

Ährenpost



Informationen des Gemeinderates Hombrechtikon

Nr. 2

25. Oktober 1979

Siedlungs- und Landschaftsplan (I)

Wo darf wie gebaut werden?

Alwin Suter, Ortsplaner

Erste Entscheidungen fallen im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan.

Wenn man sich mit der baulichen Entwicklung unserer Gemeinde auseinandersetzt, stellen sich unter anderem folgende Fragen:

- was soll im Dörfli gebaut werden?
- wie sieht die Bochslen in 20 Jahren aus?
- was kann die Zukunft im Langenriet bringen?
- wird östlich des Schulhauses Liebenfels gebaut werden können?

Diese Frageliste liesse sich beliebig verlängern. Erste Antworten auf diese und ähnliche Fragen gibt der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan. Dieser Plan gibt Auskunft, ob ein Gebiet als Siedlungsgebiet oder Bauentwicklungsgebiet bezeichnet ist, wo Industriegebiete, Wohngebiete, Erholungsgebiete usw. vorgesehen sind. Im folgenden Text sollen die eben erwähnten Begriffe erläutert werden, damit jedermann die jeweiligen Konsequenzen kennen lernt.

Siedlungsgebiet und Bauentwicklungsgebiet

§ 21 des Planungs- und Baugesetzes hält fest, dass der Siedlungsplan das auf längere Sicht für die Überbauung benötigte und hierfür geeignete Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet zu enthalten hat. Dabei darf als Siedlungsgebiet nur Land ausgeschieden werden,

- welches bereits weitgehend überbaut ist oder
- voraussichtlich innert 20 bis 25 Jahren benötigt wird und erschlossen werden kann.

Flächen, die wahrscheinlich in einem späteren Zeitpunkt der Besiedlung dienen, können zusätzlich zum Siedlungsgebiet als Bauentwicklungsgebiet bezeichnet werden.

Welches Land voraussichtlich innert 20 bis 25 Jahren oder in einem späteren Zeitpunkt benötigt wird, lässt sich für eine einzelne Gemeinde kaum abschätzen. Im Kanton Zürich hat daher der Kantonsrat die Ausscheidung der Siedlungsgebiete und der Bauentwicklungsgebiete vorgenommen.

Hombrechtikon wird durch diese Festlegung wie folgt betroffen: Die unerschlossenen Gebiete Beisler-Stämpfi, Eichwies-Felsbach und Liebenfels werden dem Bauentwicklungsgebiet zugeteilt. Alle übrigen Baugebiete gemäss dem heute rechtskräftigen Zonenplan bleiben Siedlungsgebiet.

Gebiet für ländliche oder halbstädtische Bebauung

Innerhalb des Siedlungsgebietes werden Baugebiete mit städtischer, halbstädtischer und ländlicher Überbauung unterschieden. Dabei legt der kantonale Siedlungsplan die Baugebiete mit städtischer Überbauung fest (Städte Zürich und Winterthur), und der regionale Siedlungsplan trifft die Unterscheidung zwischen halbstädtischer und ländlicher Überbauung. Im regionalen Gesamtplan Pfannenstil soll das Baugebiet Hombrechtikon als Baugebiet mit ländlicher Überbauung bezeichnet werden.



Eichwis: Hier darf gemäss kantonalem Gesamtplan (Bauentwicklungsgebiet, d. h. künftig Reservezone) praktisch nicht gebaut werden.

Dies hat für Hombrechtikon folgende Konsequenzen:

- In der Bau- und Zonenordnung dürfen höchstens 3 Vollgeschosse (und zusätzlich maximal 2 Dachgeschosse) zugelassen werden. Diese Vollgeschosszahl darf auch in Arealüberbauungen nicht überschritten werden.
- Alle Arealüberbauungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Baudirektion.
- Die Ausnützungsziffer darf in dreigeschossigen Wohnzonen bei Regelbauweise höchstens 65 % betragen.
- Hochhäuser (d. h. Bauten über 25 m Höhe) sind nicht zulässig.

Überbauungen wie Heusserstrasse oder Holflue sind somit künftig nicht mehr möglich, es sei denn, die Gemeindeversammlung erlasse entsprechende Sonderbauvorschriften oder einen Gestaltungsplan welche höhere Geschosshöhen oder Ausnützungsziffern zuliesse.

Die geschilderten Konsequenzen der regionalen Festlegung «Baugebiet mit ländlicher Überbauung» entspricht den Zielvorstellungen der Ortsplanung Hombrechtikon. Die Gemeinde hat daher die Absicht der Regionalplanung unterstützt.

Arten von Siedlungsgebiet

Im kommunalen Siedlungsplan kann das Siedlungsgebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung unterteilt werden. Von dieser Möglichkeit hat die Planungskommission wie folgt Gebrauch gemacht:

Schutzwürdige Ortsbilder

Neben den Ortsteilen Feldbach (seeseits der Seestrasse) und Liebenfels, welche bereits im kantonalen Gesamtplan als schutzwürdig eingestuft wurden, sind innerhalb des Siedlungsgebietes folgende Ortsteile aus kommunaler Sicht schutzwürdig:

- Dörfli, Umgebung der Kirche und Bereich der «Kronen»-Kreuzung
- Tobel, alte Gebäudegruppe beidseits der Rütistrasse
- Gebäudegruppe Holgass
- Inner- und Usser-Langenriet
- Feldbach, bergseits der Seestrasse

Die schutzwürdigen Ortsbilder werden im Zonenplan als Kernzone bezeichnet, welche mit geeigneten Bauvorschriften die Erhaltung und Pflege dieser Ortsteile zu gewährleisten hat.



Höflite: Überbauungen mit mehr als drei Vollgeschossen sind künftig nur mit Zustimmung der Gemeindeversammlung möglich (Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplan)

Landschaftlich empfindliche Lagen

Als landschaftlich empfindlich werden bezeichnet

- Wohngebiet Blumenberg / Wiesental
- Oberer Teil des Siedlungsgebietes gegen die Lutiker Höchi und am Bochslenhang
- Oberster Teil des Siedlungsgebietes im Chramen sowie
- Wohngebiet oberhalb der Bahnlinie in Feldbach

Diese landschaftlich empfindlichen Lagen sollen locker überbaut werden. Sie werden im Zonenplan einer Wohnzone zugewiesen, welche eine Ausnutzungsziffer zwischen 10 und 30 % und höchstens 2 Vollgeschossen aufweisen darf.

Zentrum

Im Gebiet zwischen Rütistrasse, Oetwilerstrasse und Grüningerstrasse sollen gute Voraussetzungen für die Bildung eines Zentrums geschaffen werden. Dieses Gebiet wird demnach als Zentrumsgebiet bezeichnet. Im Zonenplan führt dies zu einer Zentrumszone. In Zentrumszonen sind Wohnungen, Läden, Restaurants, Verwaltungen, andere Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Eine geeignete Verteilung dieser Nutzungen muss mit zweckmässigen Bauvorschriften sichergestellt werden.

Industriegebiet

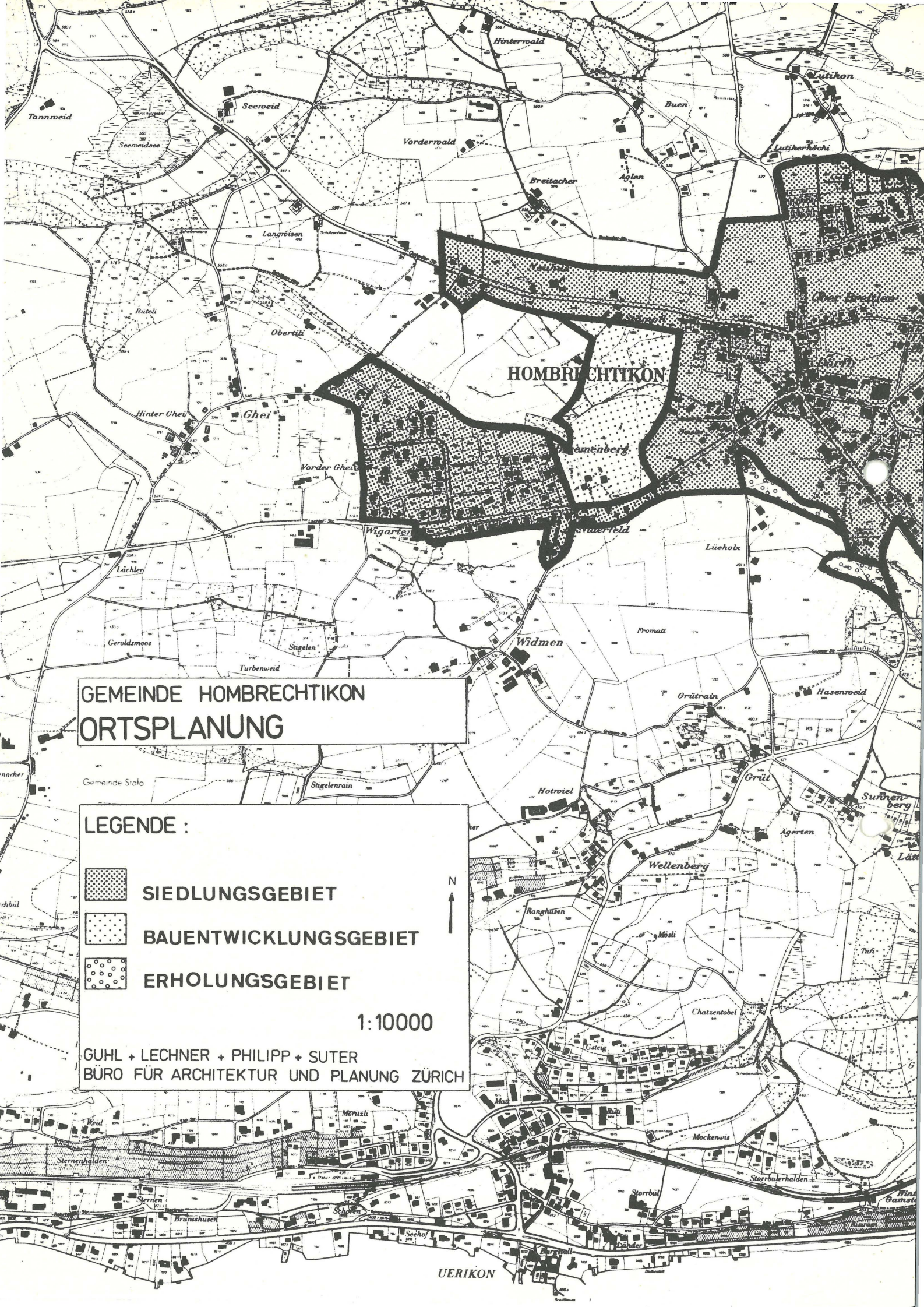
Die bestehenden Industriegebiete im Eichtal und Grossacher werden beibehalten. Das Industriegebiet Langenriet soll schrittweise einer Überbauung zugeführt werden. Dabei sind die Interessen der dort ansässigen Landwirte angemessen zu berücksichtigen. Im Zonenplan werden die Industriegebiete als Industriezonen bezeichnet. Dabei können Industriezonen unterschiedlicher Einwirkungen ausgeschieden werden. Wohnzonen dürfen jedoch grundsätzlich keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein als durch Betriebe in diesen Wohnzonen selbst.

Wohngebiete mit Gewerbeerleichterung

In den Wohngebieten mit Gewerbeerleichterung - im Beisler, in Usser Breitlen (südlich Rütistrasse), längs der Etzelstrasse (Immissionen) und im Langenriet - geniessen Gewerbebetriebe bezüglich Ausnutzung und Abstandsvorschriften gewisse Erleichterungen. Diese werden in der Bau- und Zonenordnung festgelegt.




Gebiete mit hohem Anteil öffentlicher Bauten

Es handelt sich dabei um Flächen von bestehenden oder geplanten öffentlichen Bauten wie



**GEMEINDE HOMBRECHTIKON
ORTSPLANUNG**

LEGENDE :

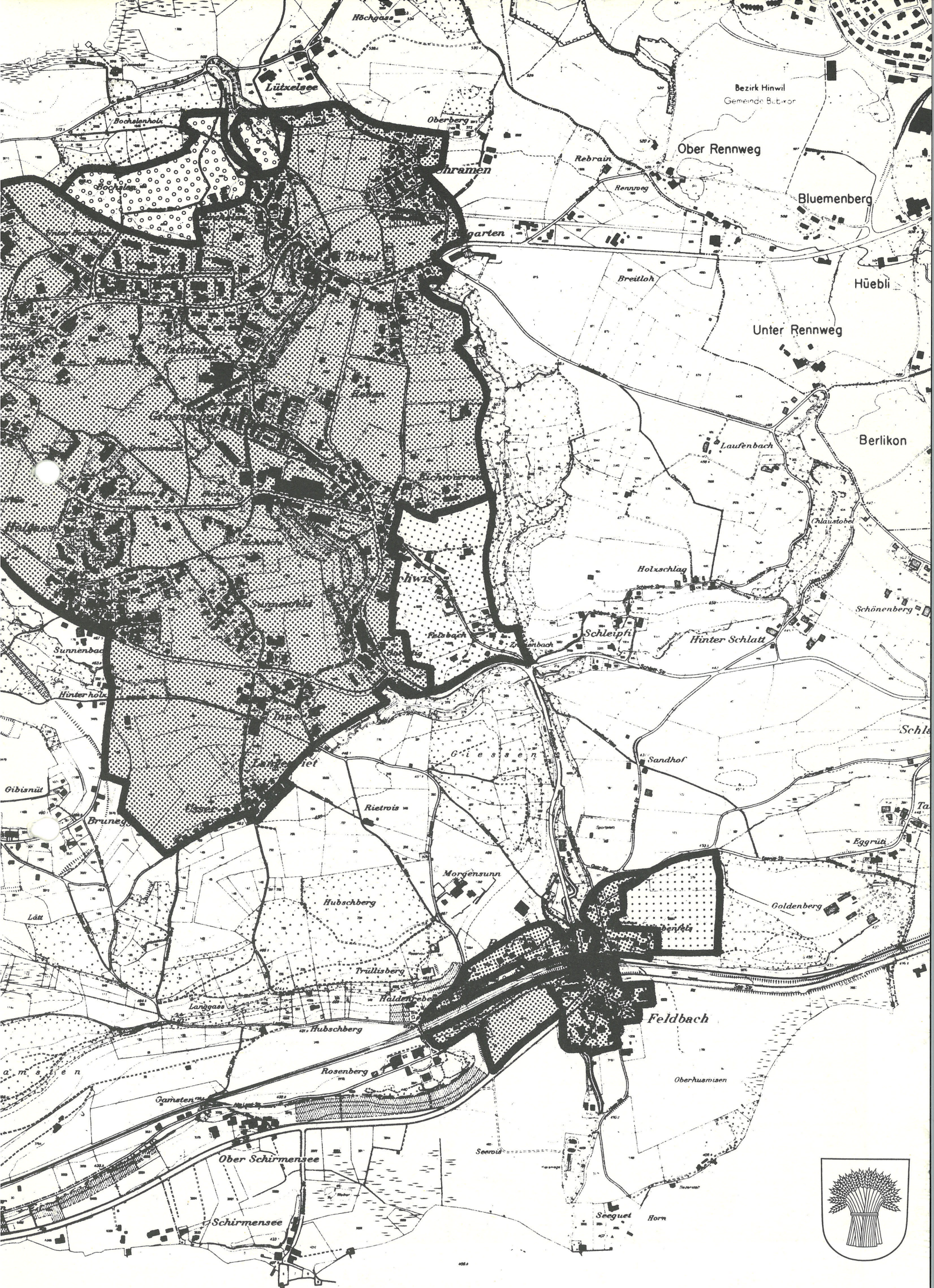
-  **SIEDLUNGSGEBIET**
-  **BAUENTWICKLUNGSGEBIET**
-  **ERHOLUNGSGEBIET**



1:10000

**GUHL + LECHNER + PHILIPP + SUTER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND PLANUNG ZÜRICH**

UERIKON



Schulhäuser, Gemeindehaus, Gemeindsaal usw. Im Zonenplan werden diese Flächen grösstenteils der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Erholungsgebiete

Die bezeichneten Erholungsgebiete

- Bochslen
- Friedhof - Dörfli
- Holflüe
- Lühholz (heutige Freihaltezone) und (Familiengärten beim Zivilschutzplatz)

sind ebenfalls Bestandteil des Siedlungsgebietes. Diese Erholungsgebiete werden im Zonenplan der Freihaltezone zugeteilt.

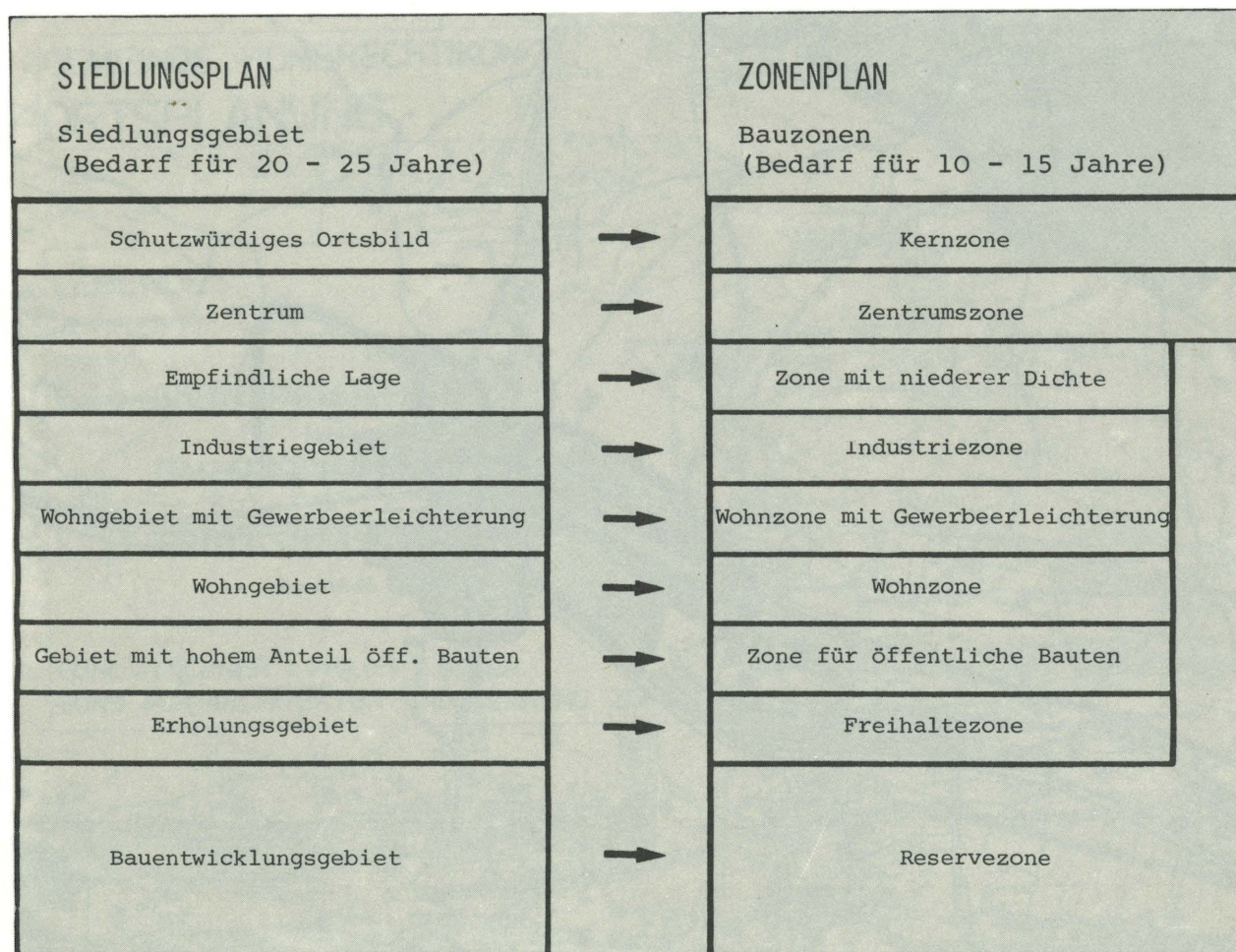
Wohngebiete

Alle übrigen Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes werden dem Wohngebiet zugeteilt. Dabei kommt die bauliche Dichte im Siedlungsplan noch nicht zum Ausdruck. Dies ist Gegenstand des Zonenplanes. Bei der Bearbeitung des Zonenplanes wird auch zu entscheiden sein, wo stilles oder mässig störendes Gewerbe zugelassen werden soll und wo nicht.

Der dargestellte Zusammenhang zwischen den im Siedlungsplan unterschiedenen Arten von Siedlungsgebiet und den im künftigen Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen zeigt, dass auch Teile des Siedlungsgebietes im Zonenplan der Reservezone zugeteilt werden können. § 47 des Planungs- und Baugesetzes schreibt nämlich vor, dass Bauzonen nur Land erfassen dürfen,

- welches bereits weitgehend überbaut ist oder
- innert längstens 15 Jahren für eine Überbauung benötigt wird und erschlossen werden kann.

Vom Siedlungsplan zum Zonenplan

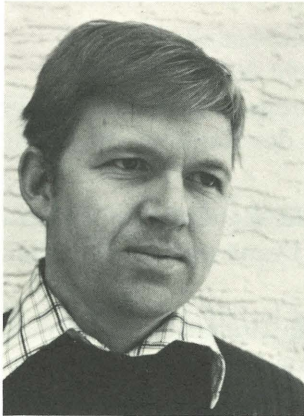


Die Planungskommission sieht vor, dass

- das Gebiet Neuhaus - Stämpfi sowie
- Teile des Industriegebietes Langenriet

im künftigen Zonenplan der Reservezone zugewiesen werden. Damit kann in diesen Zonen vorderhand praktisch nicht gebaut werden.

Der vorliegende Artikel soll einen Überblick vermitteln. Auf die meisten Gebietsbezeichnungen wird in kommenden Nummern der Ährenpost näher eingetreten.



ALWIN SUTER

Geboren am 11. 3. 1946 in Horgen
Mittelschule und Studium in Zürich,
Diplom als Kulturingenieur ETH.

Nach dem Studium als Planer in der Region Zürich tätig.
Seit einem Jahr Mitinhaber des Büros
Guhl + Lechner + Philipp + Suter.

Wichtigste Freizeitbeschäftigung: sich der Familie, insbesondere
den beiden Kindern widmen.

Planungskommission Hombrechtikon

Vorsitz:

Gemeindepräsident Dr. Markus Luther, Blumenbergstrasse 26, Hombrechtikon

Mitglieder:

Gemeinderat Max Baumann, bei der Kirche, Hombrechtikon

Gemeinderat Hans Buck, Sunnefeld, Hombrechtikon

Gemeinderat Franz Osterwalder, Eichstutz, Hombrechtikon

Dr. Peter Abt, Lätt, Hombrechtikon

Achilles Aschwanden, Buchenrain, Hombrechtikon

Fritz Berner, Wellenberg, Hombrechtikon

Anni Brunner, Rütihaldenweg 6, Feldbach

Ernst Kipfer, Lächlerstrasse 33, Hombrechtikon

Walter Pfister, Büro ACS, Hombrechtikon

Rico Ponato, Grüningerstrasse 20, Hombrechtikon

Rolf Schönenberger, Schöpfbrunnenweg 2, Hombrechtikon

Emil Schweizer, Bruneggstrasse 131, Hombrechtikon

Hans-Rudolf Stauffacher, Heusserstrasse 29, Hombrechtikon

Sekretär:

Rolf Butz, Gemeinderatskanzlei, Hombrechtikon

Planungsbüro:

Guhl + Lechner + Philipp + Suter, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

Aktuelles aus der Gemeinde Budget und Steuerfuss

Am 2. September 1979 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die Revision des Finanzausgleichsgesetzes gutgeheissen. Die neuen Bestimmungen treten ab 1. 1. 1980 in Kraft und sind bei der Budgetierung für das Jahr 1980 zu berücksichtigen.

Welches sind nun die Auswirkungen dieser neuen Regelung für die Finanzausgleichsgemeinde Hombrechtikon?

- Der Finanzausgleichsbeitrag beträgt nach den provisorischen Grundlagen rund Fr. 680 000.- gegenüber den Beiträgen von Fr. 100 000.- im laufenden und letzten Jahr.
- Gemäss neuen Bestimmungen soll der Steuerfuss für die politische Gemeinde (inkl. Fürsorgegut) und Schulgemeinde zusammen in der Regel 137 % nicht übersteigen. Bei Überschreiten dieser Grenze können zusätzliche Finanzausgleichsbeiträge ausgerichtet werden, doch bedingt dies die Unterstellung des Budgets unter die Kontrolle des Kantons, die bei den normalen Finanzausgleichsbeiträgen entfällt.
- Gemeinderat und Schulpflege beantragen in Übereinstimmung mit der Behördenkonferenz den bisherigen Steuerfuss von 148 % um 11 % auf **137 %** zu senken. Damit entfällt die bisherige Kontrolle des Kantons.
- Trotz dieser Senkung des Steuerfusses und trotz der sehr realistischen Budgetierung können noch - allerdings bescheidene - Fondseinlagen im Voranschlag ausgewiesen werden.
- Bei den Katholiken ergibt sich noch eine zusätzliche Senkung des Steuerfusses um 1 %.

Fazit: **Reduktion des Steuerfusses um 11 % für Reformierte und Konfessionslose und um 12 % für Katholiken sowie Entlassung aus der direkten Budgetkontrolle des Kantons!**

Dies sind die sehr rasch eingetretenen und erfreulichen Auswirkungen des neuen Finanzausgleichsgesetzes.

Leserecke

Redaktionsschluss für die Leserecke gibt es nicht.

Briefe unserer Leser werden soweit möglich in einer der nächsten Nummern veröffentlicht.

Zuschriften sind zu richten an:

Gemeindehaus
Redaktion Ährenpost
8634 Hombrechtikon

Liebe Redaktoren der "Ährenpost",
ein vielfaches "Bravo!" für den Entschluss,
ein langersehntes, gemeindeeigenes Informations-
organ ins Leben zu rufen!

Aber halt, der Name "Ährenpost" verpflichtet.
Gerichte aus Korn sind so vielseitig, dass
man eine Weile hat, sie alle zu kosten. So
vielseitig und lebhaft wünschen wir uns die
"Ährenpost". Alle sollten lebhaft mitarbeiten,
so, dass niemand mehr unsere Zeitung missen
will. Jede/r Hombrechtiker/in sollte die
Gelegenheit nutzen, seine bzw. ihre Meinung zu
äussern. Ortsplanung ja, aber nicht nur, denn
Aufgaben sind auch in Hombrechtikon viele
vorhanden.

Wir wünschen der "Ährenpost" einen guten Start,
eine bunte Palette der Meinungsäusserung
und lange Lebenszeit!

Mit freundlichen Grüssen

A. + L. Janderli

Herausgeber:
Gemeinderat Hombrechtikon
Druck: Druck AG, Hombrechtikon
Erscheint alle 14 Tage