

Protokollauszug Gemeinderat

2. Sitzung vom Donnerstag, 29. Januar 2026

27.03.03	Kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Ergänzungspläne, Erschliessungsplan, Verordnungen)
2026/12	Abteilung Bau + Planung / Teilrevision Bau- und Zonenordnung / Verabschiedung zuhänden GV

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO), der Zonenplan sowie die Ergänzungspläne (Kernzonenpläne und Quartiererhaltungszone Forbüel) der Gemeinde Uetikon am See sind grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanungsinstrumente im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und regeln die zulässige Nutzung und Überbauung des Gemeindegebietes innerhalb der Bauzonen. Die aktuell gültige BZO wurde im Jahr 1994 in Kraft gesetzt und seither mittels verschiedener Teilrevisionen den sich wandelnden Anforderungen der Ortsbaulichen Entwicklung angepasst.

Prozessgeschichte

- Mit Beschluss Nr. 2023/103 vom 2. November 2023 hat der Gemeinderat die Baukommission mit der Überarbeitung der BZO beauftragt. Für die externe fachliche Begleitung wurde ein Kredit von CHF 95'000.00 zulasten des Investitionskontos INV00182 (Nr. 7900.5290.00, Revision BZO) bewilligt. Grundlage des Auftrags bildet das Pflichtenheft vom 13. September 2023. Die Verfahrensbegleitung wurde dem Büro Planar AG für Raumentwicklung übertragen.
- Mit Beschluss Nr. 2025/21 vom 27. Februar 2025 hat der Gemeinderat die Teilrevisionsvorlage zur öffentlichen Auflage und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Gleichzeitig wurde ein Zusatzkredit von CHF 40'000.00 bewilligt.
- Die Unterlagen wurden vom 21. März bis zum 19. Mai 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Bürgerinnen und Bürger, Parteien, Verbände, Vereine, die SBB, die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel sowie die Nachbargemeinden konnten ihre Stellungnahmen einreichen. Rund 20 Personen und Organisationen nutzten diese Möglichkeit. Die Nachbargemeinden Meilen, Männedorf und Egg nahmen die Vorlage zur Kenntnis, verzichteten jedoch auf eine Stellungnahme.
- Am 31. März 2025 fand eine Informationsveranstaltung statt. Vertreter der Baukommission informierten die Bevölkerung über die wichtigsten Inhalte der Teilrevision.
- Im Anschluss wurden die eingegangenen Einwendungen in der Baukommission während mehrerer Lesungen geprüft. Diejenigen Einwendungen, die nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden konnten, sind im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen sachlich begründet dargestellt.
- Aufgrund der späten Rückmeldung der Baudirektion des Kantons Zürich (ARE) zur Berücksichtigung des ISOS (Stellungnahme vom 3. November 2025) hat sich der Verfahrensprozess leicht verzögert.

Zielsetzung und Inhalte der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung (BZO-Revision 2024/25) verfolgt folgende Hauptziele:

1. Umsetzung übergeordneter Vorgaben
 - Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe gemäss Auftrag aus dem Planungs- und Baugesetzes (PBG)
 - Prüfung und Beurteilung der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

2. Technische und redaktionelle Bereinigungen
 - Technische Anpassungen und Bereinigungen im Zonenplan
 - Korrektur von Unstimmigkeiten und Nachführung bestehender Festlegungen (Vollzugsprobleme beheben)
3. Umsetzung konkreter planerischer Anliegen
 - Umzonung des Bahnhofareals zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts (Projekt Bahnhof)
 - Klärung der planungsrechtlichen Situation beim Gestaltungsplan Bergheim (bauliche Ausnutzung)
 - Präzisierung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten in der Kernzone K2
 - Materielle Behandlung der Einzelinitiative Heilig

Das Wichtigste in Kürze

1. IVHB

Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe, von welchen der Kanton Zürich 29 übernommen hat. Die Gemeinden sind verpflichtet, diese Begriffe in ihren kommunalen Erlassen zu übernehmen und die Messweisen entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Teilrevision werden unter anderem folgende Begriffe neu eingeführt oder präzisiert:

- massgebendes Terrain
- Gebäude und Gebäudeteile (Klein- und Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten)
- Längen- und Höhenbegriffe (u.a. Zuschlag für offene oder verglaste Absturzsicherungen)
- Nutzungsziffern (insbesondere Grünflächenziffer)

Die bestehenden Kernzonenpläne (mit Ausnahme des Kernzonenplans Untere Tuntelen) wurden entsprechend den IVHB-Begrifflichkeiten nachgeführt.

2. MAG

Die Gemeinden können bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0 % und maximal 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 nicht grösser als CHF 250'000.00 ist, von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

Da in der Gemeinde Uetikon am See aktuell kein Bedarf an Auf- oder Umzonungen besteht (und entsprechende Entwicklungen einen vorgängigen partizipativen Dorfentwicklungsprozess erfordern würden), beantragt die Baukommission, auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.

3. Zonenplan – Bereinigung und Nachführung

Im Rahmen der Teilrevision werden verschiedene Bereinigungen im Zonenplan vorgenommen. Anlass dazu geben unter anderem die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich (ARE 21-0924) vom 12. Januar 2022 sowie weitere festgestellte Unstimmigkeiten. Konkret vorgesehen sind:

- Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Birchweid (weil bereits umgesetzt)
- Umzonung des Bahnhofareals in die Kernzone K2 mit Festlegung von Mantellinien (Projekt Bahnhof)
- Aufhebung der Gewässerabstandslinien infolge Einführung des Gewässerraums

4. Umsetzungsvorschläge zu ausgewählten Themen

4.1. Umzonung Bahnhofareal (Projekt Bahnhof)

Die Umzonung des Bahnhofareals steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschliessung der Kantonsschule und des Seeparks. Mit Beschluss Nr. 2024/56 vom 20. Juni 2024 hat der Gemeinderat die hierfür notwendige Planungsvereinbarung mit der SBB AG und der Gemeinde Männedorf genehmigt.

Mit der Umzonung von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 in die Kernzone K2 wird zudem dem ISOS-Erhaltungsziel Rechnung getragen.

4.2. Gestaltungsplan Bergheim

Das Grundstück Kat.-Nr. 5028 befindet sich in der Wohnzone W1.3. Die bestehende Überbauung schöpft die zulässige Baumassenziffer von 1.5 m³/m² nahezu vollständig aus. Diese ergibt sich aus der zum Zeitpunkt der Planerstellung geltenden BZO inklusive Arealüberbauungsbonus, welcher heute nicht mehr vorgesehen ist. Im Rahmen der Teilrevision sind keine Nutzungserhöhungen vorgesehen.

Die bestehende Baumassenziffer soll jedoch im Sinne des Bestandes mit der Teilrevision legitimiert werden, entsprechend dem Beschluss Nr. 2024/124 vom 5. Dezember 2024 des Gemeinderates.

4.3. Weiterentwicklung der Kernzone 2

Für bestehende Gewerbebauten in der Kernzone K2 zeigt sich ein Regelungsdefizit hinsichtlich Neubauten und Ersatzbauten. Zur Klärung wird ein neuer Zweckartikel eingeführt, welcher weitergehende Abweichungen zulässt. Dies, sofern eine hochwertige architektonische Gestaltung und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleistet sind. Die Beurteilung erfolgt gestützt auf ein externes Fachgutachten.

4.4. Einzelinitiative Heilig

Die gültig erklärte Einzelinitiative verlangt eine Anpassung der Gestaltungsvorschriften für Dachflächenfenster in den Kernzonen. Die Initiative wird materiell aufgenommen und mit einer moderaten Öffnung umgesetzt. Die Fassadenvorschriften der Kernzone K1 bleiben aber unverändert.

Erwägungen

Gemäss der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 14. Juli 2022 liegt die Verantwortung für die Orts- und Nutzungsplanung beim Ressortvorsteher Bau. Unter seiner Leitung hat die Baukommission einen Vorschlag für die Teilrevision der Nutzungsplanung (BZO-Revision) erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte und Planungsentscheidungen können den massgeblichen Unterlagen (Stand 29. Januar 2026) entnommen werden:

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Zonenplan 1:5'000
- Bau- und Zonenordnung (synoptisch)
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Forbüel 1:500
- Kernzonenpläne:
 - Grossdorf 1:600;
 - Grüt 1:500;
 - Kleindorf 1:500;
 - Langenbaum und Kirche 1:1'000 (inkl. Änderung);
 - Müli 1:500;
 - Tunteln 1:500.
- Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen (nicht anonymisiert für den Gemeinderat)

Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird die Teilrevision der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt. Anschliessend erfolgt die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE).

Der vom Gemeinderat bewilligte Kredit über Total CHF 135'000.00 ist praktisch vollständig aufgebraucht.

Beschluss

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung (BZO-Revision) wird im Sinne der Erwägungen zustimmend zur Kenntnis genommen und die massgeblichen Unterlagen vom 29. Januar 2026 zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung am 23. März 2026 unter folgenden Bedingungen verabschiedet:
2. Die Abteilung Zentrale Dienste wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten und die Unterlagen öffentlich bereitzustellen.
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.

Mitteilung an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Gebietsbetreuung Süd, Postfach, 8090 Zürich (elektronisch via KatasterprozesseZH)
- Planar (per E-Mail)
- RPK (per E-Mail)
- Abteilung Bau + Planung (per E-Mail)
- Abteilung Zentrale Dienste (per E-Mail)
- Gemeindkanzlei, Archiv

Gemeinderat Uetikon am See



Urs Mettler
Gemeindepräsident



Reto Linder
Gemeindeschreiber