauland auch für den Verkauf und zur Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung stehen muss.

Die Umsetzung der neuen Bauvorschriften ist ein technischer Vorgang. Im Grundsatz sollen die Strukturen der Wohnquartiere sich nicht gross ändern, ausgenommen dies ist bewusst gewollt und wird angestrebt. Es ist uns ein grosses Anliegen, dass die Wohnqualität erhalten oder sogar gesteigert werden kann.

Für Bauten in der Nichtbauzone gilt die kantonale Gesetzgebung. Diese können wir nicht beeinflussen. Stand heute gibt es jedoch auch auf kantonaler Ebene noch viele Fragen oder Unklarheiten in diesen Zonen. In dieser Angelegenheit können wir heute keine allgemein geltenden Aussagen machen, wir können Sie jedoch objektspezifisch beraten oder bei den kantonalen Stellen entsprechende Antworten einfordern.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung mit den verschiedenen Teilprojekten wird uns in den nächsten Jahren vor weitere herausfordernde Aufgaben stellen. Mit Ihrem konstruktiven aber auch kritischen Mitwirken werden wir diese Aufgaben für Rickenbach umsetzen. Wir wollen dieses Projekt nicht nur für die Rickenbacher sondern mit den Rickenbachern umsetzen. Ich freue mich auf eine spannende Zeit und viele interessanten Gespräche zur Ortsplanung!



Bildlegende:

Da hatte es noch genügend unbebaute Flächen; die beiden Ortsteile Pfeffikon und Rickenbach anno 1923