

Fragen zur Nutzungsplanung

Fragen / Antworten	Bemerkungen, Grundlagen
<p>§ 4, Abs. 1</p> <p>Wie ist das mit der Baupflicht bei Einzonungen? Gilt das auch für die Einzonungen aus der ÖBA?</p> <p><i>Die Überbauungspflicht wird parzellenweise und nur bei Einzonungen verfügt. Es betrifft dies den Winkel und das Chilefeld (Büelweg)</i></p>	<p>Planungsbericht Pt. 6.8; S. 51</p> <p>§ 28i BauG</p>
<p>§ 4, Abs. 2</p> <p>Wie ist das mit der Mehrwertabgabe bei Verkauf innerhalb der Familie und bei Erbschaft in der Familie: Wird diese auch fällig und wenn ja, zu welchem Zeitpunkt?</p> <p><i>5.2.2 Begriff der Veräusserung im Sinne des Baugesetzes. Gemäss § 28d Abs. 1 BauG bezieht der Gemeinderat die Mehrwertabgabe unter anderem bei Veräusserung des Grundstücks. Mit dem Begriff "Veräusserung" sind Rechtsgeschäfte gemeint, die den Eigentumsübergang bezwecken, wie namentlich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kauf • Tausch • Schenkung <p><i>Weitere Beispiele für Veräusserungen im Sinne dieser Bestimmung sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erbteilungen • Enteignungen • Eigentumsübertragungen gestützt auf ein "Gerichtsurteil" • das Einbringen eines Grundstücks in eine Gesellschaft als "Sacheinlage" • eine Eigentumsübertragung gestützt auf eine "Zwangsvollstreckung" <p><i>Die Fälligkeit tritt mit dem zivilrechtlichen Übergang des Eigentums ein (beispielsweise Tagebucheintrag im Grundbuch, Zuschlag bei der Zwangsvollstreckung oder Zeitpunkt des richterlichen Urteils).</i></p> <p><i>5.2.3 Keine Veräusserung Insbesondere in den folgenden Fällen handelt es sich nicht um eine Veräusserung, die zur Fälligkeit der Mehrwertabgabeforderung führt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der erbrechtliche Erwerb einer Liegenschaft löst die Zahlungspflicht nicht aus, da es sich nicht um ein Rechtsgeschäft handelt, sondern um einen Eigentumsübergang kraft Gesetz (Gesamtrechtsnachfolge; siehe Ziffer 9.1). • Mit Errichtung eines Baurechts geht das Eigentum nicht über, weshalb es sich dabei nicht um eine Veräusserung handelt (die Fälligkeit wird jedoch bei Erteilung einer Baubewilligung ausgelöst). • Die Eigentumsübertragung aufgrund einer Fusion von Einwohnergemeinden. <p>Mit welcher Höhe der Mehrwerte rechnet die Gemeinde und wie werden diese abgebildet (Fipla)?</p> <p><i>Die Mittel sind zweckgebunden einzusetzen, daher im Fipla nicht abgebildet;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung / Aufwertung der Siedlung - Ausbau des übergeordneten Verkehrsnutzung 	<p>§ 28d Abs. 1 Baugesetz</p> <p>Handbuch zur Mehrwertabgabe des BVU</p>

Fragen / Antworten	Bemerkungen, Grundlagen
<p>- <i>Andere Massnahmen der Raum- und Siedlungsentwicklung</i> <i>Das kant. Steueramt rechnet mit ca. CHF 6.6 Mio Mehrwertabgeltung für Windisch (20%) plus CHF 3.3 Mio für Kanton (10%). Fälligkeit meist erst nach 10 Jahren (Mit Überbauung der Parzellen).</i></p>	<p>§ 28f BauG</p> <p>Richtlinie zum Mehrwertausgleich für Um- und Aufzonungen</p> <p>Liste des Kant. Steueramtes</p>
<p>§ 6</p> <p>SP reicht Motion für eine Fachkommission Nachverdichtung ein.</p> <p><i>Der Gemeinderat kann gemäss § 82 Abs. 2 BNO weitere Kommissionen einsetzen. Braucht es neben der Planungs- und Baukommission noch eine Fachkommission Nachverdichtung? Die Beurteilung entsprechender Vorhaben kann auch die PBK vornehmen.</i></p>	
<p>§ 7</p> <p>Können hier einerseits der § 7 und andererseits der Hochhausperimeter einzeln zurückgewiesen werden? Z. B. scheitert die Rückweisung des §, dann folgt die Teilrückweisung des Hochhausperimeters in der Arbeitszone Kabelwerke. Meiner Meinung nach geht das. Zieht eine solche Teilrückweisung eine weitere öff. Auflage nach sich?</p> <p><i>Die Hochhausperimeter können einzeln oder ganz zurückgewiesen werden. Ausserdem: Wir ermöglichen Hochhäuser an den dafür geeigneten Stellen. Ob ein Hochhaus realisiert wird, liegt im Ermessen der betroffenen Grundeigentümer. Der Hochhausperimeter gefährdet die Planung nicht. Event. Ergänzende Vorprüfung nötig, Auflage notwendig.</i></p> <p>Was bedeutet der Hochhausperimeter für die Mehrwertabgabe? Welche Zonierung liegt ihr zugrunde? Arbeitszone Kabelwerke mit Hochhausperimeter oder z.B. bei der Umstrukturierung mit der Teilrevision z. B. eine neue WA4 mit Hochhausperimeter?</p> <p><i>Kaskadenartiges Vorgehen; Ausgangslage des Verkehrswertes ist immer die heutige Nutzungszone; Vertrag über Mehrwertabgeltung ist mit Baugesuch zu erbringen. Umstrukturierung im Gebiet Kabelwerke bedingt eine Teilrevision der Nutzungsplanung.</i></p> <p>Notwendigkeit für Hochhäuser erklären. <i>Städtebauliche Fragestellung</i></p> <p>Konnex zur OASE: Macht ein Halbanschluss für die Industrie Sinn, wenn gar keine Industrie mehr da ist? <i>OASE ist noch kein konkretes Projekt; Zeithorizont 2040</i> <i>Es besteht keine Aussage, dass die Kabelwerke wegziehen</i></p>	<p>Richtlinie zur Mehrwertabgeltung bei Um- und Aufzonungen</p> <p>Hochhauskonzept von Klostermann & Federsen</p>

<p>§ 38</p> <p>Gewässerraumzone und Familiengartenzone im Sommerau: Muss nicht der Gewässerraum vergrössert werden, um Konflikte mit der Familiengartenzone zu vermeiden? <i>Gewässerraum ist eine Überlagerung zur Grundnutzung; Einschränkung der Bewirtschaftung – extensive Bewirtschaftung ist zwingend</i></p>	
<p>§ 65, Abs. 2</p> <p>Bauen über Ruinen: Wie ist das bei der röm. Wasserleitung im Winkel? Ist ein Mindestabstand festgelegt? <i>Dabei handelt es sich um kantonales Denkmalschutzobjekt. Bei der Planung muss der Kanton einbezogen werden.</i></p> <p><i>Für abgeschlossene, aktuelle und künftige Bauprojekte im Bereich der alten Wasserleitung gilt (Aussage Jürgen Trumm):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die bauliche Unversehrtheit ist vollumfänglich zu garantieren</i> - <i>Der funktionale Erhalt ist weiterhin gesichert</i> - <i>Die Zugänglichkeit im Bereich der Schächte ist weiterhin gewährleistet</i> <p><i>Details sind mit der Archäologie im Einzelfall zu klären.</i></p>	<p>Anhang III BNO</p>
<p>§ 68, Abs. 2</p> <p>Was heisst das für die Gesamthöhe, wenn es heisst, dass bei Erreichen der Vollgeschosszahl (z.B. W3 max. Gebäudehöhe 14 m) die Kniestockhöhe max. 1.2 m betragen darf? <i>Gesamthöhe ist abhängig von der Grundnutzung und definiert die maximale Gesamthöhe des Gebäudes.</i> <i>Grundnutzung definiert die Anzahl Vollgeschosse</i> <i>Ein Dachgeschoss gilt nicht als Vollgeschoss wenn</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Dachdurchbrüche nicht mehr als 2/3</i> 2. <i>Die Höhe des Kniestockes nicht mehr als 1.20 m</i> 	<p>BauV Begriffe nach IVHB</p>
<p>Anhang I / Zielsetzungen Gestaltungspläne</p> <p>SP reicht Motion für 30% gemeinnütziger Wohnungsbau ein.</p>	
<p>BZP/KLP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rücknahme der Familiengartenzone wegen Konflikt mit Gewässerraum <i>Keine Konflikt – extensive Bewirtschaftung</i> - Teilrückweisung Einzonungen der ÖBA mit Kiga und GH: Jede einzelne Zone einzeln zurückweisen oder als Gesamtpaket möglich? Erneute Auflage nötig? <i>Jede Parzelle einzeln – möglichst präzise</i> <i>Auflage Ja</i> 	
<p>Hochhäuser – führen diese nicht zu zusätzlichen Investitionen für die Feuerwehr? <i>Das Konzept sieht eine flächendeckende Verfügbarkeit von Höhenrettungsfahrzeugen (HRF) ab 12 Standorten vor. Die Höhenrettung (Rettung aus grosser Höhe) unterliegt direkt der AGV.</i></p>	<p>Höhenrettungskonzept der AGV vom 1.1.2012</p>

<p>2000 W Areal – Zielsetzungen Überbauung im Winkel</p> <p><i>Das Zertifikat "2000-Watt-Areale" zeichnet Siedlungen aus, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen beim Bau, Betrieb, der Erneuerung sowie bei der durch den Betrieb verursachten Mobilität gesamthaft nachweisen können. Das Zertifikat baut auf dem Energiestadt-Label und dem SIA-Effizienzpfad "Energie für Gebäude" auf. Für die Arealentwicklung kann das Zertifikat schon in einer frühen Projektphase beantragt werden: Erteilt wird es dann nach der Bewertung der Projektziele und der verpflichtenden Vereinbarung zur Einhaltung dieser Ziele.</i></p> <p><i>Links:</i> https://www.2000watt.swiss/ http://www.2000watt.ch/fuer-areale/zertifizierte-2000-watt-areale/</p>																																															
<p>Empfindlichkeitsstufen</p> <p>https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm/fachinformationen/laermbelastung/grenzwerte-fuer-laerm/belastungsgrenzwerte-fuer-laerm.html</p> <p><i>Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutz-Verordnung (LSV) verankert und stützen sich auf das Umweltschutzgesetz:</i></p> <p><i>Planungswerte gelten für die Errichtung neuer lärm erzeugender Anlagen und für die Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen für lärmempfindliche Gebäude (Wohnungen).</i></p> <p><i>Immissionsgrenzwerte legen die Schwelle fest, ab welcher der Lärm die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stört. Sie gelten für bestehende lärm erzeugende Anlagen und für Baubewilligungen von lärmempfindlichen Gebäuden (Wohnungen).</i></p> <p><i>Alarmwerte sind ein Kriterium für die Dringlichkeit der Sanierungen und den Einbau von Schallschutzfenstern.</i></p> <p><i>Die Belastungsgrenzwerte sind für reine Wohngebiete strenger als für Gegenden, in denen auch gewerbliche Aktivitäten erlaubt sind («Empfindlichkeitsstufe» in der Tabelle). In der Regel gelten folgende Grenzwerte:</i></p> <p><i>Empfindlichkeitsstufen</i></p> <table border="1" data-bbox="167 1512 1300 1845"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Empfindlichkeitsstufe (ES)</th> <th colspan="2">Planungswert (PW) In dB(A)</th> <th colspan="2">Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)</th> <th colspan="2">Alarmwert (AW) In dB(A)</th> </tr> <tr> <th>Tag</th> <th>Nacht</th> <th>Tag</th> <th>Nacht</th> <th>Tag</th> <th>Nacht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>Erholung</td> <td>50</td> <td>40</td> <td>55</td> <td>45</td> <td>65</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>Wohnen</td> <td>55</td> <td>45</td> <td>60</td> <td>50</td> <td>70</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>Wohnen/Gewerbe</td> <td>60</td> <td>50</td> <td>65</td> <td>55</td> <td>70</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>Industrie</td> <td>65</td> <td>55</td> <td>70</td> <td>60</td> <td>75</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table>	Empfindlichkeitsstufe (ES)		Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	I	Erholung	50	40	55	45	65	60	II	Wohnen	55	45	60	50	70	65	III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65	IV	Industrie	65	55	70	60	75	70	<p>Lärmschutzverordnung des Bundes LSV</p>
Empfindlichkeitsstufe (ES)			Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)																																								
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht																																								
I	Erholung	50	40	55	45	65	60																																								
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65																																								
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65																																								
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70																																								