FDP.Die Liberalen Teufen

Gemeinderat Teufen

Gemeindehaus

9053 Teufen

Niederteufen, 30. Oktober 2026

Mitwirkung Revision Rahmennutzungsplanung

Baureglement, Zonenplan Nutzung und Erschliessungsprogramm

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Frau Gemeinderätin und Herren Gemeinderäte

Die FDP.Die Liberalen Teufen bedankt sich für die Möglichkeit der Mitwirkung zur Revision der Rahmennutzungsplanung. Die vorliegenden Rückmeldungen wurden an einer Parteiversammlung eingehend diskutiert und zusammengetragen.

Vorab sei festgehalten: Die grundsätzliche Stossrichtung des neuen Baureglements, eine Entschlackung und Anpassung an übergeordnetes Recht, wird begrüsst. Teufen braucht ein zeitgemässes, schlankes Regelwerk, das Bauherren nicht mit unnötiger Bürokratie belastet. Im Detail besteht nach Ansicht der FDP allerdings bei einzelnen Artikeln Korrekturbedarf, der nachfolgend dargelegt wird.

FDP
Die Liberalen
Teufen

Baureglement

Es ist zu begrüssen, dass das Reglement «schlank und entschlackt» daherkommt. Allerdings dürfen dabei keine neuen Verschärfungen eingebaut werden, die über das geltende Recht hinausgehen. Im Folgenden die Anmerkungen der FDP zu den einzelnen Artikeln:

Art. 6 (neu) – Nachdämmung

Die Einführung eines separaten Nachdämmungsartikels wird begrüsst. Die Regelung schafft Klarheit bei energetischen Sanierungen und erleichtert deren Umsetzung.

Art. 8 (neu) – Talseitig sichtbare Geschosse

Die Neudefinition der talseitig sichtbaren Geschosse ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die Vorstaffelung von 3.0 m gemäss Abs. 4 lit. c wird hingegen abgelehnt. Bei einer Vorstaffelung von 3.0 m und einem Garagenvorplatz von 5.5 m ergibt sich ein Grenzabstand von 8.5 m, was in der Zone W2b dem grossen Grenzabstand von 8.0 m widerspricht. Zudem ist die vorgesehene Bauweise konstruktiv aufwändig und teuer, ohne statische Vorteile. Die resultierenden Fassaden sind gestalterisch untypisch für Teufen und sollten nicht gefördert werden.

Antrag: Absatz 4 lit. c (Vorstaffelung von 3.0 m) ist zu streichen.

Art. 9 Abs. 2 (neu) – Vorbauten

Die FDP ist der Ansicht, dass die neue Regelung die Verdichtung unnötig einschränkt. Wer verdichtet bauen will, soll dabei nicht behindert werden.

Antrag: Die heutige Regelung (1/2) ist beizubehalten.

Art. 12 (neu) – Tabelle Regelbauvorschriften

Als Gedankenanstoss sei hierzu angeregt, erneut zu prüfen, ob die Unterscheidung in W2a und W2b tatsächlich nötig ist oder ob eine einheitliche W2-Zone zusammen mit W3 nicht ausreichen würde.

Art. 22 (neu) – Sicherheit entlang privater Strassen

Der Artikel bezieht sich gemäss Synopse nur auf private Strassen. In der Praxis bestehen heute zahlreiche bestehende Einfahrten, bei denen die Sichtweiten nicht hergestellt werden können. Entsprechend sei klarzustellen, dass der Artikel nur auf neue Einfahrten Anwendung findet.

Antrag: Es sei klarzustellen, dass der Artikel nur auf neue Einfahrten Anwendung findet.

Art. 23 (neu) – Vorplätze

Die Erweiterung der Garagenvorplatztiefe auf 5.50 m ist sinnvoll, da die Fahrzeuge in der Praxis immer länger werden.

Art. 25 (neu) – Ersatzabgabe Personenwagenabstellplätze

Die Anpassung, dass die Ersatzabgabe auch anfällt, wenn die Erstellung «oder verboten» ist, wird hinterfragt. Es ist stossend, wenn jemand, der rechtlich gar keinen Abstellplatz erstellen kann, trotzdem eine Ersatzabgabe entrichten muss.

> ***Antrag:*** Die Formulierung ist so anzupassen, dass keine Ersatzabgabe geschuldet ist, wenn die Erstellung des Abstellplatzes rechtlich verunmöglicht wird. Zudem soll auf die Grundbuchanmerkung der Ersatzabgabe verzichtet werden.

Art. 29 (neu) – Dachaufbauten und -einschnitte

Die Beschränkung der Dachaufbauten und -einschnitte auf neu 1/3 statt bisher 1/2 der Dachlänge stellt eine sachlich nicht gerechtfertigte Verschärfung dar. Immer mehr Häuser werden ohne Vordach gebaut. Da die Dachlänge aber das Vordach einschliesst, führt die Reduktion auf 1/3 bei einem typischen 10-Meter-Haus mit grossen Vordächern (Dachlänge ca. 12 m) dazu, dass statt bisher 5 m nur noch 4 m nutzbar wären. Das liegt nicht im Sinne einer massvollen Regulierung.

> ***Antrag:*** Die bisherige Regelung (1/2 der Fassadenlänge) ist beizubehalten.

Art. 32 (neu) – Ökologischer Ausgleich

Dieser neue Artikel hat innerhalb der FDP zu einer differenzierten Diskussion geführt. Einerseits ist unbestritten, dass der ökologische Ausgleich wichtig ist und viele Hauseigentümer heute bereits freiwillig auf Ökologie achten. Andererseits bestehen Bedenken gegen eine zu detaillierte kommunale Regelung, solange der Kanton noch keine einheitliche Lösung vorgelegt hat.

Die grösste ökologische Wirkung wird ohnehin ausserhalb der Bauzonen erzielt, nicht mit Vorgaben an einzelne Bauherren.

> ***Antrag:*** Es sei zu prüfen, ob das Ziel des ökologischen Ausgleichs mit einer schlankeren Bestimmung in vergleichbarem Ausmass erreicht werden kann. Allenfalls ist die Bestimmung zurückzustellen, bis der Kanton eine Harmonisierung vorgenommen hat. In tatsächlichen Härtefällen, namentlich wenn es die örtlichen Verhältnisse (z.B. in der Kernzone) die Ausgestaltung verunmöglichen, sei zudem auf die Ersatzabgabe zu verzichten.

Art. 33 (neu) – Spiel- und Begegnungsplätze

Die Erweiterung des Begriffs von «Kinderspielplätze» zu «Spiel- und Begegnungsplätze» ist nachvollziehbar. Hingegen soll die Ersatzabgabe bei der bisherigen Höhe (Fr. 100.– statt Fr. 300.– pro m^2) belassen werden. Die Grundbuchanmerkung der Ersatzabgabe ist zu streichen.

> ***Antrag:*** Die Ersatzabgabe soll bei der bisherigen Höhe (Fr. 100.– statt Fr. 300.– pro m^2) belassen werden. Die Grundbuchanmerkung der Ersatzabgabe sei zu streichen.

Art. 34 (neu) – Siedlungsrand

Die Idee eines gestalteten Siedlungsrands ist grundsätzlich sympathisch. Die Absätze 2 und 3 gehen in der Detaillierung aber zu weit und schränken die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer unnötig ein.

Antrag: Absätze 2 und 3 sind zu streichen.

Zonenplan Nutzung

Zum Zonenplan Nutzung hält die FDP folgende Punkte fest:

Einzonung Landhaus (Bleichi)

Die Einzonung neben dem neuen Sekundarschulhaus wird sehr begrüsst. Darüber hinaus sei aber das kleine Dreieck zwischen Zöba und Landhausstrasse (gemeindeeigene Parzelle Nr. 1754) ebenfalls einzuzonen, da das Land ohnehin der Gemeinde gehört.

Übrige Fläche im Bächli

Die vorgesehene Umzonung von Übrigem Gemeindegebiet (ÜG) in Landwirtschaftszone (LWZ) wird abgelehnt. Das Gebiet soll im ÜG belassen werden, um unter Umständen dereinst an dieser guten Lage eine Überbauung realisieren zu können.

Im Grund (oberhalb Haltestelle Sternen)

Auch hier ist auf die Umzonung von ÜG in LWZ zu verzichten. Das Gebiet ist mit der Bahn und der Haltestelle Sternen hervorragend erschlossen. Die Zuweisung zur Landwirtschaft macht angesichts dieser Erschliessung keinen Sinn und widerspricht dem Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung.

Sondernutzungsplanpflichten

Die Aufhebung von Quartiersplanpflichten in der Lustmühle wird ausdrücklich begrüsst. Die Regelbauvorschriften genügen in vielen Fällen, und die Erfahrung zeigt, dass zusätzliche Sonderbauvorschriften das Bauen verteuern und verlangsamen, ohne zwingend bessere Lösungen hervorzubringen.

- Auf die Sondernutzungsplanpflicht im Bereich Hecht bis Bahnhof ist zu verzichten. In der Kernzone mit den neuen, kleineren Grenzabständen genügen die Regelbauvorschriften.
- Auf die Sondernutzungsplanpflicht an der Rothenbüelstrasse ist ebenfalls zu verzichten. Ein Fussweg zu den Schulhäusern und Sportanlagen ist stattdessen separat sicherzustellen.
- Auf die Quartiersplanpflicht in der Kurzone an der SChützenbergstrasse ist zu verzichten.

FDP
Die Liberalen
Teufen

Erschliessungsprogramm

Die vorgesehene Strassenbreite von 4.40 m plus 1.50 m Gehweg im öffentlichen Bereich wird unterstützt, da die Fahrzeuge immer breiter werden und eine sichere Begegnung gewährleistet sein muss.

Im Bereich Unteres Gremm ist allerdings nur eine Strassenbreite von 4.00 m vorgesehen, was bei den heutigen Fahrzeugbreiten von bis zu 2.00 m im Begegnungsfall zu eng ist und auch gemäss Verkehrskonzept als ungenügend bezeichnet wird.

> ***Antrag:*** Im Ausbaubereich der Strasse Unteres Gremm ist eine Breite von 4.40 m und eine Gehwegbreite von 1.50 m vorzuschreiben.

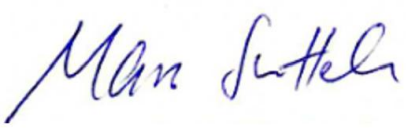
Schlussbemerkung

Die FDP Teufen steht für eine Ortsplanung, die Eigentum respektiert, Eigenverantwortung stärkt und den Bau von Wohnraum nicht unnötig verteuert oder verzögert. Wir sind überzeugt, dass die vorliegende Revision mit den vorgeschlagenen Anpassungen ein gutes und praxistaugliches Regelwerk ergeben kann, und dankt dem Gemeinderat für die sorgfältige Aufarbeitung.

Für die Berücksichtigung der platzierten Anliegen dankt die FDP bestens.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen Teufen



Marco Sütterle, Präsident