

Gemeinde Eich: Teilrevision der Ortsplanung

Überprüfung Arbeitszone: Vor- und Nachteile

Ausgangslage

Die einzige Arbeitszone der Gemeinde Eich liegt zwischen der Seestrasse und dem Spilgässli, angrenzend an das Westportal des Autobahntunnels. In der Arbeitszone gelten gem. BZR folgende Vorgaben:

- Die Ausnützung legt der Gemeinderat fest.
- Talseitige Fassadenhöhe = 9.0 m (wird mit der Teilrevision auf 11.5 m angehoben; vgl. gemischte Zone)
- Wohnnutzungen sind gem. § 46 PBG (Planungs- und Baugesetz) nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.
- Ausmass Wohnnutzungen: Gem. Praxis Bauamt dürfen max. 57 % der realisierbaren Hauptnutzfläche für Wohnzwecke realisiert werden.
- Lärmempfindlichkeitsstufe III

Es ist zu prüfen, ob die Arbeitszone zukünftig auch der gemischten Arbeits- und Wohnzone zugeordnet werden könnte. Unabhängig von der Zonenzuordnung soll die ÜZ zukünftig nicht mehr durch den Gemeinderat festgelegt werden, sondern soll direkt im BZR vorgegeben sein.



Arbeits- und Wohnzone

Im Unterschied zur reinen Arbeitszone gelten in der gemischten Zone keine grundsätzlichen Einschränkungen der Wohnnutzung gem. PBG. Das heutige BZR beschränkt die für Wohnzwecke realisierbare Hauptnutzfläche (HNF) auf max. 60 % der insgesamt realisierbaren HNF. Reine Wohnbauten sind zulässig. Des Weiteren gilt eine ÜZ von 0.27 sowie eine talseitige Fassadenhöhe von 11.5 m. Es gilt wie in der Arbeitszone die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Rechtliche Vorgaben

- Das RPG nennt in Art. 1 unter den Zielen u.a., dass mit der Raumplanung «die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten» seien. Eine Umzonung der ganzen Arbeitszone in eine gemischte Zone ist mit diesem Ziel schwierig vereinbar, bzw. ist sehr gut zu begründen.
- Gem. den Planungsgrundsätzen unter Art. 3 RPG sind Arbeits- und Wohngebiete einander zweckmässig zuzuordnen und Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu verschonen.
- Das PBG regelt in § 46 die Grundsätze zur Arbeitszone. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden, wobei gerade letzteres mit den heutigen Digitalisierungsmöglichkeiten schwierig nachzuweisen ist. Abweichende Bestimmungen im BZR sind nicht zulässig. Nicht vorgegeben ist das Ausmass der Wohnnutzung (weder Anzahl Wohnungen noch Maximalfläche).
- Der Richtplan legt unter S1-6 fest, dass ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten eine Vergrösserung von Arbeitszonen nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen darf. Die Hürden für Neueinzonungen von Arbeitszonen sind hoch, Arbeitszonenflächen werden zu einem raren Gut.

Immobilienmarkt

- Mit Wohnnutzung lässt sich heute mehr Geld verdienen. Dies zeigt sich u.a. in deutlich höheren Landpreisen in Wohn- und Mischzonen gegenüber der Arbeitszone. Der Immobilienmarkt tendiert zu einer Maximierung der Wohnnutzung. In den Mischzonen wird die maximal zulässige Wohnnutzung daher i.d.R. ausgenutzt, sobald die bauliche Erneuerung in Gang kommt.
- Werden reine Arbeitszonen in die Mischzone umgezont, steigt der Landpreis an. Dies erhöht die Hürden für einen Landerwerb durch einen Gewerbler oder macht eine Parzelle gar unerschwinglich. Dies kann dazu führen, dass ein freiwerdendes Gewerbegebäude nicht an einen einheimischen Gewerbler weiterveräussert wird, sondern an einen Investor, welcher die zulässige Wohnnutzung maximieren dürfte.
- Eine Ausweitung der Wohnnutzung bedrängt die Arbeitsnutzung. Einerseits nimmt ihr Flächenanteil ab. Andererseits sinkt die Immissionstoleranz, womit längerfristig gewisse Gewerbearten verschwinden. Alternative Flächen für emittierendes Gewerbe sind jedoch nicht vorhanden und können gem. Richtplan auch nicht neu geschaffen werden.

Ortsplanerische Einschätzung

1. Argumente für eine Umzonung in die gemischte Zone:

- Die Zoneneinteilung in der Gemeinde Eich sieht an sich eine räumlich sinnvolle Trennung von Wohnen und Arbeiten vor. Diese widerspiegelt sich jedoch in den effektiven Nutzungen in der Arbeitszone nicht. So finden sich eher in der angrenzenden Mischzone «reine» Arbeitsnutzungen, während in der eigentlichen Arbeitszone diverse Bauten mit einem hohen Wohnanteil gebaut wurden.
- Die bestehenden Nutzungen der Arbeitszone entsprechen grösstenteils einem Nutzungsmix, welcher typischerweise in einer gemischten Zone zu erwarten ist. Mit der Zuordnung zur Arbeits- und Wohnzone werden die Vorgaben bzgl. Wohnnutzung gelockert (nicht mehr an Betriebsinhaber oder an Standort gebundenes Personal gem. PBG geknüpft). Gleichzeitig sind Arbeitsnutzungen weiter zulässig, die Lärmempfindlichkeit verbleibt auf Stufe 3.

2. Argumente gegen eine Umzonung in die gemischte Zone:

- Die reine Arbeitszone der Gemeinde Eich ist räumlich auf das Gebiet Seestrasse/Spillgässli begrenzt. Sie macht mit 2 % (0.9 ha) nur einen sehr geringen Anteil an den Bauzonen aus. Die Wohnzonen umfassen demgegenüber 25.5 ha (53 %), die Mischzonen 3.3 ha (7 %). Es gibt viele Gewerbearten, welche für einen konfliktfreien Betrieb auf eine reine Arbeitszone angewiesen sind. Diese Flächen sind

heute knapp und es ist infrage zu stellen, ob die einzige Arbeitszone der Gemeinde aufgelöst werden soll. Gem. Richtplan besteht zudem kein Anspruch auf die Einzonung neuer Arbeitszonenflächen.

- Wie aufgezeigt, dürften die Arbeitsnutzungen mit der Zuordnung zur gemischten Zone langfristig durch Wohnnutzungen verdrängt werden (gem. BZR sind reine Wohnbauten in der Mischzone zulässig). Das Konfliktrisiko könnte damit für die wenigen Gewerbebetriebe der bisherigen Arbeitszone steigen.

3. Öffentliches Interesse

Üblicherweise besteht ein grosses öffentliches Interesse an der langfristigen Erhaltung einer ausgewogenen Gewerbevielfalt und einem Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde. In Eich scheint die Nachfrage nach reinen Arbeitszonenflächen jedoch nur bedingt vorhanden gewesen zu sein. So wurde die Arbeitszone grösstenteils erst ab dem Jahr 2000 erbaut, wobei bereits damals hauptsächlich Wohnnutzungen realisiert wurden. Wenn aus öffentlicher Sicht der langfristige Verlust von Arbeitszonen getragen werden kann, ist eine Umzonung in die Arbeits- und Wohnzone denkbar. In der gemischten Zone wäre zudem die ÜZ bereits definiert, bei einem Verbleib in der Arbeitszone ist die ÜZ im Rahmen der aktuell laufenden Teilrevision zu definieren.

Burkhalter Derungs AG, 23.11.2021, al