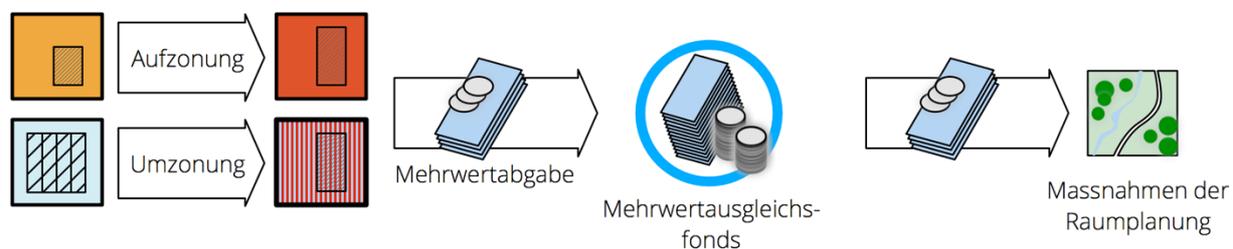


Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Entwurf zur Festsetzung durch das Parlament



**Inhalt**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Teilrevision	3
1.2	Worum geht es?	3
1.3	Kantonaler Mehrwertausgleich	4
1.4	Kommunaler Mehrwertausgleich	5
1.5	Verfahrensablauf	8
1.6	Ziele der vorliegenden Teilrevision	8
<b>2</b>	<b>ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>9</b>
2.1	Musterbestimmungen	9
2.2	Freifläche	9
2.3	Höhe des Abgabesatzes	11
2.4	Neue Bauordnungsbestimmung	12
2.5	Fondsreglement 	13
<b>3.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>14</b>
3.1	Auswirkungen für die Gemeinde	14
3.2	Auswirkungen für Grundeigentümer	15
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>16</b>
4.1	Beschleunigtes Verfahren	16
4.2	Öffentliche Auflage	16
4.3	Kantonale Vorprüfung	16
4.4	Festsetzung	16
4.5	Genehmigung – Inkrafttreten	16
	<b>ANHANG</b>	<b>17</b>
	Faktenblatt Gestaltungsplan Lakeside	18
	Faktenblatt Gestaltungsplan Metropolis	20
	Faktenblatt Gestaltungsplan Spinnerei Floos	22
	Faktenblatt Gestaltungsplan Widum West	24
	Faktenblatt Gestaltungsplan Zil West	26
	Faktenblatt Gestaltungsplan Sonnweid	28

**Auftraggeber**

Stadt Wetzikon

**Bearbeitung**

Peter von Känel, Projektleitung  
David Frey, Sachbearbeitung  
Cédric Arnold, Sachbearbeitung

**Titelbild**

Eigene Abbildung in Anlehnung an Mehrwertausgleich Broschüre MAG BD ZH

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Anlass der Teilrevision

### Mehrwertausgleichsgesetz

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

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

Das Gesetz und die Verordnung sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft.

## 1.2 Worum geht es?

### Ausgleich von Mehrwerten, welche durch Planungsmassnahmen entstehen

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

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

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

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

### 1.3 Kantonaler Mehrwertausgleich

#### Abgabesatz, Freibetrag und Abgabesatz

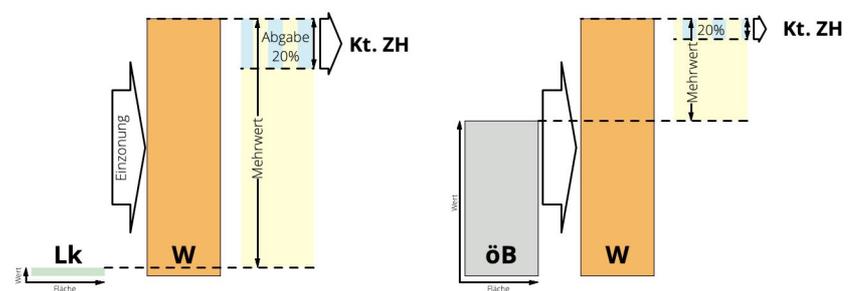
Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss. Die Abgabe wird vom Kanton erhoben.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Es gilt ein Freibetrag von Fr. 30'000.-. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Schema vom Auslöser bis zur Verwendung der Abgabe



Ausgleichschema bei einer Einzonung (linkes Bild) und einer Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten (öB) in eine Wohnzone (W)



#### Was wird unter dem Begriff "Einzonung" verstanden?

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

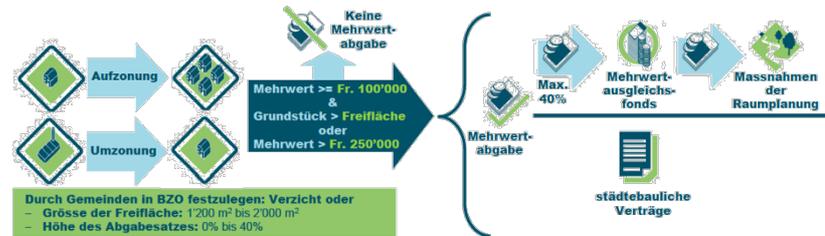
Gemäss § 2 Abs. 1 lit. b erhebt der Kanton auch eine Mehrwertabgabe auf Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Diese Massnahme entfaltet somit die gleiche Wirkung wie eine Einzonung.

## 1.4 Kommunalen Mehrwertausgleich

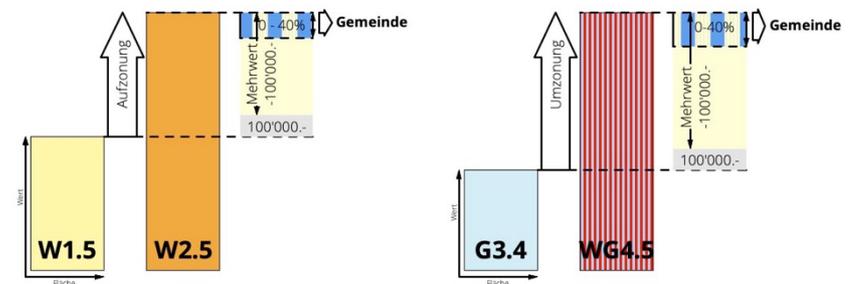
### Abgabebesatz, Freibetrag und Abgabebesatz

Die Gemeinden können gestützt auf §§ 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- (Freibetrag) gekürzten Mehrwerts erheben. Der Betrag fliesst in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Verwendung der Gelder ist zweckgebunden.

Schema vom Auslöser bis zur Verwendung der Abgabe



Ausgleichschema bei einer Aufzoning (linkes Bild) und einer Umzoning von einer Gewerbezone (G3.4) in eine Wohn- und Gewerbezone (WG4.5)



Was wird unter dem Begriff Umzoning verstanden?

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

Was wird unter dem Begriff Aufzoning verstanden?

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

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

Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup>

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

### **Wie ist der Mehrwert definiert?**

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne), können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem Landpreismodell des Kantons.

### **Mehrwertprognose**

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

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

### **Städtebauliche Verträge**

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

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

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch seit dem 1. Januar 2021 nicht mehr möglich.

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

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

#### Städtebauliche Vorverträge

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

#### Einsatz von städtebaulichen Verträgen

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

#### Zeitpunkt der Anwendung des MAG

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

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

#### Verwendung der Einnahmen

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



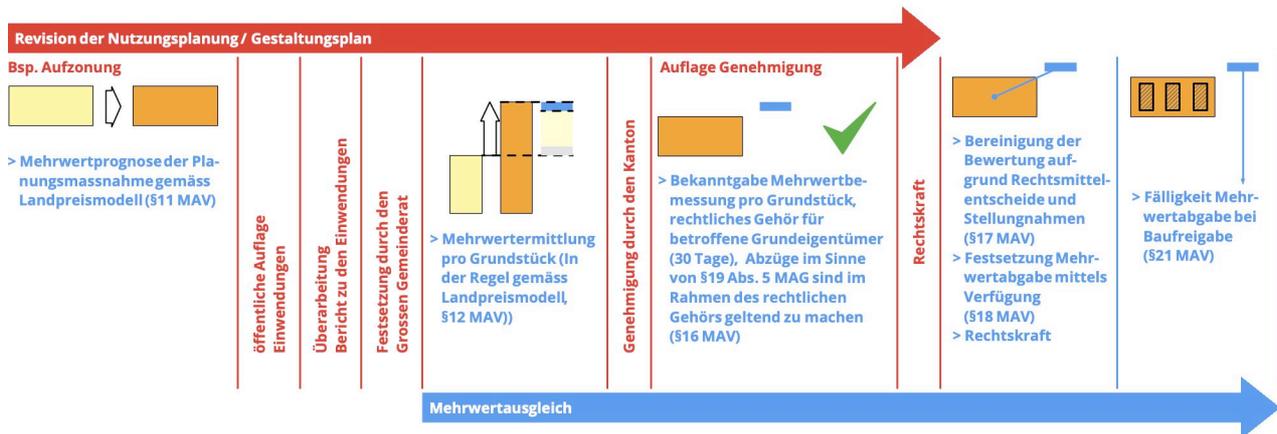
~~Das Fondsreglement~~ kann im Zuge der anstehenden Ortsplanungsrevision oder parallel zur vorliegenden Vorlage erarbeitet werden.  
~~Das Fondsreglement~~ muss vom Parlament festgesetzt werden.

## 1.5 Verfahrensablauf

### Verfahrensübersicht

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

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



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

## 1.6 Ziele der vorliegenden Teilrevision

### Schaffung der Möglichkeit einen Teil des Mehrwerts abzuschöpfen und weiterhin städtebauliche Verträge abzuschliessen

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

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

## 2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

### 2.1 Musterbestimmungen

#### Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung.

Die Übernahme dieser Musterbestimmungen hat den Vorteil, dass verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug kommen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden, so dass die Teilrevision möglichst bald in Rechtskraft treten kann.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

[Fondsreglement](#)

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

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

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

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

Die Musterbestimmungen sind durch die Stadt um das Mass der Freifläche und um die Höhe des Abgabesatzes zu ergänzen und ansonsten unverändert zu übernehmen, wenn von einem schnellen Verfahren profitiert werden soll.

### 2.2 Freifläche

#### Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup>

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

Keine Befreiung sofern Mehrwert über Fr. 250'000

Die nachfolgenden Tabellen illustrieren den Zusammenhang zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse für Flächen unterhalb der Freifläche:

#### Lesebeispiel:

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

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m <sup>2</sup>	massgebliche Grundstücksgrösse in m <sup>2</sup> (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	2'000	250'000
156.25	1'600	250'000
208.33	1'200	250'000

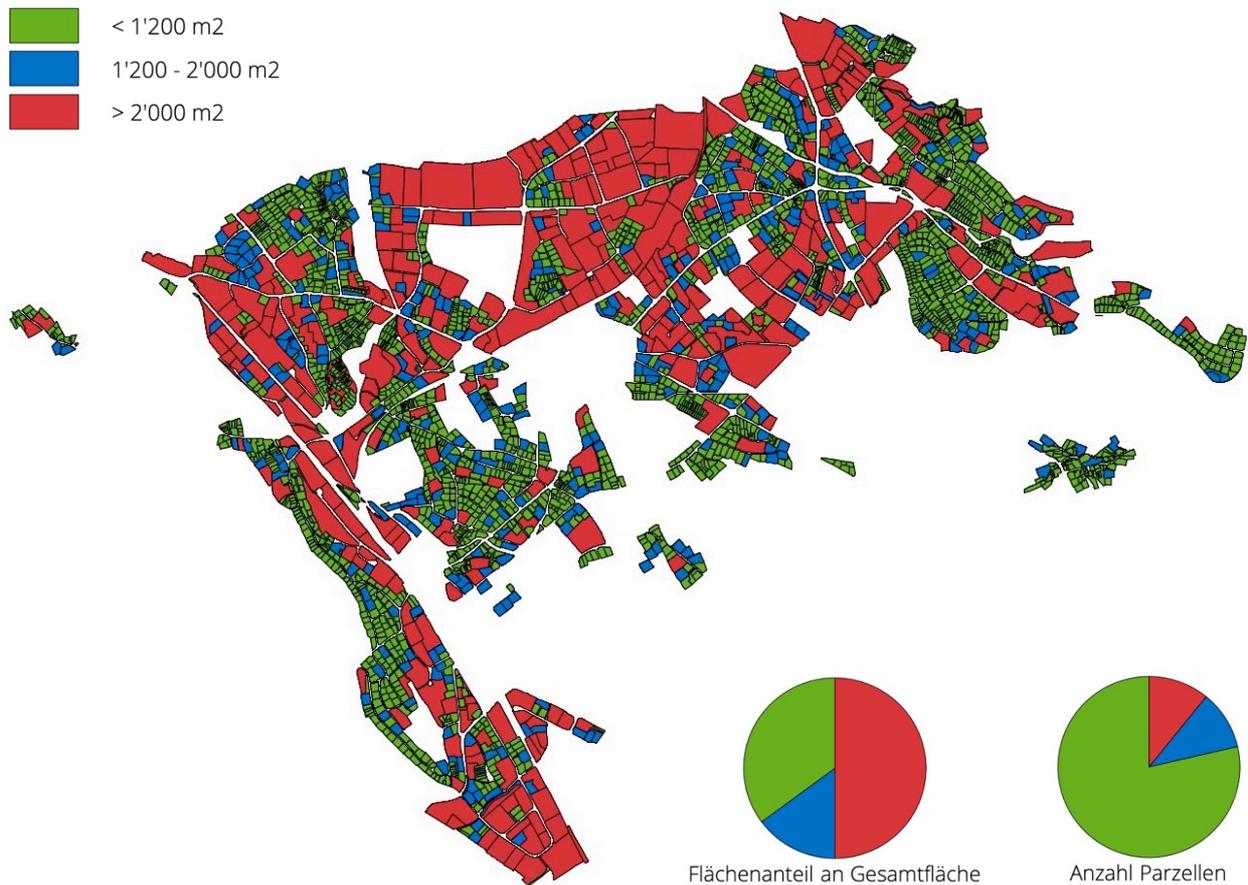
*Lesebeispiel:*

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

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

**Grössenverteilung der Baulandgrundstücke in Wetzikon**

Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Wetzikon. Die Zentrumszone A und die Kernzone A werden nicht dargestellt, da in diesen Zonen aufgrund der fehlenden Dichteziffer kein Mehrwert berechnet werden kann.



**Festlegung der Freifläche auf 1'200 m<sup>2</sup>**

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal ohnehin beim Mehrwert ein Freibetrag von Fr. 100'000 abgezogen wird.

Zudem ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von

Feststellung der Abgabepflicht für  
Grundstücke unterhalb der Freifläche

mehr als Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren  
Grundstücksgrössen erreicht wird.

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

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen  
haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweili-  
gen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der  
Kanton hat dazu ein Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte  
erarbeitet. Dieses kommt jedoch nur bei konkreten Massnahmen zur  
Anwendung und dient nicht dazu, Vorabklärungen über mögliche  
Mehrwerte durchzuführen. Ohne dieses Landpreismodell ist eine Ab-  
schätzung möglicher Mehrwerte sehr ungenau und im Moment kaum  
zielführend.

## 2.3 Höhe des Abgabesatzes

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

Der kommunale Mehrwertausgleich stellt in erster Linie ein  
raumplanerisches Instrument dar, welches die qualitätsvolle  
Siedlungs- und Stadtentwicklung unterstützen soll. Er ermöglicht,  
dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigen-  
tümerschaften, sondern die gesamte Bevölkerung von einem  
Mehrwert profitieren kann, indem die Gemeinde mit den Erträgen  
aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche  
Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein  
Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukt-  
uren zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grund-  
eigentümer und Investoren gleichermaßen wie die Bevölkerung  
profitieren.

**Aufwendungen nicht einseitig  
zulasten der öffentlichen Hand**

Die im RPG geforderte Siedlungsentwicklung nach innen ist  
anspruchsvoll und aufwendig. Aufwendungen entstehen z.B. für  
Grünanlagen sowie öffentliche und soziale Infrastrukturen. Die  
Aufwendungen dafür sollen nicht einseitig zulasten der öffentlichen  
Hand gehen. Gleichzeitig ist zu beachten, dass aufgrund der bereits  
heute bestehenden hohen Dichtemöglichkeiten in den nächsten  
Jahren nur mit wenigen Umzonungen, Aufzonungen oder Gestal-  
tungsplänen zu rechnen ist, die einen Mehrwert ermöglichen.  
Entsprechend dürfte kurz- bis mittelfristig nur in wenigen Fällen ein  
Mehrwertausgleich zum Tragen kommen.

**Abgabesatz von 40 %**

Aus all diesen Gründen wird der Abgabesatz auf 40 % festgelegt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 40 % des planungsbedingten Mehr-  
werts, der Grundeigentümer 60 %.

## 2.4 Neue Bauordnungsbestimmung

In die Bauordnung von Wetzikon wird folgender Artikel eingefügt:

### 4. Ergänzende Bauvorschriften

#### Art. 49a Mehrwertausgleich

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

### Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> und einen Abgabesatz von 40 % anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

#### Festlegung BZO:

**Abgabesatz: 40%**

**Freifläche: 1'200 m<sup>2</sup>**

Fall 1: Parzelle > Freifläche

Fall 2: Parzelle < Freifläche



Fläche / Mehrwert pro m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 260'000.-	Fr. 0.-	Fr. 160'000.- (obwohl < Freifläche!)

## 2.5 Fondsreglement

### Einnahmen sind zweckgebunden

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

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

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

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen [Fondsreglements](#) gleichzeitig mit der BZO-Anpassung. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

## **3. AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION**

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

#### **Rechtliche Grundlage**

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

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

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

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

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

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

Mit der Rechtskraft des MAG seit Anfang 2021 besteht eine Lücke bezüglich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen. Dies hat für Bauwillige Planungsverzögerungen und Rechtsunsicherheiten zur Folge. Die Stadt wiederum müsste ohne Umsetzung auf kommunaler Stufe auf jegliche Art von städtebaulichen Verträgen und somit auf den Ausgleich von Mehrwerten verzichten.

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

#### **Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer**

Die Mehrwertabgabe hat Auswirkungen auf die Erträge der Grundstückgewinnsteuer. Diese wird auf dem Gewinn aus einem Grundstücksverkauf erhoben. Demgegenüber wird die kommunale Mehrwertabgabe dann erhoben, wenn ein Grundstück überbaut wird, nicht aber wenn es verkauft wird. Bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer erhöhen sich die Anlagekosten um die allenfalls geleistete Mehrwertabgabe. Entsprechend ist mit einem leichten Rückgang der entsprechenden Steuereinnahmen zu rechnen. Unter dem Strich sind aber die Ausfälle der Grundstückgewinnsteuer deutlich kleiner als die Einnahmen durch die Mehrwertabgabe.

#### **Erträge**

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig. Zudem sind derzeit noch keine konkreten Auf- oder Umzonungen bekannt.

### **3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer**

#### **Vorerst keine Auswirkungen**

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer.

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

## **4. VERFAHREN**

### **4.1 Beschleunigtes Verfahren**

#### **Informationsschreiben Kanton**

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

### **4.2 Öffentliche Auflage**

#### **Auflage von 60 Tagen**

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 26. November 2021 bis 25. Januar 2022. Während der Auflagefrist konnten sich alle Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

#### **Keine Einwendungen**

Gegen die Teilrevision sind keine Einwendungen eingegangen.

### **4.3 Kantonale Vorprüfung**

#### **Vorprüfung parallel zu öffentlicher Auflage**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

#### **Vorprüfungsbericht vom 9. Dezember 2021**

Im Vorprüfungsbericht vom 9. Dezember 2021 hält das Amt für Raumentwicklung fest, dass die vorliegende BZO-Teilrevision die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht umsetzt. Die Vorlage wird als genehmigungsfähig eingestuft.

### **4.4 Festsetzung**

#### **Festsetzung durch Parlament**

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch das Parlament.

### **4.5 Genehmigung – Inkrafttreten**

#### **Publikation des Inkrafttretens**

Die Teilrevision der BZO wird, nach Ablauf der Rekursfrist der kantonalen Genehmigung, mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.

## **ANHANG**

- Faktenblatt Gestaltungsplan Lakeside
- Faktenblatt Gestaltungsplan Metropol
- Faktenblatt Gestaltungsplan Spinnerei Floos
- Faktenblatt Gestaltungsplan Widum West
- Faktenblatt Gestaltungsplan Zil West
- Faktenblatt Gestaltungsplan Sonnweid

## Faktenblatt Gestaltungsplan Lakeside

### Zonenvorschriften und Grundmasse

Der private Gestaltungsplan Lakeside liegt in der Industriezone B (IB). Die Zonenvorschriften und Grundmasse finden sich in Art. 11 bis 14 BZO. Grundstücke innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen können unter bestimmten Voraussetzungen nach den in Art. 35 bis 39 BZO definierten Sonderbauvorschriften überbaut werden. Der Gestaltungsplan macht von diesen Sonderbauvorschriften Gebrauch.

### Vergleich Regelbauweise nach BZO mit Gestaltungsplan

	Regelbauweise nach BZO <i>(inkl. Sonderbauvorschriften)</i>	Gestaltungsplan
Baumassenziffer max.	5.0	5.0
Gebäudehöhe max.	14.0 m mit Attika 15.5 m ohne Attika	15.5 m
Gesamthöhe max.	19.0 m mit Attika 15.5 m ohne Attika	15.5 m
Grundabstand min.	5.0 m, gegenüber Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 8.0 m	> 5.0 m
Grenz- und Gebäudeabstände	<i>Vor Fassaden mit bewohnten Räumen Abstände gemäss Zone WG2.9 (Art. 39 BZO): 5.0 m kleiner, 8.0 m grosser Grundabstand</i>	Durch Baubereiche bestimmt, im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen
Bauweise	geschlossene und offene Bauweise zulässig; Gesamtlänge nicht beschränkt	offene Bauweise
Nutzweise	<i>nicht und mässig störende Betriebe aller Art, Wohnen, Hotels, Schulen, Ausbildungsstätten, Sportplätze, Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen</i>	Baubereiche A bis C und G: max. mässig störende Betriebe  Baubereiche D bis F: Wohnen und nicht störende Betriebe
Max. Wohnanteil	1.0 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1.0 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>

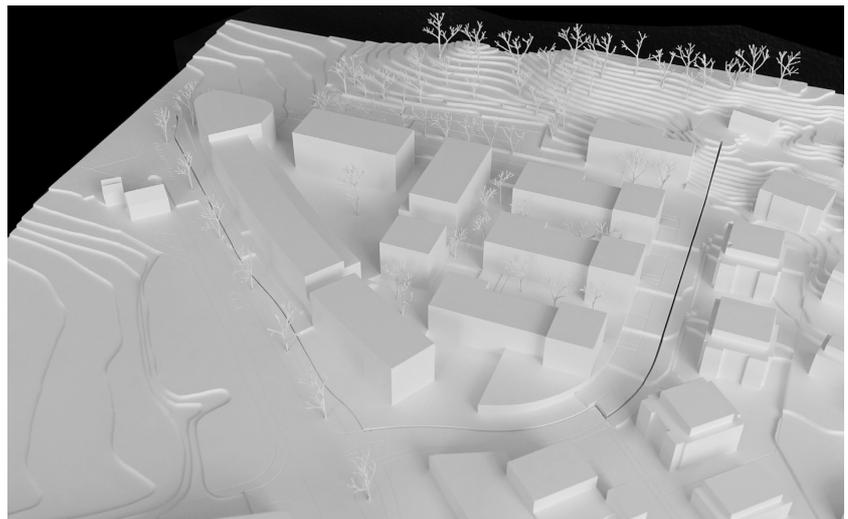
Situationsplan zum Gestaltungsplan  
 Lakeside

Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich
-  Baumreihe (schematische Darstellung)
-  Koordinatenpunkte Baubereiche
-  Baubereich Hauptbauten
-  Pflichtbaulinie
-  Bereich für städtebauliche Akzente
-  Begrünte Freiräume
-  Bestehende Baum- und Heckengruppe
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
-  Wendemöglichkeit
-  Bereich für oberirdische Autoabstellplätze (Lage schematisch)
-  Fusswegverbindung



Modellfoto



**Erhöhte Anforderungen gegenüber Regelbauweise**

Der Gestaltungsplan definiert diverse erhöhte qualitative Anforderungen gegenüber der Regelbauweise. So müssen Bauten, Anlagen und Umschwung im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Entlang der Pfäffikerstrasse muss eine Baumreihe gepflanzt werden. Zudem wird der Anteil fossiler Energieträger für Heizung und Warmwasser auf maximal 30 Prozent beschränkt und es gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Wärmedämmung.

**Fazit**

Der Gestaltungsplan entspricht den Bestimmungen der BZO, im Besonderen den Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen nach Art. 35 bis 39 BZO. Der realisierbare Wohnanteil wird durch diverse erhöhte Anforderungen mindestens teilweise kompensiert. Allfällige Mehrwerte für die Grundeigentümer sind daher – wenn überhaupt – nur marginal.

## Faktenblatt Gestaltungsplan Metropol

### Zonenvorschriften und Grundmasse

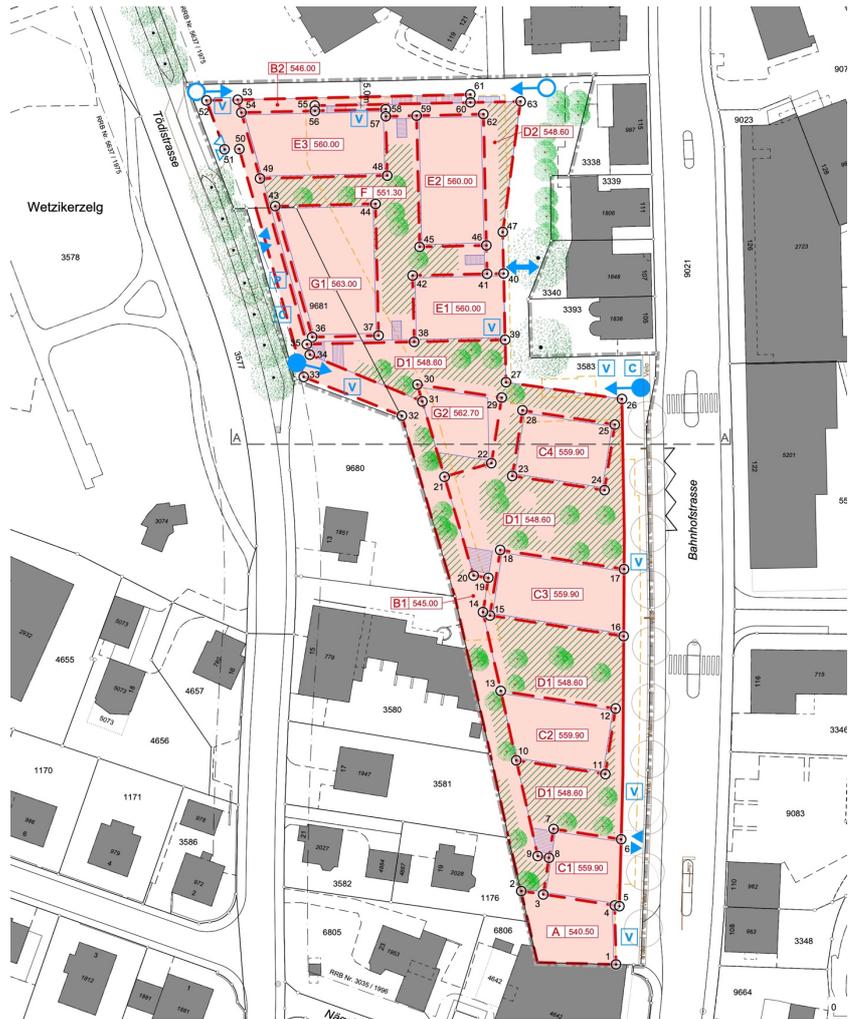
Der private Gestaltungsplan Metropol liegt in der Zentrumszone A (ZA). Die Zonenvorschriften und Grundmasse finden sich in Art. 15 bis 17 BZO. Der Gestaltungsplan Metropol erfüllt die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG und Art. 32 bis 33 BZO.

### Vergleich Regelbauweise nach BZO mit Gestaltungsplan

	Regelbauweise nach BZO (inkl. Arealüberbauungen)	Gestaltungsplan
Baumassenziffer max.	-	nicht ausgewiesen
Gebäudehöhe max.	17.5 mit Attika 21.5 m ohne Attika <i>26.0 m bei Arealüberbauungen, wenn lichte Höhe EG mind. 4.0 m</i>	bis zu 26.0 m (ohne Attika), wobei EG lichte Höhe von mind. 4.0 m aufweisen muss (Ziffer 5 Abs. 8 GP-Bestimmungen)
Gesamthöhe max.	24.5 m mit Attika 21.5 m ohne Attika	bis zu 26.0 m (ohne Attika), vgl. Gebäudehöhe max.
Grundabstand min.	5.0 m	Durch Baubereiche bestimmt, teilweise weniger als 5.0 m (Grenz- und Näherbaurechte)
Abstand gegenüber Nachbargrundstücken	5.0 m, <i>Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG alt (Art. 33 Abs. 7 BZO).</i>	5.0 m
Bauweise	geschlossene und offene Bauweise  Strassenabstand von 6.0 m, Bauen bis auf Strassengrenze unter gewissen Voraussetzungen erlaubt	geschlossene und offene Bauweise  Strassenabstand auf bis zu 5.0 m reduziert
Nutzweise	Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, höchstens mässig störende Betriebe  In EG, die bis auf Tiefe von 8.0 m an Bahnhofstrasse angrenzen und in anrechenbaren UG nur gewerbliche Nutzungen	Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, höchstens mässig störende Betriebe  In EG publikumsorientierte Nutzungen (mind. 80 %)

Situationsplan zum Gestaltungsplan  
 Metropol

Festsetzungsinhalte	
	Geltungsbereich
	Rückbau zulässig
	Baubereich mit Bezeichnung
	Mantellinie
	Zwingende Mantellinie
	Koordinatenpunkt
	Maximale Gesamthöhe in m ü. M.
	Spiel- und Ruhefläche (Abgrenzung schematisch)
	Bepflanzung (Bäume und/oder Sträucher) (Lage schematisch)
	Zu- und Wegfahrt Parkierung
	Anlieferung
	Anschluss Unterirdische Tiefgarage
	Öffentlicher Fussweg (barrierefrei gemäss Teilrichtplan Zentrum)
	Öffentlicher Fussweg
	Oberirdischer Parkplatz
	Veloabstellplatz
	Bereitstellungsplatz Abfallcontainer



**Erhöhte qualitative Anforderungen**

Der Gestaltungsplan definiert gegenüber der Regelbauweise diverse erhöhte Anforderungen. So müssen Bauten, Anlagen und Umschwung im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Weiter enthält der Gestaltungsplan spezifische Vorgaben im Bereich Umweltschutz: Begrünung der Dachflächen unter Ausschluss von Dachterrassen, Pflanzung zahlreicher Bäume und/oder Sträucher, standortgerechte und einheimische Bepflanzung, Einhaltung des Minergie-Standards, Forderung nach einem möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien für die Wärmezeugung. Zudem wird vorgeschrieben, dass die Parkierung lenkungswirksam bewirtschaftet werden muss.

**Fazit**

Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine Arealüberbauung, weshalb die Vorschriften nach Art. 32 und 33 BZO zur Anwendung kommen. Der Gestaltungsplan weicht nicht von diesen Bestimmungen ab und liegt somit innerhalb der Grundordnung der BZO. Die Mehrausnutzung infolge der vergrösserten Gebäudehöhen wird durch diverse, gegenüber der Regelbauweise erhöhte qualitative Anforderungen mindestens teilweise kompensiert. Allfällige Mehrwerte für die Grundeigentümer sind daher – wenn überhaupt – nur marginal.

## Faktenblatt Gestaltungsplan Spinnerei Floos

### Zonenvorschriften und Grundmasse

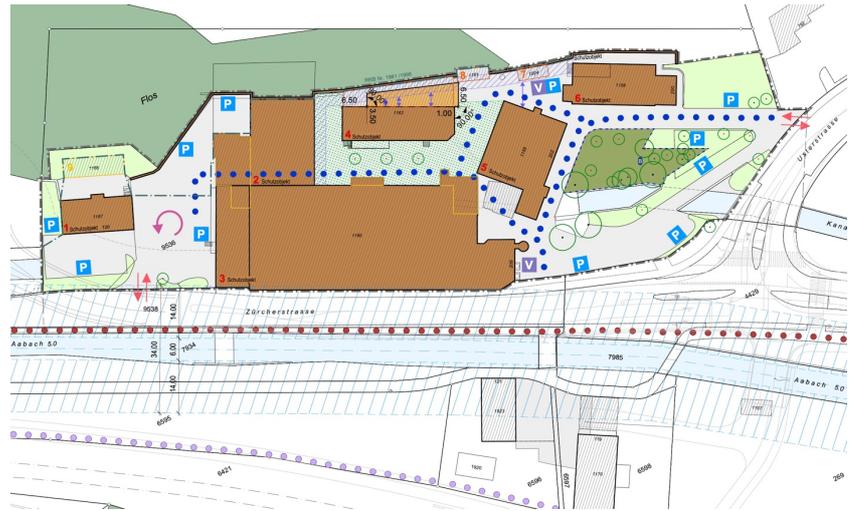
Der Gestaltungsplan Spinnerei Floos liegt in der Industriezone A (IA). Die Zonenvorschriften und Grundmasse finden sich in Art. 11 bis 14 BZO. Grundstücke innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen können unter bestimmten Voraussetzungen nach den in Art. 35 bis 39 BZO definierten Sonderbauvorschriften überbaut werden. Der Gestaltungsplan macht von diesen Sonderbauvorschriften Gebrauch.

### Vergleich Regelbauweise nach BZO mit Gestaltungsplan

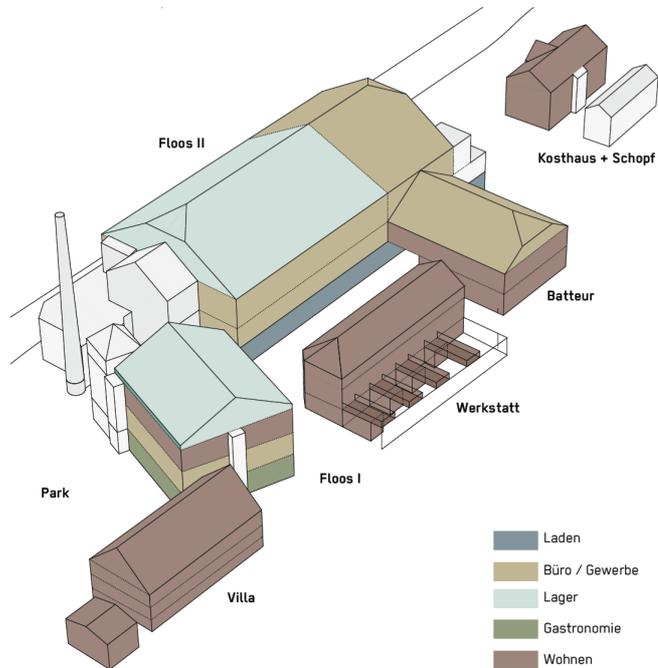
	Regelbauweise nach BZO <i>(inkl. Sonderbauvorschriften)</i>	Gestaltungsplan
Baumassenziffer max.	8.0	7.1
Gebäudehöhe max.	20.0 m mit Attika 22.0 m ohne Attika	Nicht definiert. Es werden, abgesehen von einem eingeschossigen Baubereich für Anbauten, keine Baubereiche für Neubauten ausgedehnt.
Gesamthöhe max.	25.0 m mit Attika 22.0 m ohne Attika	Siehe Ausführung zu Gebäudehöhe max.
Grundabstand min.	5.0 m	Durch Baubereiche respektive bestehende Schutzobjekte bestimmt.
Grenz- und Gebäudeabstände	<i>Vor Fassaden mit bewohnten Räumen Abstände gemäss Zone WG2.9 (Art. 39 BZO): 5.0 m kleiner, 8.0 m grosser Grundabstand</i>	Durch Baubereiche respektive bestehende Schutzobjekte bestimmt.
Nutzweise	<i>nicht und mässig störende Betriebe aller Art, Wohnen, Hotels, Schulen, Ausbildungsstätten, Sportplätze, Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen</i>	Wohnen, nicht und mässig störendes Gewerbe
Max. Wohnanteil	1.0 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	0.9 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>

Situationsplan zum Gestaltungsplan  
 Spinnerei Floos

Verbindliche Inhalte	BZO
Geltungsbereich	Ziff. 2
Baubereiche für Schutzobjekte	Ziff. 4.1 / 5.3
Abbruch zulässig und Abbruch zwingend	Ziff. 5.1 / 5.2
Bereich für Anbauten	Ziff. 5.6
Bereiche für private Aussenräume und Verbindungswege	Ziff. 5.7
Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 8.3
Begrünte Freiräume (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 8.4
Gestalteter Hofraum (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 8.6
Zusammenhängender Villengarten (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 8.7
Geschützte Brunnenanlage (Lage schematisch)	Ziff. 8.8
Zu- und Wegfahrten	Ziff. 9.1
Wendemöglichkeit	Ziff. 9.2
Interne Hauptachse für fussläufige Verbindung	Ziff. 9.3
Oberirdische Abstellplätze (MIV und Velo / Mofa)	Ziff. 10.2 / 10.4



Beabsichtigte Nutzweise



**Erhöhte qualitative Anforderungen**

Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen gilt die Vorgabe, dass diese so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG entsteht. Betreffend Umgebungsgestaltung besteht die Verpflichtung, ein wegweisendes landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept auszuarbeiten. Zudem gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Wärmedämmung und Nutzung erneuerbarer Energien (Nutzung der Abwärme der ARA).

**Fazit**

Der Gestaltungsplan Spinnerei Floos entspricht den Bestimmungen der BZO, im Besonderen den Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen nach Art. 35 bis 39 BZO. Der realisierbare Wohnanteil wird durch diverse erhöhte Anforderungen mindestens teilweise kompensiert. Allfällige Mehrwerte für die Grundeigentümer sind daher – wenn überhaupt – nur marginal.

## Faktenblatt Gestaltungsplan Widum West

### Zonenvorschriften und Grundmasse

Der private Gestaltungsplan Widum West liegt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.9 (WG2.9). Die Zonenvorschriften und Grundmasse finden sich in Art. 8 bis 10 BZO. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG und Art. 32 bis 33 BZO.

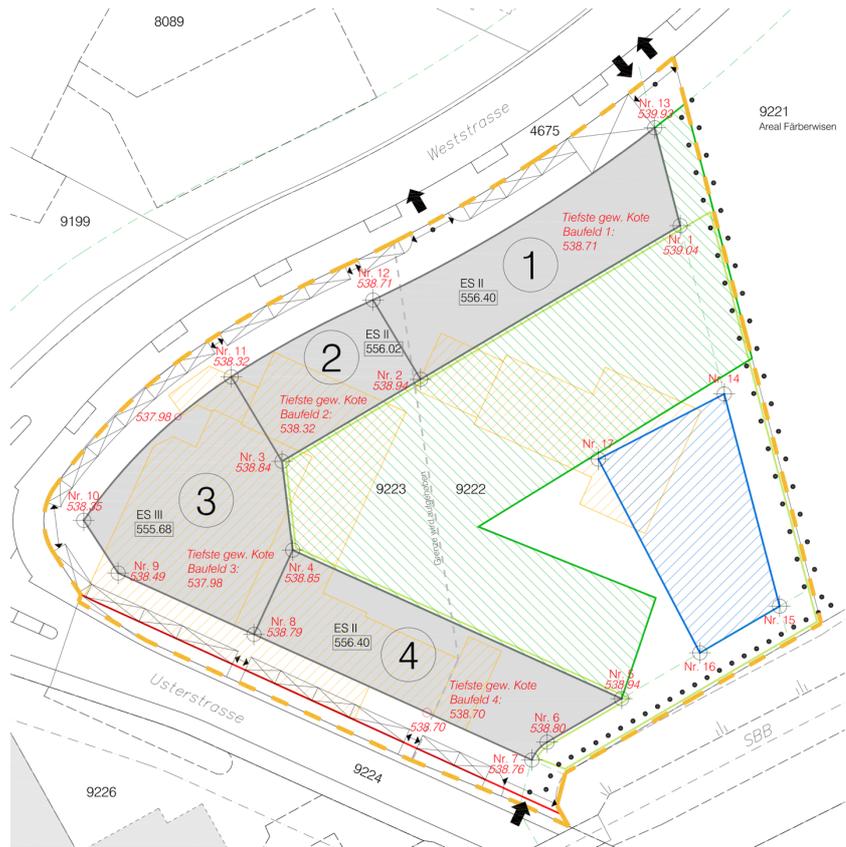
### Vergleich Regelbauweise nach BZO mit Gestaltungsplan

	Regelbauweise nach BZO <i>(inkl. Arealüberbauungen)</i>	Gestaltungsplan
Baumassenziffer max.	2.9 für Hauptgebäude 0.3 für Besondere Gebäude 0.2 Bonus für überhohe EG  <i>Bei Arealüberbauungen Erhöhung um 10 %, wenn Anforderungen gemäss Art. 33 Abs. 1 BZO erfüllt.</i>	Arealüberbauungs-Bonus von 10 % wird gewährt. Die Anforderungen gemäss Art. 33 Abs. 1 BZO werden erfüllt.
Gebäudehöhe max.	11.4 mit Attika 11.4 m ohne Attika  <i>14.4 m bei Arealüberbauungen</i>	17.7 m (ohne Attika)
Gesamthöhe max.	18.4 m mit Attika 14.7 m ohne Attika  <i>Bei Arealüberbauungen 21.4 m mit, 17.7 m ohne Attika</i>	17.7 m (ohne Attika)
Hochhausgebiete	Unter bestimmten Voraussetzungen sind Hochhäuser bis zu einer Höhe von 35.0 m zulässig (Art. 7 BZO)	siehe Gebäudehöhe max. / Gesamthöhe max.
Gebäudelänge max.	50.0 m 60.0 m bei geschlossener Bauweise  <i>Bei Arealüberbauungen nicht beschränkt.</i>	ca. 85 m
Grundabstand min.	5.0 m klein 8.0 m gross	5.0 m klein > 8.0 m gross
Bauweise	geschlossene und offene Bauweise	geschlossene und offene Bauweise
Nutzweise	Wohnen, nicht und mässig störendes Gewerbe	Wohnen, nicht und mässig störendes Gewerbe; im Baubereich 3 mind. 20 % Gewerbeanteil

Situationsplan zum Gestaltungsplan  
 Widum West

Festsetzungsinhalte (Bestimmungen, Ziffer)

-  Gestaltungsplanperimeter (Ziffer 2)
-  Baubereich für Neubauten (Ziffer 3)
-  Koordinaten Eckpunkte Baubereich (Ziffer 3)
-  maximale Gebäudehöhe in m.ü.M (Ziffer 3)
-  Bestehende Terrinkote (Ziffer 3)
-  Freiraum (Ziffer 5)
-  Baubereich für Tiefgarage (Ziffer 5)
-  Baubereich für Hofeinfahrten (Ziffer 5)
-  Empfindlichkeitsstufen gem. eidg. Lärmschutzverordnung (Ziffer 6)
-  Bereich für Aussen - PP, Veloabstellplätze (offen oder gedeckt) Entsorgungseinrichtungen (Ziffer 8)
-  Fahrtrichtung zu- und wegfahren (Ziffer 8)
-  Arealzugänge und -zufahrten (Ziffer 8)
-  Arealzugänge (Ziffer 8)
-  Arealdurchwegung (Ziffer 8)



**Erhöhte qualitative Anforderungen**

Der Gestaltungsplan definiert diverse erhöhte Anforderungen. So müssen Bauten, Anlagen und Umschwung im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Aus gestalterischen Gründen (ruhige Erscheinungsform) werden Attikageschosse ausgeschlossen. Der Freiraum muss eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen ökologisch wertvoll gestaltet sein. Es wird weiter eine neue öffentliche Fusswegverbindung entlang des Areals verlangt. Zudem wird der Anteil fossiler Energieträger für Heizung und Warmwasser auf maximal 50 Prozent beschränkt und es gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Wärmedämmung.

**Fazit**

Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine Arealüberbauung, weshalb die Vorschriften nach Art. 32 und 33 BZO zur Anwendung kommen. Der Gestaltungsplan weicht infolge des Ausschlusses von Attikageschossen lediglich bezüglich Gebäudehöhe marginal von den Bestimmungen der Arealüberbauung ab. Der Mehrausnützungsbonus von 10 Prozent wird durch diverse erhöhte qualitative Anforderungen mindestens teilweise kompensiert. Allfällige Mehrwerte für die Grundeigentümer sind daher – wenn überhaupt – nur marginal.

## Faktenblatt Gestaltungsplan Zil West

### Zonenvorschriften und Grundmasse

Der private Gestaltungsplan Zil West liegt in der Wohnzone 1.3 A (W1.3 A). Die Zonenvorschriften und Grundmasse finden sich in Art. 8 bis 10 BZO. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG und Art. 32 bis 33 BZO.

### Vergleich Regelbauweise nach BZO mit Gestaltungsplan

	Regelbauweise nach BZO (inkl. Arealüberbauungen)	Gestaltungsplan
Baumassenziffer max.	1.3 für Hauptgebäude 0.2 für Besondere Gebäude  <i>Bei Arealüberbauungen Erhöhung um 10 %, wenn Anforderungen gemäss Art. 33 Abs. 1 BZO erfüllt.</i>	Arealüberbauungs-Bonus von 10 % wird gewährt. Die Anforderungen gemäss Art. 33 Abs. 1 BZO werden erfüllt.
Gebäudehöhe max.	4.8 m mit Attika 7.5 m ohne Attika	4.8 m mit Attika 7.5 m ohne Attika
Gesamthöhe max.	9.8 mit Attika 7.5 m ohne Attika	9.8 m mit Attika 7.5 m ohne Attika
Gebäuelänge max.	25.0 m  <i>Bei Arealüberbauungen nicht beschränkt.</i>	durch Baubereiche bestimmt.
Grundabstand min.	5.0 m klein 8.0 m gross	5.0 m klein 8.0 m gross
Bauweise	geschlossene und offene Bauweise	geschlossene und offene Bauweise; es sind nur EFH und Reihen-EFH zulässig
Nutzweise	Wohnen, nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes	Wohnen, nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes

### Erhöhte qualitative Anforderungen

Der Gestaltungsplan definiert diverse erhöhte Anforderungen. So müssen Bauten, Anlagen und Umschwung im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Zur Vermeidung unerwünschter Immissionen in das angrenzende Schutzgebiet des Pfäffikersees ist im Rahmen des Baugesuchs ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Weiter wird eine naturnahe Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern verlangt. Zudem wird der Anteil fossiler Energieträger für Heizung und Warmwasser auf maximal 30 Prozent beschränkt und es gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Wärmedämmung.

Situationsplan zum Gestaltungsplan Zil West

Festsetzung	
	Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
	Bestandesbau (Ziff. 4.1)
	Baubereich mit Bezeichnung (Ziff. 4.2) und Hauptfrichtung (Ziff. 7.2)
	Anzahl Hauptgebäude (Ziff. 4.3)
	Sichtkorridor (Ziff. 4.6)
	Zu- und Wegfahrt (Ziff. 6.1)
	Interner Zufahrtsweg (Ziff. 6.2)
	Abfallsammelstelle (Ziff. 6.6)
	Grünstreifen (Ziff. 7.7)



Visualisierung Dachlandschaft (Blick Richtung Südosten) Richtprojekt Variante 1



Quelle: Konzeptwerk GmbH

**Fazit**

Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine Arealüberbauung, weshalb die Vorschriften nach Art. 32 und 33 BZO zur Anwendung kommen. Der Mehrausnutzungsbonus von 10 Prozent wird durch diverse erhöhte qualitative Anforderungen mindestens teilweise kompensiert. Allfällige Mehrwerte für die Grundeigentümer sind daher – wenn überhaupt – nur marginal.

## Faktenblatt Gestaltungsplan Sonnweid

### Zonenvorschriften

Der private Gestaltungsplan Sonnweid liegt in der Zone für öffentliche Bauten (OeB) und teilweise in der Landwirtschaftszone. Die oberirdischen Gebäude beschränken sich auf die Zone OeB. Die Zonen- und Massvorschriften finden sich in Art. 28 BZO.

### 3. Teilrevision 2017

Der erste Gestaltungsplan wurde 1999 eingereicht. Er wurde in den Jahren 2001 und 2006 revidiert, da die damals bestehenden Altbauten des Pflegeheims den Ansprüchen an eine zeitgemässe Betreuung jeweils nicht mehr gewährleisten konnten. Mit der 3. Teilrevision, welche 2017 genehmigt wurde, wurden die Rahmenbedingungen geschaffen, die eine zeitgemässe Betreuung der Heimbewohner sicherstellt. Zudem beinhaltete sie die Erweiterung der Tiefgarage. Die Änderungen beschränken sich auf die Zone OeB.

### Vergleich Regelbauweise nach BZO mit Gestaltungsplan

	Regelbauweise nach BZO	Gestaltungsplan
Baumassenziffer max.	-	nicht ausgewiesen
Gebäudehöhe max.	Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften (max. 25 m). Die reduzierte Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien gilt nicht (vgl. Art. 45 BZO).	Bis zu 18 m
Gesamthöhe max.	siehe Ausführung zu Gebäudehöhe max.	Bis zu 18 m
Grundabstand min.	Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone (5.0 m in W1.6).	Der Grenzabstand von 5.0 m wird gegenüber der Zone W1.6 eingehalten.
Nutzweise	Grundstücke, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (§ 60 PBG).	Es sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb des Pflegeheims dienen.

### Fazit

Der Gestaltungsplan Sonnweid entspricht der Regelbauweise. Mit dem Gestaltungsplan sind daher für die Grundeigentümer keine Mehrwerte entstanden.