

## Änderung Überbauungsordnung (UeO) Zollhausmatte

Neue geplante Überbauungsordnung Zollhausmatte



### Kurzer Rückblick

Bereits im Zonenplan aus dem Jahre 1978 war die Zollhausmatte als Zone mit Planungspflicht (ZPP) bzw. in der damaligen Terminologie als Zone mit Sonderbauvorschriften ausgeschieden. Obwohl die Voraussetzungen des Standortes für eine Wohnsiedlung hervorragend waren, konnte das Gebiet lange Zeit nicht überbaut werden. Auf der Grundlage eines Architekturwettbewerbs wurde in der Folge eine Überbauungsordnung (UeO) ausgearbeitet, die am 24. Juni 1991 durch die Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und am 22. Oktober 1991 durch die Baudirektion genehmigt wurde.



Bild 1: Die ursprüngliche UeO Zollhausmatte

## Stand der Realisierung

Auf der Grundlage der neuen Überbauungsordnung wurden seither vier Baubereiche für Mehrfamilienhäuser entlang der Gewerbestrasse realisiert. Die übrigen Bereiche im Nordosten der Siedlung konnten trotz ihrer äusserst attraktiven Lage bisher nicht überbaut werden. Der Grund dürfte unter anderem darin liegen, dass in ländlichen Regionen nach wie vor wenig Bedarf nach Reihenhäusern mit zentraler, unterirdischer Erschliessung besteht.

## UeO Zollhausmatte Nord

Von einem ursprünglich angedachten Konzept zur Überarbeitung der bestehenden Überbauungsordnung musste aus verschiedenen Gründen abgewichen werden. Der neue Ansatz sieht nun eine eigenständige UeO Zollhausmatte Nord vor, wobei die Randgebiete aus dem UeO-Perimeter entlassen und der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen werden. Diese Aufteilung erachtet auch der Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung) als zweckmässig, da bereits die bestehende UeO diesen Bereich als zweigeschossige Bauweise vorgesehen hatte und zudem die benachbarten Gebiete ebenfalls der W2 angehören.

Die zwei ursprünglich im Norden vorgesehenen Baubereiche für zweistöckige Reihenhäuser werden mit zwei insgesamt etwas kürzeren, ebenfalls zweistöckigen Mehrfamilienhäusern ersetzt. Das im Südosten geplante Mehrfamilienhaus wird aus dem Perimeter der UeO entlassen – auch hier entsteht eine „normale“ W2.

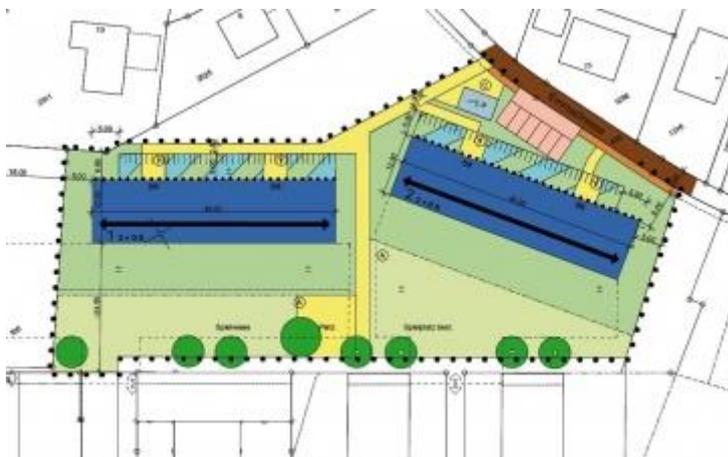


Bild 2: Die neue UeO Zollhausmatte Nord

Aufgrund einer Mitwirkungseingabe wurde das östliche Baufeld etwas abgedreht, sodass dieses beinahe parallel zur Emmestrasse verläuft. Mit dieser Massnahme konnte der öffentliche Bereich im Zentrum der Überbauung (Spielplatz) noch grosszügiger ausgestaltet werden.

Die beiden Mehrfamilienhäuser der UeO Zollhausmatte Nord werden unterirdisch via Gewerbestrasse erschlossen. Auch dies entspricht den ursprünglichen planerischen Absichten. Mit dem neuen Konzept entstehen gegenüber der alten Planung jedoch weniger

Wohneinheiten. Aus diesem Grund wird die neue Überbauung im Vergleich zur ursprünglich geplanten eher etwas weniger Verkehr verursachen. Die Einstellhalle bietet Platz für rund 100 Fahrzeuge (alte UeO ca. 106) und wird so dimensioniert, dass allfällige Bedürfnisse der Bewohner der bestehenden Siedlung nach mehr Parkierungsmöglichkeiten abgedeckt werden können.

Entlang der Emmestrasse werden maximal 6 Besucherparkplätze angeordnet. Mit den zukünftig möglichen Bauten auf den neuen W2-Zonen hält sich das Verkehrsaufkommen auf der Emmestrasse in Grenzen. Dank einem Rückbau des Gebäudes Emmestrasse 40 sowie des für eine Strassenanpassung reservierten Streifens in der UeO Zollhausmatte Nord kann die Übersichtlichkeit verbessert werden. Auf zusätzliche Besucherparkplätze bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle in die Gewerbestrasse wurde verzichtet.

Über der Einstellhalle werden attraktive Spielplätze und Spielwiesen realisiert. Als Übergang zur bestehenden Überbauung sind hochstämmige Laubbäume vorgesehen. Die Siedlung ist fussgänger- und velofreundlich ausgestaltet, im Zentrum wird ein Platz als Treffpunkt geschaffen. In ihrer Gestaltung und dem architektonischen Ausdruck lehnt sich die UeO Zollhausmatte Nord stark an die bestehende Überbauung an.

### **Das Planungsverfahren**

Zur Begleitung der Planung hat der Gemeinderat als Planungsbehörde einen Ausschuss eingesetzt. Dieser hat gemeinsam mit dem Architekten und dem Ortsplaner der Gemeinde die Grundlagen entworfen und den Prozess gesteuert. Es wurde darauf geachtet, dass die Bevölkerung entsprechend einbezogen wurde. Insbesondere die Betroffenen aus der Nachbarschaft wurden anlässlich verschiedener Anlässe direkt über die Ideen und Auswirkungen informiert. Auch die offizielle Mitwirkung war sehr ergiebig und hat zu zahlreichen Eingaben geführt.

Nach Möglichkeit wurden die Vorschläge und Vorbehalte aus der Bevölkerung berücksichtigt. Eine Überbauung führt in jedem Fall zur Veränderung der aktuellen Situation und zu Betroffenheit. Auch im Falle dieser Planung konnte nicht in jedem Punkt Einigung erzielt werden. Die Prüfung durch die kantonalen Stellen hat jedoch ergeben, dass die erarbeiteten Grundlagen zweckmässig sind und eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Vorprüfung durch den Kanton hat ebenfalls noch zu gewissen Korrekturen geführt. So wurde beispielsweise der Grünbereich zwischen dem westlichen Rand der UeO Zollhausmatte Nord und der Kernzone im Perimeter der alten UeO belassen. Eine abschliessende Prüfung durch das AGR ergab grünes Licht für die Abschlussarbeiten.

### **Öffentliche Auflage / Terminplanung**

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 11. August 2014 die Änderungen zur UeO Zollhausmatte Nord genehmigt und gab die Unterlagen für die öffentliche Auflage frei. Vom 21. August bis zum 22. September 2014 lagen alle relevanten Unterlagen zur Planänderung auf der Gemeindeverwaltung Lützelflüh öffentlich auf. Im Anschluss an die öffentliche

Auflage erfolgen bis Mitte Oktober die Einigungsverhandlungen mit den Einsprechern. Danach erfolgt die Publikation der Gemeindeversammlung und am 24. November 2014 wird die Planänderung der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

### **Beschluss zur neuen UeO Zollhausmatte Nord**

Mit einem positiven Entscheid der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur neuen UeO Zollhausmatte Nord wird die Voraussetzung für eine zweckmässige Ergänzung der bestehenden Siedlung Zollhausmatte geschaffen. Bei einer allfälligen Ablehnung entstehen zwei mögliche Szenarien: Entweder bleibt die alte UeO Zollhausmatte bestehen. Diese Variante dürfte dazu führen, dass das noch freie Gebiet während längerer Zeit unüberbaut bleibt. Da die Fläche aber weiterhin als Bauland gilt, wird sie an das Kontingent der Gemeinde Lützelflüh angerechnet. Das wiederum bedeutet, dass alternative Einzonungen erschwert und bauliche Entwicklungen der Gemeinde blockiert werden.

Die zweite Möglichkeit ist, dass im Rahmen der nächsten Ortsplanungs-Revision alle noch freien Flächen aus der UeO Zollhausmatte entlassen und in eine Normalbauzone umgezont werden. Da die Gemeinde erschliessungspflichtig wird, müssten die freien Flächen zugänglich gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass die Erschliessung der zukünftigen Wohnzonen über die unübersichtliche Emmestrasse erfolgen würde. Eine entsprechende Abklärung beim AGR hat die Genehmigungsfähigkeit dieser Variante bestätigt. Beide Varianten sind nicht im Sinne der Gemeinde als Planungsbehörde und dürften zu Aufwand und zu Mehrkosten führen.

### **Schlussgedanken**

Die UeO Zollhausmatte Nord bildet die Grundlage für eine zweckmässige Überbauung eines äusserst attraktiven Standortes und erlaubt Wohnen an bester Lage. Mit den planerischen Massnahmen kann zudem eine überdurchschnittlich lange Planungsgeschichte abgeschlossen werden. Die Überbauung zentraler und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossener Gebiet entspricht zudem einer Forderung der neuen Raumplanung, welche die Schweizer Bevölkerung mit der Annahme des neuen Raumplanungsgesetzes unterstützt hat.

Gemeinderat Lützelflüh, September 2014

Bild 3: Modell der bestehenden Mehrfamilienhäuser und der neuen UeO Zollhausmatte Nord

Text: Jörg Wetzler, atelier georegio, und  
Bauverwaltung Lützelflüh  
18. September 2014

