



Informationsanlass und Mitwirkung

Zonenplanänderung Usserdorf

31. August 2023

Herzlich Willkommen



Agenda

1. Ausgangslage
2. Vorstellung Projekt / Überbauungskonzept
3. Nutzen / Interesse der Gemeinde
4. Termine / Weiteres Vorgehen / Mitwirken
5. Verständnisfragen
6. Meinungen



Zonenplanänderung Usserdorf

Ausgangslage

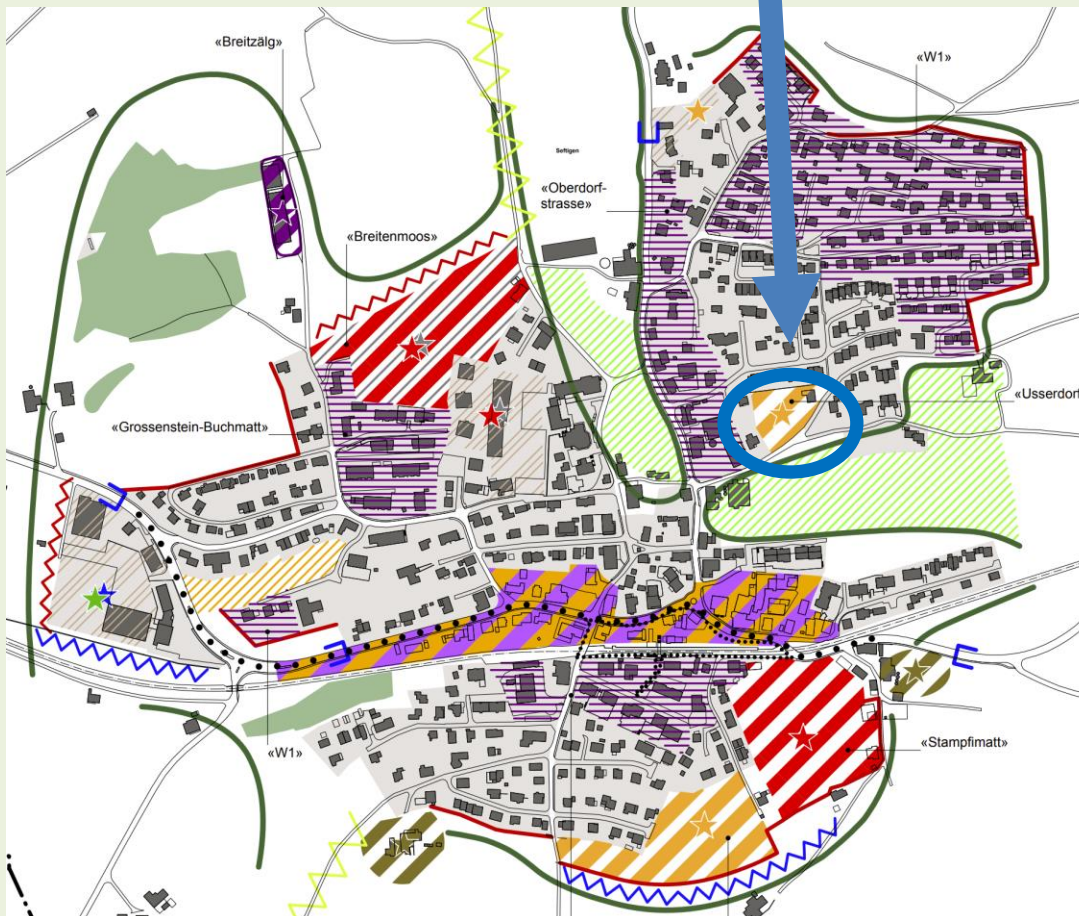
Innere Entwicklung, Füllen Baulücke
→ Priorität für Einzonung



Einwohnergemeinde
Seftigen

Zonenplanänderung Usserdorf

Kommunaler Richtplan mit Entwicklungsmöglichkeiten

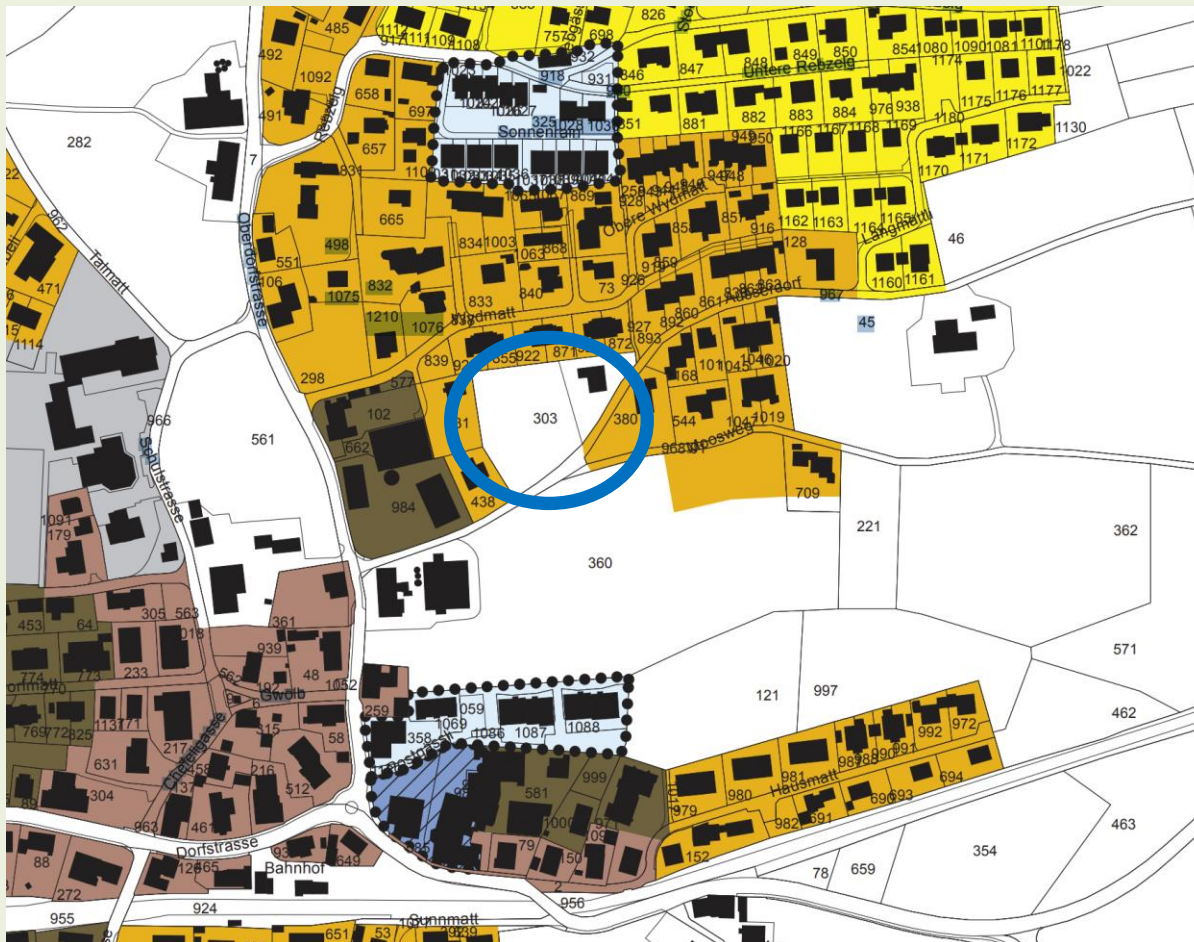


- Entwicklung des Ortskerns
- Standort für Entwicklung Wohnen (Geschosswohnungen)
- Standort für Entwicklung Wohnen (individuelles Wohnen)
- Gebiete für die innere Entwicklung
- Standort für Entwicklung Gewerbe
- Standort für öffentliche Nutzung
- Standort für Entwicklung Wohnen (Arrondierung Baugebiet)
- Standort für innovative Nutzungs- und Bebauungskonzepte
- Standort für innovative Nutzungskonzepte (von landwirtschaftlichen Gebäuden)
- Gesamtplanung Bahnhofgebiet
- Siedlungsgliedernde Grünstruktur
- Aufwertung Landschaft
- Siedlungsrand
- Aufwertung Siedlungsrand
- Aufwertung Ortsdurchfahrt
- Aufwertung Ortseingang
- Hochwasserschutzmassnahme



Zonenplanänderung Usserdorf

Rechtsgültiger Zonenplan



Legende:

	Wohnzone 1	W1
	Wohnzone 2	W2
	Wohnzone 3	W3
	Dorfkernzone	D
	Zone alter Dorfkern	A
	Gewerbezone	G
	Zone mit Planungspflicht	ZPP
	Zone für öffentliche Nutzung	ZöN
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	ZSF
	UeO "Dorfplatz"	UeO
	Landwirtschaftszone	LWZ



Zonenplanänderung Usserdorf

Bisheriger Projektverlauf

- 2012
 - Aufnahme im kommunalen Richtplan (Massnahme 2c)
- 2019
 - Projektanfrage durch Eigentümer und Projektplaner
- 2020
 - Planungsvertrag Bauherrschaft - Gemeinde
- 2022
 - Machbarkeitsstudie
 - Positive Stellungnahme kommunale Fachberatung



Zonenplanänderung Usserdorf

Überbauungskonzept



Zonenplanänderung Usserdorf

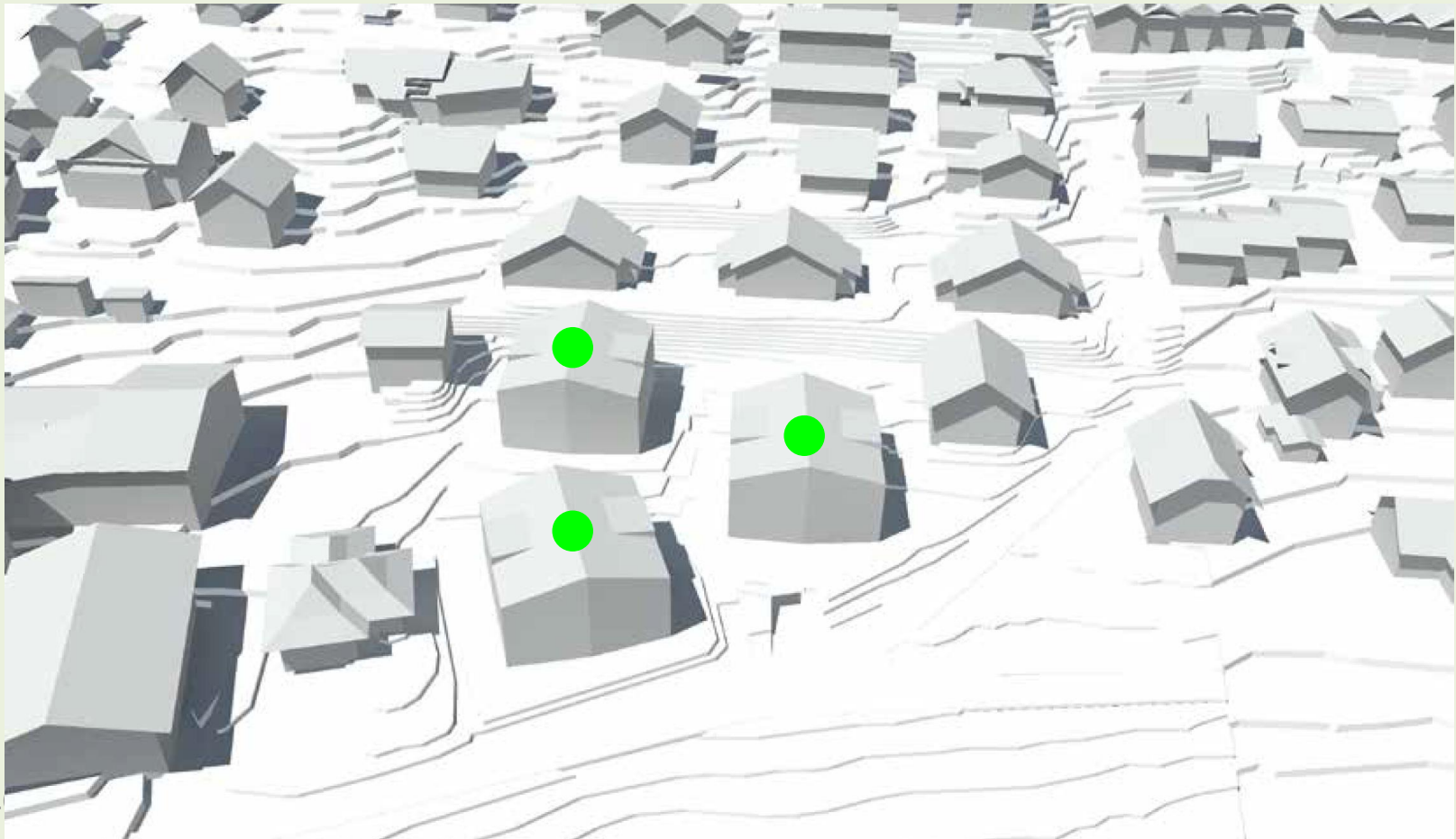
Überbauungskonzept

- 3 Wohngebäude mit je ~ 6 Wohnungen, total ~ 18 Wg
- Mehrheitlich 3,5 und 4,5 Zimmer-Wohnungen
- Je 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss mit Satteldach, Holzfassade
- Eigentums- und/oder Mietwohnungen noch offen
- Einstellhalle: ~ 28 Autoabstellplätze
- Erschliessungen
 - ab Strasse Ausserdorf, Wasser/Abwasser in der Nähe
- Erhaltenswertes Gebäude (Ausserdorf 15) wird in die Überbauung integriert



Zonenplanänderung Usserdorf

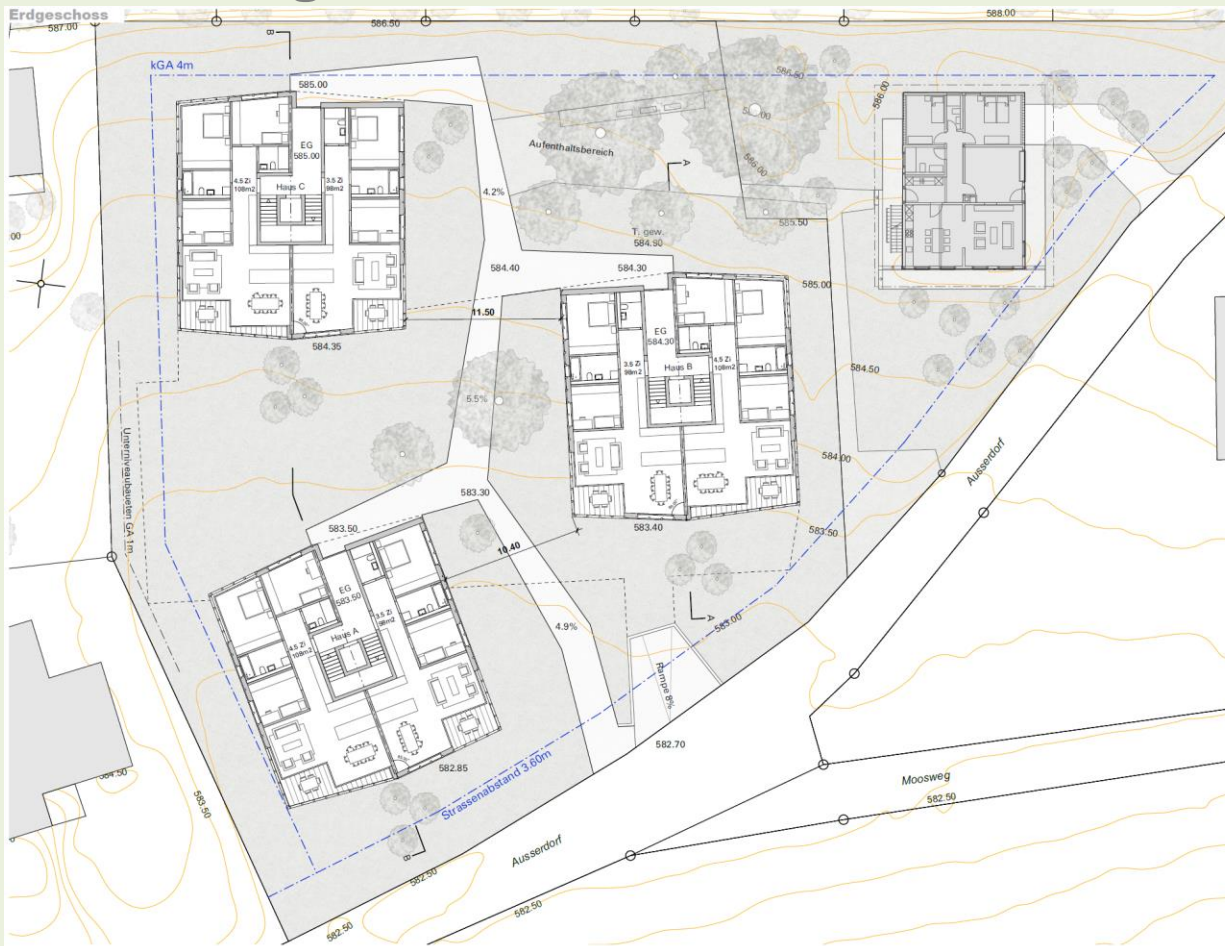
Überbauungskonzept – Ansicht von Süden





Zonenplanänderung Usserdorf

Anordnung der 3 Gebäude



Parzelle 303

- total 3'759 m²

Zu bebauende
Parzelle

- 3'409 m²

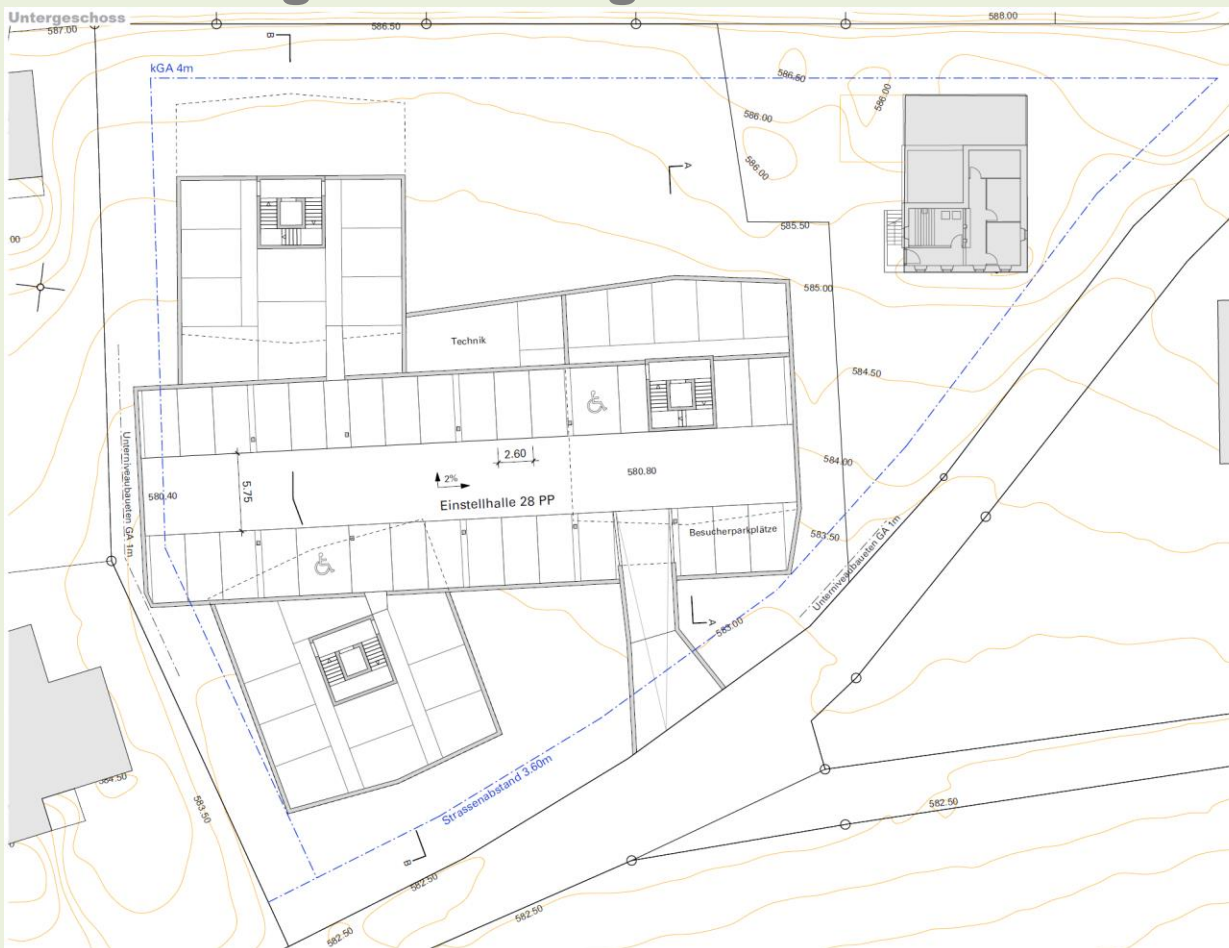
GFo Neubauten

- ca. 2'300 m²



Zonenplanänderung Usserdorf

Parkierung vollständig in der Einstellhalle



Abstände zu
Nachbargrundstücken
mindestens 4.0 m

Gebäudelänge rund
16.5 x 19 m

Gebäudezwischen-
räume 10 bis 11.5 m

Giebelhöhe ca. 11 m /
Traufe 8.00 m
(max. Fassadenhöhe
traufseitig plus
Hangzuschlag 0.5 m)



Zonenplanänderung Usserdorf

Überbauungskonzept - Ansicht von Osten





Zonenplanänderung Usserdorf

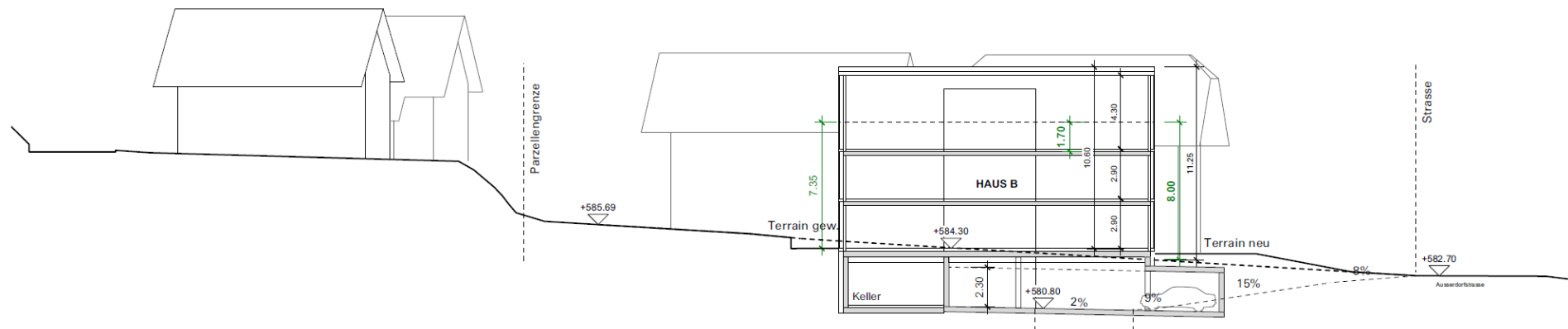
Überbauungskonzept - Ansicht von Westen





Zonenplanänderung Usserdorf

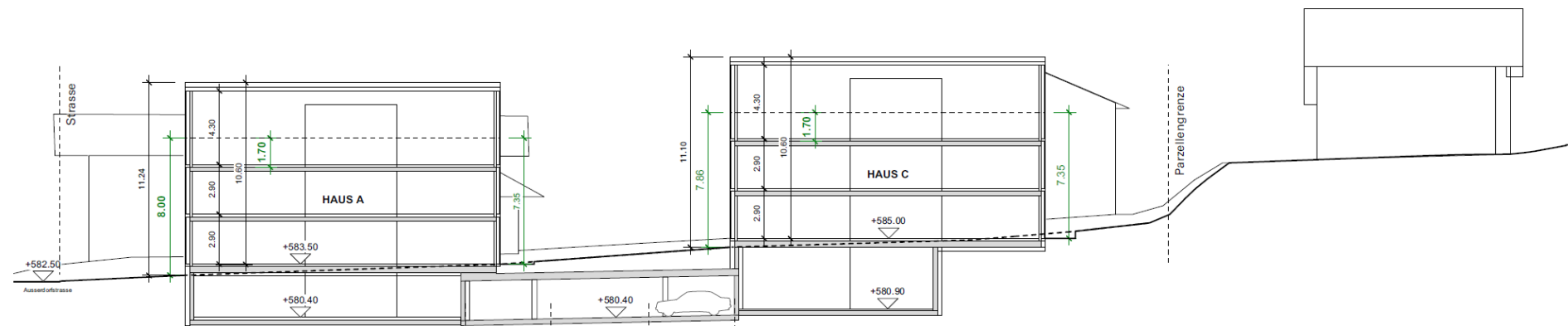
Überbauungskonzept – Ansicht von Westen





Zonenplanänderung Usserdorf

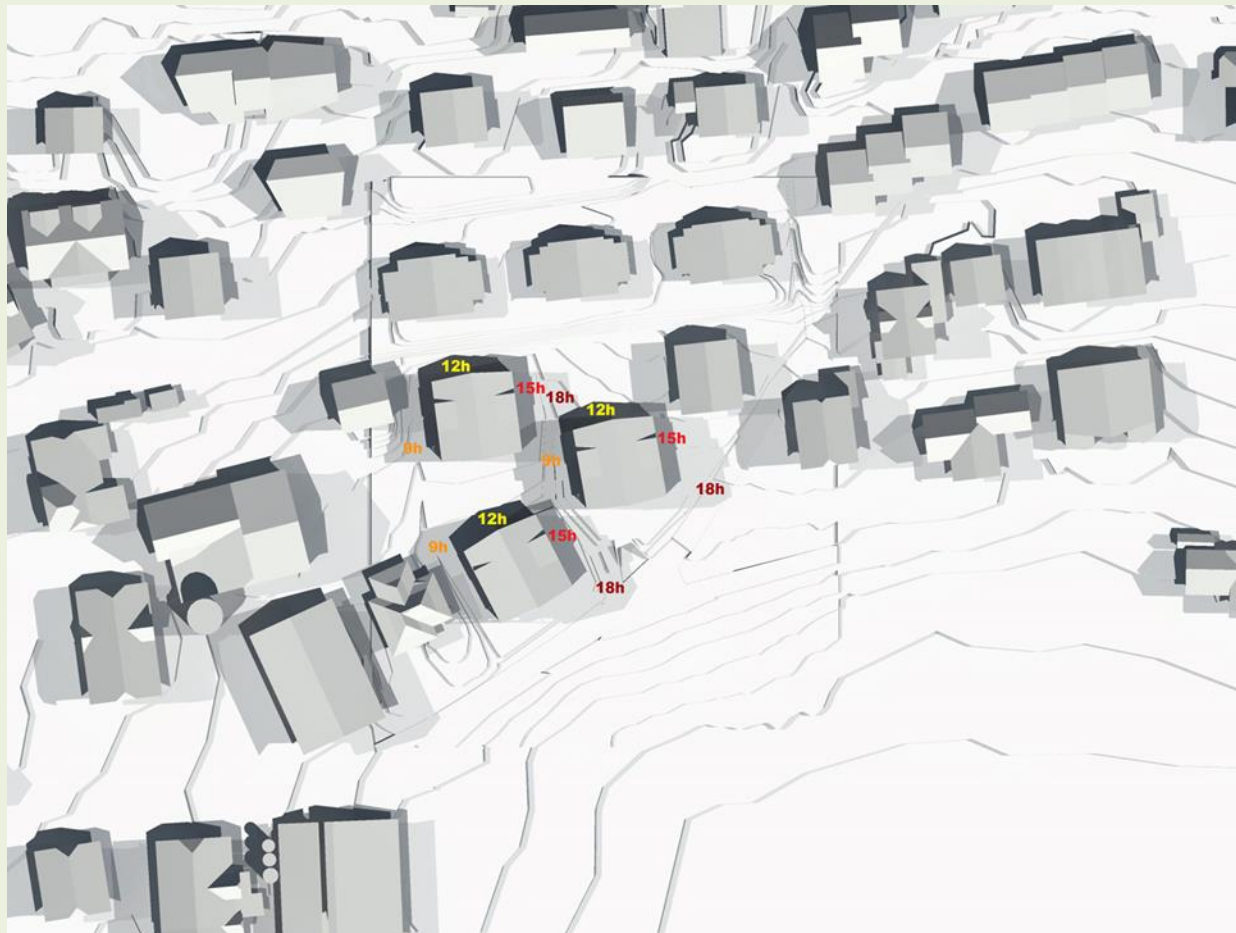
Überbauungskonzept – Ansicht von Osten





Zonenplanänderung Usserdorf

Überbauungskonzept – Schattenwurf Sommerwende





Zonenplanänderung Usserdorf

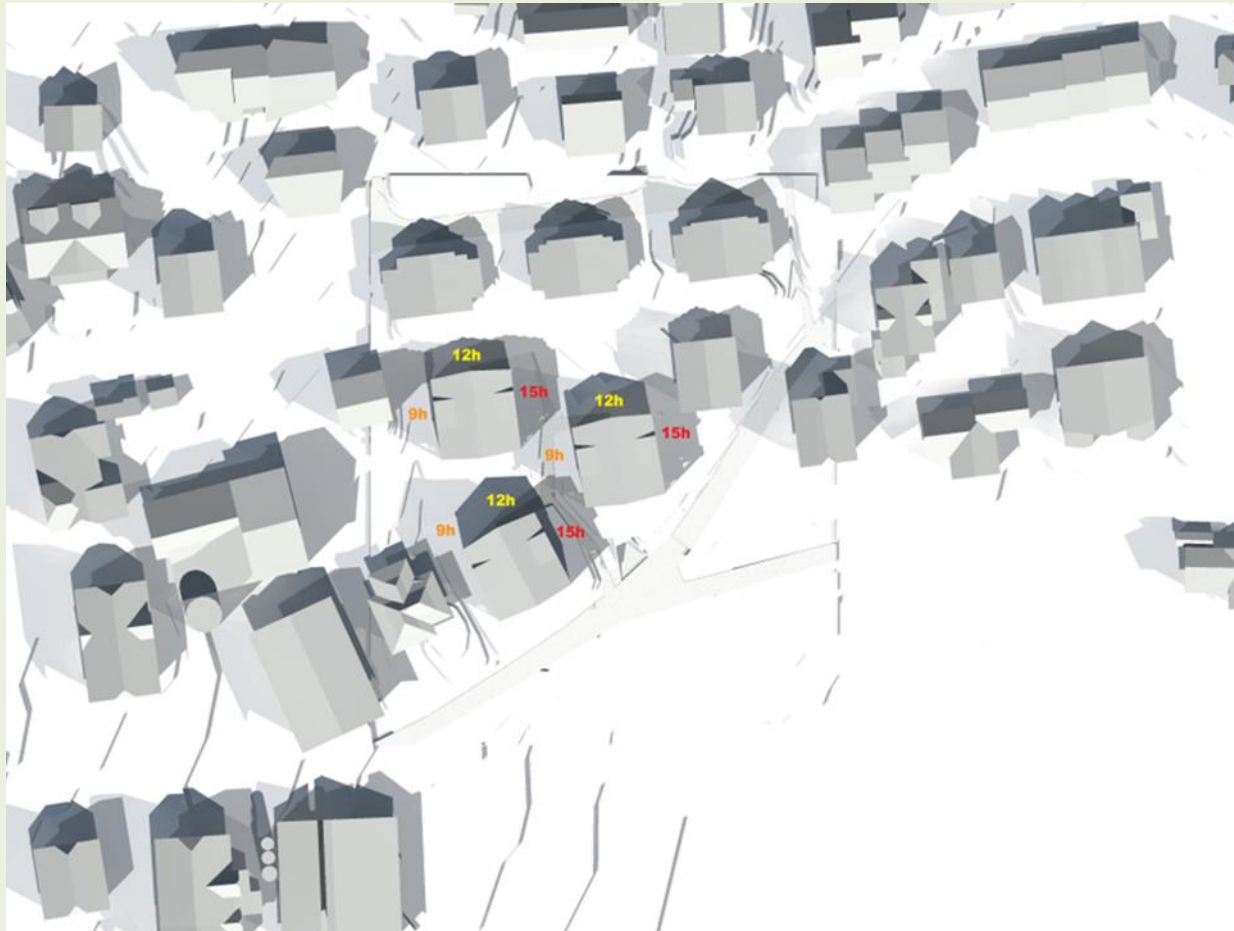
Überbauungskonzept – Schattenwurf Winterwende





Zonenplanänderung Usserdorf

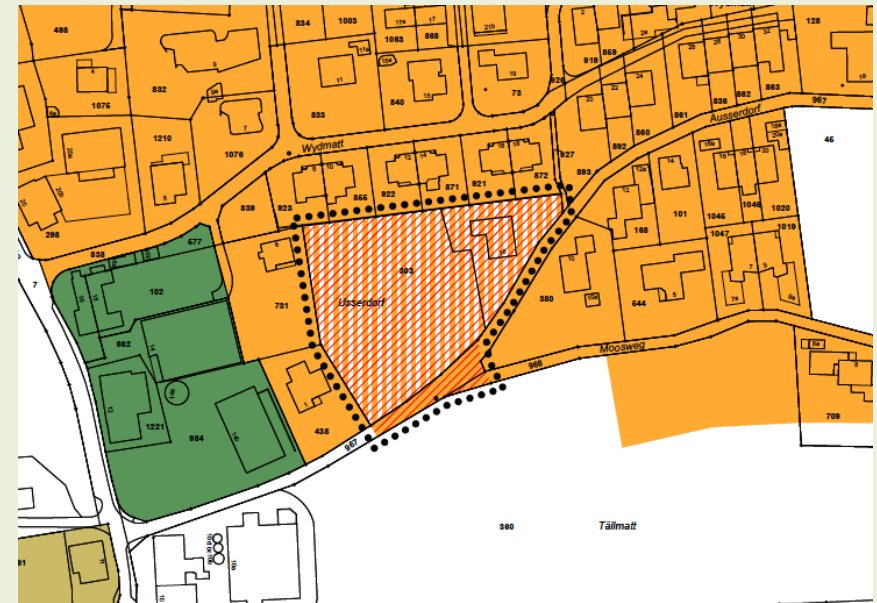
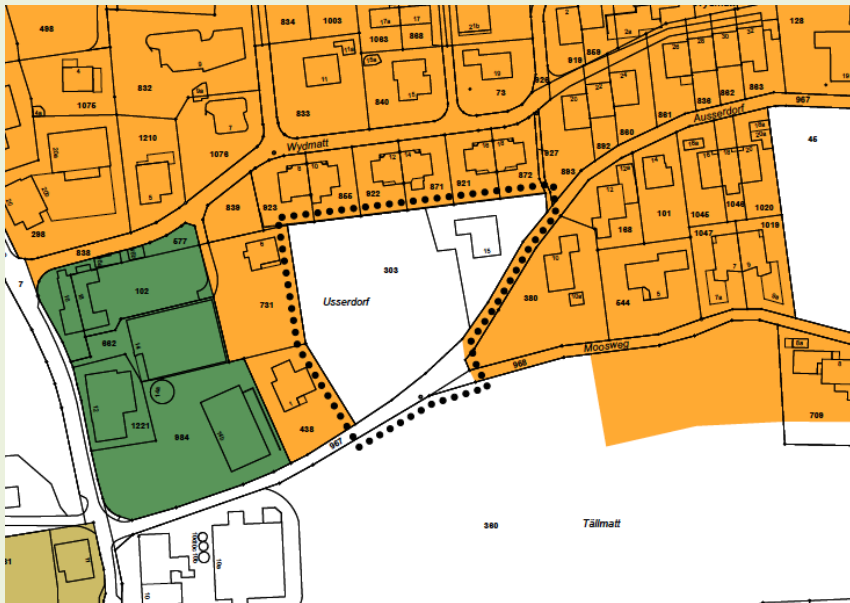
Überbauungskonzept – Schattenwurf Tagundnachtgleiche





Zonenplanänderung Usserdorf

Änderung Zonenplan



→ Heute
Landwirtschaftszone

→ neuer Zustand
Einzonung in Wohnzone W2



Zonenplanänderung Usserdorf

Vorschriften Wohnzone 2 (W2) mit Infrastrukturvertrag

- Einzonung in Wohnzone W2 gemäss Art. 211 und 212 BR
 - Wohnnutzung und stilles Gewerbe
 - Abstand gegenüber Nachbargrundstücken min. 4.0 m (kleiner Grenzabstand) und Strasse min. 3.60 m (Strassenabstand)
 - Gebäudelänge max. 20.0 m und im Erdgeschoss max. 26.0 m
 - Fassadenhöhe traufseitig max. 7.5 m plus Hangzuschlag 0.5 m
 - Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch 0.60 (Mindestdichte)



Zonenplanänderung Usserdorf

Einzonung in Wohnzone W2 mit Infrastrukturvertrag

- Auswirkungen auf Raum & Umwelt
 - Raumplanung → Abgestimmt auf kommunale Entwicklungsausrichtung, Schliessung Baulücke, Sicherstellung Realisierung und haushälterische Nutzung des Bodens
 - Positive Beurteilung durch Fachberatung
 - Fruchtfolgefläche (FFF) und Kulturland → Kompensation FFF sichergestellt
 - Erschliessung → Grundstück kann mit bescheidenem Aufwand erschlossen werden (Verkehr, Ver- und Entsorgung; keine direkten Folgekosten für Gemeinde)



Zonenplanänderung Usserdorf

Nutzen / Interesse Gemeinde



Zonenplanänderung Usserdorf

Nutzen für die Gemeinde

- Zusätzlichen, qualitätsvollen Wohnraum schaffen
 - Gemäss Gemeinderat Dorf-Vision 2030 "natürliches, massvolles Wachstum"
- Siedlungsentwicklung nach innen - gem. kommunalem Richtplan
 - Arrondierung Siedlungsrand → neu Wohnnutzung
 - Mobilisierung Bauland wird sichergestellt durch bedingte Einzonung d.h. wenn innert 10 Jahre nicht überbaut, fällt Areal in die LWZ zurück
- Kommerzielles
 - Mehrwertabgabe, mehr Steuereinnahmen, ev. Aufträge für Gewerbe



Zonenplanänderung Usserdorf

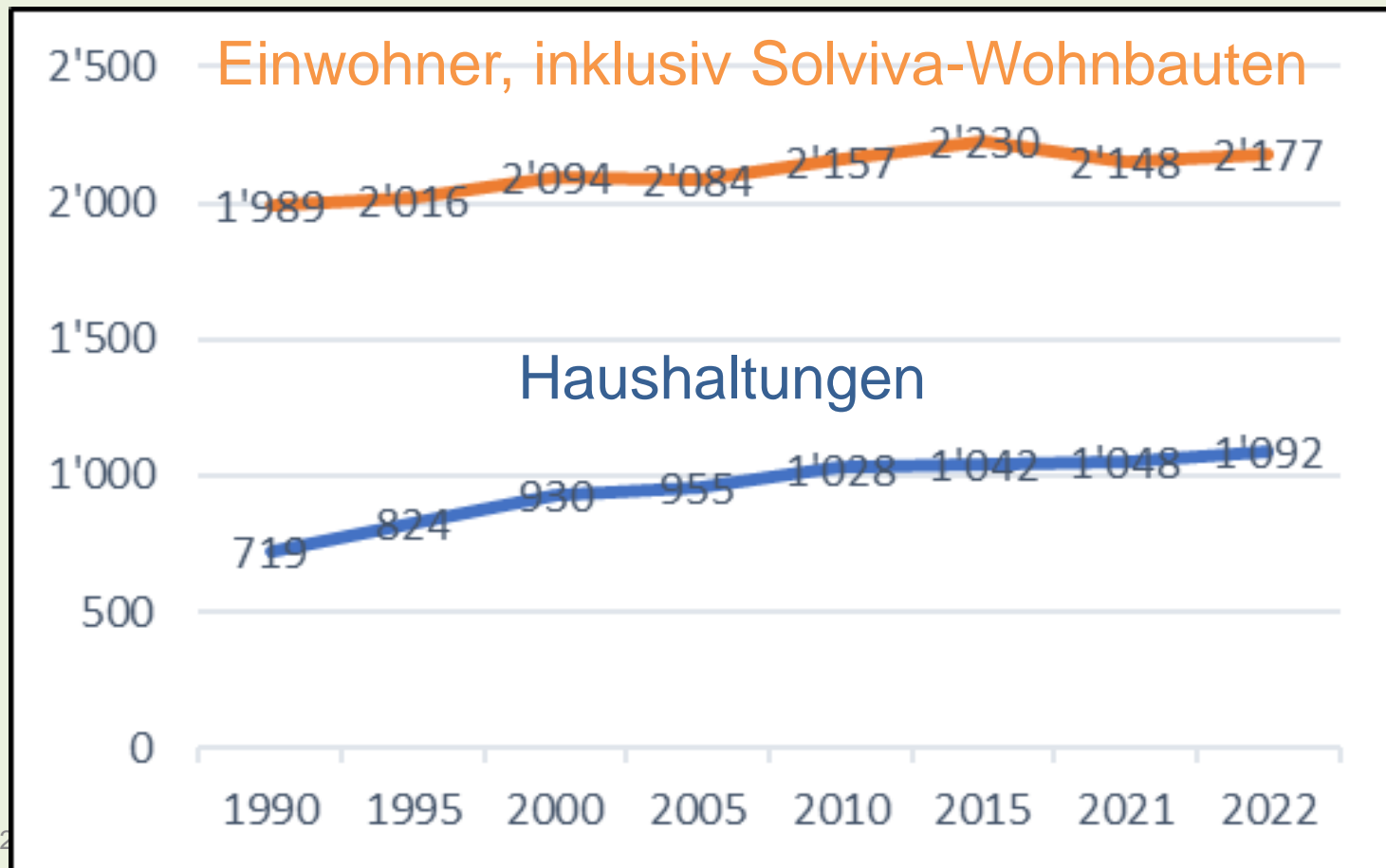
Vorschriften Wohnzone 2 (W2) mit Infrastrukturvertrag

- Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag (ist noch abzuschliessen)
 - Basis für Bebauung bildet das Überbauungskonzept
 - Forderung nach nachhaltigem Ressourceneinsatz (z.B. PV-Anlage, Fernwärmeanschluss, etc.) sofern nicht von Gesetzes wegen bereits vorgegeben ist
 - Erschliessungskosten an die vorgegebenen Anschlusspunkte zu Lasten Bauherrschaft
 - Einmalige Anschlussgebühren gemäss Reglement
- Mehrwertabgabe gemäss Reglement



Zonenplanänderung Usserdorf

Wohnungs- und Bevölkerungswachstum

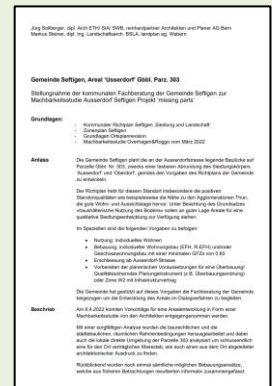




Zonenplanänderung Usserdorf

Beurteilung Fachstelle

- Kommunale Fachberatung (Bericht 09/2022)
 - Sorgfältige Analyse
 - Für den Ort verträglicher Massstab
 - Gut strukturiert und lebendige Fassaden mit Holz
 - Erschliessung mit Einstellhalle am richtigen Ort
 - Stimmige Durchwegung zu den Bauten und Aussenräumen
 - Einbezug erhaltenswertes Gebäude mit Baumbestand wird begrüsst





Zonenplanänderung Usserdorf

Termine / weiteres Vorgehen / Mitwirken



Zonenplanänderung Usserdorf

Planerlassverfahren (unverbindliche Terminangaben)

- 06.07.23 Startgespräch mit Kanton (AGR)
- 31.08.23 Informationsanlass, Mitwirkung bis 08.10.2023
- Q4/23 Auswertung, Einsenden Kanton zur Vorprüfung
- Mitte 24 Auswertung Vorprüfung, Bereinigung
- Herbst 24 öffentliche Auflage
- Ende 24 ev. Einigungsverhandlungen
- Mai 25 Gemeindeversammlung

Wenn Zustimmung

- Ende 25 ev. Genehmigung der Zonenplanänderung
- danach Baubewilligungsverfahren



Zonenplanänderung Usserdorf

Eingaben zum Mitwirken

- Dokumente
 - Homepage www.seftigen.ch/projekte/einzonung-areal-usserdorf
 - Einsehen in der Gemeindeverwaltung
- Eingaben: Schriftlich (nicht mündlich) z.H. Gemeinderat
 - info@seftigen.ch
 - per Brief
 - in der Gemeindeverwaltung abgeben
 - bis 8. Oktober 2023



Zonenplanänderung Usserdorf

Verständnisfragen ?





Zonenplanänderung Usserdorf

Meinungen ?