



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1189 / 22

vom 11. Januar 2023

Referenz-Nr.: ARE 22-1189

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Bonstetten**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 7. Dezember 2021
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. Dezember 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 m² bis 2000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Bonstetten setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern vom 18. Januar 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. November 2022 beantragt die Gemeinde Bonstetten die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 1.4.1 Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 1.4.1 Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m².

Art. 1.4.1 Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 1.4.2 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die oben genannten Bestimmungen entsprechen 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 30. März 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 Bonstetten 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 Bonstetten zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

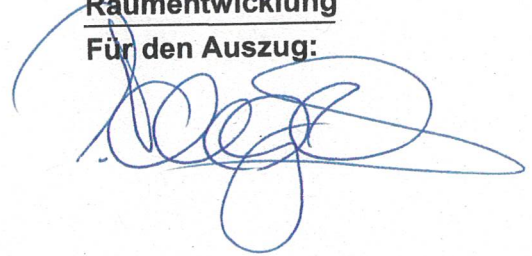
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Bonstetten mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Bonstetten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung 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 Bonstetten (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 12. JAN. 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





BONSTETTEN

Gemeinde

Bau- und Zonenordnung

der politischen Gemeinde Bonstetten
vom 10. Mai 1995 mit Teilrevision 2011 und 2021

nachgeführt bis ~~21. Juni 2014~~ 7. Dezember 2021

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember
2021

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **11. Jan. 2023**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1189/22



1. Zonenordnung	4
1.1 Zoneneinteilung	4
1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet	4
1.1.2 Bauzonen	4
1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzone	4
1.2.1 Geltungsbereiche	4
1.2.2 Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise	4
1.2.3 Besondere Institute	5
1.3 Zonenplan / Ergänzungspläne	5
1.3.1 Zonenplan	5
1.3.2 Ergänzungsplan 1:2'500	5
1.3.3 Ergänzungspläne 1:1'000	5
1.3.4 Vorrang der Ergänzungspläne	5
1.4 Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich	5
1.4.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe	5
1.4.2 Erträge	5
2. Kernzonen	6
2.1 Gestalterische Anforderungen	6
2.2 Abbruchbewilligung	6
2.3 Privilegierte Bauten	6
2.3.1 Um- und Ersatzbauten von privilegierten Bauten	6
2.3.2 Anbauten	6
2.3.3 Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer bei privilegierten Bauten	7
2.4 Neubauten	7
2.4.1 Grundmasse	7
2.4.2 Brennbare Aussenwände	7
2.4.3 Strassenabstand unterirdischer Bauten	7
2.5 Gestalterische Vorschriften für Neubauten	8
2.5.1 Gestaltung, Einordnung	8
2.5.2 Dächer	8
2.5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	8
2.5.4 Dachflächenfenster	8
2.5.5 Dachgestaltung	8
2.5.6 Fassaden	8
2.5.7 Umgebung	9
2.5.8 Reklame	9
2.6 Nutzweise	9
2.7 Besondere Gebäude	9
2.7.1 Zulässigkeit	9
2.7.2 Dachneigung	9
2.8 Weitergehende Einschränkungen	9
3. Wohnzonen	10
3.1 Grundmasse	10
3.2 Nutzweise	11
3.2.1 Gewerbenutzung – Wohnanteil	11
3.2.2 Wohn-/Gewerbezone WG3/55	11
3.2.3 Wohn- und Gewerbeanteil	11
3.3 Dachaufbauten	11

4.	12
5. Erholungszone	12
5.1 Nutzweise	12
5.2 Bauvorschriften	12
5.3 Empfindlichkeitsstufe	12
6. Zone für öffentliche Bauten	13
6.1 Bauvorschriften	13
6.2 Grenzabstände	13
6.3 Empfindlichkeitsstufe	13
7. Gestaltungsplanpflicht	13
7.1 Gestaltungsplan „Chrüzacher“	13
7.2 Gestaltungsplan „Stationsstrasse“	13
8. Allgemeine Bauvorschriften	14
8.1 Grenzabstand	14
8.1.1 Grosser / kleiner Grenzabstand	14
8.1.2 Abstand gegenüber Nichtbauzone	14
8.2 Bauweise	14
8.3 Nutzung des 2. Dachgeschosses	14
8.4 Firstrichtung, Dachneigung	14
8.5 Besondere Gebäude	15
8.5.1 Strassenabstand	15
8.5.2 Grenzabstand	15
8.5.3 Dachform	15
8.5.4 Gebäudelänge	15
8.6 Strassenabstand unterirdischer Gebäude	15
8.7 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge	15
8.8 Freilegung von Untergeschossen, Abgrabungen	15
8.9	16
8.10 Übertragung von Nutzungsanteilen	16
8.11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	16
8.11.1 Wohnbauten	16
8.11.2 Andere bauten und Anlagen	16
8.11.3 Reduktion / Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze	16
8.11.4 Ersatzabgabe	16
8.12 Abstellräume	17
8.13	17
8.14 Spiel- und Ruheflächen	17
8.15	17
8.16 Erleichterungen für eingeschossige Gebäudeteile	17
9. Besondere Institute	18
9.1 Arealüberbauungen	18
9.1.1 Zulässigkeit, Bedingungen	18
9.1.2 Grenz- und Gebäudeabstände	18
9.1.3 Dachneigung und Gebäudelänge	18
9.2 Aussichtsschutz	18
9.3 Wald- und Gewässerabstand	19

10. Inkrafttreten

19

Die Gemeinde Bonstetten erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung

1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

1.1.2 Bauzonen ⁴

	Abkürzung
Kernzonen	
- Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD KU KB KH
- Kernzone Unterdorf zweigeschossig mit Ausnützungsziffer	
- Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnützungsziffer	
- Kernzone Hofis dreigeschossig mit Ausnützungsziffer	
Wohnzonen	
- zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnützung	W2/25
- zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnützung	W2/30
- zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnützung	W2/40
- zweigeschossige Wohnzone Bruggenmatt	W2/45
- dreigeschossige Wohnzone	W3/55
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3/55
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Erholungszone	EZ
Freihaltezone	FZ
Reservezone	R
Kommunale Landwirtschaftszone	L k

1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzone

1.2.1 Geltungsbereiche

Für ganze Zonen oder innerhalb von Zonen mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich werden folgende weiteren Anordnungen getroffen:

1.2.2 Bestimmungen

Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störendem

über Ausnützung,
Bauweise und
Nutzweise

Gewerbe in Wohnzonen

1.2.3 Besondere
Institute

- a) Arealüberbauungen
- b) Aussichtsschutz (Ergänzungsplan)
- c) Abgrenzung der Kernzonen und privilegierte Bauten mit zugeordnetem Bereich (Ergänzungsplan)
- d) Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)
- e) Waldabstandslinien (Ergänzungspläne)

1.3 Zonenplan / Ergänzungspläne

1.3.1 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5'000 massgebend.

1.3.2
Ergänzungsplan
1:2'500

Für die Aussichtsschutzbereiche, die besonderen Anordnungen in den Kernzonen, sowie die Gewässerabstandslinien ist der Ergänzungsplan 1:2'500 massgebend.

1.3.3
Ergänzungspläne
1:1'000

Für die Waldabstandslinien sind die Ergänzungspläne 1:1'000 massgebend.

1.3.4 Vorrang der
Ergänzungspläne

Die Ergänzungspläne 1:1'000 und 1:2'500 gehen dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan 1:10'000 ist nicht rechtsverbindlich.

1.4 Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich ⁶

1.4.1 Erhebung einer
Mehrwertabgabe

- ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

1.4.2 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach

Massgabe des Fondsreglementes verwendet.

2. Kernzonen

2.1 Gestalterische Anforderungen ⁴

Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in das bestehende Ortsbild einordnen und haben deshalb erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.

2.2 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

2.3 Privilegierte Bauten

2.3.1 Um- und Ersatzbauten von privilegierten Bauten

Für die im Ergänzungsplan 1:2500 schwarz eingetragenen Gebäude (privilegierte Bauten), welche für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, gelangen die Vorschriften gemäss Ziffer 2.4 nicht zur Anwendung. Sie dürfen jedoch nur unter annähernder Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Änderungen aus verkehrspolizeilichen, wasserpolizeilichen oder wohnhygienischen Gründen oder zwecks gestalterischer Verbesserung können angeordnet oder gestattet werden, wenn sie im Interesse des Zonenzwecks stehen. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen sind Abweichungen vom Erscheinungsbild gestattet, wenn sie die Anforderungen von Ziffer 2.5 einhalten.

2.3.2 Anbauten

Anbauten an solche Gebäude sind im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflussen.

2.3.3 Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer bei privilegierten Bauten

Liegen privilegierte Bauten in einer Kernzone mit festgelegter Ausnützungs- oder Überbauungsziffer, so gelten diese für Neubauten lediglich auf jener Fläche, die ausserhalb des dem privilegierten Gebäude zugeordneten Bereiches liegen, welcher im Ergänzungsplan 1:2'500 dargestellt ist.

2.4 Neubauten

2.4.1 Grundmasse ⁴

Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

		KD	KU	KB	KH
a) Ausnützung	max.	-	40%	40%	60%
b) Überbauungsziffer:					
Hauptgebäude	max.	25%	-	-	-
Besondere Gebäude	max.	5%	-	-	-
c) Vollgeschosse	max.	2	2	2	3
d) Dachgeschosse	max.	2*	2*	2*	2*
e) Untergeschoss	max.	1	1	-	-
f) grosser Grenzabstand	min.	6m	8m	8m	8m
g) kleiner Grenzabstand	min.	3.5m	4m	4m	4m
h) Gebäudelänge	max.	35m	35m	35m	45m
i) ⁵					
k) Gebäudehöhe mit Aufschiebling	max. max.	8m 8.5m	8m 8.5m	7.5m 8m	9.5m 10m
l) Dachneigung		35°- 45°	35°- 45°	35°- 45°	35°- 45°
m) Mehrlängenzuschlag		1/5 der Mehrlänge ab 20 m Fasadensadenlänge, jedoch höchstens 4 m			
n) Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung		III	III	III	III

* 2. Dachgeschoss vgl. Ziffer 8.3

2.4.2 Brennbare Aussenwände

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. Der Brandschutz ist auf andere Weise sicherzustellen.

2.4.3 Strassenabstand unterirdischer Bauten

Gegenüber Gemeindestrassen dürfen unterirdische Bauten an die Strassengrenze gestellt werden, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

2.5 Gestalterische Vorschriften für Neubauten

2.5.1 Gestaltung, Einordnung ⁴

Alle Bauten sind so zu gestalten, dass bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, kubischer Gliederung, Dachneigung, Firstrichtung, Materialien und Farben, Umgebung und Strassenraum eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dabei darf der Strassenabstand unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit unterschritten werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes gerechtfertigt ist.

2.5.2 Dächer ⁴

Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° auszuführen, wobei konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil gestattet sind. Sie sind mit Tonziegeln oder Materialien, das im Aussehen solchen entspricht, einzudecken und haben traufseitig mindestens 70 cm, giebelseitig mindestens 40 cm über die Fassade vorzuspringen. Anlagen zur Nutzung alternativer Energien, insbesondere Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

2.5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben und nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen für sich allein nicht länger als 3.50 m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern die Dachfläche vor dem Einschnitt in einer Breite von mindestens 1.00 m durchlaufend ausgebildet ist. Sie sind zu überdachen. Dacheinschnitte sind in der Kernzone KD nicht gestattet.

2.5.4 Dachflächenfenster ⁴

Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.5 m² Lichtfläche sind zulässig.

2.5.5 Dachgestaltung ⁴

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Abgas- und Lüftungsanlagen haben sich in Form, Grösse, Anzahl und Anordnung gut in die Dachfläche einzufügen.

2.5.6 Fassaden

Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden. Grelle Farben und auffällige Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind gegenüber der Mauerfläche der gesamten Fassade zurückzusetzen. Wo dies der Charakter des Gebäudes und der Umgebung erfordert, sind sie mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt. Balkone sind nur gestattet,

sofern sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

2.5.7 Umgebung

Bestehende Gärten und Grünflächen sind zu erhalten, bzw. bei Neubauten sorgfältig zu gestalten. Insbesondere sind Hartbeläge aus Beton, Asphalt und dergleichen zu vermeiden. Wo dies der Charakter der baulichen Umgebung erfordert, können Pflasterungen oder Verbundsteine verlangt werden. Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.

2.5.8 Reklame

Es sind nur Reklamen in unaufdringlicher Form und Gestaltung gestattet, welche auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.

2.6 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. Es ist nicht gestattet, Fabrikationsgüter, Rohstoffe oder Abfälle usw. von Betrieben mehrheitlich im Freien zu lagern.

2.7 Besondere Gebäude

2.7.1 Zulässigkeit

Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.

2.7.2 Dachneigung

Die Dachneigung solcher Gebäude oder Gebäudeteile hat mindestens 20° alte Teilung zu betragen. Bei mehrheitlich unter dem gestalteten Terrain besonderen Gebäuden sind begrünte Flachdächer zugelassen.

2.8 Weitergehende Einschränkungen

Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Schutzmassnahmen gemäss §§ 207 ff PBG bleiben vorbehalten.

3. Wohnzonen

3.1 Grundmasse ⁴

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2/ 25	W2/ 30	W2/ 40	W2/ 45	W3/ 55	WG3/ 55
a)	ma x. Ausnützung	25%	30%	40%	45%	55%	55%
b)	ma x. Vollgeschosse	2	2	2	2	3	3
c)	ma x. Dachgeschoss e	1	1	2*	-	1	1
d)	ma x. Untergeschoss e	1	1	1	1	-	-
e)	grosser Grenz- abstand	8m	8m	8m	8m	10m	10m
f)	kleiner Grenz- abstand	4m	4m	4m	4m	5m	5m
g)	Gebäudelänge ma x.	25m	30m	35m	35m	40m	40m
h)	⁵						
i)	Gebäudehöhe ma x.	6m	7.5m	7.5m	8.1m	10.5 m	11.4m
k)	Firsthöhe ma x.	4.5m	-	-	-	-	-
l)	Dachneigung Hauptgebäude Profillinie Attika- geschosse	25-35°	25-40°	25- 45°	0-45°	0-35° 45°	0-35° 45°
m)	Mehrlängenzuschl ag	1/4 der Mehrlänge ab 14 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m					
n)	Empfindlichkeitsst	II	II	II	II	II	III

ufe gemäss eidg. Lärm- schutzverordnung						
---	--	--	--	--	--	--

* vergleiche Ziffer 8.3

3.2 Nutzweise

3.2.1 Gewerbenutzung – Wohnanteil ⁴

In den Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens zwei Drittel der anrechenbaren Fläche. Für die Wohn-/ Gewerbezone WG3/55 gilt Art. 3.2.3.

3.2.2 Wohn- /Gewerbezone WG3/55

In der Zone WG3/55 sind zulässig:

- a) mässig störendes Gewerbe;
- b) ¹ Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m² pro Laden;
- c) ¹ Verkaufsgeschäfte mit mehr als 400 m² und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen.

Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen sowie entweder ein Flachdach haben oder deren Dach eine Firsthöhe von 1.50 m nicht übersteigt, gilt

- a) allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m ohne Mehrlängenzuschlag;
- b) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von 20 m;
- c) ⁵

3.2.3 Wohn- und Gewerbeanteil ⁴

In der Wohn- / Gewerbezone WG3/55 gilt mit Ausnahme des Gebiets westlich der Stationsstrasse ein Wohnanteil und ein Gewerbeanteil von je min. 30% der anrechenbaren Fläche.

3.3 Dachaufbauten ³

Wird die zulässige Vollgeschosszahl nicht in Anspruch genommen, können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss gesamthaft bis die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge breit sein. Das Dachgeschoss muss als solches erkennbar bleiben.

4. ⁵

5. Erholungszone ⁴

5.1 Nutzweise ⁴

Die Erholungszone Dorf ist für die Friedhofanlage und die Erholungszone Schachen für Spiel- und Erholungsanlagen bestimmt.

5.2 Bauvorschriften

Bauten, die den Zonenzweck erfüllen, dürfen die Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

5.3 Empfindlichkeitsstufe

In der Erholungszone Friedhof gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in jener im Schachen die Empfindlichkeitsstufe III.

6. Zone für öffentliche Bauten

6.1 Bauvorschriften ⁴

In der Zone Schachen gilt eine Gebäudehöhe von 11.4 m, in der Zone Dorf eine solche von 8.5 m. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

6.2 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

6.3 Empfindlichkeitsstufe ²

In der Zone Dorf gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in der Zone Schachen die Empfindlichkeitsstufe II.

7.

Gestaltungsplanpflicht

7.1 Gestaltungsplan „Chrüzacher“

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Zone W2/30 im "Chrüzacher" ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, mit dem der Lärmschutz gegenüber der Staatsstrasse durch Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II sichergestellt wird. Die Ausnützung der dadurch freizuhaltenen eingezonten Flächen kann auf das überbaubare Gebiet übertragen werden.

7.2 Gestaltungsplan „Stationsstrasse“

Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete WG3/55 längs der Stationsstrasse ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III sicherstellt.

8. Allgemeine Bauvorschriften

8.1 Grenzabstand

8.1.1 Grosser / kleiner Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt für die mehr nach Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

8.1.2 Abstand gegenüber Nichtbauzone ³

Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

8.2 Bauweise

In allen Zonen ist das Zusammenbauen bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

8.3 Nutzung des 2. Dachgeschosses

Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohn- und Arbeitsräume nur giebelseitig gestattet. Im Weiteren sind unselbständige Raumteile, die mit Räumen im 1. Dachgeschoss in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen wie z.B. Galerien sowie Nebenräume wie WC und Bäder, gestattet.

8.4 Firstrichtung, Dachneigung

Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere Dachneigungen bis 45° sind dann gestattet, wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten wird und das Dach eine Umhüllende nicht überschreitet, welche durch die in Ziffer 3.1 vorgeschriebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen gebildet wird.

8.5 Besondere Gebäude ⁴

8.5.1 Strassenabstand ³

Für Besondere Gebäude gilt gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit ein Strassenabstand von 3.5 m.

8.5.2 Grenzabstand ³

Für Besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.

8.5.3 Dachform

Bei Besonderen Gebäuden findet die Bestimmung unter Ziffer 3.1 lit. I betreffend Dachform keine Anwendung.

8.5.4 Gebäudelänge

Angebaute Besondere Gebäude werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet.

8.6 Strassenabstand unterirdischer Gebäude

Vorbehältlich Ziffer 2.4.3 gilt für unterirdische Gebäude ein Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen von 3.5 m.

8.7 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden

- a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet ;
- b) besondere Gebäude bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.

8.8 Freilegung von Untergeschossen, Abgrabungen

Soweit der Ausbau des Untergeschosses zugelassen ist, ist dessen Freilegung nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

8.9⁵

8.10 Übertragung von Nutzungsanteilen

Die Übertragung von Nutzungsanteilen zwischen zwei oder mehreren Bauten ist gegen Revers gestattet, wenn diese Bauten auf der gleichen Parzelle oder auf direkt aneinander stossenden Grundstücken erstellt werden.

8.11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

8.11.1 Wohnbauten

Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze:

- pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze
- bei Einfamilienhausüberbauungen mit Sammelgaragen und bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten.

8.11.2 Andere bauten und Anlagen

Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.

8.11.3 Reduktion / Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze

Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung, die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs, der Ortsbildschutz und andere, sichergestellte Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs. Eine Erhöhung ist anzuordnen, wenn die Art der Gebäudenutzung regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände erwarten lässt.

8.11.4 Ersatzabgabe

Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück oder in nützlicher Distanz erstellen kann, hat sich an einer Gemeinschaftsanlage gemäss § 245 PBG zu beteiligen oder, wenn dies nicht möglich ist, eine Ersatzabgabe gemäss § 246 PBG zu leisten.

8.12 Abstellräume ⁴

Bei Wohnbauten sind hinreichend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Gartengeräte bereitzustellen.

8.13 ⁵

8.14 Spiel- und Ruheflächen ⁴

Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen anzulegen. Bei Mehrfamilienhäusern mit 9 oder mehr Wohnungen muss die Grösse von zweckmässig ausgerüsteten Kinderspielflächen mindestens 10% der dem Wohnen dienenden Flächen betragen.

8.15 ⁵

8.16 Erleichterungen für eingeschossige Gebäudeteile ³

Eingeschossige Gebäudeteile, mit Räumen die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können, sind von den Vorschriften über die Dachneigung befreit und es gilt lediglich der kleine Grenzabstand, sofern:

- deren Fläche höchstens einen Viertel der vom Hauptgebäude überbauten Bodenfläche ausmacht oder
- sie bei Hauptgebäuden mit einer überbauten Bodenfläche unter 80 m² maximal 20 m² gross sind.

9. Besondere Institute

9.1 Arealüberbauungen

9.1.1 Zulässigkeit, Bedingungen ⁴

In der Wohnzone W2/45 sind Arealüberbauungen ab Erreichen der minimalen Arealgrösse von 4'000 m² und in der Wohn-/Gewerbezone WG3/55 ab 6'000 m² zulässig unter dem Vorbehalt, dass keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- platz-sparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung
- erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist
- qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens 10% der zonen-gemässen Grundaussnützung erhöht werden.

9.1.2 Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Abstände von Gebäuden innerhalb der Arealüberbauungen gelten die Vorschriften des PBG; gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlages einzuhalten. Vorbehalten bleibt § 270 PBG.

9.1.3 Dachneigung und Gebäudelänge ⁴

Die Vorschriften der Regelbauweise über die Dachneigung sowie über die Beschränkung der Gebäudelänge gelangen nicht zur Anwendung.

9.2 Aussichtsschutz

Von den im Ergänzungsplan 1:2'500 bezeichneten Aussichtspunkten ist der Ausblick in den festgelegten Sektoren bis zum angegebenen Neigungswinkel freizuhalten.

9.3 Wald- und Gewässerabstand

Mit den dazugehörigen Koordinaten gelten für die Waldabstände die Ergänzungspläne 1:1'000, für die Gewässerabstände der Ergänzungsplan 1:2'500. An den offenen öffentlichen Gewässern ohne Abstandslinien gilt der kantonalrechtliche Abstand von 5 m für ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.

10. Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung mit Teilrevision tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan vom 10. Mai 1995 angepasst.

Die Ergänzungs- und Waldabstandslinienpläne vom 10. Mai 1995 bleiben gültig.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am ~~21. Juni 2011~~
~~7. Dezember 2021~~.

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: ~~i.V. Roger Mella~~ Erwin Leuenberger

Der Schreiber: ~~i.V. Heidi Mathys~~ Christof Wicky

~~Von der Baudirektion am 29. Februar 2012 mit Beschluss Nr. 33/2012 genehmigt.~~

Von der Baudirektion am DD. Monat 2022 mit Beschluss Nr. xx/2022 genehmigt.

¹ Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. September 2005. In Kraft seit 3. Juni 2006

² Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 8. Juni 2010. In Kraft seit 4. Dezember 2010

³ Eingefügt durch Teilrevision 2011 vom 21. Juni 2011. In Kraft seit 10. März 2012

⁴ Fassung gemäss Teilrevision 2011 vom 21. Juni 2011. In Kraft seit 10. März 2012

⁵ Aufgehoben durch Teilrevision 2011 vom 21. Juni 2011. In Kraft seit 10. März 2012

⁶ Eingefügt durch Teilrevision 2021 vom 7. Dezember 2021. In Kraft seit DD. Monat 2022

Nutzungsplanung

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung BZO

Kommunaler Mehrwertausgleich
Bericht nach Art. 47 RPV

Beschluss der Gemeindeversammlung
vom 7. Dezember 2021

genehmigt durch die Baudirektion
am _____

Fassung für Genehmigung durch Baudirektion

Impressum

Herausgeberin Politische Gemeinde Bonstetten
Am Rainli 2, 8906 Bonstetten
Telefon +41 44 701 95 00
E-Mail gemeinde@bonstetten.ch

Inhaltsverzeichnis

I. Ziel und Inhalt der Berichterstattung nach Art. 47 RPV	4
II. Ausgangslage	4
Art 2.1 Ziel der Teilrevision	5
Art. 2.2 Bedeutung für die Gemeinde Bonstetten	5
III. Rahmenbedingungen auf Bundes- und Kantonsebene	6
Art. 3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	6
Art. 3.2 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)	6
Art. 3.3 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)	6
Art. 3.4 Städtebauliche Verträge	7
IV. Änderungen in der Bauordnung	7
Art. 4.1 Freifläche	8
Art. 4.2 Höhe des Abgabesatzes	8
Art. 4.3 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	8
V. Verfahrensablauf	9

I. Ziel und Inhalt der Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Dieser Bericht ist gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung zu erarbeiten und beschreibt die gemäss Planunterlagen und den Vorschriften angedachten Änderungen an der Nutzungsplanung. Dem Bericht kommt keinen rechtsverbindlichen Charakter zu.

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

Am 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) über die Regelungen der Gemeinden zur Umsetzung von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes. Demnach regeln die Gemeinden den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). In der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung geht es darum, den Mehrwertausgleich auf kommunaler Ebene zu regeln. Der Kanton hat diesbezüglich Musterbestimmungen zur Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe zur Verfügung gestellt. Da die Musterbestimmungen übernommen werden, beschränkt sich der Bericht auf Erläuterungen bezüglich der Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche. Seitens des ARE wurde empfohlen, den Mehrwertausgleich in einer separaten Teilrevision ohne weitere Anpassungen in der BZO umzusetzen. Es werden verkürzte Bearbeitungszeiten in Aussicht gestellt, wenn die Musterbestimmungen unverändert übernommen und dem ARE zur Genehmigung eingereicht werden.

Die Gemeinde Bonstetten folgt diesen Empfehlungen und setzt die Musterbestimmung mit der vorliegenden Teilrevision um.

II. Ausgangslage

Die Kantone müssen gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG), planungsbedingte Mehr- und Minderwerte regeln und Mindestvorgaben einführen. Der Regierungsrat hat dem Kantonsrat ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vorgelegt, welches von diesem beraten, geändert und am 28. Oktober 2019 verabschiedet wurde. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Der Regierungsrat hat am 30. September 2020 beschlossen, das Gesetz und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf den 1. Januar 2021 in Kraft zu setzen. Die Gemeinden haben bis am 1. März 2025 Zeit ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen.

Zu unterscheiden ist zwischen dem kantonalen und dem kommunalen Mehrwertausgleich. Auf kantonomer Ebene wird für jede Einzonung künftig eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent fällig. Dasselbe gilt für Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Der kantonale Mehrwertausgleich gilt ab dem 1. Januar 2021.

Der kommunale Mehrwertausgleich kann damit ab dem 1. Januar 2021 von den Gemeinden eingeführt werden, dazu muss jedoch die entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung festgesetzt werden. Auch ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der BZO geregelt werden (Frist bis 1. März 2025).

- Für die Abgabehöhe ist daher ein Prozentsatz zwischen 0 und 40% zu bestimmen.
- Abgabepflichtig wird nur ein Mehrwert, wenn er über CHF 100'000 liegt.

-
-
- Neben dem Prozentsatz definiert die Gemeinde eine Freifläche, die von der Mehrwertabgabe befreit ist. Diese Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² liegen.

Art. 2.1 Ziel der Teilrevision

Bei Einzonungen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts. Die Mehrwertabgabe wird auf Gemeindeebene für Auf- und Umzonungen erhoben. Nach kantonaler Vorgabe soll diesbezüglich die entsprechende Regelung in der Bauordnung aufgenommen werden.

Diese Teilrevision regelt die Mehrwertabgabe für Fälle, in welchen ein Planungsvorteil durch eine nutzungsplanerische Massnahme entsteht. Es kann sich dabei entweder um eine Auf- oder eine Umzonung, sowie um Sondernutzungsplanungen handeln. Basierend auf dieser Regelung kann die Gemeinde Bonstetten, nachdem ein Fonds für die Mehrwertabgaben eingerichtet wurde und die Vorlage in Kraft getreten ist, die Erhebung von Mehrwertabgaben verfügen.

Art. 2.2 Bedeutung für die Gemeinde Bonstetten

Für Grundeigentümer bedeutet eine Ein-, Um- oder Aufzonung ihres Grundstücks meist eine erhebliche Wertsteigerung. Eine Gegenleistung für die Wertsteigerung bleibt, abgesehen von einer Grundstückgewinnsteuer, meistens aus. Die Erhebung eines Mehrwertausgleichs aufgrund von planerischen Vorteilen kann von der Gemeinde im Sinne eines öffentlichen Interesses eingesetzt werden.

Dabei können die Gelder auch wieder dort eingesetzt werden, wo sie erhoben wurden, z.B. für die Bereitstellung von öffentlichen Infrastrukturanlagen. Es kann damit eine Qualitätsverbesserung von Projekten gefördert werden. Davon profitieren dann, neben der Öffentlichkeit, wiederum die durch eine Abgabe Betroffenen. Im Sinne der kantonalen Richtplanung trägt dies zu einer qualitätsvollen und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung nach innen bei.

Die Kosten der steigenden Anforderungen an die Infrastruktur der Gemeinde werden damit nicht nur von der öffentlichen Hand, also den Steuerzahlern getragen, sondern auch von jenen, die von einem erheblichen Planungsvorteil profitieren.

In Bonstetten bieten sich mehrere Gebiete an, bei welchen es sich lohnen kann, auf die Gestaltung vertraglich Einfluss zu nehmen. So findet derzeit eine Planung für das Dorfzentrum statt, die dann von Bedeutung sein wird, wenn das Mehrzweckgebäude Heumoos realisiert wird. Aber auch bei anderen, schon eingezonten, noch nicht überbauten Grundstücken drängen sich städtebauliche Verträge auf. Aus Sicht des Gemeinderates sollte daher auf das Instrument des städtebaulichen Vertrages nicht verzichtet werden. Bei einem Verzicht der Gemeinde Bonstetten auf den Mehrwertausgleich sind ab dem 1. Januar 2021 keine städtebaulichen Verträge mehr möglich. Ein vertraglicher Ausgleich ist nur anstelle der Abgabe zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG). Erst wenn die Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in der BZO der Gemeinde Bonstetten in Kraft getreten sind, darf wieder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

III. Rahmenbedingungen auf Bundes- und Kantonebene

Auf Bundesebene erfolgte eine Anpassung von Art. 5 des Raumplanungsgesetzes. Auf kantonomer Stufe bilden das Mehrwertausgleichsgesetz und die Mehrwertausgleichsverordnung die Rechtsgrundlage für die Umsetzung des Mehrwertausgleichs auf Gemeindeebene.

Art. 3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Art. 5 des RPG sieht einen Ausgleich der Entschädigung für Neueinzonungen auf kantonomer Ebene und einen Mindestsatz von 20% vor. Bereits am 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft getreten und damit werden gemäss Art. 38a Abs. 5b RPG innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Inkrafttreten, Minimalregelungen auf kantonomer Stufe für einen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile bei Planungen verlangt. Da der Kanton Zürich nach Ablauf der festgelegten Frist noch über keine Ausgleichsregelungen verfügte, wurde bis zu einer solchen Regelung ein Einzonungsmoratorium verhängt. Wie bereits erwähnt, wurde inzwischen der Mehrwertausgleich auf kantonomer Ebene geregelt.

Die Verwendung der Erträge aus dem Mehrwertausgleich können auf kantonomer Ebene einerseits für Entschädigungen, die aus Planungen hervorgehen, zu Eigentumsbeschränkungen führen oder anderweitig für Massnahmen zur Schonung der Landschaft, zur Gestaltung der Siedlungsentwicklung und zur Umsetzung von öffentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen eingesetzt werden.

Art. 3.2 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Damit die Gemeinden sich auf eine Grundlage für die eigene Umsetzung des Mehrwertausgleichs stützen können, musste auf kantonomer Ebene, nach den Vorgaben des PPG ein Mehrwertabgabegesetz (MAG) und eine Mehrwertabgabeverordnung (MAV) ausgearbeitet werden. Das MAG wurde vom Regierungsrat auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt. Nach § 2 Abs. 1 MAG erhebt der Kanton bei Einzonungen sowie bei Umzonungen der Zone für öffentliche Bauten eine kantonale Mehrwertabgabe von 20%. Die Gemeinden können bei Einzonungen keinen Mehrwertausgleich erheben. Nach § 19 MAG können Gemeinden nur bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe definieren, dabei hat die Gemeinde einen gewissen Spielraum was den Prozentsatz und die Freifläche (Bagatellgrenze) betrifft. Bei einem Mehrwert über CHF 250'000 wird jedoch unabhängig von der Fläche eine Abgabe erhoben.

Unter einer Aufzonung wird jede Planungsmassnahme verstanden, mit der ein Grundstück besser genutzt werden kann. Dies beinhaltet ebenfalls Sondernutzungsplanungen, die in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen.

Der Mehrwert berechnet sich gemäss § 3 Abs. 1 und 2 MAG aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Differenz kann entweder direkt vergütet, oder ein städtebaulicher Vertrag für den Ausgleich vereinbart werden, zum Beispiel eine Beteiligung an einem Projekt der öffentlichen Hand.

Art. 3.3 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

Die MAV ist zusammen mit dem MAG am 1. Januar 2021 in Kraft getreten und regelt unter anderem die Bemessung des Mehrwerts, die Festsetzung und den Bezug der Mehrwertabgabe, den Inhalt von städtebaulichen Verträgen und den kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Auf eine detaillierte Ausführung wird an dieser Stelle verzichtet.

Art. 3.4 Städtebauliche Verträge

Neben dem Mehrwertausgleich mittels Verfügung, d.h. mit der Regelung von Abgabesatz und Freifläche in der BZO, kann ein Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Städtebauliche Verträge können immer dann abgeschlossen werden, wenn gemäss den Regelungen in der BZO eine Mehrwertabgabe fällig wäre. Der Ausgleich kann dabei von der Abgabe, welche durch die Vorschriften in der BZO nötig wäre, abweichen.

Städtebauliche Verträge sind ein wertvolles Planungsinstrument einer Gemeinde. Wird zwischen einer privaten Bauherrschaft und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, so kann der Mehrwertausgleich herabgesetzt oder es kann ganz darauf verzichtet werden (§ 19 Abs. 6 MAG). Daraus kann für beide Vertragspartner eine gewinnbringende Situation geschaffen werden. Die Gemeinde kann Einfluss auf die Gestaltung einer privaten Überbauung nehmen und kann ihrerseits auf die Erhebung eines Mehrwertausgleichs ganz oder teilweise verzichten. Zudem wird das Vorziehen des Mehrwertausgleichs die Revision der Bau- und Zonenordnung, die bis 1. März 2025 unter Dach und Fach sein muss, vereinfachen. Die Frage, ob und wie ein kommunaler Mehrwertausgleich in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen wird, wurde bereits entschieden und muss nicht mehr mit der Frage, ob beispielsweise in einem Gebiet eine Aufzonung oder Umzonung stattfinden soll, verknüpft werden.

IV. Änderungen in der Bauordnung

In dieser Teilrevision geht es darum zu bestimmen, wie die Gemeinde Bonstetten mit dem ihr eingeräumten Spielraum für die Festlegung des Prozentsatzes und der Freifläche umgeht. Ausserdem muss sichergestellt werden, dass die Einnahmen dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zukommen. Die Teilrevision umfasst keine Änderung des Zonenplans.

Die Gemeinde Bonstetten übernimmt die kantonalen Musterbestimmungen vom 12. Februar 2020. Es werden keine weiteren planerischen Festlegungen getroffen. Die neuen Vorschriften werden in das neue Kapitel «Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich» (einzufügen als Kapitel 1.4 der Bau- und Zonenordnung) aufgenommen und lauten wie folgt:

Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 1.4

1.4.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

1.4.2 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglementes verwendet.

Art. 4.1 Freifläche

Gemäss § 19 Abs. 2 MAG ist durch die Gemeinden eine Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² festzulegen. Grundstücke, deren Fläche unter der definierten Freifläche liegen, sind vom Ausgleich ausgenommen, ausser der Mehrwert übersteigt CHF 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Bonstetten ist geprägt von einer ländlich geprägten, feingliedrigen Parzellenstruktur. Mehr als zwei Drittel der Grundstücke sind kleiner als 1'200 m². Mit der Festlegung der Freifläche auf 1'200 m² reagiert die Gemeinde Bonstetten auf diese Struktur. Auch bei Grundstücken von 1'200 m² ist je nach Planungsmassnahme schnell ein Mehrwert von mehr als CHF 100'000.- aber weniger als CHF 250'000.- erreicht. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll hier der gemäss MAG mögliche Rahmen genutzt und deshalb die Freifläche so klein wie möglich festgelegt werden. Auch kleine Beträge sind für die Finanzierung der kommunalen Planungsmassnahmen gemäss § 37 MAV wichtig, sei es durch städtebauliche Verträge oder durch Gelder im Mehrwertausgleichsfonds.

Legt Bonstetten den Grenzwert bei 1'200 m² fest, könnten 131 Grundstücke in den Mehrwertausgleich fallen. Beim Grenzwert 2'000 m² sind es hingegen nur 66 Grundstücke. Legt man den Grenzwert bei 1'500 m² fest, so sind es 103 Grundstücke.

Die Gemeinde Bonstetten legt die Freifläche mit 1'200 m² fest.

Art. 4.2 Höhe des Abgabesatzes

Die Gemeinden können gemäss § 19 Abs. 3 MAG eine Abgabe von höchstens 40% des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Um eine qualitätsvolle Entwicklung nach innen anzustreben, muss diese mit einer Steigerung der Qualität einhergehen. Im Fokus stehen dabei die Verbesserung der Infrastruktur, die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie Anpassungen um auf die Folgen des Klimawandels zu reagieren.

Der Gemeinderat verfolgt die öffentlichen Interessen der Gemeinde aktiv, möchte jedoch eine zu hohe Belastung der Grundeigentümer durch die Mehrwertabgabe verhindern. Es wird deshalb ein Abgabesatz von 30% festgelegt.

Art. 4.3 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich

§ 23 MAG und § 37 MAV regeln die Verwendung des kommunalen Mehrwertausgleichs. Diese fliessen in den noch zu eröffnenden Mehrwertausgleichsfonds. In einem kommunalen Fondsreglement sind die Einzelheiten der Fondsverwaltung zu regeln.

Die Gemeinde Bonstetten wird das Fondsreglement auf der Basis des kantonalen Musterreglements erstellen. Das Vorliegen des Fondsreglements ist seitens des Kantons kein Genehmigungserfordernis für die vorliegende BZO-Teilrevision, Gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes sind wichtige Rechtssätze in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. In Bonstetten ist für die Beschlussfassung die Gemeindeversammlung zuständig. Eine Anpassung der Gemeindeordnung ist nicht notwendig, da die finanziellen Kompetenzen nicht geändert werden.

Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet (§ 23 MAG). Die Siedlungen sind gemäss dem RPG nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

-
- Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
 - Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
 - Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
 - Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
 - günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
 - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten;

Es wird angestrebt, dass das Fondsreglement bis zum Inkrafttreten der BZO-Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» im Entwurf vorliegt. Mehrwertabgaben können ohne Vorliegen des Fondsreglements erhoben werden, solange die eindeutige Zuweisung dieser Einnahmen aufgrund des Mehrwertausgleichs gewährleistet ist. Die beitragsberechtigten kommunalen raumplanerischen Massnahmen können jedoch erst bei Vorliegen eines Fondsreglements unterstützt werden.

V. Verfahrensablauf

Bei der Teilrevision wird nur die Einführung des Mehrwertausgleichs behandelt, weshalb ein möglichst kurzes Verfahren angestrebt wird. Die Teilrevision zur Regelung der Umsetzung des Mehrwertausgleichs wird nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) 60 Tage öffentlich aufgelegt. Die Vorprüfung beim Kanton erfolgt parallel zur öffentlichen Auflage.

Nach Festsetzung durch die Gemeindeversammlung wird die Teilrevision dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Verfügung der Baudirektion ist zusammen mit der kommunalen Festsetzung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen. Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die kommunale Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist.

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen, oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, ist die Inkraftsetzung zu publizieren.

VI. Mitwirkungsverfahren

a) Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 12. Februar 2021 bis 12. April 2021 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und Einwendungen vorbringen. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Bevölkerung, von Parteien, Verbänden oder dgl. ein.

b) Anhörung

Die Nachbargemeinden Wettswil a.A., Stallikon, Hedingen und Islisberg und die Zürcher Planungsgruppe Knonaeramt (ZPK) wurden gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung angehört. Die ZPK wie auch die Gemeinden Wettswil a.A. und Stallikon haben sich zur Teilrevision geäussert und keine Einwendungen. Die übrigen Nachbargemeinden haben sich nicht geäussert.

c) Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden der Baudirektion des Kantons Zürich gleichzeitig zur öffentlichen Auflage und Anhörung zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion des Kantons Zürich beurteilt die Teilrevision der Nutzungsplanung «Mehrwertausgleich» mit Vorprüfung vom 30. März 2021 als genehmigungsfähig. Die Vorlage ist gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Namens der Politischen Gemeinde Bonstetten:

Der Gemeindepräsident: Erwin Leuenberger

Der Gemeindeschreiber: Christof Wicky



Politische Gemeinde Bonstetten

Am Rainli 2
8906 Bonstetten

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 17.03.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 17.03.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001780

Publizierende Stelle
Gemeinde Bonstetten - Bereich Hochbau, Am Rainli 2, 8906 Bonstetten

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) "kommunaler Mehrwertausgleich" - Inkraftsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8906 Bonstetten

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) "kommunaler Mehrwertausgleich" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bonstetten an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 11. Januar 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. März 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) "kommunaler Mehrwertausgleich" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 20.03.2023

Kontaktstelle:

Gemeinde Bonstetten
Bereich Hochbau
Am Rainli 2
8906 Bonstetten