Kanton Zürich

Gemeinde Ottenbach

BZO-Teilrevision 2024

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Entwurf (Vorprüfung)

Wälter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

17. April 2025

gpw
Geomatik Planung Werke

Impressum

Auftrag

Auftrag Nr.	16.OTT.123

Auftraggeber

Name	Gemeinde Ottenbach
Adresse	Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Kontaktperson	Sarah Kamer, Leiterin Hoch- und Tiefbau (bis Juli 2024) Bianca Bertoni, Leiterin Hochbau und Liegenschaften (ab November 2024)

Dokument

Autoren	Sara Rüegg
Status	1. Entwurf, Fassung für die Vorprüfung
Version	1.3

Beilage

keine

Verteiler

Version	Datum	Empfänger	Form	Zweck
1.0	29.10.2024	Hochbaukommission Ottenbach	PDF	HBK-Sitzung vom 26.11.2024
1.1	11.02.2025	Hochbaukommission Ottenbach	PDF	HBK-Sitzung vom 25.03.2025
1.2	01.04.2025	Gemeinderat Ottenbach	PDF	GR-Sitzung vom 14.04.2025, Verabschiedung z.H. Vorprüfung
1.3	17.04.2025	Gemeinde Ottenbach	PDF	Vorprüfung und öffentliche Auflage

Inhalt

1 Auftrag ... 4
1.1 Ausgangslage ... 4
1.2 Auftrag und Organisation ... 4
2 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 4
3 Revision der Bauvorschriften ... 4
3.1 Kommunaler Mehrwertausgleich ... 4
3.1.1 Auswirkungen auf die Gemeinde ... 4
3.1.2 Auswirkungen auf die Grundeigentümerschaften ... 5
3.1.3 Einführung kommunaler Mehrwertausgleich ... 5
3.2 Anpassungen an die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ... 5
3.2.1 Massgebendes Terrain (Art. 8 BZO) ... 6
3.2.2 Kleinbauten und Anbauten (Art. 21 BZO) ... 6
3.2.3 Fassadenhöhe (Art. 5/9/15 BZO) ... 6
3.2.4 Gesamthöhe (Art. 9/15 BZO) ... 7
3.2.5 Dachgeschosse (Art. 6/11 BZO) ... 9
3.2.6 Ausnützungsziffer (Art. 9 BZO) ... 9
3.2.7 Baumassen- und Überbauungsziffer (Art. 15 BZO) ... 10
3.2.8 Grünflächenziffer ... 10
3.2.9 Dachaufbauten (Art. 6 und 11 BZO) ... 10
3.3 Weitere Bestimmungen ... 11
3.3.1 Umgebungsgestaltung (Art. 8 BZO) ... 11
3.3.2 Dachbegrünungspflicht (Art. 11 Abs. 4, Art. neu Art. 18, neu Art. 19 Abs. 3) ... 11
3.3.3 Schottergärten ... 11
3.3.4 Solaranlagen ... 12
3.3.5 Spiel- und Ruheflächen (Art. 23 BZO) ... 12
3.3.6 Sichtschutzwände (Art. 26 BZO) ... 12
4 Verfahren ... 12
4.1 Ablauf ... 12
4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung ... 13
4.3 Mitwirkungsverfahren ... 13
4.3.1 Öffentliche Auflage ... 13
4.3.2 Anhörung ... 13
4.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen ... 13
5 Anhang ... 13

Abkürzungen

ABV	Allgemeine Bauverordnung
ARE	Amt für Raumentwicklung
BZO	Bau- und Zonenordnung
GS	Grundstück
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz
MAV	Mehrwertausgleichsverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes

1 Auftrag

1.1 Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung von Ottenbach wurde an der Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 1994 erlassen und ist am 3. April 1996 genehmigt worden. Danach folgten vier Ergänzungen. Die letzte Ergänzung ist seit 31. Januar 2020 in Kraft.

Seither wurde zum einen die IVHB – die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen – eingeführt. Und zum anderen wurde das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erlassen. Das MAG und die MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen.

1.2 Auftrag und Organisation

Mit Beschluss 8. April 2024 erteilte der Gemeinderat Ottenbach dem Ingenieurbüro gpw, Affoltern a.A., den Auftrag zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Teilrevision der BZO bezweckt den Vollzug der Harmonisierung der Baubegriffe und die Einführung der Mehrwertabgabe. Ziel ist es, dass die Gemeinde über eine sowohl bezüglich der Baubegriffe gemäss IVHB und des kantonalen Mehrwertausgleichgesetzes als auch nebensächlich über einzelne Bestimmungen aktualisierte BZO verfügt.

Die Teilrevision wird von der kommunalen Hochbaukommission begleitet.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Als Grundlage für die Teilrevision der BZO gelten die aktuellen Fassungen des Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6). Sie sind seit 1. Dezember 2024 in Kraft. Sowie die aktuellen Fassungen der Besondere Bauverordnung I (BBV I; LS 700.21) und der Besondere Bauverordnung II (BBV II, LS 700.22). Sie sind seit 1. Januar 2025 resp. 14. Mai 2019 in Kraft.

Für die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs dienen das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die seit 1. Januar 2021 in Kraft sind.

3 Revision der Bauvorschriften

Die Revision der Bauvorschriften umfasst die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes, die Harmonisierung der Baubegriffe gemäss IVHB und weitere Anpassungen von veralteten Bestimmungen.

3.1 Kommunaler Mehrwertausgleich

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile – so genannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Seit dem 1. Januar 2021 sind das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die bundesrechtlichen Vorgaben werden mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umgesetzt. Zudem wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben.

3.1.1 Auswirkungen auf die Gemeinde

Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Gemeinde Ottenbach administrative Kosten, z. B. für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung

von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichsfonds.

Grundstückgewinnsteuer

Natürliche und juristische Personen bezahlen bei der Veräusserung von Grundstücken eine Grundstückgewinnsteuer. Grundlage für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer ist der steuerbare Grundstückgewinn unter Berücksichtigung des Besitzdauerabzuges. Je länger die Besitzdauer, desto tiefer der Steuersatz. Ab einer Besitzdauern von 5 bis 20 Jahren ermässigt sich die nach dem Grundtarif berechnete Steuer im fünften Jahr um 5%, jedes weitere Jahr um zusätzlich 3 %. Nach 20 Jahren beträgt die Ermässigung 50 %. Dadurch werden Vorteile aus Auf-/Umzonungen oder Sondernutzungsplanungen nach langer Besitzdauer durch die Grundstückgewinnsteuer nur ungenügend oder überhaupt nicht mehr ausgeglichen. Der zeitlich bedingte Abzug ermuntert zudem zur Baulandhortung.
Die bezahlte Mehrwertabgabe kann bei der Bemessung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug gebracht werden. Die doppelte Belastung von Liegenschaftenmehrwerten durch Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer wird dadurch gemildert.

3.1.2 Auswirkungen auf die Grundeigentümerschaften

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümerschaft. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Die Erträge aus Auf- oder Umzonungen (kommunale Mehrwertabgabe) fallen nicht sofort an, sondern erst bei einer Überbauung eines von einer Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks. Gerade bei Aufzonungen von Gebieten mit heterogener Eigentümerstruktur kann es sehr lange dauern, bis die Erträge in den Fonds fliessen, da es Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen ist, ob und wann sie ein Grundstück überbauen.

3.1.3 Einführung kommunaler Mehrwertausgleich

An der Sitzung vom 20. August 2024 hat die Hochbaukommission entschieden den kommunalen Mehrwertausgleich für Um- und Aufzonungen einzuführen. Er empfiehlt dem Gemeinderat die Freifläche bei 1'200 m^2 und den Abgabesatz zwischen 20 und 30 % festzulegen. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 14. April 2025 beschlossen, die kommunale Mehrwertabgabe wie von der Hochbaukommission empfohlen, einzuführen. Den Abgabesatz legt er auf 30 % fest.

3.2 Anpassungen an die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) 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. Auf kantonaler Ebene werden gegenwärtig verschiedene Rechtsgrundlagen mit Bezug zu den Baubegriffen und Messweisen überarbeitet. Mit der Vorlage «PBG, Änderung, Justierungen» vom 7. März 2023 soll deshalb die Umsetzungsfrist einmalig um drei Jahre bis zum

29. Februar 2028 verlängert werden. (Hinweis: Diese Fristverlängerung ist noch immer nicht rechtsgültig. Die Vorlage war an der Kommissionssitzung Planung und Bau vom 25.03.2025 für die Schlussabstimmung traktandiert. Das Resultat der Abstimmung ist noch nicht bekannt.)

Die Gemeinden im Kanton Zürich haben folgende Begriffe in ihrer BZO neu zu benennen:

Alte Begriffe:	Neue Begriffe nach IVHB:
▪ Gewachsener Boden	➢ Massgebendes Terrain (§ 5 ABV)
▪ Besondere Gebäude	➢ Kleinbauten/Anbauten (§ 2a ABV)
▪ Gebäudehöhe	➢ Fassadenhöhe (§ 278 PBG)
▪ Dachgeschoss über Flachdächern	➢ Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)
▪ Freiflächenziffer	➢ Grünflächenziffer (§257 PBG)

Zudem sind aufgrund geänderter Bestimmungen im PBG folgende Bestimmungen zu prüfen:

Bestimmung zu:	Geänderte Bestimmung PBG:
▪ Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 PBG)	Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen (wie z.B. Tonnendächer) untersagen.
▪ Ausnützungsziffer (§255 PBG) ▪ Baumassenziffer (§258 PBG) ▪ Überbauungsziffer (§256 PBG)	Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Nutzungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.
▪ Dachaufbauten (§ 292 PBG)	Gemäss § 292 PBG gilt für die Breite von Dachaufbauten ein Regelmass. Die Gemeinden können jedoch in der Bau- und Zonenordnung von diesem kantonalen Regelmass abweichen und die Breite von Dachaufbauten sowohl einschränkender als auch weniger einschränkend regeln.

3.2.1 Massgebendes Terrain (Art. 8 BZO)

Der Begriff «gewachsener Boden» wird durch den neuen Begriff «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV) ersetzt.

3.2.2 Kleinbauten und Anbauten (Art. 21 BZO)

Die Begriffe «Kleinbauten und Anbauten» ersetzen den Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Klein- und Anbauten eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten (§ 2a ABV).

3.2.3 Fassadenhöhe (Art. 5/9/15 BZO)

Der Begriff «Fassadenhöhe» (§ 278 PBG) ersetzt den Begriff «Gebäudehöhe».

Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Dies hat zur Folge, dass die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht um bis zu 0.5 m (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden kann, als die Fassadenhöhe dies ausweist. Verstärkt wird dieser Effekt durch die Bestimmung von § 280 Abs. 4 PBG, die eine zusätzliche Erhöhung bei einer Wärmedämmung von mehr als 20 cm Stärke ermöglicht.

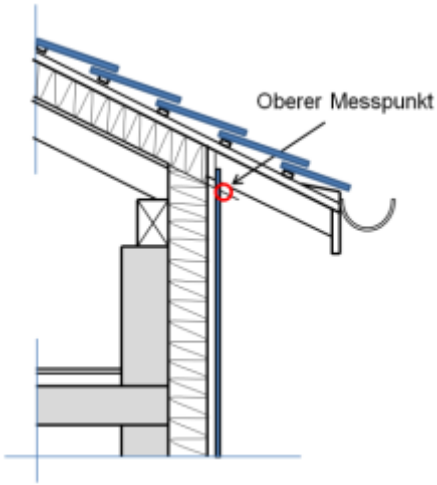

Abbildung 1: Oberer Messpunkt für die Bestimmung der Fassadenhöhe (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Gemäss IVHB wird die Fassadenhöhe grundsätzlich sowohl trauf- als auch giebelseitig gemessen. Bei Bauten mit Schrägdächern gilt für die Giebelseite die Erhöhung nach § 280 Abs. 1 PBG. D.h. die Fassadenhöhe erhöht sich um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7.0 m.

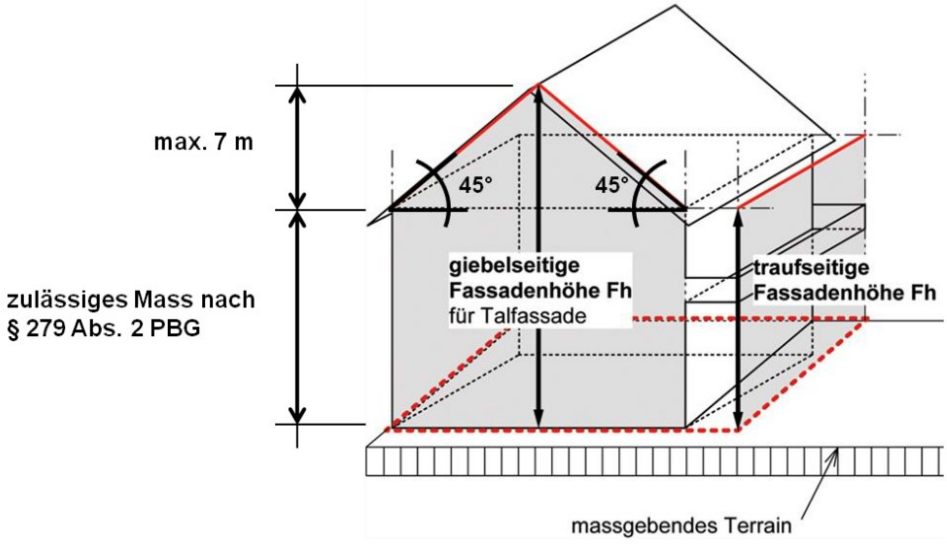

Abbildung 2: giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

3.2.4 Gesamthöhe (Art. 9/15 BZO)

Der neue Begriff der Gesamthöhe ist inhaltlich vergleichbar mit dem Begriff «grösste Höhe» gemäss dem bisherigen Recht. Jedoch unterscheidet sich die Messweise. Bisher war als oberster Messpunkt der höchste Punkt der Dachfläche massgebend. Neu ist es der höchste Punkt der Dachkonstruktion (siehe Abbildung 3). Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung). Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren fallen für die Messung ausser Betracht. Solche Dachaufbauten dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten. Gibt es keinen eindeutigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion – beispielsweise bei einem Flachdach oder einem Dachfirst – so ist an jenem höchsten Punkt zu messen, der über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

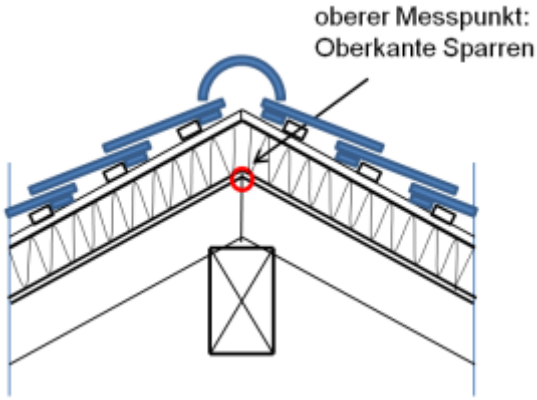

Abbildung 3: Dachquerschnitt. Alle Bauelemente oberhalb der Sparren (Dacheindeckung, Lattung/Konterlattung, Unterdach, ggf. Isolation oberhalb der Sparren) zählen nicht zur Dachkonstruktion (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

In den Wohnzonen (Art. 9) ist aktuell zusätzlich zur Gebäudehöhe auch eine Firsthöhe festgelegt. Die Firsthöhe wird durch die « G e s a m t h ö h e » gemäss § 281 PBG ersetzt.

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (siehe Abbildung 4). Folglich setzt sich die Gesamthöhe:

- in der Wohnzone 2a aus der Fassadenhöhe von 7.5 m und der Firsthöhe von 5.5 m zusammen und beträgt 13 m,
- in der Wohnzone 2b aus der Fassadenhöhe von 7.5 m und der Firsthöhe von 5.5 m zusammen und beträgt 13 m,
- in der Wohnzone 3 aus der Fassadenhöhe von 10.5 m und der Firsthöhe von 7.0 m zusammen und beträgt 17.5 m und
- in der Wohnzone mit Gewerbe 2 aus der Fassadenhöhe von 8.1 m und der Firsthöhe von 7.0 m zusammen und beträgt 15.1 m.

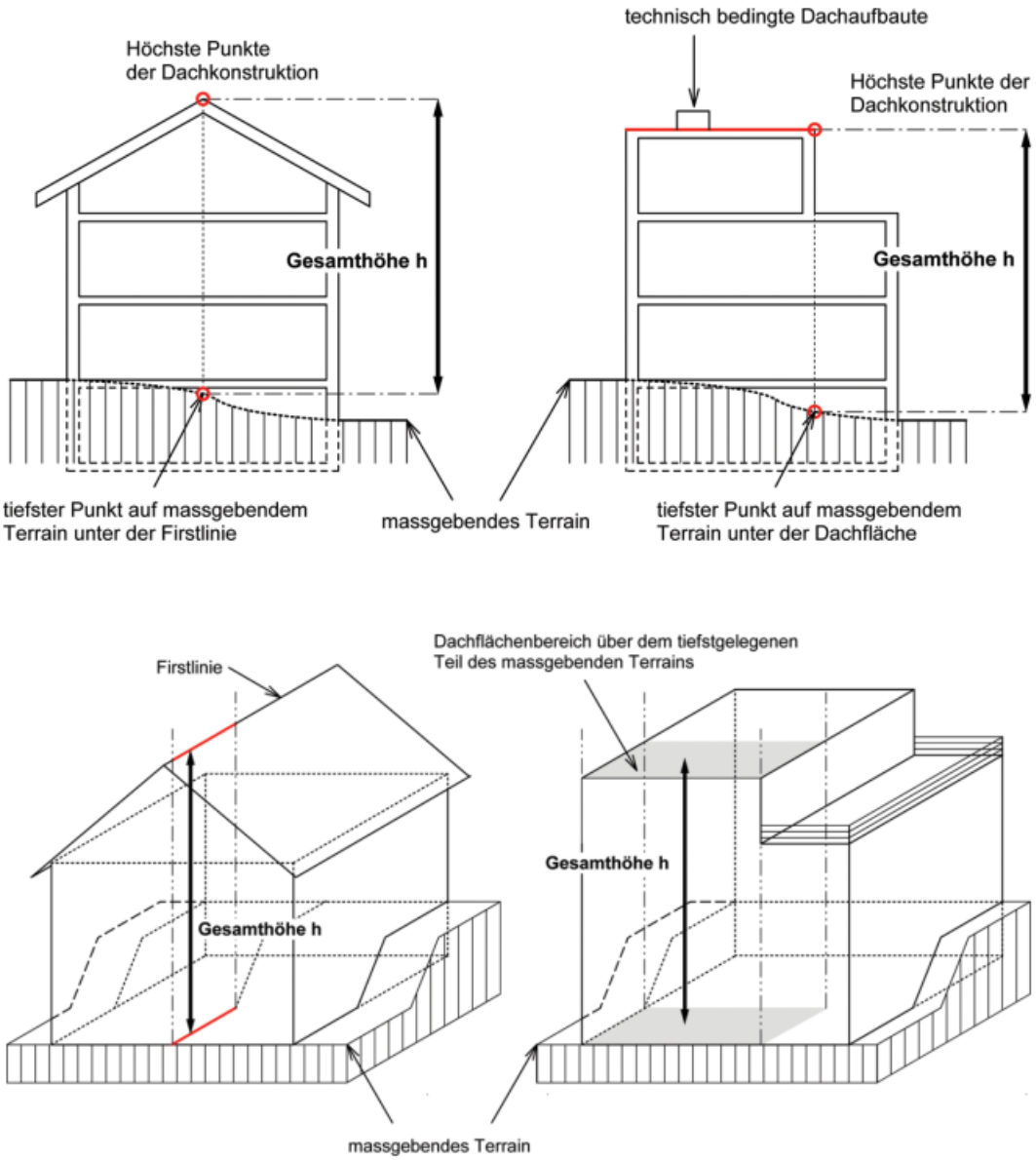

Abbildung 4: Gesamthöhe (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Die neue Messweise hat allgemein zur Folge, dass die Gebäude um bis zu 0.5 m (je nach dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.

3.2.5 Dachgeschosse (Art. 6/11 BZO)

Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen (wie z.B. Tonnendächer) untersagen. Art. 6 und 11 BZO regeln die Dachgestaltung in den Kern- und Wohnzonen bereits.

3.2.6 Ausnützungsziffer (Art. 9 BZO)

Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Ausnützungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen. Die Definition der Ausnützungsziffer ändert sich insofern, als neu anstelle der massgeblichen Grundfläche die anrechenbare Grundstücksfläche als Bezugsgrösse hingezogen wird.

Der Unterschied liegt vor allem darin, dass Waldabstandsflächen neu angerechnet werden. Es sind nur wenige Grundstücke in den Wohnzonen 2a und 2b und 5 Grundstücke in der Kernzone (für die keine Ausnützungsziffer definiert ist), die sich entlang des Tobel- und Lättenbach befinden, betroffen.

Entlang des Tobelbachs sind es vorwiegend Grundstücke auf denen in den 2000er-Jahren gebaut wurde. Der Erneuerungsbedarf ist daher kaum vorhanden. Entlang des Lättenbachs sind es fünf Grundstücke mit Bauten aus den 70er-Jahren. Vier davon werden aber nur sehr marginal von der Waldabstandslinie tangiert. Aus diesen Gründen werden die Ausnützungsziffern nicht angepasst.

3.2.7 Baumassen- und Überbauungsziffer (Art. 15 BZO)

Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Baumassen- und Überbauungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.

Mit der geänderten Definition der Baumassenziffer kann tendenziell mehr oberirdisches Bauvolumen erstellt werden als bisher. Die Überbauungsdichte wird also aufgrund der geänderten Definition geringfügig erhöht.

Ebenso hat die geänderte Definition der Überbauungsziffer Auswirkungen auf die Überbauungsdichte. Der Umfang der Gebäudeteile, die nicht berücksichtigt werden, ist grösser als bisher. Auch deswegen wird die Überbauungsdichte geringfügig erhöht.

Die aktuelle BZO kennt eine Baumassenziffer und eine Überbauungsziffer für die Gewerbezone (max. 4 m^3/m^2 resp. max. 50 %). Da die Gewerbezonenfläche im Vergleich zur restlichen Bauzonenfläche klein ausfällt, ist eine geringfügige Erhöhung der Überbauungsdichte in diesen drei Gewerbegebiete zumutbar und verträglich.

3.2.8 Grünflächenziffer

Die Bestimmungen zur Freiflächenziffer sind aufzuheben. Dies erübrigt sich, weil Ottenbach keine Freiflächenziffer kennt. Betreffend Grünflächenziffer ist in den Wohnzonen bei Neubauten, die in den letzten 10 Jahren entstanden sind, der Anteil an Grünfläche am Gesamtgrundstück oftmals bei 50 % und mehr. In der Kernzone hingegen ist die Streuung von Grünflächenanteilen sehr gross. Von praktisch keiner Grünfläche im Dorfzentrum (Gemeindehaus) bis über 60 % Anteil, ist die ganze Bandbreite vorhanden. Es gibt verschiedene Herausforderungen, die mit der Einführung einer Grünflächenziffer verbunden sind. Nachdem diese den Vorteilen gegenübergestellt wurden, wurde entschieden, anstelle einer Grünflächenziffer eine Dachbegrünungspflicht für Flachdächer in der Gewerbezone und in der Zone für öffentliche Bauten einzuführen (siehe Kap. 3.3.2). In den Wohnzonen ist eine solche Pflicht bereits vorhanden. Zudem beinhaltet die Revision des PBG zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung (u.a. § 238a) bereits direkt anwendbare Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und -begrünung. Die Gemeinde will mit diesen PBG-Anpassungen vorerst Praxiserfahrungen sammeln, bevor sie Kann-Bestimmungen präzisiert und regelt.

3.2.9 Dachaufbauten (Art. 6 und 11 BZO)

Gemäss § 292 PBG gilt für die Breite von Dachaufbauten ein Regelmass. Es dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen und bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.

Die Gemeinden können jedoch in der Bau- und Zonenordnung von diesem kantonalen Regelmass abweichen und die Breite von Dachaufbauten sowohl einschränkender als auch weniger einschränkend regeln. Bisher galt eine zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Art. 6 Abs. 5 regelt die Breite von Dachaufbauten in den Kernzonen in Form von Lukarnen und Gauben weniger einschränkend. Bei guter Gesamtwirkung können Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Für die Wohnzonen gilt Art. 11 Abs. 1 und 2. Dachaufbauten auf Schrägdächern werden in Abs. 1 geregelt. Dieser erlaubt solche die breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Jedoch sind sie nur als Schleppgauben oder Gibellukarnen zulässig. Abs. 2 regelt die Dachaufbauten für andere Dachformen. Auf diesen Dächern sind Dachaufbauten, die breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind, nicht zulässig. Obwohl die Bestimmung einschränkender ist als § 292 PBG wird an dieser festgehalten.

Art. 6 Abs. 2 behandelt die Dachform der eingeschossigen untergeordneten Bauten. Es ist der alte Begriff «An- und Nebenbauten» durch den neuen Begriff «untergeordnete Bauten» gemäss IVHB zu ersetzen.

3.3 Weitere Bestimmungen

An der HBK-Sitzung vom 11. Juni 2024 wurden keine Anpassungswünsche für weitere Bestimmungen hervorgebracht.

An der HBK-Sitzung vom 22. Oktober 2024 wurden die Themen Grünflächenziffer, Schottergärten, Solaranlagen bei Dach-/Fassadensanierung und Sichtschutzwände aufgegriffen. In den Unterkapiteln 3.3.1 bis 3.3.6 werden sie diskutiert.

3.3.1 Umgebungsgestaltung (Art. 8 BZO)

Im bestehenden Art. 8 wird Absatz 4 aufgrund des neu eingeführten § 238 a PBG obsolet und wird deshalb gestrichen. Weiterführende Bestimmungen resp. Überlegungen bezüglich der Umgebungsgestaltung sind im Kapitel 3.2.8 «Grünflächenziffer» resp. in den Kapiteln 3.3.3 bis 3.3.5 festgehalten.

3.3.2 Dachbegrünungspflicht (Art. 11 Abs. 4, Art. neu Art. 18, neu Art. 19 Abs. 3)

In den Wohnzonen wird bei Flachdächern eine extensive Begrünung bereits verlangt. Neu soll auch für die Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten eine Dachbegrünungspflicht für Flachdächer eingeführt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads in diesen Zonen und der dadurch höheren Hitzebelastung, leisten Dachbegrünungen hier einen wertvollen Beitrag für die Kühlung, die Retention und Verdunstung von Regenwasser und den ökologischen Ausgleich. Auf eine Begrünungspflicht für Flachdächer von Nebengebäuden wird verzichtet.

Dachbegrünungen und Solaranlagen lassen sich kombinieren, indem die Solaranlagen aufgeständert werden. Die fachgerechte Kombination hat einen Synergieeffekt: Die beschatteten Bereiche bringen Vorteile für die Begrünung, zugleich erhöht die Kühlung durch die Verdunstung der Bepflanzung die Leistungsfähigkeit der Solarpaneele. Trotzdem wird die Dachbegrünungspflicht auf diejenigen Teile des Dachs beschränkt, die nicht für die Installation von Solaranlagen genutzt werden. Zudem muss eine Dachbegrünung technisch machbar sein.

3.3.3 Schottergärten

Stein- und Schottergärten sind monoton gestaltete Flächen, die für Tiere und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum bieten und deshalb auch keine ökologischen Mehrwerte (Ausnahme: gezielt für einheimische alpine Pflanzenarten angelegte Steingärten) bieten. Zudem beeinträchtigen sie durch die Wärmespeicherung an Hitzetagen das Klima im Siedlungsgebiet. Aufgrund der PBG-Revision zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung und den damit verbundenen neuen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und -begrünung, wird von einer BZO-Bestimmung betreffend Verbot von Schottergärten abgesehen. Die Gemeinde will stattdessen auf die Sensibilisierung und Beratung betreffend die Vorteile von naturnahen Grünflächen und Gartengestaltungen fokussiert.

3.3.4 Solaranlagen

§ 10 c Abs. 1 des aktuell rechtskräftigen Energiegesetzes (EnerG) verlangt, dass bei Neubauten ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt wird. Der Kanton will künftig sogar noch einen Schritt weiter gehen und eine Solarpflicht sowohl für Neubauten als auch für bestehende Gebäude verlangen. Die Pflicht zur Installation einer Solaranlage soll für geeignete Dächer mit mindestens 300 m^2 Fläche gelten. Die Vernehmlassung zu einer entsprechenden Änderung des Energiegesetzes lief bis am 30.11.2024.

Aufgrund der laufenden Anpassung und Erweiterung des EnerG, sieht die Gemeinde davon ab in der vorliegenden BZO-Revision eine Bestimmung zu einer Solaranlagenpflicht bei Dach- oder Fassadensanierungen aufzunehmen. Diese würde zudem über den Gesetzesartikel § 10 c Abs. 1 des aktuell rechtskräftigen EnerG gehen und wäre deshalb kaum bewilligungsfähig.

3.3.5 Spiel- und Ruheflächen (Art. 23 BZO)

Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen im Sinne von § 248 PBG vorzusehen. Um als Bestandteil des angemessenen Umfangs der Grünflächen zu gelten, sollen diese soweit möglich unversiegelt und mit Begrünungselementen ausgestaltet werden. Ein Sitzplatz kann beispielsweise statt mit Bodenplatten als Kiesfläche mit einem Baum für die Beschattung ausgestaltet werden. Dies lässt zudem die Versickerung und eine Spontanbegrünung zu. Weiter kann ein Sandkasten mit einer begrünten Pergola beschattet werden. Art. 23 wurde entsprechend angepasst und ergänzt.

3.3.6 Sichtschutzwände (Art. 26 BZO)

Mauern und Einfriedigungen brauchen eine Baubewilligung (§ 309 PBG). In Bauzonen sind jedoch Mauern und geschlossene Einfriedigungen (Sichtschutzwände) bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedigungen von der Bewilligungspflicht befreit (§ 1 BVV). Ausserhalb der Bauzone ist auch für diese Anlagen eine Bewilligung nötig. Für die Gestaltung von Sichtschutzwänden wird im Art. 26 ein neuer Abs. 2 ergänzt.

4 Verfahren

4.1 Ablauf

14. Mai 2024: Information Hochbaukommission über Teilrevision BZO und Feststellen des Änderungsbedarfs.

11. Juni 2024: Beratung kommunaler Mehrwertausgleich in Hochbaukommission.

9. Juli 2024: Beratung kommunaler Mehrwertausgleich in Hochbaukommission.

20. August 2024: Hochbaukommission beschliesst Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs z.H. des Gemeinderats gemäss Kap. 3.1 «Kommunaler Mehrwertausgleich».

17. September 2024: Beratung Harmonisierung der Baubegriffe in Hochbaukommission.

22. Oktober 2024: Beratung Teilrevision BZO in Hochbaukommission.

26. November 2024: Beratung Teilrevision BZO in Hochbaukommission.

14. Januar 2025: Beratung Teilrevision BZO in Hochbaukommission.

25. März 2025: Abschliessende Beratung Teilrevision BZO in Hochbaukommission.

14. April 2025: Beratung in Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden Vorprüfung und öffentliche Auflage.

4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

4.3 Mitwirkungsverfahren

4.3.1 Öffentliche Auflage

4.3.2 Anhörung

4.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

5 Anhang

Datei: F:\SYSTEM gpw\PLANUNG\OTT\16_123 BZO-Teilrevision 2024\01 Projekt\01 Projektdateien +\VP und öffentliche Auflage\BE_BZO-Teilrev_2024.docx
letzte Bearbeitung: 17.04.2025 13:49:00 ▪ Ausdruck: 17.04.2025 13:49:00