



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0322

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Winkel**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. Mai 2024
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 19. September 2024

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 Winkel setzte mit Beschluss vom 9. September 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 24. September 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Art. 12.1 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. 12.1 Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 2'000 m².

Art. 12.1 Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 40% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 12.2 Abs. 1 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 3. Oktober 2023 keine Anträge gestellt. Während der Anhörung und öffentlichen Auflage nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes gingen keine Einwendungen ein. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen entfällt somit.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde 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 zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

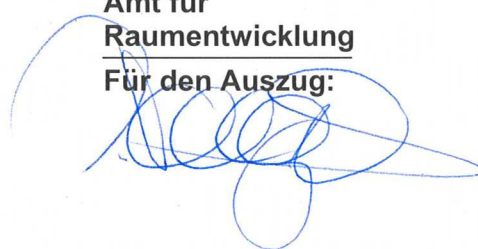
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Winkel mit Beschluss vom 9. September 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Winkel 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 Winkel (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)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 11. NOV. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunaler Mehrwertausgleich

Änderung der Bau- und Zonenordnung (synoptisch)

Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.:

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Nutzungsplanung
Kommunaler Mehrwertausgleich

Projektnummer: S2021-402
Dokument: Änderung der Bau- und Zonenordnung

Auftraggeber:
Gemeinde Winkel

Stand:
Genehmigung

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Zürich
Anna Fässler

c:\users\faessler\desktop\20231129_winkel\04_planungsinstrumente\02_bzo\20231129_winkel_teilrev_np_bzo_synoptisch_festsetzung.docx

Erste Spalte	Zweite Spalte	Dritte Spalte
Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2015	Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020; Kommunaler Mehrwertausgleich Die geänderten beziehungsweise neuen Textteile sind mit roter Farbe hervorge- hoben; wegfallende Textteile sind durchgestrichen dargestellt.	<i>Anlass der Änderung</i> <i>Hinweise / Bemerkungen</i> <i>zu den Änderungen</i>

Die Änderungen der Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet, von der Gemeindeversammlung am 18.03.2024 festgesetzt, sind nicht in der vorliegenden Fassung nicht integriert.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Erlass	8
1.1	Zonenplan, Waldabstandslinienplan und Kernzonenpläne	8
2	Zoneneinteilung	9
3	Empfindlichkeitsstufen	10
3.1	Zuordnung für die Nutzungszonen	10
3.2	Ausserhalb der Bauzonen	11
4	Kernzone K	11
4.1	Um- und Ersatzbauten	11
4.2	Grundmasse für Neubauten	12
4.3	Nutzweise	14
4.4	Bauweise	14
4.5	Gestaltung der Bauten	14
4.6	Dachgestaltung	16
4.7	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	17

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Erlass	8
1.1	Zonenplan, Waldabstandslinienplan und Kernzonenpläne	8
2	Zoneneinteilung	9
3	Empfindlichkeitsstufen	10
3.1	Zuordnung für die Nutzungszonen	10
3.2	Ausserhalb der Bauzonen	11
4	Kernzone K	11
4.1	Um- und Ersatzbauten	11
4.2	Grundmasse für Neubauten	12
4.3	Nutzweise	14
4.4	Bauweise	14
4.5	Gestaltung der Bauten	14
4.6	Dachgestaltung	16
4.7	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	17

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.8	Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen	19
4.9	Reklameanlagen	19
4.10	Renovationen	20
4.11	Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	20
4.12	Abbruch	20
4.13	Fachberatung	20
5	Quartiererhaltungszone	21
5.1	Bauvorschriften	21
5.2	Dachgestaltung	22
5.3	Nutzweise	22
5.4	Abbruch und Wiederaufbau	22
5.5	Umgebungsgestaltung	22
5.6	Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain	23
5.7	Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse	24
6	Wohnzonen	29
6.1	Grundmasse	29

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.8	Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen	19
4.9	Reklameanlagen	19
4.10	Renovationen	20
4.11	Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	20
4.12	Abbruch	20
4.13	Fachberatung	20
5	Quartiererhaltungszone	21
5.1	Bauvorschriften	21
5.2	Dachgestaltung	22
5.3	Nutzweise	22
5.4	Abbruch und Wiederaufbau	22
5.5	Umgebungsgestaltung	22
5.6	Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain	23
5.7	Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse	24
6	Wohnzonen	29
6.1	Grundmasse	29

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6.2	Wohnzone W I	31
6.2.1	Untergeschossbau	31
6.2.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	31
6.2.3	Nutzweise	32
6.2.4	Bauweise	32
6.2.5	Dachgestaltung	32
6.3	Wohnzone W II	32
6.3.1	Untergeschossbau	33
6.3.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	33
6.3.3	Nutzweise	33
6.3.4	Dachgestaltung	33
6.3.5	Bauweise	34
6.4	Wohnzone W III	34
6.4.1	Untergeschossbau	34
6.4.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	34
6.4.3	Nutzweise	35
6.4.4	Bauweise	35
6.4.5	Dachform im Gebiet „Maas“	35
7	Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG	35

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

6.2	Wohnzone W I	31
6.2.1	Untergeschossbau	31
6.2.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	31
6.2.3	Nutzweise	32
6.2.4	Bauweise	32
6.2.5	Dachgestaltung	32
6.3	Wohnzone W II	32
6.3.1	Untergeschossbau	33
6.3.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	33
6.3.3	Nutzweise	33
6.3.4	Dachgestaltung	33
6.3.5	Bauweise	34
6.4	Wohnzone W III	34
6.4.1	Untergeschossbau	34
6.4.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	34
6.4.3	Nutzweise	35
6.4.4	Bauweise	35
6.4.5	Dachform im Gebiet „Maas“	35
7	Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG	35

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

7.1	Grundmasse	36
7.2	Nutzweise	37
7.3	Untergeschossbau	37
7.4	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	37
7.5	Bauweise	37
8	Zone für öffentliche Bauten	38
8.1	Grundmasse	38
9	Freihaltezone F	38
10	Ergänzende Bauvorschriften	38
10.1	Grenz- und Gebäudeabstände	38
10.1.1	Grosser und kleiner Grundabstand	38
10.1.2	Mehrlängenzuschlag	39
10.1.3	Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude	39
10.1.4	Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau	39
10.1.5	Grenzbau für Hauptgebäude	40
10.1.6	Grenzbau für besondere Gebäude	40
10.1.7	Anbau und Grenzbau in der Wohnzone W I	41

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

7.1	Grundmasse	36
7.2	Nutzweise	37
7.3	Untergeschossbau	37
7.4	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	37
7.5	Bauweise	37
8	Zone für öffentliche Bauten	38
8.1	Grundmasse	38
9	Freihaltezone F	38
10	Ergänzende Bauvorschriften	38
10.1	Grenz- und Gebäudeabstände	38
10.1.1	Grosser und kleiner Grundabstand	38
10.1.2	Mehrlängenzuschlag	39
10.1.3	Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude	39
10.1.4	Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau	39
10.1.5	Grenzbau für Hauptgebäude	40
10.1.6	Grenzbau für besondere Gebäude	40
10.1.7	Anbau und Grenzbau in der Wohnzone W I	41

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.1.8	Verminderter Grundabstand für besondere Gebäude	41
10.1.9	Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten	42
10.1.10	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	42
10.2	Kinderspielflächen	43
10.3	Abstellplatzflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	43
10.4	Einschränkungen der Nutzweise	44
10.5	Gestaltungsplanpflicht	44
11	Weitere Festlegungen	45
11.1	Arealüberbauungen	45
11.1.1	Mindestarealflächen	45
11.1.2	Nutzungszuschlag	45
11.1.3	Grenz- und Gebäudeabstände	45

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

10.1.8	Verminderter Grundabstand für besondere Gebäude	41
10.1.9	Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten	42
10.1.10	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	42
10.2	Kinderspielflächen	43
10.3	Abstellplatzflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	43
10.4	Einschränkungen der Nutzweise	44
10.5	Gestaltungsplanpflicht	44
11	Weitere Festlegungen	45
11.1	Arealüberbauungen	45
11.1.1	Mindestarealflächen	45
11.1.2	Nutzungszuschlag	45
11.1.3	Grenz- und Gebäudeabstände	45
12	Mehrwertausgleich	46
12.1	Erhebung einer Mehrwertabgabe	46
12.2	Erträge	46

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

12	Schlussbestimmungen	46	13	Schlussbestimmungen	46
12.1	Ausnahmebewilligungen	46	13.1	Ausnahmebewilligungen	46
13	Inkrafttreten	47	14	Inkrafttreten	47

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

1 Erlass

¹ Die Gemeinde Winkel erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

² Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan, Waldabstandslinienpläne und Kernzonenpläne

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Originalplan des Zonenplanes Mst. 1:5000, die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti, alle im Mst. 1:1000, massgebend.

² Die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti im Mst. 1:1000 gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

1 Erlass

¹ Die Gemeinde Winkel erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

² Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan, Waldabstandslinienpläne und Kernzonenpläne

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Originalplan des Zonenplanes Mst. 1:5000, die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti, alle im Mst. 1:1000, massgebend.

² Die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti im Mst. 1:1000 gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- Kernzone K
- Quartiererhaltungszone Q
- Wohnzone I W I
- Wohnzone II W II
- Wohnzone III W III
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG
- Zone für öffentliche Bauten öB

Weitere Zone

- Freihaltezone F

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- Kernzone K
- Quartiererhaltungszone Q
- Wohnzone I W I
- Wohnzone II W II
- Wohnzone III W III
- Wohnzone mit
Gewerbeerleichterung WG
- Zone für öffentliche Bauten öB

Weitere Zone

- Freihaltezone F

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

3 Empfindlichkeitsstufen

3.1 Zuordnung für die Nutzungszonen

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzone I	II
Wohnzone II	II
Wohnzone III	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
Zone für öffentliche Bauten	II
Freihaltezone	–

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

3 Empfindlichkeitsstufen

3.1 Zuordnung für die Nutzungszonen

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzone I	II
Wohnzone II	II
Wohnzone III	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
Zone für öffentliche Bauten	II
Freihaltezone	–

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

3.2 Ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

4 Kernzone K

4.1 Um- und Ersatzbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen an der bisherigen Lage, unter Beibehaltung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus und des vorhandenen Gebäudeprofils, umgebaut oder ersetzt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

3.2 Ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

4 Kernzone K

4.1 Um- und Ersatzbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen an der bisherigen Lage, unter Beibehaltung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus und des vorhandenen Gebäudeprofils, umgebaut oder ersetzt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

⁴ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung,
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

4.2 Grundmasse für Neubauten

¹ Sofern nicht Ziff. 4.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

² Hauptgebäude dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

³ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Anrechenbares Untergeschoss	max. 1 ¹⁾
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.5m

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

⁴ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung,
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

4.2 Grundmasse für Neubauten

¹ Sofern nicht Ziff. 4.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

² Hauptgebäude dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

³ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Anrechenbares Untergeschoss	max. 1 ¹⁾
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.5m

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

Firsthöhe / Dachneigung	
max. m bzw. Grad	7.0 / 45° ²⁾
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. 27.0m
Gebäudebreite	max. 14.0m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0m
Kleiner Grenzabstand	min. 4.0m

¹⁾ Das anrechenbare Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Fläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen, ausgebaut werden.

²⁾ Beide Werte gelten als Maximalwerte.

⁴ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist für Hauptgebäude zulässig, wo dies in den Kernzonenplänen durch die Lage von Baubegrenzungslinien gestattet ist. Für unterirdische Gebäude und besondere Gebäude gelten die Baubegrenzungslinien als Mindestabstand von der Strassengrenze.

⁵ Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

Firsthöhe / Dachneigung	
max. m bzw. Grad	7.0 / 45° ²⁾
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. 27.0m
Gebäudebreite	max. 14.0m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0m
Kleiner Grenzabstand	min. 4.0m

¹⁾ Das anrechenbare Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Fläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen, ausgebaut werden.

²⁾ Beide Werte gelten als Maximalwerte.

⁴ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist für Hauptgebäude zulässig, wo dies in den Kernzonenplänen durch die Lage von Baubegrenzungslinien gestattet ist. Für unterirdische Gebäude und besondere Gebäude gelten die Baubegrenzungslinien als Mindestabstand von der Strassengrenze.

⁵ Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können ungeachtet der rot schraffierten Flächen und unter den Voraussetzungen von Ziffer 10.1.6 sowie 10.1.8 erstellt werden. Im Übrigen gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

4.3 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximalen Gesamtlänge gestattet.

4.5 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten haben sich in allen Belangen gut in die herkömmliche Bausubstanz einzuordnen.

² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Es kann eine Unterteilung mit Sprossen verlangt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können ungeachtet der rot schraffierten Flächen und unter den Voraussetzungen von Ziffer 10.1.6 sowie 10.1.8 erstellt werden. Im Übrigen gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

4.3 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximalen Gesamtlänge gestattet.

4.5 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten haben sich in allen Belangen gut in die herkömmliche Bausubstanz einzuordnen.

² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Es kann eine Unterteilung mit Sprossen verlangt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

- ³ Balkone und Lauben sind nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über die Giebelfassade hinausragen. Giebelseitig sind eingezogene fassadenbündige Loggien bis zu einer Breite von maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenbreite erlaubt. Eine Verbindung mit Balkonen oder Lauben auf der Traufseite ist nicht gestattet.
- ⁴ Bei Umbauten und Aussenrenovierungen von verputzten Fachwerkbauten kann die Wiederherstellung eines allfällig vorhandenen Sichriegels angeordnet werden.
- ⁵ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

- ³ Balkone und Lauben sind nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über die Giebelfassade hinausragen. Giebelseitig sind eingezogene fassadenbündige Loggien bis zu einer Breite von maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenbreite erlaubt. Eine Verbindung mit Balkonen oder Lauben auf der Traufseite ist nicht gestattet.
- ⁴ Bei Umbauten und Aussenrenovierungen von verputzten Fachwerkbauten kann die Wiederherstellung eines allfällig vorhandenen Sichriegels angeordnet werden.
- ⁵ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.6 Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sind auch andere Dachformen gestattet.

² Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Hauptgebäuden einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine gute Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

³ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel dürfen Dachvorsprünge traufseitig höchstens 70 cm und giebelseitig höchstens 50 cm betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.6 Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sind auch andere Dachformen gestattet.

² Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Hauptgebäuden einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine gute Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

³ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel dürfen Dachvorsprünge traufseitig höchstens 70 cm und giebelseitig höchstens 50 cm betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.7 Dachaufbauten, Dachfenster,
Dacheinschnitte und Sonnenkol-
lektoren

¹ Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben auszubilden. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie haben hinsichtlich Ausgestaltung dem Gebäude sowie dem ortsüblichen Bild zu entsprechen.

³ Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Zudem dürfen Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur auf der von der Strasse abgewendeten Dachfläche kombiniert angebracht werden. Dies gilt auch bei zusammengebauten Gebäuden. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über die Lage der Dachflächen im Verhältnis zur Strasse.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.7 Dachaufbauten, Dachfenster,
Dacheinschnitte und Sonnenkol-
lektoren

¹ Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben auszubilden. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie haben hinsichtlich Ausgestaltung dem Gebäude sowie dem ortsüblichen Bild zu entsprechen.

³ Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Zudem dürfen Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur auf der von der Strasse abgewendeten Dachfläche kombiniert angebracht werden. Dies gilt auch bei zusammengebauten Gebäuden. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über die Lage der Dachflächen im Verhältnis zur Strasse.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

- 4 Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis einen Meter (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.
- 5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 6 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 8 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.4 m² nicht überschreiten.
- 9 Einrichtungen für erneuerbare Energien sind gestattet, dabei darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
- 10 Bei besonders guter Gestaltung kann für die Belichtung der Dachgeschosse von herkömmlich gestalteten Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern abgewichen werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

- 4 Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis einen Meter (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.
- 5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 6 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 8 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.4 m² nicht überschreiten.
- 9 Einrichtungen für erneuerbare Energien sind gestattet, dabei darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
- 10 Bei besonders guter Gestaltung kann für die Belichtung der Dachgeschosse von herkömmlich gestalteten Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern abgewichen werden.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.8 Gebäudeveränderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen

- ¹ Das anrechenbare Untergeschoss darf nur für Haus- und Kellerzugänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gegenüber dem gewachsenen Terrain abgegraben werden.
- ² Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten wieder herzustellen.
- ³ Vorgärten, Vorplätze und Laufbrunnen sind als solche zu erhalten. Abweichungen sind gestattet, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird. Im Bereich der Vorplätze sind einzelne Abstellplätze gestattet.
- ⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische zu ersetzen.
- ⁵ Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.

4.9 Reklameanlagen

- ¹ Reklamen dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.8 Gebäudeveränderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen

- ¹ Das anrechenbare Untergeschoss darf nur für Haus- und Kellerzugänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gegenüber dem gewachsenen Terrain abgegraben werden.
- ² Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten wieder herzustellen.
- ³ Vorgärten, Vorplätze und Laufbrunnen sind als solche zu erhalten. Abweichungen sind gestattet, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird. Im Bereich der Vorplätze sind einzelne Abstellplätze gestattet.
- ⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische zu ersetzen.
- ⁵ Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.

4.9 Reklameanlagen

- ¹ Reklamen dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

² Leucht- und Fremdreklamen sind nicht zulässig.

4.10 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

4.11 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

4.12 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist nur gestattet, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

4.13 Fachberatung

Der Gemeinderat steht der Bauherrschaft in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck auf ihre Kosten Berater beziehen und Fachgutachten erstellen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

² Leucht- und Fremdreklamen sind nicht zulässig.

4.10 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

4.11 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

4.12 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist nur gestattet, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

4.13 Fachberatung

Der Gemeinderat steht der Bauherrschaft in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck auf ihre Kosten Berater beziehen und Fachgutachten erstellen.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5 Quartiererhaltungszone

Die der Quartiererhaltungszone zugewiesenen Quartiere Angelrain und Tüfwis / Spichergasse sollen in ihrer Nutzungsstruktur und baulichen Gliederung erhalten werden.

5.1 Bauvorschriften

¹ Die nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen sind in ihrer Erscheinung und ihrem architektonischen Ausdruck zu erhalten.

² Bauliche Massnahmen und die Farbgebung haben sich gut in die bestehenden Überbauungen einzufügen und sind den grundsätzlichen Gestaltungsmerkmalen unterzuordnen.

³ Es sind oberirdische Vergrösserungen (inkl. verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten), die in einem angemessenem Verhältnis zum heutigen Bauvolumen stehen, zulässig. An unterirdische Vergrösserungen, die das gewachsene sowie das gestaltete Terrain nicht überragen, werden keine Anforderungen gestellt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5 Quartiererhaltungszone

Die der Quartiererhaltungszone zugewiesenen Quartiere Angelrain und Tüfwis / Spichergasse sollen in ihrer Nutzungsstruktur und baulichen Gliederung erhalten werden.

5.1 Bauvorschriften

¹ Die nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen sind in ihrer Erscheinung und ihrem architektonischen Ausdruck zu erhalten.

² Bauliche Massnahmen und die Farbgebung haben sich gut in die bestehenden Überbauungen einzufügen und sind den grundsätzlichen Gestaltungsmerkmalen unterzuordnen.

³ Es sind oberirdische Vergrösserungen (inkl. verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten), die in einem angemessenem Verhältnis zum heutigen Bauvolumen stehen, zulässig. An unterirdische Vergrösserungen, die das gewachsene sowie das gestaltete Terrain nicht überragen, werden keine Anforderungen gestellt.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5.2 Dachgestaltung

Die bestehenden Dachformen bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind zu erhalten.

5.3 Nutzweise

Es gelten die Nutzungsvorschriften für Wohnzonen gemäss § 52 PBG.

5.4 Abbruch und Wiederaufbau

¹ Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

² Solche Ersatzbauten dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe wieder erstellt werden.

5.5 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5.2 Dachgestaltung

Die bestehenden Dachformen bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind zu erhalten.

5.3 Nutzweise

Es gelten die Nutzungsvorschriften für Wohnzonen gemäss § 52 PBG.

5.4 Abbruch und Wiederaufbau

¹ Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

² Solche Ersatzbauten dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe wieder erstellt werden.

5.5 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5.6 Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain

- ¹ Im Quartier Angelrain darf das oberirdische Volumen von Hauptgebäuden wie es aufgrund der Teilbauordnung 1969 ursprünglich bestand, um max. einen Fünftel pro Grundstück als Anbau erweitert werden. Umfasst ein Grundstück mehr als 800 m² und beträgt die Überbauungsziffer des Hauptgebäudes, inkl. der möglichen Erweiterung, weniger als 20%, so kann eine Überbauungsziffer von 20% geltend gemacht werden.
- ² Zusätzlich sind verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften bis zu einer Fläche von max. 20 m² zulässig.
- ³ Aufstockungen und Aufbauten sind nicht gestattet.
- ⁴ Vertikale Versätze von Anbauten gegenüber den bestehenden Bauten sind bis zu max. 1.5 m zulässig.
- ⁵ Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von max. 5%.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5.6 Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain

- ¹ Im Quartier Angelrain darf das oberirdische Volumen von Hauptgebäuden wie es aufgrund der Teilbauordnung 1969 ursprünglich bestand, um max. einen Fünftel pro Grundstück als Anbau erweitert werden. Umfasst ein Grundstück mehr als 800 m² und beträgt die Überbauungsziffer des Hauptgebäudes, inkl. der möglichen Erweiterung, weniger als 20%, so kann eine Überbauungsziffer von 20% geltend gemacht werden.
- ² Zusätzlich sind verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften bis zu einer Fläche von max. 20 m² zulässig.
- ³ Aufstockungen und Aufbauten sind nicht gestattet.
- ⁴ Vertikale Versätze von Anbauten gegenüber den bestehenden Bauten sind bis zu max. 1.5 m zulässig.
- ⁵ Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von max. 5%.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5.7 Sonderbauvorschriften für das
Quartier Tüfwis / Spichergasse

¹ Die Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 BZO überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

² Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine teilweise Neuüberbauung des Gebietes einerseits sowie eine Verdichtung nach innen andererseits. Ausserdem sollen, unbesehen der Neuüberbauung, die vorhandenen Wohnqualitäten sowie die quartiertypischen Merkmale gesichert werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5.7 Sonderbauvorschriften für das
Quartier Tüfwis / Spichergasse

¹ Die Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 BZO überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

² Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine teilweise Neuüberbauung des Gebietes einerseits sowie eine Verdichtung nach innen andererseits. Ausserdem sollen, unbesehen der Neuüberbauung, die vorhandenen Wohnqualitäten sowie die quartiertypischen Merkmale gesichert werden.

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind gemäss den Anforderungen von § 71 PBG besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

b) Das Bebauungskonzept wird in einem das gesamte Gebiet der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse umfassenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten. Eine Aufteilung auf mehrere Gestaltungspläne ist nicht gestattet.

c) Ein Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

⁴ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und den dazugehörenden Gestaltungsplan in der Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse:

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind gemäss den Anforderungen von § 71 PBG besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

b) Das Bebauungskonzept wird in einem das gesamte Gebiet der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse umfassenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten. Eine Aufteilung auf mehrere Gestaltungspläne ist nicht gestattet.

c) Ein Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

⁴ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und den dazugehörenden Gestaltungsplan in der Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse:

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

Grösste Höhe m ü. M. (Gebäude- und Gesamthöhe):	
- östlich der Spichergasse	
- Teilbereich A1)	472.00
- Teilbereich B1)	468.00

Gebäude- und Gesamthöhe max. m:	
- westlich der Spichergasse	16.5

Gebäuelänge max. m:	
- östlich der Spichergasse	50.0
- westlich der Spichergasse	80.0

Baummassenziffer max. m ³ /m ²	3.0
--	-----

Abstände:	
- Grosser Grundabstand min. m	12.0
- Kleiner Grundabstand min. m	8.0
- Grundabstand min. m im Teilbereich A1) östlich der Spichergasse	12.0

¹⁾ Abgrenzung der Teilbereiche A und B gemäss Eintrag im Zonenplan.

⁵ Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Abstand von Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen von mindestens 3.5 m soweit der Abstand nicht durch Baulinien festgelegt ist.

⁶ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe nicht vorgeschrieben.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

Grösste Höhe m ü. M. (Gebäude- und Gesamthöhe):	
- östlich der Spichergasse	
- Teilbereich A ¹⁾	472.00
- Teilbereich B ¹⁾	468.00

Gebäude- und Gesamthöhe max. m:	
- westlich der Spichergasse	16.5

Gebäuelänge max. m:	
- östlich der Spichergasse	50.0
- westlich der Spichergasse	80.0

Baummassenziffer max. m ³ /m ²	3.0
--	-----

Abstände:	
- Grosser Grundabstand min. m	12.0
- Kleiner Grundabstand min. m	8.0
- Grundabstand min. m im Teilbereich A ¹⁾ östlich der Spichergasse	12.0

¹⁾ Abgrenzung der Teilbereiche A und B gemäss Eintrag im Zonenplan.

⁵ Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Abstand von Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen von mindestens 3.5 m soweit der Abstand nicht durch Baulinien festgelegt ist.

⁶ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe nicht vorgeschrieben.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

⁷ Abgrabungen sind bis maximal 1.0 m unter den gewachsenen Boden und bis zur Hälfte des betreffenden Gebäudeumfanges gestattet.

⁸ Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln:

- Sicherstellen eines einheitlichen sowie zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung des überwiegenden Weiterbestandes des Gebäudes Vers. Nr. 551.
- Sicherstellen von qualitativollen Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen.
- Sicherstellen des Erhalts des Charakters der Quartiererhaltungszone.
- Sicherstellen eines besonders sorgfältig gestalteten Überganges zu den umgebenden Bebauungen.
- Sicherstellen, dass der Verlauf des gewachsenen Bodens im Wesentlichen erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die archäologische Zone bzw. die sich daraus ergebenden Massgaben berücksichtigt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

⁷ Abgrabungen sind bis maximal 1.0 m unter den gewachsenen Boden und bis zur Hälfte des betreffenden Gebäudeumfanges gestattet.

⁸ Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln:

- Sicherstellen eines einheitlichen sowie zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung des überwiegenden Weiterbestandes des Gebäudes Vers. Nr. 551.
- Sicherstellen von qualitativollen Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen.
- Sicherstellen des Erhalts des Charakters der Quartiererhaltungszone.
- Sicherstellen eines besonders sorgfältig gestalteten Überganges zu den umgebenden Bebauungen.
- Sicherstellen, dass der Verlauf des gewachsenen Bodens im Wesentlichen erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die archäologische Zone bzw. die sich daraus ergebenden Massgaben berücksichtigt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

- Schaffen der Voraussetzungen für die Anordnung eines freistehenden Kindergartens im Teilbereich B gemäss Eintrag im Zonenplan.
- Schaffen der Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Haushaltformen insbesondere auch mit Familienwohnungen.
- Sicherstellen, dass alle neu erstellten Wohneinheiten alters- und behindertengerecht zugänglich und hierfür benutzbar sind. Ausserdem muss das Innere aller neu erstellten Wohneinheiten an die Bedürfnisse von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung anpassbar sein.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

- Schaffen der Voraussetzungen für die Anordnung eines freistehenden Kindergartens im Teilbereich B gemäss Eintrag im Zonenplan.
- Schaffen der Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Haushaltformen insbesondere auch mit Familienwohnungen.
- Sicherstellen, dass alle neu erstellten Wohneinheiten alters- und behindertengerecht zugänglich und hierfür benutzbar sind. Ausserdem muss das Innere aller neu erstellten Wohneinheiten an die Bedürfnisse von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung anpassbar sein.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6 Wohnzonen

6.1 Grundmasse

Zone		W I	W II	W III
Anrechenbares Untergeschoss ¹⁾	max.	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	4.8	4.8	8.1 ²⁾
Dachgeschoss	max.	2	2	2
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	-	-	2.1
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Satteldächern von mindestens 35° Neigung	max. m ³ /m ²	-	-	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	-	-	0.3
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	20	25	-
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	7	7	-
Freiflächenziffer	min. %	35	35	30
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	10.0	10.0	8.0
	min. m	-	-	10.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	5.0	5.0	4.0
	min. m	-	-	5.0

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

6 Wohnzonen

6.1 Grundmasse

Zone		W I	W II	W III
Anrechenbares Untergeschoss ¹⁾	max.	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	4.8	4.8	8.1 ²⁾
Dachgeschoss	max.	2	2	2
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	-	-	2.1
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Satteldächern von mindestens 35° Neigung	max. m ³ /m ²	-	-	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	-	-	0.3
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	20	25	-
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	7	7	-
Freiflächenziffer	min. %	35	35	30
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	10.0	10.0	8.0
	min. m	-	-	10.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	5.0	5.0	4.0
	min. m	-	-	5.0

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

Gebäudelänge / Gesamtlänge max. m 20.0 25.0 30.0

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen über die Freilegung von Untergeschossen in den jeweiligen Zonenbestimmungen vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone W III, ausser in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas", kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

Gebäudelänge / Gesamtlänge max. m 20.0 25.0 30.0

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen über die Freilegung von Untergeschossen in den jeweiligen Zonenbestimmungen vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone W III, ausser in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas", kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6.2 Wohnzone W I

Die Wohnzone W I dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

6.2.1 Untergeschossausbau

¹ Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist der Ausbau des Untergeschosses nicht gestattet.

² Das anrechenbare Untergeschoss darf bis zu zwei Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.2.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses ist nur auf der Talseite gestattet.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

6.2 Wohnzone W I

Die Wohnzone W I dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

6.2.1 Untergeschossausbau

¹ Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist der Ausbau des Untergeschosses nicht gestattet.

² Das anrechenbare Untergeschoss darf bis zu zwei Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.2.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses ist nur auf der Talseite gestattet.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

6.2.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Viertel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.2.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist für maximal zwei zusammengebaute Wohnhäuser im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.2.5 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3 Wohnzone W II

Die Wohnzone W II dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

6.2.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Viertel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.2.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist für maximal zwei zusammengebaute Wohnhäuser im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.2.5 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3 Wohnzone W II

Die Wohnzone W II dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6.3.1 Untergeschossausbau

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.3.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

6.3.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.3.4 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

6.3.1 Untergeschossausbau

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.3.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

6.3.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.3.4 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3.5 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4 Wohnzone W III

Die Wohnzone W III ist für eine Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern vorgesehen.

6.4.1 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

6.4.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Das anrechenbare Untergeschoss darf um max. 1.0 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3.5 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4 Wohnzone W III

Die Wohnzone W III ist für eine Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern vorgesehen.

6.4.1 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

6.4.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Das anrechenbare Untergeschoss darf um max. 1.0 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6.4.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Betriebe bis zu max. der Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.4.4 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4.5 Dachform im Gebiet „Maas“

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas" sind nur Flachdächer zulässig.

7 Wohnzone mit Gewerbe- leichterung WG

Die Wohnzone mit Gewerbeleichterung ist für eine differenzierte Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

6.4.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Betriebe bis zu max. der Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.4.4 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4.5 Dachform im Gebiet „Maas“

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas" sind nur Flachdächer zulässig.

7 Wohnzone mit Gewerbe- leichterung WG

Die Wohnzone mit Gewerbeleichterung ist für eine differenzierte Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

7.1 Grundmasse

			Abweichende Bestimmungen für die WG Büelhof
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	
Gebäudehöhe ²⁾	max. m	8.1	
Dachgeschosse	max.	2	
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²		3.25
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	2.1	-
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Satteldächern von mind. 35° Neigung	max. m ³ /m ²	2.5	-
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.75	-
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.5	-
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	8.0 10.0	8.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	4.0 5.0	4.0
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. m	40.0	30.0

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

7.1 Grundmasse

			Abweichende Bestimmungen für die WG Büelhof
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	
Gebäudehöhe ²⁾	max. m	8.1	
Dachgeschosse	max.	2	
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²		3.25
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	2.1	-
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Satteldächern von mind. 35° Neigung	max. m ³ /m ²	2.5	-
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.75	-
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.5	-
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	8.0 10.0	8.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	4.0 5.0	4.0
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. m	40.0	30.0

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen gemäss 7.3 und 7.4 vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden. Davon ausgenommen ist das Gebiet der WG Büelhof.

7.2 Nutzweise

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

7.3 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel, im Gebiet Büelhof die Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

7.4 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Die zu Wohnzwecken genutzten Teile des anrechenbaren Untergeschosses dürfen um max. 1.0 m; die gewerblich genutzten Teile um max. 1.5 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

7.5 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen gemäss 7.3 und 7.4 vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden. Davon ausgenommen ist das Gebiet der WG Büelhof.

7.2 Nutzweise

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

7.3 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel, im Gebiet Büelhof die Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

7.4 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Die zu Wohnzwecken genutzten Teile des anrechenbaren Untergeschosses dürfen um max. 1.0 m; die gewerblich genutzten Teile um max. 1.5 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

7.5 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

8 Zone für öffentliche Bauten öB

8.1 Grundmasse

1

Gebäudehöhe max. m	11.4
Dachgeschosse max.	2
Grundabstand allseitig min. m	3.50

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

³ Geschlossene Bauweise ist zulässig.

9 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und §§ 61 – 64 Planungs- und Baugesetz.

10 Ergänzende Bauvorschriften

10.1 Grenz- und Gebäudeabstände

10.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

8 Zone für öffentliche Bauten öB

8.1 Grundmasse

1

Gebäudehöhe max. m	11.4
Dachgeschosse max.	2
Grundabstand allseitig min. m	3.50

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

³ Geschlossene Bauweise ist zulässig.

9 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und §§ 61 – 64 Planungs- und Baugesetz.

10 Ergänzende Bauvorschriften

10.1 Grenz- und Gebäudeabstände

10.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

10.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W I, W II und W III um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG sowie in der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 erhöht sich der Grundabstand um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 25.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

10.1.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt.

10.1.4 Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau

Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als ein Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden zur Bestimmung der Fassaden- und der Gebäudelänge die Masse beider Gebäude zusammengerechnet.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

10.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W I, W II und W III um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG sowie in der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 erhöht sich der Grundabstand um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 25.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

10.1.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt.

10.1.4 Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau

Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als ein Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden zur Bestimmung der Fassaden- und der Gebäudelänge die Masse beider Gebäude zusammengerechnet.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

10.1.5 Grenzbau für Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist der Grenzbau oder die geschlossene Überbauung, unter Vorbehalt von Ziffer 6.2.4, erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

10.1.6 Grenzbau für besondere Gebäude

Besondere Gebäude deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie:

- gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen;
- überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

10.1.5 Grenzbau für Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist der Grenzbau oder die geschlossene Überbauung, unter Vorbehalt von Ziffer, erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

10.1.6 Grenzbau für besondere Gebäude

Besondere Gebäude deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie:

- gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen;
- überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.1.7 Anbau und Grenzbau in der
Wohnzone W I

¹ In der Wohnzone W I ist der Anbau von besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 22.0 m gestattet.

² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W I durch angebaute besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 44.0 m gestattet. Werden die angebauten besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 22.0 m zulässig.

10.1.8 Verminderter Grundabstand für
besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, gilt ein verminderter Grenzabstand von mindestens 1.75 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

10.1.7 Anbau und Grenzbau in der
Wohnzone W I

¹ In der Wohnzone W I ist der Anbau von besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 22.0 m gestattet.

² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W I durch angebaute besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 44.0 m gestattet. Werden die angebauten besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 22.0 m zulässig.

10.1.8 Verminderter Grundabstand für
besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, gilt ein verminderter Grenzabstand von mindestens 1.75 m.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.1.9 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Soweit eine Ausnutzungsbeschränkung besteht (Überbauungs- oder Baumassenziffer), können verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Quartiererhaltungszone, bis zu 10% der Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume, inkl. inneren Trennwänden und Erschliessungsflächen, zusätzlich, ohne Anrechnung an die Ausnutzungsbestimmungen, erstellt werden.

10.1.10 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.50 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

10.1.9 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Soweit eine Ausnutzungsbeschränkung besteht (Überbauungs- oder Baumassenziffer), können verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Quartiererhaltungszone, bis zu 10% der Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume, inkl. inneren Trennwänden und Erschliessungsflächen, zusätzlich, ohne Anrechnung an die Ausnutzungsbestimmungen, erstellt werden.

10.1.10 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.50 m.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.2 Kinderspielflächen

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.
- ² Die Spielflächen haben mindestens 10% der Summe aller zu Wohnzwecken dienenden Geschossflächen (ohne Ausenmauern) zu betragen.
- ³ Die Spielflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

10.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen (als Richtlinie gilt die kant. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen).

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

10.2 Kinderspielflächen

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.
- ² Die Spielflächen haben mindestens 10% der Summe aller zu Wohnzwecken dienenden Geschossflächen (ohne Ausenmauern) zu betragen.
- ³ Die Spielflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

10.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen (als Richtlinie gilt die kant. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen).

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.4 Einschränkung der Nutzweise

Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in allen Zonen nicht gestattet.

10.5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet gilt im Hinblick auf eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen einerseits und einer qualitativ guten Bebauung eingeschlossen die Gestaltung des öffentlichen Raumes andererseits, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

² Sofern eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

10.4 Einschränkung der Nutzweise

Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in allen Zonen nicht gestattet.

10.5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet gilt im Hinblick auf eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen einerseits und einer qualitativ guten Bebauung eingeschlossen die Gestaltung des öffentlichen Raumes andererseits, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

² Sofern eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

11 Weitere Festlegungen

11.1 Arealüberbauungen

11.1.1 Mindestarealflächen

¹ In der Wohnzone W II beträgt die Mindestarealfläche 2'000 m²; in der Wohnzone W III und in der Wohnzone mit Gewerbebe-
leichterung WG 4'000 m².

² In den übrigen Zonen und in der Wohn-
zone mit Gewerbebeleichterung WG Büel-
hof sind Arealüberbauungen nicht zuläs-
sig.

11.1.2 Nutzungszuschlag

Die Überbauungsziffer bzw. die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

11.1.3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

11 Weitere Festlegungen

11.1 Arealüberbauungen

11.1.1 Mindestarealflächen

¹ In der Wohnzone W II beträgt die Mindestarealfläche 2'000 m²; in der Wohnzone W III und in der Wohnzone mit Gewerbebe-
leichterung WG 4'000 m².

² In den übrigen Zonen und in der Wohn-
zone mit Gewerbebeleichterung WG Büel-
hof sind Arealüberbauungen nicht zuläs-
sig.

11.1.2 Nutzungszuschlag

Die Überbauungsziffer bzw. die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

11.1.3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

12 Mehrwertausgleich

12.1 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 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

12.2 Erträge

¹ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Umsetzung gemäss Musterbestimmungen des ARE

Umsetzung gemäss Musterbestimmungen des ARE

12 Schlussbestimmungen

12.1 Ausnahmegewilligungen

Ausnahmegewilligungen richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz, insbesondere § 220 PBG.

13 Schlussbestimmungen

13.1 Ausnahmegewilligungen

Ausnahmegewilligungen richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz, insbesondere § 220 PBG.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

13 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

14 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunaler Mehrwertausgleich

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Genehmigung

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Nutzungsplanung, Gemeinde Winkel

Projektnummer: S2021-402

Dokument: Erläuternder Bericht

Auftraggeber:
Gemeinde Winkel

Stand:
Genehmigung

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Zürich
Anna Fässler
Jonas Grubenmann

z:\4_winkel\s2021-
402_revision_bzo_und_zonenplan\01_rap\05_bericht\01_pmb\20230530_winkel_teilrev_np_mwa_bericht_nach_art_47_rpv.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Inhalt der Teilrevision	5
1.3	Ziele der Teilrevision	6
2.	Verfahren	6
3.	Übergeordnete Vorgaben	6
3.1	Bund	6
3.2	Kanton	7
4.	Anpassung der Bau- und Zonenordnung	7
4.1	Inhaltliche Anpassungen	7
4.2	Verzicht	7
4.2.1	Fazit	8
4.3	Freifläche	8
4.3.1	Vorbemerkungen zur Immobilienmarktanalyse	9
4.3.2	Analyse Wohnzonen anhand der Baulandstatistik	10
4.3.3	Analyse über das Nutzungsmass bei Wohnnutzungen	11
4.3.4	Analyse über das Nutzungsmass bei Gewerbenutzungen	12
4.3.5	Grundstücksgrössen	14
4.3.6	Fazit	15
4.4	Bestimmung Abgabesatz	15
4.4.1	Fazit	15
5.	Fälligkeit der Mehrwertabgabe	16
6.	Auswirkungen der Teilrevision	16
6.1	Auswirkungen auf Gemeinde	16
6.1.1	Städtebauliche Verträge	16
6.1.2	Aufwand und Erträge	16
6.2	Grundstückgewinnsteuer	16
6.3	Auswirkungen auf Grundeigentümer	17
7.	Beurteilung	18
7.1	Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung	18
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	18

8.	Mitwirkung	18
8.1	Kantonale Vorprüfung	18
8.2	Anhörung	18
8.3	Öffentliche Auflage	18
9.	Festsetzung und Genehmigung	18
10.	Anhang	19
10.1	Lageklassentabelle Wohnen, unattraktive Lage	19
10.2	Lageklassentabelle Wohnen, attraktive Lage	20
10.3	Lageklassentabelle Gewerbe, unattraktive Lage	21
10.4	Lageklassentabelle Gewerbe, attraktive Lage	22
10.5	Preisspektren Eigentumswohnungen	23
10.6	Preisspektren Geschäft, Büro- und Verkaufsflächen	24
11.	Beilage	26
11.1	Auswertung Anhörung	26

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes haben die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu regeln. Der Kanton Zürich kommt diesem Auftrag im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 28. Oktober 2019 nach. Das Mehrwertausgleichsgesetz MAG und die Mehrwertausgleichsverordnung MAV vom 30. September 2020 sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen.

Der durch eine Planungsmassnahme bedingte Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.¹

Das MAG unterscheidet zwischen dem kantonalen (Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten) und dem kommunalen Mehrwertausgleich (Umzonungen und Aufzonungen). Den kommunalen Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, regeln die Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Abs. 1 MAG). Gemäss § 4 MAV legen die Gemeinden die Freifläche und den Abgabesatz einheitlich für ihr Gemeindegebiet fest. Den Gemeinden bleibt hierfür eine Frist bis zum 1. März 2025.

Gemäss § 19 Abs. 3 MAV dürfen die Gemeinden einen Abgabesatz von höchstens 40% festlegen. Gemäss Bundesgerichtsurteil «Meikirch» (1C_233/2021) war der Mindestabgabesatz zwischenzeitlich bei 20% angesetzt und ein Verzicht der Gemeinden auf die Einführung des Mehrwertausgleichs bei Auf- und Umzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich) unzulässig. Entsprechend der parlamentarischen Diskussion im Rahmen der Anpassung des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) hat der Kanton Zürich diese Praxis geändert. Ein Verzicht ist seit März 2024 wieder möglich. Der Mindestabgabesatz für Um- und Aufzonungen ist seither nicht mehr abschliessend definiert. Er darf allerdings nicht auf 0% festgelegt werden.

1.2 Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision führt die Gemeinde Winkel den Mehrwertausgleich gemäss MAG und MAV ein. Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wird mit dem neuen Artikel 12 «Mehrwertausgleich» ergänzt. Es wird der Musterartikel des Kantons übernommen. In der Kompetenz der Gemeinde liegt die Festlegung des Abgabesatzes und die Bestimmung der Freifläche (Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen)². Gemäss MAG und MAV haben die Gemeinden folgenden Spielraum bei der Festlegung des MWA:

1. Festlegen der Freifläche: 1'200 bis 2'000 m²
2. Bestimmung des Abgabesatzes: höchstens 40% (des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts)

Parallel zur vorliegenden Teilrevision wurde ein Fondsreglement erarbeitet, welches zeitgleich eingeführt wird (Beilage 11.1). Gemäss Schreiben des ARE vom 12. Februar 2020 wird das Fondsreglement vom ARE nicht geprüft.

¹ Gemäss § 3 MAG

² Gemäss § 19 Abs. 2 und 3 MAG

1.3 Ziele der Teilrevision

Ziel der Teilrevision ist die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss Vorgaben des Kantons und der Rechtsprechung des Bundes. Damit wird die gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe auf kommunaler Stufe geschaffen. Basis für Festlegung der Freifläche ist eine Immobilienmarktanalyse für die Gemeinde Winkel.

2. Verfahren

Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwerts in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese unverändert übernommen, kommen gemäss Schreiben des Kantons vom 12. Februar 2020 verkürzte Bearbeitungszeiten zum Zug. Der Bericht im Sinne von Art. 47 RPV kann sich auf Ausführungen zur Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche beschränken.

Die Gemeinde übernimmt die Musterbestimmungen unverändert und geht daher von einem beschleunigten Verfahren aus. In der nachfolgenden Tabelle ist der Planungsablauf chronologisch aufgelistet.

Verfahrensschritte	Tätigkeiten	Termine
Entwurf	Aufarbeitung Grundlagen Analyse Immobilienmarkt und mögliche Auswirkungen der Parameterfestlegung Entwurf der kommunalen Nutzungsplanung - Bau- und Zonenordnung - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	Februar-März 2023
	Parallel dazu Entwurf des Fondsreglements	Februar-März 2023
	Besprechung Arbeitsgruppe	Mai 2023
Vorprüfung und Mitwirkung	Vorprüfung	20.09.-03.10.2023
	Die öffentliche Auflage (60 Tage) findet parallel zur Vorprüfung statt	29.09.-28.11.2023
	Anhörung nach- und nebengeordnete Planungsträger	29.09.-28.11.2023
	Behandlung der Einwendungen und Hinweise aus der Vorprüfung Behandlung der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage Behandlung der Rückmeldungen im Rahmen der Anhörung	Nov.-Dez. 2023
Festsetzung und Genehmigung	Verabschiedung durch den Gemeinderat	22.05.2024
	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	09.09.2024
	Einreichung zur Genehmigung	September 2024

Tab. 1: Schritte zur Erarbeitung der Teilrevision

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Bund

- Raumplanungsgesetz, RPG
- Raumplanungsverordnung, RPV

3.2 Kanton

- Mehrwertausgleichsgesetz, MAG
- Mehrwertausgleichsverordnung, MAV
- Entsprechende Merkblätter und Mustervorlagen

4. Anpassung der Bau- und Zonenordnung

4.1 Inhaltliche Anpassungen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel wird mit einem zusätzlichen Artikel 12 ergänzt. Die Musterbestimmungen werden unverändert übernommen, lediglich die Freifläche und der Abgabesatz werden durch die Gemeinde bestimmt. Der neue Artikel 12 lautet wie folgt:

12 Mehrwertausgleich

12.1 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 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

12.2 Erträge

¹ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Abb. 1: Neuer Artikel 12 Mehrwertausgleich

Durch das Einfügen des neuen Artikels werden die nachfolgenden Artikel 12 Schlussbestimmungen, 12.1 Ausnahmegewilligungen und 13 Inkrafttreten neu nummeriert (+1).

Inhaltsverzeichnis	Seite	Inhaltsverzeichnis	Seite
12	Schlussbestimmungen	12	Mehrwertausgleich
12.1	Ausnahmegewilligungen	12.1	Erhebung einer Mehrwertabgabe
13	Inkrafttreten	12.2	Erträge
		13	Schlussbestimmungen
		13.1	Ausnahmegewilligungen
		14	Inkrafttreten

Tab. 2: Ergänzung des Artikels 12 Mehrwertausgleich in der Bau- und Zonenordnung (Änderungen in rot)

4.2 Verzicht

Entsprechend der parlamentarischen Diskussion im Rahmen der Anpassung des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) ist ein Verzicht auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit März 2024 wieder möglich. Bei einem Verzicht kann die Gemeinde künftig keine städtebaulichen Verträge mehr abschliessen. § 19 Abs. 6 MAG sieht einen Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge nur anstelle der Abgabe vor.

Städtebauliche Verträge bieten den Vorteil, dass sie schnelle und flexible Lösungen für Entwicklungen ermöglichen. So können beispielsweise anstelle von Geldwerten durch Sachleistungen,

wie Erstellung von Infrastruktur durch die private Bauherrschaft vereinbart werden, welche dem Quartier oder gar der gesamten Bevölkerung zugutekommen.

Die Höhe des Abgabesatzes definiert grundsätzlich die Verhandlungsbasis zwischen der Gemeinde und den privaten Grundeigentümern, wenn statt eines monetären Ausgleichs ein städtebaulicher Vertrag verhandelt wird. Wobei im Vertrag vom festgelegten Abgabesatz abgewichen werden kann. Um die Verhandlungsbasis der Gemeinde zu stärken empfiehlt sich folglich den Abgabesatz hoch anzusetzen.

4.2.1 Fazit

Die Gemeinde Winkel hat in jüngerer Vergangenheit in hohem Masse von einem städtebaulichen Vertrag profitiert. Diese Option soll auch für die Zukunft erhalten bleiben. Dafür ist die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs erforderlich. Mit der Festlegung des maximalen Abgabesatzes von 40% sichert sich die Gemeinde eine optimale Verhandlungsbasis.

4.3 Freifläche

Wie bereits in Kapitel 1.2 haben die Gemeinden gemäss MAG die vom Mehrwertausgleich befreite **«Freifläche» zu bestimmen. § 19 Abs. 2 MAG definiert den Spielraum von 1'200 bis 2'000 m².** Überschreitet der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss § 19 Abs. 2 von der Abgabe befreit wären Fr. 250'000.-, muss der Mehrwert trotzdem bemessen werden. Beträgt dieser tatsächlich mehr als Fr. 250'000.-, muss eine Abgabe erhoben werden.³ Dies bedeutet, dass bei grosser Wertsteigerung pro Quadratmeter, auch kleine Flächen von einer Abgabe betroffen sein können, obwohl diese eigentlich innerhalb der definierten Freifläche liegen würden.

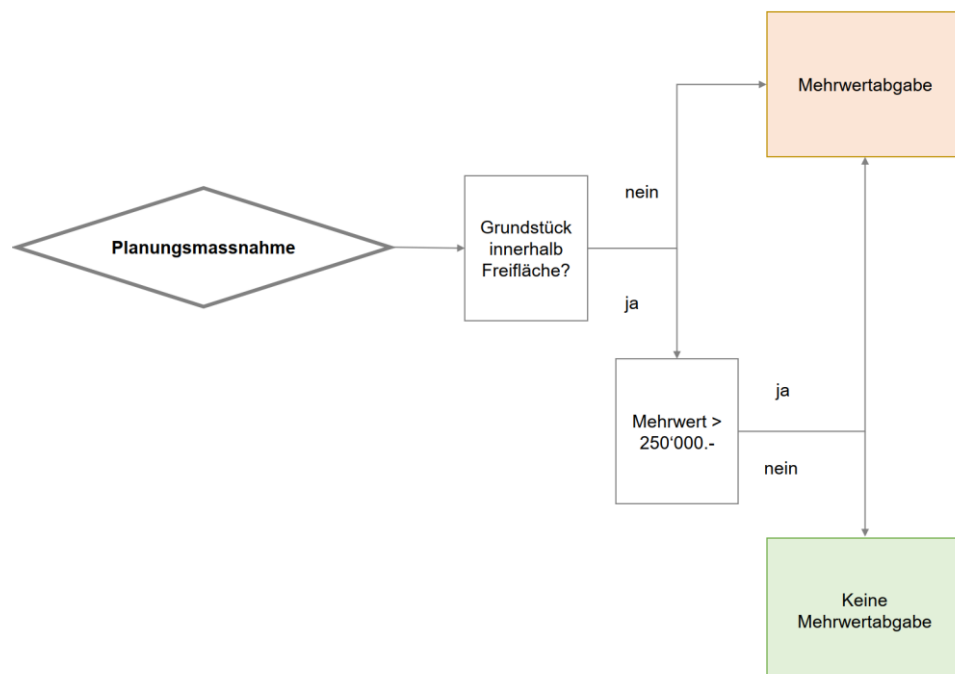


Abb. 2: Ablauf Beurteilung der Mehrwertabgabepflicht

Eine Übersicht über die Betroffenheit ergibt sich aus nachfolgender Immobilienmarktanalyse.

³ §19 Abs. 4 MAG

4.3.1 Vorbemerkungen zur Immobilienmarktanalyse

In einem ersten Schritt wird für realistische Auf- bzw. Umzonungsszenarien die Wertsteigerung pro Quadratmeter ermittelt. Untersucht werden folgende Auf- bzw. Umzonungsszenarien:

Von Zone...	... in Zone*
W I	W II
W I	W III
W II	W III
WG	WG Aufzonung Gewerbe ⁴

* Erhöhung der Wohnfläche innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen ZH in der Gemeinde Winkel ausgeschlossen

W Wohnzone

WG Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Tab. 3: Auf- bzw. Umzonungsszenarien

In der Gemeinde Winkel liegen aktuell alle Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung innerhalb oder zumindest im Grenzbereich der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich AGL. Da die Winkel dem Raumtyp «Landschaft unter Druck» zugeordnet ist, sind Aufzonungen für Wohnnutzung innerhalb der AGL ausgeschlossen und werden daher nicht weiter untersucht.

Im zweiten Schritt werden die Flächen ermittelt ab welcher die entsprechende Auf-/Umzonung einen Mehrwert von mehr als Fr. 250'000.- generiert. Die beiden Schritte erfolgen jeweils separat für «Wohnzonen» und für die Aufzonung von gewerblicher Nutzung in der «Wohnzone mit Gewerbeerleichterung».

Die Gemeinde Winkel legt das Nutzungsmass für die einzelnen Zonentypen mit einer Baumassenziffer fest. Im Rahmen der Immobilienmarktanalyse wird aufgrund der bezüglich Wertentwicklung besseren Rechenbarkeit auf die Ausnützungsziffer respektive die anrechenbare Geschossfläche abgestützt. Eine Ausnützungsziffer von 0.1 entspricht etwa einer Baumassenziffer von 0.3.

⁴ Aufzonung Wohnnutzung ausgeschlossen, da gesamte WG innerhalb Abgrenzungslinie Flughafen ZH.

4.3.2 Analyse Wohnzonen anhand der Baulandstatistik

Nachfolgende Tabelle zeigt die Ermittlung der durchschnittlichen Baulandpreise für Wohnzonen in der Gemeinde Winkel anhand der Baulandstatistik des Kantons Zürich. Aus dem Schätzwert und unter Berücksichtigung der Vertrauensintervalle 25 und 75⁵ ergeben sich die bei einer Auf- bzw. Umzonung generierten Mehrwerte zum heutigen Zeitpunkt.

Baulandstatistik Kt. ZH, Gemeinde Winkel			
	VT25	Schätzwert	VT75
Preis pro m ²	1'164.00	1'450.00	1'810.00
	Preisspanne		Modellwert
	von	bis	
Wohnzone I	1'100.00	1'400.00	1'250.00
Wohnzone II	1'200.00	1'600.00	1'400.00
Wohnzone III	1'500.00	1'900.00	1'700.00
Mehrwert pro m²:			
Wohnzone I -> Wohnzone II	100.00	200.00	150.00
Wohnzone I -> Wohnzone III	400.00	500.00	450.00
Wohnzone II -> Wohnzone III	300.00	300.00	300.00

Tab. 4: Baulandpreise für Wohnzonen (pro Quadratmeter) und durchschnittliche Wertsteigerung bei Um- bzw. Aufzonung (pro Quadratmeter), hergeleitet anhand der Baulandstatistik des Kantons Zürich

Die Modellwerte wurden mit Fr. 1'200.- (WI), Fr. 1'400.- (WII) und Fr. 1'700.- (WIII) angenommen. Für die weiteren Berechnungen bzw. die Ermittlung der potenziellen Mehrwerte bei einer Auf-/Umzonung wird der jeweilige Modellwert mit der entsprechenden Preisspanne verwendet.

Die Wertsteigerungen pro Quadratmeter liegen gemäss Modellrechnung bei Fr. 150.- (WI in WII), Fr. 450.- (WI in WIII) und Fr. 300.- (WII in WIII).

Aufgrund der aktuellen Quadratmeterpreise in der Gemeinde Winkel, werden auch sogenannte Freiflächen unter den Mehrwertausgleich fallen, da deren Um- bzw. Aufzonung voraussichtlich einen Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- auslöst. Welche Fälle zum heutigen Zeitpunkt davon betroffen sein werden, wird nachfolgend ermittelt.

Fläche für Mehrwert >250'000.- CHF:			
	Preisspanne		Modellwert
	von	bis	
Wohnzone I -> Wohnzone II	2'500 m ²	1'250 m ²	1'667 m ²
Wohnzone I -> Wohnzone III	625 m ²	500 m ²	556 m ²
Wohnzone II -> Wohnzone III	833 m ²	833 m ²	833 m ²

Tab. 5: Fläche, welche bei einer Umzonung gemäss Modellwerten zu einem Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- führt

⁵ «Der Schätzwert kann als Preis eines durchschnittlichen Grundstücks in einer Gemeinde interpretiert werden, entspricht also in etwa dem Median der effektiven Preise. Das Vertrauensintervall (VT) zeigt, in welchem Bereich dieser Schätzwert mit hoher Wahrscheinlichkeit liegt. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 25% (75%) liegt der tatsächliche Preis unterhalb (oberhalb) dieses Wertes. Je grösser die Bandbreite, desto höher die Unsicherheit.» (Erläuterung aus der Baulandstatistik des Kantons ZH)

4.3.3 Analyse über das Nutzungsmass bei Wohnnutzungen

Zusätzlich zur Analyse über die bekannten Landwerte wurde untersucht, wie sich eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf den relativen Landwert auswirkt. Der Mehrwert pro m² zulässiger anrechenbarer Geschossfläche (aGF) wurde über die Lagenklasse und anhand der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (vgl. Anhang 10.5) ermittelt. Die Analyse wurde mittels einer Spannweite, mit welcher unterschiedlich gute Lagen innerhalb der Gemeinde berücksichtigt werden, durchgeführt.

Lageklasse		
	von	bis
A Standort	2.00	4.00
B Nutzung	3.83	4.50
C Lage	2.83	4.17
D Erschliessung	4.25	4.75
E Marktsituation	4.50	4.50
Lageklasse	3.48	4.38
Anteil rel. Landwert	21.77%	27.40%
Anteil rel. Bautenwert	78.23%	72.60%

Tab. 6: Lageklassen Wohnen in der Gemeinde Winkel

Aufgrund der Lageklassen (Herleitung in Anhang 10.1 und 10.2) kann pro m² realisierbarer aGF folgende Erhöhung des relativen Landwerts und damit der entsprechende Mehrwert ermittelt werden.

rel. Landwerte		
	von	bis
aGF (m ²)	1.00	1.00
Anteil VMF	70.00%	70.00%
VMF	0.70	0.70
Preis pro m ² VMF	8'250.00	11'500.00
Preis pro m ² aGF	5'775.00	8'050.00
Lageklasse	3.48	4.38
Anteil rel. Landwert	21.77%	27.40%
Anteil rel. Bautenwert	78.23%	72.60%
rel. Landwert	1'257.27	2'205.36
Mehrwert pro m² aGF	1'257.27	2'205.36

Tab. 7: Relative Landwerte pro m² aGF

Daraus resultiert zum Erreichen des Schwellenwerts von Fr. 250'000.- folgende Erhöhung der aGF. Abgeleitet daraus ergeben sich minimale Flächen respektive minimale AZ-Erhöungen in gegenseitiger Abhängigkeit. Die resultierende Erhöhung der Baumassenziffer entspricht ungefähr der ermittelten AZ-Erhöung multipliziert mit Faktor drei.

AZ-Erhöung		
	von	bis
m ² aGF für MW >250'000 CHF	198.84	113.36
MW-Abgabe ab m² Landfläche:		
AZ-Erhöung um 0.05	3'976.88 m ²	2'267.20 m ²
AZ-Erhöung um 0.1	1'988.44 m ²	1'133.60 m ²
AZ-Erhöung um 0.2	994.22 m ²	566.80 m ²
AZ-Erhöung um 0.3	662.81 m ²	377.87 m ²
MW-Abgabe ab AZ-Erhöung um:		
Landfläche 1200 m ²	0.17	0.09
Landfläche 1400 m ²	0.14	0.08
Landfläche 1600 m ²	0.12	0.07
Landfläche 1800 m ²	0.11	0.06
Landfläche 2000 m ²	0.10	0.06

Tab. 8: Herleitung der erforderlichen Fläche und AZ-Erhöung zur Überschreitung des Schwellenwerts

4.3.4 Analyse über das Nutzungsmass bei Gewerbenutzungen

Die Gemeinde Winkel verfügt über keine reinen Gewerbezonon, allerdings über Mischzonen mit einem minimalen Gewerbeanteil. Für die Gewerbenutzungen wurde deshalb nur untersucht, wie sich eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf den relativen Landwert auswirkt. Der Mehrwert pro m² zulässiger anrechenbarer Geschossfläche (aGF) wurde über die Lagenklasse, anhand des Mietwerts (vgl. Anhang 10.6) und des Bruttozinssatzes ermittelt. Die Analyse wurde mittels einer Spannweite, mit welcher unterschiedlich gute Lagen innerhalb der Gemeinde berücksichtigt werden, durchgeführt.

Lageklasse		
	von	bis
A Standort	1.00	4.00
B Nutzung	5.38	5.88
C Lage	1.50	3.50
D Erschliessung	3.75	4.25
E Marktsituation	4.50	4.50
Lageklasse	3.23	4.43
Anteil rel. Landwert	20.16%	27.66%
Anteil rel. Bautenwert	79.84%	72.34%

Tab. 9: Lageklassen Wohnen in der Gemeinde Winkel

Aufgrund der Lageklassen (Herleitung in Anhang 10.3 und 10.4) kann pro m² realisierbarer aGF folgende Erhöhung des relativen Landwerts und damit der entsprechende Mehrwert ermittelt werden.

rel. Landwerte		
	von	bis
aGF (m ²)	1.00	1.00
Anteil VMF	70.00%	70.00%
VMF	0.70	0.70
Mietwert pro m ² VMF	170.00	260.00
Bruttozinssatz	3.75%	3.25%
Ertragswert pro m ² VMF	4'533.33	8'000.00
Ertragswert pro m ² aGF	3'173.33	5'600.00
Lageklasse	3.23	4.43
Anteil rel. Landwert	20.16%	27.66%
Anteil rel. Bautenwert	79.84%	72.34%
rel. Landwert	639.63	1'548.75
Mehrwert pro m² aGF	639.63	1'548.75

Tab. 10: Relative Landwerte pro m² aGF

Daraus resultiert zum Erreichen des Schwellenwerts von 250'000.- CHF folgende Erhöhung der aGF. Abgeleitet daraus ergeben sich minimale Flächen respektive minimale AZ-Erhöhungen in gegenseitiger Abhängigkeit. Die resultierende Erhöhung der Baumassenziffer entspricht ungefähr der ermittelten AZ-Erhöpfung multipliziert mit Faktor drei bis vier, da für gewerblich genutzte Flächen oft höhere Geschosse realisiert werden müssen.

AZ-Erhöpfung		
	von	bis
m ² aGF für MW >250'000 CHF	390.85	161.42
MW-Abgabe ab m² Landfläche:		
AZ-Erhöpfung um 0.05	7'817.08 m ²	3'228.41 m ²
AZ-Erhöpfung um 0.1	3'908.54 m ²	1'614.21 m ²
AZ-Erhöpfung um 0.2	1'954.27 m ²	807.10 m ²
AZ-Erhöpfung um 0.3	1'302.85 m ²	538.07 m ²
MW-Abgabe ab AZ-Erhöpfung um:		
Landfläche 1200 m ²	0.33	0.13
Landfläche 1400 m ²	0.28	0.12
Landfläche 1600 m ²	0.24	0.10
Landfläche 1800 m ²	0.22	0.09
Landfläche 2000 m ²	0.20	0.08

Tab. 11: Herleitung der erforderlichen Fläche und AZ-Erhöpfung zur Überschreitung des Schwellenwerts

4.3.5 Grundstücksgrößen

Nachfolgende Abbildungen zeigen die Grundstücksgrößen in der Gemeinde Winkel im Juli 2022.

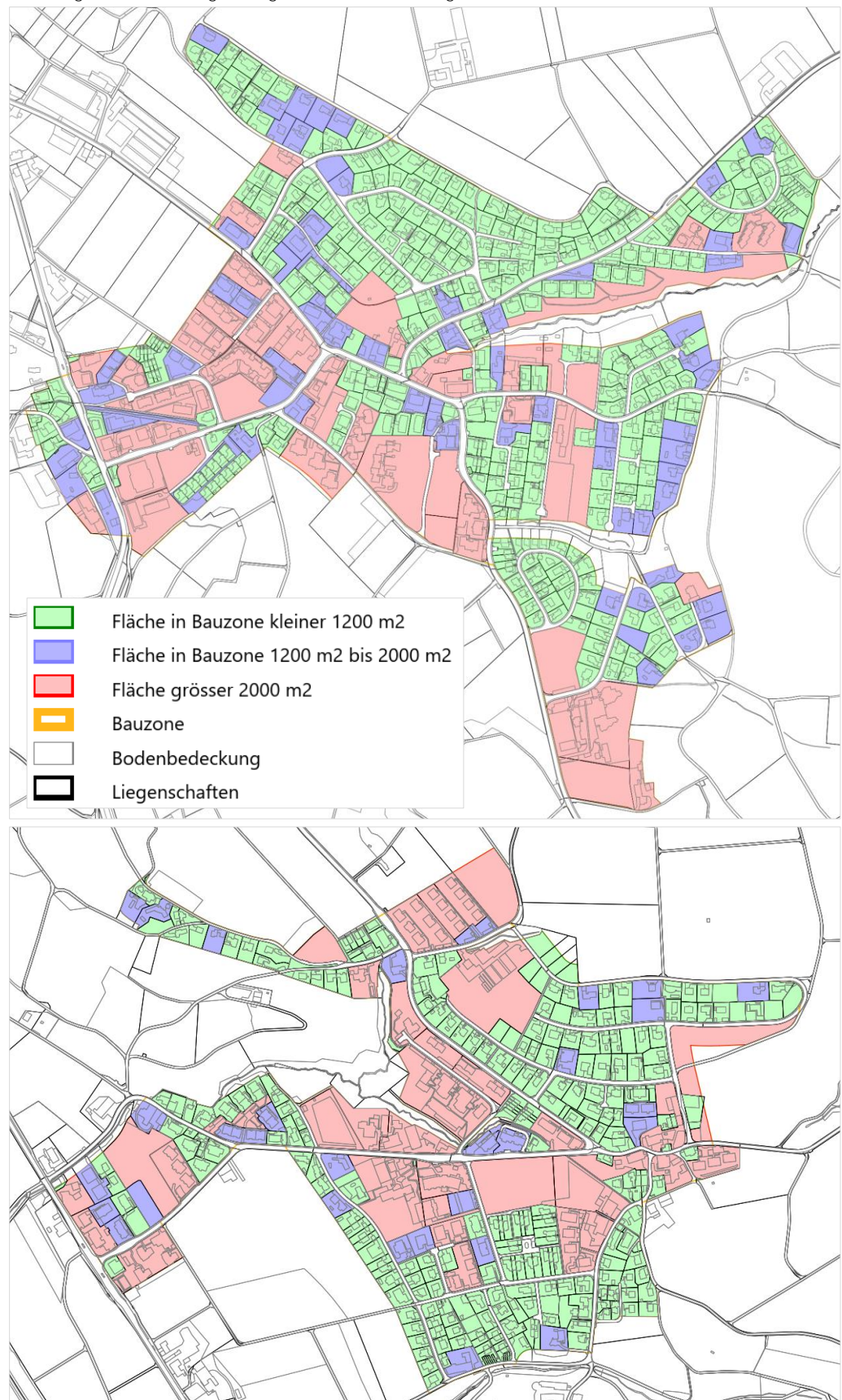


Abb. 3: Grundstücksgrößen innerhalb der Bauzone, Stand: 29.07.2022 (Gossweiler Ingenieure AG)

4.3.6 Fazit

Aufgrund der aktuell hohen und tendenziell steigenden Baulandpreise wird bei einer Auf- bzw. Umzonung von «Wohnzone» der Schwellenwert bei Parzellen unter 1'200 m² bereits heute überschritten. Damit wird eine Mehrwertabgabe, unabhängig von der kommunal festgelegten Freifläche, ohnehin ausgelöst. Die Festlegung der Freifläche hat somit einen marginalen Einfluss auf die Mehrwertabgabepflicht bei Wohnbauzonen.

Bei Aufzonungen der Gewerbenutzung bei Parzellen in der «Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung» sind die Wertsteigerungen geringer als bei den Wohnzonen. Aufzonungen überschreiten damit erst ab einer grösseren Fläche den Schwellenwert von Fr. 250'000.-.

Die Festsetzung der Freifläche auf 2'000 m² scheint gerechtfertigt. Der kantonale Schwellenwert sichert die Abschöpfung grosser Mehrwerte vor. Aus Sicht der Gemeinde ist die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf erhebliche Mehrwerte, insbesondere im Zusammenhang mit grösseren Projekten, zweckmässig. Die Aufwände für die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf kleine Parzellen scheint nicht zweckmässig, da Aufwand und Ertrag nicht in einem guten Verhältnis stehen.

4.4 Bestimmung Abgabesatz

Sofern Gemeinden den kommunalen Mehrwertausgleich einführen, ist ein Abgabesatz von höchstens 40% festzulegen (vgl. Kapitel 1.1).

Der Mehrwertausgleich hat zum Ziel die durch eine Planungsmassnahme entstandenen Mehrwerte auf privaten Parzellen zu einem gewissen Teil auch der Bevölkerung zukommen zu lassen. Den privaten Grundeigentümern entsteht folglich kein Verlust. Durch das Ausrichten der Mehrwertabgabe profitieren sie lediglich in etwas geringerer Masse an der Wertsteigerung, welche das Grundstück ohne ihr eigenes Zutun erfährt.

Beispiel A:

Wertsteigerung:	Fr. 500'000.-
Abgabesatz:	40% (des um 100'000.- reduzierten Mehrwertes)
Auszurichtende Mehrwertabgabe bei:	Fr. 160'000.-

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird zusammen mit der Planungsmassnahme festgelegt. Fällig wird die Mehrwertabgabe jedoch erst, wenn der Mehrwert in Anspruch genommen wird (vgl. hierzu Kapitel 5).

4.4.1 Fazit

Durch die Mehrwertabgabe entstehen neue Mittel, welche für öffentliche Zwecke, wie beispielsweise die Gestaltung des öffentlichen Raums oder die Optimierung von Infrastrukturen einzusetzen sind (vgl. § 3 Fondsreglement). Eine Verbesserung der öffentlichen Infrastrukturen steigert zudem die Standortattraktivität, wovon sowohl die Bevölkerung als auch Investoren profitieren. Ein hoher Abgabesatz stärkt zudem die Position bei der Aushandlung städtebaulicher Verträge (vgl. hierzu auch Kapitel 4.2). Der Abgabesatz wird daher auf 40 % Prozent des um 100'000.- gekürzten Mehrwerts festgelegt.

5. Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe ist von der Mehrwertabgabepflicht zu unterscheiden.

Ergibt sich aus einer planerischen Massnahme eine Mehrwertabgabepflicht, heisst dies noch nicht, dass die Zahlung auch tatsächlich fällig wird. Mit Inkrafttreten der Planungsmassnahme wird vorab die Mehrwertabgabepflicht, mit dem entsprechenden Betrag (Mehrwertprognose des Kantons oder allenfalls individuelles Mehrwertgutachten) im Grundbuch vermerkt⁶.

Die Tatsächliche Zahlung einer kommunalen Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.⁷ Als geringfügige bauliche Massnahmen gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m² sowie Sanierungen. Veräusserungen lösen ebenfalls keine Fälligkeit aus.⁸ Hinzu kommt die Berücksichtigung der Fälligkeit bei etappierten Bauvorhaben.

Mit diesen Regelungen soll sichergestellt werden, dass die Zahlung erst fällig wird, wenn der Mehrwert auch tatsächlich in Anspruch genommen wird.

6. Auswirkungen der Teilrevision

6.1 Auswirkungen auf Gemeinde

6.1.1 Städtebauliche Verträge

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist seit Inkrafttreten des MAG am 1. Januar 2021 erst nach Einführung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Stufe wieder möglich. Mit der vorliegenden Teilrevision wird somit die rechtliche Grundlage für den Abschluss künftiger städtebaulicher Verträge geschaffen.

6.1.2 Aufwand und Erträge

Die Erträge aus dem Mehrwertausgleich sind abhängig von den künftigen Planungsmassnahmen. Die finanziellen Mittel sind gemäss § 3 des Fondsreglements für die Erhöhung der Siedlungsqualität und Standortattraktivität einzusetzen.

6.2 Grundstückgewinnsteuer

Gemäss § 221 lit. f Steuergesetz werden geleistete kommunale Mehrwertabgaben bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer angerechnet. Gleiches gilt für Mehrwertabgaben im Zuge städtebaulicher Verträge.

⁶ § 24 MAG: Gesetzliches Pfandrecht der Gemeinde an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke.

⁷ § 10 Abs. 1 MAG

⁸ § 21 Abs. 1 und 2

Die Einführung des Mehrwertausgleichs führt damit zu tendenziell geringeren Einnahmen durch die Grundstückgewinnsteuer. Diese werden jedoch in aller Regel durch die Erträge aus der Mehrwertabgabe überkompensiert.

Insgesamt resultieren damit Mehreinnahmen, wobei es zu beachten gilt, dass die Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden sind.

6.3 Auswirkungen auf Grundeigentümer

Aus der vorliegenden Teilrevision ergeben sich vorerst keine Auswirkungen auf die Grundeigentümer. Die vorliegende Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen für den künftigen kommunalen Mehrwertausgleich.

Eine Betroffenheit ergibt sich erst im Zusammenhang mit einer Planungsmassnahme. Konkret einer Auf- oder Umzonung im Rahmen einer Teilrevision oder einer Gestaltungsplans. Entsteht einem Grundeigentümer im Zuge einer Planungsmassnahme ein Mehrwert, werden 40% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts als Mehrwertabgabe im Grundbuch festgeschrieben. Voraussetzung dafür ist, dass das betroffene Grundstück grösser als 2'000 m² ist oder der Mehrwert Fr. 250'000.- übersteigt.

Beispiel A:	
Grundstückfläche:	1'500 m ²
Wertsteigerung:	Fr. 500'000.-
Abgabesatz:	40% (des um 100'000.- reduzierten Mehrwertes)
Auszurichtende Mehrwertabgabe bei:	Fr. 160'000.-
Begründung:	Mehrwert > Fr. 250'000.-

Beispiel B:	
Grundstückfläche:	2'500 m ²
Wertsteigerung:	Fr. 200'000.-
Abgabesatz:	40% (des um 100'000.- reduzierten Mehrwertes)
Auszurichtende Mehrwertabgabe bei:	Fr. 40'000.-
Begründung:	Grundstücksfläche > 2'000m ²

Beispiel C:	
Grundstückfläche:	1'500 m ²
Wertsteigerung:	Fr. 200'000.-
Abgabesatz:	40% (des um 100'000.- reduzierten Mehrwertes)
Auszurichtende Mehrwertabgabe bei:	Fr. 0.-
Begründung:	Grundstücksfläche < 2'000m ² Mehrwert < Fr. 250'000.-

Die Mehrwertabgabe wird allerdings erst bei Überbauung oder wesentlichen baulichen Veränderungen auf bebauten Grundstücken fällig. Handänderungen, Sanierungen und geringfügige bauliche Änderungen (Erweiterungen von weniger als 100 m²) lösen keine Zahlung der Mehrwertabgabe aus (§ 21 MAV).

7. **Beurteilung**

7.1 Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung

Die Teilrevision setzt die übergeordneten rechtlichen Vorgaben um. Die Variablen (Freifläche und Abgabesatz) wurden innerhalb des vom Kanton und Bund vorgegebenen Rahmen festgelegt. Die Teilrevision erfolgt daher in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung und Rechtsprechung.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

8. **Mitwirkung**

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung dauerte vom 20.09.2023 bis am 03.10.2023. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 03.10.2023 setzt die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunalen Mehrwertausgleich die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht um und kann genehmigt werden. Das Fondsreglement ist ausschliesslich Sache der Gemeinde und wurde durch das ARE nicht geprüft.

Auf eine detaillierte Auswertung des Vorprüfungsberichts wird verzichtet, da dieser keine weiteren inhaltlichen Anmerkungen enthält.

8.2 Anhörung

Im Rahmen der Anhörung sind fünf Rückmeldungen eingegangen. Allesamt haben auf eine Stellungnahme verzichtet (Beilage 11.1). Die weiteren drei angeschriebenen nebengeordneten Planungsträger haben sich im Rahmen der Anhörung nicht geäussert.

8.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht. Es müssen damit keine nichtberücksichtigten Einwendungen begründet werden. Auf einen entsprechenden Bericht kann daher verzichtet werden.

9. **Festsetzung und Genehmigung**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Kommunalen Mehrwertausgleich wurde von der Gemeindeversammlung am 09.09.2024 festgesetzt. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wurde zur Kenntnis genommen. Die Vorlage wurde anschliessend zur Genehmigung durch die Baudirektion eingereicht.

10. Anhang

10.1 Lageklassentabelle Wohnen, unattraktive Lage

Lageklassentabelle Wohnen



LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Einzelhof, Dorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf								
Dorf, kleine Ortschaft		Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment			
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	Wohnnutzung in wertmindernden Zonen		Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen		Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen				
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe A. AZ 0,4-0,6	Mittlere A. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher				
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtl. Nachteile, Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile			Planungsrechtl. Vorteile, Mehrnutzen, Exklusivität				
C Lage										
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Prestigelage exklusive Villenviertel			
Angebote Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe			
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konfliktpotenziale			Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform				
D Erschliessung										
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Keine Zufahrt nur Fussweg	Schlecht, Privatwege	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege		Gute Zufahrt öffentl. Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück					
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache F. grosse Entf.	Mittl. Freq. mittl. Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Freq. in kurzer Entf.		Beste öV-Knotenpunkte in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage	Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt			

→ Anwendungshinweise für die folgenden LK-Tabellen: Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt. Abgrenzung zu andern LK-Tabellen beachten. Pro Hauptkriterium Durchschnitt der Einzelkriterien einsetzen. Bei Einzelkriterien sind auch halbe Noten möglich. Lageklasse = Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten. Zuschläge, Abzüge oder unterschiedliche Gewichtung begründen.

10.2 Lageklassentabelle Wohnen, attraktive Lage

Lageklassentabelle Wohnen



LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Einzelhof, Dorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf								
Dorf, kleine Ortschaft		Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort				Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte	Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment				
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	Wohnnutzung in wertmindernden Zonen		Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen		Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen				
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe A. AZ 0,4-0,6	Mittlere A. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher				
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtl. Nachteile, Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile			Planungsrechtl. Vorteile, Mehrnutzen, Exklusivität				
C Lage										
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Prestigelage exklusive Villenviertel			
Angebote Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe			
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konfliktpotenziale			Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform				
D Erschliessung										
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Keine Zufahrt nur Fussweg	Schlecht, Privatwege	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege		Gute Zufahrt öffentl. Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück					
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache F. grosse Entf.	Mittl. Freq. mittl. Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Freq. in kurzer Entf.		Beste öV-Knotenpunkte in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		

→ Anwendungshinweise für die folgenden LK-Tabellen: Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt. Abgrenzung zu andern LK-Tabellen beachten. Pro Hauptkriterium Durchschnitt der Einzelkriterien einsetzen. Bei Einzelkriterien sind auch halbe Noten möglich. Lageklasse = Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten. Zuschläge, Abzüge oder unterschiedliche Gewichtung begründen.

10.3 Lageklassentabelle Gewerbe, unattraktive Lage

Lageklassentabelle Büro, Handel, Gastgewerbe



LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Kern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment				
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone		Zonenfremde Nutzung in wertmindernden Zonen		Zonenfremde Nutzung in wertsteigernden Zonen		Zonenkonforme Nutzung in Dienstleistungszonen			
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung		Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe A. AZ 0,4-0,6	Mittlere A. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher			
Büros, Dienstleistungen	Einfache Büros, Ateliers		Mittlere Büros, Einzelfirmen		Gute Büros, Arztpraxen		Exklusive Firmen, Banken			
Handel, Verkauf	Kleine Einzeläden		Quartierläden, Kleinfilialen		Fach- und Supermärkte		Grosse Zentren		Luxusgeschäfte	
Gastgewerbe	Einfache ländl. Betriebe		Einf. Restaurants + Hotels		Mittl. Restaurants + Hotels		Teure exklusive Betriebe			
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Nutzungseinschränkungen Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile				Nutzungsvorteile, Mehrnutzen, Exklusivität			
C Lage										
Büros, Dienstleistungen	Schlecht, abgelegen		Mittlere Geschäftslagen		Gute Geschäftsviertel		Exklusive Prestigelagen			
Handel, Verkauf	Schlecht, abgelegen		Geringe Passantenströme		Mittlere Einkaufslagen		Gute Einkaufslagen		Beste Einkaufsstrassen	
Gastgewerbe	Schlecht, abgelegen		Mittlere Touristenlagen		Gute Touristenlagen		Attraktive Touristenlagen			
D Erschliessung										
Erreichbarkeit für Kunden, Waren, Personal	Schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar		Mittelm. Erreichbarkeit, ungenügendes Parking		Gut erreichbar, Parking vorhanden		Sehr gut erreichbar, sehr gute Parkiemöglichkeit			
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Geringe Frq. grosse Entf.	Mittlere Frq. mittlere Entf.	Mehrere öV-Angebote gute Frq. in kurzer Entf.		Beste Verkehrslagen in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage	Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt			

10.4 Lageklassentabelle Gewerbe, attraktive Lage

Lageklassentabelle Büro, Handel, Gastgewerbe



LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Dorf, kleine Ortschaft	Ausserhalb Dorf	Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Kern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum					
Mittlere Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort				Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment			
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone		Zonenfremde Nutzung in wertmindernden Zonen		Zonenfremde Nutzung in wertsteigernden Zonen		Zonenkonforme Nutzung in Dienstleistungszonen			
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung		Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe A. AZ 0,4-0,6	Mittlere A. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher			
Büros, Dienstleistungen	Einfache Büros, Ateliers		Mittlere Büros, Einzelfirmen		Gute Büros, Arztpraxen		Exklusive Firmen, Banken			
Handel, Verkauf	Kleine Einzeläden		Quartierläden, Kleinfilialen		Fach- und Supermärkte		Grosse Zentren		Luxusgeschäfte	
Gastgewerbe	Einfache ländl. Betriebe		Einf. Restaurants + Hotels		Mittl. Restaurants + Hotels		Teure exklusive Betriebe			
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Nutzungsbeschränkungen Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile				Nutzungsvorteile, Mehrnutzen, Exklusivität			
C Lage										
Büros, Dienstleistungen	Schlecht, abgelegen		Mittlere Geschäftslagen		Gute Geschäftsviertel		Exklusive Prestigelagen			
Handel, Verkauf	Schlecht, abgelegen		Geringe Passantenströme		Mittlere Einkaufslagen		Gute Einkaufslagen		Beste Einkaufsstrassen	
Gastgewerbe	Schlecht, abgelegen		Mittlere Touristenlagen		Gute Touristenlagen		Attraktive Touristenlagen			
D Erschliessung										
Erreichbarkeit für Kunden, Waren, Personal	Schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar		Mittelm. Erreichbarkeit, ungenügendes Parking		Gut erreichbar, Parking vorhanden		Sehr gut erreichbar, sehr gute Parkiemöglichkeit			
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Geringe Frq. grosse Entf.	Mittlere Frq. mittlere Entf.	Mehrere öV-Angebote gute Frq. in kurzer Entf.		Beste Verkehrslagen in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		

10.5 Preisspektren Eigentumswohnungen

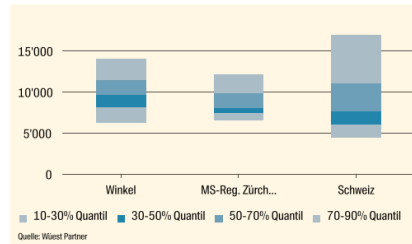
Wuest Partner Standortinformation



Preise

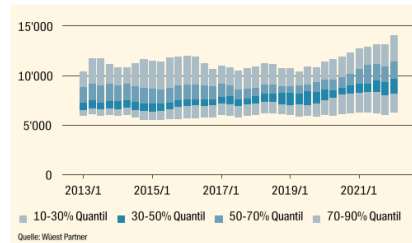
Preisspektren Wohnen: Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen: Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²)



	Winkel	MS-Reg. Zürcher Un	Schweiz
90% Quantil	14'000	12'100	16'900
70% Quantil	11'500	9'880	11'100
50% Quantil	9'700	8'130	7'710
30% Quantil	8'250	7'480	6'120
10% Quantil	6'280	6'610	4'520

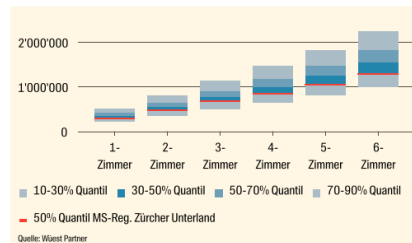
Eigentumswohnungen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²), Winkel



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2019/4	5'910	7'250	8'390	9'370	10'800
2020/1	6'060	7'550	8'640	9'660	11'400
2020/2	6'010	7'770	8'590	9'630	11'600
2020/3	6'100	8'100	8'780	9'890	11'900
2020/4	6'230	8'260	9'010	10'200	12'300
2021/1	6'300	8'340	9'190	10'700	12'700
2021/2	6'300	8'350	9'250	11'100	12'900
2021/3	6'210	8'360	9'550	11'200	13'100
2021/4	6'090	8'080	9'380	11'000	13'100
2022/1	6'280	8'250	9'700	11'500	14'000

	Veränderungen zum Vorquartal (QOQ) und zum Vorjahr (YOY)				
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
QOQ	3.1%	2.1%	3.4%	4.5%	6.9%
YOY	-0.3%	-1.1%	5.5%	7.5%	10.2%

Eigentumswohnungen: Preisspektren pro Objekt (Kaufpreis in CHF), Vergleich Winkel und MS-Reg. Zürcher Unterland



	Winkel					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	514'000	802'000	1'128'000	1'461'000	1'818'000	2'241'000
70% Quantil	421'000	657'000	924'000	1'197'000	1'490'000	1'838'000
50% Quantil	356'000	556'000	781'000	1'013'000	1'260'000	1'553'000
30% Quantil	303'000	473'000	665'000	862'000	1'072'000	1'321'000
10% Quantil	231'000	360'000	506'000	656'000	816'000	1'006'000

	MS-Reg. Zürcher Unterland					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	436'000	705'000	1'011'000	1'260'000	1'559'000	1'923'000
70% Quantil	357'000	576'000	826'000	1'030'000	1'274'000	1'572'000
50% Quantil	294'000	475'000	680'000	848'000	1'049'000	1'294'000
30% Quantil	270'000	437'000	626'000	781'000	966'000	1'191'000
10% Quantil	239'000	386'000	553'000	689'000	852'000	1'052'000

10.6 Preisspektren Geschäft, Büro- und Verkaufsflächen

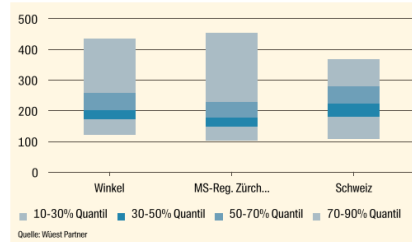
Wuest Partner Standortinformation



Preise

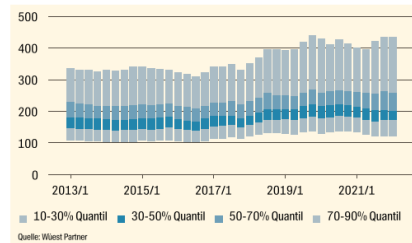
Preisspektren Geschäft: Büroflächen

Büroflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



	Winkel	MS-Reg. Zürcher Un	Schweiz
90% Quantil	434	452	366
70% Quantil	260	229	281
50% Quantil	203	178	225
30% Quantil	173	150	182
10% Quantil	122	103	110

Büroflächen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Winkel



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2019/4	138	184	223	270	438
2020/1	131	180	217	261	429
2020/2	136	183	220	266	411
2020/3	137	186	223	268	426
2020/4	138	185	222	265	413
2021/1	134	181	216	262	401
2021/2	128	175	210	260	394
2021/3	121	170	204	258	421
2021/4	122	175	206	264	435
2022/1	122	173	203	260	434

	Veränderungen zum Vorquartal (QOQ) und zum Vorjahr (YOY)				
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
QOQ	0.0%	-1.1%	-1.5%	-1.5%	-0.2%
YOY	-9.0%	-4.4%	-6.0%	-0.8%	8.2%

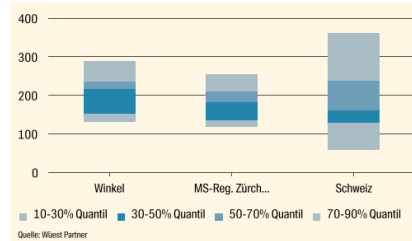
Wüest Partner Standortinformation



Preise

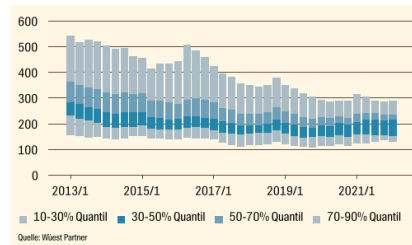
Preisspektren Geschäft: Verkaufsflächen

Verkaufsflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



	Winkel	MS-Reg. Zürcher Un	Schweiz
90% Quantil	289	254	360
70% Quantil	237	211	239
50% Quantil	217	183	183
30% Quantil	153	136	130
10% Quantil	132	119	59

Verkaufsflächen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Winkel



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2019/4	110	149	187	220	305
2020/1	115	152	195	228	290
2020/2	114	149	193	223	284
2020/3	120	158	205	232	288
2020/4	114	151	198	224	289
2021/1	125	159	209	241	314
2021/2	126	159	217	242	303
2021/3	130	156	218	242	288
2021/4	135	154	216	237	286
2022/1	132	153	217	237	289

	Veränderungen zum Vorquartal (QOQ) und zum Vorjahr (YOY)				
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
QOQ	-2.2%	-0.6%	0.5%	0.0%	1.0%
YOY	5.6%	-3.8%	3.8%	-1.7%	-8.0%

11. Beilage

11.1 Auswertung Anhörung

Nr.	Eingang	Gemeinde / Organisation	Antrag / Begründung	Behandlung	Anpassungen an der Vorlage
I	25.09.2023	Embrach	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
II	03.10.2023	Stadt Bülach	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
III	05.10.2023	Lufingen	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
IV	09.10.2023	Bachenbülach	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
V	02.11.2023	PZU Planungsgruppe Zürcher Unterland	Verzicht	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
VI	-	Rümlang	Keine Rückmeldung	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
VII	-	Oberglatt	Keine Rückmeldung	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
VIII	-	Stadt Kloten	Keine Rückmeldung	Kenntnisnahme	Keine Anpassung

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 21.02.2025
Öffentlich einsehbar bis: 21.02.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002741

Publizierende Stelle
Gemeinde Winkel, Seebnerstrasse 19, 8185 Winkel

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, „Kommunaler Mehrwertausgleich“, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Winkel

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, „Kommunaler Mehrwertausgleich“ wurde von der Gemeindeversammlung am 9. September 2024 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 11. November 2024 genehmigt.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0322 / 24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 11.11.2024

Angaben zur Auflage:

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Zürich vom 10. Februar 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, „Kommunaler Mehrwertausgleich“ tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Winkel
Seebnerstrasse 19
8185 Winkel