



Gemeinde Grosshöchstetten

Ortsplanungsrevision Grosshöchstetten

Mitwirkungsbericht zur zweiten Mitwirkung



16. Februar 2024

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch



Titelbild

Blick auf Grosshöchstetten (Quelle: IC Infraconsult)

Auftraggeber

Gemeinde Grosshöchstetten

OPR Kommission

Stefan Graf, Vorsitzender Kommission
Christine Hofer, Gemeindepräsidentin
Magnus Furrer, Gemeinderat Ressort Bau und Liegenschaften
Raymond Beutler, Kommissionsmitglied OPR
Waldemar Oertle, Kommissionsmitglied OPR
Hanspeter Kindler, Bereichsleiter Hochbau

Bearbeitende IC Infraconsult

André König, Projektleitung
Clemens Flohr, Projektmitarbeit
Sandro Rätzer, Projektmitarbeit

Mitglieder Begleitgruppe

Ernst Bigler	Peer Moser
Martin Binggeli	Adrian Müller
Heinz Burger	Karin Schneider
Yvan Cammarere	Marlène Schumacher
Peter Galliker	Katja Schüpbach Siegenthaler
Mark Hebeisen	Christoph Stadtmann
Christian Hofer	Bendicht Stucki
Walter Hofer	Alex Ulmann
Matthias Jost	Urs Vollenweider
Ruedi Krähenbühl	Martin Wenger
Martin Leemann	André Wisler
Peter Lüps	Anne Marie Wüthrich

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern



Inhaltsverzeichnis

1.	Erläuterung zur 2. Mitwirkung	4
1.1	Durchführung der 2. Mitwirkung	4
1.2	Mitwirkungsbericht	5
2.	Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen	6



1. Erläuterung zur 2. Mitwirkung

1.1 Durchführung der 2. Mitwirkung

Grund für zweite Mitwirkung

Verschiedene Vorschläge und berechtigte Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung haben dazu geführt, einzelne Anpassungen vorzunehmen. So soll z.B. im Bereich der Niesenstrasse eine Aufzonung von W2 auf W3 erfolgen. Im Sinne der Innenentwicklung und aufgrund der Nähe zum Bahnhof soll bei definierten Parzellen im Gebiet Viehmarktstrasse eine Nutzungsverdichtung erfolgen. Die Beeinträchtigung des Ortsbilds ist trotz Hanglage bei einer Nutzungserhöhung um ein Geschoss vertretbar. Ausserdem wird das Flachdachverbot im Ortsteil Schlosswil aufgehoben. Neu sind im gesamten Gemeindegebiet (ausser in der Wohnzone W2 Hang) Flachdachbauten zulässig. Zudem wird die minimale Dachneigung im Baureglement gestrichen, um mehr Handlungsspielraum bei der Dachgestaltung zu ermöglichen. Da Schlosswil im Ortsbildschutzgebiet liegt, muss bei Bauprojekten der Nachweis zur Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erbracht werden. Die max. Dachneigung von 40 Grad bleibt bestehen.

Mitwirkungsunterlagen

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen vom 16.11.2023 bis am 18.12.2023 in der Gemeindeverwaltung Grosshöchstetten öffentlich auf. Die Unterlagen waren zudem auf der Website der Gemeinde abrufbar. Folgende Dokumente (Stand 5. Oktober 2023) bildeten die Grundlage der öffentlichen Mitwirkung:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Schutzzonenplan
- Richtplan Fuss- und Velowegnetz
- Erläuterungsbericht
- Inventarplan Landschaft
- Siedlungsrichtplan

Im Rahmen der zweiten Mitwirkung konnte Eingaben zu den, in den Auflagedokumenten bezeichneten, Änderungen gegenüber der ersten Mitwirkungsaufgabe gemacht werden. Es fand keine Informationsveranstaltung statt.

Eingabefrist der Mitwirkungseingaben / Stellungnahmen

Während der Auflagefrist konnten Ideen, Anregungen und Einwände schriftlich sowie digital unterbreitet werden. Die Eingaben waren bis am 18.12.2023 an die Gemeindeverwaltung, Kramgasse 3, 3506 Grosshöchstetten bzw. info@grosshoechstetten.ch zu richten.



1.2

Mitwirkungsbericht

Ziel des
Mitwirkungsberichts

Im vorliegenden Bericht sind alle Mitwirkungen zusammengefasst. Die Gemeinde hat zu den einzelnen Bemerkungen und Kritikpunkten Stellungnahmen verfasst. Die Gemeinde dankt für die zahlreichen Hinweise und Bemerkungen. Sie nimmt diese für die weitere Planungsarbeit auf. Grundsätzlich besteht die Aufgabe der Gemeinde darin, eine Interessenabwägung der verschiedenen Anliegen vorzunehmen sowie die Interessen der Allgemeinheit zu wahren.

Mitwirkende

Anlässlich der öffentlichen Mitwirkung haben insgesamt 7 Private oder Institutionen (Parteien, öffentliche Organisationen) eine Eingabe eingereicht.

Nummer VerfasserIn	VerfasserIn
1	Privat
2	Privat
3	Privat
4	Privat
5	Privat
6	Privat
7	Privat



2. Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen

Antwortnummer	VerfasserIn	Mitwirkungseingabe	Antwort Gemeinderat	Stellungnahme Gemeinderat
1	1	<p>Im Rahmen der 2. Mitwirkung habe ich eine Rückmeldung zum «20231005_Inventarplan_Landschaft_Mw2» bei der Parzelle 310, Mösliweg 16 (bereits im 1. Mitwirkungsverfahren erwähnt, Antwort Nr. 15). Hier ist auf dem Inventarplan die in der Legende als Landschaftsschutzgebiet deklarierte Zone aus meiner Sicht noch nicht dem neuen Zonenplan angepasst, oder wird dies erst im Nachgang bereinigt (da Regional)?</p> <p>Mit dieser Anregung möchte ich ggf. später auftretende Unstimmigkeiten (im Zuge von Bauvorhaben) vermeiden.</p>	K	<p>Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Inventarplan bildet die bestehenden Gegebenheiten und Instrumente ab. So auch das regionale Landschaftsschutzgebiet aus dem regionalen Richtplan (RGSK 2021). Im Entwurf des Schutzzonenplan ist das (angepasste) kommunale Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Daher gibt es eine Differenz zwischen kommunal und regionalem Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Das regionale Landschaftsschutzgebiet wird bei der nächsten Überarbeitung des regionalen Richtplans angepasst.</p>
2	2	<p>Verzicht auf die Erstellung eines Fuss-/Radwegs über freies Kulturland (siehe Abbildung nachstehend; Verbindung nach Konolfingen)</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kulturlandschutz ist höher zu gewichten - Die Kantonsstrasse ist gut und sicher ausgebaut <p>Verzicht auf die Erstellung eines Fuss-/Radwegs über freies Kulturland in der Landschaftsschutzzone „Möschberg/Scherpfe“ (siehe Abbildung nachstehend; Grosshöchstetten Möschberg/Friedhof-Lenzligen-Zäziwil).</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Kulturlandes. - Der Bau würde in dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen (siehe Abbildung nachstehend) - Fussweg- Es besteht ein durchgehender, sicherer Fussweg von Grosshöchstetten nach Zäziwil via kaum befahrene Nebenstrasse via Lenzligen. In Grosshöchstetten bestehen durchgängig Trottoirs entlang der Kantonsstrasse. - Radweg- für Radfahrer besteht eine gut und sicher ausgebaute Kantonsstrasse oder Grosshöchstetten kann weitestgehend auf Nebenstrassen durchquert werden. Die „Lücke“ (wenn man überhaupt von einer Lücke sprechen kann) des Radweges beträgt rund 100m. Bei Bedarf kann diese Strecke von Radfahrern ohne weiteres zu Fuss auf dem Trottoir zurückgelegt werden - Radweg- Die „Lücke“ könnte ggf. mit geringem Aufwand durch die gemischte Nutzung des Trottoirs für Fussgänger und Radfahrer erfolgen (Was in meiner Einschätzung schlicht unnötig ist, da die Kantonsstrasse mit breitem Radstreifen sicher und gut ausgebaut ist. - Schulkinder- Die Schulkinder von Zäziwil benutzen für ihren Schulweg die gut ausgebaute, sichere Kantonsstrasse mit breitem Radstreifen. Die kaum befahrene Nebenstrasse via Lenzligen wird wenig genutzt. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn ein neuer Radweg erstellt würde. Die Kinder würden diesen Umweg nicht machen. Zudem werden die Schulkinder von Zäziwil künftig die Schule nicht mehr in Grosshöchstetten besuchen. - Kosten- Die Kosten eines neuen Fuss-/Radweges stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen. 	K	<p>Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der zweiten Mitwirkung können Anträge und Stellungnahmen, zu den in den Auflegedokumenten bezeichneten Änderungen gegenüber der ersten Mitwirkung gemacht werden (vgl. Erläuterungsbericht 2. Mitwirkung). Beim Richtplan Fuss- und Velowegnetz wurden keine Änderungen gegenüber der 1. Mitwirkung vorgenommen, weshalb in der zweiten Mitwirkung nicht auf Anträge eingegangen werden.</p> <p>Aus diesem Grund kann die Gemeinde im Rahmen der zweiten Mitwirkung zu ihren Anträgen keine Stellung nehmen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme wird die Funktion der Netzlücken im Richtplan erläutert:</p> <p>Die Netzlücken zeigen aus übergeordneter Perspektive auf, wo eine Verbindung für ein sicheres und komfortables Velonetz fehlt. Die Pfeile auf dem Plan stellen keine konkrete Strassenlinienführung dar, sondern symbolisieren die Netzlücke. Die Gemeinde hat die Aufgabe eine Lösung für die Schliessung der Netzlücke zu finden. Die Ausgestaltung der Wegführung wird der Gemeinderat im Rahmen einer Umsetzungsplanung des Mobilitätskonzepts und in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer konkretisieren.</p>



Antwortnummer	VerfasserIn	Mitwirkungseingabe	Antwort Gemeinderat	Stellungnahme Gemeinderat
3	3	Einzonung der überbauten Parzellteile Nr. 333 (gemäss Umfrageformular Gemeinde Grosshöchstetten)	B	Das Anliegen wird berücksichtigt.
4	4	Einzonung der überbauten Parzellteile Nr. 100 (gemäss Umfrageformular Gemeinde Grosshöchstetten)	B	Das Anliegen wird berücksichtigt.
5	5	<p>Dieses in Runde zwei neu aufgenommene Begehren ist aus unserer Sicht nicht so positiv, wie es in der Stellungnahme des Gemeinderates dargestellt wird. Es gibt Gründe, die bei einer Aufzonung die Wohnsituation dieses Quartiers erheblich verschlechtern.</p> <p>Aktuelle Situation der Liegenschaften Heute besteht die Niesenstrasse (plus Mattenweg) aus Häusern mit mehrheitlich älterem Jahrgang. Diese können in den meisten Fällen von der Bausubstanz her nicht auf W3 aufgestockt werden. Das heisst, W3 umsetzen gleich abreißen der bestehenden Häuser. Viele dieser Liegenschaften wurden in den letzten Jahren saniert und teils sogar ausgebaut. Also ist nicht damit zu rechnen, dass sie in den nächsten 20- 30 Jahren abgebrochen werden.</p> <p>Problem fehlende Sonneneinstrahlung (Wohnqualität) Sollten einzelne Parzellen in dieser Strasse auf W3 überbaut werden, bedeutet das für die benachbarten Häuser eine Beeinträchtigung ihrer Wohnqualität aufgrund von massiv verminderter Sonneneinstrahlung. Die Lage unterhalb der aufgeschütteten, steilen Hangkante bewirkt schon heute, dass einige Liegenschaften im Winter während drei bis vier Monaten schon nachmittags nur noch wenig oder gar keine Sonneneinstrahlung mehr haben. Kommen jetzt noch W3-Objekte dazu, wird dieses Problem zusätzlich verschärft und bewirkt eine Entwertung der benachbarten Liegenschaften. Investitionen in Solarzellen auf dem Dach würden sich unter diesen Gegebenheiten auch nicht mehr lohnen. Wir finden, dass die Bewohner der Niesenstrasse auch in den nächsten 20-30 Jahren ein Anrecht auf Wohnqualität haben und eine Umsetzung auf W3 in diesem Zeitraum so-wieso nur punktuell möglich sein wird. Das Nutzen- Schadensverhältnis ist hier in Schiefelage. In diesem Sinne bitten wir Sie, diesen Aspekt noch einmal zu prüfen und den realen Nutzen in den nächsten 20-30 Jahren anzuschauen.</p>	B	<p>Das Anliegen wird berücksichtigt</p> <p>Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission haben nach der ersten öffentlichen Mitwirkung und den positiven Rückmeldungen zu den Aufzonungen das Thema erneut behandelt. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und einer Gesamtbetrachtung der Gemeinde wurden deshalb zusätzliche Gebiete diskutiert und in den Planungsunterlagen festgelegt. Beim betreffenden Aufzonungsgebiet handelt es sich um Parzellen an einer speziellen Hanglage, weshalb die Aufzonungen erst in einer Runde in die Planung aufgenommen wurden.</p> <p>Der Gemeinderat kann die Argumente der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachvollziehen und passt die Planungsunterlagen an.</p> <p>Die Parzellen Nr. 851, 852, 585 und 550 werden im Kontext einer späteren Beplanung des Gebietes Trogmatt erneut betrachtet.</p>
6	6	Ich finde schade, dass in Art. 415 BauR auf eine griffigere Formulierung zur Vermeidung von Steingärten verzichtet wird. Das Argument, solche seien weder ortsüblich noch vorherrschend scheint mir extrem schwach. Das kann sich ja eben ändern...	NB	<p>Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit der Formulierung in Art. 415 BauR hat die Gemeinde die Möglichkeit Einfluss auf die Gestaltung der privaten Aussenräume zu nehmen und die ökologische Vielfalt und Massnahmen zur Klimaanpassung zu fördern. Der Vollzug ist bei der Umsetzung des Artikels zentral. Die Bauverwaltung und die Baukommission sind sensibilisiert und setzen die Ziele des REK bestmöglich um.</p>



Antwortnummer	VerfasserIn	Mitwirkungseingabe	Antwort Gemeinderat	Stellungnahme Gemeinderat
7	7	<p>Mit grossem Erstaunen habe ich, und natürlich auch viele weitere Hausbesitzer der Niesenstrasse, von Ihrem 180 " Meinungsumschwung, betreffend Aufzonung der Niesenstrasse Kenntnis erhalten. Wir sind selbstverständlich total gegen diese Aufzonung. Hier sind einige Argumente, welche gegen diese Aufzonung sprechen:</p> <p>A: Eine einzige Person, Antwortnummer: 39 / VerfasserIn: 17. verlangte diese nachträgliche Aufzonung. Nachträglich ... total unverständlich, dass der Gemeinderat dies überhaupt macht. Der absolut grösste Teil der Hausbesitzer der Niesenstrasse will diese Aufzonung aber nicht. Unsere Häuser sind mehrheitlich sogenannte Chalet-Bauten und diese können nicht einfach um ein Stockwerk erhöht werden. Wer also sein Haus, in das er bereits einige hunderttausend Franken in Renovation und Unterhalt gesteckt hat, jetzt nur um ein Stockwerk erhöhen möchte, muss es abreissen und einen kompletten Neubau erstellen. Siehe die aktuelle Baustelle an der Mirchelstrasse. Nach Gesprächen mit den Hausbesitzern der Niesenstrasse und Mattenweges ist die beste Lösung die Parzellen 851, 852, 585 und 550 werden neu W3 und der Rest der Niesenstrasse / Mattenweg bleibt in der Zone W2.</p> <p>B: In der Stellungnahme der Gemeinde sind, unter anderem, folgende Widersprüche zu lesen. Eine nachträgliche neue Beurteilung, mit so gravierenden Folgen für die Häuser der gesamten Strasse, ist mehr als fraglich. Die steile Hangkante verläuft übrigens nicht östlich, sondern westlich der Niesenstrasse.</p> <p>C: Die Häuser der Niesenstrasse stehen klar an einer Hanglage und hier ist der nächste grosse Widerspruch. Das Gebiet "Nest" wurde explizit wegen seiner Hanglage von der Aufzonung verschont und die Niesenstrasse soll nun genau wegen seiner Hanglage aufgezonnt werden. Diese Begründung ist für uns betroffene komplett unverständlich. Auch das zweite Argument, dass mit der Aufzonung zwischen Kantonsstrasse und Moosweg der Übergang "sanfter" geschaffen werde und so der geplante Koloss auf der Landi-Parzelle dann weniger wuchtig erscheinen würde. Diese Begründung hat nun aber wirklich gar nichts mit verdichtetem Wohnen gemeinsam.</p> <p>D: Die Niesenstrasse ist so schmal, zwei Autos können nicht kreuzen. Wo sollten die zusätzlichen Autos parkieren? Jetzt ist es aber die perfekte Kinderspielstrasse und ein sicherer Schulweg. Warum gewichtet das der Gemeinderat nicht auch?</p> <p>E: Noch eine weitere Ungereimtheit, betreffend Aufzonung der Niesenstrasse. Beim Kauf unserer Liegenschaft bekamen wir eine Kiste mit vielen Unterlagen. Unter anderem ist ein Zonenplan aus dem Jahre 1976/1977 dabei. Als ich diesen der Bauverwaltung vorlegte und um eine Antwort bat, konnte mir niemand eine geben. Auf dem Zonenplan von 1976/1977 sind nämlich einige Häuser der Niesenstrasse offiziell als W3 ausgewiesen. Wann und weshalb diese Häuser damals zurückgestuft und jetzt auf einmal wieder hochgestuft werden sollten, ist mir bis heute nicht beantwortet worden.</p>	B	<p>Das Anliegen wird berücksichtigt</p> <p>Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission haben nach der ersten öffentlichen Mitwirkung und den positiven Rückmeldungen zu den Aufzonungen das Thema erneut behandelt. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und einer Gesamtbetrachtung der Gemeinde wurden deshalb zusätzliche Gebiete diskutiert und in den Planungsunterlagen festgelegt. Beim betreffenden Aufzonengebiet handelt es sich um Parzellen an einer speziellen Hanglage, weshalb die Aufzonungen erst in einer zweiten Runde in die Planung aufgenommen wurden.</p> <p>Der Gemeinderat kann die Argumente der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachvollziehen und passt die Planungsunterlagen an.</p> <p>Die Parzellen Nr. 851, 852, 585 und 550 werden im Kontext einer späteren Beplanung des Gebietes Trogmatt erneut betrachtet.</p>