

# Wil will wachsen, kann aber nicht einzonen

**WIL Die Wilemer müssen im November über eine neue Bau- und Zonenordnung abstimmen. Die Gemeinde möchte dadurch ein moderates Wachstum möglich machen. Allerdings nur per Verdichtung, denn vom Einzonen neuer Siedlungsgebiete will der Kanton nichts wissen.**

Eine Bau- und Zonenordnung (BZO), so viel sei erlaubt zu sagen, ist für den Laien eine auf den ersten Blick trockene Angelegenheit. Gemeinden legen damit fest, wie Grundstücke genutzt werden dürfen und was auf ihnen gebaut wird. Das klingt nach viel Behördendeutsch und wenig alltäglicher Bedeutung. Doch tatsächlich ist die BZO eine der wichtigen Richtschnüre, an welcher entlang sich eine Gemeinde und ihre Bewohner entwickeln. Sie bestimmt vom Grossen – der Höhe der Dächer, der Breite der Gebäude – bis ins Kleine, etwa der Art der Fenster, wie das Ortsbild der Gemeinde aussieht. Und sie definiert, wo gewohnt wird, wo Gewerbe betrieben wird und wo Platz für die Landwirtschaft reserviert ist. Nicht zuletzt hängt es damit von der BZO ab, ob und wie eine Gemeinde wachsen kann und wer in ihr wohnt.

## Wil ist «Kulturlandschaft»

Die Einwohner von Wil wurden an der Gemeindeversammlung am Montagabend mit diesen Themen konfrontiert. Denn in zwei Monaten werden die Wilemer über die neue Fassung ihrer BZO an der Urne zu bestimmen haben.

Die bisherige Ordnung ist nämlich etwas älter – sie stammt noch aus dem Jahr 1993 – und muss überarbeitet werden.

«Diese Revision musste vor dem Hintergrund verschiedener Rahmenbedingungen durchgeführt werden», erklärte Raumplanerin Gabriele Horvath von der Suisseplan Ingenieure AG. «Erstens ist das kantonale Raumplanungsgesetz im Mai 2014 revidiert worden. Zweitens wurde im Juni 2012 die Kulturlandinitiative angenommen, woraufhin der Kanton bestimmt hat, dass Einzonungen nur noch in Ausnahmefällen möglich sein sollen.» Einzont werden dürfe heute nur noch, wenn eine Gemeinde gleichzeitig an einem anderen Ort auszont.

Eine entscheidende Rolle für die BZO spielt auch der kantonale Richtplan. Er legt das Siedlungsgebiet sämtlicher Gemeinden verbindlich fest. Das bedeutet: Wo der Richtplan kein Siedlungsgebiet vorgesehen hat, kann die Gemeinde nicht einzonen. «Ursprünglich hiess es zwar, dass für Gemeinden bei Einzonenentscheiden ein gewisser Handlungsspielraum existiere», sagte Horvath. «Wir mussten aber fest-

stellen, dass dieser Spielraum in der Praxis fast nicht existiert.»

Zu den bereits genannten drei Faktoren gesellt sich schliesslich noch das regionale Raumordnungskonzept (ROK). Mit diesem legt der Kanton Zürich fest, wo und wie ein Bevölkerungswachstum erwünscht ist. 80 Prozent des Wachstums sollen demnach in den Kategorien «Stadtlandschaften» und «Urbane Wohnlandschaften» geschehen, nur 20 Prozent in den Gebieten «Landschaft unter Druck», «Kul-

turlandschaft» und «Naturlandschaft». Wil gehört zur Kulturlandschaft, bei der Raumplanung und der Bevölkerungsentwicklung soll es daher vor allem darum gehen, den Charakter der Gemeinde zu erhalten.

## Wachstum durch Verdichtung

Durch Horvaths Ausführungen wurde am Montagabend schnell klar, dass der Gemeinde beim Zonenplan die Hände gebunden waren. Grössere Einzonungen konnten gar nicht vorgenommen

werden, im Wesentlichen wurde der Plan lediglich den amtlichen Vermessungen angepasst, und das Siedlungsgebiet wurde sinnvoller strukturiert und arrondiert. Dies etwa indem bereits früher überbaute Parzellen umgezont wurden. So etwa bei einem Gebäude, das zwar in einer Gewerbezone stand, aber nie gewerblich genutzt worden war. Hier wird nun eine Gewerbe- in eine Wohnzone umgewandelt.

Zumindest ein moderates Wachstum vermag die BZO indes

festzulegen. Die Ausnutzungsziffer – sie bestimmt, wie viel Fläche eines Grundstücks als Bruttogeschossfläche genutzt werden darf – wird in der Kernzone von 30 auf 50 Prozent erhöht, in Teilen der Wohnzone von 30 auf 40 Prozent. Dadurch soll es möglich sein, dass sich die Einwohnerzahl von 1375 (Stand 2015) bis 2025 auf 1500 erhöhen kann. Dies würde einem Bevölkerungszuwachs von 9 Prozent über zehn Jahre entsprechen. «Mit dem momentan rechtsgültigen Zonenplan haben die Bauzonen eine Einwohnerkapazität von insgesamt 1466 Personen. Mit dem überarbeiteten Zonenplan würde dieser Wert um 68 Einwohner auf 1534 ansteigen», sagte Horvath dazu.

Nebst den Mitteln zur Verdichtung lockert die neue Wilemer BZO aber auch eine Vielzahl an architektonischen Bestimmungen. So wird die maximale Firsthöhe um einen Meter erhöht, und in der Wohnzone sind nun neu auch Walm- und Pultdächer zulässig, um nur zwei von vielen Veränderungen im Detail zu nennen.

Über die neue BZO abstimmen müssen die Wilemer am 27. November. Bisher sieht es so aus, als hätte der Gemeinderat keinen Gegenwind zu erwarten: An der Versammlung wurde von den rund 40 anwesenden Bürgern keine einzige Frage geäussert.

Manuel Navarro



Bei der Zonenplanung bleibt Wil nicht viel Spielraum. Grössere Einzonungen sind nicht möglich.

Archiv David Küenzi