

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Entwurf zur öffentlichen Auflage



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31043 – 26.7.2024

Auftraggeber

Gemeinde Bubikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel
David Frey

Titelbild

Orthofoto SWISSIMAGE 2022 (geo.zh.ch/maps)

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 4 |
| 1.1 | Ausgangslage | 4 |
| 1.2 | Aufgabe | 5 |
| 2 | PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 7 |
| 2.1 | Eidgenössische Grundlagen | 7 |
| 2.2 | Kantonale Grundlagen | 8 |
| 2.3 | Regionale Grundlagen | 9 |
| 2.4 | Kommunale Grundlagen | 9 |
| 2.5 | Weitere Grundlagen | 10 |
| 3 | ANALYSE ORTSENTWICKLUNG | 11 |
| 3.1 | Bevölkerungsentwicklung | 11 |
| 3.2 | Altersstruktur | 11 |
| 3.3 | Beschäftigtenentwicklung | 12 |
| 3.4 | Bauzonenentwicklung | 13 |
| 3.5 | Ausbaugrad | 16 |
| 3.6 | Kapazitätsabschätzung Zonenplan | 17 |
| 4 | ZIELE DER BZO-REVISION | 18 |
| 5 | ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG | 20 |
| 5.1 | Allgemeines | 20 |
| 5.2 | IVHB | 20 |
| 5.3 | Förderung von preisgünstigem Wohnraum | 25 |
| 5.4 | Zonen | 29 |
| 5.5 | Zonenvorschriften | 30 |
| 5.6 | Allgemeine Bauvorschriften | 33 |
| 5.7 | Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie | 39 |
| 5.8 | Sonderbauvorschriften | 44 |
| 6 | ANPASSUNG ZONENPLAN | 45 |
| 6.1 | Umzonungen | 45 |
| 7 | AUSWIRKUNGEN | 46 |
| 7.1 | Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität | 46 |
| 7.2 | Orts- und Landschaftsbild | 46 |
| 7.3 | Mehrwertausgleich | 47 |
| 7.4 | Umweltschutz | 48 |
| 7.5 | Abstimmung von Siedlung und Verkehr | 48 |
| 7.6 | Fazit | 49 |
| 8 | MITWIRKUNG | 50 |
| 8.1 | Übersicht | 50 |
| 8.2 | Kantonale Vorprüfung | 50 |
| 8.3 | Öffentliche Auflage | 50 |
| 8.4 | Anhörung | 50 |
| 8.5 | Beschluss und Genehmigung | 50 |
| | ANHANG | 51 |

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Richt- und Nutzungsplanung von 2013

Die rechtskräftige Richt- und Nutzungsplanung stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2013. Grundlage für die damalige Revision bildete das Leitbild Siedlungsentwicklung 2009. In den Jahren 2017 und 2021 erfolgten zwei Teilrevisionen des Richtplans Verkehr.

Überarbeitung notwendig

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach fünfzehn Jahren überprüft und an geänderte Verhältnisse angepasst werden (Art. 15 und 21 RPG). In den vergangenen 30 Jahren hat in der Gemeinde Bubikon eine stetige Entwicklung stattgefunden. Die Bevölkerungszahl und die Anzahl Arbeitsplätze haben kontinuierlich zugenommen. Gleichzeitig bestehen noch etliche Geschossflächenreserven innerhalb der Bauzonen, die ein weiteres Wachstum ermöglichen. Diese Veränderungen erzeugen einen spürbaren Siedlungsdruck und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und wecken Bedürfnisse nach Erholungsraum und zusätzlicher Infrastruktur. Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung soll den gewandelten Ansprüchen Rechnung tragen und die Grundlage für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung bilden.

Gemeindestrategie Bubikon 2035

Im Jahr 2023 hat der Gemeinderat Bubikon die Gemeindestrategie Bubikon verabschiedet. Die Gemeindestrategie enthält eine Vision, wie sich Bubikon 2035 präsentieren soll, benennt Themenfelder, welche eine lebenswerte Gemeinde ausmacht, und formuliert strategische Ziele. Daraus werden die Stossrichtungen für die laufende Legislatur bis 2026 abgeleitet.

Räumliches Entwicklungsleitbild 2040

Siehe separate Dokumentation

Die in der Gemeindestrategie formulierten raumrelevanten strategischen Ziele und Stossrichtungen wurden im räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) 2040 vertieft. Das REL löst das Leitbild Siedlungsentwicklung 2009 ab und bildet eine wichtige konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Es wurde in einem kooperativen Prozess mit der Bevölkerung von Bubikon, welche im Rahmen eines Workshops und einer Befragung ihre Anliegen einbringen konnte, erarbeitet. Das REL 2040 zeigt im Sinne eines Zielbilds die angestrebte räumliche Entwicklung auf und definiert Leitlinien mit folgenden 15 Handlungsfeldern:

Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Die Revision der Ortsplanung umfasst somit folgende Bestandteile:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) 2040
- Revision der Richtplanung
- Revision der Nutzungsplanung / Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Revision der Richtplanung erfolgt parallel zur BZO-Revision. Die Inhalte der Richtplanung sind in einem separaten Bericht erläutert.

Die Umsetzung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren und ist nicht Bestandteil der Ortsplanung.

Planungsprozess



1.2 Aufgabe

Auftrag

Der Gemeinderat Bubikon hat mit Beschluss vom 26. Mai 2021 den Auftrag für die Revision der Ortsplanung erteilt.

Bestandteile der BZO-Revision

Die Revision der BZO umfasst folgende Dokumente:

- Zonenplan
- Bauordnung (synoptische Darstellung)
- Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze
- Verordnung über die Umsetzung von § 49b PBG
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (*Erstellung nach öffentlicher Auflage*)

Der Zonenplan und die Bauordnung sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch die Baudirektion zu genehmigen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung.

Stellenwert des vorliegenden Berichts

Gemäss Art. 47 RPV hat die Gemeindebehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigt. Dabei ist den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung zu tragen. Insbesondere ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche Massnahmen ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren.

Planungskommission

Die Revision der Ortsplanung wurde durch die Planungskommission erarbeitet, welche aus folgenden Mitgliedern besteht:

- Seraina Billeter, Vorsteherin Hochbau und Planung (ab Juli 2022)
- Hans-Christian Angele, Gemeindepräsident

- Manuel Anrig, Leiter Hochbau und Planung (ab 2023)
- Lukas Weilenmann, Leiter Hochbau und Planung (Juni bis Dezember 2022)
- Hansruedi Steinmann, Leiter Hochbau und Planung (bis Mai 2022)
- Florence Alder
- Malika Belkaid
- Matthias Brunschwiler
- Beat Frey
- Othmar Hiestand
- Markus Keller
- Christoph Lippuner
- Severin Wyss

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Eidgenössische Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt Zweck, Inhalt, Wirkungen sowie Zuständigkeiten und Verfahren der Richt- und Nutzungspläne. Als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative wurde das RPG 2014 revidiert. Wichtigste Ziele der Revision sind, eine weitere Zersiedelung in der Schweiz zu verhindern, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und günstig gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen.

IVS

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet Wege, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von welchen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung. Das IVS wird im Rahmen der kommunalen Richtplanung berücksichtigt (siehe separater Bericht).

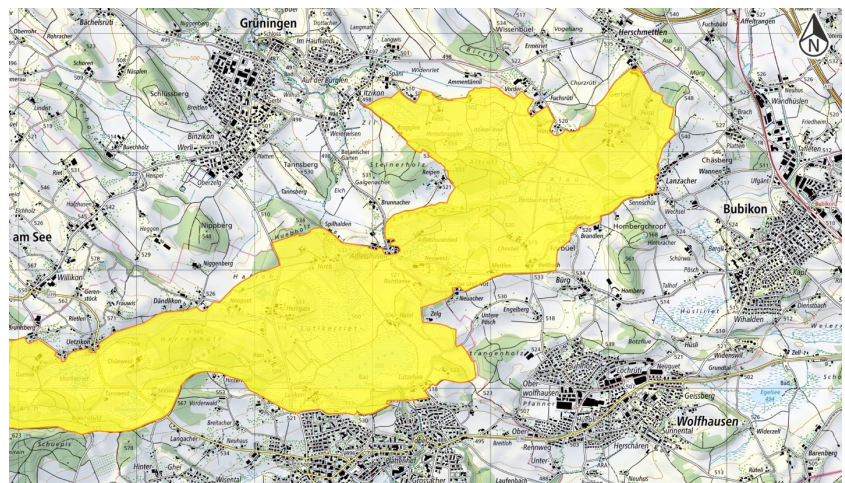
Moorlandschaften

Das Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung umfasst 89 einzigartige Moorlandschaften. Die Gebiete erbringen einen unschätzbaren Ökosystem- und Landschaftsleistungen. Es darf darin weder gebaut noch dürfen Bodenveränderungen vorgenommen werden.

Moorlandschaft Lützelsee (Objekt Nr. 1403)

Das nordwestliche Gemeindegebiet liegt in der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 385 Lützelsee. Der Weiler Lanzacher grenzt direkt an diese Moorlandschaft.

Moorlandschaft Lützelsee zwischen Bubikon, Grüningen und Hombrechtikon



Quelle: map.geo.admin.ch, 19.2.2024

2.2 Kantonale Grundlagen

**Bestandteil des Räumlichen
Entwicklungsleitbild 2040**
Siehe separate Dokumentation

Die kantonalen Grundlagen sind im Bericht zum räumlichen Entwicklungsleitbild 2040 dokumentiert. Nachfolgend werden nur die zeitlich geänderten Inhalte wiedergegeben.

**Überprüfung Kleinsiedlungen im
Kanton Zürich**

Das ARE überprüft aktuell aufgrund von Urteilen des Verwaltungsgerichts die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) im Rahmen des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen». Dabei wird geklärt, ob es sich bei den Kleinsiedlungen um Bauzonen, Weilerzonen nach Art. 18 RPG oder Landwirtschaftszonen handelt. Bis die erforderlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG rechtskräftig werden, wird den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kernzonen im Sinne von Art. 33 RPV betreffen.

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die ursprünglich vorgesehene Inkraftsetzung auf den 1. Juni 2023 konnte aufgrund verschiedener Beschwerden nicht stattfinden. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung ist noch offen.

Die VKaB setzt für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszonen fest und regelt bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Nutzungsplanung die Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

Gemäss Anhang 1 der Verordnung sollen die Kleinsiedlungen Brach, Bürg, Lanzacher Sennschür und Widenswil einer provisorischen kantonalen Weilerzone zugewiesen werden. Für die Kleinsiedlungen Wändhüslen, Tafleten und Geissberg ist gemäss Anhang 3 der Verordnung die Zuweisung zur Bauzone vorgesehen.

Anpassungen am Planungsrecht (Zonenplan und Bau- und Zonenordnung) sind erst wieder möglich, wenn die Verordnung oder die Richtplanteilrevision 2022 in Kraft treten.

**Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler
Bedeutung**

Auf dem Gemeindegebiet sind mehrere Objekte im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 verzeichnet. Es handelt sich primär um Feuchtbiotope sowie geologische/geomorphologische Landschaftsobjekte. Gemäss Schutzverordnung (SVO) Bubikon von 2008 stehen insgesamt 15 Objekte mit überkommunaler Bedeutung unter Naturschutz. Darunter befinden sich z.B. der Egelsee mit Ried, der Kämmoosweiher mit Weiherriet oder das Hüsliriet.

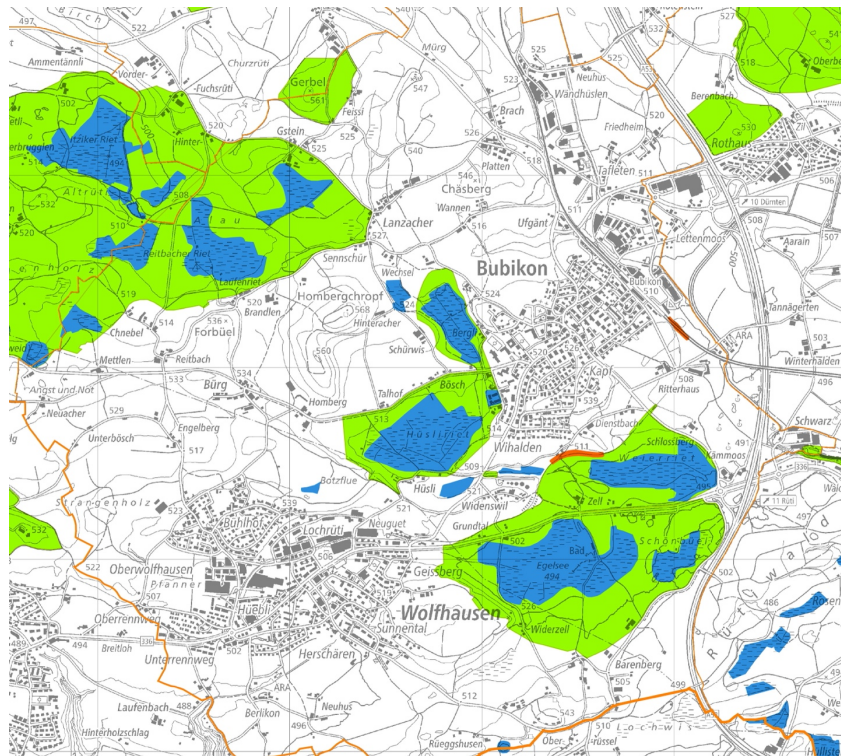
Natur- und Landschaftsschutzinventar
1980

Naturschutzobjekte

- Feuchtbiotop
- Kiesbiotop
- Trockenbiotop

Geologische, geomorphologische Objekte

- Landschaftsschutzobjekt:
Geolog./Geomorphologisches Objekt



Quelle: GIS ZH, 10.1.2022

Kantonales Inventar der Landschafts-
schutzobjekte

Das Sachgebiet Landschaftsschutz mit den Landschaftsschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wurde anfangs 2022 aus dem «Inventar 80» herausgelöst und in ein separates neues «kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte» (kurz «Landschaftsschutzinventar») überführt. Darin sind die Moorlandschaft Itziker Riet – Lützelsee – Seeweidsee, der Egelsee, der Wasserfall der Schwarz sowie die verlandeten Toteisseen Bergli-Hüsliriet und Weierriet enthalten.

2.3 Regionale Grundlagen

Die regionalen Grundlagen sind im Bericht zum räumlichen Entwicklungsleitbild 2040 dokumentiert.

2.4 Kommunale Grundlagen

Die Gemeinde verfügt über ein Inventar der schutzwürdigen Objekte. In diesem sind unzählige Gebäude und weitere Objekte erfasst.

**Bestandteil des Räumlichen
Entwicklungsleitbild 2040**
Siehe separate Dokumentation

Kommunales Inventar

**Natur- und Landschaftsschutzver-
ordnung**

Es besteht eine kommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahre 2008. Gemäss dieser stehen aktuell insgesamt 54 Objekte unter Naturschutz, darunter diverse Feucht- und Trockenstandorte, Fließgewässer, Hecken / Feldgehölze, Einzelbäume, geologische Aufschlüsse und Findlinge.

Weitere kommunale Grundlagen

Weitere kommunale Grundlagen mit Raumbezug sind:

- Gemeindestrategie Bubikon 2023
- Energieplanung Bubikon 2022
- Alterskonzept 2030 von 2021
- Landschaftsentwicklungskonzept Bubikon von 1996 mit Massnahmenplanung 2022 bis 2029
- Immobilienstrategie (im Entwurf vorliegend)

Bestandteil des Räumlichen Entwicklungsleitbild 2040

Siehe separate Dokumentation

2.5 Weitere Grundlagen

Die weiteren Grundlagen zu den Themen Naturgefahren, Grundwasserschutz, Gewässerräume und ÖV-Güteklassen sind im Bericht zum räumlichen Entwicklungsleitbild 2040 dokumentiert.

3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

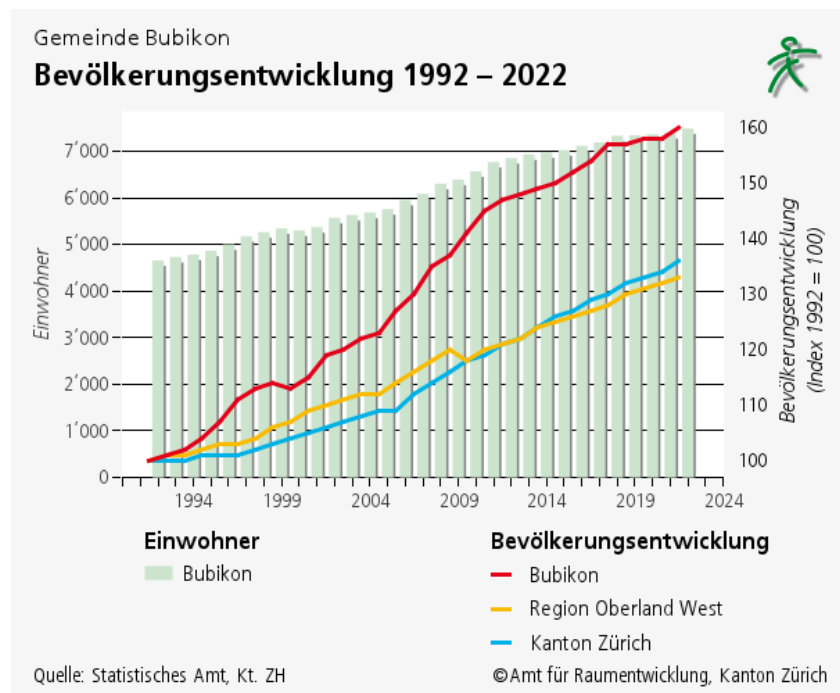
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre

Im Zeitraum 1992 bis 2022 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Bubikon von 4'660 auf rund 7'490 zugenommen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 30 Jahre beträgt rund 95 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1.6 %. Seit der letzten Revision von 2013 hat sich das Wachstum etwas verlangsamt und beträgt noch 1.2 % pro Jahr.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Bubikon,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im regionalen und kantonalen Vergleich verzeichnete die Gemeinde seit 1990 ein stark überdurchschnittliches Wachstum. Seit 2013 entspricht das prozentuale Wachstum in etwa dem regionalen und kantonalen Werten.

Bei einer Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre ergäbe sich für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 9'260.

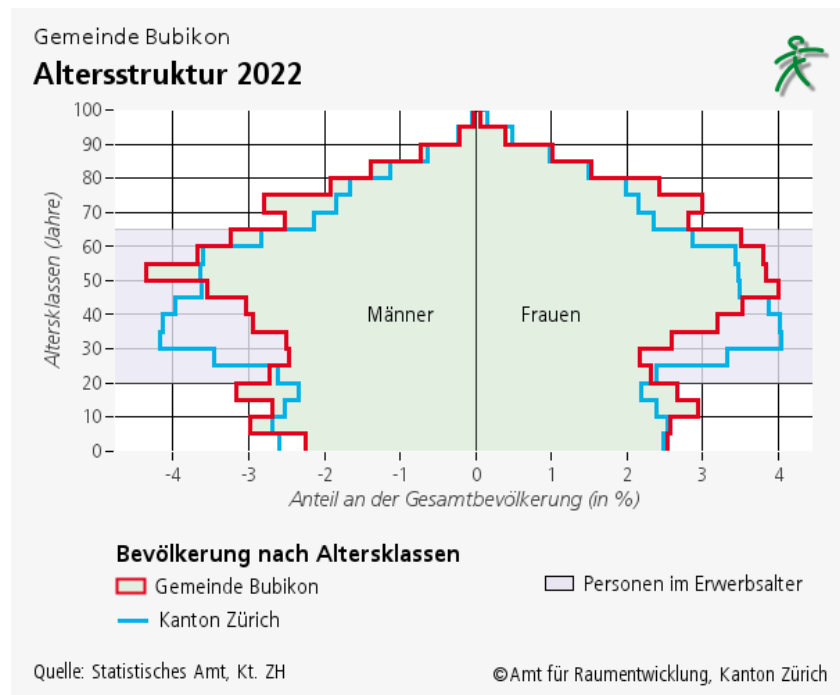
3.2 Altersstruktur

Alterspyramide

Die Alterspyramide von Bubikon zeigt, dass der Bereich der mittleren Jahrgänge (40–60-jährigen) am stärksten vertreten ist. Dabei handelt es sich um die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit (Generation Babyboomer), bevor ab 1965 mit dem «Pillenknicke» die Geburtenraten deutlich zurückgingen. Auffallend ist zudem die deutliche

Untervertretung bei den 20–40-Jährigen. Offenbar ziehen einige junge Erwachsene aus Bubikon für die ersten Berufsjahre weg.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Bubikon,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



Vergleich mit Kanton

Der Vergleich mit den kantonalen Werten zeigt eine deutliche Untervertretung der 20–40-Jährigen und gleichzeitig eine Übervertretung der 45–80-Jährigen.

3.3 Beschäftigtenentwicklung

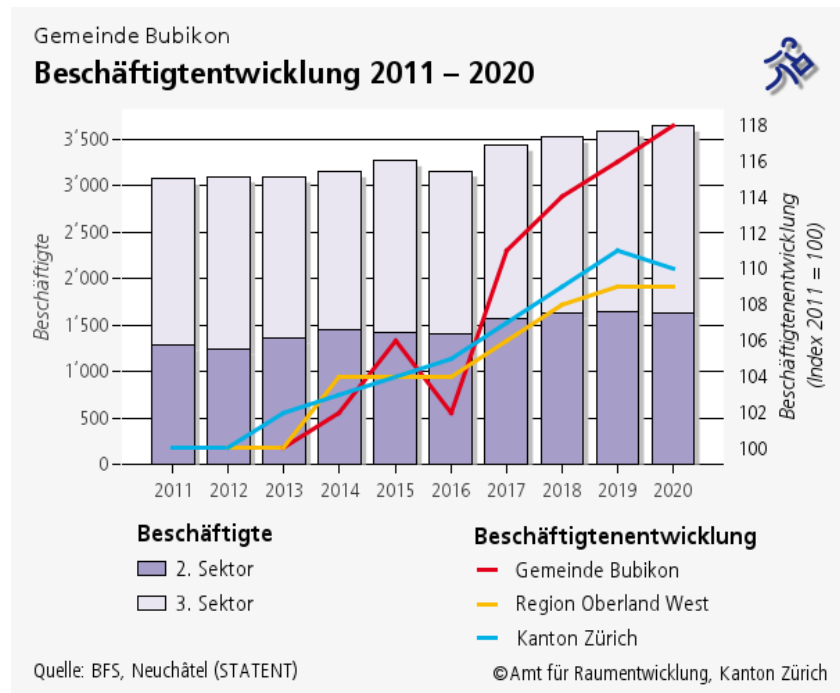
Hohe Zahl an Beschäftigten

Im Zeitraum 2011 bis 2021 hat sich die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Bubikon von 3'080 auf rund 3'790 erhöht. Die Beschäftigten verteilen sich auf rund 580 Arbeitsstätten, von denen 32 in der Land- und Forstwirtschaft, 104 im industriellen Sektor und 445 im Dienstleistungssektor tätig sind. Der Anteil der Beschäftigten im industriellen Sektor blieb seit 2011 praktisch unverändert bei 50 % (Anteil Vollzeitäquivalente 2021).

Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Oberland West wies Bubikon in den vergangenen Jahren ein leicht überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf. Auffallend ist der hohe Anteil Beschäftigter im sekundären Wirtschaftssektor (Industrie, verarbeitendes Gewerbe, Hoch- und Tiefbau). Der Anteil Vollzeitäquivalente im industriellen Sektor beträgt in Bubikon sehr hohe 50 %, während in der Region Oberland und im Kanton Zürich dieser Wert bei 31 % bzw. 15 % liegt.

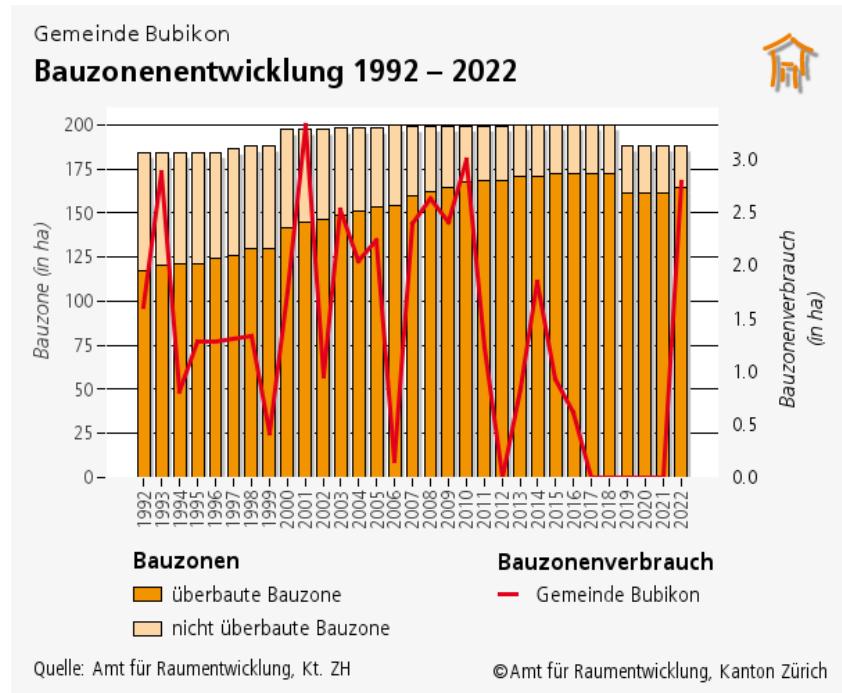
Datengrundlage:
 Faktenblatt Gemeinde Bubikon,
 Statistisches Amt, Kanton Zürich



3.4 Bauzonenentwicklung

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Bubikon gemäss kantonomer Statistik 4.0 ha an Wohnzonen, 2.9 ha an Mischzonen, 8.9 ha an Arbeitszonen und 0.4 ha an Zonen für öffentliche Bauten beansprucht. Die Bauzonenbeanspruchung war in der Tendenz leicht rückläufig. Die Gesamtfläche der Bauzonen liegt bei 188.2 ha. Der Rückgang der Gesamtfläche zwischen 2018 und 2019 ist auf eine Änderung der Erhebungsmethode zurückzuführen. Seither werden u.a. die Weilerkernzonen nicht mehr als Bauzonen angerechnet (siehe auch Hinweis unten).

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Bubikon,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



Bauzonenreserven
Statistik ARE, Stand 2022

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2022) sind für Bubikon insgesamt 26.7 ha Bauzonenreserven ausgewiesen. Davon entfallen 12.3 ha auf Wohn- und Mischzonen und 9.6 ha auf Arbeitszonen. Der Überbauungsgrad der Bauzonen liegt gesamthaft bei 87 %.

| | Total | überbaut | nicht überbaut |
|------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Wohnzonen | 84.3 ha | 75.4 ha | 8.9 ha |
| Mischzonen | 38.2 ha | 34.8 ha | 3.4 ha |
| Arbeitszonen | 49.1 ha | 39.5 ha | 9.6 ha |
| Zonen für öffentliche Bauten | 16.6 ha | 14.6 ha | 2.0 ha |
| Total Bauzonen | 188.2 ha | 164.3 ha | 23.8 ha |

Bemessungsvorgabe

Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert der nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 RPG).



Zeitraum bis Reserven aufgebraucht

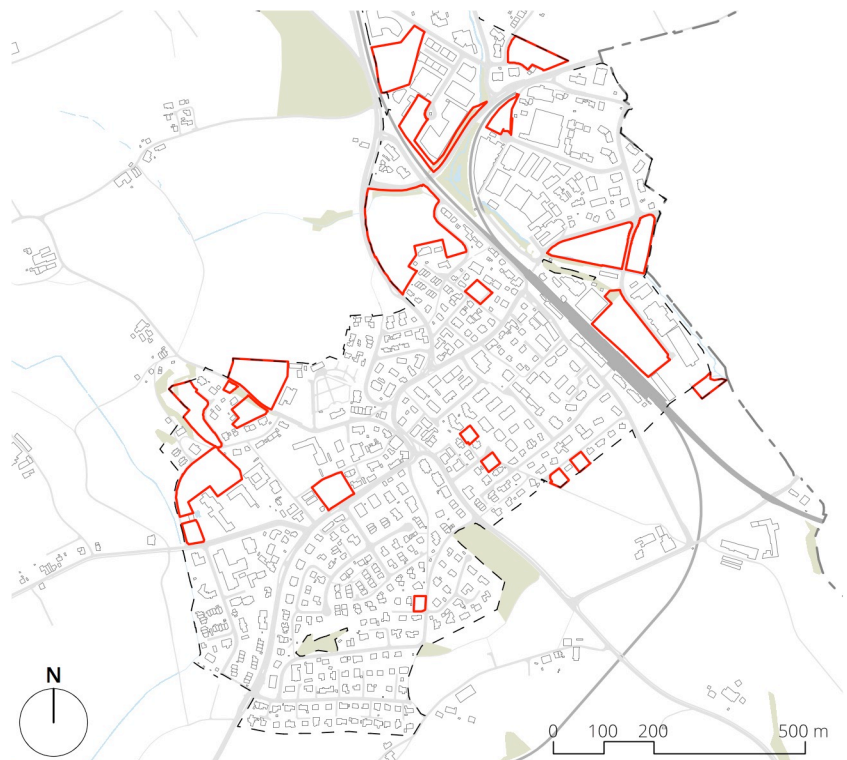
In den letzten 15 Jahren wurden insgesamt 6.9 ha Wohn- und Mischzonen überbaut, was einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von 0.5 ha entspricht. Bei einer Fortschreibung dieser Entwicklung würden die nicht überbauten Wohn- und Mischzonen theoretisch für die nächsten ca. 25 Jahre ausreichen. Die bestehenden Reserven in den Wohn- und Mischzonen liegen teilweise an zentralen und mit

dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, sind aber aufgrund der Problematik der Baulandhortung bis anhin nicht verfügbar. Mit den Gebieten Bummeren und Sennweid / Rosswies werden aber seit Kurzem zwei grössere Gebiete planerisch entwickelt.

Die nicht überbauten Arbeitszonen würden rein rechnerisch für rund 16 Jahre reichen. Allerdings ist hier zu bemerken, dass die jährlichen Schwankungen beim Verbrauch von Arbeitszonen hoch sind. Bei Ansiedlung eines neuen Betriebes kann in kurzer Zeit eine grosse Fläche überbaut werden.



Baulandreserven Bubikon

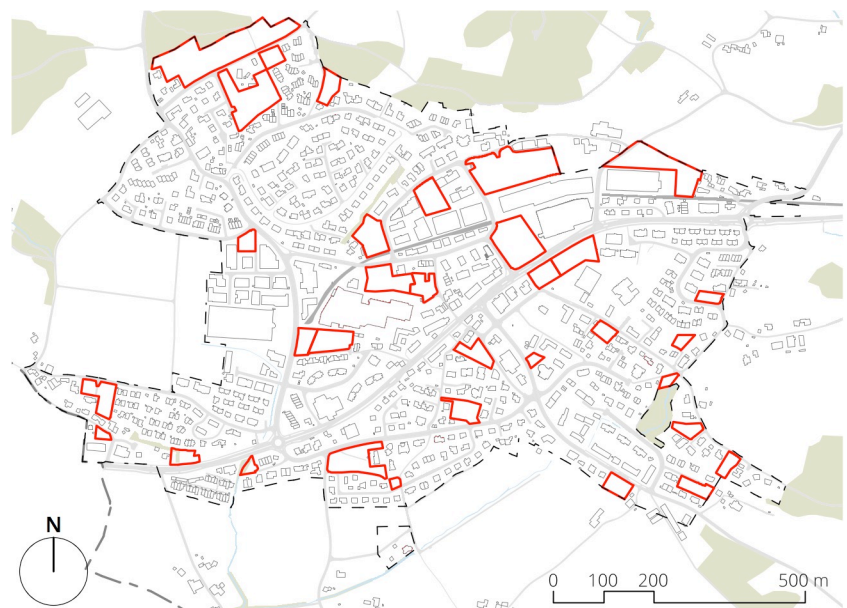
-  Nicht überbaute Bauzonen
-  Bauzonengrenze



Quelle: Eigene Erhebungen auf Basis GIS ZH; Überbauungsstand Mai 2022

Baulandreserven Wolfhausen

-  Nicht überbaute Bauzonen
-  Bauzonengrenze



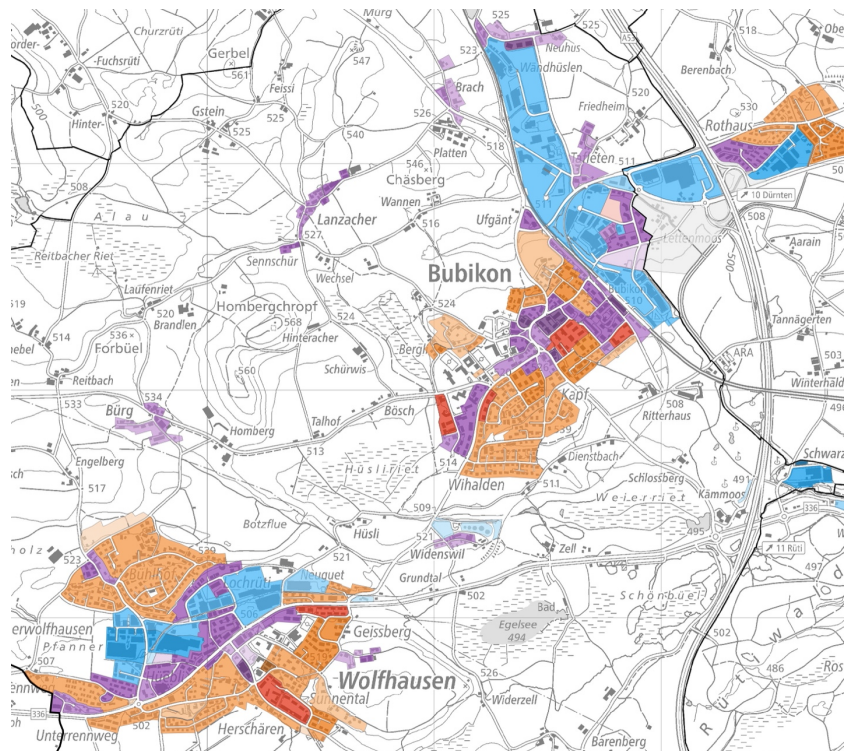
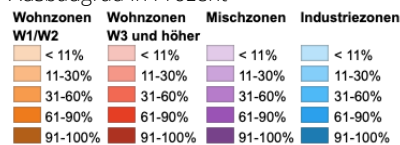
Quelle: Eigene Erhebungen auf Basis GIS ZH; Überbauungsstand Mai 2022

3.5 Ausbaugrad

Ausbaugrad in Wohn- und Arbeitszonen tief

Der Ausbaugrad ist der Quotient aus gebauten Geschossflächen zu zulässigen Geschossflächen. Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad in den Wohnzonen bei 50.3 %, in den Mischzonen bei 70.2 % und in den Arbeitszonen bei 54.6 % (Stand 2022). Dies bedeutet, dass insbesondere in den Wohnzonen und den Arbeitszonen noch viel Spielraum für bauliche Verdichtungen im bereits überbauten Gebiet besteht. Über alle Bauzonen betrachtet hat der Ausbaugrad in den letzten 15 Jahren deutlich zugenommen.

Ausbaugrad in Prozent



Quelle: GIS ZH, 6.1.2022

Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region und zum Kanton Zürich ist der aktuelle Ausbaugrad in Bubikon bei den Wohnzonen recht tief. Bei den Mischzonen liegt der Ausbaugrad im Bereich des regionalen Durchschnitts, während er in den Arbeitszonen darüber liegt.

Der Kanton Zürich strebt einen Ausbaugrad von 80 % an. Von diesem Zielwert ist die Gemeinde insbesondere in den Wohn- und Arbeitszonen weit entfernt.

Ausbaugrad in überbauten Bauzonen
Statistik ARE, Stand 2022

| | Wohnzonen | Mischzonen | Arbeitszonen | Total |
|---------|-----------|------------|--------------|--------|
| Bubikon | 50.3 % | 70.2 % | 54.6 % | 56.1 % |
| Region | 58.6 % | 71.9 % | 49.4 % | 59.8 % |
| Kanton | 62.4 % | 78.9 % | 57.2 % | 66.4 % |

3.6 Kapazitätsabschätzung Zonenplan

Einwohnerkapazität gemäss rechtskräftigem Zonenplan

Die Abschätzung der Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans stellt eine wesentliche Grundlage für kommunale Planungsaufgaben dar. Die Abschätzung basiert auf der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung, der Bauzonenstatistik des ARE sowie weiteren Statistiken (Stand Ende 2022). Die detaillierte Berechnung findet sich im Anhang.

Einwohnerkapazität gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Werte gerundet)

| | Einwohner (E) |
|--|---------------|
| Einwohner überbaute Wohn- und Mischzonen (2022) (7'491 E minus 861 E ausserhalb Wohn- und Mischzonen) | 6'630 |
| Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen | 1'030 |
| Potenzial in nicht überbauten Bauzonen | 1'000 |
| Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan | 8'660 |
| Fassungsvermögen total (inkl. Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen) | 9'520 |

Berechnungsmethode

Die Berechnung geht in Anlehnung an die kantonale Berechnungsmethode davon aus, dass innerhalb der bereits überbauten Bauzonen bis 2040 20 % der heutigen Geschossflächenreserven genutzt werden. In den unüberbauten Bauzonen wird damit gerechnet, dass ein Ausbaugrad von 80 % erreicht wird. Die variablen Parameter Wohnanteil und Geschossflächenbedarf pro Einwohner werden für die bereits überbauten Bauzonen anhand der effektiven Einwohnerzahlen gemäss Gemeindestatistik geeicht. In den noch nicht überbauten Bauzonen wird je nach Bauzone von einem Wohnflächenverbrauch zwischen 45 und 50 m² pro Einwohner gerechnet.

Ergebnisse

Die Kapazitätsabschätzung zeigt, dass in den bereits überbauten Gebieten ein Verdichtungspotenzial von rund 1'030 Einwohnern besteht. Die noch nicht überbauten Bauzonen bieten Platz für noch rund 1'000 Einwohner. Der rechtskräftige Zonenplan hat somit ein Fassungsvermögen von insgesamt rund 8'660 respektive 9'520 Einwohnern. Das zusätzliche Einwohnerpotenzial liegt bei rund 2'030 Personen.

4 ZIELE DER BZO-REVISION

Räumliches Entwicklungsleitbild 2040

Siehe separate Dokumentation

Als konzeptionelle Basis für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) für den Zeithorizont 2040 erarbeitet. Die in der Gemeindestrategie 2035 formulierten raumrelevanten strategischen Ziele und Stossrichtungen wurden dabei berücksichtigt und vertieft.

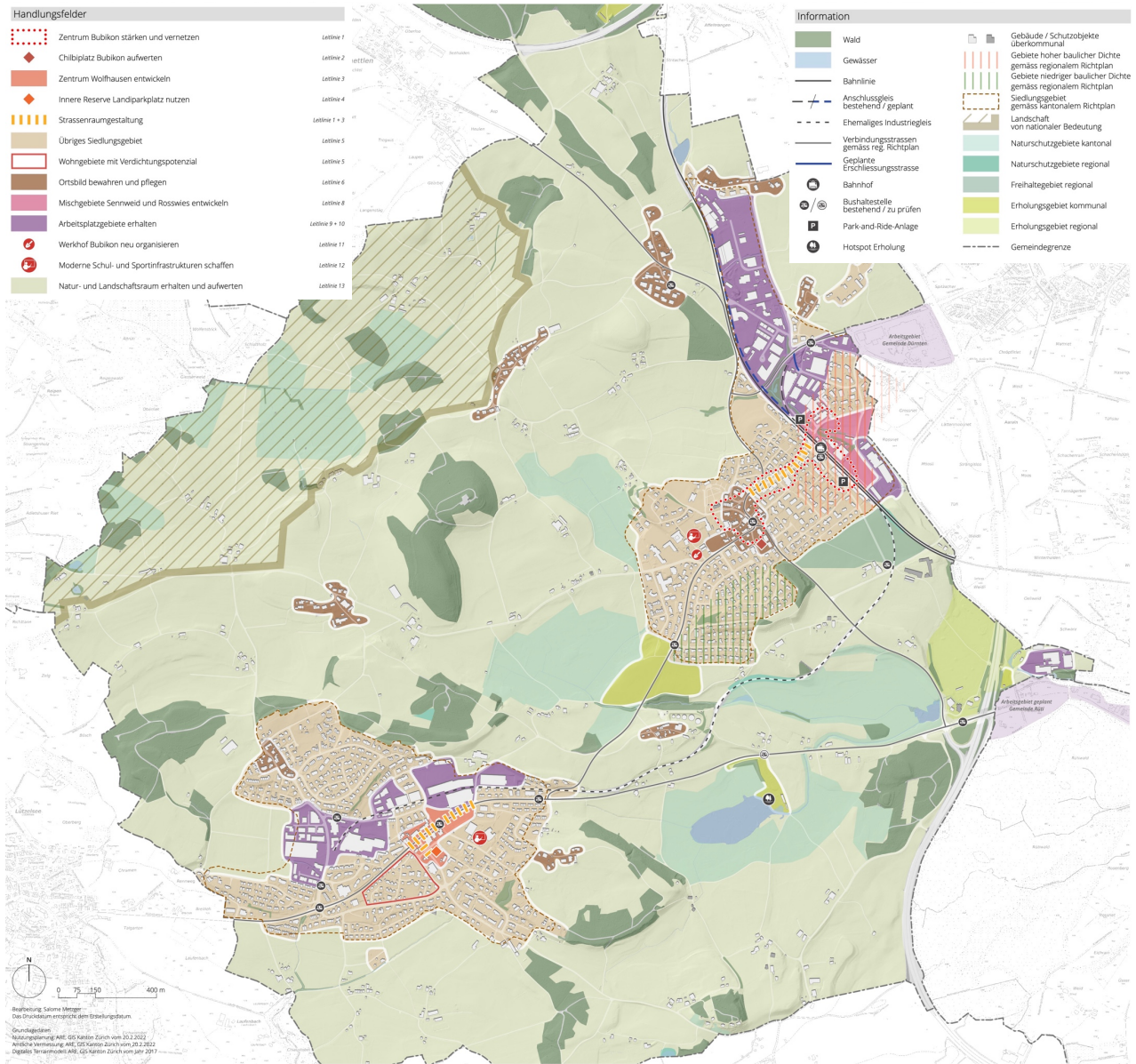
Das REL wurde in einem kooperativen Prozess mit der Bevölkerung von Bubikon, welche im Rahmen eines Workshops und einer Befragung ihre Anliegen einbringen konnte, erarbeitet. Das REL wurde anschliessend überarbeitet und am 12. Juli 2023 vom Gemeinderat genehmigt und verabschiedet.

Das REL 2040 zeigt im Sinne eines Zielbilds die angestrebte räumliche Entwicklung auf. Es besteht aus einem Plan im Massstab 1:7500 und definiert Leitlinien zu den nachfolgenden 15 Handlungsfeldern:

Leitlinien

1. Zentrum Bubikon stärken und vernetzen
2. Chilbiplatz Bubikon aufwerten
3. Zentrum Wolfhausen entwickeln
4. Innere Reserven Landiparkplatz nutzen
5. Wohngebiete differenziert erneuern
6. Ortsbild bewahren und pflegen
7. Preisgünstigen Wohnraum fördern
8. Mischgebiete Sennweid und Rosswies entwickeln
9. Arbeitsplatzgebiete erhalten, Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten minimieren
10. Gewerbegebiet Schwarz weiterentwickeln
11. Werkhof Bubikon neu organisieren
12. Moderne Schul- und Sportinfrastrukturen schaffen
13. Natur- und Landschaftsraum erhalten und aufwerten, Auswirkungen des Klimawandels reduzieren, Biodiversität fördern
14. Umweltfreundliche Mobilität fördern
15. Energieverbrauch reduzieren und auf erneuerbare Ressourcen ausrichten

Die Leitlinien sind im REL 2040 im Detail beschrieben (siehe Dossier).



Karte zum räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) 2040

5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

5.1 Allgemeines

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

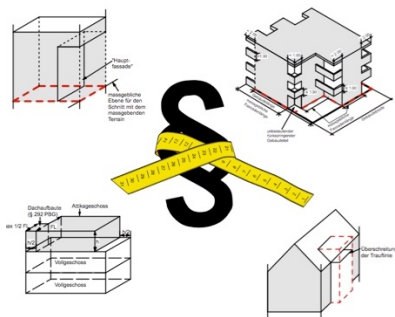
Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Das Kapitel gliedert sich nach der Reihenfolge der einzelnen BZO-Artikel behandelt. Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel behandelt.

5.2 IVHB

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- grösste Höhe > Gesamthöhe
- gewachsenes Terrain > massgebendes Terrain
- massgebliche Grundstücksfläche > anrechenbare Grundstücksfläche
- besondere Gebäude > Klein- und Anbauten
- unterirdische Gebäude > unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Fassadenhöhe

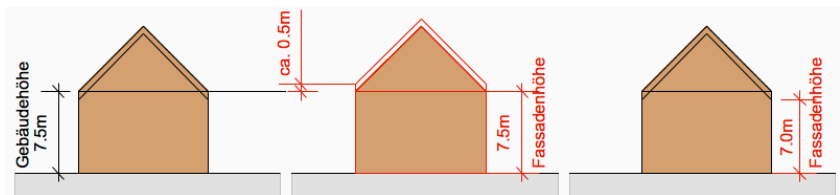
IVHB

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

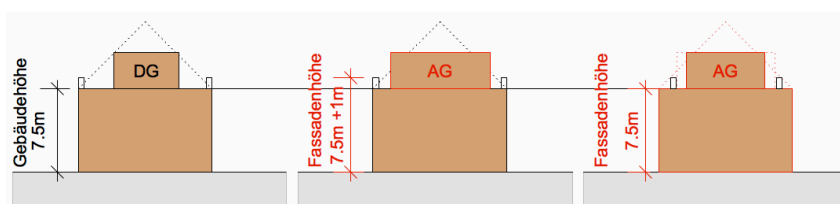
Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff «Fassadenhöhe» muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 Abs. 2 PBG (mindestens 1 m) zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben. Der Fassadenhöhenzuschlag wird in der Zentrumszone, den Wohnzonen, den Gewerbe- und Industriezonen aufgenommen.

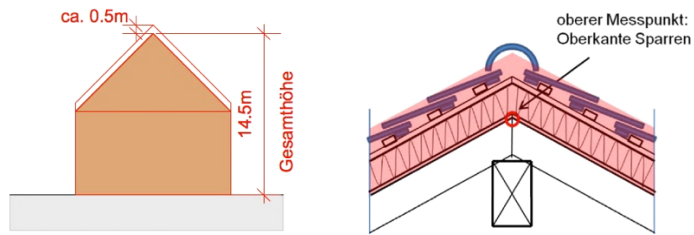


Gesamthöhe

IVHB

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbebezonen verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Der sichtbare Gebäudefirst (oberster Punkt der Dacheindeckung) kann nach neuem Recht also um bis zu 50 cm höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.



**Fassadenhöhe
 (giebelseitig oder mit Attika)**

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdachbauten

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der bisherigen Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Damit ist die Höhe abhängig von der Breite des Gebäudes und entspricht somit keiner festen Zahl.

Flachdachbauten

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m.

**Attikageschoss
 IVHB**

Gemäss IVHB wird neu der Begriff «Attikageschoss» als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch 1/2 der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 % des darunter liegenden Vollgeschosses).

Ausdehnung Attikageschoss bisher (links) und neu (rechts)



Dachaufbauten
IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen (§ 292 PBG). Zur Belichtung der Dachgeschosse sind Dachaufbauten auf einem Drittel der Fassadenlänge ausreichend.

Massgebendes Terrain
IVHB

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») abgestellt. Dies gilt auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Im Rahmen der PBG-Revision «Justierungen» soll jedoch § 253 b. PBG so geändert werden, dass grundsätzlich wieder die bisherige Messweise (gewachsener Boden) zur Anwendung kommt.

Anrechenbare Grundstücksfläche
IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen. Dies ist etwa bei Grundstücken im Gebiet Ellenbogen der Fall.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein mittels Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

Ausnützungsziffer
IVHB

Für die Ausnützungsziffer gilt neu die «anrechenbare Grundstücksfläche» als Bezugsgrösse. Eine weitere Änderung betrifft die Anrechenbarkeit von verglasten Balkonen, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge, die dem Energiesparen dienen. Bisher waren solche Räume bis zu 10 % aller anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Nach § 10 ABV können diese Räume neu bis zu 20 % aller anrechenbaren Geschossflächen umfassen, ohne dass sie an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen. Dies bedeutet indirekt eine Erhöhung der möglichen Ausnützung. Eine Reduktion der Ausnützungsziffern ist jedoch nicht opportun.

Baummassenziffer

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung der Baummassenziffer wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

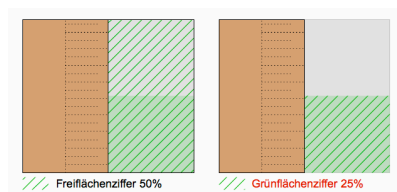
Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baummassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Wie bei der Ausnützungsziffer gilt auch für die Baummassenziffer eine Regelung, welche Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, belohnt. So kann gemäss § 13 ABV die Baummassenziffer für solche Gebäudeteile neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Insgesamt sind diese Änderungen im Falle von Bubikon von untergeordneter Bedeutung, weshalb die bisherigen Baummassenziffern in den Gewerbe- und Industriezonen beibehalten werden.

Grünflächenziffer

IVHB



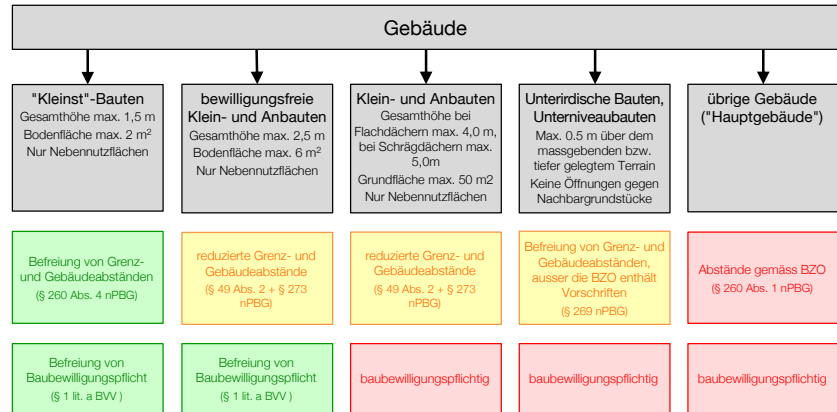
Der bisherige Begriff «Freiflächenziffer» wird ersetzt durch «Grünflächenziffer». Bei der Grünflächenziffer werden im Unterschied zur Freiflächenziffer versiegelte Flächen nicht angerechnet. Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die natürlich oder bepflanzt und nicht als Abstellfläche dienen.

Um mehr begrünte Flächen zu erreichen (z.B. für die Durchgrünung in Wohnzonen) soll eine Grünflächenziffer eingeführt werden (siehe Kapitel 5.7). Zur anrechenbaren Grünfläche zählen auch ökologisch wertvolle Steingärten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber Schottergärten, welche oft mit Anti-Unkrautvliesen oder -folien versehen werden.

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss
IVHB und PBG bzw. BVV



Quelle: SKW

Klein- und Anbauten IVHB

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude». Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m² überschreiten, gelten baurechtlich als «Hauptgebäude».

Vorspringende Gebäudeteile IVHB

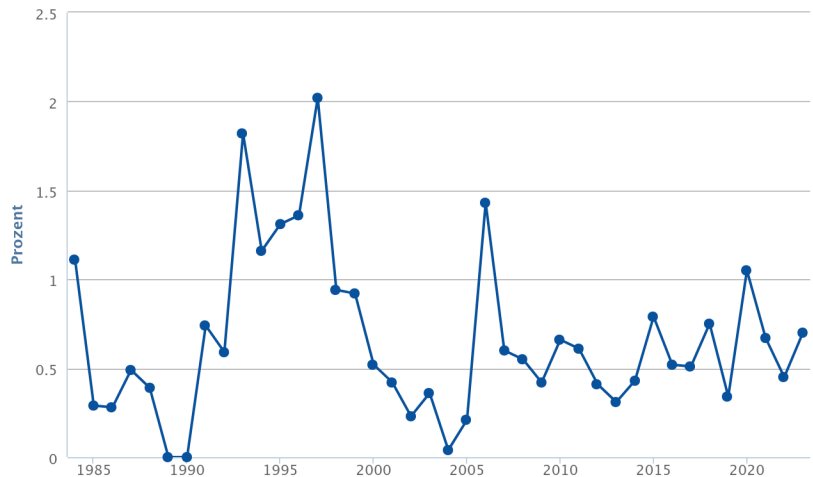
Vorspringende Gebäudeteile sind neu auf der Hälfte der Fassadenlänge zulässig und dürfen bis auf das Terrain reichen. Bisher waren "einzelne Vorsprünge" auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge erlaubt, wenn es sich um Erker, Balkone und dergleichen handelte.

5.3 Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Ausgangslage

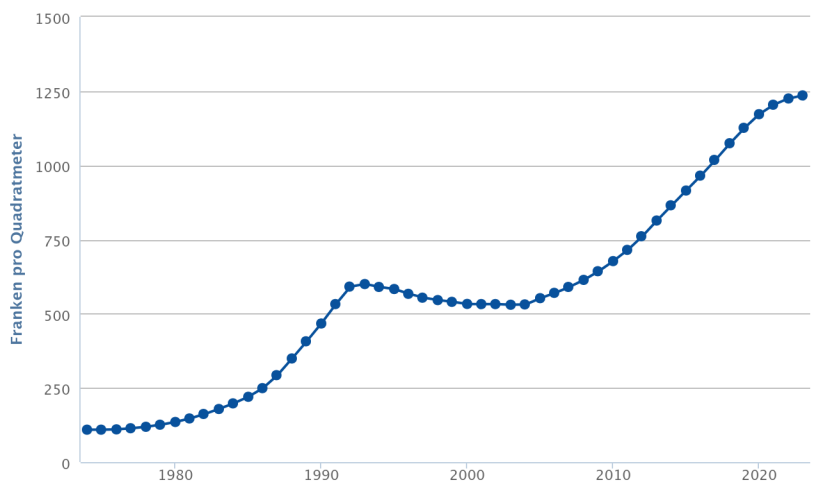
Insbesondere für junge Familien ist die Suche nach geeigneten Wohnungen in der Gemeinde schwierig. Die Leerwohnungsquote liegt aktuell bei 0.7 %, was im regionalen Vergleich tief ist (Region Oberland 1.13 %). Trotz der kontinuierlichen Wohnbautätigkeit liegt der Anteil der Wohneigentumsobjekte seit Jahren bei hohen 60 %. Der Erwerb von Wohneigentum ist aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Baulandpreise für viele Bevölkerungsgruppen aber kaum noch erschwinglich. Vor diesem Hintergrund soll der Bau von preisgünstigem Wohnraum (Mietwohnungen) gestützt auf das Räumliche Entwicklungsleitbild 2040 gefördert werden (siehe Dossier, Leitlinie 7).

Entwicklung Leerwohnungsquote in
Bubikon von 1984 bis 2023



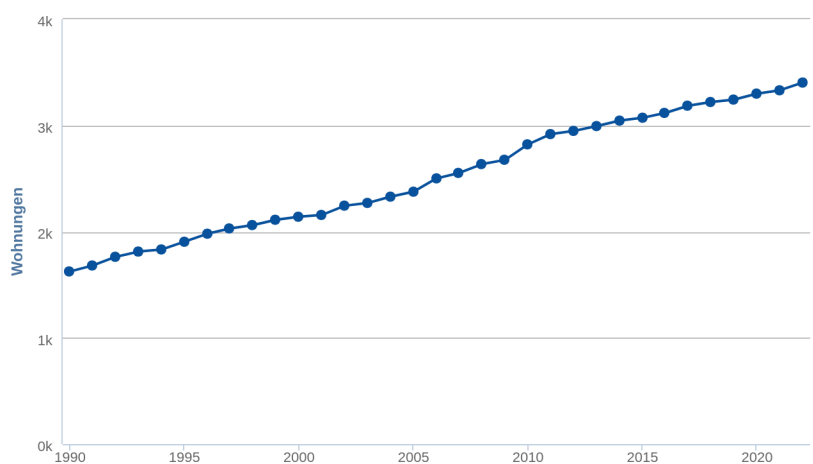
Quelle: BFS, Leerwohnungszählung

Entwicklung der Modellpreise von unbebautem Land der Wohn- und Mischzonen (Median) in Bubikon (Fr./m²) von 1974 bis 2023



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Bodenpreismodell

Entwicklung des Wohnungsbestands in
Bubikon von 1990 bis 2022



Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Rechtliche Grundlagen

Preisgünstige Wohnräume können gestützt auf § 49b Abs. 1 PBG in der BZO nur durch die Festlegung von Mindestanteilen bei Zonenänderungen, Aufzonungen oder Gestaltungsplänen, welche zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, gefördert werden. Die Einführung von § 49b PBG geht auf eine Volksinitiative zurück und ist seit dem 1. November 2019 in Kraft.

§ 49b PBG

¹ Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

² Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

³ Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

Umsetzung

Sonderbauvorschriften

Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums soll mittels Sonderbauvorschriften erfolgen. Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Sie bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen (siehe auch §§ 79–82 PBG). Vielmehr wird ein Anreiz mittels Nutzungsbonus zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen. Gemäss den Bestimmungen in Art. 40a BZO erhöht sich die zonengemässe Ausnutzungsziffer um einen Fünftel, wenn die nachfolgenden Bedingungen erfüllt werden:

- mindestens 50 Prozent der Mehrausnutzung dienen dauerhaft dem preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG
- die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten auf überbaut gelandeten Grundstücken

Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung und mit Gestaltungsplänen, welche die bauliche Dichte der Regelbauweise überschreiten, ist nicht zulässig.






Eignungsgebiete

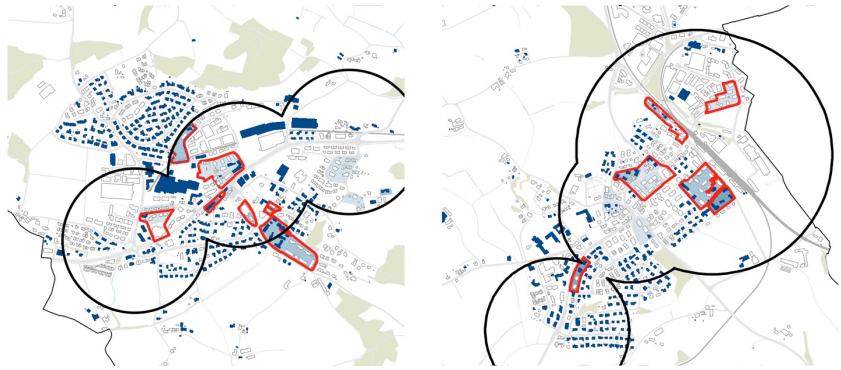
Die Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum werden in Gebieten eingeführt, in welchem folgende Kriterien mehrheitlich erfüllt sind:

- Hoher Mehrfamilienhaus-Anteil
- Geringer Stockwerkeigentums-Anteil
- Gute ÖV-Erschliessung

Zur Eruierung der Gebiete wurde basierend auf den Daten des kantonalen GIS-Browsers respektive des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters eine Quartieranalyse durchgeführt. Daraus resultierten Potenzialgebiete erster, zweiter und dritter Priorität. Die Gebiete wurden anschliessend einzeln überprüft und gegebenenfalls angepasst. Dabei wurde ein langfristiger Fokus eingenommen. So können einzelne Gebiete Grundstücke aufweisen, welche heute rein gewerblich genutzt sind, langfristig aber möglicherweise zu Wohnen umgenutzt werden. Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan ersichtlich, wird aber zwecks genauer Abgrenzung nachfolgend abgebildet.

Quartieranalyse zur Eruiierung der Eignungsgebiete

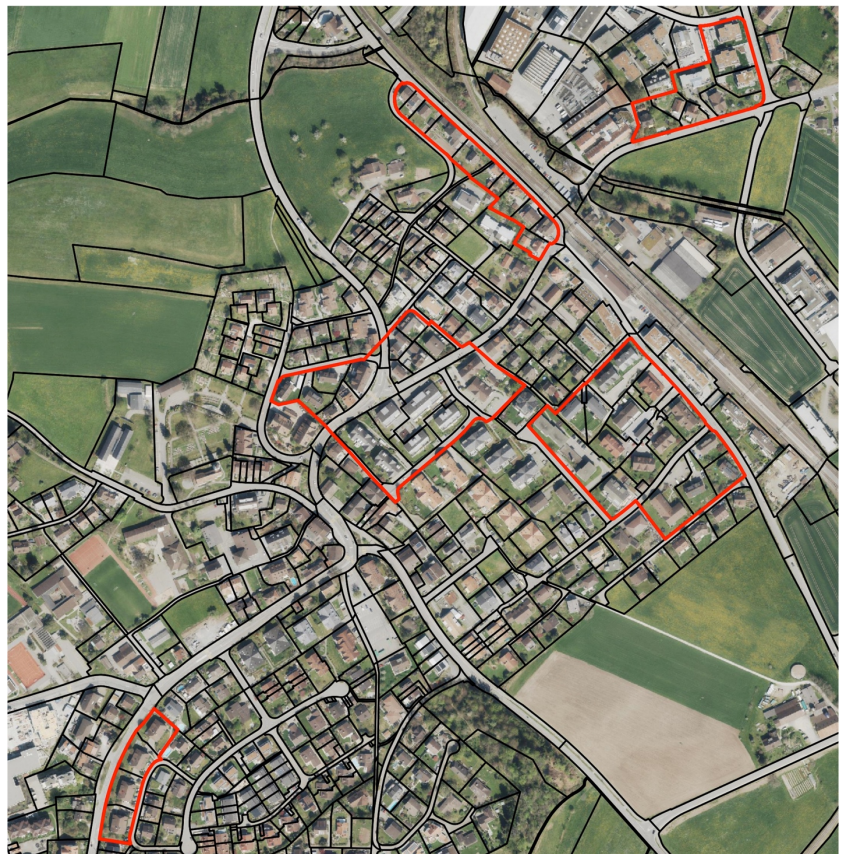
-  Potenzialgebiet 1. Priorität
-  Potenzialgebiet 2. Priorität
-  Potenzialgebiet 3. Priorität
-  Gebäudealter 1945 bis 1985
-  Eignungsgebiete Sonderbauvorschriften



Geltungsbereich Sonderbauvorschriften in Wolfhausen; Basiskarte: Orthofoto 2021 mit Grundstücksgrenzen



Geltungsbereich Sonderbauvorschriften in Bubikon; Basiskarte: Orthofoto 2021 mit Grundstücksgrenzen



Wird nach den Sonderbauvorschriften mit den jeweiligen erhöhten Ausnützungsziffern gebaut, verbleiben genügend grosse Umgebungsflächen, auf welcher die geplante Grünflächenziffer gut eingehalten werden kann (vgl. Tabelle).

Vergleich der Ausnützungsziffern (AZ) nach Regelbauweise und nach Sonderbauvorschriften (SBV) mit der AZ pro Geschoss und der Grünflächenziffer

| | W2/45 | W3/60 und WG3/60 | Z/80 |
|--|-------|------------------|------|
| AZ Regelbauweise | 45 % | 60 % | 80 % |
| AZ SBV | 54 % | 72 % | 96 % |
| AZ pro Vollgeschoss (≈ Gebäudegrundfläche) | 27 % | 24 % | 32 % |
| Grünflächenziffer | 40 % | 40 bzw. 35 % | 20 % |

Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume

Nach § 49b Abs. 3 PBG erlassen die Gemeinden Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume. Gemäss Weisung des Regierungsrats zur Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018 (KR Nr. 5482/2018) sind diese kommunalen Belegungsvorschriften zusammen mit der planungsrechtlichen Festlegung des Mindestanteils preisgünstigen Wohnraums zu erlassen. Entsprechend ist die Umsetzungsverordnung Bestandteil der Planungsvorlage (siehe Dossier). Neben den Belegungsvorschriften regelt die Verordnung auch die Einzelheiten zu Einkommenslimiten, zur Mietzinsausgestaltung und zum Vollzug.

5.4 Zonen

Gestaltungsplanpflicht

Art. 1a

Für die Gebiete Bummeren, Sennweid/Rosswies, Kämmoos-/Allmenstrasse, Zentrum Wolfhausen und Haberrain Süd gilt seit 2013 eine Gestaltungsplanpflicht. Mit Gestaltungsplänen darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG).

Minergie-Standard bezüglich Energieverbrauch

Bei Gestaltungsplänen ist bezüglich Energieverbrauch der Minergie-Standard vorgegeben. Die Minergie-Baustandards wurden 2017 und 2023 weiterentwickelt. Gegenüber den geänderten kantonalen Energievorschriften ist der aktuelle Minergie-Standard strenger. Zusätzlich zum Verbrauch für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung berücksichtigt Minergie auch den Bedarf für Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik. Quantifiziert wird dieser gewichtete Gesamtenergiebedarf durch die Minergie-Kennzahl. Zudem sind bei Neubauten für den Heizwärmebedarf absolute Grenzwerte definiert ($90\% Q_{H,li\ MuKE_n}$). Im Sinne einer Flexibilisierung sollen anstelle des Minergie-Standards auch andere, gleichwertige Energielösungen bezüglich Energieverbrauch möglich sein. Dies kann z.B. ein leicht erhöhter Heizwärmebedarf ($100\% Q_{H,li\ MuKE_n}$) bei geringerem Verbrauch für Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik beinhalten.

5.5 Zonenvorschriften

Dachgestaltung Kernzone

Art. 4

Die zulässige Glaslichtfläche von Dachflächenfenstern wird von 0.45 auf 0.6 m² erhöht. Dadurch verbessern sich die Belichtungsmöglichkeiten von Dachgeschossen. Mit einer Glaslichtfläche von 0.60 m² sind Dachflächenfenster der Velux-Standardgrösse MK04 (0.60m x 0.98m) möglich. Die Erhöhung wird als ortsbildverträglich beurteilt.

Dachflächenfenster mit 0.45 m² (links)
und 0.6 m² Glaslichtfläche im Vergleich



Umgebungsgestaltung Kernzone

Art. 6

Veränderungen am massgebenden Terrain sind bis anhin in der Kernzone grundsätzlich nicht zulässig. Im Sinne einer Präzisierung und Flexibilisierung sollen neu Anpassungen am Terrain möglich sein, wenn dadurch für das Ortsbild eine Verbesserung erzielt wird.

Weilerkernzone

Die Bestimmungen zur Weilerkernzone wurden im Rahmen der Revision von 2013 umfassend überarbeitet. Ein erneuter Anpassungsbedarf ergibt sich derzeit nicht. Aufgrund der laufenden Überprüfung der Kleinsiedlungen wären materielle Änderungen in der Weilerkernzone, welche über die Umsetzung der IVHB hinaus gehen, zurzeit so wieso nicht genehmigungsfähig (siehe Kapitel 2.2).

Schrägdachpflicht Wohnzonen

Art. 18 Abs. 1

In der Kernzone, der Weilerkernzone und in allen Wohnzonen galt bis 2013 eine generelle Schrägdachpflicht. Im Rahmen der Teilrevision von 2013 wurde diese Pflicht im Umfeld der Zentrumszone sowie der Gewerbe- und Industriezonen innerhalb der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) gelockert und Flachdächer zugelassen.

Problemstellung

Die Schrägdachpflicht hat in der Vergangenheit zu teilweise architektonisch fragwürdigen Schrägdachformen geführt. Zwecks besserer Nutzbarkeit werden vor dem Hintergrund der Nutzungsmaximierung vermehrt verkappte Attikageschosse mit Schrägdächern realisiert. Gleichzeitig wird bei (älteren) Einfamilienhäusern oft auf die Nutzung des Dachgeschosses verzichtet und Schrägdächer mit einer geringen Dachneigung realisiert, wodurch der Unterschied zu Flachdächern kaum noch in Erscheinung tritt. Die Bewilligungsbehörde kann gegen solche Entwicklungen im Baubewilligungsverfahren nicht korrigierend eingreifen, da gemäss § 238 PBG für Bauten und Anlagen nur eine «befriedigende Gesamtwirkung» erreicht werden muss. Aus all diesen Gründen soll die Schrägdachpflicht in den Wohnzonen generell überarbeitet werden.

Beispiele architektonisch fragwürdiger
Schrägdachformen in der Gemeinde



Ziele

Mit der Anpassung der Schrägdachpflicht in den Wohnzonen werden folgende Ziele verfolgt:



- Erhalt der Schrägdachpflicht an denjenigen Lagen, an welchen das Siedlungsbild noch als dörflich und die Dachlandschaft als prägendes Merkmal wahrgenommen wird, insbesondere im Umfeld der alten Dorfkerne Bubikon und Oberwolfhausen und der historischen Weiler
- Erhalt von einheitlichen und ruhigen Dachlandschaften an exponierten, gut einsehbaren Lagen
- Ermöglichung von Flachdächern in übrigen Gebieten im Sinne einer Liberalisierung

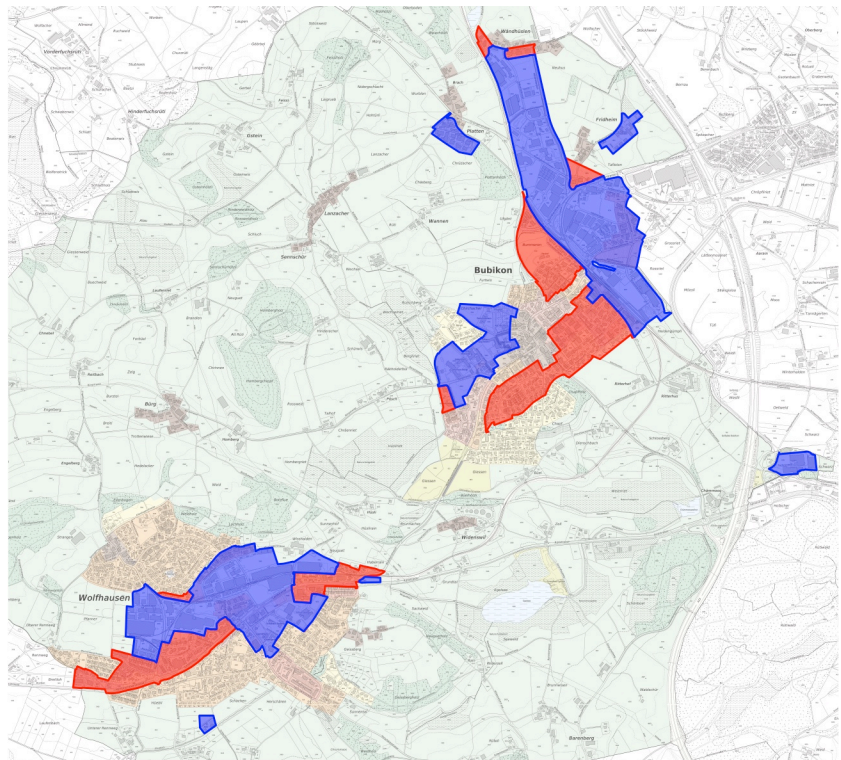
Umsetzung

Die Schrägdachpflicht wird dazu flächenmässig auf Gebiete im Umfeld der alten Dorfkerne Bubikon, Oberwolfhausen und der historischen Weiler, welche zugleich exponiert respektive im Kontext der historischen Quartiere gut einsehbar sind, reduziert. Zudem wird die Schrägdachpflicht in gut einsehbaren Lagen am Hang und am Siedlungsrand beibehalten. Diese Gebiete weisen in der Regel nach wie vor eine homogene Dachlandschaft auf, sodass die Dachform ein prägendes Siedlungsmerkmal darstellt. Damit dies auch zukünftig so bleibt und das Siedlungsbild nicht durch verschiedenste Schrägdachformen verunklärt wird, sollen gleichzeitig die Dachvorschriften verschärft werden. Gemäss Entwurf sind nur noch gleichseitige Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° alter Teilung zulässig. Bei Hanglagen von mehr als 10 % Hangneigung sind auch der Hangneigung folgende Pultdächer zulässig.

Das bisherige System der generellen Schrägdachpflicht mit Abweichungen in speziell bezeichneten Gebieten wird umgekehrt. Neu ist die Dachform in den Wohnzonen grundsätzlich frei (Sattel-, Pult- oder Flachdächer). Davon ausgenommen sind die im Zonenplan bezeichneten Gebiete, in denen die speziellen Dachvorschriften gelten (Satteldach, in Hanglagen auch Pultdach, Dachneigung). Im Sinne einer einheitlichen Dachgestaltung im Quartier Bühlhof gelten die verschärften Dachvorschriften neu auch für die Kindergartenparzelle im Quartier Bühlhof (Grundstück Kat. Nr. 431), welche der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist.

Anpassungen Schrägdachpflicht

-  Flachdächer bisher zulässig
-  Flachdächer neu zulässig



Folgen

Die Gebiete, in denen Flachdächer neu zulässig sind, umfassen eine Fläche von rund 36 ha. Aufgrund der besseren Nutzbarkeit von Dachvolumen in Attikageschossen dürften in diesen Gebieten zukünftig vermehrt Flachdachbauten realisiert werden. Flachdächer weisen zudem Vorteile für die Nutzung von Solarenergie auf, da die nutzbare Dachfläche unabhängig von der Gebäudeausrichtung ist. Dieser Aspekt ist vor dem Hintergrund der kürzlich eingeführten Pflicht zur Eigenstromerzeugung bei Neubauten (§ 10c Energiegesetz) nicht zu unterschätzen.

Mit der neuen Regelung wird indirekt der Tendenz zu architektonisch fragwürdigen Pseudoschrägdächern entgegengewirkt. Durch den Wegfall der Schrägdachpflicht werden keine negativen Auswirkungen auf das Quartierbild erwartet, zumal durch die verschiedensten Schrägdachformen die Dachlandschaft in den betroffenen Gebieten bereits heute teilweise heterogen in Erscheinung tritt. Gleichzeitig

wird mit der neuen Regelung der Planungsspielraum für Bauwillige erhöht.

Dachflächenfenster in Wohnzonen

Art. 18 Abs. 6

Die Grösse von Dachflächenfenstern in Wohnzonen war bis anhin auf eine Glaslichtfläche von 0.6 m² limitiert, was als zu einschränkend empfunden wird. Im Sinne einer Liberalisierung soll die Grösse von Dachflächenfenstern zukünftig nicht mehr limitiert sein.

Grundmasse und Bauweise in Gewerbe- und Industriezonen

Art. 21 Abs. 1

In den Gewerbe- und Industriezonen gilt bis anhin neben der Bau-massenziffer auch eine Überbauungsziffer. Mit der Kombination dieser zwei Nutzungsziffern werden grossflächige Bauten mit geringer Höhe vermieden und indirekt ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden gefördert. Die Bautätigkeit der letzten Jahre hat aber gezeigt, dass auch in den Gewerbe- und Industriezonen die baulichen Möglichkeiten zunehmend voll ausgeschöpft werden. Die Notwendigkeit einer Überbauungsziffer entfällt dadurch. Anstelle der Überbauungsziffer wird neu aber eine Grünflächenziffer eingeführt, mit welcher die bebaute und versiegelte Fläche limitiert wird (siehe Kapitel 5.7). Damit rücken die lokalklimatischen Aspekte stärker in den Vordergrund.

Art. 21 Abs. 4

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung gilt in den Gewerbe- und Industriezonen bereits bisher ein erhöhter minimaler Grenzabstand von 10 m gegenüber Grundstücken in der Wohnzone. Neu soll innerhalb des Abstandsbereichs zusätzlich ein Grünfilter («Bepflanzung mit raumbildender Wirkung») erstellt werden müssen.

Grundmasse in Zone für öffentliche Bauten

Art. 23

Die anstehende Sanierung und Erweiterung des Schulstandorts Bubikon wird derzeit planerisch vorbereitet. Der entsprechende Studienauftrag soll bis im Sommer 2025 abgeschlossen werden. Um den Projektierungsspielraum dafür nicht unnötig einzuschränken und gute Lösungen zu verunmöglichen, werden die bisherigen Grundmasse der Zone für öffentlichen Bauten gelockert. Anstelle der Gebäudehöhe von 13.5 m soll die maximale Fassadenhöhe auf 18 m erhöht werden. Auf die Definition der Geschossigkeit wird verzichtet. Im Sinne der Vorbildfunktion wird die Gemeinde bei all ihren Bauvorhaben selbstverständlich auch zukünftig dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit grosse Beachtung schenken.

5.6 Allgemeine Bauvorschriften

Dachaufbauten bei Attikageschossen

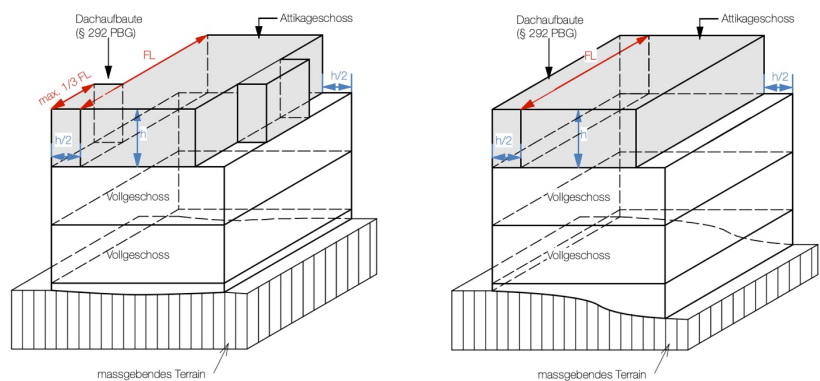
Art. 27a

Mit der Neuregelung in § 292 PBG können Dachaufbauten neu die Hälfte statt wie bisher nur ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. Dies wird bei Dachaufbauten auf Schrägdächern akzeptiert. Bei Flachdächern (Attikageschossen) sollen aber Dachaufbauten wie bisher auf ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt bleiben, da in Kombination mit der geänderten Definition von Attikageschossen gemäss

§ 275 Abs. 4 PBG (Rücksprung von $\frac{1}{2}$ der Geschosshöhe) ansonsten der Unterschied zu einem Vollgeschoss kaum mehr wahrnehmbar wäre.

Da Attikageschosse nach IVHB abschliessend im PBG geregelt sind (§ 275 PBG) und die Gemeinden diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr haben, sind die bisherigen Bestimmungen bezüglich der Anordnung des Attikageschosses (Art. 16 Abs. 3, Art. 17 Abs. 2, Art. 23 Abs. 2 BZO) nicht mehr genehmigungsfähig. Stattdessen wird eine analoge Regelung eingeführt, welche mit den übergeordneten Vorgaben im PBG kompatibel sein sollte. Demnach dürfen bei Attikageschossen auf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 10 % die talseitigen Dachaufbauten auf die Bergseite verlagert werden. In diesem Fall sind talseitig keine Dachaufbauten zulässig und bergseitig sind sie unbeschränkt erlaubt.

Dachaufbauten beim Attikageschoss
gemäss neuer Regelung: Normalfall
(links) und mögliche Anordnung bei
Hangneigung von mehr als 10 % (rechts)



Terrainveränderungen

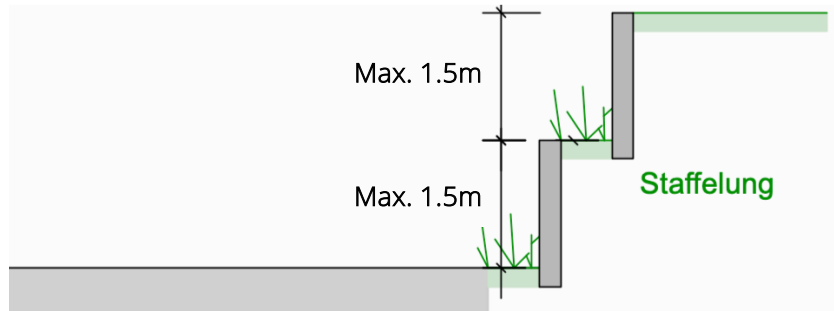
Art. 29

Zwecks besserer Einordnung von Stützmauern wurden bereits im Rahmen der letzten Revision von 2013 Bestimmungen zu Terrainveränderungen erlassen. Zwar konnte mit diesen Vorschriften die Einordnung von Stützmauern wesentlich verbessert werden. Gleichwohl zeigt sich, dass diesbezüglich nachgebessert werden muss, da in bestimmten Fällen leider immer noch unbefriedigende Lösungen bewilligt werden müssen. Neu darf die sichtbare Höhe ohne Abstufung nicht grösser als 1.5 m sein. Zudem sind die Bermen (horizontale Rücksprünge) zwingend zu bepflanzen.

Markante Stützmauer an der
Oberwolfhauerstrasse, Baujahr 2023



Schemaskizze der neuen Regelung zur
Staffelung und Begrünung von Stützmauern



Abstellplätze für Personenwagen Art. 33

Für Wohnbauten gilt heute eine einheitliche Parkierungsregelung über das gesamte Gemeindegebiet hinweg. So spielt es für die erforderliche Anzahl Parkplätze beispielsweise keine Rolle, ob das Bauvorhaben direkt neben dem Bahnhof Bubikon oder fernab der nächsten Bushaltestelle liegt.

Viele Gebiete in der Gemeinde sind gut bis sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. So erstaunt es auch nicht, dass es bereits heute einige Haushalte ohne Autobesitz gibt. Der Gemeinderat möchte dieser Entwicklung Rechnung tragen und eine umweltverträgliche Mobilität fördern. Das Vorhaben stützt sich mitunter auf das Räumliche Entwicklungsleitbild (siehe Dossier, Leitlinie 14) und steht im Einklang mit dem Label Energiestadt. Darüber hinaus entspricht es den Empfehlungen des Parkraumkonzepts der Region Zürcher Oberland vom 19. November 2020.

Neu soll der Parkplatzbedarf in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessungsgüte geregelt werden. Dazu werden die Parkierungsvorschriften von Grund auf überarbeitet. Als Basis dienen die Empfehlungen zur Regelung der Parkplatz-Situation für die Gemeinden der Agglo Obersee von 2023 und die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 1997.

Ausgehend von einem Grenzbedarf wird in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung mittels Reduktionsfaktoren der massgebliche Bedarf definiert. In Gebieten ohne ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse E oder schlechter) entspricht der Grenzbedarf dem massgeblichen Bedarf. Auf die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze soll im Sinne einer liberalen Haltung generell verzichtet werden. Für den minimalen massgeblichen Bedarf sind die Reduktionsfaktoren gemäss Empfehlung der Agglo Obersee für den Gemeindetyp 2 vorgesehen.

Berechnung Grenzbedarf
mGF = massgebliche Geschossfläche
(Flächen in Voll-, Unter-, Dach- und
Attikageschossen)

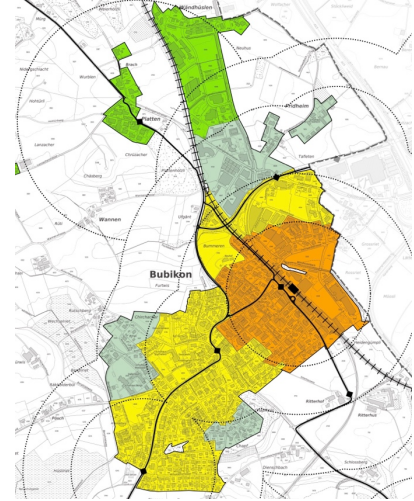
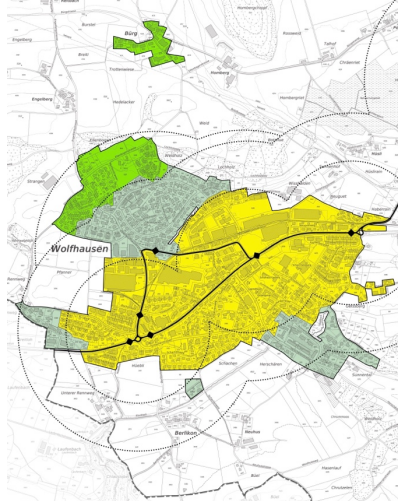
| Nutzung | Bewohnende / Beschäftigte | Besuchende / Kundschaft |
|-----------------------|--|--|
| Wohnen | 100 m ² mGF oder 1 pro Wohnung | Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder |
| Dienstleistung | | |
| - kundenintensiv | 80 m ² mGF | 100 m ² mGF |
| - übrige | 80 m ² mGF | 300 m ² mGF |
| Verkaufsgeschäfte | | |
| - kundenintensiv | 80 m ² mGF | 30 m ² mGF |
| - übrige | 80 m ² mGF | 70 m ² mGF |
| Gewerbe und Industrie | 160 m ² mGF | 800 m ² mGF |

| | | |
|---|---|--------------------------|
| Lagerräume | 750 m ² mGF | 7'500 m ² mGF |
| Restaurant, Café, Bar | 1 pro 40 Sitzplätze | 1 pro 4 Sitzplätze |
| Andere Nutzungsarten und Spezialnutzungen | Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). | |

Ausschnitt Ergänzungsplan
Reduktionsgebiete Autoabstellplätze

ÖV-Güteklasse / Reduktion des Normbedarfs

| | |
|--|-----------------------------|
| | Güteklasse B |
| | Güteklasse C |
| | Güteklasse D |
| | Güteklasse E und schlechter |



Massgeblicher Parkplatzbedarf in Prozent des Grenzbedarfs (Reduktionsfaktoren)

| | Bewohnende | | Beschäftigte | | Besuchende und Kundschaft | |
|---------------------------------|------------|------|--------------|------|---------------------------|------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. | Min. | Max. |
| ÖV-Güteklasse B oder besser | 55 % | - | 30 % | - | 40 % | - |
| ÖV-Güteklasse C | 70 % | - | 45 % | - | 50 % | - |
| ÖV-Güteklasse D | 100 % | - | 90 % | - | 90 % | - |
| ÖV-Güteklasse E oder schlechter | 100 % | - | 100 % | - | 100 % | - |

Vergleich des massgeblichen Bedarfs der bisherigen und der neuen Regelung anhand ausgewählter Beispiele **Wohnen** (Annahmen: EFH: 150 m² mGF, MFH: 110 m² mGF/Wohnung mGF = massgebliche Geschossfläche Bruchteile ab 0.5 werden aufgerundet)

| | Bisherige Regelung | | Neue Regelung | |
|-------------------------------------|--------------------|------|---------------|------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| EFH ÖV-Güteklasse B | 2 | - | 1 | - |
| EFH ÖV-Güteklasse D | 2 | - | 2 | - |
| MFH mit 5 Wohnungen ÖV-Güteklasse B | 9 | - | 3 | - |
| MFH mit 5 Wohnungen ÖV-Güteklasse D | 9 | - | 6 | - |

Vergleich des massgeblichen Bedarfs der bisherigen und der neuen Regelung anhand ausgewählter Beispiele **Arbeiten** (Annahmen: Dienstleistung kundenintensiv: 500 m² mGF, Gewerbe und Industrie: 2'500 m² mGF mGF = massgebliche Geschossfläche Bruchteile ab 0.5 werden aufgerundet)

| | Bisherige Regelung | | Neue Regelung | |
|---|--------------------|------|---------------|------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| Dienstleistung kundenintensiv ÖV-Güteklasse B | 11 | - | 4 | - |
| Dienstleistung kundenintensiv ÖV-Güteklasse D | 11 | - | 10 | - |
| Gewerbe und Industrie ÖV-Güteklasse C | 20 | - | 9 | - |
| Gewerbe und Industrie ÖV-Güteklasse D | 20 | - | 17 | - |

Fazit

Mit der neuen Parkplatzregelung sind sowohl für die Wohn- als auch die Arbeitsnutzung in den meisten Fällen weniger Parkplätze erforderlich. Zu beachten ist, dass die Bauherren frei sind, auch mehr Parkplätze zu realisieren, da die Anzahl Parkplätze nach oben nicht

begrenzt wird. Gleichzeitig werden Bauherren an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen nicht mehr zur Realisierung unnötig vieler Parkplätze gezwungen.

Autoarmes Wohnen

Art. 33a

Der Gemeinderat möchte darüber hinaus die Möglichkeit für autoarmes Wohnen schaffen. Voraussetzungen dafür sind, dass ein reduzierter Bedarf an Abstellplätzen über ein Mobilitätskonzept mit entsprechenden Massnahmen nachgewiesen und durch periodische, der Bewilligungsbehörde vorzuweisende Wirkungskontrollen dauerhaft sichergestellt wird. Der Minimalbedarf an Parkfeldern für Besuchende bzw. Kunden ist von dieser Reduktionsmöglichkeit ausgeschlossen. Die entsprechende Bestimmung in Art. 33a entspricht den Empfehlungen der Agglo Obersee.

Mögliche Massnahmen für den Nachweis eines reduzierten Bedarfs an Abstellplätzen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts reichen von der Einrichtung eines Carsharing-Standorts auf dem Areal über das Angebot von mietbaren E-Bikes oder Cargo-Velos bis hin zu Vergünstigungen für ÖV-Abos. Die Möglichkeit für autoarmes Wohnen soll nicht auf einzelne mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossene Gebiete beschränkt werden, da mit erhöhten Anforderungen an das Mobilitätskonzept ein reduziertes Parkplatzangebot auch in weniger gut erschlossenen Lagen funktionieren kann.

Als Rückfallebene wird die Grundeigentümerschaft verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten.

Abstellplätze für leichte

Zweiräder

Art. 33b

Velo-Abstellplätze sind in der kommunalen Bauordnung bis anhin kaum geregelt. So wird lediglich vorgeschrieben, dass für Velos genügend Abstellplätze zu kennzeichnen und sicherzustellen sind (Art. 33 Abs. 8). Die Anzahl, Anordnung und Ausstattung von Veloabstellplätzen ist aber für die Förderung des Veloverkehrs von grosser Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden diesbezüglich neue Anforderungen definiert.

Die neue Bestimmung übernimmt die Regelung gemäss den Empfehlungen der Agglo Obersee. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. Weitere Vorgaben betreffen die Anordnung in Eingangsnähe und die Ausstattung der Abstellplätze. Das kantonale Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» enthält weitere Hinweise zur Planung von Veloabstellanlagen.

Spiel- und Ruheflächen sowie Lärmschutzwände

Art. 34

In der Vergangenheit wurden entlang stark befahrener Strassen verschiedene Lärmschutzwände erstellt, welche aufgrund ihrer Wirkung im Strassenraum wenig siedlungsverträglich sind. Besonders auffällig zeigt sich dies entlang der Landstrasse in Wolfhausen. Ein einheitliches Gestaltungskonzept ist leider nicht erkennbar. Zudem wirken die Wände teilweise sehr wuchtig und ästhetisch unbefriedigend.

Es besteht seit langem eine kantonale Arbeitshilfe «Siedlungsverträgliche Lärmschutzwände», auf welche in Art. 34 Abs. 4 bereits heute hingewiesen wird. Auch wenn davon auszugehen ist, dass es sich primär um ein Vollzugsproblem handelt, wird die Bestimmung dahingehend verschärft, dass die Arbeitshilfe neu «zwingend zu berücksichtigen» ist. Die Arbeitshilfe zeigt eine sinnvolle Herangehensweise sowie wesentliche Aspekte und Beurteilungskriterien auf, welche es bei der Planung und Gestaltung siedlungsverträglicher Lärmschutzwände zu beachten gilt. Sie präsentiert aber keine fixfertigen Lösungen, weshalb diese nicht als verbindlich deklariert werden kann. Vielmehr liefert sie Hinweise zur Anwendung von § 238 PBG. Die Gemeinde kann bei Bedarf ein eigenes Merkblatt erarbeiten, um die kommunale Bewilligungspraxis von Lärmschutzwänden zu festigen.

Lärmschutzwände an der Landstrasse mit unbefriedigender Einordnung und Wirkung im Strassenraum



Energiesysteme und Dachflächenfenster

Art. 34a

Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern ist bundesrechtlich geregelt und wurde seit der letzten BZO-Revision mehrmals angepasst (siehe Art. 18a RPG, Art. 32a RPV, § 2a BVV). Eine weitere Anpassung ist bereits in Vorbereitung (Art. 32a^{bis} Entwurf RPV). Die bisherigen generellen Gestaltungsvorgaben für Solaranlagen widersprechen dem übergeordneten Recht und müssen daher geändert werden. So sind etwa Solaranlagen auf Dächern auch in der Kernzone zulässig. Die geänderte Bestimmung reagiert darauf und hält fest, dass sich Solaranlagen in den Kernzonen sorgfältig in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung integrieren müssen. Die Ausgestaltung von Solaranlagen (Standort, Aufdach-, Indachanlage, Grösse, Form etc.) soll im Einzelfall basierend auf einer sorgfältigen Interessenabwägung optimiert werden (vgl. auch Leitfaden für Solaranlagen der kantonalen Baudirektion vom Dezember 2022).



Es gibt vollflächige Solardachsysteme, bei denen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet sind. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. Es wird daher eine Bestimmung aufgenommen, nach welcher solche Dachflächenfenster die Grössenbeschränkung für Dachflächenfenster in der Kernzone und der Weilerkernzone überschreiten dürfen.

Mehrwertausgleich

Art. 35a

Die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erfolgt im Rahmen einer separaten, vorgelagerten Teilrevision und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Mindestabstand von Windkraftanlagen zu Wohnbauten

Art. 35b

Im Zusammenhang mit der geplanten Ausscheidung von Eignungsgebieten für die Nutzung der Windkraft im kantonalen Richtplan soll im Rahmen einer separaten, vorgelagerten BZO-Teilrevision eine neue Regelung zum Mindestabstand von Windkraftanlagen zu Wohnbauten aufgenommen werden, welche das Eignungsgebiet am Hombergchopf verunmöglichen würde. Die Einführung von Art. 35b ist somit nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Der Gemeinderat ist nicht grundsätzlich gegen die Nutzung der Windkraft. Nicht gewerblich betriebene Kleinwindkraftanlagen innerhalb der Bauzonen wären weiterhin zulässig.

5.7 Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

Klimaerwärmung und Biodiversitätskrise

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Gesellschaft vor grosse Herausforderungen. Im Kanton Zürich nimmt die Anzahl der Hitzetage (Höchsttemperaturen von mindestens 30°C) und sogenannten Tropennächte (Mindesttemperaturen nicht unter 20°C) deutlich zu. Auch die Gemeinde Bubikon ist davon betroffen (siehe Abbildung unten). Gleichzeitig ist der Zustand der Biodiversität in der Schweiz unbefriedigend. So gilt ein Drittel (!) aller Tier- und Pflanzenarten als gefährdet oder vom Aussterben bedroht.

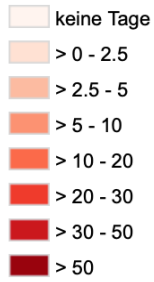
Mögliche Massnahmen

Um die negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung zu mildern und die Biodiversität zu erhalten, können verschiedene Massnahmen ergriffen werden. Beispiele sind eine Verminderung des Versiegelungsgrades, eine grosszügige Durchgrünung der Aussenräume, die Pflanzung zusätzlicher Bäume, die Beschattung von Bauten und Anlagen oder die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Der Gemeinderat möchte von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen.

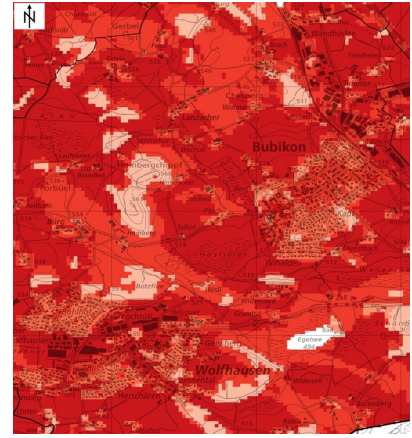
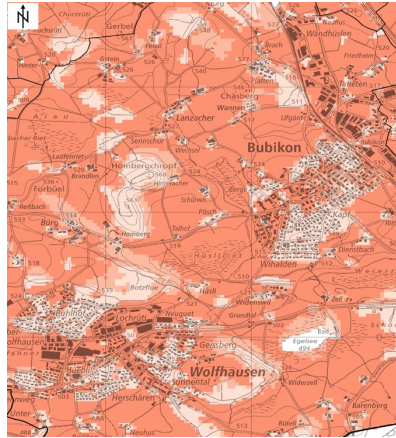
PBG-Revision klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Die rechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der erwähnten Massnahmen in der Bau- und Zonenordnung fehlen bis anhin zum Teil. Der Kantonsrat hat unter dem Titel «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» am 8. April 2024 die entsprechende PBG-Revision verabschiedet (Vorlage 5860b). Die Änderungen sollen im Herbst 2024 in Kraft treten. Die Grünflächenziffer kann bereits nach geltendem Recht erlassen werden (§ 257 PBG). Dies gilt auch für Vorschriften zur Dachbegrünung, sofern keine qualitativen Anforderungen an die Dachbegrünung gestellt werden (§§ 76 PBG).

Mittlere Anzahl Hitzetage pro Jahr
Links: 1961–1990 / Rechts: 2071–2100



Quelle: GIS ZH, 20.2.2024



Grünflächenziffer Art. 35b

Herleitung und Festlegung der Grünflächenziffer nach Bauzonen

Private Grünräume geraten zunehmend unter Druck, da Neuüberbauungen oft mit einem hohen Versiegelungsgrad der Aussenräume einhergehen, sei dies für Abstellplätze oder andere Ausstattungen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, soll eine minimale Grünflächenziffer eingeführt werden.

Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Ebenfalls nicht angerechnet werden begrünte Abstellplätze und Dachflächen (§ 257 PBG).

Zur Festlegung einer angemessenen Grünflächenziffer (GFZ) wurde die Grünflächenziffer etlicher bereits überbauter Grundstücke erhoben (siehe Tabelle im Anhang). Gestützt darauf wird in den einzelnen Bauzonen eine differenzierte Grünflächenziffer festgelegt, welche zudem die jeweilige Situation wie etwa den Anteil gewerblicher Nutzungen wie auch den ortsbaulich erwünschten Grünanteil berücksichtigt. So kann in den Mischzonen, insbesondere der Kernzone und der Zentrumszone, die mögliche anrechenbare Grünfläche auf einzelnen Grundstücken infolge eines gewerblich genutzten Erdgeschosses tief sein, weshalb hier eine Grünflächenziffer von 20 % angemessen sein dürfte. Dies gilt umso mehr für die Gewerbe- und Industriezonen, welche teilweise auf umfangreiche Verkehrsflächen im Aussenraum angewiesen ist. In der Zone für öffentliche Bauten (Oe) ist zu beachten, dass je nach Grundstücksnutzung ein ganz unterschiedlicher Begrünungsanteil sinnvoll ist, weshalb der Wert mit 20 % eher tief angesetzt wird. Der Vergleich der Mittelwerte mit den geplanten minimalen Grünflächenziffern zeigt, dass die Werte in der Regel gut erreichbar sind.

Vergleich der Mittelwerte realisierter Grünflächenziffern (GFZ) mit den geplanten Grünflächenziffern nach Bauzone (der Gewerbezone G3 ist nur ein Grundstück zugewiesen)

| Bauzone | Anzahl untersuchter Grundstücke | Mittelwert GFZ pro Zone | Grünflächenziffer geplant (Art. 35b) |
|--------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Kernzone | 4 | 38 % | 20 % |
| Zentrumszone | 3 | 23 % | 20 % |
| W1/30 | 5 | 56 % | 40 % |
| W2/45 | 5 | 48 % | 40 % |
| W3/60 | 5 | 52 % | 40 % |

| | | | |
|--------|---|------|------|
| WG3/60 | 5 | 53 % | 35 % |
| G/3.0 | 1 | 25 % | 10 % |
| G/5.0 | 3 | 25 % | 10 % |
| I/7.0 | 3 | 17 % | 10 % |
| Oe | 3 | 47 % | 20 % |

Ersatzmassnahmen

Gestützt auf die PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen in der BZO zu regeln (§ 257 Abs. 4 PBG neu). Um spezielle Einzelfälle berücksichtigen zu können und allfällig erforderliche Ausnahmegewilligungen zu vermeiden, soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Die Bestimmung in Art. 35b Abs. 2 und 3 sieht vor, dass mittels eines Gestaltungskonzepts ein Teil der anrechenbaren Grünfläche mittels anderer Massnahmen ausgeglichen werden kann. Die Ersatzmassnahmen haben eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima zu erreichen. Folgende Begrünungsmassnahmen können konkret geltend gemacht werden:

- Das Pflanzen zusätzlicher Bäume.
- Die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden.
- Die dauerhafte intensive Dachbegrünung.
- Das Schaffen von naturnahen Wasserflächen.

Naturnahe Umgebungsgestaltung u. ökologische Ausgleichsflächen

Art. 35c

Die Artenvielfalt als Teil der Biodiversität soll erhalten und gefördert werden. Mit der Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen werden die entsprechenden Lebensräume bereitgestellt, damit sich verschiedene Tier- und Pflanzenarten ansiedeln können.

Im Sinne einer Grundsatzbestimmung ist gemäss neuer Regelung die Umgebungsgestaltung möglichst naturnah auszuführen. Zudem ist mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten. Darunter fallen auch naturnah bepflanzte Stein- oder Kiesgärten, welche als Pionierstandorte ökologisch wertvoll sind. Demgegenüber haben Schottergärten, welche oft mit einer Folie oder einem Vlies ausgestattet werden, kaum einen ökologischen Nutzen.

Artenreicher Kiesgarten (links) und Schottergarten (rechts)



Quelle: nabu.de, Fotos Paula Polak, Iris Barthel

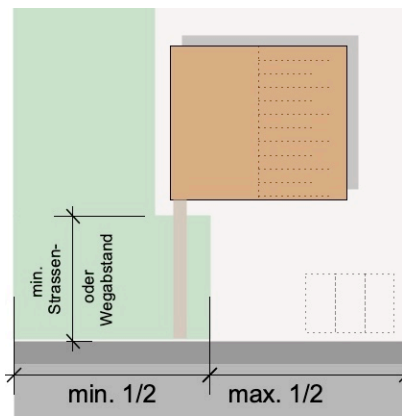
Vorgärten

Art. 53d

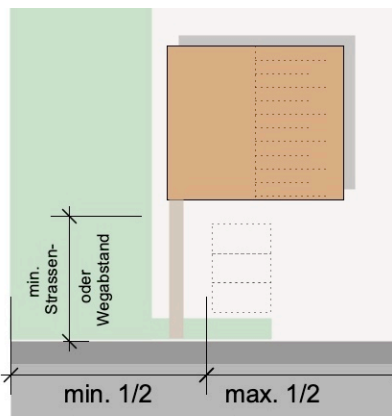


Die Gestaltung der Vorzonen – also des privaten Raums zwischen Strassenrand und Bebauung – beeinflusst massgeblich das Erscheinungsbild des öffentlichen Strassenraums. Die Wohnquartiere in der Gemeinde zeichnen sich vielfach durch grosszügig begrünte Vorgärten aus, welche den öffentlichen Raum mitprägen. Jedoch geraten die Vorgärten mit der baulichen Verdichtung zunehmend unter Druck.

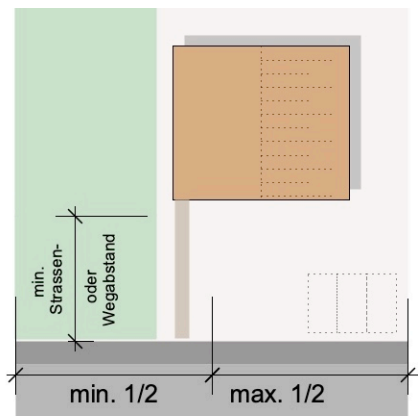
In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wird daher eine neue Vorgartenvorschrift eingeführt, wonach entlang kommunaler Strassen die Hälfte der Anstosslänge des Grundstücks zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen ist. Der Begriff «Wildformen» bezieht sich darauf, dass die Pflanzen nicht gezüchtet oder züchterisch verändert wurden und natürlich in Wildform vorkommen.



Vorgabe gemäss Art. 35d



unzulässig: der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich ist nicht zu 1/2 der Anstosslänge begrünt



unzulässig: der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich ist nicht zu 1/2 der Anstosslänge begrünt

Flachdachbegrünung

Art. 35e



Begrünte Flachdächer leisten einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich, verbessern den Wasserhaushalt, wirken isolierend und schützen das Dach vor äusseren Einflüssen. Sie sind langfristig gesehen in der Regel günstiger als nicht begrünte Dachflächen. Zudem ordnen sie sich in ästhetischer Hinsicht besser in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Aus all diesen Gründen wird eine Pflicht zur Flachdachbegrünung eingeführt, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Kombinationen mit Solaranlagen sind im Grundsatz problemlos möglich. Durch die Bepflanzung und die damit einhergehende Kühlung kann im Sommerhalbjahr sogar der Wirkungsgrad erhöht werden. Klein- und Anbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Siedlungsrand

Art. 35f

Die Gestaltung von Siedlungsrandern ist in ökologischer Hinsicht sowie für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Traditionelle Hochstamm-Obstgürtel am Dorfrand sind vielerorts verschwunden. Stattdessen herrschen ausgeräumte und teilweise monotone Übergänge zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsflächen vor. In der Gemeinde Bubikon gibt es aufgrund der verschiede-

nen Ortsteile und der zahlreichen Aussenwachen zahlreiche Siedlungsränder. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Gestaltung dieser Übergangsbereiche.

Gestützt auf das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) 2040 (Leitlinie 13) wird deshalb in die Bauordnung eine neue Bestimmung aufgenommen, wonach die Siedlungsränder mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen sind. Dichte Einfriedungen sind nicht gestattet. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen. Zudem sollen Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen.

Baumpflanzungen

Art. 35g

Einheimische und insbesondere grosskronige Bäume tragen wesentlich zu einem guten Lokalklima bei und wirken sich positiv auf die Biodiversität und die Siedlungsökologie aus. In die Bau- und Zonenordnung wird deshalb eine Vorgabe für Neupflanzungen von Bäumen in den Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und Zonen für öffentliche Bauten aufgenommen. Pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen, sofern es die Verhältnisse zulassen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Damit die Bäume gedeihen und richtig wachsen können, um ihre positiven klimatischen Funktionen zur Geltung zu bringen, ist diesen ein genügend grosser Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Vorzugsweise sind Bäume über nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Alternativ ist eine Überdeckung von mindestens 1.5 m vorzusehen.

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Art. 35h

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen. Sie soll daher gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton möglichst vermieden werden. Zu beachten ist zudem die SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».

Grundsätze zur Begrenzung von Lichtemissionen



Quelle: Bundesamt für Umwelt

5.8 Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen

Art. 36 bis 40

Die geltenden Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen ermöglichen die Realisierung eines Wohnanteils innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen. Die kürzlich fertiggestellte Überbauung Bachtelblick an der Höslistrasse ist ein aktuelles Beispiel dafür. Gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild (Leitlinie 9) sollen Arbeitsplatzgebiete grundsätzlich erhalten bleiben. Die Sonderbauvorschriften sind daher kritisch zu hinterfragen.

Derzeit ist eine Arealentwicklung im Gebiet Rosswies nördlich des Bahnhofs in Vorbereitung. In Abstimmung mit der Bauherrschaft soll dabei ein hoher Wohnanteil realisiert werden, welche eine Umzonung in eine Mischzone bedingen würde. Die allfällig erforderlichen Änderungen der BZO (inkl. Zonenplan) sollen aber erst im Zuge der entsprechenden Gebietsentwicklung erfolgen, sodass koordinierte und massgeschneiderte Vorgaben auf Stufe Nutzungsplanung möglich sind. Vor diesem Hintergrund ergibt eine Anpassung oder Aufhebung der Sonderbauvorschriften zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn. Sie werden daher vorerst beibehalten, sollen aber im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision überprüft und gegebenenfalls aufgehoben werden.

Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Art. 40a

Die Erläuterung der Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum findet sich in Kapitel 5.3.

6 ANPASSUNG ZONENPLAN

Änderungen am Zonenplan

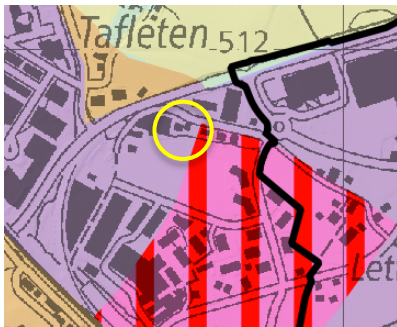
Es ist nur eine Änderung vorgesehen, welche nachfolgend beschrieben und begründet wird. Die Änderungen im Zusammenhang mit den Dachgestaltungsvorschriften und der Einführung der Sonderbauvorschriften preisgünstiger Wohnraum sind in Kapitel 5 erläutert.

6.1 Umzonungen

Wohn- und Gewerbezone Tafleten



Gebäude an der Tafletenstrasse 9/9a



Ausschnitt regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft

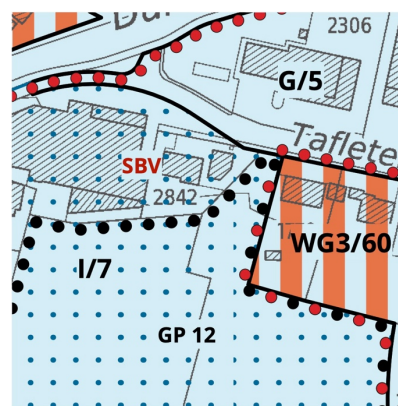
Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2842 an der Tafletenstrasse 9 besteht ein Einfamilienhaus und ein Nebengebäude ohne Wohnnutzung. Bereits im Jahr 2016 wurde ein Begehren um Umzonung von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone gestellt. Die damalige Hochbaukommission hat das Begehren unterstützt.

In der Zwischenzeit wurde das südlich angrenzende Gebiet an der Höslistrasse (Grundstücke Kat.-Nrn. 4734 und 4735) gestützt auf den Gestaltungsplan Höslistrasse und entsprechende Sonderbauvorschriften durch die Wohnüberbauung Bachtelblick (Grundstück Kat.-Nr. 4734) und ein Gewerbehaus (Grundstück Kat.-Nr. 4735) überbaut. Dabei entstanden ca. 66 Wohnungen. Zum Areal der Wohnüberbauung gehört auch ein schmaler Spickel, welcher bis zur Tafletenstrasse reicht und eine Wegverbindung sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen (Volleyballfeld) aufweist.

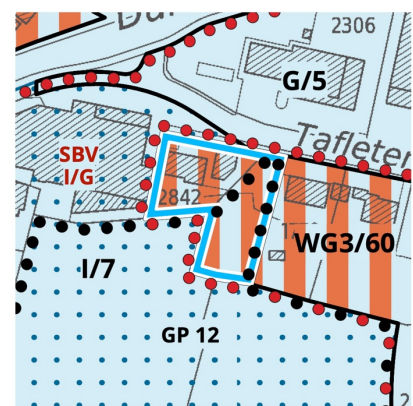
Das fragliche Grundstück befindet sich gemäss dem regionalen Richtplan Oberland im Randbereich des Arbeitsplatzgebiets von regionaler Bedeutung und grenzt an das Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte. Naturgemäss hat der regionale Richtplan im Massstab 1:25'000 eine gewisse Unschärfe und einen entsprechenden Anordnungsspielraum. Zudem sind Richtpläne per Definition nicht parzellenscharf. Die vorgesehene Umzonung ist daher mit dem regionalen Richtplan konform. Eine entsprechende Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung wird das Umzonungsbegehren nach wie vor unterstützt. Die Umzonung umfasst eine Fläche von 1'470 m². Zur Frage der kommunalen Mehrwertabgabe siehe Kapitel 7.3.

Industriezone/7 mit Betriebsart einschränkend (I/7) zu 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeerblicke/60 (WG3/60)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

7 AUSWIRKUNGEN

7.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Keine Änderung der Einwohnerkapazität

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Bubikon liegt per Ende 2023 bei 7'588 Personen. Mit dem rechtskräftigen Zonenplan verfügt die Gemeinde über eine rechnerische Einwohnerkapazität von gesamthaft rund 9'520 Personen (vgl. Kapitel 3.6 und Anhang).

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Einwohnerkapazität. Die vorgesehene Umzonung an der Tafletenstrasse 9 von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone umfasst faktisch nur ein einziges Grundstück mit einer Fläche von weniger als 0.1 ha, welches zudem bereits überbaut ist. Die rechnerische Einwohnerkapazität verbleibt daher bei rund 9'520 Personen.

Wie in Kapitel 3.6 erläutert, liegt die Bauzonenkapazität rechnerisch über dem gemäss Art. 15 RPG geforderten Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Aussonnungen sind dennoch nicht angezeigt, da die Bautätigkeit und das Bevölkerungswachstum auch in Zukunft hoch bleiben dürften. Dies zeigt sich exemplarisch bei den zwei grösseren Baulandreserven Bummeren und Sennweid / Rosswies, welche seit Kurzem planerisch entwickelt werden.

Keine Auswirkungen auf die Arbeitsplatzkapazität

Die vorliegende Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Arbeitsplatzkapazität. Die vorgesehene Umzonung an der Tafletenstrasse 9 von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone ist sehr kleinräumig und umfasst ein bereits überbautes Grundstück, welches für Wohnen genutzt wird.

7.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Mit der vorgesehenen Anpassung der Dachgestaltungsvorschriften wird insgesamt ein positiver Effekt auf das Ortsbild erwartet. Durch die Reduktion der Gebiete mit Schrägdachpflicht dürften in den betroffenen Gebieten vermehrt klassische Flachdachbauten entstehen, was zwar zu einer heterogeneren Dachlandschaft führt. Mit der gleichzeitigen Verschärfung der Bestimmungen zur Dachgestaltung in den übrigen, ortsbaulich besonders wichtigen Gebieten kann aber dort die prägende Dachlandschaft gestärkt und erhalten werden.

Siedlungsränder

Die neue Bestimmung zu Siedlungsrändern trägt zu einem besseren Übergang zwischen bebautem und nicht bebautem Gebiet bei und verbessert damit das Landschaftsbild.

7.3 Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich

Abgabesatz

Bei Einzonungen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einem Freibetrag des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Gemäss § 8 MAV sind im Planungsbericht Ausführungen zu den erwartenden Mehrwerten zu machen. Die Mehrwertprognose wird durch den Kanton erstellt und basiert auf dem kantonalen Landpreismodell.

Keine Einzonung

Es sind keine Einzonungen vorgesehen.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Mehrwertausgleichsgesetz). Die entsprechende BZO-Änderung erfolgt im Rahmen einer vorgelagerten Teilrevision. Gemäss Entwurf beträgt die Mehrwertabgabe 30 Prozent des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Die sogenannte Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich erhoben wird, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, soll auf 1'200 m² festgelegt werden.

Umzonung Tafletenstrasse

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision muss für die vorgesehene Umzonung an der Tafletenstrasse eine Mehrwertprognose erstellt werden. Die Umzonung umfasst eine Fläche von 1'470 m², wovon 723 m² auf das Grundstück Kat.-Nr. 2842 und 747 m² auf das Grundstück Kat.-Nr. 4734 entfallen. Auch wenn die umgezonte Fläche pro Grundstück respektive Grundeigentümer unterhalb der Freifläche von 1'200 m² liegt, muss eine Mehrwertprognose erstellt werden. Sollte der Mehrwert pro Grundstück Fr. 250'000 übersteigen, wäre eine Abgabe von 30 Prozent des Mehrwerts zu leisten.

Für die Planungsmassnahme ergibt sich basierend auf den Berechnungen des kantonalen Landpreismodells folgende Mehrwertprognose (Gesamtsumme): Fr. 417'171.

Information Grundeigentümerschaften

Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümerschaften durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose informiert, welche ihr Grundstück betrifft (§ 11 Abs. 4 MAV).

7.4 Umweltschutz

| | |
|-------------------------------------|--|
| Lufthygiene / Lärm | Die Revision hat keine Auswirkungen auf die Lufthygiene. |
| Fruchtfolgeflächen | Die Revision hat keine Auswirkungen auf den Umfang der Fruchtfolgeflächen. |
| Altlasten | Die Revision hat bezüglich Altlasten keine Auswirkungen. |
| Hochwasserschutz | Die Revision hat keine Auswirkungen auf die von Hochwasser gefährdeten Gebiete. |
| Gewässerrenaturierung | Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf allfällige Gewässerrenaturierungen. |
| Lokalklima und Biodiversität | Mit der Revision werden diverse neue Bestimmungen eingeführt, welche sich positiv auf das Lokalklima und die Biodiversität auswirken dürften (Grünflächenziffer, Vorgaben für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung, Begrünung und Bepflanzung, Gestaltung von Siedlungsrändern, Lichtemissionen). |

7.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

| | |
|---|--|
| Berücksichtigung der guten ÖV-Erschliessung | Mit der vorgesehenen Anpassung der Parkplatzbestimmungen wird die in weiten Teilen des Siedlungsgebiets vorhandene gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr berücksichtigt. Besonders gut erschlossen ist das Gebiet rund um den Bahnhof Bubikon. Mit der Herabsetzung des Mindestbedarfs müssen in diesen Gebieten weniger Abstellplätze für Motorfahrzeuge realisiert werden, womit indirekt der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr gefördert werden. Neu wird zudem die Möglichkeit für autoarme Wohnformen geschaffen. |
| Förderung des Veloverkehrs | Gleichzeitig werden die Anforderungen an Veloabstellanlagen quantitativ und qualitativ erhöht, womit der Veloverkehr gefördert wird. |
| Abstimmung auf Ziele gemäss kommunalem Richtplan | Die Massnahmen tragen zu einer Erhöhung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs bei und stehen damit in Einklang mit den Verkehrszielen gemäss kommunalem Richtplan. |

7.6 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde berücksichtigt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Landschaft unter Druck» (Ortsteil Bubikon) vorgegebenen Grundsätzen im Sinne des Prinzips «stabilisieren und aufwerten» wird Rechnung getragen. Das Gleiche gilt für den Ortsteil Wolfhausen, welcher dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» mit dem Prinzip «Charakter erhalten» zugewiesen ist.
- Die gemäss regionalem Richtplan bezeichneten Gebiete mit hoher (Bahnhof) und niedriger baulicher Dichte (Chapf) sind bereits mit der rechtskräftigen BZO angemessen umgesetzt. Im Gebiet mit hoher baulicher Dichte werden zwar die im regionalen Richtplan definierten Richtwerte mit der dreigeschossigen Wohnzone/60 (mit Gewerbeerleichterung) nicht ganz erreicht. Jedoch besteht in den eigentlichen Entwicklungsgebieten (Gebiet Sennweid mit Gestaltungsplanpflicht) genügend Spielraum zur Erreichung entsprechender Dichten. Für das Gebiet Rosswies, welches vorerst weiterhin der Industriezone/7 zugewiesen bleibt, wird die Entwicklung zu einem Mischgebiet mit hoher Dichte angestrebt. Es soll erst im Rahmen einer nachgelagerten BZO-Revision einer geeigneten Mischzone zugeführt werden. Das Gebiet Chapf mit niedriger baulicher Dichte ist der eingeschossigen Wohnzone 30 (W1/30), womit die angestrebte lockere und durchgrünte Bebauung gewährleistet werden kann.
- Wie die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt hat, findet die Innenentwicklung bereits mit der rechtskräftigen BZO statt. Neubauten schöpfen die rechtlich zulässige Geschossfläche vermehrt vollumfänglich aus, wodurch der Ausbaugrad und auch die Nutzungsdichte kontinuierlich ansteigt. Es sind daher keine weitergehenden Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung erforderlich.
- Mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild 2040 liegt eine aktuelle Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor. Die darin definierten Leitsätze werden in der vorliegenden Teilrevision so weit wie möglich umgesetzt.

8 MITWIRKUNG

8.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

Die Bevölkerung hat folgende Mitwirkungsmöglichkeiten:

- Öffentliche Auflage und Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Gemeindeversammlung

8.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung ARE

Der Entwurf der BZO-Teilrevision wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung unterbreitet.

8.3 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage während 60 Tagen

Die BZO-Teilrevision wird gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet die Gemeindeversammlung gesamthaft bei der Planfestsetzung.

8.4 Anhörung

Nachbargemeinden und Region

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

8.5 Beschluss und Genehmigung

Erlass und Genehmigung

Gemäss § 88 PBG wird die BZO-Teilrevision durch die Gemeindeversammlung erlassen und durch die kantonale Baudirektion genehmigt. Bei der Genehmigung wird die Planungsvorlage auf ihre Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit geprüft (§ 5 Abs. 1 PBG).

ANHANG

Bauzonenkapazität rechtskräftiger Zonenplan 2013 und Zonenplanentwurf

| Zone | | K | Z | W1 | W2 | W3 | WG3 |
|---|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Ausnützungsziffer (in Kernzone K umgerechnet) | % | 60% | 80% | 30% | 45% | 60% | 60% |

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

| | | | | | | | |
|---|--------|--------------|-------|--------|---------|--------|---------|
| überbaute Zonenfläche (Stand 2022) | ha | 5.00 | 2.20 | 12.70 | 54.60 | 8.10 | 27.60 |
| Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%) | ha | 4.50 | 1.98 | 11.43 | 49.14 | 7.29 | 24.84 |
| Wohnanteil (geschätzte AZ) | % | 35% | 35% | 29% | 43% | 60% | 44% |
| Faktor für die Umrechnung der nicht an die AZ anrechenbaren Geschossfl. | Faktor | 1.40 | 1.40 | 1.60 | 1.60 | 1.40 | 1.40 |
| totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar) | m2 | 19'800 | 8'642 | 46'909 | 302'506 | 55'112 | 138'777 |
| Geschossfläche Wohnen / E (Annahme) | m2 | 45 | 50 | 50 | 50 | 50 | 45 |
| Ausbaugrad (theoretisch) | % | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH) | % | 70% | 70% | 50% | 50% | 50% | 70% |
| Einw. in überbauten Zonenflächen | E | 308 | 121 | 469 | 3'025 | 551 | 2'159 |
| Total | E | 6'633 | | | | | |

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

| | | | | | | | |
|---|----|--------------|-------|--------|---------|--------|---------|
| totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar) | m2 | 19'800 | 8'642 | 46'909 | 302'506 | 55'112 | 138'777 |
| Geschossfläche Wohnen / E (Annahme) | m2 | 45 | 50 | 50 | 50 | 50 | 45 |
| Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung) | % | 6.0% | 6.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 6.0% |
| Zusätzliche Einwohner pro Zone | E | 26 | 10 | 94 | 605 | 110 | 185 |
| Zusätzliche Einwohner Total | E | 1'031 | | | | | |

Berechnung nicht überbaute Gebiete

| | | | | | | | |
|---|--------|--------------|-------|--------|--------|------|--------|
| unüberbaute Zonenflächen (Stand 2022) | ha | 0.30 | 0.20 | 3.10 | 5.70 | 0.10 | 2.80 |
| Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%) | ha | 0.27 | 0.18 | 2.79 | 5.13 | 0.09 | 2.52 |
| Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ) | % | 0.45 | 0.60 | 0.29 | 0.43 | 0.57 | 0.45 |
| Faktor für die Umrechnung der nicht an die AZ anrechenbaren Geschossfl. | Faktor | 1.40 | 1.40 | 1.60 | 1.60 | 1.40 | 1.40 |
| totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar) | m2 | 1'531 | 1'361 | 11'450 | 31'580 | 646 | 14'288 |
| Geschossfläche Wohnen / E (Annahme) | m2 | 45 | 50 | 50 | 50 | 50 | 45 |
| Ausbaugrad (theoretisch) | % | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Einwohner in unüberbauten Zonenflächen | E | 34 | 27 | 229 | 632 | 13 | 318 |
| Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch) | E | 1'252 | | | | | |
| Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch) | % | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| Einwohner in unüberbaute Zonenflächen | E | 27 | 22 | 183 | 505 | 10 | 254 |
| Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch) | E | 1'002 | | | | | |

Total Einwohner

| | | |
|---|---|-------|
| Einwohner innerhalb Bauzone | E | 6'633 |
| ca. Einwohner ausserhalb Bauzone inkl. Weilerkernzonen | E | 858 |
| Einwohner Ende 2022 (Quelle Statistisches Amt) | E | 7'491 |
| Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone | E | 1'031 |
| Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone | E | 1'002 |
| Total Potenziale Zonenplan | E | 2'033 |

| | | |
|---|---|--------------|
| Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013 | E | 8'666 |
| Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013 inkl. E ausserhalb WMZ | E | 9'524 |

Untersuchte Beispiele von Grünflächenziffern (GFZ) in der Gemeinde
Bubikon nach Bauzone

| Bauzone | Grundstück Kat. Nr. | GFZ | Mittelwert pro Zone | Minimale GFZ (Art. 35b) |
|--------------|---------------------|------|---------------------|-------------------------|
| Kernzone | 1083 | 48 % | 38 % | 20 % |
| Kernzone | 2584 | 29 % | | |
| Kernzone | 3070 | 37 % | | |
| Kernzone | 4711 | 36 % | | |
| Zentrumszone | 3398 | 17 % | 23 % | 20 % |
| Zentrumszone | 2224 | 12 % | | |
| Zentrumszone | 61 | 41 % | | |
| W1/30 | 967 | 68 % | 56 % | 40 % |
| W1/30 | 2189 | 53 % | | |
| W1/30 | 2350 | 50 % | | |
| W1/30 | 2943 | 69 % | | |
| W1/30 | 2850 | 40 % | | |
| W2/45 | 2962 | 44 % | 48 % | 40 % |
| W2/45 | 3302 | 59 % | | |
| W2/45 | 3790 | 51 % | | |
| W2/45 | 4462 | 43 % | | |
| W2/45 | 4622 | 44 % | | |
| W3/60 | 2445 | 62 % | 52 % | 40 % |
| W3/60 | 2612 | 43 % | | |
| W3/60 | 2992 | 59 % | | |
| W3/60 | 3247 | 46 % | | |
| W3/60 | 3780 | 48 % | | |
| WG3/60 | 988 | 53 % | 53 % | 35 % |
| WG3/60 | 1355 | 56 % | | |
| WG3/60 | 2660 | 42 % | | |
| WG3/60 | 2865 | 52 % | | |
| WG3/60 | 3758 | 60 % | | |
| G/3.0 | 4661 | 25 % | 25 % | 10 % |
| G/5.0 | 2923 | 0 % | 25 % | 10 % |
| G/5.0 | 3272 | 30 % | | |
| G/5.0 | 4559 | 46 % | | |
| I/7.0 | 3044 | 11 % | 17 % | 10 % |
| I/7.0 | 4563 | 8 % | | |
| I/7.0 | 4429 | 31 % | | |
| Oe | 122 | 42 % | 47 % | 20 % |
| Oe | 3341 | 43 % | | |
| Oe | 4745 | 56 % | | |