



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0209

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «IVHB» – Genehmigung

Gemeinde **Oberrieden**

- Massgebende
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Februar 2025
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 28. Februar 2025
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 18. März 2025

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Oberrieden setzte mit Beschluss vom 5. Juni 2025 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 18. Juli 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll die Bau- und Zonenordnung (BZO) an die harmonisierten Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst werden. Gleichzeitig sollen weitere Änderungen an der BZO umgesetzt werden, welche sich aus der Anwendung der BZO ergeben haben. Dabei handelt es sich in erster Linie um folgende Punkte:

- Aufhebung des grossen Grundabstandes
- Einführung eines halben anrechenbaren Untergeschosses
- Bestimmungen zu Dachaufbauten bei Attikageschossen
- Einführung von Bestimmungen zu Terrainveränderungen
- Zulassung reduzierter Anzahl Abstellplätze bei Vorlage von Mobilitätskonzepten

Zudem soll im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision der kommunale Mehrwertausgleich abgeschafft werden. Diese Änderung erfolgt infolge einer Einzelinitiative.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 17. September 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen. Dabei gilt es zu beachten, dass die Umsetzung der Einzelinitiative zur Abschaffung des kommunalen Mehrwertausgleichs nicht vorgeprüft wurde. Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit sind zur Vorlage zudem folgende Ausführungen notwendig:

Zu Art. 32 Abs. 4 BZO (Attikageschossregelung)

Im Rahmen der Vorprüfung wurde beantragt, dass auf den Textteil «und sich seine Grundfläche dadurch nicht vergrössert» in Art. 32 Abs. 4 zu verzichten sei. Dieser Antrag wurde für die Genehmigungsvorlage nicht umgesetzt. Dies führt aber nicht zu einer Nichtgenehmigung dieser Textstelle. Dies wird dadurch begründet, dass die Textstelle zwar eine gewisse Unklarheit mit sich bringt, sie aber auch keine materiellen Auswirkungen hat. Bei den Vorgaben in Art. 32 Abs. 4 BZO geht es in erster Linie darum, dass bei Attikageschossen unter gewissen Voraussetzungen auf der Bergseite auf der ganzen Fassadenlänge Dachaufbauten zulässig sein sollen, wenn auf der Tal-/Seeseite keine Dachaufbauten erstellt werden. Eine solche Anordnung der Dachaufbauten hat aber keine Auswirkungen auf die Grundfläche des Attikageschosses. Diese ist gleich gross für die oben genannte Situation, aber auch für den Fall, wenn sowohl auf der Bergseite als auch auf der Tal-/Seeseite die Dachaufbauten auf 50% der Fassadenlänge beschränkt würden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

F. Weiteres

Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «IVHB», welche die Gemeindeversammlung Oberrieden mit Beschluss vom 5. Juni 2025 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Gemeinde Oberrieden 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 (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Gemeinde Oberrieden (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)

VERSENDET AM - 3. NOV. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte – Synopse

Fassung vom 28.02.2025

blau = Änderungen aufgrund der IVHB

grün = weitere Änderungen oder neue Bestimmungen

rot = Änderung aufgrund Annahme der Einzelinitiative «Verzicht des kommunalen Mehrwertausgleichs» an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025

Öffentliche Auflage vom 7. Juni bis am 6. August 2024.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am ...

Für die Gemeindeversammlung:

Gemeindepräsident



Reto Wildeisen

Gemeindeschreiber



Daniel Nehmer

- 3. Nov. 2025

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:



BDV Nr. 0209/25

30108_05A_250616_Trev_BauO_IVHB_Synopse_Fassung_250228.docx

 **PLANPARTNER AG** RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

Heinz Beiner · Susanne Frohn · Lars Kundert · Urs Meier · Stephan Schubert · Christoph Stäheli · Michael Ziegenbein
Obere Zäune 12 CH – 8001 Zürich Tel +41 (0)44 250 58 80 info@planpartner.ch www.planpartner.ch

I. Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne

Die Gemeinde Oberrieden erlässt, gestützt auf §§ 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz (PBG)) vom 7. September 1975 (Fassung vom 22. Oktober 2012, in Kraft seit 1. Juni 2013) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Art. 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen	Kurzbezeichnung	Ausnützungsziffer, Baumassenziffer	ES
Kernzone KA	KA	-	III
Kernzone KB	KB	35 %	III
2-geschossige Wohnzone	W2	25 %	II
2-geschossige Wohnzone	W2	35 %	II
2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG2	30 %	III
3-geschossige Wohnzone	W3	55 %	II
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	50 %	III
Gewerbezone G3	G3	3 m ³ /m ²	III
Gewerbezone G6	G6	6 m ³ /m ²	III
Zone für öffentliche Bauen	ÖB	-	II/III/IV *
Freihaltezone	FK/F	-	-
Reservezone	R	-	-

* Differenzierte Zuordnung gemäss Zonenplan

² Abweichungen von der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutz-verordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

³ In den Teilgebieten der Zone für öffentliche Bauten Schützenhaus, Hackholz-platz im Aebnet und Sportplatz Cholenmoos sind keine neuen Bauten mit lärm-empfindlicher Nutzung zulässig.

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Die genauen Zonengrenzen, die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichtsschutzpläne sind, so- weit erforderlich, in Ergänzungsplänen im Massstab 1:500/1:1000 dargestellt.

² Die rechtsverbindlichen Pläne liegen auf der Gemeindekanzlei auf.

³ Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes, der archäologische Zonenplan des Kantons und der Altlastenkataster (Verdachtsflächen) können auf dem Ge- meindebauamt eingesehen werden.

⁴ Nach Vorliegen des Zonenplanes nach den Bestimmungen der Kantonalen Mehranforderungen KMAF sind der digitalisierte Zonenplan und die im Datensatz der AV erfassten Grenzen massgebend.

I. Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne

Die Gemeinde Oberrieden erlässt, gestützt auf §§ 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz (PBG)) vom 7. September 1975 (Fassung vom 8. April 2014, in Kraft seit 1. De- zember 2024) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantona- len Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonen- ordnung.

Art. 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen	Kurzbezeichnung	Ausnützungsziffer, Baumassenziffer	ES
Kernzone KA	KA	-	III
Kernzone KB	KB	35 %	III
2-geschossige Wohnzone	W2	25 %	II
2-geschossige Wohnzone	W2	35 %	II
2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG2	30 %	III
3-geschossige Wohnzone	W3	55 %	II
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	50 %	III
Gewerbezone G3	G3	3 m ³ /m ²	III
Gewerbezone G6	G6	6 m ³ /m ²	III
Zone für öffentliche Bauen	ÖB	-	II/III/IV *
Freihaltezone	FK/F	-	-
Reservezone	R	-	-

* Differenzierte Zuordnung gemäss Zonenplan

² Abweichungen von der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm- schutz-verordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

³ In den Teilgebieten der Zone für öffentliche Bauten Schützenhaus, Hackholz- platz im Aebnet und Sportplatz Cholenmoos sind keine neuen Bauten mit lärm- empfindlicher Nutzung zulässig.

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Die genauen Zonengrenzen, die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichtsschutzpläne sind, so- weit erforderlich, in Ergänzungsplänen im Massstab 1:500/1:1000 dargestellt.

² Die rechtsverbindlichen Pläne liegen auf der Gemeindekanzlei auf.

³ Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes, der archäologische Zonenplan des Kantons und der Altlastenkataster (Verdachtsflächen) können auf dem Ge- meindebauamt eingesehen werden.

⁴ Nach Vorliegen des Zonenplanes nach den Bestimmungen der Kantonalen Mehranforderungen KMAF sind der digitalisierte Zonenplan und die im Datensatz der AV erfassten Grenzen massgebend.

II. Vorschriften für die Bauzonen

Kernzonen KA und KB

Art. 3 Zweck der Kernzonen

¹ Die Kernzone KA ist für den Schutz der vorhandenen wertvollen Bausubstanz, die Erhaltung des Ortsbildes und einzelner Gebäudegruppen sowie für die damit zusammenhängenden Umgebungselemente bestimmt.

² Die Kernzone KB ist dazu bestimmt, dass in Ergänzung zur Kernzone KA neue angepasste Bauten mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von den schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht.

² Wo eine zweckmässige Unterteilung der Gebiete möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

Art. 5 Um- und Wiederaufbauten

¹ Die bestehenden traditionellen Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

² Abweichungen aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Gestaltung, des Ortsbildschutzes oder aus Gründen anderer öffentlicher Interessen können erlaubt oder vorgeschrieben werden. Dasselbe gilt für untergeordnete Abweichungen zufolge der konkreten baulichen Verhältnisse. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

II. Vorschriften für die Bauzonen

Kernzonen KA und KB

Art. 3 Zweck der Kernzonen

¹ Die Kernzone KA ist für den Schutz der vorhandenen wertvollen Bausubstanz, die Erhaltung des Ortsbildes und einzelner Gebäudegruppen sowie für die damit zusammenhängenden Umgebungselemente bestimmt.

² Die Kernzone KB ist dazu bestimmt, dass in Ergänzung zur Kernzone KA neue angepasste Bauten mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von den schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht.

² Wo eine zweckmässige Unterteilung der Gebiete möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

Art. 5 Um- und Wiederaufbauten

¹ Die bestehenden traditionellen Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

² Abweichungen aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Gestaltung, des Ortsbildschutzes oder aus Gründen anderer öffentlicher Interessen können erlaubt oder vorgeschrieben werden. Dasselbe gilt für untergeordnete Abweichungen zufolge der konkreten baulichen Verhältnisse. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		KA	KB 35 %
Ausnutzungsziffer	max.	-	35 %
Vollgeschosszahl	max.	3	2
Dachgeschosszahl	max.	2	2
Gebäudelänge	max.	25 m	25 m
Gebäudebreite	max.	12 m	12 m
Gr. Grundabstand	min.	5 m	10 m
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m
Gebäudehöhe	max.	10.5 m	7.5 m
Firsthöhe	max.	5.5 m	5.5 m

² Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind § 14 der Besonderen Bauverordnung II sowie § 7 der Verordnung über den baulichen Brandschutz nicht anwendbar.

³ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 7 Grosser und kleiner Grundabstand Kernzone KB

¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 8 Mehrlängenzuschlag

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 10 m. Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängerberechnung nicht einzubeziehen.

² In der Kernzone KB werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		KA	KB 35 %
Ausnutzungsziffer	max.	-	35 %
Grünflächenziffer*	min.	20 %	30 %
Vollgeschosszahl	max.	3	2
Dachgeschosszahl**	max.	2	2
Gebäudelänge	max.	25 m	25 m
Gebäudebreite	max.	12 m	12 m
Gr. Grundabstand	min.	5 m	10 m
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m
Gebäudehöhe	max.	10.5 m	7.5 m
traufseitige Fassadenhöhe	max.	10.5 m	7.5 m
Firsthöhe	max.	5.5 m	5.5 m
giebelseitige Fassadenhöhe	max.	16.0 m	13.0 m

*Aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse (z.B. Ortsbildschutz, Erschliessung von Drittgrundstücken) kann in der Kernzone A eine Unterschreitung der geforderten, minimalen Grünflächenziffer bewilligt werden.

**Wird, unter Anwendung von Art. 11 Abs. 2 BZO, ein Flachdach bewilligt, ist sowohl in der Kernzone KA als auch in der Kernzone KB maximal 1 Attikageschoss zulässig.

² Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind § 14 der Besonderen Bauverordnung II sowie § 7 der Verordnung über den baulichen Brandschutz nicht anwendbar.

³ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

~~Art. 7 Grosser und kleiner Grundabstand Kernzone KB~~

~~¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.~~

~~² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.~~

Art. 8 Mehrlängenzuschlag

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens ~~9 m~~ ~~10 m~~. ~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten~~ im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängerberechnung nicht einzubeziehen.

² In der Kernzone KB werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

Art. 9 Näherbau Kernzone KA

¹ Der Näherbau ist in Abweichung von Art. 6, 7 und 8 bei Einhaltung eines Gebäudeabstandes von mind. 7 m mit einem Grenzabstand von mind. 2.5 m zulässig, sofern

- a) der Neubau der sinnvollen Erneuerung oder Erweiterung eines alten Dorfkerns in seiner baulichen, umgebungsgestalterischen und wirtschaftlichen Bedeutung dient;
- b) Nachbargrundstücke nicht übermässig benachteiligt werden;
- c) wohnhygienisch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

² Unter der Voraussetzung von Abs. 1 kann der Gebäudeabstand bis auf 4 m reduziert werden, sofern die betreffenden Fassaden bzw. Fassadenteile keine der zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen.

Art. 10 Grenzbau

¹ Ohne nachbarliche Zustimmung ist der Grenzbau nur zulässig, wenn die bisherige Nutzung und künftige Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt werden.

² Zur Verhinderung der Beeinträchtigung des Ortsbildes können Auflagen für die Gestaltung von Brandmauern erteilt werden.

Art. 11 Erscheinung der Bauten

¹ Neubauten, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in ihrer Gebäudestellung, Grösse, kubischen Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Bebauung einzuordnen.

² Es sind nur Dächer mit der in der jeweiligen Kernzonenart üblichen Neigung und Dachform zulässig. Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen. Andere Dachformen und Materialien sind zulässig, wenn sie bestehende Bauten oder Baugruppen sinnvoll ergänzen.

³ Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁴ Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen. Ihre Grösse darf in der Regel max. 0.5 m² (Glasfläche) im 1. Dachgeschoss und max. 0.3 m² im 2. Dachgeschoss betragen.

⁵ In der Kernzone KA sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

Art. 9 Näherbau Kernzone KA

¹ Der Näherbau ist in Abweichung von Art. 6, ~~7~~ und 8 bei Einhaltung eines Gebäudeabstandes von mind. 7 m mit einem Grenzabstand von mind. 2.5 m zulässig, sofern

- a) der Neubau der sinnvollen Erneuerung oder Erweiterung eines alten Dorfkerns in seiner baulichen, umgebungsgestalterischen und wirtschaftlichen Bedeutung dient;
- b) Nachbargrundstücke nicht übermässig benachteiligt werden;
- c) wohnhygienisch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

² Unter der Voraussetzung von Abs. 1 kann der Gebäudeabstand bis auf 4 m reduziert werden, sofern die betreffenden Fassaden bzw. Fassadenteile keine der zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen.

Art. 10 Grenzbau

¹ Ohne nachbarliche Zustimmung ist der Grenzbau nur zulässig, wenn die bisherige Nutzung und künftige Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt werden.

² Zur Verhinderung der Beeinträchtigung des Ortsbildes können Auflagen für die Gestaltung von Brandmauern erteilt werden.

Art. 11 Erscheinung der Bauten

¹ Neubauten, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in ihrer Gebäudestellung, Grösse, kubischen Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Bebauung einzuordnen.

² Es sind nur Dächer mit der in der jeweiligen Kernzonenart üblichen Neigung und Dachform zulässig. Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen. Andere Dachformen und Materialien sind zulässig, wenn sie bestehende Bauten oder Baugruppen sinnvoll ergänzen.

³ Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie ~~sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und~~ dürfen insgesamt nicht breiter als ein ~~Viertel~~ **Drittel** der betreffenden Fassadenlänge sein. **Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4. Bei zwei Dachgeschossen sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig.**

⁴ Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen. Ihre Grösse darf in der Regel max. 0.5 m² (Glasfläche) im 1. Dachgeschoss und max. 0.3 m² im 2. Dachgeschoss betragen.

⁵ In der Kernzone KA sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

Linke Spalte: rechtskräftige BZO (inkl. MWA)**Rechte Spalte: Revision IVHB und weitere Anpassungen**

⁶ In der Kernzone KB sind Dacheinschnitte höchstens auf ein Viertel jeder Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den übrigen Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁷ Fassaden, Dachvorsprünge, Balkone, Fenster, Schaufenster und Türen sind besonders sorgfältig zu gestalten und zu proportionieren. Reklamen dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen und müssen zurückhaltend im Ausmass sein.

⁸ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung wie Mauern und Einfriedungen ist im Rahmen des Kernzonenzweckes zu erhalten oder wieder herzustellen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

⁹ Markante Bäume oder Baumgruppen sind gemäss § 76 PBG zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

Art. 12 Bewilligungspflicht für Abbrüche

Der Abbruch ist vorbehaltlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 13 Modell

¹ Bei Neubauten oder eingreifenden äusseren Veränderungen ist zusammen mit der Baueingabe ein in der Machart geeignetes Modell abzuliefern. Das Modell geht nach Erteilung der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über.

² Die Baubehörde kann die Baueingabe fachlich begutachten lassen.

Art. 14 Nutzweise

In den Kernzonen KA und KB sind mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil**Art. 15 Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2	W2	WG2	W3	WG3
		25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	3	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	2	2
Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	25 m	40 m	40 m
Gr. Grundabstand	min.	9 m	9 m	9 m	12 m	12 m
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	4.5 m	4.5 m	4.5 m	5.5 m	5.5 m

⁶ In der Kernzone KB sind Dacheinschnitte höchstens auf ein Viertel jeder Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den ~~übrigen~~ Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. **Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4.**

⁷ Fassaden, Dachvorsprünge, Balkone, Fenster, Schaufenster und Türen sind besonders sorgfältig zu gestalten und zu proportionieren. Reklamen dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen und müssen zurückhaltend im Ausmass sein.

⁸ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung wie Mauern und Einfriedungen ist im Rahmen des Kernzonenzweckes zu erhalten oder wieder herzustellen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

⁹ Markante Bäume oder Baumgruppen sind gemäss § 76 PBG zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

Art. 12 Bewilligungspflicht für Abbrüche

Der Abbruch ist vorbehaltlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 13 Modell

¹ Bei Neubauten oder eingreifenden äusseren Veränderungen ist zusammen mit der Baueingabe ein in der Machart geeignetes Modell abzuliefern. Das Modell geht nach Erteilung der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über.

² Die Baubehörde kann die Baueingabe fachlich begutachten lassen.

Art. 14 Nutzweise

In den Kernzonen KA und KB sind mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil**Art. 15 Grundmasse**

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

		W2	W2	WG2	W3	WG3
		25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Grünflächenziffer	min.	40 %	40 %	40 %	30 %	30 %
Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	3	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	2	2
Attikageschosszahl	max.	1	1	1	1	1

Linke Spalte: rechtskräftige BZO (inkl. MWA)

Rechte Spalte: Revision IVHB und weitere Anpassungen

Anrechenbare Untergeschosszahl*	max.	½	½	½	½	½
Gebäuelänge	max.	20 m	25 m	25 m	40 m	40 m
Gr. Grundabstand	min.	9 m	9 m	9 m	12 m	12 m
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	4.5 m	4.5 m	4.5 m	5.5 m	5.5 m
traufseitige Fassadenhöhe	max.	8.5 m	8.5 m	8.5 m	11.5 m	11.5 m
giebelseitige Fassadenhöhe	max.	13 m	13 m	13 m	17 m	17 m
Fassadenhöhe bei Flachdach	max.	9 m	9 m	9 m	12 m	12 m
Gesamthöhe bei Flachdach	max.	12.3 m	12.3 m	12.3 m	15.3 m	15.3 m

*Die Anrechenbarkeit von Räumen ist in § 255 Abs. 2 PBG abschliessend geregelt. Die zulässige «anrechenbare Untergeschosszahl» bezieht sich auf das Maximum an anrechenbaren Flächen gem. § 255 Abs. 3 PBG.

² Bei Flachdächern mit offener oder transparenter Brüstung erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m.

Art. 16 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die am meisten gegen Süden oder nach dem See gerichtete Gebäudeseite.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 17 Herabsetzung des Grundabstandes

Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss gemäss Art. 15 reduziert sich für jedes weggelassene Vollgeschoss der Grundabstand um je 1.0 m, höchstens jedoch bis auf 3.5 m.

Art. 18 Mehrlängenzuschlag

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens das Mass des grossen Grundabstandes. Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3, 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

² Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

~~**Art. 16 Grosser und kleiner Grundabstand**~~

~~¹ Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die am meisten gegen Süden oder nach dem See gerichtete Gebäudeseite.~~

~~² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.~~

~~**Art. 17 Herabsetzung des Grundabstandes**~~

Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss gemäss Art. 15 ~~Abs. 1~~ reduziert sich für jedes weggelassene Vollgeschoss der Grundabstand um je 1.0 m, höchstens jedoch bis auf 3.5 m.

~~**Art. 18 Mehrlängenzuschlag**~~

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt ~~in den Zonen W2 und WG2 aber höchstens 9 m und in den Zonen W3 und WG3 höchstens 12 m. das Mass des grossen Grundabstandes.~~ ~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten~~ im Sinne von §§ 49 Abs. 3, 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

² Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

Linke Spalte: rechtskräftige BZO (inkl. MWA)	Rechte Spalte: Revision IVHB und weitere Anpassungen																																																																								
<p>Art. 19 Nutzweise</p> <p>1 In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig, die ihrem Wesen nach in die Wohnzone passen.</p>	<p>Art. 19 Nutzweise</p> <p>1 In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig, die ihrem Wesen nach in die Wohnzone passen.</p>																																																																								
<p>Art. 20 Dachform und Materialien</p> <p>1 Es sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 45° zu erstellen.</p> <p>2 Wenn sie sich landschaftlich und architektonisch gut in die Umgebung einfügen, sind auch andere Dachformen sowie andere Materialien zulässig. Für Dachgeschosse über Flachdächern gilt insbesondere Art. 32.</p> <p>3 Dachaufbauten, wie Giebellukarnen, Schleppegauben und Ochsenaugen, sowie Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>4 Im zweiten Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m² Glasfläche zulässig.</p>	<p>Art. 20 Dachform und Materialien</p> <p>1 Form und Material des Dachs haben sich gut in die Umgebung einzufügen. 1 Es sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 25 – 45° zu erstellen.</p> <p>2 Wenn sie sich landschaftlich und architektonisch gut in die Umgebung einfügen, sind auch andere Dachformen sowie andere Materialien zulässig. Für Attikageschosse über Flachdächern gilt insbesondere zudem Art. 32.</p> <p>3 Dachaufbauten, wie beispielsweise Lukarnen Giebellukarnen, Schleppegauben und Ochsenaugen, sowie Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4. Bei zwei Dachgeschossen sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p>4 Im zweiten Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m² Glasfläche zulässig.</p>																																																																								
<p>Art. 21 Gewerbeanteil</p> <p>1 In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann für gewerbliche Nutzungen die zonengemässe Grundziffer um höchstens ein Fünftel der Grundziffer erhöht werden.</p> <p>2 In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grenzabstand auf allen Gebäudeseiten für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse sowie für oberirdisch in Erscheinung tretende Untergeschosse 3.5 m.</p>	<p>Art. 21 Gewerbeanteil</p> <p>1 In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann für gewerbliche Nutzungen die zonengemässe Grundziffer um höchstens ein Fünftel der Grundziffer erhöht werden.</p> <p>2 In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grenzabstand auf allen Gebäudeseiten für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse sowie für oberirdisch in Erscheinung tretende Untergeschosse 3.5 m.</p>																																																																								
<p>Gewerbebezonen</p> <p>Art. 22 Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="83 1543 1092 1963"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>G3</th> <th>G6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max.</td> <td>3 m³/m²</td> <td>6 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min.</td> <td>5 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand im Innern der Zone</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen</td> <td>min.</td> <td>5.0 m</td> <td>PBG</td> </tr> <tr> <td>Bautiefe</td> <td>nicht beschränkt</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			G3	G6	Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²	Freiflächenziffer	min.	5 %	-	Vollgeschosszahl	max.	2	3	Dachgeschosszahl	max.	1	1	Untergeschosszahl	max.	1	1	Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m	3.5 m	Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m	PBG	Bautiefe	nicht beschränkt			<p>Gewerbebezonen</p> <p>Art. 22 Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="1092 1543 2092 1963"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>G3</th> <th>G6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max.</td> <td>3 m³/m²</td> <td>6 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer GrünFreiflächenziffer</td> <td>min.</td> <td>5 % 15 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Attikadachgeschosszahl Anrechenbare</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand im Innern der Zone</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen</td> <td>min.</td> <td>5.0 m</td> <td>PBG</td> </tr> <tr> <td>Bautiefe</td> <td>nicht beschränkt</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			G3	G6	Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²	Freiflächenziffer GrünFreiflächenziffer	min.	5 % 15 %	-	Vollgeschosszahl	max.	2	3	Attikadachgeschosszahl Anrechenbare	max.	1	1	Untergeschosszahl	max.	1	1	Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m	3.5 m	Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m	PBG	Bautiefe	nicht beschränkt		
		G3	G6																																																																						
Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²																																																																						
Freiflächenziffer	min.	5 %	-																																																																						
Vollgeschosszahl	max.	2	3																																																																						
Dachgeschosszahl	max.	1	1																																																																						
Untergeschosszahl	max.	1	1																																																																						
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m	3.5 m																																																																						
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m	PBG																																																																						
Bautiefe	nicht beschränkt																																																																								
		G3	G6																																																																						
Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²																																																																						
Freiflächenziffer GrünFreiflächenziffer	min.	5 % 15 %	-																																																																						
Vollgeschosszahl	max.	2	3																																																																						
Attikadachgeschosszahl Anrechenbare	max.	1	1																																																																						
Untergeschosszahl	max.	1	1																																																																						
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m	3.5 m																																																																						
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m	PBG																																																																						
Bautiefe	nicht beschränkt																																																																								

Art. 23 Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Parkplätze

² Oberirdische Parkplätze sind mit Schattenbäumen zu versehen.

Art. 24 Nutzweise

¹ Zulässig sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

² Zulässig sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.

Art. 23 Bauweise

⁴ Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Art. 23a Parkplätze

² Oberirdische Parkplätze sind mit Schattenbäumen zu versehen.

Art. 24 Nutzweise

¹ Zulässig sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

² Zulässig sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.

Linke Spalte: rechtskräftige BZO (inkl. MWA)	Rechte Spalte: Revision IVHB und weitere Anpassungen																																																									
<p>Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 25 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" data-bbox="92 378 1092 756"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ÖB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max.</td> <td>nicht beschränkt</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min.</td> <td>nicht beschränkt</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand im Innern der Zone</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen</td> <td>min.</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>Bautiefe</td> <td></td> <td>nicht beschränkt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mehrlängenzuschlag</p> <p>² Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 10 m. Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.</p>			ÖB	Baumassenziffer	max.	nicht beschränkt	Freiflächenziffer	min.	nicht beschränkt	Vollgeschosszahl	max.	3	Dachgeschosszahl	max.	2	Untergeschosszahl	max.	1	Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m	Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m	Bautiefe		nicht beschränkt	<p>Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 25 Grundmasse</p> <p>⁴ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" data-bbox="1092 378 2092 756"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ÖB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max.</td> <td>nicht beschränkt</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min.</td> <td>nicht beschränkt</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Attikageschosszahl</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand im Innern der Zone</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen</td> <td>min.</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>Bautiefe</td> <td></td> <td>nicht beschränkt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Art. 25a Mehrlängenzuschlag</p> <p>⁴ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 10 m. Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.</p>			ÖB	Baumassenziffer	max.	nicht beschränkt	Freiflächenziffer	min.	nicht beschränkt	Vollgeschosszahl	max.	3	Dachgeschosszahl	max.	2	Attikageschosszahl	max.	1	Anrechenbare Untergeschosszahl	max.	1	Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m	Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m	Bautiefe		nicht beschränkt
		ÖB																																																								
Baumassenziffer	max.	nicht beschränkt																																																								
Freiflächenziffer	min.	nicht beschränkt																																																								
Vollgeschosszahl	max.	3																																																								
Dachgeschosszahl	max.	2																																																								
Untergeschosszahl	max.	1																																																								
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m																																																								
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m																																																								
Bautiefe		nicht beschränkt																																																								
		ÖB																																																								
Baumassenziffer	max.	nicht beschränkt																																																								
Freiflächenziffer	min.	nicht beschränkt																																																								
Vollgeschosszahl	max.	3																																																								
Dachgeschosszahl	max.	2																																																								
Attikageschosszahl	max.	1																																																								
Anrechenbare Untergeschosszahl	max.	1																																																								
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m																																																								
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m																																																								
Bautiefe		nicht beschränkt																																																								
<p>III. Besondere Institute</p> <p>Arealüberbauungen</p> <p>Art. 26 Zulässigkeit</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig: W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %, W3 55 %, WG3 50 %.</p> <p>² In der Kernzone KB 35 % ist im Gebiet "Spilhof" mit Gestaltungsplanpflicht der Gemeinderat für Abweichungen im Rahmen der Bestimmungen über die Arealüberbauungen zu-ständig.</p> <p>Art. 27 Arealfläche</p> <p>Die Mindestarealfläche beträgt 8000 m².</p>	<p>III. Besondere Institute</p> <p>Arealüberbauungen</p> <p>Art. 26 Zulässigkeit</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig: W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %, W3 55 %, WG3 50 %.</p> <p>² In der Kernzone KB 35 % ist im Gebiet "Spilhof" mit Gestaltungsplanpflicht der Gemeinderat für Abweichungen im Rahmen der Bestimmungen über die Arealüberbauungen zuständig.</p> <p>Art. 27 Arealfläche</p> <p>Die Mindestarealfläche beträgt 8000 m².</p>																																																									

Linke Spalte: rechtskräftige BZO (inkl. MWA)	Rechte Spalte: Revision IVHB und weitere Anpassungen
<p>Art. 28 Grundmasse</p> <p>¹ In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Die max. Gebäudehöhen betragen dann für die Zonen W2 25 %, W2 35 % und WG2 30 % 8.5 m, für die Zonen W3 55 % und WG3 50 % 11.5 m.</p> <p>² Es kann ein zweites Dachgeschoss erstellt werden. Die zulässige Firsthöhe beträgt dann 5.5 m.</p> <p>³ Wenn kein zweites Dachgeschoss erstellt wird oder wenn nicht gemäss Art. 30 und 31 abgestufte Bauten erstellt werden, kann die zonengemässe Ausnutzungsziffer um höchstens 1/20 erhöht werden.</p> <p>⁴ Vor der Inangriffnahme der Projektierung von Arealüberbauungen ist mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.</p> <p>⁵ Die Baubehörde ist berechtigt, bereits vor der Eingabe eines Baugesuches einen Fachberater beizuziehen. Für die Behandlung eines Bauvorhabens ist ein Gutachten einzuholen, welches die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen überprüft. Diese Kosten trägt die Bauherrschaft.</p> <p>⁶ Bei abgestuften Bauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 31.</p>	<p>Art. 28 Grundmasse</p> <p>¹ In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Die max. Gebäudehöhen betragen dann für die Zonen W2 25 %, W2 35 % und WG2 30 % 8.5 m, für die Zonen W3 55 % und WG3 50 % 11.5 m. Fassaden- bzw. Gesamthöhen (bei Flachdächern) dürfen dazu um 1.0 m erhöht werden.</p> <p>² Es kann ein zweites Dachgeschoss erstellt werden. Die zulässige giebelseitige Fassadenhöhe erhöht sich dann um Firsthöhe beträgt dann 5.5 m.</p> <p>³ Wenn kein zweites Dachgeschoss erstellt wird oder wenn nicht gemäss Art. 30 und 31 abgestufte Bauten erstellt werden, kann die zonengemässe Ausnutzungsziffer um höchstens 1/20 erhöht werden.</p> <p>⁴ Vor der Inangriffnahme der Projektierung von Arealüberbauungen ist mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.</p> <p>⁵ Die Baubehörde ist berechtigt, bereits vor der Eingabe eines Baugesuches einen Fachberater beizuziehen. Für die Behandlung eines Bauvorhabens ist ein Gutachten einzuholen, welches die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen überprüft. Diese Kosten trägt die Bauherrschaft.</p> <p>⁶ Bei abgestuften Bauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 31.</p>
<p>Art. 29 Ausnutzungsverschiebungen</p> <p>Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von fünf Ausnutzungsprozenten zulässig.</p>	<p>Art. 29 Ausnutzungsverschiebungen</p> <p>Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von fünf Ausnutzungsprozenten zulässig.</p>
<p>Abgestufte Bauten</p>	<p>Abgestufte Bauten</p>
<p>Art. 30 Zulässigkeit</p> <p>¹ Abgestufte Bauten sind in folgenden Zonen zulässig: W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %.</p> <p>² In den Zonen W3 55 % und WG3 50 % sind sie nur im Rahmen von Arealüberbauungen zulässig.</p>	<p>Art. 30 Zulässigkeit</p> <p>¹ Abgestufte Bauten sind in folgenden Zonen zulässig: W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %.</p> <p>² In den Zonen W3 55 % und WG3 50 % sind sie nur im Rahmen von Arealüberbauungen zulässig.</p>
<p>Art. 31 Grundmasse</p> <p>¹ Es gilt die zonengemässe Ausnutzungsziffer.</p> <p>² Inklusiv einem Garagengeschoss sind vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.</p> <p>³ Beim Dachgeschoss darf die Firsthöhe maximal 4.5 m betragen.</p>	<p>Art. 31 Grundmasse</p> <p>¹ Es gilt die zonengemässe Ausnutzungsziffer.</p> <p>² Inklusive einem Garagengeschoss Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Dach-/Attikageschoss zulässig.</p> <p>³ Ein Beim Dachgeschoss bzw. die giebelseitige Fassadenhöhe darf die Firsthöhe maximal 4.5 m über die Profilline gemäss Ziffer 4 hinausragen betragen. Ein Attikageschoss bzw. die Gesamthöhe bei Flachdach darf maximal 3.3 m über die Profilline gemäss Ziffer 4 hinausragen.</p>

Linke Spalte: rechtskräftige BZO (inkl. MWA)	Rechte Spalte: Revision IVHB und weitere Anpassungen
<p>4 Die Profillinie darf an keinem Punkt des Gebäudes, vorbehaltlich Ziffern 3, 5 und 7 überschritten werden. Sie verläuft im Abstand von 6.5 m, gemessen ab dem gewachsenen Terrain, parallel zum Hang.</p> <p>5 Vordächer dürfen die Profillinie überragen.</p> <p>6 Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überschreiten.</p> <p>7 Verglaste Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen (Wintergärten) dürfen die Profillinie überragen, wenn sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.</p> <p>8 Der seitliche Mehrlängenzuschlag entfällt.</p> <p>9 Die maximale Gebäudelänge beträgt bei der Zone W2 25 % 30 m und bei den Zonen W2 35 % und WG2 30 % 35 m.</p> <p>10 Die Breite der einzelnen Geschosstufen darf maximal 16 m betragen.</p>	<p>4 Die Profillinie darf an keinem Punkt des Gebäudes, vorbehaltlich Ziffern 3, 5 und 7 überschritten werden. Sie verläuft bei Giebeldächern im Abstand von 7.5 m 6.5 m und bei Flachdächern im Abstand von 8.0 m, gemessen ab dem gewachsenen massgebenden Terrain, parallel zum Hang.</p> <p>5 Vordächer dürfen die Profillinie überragen.</p> <p>6 Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überschreiten.</p> <p>7 Verglaste Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen (Wintergärten) dürfen die Profillinie überragen, wenn sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.</p> <p>8 Der seitliche Mehrlängenzuschlag entfällt.</p> <p>9 Die maximale Gebäudelänge beträgt bei der Zone W2 25 % 30 m und bei den Zonen W2 35 % und WG2 30 % 35 m.</p> <p>10 Die Breite der einzelnen Geschosstufen darf maximal 16 m betragen.</p>
<p>IV. Weitere Bauvorschriften</p>	<p>IV. Weitere Bauvorschriften</p>
<p>Art. 32 Flachdächer / Dachgestaltung bei Attikageschossen</p>	<p>Art. 32 Flachdächer / Dachgestaltung bei Attikageschossen</p>
<p>1 Flachdächer sind in der Regel zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden.</p> <p>2 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.</p> <p>3 Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2.</p>	<p>1 Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8 % und einer Gesamtfläche von über 10 m² sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Dachbegrünung beziehungsweise der Dachaufbau haben eine Wasserrückhaltekapazität von mind. 45 l/m² nachzuweisen.</p> <p>1 Flachdächer sind in der Regel zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden.</p> <p>2 Terrassennutzungen auf Dachflächen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und nur für eine gemeinschaftliche Nutzung zulässig. Die als Terrasse genutzte Dachfläche muss nicht begrünt werden, darf aber maximal 50 % der Dachfläche betragen.</p> <p>3 Attikageschosse sind immer mit einem Flachdach zu versehen.</p> <p>2 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.</p> <p>4 Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb einer Fassadenlänge eine Höhendifferenz von wenigstens 3 m ergibt und sich die Grundfläche des Attikageschosses dadurch nicht vergrössert. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.</p>

~~³ Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2.~~

Art. 33 Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1.2 m überragen und keine Öffnungen gegen das benachbarte Grundstück aufweisen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden.

² Übrige Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2.0 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, wenn

- deren Anstosslänge insgesamt nicht mehr als 7 m beträgt
- oder
- bei mehr als 21 m Grenzlänge insgesamt nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird.

³ Für die Höhenbestimmung gilt der Terrainverlauf gemessen an der nachbarlichen Grundstücksgrenze.

Art. 34 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Art. 35 Grenzbau und Näherbau

Grenz- und Näherbaurechte sind als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 33 ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten

¹ ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche das ~~gewachsene~~ **massgebende** Terrain um nicht mehr als 1.2 m überragen und keine Öffnungen gegen das benachbarte Grundstück aufweisen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden.

² Übrige ~~Gebäude~~ **Kleinbauten und Anbauten** gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2.0 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, wenn

- deren Anstosslänge insgesamt nicht mehr als 7 m beträgt
- oder
- bei mehr als 21 m Grenzlänge insgesamt nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird.

³ Für die Höhenbestimmung gilt der Terrainverlauf gemessen an der nachbarlichen Grundstücksgrenze.

Art. 34 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Art. 35 Grenzbau und Näherbau

Grenz- und Näherbaurechte sind als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 36 Abstände

1 Bei fehlenden Baulinien haben:

- oberirdische Bauten einen Abstand von mindestens 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie mindestens 5.0 m gegenüber Wegen aufzuweisen; in Kernzonen darf gemäss Art. 6 Abs. 3 näher gebaut werden.

Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss sind für oberirdische Bauten die Bestimmungen von Art. 17 anwendbar.

- unterirdische Bauten einen solchen von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen, sowie
- besondere Gebäude einen solchen von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, vorausgesetzt die Verkehrssicherheit ist eingehalten.

2 Bei Wegen ohne bedeutende Werkleitungen kann die Baukommission geringere Abstände bewilligen.

Art. 36 Abstände

1 Bei fehlenden Baulinien haben:

- oberirdische Bauten einen Abstand von mindestens 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie mindestens 5.0 m gegenüber Wegen aufzuweisen; in Kernzonen darf gemäss Art. 6 Abs. 3 näher gebaut werden.

Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss sind für oberirdische Bauten die Bestimmungen von Art. 17 anwendbar.

- unterirdische Bauten **und Unterniveaubauten** einen solchen von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen, sowie
- **Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten** einen solchen von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, vorausgesetzt die Verkehrssicherheit ist eingehalten.

2 Bei Wegen ohne bedeutende Werkleitungen kann die Baukommission geringere Abstände bewilligen.

Art. 36a Terrainveränderungen

1 Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.

2 Im Übrigen sind vorbehältlich Absatz 3 nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

3 Zur Umnutzung von nicht anrechenbaren Untergeschossen, welche vor 01.07.2025 erstellt wurden, zu anrechenbaren Untergeschossen, sind auch weitreichendere Abgrabungen zulässig. Jedoch nur soweit, wie dadurch wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden. Ein harmonischer Geländeverlauf ist sicherzustellen.

Art. 37 Spiel- und Erholungsflächen

1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse muss in der Regel 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzflächen betragen.

2 In der Kernzone KA können sie den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

3 Spiel- und Erholungsflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist grundbuchlich sicherzustellen.

Art. 37 Spiel- und Erholungsflächen

1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse muss in der Regel 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzflächen betragen.

2 In der Kernzone KA können sie den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

3 Spiel- und Erholungsflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist grundbuchlich sicherzustellen.

Art. 38 Fahrzeugabstellplätze

1 Bei Wohnbauten ist auf je 80 m² anrechenbare Gesamtnutzfläche mind. aber pro Wohnung ein Abstellplatz erforderlich.

2 Bei anderen Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Parkierungsnormen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten.

Art. 38 Fahrzeugabstellplätze

1 Bei Wohnbauten ist auf je 80 m² anrechenbare Gesamtnutzfläche mind. aber pro Wohnung ein Abstellplatz erforderlich.

2 Bei anderen Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Parkierungsnormen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten.

Linke Spalte: rechtskräftige BZO (inkl. MWA)

³ Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile über eine halbe Einheit werden aufgerundet.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Abstellplätzen 10 % Besucherparkplätze zu erstellen, als solche zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

⁵ Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenparkplätze auszugestalten oder für den Güterumschlag auszuscheiden, zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

Art. 39 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht

¹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 38 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG. Der Gemeinderat kann jedoch vor Baubeginn Kautonierung verlangen, und zwar für jeden nicht ausgeführten Abstellplatz

- für Bewohner und Beschäftigte Fr. 12'000.--
- für Besucher und Kunden Fr. 8'000.--

³ Bei Realerfüllung innert 10 Jahren wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.

⁴ 10 Jahre nach der Bezugsbewilligung für das Objekt wird die Kauton automatisch zur definitiven Ersatzabgabe.

⁵ Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage kann während längstens 10 Jahren nach Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt verlangt werden.

Art. 40 Abstellflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen und als solche zu bezeichnen.

Rechte Spalte: Revision IVHB und weitere Anpassungen

³ Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile über eine halbe Einheit werden aufgerundet.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Abstellplätzen 10 % Besucherparkplätze zu erstellen, als solche zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

⁵ Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenparkplätze auszugestalten oder für den Güterumschlag auszuscheiden, zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

⁶ Mit einem Mobilitätskonzept¹ können die in Absatz 1-5 gemachten Vorgaben zur Anzahl notwendiger Fahrzeugabstellplätze unterschritten werden.

Art. 39 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht

¹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 38 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG. Der Gemeinderat kann jedoch vor Baubeginn Kautonierung verlangen, und zwar für jeden nicht ausgeführten Abstellplatz

- für Bewohner und Beschäftigte Fr. 12'000.--
- für Besucher und Kunden Fr. 8'000.--

³ Bei Realerfüllung innert 10 Jahren wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.

⁴ 10 Jahre nach der Bezugsbewilligung für das Objekt wird die Kauton automatisch zur definitiven Ersatzabgabe.

⁵ Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage kann während längstens 10 Jahren nach Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt verlangt werden.

Art. 40 Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen und als solche zu bezeichnen.

¹ Details zu Verfahren, Inhalt und Verbindlichkeit von Mobilitätskonzepten sind dem aktuellen, kantonalen Merkblatt «Mobilitätskonzepte» zu entnehmen. Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung lag dieses als Version V2.0 vom Februar 2021 vor.

Linke Spalte: rechtskräftige BZO (inkl. MWA)	Rechte Spalte: Revision IVHB und weitere Anpassungen
<p style="text-align: center;">Entsorgung</p> <p>2 Für die Entsorgung der Abfälle wie Hauskehricht, Sperrgut, kompostierbarer Abfall etc. sind nach den Weisungen der Baubehörde an geeigneter Lage Plätze bereitzustellen.</p>	<p>Art. 40a Entsorgung</p> <p>Für die Entsorgung der Abfälle wie Hauskehricht, Sperrgut, kompostierbarer Abfall etc. sind nach den Weisungen der Baubehörde an geeigneter Lage Plätze bereitzustellen.</p>
<p style="text-align: center;">Waschküchen und Trockenräume</p> <p>3 Es sind ausreichend Waschküchen und Trockenräume zu erstellen.</p>	<p>Art. 40b Waschküchen und Trockenräume</p> <p>Es sind ausreichend Waschküchen und Trockenräume zu erstellen.</p>
<p>Art. 41 Gesamtnutzfläche</p> <p>Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussen- und Brandmauerquerschnitte in zulässigen Voll- und Dachgeschossen.</p>	<p>Art. 41 Gesamtnutzfläche</p> <p>Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussen- und Brandmauerquerschnitte in zulässigen Voll- und Dachgeschossen.</p>
<p>Art. 42 Alternativenergien</p> <p>1 Die für Alternativenergieanlagen technisch erforderlichen Auf- und Anbauten (Sonnenkollektoren, usw.) auf Dächern und an Fassaden beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.</p> <p>2 In Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen haben sich Alternativenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück besonders gut einzuordnen.</p>	<p>Art. 42 Alternativenergien</p> <p>1 Die für Alternativenergieanlagen technisch erforderlichen Auf- und Anbauten (Sonnenkollektoren, usw.) auf Dächern und an Fassaden beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.</p> <p>2 In Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen haben sich Alternativenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück besonders gut einzuordnen.</p>
<p>V Kommunalen Mehrwertausgleich</p>	<p>V Kommunalen Mehrwertausgleich</p>
<p>Art. 43 Erhebung einer Mehrwertabgabe</p> <p>1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2000 m².</p> <p>3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	<p>Art. 43 Erhebung einer Mehrwertabgabe Verzicht auf Mehrwertausgleich</p> <p>1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2000 m².</p> <p>3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>
<p>Art. 44 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>Art. 44 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>

VI. Schlussbestimmung

Art. 45 Inkrafttreten

Die revidierte Bau- und Zonenordnung tritt am 1. August 2023 in Kraft.

Art. 46 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Genehmigungsvermerke

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberrieden haben an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend «Kommunalem Mehrwertausgleich» zugestimmt. Die Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am 18. März 2022 (Publikation der Verfügung der Baudirektion am 22. April 2022).

GEMEINDERAT OBERRIEDEN

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Reto Wildeisen Philipp Ernst

VI. Schlussbestimmung

Art. 45 Inkrafttreten

Die revidierte Bau- und Zonenordnung tritt am xx. xx 20zz in Kraft.

Art. 46 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Genehmigungsvermerke

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberrieden haben an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend «IVHB und weitere Punkte» zugestimmt. Die Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am xx. yy 20zz mit Beschluss Nr. xx (Publikation der Verfügung der Baudirektion am xx. yy 20zz).

GEMEINDEVERWALTUNG OBERRIEDEN

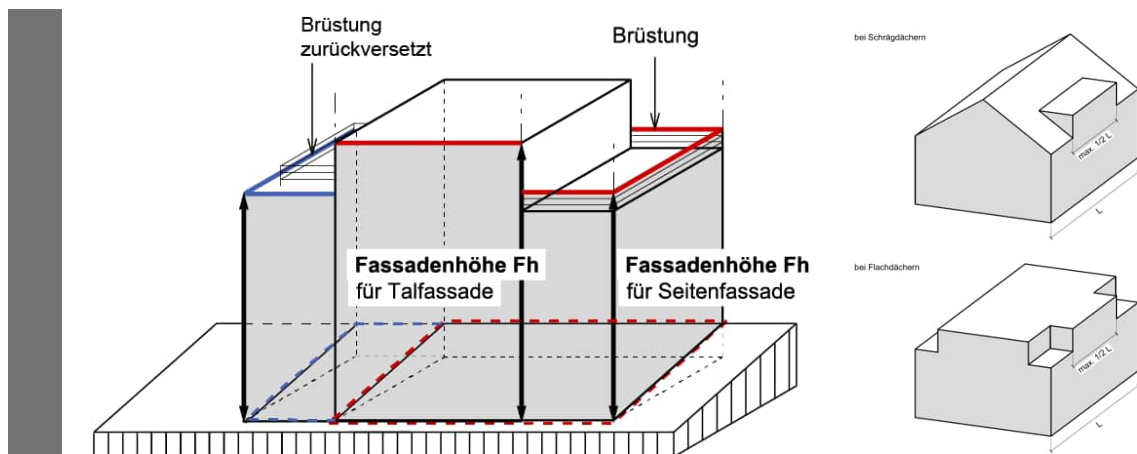
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Reto Wildeisen Daniel Nehmer

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV
vom 28. Februar 2025

von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen am 5. Juni 2025



Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Oberrieden, Alte Landstrasse 32 | 33, 8942 Oberrieden

Begleitung durch:

Jean-Luc Meier, Gemeinderat Ressortvorsteher Hochbau

André Guntern, Abteilungsleiter Hochbau

Auftragnehmerin

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

+41 (0)44 250 58 80

Planpartner.ch

Bearbeitung:

Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU

Tinus Trottmann, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild

Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe (15103_ZHK_cS_170301_ABV)

Ablage Bilder: 30108_05A_231116_Trev_BauO_IVHB_EriBer_Bilder



INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Auftrag	4
1.2	Ziele und Inhalt des Planungsgeschäfts	5
2	Relevante Planungsgrundlagen	6
2.1	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	6
2.2	Umsetzung IVHB im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und zugehörigen Verordnungen	7
2.3	Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte; Inventar schutzwürdiger Ortsbilder	8
2.4	Kommunale Planungsgrundlagen	9
3	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	12
3.1	Allgemein	12
3.2	Erläuterung ausgewählter IVHB-Begriffe	12
3.3	Massgebende Änderungen der BZO aufgrund der harmonisierten Baubegriffe (nach IVHB)	13
3.4	Weitere Änderungen und Auswirkungen aufgrund der harmonisierten Baubegriffe (nach IVHB)	27
3.5	Weitere Änderungen der BZO im Rahmen der Teilrevision	32
3.6	Redaktionelle Änderungen	37
4	Auswirkungen der Planung	38
4.1	Mehrwertausgleich	38
4.2	Auswirkungen auf die Umwelt	40
5	Verfahren	41
5.1	Planungsablauf	41
5.2	Verfahrensschritte	42
A	Anhang	44
A 1	Analyse Grünflächen im Bestand	44
A 2	Mehrwertprognose für neu anrechenbares Untergeschoss in Oberrieden	44
B	Beilagen	44
B 1	Kantonales Merkblatt «Mobilitätskonzepte»	44

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Letzte Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung (BZO)	Die heutige Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde, das letzte Mal im Rahmen einer Teilrevision 2013 tiefgreifend überarbeitet. Die einzige Anpassung seitdem ist die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, welche am 1. August 2023 rechtskräftig wurde.
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ¹ ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen.
Umsetzung Kanton Zürich	Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung autonom umzusetzen. Am 1. März 2017 ist die entsprechende Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ² zuzüglich der dazugehörigen Verordnungen in Kraft getreten (vgl. Kap. 2.2), mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen im Sinne der IVHB gesamtschweizerisch harmonisiert werden. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben.
Frist für Harmonisierung der Baubegriffe	Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Aktuell läuft die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) «Justierung PBG», auf deren Basis den Gemeinden eine längere Frist für die Umsetzung eingeräumt werden soll (29. Februar 2028). Die Vorlage wurde nach der Vernehmlassung überarbeitet und am 7. März 2023 vom Regierungsrat an den Kantonsrat überwiesen, ist jedoch bisher noch nicht in Kraft.

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) Konkordat vom 22. September 2005, Stand: 1. Mai 2015

² Planungs- und Baugesetz (PBG) LS 700.1 vom 7. September 1975, Stand: 1. November 2021

1.2 Ziele und Inhalt des Planungsgeschäfts

«technische» Umsetzung IVHB ohne Auswirkungen auf die Erscheinung künftiger Bauten	Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden die Begriffe und Messweisen im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Harmonisierung der Baubegriffe ist in erster Linie eine «technische» Teilrevision. Damit werden die neuen harmonisierten Baubegriffe eingeführt. Aus der Einführung der harmonisierten Baubegriffe sollen keine Änderungen resultieren, durch welche das Erscheinungsbild zukünftiger Bauten, gegenüber heute zulässigen Bauten, grundlegend verändert wird.
weitere (untergeordnete) Änderungen	<p>Alle weiteren Änderungen der BZO im Rahmen der Teilrevision werden in Kapitel 3.5 aufgeführt und erläutert. Die wichtigsten, «weiteren» Änderungen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Aufhebung des Grossen Grundabstandes;• die Einführung eines halben anrechenbaren Untergeschosses;• die Bestimmungen zu Flachdächern / Dachgestaltung bei Attikageschossen;• die Einführung von Bestimmungen zu Terrainveränderungen und• die Zulassung reduzierter Anzahl Abstellplätze bei Vorlage von Mobilitätskonzepten.
Keine Änderung der Systematik	Beim aktuellen Verfahrensschritt handelt es sich um eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Systematik und die Nummerierung der Artikel in der Bau- und Zonenordnung werden beibehalten, neue Artikel werden als separate Nummern eingeführt. Eine chronologische Neunummerierung kann zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt in Betracht gezogen werden.

2 RELEVANTE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nur wenige Berührungspunkte mit Planungsgrundlagen Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dient der Einführung der harmonisierten Baubegriffe. Die Mehrheit der übergeordneten Planungsgrundlagen, wie die Sachpläne und Konzepte des Bundes, die kantonale und regionale Richtplanung, sowie die (meisten) Inventare dieser Planungsstufen, sind für die vorliegende Teilrevision weder von Relevanz noch werden sie durch sie tangiert. Nachfolgend wird nur auf jene Planungsgrundlagen eingegangen, welche für die vorliegende Teilrevision effektiv relevant sind oder wo es darüber hinaus zweckmässig ist aufzuzeigen, dass dies nicht der Fall ist.

2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Kein Beitritt zum Konkordat Wie bereits einleitend in Kap. 1.1 erwähnt, ist die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat). Die Kantone können dem Konkordat freiwillig beitreten. Das Ziel des Konkordats ist, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen, um das Baurecht zu vereinfachen. Obwohl der Kanton Zürich dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten ist, übernimmt er autonom die harmonisierten Baubegriffe.

Formelle Baubegriffe gemäss IVHB Das IVHB-Konkordat definiert die folgenden 30 Baubegriffe:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäuelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser 30 Begriffe und erläutert diese bzw. die damit verbundenen Änderungen im Leitfaden «Harmonisierung der Baubegriffe» vom 1. März 2017 der Baudirektion vom Kanton Zürich (der vorliegende Bericht verweist wiederkehrend darauf). Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist konform mit dem IVHB-Konkordat.

2.2 Umsetzung IVHB im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und zugehörigen Verordnungen

Anpassung kantonale Gesetzgebung Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG)³, teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)⁴ geregelt sind, mussten beide Gesetzesgrundlagen überarbeitet werden. Ausserdem wurden die Bauverfahrensverordnung (BVV)⁵ und die Besondere Bauverordnung II (BBV II)⁶ an die neuen Begriffe angepasst.

Verwendung Abkürzung der Gesetzesgrundlagen Um die alten Gesetzesgrundlagen von den neuen, harmonisierten Grundlagen zu unterscheiden, werden zur Vereinfachung und besseren Verständnis die folgenden Abkürzungen verwendet:

Abkürzungsverzeichnis der alten und neuen Gesetzesgrundlagen	alte, bisherige Grundlage	neue, harmonisierte Grundlage
Planungs- und Baugesetz	aPBG	nPBG
Allgemeinen Bauverordnung	aABV	nABV
Bauverfahrensverordnung	aBVV	nBVV
Besondere Bauverordnung II	aBBV II	nBBV II

Tab. 1 Abkürzungen Gesetzesgrundlagen (alt / neu)

³ Planungs- und Baugesetz (PBG) LS 700.1 vom 7. September 1975, Stand: 1. November 2021

⁴ Allgemeine Bauverordnung (ABV) LS 700.2 vom 22. Juni 1977, Stand: 1. August 2021

⁵ Bauverfahrensverordnung (BVV) LS 700.6 vom 3. Dezember 1997, Stand: 1. Juli 2021

⁶ Besondere Bauverordnung II (BBV II) LS 700.22 vom 26. August 1981, Stand: 14. Mai 2019

Umsetzungsfrist Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Wie bereits erwähnt, haben die Gemeinden Zeit bis am 28. Februar 2025, die harmonisierten Baubegriffe einzuführen. Mit der vorliegenden Teilrevision übernimmt die Gemeinde Oberrieden die harmonisierten Baubegriffe.

2.3 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte; Inventar schutzwürdiger Ortsbilder

Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte Auf dem Gemeindegebiet von Oberrieden sind verschiedene archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte von kantonaler und überkommunaler Bedeutung eingetragen. Mit dieser vorliegenden Teilrevision der BZO werden keine diesbezüglich relevanten Änderungen vorgenommen. Der Umgang mit den archäologischen Zonen und Denkmalschutzobjekten wird wie bisher gehandhabt. Die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie werden in den massgebenden Fällen beigezogen.

überkommunalen Ortsbilder Vom Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung ist Oberrieden nicht betroffen.

- Archäologische Zonen**
 Archäologische Zonen
- Übersicht**
 Denkmalschutzobjekt

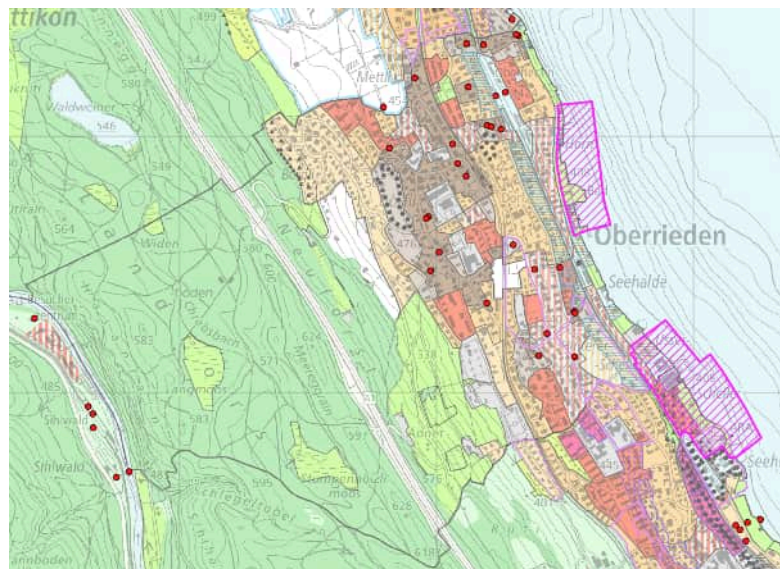


Abb. 1 Überlagerung Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte auf Zonierung OEREB (mps.zh.ch: 13.11.2023)

2.4 Kommunale Planungsgrundlagen

2.4.1 Raumentwicklungskonzept REK

kommunales strategisches
Steuerungsinstrument

Das REK legt die Stossrichtungen für die räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde Oberrieden fest und beinhaltet entsprechende Handlungsempfehlungen für die Gemeinde. Es ist ein exekutives, strategisches Steuerungsinstrument (vom Gemeinderat am 1. März 2022 als kommunal behördenverbindlich erklärt) und dient als Rahmen für die Beurteilung raumrelevanter Vorhaben.

Handlungsempfehlungen BZO

Das REK formuliert im Kapitel 4 Handlungsempfehlungen, gegliedert nach Planungsinstrument. Folgenden, auf die BZO bezogenen Handlungsempfehlungen, wird im Rahmen dieser Teilrevision durch die Veränderung der Höhenmasse, die Streichung des grossen Grundabstandes und die Einführung der Grünflächenziffer nachgekommen (vgl. Kap. 3.3.1–3.3.5, 3.3.9 u. 3.5.1):

- Prüfen einer Liberalisierung respektive Flexibilisierung der Grundmasse einzelner Wohnzonen zur Förderung des Ausbaugrades.
- Einführung zusätzlicher Vorschriften zur Hitzeminderung und Verbesserung des Lokalklimas (bzgl. Begrünung, Versickerung, Unterbauungsgrad, etc.).

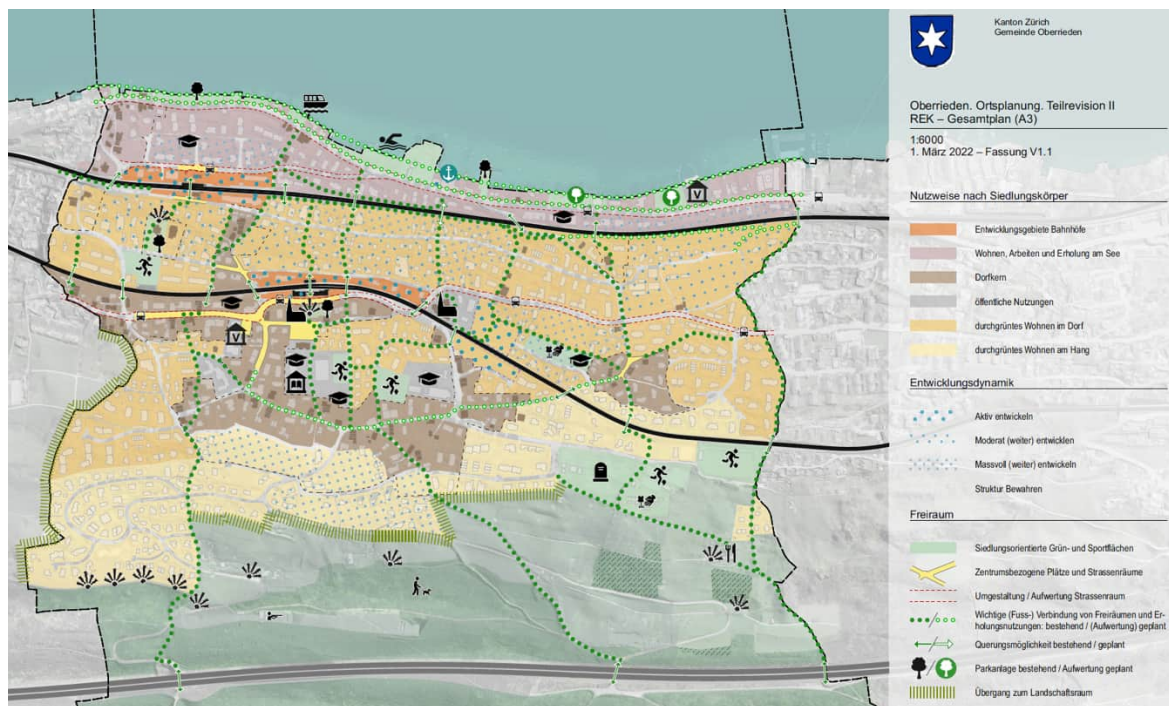


Abb. 2 Auszug REK Oberrieden Fassung V1.1 – Gesamtplan (A3)

2.4.2 Verkehrsstudie 2022

Ergänzung zum REK	Ergänzt wird das REK durch die parallel dazu erarbeitete Verkehrsstudie welche ebenfalls am 1. März 2022, zusammen mit dem REK, vom Gemeinderat als behördenverbindlich erklärt wurde. Sie diene als Basis für die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr «Verkehrsrichtplan» welcher am 6. Juni 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 21. November 2024 von der kantonalen Baudirektion genehmigt wurde.
Massnahmen zur Umsetzung	Die Verkehrsstudie schlägt, ähnlich dem REK, Massnahmen zur Umsetzung der darin formulierten Zielsetzungen vor. Unter anderem werden Mobilitätskonzepte im Generellen sowie die Anpassung der BZO bezüglich der Anzahl Abstellplätze im Speziellen genannt.
Umsetzung im Rahmen vorliegender Teilrevision	Die vorliegende Teilrevision setzt dies insofern um, als dass neu auch im Rahmen der Regelbauweise Mobilitätskonzepte zugelassen werden. Dadurch kann von den ansonsten geltenden Parkplatzbestimmungen abgewichen werden (vgl. auch Kap. 3.5.6).
Überarbeitung Parkplatzbestimmungen in eigener Teilrevision	Eine weiterreichende Überarbeitung der Parkplatzbestimmungen im Sinne der Verkehrsstudie und des (künftigen) Verkehrsrichtplans ist in einer eigenen Teilrevision der BZO vorgesehen.

2.4.3 Zonenplan

keine Ein-, Auf- oder Umzonungen	Der Zonenplan erfährt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine Anpassungen. Die Teilrevision sieht weder Ein- noch Auf- noch Umzonungen vor.
----------------------------------	---

2.4.4 Zonenkapazität

Umsetzung IVHB	Mit der vorliegenden Teilrevision sind keine strategischen, örtlichen Entwicklungsabsichten verbunden. Die Umsetzung der IVHB schafft ausschliesslich geringfügige zusätzliche Kapazitäten, die durch die Anwendung der harmonisierten Baubegriffe (Messweise Fassadenhöhe, giebelseitige Fassadenhöhe, Definition Attikageschoss, etc.) entstehen.
Einführung halbes anrechenbares Untergeschoss	Die Einführung eines halben anrechenbaren Untergeschosses in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil (vgl. Kap. 3.5.2) vergrössert die theoretische Kapazität je nach Zone signifikant. Inwiefern sich das auf die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung auswirkt, lässt sich jedoch angesichts der bereits bestehenden, teilweise beträchtlichen Ausnutzungsreserven nur schwer abschätzen.

zusätzliche theoretische Kapazitäten innerhalb «Entwicklungsprognose 2040/50»

Es wird davon ausgegangen, dass die in dieser Teilrevision zusätzlich entstehenden, theoretischen Kapazitäten, innerhalb der «Entwicklungsprognose 2040/50» liegen. Beziehungsweise, dass sie, wenn auch nur untergeordnet, zum darin prognostizierten Wachstum beitragen. Besagte «Entwicklungsprognose 2040/50» wurde vom Gemeinderat Oberrieden verabschiedet (GRB Nr. 20-146) und dem REK zu Grunde gelegt – sie ist in dessen Anhang A2 zu finden.

2.4.5 Ergänzungspläne und weitere Pläne

Keine Anpassungen

Die Ergänzungspläne (wie Waldabstandslinienpläne, Bauhöhenbegrenzungspläne und Sonderbauvorschriften, etc.) und weitere kommunale Pläne wie Gewässerraumpläne, Verkehrsbaulinien, Quartierpläne etc. werden in dieser Teilrevision nicht angepasst.

3 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Allgemein

Gegenüberstellung der bisherigen mit der neuen BZO

In der Beilage liegt der Entwurf der neuen bzw. harmonisierten Bau- und Zonenordnung in unterschiedlicher Darstellung vor. Einmal ohne Kennzeichnung der Anpassungen und einmal in synoptischer Darstellung. Dabei ist in der linken Spalte die Fassung der gültigen Bau- und Zonenordnung abgebildet. In der mittleren Spalte sind die Anpassungen zur Einführung der neuen harmonisierten Baubegriffe (in blauer Farbe) und einzelne ergänzende Anpassungen (in grüner Farbe) dargestellt. Die Hinweise und Bemerkungen zu den Änderungen, in der rechten Spalte, dienen der Erläuterung der Änderungen.

3.2 Erläuterung ausgewählter IVHB-Begriffe

3.2.1 Massgebendes Terrain

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher wurde der im § 5 aABV umschriebene «gewachsene Boden» für das Baurecht im Kanton Zürich angewendet. Sofern in der Praxis das «gestaltete Terrain» über zehn Jahre unverändert bestand, wurde es künftig als «gewachsener Boden» betrachtet.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Neu muss gemäss den harmonisierten Baubegriffen (§ 5 Abs. 1 nABV) das «massgebende Terrain» für das Baurecht angewendet werden. Beim massgebenden Terrain wird neu ausschliesslich (auch nach mehr als zehn Jahren) auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt.⁷

3.2.2 Fassadenflucht

Harmonisierte Regelung (nABV) Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (graue projizierte Flächen in Abb. 3 unten).

Vor- und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden bei der Fassadenflucht nicht berücksichtigt.

⁷ Dies gilt, sofern der natürlich gewachsene Geländeverlauf nachvollzogen werden kann. Ansonsten müssen Annahmen getroffen bzw. muss das «massgebende Terrain» definiert werden.

3.2.3 Fassadenlinie

Harmonisierte Regelung (nPBG) Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (rot gestrichelte Linie in nachfolgender Abb. 3).

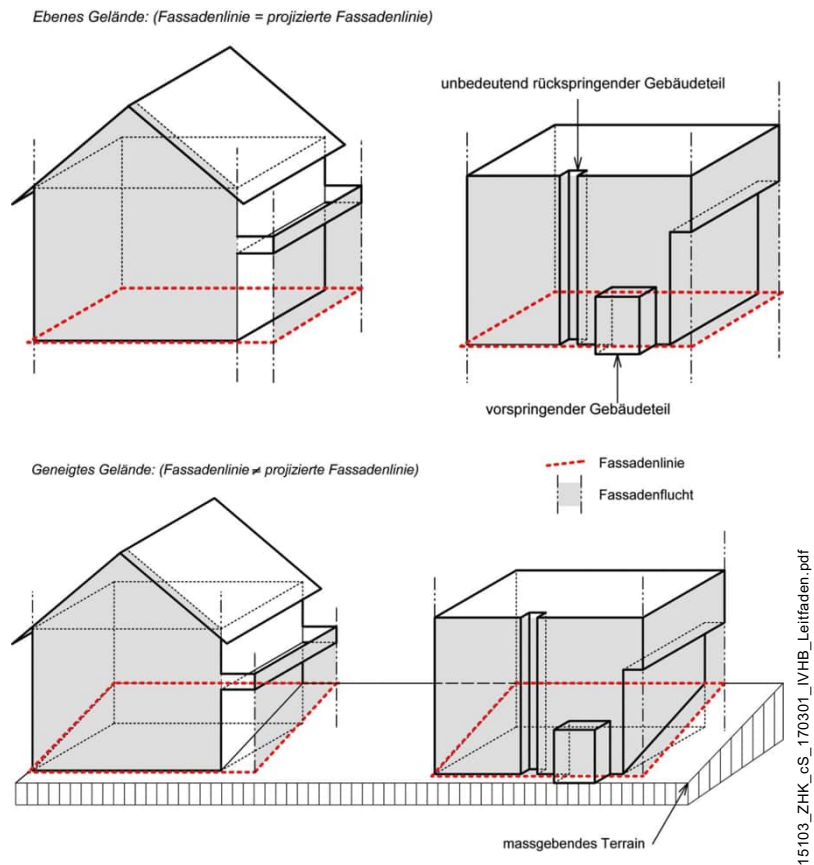


Abb. 3 Fassadenflucht (graue Fläche) und Fassadenlinie (rot gestrichelt)⁸

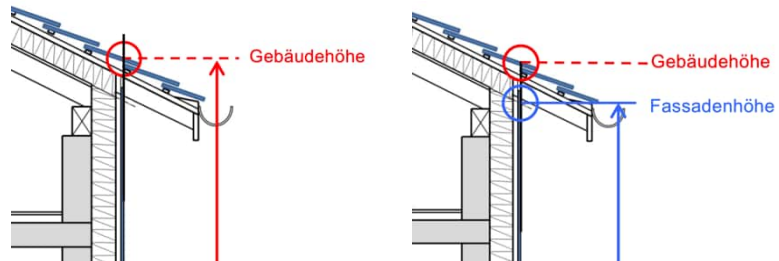
3.3 Massgebende Änderungen der BZO aufgrund der harmonisierten Baubegriffe (nach IVHB)

Überprüfung rechtskräftige BZO Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberrieden wurde auf die Auswirkungen der neuen 29 harmonisierten Baubegriffe überprüft. Die nachfolgenden massgebenden Änderungen wurden ausgelöst durch die Einführung der neuen harmonisierten Baubegriffe.

⁸ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe 0 Figur 3.1 und 3.2

3.3.1 Traufseitige Fassadenhöhe

Bisherige Regelung (aPBG) Die Gebäudehöhe wurde bisher gemäss § 280 Abs. 1 aPBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen.



29/107_05A_220620_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

Abb. 4 Messweise Gebäudehöhe / Fassadenhöhe⁹
 Links: alte Messweise Gebäudehöhe nach § 280 aPBG
 Rechts: neue Messweise Fassadenhöhe nach § 278 nPBG

Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss den harmonisierten Baubegriffen (§ 278 nPBG) ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (/ dem massgebenden Terrain).¹⁰ Daraus resultiert der Unterschied, dass bei einem «konventionellen» Giebeldach die Isolation und die Dachhaut in der Fassadenhöhe neu nicht mitgemessen werden, da sie oberhalb der «Oberkante der Dachkonstruktion» liegen. D.h., dass bei unveränderter Massangabe in der BZO erwartungsgemäss 20-50 cm höhere Gebäude entstehen können – je nachdem wie mächtig die Isolation ausfällt.

Revisionsinhalt (BZO) Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «traufseitige Fassadenhöhe» ersetzt. Der Ersatz der Begriffe in der BZO betrifft Art. 6 und Art. 15. Dort wo neu ein halbes anrechenbares Untergeschoss eingeführt wird – betrifft Art. 15 (vgl. auch Kap. 3.5.2), wird zudem dass Mass der «traufseitigen Fassadenhöhe» gegenüber der bisherigen «Gebäudehöhe» um 1,0 m erhöht.

Wirkung Durch der geänderte Messweise kann eine geringfügig höhere Bauweise zu Gunsten einer dickeren Isolation resultieren. Dieser Unterschied ist jedoch im städtebaulichen Gesamtkontext vernachlässigbar. Die grundsätzlich beibehaltenen maximalen Massangaben haben den Vorteil, dass die Gebäude in etwa dieselbe Höhenentwicklung aufweisen werden wie bisher.

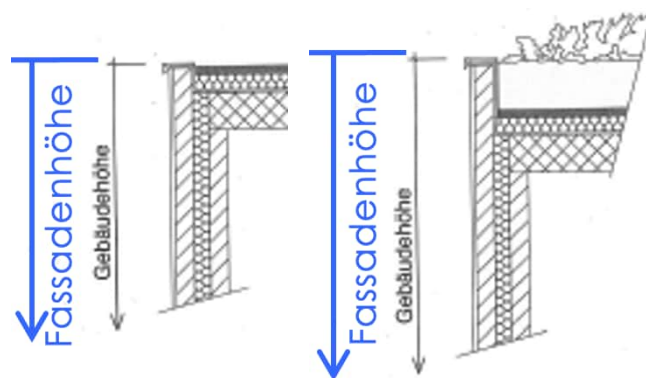
⁹ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe mit Ergänzungen

¹⁰ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe, Kap. «Fassadenhöhe», S. 23

3.3.2 Fassadenhöhe bei Flachdach

Harmonisierte Regelung im Falle von Flachdächern (nPBG)

Der Begriff «Gebäudehöhe» wird für Flachdächer durch den Begriff «Fassadenhöhe bei Flachdach» ersetzt. Gemäss den harmonisierten Baubegriffe (§ 278 nPBG) ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörige Fassadenlinie (/ dem massgebenden Terrain).¹¹ Im Falle eines «konventionellen» Flachdachs, entspricht die Oberkante der Dachkonstruktion dem Dachrandabschluss – was in der Regel der effektiv höchste Punkt des Dachs ist (mit Ausnahme von Dachaufbauten). Diese Messweise führt zu einer Ungleichbehandlung von Giebel- und Flachdächern, da bei gleicher Massangabe beim Giebeldach 20-50 cm für die Isolation und Dachhaut als Bonus hinzukommen, während es beim Flachdach keinen entsprechenden Bonus gibt und zudem die Substrathöhe der Dachbegrünung zu Lasten der Fassadenhöhe geht (vgl. auch Abb. 5).



27465_05A_220718_BZO-Synop_IVHB_V4.3.pdf

Abb. 5 Dachrandabschluss als oberer Messpunkt Fassadenhöhe (und Gesamthöhe) bei Flachdächern – ohne / mit Dachbegrünung

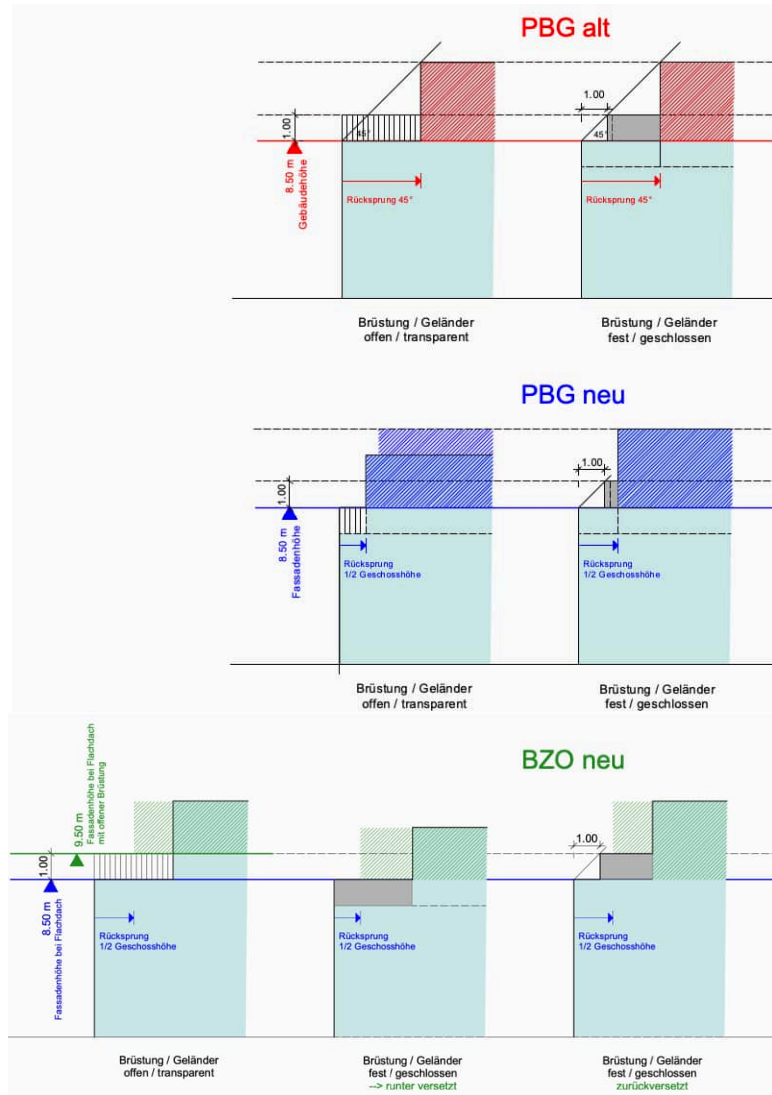
Revisionsinhalt (BZO) Die Massangabe fällt im Vergleich zur «traufseitigen Fassadenhöhe» (kommt nur bei Giebeldächern zu Anwendung) um 0,5 m höher aus. Dort wo zudem neu ein halbes anrechenbares Untergeschoss eingeführt wird (vgl. auch Kap. 3.5.2) fällt die «Fassadenhöhe bei Flachdach» folglich gegenüber der bisherigen «Gebäudehöhe» insgesamt 1,5 m höher aus. Der Ersatz der Begriffe in der BZO betrifft Art. 15.

Wirkung Die zusätzlichen 0,5 m bei Flachdächern kompensieren die oben beschriebene Ungleichbehandlung.

¹¹ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe, Kap. «Fassadenhöhe», S. 23

3.3.3 Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach mit transparenter / offener Brüstung

Bisherige Regelung (aPBG) Nach altem kantonalem Baurecht (bzw. gemäss Baurechtsentscheiden) waren offene oder transparente Geländer nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen, auch wenn sie das Dachprofil durchstossen. Dagegen mussten geschlossene oder feste Brüstungen und Geländer an die Gebäudehöhe angerechnet werden.



27465_13A_220719_SkizzeBaurecht.vwx; 30108_05A_231116_Trev_BauO_IVHB_Synopse_V0.7.docx

Abb. 6 Fassadenhöhe Flachdach mit transparenter / offener Brüstung

Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss § 278 Abs. 2 nPBG müssen neu alle Brüstungen und Geländer an die Fassadenhöhe angerechnet werden. Davon ausgenommen sind lediglich Brüstungen oder Geländer, welche um mindestens 1,0 m gegenüber der Fassadenlinie zurückversetzt sind.

Revisionsinhalt (BZO) Die bisherige Privilegierung von offenen und transparenten Brüstungen soll beibehalten werden. Der wird der Art. 15 im Rahmen der Teilrevision um einen Abs. 2 ergänzt, demnach erhöht sich die Fassadenhöhe bei Flachdächern mit offener oder transparenter Brüstung um 1,0 m.

Wirkung Mit dieser Regelungsweise ist es im Attikageschoss weiterhin möglich, Brüstungen und Geländer auf die Fassadenflucht zu stellen, ohne dass das Gebäude in der Höhe um 1,0 m reduziert werden muss. Dank dieser Regelung bleibt das Erscheinungsbild von Attikageschossen unverändert.

3.3.4 Giebelseitige Fassadenhöhe

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher galt als Firsthöhe (§ 281 aPBG) der senkrechte Abstand zwischen Schnittlinie Fassade / Dachfläche und First; also nicht etwa die gesamte Höhe einer Baute vom Erdboden bis zum First.

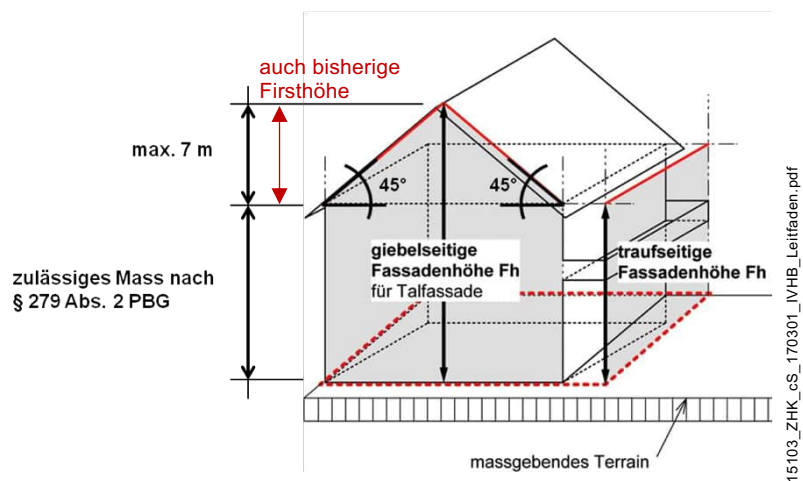


Abb. 7 trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe (bei Giebeldächern)¹²

Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss den harmonisierten Baubegriffen (§ 278 nPBG) ist neu die giebelseitige Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörige Fassadenlinie (/ dem massgebenden Terrain). Dies bedeutet, dass die Fassadenhöhe ebenfalls bis zum First gemessen wird; allerdings neu vom massgebenden Terrain aus. Die «giebelseitige Fassadenhöhe» entspricht also (i.d.R.) der Addition von «traufseitiger Fassadenhöhe» plus bisheriger Firsthöhe.

¹² Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe mit Ergänzungen

- Revisionsinhalt (BZO) Gemäss § 280 Abs. 1 nPBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt (→ «traufseitige Fassadenhöhe» + 7 m = max. «giebelseitige Fassadenhöhe»).
- Da die BZO in Oberrieden bis anhin Firsthöhen von 4,5 m bzw. 5,5 m vorgesehen hat, entspricht die jeweils festgelegte «giebelseitige Fassadenhöhe» der «traufseitigen Fassadenhöhe» + bisherige Firsthöhe. Davon betroffen sind Art. 6, Art. 15 und Art. 31.
- Wirkung Mit der geänderte Messweise (der Fassadenhöhe ggü. der bisherigen Gebäudehöhe) resultiert eine geringfügig höhere Bauweise. Dieser Unterschied ist jedoch im städtebaulichen Gesamtkontext vernachlässigbar. Durch die giebelseitige Erhöhung der Fassadenhöhe (ggü. der Traufseite) um das Mass der bisherigen Firsthöhe, resultieren Gebäude, die in etwa dieselbe Höhenentwicklung aufweisen werden wie bisher.
- Anmerkung zu Flachdächern bzw. Attikas Die «giebelseitige Fassadenhöhe» kommt, genau wie die «traufseitige Fassadenhöhe», nur bei Giebeldächern zur Anwendung. Bei Flachdächern kommt auf der fiktiven Traufseite die «Fassadenhöhe bei Flachdach» zur Anwendung – ergänzt um eine, im nachfolgenden Kapitel 3.3.5 beschriebene, einzuhaltende «Gesamthöhe bei Flachdach». Erläuterungen zum Attikageschoss folgen unter Kapitel 3.3.8.

3.3.5 Gesamthöhe (bei Flachdach)

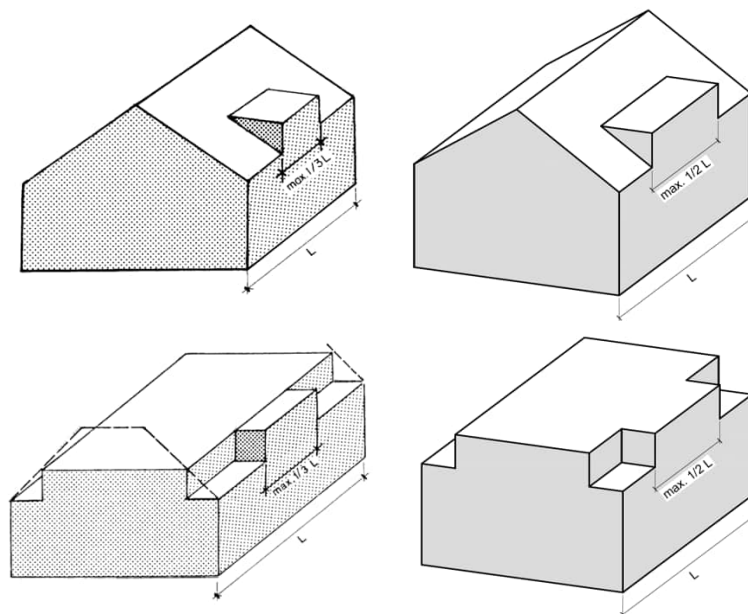
- Bisherige Regelung (aPBG) Die «grösste Höhe» nach bisherigem Recht ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem darunterliegenden gewachsenen Boden.
- Harmonisierte Regelung (nPBG) Die neue Messweise der Gesamthöhe unterscheidet sich leicht von der bisherigen Messweise der «grössten Höhe» nach aPBG. Gemäss § 281 nPBG ist sie der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Bei Giebeldächern fällt dabei die Isolation und die Dachhaut oberhalb der tragenden Konstruktion ausser Acht (analog zur neuen Messweise der Fassadenhöhe – vgl. dazu auch Kap. 3.3.1). Die Gesamthöhe gilt, wenn dies in der BZO nicht weiter verifiziert wird, für Giebel- und für Flachdächer gleichermassen.

Revisionsinhalt (BZO) Der Begriff der «Gesamthöhe bei Flachdach» kommt neu in der BZO für alle Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil (WG-Zonen) zur Anwendung. Die Gesamthöhe ergänzt die, auf der fiktiven Traufseite zur Anwendung kommende, «Fassadenhöhe bei Flachdach» (vgl. Kap. 3.3.2) und deckelt die maximale Höhe des Attikageschosses. Ihr Mass fällt jeweils 3,3 m höher aus als die «Fassadenhöhe bei Flachdach». Dies entspricht der Standardhöhe für Attikageschosse gem. § 280 Abs. 2 nPBG. Von der «Gesamthöhe bei Flachdach» betroffen ist der Art. 15.

Wirkung Mit der Einführung der «Gesamthöhe bei Flachdach» in allen Wohn- und WG-Zonen wird sichergestellt, dass die Gesamthöhe bzw. das Attikageschoss auch dann nicht höher ausfällt, wenn sich bei Flachdächern mit offener oder transparenter Brüstung die «Fassadenhöhe bei Flachdach» um 1,0 m erhöht.

3.3.6 Dachaufbauten und -ein- / -ausschnitte

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher durften Dachaufbauten gemäss § 292 aPBG insgesamt nicht länger als $1/3$ der betreffenden Fassadenlänge sein.



29107_05A_220620_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

Abb. 8 Dachaufbauten ¹³

Links: alte Messweise Dachaufbauten gemäss Anhang aABV

Rechts: neue Messweise Dachaufbauten gemäss Anhang nABV

¹³ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe 0 mit Ergänzungen

Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss den harmonisierten Baubegriffen (§ 292 nPBG) dürfen Dachaufbauten neu insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern nicht in der BZO ein geringeres oder grösseres Mass festgelegt ist. Gegenüber der alten Regelung werden die «neuen» Dachaufbauten nun dominanter in Erscheinung treten.

Revisionsinhalt (BZO) Die Teilrevision sieht vor, angestossen durch die Liberalisierung der IVHB, in der Kernzone A (Abs. 3 Art. 11) die bisherige Beschränkung von einem Viertel auf einen Drittel zu erhöhen. In der Kernzone B, sowie in den Wohn- und WG-Zonen soll an der bisherigen Beschränkung von maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge festgehalten werden (vgl. auch Abs. 6 Art. 11 und Abs. 3 Art. 20). In allen genannten Zonen sind – wie bisher – nebst Dachaufbauten auch Dachein- und -ausschnitte mit einbezogen. In den Gewerbebezonen und der Zone für öffentliche Bauten wird auf eine Regelung in der BZO verzichtet, wodurch künftig Dachaufbauten über der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig sein werden.

Wirkung Durch die Teilrevision wird erreicht, dass in der Kernzone A Dachgeschosse (sowie ein allfälliges Attikageschoss) künftig etwas besser ausgenutzt werden können, ohne dabei allzu starke Auswirkungen auf den städtebaulichen Gesamtkontext zu riskieren. In der Kernzone B sowie in den Wohn- und WG-Zonen weisen Dachaufbauten / -ein- und ausschnitte auch künftig dieselbe Länge auf wie bisher, während in den übrigen Zonen die Dach- bzw. Attikageschosse besser ausgenutzt werden können.

3.3.7 Dachformen und -gestaltung

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher war die zulässige Dachneigung nicht beschränkt. Für Dächer mit einer Neigung von über 45° musste jedoch die Gebäudehöhe reduziert werden. Dies bewirkte vielerorts, dass die Gebäude eine Dachneigung von maximal 45° aufweisen. Die bisherige Praxis, wonach besondere Dachformen (wie z. B. Mansarden-Walldächer oder Tonnendächer) unter einer Dachprofilinie von 45° liegen müssen, ist nicht IVHB-konform.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Die neuen harmonisierten Baubegriffe sehen vor, dass Dachgeschosse lediglich einen Kniestock von neu 1,5 m einhalten müssen (siehe auch Kap. 3.4.6). Neu sind auch steile Dächer oder Tonnendächer ohne Einschränkung zulässig. Einschränkend wirkt hier lediglich die giebelseitige Fassadenhöhe oder die Gesamthöhe (siehe dazu Kap. 3.3.3 oder 3.3.5).

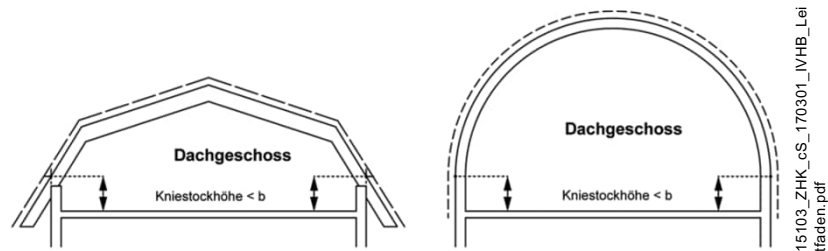


Abb. 9 Dachformen (Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe, Figur 6.3, S. 33)

Links: Mansarden-Walldach (zulässig gemäss nPBG)

Rechts: Tonnendach (zulässig gemäss nPBG)

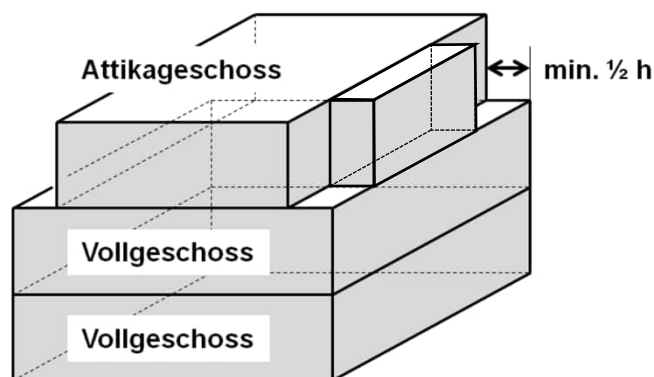
Revisionsinhalt (BZO) An den bisherigen, qualitativen Anforderungen an die Dachgestaltung in den Kernzonen (Abs. 2 Art. 11) hins. Dachneigung und -form und Ausnahmefällen sollen beibehalten werden. In den Wohn- und WG-Zonen (Abs. 1 Art. 20) wird künftig auf die Einschränkung konkreter Neigungswinkel verzichtet und stattdessen eine «gute Einfügung in die Umgebung» verlangt. Zudem wird durch die Anpassung von Abs. 2 Art. 20 die «Gleichbehandlung» von Flachdächern ggü. Giebel- und anderen Dächern sichergestellt. In den Gewerbebezonen wird neu das Flachdach zum «Standard» erklärt (Art. 22). Die für alle Zonen geltenden Anforderungen an «Flachdächer / Dachgestaltung bei Attikageschossen» sind in Art. 32 festgelegt (vgl. dazu Kap. 3.5.4)

Wirkung Damit bleibt die Dachlandschaft der Gemeinde Oberrieden in den Kernzonen unverändert, wo man mit den bestehenden qualitativen Anforderungen gute Erfahrungen gemacht hat. In den Wohn- und WG-Zonen wird analog den Kernzonen auf qualitative Anforderungen gesetzt und der Beurteilungsspielraum vergrössert. In den Gewerbebezonen sollen zeitgemässe Flachdächer aktiv gefördert werden, da sie – insbesondere in Kombination mit Begrüpfungsvorschriften (vgl. dazu auch Art. 32 / Kap. 3.5.4) – die Möglichkeit bieten, als ökologische Ausgleichsfläche, für Terrassennutzung oder für die Installation von Photovoltaikanlagen etc. genutzt zu werden.

3.3.8 Attikageschoss

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher gab es für Attikageschosse keine rechtliche Definition. Die Praxis bzw. Standardregelung für Dachgeschosse über Flachdächern gemäss aPBG, sah vor, dass das «Attikageschoss» auf der langen Gebäudeseite (fiktive Traufseite) um 45° bzw. um das gesamte Mass seiner Höhe zurückversetzt und die geltende Firsthöhe eingehalten sein muss.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss § 275 Abs. 4 nPBG muss das Attikageschoss bei der Längsseite des Gebäudes (fiktive Trauseite) gegenüber dem darunterliegenden Geschoss (neu nur noch) um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. Zudem erhöht sich gemäss § 280 Abs. 2 nPBG bei Attikageschossen die Fassadenhöhe (bei Flachdach) giebelseitig um 3.3 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt¹⁴. Bisher betrug das Mass der Rückstaffelung das ganze Mass der Geschosshöhe (45°), neu nur noch die Hälfte. Dies führt, dazu, dass Attikageschosse zukünftig besser ausgenutzt und auch deutlicher in Erscheinung treten werden. Dies gilt v.a. auch im Zusammenspiel mit der Zulassung von Dachaufbauten über die Hälfte der Fassadenlänge.



15103_ZHK_eS_170301_IVHB_Leitfaden.pdf

Abb. 10 Attikageschoss gemäss nPBG¹⁵

Revisionsinhalt (BZO) Die Teilrevision sieht vor, Attikageschosse gemäss IVHB zuzulassen. Das Mass der Dachaufbauten und -ein- / ausschnitte bleibt jedoch eingeschränkt – siehe dazu Kap. 3.3.6

Wirkung Mit dem Ziel der inneren Verdichtung wird dadurch erreicht, dass Attikageschosse besser ausgenutzt werden können. Zudem gewinnen Attikageschosse bzw. Flachdächer dadurch an Attraktivität – bzgl. Vorteilen von Flachdächern siehe Kap. 3.3.7 und 3.5.4.

¹⁴ Genannte Erhöhung der Fassadenhöhe um 3,3 m kommt durch die Revisionsvorlage in Oberrieden nicht zur Anwendung, da sie durch die «Gesamthöhe bei Flachdach» übersteuert wird (siehe auch Kap. 3.3.2)

¹⁵ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe, S. 34 mit Ergänzung der Dachaufbaute (mit 1/2 Fassadenlänge)

3.3.9 Grünflächenziffer



Bisherige Regelung (aPBG) Die Freiflächenziffer (FFZ) nach § 257 aPBG hat zum Ziel nutzbare und unbebaute Freiflächen für die Erholung anzubieten.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Die Grünflächenziffer (GFZ) ersetzt den Begriff der Freiflächenziffer. Gemäss § 257 nPBG ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Mit der Grünflächenziffer soll insbesondere eine Begrünung erreicht bzw. gesichert und damit auch die ökologische und mikroklimatische Qualität der Umgebungsflächen sowie die Aufenthaltsqualität gefördert werden.

Revisionsinhalt (BZO) Um im Sinne der angestrebten Ziele das geeignete Mass der Grünflächenziffern zu bestimmen, wurden vertiefte Auswertungen des Bestandes in Oberrieden durchgeführt (vgl. auch Abb. 11 bzw. Anhang A 1):

Grünflächen im Bestand

in bebauten Wohn-, Misch-, Zentrums- und Arbeitszonen

nach Quartierabgrenzungen	Zone:	GFZ:
50 - 100 %	W2, WG2	40 %
40 - 49 %	W3, WG3, KB	30 %
30 - 39 %	KA	20 %
20 - 29 %	G3	15 %
10 - 19 %		
5 - 9 %	G6	0 %
0 - 4 %		
 Unbebaute Bauzone		
 Zonengrenze (WMZA)		



30108_05G_230712_Grundlagen_GrFl_Quartiere.pdf

Abb. 11 Oberrieden – Analyse Grünflächen im Bestand

Die Einführung der GFZ verfolgt primär das Ziel die vielen bestehenden Grünflächen in Oberrieden zu sichern, weshalb sie sich in ihrer Höhe auch stark am Mass an Grünflächen im Bestand orientiert. In Anbetracht der Tatsache, dass in Oberrieden der Grossteil der Grundstücke die zulässige Ausnützung bei weitem nicht vollständig in Anspruch nimmt, muss jedoch ein gewisser Spielraum zur Nachverdichtung / zugunsten eines Vollausbaus

mit eingeplant werden. Aus diesem Grund wird bspw. in den dreigeschossigen Zonen die GFZ auf 30 % (und nicht höher) festgelegt. In der Kernzone A kann die Einführung der GFZ, aufgrund der historischen (kleinteiligen) Parzellierung und Ähnlichem, vermehrt zu altrechtlichen Situationen führen. Um den Umgang in «Härtefällen» eindeutig zu regeln und die Vollzugspraxis zu vereinfachen, können in der Kernzone A, aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse, Unterschreitungen der GFZ gewährt werden.

Zusammenfassend werden (teilweise anstelle der bisherigen Freiflächenziffern) nachfolgende Grünflächenziffern eingeführt.

Zone	FFZ (bisher)	GFZ (neu)
Kernzone A (Art. 6)	–	20 %
Kernzone B (Art. 6)	–	30 %
Alle zweigeschossigen Wohn- und WG-Zonen: W2 25 %, W2 35 % und WG2 (Art. 15)	–	40 %
Alle dreigeschossigen Wohn- und WG-Zonen: W3 und WG2 (Art. 15)	–	30 %
Gewerbezone G3 (Art. 22)	5 %	15 %
Gewerbezone G6 (Art. 22)	–	–
Zone für öffentliche Bauten «ÖB»	–	–

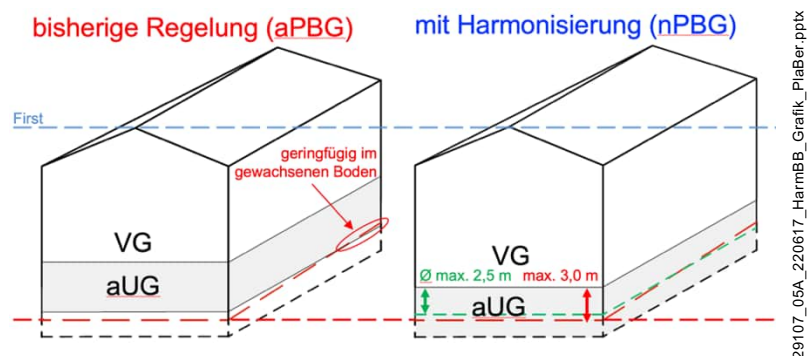
Tab. 2 Grünflächenziffern gemäss Teilrevision BZO

Wirkung Wie die Tabelle zeigt, stellt die Einführung der GFZ ein Novum für Oberrieden dar, da bis anhin einzig in der Gewerbezone G3 ein FFZ verlangt wurde. Insofern entspricht dies einer merklichen Verschärfung der Bestimmungen. Allerdings zeigt die in Abb. 11 dargestellte Analyse der Grünflächen im Bestand, dass dadurch primär bereits bestehende Grünflächen (lediglich) planerisch gesichert werden, damit diese nicht einfach überbaut werden können. Durch die Festlegung von Grünflächenziffern werden (primär bestehende) Grünflächen quantitativ, und bis zu einem gewissen Grad auch qualitativ, für die Zukunft gesichert. Dies mit den Zielen der Förderung der Biodiversität im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der Verbesserung des Lokalklimas sowie der Aufenthaltsqualität in Spiel- und Erholungsräumen.

3.3.10 (anrechenbares) Untergeschoss

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher musste das (anrechenbare) Untergeschoss nur geringfügig in den gewachsenen Boden hineinragen¹⁶, damit es aus baurechtlicher Sicht als Untergeschoss galt (vgl. § 275 Abs. 3 aPBG). Obwohl ein solches Untergeschoss grossmehrheitlich als oberirdisches Geschoss in Erscheinung treten kann, zählte es als anrechenbares Untergeschoss. Oft werden im anrechenbaren Untergeschoss Wohnungen geplant, was zulässig ist nach aPBG. In Oberrieden wurde das bis anhin insofern verunmöglicht, als dass in den Kernzonen und in allen Wohn- und WG-Zonen kein anrechenbares Untergeschoss (aUG) zulässig ist.

Harmonisierte Regelung (nPBG) Mit der Harmonisierung der Baubegriffe gemäss § 275 nPBG dürfen (anrechenbare) Untergeschosse im Mittel höchstens um 2.5 m über das massgebende Terrain (bzw. die Fassadenlinie) hinausragen und an keiner Stelle mehr als 3.0 m.



29107_05A_220617_HarmBB_Grafik_PlaBer.pptx

Abb. 12 (anrechenbares) Untergeschoss nach aPBG und nach nPBG

Die harmonisierten Baubegriffe (nPBG) bewirken, dass das anrechenbare Untergeschoss tendenziell tiefer im massgebenden Terrain zu liegen kommt. Allerdings beziehen sich die Vorgaben allesamt ausschliesslich auf das massgebende Terrain und nicht auf das tiefer gelegte (veränderte) Terrain. Das anrechenbare Untergeschoss kann also durch Abgrabungen nachträglich freigelegt werden, sofern die BZO dies zulässt bzw. nicht verhindert.

Revisionsinhalt (nBZO) Die neue Definition des anrechenbaren Untergeschosses (aUG) kommt in Oberrieden grundsätzlich unverändert zu Anwendung. Dies betrifft primär die Gewerbezone und die Zone für öffentliche Bauten, wo jeweils ein aUG zugelassen ist. In den Wohn- und WG-Zonen soll neu ebenfalls ein halbes aUG zugelassen werden (aUG im Umfang eines halben Ø Vollgeschosses; vgl. dazu Kap. 3.5.2). In den Kernzonen ist nach wie vor kein aUG zulässig.

¹⁶ In der Praxis galt i.d.R. 0.5 m als «geringfügig»

Neu werden Bestimmungen zu Terrainveränderungen (Art. 36a) in die BZO aufgenommen (vgl. auch Kap. 3.5.5), um der oben beschriebene erhöhten Gefahr von übermässigen Terrainveränderungen entgegenzuwirken.

Wirkung Durch die neue Definition des aUG nach IVHB, in Kombination mit den Bestimmungen zu Terrainveränderungen, treten diese künftig weniger in Erscheinung. Durch die Einführung eines halben aUG in allen Wohn- und WG-Zonen werden Möglichkeiten zur theoretischen Nachverdichtung und vor allem zum sinnvollen Umgang mit der charakteristischen Hanglage in Oberrieden geboten (für weiter Erläuterungen dazu siehe Kap. 3.5.2).

3.4 Weitere Änderungen und Auswirkungen aufgrund der harmonisierten Baubegriffe (nach IVHB)

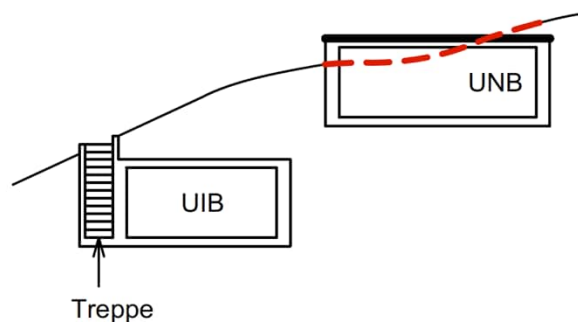
3.4.1 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bisherige Regelung (aPBG) Gemäss § 269 aPBG unterlagen bisher die folgenden Gebäude und Gebäudeteile keinen Abstandsvorschriften:

- unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
- oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 0,5 m überragen (und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen).

Harmonisierte Regelung (nPBG) Mit den harmonisierten Baubegriffen werden neu zwei Gebäudetypen definiert, welche gem. § 269 nPBG weiterhin keinen Abstandsvorschriften unterliegen:

- Unterirdische Baute (UIB): vollständig unterhalb des massgebenden bzw. des tiefer gelegten Terrains (mit Ausnahme der Erschliessung, Geländer und Brüstung, § 2 b nABV)
- Unterniveaubaute (UNB): max. 0,5 m über dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain (im Bereich der Erschliessung wird am massgebenden Terrain und nicht am tiefer gelegten Terrain gemessen, § 2 c nABV).



15103_ZHK_cs_170301_ABV

Abb. 13 Unterirdische Baute (UIB) / Unterniveaubaute (UNB)

Revisionsinhalt (BZO) Die Teilrevision verwendet die neuen Begriffe unterirdische Bauten (UIB) und Unterniveaubauten (UNB). Die bisher festgelegten Abstandsmasse gegenüber unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen von 4 m bzw. 2 m gegenüber Gemeindestrassen und -plätzen bzw. Gehwegen bei fehlenden Baulinien bleiben bestehen. Davon betroffen ist Art. 36.

Wirkung Mit dieser Präzisierung ist die neue BZO kompatibel mit den harmonisierten Baubegriffen.

3.4.2 Anrechenbare Grundstücksfläche

Bisherige Regelung (aPBG) und harmonisierte Regelung (nPBG)

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird das Ausgangsmass für die Nutzungsberechnung auf kantonaler Ebene angepasst. Die Grundstücksflächen im Waldabstand und diejenigen von Gewässern können neu in die Berechnung der Ausnutzung einbezogen werden, die Anlagen der Feinerschliessung dagegen nicht mehr. Die Änderung kommt erst mit massgeblichen Baugesuchen (z.B. Neu- oder Ergänzungsbauten) zur Anwendung. Bestehende Gebäude geniessen die Bestandesgarantie.

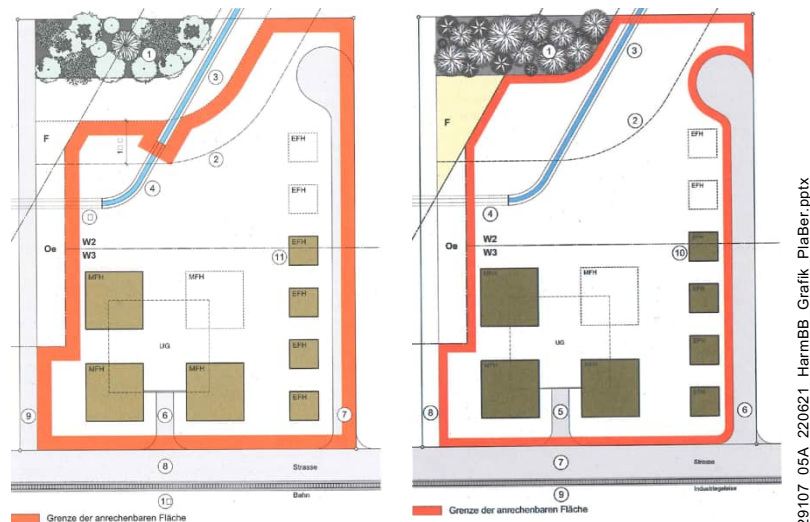


Abb. 14 Anrechenbare Grundstücksfläche¹⁷

Links: Massgebliche Grundfläche gem. § 259 aPBG

Rechts: Anrechenbare Grundstücksfläche gem. § 259 nPBG

Keine Revision der BZO Die BZO bleibt unverändert. Der Versuch einer Reaktion, insbesondere auf die Änderung betreffend die Feinerschliessung, in Form einer Änderung der Ausnutzungsziffer, würde sich flächendeckend auf alle Grundstücke innerhalb der betreffenden Zone auswirken und eine raumplanerisch nicht begründbare pauschale Auf- oder Abzonung nach sich ziehen. Zudem birgt dies das Risiko, in einer nicht genauer bestimmten Anzahl von Fällen eine kommunale Mehrwertabgabepflicht auszulösen, was nicht erwünscht ist.

Wirkung Die neue BZO ist kompatibel mit der Neudefinition der anrechenbaren Grundstücksfläche.

¹⁷ Quelle: Zürcher Planungs- und Baurecht, Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 6. Auflage, 2019: Kap. 14.1.2.3, S. 823 und Kap. 14.3.2, S. 989

3.4.3 Vorspringende Gebäudeteile

- Bisherige Regelung (aPBG) Bisher waren oberirdische Gebäudevorsprünge auf 1/3 des Fassadenabschnitts (Balkone / Erker) zulässig.
- Harmonisierte Regelung (nPBG) Neu dürfen vorspringende Gebäudeteile die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen sie neu bis auf das Terrain reichen.
- Keine Revision der BZO In der Neudefinition der vorspringenden Gebäudeteile werden keine Nachteile für die Bauweise in der Gemeinde Oberrieden erkannt. Die Teilrevision sieht daher diesbezüglich keine Änderungen der BZO vor.
- Wirkung Die neue BZO ist kompatibel mit dem harmonisierten Baubegriff der vorspringenden Gebäudeteile.

3.4.4 Dachvorsprünge

- Bisherige Regelung (aPBG) Nach bisheriger Definition war ein Vordach ein Dach, das über die Fassade hinausragt. Vordächer waren im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG um 2 m abstandsprivilegiert.
- Harmonisierte Regelung (nPBG) Neu werden Vordächer gemäss den harmonisierten Baubegriffe (§ 6c nABV) als Dachvorsprünge bezeichnet. Grundsätzlich sind Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus) «vorspringende Gebäudeteile», allerdings gilt für Dachvorsprünge nur eine Beschränkung in der Tiefe von 2 m, nicht jedoch in der Breite bzw. bezüglich des Anteils am Fassadenabschnitt.
- Keine Revision der BZO In der Neudefinition der Dachvorsprünge werden keine Nachteile für die Bauweise in der Gemeinde Oberrieden erkannt. Da die BZO (in Abs. 7 Art. 8) bereits den Begriff «Dachvorsprünge» verwendet bedarf es keinerlei Anpassungen.
- Wirkung Die neue BZO ist kompatibel mit dem harmonisierten Baubegriff der Dachvorsprünge.

3.4.5 Klein- und Anbauten

- Bisherige Regelung (aPBG)** Bisher wurden Gebäude gemäss aPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen
- Harmonisierte Regelung (nPBG)** Neu wird dafür gemäss § 2 a nABV der Begriff der «Kleinbauten und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m².
- Revisionsinhalt (BZO)** Die Revisionsvorlage sieht vor, den alten Begriff gemäss aPBG durch die neuen, harmonisierten Baubegriffe zu ersetzen. Davon betroffen sind Art. 8, Art. 18, Art. 25a, Art. 33 und Art. 36.
- Die bisherige Abstandsregelung für «Besondere Gebäude» gem. Art. 33 gilt nach wie vor – neu kommen einfach der IVHB-konformen Begriffe «Kleinbauten und Anbauten» zur Anwendung.
- Wirkung** Mit diesem Begriffswechsel ist die neue BZO kompatibel mit den harmonisierten Baubegriffen.

3.4.6 Kniestock

- Bisherige Regelung (aPBG)** Bisher wurde die Kniestockhöhe 0,4 m hinter der Fassade ab dem fertigen Dachgeschossboden bis zur Unterkante der Dachverkleidung (Fertigmass) gemessen (§ 275 Abs. 2 aPBG) und durfte maximal 0,9 m betragen.

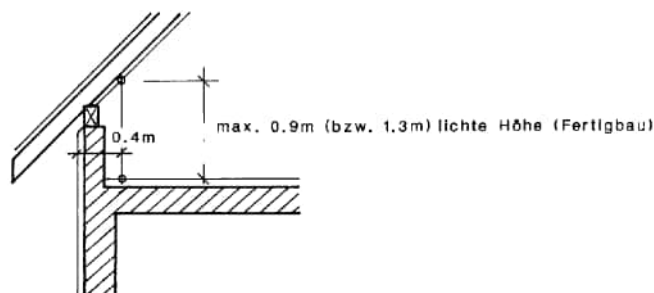
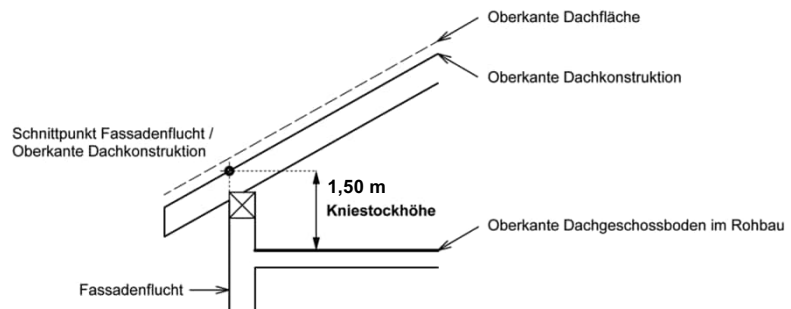


Abb. 15 Kniestock gemäss aPBG¹⁸

¹⁸ Quelle: aABV, Skizzen im Anhang

Harmonisierte Regelung (nPBG) Gemäss neuer Regelung (§ 275 Abs. 5 nPBG) bemisst sich die Kniestockhöhe von der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und beträgt maximal 1,50 m.



15103_ZHK_05_170301_IVHB_Leitfa-
den.pdf

Abb. 16 Kniestock gemäss nPBG¹⁹

Keine Revision der BZO Die BZO bleibt unverändert.

Wirkung Die neue BZO entspricht dem harmonisierten Baubegriff des Kniestocks.

3.4.7 Anrechenbarkeit Wintergärten

Bisherige Regelung (aPBG) Bisher waren Wintergärten bis zu 10% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (§ 10 lit. c aABV).

Harmonisierte Regelung (nPBG) Neu sind Wintergärten bis zu 20% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (§ 10 lit. c nABV).

Keine Revision der BZO Die Wintergärten können neu doppelt so gross sein. Die BZO bleibt unverändert.

Wirkung Die neue BZO entspricht den harmonisierten Baubegriffe.

¹⁹ Quelle: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe mit Ergänzungen

3.5 Weitere Änderungen der BZO im Rahmen der Teilrevision

3.5.1 Aufhebung Grosser Grundabstand

Revisionsinhalt (BZO) In den Kern-, Wohn- und WG-Zonen wird der Grosse Grundabstand gestrichen. Künftig gilt allseitig ein Grundabstand von 5 m. Davon betroffen sind Art. 6, Art. 7, Art. 15 und Art. 16. In der Folge muss auch Art. 18 zum Mehrlängenzuschlag in seiner Formulierung angepasst werden – dies hat jedoch keine materiellen Auswirkungen.

Wirkung Der Verzicht auf einen Grossen Grundabstand entspricht einer Liberalisierung respektive Flexibilisierung der Grundmasse i.S. der Handlungsempfehlung nach REK (vgl. auch Kap. 2.4.1). Dadurch entsteht mehr Anordnungsspielraum und die Möglichkeit zur Erhöhung des Ausbaugrades.

3.5.2 Ergänzung Art. 15: Einführung halbes anrechenbares Untergeschoss

Revisionsinhalt (BZO) In allen Wohn- und WG-Zonen wird ein halbes anrechenbares Untergeschoss (aUG) eingeführt. Unter einem aUG wird ein Untergeschoss verstanden, in welchem *"dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume"* (nach § 255 Abs. 2 PBG) zulässig sind. Nach § 255 Abs. 2 PBG sind diese jedoch nicht der Ausnützungsziffer (AZ) anzurechnen bzw. nur, wenn sie nach § 255 Abs. 3 PBG *„je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe“*. Die Zulassung eines aUG nur in halbem Umfang, entspricht einer zusätzlichen Einschränkung und hat zur Folge, dass die zulässige Fläche gem. § 255 Abs. 3 PBG nochmals halbiert (durch 2 geteilt) wird.

Wirkung Durch die Einführung eines halben aUG wird auf die in Oberrieden fast durchgehend vorliegende Hangsituation reagiert. Einerseits soll den «gesichtslosen» Erdgeschossituationen entgegen gewirkt werden – bei denen es sich um baurechtliche Untergeschosse handelt, in welchen bis anhin keine Wohn- und Arbeitsräume zulässig waren. Andererseits soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke bzw. Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden. Da nur ein halbes aUG zugelassen wird, ist sichergestellt, dass in der «bergseitigen Hälfte» des Untergeschosses – welche je nach Hanglage bereits mehr oder weniger unter dem massgebenden Terrain liegt (wohnhygienisch problematisch) –

keine anrechenbaren Räume angeordnet werden. Zudem bleibt in der nicht anrechenbare Hälfte des Untergeschosses dadurch Platz für wichtige, das Wohnen und Arbeiten ergänzende (nicht anrechenbare) Nutzungen, wie bspw. Veloabstellräume, Kellerflächen, Waschküchen, etc.

Abhängigkeit zu anderen Parametern Im Rahmen der Teilrevision wird die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe aller Wohn- und WG-Zonen in Art. 15 um 1,0 m erhöht (ggü. der bisherigen jeweiligen Gebäudehöhe), um das neu zulässige halbe aUG auch qualitativ umsetzen zu können (vgl. auch Kap. 3.3.1 3.3.2). Ergänzt, wird dies durch die gem. Art. 36a nach wie vor zulässigen «geringfügigen Abgrabungen» von bis zu ca. 0,5 m (vgl. auch Kap. 3.5.5). Dies ermöglicht erwartungsgemäss in den allermeisten Hangsituationen in Oberrieden eine gut belichtete Umsetzung des halben anrechenbaren Untergeschosses, ohne dabei das Dorfbild oder die Höhenentwicklung allzu stark zu verändern (siehe Abb. 17).

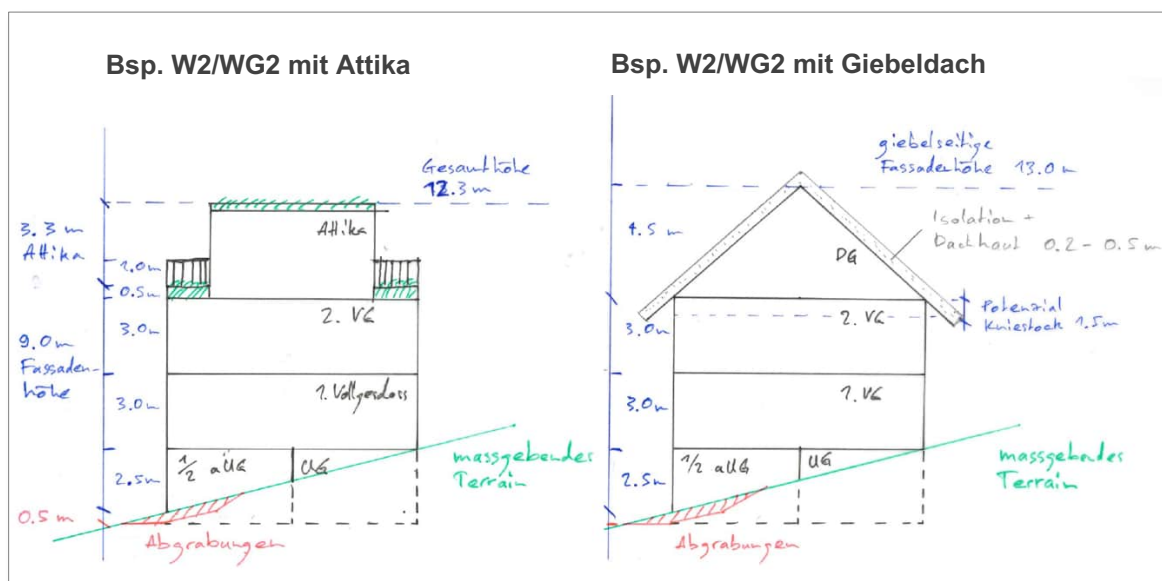


Abb. 17 Mögliche Aufteilung der Fassadenhöhen und / oder Gesamthöhe auf die verschiedenen Geschosse am Bsp. der W2/WG2

3.5.3 Anpassung Art. 20: Dachformen und Materialien in den Wohn- und WG-Zonen

Revisionsinhalt (BZO) Neu wird in Art. 20 bzw. in allen und Wohn- und WG-Zonen darauf verzichtet «ziegelgedeckte Satteldächer mit vorgegebener Dachneigung» zum Standard und alle anderen Dachformen zur Ausnahme zu erklären. Stattdessen werden «*Dächer, welche sich gut in die Umgebung einfügen*» i.S. einer qualitativen Zielformulierung verlangt, welche auf alle Dachformen anzuwenden ist. Für Flachdächer und Attikageschosse gilt zudem Art. 32 (vgl. auch Kap. 3.5.4).

Wirkung Dadurch werden Satteldächer gegenüber anderen Dachformen und insbesondere Flachdächern nicht bevorzugt / bevorteilt (bzgl. Vorteilen von Flachdächern siehe Kap. 3.3.7 und 3.5.4). Davon betroffen sind nur die Wohn- und WG-Zonen, für die Kernzonen gilt weiterhin Art. 11.

3.5.4 Anpassung Art. 32: Flachdächer / Dachgestaltung bei Attikageschossen

Revisionsinhalt (BZO) Bisher gilt der einfache Grundsatz, wonach Flachdächer in der Regel, und nur sofern sie nicht als Terrasse genutzt sind, zu begrünen sind. Neu sind alle Flachdächer (ab 10 m²) ökologisch wertvoll zu begrünen und haben eine Wasserrückhaltekapazität von mind. 45 l/m² nachzuweisen. Zudem sind neu Terrassennutzungen auf Dachflächen von Dach- und / oder Attikageschossen nur noch in begründeten Ausnahmefällen und nur für eine gemeinschaftliche Nutzung zulässig. Sie dürfen max. 50 % der Dachflächen betragen. Im Interesse ortsbaulich verträglichen und qualitätsvollen Dachlandschaft müssen Attikageschosse immer mit einem Flachdach versehen werden.

Nach bisheriger Regelung durften bei Attikageschossen unter gewissen Voraussetzungen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Diese Regelung zur möglichen bergseitigen Positionierung von Dachaufbauten wird umformuliert, bleibt materiell aber unverändert bestehen.

Wirkung Durch die Formulierung der qualitativen Anforderung einer «ökologisch wertvollen» Dachbegrünung wird ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität sichergestellt, während genügend Umsetzungsspielraum offenbleibt. Durch die verlangte Mindest-Wasserrückhaltekapazität, wird primär sichergestellt, dass besagte Begrünung nicht austrocknet.

Zudem trägt ein Dach mit seinem Retentionsvolumen zur Entlastung der Kanalisation und Verbesserung des Lokalklimas bei – je grösser das Retentionsvolumen, desto grösser der Effekt.

Dachterrassen werden grundsätzlich untersagt. Dies im Interesse der Dachlandschaft und -begrünung (Aufsicht) und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, im Kontext der (teilweise markanten) Hanglagen in Oberrieden. Begründete Ausnahmefälle von gemeinschaftlichen Dachterrassen sollen jedoch weiterhin möglich sein, bspw. als Teil eines Freiraumkonzepts, welches auf gemeinschaftlichen Begegnungsräumen basiert (oder Ähnlichem). Um auch in diesen Fällen einen Mindestanteil an Dachbegrünung sicherzustellen, sind Terrassennutzungen nur bis max. 50 % der Dachfläche zulässig.

3.5.5 Einführung Art 36a: Terrainveränderungen

Revisionsinhalt (BZO) Die Bestimmung zu Terrainveränderungen gem. Art. 36a lassen grundsätzlich nur noch geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zu. Ausnahmen bilden Abgrabungen zur Erschliessung gem. Abs. 1, sowie gem. Abs. 3 zur Umnutzung von nicht anrechenbaren Untergeschossen, welche vor dem 01.07.2025 erstellt wurden.

Wirkung Die Fassaden- und Gesamthöhen nach IVHB bemessen sich ausschliesslich ab dem «massgebenden Terrain» und stellen keinen Bezug zum «tiefer gelegten Terrain» her. Dadurch entsteht ein Anreiz für unregulierte Abgrabungen. Abgrabungen (und auch Aufschüttungen) stellen jedoch immer einen starken Eingriff in den Boden dar und sind meist mit vergleichsweise hohen Ressourceneinsätzen und Emissionen verbunden. Zudem wirken sie sich ortsbaulich unerwünscht auf die charakteristische Hanglage Oberriedens aus. Aus diesen Gründen wird in der BZO der Art. 36a eingeführt, welcher grundsätzlich nur noch geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässt. In der Praxis wird der Begriff «geringfügig» – im Zusammenhang mit Abgrabungen und Aufschüttungen – bis zum Mass von ca. 0,5 m ausgelegt (bspw. in der Stadt Zürich). Um jedoch das neu eingeführte halbe anrechenbare Untergeschoss (gem. Art. 15; Kap. 3.5.2) auch im Bestand sinnvoll ausnützen zu können, sind zu dessen Freilegung gem. Abs. 3 auch weiterreichende Abgrabungen zulässig.

3.5.6 Ergänzung Art. 38: Zulassung von Mobilitätskonzepten

Revisionsinhalt (BZO) Durch die Ergänzung von Art. 38 um den Abs. 6 wird ermöglicht, dass auch im Rahmen der Regelbauweise Mobilitätskonzepte ausgearbeitet und dadurch von den ansonsten geltenden Parkplatzbestimmungen gem. Art. 38 Abs. 1–5 abgewichen wird.

Details zu Verfahren, Inhalt und Verbindlichkeit von Mobilitätskonzepten sind dem jeweils aktuellen, kantonalen Merkblatt «Mobilitätskonzepte» zu entnehmen. Aktuell ist die Version V2.0 vom Februar 2021 auf der kantonalen Website abrufbar und wird dem vorliegenden Bericht in der Beilage B 1 beigelegt.

Wirkung Die ermöglicht bspw. die situative Reduktion der zu erstellenden Pflichtparkplätze bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes. Die ist heute bereits möglich, allerdings nur im Rahmen von Sondernutzungsplänen (bspw. Gestaltungsplänen). Die Ergänzung entspricht einer Umsetzung der Massnahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Verkehrsstudie (vgl. Kap. 2.4.2)

3.5.7 Streichung Art. 42: (obsoleter) Bestimmungen zu Alternativenergien

Revisionsinhalt (BZO) Der Art. 42 zu Alternativenergien wird ersatzlos gestrichen, da der Einfluss von Anlagen zur Energiegewinnung auf Höhen- und Abstandsregelungen bereits in der kantonalen Gesetzgebung geregelt ist (betrifft Ab. 1 Art 42). Die Anforderungen an die Einordnung in der Kernzone sind wiederum in Art. 11 formuliert. Der Art. 42 ist daher obsolet. Die Förderung und weiterreichende Regelung einer alternativen Energieversorgung wird im aktuell revidierten, kantonalen Energiegesetz geregelt (Inkraftsetzung 01.10.2023).

Wirkung Dies hilft, die BZO im Interesse der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit zu vereinfachen.

3.6 Redaktionelle Änderungen

- Verbesserung der Lesbarkeit Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung hat im Verlauf der Zeit mehrere Revisionen erfahren. Dabei wurde die Darstellung jeweils überarbeitet.
- Redaktionelle Anpassungen Die Revisionsvorlage sieht verschiedene redaktionelle und / oder rein formelle Anpassungen vor, welche die einheitliche Darstellung wiederherstellen und / oder die Lesbarkeit verbessern, jedoch keine materiellen Auswirkungen haben. Davon betroffen sind folgende Punkte (vgl. dazu die synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung in der Beilage):
- Konsequente Bezeichnung von anrechenbaren Untergeschossen²⁰
 - Aktualisierung / Nachführung der Artikel-Nummern bzw. Ergänzung aller Artikel um eine Nummer (bspw. Art. 23a Parkplätze)
 - Aktualisierung / Nachführung von Datumsangaben
 - Vereinheitlichung von Bezeichnungen, Abkürzungen, Masseinheiten und der Darstellung von Tabellen
 - Ergänzung der Nachführungshinweise für jeden Artikel
 - Aktualisierung / Nachführung der Schlussbestimmungen
 - Anpassungen zur Verbesserung der Gliederung, der Sprache oder der Verständlichkeit (wie bspw. in Art. 11 und Art. 20)

²⁰ Die bisher aufgeführten Untergeschosse – vor der Ergänzung von Art. 15 – waren schon vor der vorliegenden Teilrevision anrechenbar; die konsequente redaktionelle Ergänzung dieser Bezeichnung dient lediglich der Lesbarkeit und Vorbeugung von Missverständnissen

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Allgemein / Verfahren Mit der formellen Einführung der neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird, abgestützt auf das übergeordnete Recht, ein zeitgemässes Planungsinstrument bereitgestellt. Kommende Bearbeitungsphasen / Teilrevisionen werden durch die vorliegende Teilrevision auch inhaltlich entlastet.

4.1 Mehrwertausgleich

4.1.1 Harmonisierung Baubegriffe

Kein Mehrwertausgleich Durch die Änderungen hinsichtlich der Attikadefinition, Dachaufbauten, Kniestockhöhe, Dachgestaltung, etc. können die geltenden Grundmasse effizienter genutzt werden. Dies sind jedoch keine Planungsvorteile im Sinne von § 19 Abs. 1 MAG, da es sich weder um Auf- noch Umzonungen handelt, sondern um den Nachvollzug veränderter übergeordneter Planungsgrundlagen. Es wird dadurch daher auch kein Mehrwertausgleich ausgelöst.

4.1.2 Einführung halbes aUG

signifikante Mehrausnützung Die Einführung eines halben anrechenbaren Untergeschosses (aUG) in allen Wohn- und WG-Zonen führt zu einer signifikanten Mehrausnützung in den betreffenden Zonen bzw. auf den betroffenen Grundstücken (vgl. auch Kap. 3.5.2).

besondere Gründe nach § 12 MAV Da diese Mehrausnützung jedoch ausschliesslich im UG entsteht und die Ausnützungsziffer unverändert bleibt, liegen besondere Gründe nach § 12 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) vor, welche eine individuelle Schätzung des Mehrwerts verlangen²¹.

Ermittlung mittels Berechnungsmodell (Residualwertmethode) Zur Ermittlung der daraus resultierenden, zu erwartenden Mehrwerte, im Sinne der Mehrwertprognose gem. § 11 MAV, wurde daher von der Firma Wüest Partner AG ein Berechnungsmodell erstellt. Dieses schätzt mittels einer parametrisierten Residualwertberechnung den Landwert für jede Teilparzelle ab. Das Ganze vor und nach Einführung des halben aUG und in Abhängigkeit des Mikrolagenratings. Die Details zum Vorgehen sowie die dafür verwendeten Referenzwerte und getroffenen Annahmen können dem Anhang A 2 entnommen werden.

²¹ Die Fachstelle Mehrwertausgleich des ARE meldete auf Anfrage zurück, dass sich der Mehrwert aufgrund der Einführung eines halben aUG nicht mit dem vom Kanton zur Verfügung gestellten Landpreismodell berechnen lässt.

Mehrwertprognose Der, durch die Einführung eines halben aUG in allen Wohn- und WG-Zonen, entstehende Planungsmehrwert beträgt approximativ CHF 65 Millionen. Die daraus resultierende Mehrwertabgabe von 30 % (gem. Art. 43 BZO) des je betreffenden Fall um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes (gem. § 19 Abs. 3 MAG) beträgt folglich approximativ CHF 16.5 Millionen.

4.1.3 Verfahren: Festsetzung der Mehrwertabgabe

Auflage und Mitteilung Mehrwertprognose	Das Verfahren zur Bemessung des Mehrwerts und Festsetzung der Mehrwertabgabe ist in mehrere Schritte gegliedert. Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ist jeweils eine Mehrwertprognose abzugeben (siehe oben bzw. Kap. 4.1.2). Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern wird gleichzeitig die Mehrwertprognose mitgeteilt, die ihr Grundstück betrifft.
Festsetzung Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planungsmassnahme	Die Festsetzung der Mehrwertabgabe erfolgt schliesslich nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme. Parallel zur Rekursaufgabe der Planungsmassnahme (nach der kantonalen Genehmigung) ist die Mehrwertbemessung den Grundeigentümerinnen und -eigentümern, deren Grundstücke innerhalb des Planungssperimeters liegen, bekannt zu geben. Ihnen ist während 30 Tagen das rechtliche Gehör zu gewähren.
Fälligkeit nur bei Überbauung	Die kommunale Mehrwertabgabe wird nur zum Zeitpunkt der Überbauung, nicht bereits bei einer eventuellen Veräusserung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen aber auch hier keine Fälligkeit aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen im Sinne von § 10 Abs. 1 MAG gelten Sanierungen sowie Erweiterungen von Bauten um weniger als 100 m ² anrechenbarer Geschossfläche.

4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Keine Mehrbelastung erwartet	Die geplante Einführung der harmonisierten Baubegriffe führen erwartungsgemäss zu keiner Mehrbelastung für die Umwelt. Dies insbesondere, da die dadurch zusätzlich entstehenden, theoretischen Kapazitäten sich einerseits voraussichtlich nur untergeordnet auf das effektive Wachstum auswirken werden und andererseits bereits in der «Entwicklungsprognose 2040/50» und damit im REK prognostiziert bzw. miteingeplant sind.
Verbesserung hinsichtlich der Förderung der Biodiversität und der Hitzeminderung	Vielmehr kann durch die Einführung der Grundflächenziffer und den Bestimmungen zu Dachbegrünungen, von einer Verbesserung hinsichtlich der Förderung der Biodiversität und der Hitzeminderung ausgegangen werden.

5 VERFAHREN

5.1 Planungsablauf

Der Planungsablauf für die Festsetzung und Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sieht die folgenden Schritte vor:

Was	Wann
Vorberatung in der Arbeitsgruppe Ortsplanung (AGr OPL)	bis August 2023
Beschluss Gemeinderat	6. Februar 2024
Öffentliche Auflage (60 Tage)	vom 7. Juni bis am 6. August 2024
Kantonale Vorprüfung	von Mitte Juli bis am 17. September 2024
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	
Gemeindeversammlung	
Genehmigung durch Baudirektion	
Publikation und öffentliche Auflage Genehmigung	
Publikation Inkraftsetzung	

Tab. 3 Planungsablauf

5.2 Verfahrensschritte

5.2.1 Erarbeitung in der Ortsplanungskommission

Spiegelung über mehrere Sitzungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs der Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte» fanden regelmässig Sitzungen mit der Ortsplanungskommission (OPK) von Oberrieden statt, in welchen die Inhalte und der Aufbau Teilrevision vorgestellt und diskutiert wurden. Die Unterlagen wurden jeweils vorversandt und die Rückmeldungen und Inputs sind in die weitere Bearbeitung eingeflossen.

5.2.2 Beratung Gemeinderat

Beschluss Gemeinderat zur Vorprüfung und öffentliche Auflage am 6. Februar 2024

Der Entwurf der Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte» wurde dem Gemeinderat am 6. Februar 2024 vorgestellt und von diesem beraten. Der Gemeinderat beschloss, die Revisionsvorlage für die kantonale Vorprüfung einzureichen und für die öffentliche Auflage freizugeben.

5.2.3 Kantonale Vorprüfung

Eingabe zur kantonalen Vorprüfung zur Recht- und Zweckmässigkeitsbeurteilung

Die Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte» wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 6. Februar 2024 zur Vorprüfung eingereicht.

Würdigung und Aussicht auf Genehmigung unter Berücksichtigung einiger, weniger Auflagen

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 17. September 2024 nahm das ARE Stellung zur Revisionsvorlage. Das ARE beurteilte die Vorlage als grundsätzlich positiv und würdigte insbesondere die Einführung der Grünflächenziffer und die Bestimmungen zur Dachbegrünung. Zur Schärfung der Vorschriften formulierte das ARE einige, wenige Anträge und Anmerkungen – diese sind in die Überarbeitung miteingeflossen.

Im Grundsatz stellte das ARE die Recht- und Zweckmässigkeit fest. Die Genehmigung wurde unter Berücksichtigung der gemachten Auflagen in Aussicht gestellt.

5.2.4 Öffentliche Auflage und Anhörung

Publikation und öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 7. Juni bis am 6. August 2024. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf und konnten auch von der Website der Gemeinde heruntergeladen werden.
Informationsveranstaltung vom 3. Juli 2024	Am 3. Juli 2024 (zu Beginn der öffentlichen Auflage) fand eine Informationsveranstaltung zur Teilrevision der BZO statt, an welcher Vertreter:innen des Gemeinderates, der Verwaltung und des Ortsplanungsbüros die interessierte Bevölkerung über die Revisionsinhalte informierte und für Fragen zur Verfügung stand.
zwei Schreiben mit insgesamt sieben Einwendungen	Während der Auflagefrist gingen zwei Schreiben mit insgesamt sieben Einwendungen ein, welche teilweise berücksichtigt werden konnten. Der genaue Umgang mit den eingegangenen Einwendungen ist dem «Einwendungsbericht gemäss § 7 PBG» zu entnehmen.

5.2.5 Gemeindeversammlung

Festsetzung Revisionsvorlage durch die Gemeindeversammlung	Die Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte» ist entsprechend § 86 PBG der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und von dieser festzusetzen.
--	---

A ANHANG

A 1 Analyse Grünflächen im Bestand

GIS-Analyse «Grünflächen im Bestand»,
Planpartner AG, 12.07.2023

A 2 Mehrwertprognose für neu anrechenbares Unter- geschoss in Oberrieden

Kurzbericht zum Vorgehen, Annahmen und Herleitung bei der
Berechnung der Mehrwertprognose,
Wüest und Partner, 1. Dezember 2023, rev. 27. Februar 2025

B BEILAGEN

B 1 Kantonales Merkblatt «Mobilitätskonzepte»

Amt für Mobilität, Februar 2021



Oberrieden. Ortsplanung. Teilrevision II

Grünflächen im Bestand

in bebauten Wohn-, Misch-, Zentrums- und Arbeitszonen

nach Quartierabgrenzungen		Zone:	GFZ:
	50 - 100 %	W2, WG2	40 %
	40 - 49 %	W3, WG3, KB	30 %
	30 - 39 %	KA	20 %
	20 - 29 %	G3	15 %
	10 - 19 %		
	5 - 9 %		
	0 - 4 %	G6	0 %

Unbebaute Bauzone
 Zonengrenze (WMZA)

Die Herleitung der Grünflächen beruht auf vereinfachten Annahmen und stellt eine Annäherung an die Realität dar.

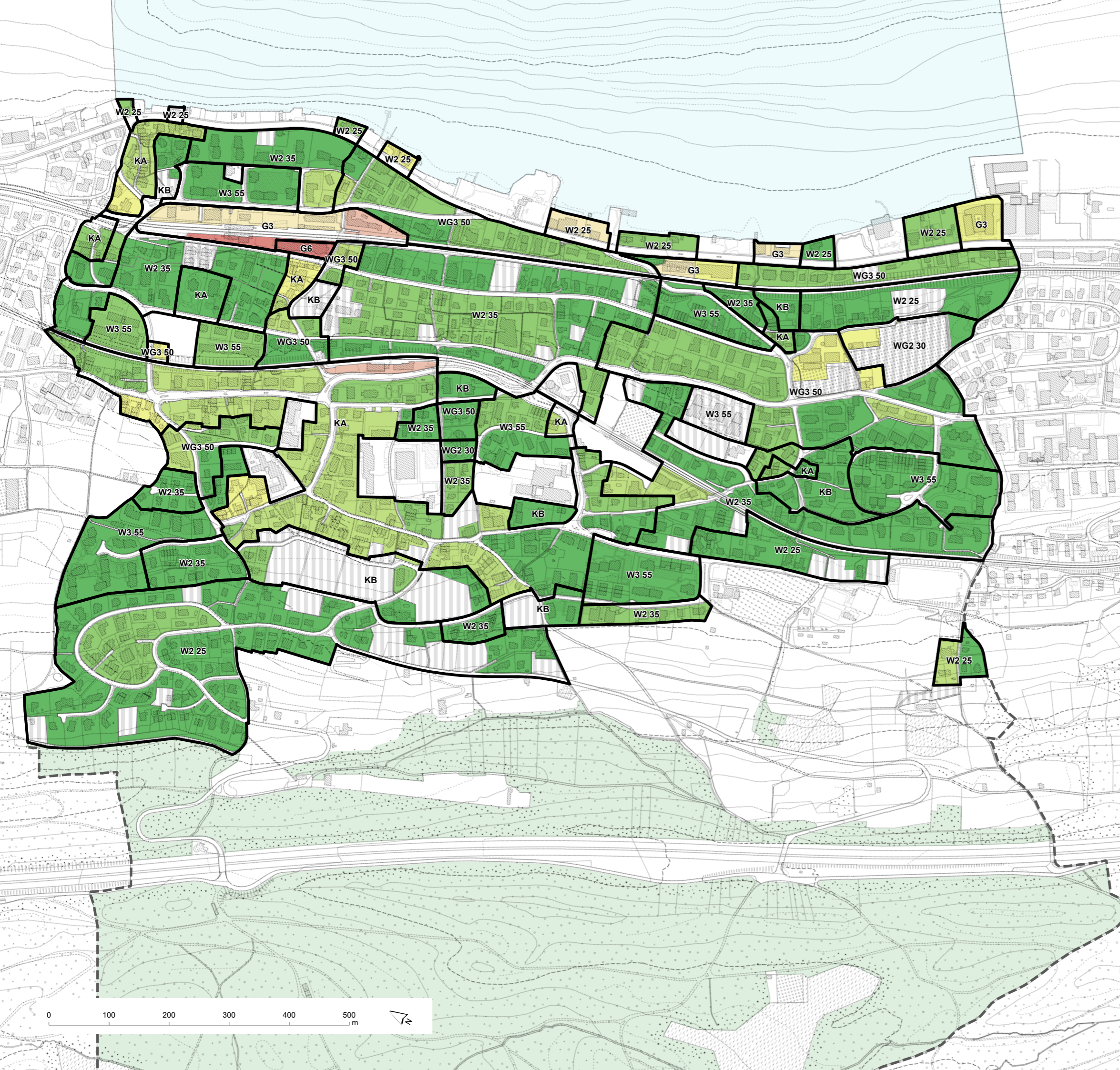
Grundlage bilden die Informationen aus den Daten der Amtlichen Vermessung in Kombination mit einer Vegetationsanalyse anhand von Orthofotos.

Bodenbedeckungen der Klassen «Gebäude» und «befestigt» sowie flächige oberirdische Einzelobjekte werden grundsätzlich als Grünflächen ausgeschlossen. Unter Anwendung des NDVI (normalisierter differenzierter Vegetationsindex) werden weitere Nicht-Vegetationsflächen ausgeschieden. Bei den übrig gebliebenen Flächen wird davon ausgegangen, dass es sich um bestehende Grünflächen handelt.

In die Auswertung fliessen ausschliesslich Flächen innerhalb der Quartiere gemäss Quartieranalyse. Als «unbebaut» ausgewiesene Grundstücke werden nicht berücksichtigt.

Quellen:
AV (ARE ZH, 12.07.2022)
Orthofoto (ARE ZH, 2021)
ÖREB NP (ARE ZH, 03.08.2022)
Quartieranalyse (ARE ZH, 27.04.2020)
Stand Überbauung (ARE ZH, 2020)
Vektor ÜP (ARE ZH, WMS)

Dokument: 30108_05G_230712_Grundlagen.aprx | GrFI
Datum: 12.07.2023



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Gemeinde Oberrieden
Herr André Guntern
Alte Landstrasse 32/33
8942 Oberrieden

Zürich, 1. Dezember 2023, rev. 27. Februar 2025

Mehrwertprognose für neu anrechenbares Untergeschoss in Oberrieden

Hintergrund und Auftrag

In der Gemeinde Oberrieden trat per 01.08.2023 die neue Bau- und Zonenordnung im Zusammenhang mit der Integration der Regelung zum Mehrwertausgleich in Kraft. In diesem Zuge sollen die Mehrwertprognosen der betroffenen Grundstücke summarisch ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Oberrieden sieht im Zuge der Zonenplanrevision insbesondere die Einführung eines halben anrechenbaren Untergeschosses (aUG) in allen Wohnzonen und allen Wohn- und Gewerbezonenvor.

Unter einem anrechenbaren Untergeschoss (aUG) wird ein Untergeschoss verstanden, in welchem "dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume" (nach § 255 Abs. 2 PBG) zulässig sind. Nach § 255 Abs. 2 PBG sind diese jedoch nicht der Ausnützungsziffer (AZ) anzurechnen bzw. nur, wenn sie nach § 255 Abs. 3 PBG „je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe“.

Die Zulassung eines aUG nur in halbem Umfang, entspricht einer zusätzlichen Einschränkung und hat zur Folge, dass die zulässige Fläche gem. § 255 Abs. 3 PBG nochmals „halbiert“ (durch zwei geteilt) wird. Da besagte Flächen im aUG gem. § 255 Abs. 2 PBG der AZ nicht anzurechnen sind, verändert sich dadurch die AZ der betreffenden Zonen nicht. Nichtsdestotrotz ist dadurch eine Mehrausnutzung der davon betroffenen Grundstücke möglich, da sich die "dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume" bzw. Flächen (nach § 255 Abs. 2 PBG) vergrössern.

Wüest Partner wird in oben genanntem Zusammenhang beauftragt, den durch diese Planungsmassnahme resultierende Mehrwert für die 812 betroffenen Parzellen mittels eines zweckmässigen Modells per fiktivem Stichtag 01.01.2024 zu prognostizieren.

Referenz-Nummer
125093.3

Projektleiter:
Moritz Menges MRICS

Projektbearbeitung:
Timo Gfeller

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Einordnung des Berechnungsmodells

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem hier vorliegenden und nachgängig beschriebenen Modell zur Mehrwertberechnung um ein näherungsweise und sensitives Modell handelt, welches nach bestem Wissen und Gewissen durch Wüest Partner im Auftrag der Gemeinde Oberrieden erstellt wurde. Es handelt es sich vor allem nicht um ein Modell, welches eine Einzelfallbetrachtung von Grundstücken beinhaltet. Vielmehr handelt es sich um ein parametrisiertes Modell, welches die Höhe der Mehrwerte für die rund 812 Parzellen abschätzt und hierdurch eine Differenzierung zwischen den voraussichtlich abgabepflichtigen und nicht abgabepflichtigen Grundstücken ermöglicht.

Rechtliche Hinweise

Der Nutzer der vorliegenden Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden. Wüest Partner beurteilt nicht rechtlich bindend die ggf. von behördlicher Seite initiierte Anwendung des Mehrwertausgleichsgesetzes gegenüber dem jeweiligen Grundeigentümer und übernimmt entsprechend auch keine Haftung.

Methodik

Die Mehrwertermittlung erfolgt auf Basis einer von der Gemeinde Oberrieden zur Verfügung gestellten Excel-Tabelle, in welcher alle von der Massnahme betroffenen Grundstücke in der Gemeinde sowie deren Zonenflächen aufgelistet sind. Zusätzlich wurde zur Erfassung der sog. *Multiparzellen* eine Übersicht bereitgestellt, welche wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Parzellen ausweist. In den Berechnungen wird lediglich der Einfluss des neu anrechenbaren Untergeschosses beurteilt und alle weiteren, möglicherweise ebenfalls wirkenden Zonenänderungen ausgeblendet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im Excel aufgeführte Ausnützungsziffer als Basis verwendet wird und bei Veränderungen dieser auch die Ergebnisse der Mehrwertberechnungen verändern dürften.

Wüest Partner hat demnach in einem ersten Schritt sämtlichen Parzellen ein Mikrolagenrating für Mietwohnungen in den Noten 1 bis 5 (wobei 1 die schlechteste und 5 die beste Lage ist) hinterlegt. Anschliessend wurden pro Teilfläche jeweils die zulässige Geschossfläche (GF) gemäss erwähnter zonenspezifischer Ausnützungsziffer ermittelt. Anhand der GF und der realisierbaren Regel-, Attika- und Untergeschosse wurden sowohl vor wie auch nach raumplanerischer Massnahme die daraus resultierenden, maximal zulässigen Hauptnutzflächen ermittelt.

Mittels einer parametrisierten Residualwertberechnung (differenzierte Erträge und Kapitalisierung, einheitliche Erstellungskosten) wurde in Abhängigkeit des Mikrolagenratings der Landwert für jede Teilparzelle vor und nach Massnahme geschätzt.

Die Differenz zwischen dem jeweilig geschätzten Landwert nach und vor Planungsmassnahme (bzw. mit und ohne anrechenbares Untergeschoss) entspricht dem Mehrwert des jeweiligen Grund- oder Teilgrundstücks.

Hinsichtlich der für dieses grobe Berechnungsmodell angewandten Methodik wird darauf hingewiesen, dass für die Berechnungen zwar auf ein renditeorientiertes Ertragswertmodell zurückgegriffen wurde, dieses jedoch unter Berücksichtigung des – aufgrund der vermehrt tiefen Ausnutzungsziffern gemäss Zonenplan – anzunehmenden hohen Wohneigentumsanteils entsprechend adjustiert wurde. Dies betrifft sowohl den Ansatz der Erträge als auch der Kapitalisierungszinssätze.

Erhebung Mehrwertabgabe in der Gemeinde Oberrieden

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) hat jede Gemeinde die Möglichkeit Freiflächen (Parzellengrösse) und den Mehrwertabgabesatz innerhalb gewisser Bandbreiten festzulegen. In Oberrieden wurde die Freifläche auf 2'000 m² und der Mehrwertabgabesatz auf 30 Prozent des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes festgelegt. Überschreitet der Mehrwert von Flächen unter 2'000 m² eine Summe von CHF 250'000, ist gemäss MAG ebenfalls eine Mehrwertabgabe fällig. Massgebend für die Überprüfung der Freifläche sowie des Niveaus des Mehrwertes ist die Parzellenfläche resp. die Summe der Flächen aller wirtschaftlich und rechtlich zusammenhängenden Parzellen (Multiparzellen). Diese Kriterien wurden zur Ermittlung der abgabepflichtigen Grundstücke und der Höhe der prognostizierten Mehrwertabgabebeträge im Modell abgebildet.

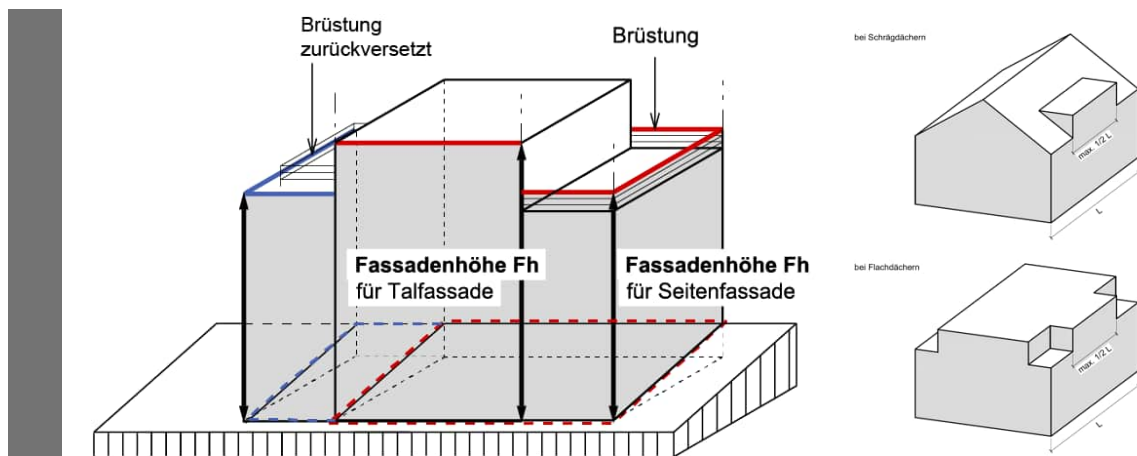
Weitere Hinweise

- Die dem Modell zugrunde gelegte Referenz-Marktmiete für eine neu gebaute Wohnung mit einer Hauptnutzfläche von 85 m² im Regelgeschoss (1. Obergeschoss) an leicht überdurchschnittlicher Lage (3.5 Punkte von bestmöglichen 5 Punkten gemäss Mikrolagerating von Wüest Partner) wird mit CHF 400 pro Quadratmeter und Jahr angesetzt.
- Basis dieser Einschätzung bilden Angebotsmieten in Oberrieden gemäss Modell Wüest Partner Stand Q3 2023, die Auswertung effektiver Angebotsmieten für Neubauten ab 2019 in Oberrieden sowie effektive Mietabschlüsse für Neubauten ab 2018, einschliesslich in den zur Gemeinde Oberrieden umliegenden Gemeinden Thalwil und Horgen.
- Für die Mieterwartungen einer Wohnmietfläche im Attikageschoss wird mit einem Aufschlag von 15% verglichen zum Regelgeschoss gerechnet. Für die Flächen im neu zulässigen anrechenbaren Untergeschoss wird hingegen mit einem Abschlag von 25% kalkuliert.
- Relativ zu diesen Referenzeinschätzungen an einer leicht überdurchschnittlichen Mikrolage (3.5 gemäss Mikrolagerating Wüest Partner) werden die entsprechenden Marktmieten der übrigen Mikrolagen eingeschätzt.
- Die Bruttokapitalisierung bei leicht überdurchschnittlicher Mikrolagenqualität wird auf 3.20% geschätzt. In Abhängigkeit der Mikrolage wird dieser Wert in einer Bandbreite zwischen 3.325% für sehr schlechte Standorte und 3.125% für exzellente Lagen variiert.
- Die Erstellungskosten werden, unabhängig von der Mikrolagenqualität, pro Quadratmeter erstellbarer Hauptnutzfläche geschätzt. Hierbei wird für Wohnen mit Erstellungskosten BKP 2 von CHF 4'400 pro m² gerechnet. Pro 85 Quadratmeter HNF Wohnung wird mit einem Innenparkplatz gerechnet und pro 400 m² mit einem Besucher-Aussenparkplatz.

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte

Einwendungsbericht gemäss § 7 PBG
vom 18. März 2025

festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 5. Juni 2025



1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

«technische» Umsetzung IVHB ohne Auswirkungen auf die Erscheinung künftiger Bauten	Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Oberrieden werden die Begriffe und Messweisen im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Harmonisierung der Baubegriffe ist in erster Linie eine «technische» Teilrevision. Damit werden die neuen harmonisierten Baubegriffe eingeführt. Aus der Einführung der harmonisierten Baubegriffe sollen keine Änderungen resultieren, durch welche das Erscheinungsbild zukünftiger Bauten, gegenüber heute zulässigen Bauten, grundlegend verändert wird.
weitere (untergeordnete) Änderungen	Die wichtigsten, «weiteren» Änderungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision betreffen: <ul style="list-style-type: none">• die Aufhebung des grossen Grundabstandes;• die Einführung eines halben anrechenbaren Untergeschosses;• die Bestimmungen zu Flachdächern/Dachgestaltung bei Attikageschossen;• die Einführung von Bestimmungen zu Terrainveränderungen und• die Zulassung einer reduzierter Anzahl Abstellplätze bei Vorlage von Mobilitätskonzepten.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage und Anhörung der BZO-Teilrevision fand gemäss § 7 PBG vom 7. Juni 2024 bis am 6. August 2024 statt.
Einwendungen und Berichterstattung	Während dieser Auflagefrist gingen 2 Schreiben mit insgesamt 7 Einwendungen ein. Im vorliegenden «Einwendungsbericht» nimmt der Gemeinderat Stellung zum Umgang mit den eingegangenen Einwendungen bzw. Anträgen.

2 UMGANG MIT DEN EINGEGANGENEN EINWENDUNGEN

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
1.1	<p>Antrag:</p> <p>Die bauliche Dichte im Gebiet um die beiden Bahnhöfe ist entsprechend den übergeordneten Vorgaben zu erhöhen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Entwurf der BZO ist richtplanwidrig. Nachfolgenden Grundsätzen wurde aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht entsprochen.</p> <p>Im Raumentwicklungskonzept Oberrieden vom 1. März 2022 wird in Ziffer 2.2.1 folgendes festgehalten:</p> <p><i>«Leitsatz 4: Weil die Neubaugrundstücke für mittlere bauliche Wohn-dichten und die Umnutzungsareale für höhere bauliche Dichten rasch in Anspruch genommen werden und nur noch wenige Neueinzonun-gen zweckmässig sind, soll die bauliche Nachverdichtung an geeigne-ten Lagen und insbesondere in den Bahnhofgebieten gefördert wer-den.»</i></p> <p>In Ziffer 2.2.2 wird dazu weiter ausgeführt:</p> <p><i>«Gemäss regionalem Richtplan ist das Gebiet im Nahbereich um die beiden Bahnhöfe mit Ausnahme der eigentlichen Hanglagen als Ge-biet mit hoher baulicher Dichte festgelegt. Dort sind im Rahmen der BZO deutlich höhere Ausnutzungsziffern als die Minimalwerte gemäss § 49a PBG vorzusehen.»</i></p>	Kenntnisnahme	<p>Der Antrag wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Einwendenden stellen richtig fest, dass im Raumentwicklungskonzept (REK) von Oberrieden die aktive Entwicklung und qualitative Verdichtung der Bahnhofgebiete in Aussicht genommen ist.</p> <p>Dies ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden BZO-Teilrevis-ion. Diese hat primär die Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB zum Ziel. Im Rahmen einer künftigen BZO-Teilrevision sollen die Bahnhofgebiete behandelt werden.</p> <p>Die erwähnten Vorgaben des regionalen Richtplans stammen aus dessen Gesamtrevision 2018. Den Verbandsgemeinden bleibt nach Rechtskraft des regionalen Richtplans 15 Jahre Zeit (Nutzungspla-nungshorizont gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz, RPG) für eine Umsetzung, d. h. bis zum Jahr 2033.</p>

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
1.2	<p>Antrag:</p> <p>Art. 6 BZO ist anzupassen. Auf die Erstellung eines Attikageschosses in der Kernzone ist zu verzichten und die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Mit der Zulassung von Attikageschossen in der Kernzone wird der Charakter des Ortsbildes empfindlich gestört.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p>Gemäss rechtskräftigem Art. 11 Abs. 2 BZO, sind in den Kernzonen KA und KB: <i>«...nur Dächer mit der in der jeweiligen Kernzonenart üblichen Neigung und Dachform zulässig. Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen. Andere Dachformen und Materialien sind zulässig, wenn sie bestehende Bauten oder Baugruppen sinnvoll ergänzen.»</i></p> <p>Das heisst, bereits heute sind Flachdächer und dementsprechend auch ein Attikageschoss in den Kernzonen unter bestimmten Bedingungen zulässig. Mit der Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB wird das Attikageschoss als Geschossart neu abschliessend in der kantonalen Gesetzgebung definiert. In Art. 6 BZO muss dies daher in der Auflistung der Grundmasse/zulässigen Geschosse aufgeführt werden, weil andernfalls ein Widerspruch zu Art. 11 Abs. 2 BZO resultiert.</p> <p>Im Sinne des Antrags und im Sinne der bisher ausnahmsweisen und begründeten Anwendung wird das Attikageschoss nicht grundsätzlich in Art. 6 BZO integriert, sondern in einer Fussnote in Verbindung mit Art. 11 Abs. 2 BZO aufgeführt.</p>

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
1.3	<p>Antrag:</p> <p>Art. 13 ist zu ergänzen und es ist mit der Baueingabe für Neubauten ein Fachgutachten einzureichen. Neuer Titel Modell/Gutachten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Anhand eines Modells sind die Qualitäten eines Neubaus in einer empfindlichen Lage nicht beurteilbar. Für Neubauten ist ein, auf Kosten der Bauherrschaft erstelltes Gutachten eines qualifizierten Fachberaters, notwendig.</p>	Nicht berücksichtigt	<p>Art. 13 BZO ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Er soll unverändert bleiben, weil sich die Praxis betreffend die Abgabe eines Modells zur Beurteilung durch die Gemeinde (Baukommission) bewährt hat. Gemäss Art. 13 Abs. 2 BZO <i>kann</i> die Baubehörde die Baueingabe zudem fachlich begutachten lassen – <i>muss</i> dies aber nicht tun.</p> <p>Diese bisherige Regelung entspricht weiterhin den Interessen der Gemeinde, da dies die Möglichkeit wahr, in tatsächlich begründeten Fällen eine Begutachtung einzufordern und dies nicht als pauschale Pflicht festlegt.</p>
1.4	<p>Antrag:</p> <p>Art. 20: Abs. 1 ist ersatzlos zu streichen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Gemeinde fehlt die Kompetenz eine eigene Regelung im Rahmen von § 238 PBG zu treffen.</p>	Nicht berücksichtigt	<p>Die neue Formulierung flexibilisiert die bisherige und verzichtet darauf, das Satteldach zum Standard und andere Dachformen als Ausnahme zu deklarieren. Die qualitativen Anforderungen betreffend die Einordnung werden ebenfalls liberalisiert und sind eine zulässige Konkretisierung von § 238 PBG, auf welche sich die Gemeinde im Rahmen der Prüfung von Baugesuchen stützen kann.</p>
1.5	<p>Antrag:</p> <p>Art. 20 Abs. 2: ist zu streichen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es handelt sich um unnötige Wiederholung bzw. einen reinen Verweis auf Art. 32. Zudem hat die Bestimmung m.E. nichts mit der Dachform und Materialien zu tun.</p>	Nicht berücksichtigt	<p>Es ist richtig, dass es sich bei der neuen Formulierung von Art. 20 Abs. 2 BZO um einen reinen Verweis (ohne materiellen Regelungsinhalt) handelt. Dies wird jedoch als Lesehilfe betrachtet, weshalb daran festgehalten wird.</p>

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
1.6	<p>Antrag:</p> <p>Auf Art. 36a Abs. 3 ist zu verzichten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Diese Bestimmung führt zu einer unzulässigen Bevorzugung von «altrechtlichen Bauten» und ist im Zusammenhang mit der Formulierung «wohnhygienische einwandfreie Verhältnisse» bzw. «harmonischer Geländeverlauf» nicht praktikabel anzuwenden. Das gewählte Datum vom 30. Juni 2023 erscheint höchst willkürlich.</p> <p>Der Passus «Jedoch nur soweit, wie dadurch wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden» ist insbesondere auch insofern unglücklich gewählt, als sich Abgrabungen nicht an den Mindestanforderungen, die an wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gestellt werden, zu orientieren haben. Konkret können also auch Abgrabungen gemacht werden, die über das hinausgehen, das wohnhygienisch einwandfrei ist.</p> <p>Die gewählte Wortwahl in Abs. 3 «weitergehende Abgrabungen» lässt zudem Tür und Tor offen, dass künftig ganze (Unter-)geschosse freigelegt werden können!! (Die Baukommission hat dies ja bekanntlich bereits bisher bei der Freilegung von Vollgeschossen so gehandhabt; Beispiele können gerne geliefert werden).</p> <p>Die in Art. 36 Abs. 1 nBZO genannten Abgrabungen ergeben sich aus dem kantonalen Recht und es fehlt der Gemeinde im Bereich von § 293 PBG die Kompetenz, eigene Regelungen zu machen. Abgrabungen sind zweifellos auch für Gartenausgänge zulässig,</p>	Nicht berücksichtigt	<p>«Altrechtliche Bauten», die gemäss dem in Art. 36a Abs. 3 BZO genannten Datum erstellt wurden, konnten noch nicht von den neuen Bestimmungen zum anrechenbaren Untergeschoss und der damit einhergehenden zusätzlichen Fassadenhöhe (+ 1 m) profitieren.</p> <p>Die Regelung in Art. 36a Abs. 3 BZO hat deshalb zum Zweck, die Umnutzung bestehender nicht anrechenbarer Untergeschosse zu anrechenbaren Untergeschossen zu erleichtern und dabei wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse sicherzustellen.</p> <p>Mit der Bestimmung in Abs. 1 nutzt die Gemeinde den ihr zustehenden Spielraum bei der Verschärfung gegenüber dem kantonalen Recht. Zumal die Einschränkung auf das Mass gemäss §293 PBG für nicht anrechenbare Untergeschosse gilt. Mit der Umwandlung altrechtlicher Untergeschosse <u>von nicht anrechenbar zu anrechenbar</u> zugunsten der Nutzbarkeit, ist eine weitreichendere Abgrabung zu ermöglichen, um diese Nutzbarkeit unter den wohnhygienischen Anforderungen überhaupt ermöglichen zu können. Diese Anforderungen ergeben sich u. a. aus den Vorgaben zur Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen gemäss kantonalen Vorgaben. Das für deren Gewährleistung erforderliche Mass ist somit fallweise zu betrachten / zu beurteilen. Dafür bildet die neue Vorschrift die Grundlage. Abgrabungen über ein entsprechend erforderliches Mass hinaus sind demzufolge im Rahmen der Baubewilligung auszuschliessen.</p> <p>An den Abgrabungsvorschriften betreffend <u>nicht anrechenbare</u> UG i. S. §293 Abs. 1 PBG werden nicht aufgeweicht.</p>

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
	<p>weshalb die im Entwurf gewählte Formulierung unglücklich ist. Zulässig und zweckmässig erschiene zudem eine Präzisierung in dem Sinne, wonach Zufahren zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen - soweit möglich - zusammenzufassen sind.</p> <p>Bezüglich zulässiger Aufschüttungen/Abgrabungen (in Art. 36 Abs. 2 und 3 BZO genannt) erschiene ganz generell eine Formulierung wie «in der Regel bis 1.5 m» zweckmässig. Eine solche liesse der Baukommission Spielraum zwecks Wahrung der guten Einordnung/harmonischen Terrainverlauf von dieser Grösse in begründeten Fällen abzuweichen.</p>		

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
Zu 1	<p>Bemerkung:</p> <p>Abschliessend ist zu bemerken, dass die an der Orientierungsversammlung präsentierten Folien im Zusammenhang mit dem Grenzabstand m. E. falsch sind, da heute gegenüber Strassen ein Abstand von 6 m gilt. Mithin erhält der Stimmbürger aufgrund der Präsentation einen falschen Eindruck davon, wie sich die Reduktion der Grenzabstände auswirkt. Sollte eine Abweichung von den kantonalen Vorschriften zulässig sein, bedürfte es neu zumindest einer entsprechenden kommunalen Bestimmung.</p>	Für die 2. Infoveranstaltung berücksichtigt	Der Hinweis betreffend der Abschaffung des grossen Grundabstands und dessen Kommunikation auf den Folien wird verdankt. Die Präsentation stellt nur eine schematische Darstellung bereit und wurde angepasst.
2.1	<p>Antrag:</p> <p>Die vorgesehene Begrüpfungspflicht für Flachdächer mit Solaranlagen soll nicht als Obligatorium, sondern nur als Empfehlung vorgesehen werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Aus ökologischer Sicht ist eine hohe Solarproduktion stärker zu gewichten als eine Rand-Dachbegrüpfung neben einer Solaranlage in einer ländlichen Gemeinde. Aus diesem Grund macht ein Obligatorium wenig Sinn. Im Gegenteil wird es die Erstellung von Solaranlagen behindern.</p>	Nicht berücksichtigt	Die Praxiserfahrungen zeigen, dass sich Solaranlagen und Dachbegrünungen gut kombinieren und synergetisch betreiben/bewirtschaften lassen. Dies setzt eine koordinierte Planung voraus, nach welcher z. B. die Solarpanels aufgeständert werden und die Begrüpfung entsprechend auch unterhalb der Panels angeordnet und gepflegt wird. Die Begrüpfung von Dachflächen dient u. a. dem Wasserrückhalt und der Förderung der Biodiversität. In Oberrieden soll beiden Interessen (Solaranlagen und Dachbegrüpfung) gleichermaßen eine hohe Priorität eingeräumt werden.

Beschlossen vom Gemeinderat am 25. März 2025

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 26.01.2026
Öffentlich einsehbar bis: 26.01.2029
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000003149

Publizierende Stelle
Gemeinde Oberrieden - Hochbau, Alte Landstrasse 32, 8942 Oberrieden

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung IVHB, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Oberrieden

Angaben zum Inhalt:
Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und weitere Revisionspunkte sowie Verzicht auf Mehrwertausgleich und Aufhebung des Mehrwertabgabereglements genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 26. Januar 2026.

Kontaktstelle:
Gemeinde Oberrieden - Hochbau
Alte Landstrasse 33
8942 Oberrieden