

Sachbearbeitung: Kaspar Fischer & Gauthier Rüegg EBP  
E-Mail: kaspar.fischer@ebp.ch  
gauthier.rueegg@ebp.ch

Gemeinde Weiningen  
Badenerstrasse 15  
8104 Weiningen

Datum: 27. Januar 2022

## **Bau- und Zonenordnung Weiningen Teilrevision Nutzungsplanung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 6. Januar 2022 wurde die ZPL eingeladen, im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung zur Teilrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Weiningen Stellung zu nehmen. Die Eingabefrist für eine Rückmeldung dauert bis zum 15. März 2022. Der Vorstand der ZPL hat das Geschäft an der Vorstandssitzung vom 9. Februar 2022 behandelt und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

### **Ausgangslage**

Die geltende Nutzungsplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 6. März 2014 festgesetzt. Sie wurde durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügungen vom 25. November 2014 und 25. Juni 2015 genehmigt.

Seither haben Verwaltungsgerichtsentscheide zu Auslegungsfragen bei einzelnen Artikeln der Bau- und Zonenordnung geführt (Art. 4, 17 und 43 BZO). Auch hat sich im Rahmen der laufenden Gewässerraumfestlegung in der Gemeinde ein Handlungsbedarf bei den Gewässerabstandslinien ergeben. Die Nutzungsplanung soll daher punktuell präzisiert und aktualisiert werden.

Im Rahmen des Verfahrensvollzugs wurde diese kommunale Nutzungsplanungsrevision nach Vorgabe von §7 Planungs- und Baugesetz (PBG) am 18. April 2019 bzw. am 29. Mai 2020 veröffentlicht. Zu einer Festsetzung dieser Revisionsvorlage ist es jedoch bislang noch nicht gekommen. Zwischenzeitlich haben sich verschiedene neue Erkenntnisse ergeben. Unter anderem sind Gemeinden aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben dazu verpflichtet worden, die nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verlangte Änderung der Baubegriffe und Messweisen in ihren Bauordnungen vorzunehmen sowie eine Regelung zum kommunalen Mehrwertausgleich zu schaffen. Demzufolge hat der Gemeinderat am 18. Januar 2021 eine Erweiterung des ursprünglich vorgesehenen Revisionsumfangs beschlossen (GRB 09/2021).

### **Inhalt der Revisionsvorlage**

Die Aktualisierung der kommunalen Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Bau- und Zonenordnung:

- Umsetzung der neuen Baubegriffe gemäss IVHB mit zonenbezogenen Regelungen (u. a. Fassadenhöhe, Attikageschosse, Dachaufbauten, Kleinbauten, Anbauten, Unterebenebauten, anrechenbare Grundstücksfläche, massgebendes Terrain).
- Umsetzung der Regelung zum kommunalen Mehrwertausgleich gemäss MAG/MAV.
- Präzisierung von Art. 4 und Art. 17 BZO zum Abweichungsspielraum beim Gebäudeprofil der im Kernzonenplan Rot bezeichneten Gebäude.

- Bei den Grundmassen für die Gewerbezone in Art. 27 BZO hat sich ein Fehler eingeschlichen, indem die Freiflächenziffer irrtümlicherweise als Maximum anstatt als Minimum festgelegt wurde. Dies ist zu korrigieren.

#### Kernzonenplan:

- Im Zusammenhang mit der Präzisierung von Art. 4 und Art. 17 BZO sind einzelne Gebäudeteile zu bezeichnen, bei welchen vom Gebäudeprofil abgewichen werden kann.

#### Gewässerabstandslinien:

- Auf einem Abschnitt des Dorfbachs auf Höhe des Primarschulhauses Schlüechti werden die Gewässerabstandslinien durch den Gewässerraum ersetzt und sind formell aufzuheben.
- Auf einem Abschnitt des Dorfbachs entlang der Bachstrasse ist ein asymmetrischer Gewässerraum und in Abstimmung darauf eine neue Gewässerabstandslinie vorgesehen. Der entsprechende Gewässerabstandslinienplan ist festzusetzen.

#### Waldabstandslinien:

- Auf einem in der Wohnzone W3/60 liegenden Abschnitt zwischen der Gemeindegrenze zu Geroldswil und der bestehenden Waldabstandslinie beim Quartierzentrum Fahrweid ist noch keine Waldabstandslinie festgelegt. Der entsprechende Waldabstandslinienplan ist zu ergänzen.

#### Kommunaler Mehrwertausgleich:

##### Höhe des Abgabebesatzes:

Mit einem Abgabebesatz von 40 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts, setzt die Gemeinde Weiningen die höchste gemäss § 19 Abs. 3 MAG mögliche Abgabe fest. Der kommunale Mehrwertausgleich ist für die Gemeinde ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt sowie mittels kommunalem Mehrwertausgleichsfonds kommunale Massnahmen gemäss dem vorgegebenen Verwendungszweck zu unterstützen. Durch den Satz von 40 % schätzt die Gemeinde die abzuschöpfenden Beträge als namhaft ein, welche unter Einbezug der abgabepflichtigen Grundstücke im öffentlichen Raum eingesetzt werden können. Weiter sollen somit die erhöhten Aufwendungen der Gemeinde in grösseren Arealen ausgeglichen werden.

Folgende Festlegungen zum kommunalen Mehrwertausgleich wurden durch die Gemeinde Weiningen in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen:

- Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG
- Mehrwertabgabebesatz von 40 % (Handlungsspielraum Gemeinden: 0 % - 40 %)
- Freibetrag in der Höhe von CHF 100'000.-
- Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup> (Handlungsspielraum Gemeinden: 1'200 m<sup>2</sup> – 2'000 m<sup>2</sup>)
- Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

##### Festlegung der Freifläche:

Als Freifläche werden 2'000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies Freifläche betrifft grössere Areale, in denen gemäss Gemeinde einen grösseren Spielraum zur Verbesserung der Siedlungsqualität besteht. Gemäss Analyse im Planungsbericht wird aufgezeigt, dass der überwiegende Teil der Grundstücke entweder weniger als 1'200 m<sup>2</sup> oder dann mehr als 2'000 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **Beurteilung aus Sicht ZPL**

Die ZPL prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung setzt mehrheitlich technische oder formelle Korrekturen um. Diese Änderungen tangieren die regionalen Interessen nicht.

Die ZPL begrüsst die sorgfältige Überarbeitung des Kernzonenplans, welcher grösstenteils im Perimeter des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung liegt.

Die Festsetzung des Mehrwertabgabesatz von 40 % mit einem Freibetrag von CHF 100'000.- sowie die definierte Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> durch die Gemeinde Weinigen ist für die ZPL begrüssenswert und nachvollziehbar begründet.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen bei Ihrer Weiterbearbeitung gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüssen

### **ZWECKVERBAND ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE LIMMATTAL**



Der Präsident  
Roger Bachmann



Die Sekretärin  
Nora Fritschi