



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 18. Dezember 2023

06.01.05.02 **kommunale Nutzungsplanung**
06.01.05.02 **Bau- und Zonenordnung und Zonenplan (BZO)**

353. **Bau- und Zonenordnung Revision 2022, Verabschiedung zuhan-** **A**
 den Vorprüfung

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Ausgangslage

- 1.1. Die Gemeinden nehmen mit der kommunalen Nutzungsplanung eine Abgrenzung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet vor. Dabei unterscheiden die Nutzungspläne zwischen Bauzonen, Landwirtschaftszone sowie Schutzzonen. Für die Bauzonen legt die kommunale Nutzungsplanung die zulässigen Nutzungen fest. Zur Nutzungsplanung gehört in erster Linie die Bau- und Zonenordnung (bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenordnung). Weitere Festlegungen können mit Erschliessungs-, Baulinien- und Gestaltungsplänen sowie mit Sonderbauvorschriften getroffen werden. Diese kommunalen Nutzungsplanungen sind grundeigentümerverbindlich.
- 1.2. Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen.
- 1.3. Zudem soll die BZO mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der dazugehörigen Verordnung (MAV) erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden.
- 1.4. Im Fokus dieser Teilrevision stehen daher die Aktualisierung der kommunalen Planungsinstrumente entsprechend den neuen gesetzlichen Grundlagen, die Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben sowie verschiedene Bereinigungen aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug. Weiter soll die Parkplatz-Verordnung überarbeitet und in die Bau- und Zonenordnung integriert werden.

2. Planungsablauf

- 2.1. Im März 2022 wurden die Planungsarbeiten zur Revision der Nutzungsplanungsinstrumente in einer Arbeitsgruppe aufgenommen. In einem ersten Schritt wurden die Grundlagen erfasst und der Revisionsbedarf festgelegt.
- 2.2. Im Juli 2022 wurde die Bevölkerung aufgerufen, Anliegen zur Teilrevision der BZO einzureichen. Es gingen 4 Anliegen ein.
- 2.3. Zwischen August 2022 und November 2023 wurden die Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Zonenplan (ZP) überarbeitet. Im Februar 2023 fand das Ortsplanungsgespräch mit der Bau- und Zonenordnung des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, statt.

3. Ziele der Revision

- 3.1. Entsprechend der Aufgabenstellung und des aktuellen Kenntnisstandes umfasst die Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Themenschwerpunkte:
 - 3.1.1. Einführung der einheitlichen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
 - 3.1.2. Änderungen und Präzisierungen an einzelnen BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis
 - 3.1.3. Regelung des Mehrwertausgleichs gemäss den Vorgaben von MAG/MAV
 - 3.1.4. Prüfung zusätzlicher Bestimmungen bezüglich der Naturgefahren
 - 3.1.5. Integration der Verordnung zu den Fahrzeugabstellplätze in die BZO
 - 3.1.6. Aktualisierung und Überprüfung der Kapazitätsberechnungen
4. Wichtigste Massnahmen zur Umsetzung (sie werden einzeln im Planungsbericht erläutert)
 - 4.1. 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.
 - 4.2. Die Zonenbezeichnungen werden entsprechend den Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst. Die Bezeichnung der unterschiedlichen Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone erfolgt neu nach der Baumassenziffer. Ebenso werden die Gewerbezone und die Industriezone zusammengefasst zu Gewerbe- und Industriezone und nach Baumassenziffern unterschieden.
 - 4.3. Kernzonen:
 - 4.3.1. Die Bestimmung zur Gestaltung und Einordnung wird neu formuliert. Sie wird breiter gefasst und zielorientiert formuliert, indem als generelle Anforderung aufgestellt wird, dass Um-, Ersatz- und Neubauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbilds beitragen sollen.
 - 4.3.2. Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität bezüglich Umgebungsgestaltung gefordert, da diese wesentlich zur Siedlungsqualität beiträgt. Besonderes Augenmerk wird auf die strassenseitige Umgebungsgestaltung gelegt. Änderungen am massgebenden Terrain sind generell zurückhaltend vorzunehmen. Auf die Festlegung eines Maximalmasses für zulässige Terrainveränderungen wird indes verzichtet. Die Verträglichkeit von Terrainveränderungen mit dem Ortsbild ist im Einzelfall zu beurteilen.
 - 4.3.3. Neben Aussenantennen – das Verbot wird dabei neu auf die Kernzonen A und B beschränkt – werden neu auch technische An- und Aufbauten geregelt (z.B. Lüftungsgeräte, Klimaanlage etc.).
 - 4.3.4. Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, die das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Damit soll gezielt ein grösserer Spielraum für solche Projekte geschaffen werden. Der Artikel definiert einen klaren Rahmen für mögliche Erleichterungen und zeigt, welche Anforderungen hierfür erfüllt werden müssen. So ist eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz erforderlich, wobei im Ortsbildschutzgebiet KOB I die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz diese Fachinstanz darstellt.
 - 4.3.5. Dachflächenfenster sind in der Kernzone A neu in die Dachflächen einzulassen. Dies ist konstruktiv zwar etwas aufwändiger, führt aber zu einer ruhigeren Dachfläche. Dieselbe Regelung gilt auch für die weiteren Kernzonen B bis D.

- 4.3.6. Die Vorschriften zu Dachaufbauten werden generell neu formuliert und übersichtlicher gegliedert. Masszahlen werden einzig für die maximal zulässig Breite der Dachaufbauten (neu 1/4 der Fassadenlänge) festgelegt.
- 4.3.7. In der Kernzone B wurde die maximale Fassadenhöhe (bisher Gebäudehöhe) unverändert bei 7.50 m belassen, was einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe von 7.50 m um in der Regel ca. 30 cm (neue Messweise) entspricht.
- 4.3.8. Dieselbe Regelung wird auch in den Kernzonen C und D gewählt.
- 4.3.9. Analog zur Kernzone A werden die Vorschriften zu Dachaufbauten generell neu formuliert und übersichtlicher gegliedert. Masszahlen werden einzig für die maximal zulässig Breite der Dachaufbauten (wie bisher 1/4 der Fassadenlänge). festgelegt.
- 4.3.10. Auch die Bestimmungen zu den Kernzonen C und D wurden mit derselben Grundhaltung überprüft und gestrafft.
- 4.4. Wohn- und Gewerbebezonen:
 - 4.4.1. Die bisherigen Vorschriften zu den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen haben sich bewährt und werden grossmehrheitlich belassen.
 - 4.4.2. Für Gebäude mit Schrägdächern und Gebäude mit Flachdächern werden unterschiedliche Fassadenhöhen festgelegt, da bei Gebäuden mit Flachdächern die Brüstung (Annahme: 1.0 m) mitgezählt werden muss. Damit kann der Nachteil, dass die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.
 - 4.4.3. Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt generell gemäss PBG eine zusätzliche Baumassenziffer von 20 % des Grundmasses, so dass die bisherige Baumassenziffer für Wintergärten in Art. 39 aBZO gestrichen wird.
 - 4.4.4. Die Grünflächenziffer (IVHB-Begriff) ersetzt im PBG die bestehende Freiflächenziffer. Als anrechenbare Grünflächen gelten dabei natürliche und bepflanzte Bodenflächen. Die anrechenbaren Grünflächen dürfen nicht versiegelt sein und nicht als Abstellflächen dienen.
 - 4.4.5. Um den nachträglichen Anbau von Aufzugsanlagen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BeHiG) zu erleichtern, wird für Wohnbauten, welche vor dem 1.1.2004 erstellt wurden (Inkrafttreten des BeHiG), ein Bonus zur Baumassenziffer gewährt.
 - 4.4.6. In den Wohn- und Gewerbebezonen werden Betriebe, die überwiegend der Logistik (Lagern, Umschlagen, Verteilen und Transport von Gütern) oder dem Autohandel dienen, ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen verursachen übermässigen und unnötigen Verkehr, der die Wohnqualität schmälert.
- 4.5. Industrie- und Gewerbebezonen:
 - 4.5.1. Die Gewerbezone und die Industriezonen werden zu den Industrie- und Gewerbebezonen zusammengefasst. Die Gewerbezone wird zur IG 3.0, die Industriezonen werden neu nach den Baumassenziffern benannt (IG 9.0, IG 8.0 und IG 6.0).
 - 4.5.2. In einem Teilgebiet des Gewerbegebiets Ifang sind Wohnnutzungen im Umfang von einem Viertel der realisierten Baumasse zugelassen. Eine solche Nutzungsvorgabe in der Gewerbezone entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Das Gebiet wird daher in die neu geschaffene Wohn- und Gewerbezone 3.0 umgezont. Für diese gilt weiterhin, dass maximal 25 % des realisierten Bauvolumens zu Wohnzwecken genutzt werden darf.
 - 4.5.3. Wie in den Wohn- und den Wohn- und Gewerbebezonen wird auch in den Industrie- und Gewerbebezonen eine massvolle Grünflächenziffer eingeführt (10%). Damit soll eine Mindestbegrünung sichergestellt werden.

- 4.5.4. Die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen werden präzisiert. Statt «Detailhandelbetriebe» wird neu der Begriff «Läden für Güter des täglichen Bedarfs» verwendet. Gemäss Kap. 2.4 «Gebiete mit Nutzungsvorgaben» des regionalen Richtplans Unterland sind in der Gemeinde Eglisau keine Arbeitsplatzgebiete oder Gebiete für verkehrsintensive Nutzungen festgelegt. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.
- 4.5.5. Im Sinne der häuslicher Bodennutzung sind neue grosse Parkierungsanlagen oder wesentliche Erweiterungen entweder unterirdisch oder in mehrgeschossiger Bauweise anzulegen.
- 4.6. Weitere Zonen:
- 4.6.1. Die Bestimmungen für die Erholungszone D „Stadtgraben“ werden präzisiert. Für bestehende Gebäude gelten neu dieselben Regelungen wie für die strukturbildenden Gebäude in der Kernzone. Unterirdische Bauten sind neu zulässig, wobei die Vorgaben des ISOS (Umgebungszone IV mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) erfüllt werden müssen, d.h. die bestehenden Freiflächen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 4.7. Weitere Festlegungen:
- 4.7.1. Bisher wurden Besondere Gebäude, die an Hauptgebäude angebaut sind, bei der Bestimmung der Gebäudelänge berücksichtigt und hierfür der Begriff «Gesamtlänge» verwendet (Art. 57 aBZO). Der Begriff der Gesamtlänge ist nicht kompatibel mit den Begriffen und Messweisen der IVHB und kann nicht mehr verwendet werden.
- 4.7.2. Die Gesamtlänge (siehe Art. 39 aBZO) war bisher in den Zonen Wd, Wc und Wb um 5 m grösser als die Gebäudelänge. In der Zone Wa beträgt der Zuschlag 10 m. Diese Zuschläge werden beibehalten und die zulässige Gebäudelänge für Anbauten um die entsprechenden Masse vergrössert.
- 4.7.3. Der Mehrlängenzuschlag wird zugunsten der inneren Verdichtung und der Vereinfachung der Bauvorschriften aufgehoben.
- 4.7.4. Der grösste Teil der Spezialregelungen zu den Terrassenhäusern und den Attikageschossen wird gestrichen, da diese nicht mit den Begriffen und Messweisen der IVHB kompatibel sind.
- 4.7.5. Bei der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze wird als Bezugsgrösse statt die Nettowohnfläche (NWF) neu die Wohnungsfläche gemäss Definition des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) verwendet, da dieses Mass im Baugesuch ohnehin angegeben werden muss.
- 4.7.6. Die Werte für die Anzahl Parkplätze für Dienstleistungen, Büro und Verwaltungen werden an die Richtwerte der VSS-Norm 640 281 angeglichen und leicht erhöht.
- 4.7.7. Neu besteht die Möglichkeit, die Anzahl der Pflicht-Abstellplätze in den Gebieten im Umkreis von 300 m des Bahnhofs Eglisau und des Bahnhofs Hüntwangen-Wil (ÖV-Gütekategorie C) sowie bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts zu reduzieren. Die Gemeinde setzt damit eine Massnahme aus dem regionalen Gesamtverkehrskonzept Unterland plus (rGVK) um.
- 4.7.8. Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen ab 25 Fahrzeugabstellplätzen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt, so genanntes «Valet-Parking») sind neu nur zulässig, wenn sie im regionalen oder kommunalen Richtplan eingetragen sind.
- 4.7.9. Die Ersatzabgabe für nicht erstellte Spiel- und Ruheflächen entfällt, da hierfür keine rechtliche Grundlage besteht.
- 4.8. Mehrwertausgleich:
- 4.9. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz in der BZO verankert.
- 4.10. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen. Auf Um-

- und Aufzonungen, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, findet der kommunale Mehrwertausgleich noch keine Anwendung.
- 4.11. Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwischen 1'200 und 2'000 m² festgelegt werden.
 - 4.12. Für die Festlegung der Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, wurde die Grösse der Grundstücke in der Bauzone analysiert. Eine grosse Zahl der Grundstücke verfügt über eine Fläche < 1200 m², ein merklicher Anteil der Grundstücke, insbesondere in den Wohn- und Gewerbebezonen, zwischen 1200 und 2000 m².
 - 4.13. Im Sinne der Vermeidung von Bagatellfällen wird die Freifläche auf den Maximalwert von 2000 m² festgelegt. Um eine allfällige Abgabepflicht feststellen zu können, ist indes eine Mehrwertprognose bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken erforderlich.
 - 4.14. Abgabesatz: Der Abgabesatz kann von den Gemeinden zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festgelegt werden. Die Gemeinde Eglisau entscheidet sich für den maximalen Abgabesatz von 40%.
 - 4.15. Die Gemeinden müssen mit der Einführung des Mehrwertausgleichs auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zur Verfügung stehen.
 - 4.16. Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.
 - 4.17. Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.
 - 4.18. Die Erarbeitung und der Erlass des kommunalen Fondsreglements erfolgen in Abstimmung mit der vorliegenden Teilrevision. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.
5. Anpassungen Zonenplan:
- 5.1. Die Kernzonen in Eglisau wurden mit den Abgrenzungen des ISOS abgeglichen. Dabei wurden an vier Stellen Abweichungen der beiden Perimeter festgestellt.
 - 5.2. In der Wohnzone wird im Bereich der Leestrasse die Zonengrenze an die Grundstücksgrenzen (Strassengrenze) angepasst.
 - 5.3. Der nördliche Teil der Gewerbezone Ifang, in dem gemäss rechtskräftigem Zonenplan Wohnen zugelassen ist (punktierter Überlagerung), wird in die Wohn- und Gewerbezone 3.0 umgezont. Es gilt weiterhin die Bestimmung, dass maximal 25 % des realisierten Bauvolumens zu Wohnzwecken genutzt werden darf.
 - 5.4. Im südlichen Teil der Industriezone IA (neu IG 9.0) am Wasterkingerweg, angrenzend an die Hangkante zum Rhein, gilt eine reduzierte Fassadenhöhe von 11.00 m (bisher Gebäudehöhe von 18.00 m). Mit dieser Höhenbeschränkung werden die Gebäude vom Wald verdeckt. Keines der bestehenden Gebäude überschreitet dieses Mass.

6. Anpassungen Kernzonenplan:
 - 6.1. Die Umzonungen gemäss Zonenplan werden ebenfalls im Kernzonenplan umgesetzt.
7. Die kommunalen Richt- und Nutzungspläne sind der Baudirektion nach der Entscheidung zur Genehmigung einzureichen. Zur Sicherstellung der Abstimmung zu übergeordneten Planungen wird das Durchführen einer Vorprüfung durch die Baudirektion (Ansprechstelle: Amt für Raumentwicklung) empfohlen.
8. Die vorliegende Fassung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung samt Zonenplan und Kernzonenplan wurde in der Arbeitsgruppe unter der Federführung von Olaf Wolter und Anita Brechbühl, Suter von Känel Wild, Zürich, erarbeitet. Die Unterlagen sind nun reif für die Vorprüfung durch den Kanton.
9. Fazit:
 - 9.1. Die vorliegende Teilrevision entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem die Siedlungsqualität gesichert und eine Interessenabwägung mit den Schutzziele des ISOS vorgenommen wird. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

II. Beschluss

1. Die revidierte Bau- und Zonenordnung samt Zonenplan und Kernzonenplan sowie dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV werden zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Das Amt für Raumentwicklung wird eingeladen eine Vorprüfung durchzuführen.
3. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
4. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom Februar 2024 sowie auf www.eglisau.ch als Newsmeldung berichtet.

III. Mitteilung an

1. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Zürich, unter Beilage der Akten (digital über KatasterprozesseZH)
2. Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Olaf Wolter, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (per E-Mail)
3. Mitglieder Arbeitsgruppe (per E-Mail)

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: