

Hüntwangen, Studie PP-Bedarf Kernzone

1 Auftrag

Ausgehend vom neuen Raumplanungsgesetz und der daraus abgeleiteten sehr beschränkten Möglichkeit Land einzuzonen, wurde in Hüntwangen die BZO so angepasst, dass Gebäude in der Kernzone besser ausgenützt werden können: Die Überbauungsziffer wurde von 22% auf 30% erhöht. Durch die dichte Bauweise die Ausnützungsziffer bei den bestehenden Gebäuden oftmals schon jetzt über der Obergrenze von 30%.

Als Konsequenz aus dieser Veränderung kann mehr Wohnraum geschaffen werden, dies erhöht aber im Gegenzug den Bedarf an Parkplätzen, welcher in der Kernzone durch die dichte Anordnung der Gebäude nicht immer gewährleistet werden kann.

Mit dieser Studie soll aufgezeigt werden, wie viele zusätzliche Parkplätze bei einem Ausbau der bestehenden Gebäude und Grundstücke benötigt werden.

2 Methode

Die gesamte Kernzone (nördlich der Bahnhofstrasse) beträgt rund 10.2 ha (siehe Beilage 2). Untersucht wurde ein repräsentativer Untersuchungsperimeter (siehe Beilage 2) von rund 1.8 ha.

Für jede Parzelle im Untersuchungsperimeter wurde erhoben:

- Grundstücksfläche
- max. überbaubare Fläche (max. Ausnutzung der Überbauungsziffer)
- Grundfläche der bestehenden Gebäude

Für jedes Gebäude wurden geschätzt:

- Nutzfläche Bestand (durch Ortskenntnisse)
- Anzahl bestehende Parkplätze (durch Ortskenntnisse)
- mögliche Nutzfläche: Definiert als 2.5 x Grundfläche (entspricht ca. 3 Stockwerken), oder gleich Bestand (wo kein Ausbau zu erwarten ist)

3 Erkenntnisse

1. Der heutige Gebäudebestand beträgt im Schnitt mehr als die 30% der Überbauungsziffer. Nur einzelne Grundstücke sind diesbezüglich unternutzt. Zum Erhalt der Ausnützung werden zukünftige Ausbauten primär im Perimeter des Bestandes erfolgen, sofern ein Gebäude nicht ohnehin unter Schutz steht.

→ bestehenden Bauten werden ausgebaut werden. Nur wenige Neubauten sind möglich.

- Bei vielen Gebäuden ist der Wohnteil zwar 2-3 geschossig genutzt, sie verfügen aber über einen relativ grossen, nicht ausgebauten Ökonomieteil. Im Untersuchungsperimeter beträgt die geschätzte Wohnnutzung, umgerechnet auf die gesamte Grundfläche des Gebäudebestandes, etwa 1.35 Geschosse. Von den Gebäudehöhen wären aber meist 3 Geschosse möglich, was etwa einer Verdoppelung der heutigen Nutzfläche entspricht.

→ das Ausbaupotential beträgt bis zu 100% (Verdoppelung der heutigen Wohnnutzung)

- Etwa 30% der heutigen Parkplätze sind im Gebäude. Ohne die besondere Parzelle VOLG mit seiner Tiefgarage sind es nur 20%. Einige dieser Parkplätze sind an Nutzer ausserhalb des Perimeters, aber innerhalb der Kernzone vermietet. Aus Gründen der Platzverhältnisse und Zugänglichkeit ist auch bei zukünftigen Ausbauten damit zu rechnen, dass die Parkplätze primär im Freien erstellt werden.

→ der Grossteil der bestehenden und zukünftigen Parkplätze ist im Freien angeordnet

- Nach BZO werden pro 100m² BGF 1 PP gefordert und mindestens 1 PP pro Wohnung. Im Untersuchungsperimeter haben einzelne Parzellen mehr Parkplätze als sie aufgrund der geschätzten Nutzfläche und der BZO ausweisen müssten. Das heisst, der gegenwärtige Bestand ist eher grösser als nach BZO gefordert.

Wenn die möglichen Ausbauten tatsächlich realisiert würden, wären im Untersuchungsperimeter unter Anrechnung der heutigen Parkplatzüberdeckung 43 zusätzliche Parkplätze nötig. Geht man vom heutig gängigen Fahrzeugbestand bei Privatpersonen aus, so muss mit einem noch höheren Bedarf gerechnet werden.

Ohne Anrechnung der Bestehenden Parkplätze müsste nach BZO für die zusätzlich möglichen Ausbaufächen für Wohnraum von 6000 m² sogar zusätzliche 60 Parkplätze realisiert werden.

Ausserdem sind bei grösseren Bauten auch Besucherparkplätze gefordert, welche in unserer Betrachtung noch nicht berücksichtigt sind. (pro 4 Wohnungen braucht es 1 Besucherparkplatz)

Hochgerechnet auf die ganze Kernzone sind bei Ausbau der vollen möglichen Nutzung ca. 250 zusätzliche Parkplätze nötig (ohne Besucherparkplätze), wovon ein Grossteil im Freien erstellt würde.

→ für den vollen Ausbau der bestehenden Gebäude und freien Flächen in der Kernzone sind rund 250 zusätzliche Parkplätze nötig

- Aufgrund unserer Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ist die Anzahl zusätzlich möglicher Parkplätze begrenzt. Entweder ist die Parzelle zu klein, die freie Fläche ist nicht zugänglich (z.B. Garten auf Rückseite), oder die Umnutzung des heutigen Gartens in einen Parkplatz ist nicht erwünscht. Die Erstellung einer Tiefgarage ist selten möglich (Rampe in der Ebene benötigt zu

viel Platz). Im Verhältnis zur möglichen Nutzung fehlen im Untersuchungsperimeter rund 20 Parkplätze, die realistischerweise gar nicht erstellt werden können. Hochgerechnet auf die ganze Kernzone können etwa 100 Parkplätze weniger erstellt werden als zur Umsetzung der möglichen maximalen Nutzung erforderlich wären. Das entspricht rund 80 Wohnungen à 120 m², oder rund 250 Einwohnern. Vom Ausbaupotential können wegen fehlender Parkplätze nur etwa 2/3 umgesetzt werden.

→ weil zu wenige Parkplätze erstellt werden können, wird die Um- und Ausnutzung des Gebäudebestandes in der Kernzone limitiert.

6. Ortsbildschutz

Der in der BZO enthaltene Artikel 10 zeigt, dass die Gemeinde nebst dem Willen zu einer verdichteten Bauweise, gleichzeitig das historische Ortsbild schützen möchte.

Der errechnete Bedarf an Parkplätzen steht diesem Schutz gegenüber und sagt aus, dass der ursprüngliche Dorfkern möglichst erhalten bleiben soll und eine Umwandlung von Hausgärten und Vorplätzen zu Parkplatzzonen explizit nicht gewünscht ist.

→ der in der BZO verankerte Ortsbildschutz verhindert in der Umsetzung das Erstellen von zusätzlichen Parkplätzen, respektive das Bewilligen der daran gebundenen Ausbauprojekte.

Fazit

Der Ortsbildschutz steht im Widerspruch zur gewünschten Verdichtung in der Kernzone (Raumplanungsgesetz und angepasste BZO).

Werden die bestehenden Regeln der BZO (Parkplatznachweis & Ortsbildschutz) bei Umbauprojekten in der Kernzone angewandt, können Ausbauprojekte, mangels genügender Parkplätze, nicht bewilligt werden,

- ***weil bei der Liegenschaft nicht genügend Platz für die geforderten Parkplätze vorhanden ist, oder***
- ***weil der vorhandene Raum für Parkplätze nicht zugänglich ist, oder***
- ***weil der Ortsbildschutz die Umwandlung von Gärten und Vorplätzen im Dorfzentrum nicht zulässt.***

Gewährt die Gemeinde Ausnahmegewilligungen, ist damit zu rechnen, dass die Fahrzeuge wild, das heisst auf der Strasse, parkiert werden.

4 Handlungsspielraum

Ausnahmebewilligungen: Die Bauordnung erlaubt Ausnahmen von den Pflichtparkplätzen. Die Parkplatzanzahl ist heute grösser als nach BZO gefordert. Werden Wohnungen ohne genügend Pflichtparkplätze erlaubt, ist zu erwarten, dass vermehrt Autos auf der Strasse parkiert werden. Werden keine Ausnahmen von den Pflichtparkplätzen erteilt, führt dies faktisch zu einer Beschränkung der Ausbaumöglichkeiten. Die Politik hat zu entscheiden, ob das gewollt ist. Es widerspricht dem Trend zur inneren Verdichtung.

Anpassung BZO: In der BZO könnte geregelt werden, dass ein Anteil der neuen Parkplätze im oder unter dem Gebäude zu erstellen sind. Das führt zu einer Verbesserung des Ortsbildes, aber auch zu einer weiteren faktischen Beschränkung der Ausbaumöglichkeiten, auch weil unterirdische Parkplätze sehr teuer sind.

Parkieranlagen: Wenn die Politik die Wohnnutzung in der Kernzone fördern will, könnten grössere Parkieranlagen durch die Gemeinde erstellt oder gefördert werden, und die dortigen Parkplätze (zwangsweise) an die Pflichtparkplätze angerechnet werden.

Realistischerweise haben Einwohner, die sich z.B. eine Wohnung in einem ausgebauten Stall leisten können, auch mindestens ein Auto, wären aber wohl bereit, einen Parkplatz nicht direkt vor dem Haus zu akzeptieren.

Zukunftsperspektive: Es ist denkbar, dass in 20 Jahren die Mobilität anders funktioniert. Wenn zum Beispiel bei Bedarf ein selbstfahrendes Auto bestellt und vor das Haus gerufen werden kann, dann benötigt nicht mehr jedes Haus seine eigenen Parkplätze. Diese Vision würde für zentrale Parkieranlagen sprechen.

Beilagen:

- 1 Tabelle „Auswertung Untersuchungsperimeter“
- 2 Planskizze Untersuchungsperimeter und Kernzone
- 3 GIS Vermessung mit Parzellennummern des Untersuchungsperimeters

Parz. Nr.	Parzelle	Überb.ziff. 0.3	Grundfläche Bestand (1)	Reserve ÜZ	Nutzfläche Bestand (2) 1.5 x GF m2	Nutzfläche Bestand (2) geschätzt	Parkplätze Bestand total Stk.	Parkplätze Bestand oberird. Stk.	Nutzfläche möglich (3) 2.5 x GF m2	Nutzfläche angenomm. (4) m2	Parkplätze nötig wenn ausgebaut Stk.	Parkplätze realistisch möglich (5) Stk.	Parkplätze davon oberird. (6) Stk.	Diff. PP oberird. Ausbau - Ist Stk.	Parkplätze fehlend zu max. Ausbau - k.	Ausbau Einschätzung	Bemerkung
864	1'498	449	380	69	570	150	6	6	950	950	10	10	8	2		Potential	Morgensonne; heute schon viel Platz vor Haus für PP
1'150	1'780	534	481	53	722	800	16	4	1'203	800	16	16	4	-		ausgebaut	Volg + ehem. Post; Tiefgarage teils für Nachbarn vermietet; ohne PP Laden
860	1'125	338	327	11	491	600	6	2	818	600	6	6	2	-		ausgebaut	Kurt Fehr
210	479	144	181	-37	272	200	2	2	453	453	5	3	2	-	-2	limitiert	Fumagalli
858	572	172	164	8	246	120	1	1	410	410	4	1	1	-	-3	limitiert	Ernst Meier
859	580	174	200	-26	300	120	5	5	500	500	5	7	5	-	2	Potential	Lore Hürlimann, heute 4 PP für Schmittekeller; bei Ausbau gehen 2 für SK verloren
857	416	125	192	-67	288	150	2	2	480	480	5	3	3	1	-2	limitiert	Ernst Meier
855	496	149	168	-19	252	150	2	2	420	420	4	3	2	-	-1	limitiert	Theo von Känel
854	921	276	287	-11	431	220	3	3	718	718	7	4	4	1	-3	limitiert	Theo Graf
201	634	190	190	0	285	200	2	2	475	475	5	4	2	-	-1	limitiert	Hasler
1'200	798	239	309	-70	464	250	2	2	773	773	8	5	5	3	-3	limitiert	Sonja Mäder
1'254	969	291	297	-6	446	200	3	3	743	743	7	7	3	-	-	Potential	Jan Sigg
850	762	229	147	82	221	250	3	2	368	250	3	3	2	-	-	ausgebaut	Peter Frank, best. Gebäude niedrig. Kein Ausbau möglich
852	501	150	223	-73	335	150	3	3	558	558	6	3	3	-	-3	limitiert	Grandchampfs, PP heute fremdvermietet an Nachbarn (kein Eigenbedarf)
2'057	554	166	239	-73	359	400	5	3	598	400	5	5	3	-	-	ausgebaut	Heiri Strässler
849	60	18		18										-	-		Zufahrtsweg Frank und Sigg
809	1'602	481	275	206	413	350	3	2	688	688	5	5	3	1	-	Potential	Wohnhaus von Parzelle Hutfabrik
Teil v. 809			495		743	100	8	8	1'238	1'238	12	8	8	-	-4	limitiert	Hutfabrik
1'048	264	79		79										-	-		Parkplatzparzelle zu Fabrik (Nr. 809)
1'047	942	283	189	94	284	450	7	3	473	450	7	7	3	-	-	ausgebaut	Erben Armin Meier (Oberlehrer)
1'546	183	55	73	-18	110	180	2	1	183	180	2	2	1	-	-	ausgebaut	Schulgasse 14, Musiker?
1'547	134	40	69	-29	104	180	2	1	173	180	2	2	1	-	-	ausgebaut	Schulgasse 12
1'548	144	43	72	-29	108	180	2	1	180	180	2	2	1	-	-	ausgebaut	Hansruedi Meier
1'549	153	46	74	-28	111	180	2	1	185	180	2	2	1	-	-	ausgebaut	Bruder von Hansruedi Meier
2'121	281	84	71	13	107				178								Parkplatzparzelle zu Katr. Nr. 1546 - 1549
1774+1775	862	259	126	133	189	180	2	2	315	315	4	4	3	1	-	Potential	Kozevnikov, neues EFH im Garten geplant
2'115	489	147	203	-56	305	400	5	5	508	400	5	5	5	-	-	ausgebaut	Hans Mattenberger
Total	17'199	5'160	5'432	223	8'148	6'160	94	66	13'580	12'338	137	117	75	9	-20		

Legende:

- (1) Grundfläche Gebäude, ohne Berücksichtigung der aktuellen Nutzung
- (2) gerechnet = Annahme: 1.5 Geschosse genutzt pro Grundfläche
- (2) geschätzt = Individuelle Schätzung aufgrund Ortskenntnisse
- (3) Annahme: Im Mittel 2.5 Geschosse nutzbar (2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss - 15% Ausswenwände)
Soviel könnte etwa ausgebaut werden. Diese Zahl ergibt die nötigen PP bei Ausbau. Ohne Berücks. von Besucher-PP
Gem. BO: 1 PP pro 100 m2 BGF. Bis 0.5 wird abgerundet
- (4) berücksichtigte Nutzfläche für Berechnung Anzahl PP (m2 = Bestand, wenn ausgebaut, oder 2.5 x Grundfläche)
- (5) Soviele PP sind geschätzt nur möglich (kein Platz auf Grstk., Garten erhalten, keine Zufahrt)
- (6) Von den PP (4) sind soviele im oder unter dem Gebäude

Ausgebaut kein Ausbau zu erwarten (neuer Bestand, bereits ausgenutzt)
Potential kann in nächsten 10 Jahren ausgebaut werden
limitiert Ausbau ist limitiert, weil nicht genügend PP erstellt werden können

Fläche Untersuchungsperimeter ca. 18'000 m2 (s. Beilage 2)

Fläche Kernzone (nur nördl. Bahnhofstrasse) = ca. 102'000 m2



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)

Übersichtsplan

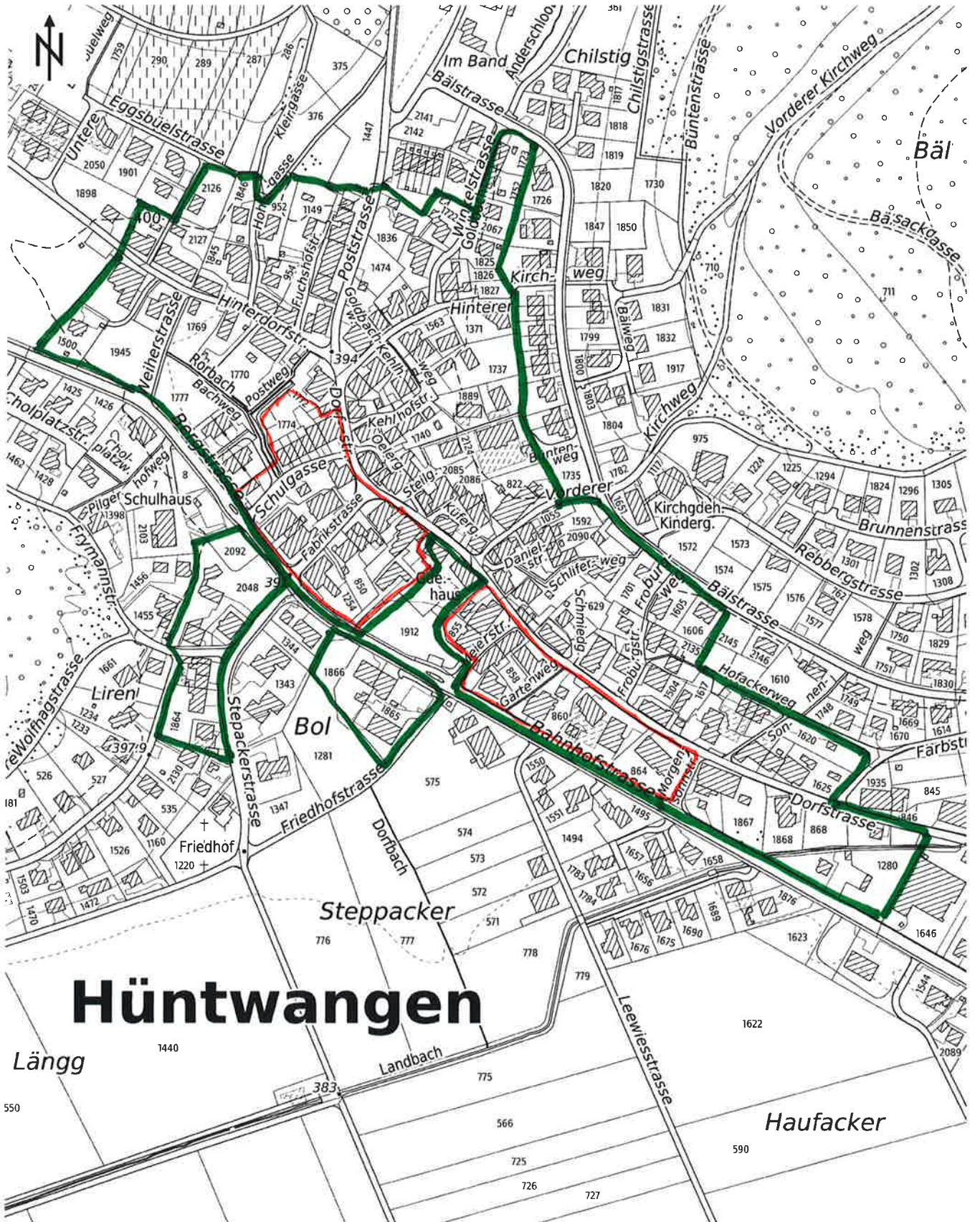


Untersuchungsperimeter 18'000 m²



Kernzone ca. 102'000 m²
(ohne m² süd. Bahnhofstr.)

3. Lage 2



Hüntwangen

Längg

1440

Landbach

775

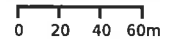
Haufacker

590

© GIS-ZH, Kanton Zürich, 09.04.2018 13:33:55

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:3500



Zentrum: [2679309.92, 1272150.84]

94.18 20



 Amtliche Vermessung in Farbe

