



Gemeindeversammlung

Montag, 23. März 2026
20.00 Uhr im Riedstegsaal

Die Akten mit den behördlichen Anträgen der Politischen Gemeinde können ab sofort im Gemeindehaus, Abteilung Zentrale Dienste, eingesehen werden. Montag 08.30 – 11.30 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr, Dienstag 08.30 – 11.30 Uhr, Mittwoch 08.30 – 11.30 Uhr und 13.30 – 16.30 Uhr, Donnerstag 08.30 – 11.30 Uhr, Freitag 07.30 – 14.00 Uhr; ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (044 922 72 00).

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen enthält der vorliegende beleuchtende Bericht nur die Zusammenfassung der einzelnen Vorlagen. Die ausführlichen Informationen und Unterlagen können von der Webseite der Gemeinde Uetikon am See (uetikonamsee.ch) heruntergeladen werden. Pro Haushalt wird ein beleuchtender Bericht verteilt. Zusätzliche Exemplare können jederzeit angefordert werden.

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Uetikon am See

- | | |
|--|---|
| 1. Rechtliche Hinweise | 5 |
| 2. Antrag und Kurzbericht Geschäft Nr. 1
Teilrevision Bau- und Zonenordnung / Gemeindegebiet | 6 |
| 3. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz | |

Einladung zur Gemeindeversammlung

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Uetikon am See werden eingeladen zur

**Gemeindeversammlung am
Montag, 23. März 2026, 20.00 Uhr
im Riedstegsaal**

Es wird folgendes Geschäft behandelt:

1. Teilrevision Bau- und Zonenordnung / Gemeindegebiet

Referent: Hansruedi Bosshard, Ressortvorsteher Bau

Rechtliche Hinweise

Anfragen

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeinde von allgemeinem Interesse nach § 17 des Gemeindegesetzes mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung dem Gemeinderat schriftlich eine Anfrage einzureichen. Spätestens einen Tag vor der Versammlung wird eine schriftliche Antwort zugestellt. In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Stimmberechtigung

Alle in Uetikon am See wohnhaften Schweizer Bürger oder Bürgerinnen, die über 18 Jahre alt sind und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen, sind an der Gemeindeversammlung stimmberechtigt.

Protokoll

Die Anträge, die gefassten Beschlüsse, die Wahlen und Beanstandungen zum Verfahren werden protokolliert.

Rechtsmittelbelehrung

Ein allfälliges Begehren um Berichtigung des Protokolls ist in der Form der Aufsichtsbeschwerde innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Meilen, 8706 Meilen, einzureichen.

Gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Meilen erhoben werden. Diese Verstösse müssen aber bereits in der Versammlung gerügt worden sein.

Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

1. Die Nutzungsplanung wird wie folgt teilrevidiert:
 - 1.1. Zonenplan 1:5000
 - 1.2. Bau- und Zonenordnung
 - 1.3. Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Forbüel 1:500
 - 1.4. Kernzonenpläne:
 - Grossdorf 1:600
 - Grüt 1:500
 - Kleindorf 1:500
 - Kernzonenplan Langenbaum und Kirche 1:1000 (inkl. Änderung)
 - Müli 1:500
 - Tunteln 1:500
 - 1.5. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen
 - 1.6. Der Ergänzungsplan Aussichtsschutzbereiche und Aussichtspunkte (Ergänzungsplan RRB Nr. 872 vom 6. März 1985) wird aufgehoben
2. Zur Kenntnis genommen werden:
 - 2.1. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
3. Vorbehalten bleiben:
 - 3.1. die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE)
 - 3.2. allfällige Anpassungen infolge von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren

Kurzbericht

Die Bau- und Zonenordnung (BZO), der Zonenplan sowie die Ergänzungspläne der Gemeinde Uetikon am See bilden die rechtsverbindliche Grundlage für die Nutzung und Überbauung des Gemeindegebietes gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG). Die heute gültige BZO stammt aus dem Jahr 1994. Sie wurde seither durch verschiedene Teilrevisionen an die bauliche und räumliche Entwicklung des Dorfes angepasst. Mit der vorliegenden Teilrevision werden einerseits übergeordnete, gesetzliche Vorgaben umgesetzt, namentlich die Harmonisierung der Baubegriffe sowie die Prüfung einer kommunalen Mehrwertabgabe. Andererseits dienen die Änderungen der technischen und redaktionellen Bereinigung der Nutzungsplanung sowie der Klärung konkreter planerischer Anliegen. Ziel ist es, ein zeitgemässes, klares und rechtssicheres Planungsinstrument sicherzustellen.

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 2. November 2023 beschlossen, die BZO der Gemeinde Uetikon am See zu überarbeiten. Mit dieser Aufgabe wurde die Baukommission betraut. Zur fachlichen Unterstützung wurde ein externes Planungsbüro beigezogen. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel wurden vom Gemeinderat bewilligt.

Am 27. Februar 2025 gab der Gemeinderat den Entwurf der Teilrevision zur öffentlichen Auflage und Anhörung frei. Gleichzeitig wurde die kantonale Vorprüfung eingeleitet. Das heisst, die Unterlagen lagen vom 21. März bis zum 19. Mai 2025 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnten sich die Bevölkerung sowie weitere Interessierte zur Vorlage äussern. Rund 20 Personen und Organisationen machten von dieser Möglichkeit Gebrauch. Die Nachbargemeinden nahmen die Unterlagen ebenfalls zur Kenntnis. Zur Information der Bevölkerung fand am 31. März 2025 eine öffentliche Veranstaltung statt, an der die wichtigsten Inhalte der Teilrevision vorgestellt wurden.

Die eingegangenen Stellungnahmen (Einwendungen) und die Rückmeldung aus der Vorprüfung wurden anschliessend von der Baukommission sorgfältig geprüft und diskutiert. Einwendungen, die nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden konnten, sind in einem separaten Bericht begründet festgehalten.

Auf Grundlage der Beschlüsse der Baukommission wurden die massgeblichen Unterlagen finalisiert und dem Gemeinderat zur Einleitung der weiteren Prozessschritte vorgelegt. Die Gemeindeversammlung ist nun zuständig, die vorliegende Teilrevision festzusetzen.

Ziele

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (BZO-Revision) dient dazu, die Regeln für die Nutzung und Überbauung des Gemeindegebietes klar, aktuell und verständlich zu gestalten. Sie verfolgt drei Schwerpunkte:

1. Übergeordnete Vorgaben umsetzen

- Einheitliche Begriffe und Definitionen im Bauwesen (Harmonisierung der Baubegriffe).
- Prüfung einer möglichen kommunalen Mehrwertabgabe bei Wertsteigerungen von Grundstücken.

2. Technische und redaktionelle Anpassungen

- Korrektur kleinerer Unstimmigkeiten im Zonenplan.
- Aktualisierung und Bereinigung der bestehenden Festlegungen resp. Behebung von Vollzugsproblemen.

3. Konkrete Planungsanliegen umsetzen

- Umzonung des Bahnhofareals für geplante Projekte.
- Klärung der baulichen Regeln beim Gestaltungsplan Bergheim.
- Präzisierung der Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernzone K2.
- Bearbeitung der Einzelinitiative Heilig.

Die Revision schafft damit eine klare, rechtssichere Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Uetikon am See.

Das Wichtigste in Kürze

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (BZO-Revision) verfolgt mehrere Schwerpunkte, die die Regeln für Bauen und Nutzung im Gemeindegebiet klarer und aktueller gestalten.

Ein wichtiger Punkt ist die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Dieses Konkordat definiert 30 zentrale Baubegriffe, von denen der Kanton Zürich praktisch alle übernommen hat. Die Gemeinden sind verpflichtet, diese Begriffe in ihren kommunalen Erlassen zu verwenden und die entsprechenden Messweisen anzupassen. Im Rahmen der Teilrevision werden unter anderem Begriffe wie massgebendes Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Längen- und Höhenbegriffe, Geschosse, Abstände und Nutzungsziffern, insbesondere auch die Grünflächenziffer, neu eingeführt oder präzisiert. Der Zonenplan und die bestehenden Kernzonenpläne wurden entsprechend aktualisiert (mit Ausnahme des Kernzonenplans Untere Tuntelen).

Ein weiterer Schwerpunkt betrifft die kommunale Mehrwertabgabe (MAG). Diese ermöglicht es der Gemeinde, bei Auf- oder Umzonungen einen Anteil des planungsbedingten Wertzuwachses von Grundstücken einzuziehen. Da in Uetikon am See aktuell kein Bedarf an Auf- oder Umzonungen besteht und solche Entwicklungen einen vorgängigen partizipativen Dorfentwicklungsprozess erfordern würden, soll bis auf weiteres auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet werden.

Im Zonenplan werden zudem verschiedene Bereinigungen und Nachführungen vorgenommen. Dazu gehören die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Birchweid, die Umzonung des Bahnhofareals in die Kernzone K2 mit Festlegung von Mantellinien für das Projekt Bahnhof sowie die Aufhebung der Gewässerabstandslinien im Zusammenhang mit der Festlegung des Gewässerraums. Zudem mussten nicht zonierte Flächen, welche sich aus der Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen und der Festlegung statischer Waldgrenzen (Vorlage des Kantons) ergeben, einer Nutzungszone zugewiesen werden. Es handelt sich um kleinere Einzonungen. Weiter wurden die noch rechtskräftigen Inhalte aus dem Ergänzungsplan Aussichtsschutzbereiche und Aussichtspunkte überprüft und zweckmässig in den Zonenplan überführt. Der Ergänzungsplan mit RRB Nr. 872 vom 6. März 1985 kann aufgehoben werden.

Diese Anpassungen dienen der rechtlichen Klarheit und setzen die Vorgaben des Kantons um. Einzelne konkrete Projekte werden ebenfalls berücksichtigt. Die Umzonung des Bahnhofareals steht im Zusammenhang mit der Erschliessung der Kantonsschule und des Seeparks. Sie unterstützt zugleich die Erhaltung des Ortsbildes im Sinne des ISOS. Beim Gestaltungsplan

Bergheim wird die bestehende Baumassenziffer für das Grundstück Kat.-Nr. 5028 im Sinne des Bestandes bestätigt, eine Erhöhung ist nicht vorgesehen.

Für die Kernzone K2 wird ein neuer Zweckartikel eingeführt, der es ermöglicht, Ersatzbauten flexibler weiterzuentwickeln, sofern eine hochwertige Architektur und eine qualitätsvolle Gestaltung (gute Einordnung ins Ortsbild) gewährleistet sind. Schliesslich wird die Einzelinitiative Heilig materiell umgesetzt. Sie betrifft Anpassungen der Gestaltungsvorschriften für Dachflächenfenster in den Kernzonen.

Wesentliche Vor- und Nachteile der Vorlage

Die Harmonisierung der Baubegriffe sorgt dafür, dass wichtige Begriffe wie massgebendes Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Längen- und Höhenbegriffe, Geschosse, Abstände oder Grünflächenziffer kantonale einheitlich definiert sind. Dies schafft mehr Rechtssicherheit, erleichtert die Planung und macht Bauvorschriften für die Bevölkerung besser verständlich. Bauvorhaben können zwischen Gemeinden vergleichbar beurteilt werden, und die Umsetzung wird einfacher. Dies alles dient der Rechtssicherheit bei der Planung aller Bauvorhaben.

Für die Gemeinden bedeutet die Harmonisierung einen gewissen Anpassungsaufwand. Bestehende Bauordnungen und Pläne müssen aktualisiert werden, und Mitarbeitende, Planer sowie Einwohnerinnen und Einwohner müssen sich mit den neuen Begriffen vertraut machen. Gleichzeitig lässt sich weniger flexibel auf lokale Besonderheiten eingehen, und bei bereits geplanten Bauvorhaben können Übergangsprobleme auftreten, wenn diese nach den neuen Definitionen geprüft werden müssen.

Im Zusammenhang mit den Zonenplanergänzungen fällt bei Einzonungen eine kantonale Mehrwertabgabe an. Sie beträgt 20 % des Wertzuwachses, der über einer Freigrenze von CHF 30'000.00 liegt. Für die Teilrevision beträgt die ausgewiesene Mehrwert-Prognose CHF 320'009.00. In drei Fällen wurde ein Mehrwert von über CHF 30'000.00 ermittelt; In den restlichen sechs Fällen ist der prognostizierte Mehrwert niedriger. Lediglich diese drei Fälle sind für den kantonalen Mehrwertausgleich relevant. Die Mehrwertabgabe, also der Anteil, welcher im Falle einer Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks zu leisten ist, beträgt 20 % des Mehrwerts. In allen drei Fällen tritt aufgrund der Gegebenheiten (u.a. Lage im Gewässerraum) keine Fälligkeit ein.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 24. Februar 2026 auf Basis der vorhandenen Unterlagen den Abschnitt B der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) im Hinblick auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs geprüft.

Zum jetzigen Zeitpunkt würde in Uetikon ein Mehrwertausgleich keine Wirkung entfalten, da auf absehbare Zeit keine Um- oder Aufzonungen geplant sind und somit den Grundeigentümern kein Mehrwert entstehen würde. Zukünftige Veränderungen bedürfen auch einen vorgängigen partizipativen Dorfentwicklungsprozess. Zudem sind die Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich zweckgebunden und die politische Gemeinde kann nicht frei über die Gelder verfügen.

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See, wie vom Gemeinderat beantragt, im Rahmen der Revision der BZO den Mehrwertausgleich bei 0 % festzulegen.

Uetikon am See, den 27. Februar 2026

Rechnungsprüfungskommission Uetikon am See

Robert Zanzerl
Präsident

Dubravko Sinovcic
Aktuar



Gemeinde Uetikon am See · Bergstrasse 90 · 8707 Uetikon am See
044 922 72 72 · gemeinde@uetikonamsee.ch · uetikonamsee.ch