

## **Bericht des Gemeinderates an die Gemeindekommission zu Handen der Einwohnergemeindeversammlung**

### **Teilzonenplan Zentrum / Revision des Zonenplans und des Reglements**

---

1996 löste die Teilzonenplanung «Zentrum» die Ortskernplanung von 1961 mit ihren nur lückenhaft realisierten städtischen Bauten ab und versuchte, mit zeitgemässen Bestimmungen die Voraussetzungen für ein ortsgerechtes Zentrum zu schaffen.

Seit der Inkraftsetzung der «Zentrumsplanung» sind in den fünf Arealen mit Quartierplanpflicht die Vorgaben aus den Teilzonenvorschriften «Zentrum» umgesetzt und genehmigt worden. Für diese Areale wurden eigenständige Vorschriften erlassen, welche die Bestimmungen des Teilzonenreglements «Zentrum» ersetzen. Bis heute sind in drei Quartierplanarealen Bauten realisiert worden oder in der Ausführungsphase. Rund um den Bahnhofplatz sind verschiedene Bauvorhaben in Vorbereitung. Die Umgestaltung des Bahnhofplatzes selbst ist in der Planung weit fortgeschritten.

Neben diesen, das Zentrum prägenden Projekten sind auch in den Arealen für Strukturhaltung mehrere Bauten erneuert (und erweitert) worden.

Die Umsetzung der Bestimmungen aus dem Jahre 1996 zeigt, dass damals ein richtiger Weg für eine ausgewogene Balance zwischen Umgestaltung und Erhaltung des Therwiler Dorfzentrums eingeschlagen worden ist. Bei der neuesten Revision gilt es, diese Bestimmungen nunmehr den durch die Quartierplanungen veränderten Verhältnissen anzupassen. Dabei werden die Vorschriften nach den Erfahrungen der letzten Jahre klarer formuliert und es wird darauf geachtet, die Rechtsgleichheit mit den bisherigen Vorschriften zu gewährleisten.

Hauptziel bleibt das Schaffen von Voraussetzungen für funktionierende Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie eine positiv erlebbare Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum. Durch diese Veränderungen wird sich auch die Sicherheit im öffentlichen Raum entscheidend verbessern.

Nachstehend die wichtigsten Änderungen der Revision:

- Anpassung an die beschlossenen Quartierplanperimeter: Die Quartierplanbestimmungen sind durch eigenständige Planungsinstrumente ersetzt worden, womit die Flächen der Quartierplanperimeter aus dem Teilzonenplan Zentrum entlassen werden können.
- Bereinigung des Perimeters an der Oberwilerstrasse zwischen Areal 4 und WG2: Die Bauten an der Teichstrasse sind realisiert worden, die Parzellen können der Normalbauzone WG2 zugewiesen werden.

- Aufheben der Quartierplanpflicht für das Areal "D" am Hinterkirchweg: Nach Zuweisung von zwei Parzellen östlich des Hinterkirchwegs in die Zone W2, wird auch dieses Areal in die Normalbauzone W2 entlassen.
- Zuweisung des nördlichen Teils von Parzelle 820 (Bahnhofstrasse 31) in die Zone W2: Damit können die eingeschossigen Garagebauten an der Ebnetstrasse ersetzt und die Lücke zwischen den Bauten geschlossen werden. Zudem wird die Uferschutzzone und die darüber liegende Zone für publikumsorientierte Nutzungen aus dem Perimeter entlassen.
- Anpassung der Baulinien im Areal 2 entlang der Bahnhofstrasse, damit bei Neubauten eine geschlossene Bauweise ermöglicht wird.
- Die Berechnung der Bruttogeschossfläche entfällt, weil die Volumen durch Baubereiche und Geschosshöhen definiert sind.
- In den Arealen für Strukturhaltung werden – vorab im strassenabgewandten Bereich – die Nutzungsmöglichkeiten erweitert und mit diversen Bestimmungen präzisiert.

Der Planungsbericht geht im Einzelnen auf den Inhalt der Revision ein. Im Mitwirkungsbericht sind die Stellungnahmen zu den eingereichten Vernehmlassungen zu finden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorliegenden Revision der Teilzonenplanung Zentrum, die wegen der Perimeteränderungen auch eine geringfügige Mutation des Zonenplans Siedlung bedingt, der Gemeindeversammlung ein zeitgemässes Planungsinstrument für eine geordnete Bodennutzung und eine hohe Siedlungsqualität zum Beschluss vorzulegen.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung,**

- a) die Teilzonenvorschriften Zentrum, bestehend aus Teilzonenplan Zentrum und Teilzonenreglement Zentrum, und**
- b) die Mutation des Zonenplans Siedlung zu genehmigen.**

Therwil, 9. November 2009

### **Im Namen des Gemeinderates**

Der Gemeindepräsident:            Der Gemeindeverwalter:

Dr. Heiner Schärner                Theo Kim

*Das Zonenreglement, der Planungsbericht und der Mitwirkungsbericht können auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Der Zonenplan im Massstab 1:1000 liegt in der Bauabteilung zur Einsichtnahme auf und kann – gegen eine Schutzgebühr von CHF 50.00 – ebenfalls bezogen werden. Alle Unterlagen sind auch auf unserer Homepage [www.therwil.ch](http://www.therwil.ch) zu finden (Rubrik 'Politik / Gemeindeversammlung').*