

# Technische Revision Bau- und Zonenordnung

## Informationsveranstaltung

11. Januar 2024

Melissa Hösli, Hochbauvorsteherin

Manuel Heimberger, Gossweiler Ingenieure AG

Cesar Esteban, Gossweiler Ingenieure AG



- ◆ Begrüssung zur Informationsveranstaltung
  - ◆ Begrüssung und Anlass
  - ◆ Projektorganisation
  
- ◆ Technische Revision der Bau und Zonenordnung
  - ◆ Ausgangslage
  - ◆ Themen der Revision
  
- ◆ Verfahren
  - ◆ Weiteres Vorgehen
  - ◆ Fragen

*Melissa Hösli, Hochbauvorsteherin*

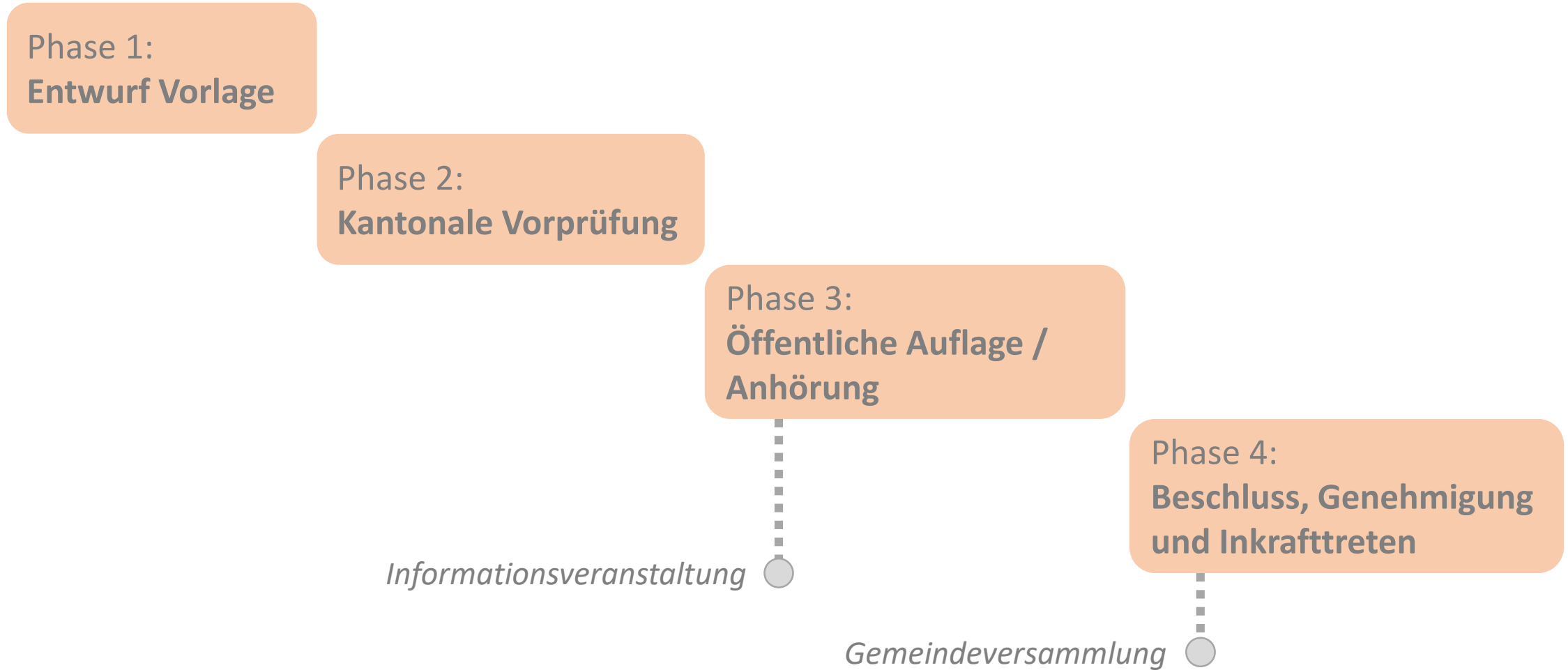
*Manuel Heimberger, Gossweiler Ingenieure AG  
Cesar Esteban, Gossweiler Ingenieure AG*

*Melissa Hösli, Hochbauvorsteherin*

## Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung

- ◆ Informationsveranstaltung als Auftakt zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz
- ◆ **Bitte Fragen sammeln und am Ende der Präsentationen unter Traktandum «Fragen» an die Experten stellen:**
  - ◆ Verfahren – Melissa Hösli
  - ◆ Technische Revision BZO – Manuel Heimberger / Cesar Esteban

**Vielen Dank im Voraus.**

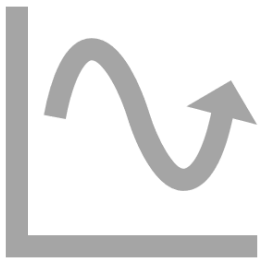


- ◆ Letzte Teilrevision genehmigt am 30. März 2015
- ◆ Umsetzung übergeordneter Vorgaben



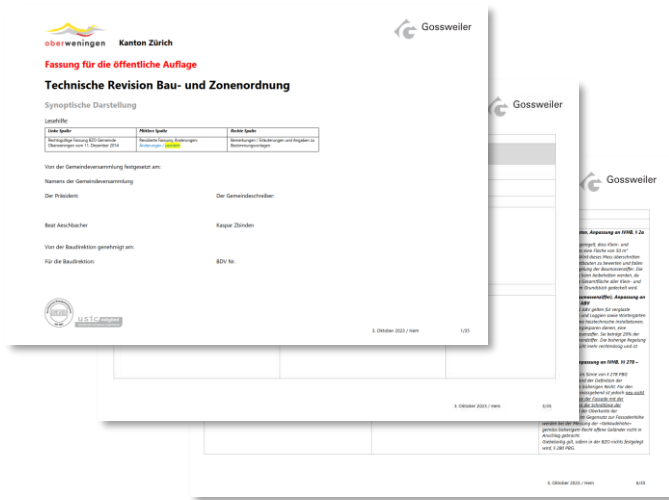
Harmonisierung IVHB  
(Interkantonale **V**ereinbarung über die  
**H**armonisierung der **B**aubegriffe)

**Kantonales Planungs- und  
Baugesetz (PBG)**



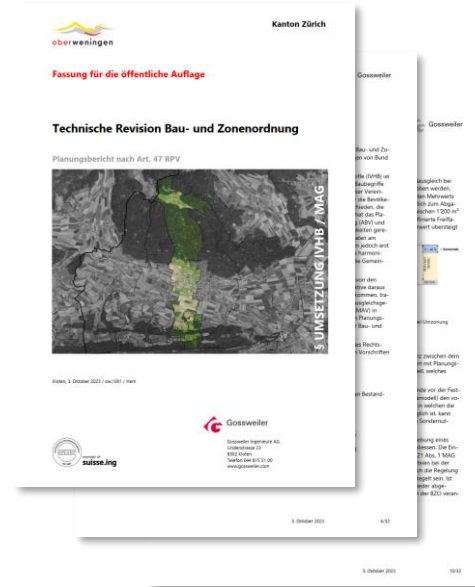
Kommunaler Mehrwertausgleich

**Kantonales  
Mehrwertausgleichsgesetz  
(MAG)**



Synoptische Darstellung  
BZO, vom 03.10.2023

➤ ist zu genehmigen



Planungsbericht nach  
Art. 47 RPV, vom  
03.10.2023

➤ Erläuterung



Vorschriften (neu)  
Lesehilfe, vom  
03.10.2023

➤ Erläuterung

- ◆ Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen entsprechend der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- ◆ Die Änderungen traten am **1. März 2017** in Kraft.
- ◆ Die Gemeinden müssen die Anpassung der Begrifflichkeiten in ihrer BZO bis zum **28. Februar 2025** vollzogen haben.
  - Verlängerung bis zum **29. Februar 2028** aufgrund Revision Planungs- und Baugesetz (Einführung Klimathemen)



## Harmonisierung der Baubegriffe

### Leitfaden

1. März 2017

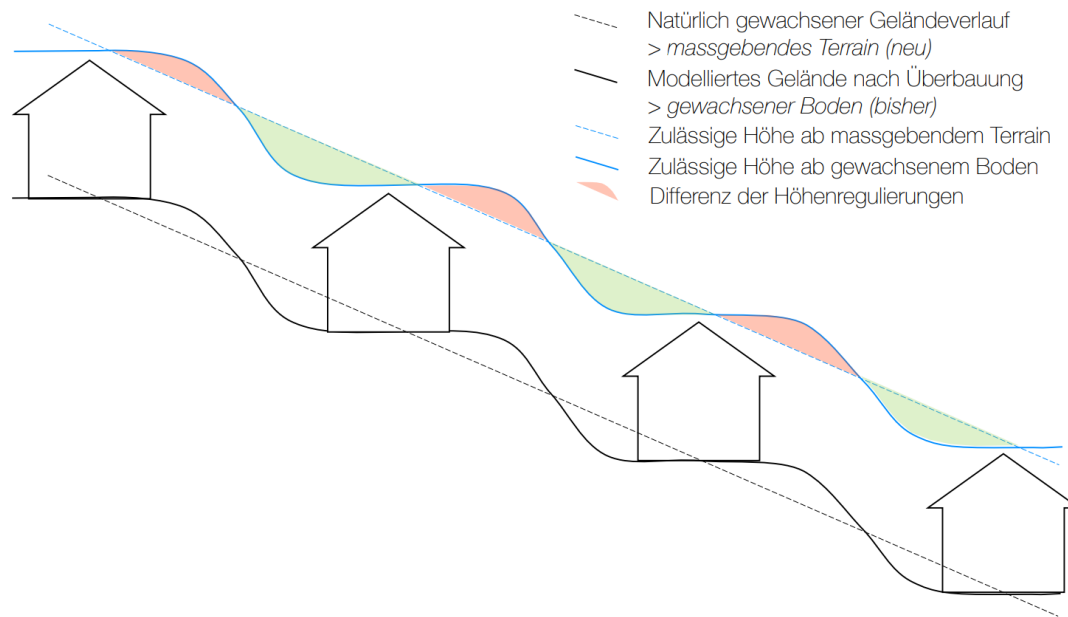


## Begriff

**Massgebendes Terrain**  
(*ehemals «gewachsenes Terrain» /  
«gewachsener Boden»*)

## Änderung

Das massgebende Terrain gemäss § 5 ABV ersetzt den Begriff «gewachsener Boden».



Differenzen der Höhenregulierungen zwischen gewachsenem Boden (bisher) und massgebendem Terrain (neu)  
(Quelle: SKW)

Neu gilt der **natürlich gewachsene Geländeverlauf** als massgebendes Terrain. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen.



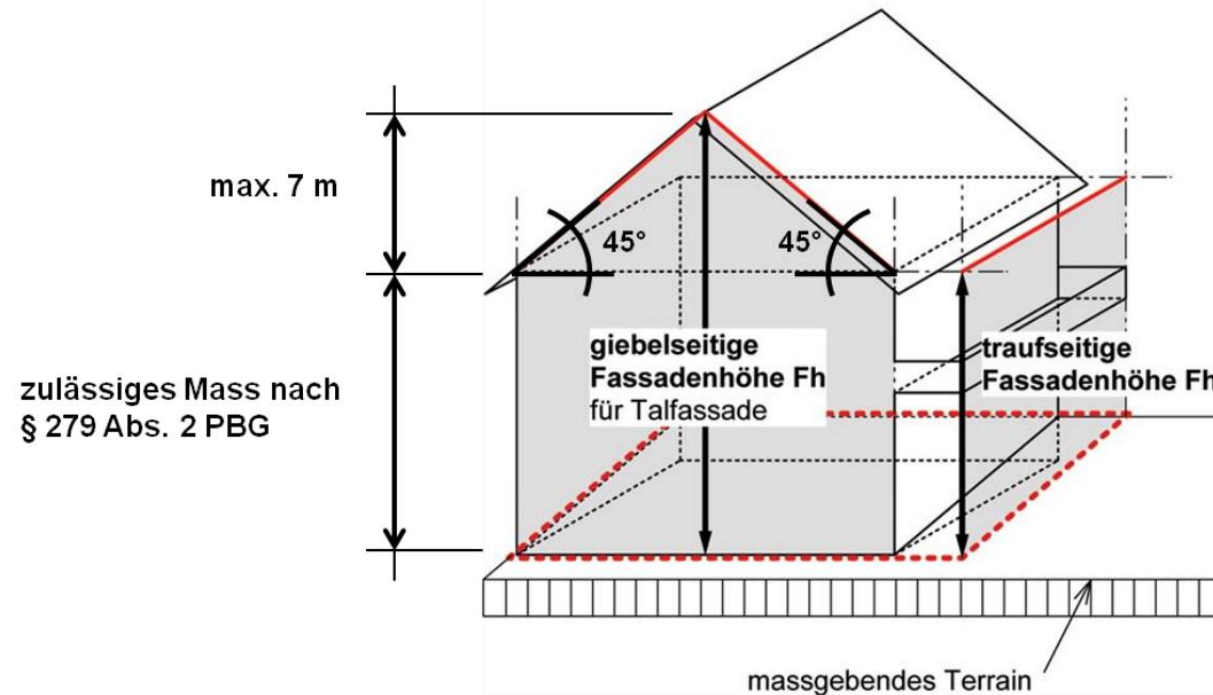


## Begriff

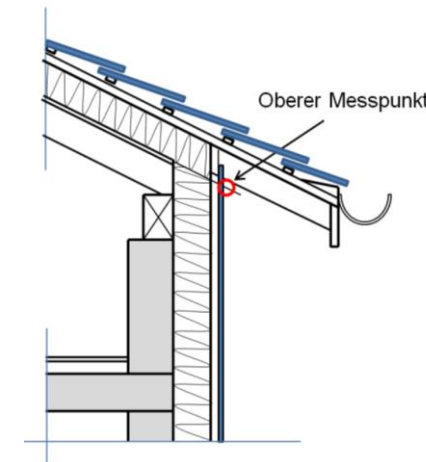
**Fassadenhöhe**  
(ehemals «Gebäudehöhe»)

## Änderung

Messpunkt liegt tiefer, Gebäude können leicht höher werden (ca. 30 – 40 cm).



**Die Fassadenhöhe ist der** grösster Höhenunterschied zwischen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der Fassadenlinie (massgebendes Terrain).



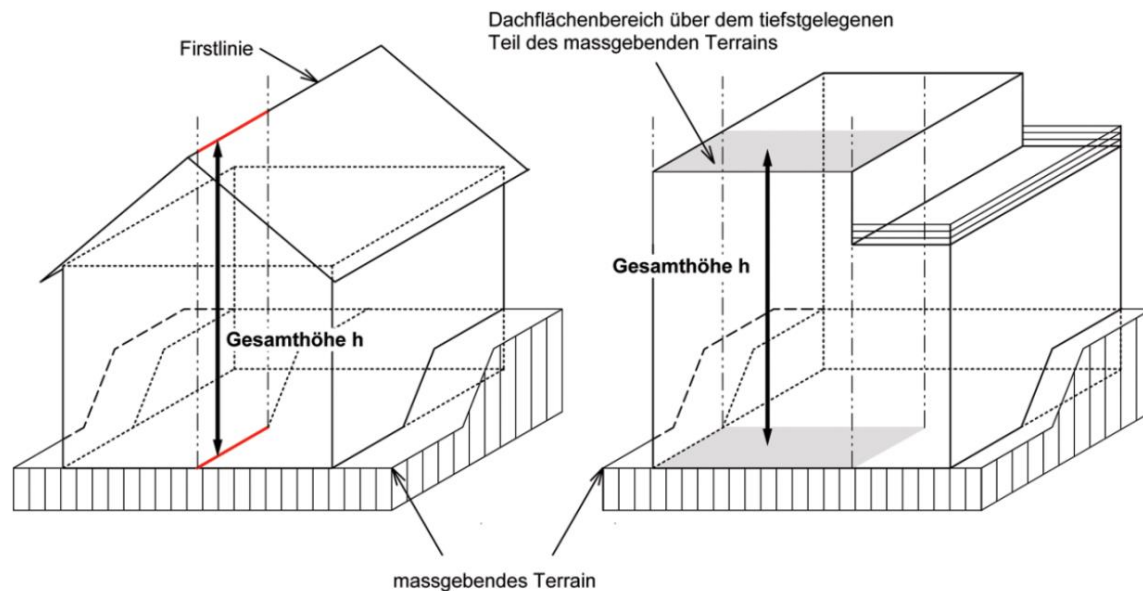
## Begriff

### Gesamthöhe

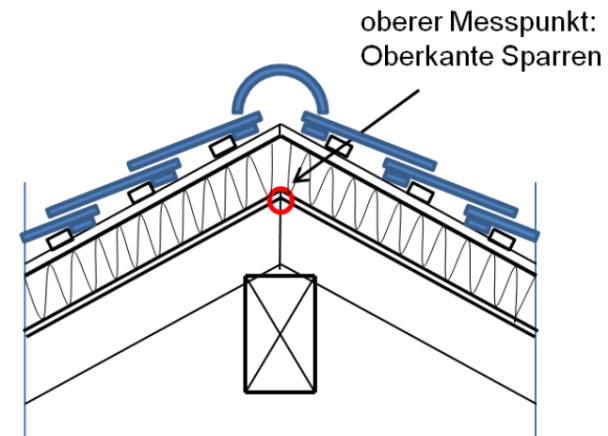
(bisher «Gebäudehöhe» / «Firsthöhe»)

## Änderung

Die Gesamthöhe wurde basierend auf der bisherigen «Gebäudehöhe» und der bisherigen «Firsthöhe» definiert.



Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem **höchsten Punkt der Dachkonstruktion** und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem **massgebenden Terrain**.



## Begriff

### Grünflächenziffer

(*ehemals «Freiflächenziffer»*)

Anrechenbar sind:

- ◆ Natürliche und bepflanzte Bodenflächen, welche nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche genutzt werden.

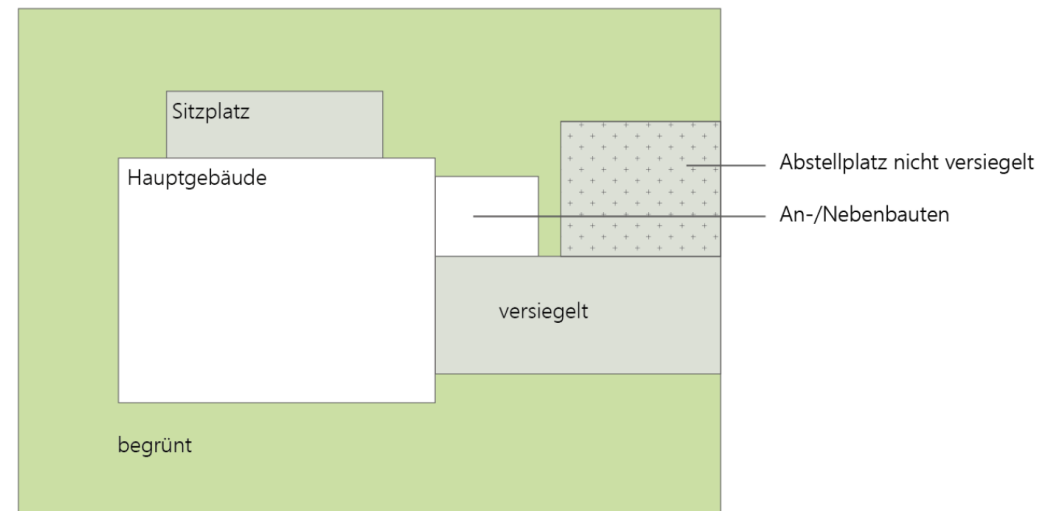
Voraussetzung:

- ◆ Natürlicher Bodenaufbau oder
- ◆ genügend starke Überdeckung die Bepflanzung zulässt / nicht auszutrocknen droht.

## Änderung

Die «Freiflächenziffer» wird durch die unter § 257 PBG definierte «Grünflächenziffer» abgelöst. Unbebaute versiegelte Flächen können nicht mehr angerechnet werden.

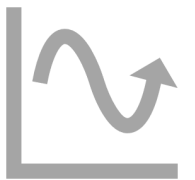
In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 wird die massgebende Ziffer von 30 % auf 25 % verringert.



Begriff	Änderung	Umsetzung Revision
<b>Klein- und Anbauten</b> <i>(ehemals besondere Gebäude)</i>	Neu darf eine Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV jeweils eine Grundfläche von 50 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Begriffsanpassung</li></ul>
<b>Wintergärten</b> <i>(bisher mittels separater BMZ geregelt)</i>	In § 13 Abs. 2 ABV wird für Gebäudeteile, die dem Energiesparen dienen, neu ein Nutzungsbonus von 20 % der zonenmässigen Grundziffer (Baumassenziffer) vorgesehen.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aufhebung BMZ für verglaste Vorbaute</li><li>• Neu gibt es für verglaste Balkone, Veranden etc. eine zusätzliche BMZ, die beträgt 20 % der Grundziffer</li></ul>



- ◆ Seit dem 1. Januar 2021 ist Mehrwertausgleich MAG / MAV in Kraft
- ◆ Verzicht nicht mehr möglich  
-> siehe Kreisschreiben der Baudirektion vom 23. Juni 2022
- ◆ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
  
- ◆ BZO-Anpassungsfrist bis **1. März 2025**



## Durch die Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festzulegen:

### Erhebung:

- **Grösse der Freifläche.**

Möglich sind Flächen zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup>

- **Höhe des Abgabesatzes.**

Möglich ist ein Abgabesatz von bis zu 40 %

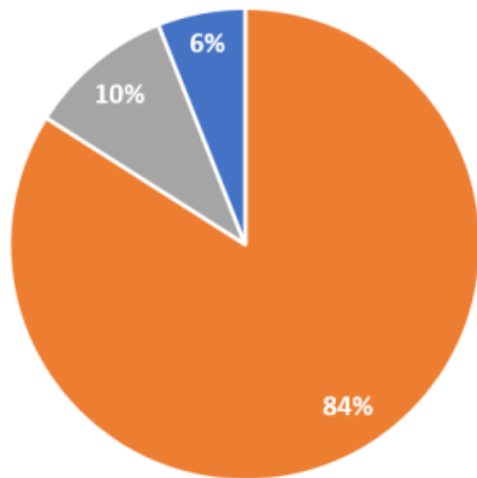
- **Verwendung der Mittel (Fondsreglement) und Bewirtschaftung**

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	X	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	X	-
Umzonungen	-	X
Aufzonungen	-	X
Gestaltungsplanungen	-	X



- Fläche in Bauzone kleiner 1200 m<sup>2</sup>
- Fläche in Bauzone zwischen 1200-1500 m<sup>2</sup>
- Fläche in Bauzone zwischen 1500-2000 m<sup>2</sup>
- Fläche in Bauzone grösser 2000 m<sup>2</sup>

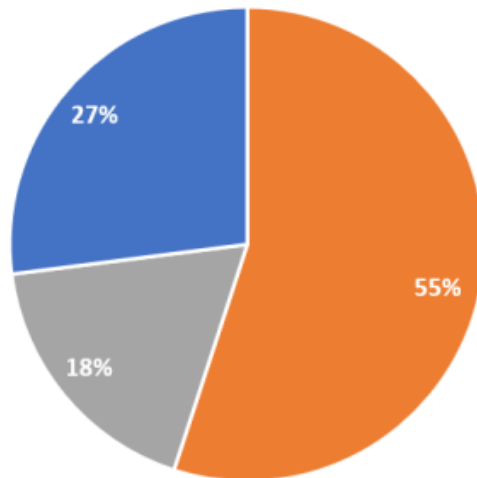
## Anteil Grundstücke



Legende

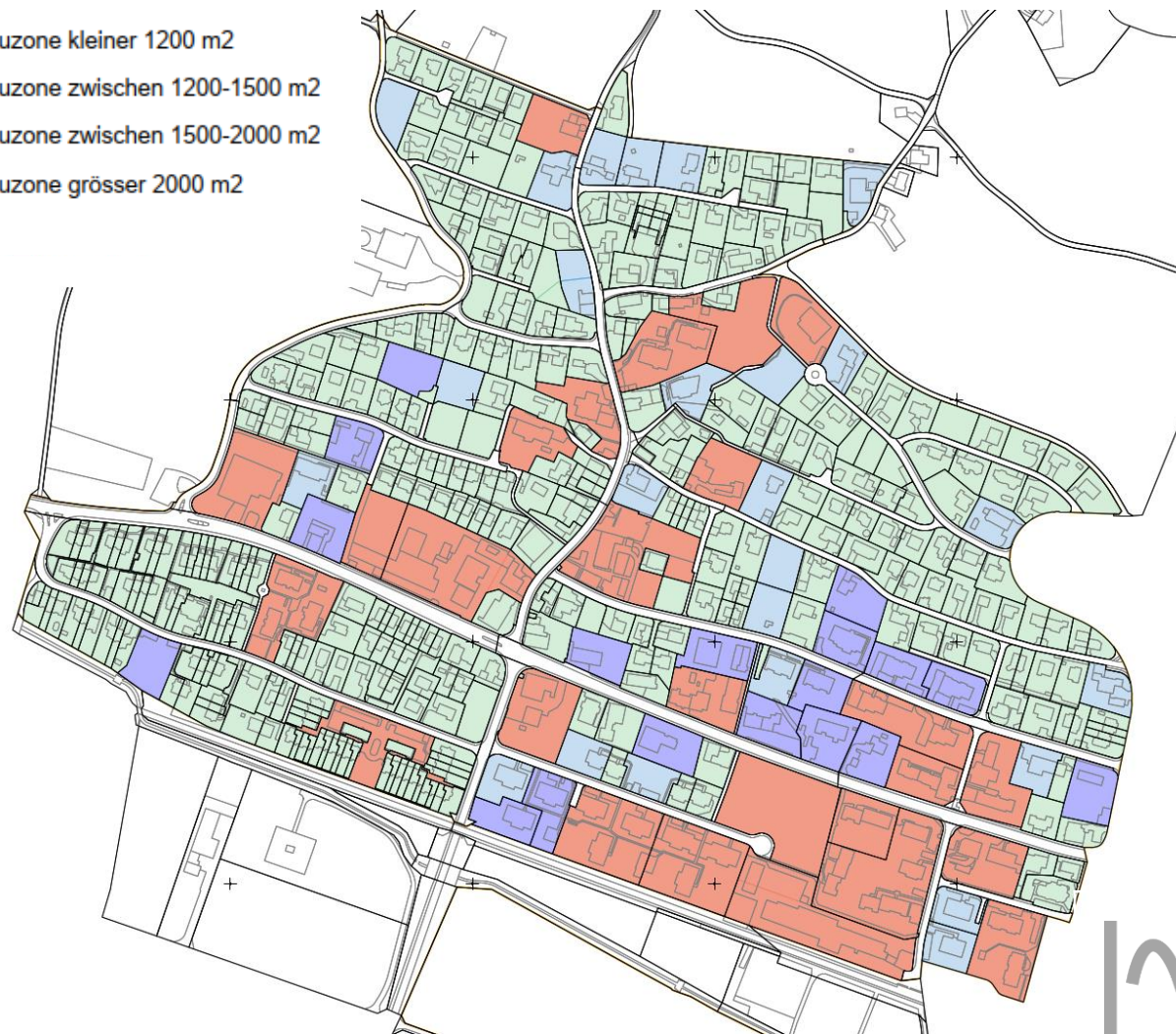
- Anteil Grundstücke kleiner 1'200 m<sup>2</sup>
- Anteil Grundstücke 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>
- Anteil Grundstücke grösser 2'000 m<sup>2</sup>

## Fläche



Legende

- Flächen Grundstücke kleiner 1'200 m<sup>2</sup>
- Flächen Grundstücke 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>
- Flächen Grundstücke grösser 2'000 m<sup>2</sup>



## Festlegungen BZO

Abgabebesatz: 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes

Freifläche: 2'000 m<sup>2</sup>

	Bsp. Aufzoning	Bsp. Umzoning	Bsp. Umzoning
Fläche / Mehrwert pro m <sup>2</sup>	1'800 m <sup>2</sup> / Fr. 100	5'100 m <sup>2</sup> / Fr. 1'000	1'100 m <sup>2</sup> / Fr. 2'000
Mehrwert	Fr. 180'000	Fr. 5'100'000	Fr. 2'200'000
Abgabepflichtiger Mehrwert*	(Fr. 80'000)	Fr. 5'000'000	Fr. 2'100'000
Abgabe	Keine (unterhalb Freifläche und Mehrwert < Fr. 250'000 )	Fr. 1'000'000	Fr. 420'000 (da Mehrwert > Fr. 250'000 obwohl Fläche unterhalb Freifläche)

\* Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwertes.





## ◆ **Fondsreglement**

- ◆ Es ist ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen
- ◆ Gestützt auf der Vorlage des ARE
- ◆ Wird in separater Gemeindeversammlung dem Stimmvolk vorgelegt
- ◆ Für die Einführung der neuen Vorschriften in der BZO muss das Fondsreglement noch nicht vorliegen



## ◆ Vorschriften der Kernzone

### Artikel

### Änderung

#### Art. 3.1.5 Abs. 2

Gestaltung der Bauten

Balkone, Veranden und der Gleichen sind neu auch zur Strasse zulässig. Unabhängig der betroffenen Fassadenseite müssen sich diese gut in die Umgebung einordnen. Dies gilt neu auch für nicht verglaste Balkone.

#### Art. 3.1.8 Abs. 4

Dachfenster

Neu sind auch im 2. Dachgeschoss Dachflächenfenster zulässig. Um dennoch eine gute Einordnung sicherzustellen wird die max. Glasfläche auf 0.5 m<sup>2</sup> beschränkt.

#### Art. 3.1.8 Abs. 5

Art und Grösse von Dachfenstern

Um eine übermässige Anordnung an Dachfenstern zu verhindern und eine stimmige Dachlandschaft zu gewährleisten, darf die kumulierte Glasfläche aller Dachfenster max. 2 % der gesamten Dachfläche betragen.

## ◆ Vorschriften der Wohnzone (W1.1 / W1.2 / W1.9)

Artikel	Änderung
<b>Art. 4.1.1</b> Bauweise ( <i>Aufhebung</i> )	Die bisherige Regelung schrieb vor, dass die Wohnzone W1.1 für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter vor.
<b>Art. 4.2.1</b> Bauweise ( <i>Aufhebung</i> )	Die bisherige Regelung schrieb vor, dass die Wohnzone W1.2 für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter vor.
<b>Art. 4.3.1</b> Bauweise ( <i>Aufhebung</i> )	Die bisherige Regelung schrieb vor, dass die Wohnzone W1.9 für eine Überbauung von Gebäuden mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor.

- Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln.
- Die bisherigen Regelungen sind nicht zweckmässig und werden daher aufgehoben.

## ◆ Zonenübergreifende Vorschriften

### Artikel

### Änderung

#### Art. 9.2.6

Abstand Klein- und Anbauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

Klein- und Anbauten sowie auch vorspringende Gebäudeteile können neu bis zu 1.00 m an die Strassengrenze gebaut werden, insofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

#### Art. 9.3.2 Abs. 1

Terrainveränderungen

Die max. zulässige Auffüllung des massgebenden Terrains wird von 2.00 m auf 1.50 m reduziert. Am massgebenden Terrain sind grundsätzlich möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

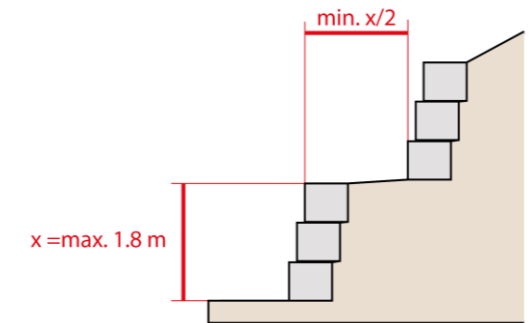
## ◆ Zonenübergreifende Vorschriften

### Artikel

### Änderung

**Art. 9.3.3 Abs. 3**  
Stützmauern

Gestufte Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1.80 m pro Stufe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurück zu setzen. Es ist für eine gute Einordnung zu sorgen. Die Zwischenpodeste sind, wie bisher, zu bepflanzen.



**Art. 9.6**  
Abstellflächen für Kinderwagen,  
Fahrräder und Motorfahräder

Die Bemassung der Abstellflächen wird gemäss kantonaler Wegleitung resp. aktueller VSS-Norm aktualisiert.

- Bei Mehrfamilienhäuser pro Zimmer 1 Abstellplatz
- Bei Gebäuden mit drei und Mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Bericht nach Art. 47 RPV)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung
- ◆ **Informationsveranstaltung technische Revision BZO**
- ◆ Öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG vom 8. Dezember 2023 bis 27. Februar 2024
- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung im Einwendungsbericht
- ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung
- ◆ Gemeindeversammlung Juni 2024
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

- ◆ Die Unterlagen der technischen Revision werden vom 8. Dezember 2023 bis 27. Februar 2024 öffentlich aufgelegt.
  - ◆ Die Bekanntmachung erfolgt online über [www.oberweningen.ch](http://www.oberweningen.ch) und physisch auf der Gemeindeverwaltung.
  - ◆ Alle Personen können im Zeitraum der öffentlichen Auflage schriftliche Einwendungen einreichen: Ergänzungen, Anpassungen und Streichungen von Festlegungen.
  - ◆ Alle Einwendungen werden geprüft und das Ergebnis in einem Bericht festgehalten.

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

Fragen



**FLEXIBEL**  
**FUNDIERT**  
**DYNAMISCH**  
**ENGAGIERT**

seit  
1910