

# Ortsplanungsrevision Grosshöchstetten

18.08.2025, Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auflage





# Inhalt

- Raumplanungsprozess
- Raumentwicklungskonzept (REK) 2020
- Revision Planungsinstrumente
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Wie geht's weiter?





## RAUMENTWICKLUNGS- KONZEPT

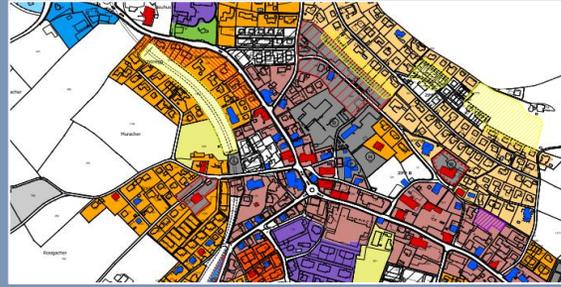


Betrachtungshorizont  
ca. 30 Jahre

richtungsweisend für  
Nutzungsplanung

**Konzeptionelle Planung**

## ZONENPLAN & BAUREGLEMENT



Betrachtungshorizont  
ca. 15 Jahre

Nutzungsplanung,  
parzellenscharf

**grundeigentümer-  
verbindlich**

## BAUGESUCH

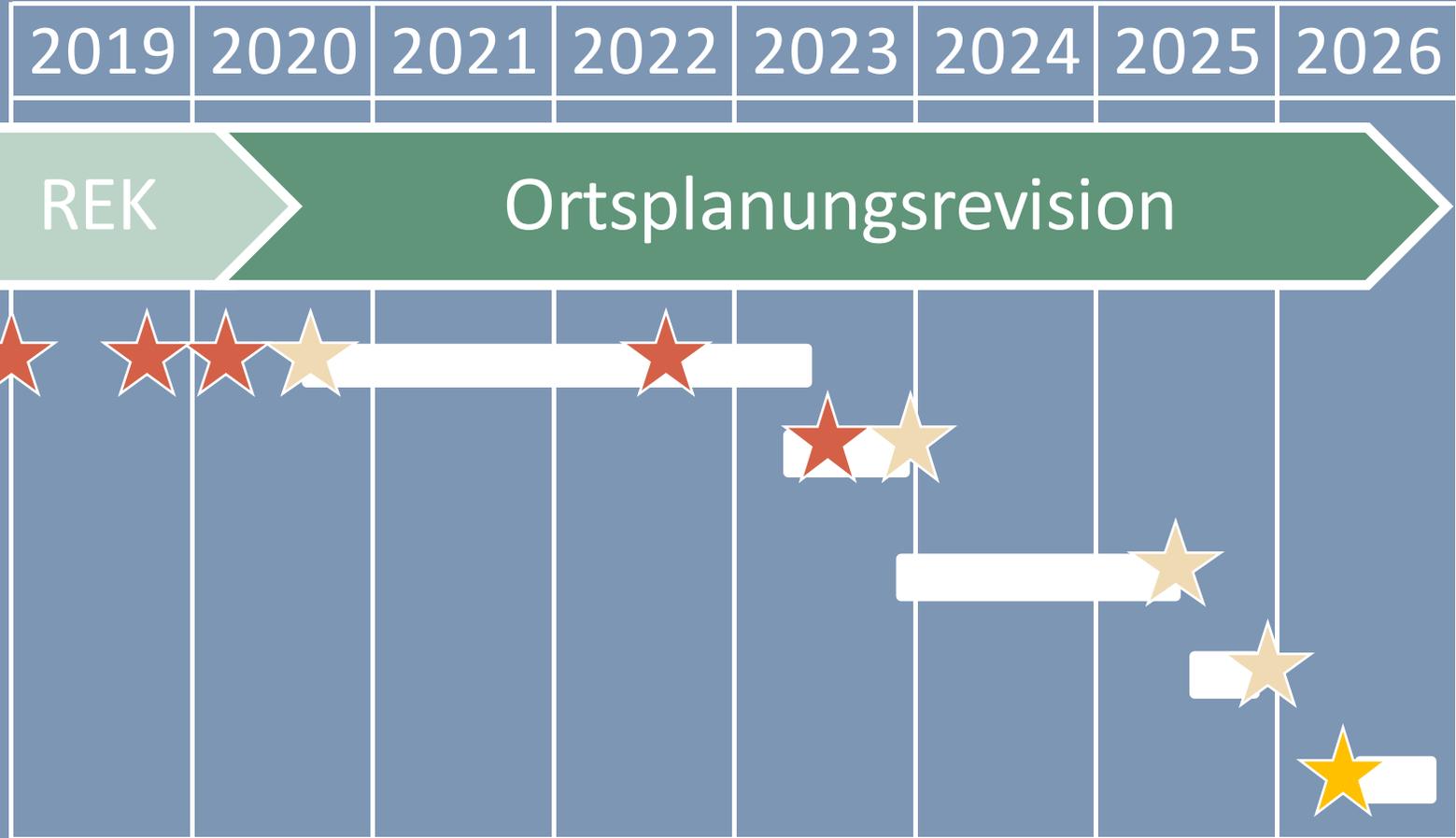


Konkretes Bauvorhaben

Baubewilligung/ Baupolizei

**grundeigentümer-  
verbindlich**





Erarbeitung Instrumente

Öffentliche Mitwirkung

Vorprüfung (AGR)

Öffentliche Auflage

Genehmigung (AGR)

Gemeinderatsbeschluss ★

Urnenabstimmung ★

Partizipation ★



# Inhalt

- Raumplanungsprozess
- **Raumentwicklungskonzept (REK) 2020**
- Revision Planungsinstrumente
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Wie geht's weiter?





# Raumentwicklungskonzept 2020

## Leitsätze

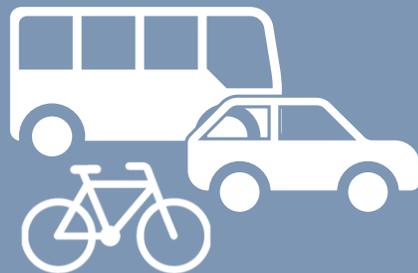
*Sanfte und ortsverträgliche  
Siedlungsentwicklung*



*Erhalt und Weiterentwicklung  
des Gewerbes unterstützen*

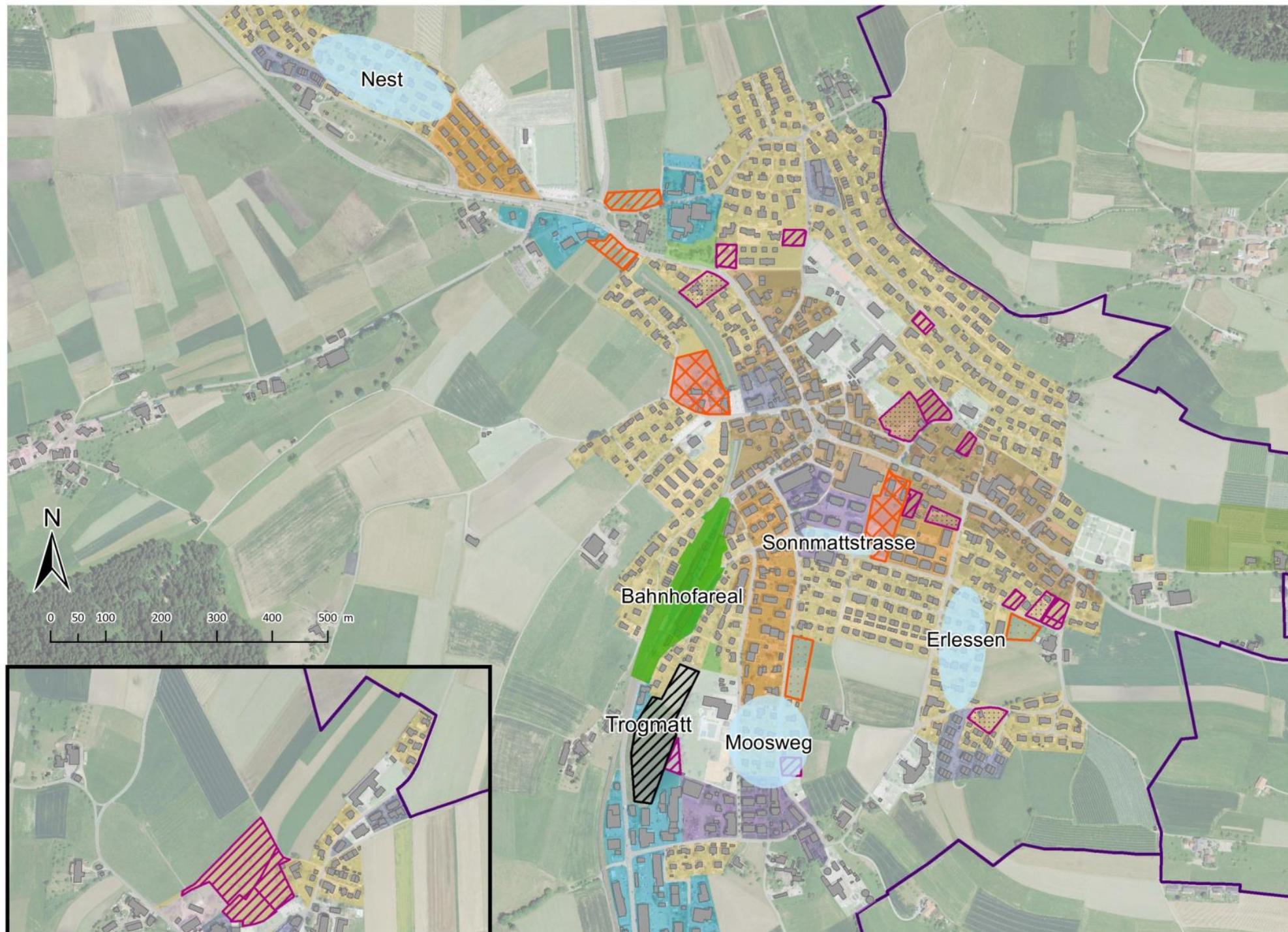
*Hohe Verkehrssicherheit*

*Gestaltung der  
Verkehrsräume nach  
Bevölkerungsbedürfnissen*



*Erhalt und Weiter-  
entwicklung von  
hochwertigen Landschaften  
und Biodiversitätsflächen*





# Legende

## Nutzungsreserven

-  Unüberbaute Nutzungsreserven
-  Teilweise unüberbaute Nutzungsreserven

## Nutzungspotenziale

-  Erhöhung Nutzungsmass (Aufzoning)
-  Änderung Nutzungsart (Umzoning)

## Siedlungserweiterung

-  Potentielle Wohnnutzung
-  Potentielle Arbeitsnutzung
-  Potentielle Mischnutzung

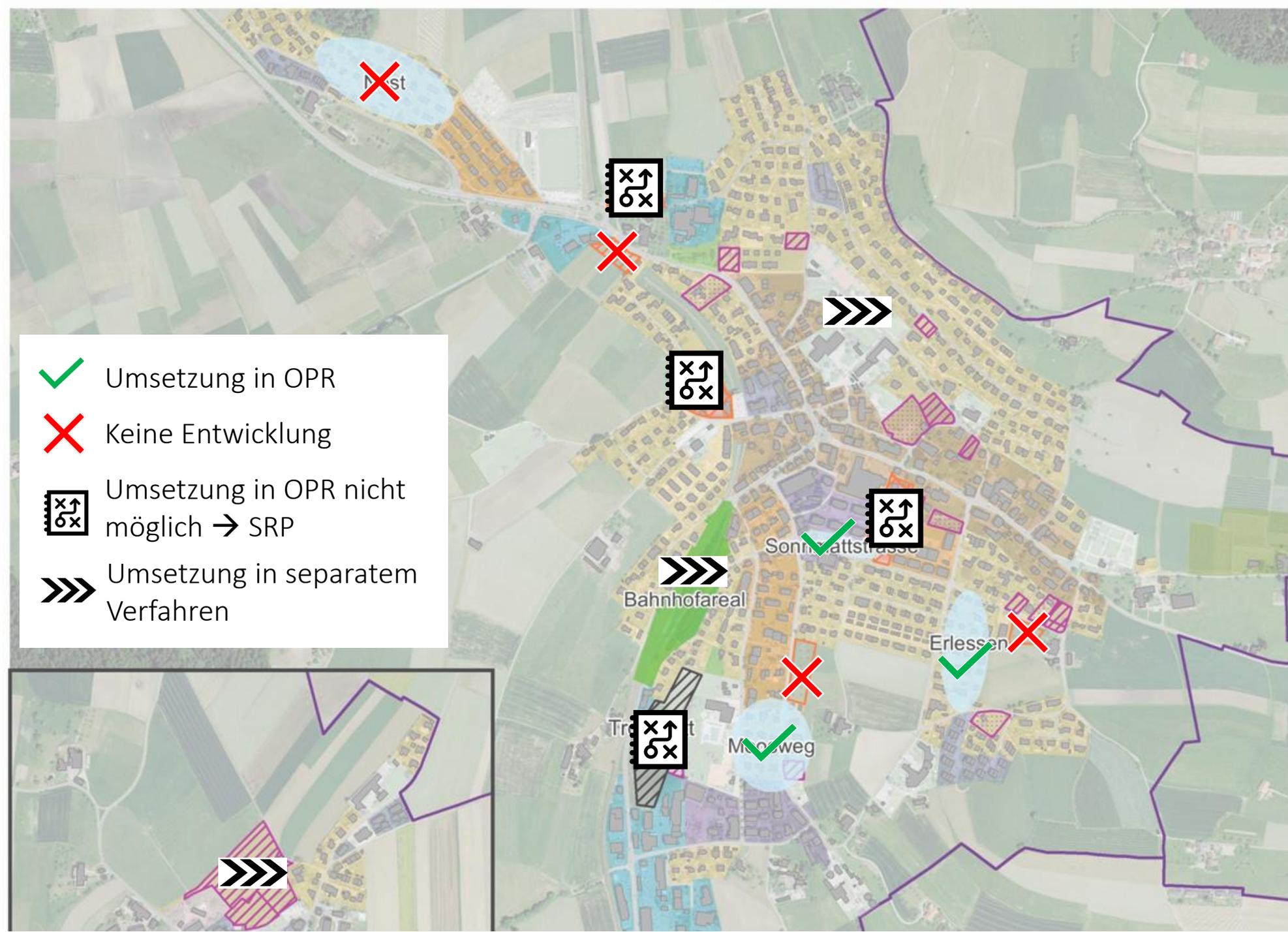
## RGSK Vorranggebiete

-  Siedlungserweiterung Arbeiten

## Bauzonen UZP

-  Wohnzone, 2 Geschosse
-  Wohnzone, 3 Geschosse
-  Arbeitszone
-  Mischzone, 2 Geschosse
-  Mischzone, 3 Geschosse
-  Kernzone ländlich
-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Grünzone
-  Zone für Sport- und Freizeitanlagen
-  Bauernhofzone
-  Bestandeszone, Erhaltungszone
-  Intensivlandwirtschaftszone
-  Gemeindegrenzen

Grundlagen:



- ✓ Umsetzung in OPR
- ✗ Keine Entwicklung
- x ↻ x Umsetzung in OPR nicht möglich → SRP
- Umsetzung in separatem Verfahren

- ### Legende
- Nutzungsreserven**
- Unüberbaute Nutzungsreserven
  - Teilweise unüberbaute Nutzungsreserven
- Nutzungspotenziale**
- Erhöhung Nutzungsmass (Aufzoning)
  - Änderung Nutzungsart (Umzoning)
- Siedlungserweiterung**
- Potentielle Wohnnutzung
  - Potentielle Arbeitsnutzung
  - Potentielle Mischnutzung
- RGSK Vorranggebiete**
- Siedlungserweiterung Arbeiten
- Bauzonen UZP**
- Wohnzone, 2 Geschosse
  - Wohnzone, 3 Geschosse
  - Arbeitszone
  - Mischzone, 2 Geschosse
  - Mischzone, 3 Geschosse
  - Kernzone ländlich
  - Zone für öffentliche Nutzungen
  - Grünzone
  - Zone für Sport- und Freizeitanlagen
  - Bauernhofzone
  - Bestandeszone, Erhaltungszone
  - Intensivlandwirtschaftszone
  - Gemeindegrenzen



# Inhalt

- Raumplanungsprozess
- Raumentwicklungskonzept (REK) 2020
- **Revision Planungsinstrumente**
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Wie geht's weiter?



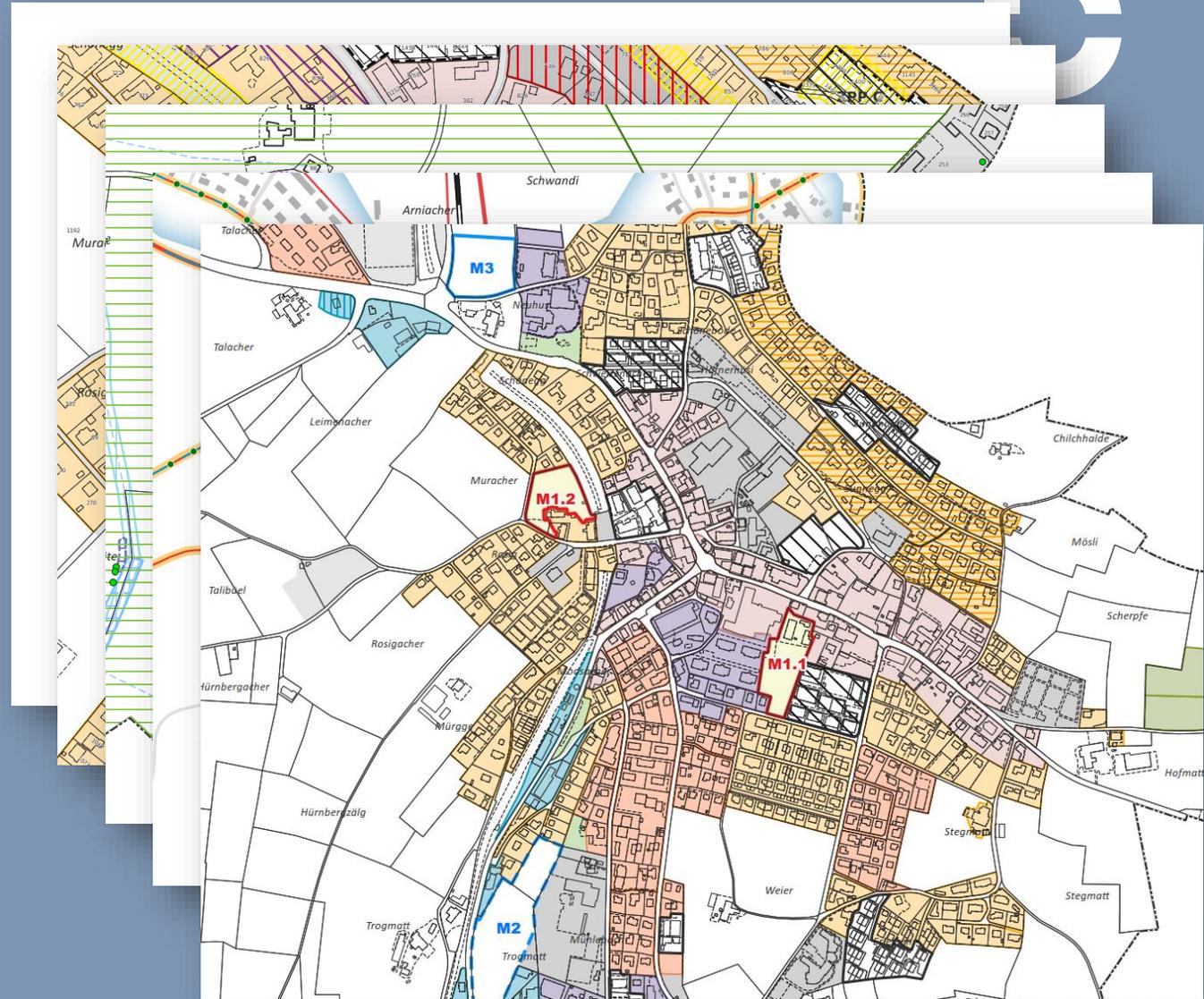
# Revision Planungsinstrumente

## Baurechtliche Grundordnung

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Schutzzonenplan

## Weitere Planungsinstrumente

- Richtplan Velo- und Fusswegnetzplanung
- Siedlungsrichtplan





# Revision Planungsinstrumente Baureglement

Wichtigste Änderungen:

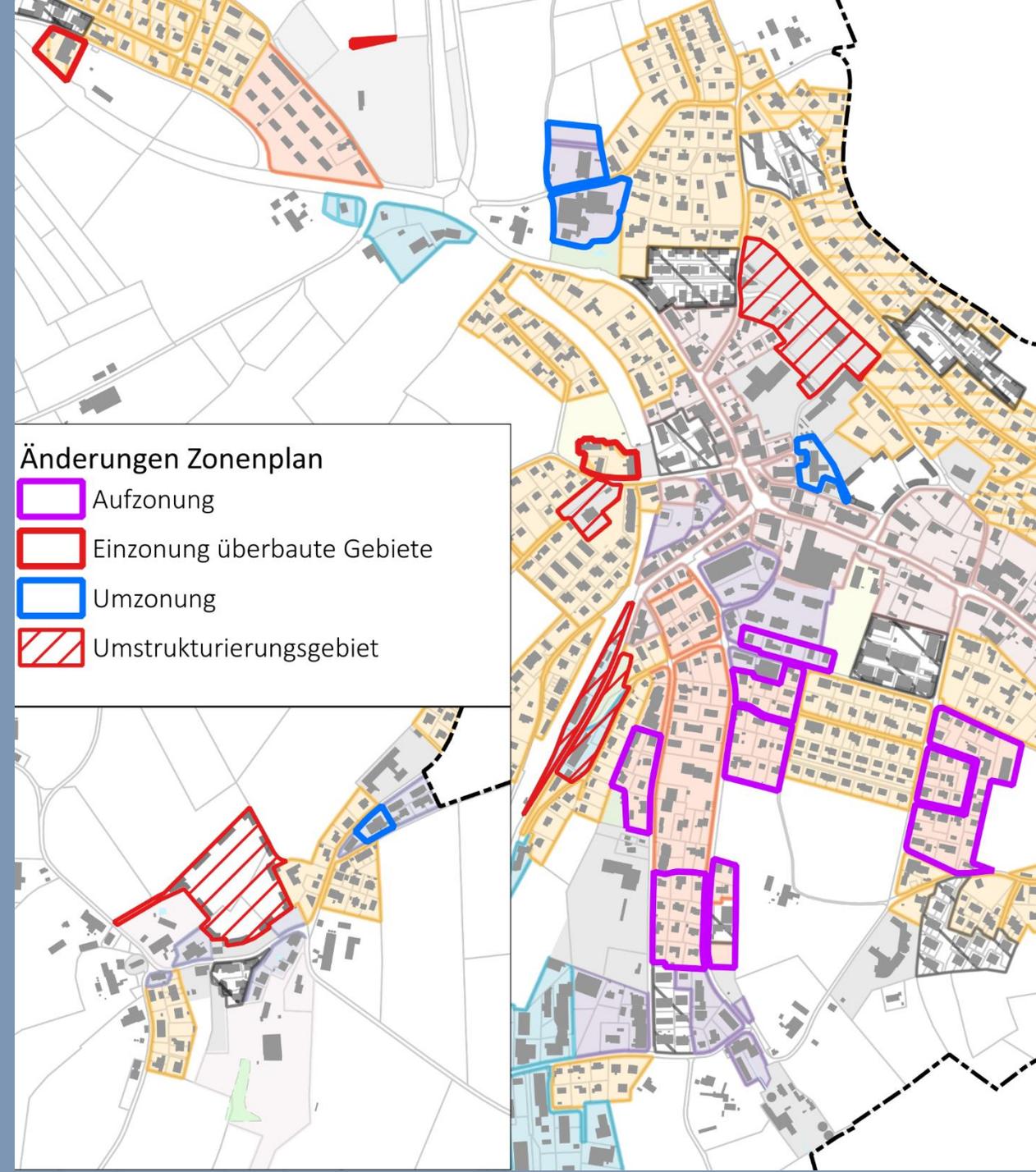
- Zusammenführung der Baureglemente von Schloswil und Grosshöchstetten
- Anpassungen gemäss Musterbaureglement AGR
- Ergänzung der Bestimmungen bezüglich Aussenraumgestaltung und Qualitätssicherung
- Umstrukturierungsgebiete (Bahnhofareal und ZPP Dorfkern)



# Revision Planungsinstrumente Zonenplan Siedlung

Wichtigste Zonenplanänderungen:

- Aufzonungen und Umzonungen
- Einzonungen überbauter Gebiete
- Umstrukturierungsgebiete
- Geringfügige Erweiterung ZSF Arniacher
- Weilerzone Sagi





# Revision Planungsinstrumente

## Schutzzonenplan SZP

Ziel:

Grundeigentümergebundene Festlegung der Natur- und Landschaftsobjekte

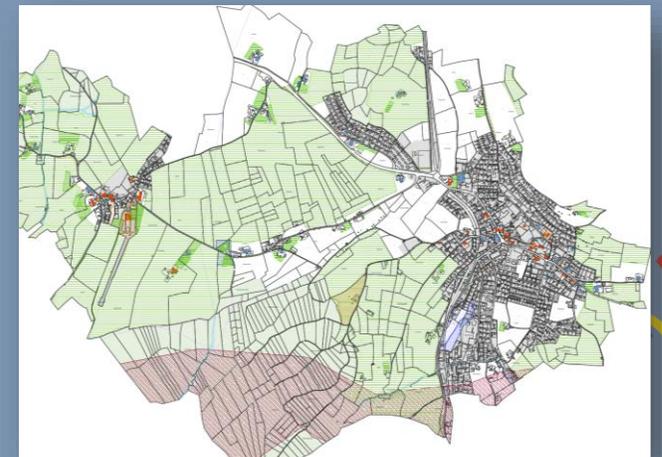
Vorgehen:

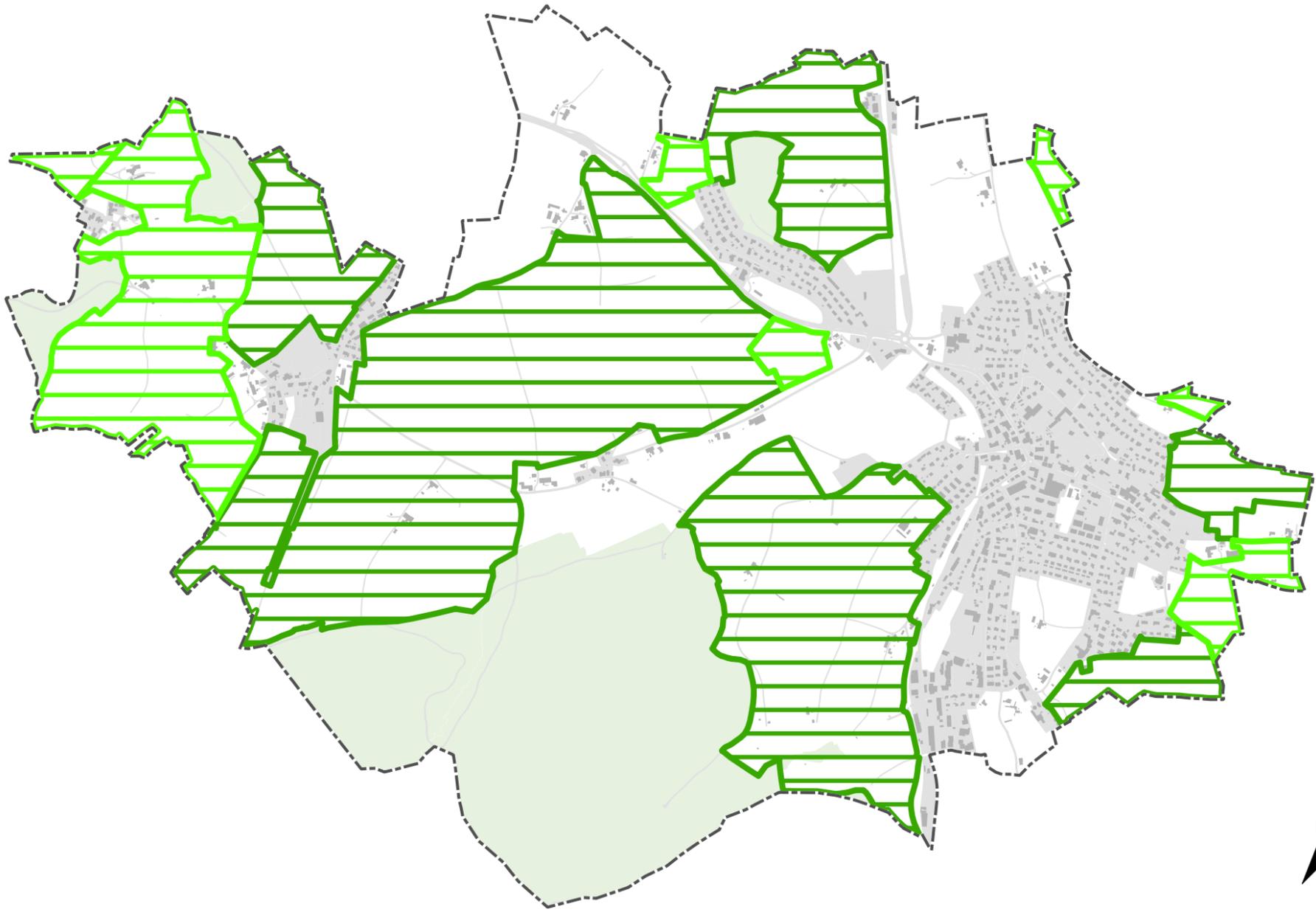
1. Erarbeitung / Aktualisierung Landschaftsinventar
2. Beurteilung Objekte
3. Umsetzung Inventar in Nutzungsplanung  
→ Schutzzonenplan

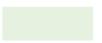
Inventar

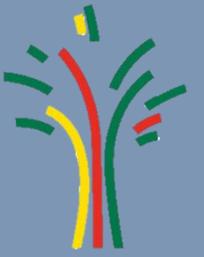


SZP





- |   |  |
|---|--|
|  Bestehendes Landschaftsschutzgebiet |  Bauzonen |
|  Neues Landschaftsschutzgebiet       |  Wald     |





# Revision Planungsinstrumente

## Richtplan Fuss- und Velowegnetz

Ziel:

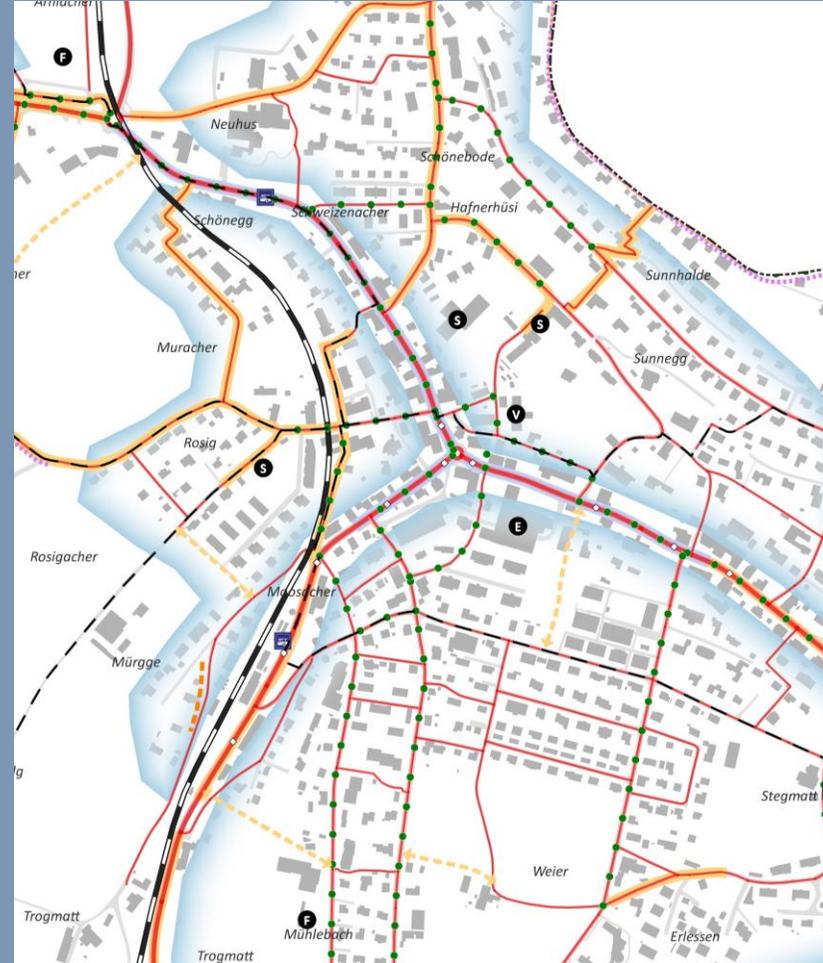
Behördenverbindliche Festlegung von kommunalen Fuss- und Velowegen für Erhöhung der Verkehrssicherheit und Förderung von Fuss- und Veloverkehr

Vorgehen:

- Analyse bestehende Fusswege, Wanderwege und Velowege
- Umsetzung übergeordnete Planungsinstrumente (z.B. Sachplan Veloverkehr)
- Eruiieren von Netzlücken und Aufwertungsmassnahmen



# Revision Planungsinstrumente Richtplan Fuss- und Velowegnetz





# Inhalt

- Raumplanungsprozess
- Raumentwicklungskonzept (REK) 2020
- Revision Planungsinstrumente
- **Siedlungsentwicklung nach Innen**
- Wie geht's weiter?



# Siedlungsentwicklung nach Innen

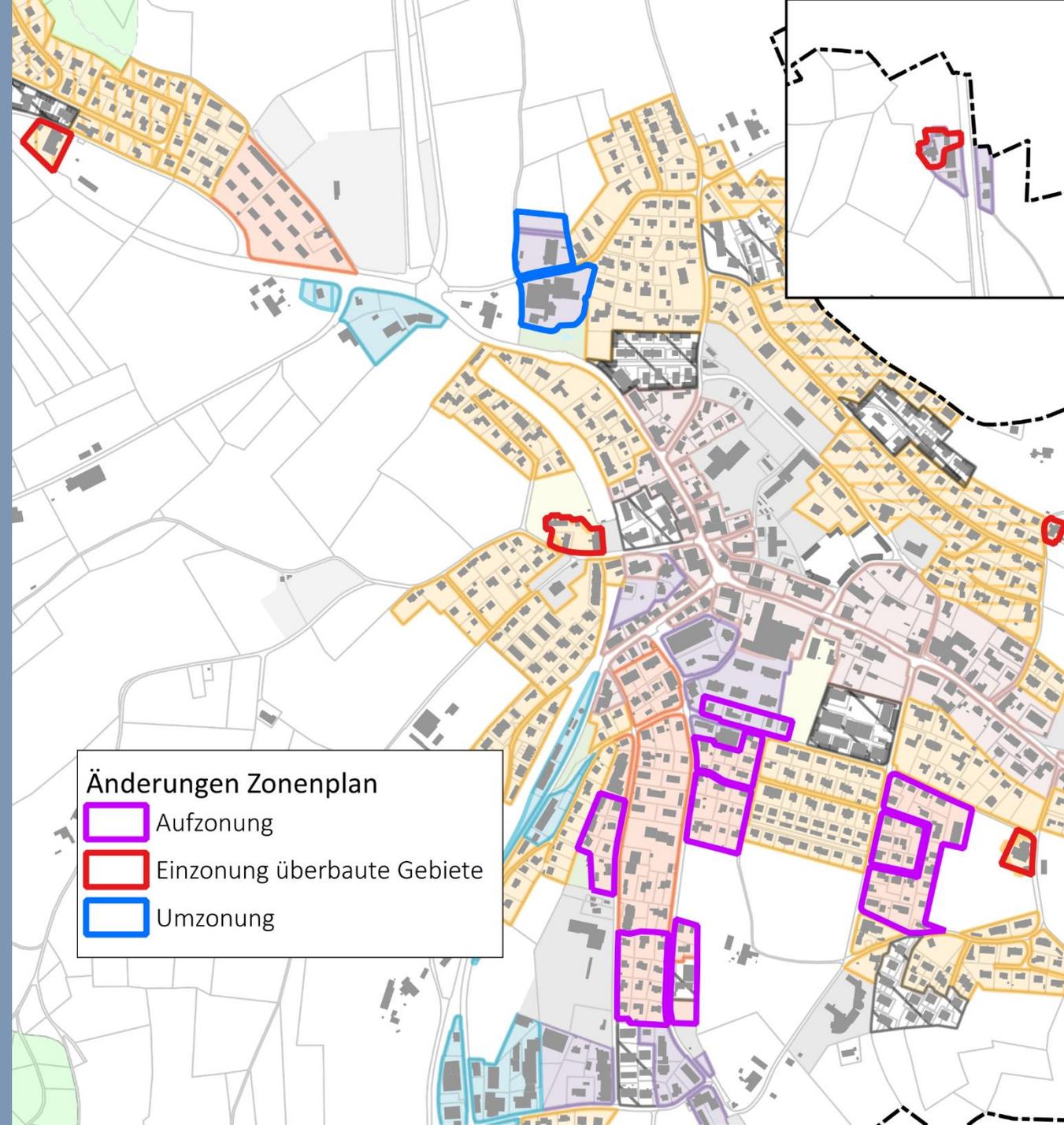
## Ausgangslage

- Nutzungsreserven
  - Unüberbaute Nutzungsreserven  
→ 4.2 ha
  - Überbaute Nutzungsreserven  
→ 13.0 ha (Mobilisierung anspruchsvoll)
- Siedlungsentwicklungsgebiete gemäss REK:
  - Umzonung (z.B. Neuhauspark)
  - Aufzonungen (z.B. Moosweg)
  - Siedlungserweiterung (z.B. Trogmatt)



# Siedlungsentwicklung nach Innen Nutzungspotenzial

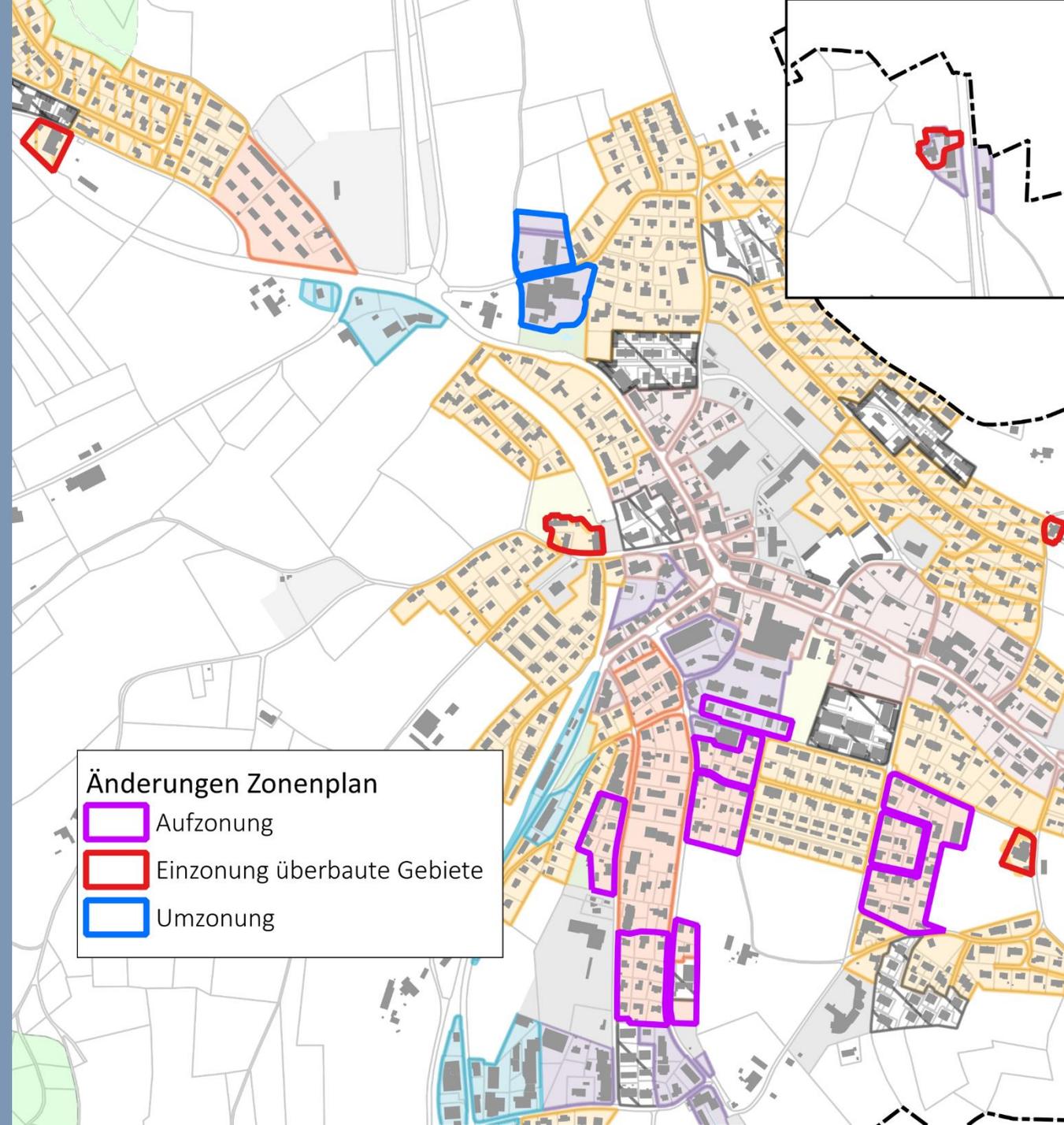
- Aufzonungen (z.B. Moosweg Süd)
- Umzonung (Neuhauspark)
- Einzonungen von überbauten Gebieten



# Siedlungsentwicklung nach Innen Nutzungspotenzial

Kriterien bei Aufzonungen:

- Raumplanung
  - Orts- und Landschaftsbild
  - Inventare und Schutzgebiete
  - Lage und Umgebung
- ÖV- Erschliessung
- Erneuerungspotenzial
  - Möglicher Generationenwechsel
  - Sanierungsbedürftige Bausubstanz



# Aufzonungen Moosweg Süd



# Aufzonen Schrattenweg

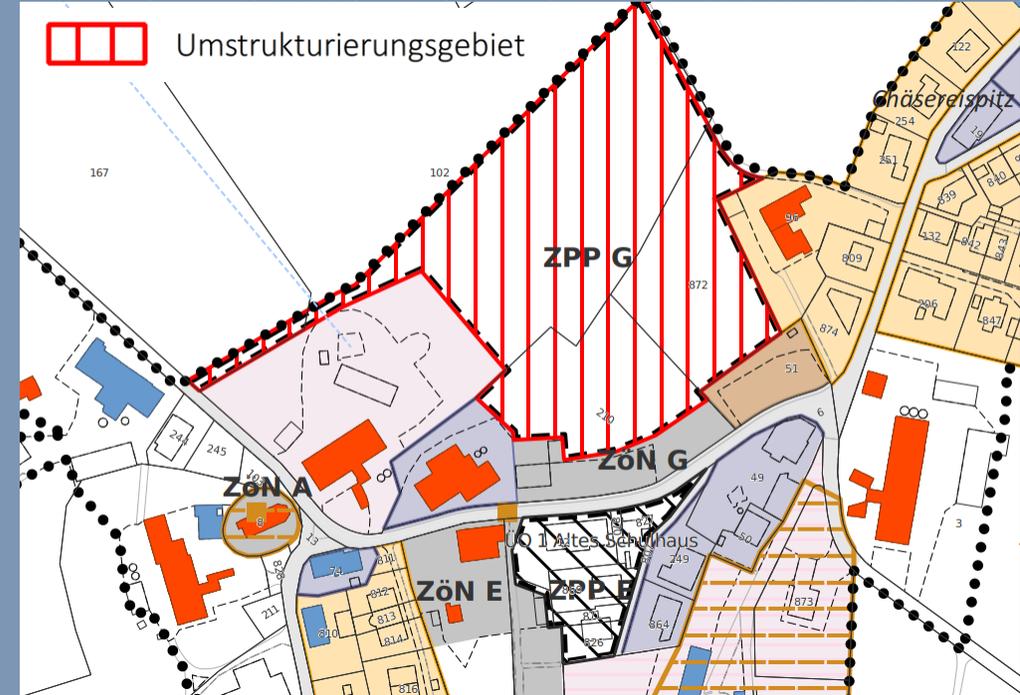
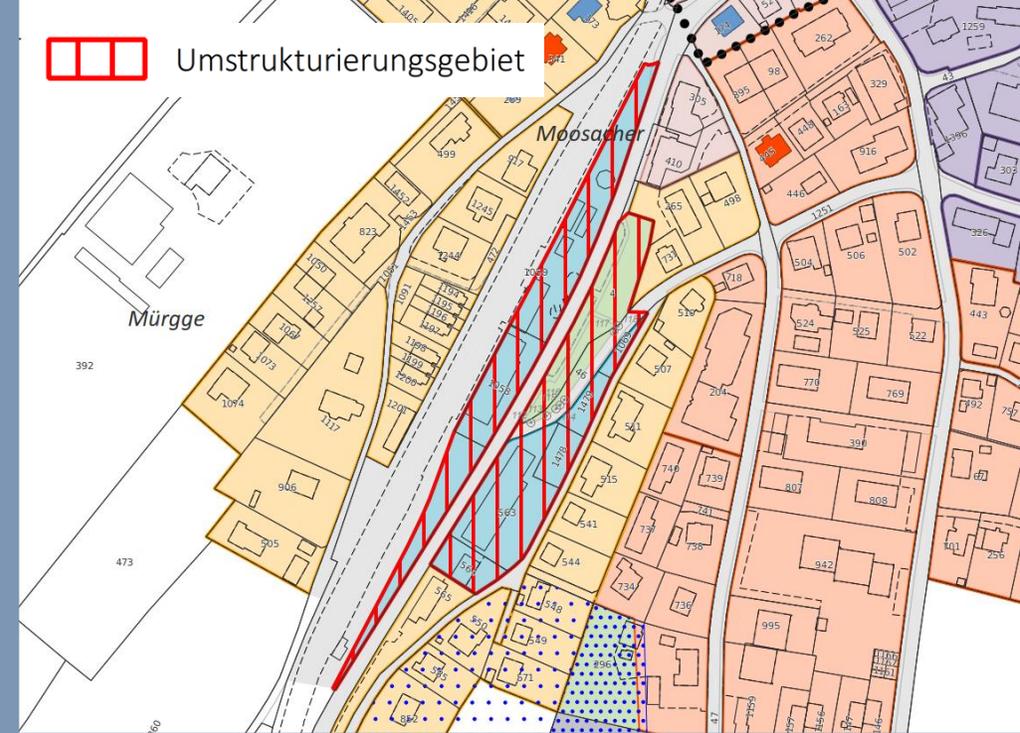


# Aufzonungen Hohgantweg



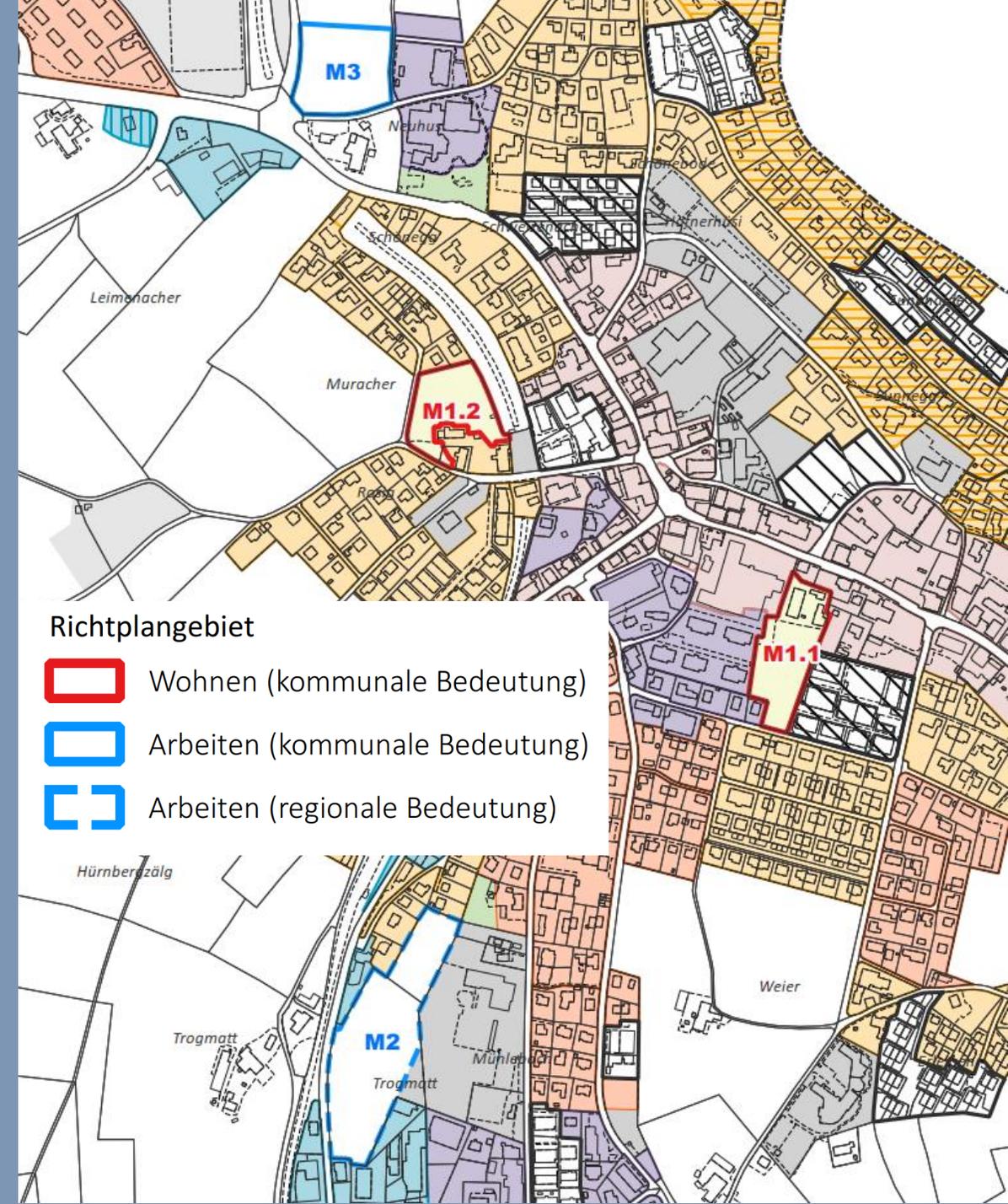
# Siedlungsentwicklung nach Innen Umstrukturierungsgebiet

- Ziel:  
Änderung der Nutzungsart oder Nutzungsmass  
in den nächsten 15 Jahren ermöglichen ohne  
eine Änderung in der laufenden OPR  
durchzuführen
- Gebiete:
  - Bahnhofareal
  - ZPP Dorfkern
  - Rosigschulhaus und Teilareal Alpenweg (Zone  
für öffentliche Nutzung)



# Siedlungsentwicklung nach Innen Siedlungsrichtplan

- Siedlungsrichtplan
  - Behördenverbindliche Festsetzung wichtiger Entwicklungsgebiete
  - Keine Änderung im Zonenplan
  - Planungshorizont 15-30 Jahre
- Richtplangebiete
  - Wohnen: Bauernhofzonen
  - Arbeiten (regional): Trogmatt
  - Arbeiten (kommunal): Felderkreisel





# Siedlungsentwicklung nach Innen

## Fazit

- Kurzfristig verfügt die Gemeinde über ausreichend unüberbaute Nutzungsreserven, um das moderate Bevölkerungswachstum aufzufangen.
- Mittelfristig kann der Handlungsspielraum für zusätzliche Wohnungen mit den Nutzungspotenzialen (Auf- und Umzonungen) und dem Umstrukturierungsgebiet Bahnhof abgedeckt werden.
- Für die langfristige Entwicklung der Gemeinde sind die Gebiete des Siedlungsrichtplans vorgesehen.





# Siedlungsentwicklung nach Innen

## Ausgleich von Planungsmehrwerten

- Gemäss kommunalem Mehrwertabgabereglement wird bei Aufzonungen, Umzonungen und Einzonungen eine Mehrwertabgabe (MWA) erhoben.

Nutzungsänderung	Höhe Mehrwertabgabe	Freigrenze (keine MWA)
Einzonung	40%	> 20'000 CHF
Umzonung	30%	> 30'000 CHF
Aufzonung	30%	> 30'000 CHF

- Die Erträge aus der Mehrwertabgabe darf die Gemeinde u.a. für Massnahmen zum Erhalt von Kulturland und zur Siedlungsentwicklung nach innen verwenden (Art. 5 Abs. 1ter RPG).





# Siedlungsentwicklung nach Innen

## Ausgleich von Planungsmehrwerten

- Der planungsbedingte Mehrwert und Höhe der Mehrwertabgabe wurde pro Parzelle bei Aufzonungen, Umzonungen und Einzonungen ermittelt und die Grundeigentümerschaften informiert.
- Die Mehrwertanalyse wurde von der ZIB AG (Zentrum für Immobilienbewertung AG) mit anerkannter Methode durchgeführt.
- Die Mehrwertabgabe wird fällig bei Teil- oder Vollrealisierung sowie bei Veräusserung.





# Inhalt

- Raumplanungsprozess
- Raumentwicklungskonzept (REK) 2020
- Revision Planungsinstrumente
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- **Wie geht's weiter?**





## Wie geht's weiter?

- |                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| ■ Öffentliche Auflage             | 15. August 2025 – 19. September 2025 |
| ■ Einspracheverhandlungen         | Oktober/ November 2025               |
| ■ Beschluss Gemeinderat           | November/ Dezember 2025              |
| ■ Urnenabstimmung Bevölkerung     | Sommer 2026                          |
| ■ Einreichung zur Genehmigung AGR | Herbst 2026                          |

Unterlagen sind verfügbar auf:

- der Gemeindeverwaltung, Kramgasse 3, 3506 Grosshöchstetten
- der Website [www.groesshoechstetten.ch](http://www.groesshoechstetten.ch)





Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

