



Interessenermittlung Umzonung Mülital

Ortsplanungsrevision Hofstetten-Flüh

Planungsstand

öffentliche Planauflage

Auftrag

41.00064

Datum

11. Juni 2026

Inhalt

1	Interessenermittlung.....	4
1.1	Gewichtung.....	4
1.2	Bewertung.....	4
1.3	Beschreibung der Interessen	4
2	Gewichtung und Bewertung der Interessen.....	5
2.1	Verkehr	5
2.1.1	Störungsfreie Verkehrsabwicklung auf der Kantonsstrasse	5
2.1.2	öV-Güteklasse	5
2.1.3	Mehrverkehr.....	5
2.1.4	Sichere Verbindungen für den Langsamverkehr	6
2.2	Siedlung.....	6
2.2.1	Förderung Siedlungsentwicklung nach innen.....	6
2.2.2	Schaffung kompakter Siedlungen	6
2.2.3	Zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens.....	6
2.2.4	Kantonale Siedlungsstrategie	7
2.2.5	Aufwertung Gebiet Mülital	7
2.2.6	Lärmbelastung aufgrund Kantonsstrasse	7
2.2.7	Lärmbelastung für bestehende Wohnzone	7
2.2.8	Lärmbelastung innerhalb des Areals	7
2.2.9	Geruchsbelastung	7
2.2.10	Attraktivität für Mischzone.....	8
2.2.11	Interesse an Gewerbeflächen.....	8
2.2.12	Interesse an Lagerflächen	8
2.3	Natur	8
2.3.1	Sicherstellung des Gewässerraums	8
2.3.2	Gewährleistung des Hochwasserschutzes.....	8
2.4	Wirtschaftlichkeit.....	8
2.4.1	Zusätzliche Steuereinnahmen	8
2.5	Private Interessen	9
2.5.1	Interesse der Gewerbetreibenden	9
2.5.2	Mehrwert für Eigentümerschaft.....	9

2.5.3	Mehrwertabgabe	9
2.5.4	Zusätzliche Planungsinstrumente	9
2.5.5	Möglichkeiten Projektentwicklung	9

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	27.10.2023	Entwurf
1.1	baa	20.11.2023	Anpassungen aufgrund AG-Sitzung vom 30.10.2023
1.2	baa	12.12.2023	Anpassungen aufgrund AG-Sitzung vom 22.11.2023
1.3	ba	11.06.2026	öffentliche Planauflage

Interessenermittlung Umzonung Mülital

1 Interessenermittlung

1.1 Gewichtung

Jedes Kriterium wird auf einer Skala von 1-4 gewichtet, je nach Wichtigkeit im bestehenden Fall. Entsprechen die Interessen übergeordneten Gesetzen und Verordnungen oder übergeordneten, behördenverbindlichen Planungsinstrumenten (z.B. kantonaler Richtplan) ist die Gemeinde dazu verpflichtet, diese Interessen zu erfüllen. Öffentliche Interessen werden aus diesem Grund meist höher gewichtet als private Interessen. Zudem wird bei den öffentlichen Interessen differenziert, ob es sich um ein öffentliches Interesse auf kommunaler Ebene, auf kantonaler Ebene oder auf nationaler Ebene handelt. Grundsätzlich werden nationale Interessen höher gewichtet als kantonale Interessen und kantonale Interessen höher als kommunale Interessen.

1.2 Bewertung

Jedes Kriterium wird auf einer Skala von 1-3 (schlecht-mittel-gut) bewertet.

1.3 Beschreibung der Interessen

Folgende Interessen in Zusammenhang mit der Umzonung Mülital wurden ermittelt und dem jeweiligen Überthema (Verkehr, Siedlung, Natur, Wirtschaftlichkeit und private Interessen) zugeteilt:

Verkehr

- Störungsfreie Verkehrsabwicklung auf der Kantonsstrasse
- öV-Güteklasse
- Mehrverkehr
- Sichere Verbindungen für den Langsamverkehr

Siedlung

- Förderung Siedlungsentwicklung nach innen
- Schaffung kompakter Siedlungen
- Zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens
- Kantonale Siedlungsstrategie
- Aufwertung Gebiet Mülital
- Lärmbelastung aufgrund Kantonsstrasse
- Lärmbelastung für bestehende Wohnzone
- Lärmbelastung innerhalb des Areals
- Geruchsbelastung
- Attraktivität für Mischzone
- Interesse an Gewerbefläche
- Interesse an Lagerflächen

Natur

- Sicherstellung des Gewässerraums
- Gewährleistung des Hochwasserschutzes

Wirtschaftlichkeit

- Zusätzliche Steuereinnahmen

Private Interessen

- Interesse der Gewerbetreibenden
- Mehrwert für Eigentümerschaft
- Mehrwertabgabe
- Zusätzliche Planungsinstrumente
- Möglichkeiten Projektentwicklung

2 Gewichtung und Bewertung der Interessen

2.1 Verkehr

2.1.1 Störungsfreie Verkehrsabwicklung auf der Kantonsstrasse

Kantonsstrassen sind als übergeordnete Verkehrsträger eine wichtige Verbindungsachse. Sie sollten möglichst selten blockiert sein, um einen guten Verkehrsfluss zu erreichen. Beide Varianten werden mit dem Faktor 2 bewertet, da beide Nutzungen eine ähnliche Beeinträchtigung auf den Verkehrsfluss der Talstrasse ausüben. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Verkehrsaufkommen bei einer gewerblichen Nutzung schwierig einzuschätzen ist, solange deren Hauptzweck nicht bekannt ist.

2.1.2 öV-Güteklasse

Die nördliche Hälfte des Gebiets hat eine öV-Güteklasse von C (mittelmässige Erschliessung) und die südliche Hälfte D (geringe Erschliessung). Die unbebauten Parzellen in der nördlichen Hälfte haben das grösste Potenzial für eine Wohn- resp. Mischnutzung und werden mit einem Faktor 2 höher bewertet als der IST-Zustand.

2.1.3 Mehrverkehr

Bei einer gewerblichen Nutzung der unbebauten Parzellen, ist damit zu rechnen, dass die Menge an Schwerverkehr zunimmt. Dieser kann aber über die Kantonsstrasse möglichst effizient abgeleitet werden. Bei einer Wohn- resp. Mischnutzung wird der Schwerverkehr nicht im selben Mass zunehmen können, aus diesem Grund wird der IST-Zustand niedriger bewertet als der SOLL-Zustand.

2.1.4 Sichere Verbindungen für den Langsamverkehr

Werden auf den Parzellen zukünftig auch Wohneinheiten entstehen, wird das zu einem erhöhten Aufkommen von Fussgängern und Velofahrern führen. Insbesondere, wenn junge Familien sich ansiedeln, muss der Langsamverkehr auf sicheren und übersichtlichen Wegen an das übergeordnete Netz angeschlossen werden können. Dank der Gestaltung der Talstrasse, wird die Sicherheit für Velofahrende und Fussgängern erhöht. Eine reine Gewerbenutzung stellt jedoch eine grössere Gefahr für den Langsamverkehr dar, wonach diese Variante niedriger bewertet wird, als der SOLL-Zustand.

2.2 Siedlung

2.2.1 Förderung Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh weist trotz geplanter Auszonung der Parzelle Nr. 3211 genügend Bauzonen auf. Insofern benötigt es im Grunde genommen keine zusätzliche Wohn- oder Mischzone. Ein flächengleicher Abtausch ist gemäss Kanton nicht zwingend erforderlich, da sich die Siedlungsfläche insgesamt nicht vergrössert. Mit der Festlegung einer Gewerbezone mit Wohnanteil bleibt zudem auch die grösstmögliche Flexibilität offen, wie die zentrumsnahen, relativ gut erschlossenen, unbebauten Parzellen genutzt werden können. Deswegen wird der IST-Zustand mit dem Faktor 2 und der SOLL-Zustand mit Faktor 3 leicht höher bewertet.

2.2.2 Schaffung kompakter Siedlungen

Es ist eines der obersten Ziele der Raumplanung, die Zersiedelung zu stoppen. Die von der Umzonung betroffenen Parzellen sind umschlossen von bereits überbautem Bauland. Das Siedlungsgebiet dehnt sich nicht weiter in die Landschaft aus. Mit der Festlegung einer Mischzone sollte es auch in Zukunft nicht zu Einzonung von Gewerbeland kommen, denn die Parzellen stehen einer solchen Nutzung immer noch offen, sofern der Bedarf vorhanden ist. Auch für eine Wohnnutzung liegt das Gebiet ideal, da es zentrumsnah, relativ gut erschlossen und mindestens zweigeschossig überbaut werden kann. Es können Mehrfamilienhäuser entstehen, die Wohnraum bieten können, was wiederum den Druck auf den Siedlungsrand mindert. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit Faktor 2 bewertet und der SOLL-Zustand etwas höher mit Faktor 3.

2.2.3 Zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens

Die unbebauten Parzellen grenzen im Westen an die Kantonsstrasse und im Osten an eine Waldfläche. Entlang der Strasse und des Walds führen Baulinien, die bei einer Bebauung und Nutzung der Parzelle eingehalten werden müssen. Die Bautiefe ist durch diese Baulinien beschränkt. Dieser Umstand schränkt auch die Art von Gewerbe ein, die sich auf den Parzellen ansiedeln kann. Mit einer Mischnutzung kann der Parzellenform eher gerecht und der Boden zweckmässiger überbaut werden. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit Faktor 2 und der SOLL-Zustand mit Faktor 3 bewertet.

2.2.4 Kantonale Siedlungsstrategie

Die kantonale Siedlungsstrategie verfolgt mehrere Ziele, die bereits in Form anderer hier aufgeführter Interessen abgehandelt wurden (z.B. kompakte Siedlung). Zudem wurde in der Strategie für jede Gemeinde der Bauzonenbedarf beurteilt. In Bezug auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszone ist der Wert auf einem mittleren Niveau. Die Bauzonen sind also ausreichend. Bei den Gewerbebezonen liegt der Anteil in einem hohen Wertebereich. Die Gemeinde hat somit den Handlungsbedarf, die Dimensionierung der Arbeitszonen zu überprüfen. Mit der Festlegung einer Mischzone kann die Gemeinde die überdimensionierten Gewerbezone verkleinern, in dem ein Anteil der Parzellen auch für den Wohnungsbau genutzt werden kann. Auch hier wird der SOLL-Zustand mit 3 und der IST-Zustand mit 2 bewertet.

2.2.5 Aufwertung Gebiet Mülital

Mit der Umzonung wird auch angestrebt, dass das Gebiet an Attraktivität gewinnt. Einerseits wird dies durch die Mischnutzung erreicht, die eine komplexere Formstruktur ermöglicht und andererseits wird das Gebiet auch mit Gestaltungsplanpflicht überlagert, wodurch qualitativ hochwertige Entwicklungen zustande kommen. Der IST-Zustand wird mit Faktor 1 bewertet, der SOLL-Zustand mit Faktor 3.

2.2.6 Lärmbelastung aufgrund Kantonsstrasse

Der Strassenlärm der Talstrasse ist mit einer gewerblichen Nutzung besser zu vereinbaren als mit einer Wohnnutzung. In diesem Fall ist der Erhalt der Gewerbezone höher zu gewichten (Faktor 3) als die Festlegung einer Mischzone (Faktor 1).

2.2.7 Lärmbelastung für bestehende Wohnzone

Ausser im Südwesten ist die Gewerbezone von Wohnzone umgeben. Eine Mischnutzung wäre für die umliegenden Wohnzone hinsichtlich der Wohnqualität verträglicher. Der IST-Zustand wird mit Faktor 1 und der SOLL-Zustand mit Faktor 2 bewertet.

2.2.8 Lärmbelastung innerhalb des Areals

Falls das Areal in einer reinen Gewerbezone verbleibt, ist damit zu rechnen, dass die Lärmbelastung innerhalb des Areals höher ausfällt. Auf der anderen Seite sind die Nutzungen aber weniger lärmempfindlich, da lediglich reine Gewerbenutzungen zulässig sind. Bei einer Mischnutzung ist damit zu rechnen, dass die Lärmbelastungen tendenziell tiefer sind, wobei aufgrund einer allfälligen Wohnnutzung das Areal lärmempfindlicher ist. Aufgrund dieser Wechselwirkung werden beide Varianten mit dem Faktor 2 bewertet.

2.2.9 Geruchsbelastung

Bei der Beibehaltung in einer Gewerbezone ist tendenziell eher mit Geruchsbelastungen zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Rächnerie bereits heute Geruchsklagen bestehen. Des Weiteren zieht die Rächnerie allenfalls ohnehin weg. Eine Mischnutzung ist bezüglich Geruchsbelastung verträglich. Demnach wird der IST-Zustand mit dem Faktor 1 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 2 bewertet.

2.2.10 Attraktivität für Mischzone

Die Zuweisung zu einer Mischzone ist aus der Diskussion der Arbeitsgruppe Talstrasse entstanden und basiert auf einer fundierten Vision. Der SOLL-Zustand wird daher mit Faktor 3 und der IST-Zustand mit Faktor 2 bewertet.

2.2.11 Interesse an Gewerbeflächen

Gewerbetreibende in Hofstetten-Flüh haben das Interesse, in ihrer Nähe die Möglichkeiten für Wachstum zu haben. Des Weiteren können freie Gewerbeflächen Unternehmen von auswärts anziehen. Im räumlichen Leitbild hält die Gemeinde fest, dass Gewerbeland stärker als bis anhin für Wohnnutzung offenstehen soll. Die Gemeinde hat zudem im Rahmen einer Potentialanalyse (Potentialanalyse Gewerbe Hofstetten-Flüh, 2022) abgeschätzt, wie hoch der Bedarf an Gewerbeflächen in Zukunft sein wird. Das Angebot ist mit grosser Wahrscheinlichkeit grösser als die Nachfrage. Des Weiteren ist sowohl heute als auch mit der angedachten Umzonung in eine WG-Zone eine gewerbliche Nutzung der Parzellen möglich. Besteht eine Nachfrage nach Gewerbeflächen, könnten diese unbebauten Parzellen also auch ausschliesslich für Gewerbe genutzt werden. Aus diesem Grund werden der SOLL-Zustand mit Faktor 3 etwas höher bewertet als der IST-Zustand mit dem Faktor 2.

2.2.12 Interesse an Lagerflächen

Aktuell werden die unbebauten Parzellen zur Lagerung unterschiedlicher Güter genutzt. Diese Nutzung kann im IST- und SOLL-Szenario nur vorübergehend bestehen und wird schlussendlich einer Bebauung weichen müssen. Aus diesem Grund werden beide Varianten mit dem Faktor 2 bewertet.

2.3 Natur

2.3.1 Sicherstellung des Gewässerraums

Bei beiden Varianten ist der Gewässerraum gleichermassen umzusetzen, wonach beide Varianten mit dem Faktor 3 bewertet werden.

2.3.2 Gewährleistung des Hochwasserschutzes

Aufgrund der Tatsache, dass eine reine Gewerbenutzung bezüglich Hochwassergefährdung gegenüber einer Wohnnutzung weniger sensibel ist, wird der SOLL-Zustand mit dem Faktor 1 und der IST-Zustand mit dem Faktor 2 bewertet.

2.4 Wirtschaftlichkeit

2.4.1 Zusätzliche Steuereinnahmen

Es ist davon auszugehen, dass eine Mischnutzung bezüglich Steuersubstrat für die Gemeinde etwas lukrativer ist als eine Gewerbenutzung. Deshalb wird die Mischnutzung leicht höher gewichtet (Faktor 2 anstelle Faktor 1). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dies stark von der konkreten Gewerbenutzung abhängig ist, welche zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist.

2.5 Private Interessen

2.5.1 Interesse der Gewerbetreibenden

Gewerbetreibende haben ein Interesse daran, das Areal möglichst ungeschmälert und ohne grossen zusätzlichen Aufwand gewerblich nutzen zu können. Dies ist im IST-Zustand möglich, wonach dieser mit dem Faktor 3 bewertet wird. Bei einer Mischnutzung ist dies grundsätzlich auch möglich, obwohl aufgrund der zulässigen Wohnnutzung der Druck auf die Gewerbenutzung steigt. Aus diesem Grund wird der SOLL-Zustand mit dem Faktor 2 bewertet.

2.5.2 Mehrwert für Eigentümerschaft

Durch die Zuweisung des Areals in eine Mischzone erzielen die Parzellen einen beträchtlichen Mehrwert, da die Nutzungsmöglichkeiten gesteigert werden. Bei der Beibehaltung in einer Gewerbezone kann demgegenüber kein Mehrwert erzielt werden. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit dem Faktor 1 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 3 bewertet.

2.5.3 Mehrwertabgabe

Durch die Zuweisung des Areals in eine Mischzone resp. spätestens bei der Veräusserung oder Realisierung der neuen Nutzungsmöglichkeiten wird eine Mehrwertabgabe fällig. Dies ist bei einer Beibehaltung in der Gewerbezone nicht der Fall. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit dem Faktor 3 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 1 bewertet.

2.5.4 Zusätzliche Planungsinstrumente

Mit der Zuweisung in eine Mischzone wird zusätzlich auch eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies stellt für die Eigentümerschaft eine zusätzliche planungsrechtliche Hürde dar, welche bei der Gewerbezone nicht vorhanden ist. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit dem Faktor 3 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 1 bewertet.

2.5.5 Möglichkeiten Projektentwicklung

Bei einer Mischzone bestehen grössere Möglichkeiten, ein Projekt zu entwickeln, da die Nutzungsmöglichkeiten grösser sind. Bei der Gewerbezone bestehen die Möglichkeiten, ein Projekt zu entwickeln auch, jedoch im geringeren Mass, da lediglich eine reine Gewerbenutzung möglich ist. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit dem Faktor 2 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 3 bewertet.