

Teilrevision der Nutzungsplanung

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Öffentliche Auflage vom 21. März 2025 bis 19. Mai 2025

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident, Urs Mettler

Der Gemeindeschreiber, Reto Linder

Von der Baudirektion genehmigt am:

ARE Nr.

Für die Baudirektion

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Monika Mennel
Marsilio Passaglia
Jasmin Oberortner

Inhalt

1	Kernzone	4
2	Grünflächenziffer / Umgebungsgestaltung	9
3	Weitere Anträge	15
4	Kommunaler Mehrwertausgleich	25

Lesehilfe:

Rote Schrift: Vorgeschlagene Änderungen der Einwenderinnen und Einwender

Die Einwendungstexte werden mehrheitlich unverändert in den Spalten «Antrag» und «Begründung» wiedergegeben. Inhaltliche Wiederholungen werden weggelassen und sind mit der Klammer [...] gekennzeichnet.

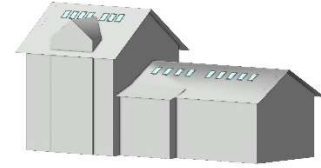
1 Kernzone

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
1.	Art. 4 Kernzonen, Zwecke und Grundsätze	¹ Die Kernzone K1 umfasst die besonders prägenden und weitgehend erhaltenswerten Teile der Ortskerne. Die historisch wertvolle Erscheinung und Identität ist beizubehalten und im Sinne einer guten Gesamtwirkung weiterzuentwickeln. ² Die Kernzone K2 umfasst die übrigen Teile der Kernbebauung. ³ Um-, Ersatz- und Neubauten sind gemäss nachfolgenden Kernzonenvorschriften zulässig und sollen zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzonen beitragen. ⁴ Bei allen baulichen Veränderungen in den Kernzonen sind Bezüge zu den ortsbildprägenden Gestaltungselementen beizubehalten oder herzustellen, insbesondere hinsichtlich Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung.	Zu Abs 2 und 3 Zur Klarstellung, dass Um-, Ersatz und Neubauten sowohl in der Kernzone K1 als auch K2 gemäss den Bauvorschriften zulässig sind. Der Übersichtlichkeit halber ist ein eigener Absatz sinnvoll.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Art. 6 Abs. 3 und 4 regelt bereits, dass Um-, Ersatz- und Neubauten zulässig sind. Mit dem vorgeschlagenen Art. 4 Abs. 3 wird das Anliegen einer zeitgemässen Weiterentwicklung auf die Kernzone K1 ausgeweitet. Eine solche Anpassung steht im Widerspruch zu Art. 4 Abs. 1.
2.	Art. 5 Abs. 1 Abweichungen und Fachgutachten	Abweichungen und Fachgutachten ¹ Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, des Gewässerschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist. Bei Ersatzneubauten sind geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil	Mit der Aufnahme des Gewässerschutzes im vorstehenden Satz berücksichtigt.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Art. 5 Abs. 1 wird gestützt auf die «Musterbestimmungen Kernzonen» des Kantons Zürich wie folgt angepasst: «Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.»

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
		möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.		
3.	Art. 5 Abs. 1 Abweichungen und Fachgutachten	Abweichungen und Fachgutachten ¹ Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt oder angeordnet werden sind bewilligungsfähig und/oder können von der Baubehörde angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, des Gewässerschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist. [] Bei Ersatzneubauten sind geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.	ohne Begründung.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Es ist keine materielle Relevanz ersichtlich und der Änderungsvorschlag dient nicht zur Präzisierung.
4.	Art. 5 Abs. 2	² Abs. 3: 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. Weitergehende Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und -plänen, namentlich Neubauten, wo gemäss anwendbarem Kernzonenplan Ersatzbauten vorgesehen sind, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt.	Präzisierung, dass diese erhöhten Anforderungen für über «geringfügige» Abweichungen gelten. Beispielhafte Aufführung von Neubauten als weitergehende Abweichung im Sinne des Entscheids des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 23. März 2021 [...].	Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. In Art. 5 werden neu die Bestimmungen zu den Abweichungen von den Kernzonenvorschriften auf die Kernzone K1 erweitert und konkretisiert. Dabei wird unterschieden zwischen geringfügigen Abweichungen (Abs. 1), Ersatzbauten (Abs. 2) und weitergehenden Abweichungen (Abs. 3). Diese Kaskade wurde in der vorliegenden Einwendung nicht berücksichtigt. Bei Abweichungen, welche über das Mass «geringfügig» hinausgehen und daher deutlich sichtbar sind, soll die Einholung eines Fachgutachtens Pflicht sein. Im Fachgutachten wird der Mehrwert eines Projektes beurteilen und nicht primär die Wesensgleichheit.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
				Das Wort «weitergehende» wird im Sinne einer Präzisierung in Abs. 3 aufgenommen. (Es fehlt ein Verb in der vorgeschlagenen Bestimmung (Antrag).)
5.	Art. 5 Abs. 3	³ Abs. 2: Zur Beurteilung von Ersatzneubauten kann die Baubehörde ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen. Die Baubehörde kann für die Beurteilung nach Abs. 1 und 2 ein externes Gutachten einholen.	Als kann-Formulierung in Bezug auf sowohl geringfügige als auch weitergehende Abweichungen besteht die Möglichkeit, im Einzelfall zu entscheiden, ob es die Expertise und den Aufwand eines Gutachtens wirklich bedarf. Ein Gutachten ist per se neutral und von einer qualifizierten Fachperson, sodass diese Spezifizierung nicht nötig ist.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 4 Ein Fachgutachten stammt nicht per se von einer qualifizierten und neutralen Fachperson. Die Nennung «extern, neutral und qualifiziert» dient als Garant für eine sach- und fachgerechte Beurteilung durch Dritte.
6.	Art. 6 Abs. 3 Lage und Ausnützung	³ <u>Umbauten und Ersatzbauten</u> Der Umbau oder Ersatz von bestehenden Gebäuden ist zulässig. Dabei ist die bestehende Baumasse zu übernehmen. Abweichungen von der bestehenden Baumasse und von deren Anordnung können zugelassen oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen, insbesondere des Ortsbildschutzes, geboten ist. Bei Umbauten und Ersatzbauten ist die bestehende Baumasse zu übernehmen.	Hinweis: Es ist zwischen Ersatzbauten und Neubauten zu unterscheiden (s. auch Abs. 4). Abweichungen werden in Art. 5 geregelt.	Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 4 Zur vorgeschlagenen Streichung des letzten Satzes: Die neu aufgenommene Bestimmung dient explizit dazu, die Vorgabe der «Wesensgleichheit» projektbezogen beurteilen zu können. Der vorgeschlagene Satz wird im Sinne einer einfacheren Formulierung der Bestimmung übernommen.
7.	Art. 6 Abs. 4 Lage und Ausnützung	⁴ <u>Neubauten (Hauptgebäude)</u> Neue Hauptgebäude dürfen den im Kernzonenplan festgelegten maximalen oberirdisch umgebauten Raum mit seinen Aussenmassen und die	Vereinheitlichung der verwendeten Begriffe.	Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Begründung: Der Titel wird nicht geändert. Aber «Mass der Nutzung» für Umbauten und Ersatzbauten (Abs. 3) wird er-

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
		maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe nicht überschreiten. Bei bestehenden Bauten sind Neubauten nur zulässig, wenn dadurch zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes beigetragen wird. Sofern im anwendbaren Kernzonenplan die maximal zulässige oberirdische Baumasse und/oder die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (vormals Gebäudehöhe) festgelegt sind, sind diese für Neubauten (Hauptgebäude) einzuhalten. [...] (siehe Nr. 8)	Präzisierung. Vereinheitlichung Formulierung gemäss Kernzonenplan. Klarstellung, da Formulierung in den alten Kernzonenplänen nicht an die harmonisierten Baubegriffe angepasst wird.	gänzt. Zur Klarstellung wird in allen rechtsgültigen Kernzonenplänen der Begriff Gebäudehöhe durch traufseitige Fassadenhöhe ersetzt. Da es sich lediglich um eine technische Harmonisierung handelt, ändern sich weder die Höhenangaben noch andere bestehende Festlegungen.
8.	Art. 6 Abs. 4 Lage und Ausnützung	<u>4 Neubauten (Hauptgebäude)</u> Neue Hauptgebäude dürfen den im Kernzonenplan festgelegten maximalen oberirdisch umgebauten Raum mit seinen Aussenmassen und die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe nicht überschreiten.Bei bestehenden Bauten sind Neubauten nur zulässig, wenn dadurch zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes beigetragen wird. Legt der anwendbare Kernzonenplan keine diesbezüglichen Angaben fest, gilt Art. 5 Abs. 2 und 3.	Durch den Verweis ist sichergestellt, dass die Anforderungen einheitlich sind.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Art. 5 Abs. 2 und 3 BZO_{rev} regelt die Zulässigkeit von Abweichungen. Die Bestimmungen beziehen sich auf Abweichungen gegenüber der Regelbauweise. Der Verweis auf Art. 5 Abs. 2 und 3 macht keinen Sinn.
9.	Art. 11 Abs. 4 Gestaltungs- vorschriften für	Dachflächenfenster Art. 11 sei wie folgt anzupassen: Einzelne Dachflächenfenster in der Dachfläche liegende Fenster dürfen max. 2% 5% der jeweiligen	Prinzipiell ermöglichen Dachfenster eine Verdichtung und eine Nutzung unternutzter Dachgeschosse und sollten deshalb, auch im Sinne des Grundeigentümers, weniger restriktiv gehandhabt	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Dachflächenfenster von 5% der jeweiligen Dachfläche bzw. 0.6 m² führen mittel- bis langfristig zu unruhigen Dachlandschaften. Dachflächenfenster von 4 %

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
	die Kernzone K1	Dachfläche bedecken und sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.30 0.6 m² zugelassen. (...). Sofern Dachflächenfenster im Bereich von Solaranlagen erstellt werden, kann die örtliche Baubehörde geringfügig abweichende Masse zulassen. sind die Dachflächenfenster, wenn sinnvoll, in den Raster der PV-Module / der Sonnenkollektoren zu integrieren. Dazu kann die örtliche Baubehörde abweichende Masse bis zu max. 1.2 m² pro Dachschrägfenster zulassen.	werden. Bei Planungsvorhaben mit Solaranlagen macht es Sinn, Dachfenster in der Grösse eines Solarpanels in den Raster der Panele einzuplanen. Das ist gestalterisch vorteilhaft und verhindert unnötigen Verlust und Kosten durch Blindpaneel. Gleichzeitig schafft es einen Anreiz eine gute, Integrierte Lösung für ein Dach mit maximaler Solarnutzung zu entwickeln.	würde bereits Folgendes bedeuten:  Die Flächenanteile wurden im Rahmen der Erarbeitung der Teilrevision sorgfältig und fachlich herbeigeführt. Gegen die Ergänzung von in Solaranlagen «integrierten» Dachflächenfenstern ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Die Festlegung eines Flächenmasses und einer Obergrenze ist jedoch unzweckmässig, da hierzu eine fallweise Beurteilung möglich sein sollte. Grundlage bietet unter anderem der Leitfaden für Solaranlage vom Kanton Zürich (Stand Dezember 2022).
10.	Art. 11 Abs. 4 Gestaltungsplanvorschriften für die Kernzone K1	Dachflächenfenster Die Gesamtfläche der Dachfenster soll höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums betragen.	Für eine Ausnützung der begrenzten Landfläche soll das Dachgeschoss auch als Arbeitsplatz dienen können. (wie BZO Stadt Zürich)	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Gemäss § 302 PBG hat die Fensterfläche wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Dachflächenfenster sind bezüglich Lichteinfalls effizienter als vertikale Fenster, da sie gegen den Himmel gerichtet sind. Mit 1/10 Fensterfläche eignet sich ein Raum sehr gut als Arbeitsplatz (ausser für Spezialnutzungen, die besonders viel Licht benötigen, wie z.B. Kunstateliers u.dgl.) Es besteht daher keine Notwendigkeit mehr als 1/10 zuzulassen.

2 Grünflächenziffer / Umgebungsgestaltung

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag					Entscheid und Begründung		
-----	-------	--------	-------------------	--	--	--	--	--------------------------	--	--

Übersicht Anträge zur Grünflächenziffer

Grünflächenziffer (GZ)	W/1.1	W/1.3	W/1.7	W/2.3	W/2.7	WG/2.3	WG/2.7	I	G	OeB
Einwendung Nr. 15	50%	50%	40%	40%	40%	30%	30%	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.
Einwendung Nr. 11	50%	40%	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.
Vorschlag Gemeinderat	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	10%	10%	10%
Einwendung Nr. 14	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	k.Ä.	5%	20%
Einwendung Nr. 13 + 16	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	5%	5%	k.Ä.
Einwendung Nr. 12	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.

k.Ä.: Kein Änderungsvorschlag aus der Einwendung

XX%: Antrag: Höhere Grünflächenziffer als gemäss Vorschlag des Gemeinderats

XX%: Antrag: Entspricht dem Vorschlag des Gemeinderats

XX%: Antrag: Tiefere Grünflächenziffer als gemäss Vorschlag des Gemeinderats

11.	Art. 14	Grünflächenziffer	Im Entwurf ist auch in Einfamilienhausquartieren die Grünflächenziffer auf nur 30% festgelegt.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
	Grundmasse	Die Grünflächenziffer soll für die Wohnzonen wie folgt abgestuft festgelegt werden	Die vorgeschlagenen Bestimmungen mit 40-50% gelten auch in anderen Gemeinden, z. B. Rüti. Einfamilienhauszonen niedriger Dichte haben ja gerade den Sinn, stark begrünte Quartiere zu bewahren. In diesen ist eine Grünflächenziffer von 50% einfach zu erreichen und zumutbar. Deshalb macht es auch Sinn die	Begründung: Die angedachte Grünflächenziffer von 30% für die Wohnzonen wurde im Rahmen der BZO-Teilrevision punktuell überprüft und wird als zweckmässig und gut umsetzbar erachtet.
		– W/1.1: 50%		
		– W/1.3: 40%		

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
			Grünflächenziffer entsprechend abgestuft festzulegen.	
12.	Art. 14 Grundmasse	Grünflächenziffer Festlegung von mindestens 10% anstatt 30%	Die Baumassenziffer legt schon fest, dass nicht alles überbaut werden kann. – Uetikon ist nicht die Stadt Zürich. – Uetikon weist einen grossen grünen Korridor zu Meilen hin auf (Erholungszone). – Uetikon weist auch Rebberge im Siedlungsgebiet aus. – Uetikon hat eine ganz grüne Abgrenzung mit Wald zum Pfannenstiel hin. Jedem ist es erlaubt über diese 10% hinaus zu planen.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Die angedachte Grünflächenziffer von 30 % für die Wohnzonen wurde im Rahmen der BZO-Teilrevision punktuell überprüft und wird als grundsätzlich zweckmässig und gut umsetzbar erachtet. Mit einer Grünflächenziffer wird die bauliche Dichte kaum weiter eingeschränkt. Sie erfüllt daher insbesondere eine siedlungsgestalterische und ökologische Funktion. Die Begrünungspflicht und die Einführung einer Grünflächenziffer tragen zudem dazu bei, die Hitzebelastung während den Sommermonaten zu reduzieren und die Versickerung von Regenwasser bis ins Grundwasser zu fördern. Eine Grünflächenziffer von 10% für Wohnzonen ist hingegen unzweckmässig. Gemäss § 238a Abs. 1 PBG besteht die Pflicht, die nicht mit Gebäude überstellte Fläche soweit möglich und zweckmässig zu begrünen. Wenn in der BZO eine Grünflächenziffer festgelegt ist, sollte grundsätzlich davon ausgegangen werden können, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllt. Bei einer Grünflächenziffer von unter 30% in Wohnzonen mit relativ geringer Dichte wäre dies nicht gegeben. Die Bauherrschaft müsste dann weitere Grünflächen nach § 238a PBG nachweisen. Dies kann zu Unklarheiten im Vollzug führen.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
13.	Art. 14 Grundmasse	Grünflächenziffer Wir beantragen deshalb, auf die Festlegung einer Grünflächenziffer zu verzichten. Sollte die Grünflächenziffer bestehen bleiben, ist diese wie folgt anzupassen: – Reduktion der Grünflächenziffer in den Wohnzonen auf 20%. Reduktion der Grünflächenziffer in der Industrie- und Gewerbezone auf 5% [...]	Die Festlegung einer Grünflächenziffer erachten wir als eine unnötige Verschärfung des PBG § 238 Abs. 3. Dieser lässt der Gemeinde bereits jetzt genügend Spielraum pro Bauprojekt eine angemessene Grünfläche zu verlangen. Somit bliebe die Festlegung der Grünfläche im Einzelfall im Ermessen der Baubehörde. Dies erlaubt der Baubehörde fallspezifisch, eine der Umgebung angepasste Begrünung zu verlangen und quartiertypische Baugegebenheiten zu berücksichtigen. – Art. 238 Abs. 3 PBG erlaubt der Baubehörde bereits Grünflächen zu verlangen. Eine weitere, darüberhinausgehende Regulierung ist nicht notwendig. – Eine zu hohe Grünflächenziffer widerspricht dem Ziel einer Verdichtung der Wohnzonen. [...]	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Gemäss § 238a Abs. 1 PBG sind «Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs ... in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.» Was unter «angemessen» zu verstehen ist, bleibt dabei unklar und ist fallweise zu beurteilen (unbestimmter Rechtsbegriff). Die Grünflächenziffer legt zumindest fest, welcher Anteil der Grundstücksfläche als natürliche oder bepflanzte Bodenfläche zu erhalten oder herzurichten ist. Dadurch trägt die Einführung einer Grünflächenziffer dazu bei, klare Voraussetzungen zu schaffen und den Vollzug zu erleichtern. Auch die Festlegung einer minimalen Grünflächenziffer von 20% ist sehr tief. Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 12.
14.	Art. 14 Grundmass	Grünflächenziffer Verzicht auf Grünflächenziffer, da PBG § 238 Abs. 3 bereits genügt. Eventualiter: Reduktion der Grünflächenziffer in Gewerbe auf 5% und Wohnzone auf 20%; Erhöhung der Grünflächenziffer für Zonen für öffentliche Bauten auf 20%. [...]	Einzig die Einführung einer Grünflächenziffer erachten wir als unnötig. Die Baukommission verfügt bereits über ein Instrument, eine adäquate Durchgrünung durchzusetzen. Gemäss PBG § 238 Abs. 3 kann sie verlangen, «dass neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 12 und 13. Die Grünflächenziffer für die Industrie- und Gewerbezone von 10 % wurde aus der rechtsgültigen BZO (min. Freiflächenziffer von 10%) abgeleitet. In Zonen mit einer hohen baulichen Dichte, wie z. B. in Industrie- und Gewerbebezonen,

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
			und andere geeignete Teile des Gebäudeschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden». Die Grünflächenziffer von 30% in Wohngebieten und 10% in Gewerbegebieten erachten wir als zu hoch. [...]	<i>ist eine geringe Grünflächenziffer sinnvoll. Eine Grünflächenziffer von 10% ist aber in der Regel gut umsetzbar. (Der Verweis auf § 238 Abs. 3 PBG ist falsch. Es wäre § 238a PBG.)</i>
15.	Art. 14 Grundmasse	Grünflächenziffer Antrag Grünflächenziffer (min.) % W1.1 = 50 W1.3 = 50 W1.7 = 40 W/2.3 = 40 W/2.7 = 40 WG/2.3 = 30 WG/2.7 = 30	Andere, wesentlich weniger wohlhabende Gemeinden leisten sich einen deutlich höheren Grünflächenanteil.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 11
16.	Art. 14 Grundmasse	Grünflächenziffer Verzicht auf die pauschale Festlegung einer Grünflächenziffer. Sollte dennoch an der Grünflächenziffer festgehalten werden, fordern wir folgende Anpassungen: – Senkung der Ziffer in Wohnzonen auf 20 % Damit wird dem Ziel einer nachhaltigen Verdichtung im Wohnbereich Rechnung getragen, ohne das Gleichgewicht zwischen Grünanteil und Nutzungsdichte zu stören.	Die heutige Gesetzeslage gemäss § 238 Abs. 3 PBG bietet der kommunalen Baubehörde bereits ausreichend Handhabe, um projektbezogen angemessene Grünflächenanteile einzufordern. Eine fixe Ziffer schränkt die notwendige Flexibilität unnötig ein und verhindert situationsgerechte Lösungen, welche die ortsbauliche Umgebung und den Quartiercharakter besser berücksichtigen. – Der geltende § 238 Abs. 3 PBG erlaubt es bereits heute, pro Bauprojekt	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Die Grünflächenziffer wird nicht als rigide und einschränkend gewertet (vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 12). Zudem ist nicht in allen Wohnzonen eine Innenentwicklung wünschenswert.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
		– Senkung in Industrie- und Gewerbebezonen auf 5 %. Diese Nutzungszonen sind primär für betriebliche Zwecke vorgesehen. Eine hohe Grünflächenanforderung beeinträchtigt die betriebliche Nutzbarkeit unnötig. [...]	grüne Ausgleichsflächen festzulegen — eine zusätzliche Verordnungsebene erachten wir als entbehrlich. – Eine rigide Grünflächenziffer erschwert die raumplanerisch erwünschte Verdichtung, insbesondere in Wohnzonen. [...]	
17.	Art. 37 Abs. 4 lit. a Umgebungsge- staltung	Verzicht auf Grünflächenziffer, da PBG § 238 Abs. 3 bereits genügt. Eventualiter: [...] Erhöhung der Fläche in Art. 37 Abs. 4 lit. a revBZO auf mind. 40 m²	[...] Art. 37 Abs. 4 lit. a-d revBZO erachten wir als einen guten Ansatz die vorgeschlagene Grünflächenziffer zu kompensieren. Grosse Bäume erachten wir für Ortsbild, die Durchgrünung und auch für das Klima als sehr wichtig. Einem wachsenden Baum lediglich die Grundfläche des Minimaldurchmessers anzurechnen, erachten wir jedoch als zu wenig.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Die neue Regelung in Art. 37 Abs. 4 BZO_{rev}, bezweckt, dass bei Nichterreichen der Minimalfläche für die Grünflächenziffer stattdessen ein Baum gepflanzt werden kann. Eine solche Kompensationsmöglichkeit schafft Spielräume bei der baulichen Nutzung und Gestaltung des Umschwungs. Es ist als Ausnahme und Denkansatz zu verstehen. Die Kompensation von anrechenbaren Grünflächen soll aber nur für einen Teil der Grünflächenziffer vorgesehen werden. In der Regel ist mindestens die Hälfte der Grünflächenziffer im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG und § 12 ABV auszugestalten. Daher werden die zusätzlich anrechenbaren Flächen nicht übermässig erhöht. Die angedachte Grünflächenziffern wurden im Rahmen der BZO-Teilrevision punktuell überprüft und werden grundsätzlich als gut umsetzbar erachtet. Art. 37 Abs. 4 wird daher voraussichtlich nicht oft zur Anwendung kommen.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
18.	Art. 37 Abs. 4 lit. a Umgebungsge- staltung	Sollte dennoch an der Grünflächenziffer festge- halten werden, fordern wir folgende Anpassun- gen: [...] <i>Erhöhung der Grünfläche für Bäume in Art. 37 Abs. 4 lit. a revBZO auf mind. 40m²</i>		Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 17
19.	Art. 37 Abs. 4 lit. a Um- gebungsge- staltung	Sollte dennoch an der Grünflächenziffer festge- halten werden, fordern wir folgende Anpassungen: [...] <i>Erhöhung der pro Baum gefor- derten Grünfläche gemäss Art. 37 Abs. 4 lit. a re- vBZO auf mindestens 40 m²</i>	Dies gewährleistet, dass Bäume langfris- tig ausreichend Raum zur Entfaltung er- halten und ihre ökologischen Funktionen wirksam entfalten können.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 17

3 Weitere Anträge

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
20.	Art. 14 Grundmasse	Gebäudehöhe / Traufseitige Fassadenhöhe Beibehaltung der bisherigen Werte (keine Reduktion von 50 cm)	Die neue Bemessung ergibt nicht gleiche Resultate. Eine generelle Anpassung drängt sich nach meiner Meinung deshalb nicht auf. Die neue Bemessung wird durch zwei Faktoren (Dachhaut und Isolation) beeinflusst. Eine neue Bemessung darf auch vorteilig sein, wenn auch höchst geringfügig. Die Begründung der Reduktion mit Nachbarschaftsschutz (Aussicht) erscheint mir als ein Partikularinteresse und nicht als Bedürfnis der Mehrheit der Bewohner. Das Grundbedürfnis der Mehrheit ist meiner Meinung nach mehr Wohnraum.	Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Begründung: Die Gebäude können aufgrund der neuen Messweise (IVHB), je nach Dicke der Isolation und Dachhaut, um bis zu 50 cm höher werden. Wird die bisherige Gebäudehöhe unverändert in die Fassadenhöhe überführt, dürfen sämtliche Gebäude neu bis zu 50 cm höher werden. Da in Uetikon am See einige Wohngebiete am Hang liegen, hat eine solche Erhöhung Einfluss auf die Wohnqualität einer Vielzahl von Liegenschaften. In diesem Sinne besteht durchaus ein öffentliches Interesse zur Anpassung des Höhenmasses. Eine Beibehaltung des Höhenmasses trägt nicht primär zur Innenentwicklung bei, sondern dient einem etwas höheren Wohnkomfort für die Bewohnenden. Das Interesse der Bewohnenden nach etwas mehr Wohnraum stellt sodann ein Partikularinteresse dar. Da bisher bei den Gebäudehöhen Absturzsicherungen wie Brüstungen und Geländer nicht dazugerechnet wurden, könnte durch die neue Messweise gemäss § 278 Abs. 2 PBG die traufseitige Fassadenhöhe bei Flachdachbauten geringer sein als die bisherige Gebäudehöhe. § 278 Abs. 2 PBG besagt, dass bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird, es sei denn, die Brüstung oder das Geländer ist gegenüber der Fassadenflucht um mindestens 1 m zu-rück-versetzt.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
				Um weiterhin dieselbe Höhe wie bisher zu ermöglichen, wird in der BZO ein Fassadenhöhenzuschlag eingeführt. Das bedeutet: Wird bei Flachdachbauten eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, darf die traufseitige Fassadenhöhe um maximal 1 m erhöht werden.
21.	Allgemeine Bauvorschriften	Art. x Bepflanzung Zur Bepflanzung sind bei Um- und Neubauten standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden. [...]		Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Da die vorliegende Teilrevision eine zweckmässige Kürzung der BZO zum Ziel hat und mit § 238a PBG bereits eine übergeordnete Regelung besteht, wird der Antrag nicht berücksichtigt. Gemäss der Umsetzungshilfe zum § 238a PBG (Baudirektion, 01.12.2024) müssen «Grünflächen [...] gesamthaft ökologisch wertvoll sein. Dies schliesst nicht aus, dass gewisse, zum Beispiel für den Aufenthalt oder das Spiel geeignete Flächen für sich allein gesehen, keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen. Die Pflanzenarten müssen indes standortangepasst sein, um die Langlebigkeit zu gewährleisten. Insgesamt soll die Begründung zudem mehrheitlich aus einheimischen Pflanzenarten bestehen.» Die Bestimmung in § 238a Abs. 1 PBG wird daher als hinreichend erachtet.
22.	Allgemeine Bauvorschriften	Art. x Bepflanzung [...] Pflanzen, die in der "Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz" aufgelistet sind, dürfen nicht verwendet werden.		Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Die Freisetzungsverordnung des Bundes (FrSV) regelt, welche invasiven Neophyten nicht mehr gepflanzt oder verkauft werden dürfen (Art. 15 FrSV). Grundsätzlich erachtet die Gemeinde ein Verbot als sinnvoll. Den Vollzug und einen generellen Eintrag in die BZO

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
				wird als unzweckmässig erachtet. Der Fokus liegt, wie bisher, auf der Sensibilisierung, etwa durch Merkblätter und Leitfäden. Bei der Prüfung von Umgebungsplänen werden diese berücksichtigt. Bei Bauvorhaben oder für weitere Beratungen kann die Neobiota-Kontaktperson der Gemeinde angefragt werden.
23.	Allgemeine Bauvorschriften	[...] b) Bepflanzung: Invasive Neophyten sollen nicht erlaubt sein [...]		Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 22
24.	Allgemeine Bauvorschriften	Art. y Baumschutz [...] 2 In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sowie in den Zonen für Öffentliche Bauten ist bei Neubauten, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen.		Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Der Antrag zielt auf eine Pflicht zur Neupflanzung von Bäumen ab, nicht ein Baumschutz. In der BZO kann gemäss § 76 PBG zonen- oder gebietsweise die angemessene Neupflanzung von Bäumen vorgeschrieben werden. Die vorgeschlagene Bestimmung ist eine zwingende Bestimmung. Die Bestimmung wird als nicht praktikabel und als zu starker Eingriff ins Eigentum beurteilt. In Uetikon am See verfügen viele Parzellen über eine anrechenbare Grundstücksfläche von mehr als 300 m². Auch der Vollzug bei der Sicherstellung des Baumerhalts wird als schwierig eingeschätzt. Darüber hinaus kann dadurch die bestehende Aussicht auf den See und die Alpen beeinträchtigt oder verunmöglicht werden.
25.	Allgemeine Bauvorschriften	Art. y Baumschutz 1. Das Fällen von inventarisierten Bäumen ist bewilligungspflichtig.		Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Grundsätzlich verpflichten die Inventare nur die Behörden, nicht aber direkt die betroffene Grundeigentümerschaft. Eine allgemein gültige Unterschutzstellung

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
				von inventarisierten Objekten mittels Bauvorschriften ist nicht zulässig. Die Gemeinde verfügt über ein kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar (2014), dessen Objekte auf dem kommunalen WebGIS öffentlich bekannt sind. Darin sind auch die inventarisierten Bäume aufgeführt. Falls ein Bauprojekt ein inventarisiertes Objekt gefährdet, hat die Gemeinde vorab einen Schutzentscheid zu treffen, d. h. entweder definitive Schutzmassnahmen anzuordnen oder ganz oder teilweise darauf zu verzichten. Gemäss § 309 Abs. 1 lit. o PBG ist zudem eine wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung, sofern sie die Begrünung beeinträchtigen, bewilligungspflichtig. Die bestehenden Grundlagen und übergeordneten Regelungen werden als hinreichenden Schutz von inventarisierten Bäumen erachtet.
26.	Allgemeine Bauvorschriften	Art. z Naturnahe Umgebungsgestaltung 1. Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist die Umgebung möglichst naturnah zu bepflanzen und gestalten. 2 Es ist jedoch mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind Pflanzen, Sträucher und Bodenbedeckungen mit einer hohen Biodiversität anzupflanzen. 3 Steingärten (Schottergärten), die keinen ökologischen Nutzen haben, sind nicht zulässig. Insbe-	Während die Öffentliche Hand immer mehr in Renaturierungen und die Erhöhung der Biodiversität investiert, ist in den letzten Jahren ein wahrer Boom bei den Schottergärten und versiegelten Umgebungsgestaltungen im Privatbereich festzustellen. Die Argumentation, dass die Gestaltung des privaten Raums vollständig den Privaten überlassen werden kann, greift zu kurz. So haben z.B. private Schottergärten einen Einfluss auf das Mikroklima und der Bildung von Hitzeinseln im ganzen Quartier und betreffen	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Nach § 238a Abs. 1 PBG muss ein Teil der Grünflächen ökologisch wertvoll sein. Dieser Anteil dient bis zu einem gewissen Grad dem ökologischen Ausgleich. Ökologische Ausgleichsflächen sichern den Fortbestand der wildlebenden einheimischen Tier- und Pflanzenwelt (Art. 18b NHG i.V.m. Art. 14 Abs. 1 und 15 Abs. 1 KNHV). Der Fokus liegt auf der Sensibilisierung. Die Eigenverantwortung der Bevölkerung soll dadurch gefördert werden (Sensibilisierung, Merkblätter, Naturnetz Pfannenstil). Des Weiteren können Schottergärten nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung von reinen Schottergärten reduziert. Ein

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
		sondere ist der Einbau einer Trennschicht zwischen Erdreich und Schotter (z.B. Trennvlies, Folie, unkrautunterdrückendes Material) nicht zulässig. Bestehende Schotterflächen sind bei Neubauten oder bei Umgebungsumgestaltungen zurückzubauen in bewachsene Grünflächen.	die Nachbarn durchaus. Viele Gemeinden wie z.B. Stäfa und Rüti haben das Verbot von Schottergärten aufgenommen, um nur zwei Beispiele zu nennen. Deshalb schlagen wir vor für die Gestaltung der Aussenräume Formulierungen aufzunehmen, die sich weitgehend an Stäfa orientieren.	<i>generelles Verbot ist nicht erwünscht (Eingriff Grundeigentum).</i>
27.	Allgemeine Bauvorschriften	Art. z Vermeidung unnötiger Lichtemissionen Beleuchtungen im Aussenraum sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" sowie den kommunalen Empfehlungen für Aussenbeleuchtungen umzusetzen.	Der Einfluss übermässiger Lichtemissionen auf Natur und Lebensqualität des Menschen ist erst in letzten Jahren erkannt worden. Die Gemeinde geht mit der neuen, regulierten Strassenbeleuchtung einen wichtigen Schritt, und es macht Sinn dass auch Private ihren Anteil leisten und private Beleuchtungen dem Ansatz der Gemeinde nicht zuwiderlaufen.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Es existieren verbindliche Grundlagen, um unnötige Lichtemissionen im Aussenraum zu vermeiden. So sind gemäss Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) Lichtemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. In den Geltungsbereich des USG fallen Lichtemissionen, die von ortsfesten Anlagen und mobilen Einrichtungen in der Umwelt ausgehen. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat sich dem Thema «Raumplanung und Licht» angenommen. Die entsprechende Teilrevision des kantonalen Richtplans und des PBG ist vom Dezember 2024 bis März 2025 öffentlich aufgelegt. Gemäss PBG-Entwurf haben Gemeinden künftig lichtempfindliche Gebiete auszuscheiden und zum Schutz dieser Gebiete zonen- oder gebietsweise Anordnungen zur Regelung von Lichtemissionen zu treffen. Die Gemeinde wartet die PBG-Revision ab und wird das Thema gegebenenfalls im Rahmen einer nächsten Revision der Nutzungsplanung aufgreifen.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
28.	Allgemeine Bauvorschriften	[...] c) Beleuchtung: Es sollen nur Beleuchtungen, die der Sicherheit dienen, zugelassen werden. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen.		Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 27
29.	Allgemeine Bauvorschriften	a) Photovoltaik: Geeignete Flächen von Bauten und Anlagen sind für die Produktion erneuerbarer Energien zu nutzen. Ausgenommen sind Fälle, in denen die Installation von Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien mit überwiegenden Schutzinteressen unvereinbar oder aus anderen Gründen unverhältnismässig ist. [...]		Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Es existieren auf kantonaler Ebene verbindliche Grundlagen, welche der Förderung zur Nutzung der Solarenergie dienen. So besagt § 238 Abs. 4 PBG, dass «genügend angepasste energetische Verbesserungen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen, [...] bewilligt werden, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.» Die Gemeinden sind nicht ermächtigt, weitergehende Anforderungen zu stellen. Weiter wurden mit dem revidierten kantonalen Energiegesetz (EnerG), welches am 1. September 2022 in Kraft getreten ist, auf kantonaler Ebene die Grundlage geschaffen, dass bei Neubauten ein Teil des benötigten Stroms selbst produziert wird (z. B. durch Solaranlagen oder Wärmepumpen). Bis Ende November 2024 war zudem eine weitere Teilrevision des EnerG in Vernehmlassung. Die aktuelle Teilrevision des EnerG sieht unter anderem eine Vorgabe zur Ausrüstung grosser Dächer mit Solaranlagen vor. Gleichzeitig ist die Gemeinde bestrebt, bei öffentlichen Bauten den Einsatz von Photovoltaikanlagen zu fördern bzw. entsprechende Anlagen zu errichten.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
30.	Allgemeine Bauvorschriften	Aus Sicht ZPP sollten im Zuge dieser neuen Vorgaben jedoch weitergehende Überlegungen zur Klimaanpassung geprüft werden. Beispielsweise die Überprüfung des Themas Versiegelung/Unterbauung .	Die ZPP begrüsst die Einführung einer minimalen Grünflächenziffer in allen Wohnzonen von 30% und in den Industrie- und Gewerbezonon sowie in der Zone für öffentliche Bauten von 10%. [...] Zusätzlich unterstützt die ZPP die neuen Absätze 3 bis 5 von Art. 37 Umgebungsgestaltung. [...] Letztlich unterstützt eine unversiegelte Fläche die Regulierung des Wasserhaushaltes und trägt dadurch auch zur Prävention von Überschwemmungen durch Starkniederschlagsereignisse und zur Verringerung des Hitzeinselleffekts in stark verdichteten Gebieten bei.	Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Begründung: Nach § 238a Abs. 2 PBG ist «die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen [...] möglichst gering zu halten.» Im Rahmen der Teilrevision werden zudem Grünflächenziffern für die jeweiligen Zonen festgelegt. Auf weitere Vorgaben wird verzichtet. Es wird einzelfallweise beurteilt und vollzogen, dass eine angemessene / hinreichende Qualität erreicht wird; entsprechende Ausführungen sollen in einer Vollzugshilfe verankert werden.
31.	Art. 35 Spielflächen	Verzicht auf Grünflächenziffer , da PBG § 238 Abs. 3 bereits genügt. Eventualiter: [...] Anrechnung der Spielfläche an die Grünflächenziffer . [...]	[...] Weiter müssen Mehrfamilienhäuser und Reihenhausüberbauungen mit 8 und mehr Wohnungen zusätzlich 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche als Spielfläche ausweisen. Diese zusätzliche Fläche kann nicht der Grünfläche angerechnet werden. Somit wird die verdichtete Bauweise zusätzlich eingeschränkt. Die Spielfläche sollte zumindest der Grünfläche angerechnet werden können. [...]	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Gemäss § 257 PBG gelten als anrechenbare Grünfläche natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Was als natürliche oder als bepflanzte Bodenfläche gilt, wird in § 12 ABV in Übereinstimmung mit IVHB Ziff. 8.5 konkretisiert. Flächen, die an die Grünflächenziffer angerechnet werden sollen, dürfen nicht versiegelt sein. Spiel- und Ruheflächen (bspw. Spielfläche) sind daher an die Grünflächenziffer nur anrechenbar, wenn der Boden unversiegelt bleibt. Eine generelle Anrechenbarkeit der Spielfläche an die anrechenbare Grünfläche widerspricht den oben genannten Ausführungen. Falls der unbe-

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
				festigte Teil der Spielflächen an die Grünflächen angerechnet werden sollen, ist gemäss Umsetzungshilfe des Kantons ein Verweis zu Art. 35, Spielflächen, aufzunehmen. Dies würde in die BZO aufgenommen werden, wenn die Grünflächenziffer höher wäre. Die angesetzten Grünflächenziffern sind aber grundsätzlich auch ohne Spielflächen realisierbar. Zudem müssten zwei Nachweise erbracht werden, was nicht im Sinne der Ziele der vorliegenden Teilrevision – nämlich der Vereinfachung der Bau- und Zonenordnung sowie der Reduktion des Vollzugsaufwands – wäre.
32.	Art. 35 Spielflächen	Sollte dennoch an der Grünflächenziffer festgehalten werden, fordern wir folgende Anpassungen: [...] – Spielflächen gemäss Art. 35 revBZO sollen als Grünflächen angerechnet werden [...]	[...] – Aussenparkplätze werden stark eingeschränkt, da auch versickerungsfähige Parkplatzflächen nicht der Grünfläche angerechnet werden können. Sitzplätze und Gartenhäuser sind nur noch auf Kosten der Gebäudegrundfläche zu realisieren	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 31.
33.	Art. 35 Spielflächen	Sollte dennoch an der Grünflächenziffer festgehalten werden, fordern wir folgende Anpassungen: [...] – Anrechnung von Spielflächen gemäss Art. 35 revBZO auf die Grünfläche [...]	Spielflächen erfüllen ökologische und soziale Funktionen und sollten folgerichtig als Teil der Grünflächenziffer gelten. [...] Versickerungsfähige Flächen, wie z. B. ökologische Aussenparkplätze, bleiben bei der Anrechnung unberücksichtigt, obwohl sie in ihrer Wirkung vergleichbar sind. Zusätzlich schränkt die Regelung die Nutzung privater	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 31.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
			Aussenräume ein: Sitzplätze und kleinere Gartenbauten sind nur auf Kosten der bebaubaren Fläche realisierbar.	
34.		Vor dem Hintergrund, dass Anpassungen der BZO in langen Zyklen stattfinden und darum auch die derzeit vorliegende BZO wiederum einen Zeitraum von 10-15 Jahren bis zum Inkrafttreten von notwendigen Anpassungen für die Zukunft abdeckt ist für mich nicht nachvollziehbar, warum man seitens der zuständigen Behördenmitglieder keinen BZO-Anpassungsbedarf sieht und mit dem Hauptargument, wir sind im 2024 die am stärksten gewachsene Gemeinde im Kanton Zürich eine diesbezügliche Diskussion zum Vorneherein verhindert [...] Will man nicht noch zusätzliches Land überbauen und den aufgrund der Knappheit weiter Ansteigerender Kauf- und Mietpreis in Uetikon nicht noch überproportional Vorschub leisten, bleibt nur verdichtetes Bauen, indem der bereits überbaute Boden noch besser genutzt wird und insofern beantrage ich, die vorliegende BZO entsprechend anzupassen und Verdichtungen dort, wo es möglich und angestrebt wird, entsprechend zuzulassen.	[...] Bezüglich der Begründungen und der Vorgehensweise zur erforderlichen Anpassung der BZO kann ich die Überlegungen und die Stossrichtung der Planungsverantwortlichen aber weiterhin nicht wirklich nachvollziehen. [...] Gemäss meiner Beurteilung weist Uetikon zwei wesentliche Problemstellung und somit auch drängende Anforderungen an eine zukunftsgerichtete Bau- und Zonenordnung auf. Zum einen gibt es gemeindeweit praktisch nur noch sehr wenig bebaubares Land und zum anderen führt/führte die zunehmende Baulandverknappung kombiniert mit der guten Wohnlage von Uetikon in den vergangenen Jahren zu erheblichen Wertsteigerungen bei den Uetikoner Land- und Hauspreisen. [...]	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Einwendungen können lediglich zu den Änderungen an der BZO vorgebracht werden. Das Anliegen wird bei einer künftigen Revision der Nutzungsplanung geprüft.
35.		Hinweis Die Grünen begrüßen die Überarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung. Dabei sollte man		Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung Antrag	Entscheid und Begründung
		sich nicht mit einer Anpassung an die übergeordneten Gesetze und Verordnungen begnügen, sondern eine Gesamtüberprüfung ins Auge fassen. Es böte sich die Chance, einen Beitrag zur Bewältigung der drängenden Probleme wie der Klimaerwärmung oder dem Artenschwund zu leisten.		

4 Kommunalen Mehrwertausgleich

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Entscheid und Begründung
Übersicht Anträge zum Mehrwertausgleich				
	Mehrwertausgleich		Abgabesatz	Mindestfläche
	Vorschlag Gemeinderat		0%	
	Einwendung Nr. 38		30%	1'200m ² Kleinere Fläche, nur falls der Mehrwert 250'000 CHF übersteigt
	Einwendung Nr. 36		33%	1'200m ² Kleinere Fläche, nur falls der Mehrwert 250'000 CHF übersteigt
	Einwendung Nr. 37		40%	1'500 m ²
	Einwendung Nr. 39		40%	1'200m ² oder Mehrwert grösser als 200'000 CHF ist
36.	Art. 3 Ver- zicht auf Mehrwert- ausgleich	Art. 3 sei wie folgt anzupassen: 1. Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. 2. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m ² . Bei kleineren Grundstücken wird die Mehrwertabgabe nur erhoben, falls der Mehrwert 250'000 CHF übersteigt.	Die Grundstückgewinnsteuer wird bei einer Handänderung fällig. Der kommunale Mehrwertausgleich wird nach Vorliegen einer Baubewilligung fällig, sofern das Bauprojekt die Erleichterungen der Auf- oder Umzonung nutzt. Verkaufen ein Immobilienbesitzer eine bestehende Liegenschaft, wird kein Mehrwertausgleich fällig (Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) vom 30. September 2020, § 21.2). Die beiden Abgaben sind gesetzlich voneinander getrennt, es besteht keine Konkurrenzierung. Es ist tatsächlich so, dass die Vorstellungen über die Verwendung der Mittel aus dem Fonds auseinandergehen dürften und die möglichen Verwendungszwecke in einem Fondsreglement klar geregelt werden müssen. Das Musterreglement des Kantons scheint uns nicht in allen Teilen befriedigend. Hier ist sicher noch Arbeit zu leisten, um sicherzustellen, dass die Mittel für Massnahmen zum Einsatz	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Die Gemeinde kann auf eine Festsetzung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichten (vgl. Urteil BGer 1C_233/2021) oder einen kommunalen Mehrwertausgleich auf Auf- und Umzonungen erheben (gestützt auf MAG, MAV max. 40 %). Da keine Ein- und Aufzonungen im Rahmen der Teilrevision vollzogen werden, soll kein Mehrwertausgleich festgesetzt werden. Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision kann die Thematik erneut aufgegriffen werden.

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Entscheid und Begründung
		3. Die Mehrwertabgabe beträgt 33 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. 4. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	kommen, welche die Gemeinde so oder so hätte mit Steuereinnahmen umsetzen wollen. Wir denken da z.B. an das Erstellen von Velowegen (MAV § 42 c) oder von ausser-schulischen Einrichtungen (MAV § 42 d). Die Baudirektion stellt im Internet die Online-Plattform «e-Mehrwertausgleich - elektronischer Mehrwertausgleich» zur Verfügung, mit der die Mehrwertprognose sowie der Mehrwert ermittelt werden können. Diese Plattform steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung, wir konnten uns nicht von deren Nutzen überzeugen, aber wir gehen davon aus, dass hier Instrumente vorhanden sind, um die Aufgabe ohne übermässigen Verwaltungsaufwand zu meistern. Bei jeder behördlichen Massnahme besteht ein Prozessrisiko. Der Mehrwertausgleich ist ein neues Instrument und es ist davon auszugehen, dass es zu Beginn zu Prozessen kommen wird. Eben genau aus diesem Grund beantragen wir, dass der MWA zum jetzigen Zeitpunkt eingeführt wird, da in der Teilrevision der BZO noch keine grossen Auf- oder Umzonungen vorgesehen sind. In den nächsten Jahren sind nur vereinzelte Anwendungen zu erwarten. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit, Erfahrungen zu sammeln, bevor eine Welle von Umzonungen auf uns zukommt. Mehrwertausgleich als Impuls für Uetikon Uetikon hat keine Baulandreserven. Zusätzlicher Wohnraum kann nur über Verdichtung entstehen. Verdichtung und zunehmende Bevölkerungszahl werden zu zusätzlichen Anforderungen an die Gestaltung des öffentlichen Raums führen. Erträge aus dem MWA bieten die Chance, für die Bewohner von Uetikon einen Mehrwert zu schaffen	

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Entscheid und Begründung
			Parameter der Mehrwertabgabe Die Gemeinde verfügt über zwei Stellgrössen des MWA: – Grösse der Freifläche (1200 qm bis 2000 qm) – Abgabesatz (bis max. 40%) Für Grundstücke kleiner als die Freifläche wird kein Mehrwertausgleich erhoben, allerdings nur, falls der Mehrwert kleiner als 250'000 CHF beträgt. Der Kanton Zürich publiziert Baulandpreise für alle Gemeinden im Kanton (www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html). Für Uetikon wird aus vergangenen Verkäufen ein durchschnittlicher Landpreis von über 3000.- extrapoliert. Wenn wir annehmen, dass eine Auf- oder Umzonung den Grundstückswert um nur 5% erhöht, dann wird der Grenzwert von 250'000 CHF Mehrwert heute bereits bei ca. 1666 qm erreicht. Bei weiter steigenden Landpreisen oder Mehrwert der Umzonung >5% wird der Grenzwert bei kleineren Grundstücken erreicht. Da auch der Mehrwert bei kleineren Grundstücken bewertet werden muss, ergibt sich durch eine höhere Freifläche nur eine geringe Aufwandsreduktion für die Gemeinde. Wir schlagen deshalb vor, dass die Freifläche auf 1200 m² festgelegt wird. Wir schlagen vor, den Abgabesatz auf 33% festzulegen. Dieser Wert ist geringer als der Grenzsteuersatz, den jemand bezahlen müsste (Gemeinde / Kanton / Bund), der 250'000 CHF Einkommen hat. Wir berücksichtigen hier, dass ein Grundstücksbesitzer Aufwand zu treiben hat, um das Grundstück entsprechend der neuen Bauzone zu nutzen.	

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Entscheid und Begründung
			Ein vernünftig angesetzter Betrag hat auch eine Lenkungswirkung. Ein zu tief angesetzter Betrag könnte dazu führen, dass Immobilienbesitzer die bestehende Liegenschaft einfach nur vergrössern ohne zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dadurch, dass eine MWA fällig wird, erhöht sich die Motivation, ein wertschöpfendes Projekt für zusätzlichen Wohnraum umzusetzen.	
37.	Art. 3 Verzicht auf Mehrwertausgleich	Wir verlangen einen Mehrwertausgleich von 40 Prozent und eine Freifläche von 1500 m ² .	[...] 1. Am Zürichsee haben bereits 14 von 20 Gemeinden einen Abgabesatz festgelegt. Einzig die Gemeinde Herrliberg hat auf eine Mehrwertabgabe verzichtet. Nun sollen gemäss Vorschlag des Gemeinderates bzw. der Baukommission Grundeigentümer, die von einer Auf- oder Umzonung profitieren, in Uetikon keine Mehrwertabgabe bezahlen müssen. Das ist aus unserer Sicht eine krasse Bevorzugung privater Interessen zuungunsten der Allgemeinheit, die für mögliche Folgekosten (z.B. beim Schulangebot, bei der Anpassung des ÖV, beim Ausbau von Fuss- und Velowegen) aufkommen muss. Raumplanerisch will die Mehrwertabgabe eine konsequente, d.h. rationellere Nutzung der vorhandenen Bauzonen im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen fördern. Ziel des Mehrwertausgleichsverfahrens ist es, die der Gemeinde durch die verdichtete Bauweise erwachsenen Mehrkosten abzugelten. 2. Das Argument, die Mehrwertabgabe konkurrenzieren die Grundstückgewinnsteuer ist nicht stichhaltig. Einerseits fällt die Grundstückgewinnsteuer nur dann an, wenn ein Grundstück verkauft wird, während der Mehrwertausgleich anfällt, wenn ein Eigentümer oder eine Eigentümerin aufgrund einer Auf- oder Umzonung profitiert. Andererseits	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 36

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Entscheid und Begründung
			reduziert sich mit der Einführung des Mehrwertausgleichs eine allenfalls später anfallende Grundstückgewinnsteuer um die zuvor bezahlte Mehrwertabgabe. Am Ende des Tages hat es gleich viel Geld in der Gemeindekasse. Einzig der Verwendungszweck dieses Geldes ist unterschiedlich. Während der in einen separaten Fonds fliessende Mehrwertausgleich für mögliche Folgekosten bei einer Auf- oder Umzonung vorzusehen ist, können die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer für allgemeine Gemeindeausgaben eingesetzt werden. Gemäss MAG sollen die Gelder im Fonds u.a. zweckgebunden für raumplanerische Massnahmen und aus Sicht der SP zusätzlich für die Förderung von bezahlbarem Wohnraum verwendet werden. 3. Der mit der Einführung des Mehrwertausgleichs verbundene Mehraufwand in der Verwaltung ist als Wahrung des öffentlichen Interesses gerechtfertigt. 4. Dem vorgebrachten Argument, wie viel Mehrwert aus einer Auf- oder Umzonung resultiere sei unklar und berge das Risiko für Gerichtsprozesse, halten wir entgegen: Zum Einen erhebt der Kanton bereits eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die entstehen durch Einzonung und Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten. Deren Vollzug verläuft reibungslos. Zum Anderen ist eine allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln gegen Behördenentscheide eine rechtsstaatliche Errungenschaft, die auf kommunaler, kantonaler und auf Bundesebene anerkannt ist. 5. In der vorgesehenen Teiländerung der BZO sind keine Auf- und Umzonungen vorgesehen, so dass es gemäss Gemeinderat bzw. Baukommission nicht sinnvoll sei, einen	

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Entscheid und Begründung
			Mehrwertausgleich einzuführen. Wir halten dem entgegen, dass im Zuge des Bevölkerungswachstums und der damit verbundenen notwendigen Verdichtung des Bauens und Wohnens, auch Uetikon in naher Zukunft nicht um eine weitere Anpassung der BZO herumkommt. Es macht Sinn, heute den Mehrwertausgleich in der BZO verbindlich festzulegen, zumal heute keine Partikularinteressen auf dem Spiel stehen und damit das öffentliche Interesse sachlich definiert werden kann. Wer möchte schon in zwei bis drei Jahren einer Gemeindeversammlung über eine weitere BZO-Revision beiwohnen, bei der Partikular- und öffentliche Interessen emotionsgeladen aufeinanderprallen – und bei der auch noch über die Mehrwertabgabe gestritten wird? Ein Mehrwertausgleich von 40 Prozent (mit einer Freifläche von 1500m²) ist ein gerechter „Deal“. Er ermöglicht, dass die durch Auf- und Umzonungen entstehenden Mehrwerte fair zwischen Grundeigentümerschaft und der Allgemeinheit aufgeteilt werden.	
38.	Art. 3 Verzicht auf Mehrwertausgleich	Art. 3 sei wie folgt anzupassen: 1. Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. 2. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². Bei kleineren Grundstücken	Uetikon hat wenig Baulandreserven. Zusätzlicher Wohnraum kann nur über Verdichtung entstehen. Verdichtung und zunehmende Bevölkerungszahl werden zu zusätzlichen Anforderungen an die Gestaltung des Öffentlichen Raums führen. Erträge aus dem MWA bieten die Chance, für die Bewohner von Uetikon einen Mehrwert zu schaffen. Der Mehrwert durch Auf- oder Umzonung ist ein Geschenk der Allgemeinheit an den Grundeigentümer, Der Mehrwertausgleich wurde deshalb eingeführt, um den von der Öff-	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 36

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Entscheid und Begründung
		wird die Mehrwertabgabe nur erhoben, falls der Mehrwert 250'000 CHF übersteigt. 3. Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. 4. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet,	fentlichkeit geschaffenen Mehrwert fair zwischen Gemeinde und Privaten aufzuteilen. Es macht keinen Sinn, in Uetikon 100% des Mehrwerts den Privaten zukommen zu lassen. Das vorgebrachte Argument des bürokratischen Mehraufwandes gilt nicht: Die Gemeinde zieht von privaten für verschiedenste Dienstleistungen Kleinst-Gebühren ein. Bei Summen von > 250'000 CHF lohnt sich der Bürokratieaufwand längstens. Die Grundstückgewinnsteuer wird bei einer Handänderung fällig. Der kommunale Mehrwertausgleich wird nach Vorliegen einer Baubewilligung fällig, sofern das Bauprojekt die Erleichterungen der Auf- oder Umzonung nutzt. Verkaufen Immobilienbesitzer eine bestehende Liegenschaft, wird kein Mehrwertausgleich fällig (Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) vom 30. September 2020, § 21.2). Die beiden Abgaben sind gesetzlich voneinander getrennt, es besteht keine Konkurrenzierung. Andere Gemeinden haben sich grossmehrheitlich für einen kommunalen Mehrwertausgleich entschieden. Es entsteht für Uetikon also nicht ein einseitiger Nachteil.	
39.	Art. 3 Verzicht auf Mehrwertausgleich	Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, soll eine kommunale Mehrwertabgabe eingeführt werden, wenn die Flächen baulich entwickelt werden. Bei Flächen ab 1'200 m² soll eine Abgabe	Der Mehrwert soll allen Bewohnern der Gemeinde zugutekommen. Eine Abgabe zugunsten der Umwelt ist die sinnvollste Investition in die Zukunft, von welcher auch die künftigen Generationen Uetikons profitieren.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Vgl. Entscheid und Begründung in Nr. 36

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Entscheid und Begründung
		von 40 % des Mehrwerts festgelegt werden. Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (1'200 m²) oder der Mehrwert grösser als Fr. 200'000.- ist. Im zu erstellenden Fondsreglement für die Verwendung der Abgaben sollen vor allem Umweltprojekte berücksichtigt werden. (Z.B. Beiträge für Solaranlagen)		