

Revision der Ortsplanung

Die Revision der Ortsplanung Wauwil stellt ein zentrales Vorhaben für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar. Die kommunalen Bestimmungen zur baulichen Nutzung werden umfassend überprüft und an aktuelle Anforderungen angepasst.

Nach der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision im Frühling 2025 hat der Gemeinderat zur Klärung offener und umstrittener Punkte eine raumplanerische Zweitmeinung eingeholt. Die themenspezifischen Vorschläge zur Anpassung der Nutzungsinstrumente wurden anschliessend gemeinsam mit der Ortsplanungskommission vertieft beraten.

Im Mittelpunkt der Beratungen stand die Einführung neuer Nutzungsmasse in den Wohnzonen, bestehend aus Überbauungsziffer und Gesamthöhe. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Unterlagen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage entsprechend anzupassen und eine neue Systematik einzuführen. Anstelle der bisherigen Dichtebestimmungen, welche die maximal zulässige Überbauungsziffer und Gesamthöhe festlegten, wird neu für Hauptbauten ein System differenzierter Überbauungsziffern in Abhängigkeit der Dachform angewendet. Damit wird ein durch die Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche über eine erhöhte Überbauungsziffer ausgeglichen. Für Bauten mit Attika oder Satteldach sowie für Bauten, die auf ein Vollgeschoss verzichten, gelten entsprechend höhere Überbauungsziffern.

Der Systemwechsel betrifft die Gestaltungsplangebiete nicht. Für diese gelten weiterhin die bestehenden Spezialvorschriften. Zudem wurden aufgrund von Einsprachen sowie weiteren fachlichen Abklärungen zusätzliche Anpassungen am Zonenplan sowie am Bau- und Zonenreglement vorgenommen.

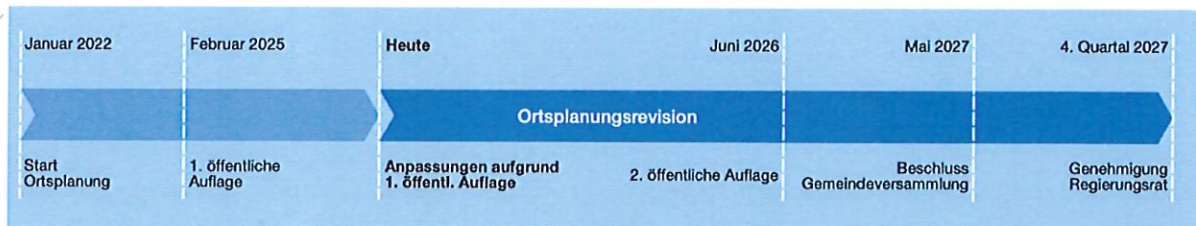
Weiteres Vorgehen

Die beschlossenen Änderungen werden bis Frühling 2026 in die Planungsunterlagen eingearbeitet. In diesem Zeitraum finden zudem Einspracheverhandlungen mit den Einsprechenden der ersten öffentlichen Auflage statt. Die Einsprechenden werden hierzu von der Gemeinde eingeladen.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen ist voraussichtlich im Juni 2026 eine zweite öffentliche Auflage erforderlich, um betroffenen Dritten erneut das rechtliche Gehör zu gewähren. Der Gemeinderat wird zu diesem Anlass eine öffentliche Informationsveranstaltung durchführen, an der die Änderungen an den Ortsplanungsdokumenten erläutert werden. Das Datum der Auflage sowie der Informationsveranstaltung wird im Wauwil-Info und auf der Website der Gemeinde publiziert. Gegenstand der zweiten Auflage sind ausschliesslich die gegenüber der ersten Vorlage geänderten Inhalte; unveränderte Bestandteile bleiben gemäss erster Auflage bestehen.

Nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auflage werden allfällige erneute Einsprachen geprüft und Einspracheverhandlungen geführt. Der Gemeinderat entscheidet anschliessend, welche Änderungen übernommen werden und zu welchen Einsprachen der

Gemeindeversammlung die Ablehnung beantragt wird. Die Beschlussfassung über den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement ist an der Gemeindeversammlung im Mai 2027 vorgesehen. Danach erfolgt die Genehmigung durch den Regierungsrat.



Gemeinderat Wauwil

Februar 2026