

Bedarf nach günstigem Wohnraum wächst

RUSSIKON Der Gemeinderat gab kürzlich den Startschuss zur Totalrevision der Russiker Bau- und Zonenordnung. Die Vorbereitungen werden in diesem Frühling beginnen. Die Gemeindeversammlung entscheidet voraussichtlich 2018 über das Geschäft.

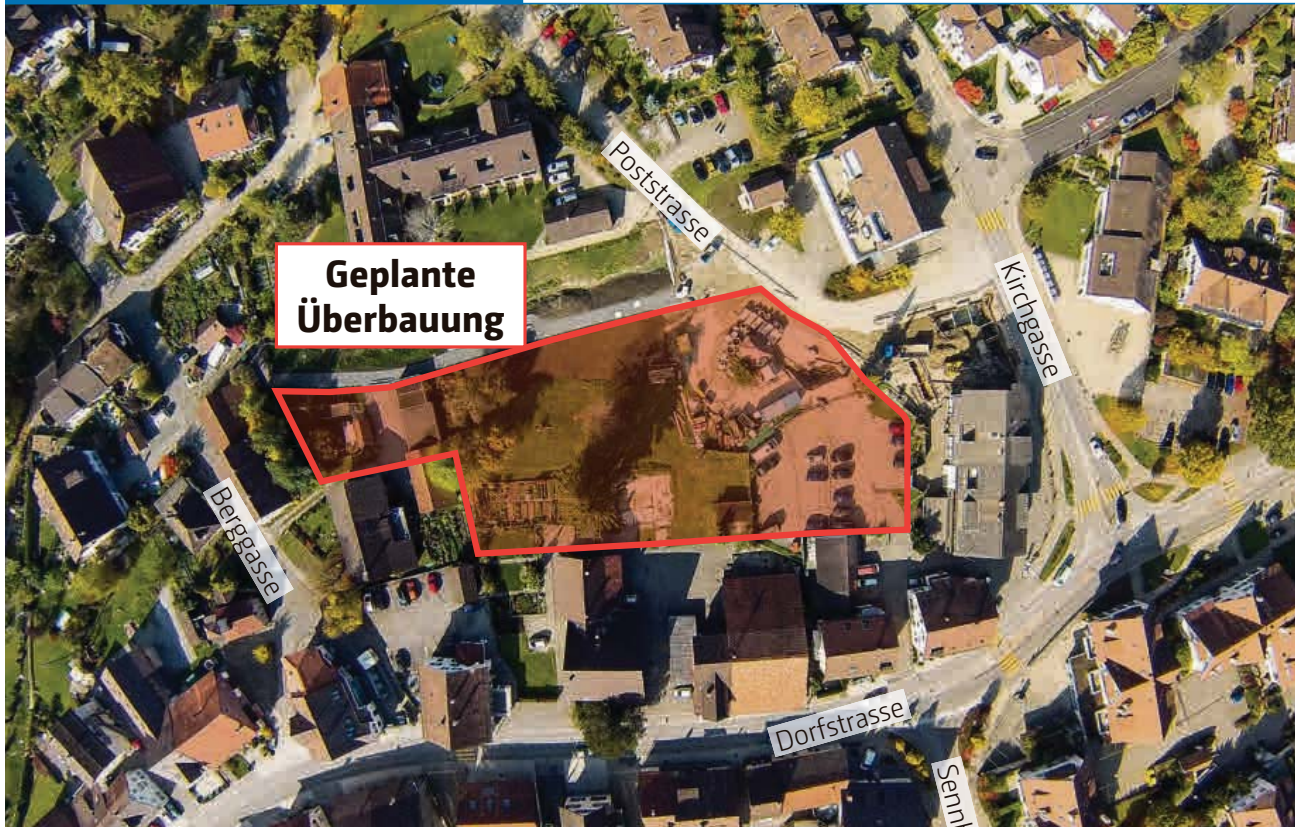
Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) in Russikon stammt noch aus dem Jahr 1995. «Etwa alle 15 bis 20 Jahre sollte die Ortsplanung neu beurteilt werden», sagt der Bausekretär Lukas Weilenmann. Eine Revision der Russiker BZO ist also überfällig. «Die anstehende Totalrevision ist für uns darum schon länger ein Thema», sagt Weilenmann. «Um damit beginnen zu können, mussten wir aber verschiedene Entscheide zu übergeordneten Vorgaben abwarten.» Gemeint sind die 2014 abgeschlossene Überarbeitung des kantonalen Richtplans, diverse Anpassungen des Raumplanungsgesetzes sowie die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). «Ausserdem haben wir in Russikon kürzlich eine Testplanung durchgeführt. Die Erkenntnisse daraus stehen jetzt ebenfalls für die Revision zur Verfügung.»

Keine Einzonungen möglich

Eines ist bereits jetzt klar. «Neue Einzonungen sind in Russikon derzeit nicht möglich», sagt Weilenmann. Die Strategie des Kantons sieht vor, dass in den nächsten Jahren rund 80 Prozent des Bevölkerungswachstums in städtischen Gebieten oder entlang der S-Bahn-Linien stattfinden soll. In ländlich geprägten Gemeinden wie Russikon ist kein grosses Wachstum vorgesehen. Der Kanton wird daher in absehbarer Zeit keine neuen Bauzonen genehmigen. «Das ist aber nicht schlimm für uns. In den bereits eingezonten Gebieten ist noch genug Ausnutzungspotenzial vorhanden», sagt Weilenmann.

Grosse Sprünge sind von der BZO-Revision folglich nicht zu erwarten. Dennoch gibt es eine ganze Reihe von Punkten, bei denen es Anpassungen braucht. «Die BZO besteht nicht nur aus dem Zonenplan, sondern auch aus dem Reglement, das die Bestimmungen für die verschiedenen Zonentypen festlegt», sagt Weilenmann. Vor allem bei den Kernzonen gebe es Potenzial für Veränderungen. «Hier sind die Vorschriften oft sehr spezifisch und verhindern somit pragmatische Lösungen.» So gibt es etwa

DAS DORFZENTRUM IN RUSSIKON



Südlich des Altersheims Rosengasse soll eine Überbauung entstehen (siehe Markierung). In der BZO-Revision könnte für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt werden. zvg

detaillierte Regeln zur Grösse und Ausgestaltung von Dachfenstern und Lukarnen oder über die maximal und minimal zugelassene Neigung eines Daches. «Mit einer etwas liberaleren Formulierung könnten bauliche Veränderungen im Zentrum vereinfacht werden.»

Entwicklung im Zentrum

Ein weiterer Punkt, der bei einer BZO-Revision immer zum Thema wird, sind mögliche Aufzonen, also eine Erhöhung der Ausnutzung bei schon bestehenden Bauzonen. Derzeit seien diesbezüglich ein knappes Dutzend Anträge von Grundeigentümern hängig, sagt Weilenmann. «Diese werden jeweils bei der nächsten ordentlichen Revision bearbeitet.»

Eine Entwicklung, mit der sich Russikon in Zukunft vermehrt beschäftigen muss, ist der zunehmende Bedarf nach günstigem und altersgerechtem Wohnraum. «Heute leben die meisten Russiker in Einfami-

«Heute leben die meisten Russiker in Einfamilienhäusern, Wohnungen gibt es nur wenige.»

Lukas Weilenmann,
Bausekretär

lienhäusern, Wohnungen gibt es dagegen nur wenige.» Vor allem für junge Leute und Senioren sei dies ein Problem. «Junge Russiker, die das Elternhaus verlassen, sind wegen dem Wohnungsmangel faktisch gezwungen, die Gemeinde zu verlassen», sagt Weilenmann. Dasselbe gelte für ältere Leute, deren Mobilität eingeschränkt sei, und die darum nicht mehr in ihren Einfamilienhäusern leben könnten. «Der beste Ort in Russikon für den Bau von Wohnungen für verschiedene Generationen ist das Gebiet im Zentrum, südöstlich des Alters- und Pflegeheims Rosengasse.»

Bei der Testplanung seien die Möglichkeiten für eine Überbauung des Gebiets ausgelotet worden, sagt Weilenmann. «Die betroffenen Grundstücke gehören der Gemeinde, der Dorfgenossenschaft Russikon und einer privaten Erbgemeinschaft.» Die drei Parteien seien sich bereits heute weitgehend einig, in welche Richtung die Entwick-

lung gehen soll. «Aufgrund der grossen Bedeutung dieses Projekts für die Gemeinde wird mit der BZO-Revision sicherlich eine Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet festgeschrieben», sagt Weilenmann. Dies wäre ein Novum für Russikon. «Bisher hatten wir erst private Gestaltungspläne.»

Ebenfalls im Zusammenhang mit diesem Projekt könnte das Parkplatzproblem im Dorfzentrum gelöst werden. «Das Ziel ist, die Parkplätze unter die Erde zu verlegen.» Unter dem Neubau soll darum eine grosse Tiefgarage entstehen. «Derzeit führen wir eine Bedarfsabklärung unter den Anwohnern durch, um herauszufinden, in welcher Grössenordnung wir planen sollen», sagt Weilenmann.

Einbezug der Bevölkerung

«Bei der nächsten Sitzung im März entscheidet die Planungsgruppe der Gemeinde, welche Fachplaner uns bei der Revision unterstützen sollen.» Anschlies-

send werde im Rahmen einer Gesamtschau im Dorf die Ausgangslage für die weitere Ortsplanung analysiert. «Auf dieser Basis erarbeiten die Planer dann einen ersten Entwurf, der dem Gemeinderat als Diskussionsgrundlage dient.» Es sei das Ziel der Gemeinde, die Bevölkerung so früh wie möglich in den Prozess miteinzubeziehen. «Wie, ist aber noch nicht entschieden», sagt Weilenmann.

Es seien verschiedene Möglichkeiten denkbar. «Von einer Info-Veranstaltung, bei der wir Einwendungen entgegennehmen, bis hin zu Workshops, wie dies auch schon in anderen Gemeinden gemacht wurde.» Bis es so weit ist, wird es aber noch eine Weile dauern. «Vermutlich nicht vor Anfang nächsten Jahres», sagt Weilenmann. Anschliessend wird die Revision öffentlich aufgelegt. «Die Gemeindeversammlung wird voraussichtlich im Jahr 2018 definitiv über die Revision entscheiden.»

Manuel Bleibler