

Eingabe von	Inhalt der Eingabe	Antwort des Gemeinderats
Person 1	Die Grafik auf Seite 41 zeigt kein Entwicklungspotenzial für Parzelle Nr. 309. In der Grafik auf Seite 61, Zeile 3, Spalte V2 wird auf dem Grundstück jedoch ein Entwicklungspotential angedeutet. Wie ist diese Diskrepanz zu verstehen?	Die Grafik auf Seite 41 stellt keine orsbaulichen Überlegungen dar. Die Grafik soll lediglich aufzeigen, welche Kubaturen mit der neuen Regelbauweise erstellt werden können, ohne Rücksicht auf die Parzellenstruktur zu nehmen. Für die Parzelle Nr. 309 ist das Entwicklungspotenzial auf Seite 61 ausgewiesen.
Person 2	Die Grafik auf Seite 41 zeigt ein grosses Entwicklungspotenzial für Parzelle Nr. 236, Brühl 6. Entnehme aus den Unterlagen Seite 45 bei den planerischen und strategischen Vorgaben folgende Aussagen: - Innenentwicklungspotenziale (Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln, Umstrukturieren) sollen bestimmt werden und mit den Grundeigentümern konsequent mobilisiert werden (kantonaler Richtplan / Seite 13). - Die Qualität der Siedlungsentwicklung wird von der Gemeinde aktiv gesteuert (kantonaler Richtplan / Seite 13). Meine Absicht ist, den 3. Lebensabschnitt in meinem Zuhause geniessen zu können. Nun stellt sich von meiner Seite die Frage, was heissen all die genannten Vorgaben für mich. Ich bitte um eine entsprechende Stellungnahme.	Der Gemeinderat erkennt das Potenzial einer Entwicklung im besagten Gebiet und somit auch auf dem Grundstück Nr. 326. Eine zeitliche Vorgabe für die Entwicklung ist hingegen nicht vorgegeben.
Person 1	Auf Seite 69 wird eine Umzonung diverser Parzellen im Mattenof eingegangen. Das frageliche Areal wurde (nach altem Zonenplan) in den letzten Jahren entwickelt und bebaut und die Bausubstanz wird aktuell vorhanden wohl für lange Zeit bestehen bleiben. Von der Aufzonung bzw. einer damit angestrebten, besseren Ausnutzung kann die Gemeinde also viele Jahre nicht profitieren. Was ist der Grund für die Umzonung? Im Falle einer Aufzonung: Sind die Eigentümer verpflichtet, einen Aufwertungsgewinn abzuführen? Falls ja, in welcher Höhe?	Der Gemeinderat möchte mit der Aufzonung für die einheitlich entwickelten Grundstücke die gleichen planerischen Voraussetzungen schaffen. Zudem verläuft bei zwei der fünf Grundstücke heute die Zonengrenze quer durch die Parzelle. Durch die Aufzonung wird den Gebäuden eine Mehrhöhe von einem Meter und eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 zugestanden. Eine Mehrwertabgabe für Aufzonungen ist nicht vorgesehen.
Person 2	Auf Seite 69 wird eine Umzonung diverser Parzellen im Mattenof eingegangen. Das frageliche Areal wurde (nach altem Zonenplan) in den letzten Jahren entwickelt und bebaut und die Bausubstanz wird aktuell vorhanden wohl für lange Zeit bestehen bleiben. Von der Aufzonung bzw. einer damit angestrebten, besseren Ausnutzung kann die Gemeinde also viele Jahre nicht profitieren. Was ist der Grund für die Umzonung? Im Falle einer Aufzonung: Sind die Eigentümer verpflichtet, einen Aufwertungsgewinn abzuführen? Falls ja, in welcher Höhe?	Der Gemeinderat möchte mit der Aufzonung für die einheitlich entwickelten Grundstücke die gleichen planerischen Voraussetzungen schaffen. Zudem verläuft bei zwei der fünf Grundstücke heute die Zonengrenze quer durch die Parzelle. Durch die Aufzonung wird den Gebäuden eine Mehrhöhe von einem Meter und eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 zugestanden. Eine Mehrwertabgabe für Aufzonungen ist nicht vorgesehen.

<p>Person 1</p>	<p>Ebenfalls auf Seite 69 ist die Parzelle Nr. 309 ersichtlich. Weshalb wird diese Parzelle nicht ebenfalls in Wohnzone W11 aufgezont? Dafür sprechen würde, dass (bei Aufzoning aller Parzellen) ein harmonischer Block an Wohnzone W11 ab Dorfstrasse bis inkl. der Parzelle Nr. 309, 477, 471 entsteht. Die Parzelle Nr. 309 wird in den nächsten Jahren entweder von der Familie der heutigen Eigentümerin entwickelt oder weiterverkauft. Es ist davon auszugehen, dass das Potential einer allfälligen Aufzoning bei dieser Parzelle relativ zeitnah erschlossen werden könnte. Auch hier die Frage: Müsste die Eigentümerin einen Aufwertungsgewinn abführen? Falls ja, in welcher Höhe?</p>	<p>Das Grundstück Nr. 309 weist gegenüber den übrigen Grundstücken innerhalb der Umzonungsfläche eine andere Struktur auf und richtet sich damit mehr an den Gebäuden östlich aus. Entsprechend soll die Zonierung beibehalten werden.</p>
<p>Person 2</p>	<p>Nach welchen Kriterien werden die verschiedenen Wohnzonen bestimmt? So, dass es innerhalb eines Quartiers verschiedene Wohnzonen gibt? Wäre der obere Teil des Brühls (Parzelle Nr. 236) allenfalls auch ein Thema für eine Umzoning und was würde dies bedeuten? Wären die Eigentümer verpflichtet, einen Aufwertungsgewinn abzuführen?</p>	<p>Das Grundstück Nr. 309 weist gegenüber den übrigen Grundstücken innerhalb der Umzonungsfläche eine andere Struktur auf und richtet sich damit mehr an den Gebäuden östlich aus. Entsprechend soll die Zonierung beibehalten werden.</p>
<p>Person 1</p>	<p>Auf Seite 44 ist folgende Aussage festgehalten: "Durch die Festlegung der Innenentwicklungsgebiete ist ein Strassenausbau im Quartier Brühl notwendig, um die Ziele zu erreichen." Was bedeutet dieser Ausbau für die Parzelle Nr. 309? Ist zu erwarten, dass eine Landabtretung zu Gunsten des Strassenausbaus notwendig wird? Falls ja, wie wird die Landabtretung entschädigt und wer übernimmt allfällige Anpassungskosten auf dem Grundstück? Wird eine Landabtretung durch die Ausnützung des Grundstücks reduziert oder gibt es einen Weg, wie Ausnützung wie heute bestehend zu erhalten?</p>	<p>Die Erschiessung des Quartier Brühls genügt schon heute nicht den Anforderungen an die Bauzonenerschiessung. Entsprechend wären Anpassungen für den Ausbau der Strasse erforderlich. Mit einem Strassenprojekt könnte aufgezeigt werden, wie die Erschliessungsanforderung mit möglichst wenig Landbeanspruchung umgesetzt werden könnte. Die Verdichtung ist jedoch abhängig von der Verbesserung der Erschliessung. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Anwohner nicht bereit für eine Landabtretung. Bei einer zukünftigen Entwicklung im Gebiet wird die Gemeinde die Erstellungspflicht einer Ausweichstelle prüfen, um die Entwicklung voranzutreiben.</p>
<p>Person 2</p>	<p>Auf Seite 44 ist folgende Aussage festgehalten: "Durch die Festlegung der Innenentwicklungsgebiete ist ein Strassenausbau im Quartier Brühl notwendig, um die Ziele zu erreichen." Was bedeutet dieser Ausbau für die Parzelle Nr. 309? Ist zu erwarten, dass eine Landabtretung zu Gunsten des Strassenausbaus notwendig wird? Falls ja, wie wird die Landabtretung entschädigt und wer übernimmt allfällige Anpassungskosten auf dem Grundstück? Wird eine Landabtretung durch die Ausnützung des Grundstücks reduziert oder gibt es einen Weg, die Ausnützung wie heute bestehend zu erhalten?</p>	<p>Die Erschiessung des Quartier Brühls genügt schon heute nicht den Anforderungen an die Bauzonenerschiessung. Entsprechend wären Anpassungen für den Ausbau der Strasse erforderlich. Mit einem Strassenprojekt könnte aufgezeigt werden, wie die Erschliessungsanforderung mit möglichst wenig Landbeanspruchung umgesetzt werden könnte. Die Verdichtung ist jedoch abhängig von der Verbesserung der Erschliessung. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Anwohner nicht bereit für eine Landabtretung. Bei einer zukünftigen Entwicklung im Gebiet wird die Gemeinde die Erstellungspflicht einer Ausweichstelle prüfen, um die Entwicklung voranzutreiben.</p>

Person 3	<p>Es ist eine Weiterentwicklung des Quartiers Brühl geplant. Dem Planungsbericht unter Punkt 2.7 können wir entnehmen, dass ein Strassenausbau im Quartier Brühl notwendig ist, um die Ziele zu erreichen.</p> <p>Bitte teilen Sie uns mit, wie dieser Strassenausbau/Erschliessung geplant ist und in welcher Form die Grundeigentümer betroffen sind.</p>	<p>Die Erschliessung des Quartier Brühls genügt schon heute nicht den Anforderungen an die Bauzonenerschliessung. Entsprechend wären Anpassungen für den Ausbau der Strasse erforderlich. Mit einem Strassenprojekt könnte aufgezeigt werden, wie die Erschliessungsanforderung mit möglichst wenig Landbeanspruchung umgesetzt werden könnte. Die Verdichtung ist jedoch abhängig von der Verbesserung der Erschliessung. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Anwohner nicht bereit für eine Landabtretung. Bei einer zukünftigen Entwicklung im Gebiet wird die Gemeinde die Erstellungspflicht einer Ausweichstelle prüfen, um die Entwicklung voranzutreiben.</p>
----------	--	---