



Referenz-Nr.: ARE 22-0177

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

1/3

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung**

Gemeinde **Lindau**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. September 2021  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 22. September 2021

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1200 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup> und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Lindau setzte mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon Zürich vom 3. Februar 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Lindau um Genehmigung der Vorlage.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Art. 30 Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 30 Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 2000 m<sup>2</sup>.

Art. 30 Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 25% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 30 Abs. 4 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

In Art. 30 Abs. 5 BZO festgelegt, dass der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden kann. Hierbei können sich auch Abweichungen gegenüber der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe ergeben.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Die oben genannten Bestimmungen entsprechen weitgehend den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen und die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 3. Februar 2021 keine Anträge gestellt.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Lindau ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Lindau zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Lindau mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
- Gemeinde Lindau (unter Beilage von vier Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren  
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 11. MRZ. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Fassung Festsetzung

# Bau- und Zonenordnung

von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. März und am 10. April 1995 sowie am 10. Dezember 2007 (Änderungen) und am 19. Mai 2014 (Änderungen)

vom Gemeinderat beschlossen am 7. September 2016

vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt mit Beschluss Nr. 1442 vom 22. Mai 1996; Änderungen genehmigt mit Beschluss Nr. 1323 vom 27. August 2008 und mit Verfügung Nr. 131/14 vom 27. Oktober 2014; Änderungen genehmigt mit Verfügung Nr. 1420 / 16 vom 18. Oktober 2016;

Von der Gemeindeversammlung  
festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Die Schreiberin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zonenordnung</b> .....	<b>4</b>
Art. 1. Zoneneinteilung.....	4
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne.....	4
<b>Bauzonen, Kernzone</b> .....	<b>5</b>
Art. 3. Zweck.....	5
Art. 4 Nutzweise.....	5
Art. 5. Bestehende Gebäude und Ersatzbauten.....	5
Art. 5a Kernzone Kleinikon.....	5
Art. 6 Gestaltung.....	6
Art. 7 Dachgeschossnutzung.....	6
Art. 8 Umgebungsgestaltung.....	7
Art. 9 Abbruch.....	7
Art. 10 Fachgutachten.....	7
<b>Bauzonen, Quartiererhaltungszone</b> .....	<b>7</b>
Art. 11. Zweck.....	7
Art. 12 Grundmasse.....	8
Art. 13 Wohnzonen W2 / W3.....	8
<b>Bauzonen, Gemeinsame Bestimmungen</b> .....	<b>9</b>
Art. 14 Besondere Gebäude.....	9
<b>Bauzonen, Industrie- und Gewerbebezonen</b> .....	<b>9</b>
Art. 15 Grundmasse.....	9
Art. 16 Zweck und Ziel.....	9
<b>Bauzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungs- und Freihaltezonen</b> .....	<b>10</b>
Art. 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	10
Art. 18 Erholungszone.....	10
Art. 19 Freihaltezone.....	10
<b>Weitere Festlegungen, Arealüberbauung</b> .....	<b>10</b>
Art. 20 Zulässige Zonen und Arealflächen.....	10
Art. 21 Massvorschriften.....	10
Art. 22 Begutachtung.....	10
Art. 22a Gestaltungsplanpflicht.....	10
<b>Ergänzende Bauvorschriften</b> .....	<b>11</b>
Art. 23 Nutzung der Sonnenenergie.....	11
Art. 24 Abstände für besondere Gebäude.....	11
Art. 25 Abstände gegen über Strassen und Wege.....	11
Art. 26 Motorfahrzeugabstellplätze.....	11
Art. 27 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder.....	12
Art. 28 Begrünung.....	12
Art. 29 Spiel- und Ruheplätze.....	13

<i>Art. 30</i> <i>Mehrwertausgleich</i> .....	<i>13</i>
<b>Inkraftsetzung</b> .....	<b>13</b>
<i>Art. 31</i> <i>Inkrafttreten</i> .....	<i>13</i>
<b>Änderungen der Bau- und Zonenordnung</b> .....	<b>13</b>

## Vorbemerkung

Die Gemeinde Lindau erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## Zonenordnung

### Art. 1 Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in die nachfolgenden Zonen eingeteilt. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen zugewiesen.

Kommunale Nutzungszonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
Kernzone	K	III
Quartiererhaltungszone	QE	II
Wohnzonen		
Zweigeschossige Wohnzone	W2/1.3	II *
Zweigeschossige Wohnzone	W2/1.5	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3/2.0	II *
Dreigeschossige Wohnzone	W3/2.2	II
Gewerbebezonen		
Gewerbezone 3a <sup>3)</sup>	G3a	III
Gewerbezone 3b <sup>3)</sup>	G3b	III
Gewerbezone 4 <sup>4)</sup>	G4	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe		II/III
Erholungszone	E	III
Kommunale Freihaltezone	F	-

\* in Wohnzonen mit Gewerbenutzung gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 13 Abs. 3

<sup>2</sup> Für folgende Gebiete haben die Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten wird:

- Gebiet Hofwisenstrasse/Zürcherstrasse (ehem. Grundstück Kat.-Nr. 2121) der Kernzone Tagelswangen
- Gebiet Strickhof Eschikon der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Gebiet Büelacher, Grundstücke Kat.-Nrn. 2897, 2898, 2899 und 2900 (ehem. Kat.-Nr. 1205) in Tagelswangen
- Alle Gebiete, welche im Erschliessungsplan als nicht groberschlossen bezeichnet sind.

## Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die Waldabstandslinien sind in Ergänzungsplänen, Massstab 1:1'000 dargestellt. Die Wiedergaben dieser Pläne (Drucke, Verkleinerungen) sind ohne Rechtsverbindlichkeit. Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.<sup>3)</sup>

## Bauzonen, Kernzone

### Art. 3 Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Dorfkerne und deren näheren Umgebung in ihrer räumlichen und baulichen Struktur.

### Art. 4 Nutzweise

Zulässig sind Wohnhäuser, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Bauten.

### Art. 5 Bestehende Gebäude und Ersatzbauten

<sup>1</sup> Der Umbau oder Wiederaufbau eines Gebäudes an alter Lage ist erlaubt, wobei das Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beizubehalten sind. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies vom Ortsbild her erwünscht ist und keine anderen, wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Die Umnutzung und der Umbau bestehender Gebäudevolumen (z.B. Ökonomieteil) zu Wohn- und Gewerbebezwecken sind zulässig, soweit die Fassaden und Dachgestaltung sowie die Anordnung und Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze mit dem Ortsbild vereinbar sind.

Massvorschriften für Neubauten <sup>3</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse	max. 2
- Dachgeschosse	max. 2*
- Gebäudehöhe	max. 7,5 m
- Gebäudelänge	max. 30 m
- Gebäudebreite	max. 14 m
- Grenzabstand	mind. 5 m
- Überbauungsziffer	max. 22 %

\*unter Vorbehalt Art. 7 Abs. 1

Überbauungsziffer

<sup>4</sup> Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss von Anbauten, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind und auch dem dauernden Aufenthalt dienen können, auf 30% erhöht werden. Die nach Abs. 3 erreichbare Nutzfläche für Neubauten darf jedoch nicht überschritten werden. <sup>1)</sup> Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl für die Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.

Erweiterungen

<sup>5</sup> An- und Erweiterungsbauten dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung die bestehenden Gebäude- und Dachfluchten übernehmen auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften gemäss Abs. 3 verletzen; dabei sind jedoch die Abstandsvorschriften bezüglich der Stirnfassade und gegenüber Staatsstrassen sowie die Überbauungsziffer gemäss Abs. 3 und 4 einzuhalten.

Geschlossene Bauweise

<sup>6</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Privater Gestaltungsplan

<sup>7</sup> Im Rahmen eines privaten Gestaltungsplanes kann bis auf die Strassengrenze gebaut werden und die Grenzabstände dürfen bis auf 2.5 m herabgesetzt werden.<sup>1)</sup>

### **Art. 5a<sup>2)</sup> Kernzone Kleinikon**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Bauten dürfen umgebaut und im Rahmen des festgelegten Gebäudevolumens genutzt werden. Zusätzliche Neubauten, ausgenommen besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind ausgeschlossen.<sup>2)</sup>

<sup>2</sup> Bezüglich Fassaden- und Umgebungsgestaltung gelten die Bestimmungen von Art. 6 und 8. Die ursprüngliche Gebäudestruktur soll ablesbar bleiben.<sup>2)</sup>

<sup>3</sup> Die herkömmliche Dachform ist soweit zu übernehmen, dass die Wirkung geschlossener Dachflächen beibehalten werden kann.<sup>2)</sup>

<sup>4</sup> Im bezeichneten Bereich der Parz. Nr. 528 ist ein ausschliesslich zur Bewässerung der Golfanlage verwendbares Regenrückhaltebecken zulässig. Die Anlage muss sich gut ins Landschaftsbild einfügen. <sup>2)</sup>

### **Art. 6 Gestaltung**

<sup>1</sup> In der Kernzone sind alle Neu- und Umbauten bezüglich Volumen, Proportionen, Stellung, Ausmass, Dachform, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farben und Umgebungsgestaltung der ortsüblichen Bauweise in den entsprechenden Dorfkernen anzupassen. Sonnenkollektoren sind gestattet, soweit sie sich wenig auffällig einfügen.

<sup>2</sup> Besondere Gebäude i.S. von § 49 Abs. 3, bzw. § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.

Fassaden

<sup>3</sup> Die Fassaden sind architektonisch sorgfältig zu gestalten. In der Regel sind sie zu verputzen; Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Die Verwendung anderer Materialien und Konstruktionen ist zulässig, wenn sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut einfügen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Fensterläden und -sprossen verlangt und die Fensterform näher bestimmt werden. <sup>1)</sup>

<sup>4</sup> Freikragende Balkone sind nicht gestattet. Sie sind als Lauben oder Veranden auszubilden und auf den jeweiligen Charakter der Baute abzustimmen.

### **Art. 7 Dachgeschossnutzung**

<sup>1</sup> Das zweite Dachgeschoss soll soweit als möglich über die Giebelseite belichtet werden.

Dachgestaltung

<sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° a.T. zulässig. Aufschieblinge sind gestattet. Als Bedachungsmaterial sind für die Hauptgebäude in der Regel Ziegel zu verwenden. Trauf- und Ortsgesimse sowie giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind auf der strassenabgewandten Seite im ersten Dachgeschoss zulässig und setzen eine gute Lösung voraus.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden. Pro Dachfläche ist nebst Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe harmonisch in die Dachlandschaft einordnen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.

Dachflächenfenster

<sup>5</sup> Dachflächenfenster bis zu 0,5 m<sup>2</sup> Fläche sind zugelassen, sofern die Wirkung des Gesamtbildes des Daches nicht beeinträchtigt wird. Sorgfältig gestaltete vertikale Lichtbänder oder andere geeignete Lösungen können zugelassen werden und dürfen dieses Mass übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. <sup>1)</sup>

## **Art. 8 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Höhenlage der Gebäude und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.

<sup>2</sup> Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Mauern, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Sanierungen, Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Autoabstellplätze verbieten.

<sup>3</sup> Abstellplätze und Garagen sind sorgfältig einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

Reklamen

<sup>4</sup> Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

## **Art. 9 Abbruch**

Der Abbruch von Bauten oder Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Der Abbruch darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatz- oder Neubaues gesichert ist.

## **Art. 10 Fachgutachten**

Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die Auswirkungen bezüglich ihrer Erscheinung auf die Umgebung erwarten lassen, fachlich begutachten lassen.

# **Bauzonen, Quartiererhaltungszone**

## **Art. 11 Zweck**

<sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bebauungen.

Nutzweise

<sup>2</sup> Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet.

Bauliche Veränderungen

<sup>3</sup> Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen sind Volumenerweiterungen für nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 10 ABV (z.B. unbeheizte Wintergärten und Gemeinschaftseinrichtungen) zulässig.

<sup>4</sup> Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung usw.) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

## Bauzonen, Wohnzonen

### Art. 12 Grundmasse

Zone		W2	W2	W3	W3
		1.3	1.5	2.0	2.2
Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.3	1.5	2.0	2.2
Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer <sup>3)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.1	0.1	0.2	0.2
Vollgeschosszahl	max.	2	2	3	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	7,5 m	7,5 m	10,5 m	10,5 m
Gebäuelänge (Hauptgebäude)	max.	25 m	25 m	30 m	30 m
Gebäuelänge (inkl. Besondere Gebäude)	max.	35 m	35 m	40 m	40 m
Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m

<sup>2</sup> Zusätzlich sind im zweiten Dachgeschoss Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume zulässig, soweit ihre Belichtung über die Giebelseiten möglich ist. In Hanglagen der Wohnzone W2 ist über die Vollgeschosse hinaus ein natürlich anfallendes Untergeschoss zugelassen. <sup>2)</sup>

### Art. 13 Wohnzonen W2 / W3

<sup>1</sup> Die zweigeschossige Wohnzone ist für Wohnbauten in offener und geschlossener Bauweise bestimmt, die den Quartiercharakter wahren. Im Gebiet Riet/Plattenächer sind keine Satteldächer erlaubt. In allen Wohnzonen sind Mehrfamilienhäuser zulässig. <sup>1)</sup>

Nutzweise

<sup>2</sup> In den Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.

Wohnzone mit Gewerbenutzung

<sup>3</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind nichtstörende und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Läden für Güter des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> aufweisen. <sup>1)</sup>

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf die zulässige Baumasse um höchstens 0.2 erhöht werden. Im Gebiet Hueb/Herti Tagelswangen beträgt der maximale Gewerbeanteil 60% der dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Bruttonutzfläche (ohne Aussenwandquerschnitte und ohne übrige nicht anrechenbare Räume gem. § 10 ABV). Auf den Mehrlängenzuschlag wird verzichtet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup> In der schraffierten Fläche am Zonenrand Unterhäsler sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, die mit der Gartennutzung zusammenhängen. Darunter fallen u.a. Gartenanlagen, Kleinbauten und Kinderspielgeräte. Um die Einordnung zu gewährleisten, kann die Baubehörde Abmessungen und Gebäudehöhen beschränken, die Art der Einfriedungen vorschreiben und weitere Gestaltungsauflagen verfügen. Parkierungs- und Lagerflächen sind nicht gestattet. <sup>2)</sup>

## Bauzonen, Gemeinsame Bestimmungen

### Art. 14 Besondere Gebäude

<sup>1</sup> Besondere Gebäude zählen nicht zur Baumassenziffer, wenn ihre Fläche gesamthaft 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt oder bei Parzellen über 500 m<sup>2</sup> höchstens 8% der Grundstücksfläche beansprucht werden. <sup>1)</sup>

Mehrlängenzuschlag

<sup>2</sup> Beträgt die Gebäudelänge mehr als 16 m, so erhöht sich der Grenzabstand der betreffenden Fassade um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5 m. Beträgt der Abstand von Hauptgebäuden weniger als 6 m, werden die jeweiligen Fassadenlängen zusammengerechnet. Besondere Gebäude werden für den Mehrlängenzuschlag nicht berücksichtigt.

Terrainveränderungen

<sup>3</sup> Die Höhenlage von Gebäuden und die Umgebungsgestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bewirken.

Freilegung von Untergeschossen

<sup>4</sup> Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabungen dürfen höchstens auf der Hälfte des Gebäudeumfanges vorgenommen werden.

## Bauzonen, Industrie- und Gewerbebezonen

### Art. 15 Grundmasse

Zone		I	G3a	G3b	G4
Gesamthöhe <sup>3)</sup>	max.		13.5 m	13.5 m	18 m
Gebäudehöhe	max.	21.5 m			
Grenzabstand <sup>3)</sup>	min.	5 m	3.5 m*	3.5 m*	3.5 m*
Baumassenziffer <sup>3)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	8	4	5.5	7.5
Freiflächenziffer <sup>3)</sup>	min.	–	10%	10%	10%
Mindestausnützung <sup>4)</sup>	min.	–	80%**	80%**	80%**

\* Gegenüber der Kernzone, der Quartiererhaltungszone und den Wohnzonen gilt ein Grundabstand von 5 m. <sup>4)</sup>

\*\* Bei einer teilweisen Überbauung ist nachzuweisen, dass bei einer späteren vollständigen Überbauung die Mindestausnützung realisiert werden kann. <sup>4)</sup>

## Art. 16 Zweck und Ziel

<sup>1</sup> Die Industrie- und Gewerbebezonen sind für industrielle und gewerbliche Betriebe, für Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Läden für Güter des täglichen Bedarfs dürfen, ausser in der im Zonenplan speziell bezeichneten Zone "Seltenbach/Zehntenfrei", eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> aufweisen. <sup>1)</sup> Grossläden und Einkaufszentren sind in allen Gewerbebezonen untersagt. <sup>4)</sup>

Zulässige Nutzung

<sup>2</sup> In der Industriezone sind stark störende Betriebe, in den Gewerbebezonen höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

Einordnung

<sup>3</sup> Die Randbereiche von Gewerbe- und Industriezonen zu anderen Bauzonen und zu Landwirtschaftszonen sind angemessen zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu bepflanzen. <sup>3)</sup>

## Bauzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungs- und Freihaltezone

### Art. 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone Oe ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.5 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

### Art. 18 Erholungszone

In der Erholungszone sind Sport- und Freizeitanlagen wie Fussballplatz, Turn- und Leichtathletikanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten zulässig. Die Gebäudeabmessungen legt die Baubehörde im Einzelfall fest.

### Art. 19 Freihaltezone

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 - 44 und §§ 61 - 64 PBG.

## Weitere Festlegungen, Arealüberbauung

### Art. 20 Zulässige Zonen und Arealflächen

Die Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 und W3 zugelassen. Die Arealfläche beträgt in der

- |            |                           |
|------------|---------------------------|
| - Zone W2: | min. 3'000 m <sup>2</sup> |
| - Zone W3: | min. 8'000 m <sup>2</sup> |

### Art. 21 Massvorschriften

<sup>1</sup> Sofern die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §71 PBG eingehalten werden, kann die Baumassenziffer in der W2 und im Gebiet Engelacher/Chaltenriet der W3 um 0.2, in der übrigen W3 für Gemeinschaftsräume um 0.1 erhöht werden.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten; in der Arealüberbauung gelten nur die kantonalrechtlichen Vorschriften.

### Art. 22 Begutachtung

Die Baubehörde kann vor Erteilung der Baubewilligung ein Gutachten neutraler Fachleute einholen.<sup>1)</sup>

## **Art. 22a Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebieten darf nur mit Gestaltungsplan gebaut werden. Wo die BZO Ziele und Grundsätze für ein Gestaltungsplangebiet bezeichnet, ist diesen Rechnung zu tragen. <sup>4)</sup>

Areal Ölwis/Blankenwis

<sup>2</sup> Die Grundlage für eine Überbauung des Areals Ölwis / Blankenwis bildet ein Erschliessungs- und Überbauungskonzept. Mit diesem ist ein guter ortsbaulicher Übergang zur Wohnzone W2 / 1.3, zur angrenzenden Landwirtschaftszone sowie zur benachbarten Kernzone nachzuweisen und qualitativ hochwertige, immissionsgeschützte Nutzungen zu gewährleisten. Um eine der Topographie und dem Ortsteil angepasste Siedlungsstruktur und Architektur zu erreichen, sind identische Bautypen auf kleine Arealbereiche zu beschränken. <sup>4)</sup>

<sup>3</sup> Mit Fuss-/Radwegverbindungen innerhalb des Gebietes ist eine gute Vernetzung mit den Quartieren des Ortsteils Winterberg zu schaffen. <sup>4)</sup>

<sup>4</sup> An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.). <sup>4)</sup>

<sup>5</sup> In einem Energiekonzept ist die gesamte Versorgung des Gestaltungsplangebietes aufzuzeigen. Abwärme und erneuerbare Energie sind mit Priorität zu nutzen. Die Gebäude sind nach Minergie-Standard zu erstellen. Alternativ müssen sie eine gleichwertige Energiebilanz aufweisen. <sup>4)</sup>

<sup>6</sup> Teil-Gestaltungspläne sind zulässig, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 20'000 m<sup>2</sup> umfassen. Teil-Gestaltungspläne müssen dem Erschliessungs- und Überbauungskonzept gemäss Abs. 2 entsprechen und die gestellten Anforderungen erfüllen. <sup>4)</sup>

## **Ergänzende Bauvorschriften**

### **Art. 23 Nutzung der Sonnenenergie**

<sup>1</sup> Bei der Planung von Bauten ist auf eine bezüglich aktiver und passiver Sonnenenergienutzung günstige Anordnung zu achten.

<sup>2</sup> Soweit die Zonenvorschriften nichts anderes bestimmen, sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in allen Zonen zugelassen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

### **Art. 24 Abstände für besondere Gebäude**

Besondere Gebäude (An- und Nebenbauten), die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die insgesamt nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche bedecken, dürfen seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. In allen übrigen Fällen gilt (unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG) ein Grenzabstand von 3.5 m.

### **Art. 25 Abstände gegen über Strassen und Wege**

Fehlen ausserhalb der Wohnzone W3 und der Industrie- und Gewerbezone Baulinien entlang von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen, haben (vorbehältlich gegenüber Staatsstrassen) alle Gebäude einen Abstand von mind. 3.5 m einzuhalten. <sup>1)</sup>

## Art. 26 Motorfahrzeugabstellplätze

<sup>1</sup> Die Anzahl Abstellplätze (gemäss § 242 PBG) wird nach den Benützerkategorien aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfes sind als Bruttonutzfläche alle dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Flächen (ohne Aussenwandquerschnitte und ohne übrige nicht anrechenbare Räume gem. § 10 ABV) anzurechnen.

Bedarf

<sup>2</sup> Der Minimalbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für PW-Abstellplätze (PP) ermittelt:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Bedarf für Bewohner und Beschäftigte</b>	<b>zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden</b>
Wohnbauten	1.0 PP/Wohnung bis 100 m2 Bruttonutzfläche  1.5 PP/Wohnung über 100 m2 Bruttonutzfläche  1 PP/Wohnung in der Kernzone  2.0 PP/Einfamilienhaus	1.0 PP/4 Wohnungen
Dienstleistungen/ Kleingewerbe	1.0 PP/ 100 m <sup>2</sup> Brutto- Nutzfläche	1 PP/60 m <sup>2</sup> kundenorientierte Bruttonutzfläche
Industrie/ Gewerbe	1.0 PP/ 150 m <sup>2</sup> Brutto- nutzfläche	1 PP/150 m2 kundenorientierte Bruttonutzfläche

Bruchteile ab 50% werden gesamthaft aufgerundet. Garagenvorplätze können bei ausreichender Dimensionierung als Abstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen und keine öffentlichen Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) entgegenstehen.

Andere Nutzung

<sup>3</sup> Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes bestimmt.

Besondere Verhältnisse

<sup>4</sup> Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere: Ortsbildschutz, ungenügende Strassenkapazität, verkehrstechnische Probleme, ausgewiesene Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs.

Gestaltung

<sup>5</sup> Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen und durch Bäume zu beschatten.

## Art. 27 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern mit Publikumsverkehr sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen.

Abfallbeseitigung,  
Kompostierung

<sup>2</sup> Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Wohnüberbauungen sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalles zu schaffen. An geeigneter Stelle sind Kompostiermöglichkeiten einzurichten und zu betreiben. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

**Art. 28 Begrünung**

Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen sowie geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen, der Versiegelungsanteil ist möglichst gering zu halten. <sup>3)</sup>

**Art. 29 Spiel- und Ruheplätze**

Bei der Erstellung von 6 und mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind besonnte, abseits vom Verkehr liegende Kinderspielflächen und Ruheplätze anzulegen. Die Fläche hat mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttonutzfläche (ohne Außenwandquerschnitte und ohne übrige nicht anrechenbare Räume gem. § 10 ABV) zu betragen.

**Art. 30 Mehrwertausgleich <sup>6</sup>**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne vom § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

<sup>5</sup> Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

## Inkraftsetzung

**Art. 31 Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. <sup>3)</sup>

## Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Änderungen der Bau- und Zonenordnung vom 10. Dezember 2007:

<sup>1)</sup> Geändert durch Festsetzung der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2007, genehmigt vom Regierungsrat am 27. August 2008

<sup>2)</sup> Eingefügt durch Festsetzung der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2007, genehmigt vom Regierungsrat am 27. August 2008

<sup>3)</sup> Geändert durch Festsetzung der Gemeindeversammlung am 19. Mai 2014, genehmigt genehmigt von der Baudirektion am 27. Oktober 2014

<sup>4)</sup> Eingefügt durch Festsetzung der Gemeindeversammlung am 19. Mai 2014, genehmigt von der Baudirektion am 27. Oktober 2014

<sup>5)</sup> Geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 7. September 2016, genehmigt von der Baudirektion am 18. Oktober 2016

<sup>6)</sup> Geändert durch Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021, genehmigt von der Baudirektion am \*\*\*

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

## ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

mit Bericht zu den nicht berücksichtigten  
Einwendungen

Fassung Festsetzung

Von der Gemeindeversammlung  
festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

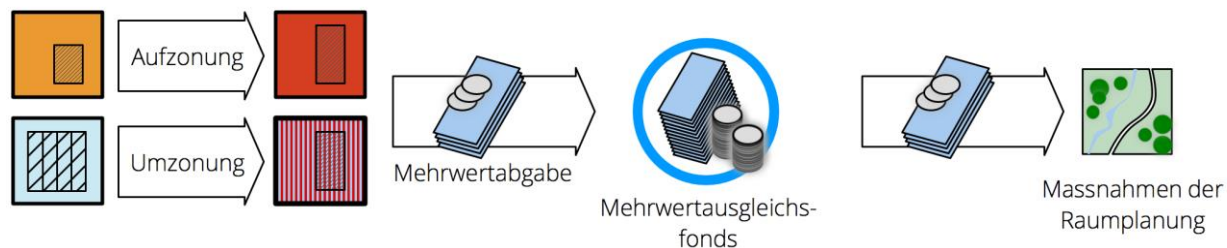
Der Präsident

Die Schreiberin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr.



**Inhalt**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Teilrevision	3
1.2	Worum geht es?	3
1.2	Ziele der vorliegenden Teilrevision	7
<b>2</b>	<b>ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>8</b>
2.1	Musterbestimmungen	8
2.2	Freifläche	9
2.3	Höhe des Abgabesatzes	11
2.5	Fondsreglement	13
<b>3.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>14</b>
3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	14
3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	14
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>15</b>
4.1	Beschleunigtes Verfahren	15
4.2	Öffentliche Auflage	15
4.3	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	15
4.4	Kantonale Vorprüfung	15
4.5	Festsetzung Gemeindeversammlung	16
4.6	Genehmigung - Inkrafttreten	16

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Anlass der Teilrevision

### Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

## 1.2 Worum geht es?

### Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

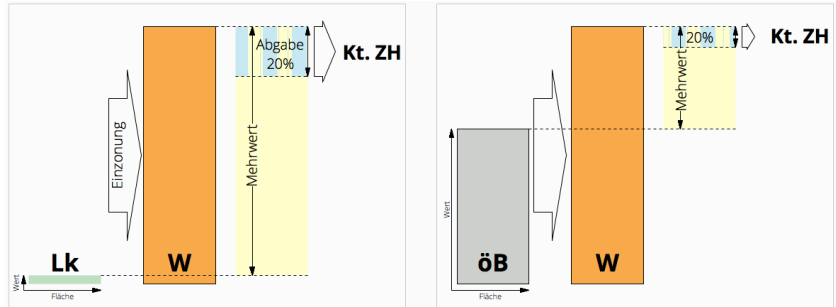
- Einzonungen  
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen  
(-> Kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gemäss Weisung zum MAG wird als „Aufzoning“ jede Planungsmassnahme verstanden, die - unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart - zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt.

**Kantonaler Mehrwertausgleich**

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung der Gemeinde. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

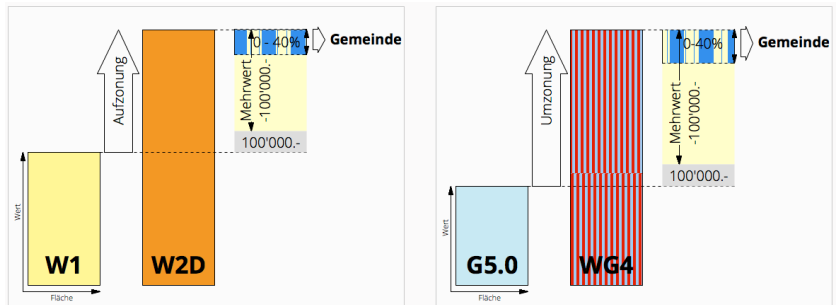


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

**Kommunaler Mehrwertausgleich**

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnutzung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten wird auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

**Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-**

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

**Wie ist der Mehrwert definiert?**

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt für die Gemeinden vor.

**Mehrwertprognose**

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Bei Sondernutzungsplanungen kann auch eine individuelle Schätzung vorgenommen werden (§ 13. Abs. 2 MAV).

**Städtebauliche Verträge**

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch seit dem 1.1.2021 nicht mehr möglich.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe. Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Städtebauliche Vorverträge

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die MAV in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen wie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

**Zeitpunkt der Anwendung  
des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

**Verwendung der Einnahmen**

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

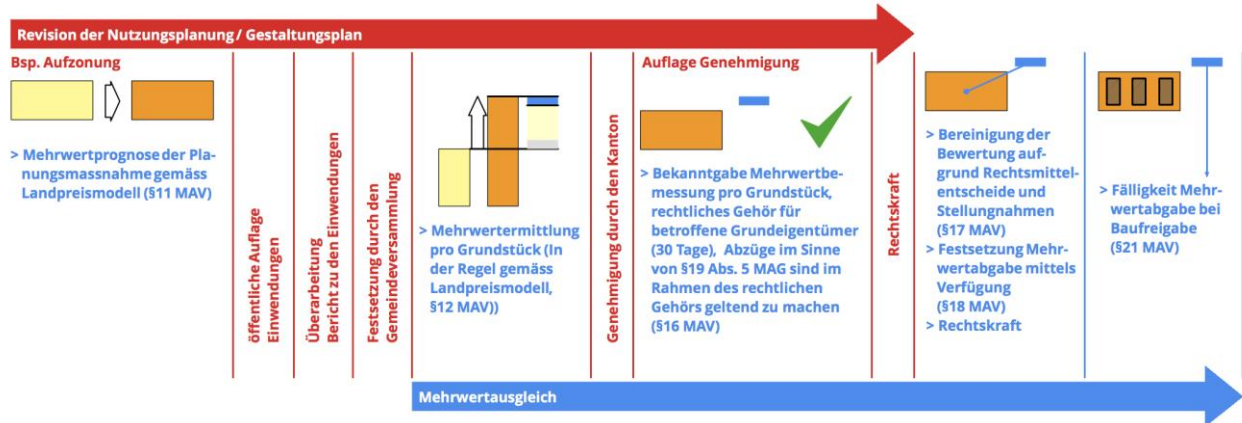
Fondsreglement

Das Fondsreglement liegt vor.

## Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzoning (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

## 1.2 Ziele der vorliegenden Teilrevision

**Schaffung der Möglichkeit einen Teil des Mehrwertes abzuschöpfen und weiterhin städtebauliche Verträge abzuschliessen**

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Die Gesamtrevision der BZO Lindau ist bereits im Gange und soll im 4. Quartal dieses Jahres öffentlich aufgelegt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Aufzonungen in den von der Richtplanung vorgegebenen Gebieten geplant. Ebenfalls liegen bereits grössere Sondernutzungsplanungen von Privaten vor. Deswegen ist es notwendig, die Vorschriften zum Mehrwertausgleich vorzuziehen und damit die Grundlage für die Mehrwertabgabe rechtlich festzulegen und den Vollzug zu ermöglichen.

## 2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

### 2.1 Musterbestimmungen

#### Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung.

Diese Musterbestimmungen werden übernommen. Es besteht kein weiterer Anpassungsbedarf für die BZO Lindau. Die Musterbestimmungen sind durch die Gemeinde um das Mass der Freifläche und um die Höhe des Abgabesatzes zu ergänzen.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt  $x \text{ m}^2$ .

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt  $y \%$  des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Fondsreglement

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Der Gemeinderat hat einen Workshop allein zu diesem Thema durchgeführt, bei dem die Auswirkungen für die Gemeinde Lindau besprochen wurden sowie die Abgabesätze bestimmt wurden.

## 2.2 Freifläche

### 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Die nachfolgenden Tabellen illustrieren anhand des Zusammenhangs zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse für Flächen unterhalb der Freifläche:

*Lesebeispiel:*

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'600 m<sup>2</sup> muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro m<sup>2</sup> betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000 zu erreichen.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m <sup>2</sup>	massgebliche Grundstücksgrösse in m <sup>2</sup> ( <b>fixiert</b> )	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	<b>2000.00</b>	250'000
156.25	<b>1600.00</b>	250'000
208.33	<b>1200.00</b>	250'000

*Lesebeispiel:*

Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 300 pro m<sup>2</sup> sind Grundstücke ab einer Grösse von 833 m<sup>2</sup> abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000 erreicht.

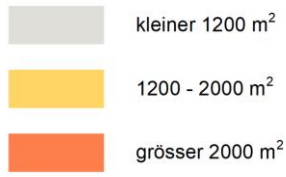
Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m <sup>2</sup> ( <b>fixiert</b> )	massgebliche Grundstücksgrösse in m <sup>2</sup>	Mehrwert gesamt in Fr.
<b>300.00</b>	833.33	250'000
<b>350.00</b>	714.29	250'000
<b>400.00</b>	625.00	250'000

### Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Lindau

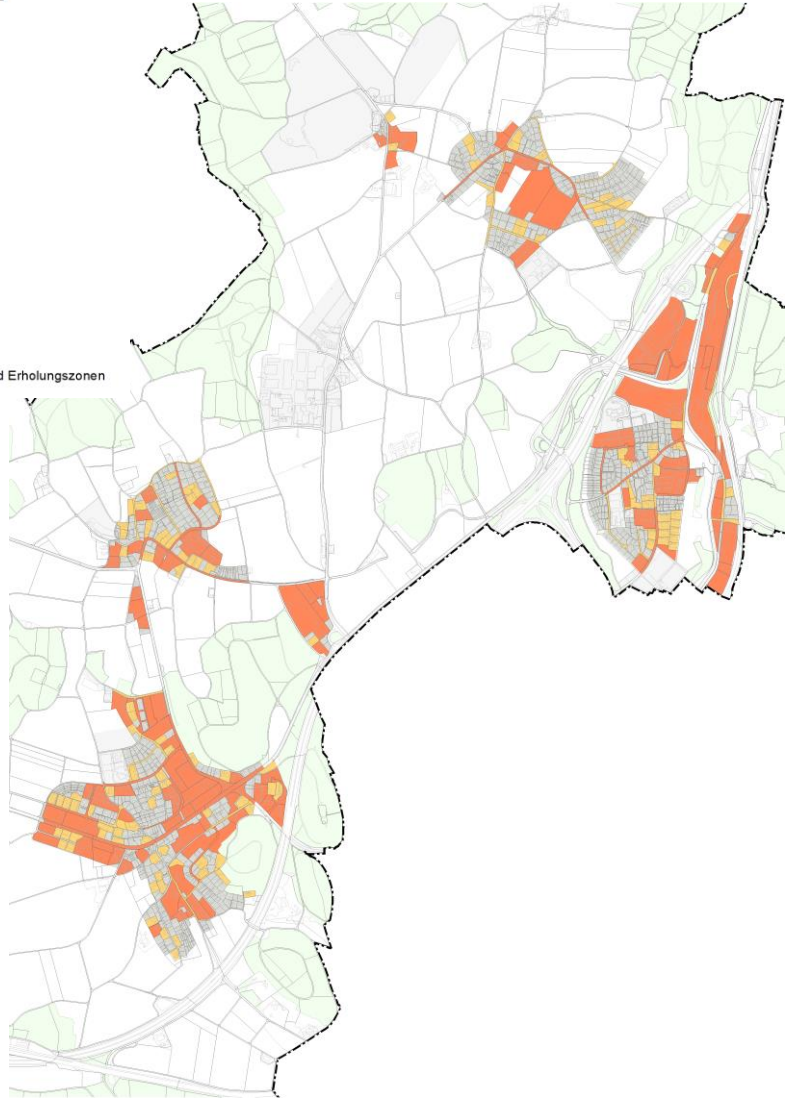
Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die nachstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Lindau:

## Kommunaler Mehrwertausgleich

Grundstückgrösse im Siedlungsgebiet\*



\* Siedlungsgebiet = Bauzonen ohne Zonen für öffentliche Anlagen, Freizeital- und Erholungszonen



#### **Festlegung der Freifläche auf 2'000 m<sup>2</sup>**

Bei grossen Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, entstehen oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushaltes und der Bevölkerung, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Die Mehrwertabgabe soll daher vor allem bei grösseren Vorhaben zum Zuge kommen. Die Freifläche wird daher auf 2000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

#### **Feststellung der Abgabepflicht für Grundstücke unterhalb der Freifläche**

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümerinnen und Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweiligen Landwert. Der Kanton hat ein schematisches Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte erarbeitet. Damit ist eine ungefähre Abschätzung möglicher Mehrwerte der geplanten Aufzoningen möglich. Diese Abschätzung wird mit der Gesamtrevision der BZO erfolgen, in der dann auch konkrete Um- und Aufzoningen beantragt werden.

#### **Durch die Mehrwertabgabe können alle profitieren nicht nur einzelne Grundeigentümer**

### **2.3 Höhe des Abgabesatzes**

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümerinnen und Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer und Investoren gleichermassen wie die Bevölkerung profitieren.

#### **Abgabesatz von 25 %**

Die Bautätigkeiten sollen aufgrund dieser Mehrwertabgabe nicht übermässig erschwert werden. Insbesondere soll es nicht dazu führen, dass sich das nur Grossinvestoren leisten können. Der Abgabesatz wird auf 25% festgelegt. Dies wird als ein vertretbares Mass angesehen, das es doch ermöglicht, bei grösseren Bauvorhaben die Infrastrukturerweiterung der Gemeinde zu tragen.

## 2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bau- und Zonenordnung von Lindau wird folgender Artikel eingefügt:

### Art. 30 Mehrwertausgleich

#### Art. 30 Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

<sup>5</sup> Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

### Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> und 25 % Abgabe anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

**Festlegung BZO:**  
**Abgabesatz: 25%**  
**Freifläche: 2'000 m<sup>2</sup>**

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 162'500.-	Fr. 0.-	Fr. 100'000.- (obwohl < Freifläche!)

## 2.5 Fondsreglement

### Einnahmen sind zweckgebunden

Wie in den Bestimmungen ersichtlich, müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetz (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Das kommunale Fondsreglements liegt vor. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft. Der Gemeindeversammlung soll es jedoch zur umfassenden Information den Akten beigelegt werden.

### **3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION**

#### **3.1 Auswirkungen für die Gemeinde**

##### **Rechtliche Grundlage**

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde Lindau die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde Lindau seit dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

##### **Städtebauliche Verträge werden bevorzugt**

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags, soll bei diesem Planungsinstrument auch in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

Als Alternative ist indes auch ein Mehrwertausgleich mittels rechtsmittelfähiger Verfügung möglich.

Städtebauliche Verträge werden zusammen mit der Erarbeitung der Sondernutzungsplanungen aufgestellt und benötigen eine lange Vorlaufzeit.

Mit der Rechtskraft des MAG ab 1.1.2021 besteht nun eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Dies hat für Bauwillige Planungsverzögerungen und Rechtsunsicherheiten zur Folge. Die Gemeinde wiederum müsste ohne Umsetzung auf kommunaler Stufe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen und somit auf den Ausgleich von Mehrwerten verzichten.

Mit der vorliegenden Teilrevision kann die Lücke bei optimalem Verfahrensablauf so kurz als möglich gehalten werden.

#### **3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer**

##### **Vorerst keine Auswirkungen**

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Die Teilrevision definiert jedoch die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

Private Gestaltungspläne, die nach der Inkraftsetzung dieser Teilrevision von der Gemeindeversammlung genehmigt werden, unterliegen der Mehrwertabgabe selbst wenn die Planung und öffentliche Auflage vor Inkraftsetzung stattgefunden haben.

## **4. VERFAHREN**

### **4.1 Beschleunigtes Verfahren**

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

### **4.2 Öffentliche Auflage**

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung „Mehrwertausgleich wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 16. April 2021 bis 14. Juni 2021 öffentlich aufgelegt.

### **4.3 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Keine Einwendungen**

Während der Dauer der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Es gingen zwei Fragen zur Klärung der Auswirkungen ein, aber keine Anträge für eine Abänderung oder Anpassung der Vorlage der öffentlichen Auflage.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nebengeordneten Planungsträger zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden Wangen-Brüttisellen, Volketswil, Nürensdorf und Bassersdorf sowie die Stadt Effretikon-Illnau und die Regionalplanung Winterthur und Umgebung teilten die Kenntnisnahme der Vorlage mit, es wurden keine Einwendungen erhoben.

### **4.4 Kantonale Vorprüfung**

**Vorprüfungsbericht  
vom 03.02.2021**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision mit Datum vom 03. Februar 2021 dem Kanton Zürich zur Vorprüfung im Rahmen der Gesamtrevision BZO eingereicht.

Die Vorlage wird als genehmigungsfähig beurteilt.

#### **4.5 Festsetzung Gemeindeversammlung**

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. Die Teilrevisionsvorlage wird der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 vorgelegt.

#### **4.6 Genehmigung - Inkrafttreten**

Die BZO-Teilrevision wird, nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Genehmigung, mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 20.05.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 20.06.2022  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001400

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Lindau, Tagelswangerstrasse 2, 8315 Lindau

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (BZO) "kommunaler Mehrwertausgleich", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8315 Lindau

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Lindau an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 11. März 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 4. Mai 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision «kommunaler Mehrwertausgleich» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Lindau  
Tagelswangerstrasse 2  
8315 Lindau