

Protokollauszug Gemeinderat

3. Sitzung vom Donnerstag, 27. Februar 2025

27.03.03	Kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Ergänzungspläne, Erschliessungsplan, Verordnungen)
2025/21	Abteilung Bau + Planung / Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO 2024/25) / Verabschiedung zur öffentlichen Auflage / Mitwirkung und Vorprüfung / Genehmigung Zusatzkredit

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan sind allgemeinverbindlich und enthalten Vorschriften für die Überbauung des Siedlungsgebietes in der Bauzone der Gemeinde Uetikon am See. Die Grundlage hierzu bildet das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich. Die heutige BZO der Gemeinde Uetikon am See wurde 1994 in Kraft gesetzt. Seit dieser Zeit wurden verschiedene Teilrevisionen im Sinne der vom Souverän gewünschten Ortsentwicklung durchgeführt. Am 2. November 2023 hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2023/103 die Baukommission – unter der Führung des Ressortvorstehers Bau – mit der Überarbeitung der BZO beauftragt. Hierzu wurde für die externe Unterstützung ein Kredit von CHF 95'000.00 zulasten des Investitionskontos INV00182 (Nr. 7900.5290.00 [Revision BZO]), bewilligt. Der Auftrag orientiert sich am Pflichtenheft vom 13. September 2023, welches im Wesentlichen folgende Themen beinhaltet:

- a. Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- b. Umsetzung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
- c. technische Anpassungen Zonenplan
- d. Umsetzungsvorschläge zur *Umzonung Bahnhofareal (Schaffung Planungsrecht) / Gestaltungsplan Bergheim / Weiterentwicklung der Kernzone 2 / Einzelinitiative Heilig*

Die Verfahrensbegleitung wurde im besagten Beschluss zeitgleich an das Büro Planar AG für Raumentwicklung vergeben. Das Büro wurde beauftragt, die erforderlichen Unterlagen in enger Begleitung der Baukommission zu erarbeiten. Diese massgeblichen Unterlagen datieren vom 13. Februar 2025 und liegen dem Gemeinderat nun zur Verabschiedung, die Freigabe für die Vorprüfung und die öffentliche Anhörung (welche die Mitwirkung der Bevölkerung bezweckt) vor.

Das Wichtigste in Kürze

a. IVHB

Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe, der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser Begriffe. Die Gemeinden müssen diese Baubegriffe übernehmen und die Begriffe und Messweisen (z.B. in Bezug auf die neue Messweise zur Fassadenhöhe) anpassen und gewisse Entscheide für die konkrete Umsetzung (z.B. in Bezug auf die Grünflächenziffer) fällen. Folgende Baubegriffe werden mit der Teilrevision neu eingeführt:

- Massgebendes Terrain (z.B. anrechenbare Grundstücksfläche)
- Gebäude
- Gebäudeteile
- Längenbegriffe
- Höhenbegriffe (z.B. Fassadenhöhe)
- Geschosse
- Abstände

- Nutzungsziffern (z.B. Grünflächenziffer)

b. MAG

Die Gemeinden können in der BZO für Um- und Aufzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe, so kann sie eine Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m² festlegen. Grundstücke unter dieser Freifläche sind unter dem Vorbehalt, dass der Mehrwert grösser als CHF 250'000.00 ist, von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit. Die BZO müsste entsprechend mit den für die Umsetzung des MAG und der zugehörigen Verordnung (MAV) erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden. In der logischen Konsequenz werden neue und, im Falle einer Einführung der Mehrwertabgabe, weitergehende Verwaltungsaufgaben anfallen.

Weil in der Gemeinde Uetikon am See kein Bedarf an Auf- oder Umzonungen bestehen – die Grundlagen hierzu müssten mit einem partizipativen Dorfentwicklungsprozess einhergehen –, wird der Abgabeverzicht mit folgenden Argumenten der Baukommission vorgeschlagen:

- bewährte Grundstückgewinnsteuer → nicht konkurrenzieren
- Erträge zweckgebunden (Fonds) → Vorstellungen gehen auseinander / Giesskannenprinzip vorbeugen
- Erheblicher Aufwand Gemeinde → Verwaltungsaufwand meiden
- Individuelle Abgabe-Schätzungen → Rechtssicherheit bewahren / Prozessrisiken minimieren

c. Zonenplan

Gemäss aktuellem Stand sind im Zonenplan auch kleinere Zonenzuteilungen von "nicht zonierte Flächen" (NZ) vorzunehmen. So wird die Gemeinde gemäss Verfügung der Baudirektion (ARE 21-0924) vom 12. Januar 2022 eingeladen, den kommunalen Zonenplan auf die Waldgrenzen abzustimmen und nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen resp. die Waldabstandslinien zu überprüfen. Die Baukommission hat bezüglich dem Zonenplan noch weitere Ungereimtheiten zur Verbesserung resp. Korrektur diskutiert.

Ergebnis (Zonenplan "aufräumen"):

- Gestaltungsplanpflicht Birchweid aufheben (weil umgesetzt)
- Umzonung in Kernzone K2 mit Festlegung von Mantellinien (Schaffung des Planungsrechts Bahnhof)
- Zuteilung von Empfindlichkeitsstufen (Lücken schliessen)
- Darstellung der Waldabstandslinien (Lücken schliessen)
- Aufhebung der Gewässerabstandslinien (weil durch Gewässerraum ersetzt)

d. Umsetzungsvorschläge

zur Umzonung Bahnhofareal

Die Umzonung des Bahnhofareals Uetikon am See steht in kausalem Zusammenhang mit der Erschliessung der Kantonsschule und des Seeuferparks (Chance Uetikon). Im Sinne der Testplanung soll als weiteres Gebäude in der Verlängerung der Alten Landstrasse ein neues Haus am Bahnhofplatz erstellt werden. Dieses schafft einen räumlichen Versatz im Strassenraum und wird somit zum markanten Kopfbau am Bahnhofplatz. Die Vorgabe hat der Gemeinderat am 20. Juni 2024 mit Beschluss Nr. 2024/56 gefasst (Genehmigung der Planungsvereinbarung mit SBB AG und der Gemeinde Männedorf).

Ergebnis (Schaffung des Planungsrechts):

- Umzonung in Kernzone K2 mit Festlegung von Mantellinien (Anpassung Zonenplan)
- Baumasse: $250 \times 13.5 \text{ m} = 3'380 \text{ m}^3$
- Gebäudehöhe: $10 \text{ m} + 3.5 \text{ m}$
- Firstrichtung: keine

zum Gestaltungsplan Bergheim

Das Grundstück Kat.-Nr. 5028 ($10'787 \text{ m}^2$) der Clenia Bergheim lag bei Erstellung des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans Bergheim, wie auch heute noch, in der Wohnzone W1.3 mit einer zulässigen BMZ von $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Auf der Grundlage der damals rechtsgültigen BZO konnte ein Arealüberbauungsbonus von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ angerechnet werden, woraus eine max. BMZ von $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ resultierte. Die entsprechende Bestimmung ist mittlerweile, d.h. seit 2014, nicht mehr in der BZO enthalten. Die besagten Gestaltungsplanvorschriften legen keine max. BMZ fest bzw. verweisen auf das ergänzende Recht, Ziff. 3, Allgemeines, Abs. 3 ("Vorbehalten bleibt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See, ..."). Die bestehende Überbauung nützt die max. zulässige BMZ von $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fast vollständig aus.

Ergebnis (im Sinne des Bestandes):

- Nutzungserhöhungen sind im laufenden Teilrevisionsverfahren der Bau- und Zonenordnung 2024 nicht vorgesehen. Die Bestandesbauten (Baumassenziffer von $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sollen aber mit der Teilrevision legitimiert werden. Dies ist im Sinne des Gemeinderates gemäss Beschluss Nr. 2024/124 vom 5. Dezember 2024.

zur Weiterentwicklung der Kernzone 2

Im Fall Kunz geht es um einen bestehenden Gewerbebau, Grundstück Kat.-Nr. 1410 ($1'062 \text{ m}^2$), in der Kernzone 2. Diese Zone umfasst die übrigen Teile der Kernbebauung, wobei Um-, Ersatz- und Neubauten zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzone beitragen sollen (Abs. 2 von Art. 4 BZO). Nicht oder ungenügend geregelt wird in der Vorschrift (oder im Kernzonenplan) allerdings, auf welchen Grundstücken Neubauten zulässig sein sollen, resp. wann der Ersatzbau (und damit die Wesensgleichheit) zwingend erforderlich bzw. erfüllt sein muss.

Ergebnis (neuer Zweckartikel Art. 4 Abs. 3 Abweichungen und Fachgutachten):

"Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Die Baubehörde holt ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson als Grundlage für die Beurteilung ein."

zur Einzelinitiative Heilig

Die Ersatzvornahme im Fall Hannes Strebel hat zur Initiative von Reto Heilig geführt. Ziel der Initiative ist es, eine Revision der BZO zu erwirken. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13. Juli 2023 wurde die besagte Initiative für gültig erklärt. Gemäss dem Initiativbegehren sollen folgende Artikel der BZO ergänzt werden.

Ergebnis (im Sinne einer moderaten Öffnung der Regelung):

- Art. 11 Abs. 4 Gestaltungsvorschriften der Fassaden für die Kernzone K1 wird nicht angepasst.
- Art. 11 bzw. 12 Gestaltungsvorschriften der Dachflächenfenster für die Kernzonen K1 bzw. K2 wird moderat angepasst. Vorschlag zur max. Lichtfläche (m^2) bzw. Anzahl (% der Dachfläche);
 - K1: 0.25 m^2 (bisher) $\rightarrow 0.3 \text{ m}^2$ (neu) bzw. ca. 1 % (bisher) $\rightarrow$ max. 2 % (neu)
 - K2: 0.45 m^2 (bisher) $\rightarrow 0.5 \text{ m}^2$ (neu) bzw. ca. 1 % (bisher) $\rightarrow$ max. 2 % (neu)

Erwägungen

Zuständigkeit

Gemäss der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 14. Juli 2022 steht der Ressortvorsteher Bau für die Ortsplanung (bzw. Nutzungsplanung) in der Verantwortung. Unter der Leitung des Ressortvorstehers hat die Baukommission in rund zehn Arbeitssitzungen einen Vorschlag zur Teilrevision der Nutzungsplanung (bzw. Bau- und Zonenordnung) erarbeitet. Einzelheiten können den massgeblichen Unterlagen entnommen werden.

Verabschiedung bzw. Freigabe

Der Gemeinderat hat die Teilrevisionsvorlage – vorbehältlich der Zustimmung zu den massgeblichen Unterlagen – zuhanden der öffentlichen Auflage freizugeben. Durch Inserate im Blickpunt, Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Uetikon soll die Öffentlichkeit über die öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage orientiert werden. Die massgeblichen Unterlagen sind während 60 Tagen nach der Bekanntmachung öffentlich aufzulegen. Die Mitwirkung der Bevölkerung und weiterer interessierter Kreise wird durch das gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 PBG sichergestellt. Zudem soll eine (freiwillige) Informationsveranstaltung (über die wichtigsten Inhalte der Teilrevisionsvorlage durch die Vertreter der Baukommission erfolgen. Innert der Auflagefrist kann sich gemäss § 7 Abs. 2 PBG jedermann zum Planinhalt äussern. Nach der Bereinigung setzt die Gemeindeversammlung die Teilrevision der Nutzungsplanung fest und der Kanton (ARE) genehmigt diese im Anschluss.

Weiteres Vorgehen

- 21.03.2025 öffentliche Auflage (während 60 Tagen)
- 31.03.2025 Informationsveranstaltung
- 19.05.2025 Abgabe der Einwendungen
- 31.07.2025 Abgabe Bericht "Ergebnis der Vorprüfung, öffentlichen Auflage und Anhörung" zuhanden der Baukommission (Antrag Gemeinderat)
- 21.08.2025 Verabschiedung Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- 08.12.2025 Festsetzung Gemeindeversammlung
- im Anschl. Genehmigung Baudirektion (Dauer ca. drei Monate, d.h. Ende März 2026)

Zusatzkredit

Die Ausgaben für die externe Projektbegleitung liegen in der Zwischenzeit bei rund CHF 100'000.00 (Kredit CHF 95'000.00). Der Mehraufwand (bereits ausgegeben) bis zur Planaufgabe beläuft sich auf rund CHF 40'000.00 (inkl. MwSt.). Einzelheiten können dem Beiblatt zur Kostenkontrolle vom 13. Februar 2025 entnommen werden. Im Budget 2025 und im Finanzplan ist der Mehraufwand des Geschäfts (noch) nicht berücksichtigt. D.h., im vorliegenden Fall reicht der vorhandene Verpflichtungskredit nicht aus. Folglich ist ein Zusatzkredit einzuholen, weil sich die besagte Mehrausgabe als neue Ausgabe erweist. Gemäss der Art. 29 Abs. 1, Ziff. 3. Gemeindeordnung (GO) vom 26. September 2021 liegt die Kompetenz beim Gemeinderat bei CHF 400'000.00 (max. CHF 900'000.00/Jahr). Der guten Ordnung halber und im Sinne der Transparenz werden Entscheide ausserhalb des Budgets der Rechnungsprüfungskommission (RPK) zur Einsichtnahme beigebracht.

Beschluss

1. Der Entwurf zur Teilrevision der Nutzungsplanung wird im Sinne der Erwägungen zustimmend zur Kenntnis genommen und die massgeblichen Unterlagen für die öffentliche Auflage, die Anhörung bei den massgebenden nebengeordneten Planungsträgern und für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.

- 1.1. Die Abteilung Bau + Planung wird beauftragt, Dispositiv 1. dieses Beschlusses in den amtlichen Publikationsorganen (Blickpunkt und Amtsblatt unter der Rubrik *Raumplanung*, Unterrubrik *Nutzungsplanung*) am Freitag, 21. März 2025 wie folgt zu publizieren und das Planungsgeschäft unter den kantonalen Plattformen "katasterprozesse.zh.ch" (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen [ÖREB]) und "mwa.ktzh.ch" (Mehrwertausgleich [MWA]) entsprechend zu erfassen.

- 1.2. Publikationstext (*kursiv*):

"Titel: Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, öffentliche Auflage

Betrifft: 8707 Uetikon am See

Angaben zur Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung: Der Gemeinderat Uetikon am See hat am 27. Februar 2025 beschlossen.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus:

- *Zonenplan Änderungsplan 1:5'000*
- *Anpassung Bau- und Zonenordnung (synoptisch)*
- *Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Forbüel 1:500*
- *Änderung Kernzonenplan Langenbaum und Kirche 1:1'000*
- *Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV*

wird gemäss § 7 PBG zu Händen der öffentlichen Auflage sowie der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger verabschiedet.

- *Beschluss- / Verfügungsnummer: [Nummer des GRB einfügen]*
- *Beschluss- / Verfügungsdatum: 27.02.2025*

Angaben zur Auflage: Die Akten liegen ab 21. März bis zum 19. Mai 2025 während 60 Tagen im Gemeindehaus Uetikon am See, Planauflagezimmer (1. Stock) während der ordentlichen Schalteröffnungszeiten öffentlich zur Einsicht auf. Zudem können die Akten in demselben Zeitraum auf der Homepage www.uetikonamsee.ch eingesehen werden. Für die interessierte Bevölkerung findet am 31. März 2025 eine Informationsveranstaltung statt.

Ergänzende rechtliche Hinweise: Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann jedermann Einwendungen gegen die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung erheben. Die Einwendungen sind in schriftlicher Form an die Baukommission zu richten. Sie haben zumindest einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Über nicht berücksichtigte Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

- *Frist: 60 Tage*
- *Ablauf der Frist: 19.05.2025*
- *Kontaktstelle: Gemeinderat Uetikon am See, Baukommission, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See"*

- 1.3. Bezugnehmend auf § 7 Abs. 1 und 2 PBG werden die hier massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger eingeladen, im Sinne einer Anhörung bis 19. Mai 2025 Stellung zu nehmen.

- 1.4. Die Baudirektion des Kantons Zürich wird zur Vorprüfung eingeladen.

2. Die Abteilung Zentrale Dienste wird beauftragt, die massgeblichen Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde für die Öffentlichkeit spätestens ab dem 21. März 2025 bereitzustellen.
3. Im Sinne der Erwägungen wird, in Abweichung zum bereits genehmigten Planungskredits, für die zusätzlich ausgewiesenen Kosten ein Zusatzkredit in der Höhe von CHF 40'000.00 (inkl. MwSt.) wie folgt genehmigt:
 - 3.1. Es handelt sich um eine neue Ausgabe.
 - 3.2. Die Verbuchung erfolgt in der Investitionsrechnung zulasten des Kontos INV00182 (Nr. 7900.5290.00 [Revision BZO]).
 - 3.3. Die Kosten sind im Budget und im Finanzplan nicht enthalten. Der gesamte Betrag wird als Zusatzkredit zum Budget 2025 bewilligt und in der Liste "Zusatzkredite" der Abteilung Finanzen + Steuern erfasst.
4. Die Baukommission wird ermächtigt, die Informationsveranstaltung durchzuführen und allfällige Korrekturen im Nachgang zur öffentlichen Auflage / Anhörung vorzunehmen bzw. zuhanden des Gemeinderates aufzuarbeiten. Hierauf erfolgt die Fortsetzung des formellen Verfahrens.

Mitteilung an:

- RPK (per E-Mail)
- Baukommission (per E-Mail)
- Abteilung Bau + Planung (per E-Mail)
- Abteilung Zentrale Dienste (per E-Mail)
- Abteilung Finanzen + Steuern, Rechnungswesen (per E-Mail)
- Gemeindekanzlei, Archiv

Mitteilung mit separatem Schreiben bzw. Zustellung der Abteilung Bau + Planung an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Gebietsbetreuung Süd, Postfach, 8090 Zürich (elektronisch via KatasterprozesseZH)
- Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP), Sekretariat ZPP, Postfach, 8712 Stäfa (per E-Mail)
- Gemeinderäte der Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg (per E-Mail)

Gemeinderat Uetikon am See



Urs Mettler
Gemeindepräsident



Reto Linder
Gemeindeschreiber