

## Eingabe von Fragen und Anmerkungen zum Siedlungsentwicklungskonzept Hofstetten-Flüh

Die Broschüre «Erläuterungen Siedlungsentwicklungskonzept» wurde Ende April 2020 von der Gemeinde in alle Haushaltungen verteilt. Darin wird aufgefordert bis zum 1. Juni 2020, Fragen und Anmerkungen zum Siedlungsentwicklungskonzept schriftlich an die Bauverwaltung zu richten. Gerne möchte der/die unten Unterzeichnende diesem Aufruf nachkommen. Die angekreuzten und/oder handschriftlich aufgeführten Punkte entsprechen meiner/unserer Meinung.

### 1. Grundsätzliches zum Siedlungsentwicklungskonzept

<p>Das Siedlungsentwicklungskonzept soll als Grundlage für die Ortsplanungsrevision dienen. Das heisst, es setzt strategische Eckpfeiler, in welche Richtung sich die Gemeinde entwickeln soll. Es vereint laut Informationsblatt Inhalte aus dem räumlichen Leitbild (beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 22.06.16) sowie weitere Inhalte.</p> <p><b>Anmerkung 1, Zielformulierungen</b> Aus dem obigen Gesichtspunkt betrachtet, <b>fehlen klare Zielformulierung</b> des Siedlungsentwicklungskonzepts (qualitativ, quantitativ etc.) bzw. einzelne überprüfbare Ziele. Es erscheint als Ganzes daher sehr intransparent. Für viele Einwohnerinnen und Einwohner ist es schwierig diese Ortsplanrevision und deren Wirkung zu verstehen. Wohin will sich die Gemeinde entwickeln, was sind die groben strategischen Stossrichtungen? Können wir mit Nachverdichtungen und Gestaltungsplänen dieses Wachstum aufnehmen? Sind das nur die Ziele aus dem räumlichen Leitbild oder noch andere?  Neben den Zielen müsste aufgezeigt werden mit <b>welchen konkreten Massnahmen</b> diese Ziele erreicht werden sollen. Erst dann kann beurteilt werden, ob die angedachten Massnahmen zielführend sind oder nicht.</p>	
<p>Im Siedlungsentwicklungskonzept sind Änderungen zum heutigen Zonenplan beschrieben, aufgeteilt nach diversen Themen.</p> <p><b>Anmerkung 2, fehlende Synopse</b> Die Veränderungen zum heutigen Zustand sind nicht auf einen Blick ersichtlich. Dies müsste bei jeder geplanten Änderung aufgezeigt werden z.B. mittels einer <b>Synopse (Vergleich)</b>.</p> <p><b>Anmerkung 3, Begründungen/Nutzen für Änderungen</b> Zudem bräuchte es zur Beurteilung bei jeder Änderung eine <b>Begründung</b> für die Änderung und was der <b>Nutzen</b> für die Bevölkerung ist. Dies fehlt gänzlich.</p>	
<p><b>Anmerkung 4, Lastenverteilung</b> Ist eine Lastenverteilung <b>zwischen Hofstetten und Flüh</b> vorgesehen?</p>	
<p><b>Anmerkung 5, Raumbedarf Flüh</b> Flüh hätte eigenen <b>Raumbedarf</b> z.B. ein Generationenhaus, einen Mehrzweckraum für die Einwohner von Flüh etc. Bestehen dahingehend Ziele?</p>	
<p><b>Anmerkung 6, Bevölkerungsprognose und Baulandmobilisierung</b> Bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum gemäss kommunalem Leitbild von 2014 von rund 1% pro Jahr wird im Jahr 2030 mit rund 3'700 Einwohnern zu rechnen sein. Zurzeit leben etwa 3'400 Personen in der Gemeinde. Daher wird mit einem Zuwachs von rund 300 Personen bis 2030 gerechnet. In den nächsten 10 Jahren werden davon etwa 200 Personen in Hofstetten und 100 in Flüh anzusiedeln sein. Bei einer angenommenen angestrebten Einwohnerdichte von 50 Personen / ha bedeutet dies eine benötigte Fläche von 4 ha in Hofstetten und 2 ha in Flüh bis zum Jahre 2030. Eine grobe Abschätzung bezogen auf den Ortsteil Flüh aufgrund des Leitbildes von 2014 lässt den Schluss zu, dass etwa noch 30'000 qm an Bauzonen unbebaut sind. Das entspricht 3 ha unbebautes Bauland. Damit liessen sich nach demselben Ansatz (50 Personen / ha) rund 150 Personen im Ortsteil</p>	

<p>Flüh ansiedeln, was gemäss obigen Aussagen zumindest bis 2030 ausreichend wäre. Eine Darstellung eines Zukunftsbilds und eine entsprechende Differenzbetrachtung zur Situation heute sind in den Unterlagen leider nicht abgebildet. Als Fazit wäre demnach der Schluss zulässig, dass <b>momentan kein neues Bauland für Wohnnutzungen notwendig</b> wäre. Es stellt sich die Frage, ob zurzeit überhaupt der Bedarf besteht, Gebiete bis zur nächsten Ortsplanungsrevision für eine Nachverdichtung festzulegen. Oder es wäre zumindest der Nachweis zu erbringen, in welchem Umfang eine begrenzte und gezielte Nachverdichtung zu welchem Anstieg der gewünschten Verdichtung führen würde. Erste Priorität sollte die Schliessung von Baulücken haben. Wichtig ist, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Denn Siedlungsqualität gehört zur Verdichtung. Darüber findet sich im vorliegenden Siedlungsentwicklungskonzept zu wenig.</p>	
--	--

## 2. Einzelheiten zu den Punkten 2.1 bis 2.20 des Siedlungsentwicklungskonzeptes

2.1	<p>Was sehen die Aufwertungen im einzelnen Fall vor (Talstr. /Steinrain/Mühle)? Wie soll die Aufwertung der Vorplätze erreicht werden? Ist gut aber schwierig umsetzbar.</p>	
2.2-2.4	<p>Soll an der Talstrasse in Flüh dichteres Wohnen gefördert werden, dann widerspricht dies der Erhöhung der Nutzung in der Gewerbezone. Wenn die Wohnlage attraktiv sein soll für Familien, dann kann das Gewerbe an der direkt angrenzenden Lage nicht forciert werden (Lärm-, Luft-, Verkehrsbelastung etc.).</p> <p>Bei den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wird die Anzahl Bauzonen als mittlerer Anteil an unbebauten Bauzonen qualifiziert, die Bauzonen sind ausreichend.</p> <p>Mit Gestaltungsplänen wird viel möglich. Es muss gewährleistet sein, Anwohner so früh wie möglich in die Planung miteinzubeziehen, wie soll das gewährleistet werden?</p>	
2.5-2.6	<p>Die Siedlungsstrategie Kanton Solothurn 06/2015 besagt im Teil Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden folgendes: «Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat grosse unbebaute Arbeitszonen (&gt;20%) und hat zu überprüfen, ob die Arbeitszonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen und ob die Arbeitszonen eine zweckmässige Grösse aufweisen.» Im Leitbild Übersichtsplan Siedlungsgebiet Flüh ist für die Gewerbezone am Südrand von Flüh die «Umnutzung Gewerbezone» räumlich klar verortet. Wie und wo ist dies in die Ortsplanungsrevision eingeflossen?</p> <p>Gemäss geltendem Leitbild der Gemeinde sollen Gewerbebezonen eher in Wohnnutzungen umgewandelt werden, als neue Gewerbebezonen zu schaffen (siehe auch weiter unten). In Flüh gibt es noch unternutzte Gewerbebezonen, für die gemäss Leitbild eine geringe Nachfrage besteht. Zudem wäre es ein raumplanerisches Interesse, Gewerbebezonen zusammenhängend auszuscheiden und nicht Insellösungen zu schaffen und damit eine Zerstückelung von Gewerbebezonen zu unterstützen. Konflikte mit der Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind sonst vorprogrammiert, vor allem bei Arbeitsvorgängen im Zusammenhang mit Speditionen oder Beladungsvorgängen. Aufladung von Material zu frühen oder späten Stunden führen zu Konflikten mit angrenzenden Quartieren.</p> <p>Was soll der Nutzen für die Bevölkerung von Flüh von einer Öffnung für publikumsintensive Nutzungen sein? Wäre das überhaupt realistisch zwischen Kantonsstrasse und Bach (Gewässer-raum, Strassenbaulinie -&gt; wenig Platz für wirtschaftlich nutzbare Gebäude). Müsste das Land nicht sinnvoller genutzt werden? Schon heute kann in Frage gestellt werden, ob die Fläche zonenkonform genutzt wird (siehe Zonenreglement § 24). Kistler/Team Schaad aber vor allem Kistler nutzt die Fläche an der Talstrasse vorwiegend als Lager- und Umschlagplatz.</p>	

	<p style="text-align: center;">§ 24 Gewerbezone (PBG § 32) <span style="float: right;">G</span></p> <p>1 Zweck                      Reine Gewerbezone.</p> <p>2 Nutzung                    Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Läden mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Fläche und Lebensmittelverteiler.</p> <p>Ist ein Gewerbegebiet mit erhöhter Nutzung an der aufgezeigten Lage an der Hofstetterstrasse/Sternenbergstrasse in Flüh sinnvoll? Direkt am Bach und angrenzenden an die Landschaftszone? Was ist der Grund und der Nutzen für Flüh für die Erhöhung der Nutzung? Ist der Grund der Verkauf des Landes an die Firma Rupp (Getränkehandel, Lager)? Das Gebiet ist auf drei Seiten von Wohngebieten umgeben und hat keinen Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet. Die Parzellen wurden in der Vergangenheit eigens für ein Therapiezentrum für Behinderte und Reittherapie umgezont, was sehr gut gepasst hätte.</p> <p>Welches Ziel wird mit der geplanten Zulassung von «publikumsintensiven Nutzungen» in den Gewerbegebieten in Flüh verfolgt? Wie verträgt sich das mit den direkt angrenzenden Wohngebieten? Steht das nicht im Widerspruch zum räumlichen Leitbild der Gemeinde, in dem als Massnahme zum Thema Arbeiten folgendes aufgeführt wird: «Die Bestimmungen der Gewerbezone werden dahingehend geändert, dass teilweise auch Wohnnutzungen zugelassen werden.» und «Konflikte mit Wohnnutzungen sind möglichst zu vermeiden.»</p>	
2.7	Wieso soll die Zone beim Friedhof Hofstetten in eine Wohnzone umgezont werden? Ist es strategisch richtig, Reserven der Gemeinde für öffentliche Bauten aufzugeben?	
2.9	Eine aktuelle raumplanerische Herausforderung ist die Schaffung von Identitäten. Ortsplanungsrevisionen sind die richtigen Gelegenheiten, fehlende Identitäten zu schaffen und bestehende Defizite für die Zukunft zu korrigieren. Im Ortsteil Hofstetten wird diskutiert, einen Dorfplatz vor dem alten Schulhaus zu schaffen (2.18). Dies ist zu begrüßen. Die Situation im Ortsteil Flüh ist jedoch mindestens so beachtenswert wie in Hofstetten. Der Dorfeingang Flüh weist gestalterische Defizite auf und ist aufgrund der durchgängigen Bebauung zur Nachbargemeinde Bättwil nicht erkennbar. Es muss in der Ortsplanungsrevision ein deklariertes Ziel sein, diesen Missstand für die Zukunft zu beheben. Jetzt ist die Gelegenheit dazu, ansonsten wird dieser Zustand wieder für mindestens 10 Jahre so bleiben. Analog zu Hofstetten muss auch für Flüh ein identifikationsstiftender Dorfplatz geschaffen werden. Wenn schon der kantonale Richtplan für den Ortskern betreffend Ortsbildschutz Flüh nachrangige Bedeutung hat, dann muss die Gemeinde um die Gelegenheit zur Erneuerung und Aufwertung des Ortskerns und damit der Siedlungs- und Wohnqualität besorgt sein.	
2.11	Bei der Gewerbezone in Flüh Richtung Hofstetten ist keine Gestaltung der Siedlungsgrenze vorgesehen. Wieso nicht? Gerade dort wäre sie wichtig, um den Übergang zur Natur zu gewährleisten.	
2.13	Wie soll der auf dem Bild im Infoblatt gezeigte Ortseingang aufgewertet werden, wenn gleichzeitig die gewerbliche Nutzung der angrenzenden Zone erhöht wird (siehe Punkt 2.6 im Informationsblatt: «höhere Nutzungsmasse, Gebäudehöhe und -länge»)?	
2.15	Die Tramhaltestelle Flüh/Bättwil befindet sich auf Boden der Nachbargemeinde Bättwil. Die Ortsplanungsrevision von Hofstetten-Flüh ist aufgrund der raumplanerischen Koordinationspflicht mit der Nachbargemeinde abzusprechen und sinnvolle Bedürfnisse sind einzubringen. Beispielsweise gibt es momentan für Velos und Roller keine offizielle Möglichkeit, diese korrekt abzustellen. Es sind der Bedarf und die Möglichkeit zu prüfen, ob dafür in der Nähe (max. 50 m) ein Velo- und Rollerstandplatz geschaffen werden kann. Damit wird dem raumplanerischen Ziel	

	zugetragen, die Zahl der MIV-Pendler möglichst gering zu halten und möglichst die Benutzung des ÖV zu unterstützen.	
2.16	Wie sieht die Zukunft des Parkplatzes Flüh aus (Talstrasse)? Wenn er als wichtig erachtet wird, müsste er auch entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Ist die Grösse richtig dimensioniert? Wer soll ihn nutzen? Welche andere Nutzung wäre sonst sinnvoll?	
2.17	<p>Der Steinrain ist von Schulkindern ein stark frequentierter Schulweg. Gleichzeitig ist er eng, sehr steil und unübersichtlich. Trotz Tempo 30 kann die Situation immer wieder für Fussgänger gefährlich werden. Dies ist aber nicht überall der Fall. Es sind namentlich zwei Stellen (unübersichtliche Kurven) gefährlich. Da die Möglichkeiten aufgrund der engen Platzverhältnisse begrenzt sind, wäre es zu prüfen, ob mit Spiegeln in den Kurven die Sicherheit verbessert werden kann. Und alternativ kann geprüft werden, ob Gummipfosten in den Kurven die Sicherheit der Fussgänger erhöhen und die Geschwindigkeit der Fahrzeuge senken kann. Das Kosten-Nutzen Verhältnis ist für beide Vorschläge (Spiegel, Gummipfosten) auszuweisen.</p> <p>Es sollten nicht nur Massnahmen für die Strassenquerung Schulweg Flüh, sondern auch beim Salzsilo geprüft werden. Vor allem auch in Hinsicht auf die Bushaltestelle und dem fehlenden Trottoir der Talstrasse in diesem Bereich.</p>	
2.19	<p>Die Lage von Mehrgenerationenhäusern ist entscheidend für deren Eignung. Sie müssen nahe an einer ÖV-Station liegen (ÖV—Güteklasse A) und (kumulativ) zu Fuss oder per Gehhilfen (auch Rollator) bestens und ohne Hindernisse zugänglich sein. Die vorgeschlagenen Lagen wären auf diese Eignungskriterien hin zu überprüfen.</p> <p>Besser geeignet wären die grossen Parzellen an der Sternenbergrasse/Hofstetterstrasse, statt einer gewerblichen Nutzungserhöhung. Die Parzelle liegt direkt an der Bushaltestelle und ist nahe der Natur.</p>	
	<p>Weitere Gedanken und Anmerkungen:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	

Vorname: .....

Name: .....

Adresse: ..... Ort: .....

Datum: ..... Unterschrift: .....