

## Gemeinderat

Rutschbergstrasse 18  
Tel. 055 253 33 60

8608 Bubikon  
kanzlei@bubikon.ch

www.bubikon.ch



### Protokollauszug vom 13. November 2024

#### 7.1.3.2

Beschluss 2024-142

#### **Raumplanung, Richtplanung, Bau- und Zonenordnung - Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung - Entwurf für die öffentliche Auflage, Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und kantonale Vorprüfung - Verabschiedung**

---

IDG-Status: öffentlich

#### **Ausgangslage**

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.

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.

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.

Die Revision der Ortsplanung wurde durch die Planungskommission erarbeitet, welche aus folgenden Mitgliedern besteht: Seraina Billeter, Vorsteherin Hochbau und Planung, Hans-Christian Angele, Gemeindepräsident, Manuel Anrig, Leiter Hochbau und Planung, Florence Alder, Malika Belkaid, Matthias Brunschwiler, Beat Frey, Othmar Hiestand, Markus Keller, Christoph Lippuner und Severin Wyss.

#### **Ziel der BZO-Revision**

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/Wolfhausen, 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 mit insgesamt 15 Handlungsfeldern.

Gemeindestrategie: Gemeinde Bubikon - Gemeindestrategie Bubikon 2035

REL 2040: Gemeinde Bubikon - Revision Richt- und Nutzungsplanung (BZO)

### **Wesentliche Bestandteile und Inhalte 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 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. Mit der Revision der BZO werden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

- Harmonisierung der Baubegriffe
- Anpassungen der Bauvorschriften aufgrund von Praxiserfahrungen (u.a. Grösse Dachflächenfenster / Umgang mit Stützmauerkonstruktionen)
- Liberalisierung der Schrägdachpflicht
- Reduktion der Bauvorschriften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Einführung eines Grenzbedarfs für private Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie mit Einführung einer Grünflächenziffer (Naturnahe Umgebungsgestaltung u. ökologische Ausgleichsflächen / Vorgärten / Flachdachbegrünung / Siedlungsrand / Baumpflanzungen / Vermeidung unnötiger Lichtemissionen)
- Einführung von Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

### **Harmonisierung der Baubegriffe**

Die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen sollen schweizweit harmonisiert werden. Auch der Kanton Zürich setzt die Harmonisierung um, was verschiedene Gesetzesänderungen zur Folge hat. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) 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 dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die

Besondere Bauverordnung II (BBV II) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden. 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 (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- Geschosse (Vollgeschoss, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist IVHB-konform. Die wichtigsten Informationen zur Harmonisierung der Baubegriffe sind unter: [Harmonisierung der Baubegriffe | Kanton Zürich](#) abrufbar (inklusive kantonaler Leitfaden).

### **Schrägdachpflicht Wohnzonen gemäss Art. 18 Abs. 1 BZO**

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 Gewerbebeerleichterung (WG3) gelockert und Flachdächer zugelassen.

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.

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

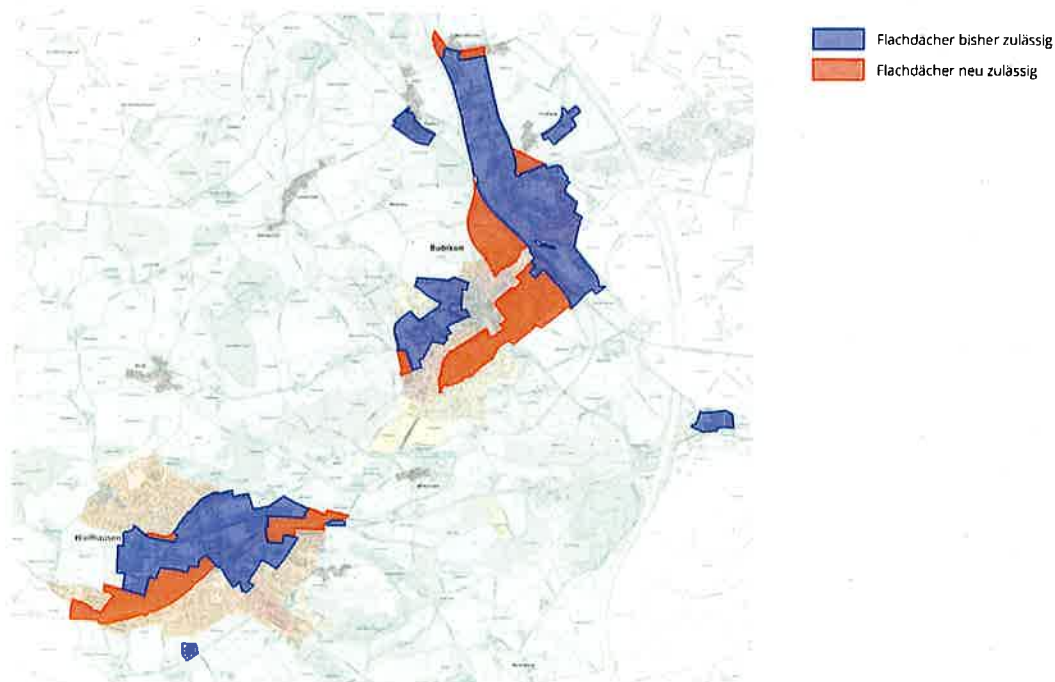
- Erhalt der Schrägdachpflicht an denjenigen Lagen, an welchen das Siedlungsbild noch als dörflich und die Dachlandschaft als prägendes Merkmal wahrgenommen wird, insbesondere im Umfeld der alten Dorfkerne Bubikon und Oberwolfhausen und der historischen Weiler
- Erhalt von einheitlichen und ruhigen Dachlandschaften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

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 Gebie-

ten 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.

In den rot markierten Gebieten sollen neu Flachdächer zugelassen werden:



### Einführung eines Grenzbedarfs für private Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Für Wohnbauten gilt heute eine einheitliche Parkierungsregelung über das gesamte Gemeindegebiet hinweg. So spielt es für die erforderliche Anzahl Parkplätze auf privaten Grundstücken beispielsweise keine Rolle, ob ein 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.

Der Gemeinderat möchte dieser Entwicklung Rechnung tragen und eine umweltverträgliche Mobilität fördern. Das Vorhaben stützt sich mitunter auf das REL 2040 (Leitlinie 14) und steht im Einklang mit dem Label Energiestadt. Darüber hinaus entspricht es den Empfehlungen des Parkraumkonzepts der Region Zürcher Oberland.

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.

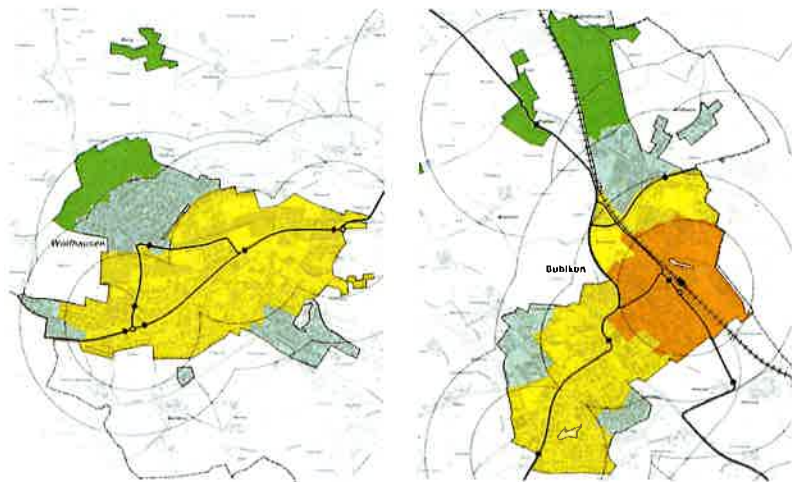
Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs						
Güteklasse	Nutzer-kategorie		Bewohnende		Besuchende / Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
B / besser	55 %	-	30%	-	40 %	-
C	70 %	-	45 %	-	50 %	-
D	100 %	-	90 %	-	90 %	-
E / schlechter	100 %	-	100 %	-	100 %	-

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 aber generell verzichtet werden. Für den minimalen massgeblichen Bedarf sind die Reduktionsfaktoren gemäss Empfehlung der Agglo Obersee für den Gemeindetyp 2 vorgesehen.

Ausschnitt Ergänzungsplan  
Reduktionsgebiete Autoabstellplätze

ÖV-Güteklasse / Reduktion des Normbedarfs

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



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.

### Einführung von Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

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 REL 2040 gefördert werden (vgl. Leitlinie 7).

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 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 (§§ 79–82 PBG). Vielmehr wird ein Anreiz mittels Nutzungsbonus zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen. Gemäss den Bestimmungen in Art. 40a nBZO 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 geltenden Grundstücken

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

Geltungsbereich Sonderbauvorschriften  
in Bubikon; Basiskarte: Orthofoto 2021  
mit Grundstücksgrenzen





Geltungsbereich Sonderbauvorschriften in Wolfhausen; Basiskarte: Orthofoto 2021 mit Grundstücksgrenzen



### Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie mit Einführung einer Grünflächenziffer

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. Gleichzeitig ist der Zustand der Biodiversität in der Schweiz unbefriedigend. So gilt ein Drittel (!) aller Tier- und Pflanzenarten, als gefährdet oder vom Aussterben bedroht.

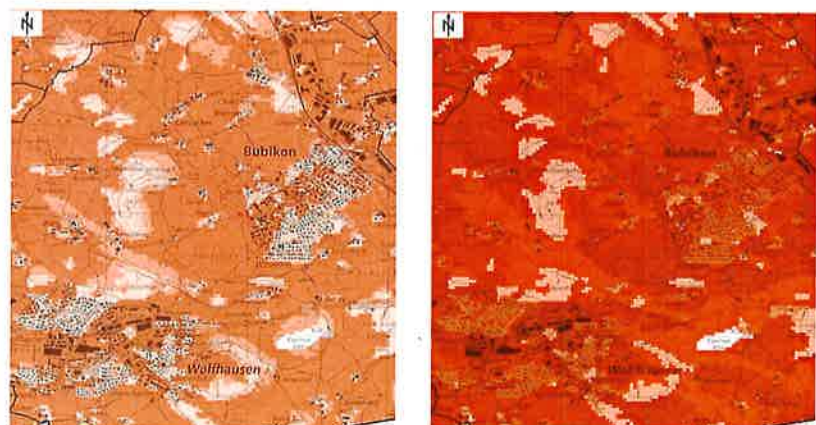
Um die negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung zu mildern und die Biodiversität zu erhalten, können verschiedene Massnahmen ergriffen werden. Beispiele sind eine Verminderung des Versiegelungsgrades, eine grosszügige Durchgrünung der Aussenräume, die Pflanzung zusätzlicher Bäume, die Beschattung von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

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



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 Grünflächen-

ziffer 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 Planungsbericht). 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.

### **Umzonung**

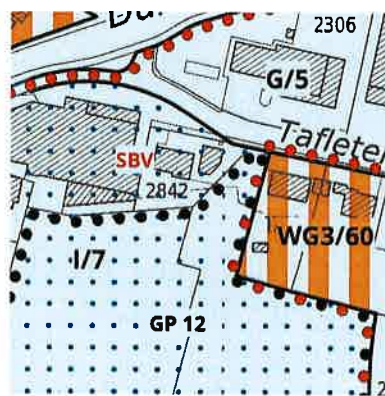
Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2842 an der Tafletenstrasse 9 besteht ein Einfamilienhaus. Bereits im Jahr 2016 wurde ein Begehren um Umzonung von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone gestellt. Die damalige Hochbaukommission hat das Begehren unterstützt. In der Zwischenzeit wurde das südlich angrenzende Gebiet an der Höslistrasse (Grundstücke Kat.-Nrn. 4734 und 4735) basierend auf dem privaten Gestaltungsplan Höslistrasse überbaut.

Das Grundstück Kat.-Nr. 2842 befindet sich gemäss regionalem 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 weiterhin unterstützt. Die Umzonung umfasst eine Fläche von 1'470 m<sup>2</sup>.

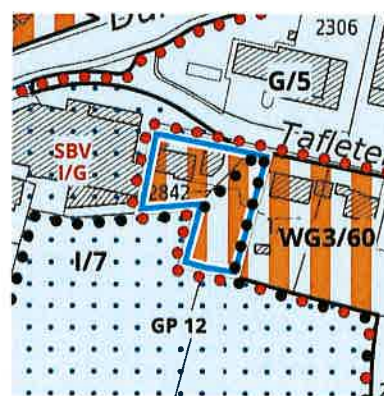
Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision muss für die vorgesehene Umzonung an der Tafletenstrasse eine Mehrwertprognose erstellt werden. Die Umzonung umfasst eine Fläche von 1'470 m<sup>2</sup>, wovon 723 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Kat.-Nr. 2842 und 747 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Kat.-Nr. 4734 entfallen. Auch wenn die umgezonte Fläche pro Grundstück respektive Grundeigentümer unterhalb der Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> 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 (aktueller Stand).



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



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Weitere Anträge, mit welcher sich die Planungskommission sowie der Gemeinderat auseinandersetzen, betreffen folgende Grundstücke:

- Umzonierung eines Grundstückteils des Grundstücks Kat.-Nr. 4490 von der Weilerkernzone zur Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3 an der Wändhüslenstrasse 14, Bubikon.

Aufgrund der planungsrechtlichen Änderungen auf überkommunaler Ebene (Überprüfung der Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone), wurde das Umzonungsbegehren auf die in diesem Zusammenhang stehende Revision der BZO, nach Inkraftsetzung der PBG-Revision zu den Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzone, vertagt.

- Antrag auf Aufzonierung des Grundstücks 1126 an der Erspelstrasse 3, Bubikon



Das Raumplanungsgesetz (RPG) und der kantonale Richtplan machen deutlich, dass seit dem Jahr 2014 die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht. Kanton, Regionen und Gemeinden sind dafür verantwortlich, die Raumentwicklung konsequent auf diese Zielsetzung auszurichten. Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet dabei, Potenziale, die in den bestehenden Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) liegen, auszuschöpfen oder durch eine Erhöhung der Dichten an dafür geeigneten Lagen zu schaffen.

Grundlegender Bestandteil des kantonalen Richtplans ist das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH). Dieses bildet den strategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten auf den verschiedenen Massstabebenen. Es umfasst die massgeblichen Leitlinien für die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich und definiert die

unterschiedlichen Handlungsräume mit ihren jeweiligen Aufgaben und Prioritäten. Diese tragen den vielfältigen räumlichen Strukturen Rechnung und ermöglichen eine differenzierte Entwicklung.

Das ROK-ZH gibt dabei vor, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in den urbanen Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» aufgenommen werden soll. Die Gemeinde Bubikon ist den Handlungsräumen «**Landschaft und Druck**» (Ortsteil Bubikon) und «**Kulturlandschaft**» (Ortsteil Wolfhausen) zugeteilt. Für die «**Landschaften unter Druck**» ergeben sich damit u.a. folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren,
- Bauzonenverbrauch verringern,
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.

Aus raumplanerischen Überlegungen ergeben sich keine stichhaltigen Gründe, welche eine Aufzonierungen ermöglichen würde. Aus diesen Gründen wird das Aufzonungsbegehren nicht in die Teilrevision der Nutzungsplanung aufgenommen.

### **Mehrwertausgleich**

Die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgt in parallelem Verfahren mit separater Vorlage.

### **Negative Vorwirkung der BZO-Revision**

Bauten und Anlagen dürfen gemäss § 233 Abs. PBG nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung beziehungsweise auf den Baubeginn gesichert ist. Baureif ist laut § 234 PBG ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird.

Nach § 234 PBG ist eine Baubewilligung immer dann ganz oder teilweise zu verweigern, wenn die Verwirklichung des Bauvorhabens auf eine noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig einwirken würde. Eine solche befristete Bausperre soll verhindern, dass die künftigen planerischen Festlegungen durch Veränderungen an Grundstücken vereitelt werden. Einschränkend sieht § 234 PBG nur eine negative, aber keine positive Vorwirkung vor; das heisst, eine heute unzulässige bauliche Massnahme kann nicht mit der Begründung bewilligt werden, das künftige Recht lasse diese zu. Es ist hier vielmehr die Rechtskraft dieses künftigen Rechts abzuwarten.

Zu den gemäss § 234 PBG zu berücksichtigenden planungsrechtlichen Festlegungen gehören insbesondere all jene Bauvorschriften, die einen planerischen Gehalt aufweisen (z. B. die Einführung einer Grünflächenziffer oder Berechnung der Fahrzeugabstellplätze). Die reine technische Revision (Harmonisierung der Baubegriffe) sowie die weiteren Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie entfalten jedoch keine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG. Um die Projektierung von Bauvorhaben bis Inkraftsetzung der neuen BZO zu erleichtern, berät die Abteilung Hochbau und Planung Bauherrschaften oder Projektverfasser hinsichtlich nachteiliger Beeinflussung von Baugesuchen mit der künftigen BZO. Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der BZO-Revision entfaltet diese negative Vorwirkung.

### **Aktueller Verfahrensschritt**

Die Unterlagen zur Gesamtrevision werden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 6. Dezember 2024 bis 6. Februar 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann sich jeder Mann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Im selben Zeitraum wird die Vorlage der Region und den Gemeinden zur Anhörung unterbreitet. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wird die Revisionsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

### **Erwägungen**

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die neuen raumplanerischen Anforderungen umgesetzt, welche sich aus den übergeordneten verbindlichen Planungen ergeben. Ebenso werden verschiedene aktuelle Herausforderungen angegangen, die heute bereits wichtig sind und künftig noch mehr an Bedeutung gewinnen werden, wie z. B. der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden, die Anpassung an den Klimawandel oder der Schutz der Biodiversität sowie die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum.

Die Teilrevision der BZO hat keine Auswirkungen auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität. Das Orts- und Landschaftsbild soll durch die vorgesehene Änderungen gestärkt werden.

Die Planungskommission sowie der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Inhalt der vorliegenden Gesamtrevision auseinandergesetzt und ist überzeugt, eine verhältnismässige und ausgewogene Vorlage zusammengestellt zu haben.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der Entwurf der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung umfassend;
  - Kommunalen Richtplan, Teilplan 1, Änderungsplan 1:500, Entwurf vom 26. Juli 2024,
  - Kommunalen Richtplan, Teilplan 2, Änderungsplan 1:500, Entwurf vom 26. Juli 2024,
  - Bericht zum kommunalen Richtplan mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV vom 26. Juli 2024,
  - Zonenplan 1:5000, Entwurf vom 26. Juli 2024,
  - Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung, Entwurf vom 26. Juli 2024,
  - Verordnung über die Umsetzung von § 49b PBG, preisgünstiger Wohnraum, Entwurf vom 26. Juli 2024,
  - Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze 1:5000, Entwurf vom 26. Juli 2024,
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, Entwurf vom 26. Juli 2024,wird zuhanden der 60-tägigen öffentlichen Auflage und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die relevanten Unterlagen liegen vom 6. Dezember 2024 bis 6. Februar 2025 bei der Abteilung Hochbau und Planung öffentlich auf. Innert der Aktenauflagefrist kann sich jede Person zu den Inhalten der Teilrevisionsvorlage äussern. Einwendungen sind bis 6. Februar 2025 schriftlich an den Gemeinderat Bubikon zu richten.
3. Die massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger werden gemäss § 7 Abs. 2 PBG eingeladen, während selbiger Frist zur Revisionsvorlage schriftlich Stellung zu nehmen.

4. Die amtliche Publikation erfolgt am 6. Dezember 2024 im kantonalen Amtsblatt sowie auf der Homepage der Gemeinde Bubikon.
5. Die Revisionsunterlagen sind auf der Website aufzuschalten ([Gemeinde Bubikon - Revision Richt- und Nutzungsplanung \(BZO\)](#)).
6. Die betroffenen Grundeigentümer des Aufzonungsbegehrens "Erspelstrasse 3" sind vorgängig der öffentlichen Auflage über den Beschluss des Gemeinderats zu informieren.
7. Das Ressort Hochbau und Planung wird mit der Ausarbeitung eines Fahrplans bis zur Inkraftsetzung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung beauftragt.
8. Für den Antrag an die Gemeindeversammlung im September 2025 ist eine entsprechende Informationsbroschüre für die Stimmberechtigten auszuarbeiten und in alle Haushalte zu verteilen.
9. Das Ressort Hochbau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
10. Mitteilung an:
  - Gemeindepräsident
  - Ressortvorsteherin Hochbau und Planung
  - Ressortvorsteher Tiefbau und Werke
  - Ressortvorsteher Liegenschaften und Sicherheit
  - Abteilungsleiter Gesellschaft und Sicherheit
  - Abteilungsleiterin Liegenschaften
  - Abteilungsleiter Tiefbau und Werke
  - Abteilungsleiter Hochbau und Planung
  - Abteilungsleiterin Finanzen und Steuern
  - Ortsplanungsbüro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, z.H. David Frey, david.frey@skw.ch
  - Regionalplanung Zürcher Oberland RZO, c/o Marti Partner Architekten + Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich, [regionalplanung@rzo-zh.ch](mailto:regionalplanung@rzo-zh.ch)
  - Agglo Obersee, Geschäftsstelle, Oberseestrasse 10, 8640 Rapperswil, [info@regionalmanagement.ch](mailto:info@regionalmanagement.ch)
  - Axioma Dossier Nr. 2021-217 (BZO-Revision – Revision Richt- und Nutzungsplanung)

## Gemeinderat Bubikon



Hans-Christian Angele  
Gemeindepräsident



Urs Tanner  
Gemeindeschreiber

Versandt: **20. Nov. 2024**