



Revision Ortsplanung

Stossrichtung

Dokumentation für die Info-Veranstaltung
vom 28. Januar 2012

Der Gemeinderat hat sich entschlossen, die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahre 1999 umfassend zu revidieren. Im vorliegenden Dokument wird einerseits die heutige Situation analysiert und andererseits legt die Arbeitsgruppe Ortsplanung die Stossrichtung der Revision dar.

Ziel der Info-Veranstaltung vom 28. Januar 2012 ist es zusammen mit der Bevölkerung zu ermitteln, ob diese Stossrichtung tragfähig ist. Bringen Sie sich am 28. Januar 2012 ein. Wir freuen uns auf Ihr Erscheinen.



Auftraggeber	Gemeinderat Turbenthal
Arbeitsgruppe Ortsplanung	<ul style="list-style-type: none">• Georg Brunner, Gemeindepräsident• Markus Küng, Hochbau- und Liegenschaftenvorstand und Mitglied Baukommission• Erich Pfäffli, Tiefbauvorstand und Mitglied Baukommission• Erna Brüngger, Mitglied Baukommission• Ernst Schenkel, Mitglied Baukommission• Jürg Schenkel, Gemeindeschreiber• Lukas Weilenmann, Bausekretär
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich Alwin Suter, Reto Wild

Inhalt	1. Einleitung	4
	1.1 Anlass	4
	1.2 Übergeordnete Planung	4
	1.3 Leitbild Gemeinderat	7
	1.4 Weitere Grundlagen	10
	2. Analyse	11
	2.1 Statistische Daten	11
	2.2 Bauzonenbedarf	12
	2.3 Auswirkungen S-Bahn 4. Teilergänzung	13
	2.4 Entwicklung des Siedlungsgebietes	13
	3. Anpassungsbedarf Bau- und Zonenordnung	18
	3.1 Grundsatz	18
	3.2 Bauordnung	20
	3.3 Zonenplan / Kernzonenpläne	21
	3.4 Weitere Themen	21
	4. Ablauf der Planung	22
Anhang	• Wachstum Gemeinde Turbenthal	

1. Einleitung

1.1 Anlass

Anpassungsbedarf Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Turbenthal stammt aus dem Jahre 1999. Damals erfolgte die letzte grössere Revision der Nutzungsplanung. Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung hat sich in der Anwendung mehrheitlich als zweckmässig erwiesen.

Gestützt auf die heutigen Anforderungen und auf die Erfahrungen aus dem Vollzug, soll sie gesamthaft überprüft und den veränderten Bedürfnissen angepasst werden.

1.2 Übergeordnete Planung

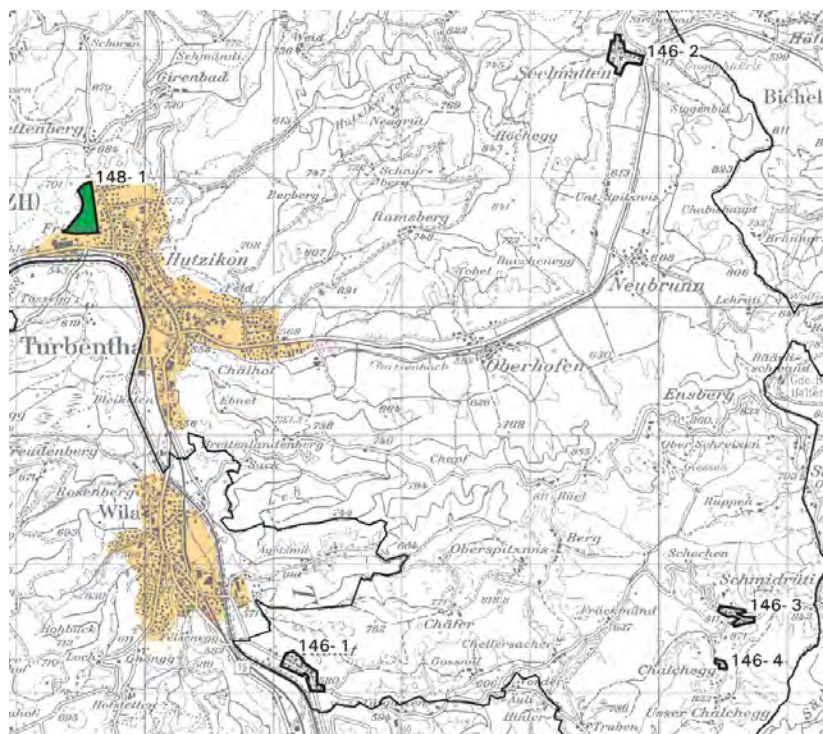
Revision kantonaler Richtplan

noch offen:

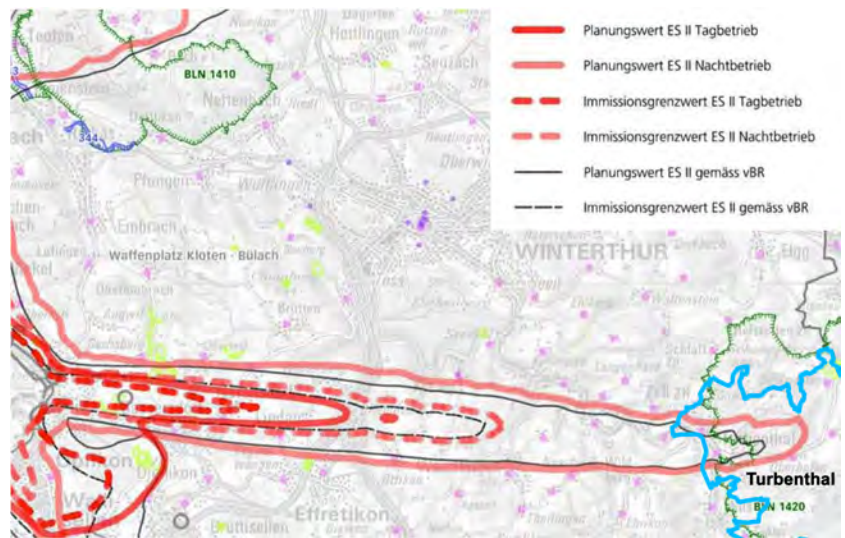
- Stand Ende 2011 (Verabschiedung Regierungsrat) abwarten

Der kantonale Richtplan wird derzeit einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Revisionsentwurf lag vom 21.1.2011 bis zum 15.4.2011 öffentlich auf. Die Gemeinde Turbenthal ist namentlich bei der Ausscheidung von Siedlungsgebieten (Reservezone Fridtal-Sonnenberg) und von Bestimmungen über das Streusiedlungsgebiet von der Revision betroffen. Die kommunale Revisionsvorlage ist auf die übergeordnete, kantonale Planung abzustimmen.

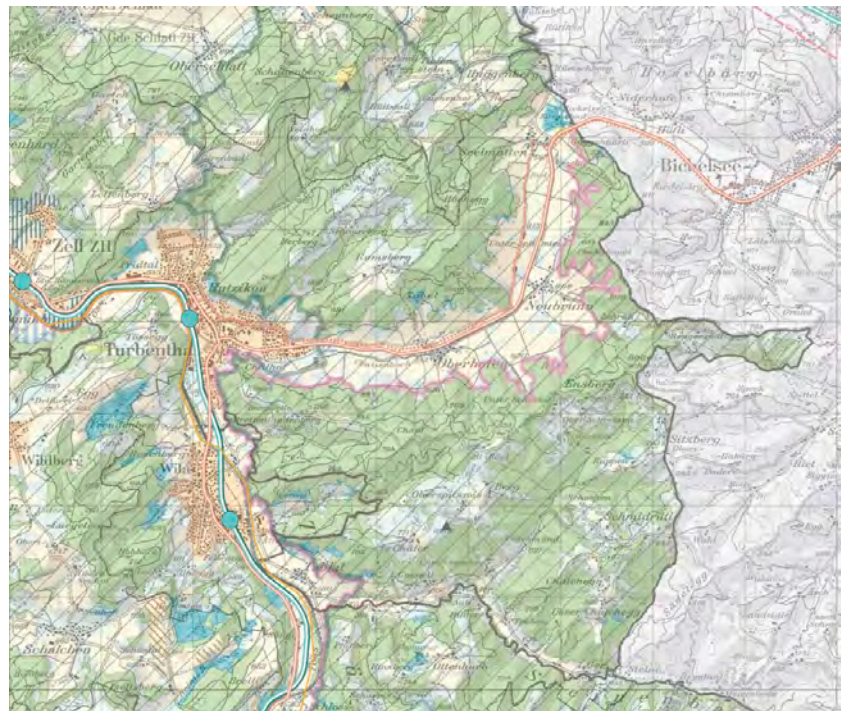
Anträge zum Siedlungsgebiet (nicht berücksichtigt im Entwurf kantonaler Richtplan)



Sachplan Infrastruktur der
Luftfahrt (SIL) - Objektblatt
Flughafen Zürich



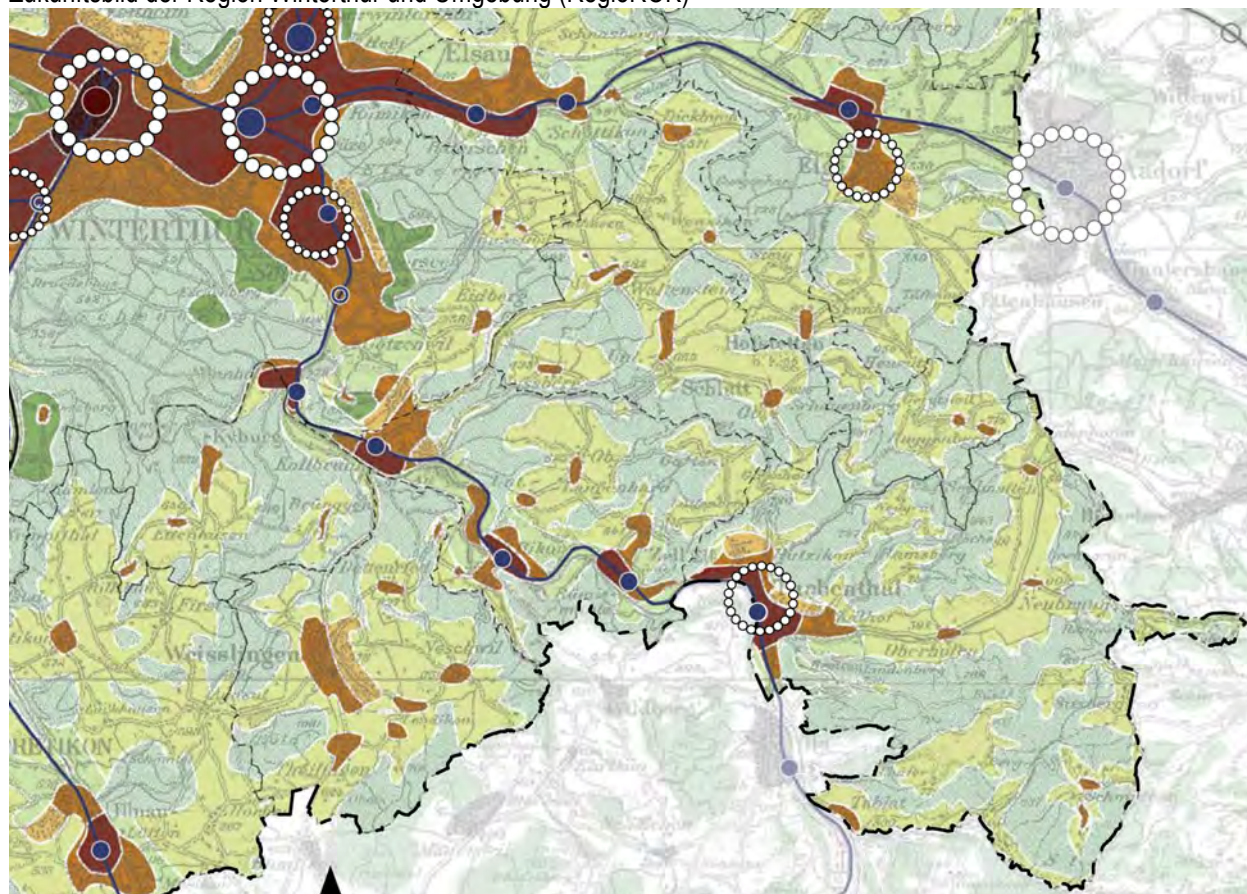
Kantonaler Richtplan
(Revisionsentwurf öffentliche
Auflage)



Revision regionaler Richtplan

Die Revision des regionalen Richtplanes startet im nächsten Jahr. Als Basis dient das RegioROK, das von der Delegiertenversammlung im Juni 2011 verabschiedet wurde. Die kommunale Revisionsvorlage ist auf die regionale Planung abzustimmen (Mitwirkung im Rahmen der Anhörung und der öffentlichen Auflage).

Zukunftsbild der Region Winterthur und Umgebung (RegioROK)



Verkehr	
	Hochleistungsstrasse / Tunnelstrecke
	S-Bahn / Tunnelstrecke
	Bahnhof mit Fernverkehrsanschluss
	S-Bahnhaltestelle Takt < 15 min
	S-Bahnhaltestelle Takt 16 - 30 min
	S-Bahnhaltestelle geplant

Siedlung	
	Sehr hohe Dichte
	Hohe Dichte
	Mittlere Dichte
	Geringe Dichte
	Siedlungsgebiet ausserhalb RWJ
	Regional- / Stadtteilzentrum
	Sub- / Quartierzentrum

Landschaft	
	Wald
	Siedlungsorientierter Freiraum
	Landschaftsorientierter Freiraum
	Landschaftsraum
Informativer Inhalt	
	RWJ
	Gemeindegrenzen

1.3 Leitbild Gemeinderat

Massnahmen

Der Gemeinderat verabschiedete 2011 das Leitbild für die neue Legislatur. Zu diesen Grundsätzen werden mögliche operable Massnahmen aufgeführt (u.a. aufgrund des Entwurfs zur Empfehlung SIA 111/1 "Nachhaltiges Planen und Beraten").

Wohnen

Wir befürworten eine sanfte Bevölkerungsentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet. In den Aussenwachen und im Streusiedlungsgebiet ist die vorhandene Bausubstanz auszunutzen. Für die Erhaltung einer hohen Wohn- und Lebensqualität ergreifen wir zielgerichtet planungsrechtliche Massnahmen.

Für eine gute Durchmischung der Bevölkerung sollen sowohl günstige Familien- und Kleinwohnungen als auch Wohnraum mit höherem Standard möglich sein.

Mit einem aktiven Informationsaustausch zwischen Privaten, Firmen, Institutionen und der Gemeinde wollen wir ungenutzte Areale im Interesse der Gemeindeentwicklung zugänglich machen.

Mögliche operable Massnahmen in der Nutzungsplanung

- Erhöhung der Nutzungsziffer zur Förderung der inneren Verdichtung in den Bauzonen
- Festlegung minimale Ausnützung (§ 49 Abs. 2 a) PBG)
- Sicherstellung der Durchgrünung (z.B. Freiflächenziffer, Gewässerabstandslinien)
- Förderung von Ersatzbauten und Schliessung von Baulücken durch Gewährung von Erleichterungen (z.B. Sonderbauvorschriften in Kernzonen, Gestaltungspläne)
- Qualitätssichernde Auflagen (z.B. Gestaltungsplanpflicht auf unüberbauten Bauzonenflächen)
- Sicherstellung Erschliessung (unerschlossene Grundstücke)
- Unterstützung der Grundeigentümer mit Konzept- und Projektentwicklungen (z.B. Masterplan)
- Landkäufe durch die Gemeinde (Entwicklung und Wiederverkauf)

Arbeit und Wirtschaft

Wir stärken unsere Gemeinde mit einer wirtschaftsfreundlichen Politik als Standort für Industrie, Gewerbe sowie Land- und Forstwirtschaft. Wir unterstützen die ansässigen Unternehmen und fördern die Ansiedlung von neuen Betrieben zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Wirtschaftsförderung soll erfolgen durch Unterstützung im Umgang mit den gesetzlichen Vorschriften von Gemeinde, Kanton und Bund, ohne jedoch die Eigenverantwortung abzuwenden.

Regelmässige Gespräche zwischen Behörden und Unternehmen sollen eine vertrauensvolle Basis schaffen, um gegenseitige Interessen und Erwartungen auszutauschen.

Die Gemeinde ist bestrebt, die Wirtschaftsförderung auch auf regionaler Ebene zu betreiben.

Mögliche operable Massnahmen in der Nutzungsplanung

- Keine Umzonung von bestehenden Arbeitsplazzonen in Misch- oder Wohnzonen
- Festlegung von minimalen Gewerbeanteilen in Mischzonen
- Ausschluss von Verkaufsnutzungen ausserhalb des Ortskernes

Verkehr

Wir unterstützen Konzepte, die der Ordnung im öffentlichen Raum, der Sicherheit und dem Wohlbefinden der Bevölkerung dienen.

Wir sorgen mit einer optimalen Organisation für den bestmöglichen Schutz unserer Bevölkerung. Dazu nutzen wir die Chancen aus der Zusammenarbeit mit verschiedenen Sicherheits- und Hilfsorganisationen in der Gemeinde und in der Region.

Wir verfolgen die Entwicklung des öffentlichen und des privaten Verkehrs und ergreifen Massnahmen, welche unsere Gemeinde als attraktiven Wohnort stärken. Angestrebt werden zweckmässige Anbindungen an vorhandene Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs- und Freizeitangebote, Naherholungsräume usw.).

Mögliche operable Massnahmen in der Nutzungsplanung

- Reduktion erforderliche respektive zulässige Pflicht-Abstellplatzzahl / Festlegung von Maximalwerten
- Festlegung von Fahrtenkontingenten
- Erstellung von Parkplätzen von Bewohnern und Beschäftigten grundsätzlich in Tiefgaragen

Umwelt und Energie

Wir setzen uns ein für eine nachhaltige Land- und Waldbewirtschaftung. Naturschutzobjekte werden als wichtige Lebensräume für Tiere, Pflanzen und Menschen gepflegt. Natürliche Lebensräume werden vernetzt.

Die Eigenart, die Vielfalt, die Natürlichkeit und der Erholungswert der Landschaft sollen erhalten bleiben. Eine Übernutzung des Naherholungsgebiets ist zu vermeiden.

Das Potenzial der Natur als Energielieferant nutzen wir vermehrt. Wir fördern eine nachhaltige Erzeugung und Verwendung der Energie und setzen uns für Alternativen ein.

Mögliche operable Massnahmen in der Nutzungsplanung

- Zulassen und fördern von grossflächigen Solaranlagen
- Verpflichtung zum Anschluss an einen Nahwärmeverbund (im Rahmen von Gestaltungsplänen) unter Nutzung von einheimischen Energiequellen
- Formulierung von Anforderungen an die Nachhaltigkeit in der BZO, soweit gesetzlich möglich (z.B. Minergie-Standard in Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen)

Gesundheit

Gute Lebens- und Arbeitsbedingungen fördern die Gesundheit und das soziale Wohlbefinden - dafür setzen wir uns ein. Prävention hat einen hohen Stellenwert. Eine breit abgestützte, vernetzte Zusammenarbeit aller Beteiligten ist uns wichtig.

In einem Alterskonzept erfassen wir die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung. Wir legen dar, wie wir diese Anliegen in Zusammenarbeit mit privaten und öffentlichen Organisationen erfüllen wollen. Die Gemeinde sorgt für gut koordinierte spitalexterne Dienstleistungen, damit die Einwohnerinnen und Einwohner möglichst lange selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Ist das nicht mehr möglich, sorgen wir in Zusammenarbeit mit bestehenden Institutionen für eine geeignete Betreuung und Pflege.

Die Gemeinde unterstützt Einwohnerinnen und Einwohner, die sich in einer Notlage befinden. Wir entwickeln Massnahmen zur Senkung der Sozialkosten und zur Stärkung der Eigenleistung von Hilfesuchenden. Eigeninitiative von Hilfesuchenden unterstützen wir besonders.

Mögliche operable Massnahmen in der Nutzungsplanung

- Standortsicherung durch Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten oder im Rahmen von Gestaltungsplänen

Kultur und Freizeit

Ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot für alle Altersgruppen wird begrüsst. Die Initiative von Vereinen und Privaten für die Erweiterung des Angebotes ist willkommen und wird von der Gemeinde unterstützt.

Wir unterhalten ein Grundangebot an Infrastruktur für den Sport-, Kultur und Freizeitbereich. Aktivitäten werden mit den Nachbargemeinden, der Region und der Stadt Winterthur koordiniert.

Die Gemeinde bietet den Naturverbundenen und Ruhesuchenden, den Wanderern wie auch den Sporttreibenden Erholungsraum.

Mögliche operable Massnahmen in der Nutzungsplanung

- Standortsicherung durch entsprechende Zonenausscheidungen (Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone)

1.4 Weitere Grundlagen

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Kommunale Richtpläne | <ul style="list-style-type: none">• Richtplan Verkehr Nord 1:5000 vom 12.1.1998• Richtplan Verkehr Süd 1:5000 vom 12.1.1998• Richtplan Siedlung/Landschaft Nord 1:5000 vom 12.1.1998• Richtplan Siedlung/Landschaft Süd 1:5000 vom 12.1.1998 |
| Bau- und Zonenordnung | <ul style="list-style-type: none">• Bau- und Zonenordnung vom 27.9.1999• Zonenplan 1:5000 vom 12.1.1998• Kernzone I Dorf Turbenthal 1:1000 vom 12.1.1998• Kernzone I Dorf Hutzikon 1:1000 vom 12.1.1998• Ergänzungspläne Wald-/Gewässerabstandslinien 1:500• Ergänzungspläne Aussichtsschutz 1:500• Erschliessungsplan vom 2.5.1984• Plan Erschliessungsstand |
| Inventar kommunaler Schutzobjekte | <ul style="list-style-type: none">• Denkmalschutzobjekte (nicht festgesetzt):<ul style="list-style-type: none">- Plan Nord 1:5000 von April 1982- Plan Süd 1:5000 von April 1982- Inventarblätter in 2 Bundesordnern• Natur- und Landschaftsschutzobjekte vom 22.12.1999 |
| Weitere bedeutende Grundlagen | <p>Weitere bedeutende Grundlagen für die Revision sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gestaltungspläne: Gmeiwerch, Eskimo Areal, Bahnhofstrasse, Alte Weberei Steinen, Krone Neubrunn, Kalchegg, Frowis• Quartierpläne• Masterplan Zentrum, Juli 2010• Gefahrenkarte (Erarbeitung in nächster Priorität AWEL)• Machbarkeit Lärmschutz Staatsstrassen• Massnahmen S-Bahn 4. Teilergänzung• Altlastenverdachtsflächenkataster (KbS)• BLN-Inventar (Objekt 1420 Hörnli-Bergland - Quellgebiete der Töss und der Murg), nationales Amphibienlaichgebiet Bichelsee und nationale Trockenwiesen und -weiden• Ausscheidung Fruchtfolgeflächen• Gewässerschutzverordnung und kantonale Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (revidierte Fassung in Kraft per 1.2.2012) |

2. Analyse

2.1 Statistische Daten

Bauzonenstatistik

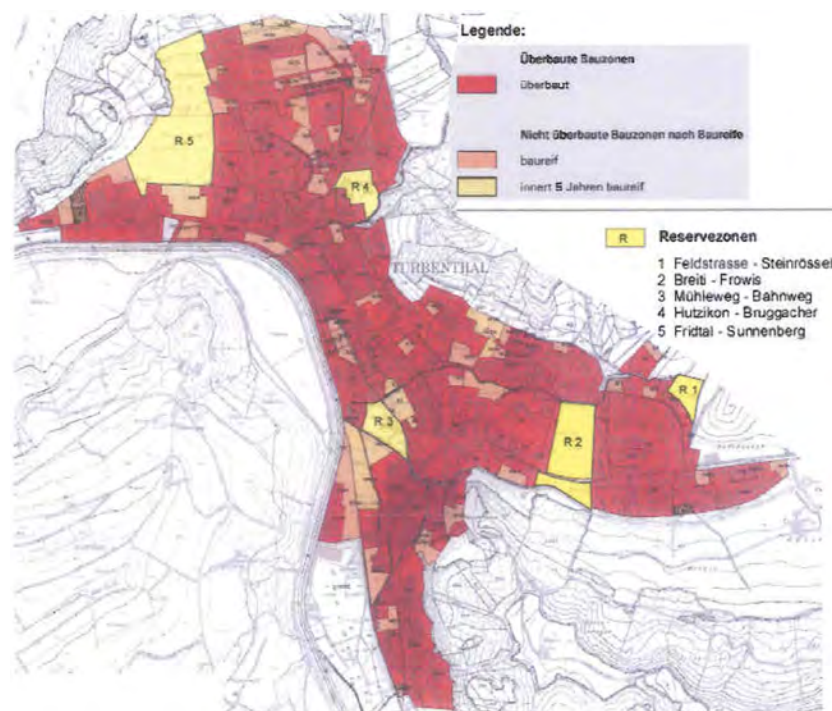
Gemäss der Bauzonenstatistik ARE Zürich (2009) bestehen folgende Zonenflächen (in Hektaren):

	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Zone öff. Bauten	Total	Reservezone
Überbaut	39.6	45.5	8.5	9.3	102.9	
Unüberbaut, baureif	5.5	2.8	2.6	1.5	12.4	
Unüberbaut, innert 5 Jahren baureif	1.8	3.4	0.0	0.0	5.2	
Total	46.9	51.7	11.1	10.8	120.5	13.5

Bauzonenverbrauch

In der letzten 5-Jahresperiode wurden 2.0 Hektaren Wohn- und Mischzonen neu überbaut, jährlich ca. 0.4 Hektaren. Die ausgeschiedenen unüberbauten Wohn- und Mischzonen von 13.5 Hektaren würden bei gleichbleibendem Verbrauch noch für 33 Jahre ausreichen. Arbeitsplatzzonen wurden in der gleichen 5-Jahresperiode 0.1 Hektaren pro Jahr überbaut.

Plan Erschliessungsstand



Geschossflächen

Die vom ARE Zürich erhobenen Geschossflächen (in 1'000m²) nach Zonentypen im Jahr 2009:

	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Total
Geschossflächenbestand	111.5	155.2	33.0	299.7
Geschossflächenreserven in überbauter Bauzone	46.4	139.5	67.5	253.4
Geschossflächenreserven in nicht überbauter Bauzone	24.8	37.2	33.3	95.3
Geschossflächenreserven Total	71.2	176.7	100.8	348.7
Total	182.7	331.9	133.8	648.4

Der Geschossflächenbestand teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

Wohnen	Dienstleistung	Industrie	Landwirtschaft	Übriges	Total
190.1	24.8	49.4	15.3	20.3	299.7

Ausbaugrad

Der Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in % der zulässigen Geschossfläche) beträgt:

Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Total
72.3%	54.7%	34.7%	56.2%

2.2 Bauzonenbedarf

Berechnung ARE

Aufgrund der grosszügigen Nutzungsreserven sowohl in den überbauten als auch den nicht überbauten Bauzonen, ist zur Zeit aufgrund der Berechnungsweise des ARE kein Einzonungsbedarf herleitbar. Es ist darauf hinzuwirken, dass künftige Einzonungen möglich bleiben.

Realistische Potenziale

Die Erfahrung zeigt, dass die theoretischen Potenziale weder in der überbauten Bauzone (Nachverdichtung) noch in der unüberbauten Bauzone aus verschiedenen Gründen nicht ausgeschöpft werden können. Auf die aufwendige Ermittlung der realistischen Potenziale in Turbenthal (d.h. unter Miteinbezug der Aspekte Verfügbarkeit, Alter der Bebauung usw.) wird verzichtet, weil die Aussagen keine Auswirkungen bei der Ausscheidung von Siedlungsgebiet haben.

2.3 Auswirkungen S-Bahn 4. Teilergänzung

Taktverdichtung und
Direktverbindung nach
Zürich

Der heutige ½-Stundentakt nach Winterthur (Reisezeit ca. 20 Minuten) mit Anschluss nach Zürich (Reisezeit ca. 50 Minuten) soll ab 2018 mit einer stündlichen, direkten Verbindung nach Zürich (S11 mit einer Reisezeit von ca. 45 Minuten) und Aarau ergänzt werden.

Wachstumspotenzial

Es wird davon ausgegangen, dass die S-Bahnerweiterung bezüglich Baulandpreisentwicklung und Bauzonenverbrauch usw. nur eine beschränkte Auswirkung hat.

2.4 Entwicklung des Siedlungsgebietes

Bisheriges Wachstum des
Siedlungsgebietes

Die Gemeinde ist in den letzten 150 Jahren stark gewachsen. Das Wachstum war unterschiedlich stark und variierte örtlich sehr (vgl. Anhang Siedlungsentwicklung).

Heutige Situation und
künftige Entwicklung

Die Entwicklung wird auch in Zukunft nicht gleichförmig sein. Die Behörde setzt in einzelnen Gebieten unterschiedliche Schwerpunkte.

Stabile Gebiete (Bewahren)

In den stabilen Gebieten steht der Erhalt der Substanz, die im Rahmen einer Sanierung erneuert oder ersetzt wird, sowie die behutsame Verdichtung im Vordergrund. Einzelne Neubauten ergänzen und verdichten das bestehende Siedlungsmuster. Die Dichte gegenüber dem Bestand erhöht sich insgesamt aber nicht wesentlich und die Dichte gemäss BZO wird nicht verändert. Die historische Dorfgestalt wird gepflegt. Gärten und Bäume um die Einfamilienhäuser und Geschossbauten machen eine wichtige Qualität dieser Wohngebiete aus.



Gebiete im geregelten
Umbruch/Aufbau oder mit
mässigem Umbruchpotenzial
(Weiterentwickeln)

In Gebieten mit mässigem Umnutzungspotenzial ist der Umbruch oder Aufbau bereits planerisch geregelt (z.B. GP Eskimo, unüberbaute Grundstücke Sonnenberg). Es gilt die gewünschten Qualitäten im Baubewilligungsverfahren einzufordern.

In den an den engeren Ortskern angrenzenden Flächen oder älteren Einfamilienhausgebieten, steht eine Erhöhung der gebauten Dichte im Umfang der heutigen BZO-Reserven an. Die Entwicklung orientiert sich aber weitgehend am Charakter und an der Struktur des Bestandes (u.a. offene Bauweise, Durchgrünung, Aussicht).



Gebiete im Umbruch und Gebiete mit hohem Umbruchpotenzial (Neuorientieren)

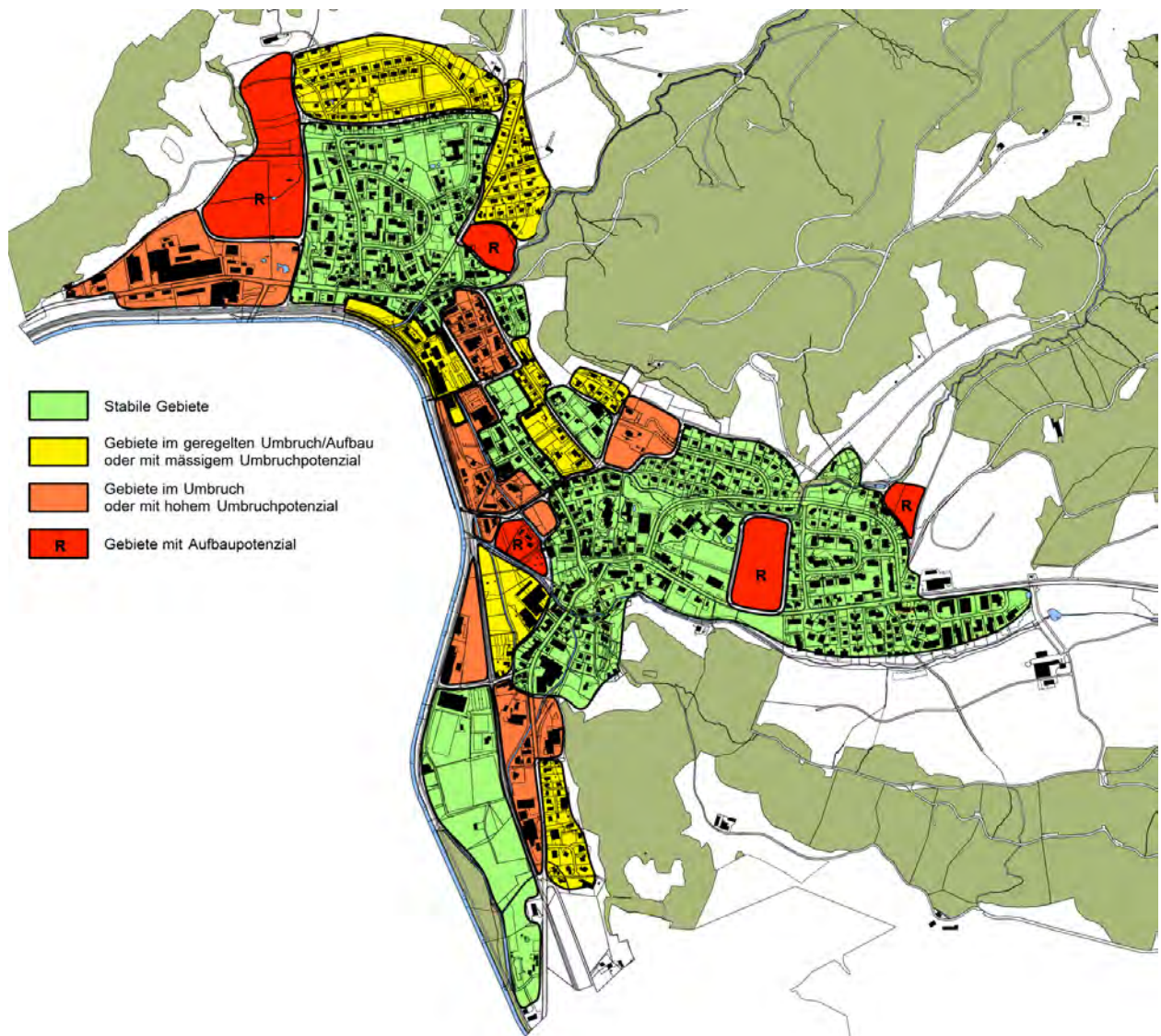
Durch die Veränderung in Gebieten mit hohem Umnutzungspotenzial wird eine Neunutzung ausgelöst. Die Gebiete sind architektonisch und strukturell vielfältig. Der Spielraum betreffend Typologie und Dichte ist gross (Neuorientierung). Die Dichte gemäss BZO wird erreicht und könnte fallweise sogar erhöht werden (Zentrum).

Im Rahmen von gebietsweisen Konzeptionen sind in einer nächsten Phase Grundlagen für die künftige Typologie und Dichte zu erarbeiten (Leitbilder auf der Basis einer vertieften Analyse). Die Qualitäten zu Bebauung, Freiraum, Nutzung und Erschliessung sind zu definieren.



Gebiete mit Aufbaupotenzial (Reservezonen)

Im Rahmen der Einzonung bietet sich der Gemeinde die Chance, die Bebauung, den Freiraum, die Nutzung und Erschliessung grundlegend mitzugestalten. Mittels Leitbilder sind die erforderlichen vertraglichen und bau- und planungsrechtlichen Regelungen in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu ermitteln. Eine Gestaltungsplanpflicht sichert die angestrebte Qualität.



Gestalterische Aspekte

Nachfolgend sind Beispiele von gelungenen neuen Bauten und Anlagen, die als Vorbilder oder als Massstabsgeber dienen können, dargestellt.

Verdichtete Bauweise im Zentrum mit gewerblicher Erdgeschossnutzung

Umnutzung und Öffnung von Industriearealen mit Flachdachbauten



Übernahme von typischen Merkmalen von Industriebauten



Liebevolle Detailgestaltung

Harmonische Einheit von Gebäude, Aussenraum und Strassenraum



Verdichtete Bauweise im Zentrum

Unaufgeregte Erneuerung von Bauten in der Kernzone (Weiterführung von traditionellen Elementen)



Angemessene Anpassung von bestehenden (Ökonomie-) Bauten zur zeitgemässen Nutzung

Weitere Themen

Im Rahmen der Revisionsarbeiten sind folgende weiteren Themen zu behandeln:

- Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen ausserhalb des Dorfzentrums (Aldi und Volg/Landi)



- Potenzial entlang den Staatstrassen zur baulichen Verdichtung aufgrund der Lärmsituation respektive hohe Qualitätsanforderungen an Lärmschutzwände



- Qualitätssicherung des Siedlungsrandes (typologische, qualitative und quantitative Festlegungen wie Dichte, Gebäudehöhe).



- Siedlungsinterne Freiräume (z.B. Plätze, Schulanlagen, Gewässer)



3. Anpassungsbedarf Bau- und Zonenordnung

3.1 Grundsatz

Weniger Vorschriften -
mehr Qualität

Wie die Analyse zeigt, kann auch mit detaillierten Gestaltungsvorschriften nicht sichergestellt werden, dass durchgehend befriedigende oder gute Lösungen entstehen. Wenn nicht das Richtige gemessen wird, erhält man auch nicht das richtige Ergebnis. Aufgrund dieser Erkenntnis sollten nicht Masse und Vorschriften im Vordergrund stehen.

Der Gemeinderat Turbenthal hat eine liberale Grundhaltung. Deshalb sollen die Bauvorschriften reduziert werden. Ein attraktives Dorfbild und attraktive Überbauungen sind aber wichtige Standortfaktoren und dürfen nicht vernachlässigt werden.

Neue Anforderungen

Was neu gemessen werden soll, ist der Beitrag eines Bauvorhabens in Hinblick auf die Identität des Dorfes und der Weiler, die Integration von Neubauten in die bestehende Siedlung, die Erhaltung und Weiterentwicklung von historisch und ortstypisch wertvollen Bauten, eine angemessene Beziehung zum Strassen- und Freiraum sowie eine attraktive und vielfältig nutzbare Umgebungsgestaltung.

Beratung statt Kontrolle

Die Qualitätssicherung soll durch eine Bauberatung gewährleistet werden. Diese unterstützt die Baukommission. Entstehen daraus zusätzliche Kosten, werden diese dem Interessenten überbunden.

Ablauf

Die Begleitung durch die Baukommission und die Fachberatung umfasst folgende Stufen:

1. Mitwirkung bei der Situationsanalyse und Vorabklärungen
2. Festlegung von Randbedingungen
3. Beurteilung der Projektstudien und des Bauprojektes

Den Bauwilligen wird empfohlen dieses Beratungsangebot in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission und der Fachberatung zu nutzen.

Grundsatz	Die Wahrung der Eigenart und Identität von Turbenthal als Dorf im Zentrum des Tösstals und der charakteristischen Weiler ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im ländlichen Kontext unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.
Gestaltungskriterien	<p>Für Neu-, Ersatz- und Umbauten sind die nachfolgenden Gestaltungskriterien von besonderer Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Räumliche Stellung (Firstrichtung und Volumina) in Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur unter Beachtung von Ensemblewirkungen• Ausbildung der Baukörper und Wechselspiel zwischen Hauptbauten und Nebenbauten• Berücksichtigung der topografischen und landschaftlichen Situation• Wohnqualität (u.a. angemessene Reaktion auf Strassenlärm)• Wahl der Materialien und Farben (Dokumentation mit Referenzobjekten überdurchschnittlicher Qualität)• Vorzonen und Bezug zum Strassenraum mit dessen historisch gewachsenen Merkmalen und Aufenthaltsqualitäten (Erlebnisdichte)• Umgebungsgestaltung mit Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen• Erschliessung (Zufahrt, Parkplätze, Zugänge/Wege)• Umgang mit dem Siedlungsrand
Interessenstufen "Konzentration auf das Wesentliche"	<p>Nicht alle Gebiete respektive nicht alle Themen sind in allen Gebieten gleich wichtig. Deshalb ist aufgrund einer Analyse zu entscheiden, wo und wie umfassend die Bauberatung erfolgen soll. Themen der Analyse sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Landschaftsräume und Topografie• Siedlungscharaktere (Beschrieb der Siedlungstypen wie Dorfkerne, Aussenwachen, Einzelhöfe, Frühindustrie, Industrie-/Gewerbegebiete, homogene und intakte Wohnsiedlungen)• Umgebung von Bauten / Strassenräume• Bautypen und deren Transformation

3.2 Bauordnung

Vorgesehen werden folgende Änderungen:

- | | |
|-----------------------------|--|
| Einleitung | <ul style="list-style-type: none">• Zuordnung Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan anstelle separater Artikel• Verweis auf digitale Daten der amtlichen Vermessung (AV)• Gestalterische Begleitung (Grundregel und Ablauf) |
| Kernzone | <ul style="list-style-type: none">• Zusammenführen Kernzone I und Kernzone II• Spielräume für zeitgemässe Lösungen in der Kernzone (offenere respektive keine detaillierten Regelungen), z.B. Regelung zu Fenstern, zur Fassadengestaltung und Dachausbildung• Verzicht auf Regelung zur Ausgestaltung von Sockelbereichen mit Nutzungsbeschränkung• Umsetzung Wohnanteil und Gewerbebonus (Handhabung?)• Höhere Qualitätsanforderungen an die Umgebung (vgl. Fachberatung), jedoch Verzicht auf detaillierte Regelung• Knappe Reklamevorschriften |
| Zentrumszone | <ul style="list-style-type: none">• Umsetzung Masterplan Zentrum (u.a. Erdgeschossnutzung, höhere Dichte) |
| Wohnzonen | <ul style="list-style-type: none">• Einführung Minimaldichte• Keine allgemeine Erhöhung des Dichtemasses in den weniger dichten Zonen)• Verzicht auf Schrägdachpflicht• Verzicht auf Einschränkung Dachaufbauten sowie spezielle Dachgestaltung• Zielsetzung Einfamilienhausquartiere (Überprüfung?)• Verzicht auf Terrassenhäuser (-> Gestaltungsplan)• Spezialzone Tösswis Setzi (Handhabung?) |
| Gewerbe- und Industriezonen | <ul style="list-style-type: none">• Verzicht auf spezielle Vorschrift für Wohnungen• Keine Öffnung für Wohnen• Ausschluss von publikumsorientierten Nutzungen und Logistikbetrieben und Verkaufsgeschäften des täglichen Bedarfs in Arbeitsplatzzonen (angemessene Arbeitsplatzdichte, keine Konkurrenzierung des Zentrums) |

Weitere Bestimmungen

- Weiterführung Instrument Arealüberbauung, Forderung Energiestandard
- Belassen der Regelung zu den Abstellplatzzahlen, Verzicht auf die Regelung zur Gestaltung
- Verzicht auf Regelung der Ersatzabgabe (fehlende Parkraumplanung)
- **Terraingestaltung, Miteinbezug von Aufschüttungen**

3.3 Zonenplan / Kernzonenpläne

- Abgrenzung der neuen Zentrumszone
- Umzonungen (z.B. infolge Aufhebung Kernzone KII, Zonengrenze nicht auf Strassenachsen usw.)
- Einzonung "innenliegender" Reservezonen
- Anpassung Kernzonenpläne Dorf und Hutzikon
- Keine Erarbeitung Kernzonenpläne Weiler

3.4 Weitere Themen

- Gewässerabstandslinien (Überprüfung insbesondere im Zusammenhang mit neuem Gewässerraum gemäss GSchG/GSchV und WWG/HWV)
- Waldabstandslinien (punktuelle Anpassung)
- Baulinien (Aufhebung entlang Staatsstrassen)
- Umsetzung Gefahrenkarte (Erarbeitung 2012 vorgesehen)
- Aufhebung Erschliessungsplan

4. Ablauf der Planung

Revision BZO

Es ist folgender Ablauf vorgesehen:

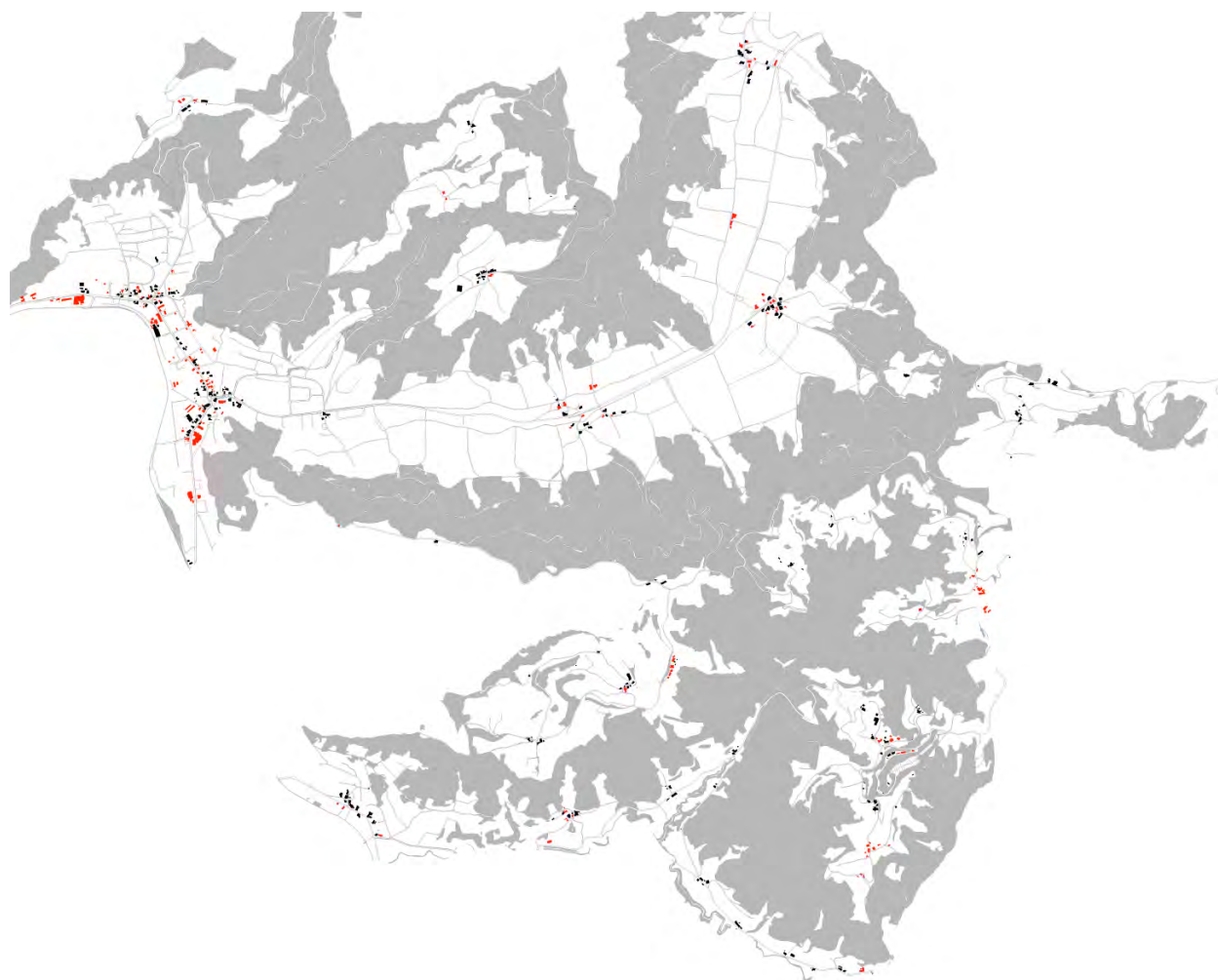
Oktober / November 2011	Problemanalyse / Definition Stossrichtung
Dezember 2011 / Januar 2012	Präsentation Revisionsvorlage und erste Lesung in der Arbeitsgruppe Ortsplanung / Vorbereitung Info-Veranstaltung
28. Januar 2012	Info-Veranstaltung Bevölkerung
Februar 2012	Auswertung Info-Veranstaltung
März 2012	Bestimmung der definitiven Revisionsthemen
April / Mai 2012	Überarbeitung und Weiterbearbeitung offener Fragen und definitiver Entwurf der zu revidierenden Teile durch die Planer
Mai / Juni 2012	Zweite Lesung der Revisionsvorlage in der Arbeitsgruppe Ortsplanung (zwei Sitzungen) / Verabschiedung zu Händen des Gemeinderates
Juli / August 2012	Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat sowie Freigabe zur öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
September / Oktober 2012	Öffentliche Auflage – Anhörung – Vorprüfung
November / Dezember 2012	Behandlung der Einwendungen
2. Hälfte 2012	Input für Revision regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung im Rahmen Anhörung
Anfang 2013	Festsetzung kantonaler Richtplan (Abgleich)
Anfang 2013	Bereinigung der Vorlage Gemeindeversammlung (Verabschiedung durch Gemeinderat)
März / Juni 2013	Festsetzung an der Gemeindeversammlung
ab 2. Hälfte 2013	Genehmigung

Anhang

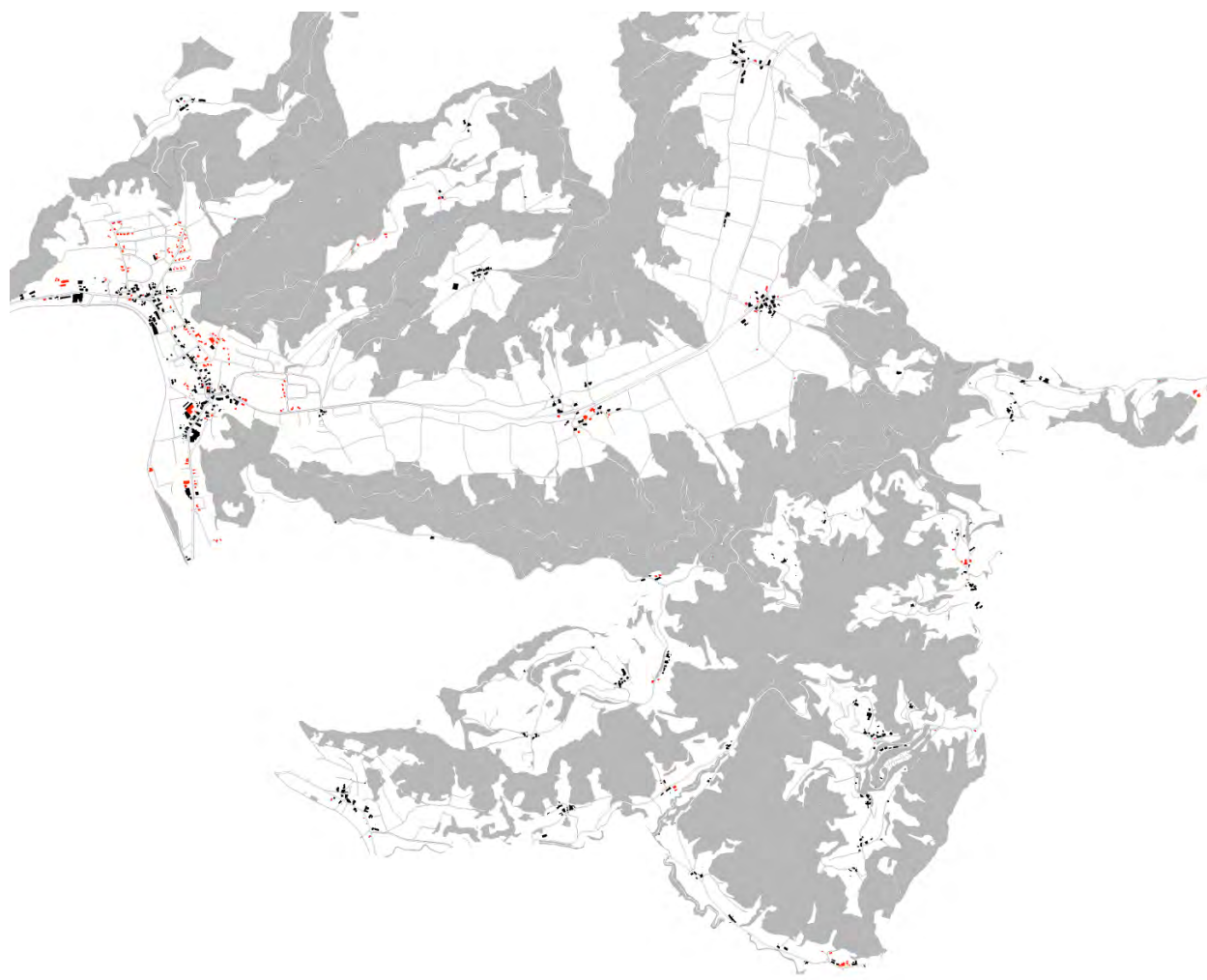
Wachstum Gemeinde Turbenthal



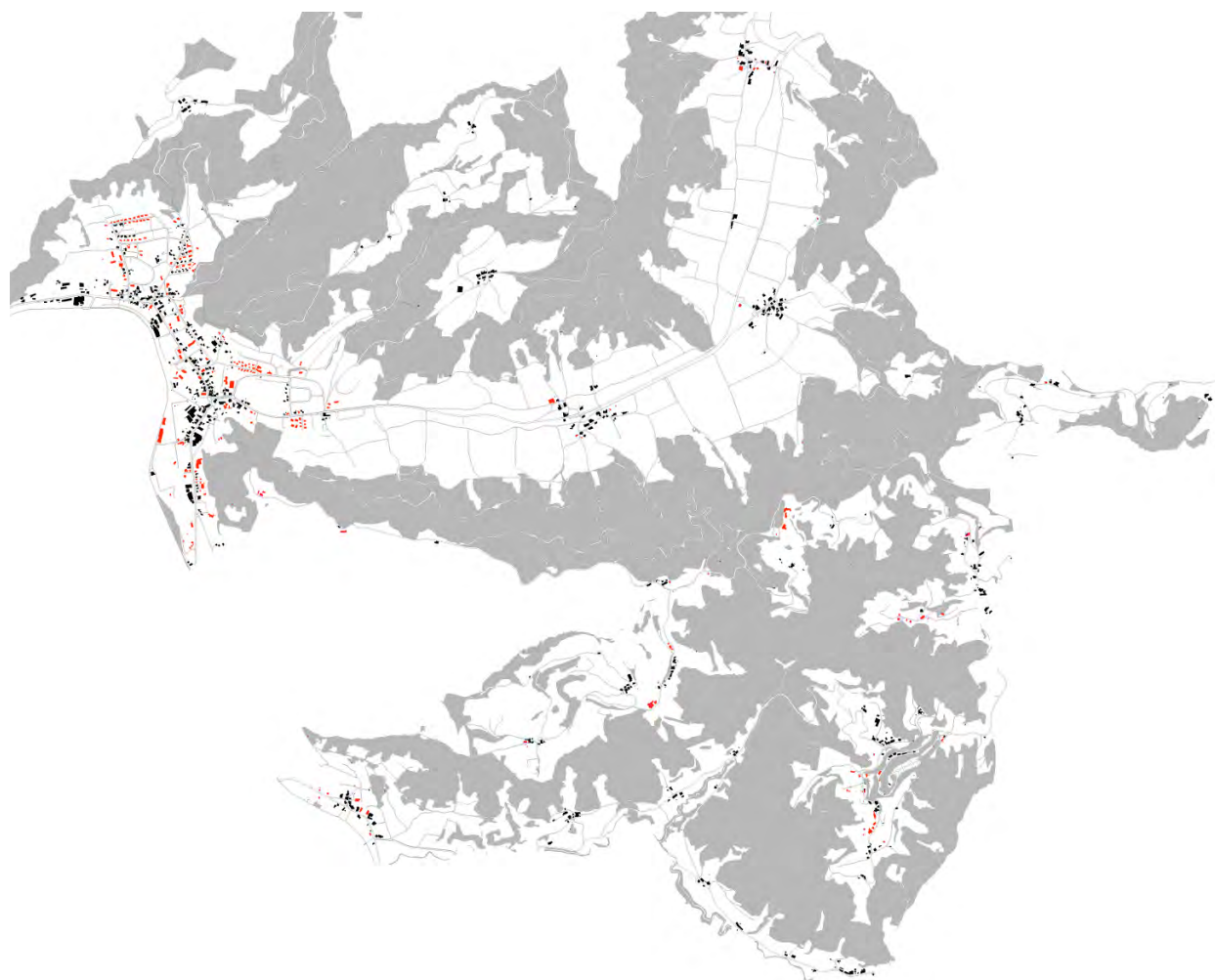
Gebäudebestand 1870



Neubauten zwischen
1870 und 1919 (schwarz vor 1870)



Neubauten zwischen
1920 und 1949 (schwarz vor 1920)



Neubauten zwischen
1950 und 1974 (schwarz vor 1950)



Neubauten zwischen
1975 und 1999 (schwarz vor 1975)



Neubauten zwischen
2000 und 2010 (schwarz vor 2000)