

Ökihof und Udligenswil Mitte



Die Ausgangslage

Der Ökihof am heutigen Standort an der Küssnacherstrasse entspricht nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen. Die Platzverhältnisse und Vorplätze sind nicht ausreichend. Ein Ausbau am heutigen Standort ist nicht möglich und zudem verfügt Udligenswil aktuell über keinen eigenen Werkhof. Die nötigen Räume werden derzeit extern angemietet. Eine sinnvolle Dorfentwicklung an der Küssnacherstrasse ist mit dem jetzigen Standort des Ökihofs kaum möglich. Mit dem neuen Bau- und Planungsgesetz soll zudem eine massvolle Verdichtung nach innen erfolgen. Die unten angeführten Aspekte erläutern die Entscheidungsfindung des Gemeinderats.

Die Parzellenstruktur beim heutigen Ökihof (Bebauungsplan)

Um den bestehenden Ökihof zu erweitern, könnte die Gemeinde versuchen, angrenzende Grundstücke zu erwerben. Die Grundstücke liegen in der gemischten Wohn-/Arbeitszone mit Schwerpunkt Wohnen. Sie liegen zentral und eignen sich sehr gut für eine zentrumsnahe, dichtere Wohnüberbauung. Eine Kombination von Ökihof/Feuerwehr mit darüber liegenden Wohnbauten wäre statisch anspruchsvoll und daher kostenintensiv sowie gestalterisch fragwürdig. Der Gemeinderat wird den Stimmberechtigten im März 2016 aufzeigen, wie das Gemeindegrundstück und die umliegenden Grundstücke für eine zentrumsnahe Wohnüberbauung mittels Bebauungsplan genutzt werden könnten. Der Eigentümer des Hotels Engel, Herr Romano, hat dem Gemeinderat unmissverständlich mitgeteilt, dass er an den Grundstücken der Gemeinde kein Interesse hat. In einer allfälligen Überbauung könnten Wohnbauten zum Beispiel durch die Baugenossenschaft Udligenswil (BGU) realisiert werden. Eine Abgabe im Baurecht wäre denkbar. Mit der Integration des Hotels Engel im Bebauungsplanperimeter erfährt der ganze Bereich bis zum Restaurant Peperoncini 1313 eine gestalterische Aufwertung und die unglückliche Situation mit der Bushaltestelle «alte Post» könnte eventuell mit einer Verlegung in die Dorfstrasse gelöst werden.

Der rechtsgültige Zonenplan Udligenswil

Ökihof und Feuerwehr gehören nutzungsmässig in eine speziell geschaffene «Zone für öffentliche Zwecke» oder in eine Gewerbezone. Gemäss Zonenplan sind die Zonen für öffentliche Zwecke im Bereich der Schule und im Bereich der Kirche ausgedehnt. Beide sind für einen Ökihof oder ein Feuerwehrlokal jedoch nicht geeignet. Die Gewerbezone mit einer Fläche von 4'345 m² an der Umfahrungsstrasse (zwischen Garage Flury und Restaurant Peperoncini 1313) wäre für das Bauvorhaben aufgrund der Zonenvorschriften möglich. Eine Machbarkeitsstudie des Gemeinderats zeigt für Ökihof und Feuerwehr einen Flächenbedarf von ca. 4'500 m² auf. Damit würde aber die einzige Gewerbezone in der Gemeinde weitgehend blockiert und gewerbliche Entwicklungen verhindert. Das Land müsste zudem zum vollen Verkehrswert erworben werden. Der Verkauf des alten Standorts (kleinere Fläche) und der Erwerb des neuen Standorts (grössere Fläche) dürften sich in etwa die Waage halten, der Bau von Ökihof und Feuerwehrlokal müssten hingegen durch Kredite finanziert werden. Deshalb war der Gemeinderat gezwungen, auch Standorte ausserhalb des rechtsgültigen Zonenplans zu prüfen.

Der Zonenplan Götzentel/ARA

Die Gemeindeversammlung definierte bei der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung beim Eingang zum Götzentel bei den Gärtnereien eine Gewerbezone. Trotz des Entscheids der Gemeindeversammlung, genehmigte der Regierungsrat diese Zone nicht, weil sie keinen Bezug zum Dorf Udligenswil aufweist und in einer schützenswerten Landschaft liegt. Die einzige Bauzone in diesem Gebiet liegt bei der ARA. Im Bau- und Zonenreglement ist die Nutzung dieser Zone auf die ARA beschränkt. Eine bauliche Entwicklung südlich der Kantonsstrasse hat der Kanton bei jeder Ortsplanung strikte abgelehnt. Die ARA bleibt auch in Zukunft in reduzierter Form in Betrieb. Eine flächenmässige oder eine nutzungsmässige Erweiterung dieser Zone für die Realisierung eines Ökihofs/Feuerwehrgebäudes hat an diesem Ort aufgrund des Richtplans und aufgrund der früheren kantonalen Entscheide keine Chance.

Der kantonale Richtplan 2015

Die Stimmbürger der Schweiz haben 2013 dem revidierten Eidg. Raumplanungs-gesetz (RPG) zugestimmt. Das Gesetz hat zum primären Ziel, die Bauzonen in der Schweiz "einzufrieren" und die künftige Entwicklung "nach innen" zu richten. Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) ist am 1. Januar 2014 in Kraft getreten. Der kantonale Richtplan wurde im September 2015 vom Parlament gutgeheissen und muss nun noch vom Bundesrat genehmigt werden. In diesem Richtplan wird für jede einzelne Gemeinde festgelegt, wie stark und wo sie wachsen darf. Für Udligenswil ist das Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt. Ausnahmen sind möglich, wenn ein öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

Die Parzelle Nr. 158, Geeriallmeind als möglicher neuer Standort der Ökihofs

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 158 wäre bereit, im Falle einer Einzonung ihr Grundstück zu einem Vorzugspreis (20.-- m²) an die Gemeinde abzutreten. Um eine mögliche Realisierung des Projekts auf diesem Grundstück zu prüfen, wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Parzelle Nr. 158 eignet sich in Bezug auf Fläche und Form gut für den Bau eines Werkhofs, einer Sammelstelle und eines Feuerwehrlokals. Das Areal ist gross genug, um die Platzierung der Anlagen so zu konzipieren, dass die Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke gering bleiben. Die Öffnungszeiten des Ökihofs sind auf drei Halbtage beschränkt. Die Sammelbehältnisse stehen in geschlossenen Räumen. Das Gebäude ist eingeschossig und soll sich durch eine entsprechende Materialwahl (z.B. Holz) in die landschaftliche Umgebung einordnen.

Positiver Vorprüfungsbericht

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) stellt die Genehmigung einer Zone, die ausschliesslich auf die öffentlichen Bedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet ist (Ökihof/Feuerwehr), in Aussicht und hält das öffentliche Interesse für diese Einzonung als gegeben.

Änderung des Zonenplans

Die vorgesehene Umzonung lag vom 26. Oktober bis 25. November 2015 öffentlich auf. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Umzonung und allfällig unerledigte Einsprachen den Stimmberechtigten an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 21. März 2016 zum Beschluss vorzulegen. Gleichzeitig entscheiden die Stimmberechtigten auch über den Erwerb der Parzelle Nr. 158, Geeriallmeind (Kosten 20.-- pro m²). An derselben Gemeindeversammlung wird der Gemeinderat die Bevölkerung auch über das Wohnbauprojekt am Standort des heutigen Ökihofs orientieren.

Es ist eine einmalige Chance für die Gemeinde, gut gelegenes und ausreichend grosses Land für den Ökihof sehr kostengünstig erwerben zu können. Es ist auch ein Glücksfall, dass die verkaufsbereite Grundeigentümerschaft Land besitzt, das aufgrund des Richtplans und der sehr restriktiven Einzonungsgrundsätze von Bund und Kanton überhaupt eingezont werden kann. Auch wenn der Ökihof auf der Geeriallmeind realisiert würde, soll an geeigneter, zentraler Lage in der Gemeinde eine Sammelstelle "für den täglichen Bedarf" (Glas, PET) bestehen bleiben. Lokale Auswirkungen durch Verkehr sind begrenzt, da Karton, Papier und Sperrgut wöchentlich in den Quartieren abgeholt werden und die Öffnungszeiten des Ökihofs auf drei Halbtage beschränkt sind. Der verbleibende Verkehr wird sich zwar verlagern – in Anbetracht der normalen Frequentierung der betroffenen Kantonsstrasse jedoch in unwesentlichen Ausmassen.

Udligenswil, 29. Januar 2016

DER GEMEINDERAT