



Teilzonenplanung „Zentrum“

**Revision 2008 / 09**

## **Planungsbericht**

### **Ausgangslage und Zusammenfassung**

Die Teilzonenplanung "Zentrum" löste 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" im Jahre 1996 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 wurden in drei Quartierplanarealen Bauten realisiert oder sind 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 zur Umgestaltung und Erhaltung des Therwiler Dorfzentrums eingeschlagen wurde. Nun gilt es, diese Bestimmungen den, durch die Quartierplanungen veränderten Verhältnissen, anzupassen. Dabei werden die Vorschriften nach den Erfahrungen der letzten Jahre klarer formuliert und darauf geachtet, die Rechtsgleichheit mit den "alten" Vorschriften zu gewährleisten.

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

### **Planungsablauf**

bis 2008            Sammeln von Erfahrungen aus der Anwendungspraxis bei Bauvorhaben.  
Erste Zielsetzungen für die kommende Revision.

#### **2008**

bis Juni            Entwurf der Planungsinstrumente durch die Fachstelle Raumplanung  
der Gemeinde Therwil

Juni - Juli        Beratung in der Fachkommission "Zentrum"  
Begutachtung durch zwei örtlich praktizierende Architekten

Juli                Verabschiedung Gemeinderat zur Vorprüfung durch das ARP

November        Bericht Vorprüfung durch den Kanton

#### **2009**

Februar            Bereinigung nach Vorprüfung durch Fachkommission "Zentrum"

April- Juni        Information und Mitwirkungsverfahren

Oktober            Bereinigen der Planungsinstrumente aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens und Genehmigung durch die Fachkommission „Zentrum“ und den Gemeinderat.

November        Verabschiedung der Gemeindeversammlungsvorlage durch den Gemeinderat.

Dezember        Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

## **Planungsverantwortliche**

Weil sich diese Revision vor allem auf Praxiserfahrungen und die fünf rechtsgültigen Quartierplanungen stützt, war der Beizug von externen Expertenbüros nicht notwendig. Das erforderliche Wissen war verwaltungsintern vorhanden und gewährleistet.

Die Revision wurde von der Fachkommission "Zentrum" und von der Bau- und Planungskommission in Zusammenarbeit mit dem Bauverwalter der Gemeinde realisiert. Der Gemeinderat ist periodisch über die Planungsschritte informiert worden.

## **Zielsetzungen**

Die Ziele der *"Zentrumsplanung 1995"* für ein attraktives Dorfzentrum gelten auch noch heute:

- *"Der Strassenraum und die angrenzenden Bereiche sollen aufgewertet werden"*
- *"Im Ortskern soll ein lebendiger Treffpunkt an einem zentralen Ort geschaffen werden"*
- *"An den zentralen Lagen sollen geeignete Standorte für Dienstleistungen, Läden, Gewerbe und Wohnungen mit einer hohen Qualität der Umgebung gesichert und ergänzt werden"*
- *"Das Begehen und Verweilen soll auf zweckdienliche, sichere und attraktive Weise ermöglicht werden"*
- *"Die Altbauten, welche den Ortskern durch ihre Stellung und ihren Eigenwert prägen, sollen mit ihrem Umschwung erhalten werden"*

Präzisierungen und Anforderungen für die Revision 2008:

- Schaffen von attraktiven Voraussetzungen für Verkauf und Dienstleistungen, aber auch für das Wohnen im Zentrum
- Förderung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit im öffentlichen Raum
- Bereinigen der Perimeter und der Bestimmungen aufgrund der genehmigten Quartierplanungen
- Zoneneinteilung unverändert belassen
- Wahrung der Rechtsgleichheit mit den alten Bestimmungen
- Vereinfachen der Reglementierung. Überdenken der Regelungen aufgrund der Praxiserfahrungen der letzten Jahre. Präzisieren derjenigen Bestimmungen, die unklar formuliert waren und unterschiedlich ausgelegt werden konnten. Weglassen von unnötigen Bestimmungen oder Wiederholungen des RBG und der RBV.

## **Umsetzung der Ziele**

Wesentliche zentrumsfördernde Zielsetzungen sind in die Quartierplanvorschriften eingeflossen.

Dazu gehört vor allem die Umgestaltung des Bahnhofareals als Ort der Begegnung.

Die Quartierplanaareale haben eigenständige Bestimmungen und werden von dieser Planungsrevision nicht mehr erfasst.

Gestaltungskonzept und Richtlinien der Bahnhofstrasse sind nach dem Bau des Löwenkreisels und dem Ausbau der Strasse bis über die Einmündung Hinterweg nicht mehr im ursprünglichen Sinn realisierbar. Für die Vorbereiche zwischen Hinterweg und Hinterkirchweg sind in den Arealen für Strukturhaltung entsprechende Bestimmungen formuliert.

Für die Bushaltestellen beiderseits der Bahnhofstrasse wird vom Kanton ein Konzept ausgearbeitet, in welchem die Ziele der Planung und die Anliegen der Gemeinde angemeldet worden sind.

Erläuterungen zu den Änderungen im **Teilzonenplan** (Planinhalte):

- Anpassung der beschlossenen Quartierplanperimeter.
- Bereinigung Perimeter an der Oberwilerstrasse zwischen Areal 4 und WG2.  
Die Bauten an der Teichstrasse sind realisiert, die Parzellen können der Normalbauzone WG2 zugewiesen werden.
- Aufheben der Quartierplanpflicht Areal "D" am Hinterkirchweg.  
Nach Zuweisung von zwei Parzellen östlich des Hinterkirchweges in die Zone W2, soll auch dieses Areal in die Normalbauzone W2 entlassen werden.
- Zuweisung des nördlichen Teils von Parzelle 820 (Bahnhofstrasse 31) in die Zone W2, damit die eingeschossigen Garagebauten an der Ebnetstrasse ersetzt werden können. Damit kann die Lücke zwischen den Bauten geschlossen werden. Zudem wird die Uferschutzzone und die darüberliegende 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.
- Ergänzung / Vervollständigung der Baulinien am Hinterweg

Die vier ersten Änderungen haben auch Auswirkungen auf den **Zonenplan "Siedlung"**.  
Die entsprechenden Anpassungen werden gleichzeitig mit der Revision des Teilzonenplanes "Zentrum" vorgenommen und zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### Kommentare zu den Änderungen im **Teilzonenreglement**

Neben Textbereinigungen und Anpassungen an andere geltende Bestimmungen, sowie Streichung nicht mehr benötigter Regelungen, sind nachfolgende Änderungen vorgenommen worden:

- Die Quartierplanbestimmungen sind durch eigenständige Planungsinstrumente ersetzt worden und entfallen vollständig.
- Die Berechnung der Bruttogeschossfläche entfällt, weil die Volumen durch Baubereiche und Geschosshöhen definiert sind.
- Die Erstellung von Parkplätzen und Einfriedigungen wird bewilligungspflichtig.
- Der erforderliche Parkraum für Motorfahrzeuge und Fahrräder wird nach geltender Praxis geregelt. Die Mindestzahl richtet sich nach der kantonalen Verordnung.  
Für die Ersatzabgabe hat die Gemeinde 1999 ein eigenes Reglement erlassen.
- In den Arealen für Strukturhaltung werden Nutzungsmöglichkeiten erweitert und mit folgenden Bestimmungen präzisiert:
  - zeitgemässe Nutzung der rückwärtigen Grünbereiche, Zulässigkeit von Kleinbauten
  - Berechnung der maximal zulässigen Gebäudevolumen und Dachfirshöhen
  - auf der strassenabgewandten Seite sind auch Dacheinschnitte möglich
  - Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen wird der Bewilligungspflicht unterstellt
  - Gestaltung der Vorplatzbereiche.

Alle diese Anpassungen wirken nicht oder nur unwesentlich einschränkend auf das Grundeigentum. Somit wird die Zielsetzung der Rechtsgleichheit erfüllt.

#### **Information und Mitwirkung**

Die Bevölkerung wurde zum **öffentlichen Mitwirkungsverfahren** eingeladen. Die Vernehmlassung dauerte vom 23. April 2009 bis am 30. Juni 2009

Es wurden 4 Eingaben (3 von Parteien und eine von einer Privatperson) eingereicht.

Die Meinungen sind Positiv. Die Mitwirkenden haben diverse Änderungsvorschläge eingereicht.

Die Stellungnahmen der Mitwirkenden wurden eingehend geprüft, ausgewertet und in die Überlegungen bei der Überarbeitung der Planungsinstrumente einbezogen. Diese Überlegungen sind im Mitwirkungsbericht festgehalten.

Mit allen Mitwirkenden wurden Gespräche geführt und über die Resultate informiert.

## Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung

Ergänzung Reglement mit Hinweis/Bestimmung Hochwasserschutz

Eine Hochwasserbestimmung kann in diesem Verfahren nur für Areale ohne rechtskräftige Sondernutzungsplanung erlassen werden. Also ist für die Areale „Strukturerhaltung“ und „nach Richtplan 61 bebaut“ eine solche Bestimmung realisierbar.

Da es sich um bebaute und mehrheitlich in jüngerer Zeit renovierte / umgebaute Liegenschaften handelt, ist eine zwingend umzusetzende Vorschrift nicht möglich. Hingegen kann die Gemeinde durch den Erlass einer Reglementbestimmung die Grundeigentümer motivieren, entsprechende Objektschutzmassnahmen ins Auge zu fassen.

Hochwasserschutz	<b>§5</b> Zum Schutz vor Überflutung der Kellerräume und von nur wenig über dem Strassenniveau liegenden Erdgeschossen, sind entsprechende Objektschutzmassnahmen vorzusehen. Die Art der Ausführung ist objektabhängig und obliegt den Liegenschaftseigentümern. Dafür sind ortsfeste und auch mobile Massnahmen denkbar.
------------------	--

Dieser Zusatz wird unter Allgemeines § 5 neu in das Reglement aufgenommen. Die anderen Paragraphen werden um eine Nummer zurückgesetzt.

Im weiteren werden kleinere Anpassungen im Plan vorgenommen..

## Beschluss- und Auflageverfahren

Die Teilzonenvorschriften ZENTRUM bestehend aus Teilzonenplan und Teilzonenreglement sind grundeigentumsverbindlich.

Die vorliegenden Planungsinstrumente werden der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Danach folgt das 30tägige Planaufgabeverfahren, allfällige Einspracheverhandlungen und die Genehmigung durch den Regierungsrat.

**Ergänzen nach Beschlussfassung / vor Genehmigung durch Regierungsrat.**

Therwil, 04.06.08 / 01.07.08 / 23.07.08 / 07.12.09