



# Herzlich willkommen

Informationsveranstaltung vom 31.03.2025: Teilrevision BZO

- **Begrüssung**

Urs Mettler, Gemeindepräsident

- **Einführung & Aufgabenstellung**

Hansruedi Bosshard, Ressortvorsteher Bau

- **Wichtigste Inhalte der BZO-Teilrevision**

Hansruedi Zimmerli & Jürg Kurath, Mitglieder der Baukommission

- **Fazit & Nächste Schritte**

Hansruedi Bosshard, Ressortvorsteher Bau

- **Fazit & Fragen**

## Ausganglage

Bau- und Zonenordnung (BZO) von **1994** mit dem Anspruch "Verdichtung nach innen" (d.h. Einführung der Baumasse vormals Ausnützungsziffer). Es folgten folgende Teilrevisionen:

- 2013 Umsetzung Richtplan (2010)
- 2016 Einzonung zum Bau der provisorischen Kantonsschule
- 2017 Gestaltungsplan Birchweid
- 2021 Umsetzung Masterplans Chance Uetikon (CU-Areal am See)

Die "Harmonisierung" des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bewirkt die zwingende Anpassung der BZO(aller Gemeinden im Kanton Zürich) bis spätestens 2025 resp. **2028** (Verlängerung gemäss Regierungsratsbeschluss, welcher im Kantonsrat noch hängig ist).

## Um was geht es?

Die **Bau- und Zonenordnung** (BZO) regelt die Nutzung und Bebauung von Grundstücken innerhalb der Bauzone der Gemeinde Uetikon am See. Sie teilt das Gebiet innerhalb der Bauzone in verschiedene Zonen ein und legt spezifische Bauvorschriften sowie Nutzungsmöglichkeiten fest.

Die BZO setzt sich zusammen aus:

- Vorschriften
- Zonenplan (inkl. Ergänzungspläne)

**Ziel:** Sicherstellung einer geordneten, nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.



## Bau- und Zonenordnung Gemeinde Uetikon am See

### E Wohnzonen

#### Art. 14 Grundmasse

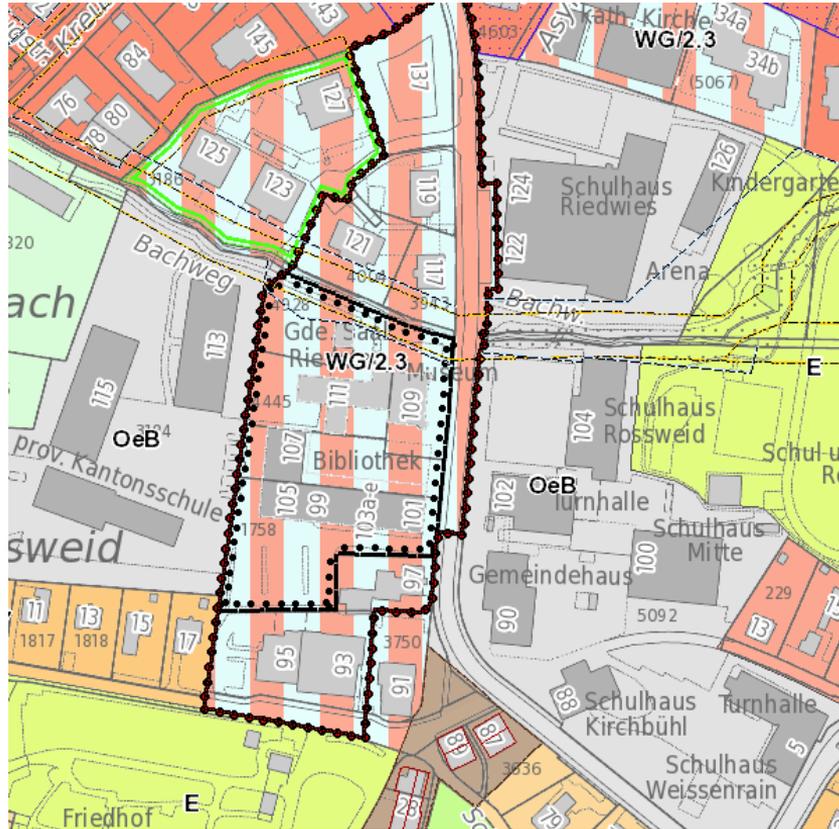
- <sup>1</sup> Sofern nicht die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 42 Abs. 1 beansprucht werden, gelten in den Wohnzonen folgende Grundmasse:

Zone	W/1.1	W/1.3	W/1.7	W/2.3	W/2.7	WG/2.3	WG/2.7
Baumassenziffer Hauptgebäude (max.) m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Regelfall gemäss Art. 14 Abs. 2	1.1	1.3	1.7	2.3	2.7	2.3	2.7
	---	---	1.9	2.5	2.9	2.5	2.9
Baumassenziffer besondere Gebäude (max.) m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
Regelfall gemäss Art. 14 Abs. 2	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	---	---	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhe (max.) m	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Firsthöhe (max.) m	5.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
Kleiner Grundabstand (min.) m	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Grosser Grundabstand (min.) m	10.0	8.0	8.0	9.0	9.0	9.0	9.0
Gebäuelänge (max.) m	30.0	30.0	30.0	40.0	50.0		50.0

- <sup>2</sup> In den Wohnzonen W/1.7, W/2.3, W/2.7, WG/2.3 und WG/2.7 darf die Baumassenziffer für besondere Gebäude bis zum Höchstmass von 0.4 m auf die Baumassenziffer für Hauptgebäude umgelagert werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne Besucherparkplätze – unterirdisch oder in Nebengebäuden erstellt werden.
- <sup>3</sup> Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf nach unten hin abgeschossen ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe fruchtbar.

#### Art. 15 Geländeveränderungen

- <sup>1</sup> In allen Wohnzonen ist die Abtragung von Erdgeschoss nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Derartige Abtragungen dürfen höchstens die Hälfte des ursprünglichen Volumens betreffen, wobei Abtragungen bis 0.3 m Höhe nicht angerechnet sind.
- <sup>2</sup> In den Wohnzonen W/1.1 und W/1.3 dürfen Abtragungen nur so weit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m sichtbar wird.
- <sup>3</sup> Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauszugänge sowie Einbauten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.



Metadaten

Legende

Uetikon am See ZH ÖREB-Kataster

## Nutzungsplanung

-  Zonen projiziert
-  Kernzone 1 (K1)
-  Kernzone 2 (K2)
-  Quartiererhaltungszone (Q)
-  Wohnzone 1.1 (W/1.1)
-  Wohnzone 1.3 (W/1.3)
-  Wohnzone 1.7 (W/1.7)
-  Wohnzone 2.3 (W/2.3)
-  Wohnzone 2.7 (W/2.7)
-  Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.3 (WG/2.3)
-  Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.7 (WG/2.7)
-  Zentrumzone Chance Uetikon (Z)
-  Gewerbezone (G)
-  Industriezone (I)
-  Zone für öffentliche Bauten (OeB)
-  Erholungszone (E)

[www.uetikonamsee.ch](http://www.uetikonamsee.ch)  
Geografische Informationssysteme / Ortsplan GIS

## **Ziel der Baukommission:**

- Leicht verständliches und schlankes Regelwerk.
- Keine weitere Einschränkung des Grundrechts / symbolische Gesetzgebung / Überregulierung.
- Im Vordergrund steht die (notwendige) technische Umsetzung.

## **Ziel der heutigen Informationsveranstaltung:**

- Sie kennen die wichtigsten Anpassungen der BZO-Teilrevision und deren Auswirkungen.

## Was machen wir und warum?

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1. Umsetzung IVHB*                       | → | Vorgabe Kanton                           |
| 2. Umsetzung MAG**                       | → | Vorgabe Kanton                           |
| 3. Schaffung Planungsrecht Bahnhofsareal | → | Vorgabe Gemeinderat                      |
| 4. Privater Gestaltungsplan Bergheim     | → | Vorgabe Baukommission                    |
| 5. Anpassung Kernzonenvorschriften       | → | Vorgabe Initiative (Dachflächenfenster)  |
| 6. Anpassung Kernzonenvorschriften       | → | Vorgabe Baukommission (best. Gewerbebau) |
| 7. Festlegung Aussichtsschutzpunkt       | → | Vorgabe Baukommission                    |
| 8. Punktuelle Überprüfung Zonenplan      | → | Vorgabe Kanton und Baukommission         |
| 9. Kürzung & Vereinfachung               | → | Ziel Baukommission                       |



\* *Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe*

\*\* *Mehrwertausgleichsgesetz*

## Was machen wir nicht?



- Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich einheitliche **Baubegriffe und Messweisen** (IVHB) eingeführt.

**Ziel:** Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) wird vereinfacht.

- Die Gemeinden müssen **zwingend**:
  - diese Baubegriffe übernehmen,
  - die Begriffe und Messweisen anpassen und
  - gewisse Entscheide für die konkrete Umsetzung fällen.

## Neue Baubegriffe:

Insbesondere:

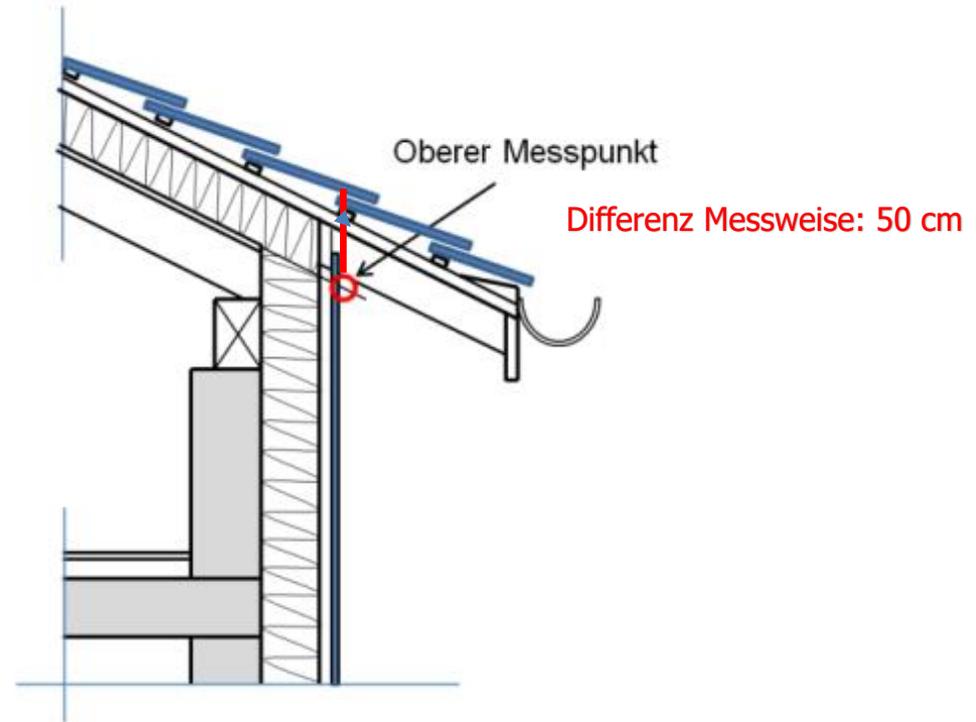
- Höhenbegriffe → **Fassadenhöhe**
- Terrain → **anrechenbare Grundstücksfläche**
- Nutzungsziffern → **Grünflächenziffer**

... und im weiteren:

- Gebäude
- Gebäudeteile
- Längenbegriffe
- Geschosse
- Abstände

**Fassadenhöhe** (§ 278 PBG) ersetzt die "alte" Gebäudehöhe

- Die Gebäude können aufgrund der **neuen Messweise**, je nach Dicke der Isolation und Dachhaut, um bis zu 50 cm, höher werden.
- Im Sinne des Nachbarschaftsschutzes, werden die traufseitigen **Fassadenhöhen** gegenüber dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe um **50 cm** reduziert.
- Die Reduktion soll runde Zahlen ergeben.



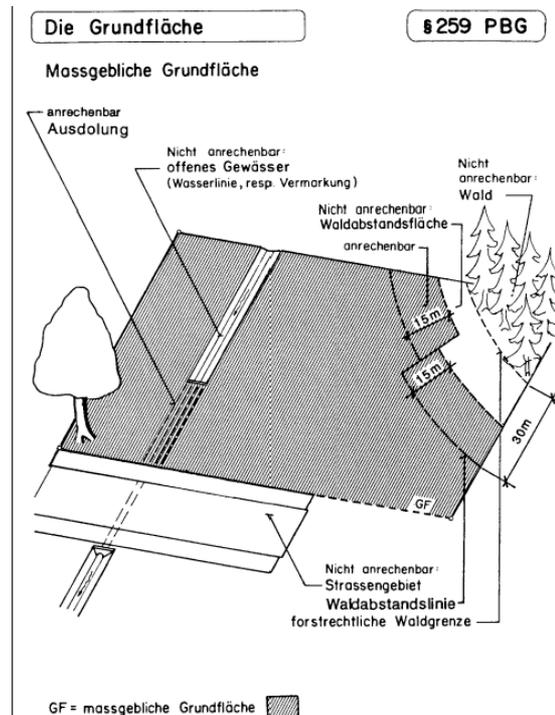
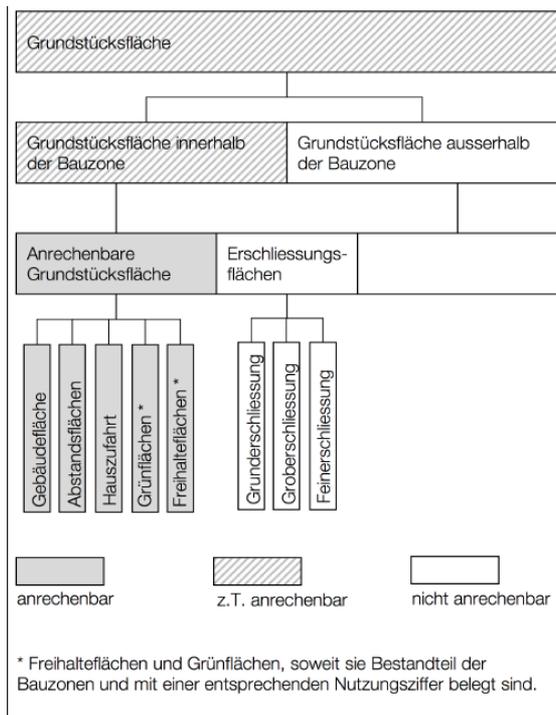
Waldabstandsflächen wurden jeweils bei der Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche nur teilweise berücksichtigt.

Neu können die bis heute nicht berücksichtigten Flächen zur Baumasse zugerechnet werden.

**Anrechenbare Grundstücksfläche** = Die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen (§ 259 PBG).

## → Einfluss auf Baumassenziffer:

Bei Grundstücken am Waldrand oder Grundstücken entlang von Gewässern kann sich aufgrund der grösseren anrechenbaren Grundstücksfläche die zulässige Ausnützung erhöhen.



(Bildquelle: Werkbuch Harmonisierung, SKW)

§ 257 Abs. 2 PBG (neu):

*"als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen."*

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

- Grünflächenziffer Neu ist das Umgelände der Gebäude in "angemessenem Umfang" als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- Die Frage ist, wie hoch die Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche sein soll?

## Vorschlag Quantität (Art. 14 BZO neu):

- Zone für öffentliche Bauten: min. 10 %  
→ Insbesondere soll der Werkhof nicht eingeschränkt werden
- Wohnzone: min. 30%  
→ Erleichterung des Vollzugs, klare Bedingungen, 30% wurde punktuell überprüft und wird als grundsätzlich zweck- und verhältnismässig (anwendbar) erachtet
- Industrie- und Gewerbezone: min. 10%  
→ Früher Freiflächenziffer

## Vorschlag Qualität (Art. 37 Abs. 3 BZO neu):

- Vermeidung Schottergärten → *"Als Grünflächen gelten Flächen, die **mehrheitlich bepflanzt** sind oder einen **Spontanbewuchs** ermöglichen."*

# Inhalt (1) IVHB – Begriffe (Übersicht)

## Vorschlag:

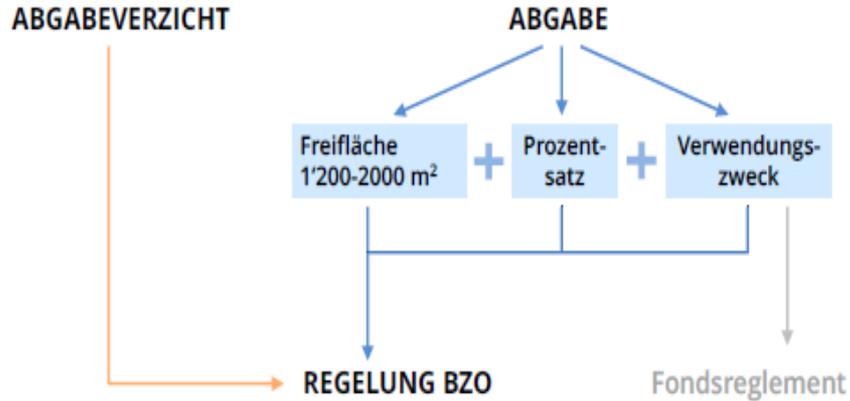
Zone	W/1.1	W/1.3	W/1.7	W/2.3	W/2.7	WG/2.3	WG/2.7
Baumassenziffer Hauptgebäude (max.) m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>							
Regelfall	1.1	1.3 *	1.7	2.3	2.7	2.3	2.7
Gemäss Art. 14 Abs. 2	-	-	1.9	2.5	2.9	2.5	2.9
Baumassenziffer <del>besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten (max.) m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>							
Regelfall	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Gemäss Art. 14 Abs. 2	-	-	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe (max.) m	<del>7.5</del> 7.0	<del>7.5</del> 7.0	<del>7.5</del> 7.0	<del>10.5</del> 10.0	<del>10.5</del> 10.0	<del>10.5</del> 10.0	<del>10.5</del> 10.0
Firsthöhe-Giebelseitige Fassadenhöhe (max.) m	<del>5.0</del> 12.0	<del>7.0</del> 14.0	<del>7.0</del> 14.0	<del>7.0</del> 17.0	<del>7.0</del> 17.0	<del>7.0</del> 17.0	<del>7.0</del> 17.0
Kleiner Grundabstand (min.) m	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Grosser Grundabstand (min.) m	10.0	8.0	8.0	9.0	9.0	9.0	9.0
Gebäuelänge (max.) m	30.0	30.0	30.0	40.0	50.0	40.0	50.0
Grünflächenziffer (min.) %	30	30	30	30	30	30	30

Neue Höhe aufgrund der Messweise neu: - 50 cm



Grünflächenziffer neu: min. 30%





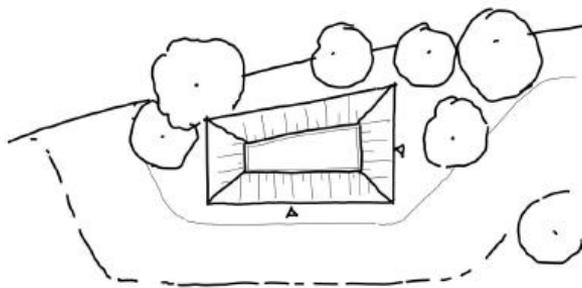
- Gemeinden können in der BZO für **Um- und Aufzonungen** eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festlegen.
- Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe, so kann sie eine Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> festlegen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als die Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern der tatsächliche Mehrwert 250'000 Franken nicht überschreitet.

## Vorschlag Abgabeverzicht

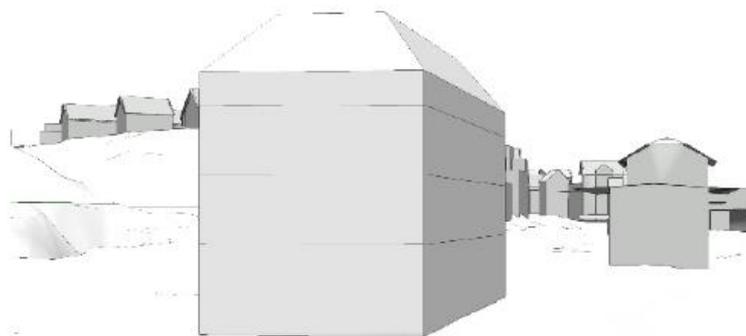
- bewährte Grundstückgewinnsteuer → nicht konkurrenzieren
- Erträge zweckgebunden (Fonds) → Vorstellungen gehen auseinander
- Erheblicher Aufwand Gemeinde → Verwaltungsaufwand meiden
- Individuelle Abgabe-Schätzungen minimieren → Rechtssicherheit bewahren / Prozessrisiken

**Fazit:** kein Bedarf an Auf- oder Umzonung in der Gemeinde (Art. 3 BZO neu):

- 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.



Flexibilität durch  
polygonales  
Baufeld



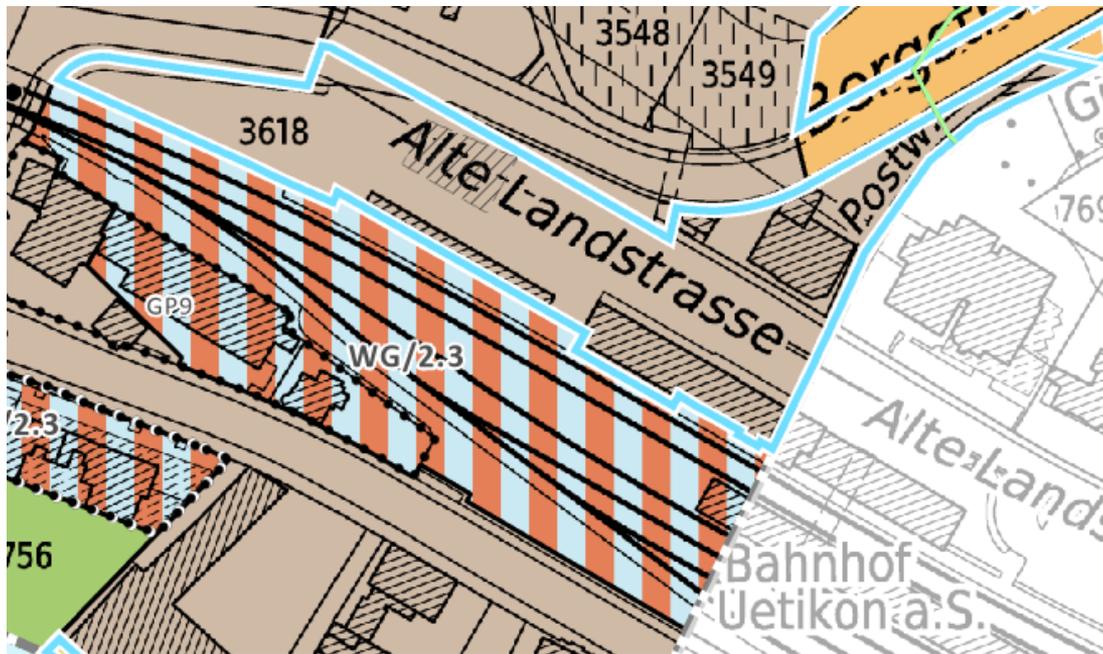
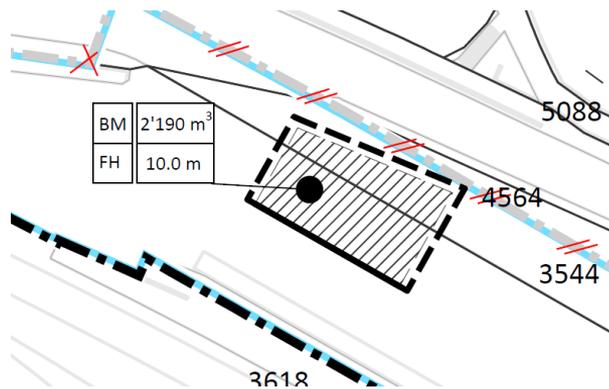
Beispiel mit Mansardflachdach (30° Dachneigung)

# Inhalt (3) Planungsrecht Bahnhofsareal



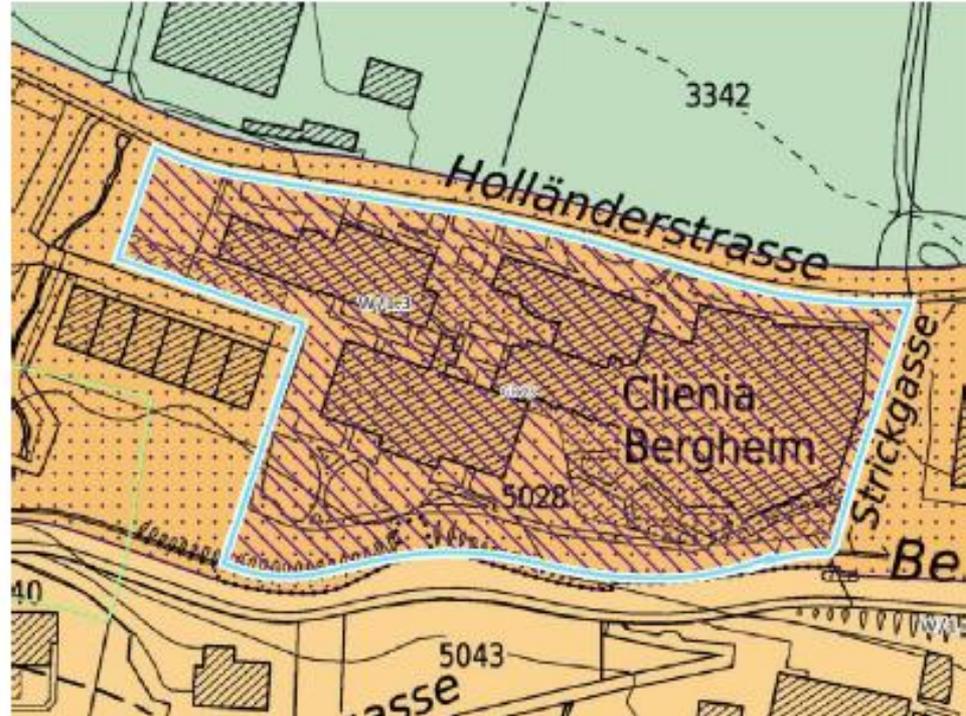
## Vorschlag Änderungen Kernzonenplan Langenbaum / Kirche:

- Umsetzung Empfehlungen Vorstudie
- Umzonung WG/2.3 zu K2
- Festlegung Mantellinie / Baumasse



## Zonenplanänderung Fall Bergheim:

- Areal liegt in der Wohnzone W1.3:  
1.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig
- Seinerzeitiger Arealüberbauungsbonus von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> war bezogen worden, in rechtskräftiger BZO aber ab 2014 kein Arealüberbauungsbonus mehr möglich
- Status Quo sichern: 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>



## Zonenplanänderung Fall Bergheim:

- 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.

## Vorschlag (Fussnote\* zu Art. 14 BZO neu):

*"In dem im Zonenplan gekennzeichneten Bereich "Nutzungsmass erleichternd" ist für Pflegeeinrichtungen eine erhöhte BMZ von  $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zulässig."*

## Erläuterung Initiative 1. Abs.:

*"Art. 11 Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1 Abs. 4 Fassaden*

- *... in verputzten Fassaden sind in der Regel hochformatige Holzfenster mit Holzsprossen, Holzjalousieläden und Steineinfassungen vorzusehen.*

*Änderung*

- *Es soll "Jalousieläden" statt "Holzjalousieläden" heissen.*

# Inhalt (5) Kernzonenvorschriften

## **Vorschlag** (Art. 11 Abs. 1 resp. 4 BZO neu):

- Vorgabe Materialechtheit in K1  
traditionelle Materialien, d.h. Aluläden somit in K2 zulässig
- Gestaltungsvorschriften Fassaden für die Kernzone K1 wird nicht angepasst.

## Erläuterung Initiative 2 Abs.:

*Art. 11 bzw. 12 Gestaltungsvorschriften für die Kernzonen K1 + K2 Abs. 3  
Dachflächenfenster*

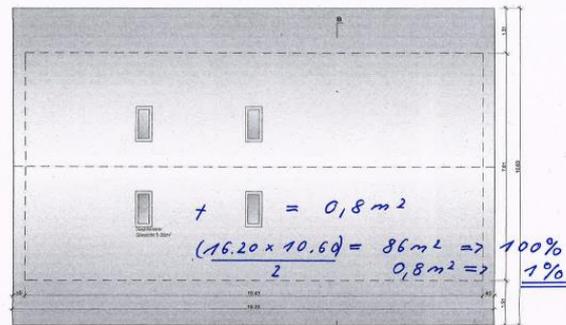
- *Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.25 m<sup>2</sup> (K1) bzw. 0.45 m<sup>2</sup> (K2) zugelassen.*

*Der Text wird wie folgt ersetzt*

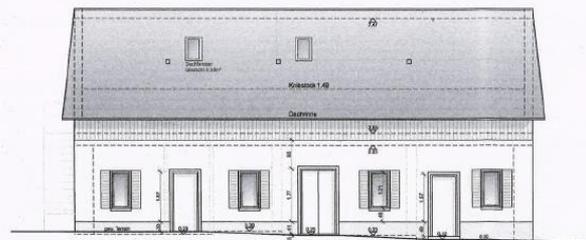
- *"Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sind bis zu einer Glaslichtfläche, welche einen gesetzeskonformen Dachgeschossausbau mit Wohnungen ermöglichen, ohne Grössenbeschränkung zugelassen. In der Regel min. 10 % der Bodenfläche."*

# Inhalt (5) Kernzonenvorschriften

## Praxis Heute, Bsp. 1:



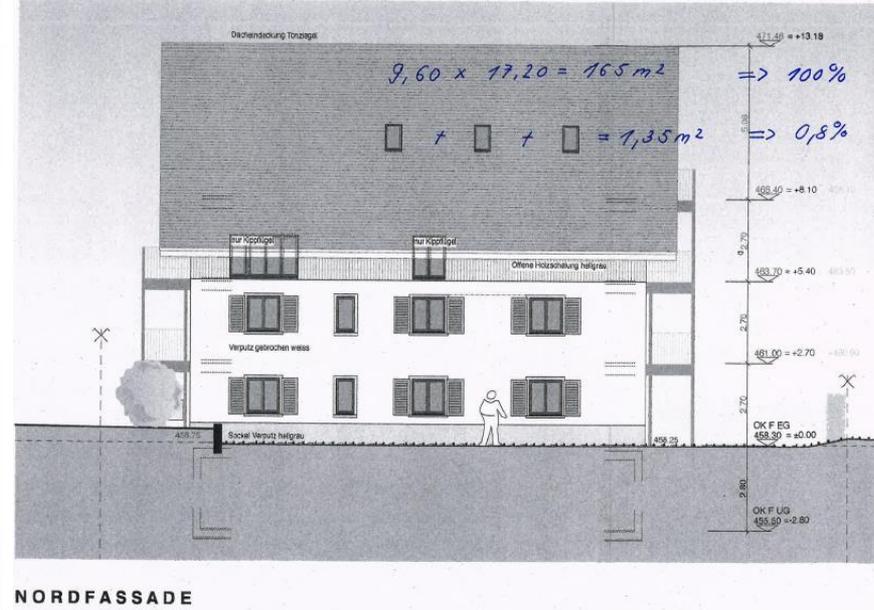
DACHAUFSICHT



ANSICHT NORD (STRASSE)

# Inhalt (5) Kernzonenvorschriften

## Praxis Heute, Bsp. 2:

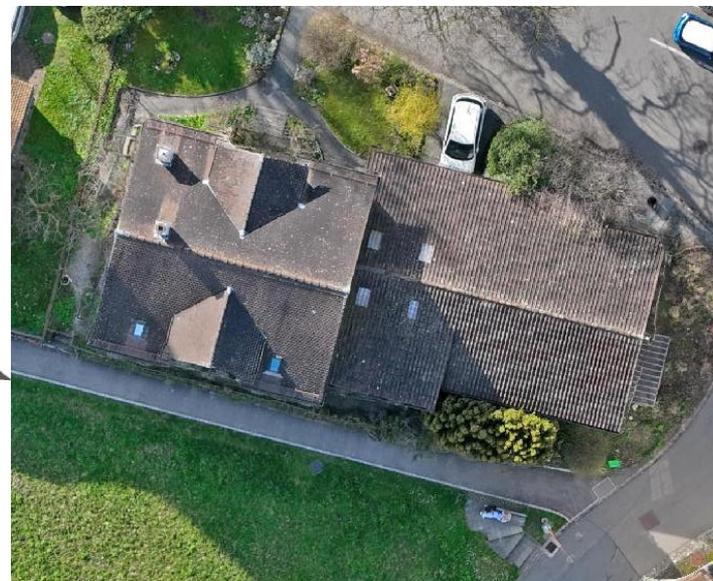
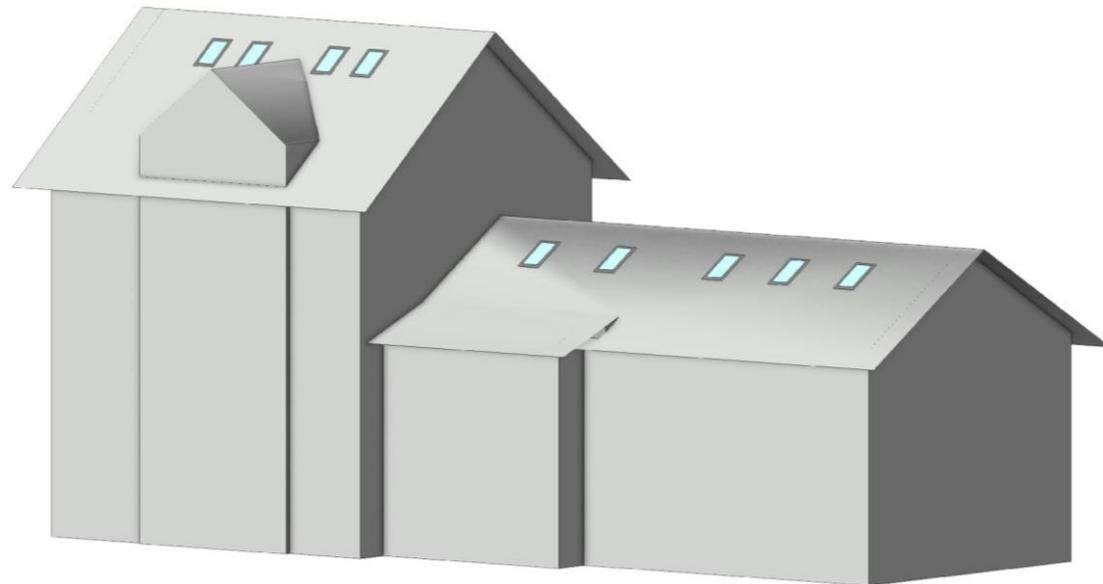


## Vorschlag:

- Gestaltungsvorschriften Dachflächenfenster für die Kernzonen wird angepasst (Art. 11 Abs. 4 bzw. 12 Abs. 3 BZO neu):
  - Vorschlag zur max. Lichtflächen;
    - in Kernzone K1: 0.25 m<sup>2</sup> (bisher) → 0.3 m<sup>2</sup> (neu)
    - in Kernzone K2: 0.45 m<sup>2</sup> (bisher) → 0.5 m<sup>2</sup> (neu)
  - Vorschlag zur Anzahl in Abhängigkeit zur Dachfläche:
    - in Kernzone K1: ca. 1% (bisher) → 2% (neu)
    - in Kernzone K2: ca. 1% (bisher) → 2% (neu)

# Inhalt (5) Kernzonenvorschriften

Diskussion 2% der Dachfläche:

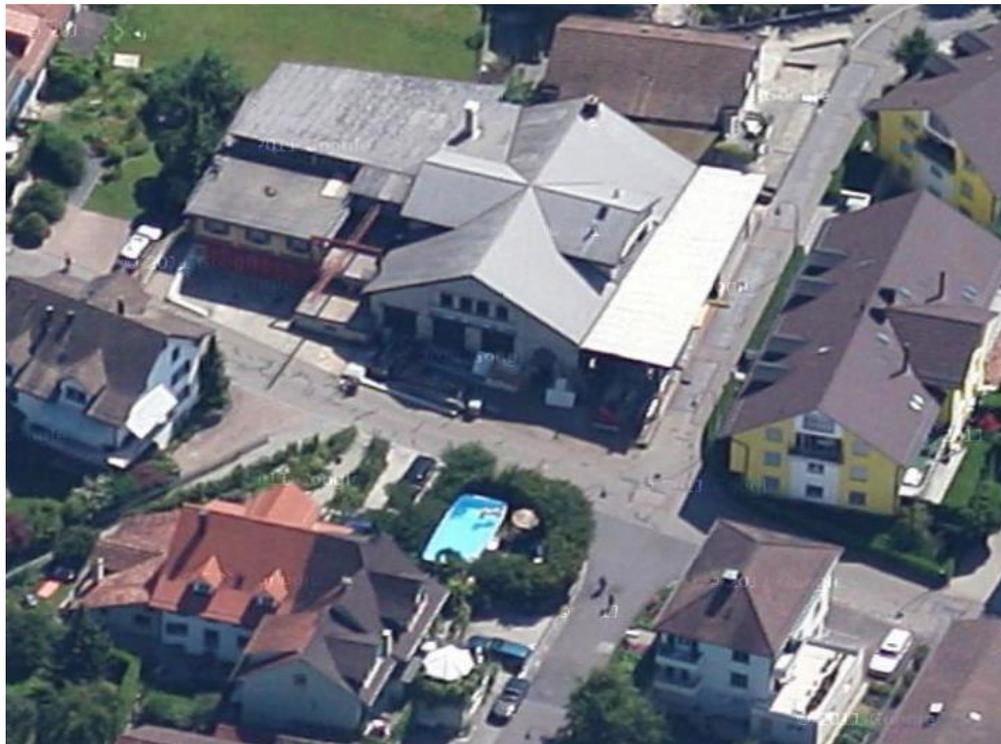


Am Beispiel Gartenstrasse 28

## Fall Gewerbebau

in der Kernzone 2.

- Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzone beitragen sollen (Abs. 2 von Art. 4 alt).
- In Frage steht, wann die Wesensgleichheit eines Ersatzneubaus zwingend erfüllt sein muss?





Soll an der Wesensgleichheit in der Kernzone 2 aus Sicht des Ortsbildschutzes zwingend festgehalten werden?



... oder soll das Ortsbild baulich weiter entwickelt, d.h. qualitativ verbessert werden können?

## Vorschlag:

Neuer Zweckartikel Abweichungen und Fachgutachten (Art. 4 Abs. 3 BZO neu):

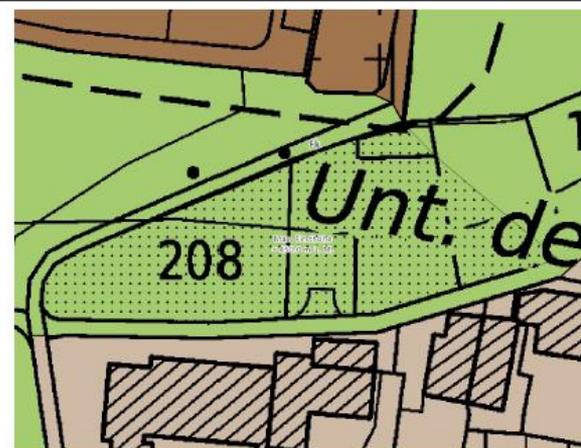
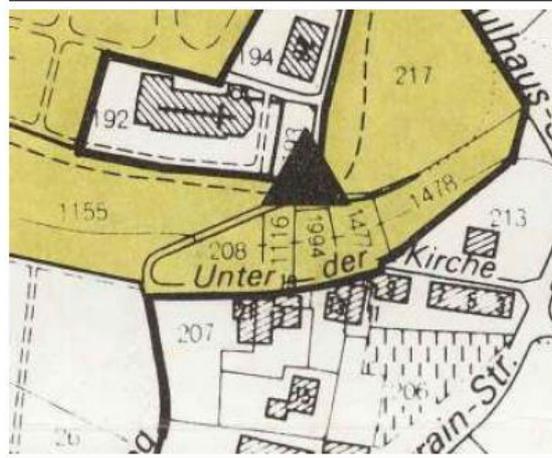
*"Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Die Baubehörde holt ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson als Grundlage für die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

- Der Ergänzungsplan Aussichtsschutzbereiche und Aussichtspunkte mit RRB Nr. 872 vom 6. März 1985 wird aufgehoben
- Festlegung Aussichtsschutzbereich beim Aussichtsschutzpunkt Kirchrainweg (max. 450 m ü. M. Höhenkote)

## Vorschlag:

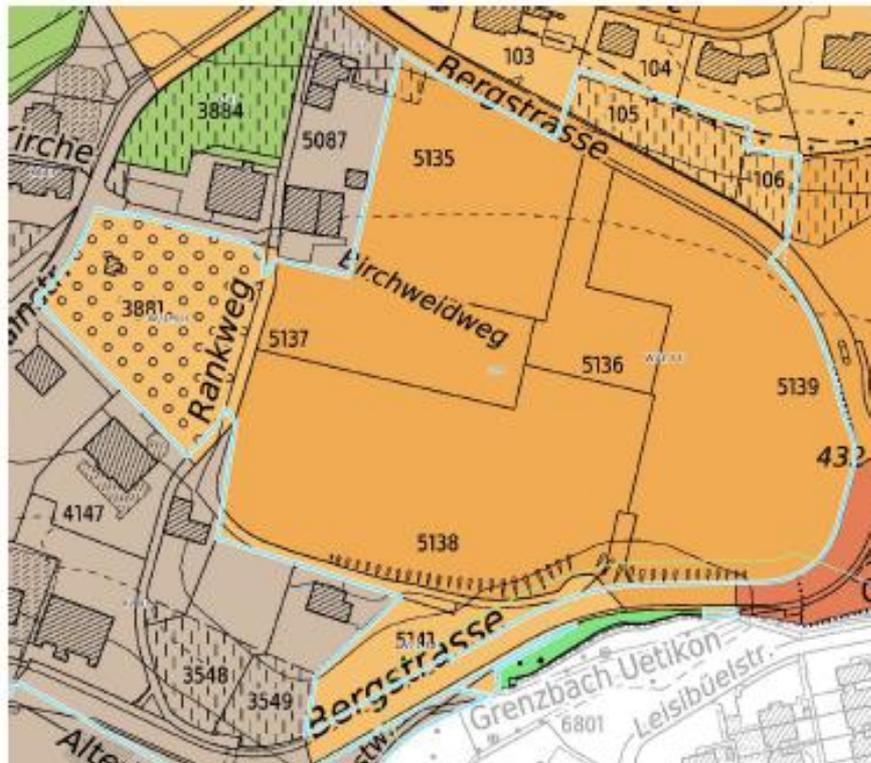
Art. 26 Abs. 3 BZO neu resp. Zonenplaneintrag

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
18	208, 1116, 1993, 1994, 1477	Keine Aussichtsschutzfläche	Aussichtsschutzfläche	153 m <sup>2</sup>



## Vorschlag:

- Gestaltungsplanpflicht aufgehoben, da Gestaltungsplan realisiert
- Zuteilung von Empfindlichkeitsstufen (ES III)
- Darstellung der Waldabstandslinien
- Aufhebung der Gewässerabstandslinien



Vereinfachung der BZO  
(z.B. Quartiererhaltungszone  
Forbüel):

- Bisherige Regelung max. zul. Höhen in Bauordnung
- Vereinfachung Höhenbegrenzung neu in Ergänzungsplan
- Prinzip: Bestand +/- Spielraum

## Festlegungen

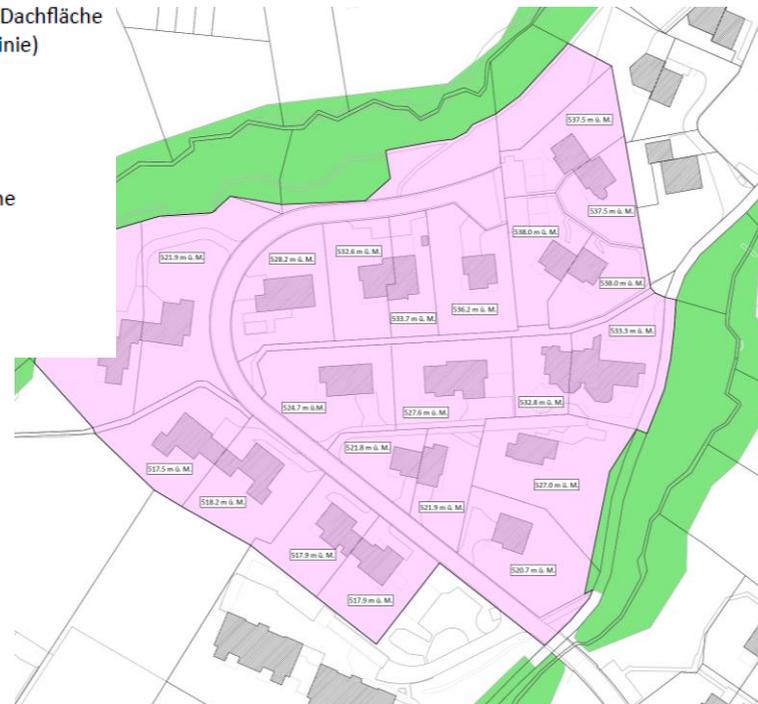
 max. Kote Oberkante Dachfläche  
m ü. M. (Höhenprofilinie)

## Informationsinhalte

 Quartiererhaltungszone

 bestehende Bauten

 Wald



## Kürzung BZO:

z.B. ersatzlose Streichung **Solaranlagen** der bisherigen Regelung (Art. 10 BZO alt) weil:

- Einordnung von Solaranlagen auf Bundesebene abschliessend geregelt ist.
- Baubehörde kann im Einzelfall weiterhin Gestaltungsauflagen machen Voraussetzung (überwiegendes öffentliches Interesse).

***"Wenn man Zehntausend  
Vorschriften erlässt,  
vernichtet man jede Achtung  
für das Gesetz."***



## Neues aus Uetikon

Veranstungskalender

News

Blickpunkt

Medienmitteilungen

## Amtliche Publikationen

Wichtiges aus Uetikon  
(WAU)

## Amtliche Publikationen

---

### 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 Handen der öffentlichen Auflage sowie der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger verabschiedet.

## Meilensteine der mitwirkenden Bevölkerung (fett):

- **11.04.2025**      **08.00 bis 14.00 (Voranmeldung an: [bau@uetikonamsee.ch](mailto:bau@uetikonamsee.ch))**  
Der Bauvorstand steht Rede und Antwort im Gemeindehaus
- **19.05.2025**      **Abgabe der Einwendungen: *öffentliche Auflage (während 60 Tagen)***
- 31.07.2025      Abgabe Ergebnis-Bericht zuhanden der Baukommission
- 21.08.2025      Verabschiedung Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- **08.12.2025**      **Festsetzung Gemeindeversammlung**
- .....      Genehmigung Baudirektion (Dauer ca. 3 Monate, d.h. Ende März 2026)

