

GEMEINDE

Buchs



Teilrevision der Nutzungsplanung

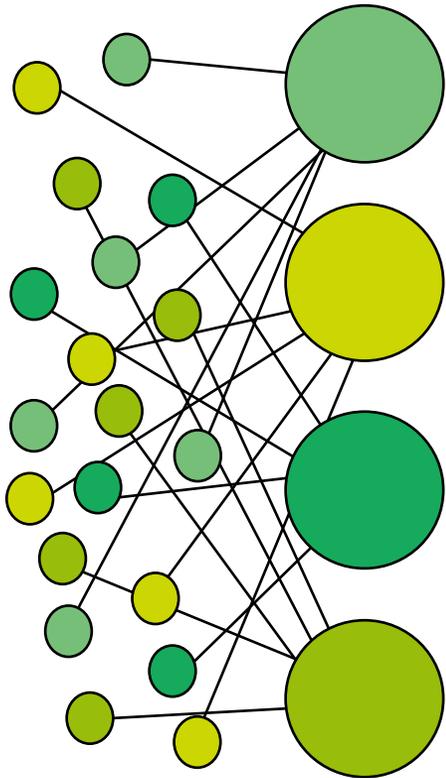
2. Informationsveranstaltung vom 21. Oktober 2020

Inhalt

- Begrüssung R. Meier
- Wo stehen wir? R. Meier
- Die Inhalte der Revision im Überblick M. Camenzind
- Weiteres Vorgehen R. Meier
- Diskussion alle

Planungsprozess

Grundlagen & Analysen

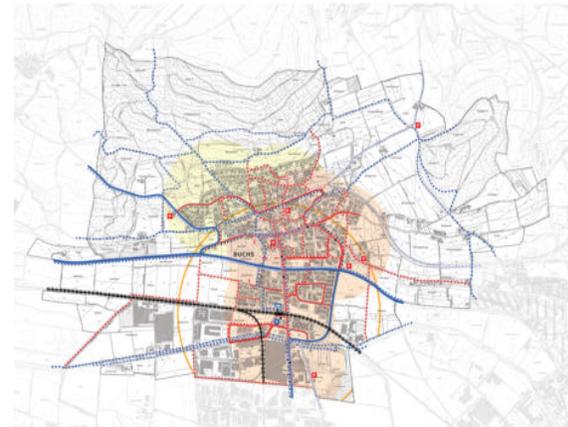
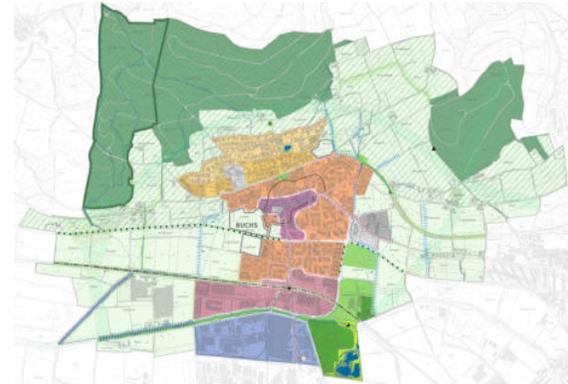


REK

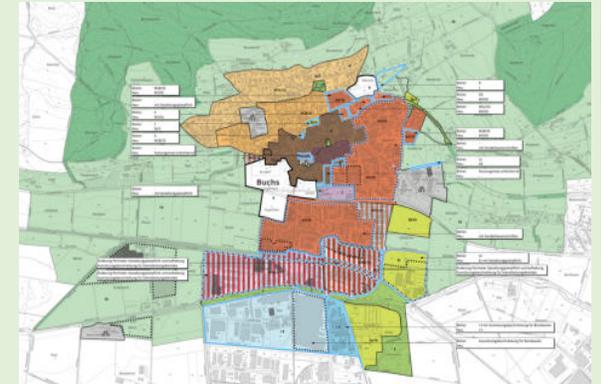
Die Gemeinde Buchs trägt ihrem dörflichen Charakter Sorge und stärkt ihre ortsbauliche Struktur mit gezielten Planungen und Projekten.



Richtplanung



Nutzungsplanung



GEMEINDE
Buchs 

Television Nutzungsplanung

Vom Gemeinderat am 12.10.2020
zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet

BAU- UND ZONENORDNUNG

Fortsatzung durch die Gemeindeversammlung am 26.11.2020
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Schreiber:

Pascal Schmid Urs Tanner

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion: BDU-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**
Planer und Architekten AG
Fellhubstrasse 30, 8005 Zürich

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung Buchs erfolgte vom 17. Januar 2020 bis 17. März 2020.

Einwendungen total	14
• Berücksichtigt	6
• Teilw. berücksichtigt	1
• Nicht berücksichtigt	7

Anhörung Region ZPF / Vorprüfung Kanton

Das ARE würdigt in seinem Vorprüfungsbericht die auf einer umfassenden Gesamtschau basierende Revision der Nutzungsplanung.

- Die Anliegen des Kantons sowie der Region ZPF wurden grossmehrheitlich berücksichtigt.

Revisionsziele

- Regelungen, wo möglich, vereinfachen.
- Regelungen der Kernzone unter Wahrung der prägenden Strukturen flexibilisieren.
- Qualitätsvolle Siedlungserneuerung und moderate Verdichtung in den zentrumsnahen Wohngebieten ermöglichen.
- Ökologische Siedlungsentwicklung sicherstellen.
- Arbeitsplätze fördern (Gewerbe/Dienstleistung) und Nutzungskonflikte minimieren.

Revisionsinhalte

Kernzonen

- Kernzonenplan und Bestimmungen (Art. 3 bis 14)

Fokusgebiete Innenentwicklung

- Gebiete mit Sonderbauvorschriften (Art. 28 bis 30)
- Gestaltungsplanpflichtgebiete (Art. 31)
- Mischzonen am Bahnhof (Art. 19)

Siedlungsdurchgrünung

IVHB

Weitere Themen

Kernzone

Grundhaltung: Charme des Ortskern erhalten



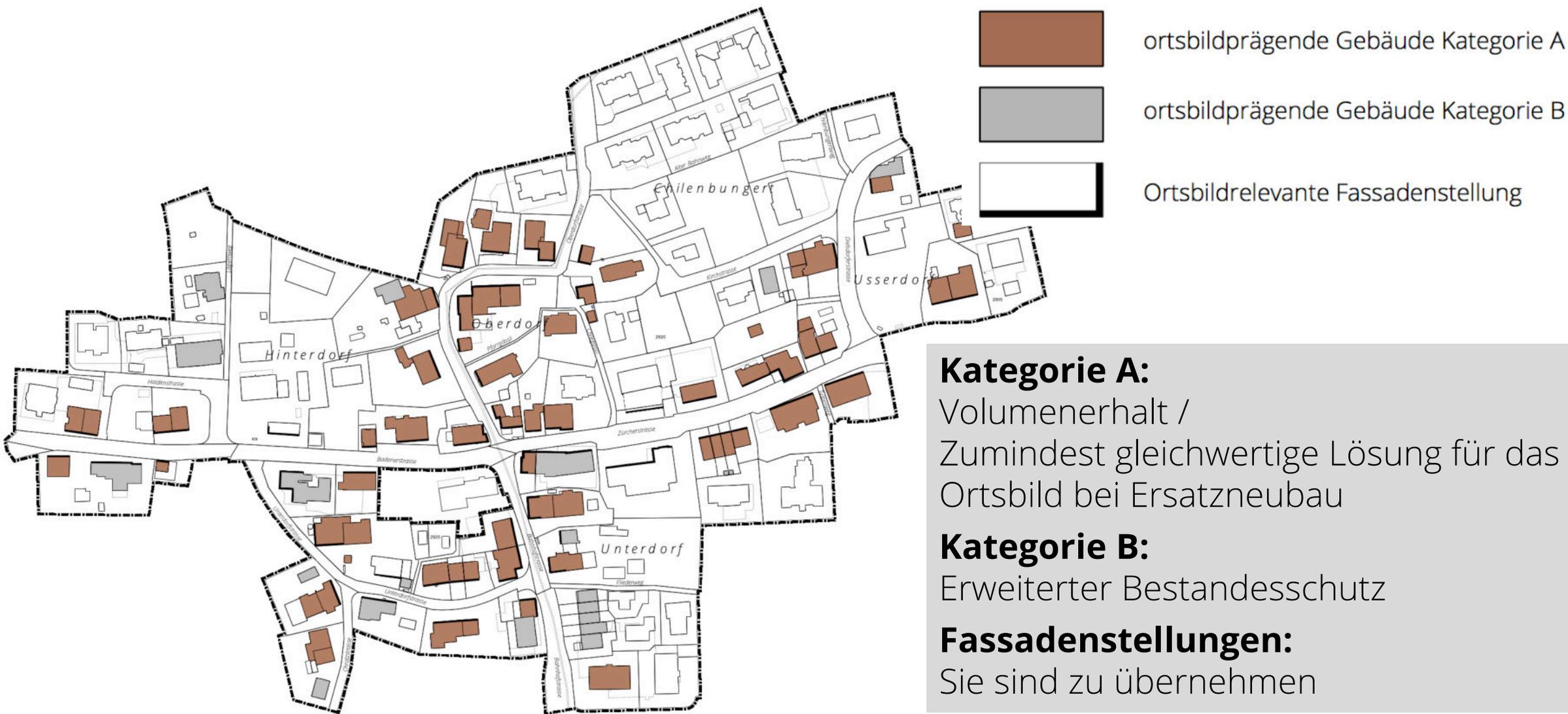
Was ändert sich?

- Kernzonenplan wird aktualisiert
- Kernzonenabgrenzung wird punktuell angepasst
- Kernzonenbestimmungen werden präzisiert und flexibilisiert
- Ansonsten haben sich die bisherigen Bestimmungen bewährt und bleiben weitgehend unverändert

Kernzonenbestimmungen

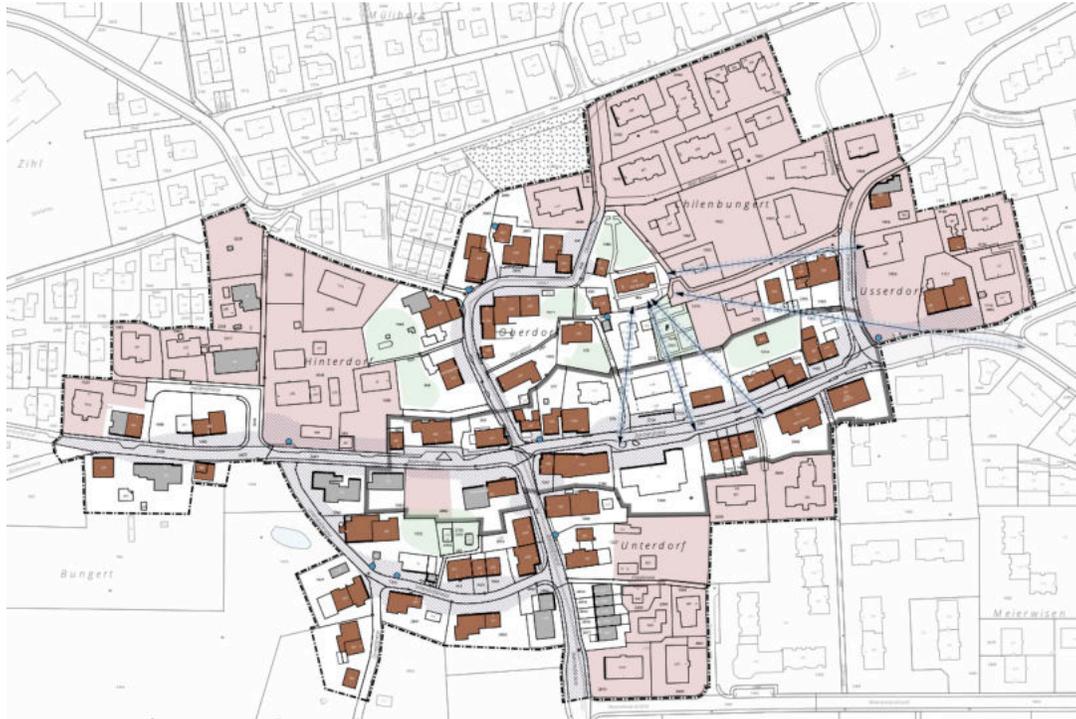
- Volumenschutz wird vereinheitlicht
- Ortsbildrelevante Fassadenstellungen sind zu erhalten
- Prägende Strassen-, Platz-, Hof- und Gartenbereiche sind zu erhalten
- Näherbauen an Strasse wird ermöglicht
- Mass für Dachflächenfenster wird leicht erhöht
- Zeitgemässe Lösungen werden ermöglicht

Volumenschutz mit Spielraum



Was hat seit der öffentlichen Auflage geändert?

Stand Januar 2020



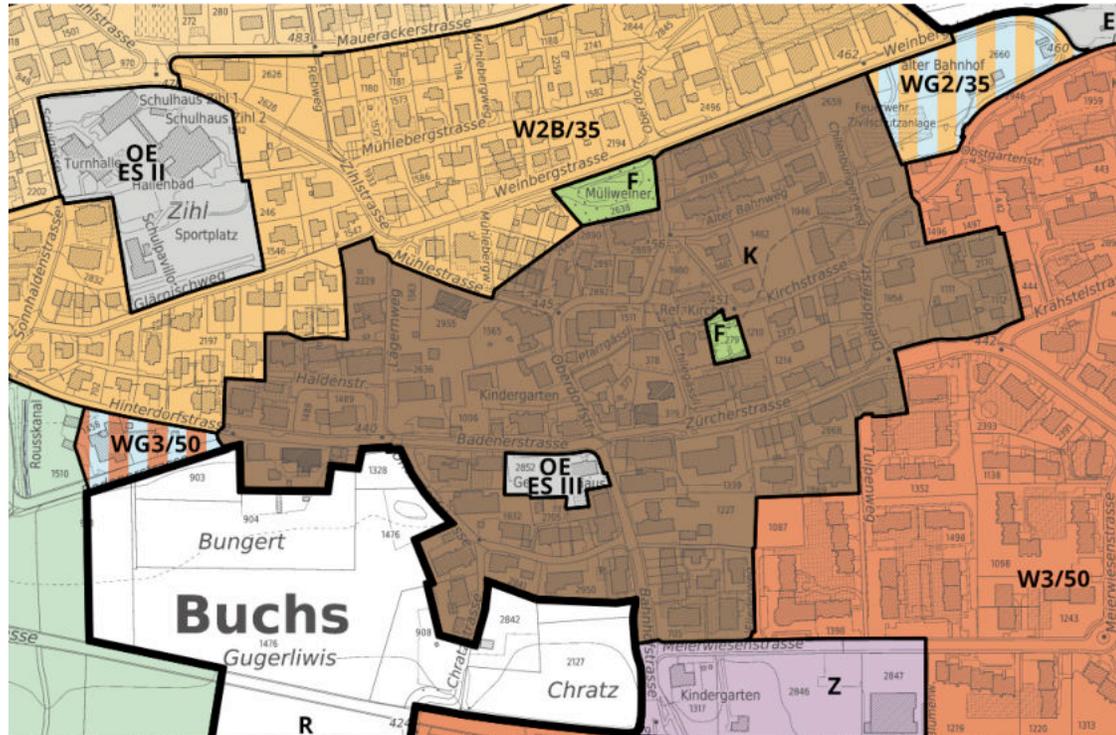
Aktueller Stand



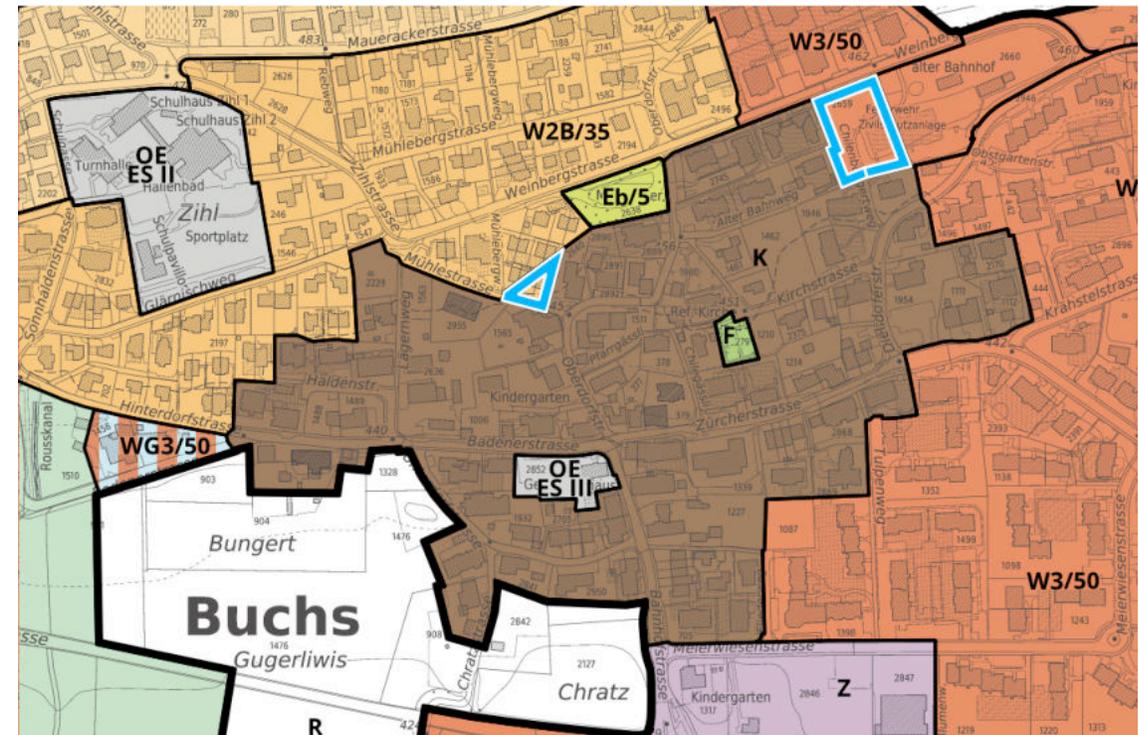
- Keine Bezeichnung der wichtigen Freiräume
- Die Kategorisierung der Gebäude A und B wurde überprüft
- Keine Neubaugebiete

Neudimensionierung der Kernzone

Zonenplanausschnitt mit beantragter Festlegung



Alt



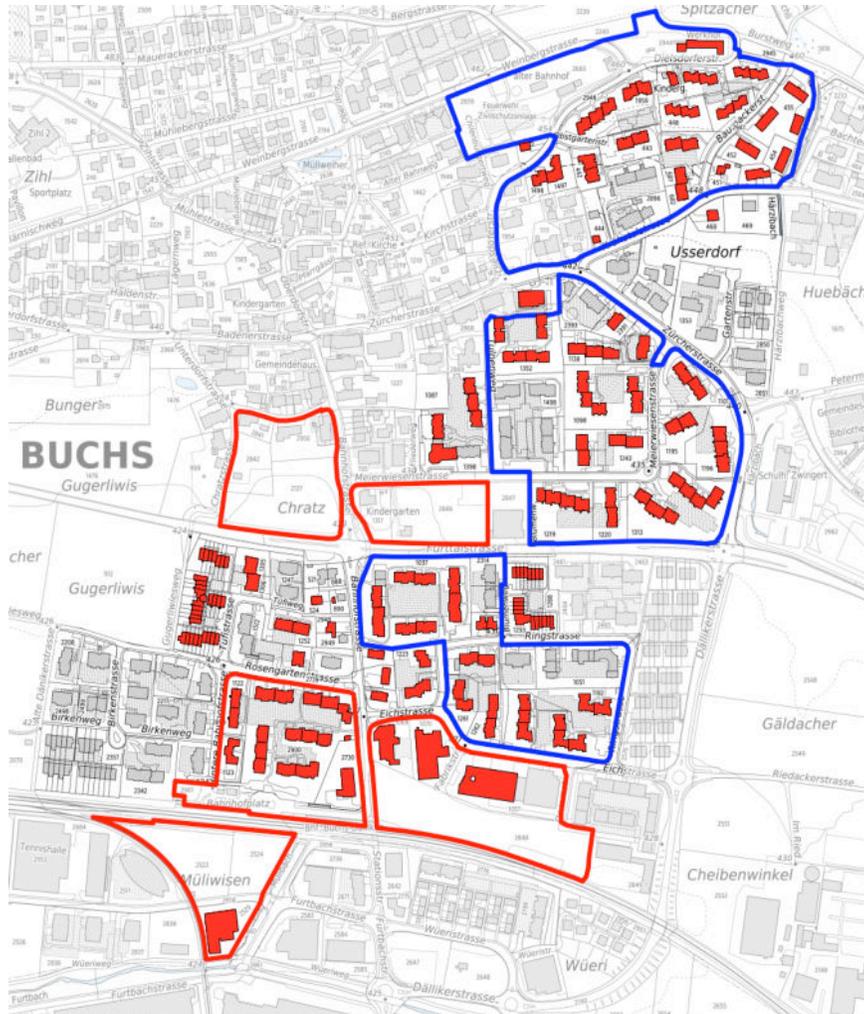
Neu

Verständnisfragen



Fokusgebiete Innenentwicklung

Wo wird eine Innenentwicklung angestrebt?



Der Fokus der Innenentwicklung liegt auf den gut erschlossenen zentrumsnahen Wohngebieten. In diesen Quartieren soll eine qualitätsorientierte Verdichtung und Erneuerung des Gebäudebestandes stattfinden.

Fokusgebiete gemäss Richtplan S&L



Anreizsystem prüfen



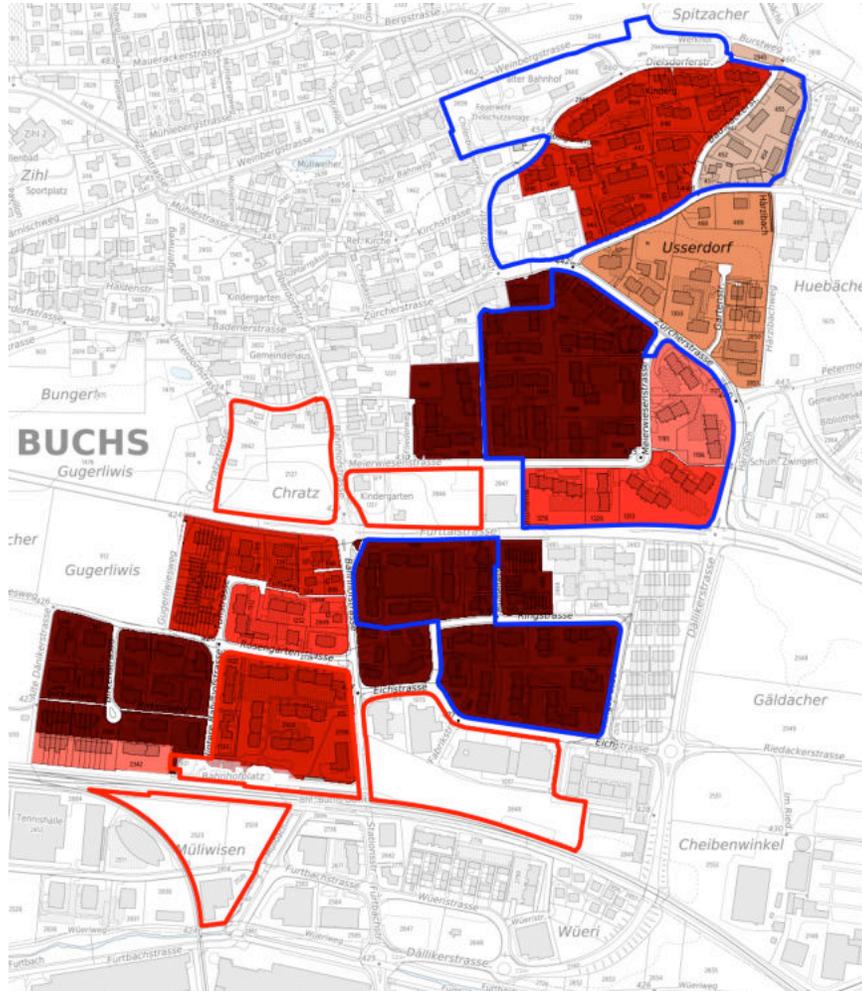
Gestaltungsplanpflicht prüfen

Gebäudealter

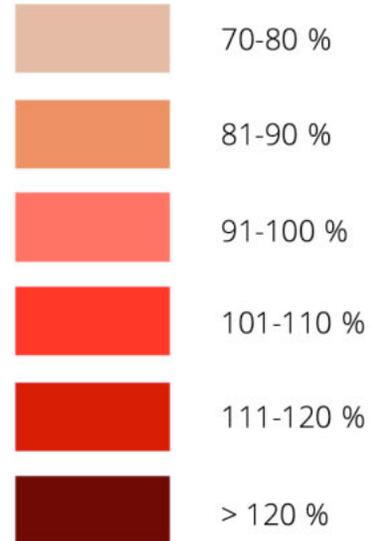


Baujahr 1946 bis 1990

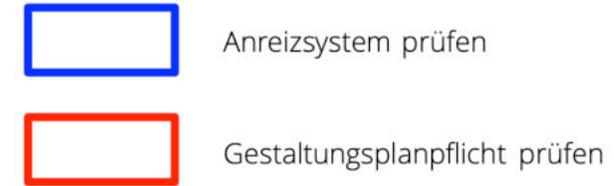
Wo wird eine Innenentwicklung angestrebt?



Ausbaugrad



Fokusgebiete gemäss Richtplan S&L



Instrumentarium gemäss PBG

- **Generell aufzonen**
 - Fehlende Qualitätssicherung
- **Arealüberbauungen fördern**
 - Primär für Bauen auf der grünen Wiese ausgelegt
- **Gestaltungspläne erarbeiten**
 - Gute Qualitätssicherung, jedoch aufwändiges Verfahren
- **Sonderbauvorschriften**
 - Hohe Flexibilität, jedoch anspruchsvoller Vollzug

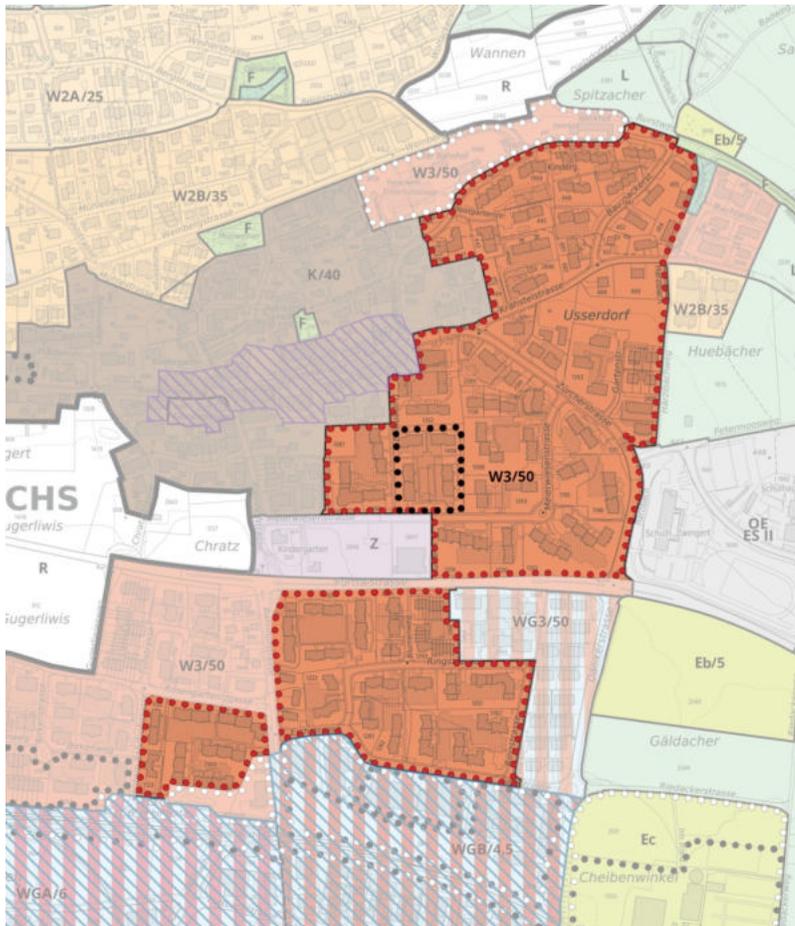
Sonderbau- vorschriften

Was sind Sonderbauvorschriften (SBV)?

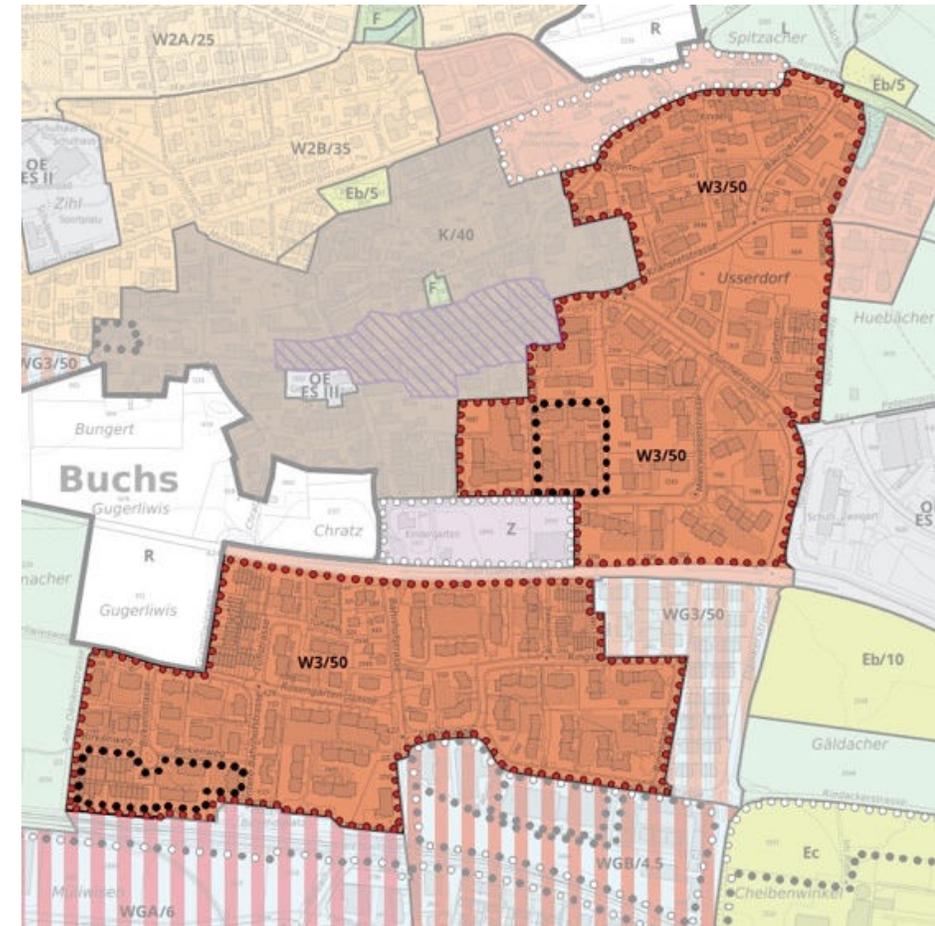
- Wahlfreiheit für die Grundeigentümer (keine Pflicht)
- Keine Abhängigkeiten, da parzellenweise umsetzbar
- Gewährung eines Nutzungsbonus, wenn qualitative Mehranforderungen erfüllt sind.

Wo gelten SBV und was hat seit der öffentlichen Auflage geändert?

Stand Januar 2020



Aktueller Stand

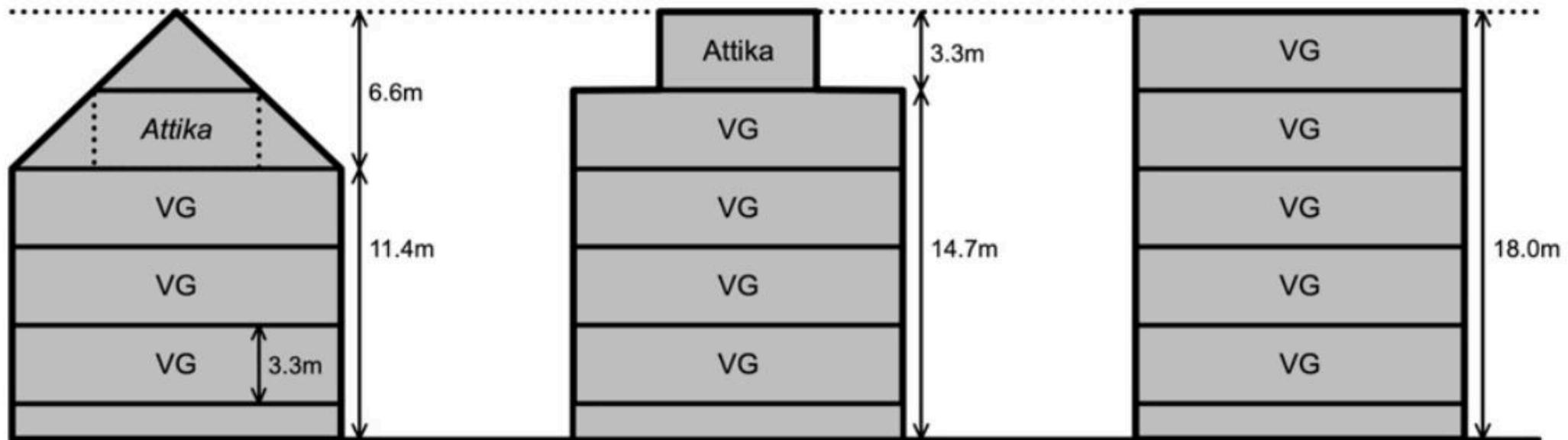


Wie funktioniert der Nutzungsbonus?

rechtskräftig

SBV 1

SBV 2, ab 3'000 m²



AZ 0.5
3VG/2DG

AZ 0.85
4VG / 1DG

AZ 1.0
5 VG

Welche Anforderungen sind zu erbringen?

Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut gestalten.



Abbildung: Wohngenossenschaft Entlisberg II, Zürich

Welche Anforderungen sind zu erbringen?

Gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen schaffen (mind. 15 % der Grundstücksfläche).
Baumbestand schonen.



Abbildungen: Wohngenossenschaft Entlisberg II, Zürich

Welche Anforderungen sind zu erbringen?

Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen. Erschliessungsstrassen sind im Sinne von Begegnungszonen zu gestalten.

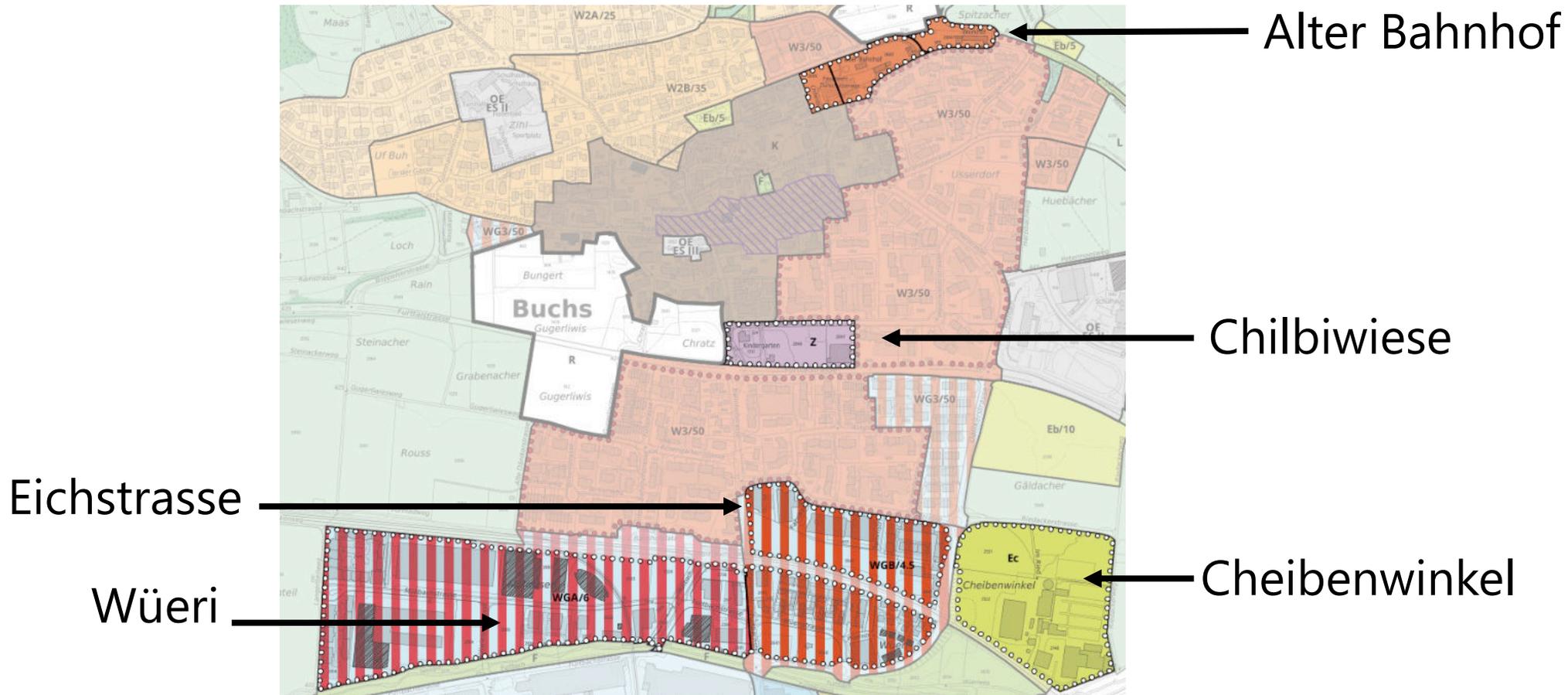


Abbildungen: Wohngenossenschaft Entlisberg II, Zürich

Gestaltungsplan- pflichtgebiete

Wo gilt die Gestaltungsplanpflicht?

Sicherstellung einer massgeschneiderten ortsbaulichen Lösung



Gestaltungsplanpflicht alter Bahnhof (neu)

- Überzeugende Bebauung mit hohen freiräumlichen Qualitäten
- Rücksichtnahme auf historisches Bahnhofsgebäude
- Verlegung der Dielsdorferstrasse
- Verlegung und Revitalisierung des Wannensbachs



Gestaltungsplanpflicht Chilbiwiese (neu)

- Überzeugende Bebauung mit Bezug zur Bahnhof- und Meierwiesenstrasse
- Zentrumsbildende Mischnutzung
- Grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung
- Nachhaltige Mobilität



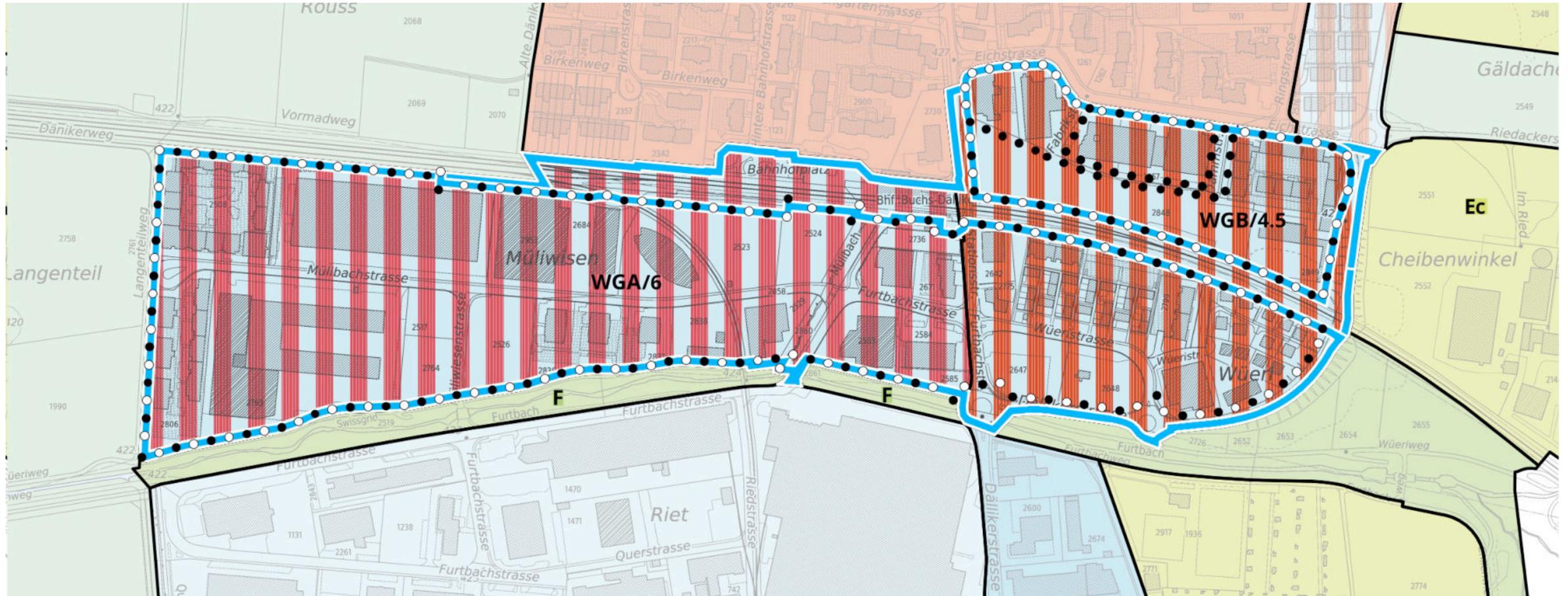
Gestaltungsplanpflicht Eichstrasse (Blockmetall)

- Überzeugenden Auftritt mit Bezug zur Bahnhofstrasse und Platz
- Gut gestaltete, mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen (mind. 25 % der Grundstücksfläche)
- Ortsbildverträglicher Lärmschutz
- Grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung
- Nachhaltige Mobilität



Mischzonen am Bahnhof

Mischgebiete am Bahnhof



Regelung des Wohn- und Gewerbeanteils

- Der Wohn- und Gewerbeanteil wird auf mind. 25 % festgelegt.
- Der Wohnanteil wird in Abhängigkeit der zu realisierenden Baumasse gesetzt.

Wohnanteil max.	WGA	WGB
25 %	6,0 m ³ /m ²	4,5 m ³ /m ²
35 %	5,6 m ³ /m ²	4,2 m ³ /m ²
45 %	5,2 m ³ /m ²	3,9 m ³ /m ²
55 %	4,8 m ³ /m ²	3,6 m ³ /m ²
65 %	4,4 m ³ /m ²	3,3 m ³ /m ²
75 %	4,0 m ³ /m ²	3,0 m ³ /m ²

Verständnisfragen



Siedlungsdurch- grünung

Massnahmen Siedlungsökologie

- Grünflächenziffer
- Sicherung der prägenden Hof- und Gartenbereiche in der Kernzone
- Schaffung gut gestalteter, aufenthaltsfreundlicher und mehrheitlich öffentlich zugänglicher Freiflächen mittels SBV und GP-Pflicht
- Neue Erholungszonen
- Begrünung mit standortgerechte, einheimische Arten
- Begrünung der Strassenabstände
- Förderung von gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen
- Sicherstellung gut gestalteter Siedlungsränder
- Extensive Dachbegrünung

Buchs soll grünes Erscheinungsbild bewahren

Grünflächenziffer:

Wohnzonen: 40 %

Wohn- und Gewerbezone: 30 %

Industriezone: 20 %

Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat in der Industriezone eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.



Buchs stärkt die Siedlungsökologie

Flachdächer sind extensiv zu begrünen



Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann auch hier der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.

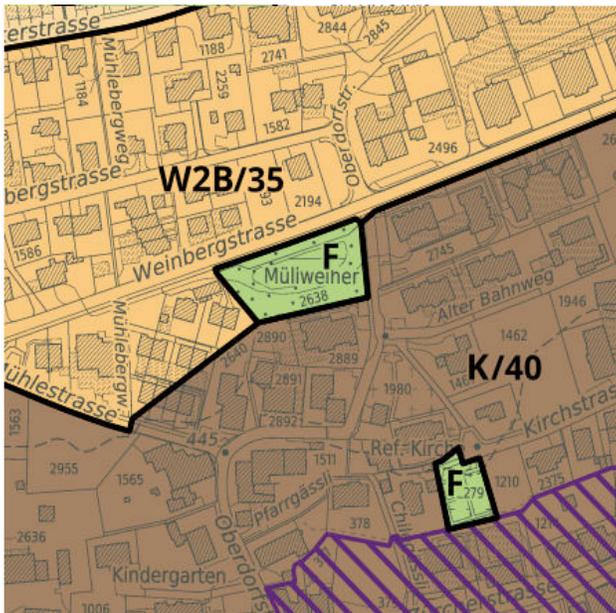
Fördertopf für Spielplätze



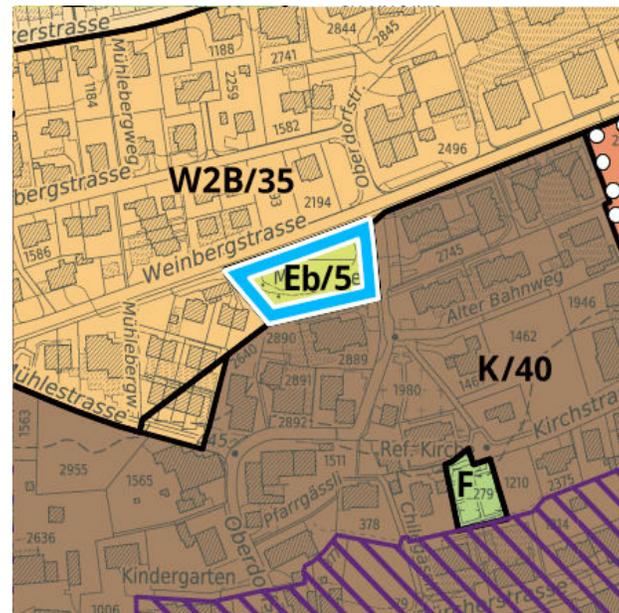
- Ab 6 Wohneinheiten sind Spiel- und Erholungsflächen zu erstellen (15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche).
- Neu besteht Möglichkeit für Ersatzabgabe zur Förderung von Gemeinschaftsanlagen.

Neue Erholungszone Müliweiher

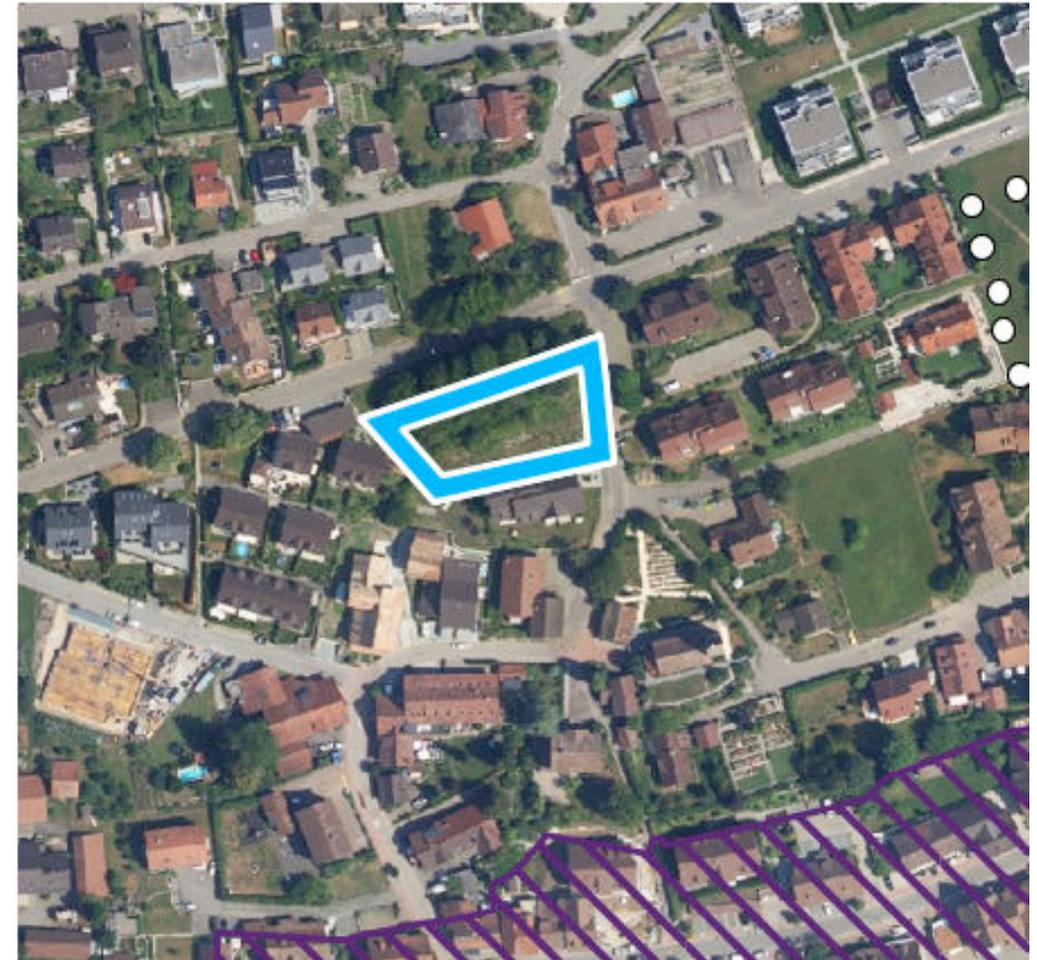
Umzonung des Gebiets Müliweiher



Alt



Neu



Verständnisfragen



IVHB

Harmonisierung der Baubegriffe

Bisher:	Neu:
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss/Attikageschoss

Zusammenfassung IVHB

- Gemeinden müssen die Bau- und Zonenordnung (BZO) an neues Planungs- und Baugesetz (PBG) anpassen!
- Mehrere PBG-Änderungen finden direkte Anwendung (keine Kompetenz der Gemeinde). Z.B:
 - Änderung Berechnung Baummassenziffer
 - Neudefinition massgebliches Terrain
 - Max. 20 % Nutzungszuschlag für Bauteile, die dem Energiesparen dienen
 - Abstandsprivilegierung vorspringender Bauteile
- Neuland für alle! Praxis wird sich mit der Zeit einstellen!

Verständnisfragen



Weitere Themen

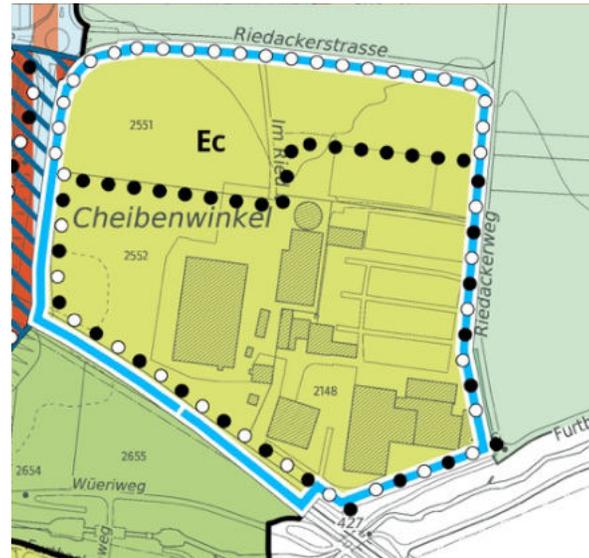
Erholungszone

Neue Erholungszone Riedächer

Umzonung des Gebiets Riedächer



Alt



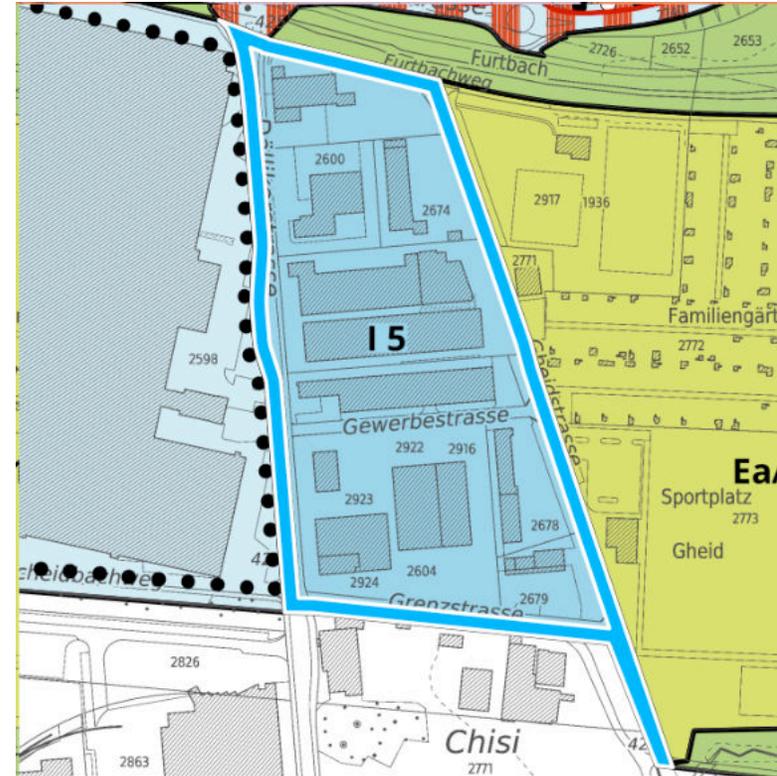
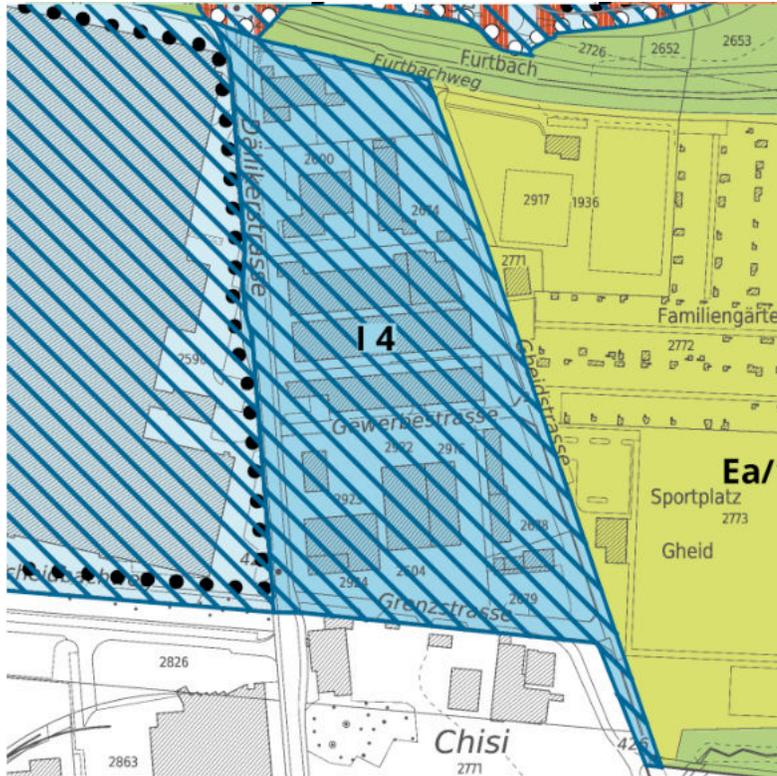
Neu



Industriezonen

Industriezone

Aufzoningung der Industriezone I4 in I5



Alt

Neu

Buchs will den Ortskern stärken



Ausschluss von Verkaufsgeschäften oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² in den Industriezonen.

Parkierung

Erforderliche Parkplätze

- Die Zahl der erforderlichen Parkplätze bei Wohnbauten beträgt neu einheitlich mind. 1 Parkplatz pro Wohnung (bisher 1.5)
- Auf die Festlegung eines maximalen Parkplatzangebots für Wohnnutzungen wird verzichtet. Den Grundeigentümern bleibt dabei freigestellt, mehr Autoabstellplätze zu erstellen, als die BZO vorschreibt.

MAG

Mehrwertabgabe (gültig ab 1.1.2021)

- Bei Einzonungen wird eine Mehrwertabgabe von 20 % fällig.
> Kanton!
- Gemeinden können für Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts festlegen.
- Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so muss sie eine Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m² festlegen. Grundstücke unter dieser Freifläche sind unter dem Vorbehalt, dass der Mehrwert grösser als 250'000 Franken ist, von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.
- Statt einer Geldzahlung kann der Mehrwertausgleich auch mit städte-baulichen Verträgen erfolgen, z.B. in Form einer Landabtretung oder einer Realleistung (z.B. Erstellung eines öffentlichen Spielplatzes etc.)

Mehrwertabgabe (gültig ab 1.1.2021)

- Bei den SBV wird der Mehrwert gebaut (Mehranforderungen, mind. 15 % öffentlich zugängliche Freiräume)
- Der Gemeinderat wird das MAG in einer separaten Vorlage der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorlegen.
- Mit der Festsetzung der Umzonung des Areals „alter Bahnhof“ noch im Jahr 2020 entfällt die Mehrwertabgabe an den Kanton von rund 1 Mio. Franken.

Verständnisfragen



Weiteres Vorgehen

- Festsetzung an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2020
- Genehmigung durch die Baudirektion 1. Quartal 2021
- 30 Tage Rekursfrist
- Inkraftsetzung 2. Quartal 2021

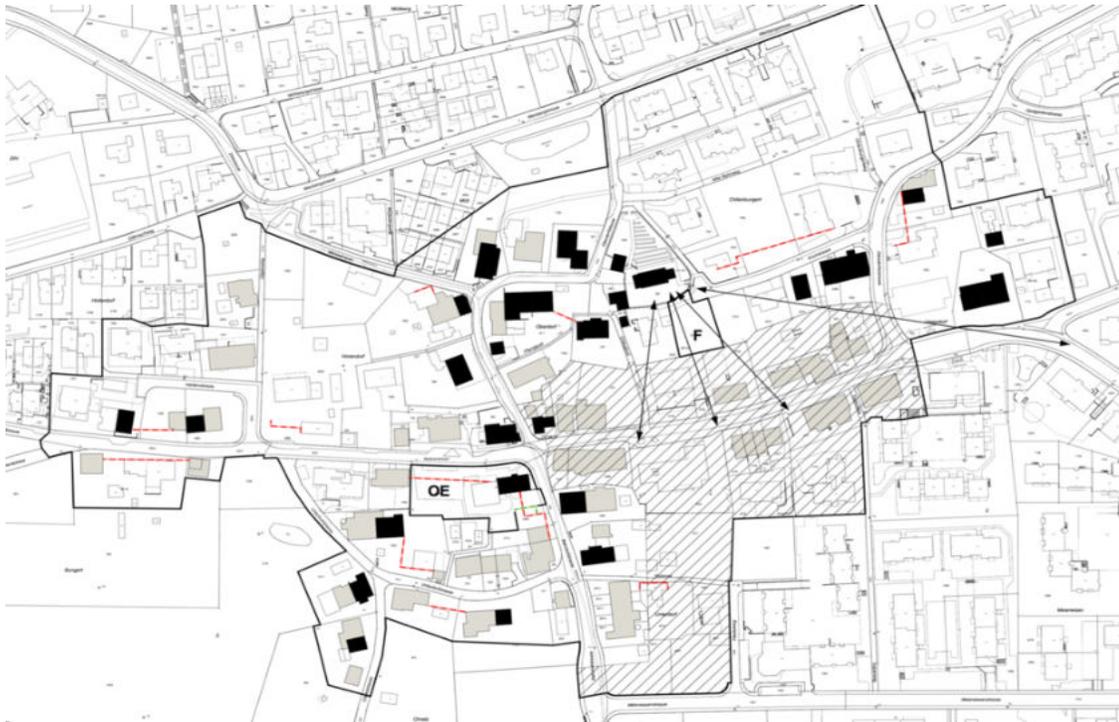
Fragen / Diskussion



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kernzonenplan

Alt



Neu

