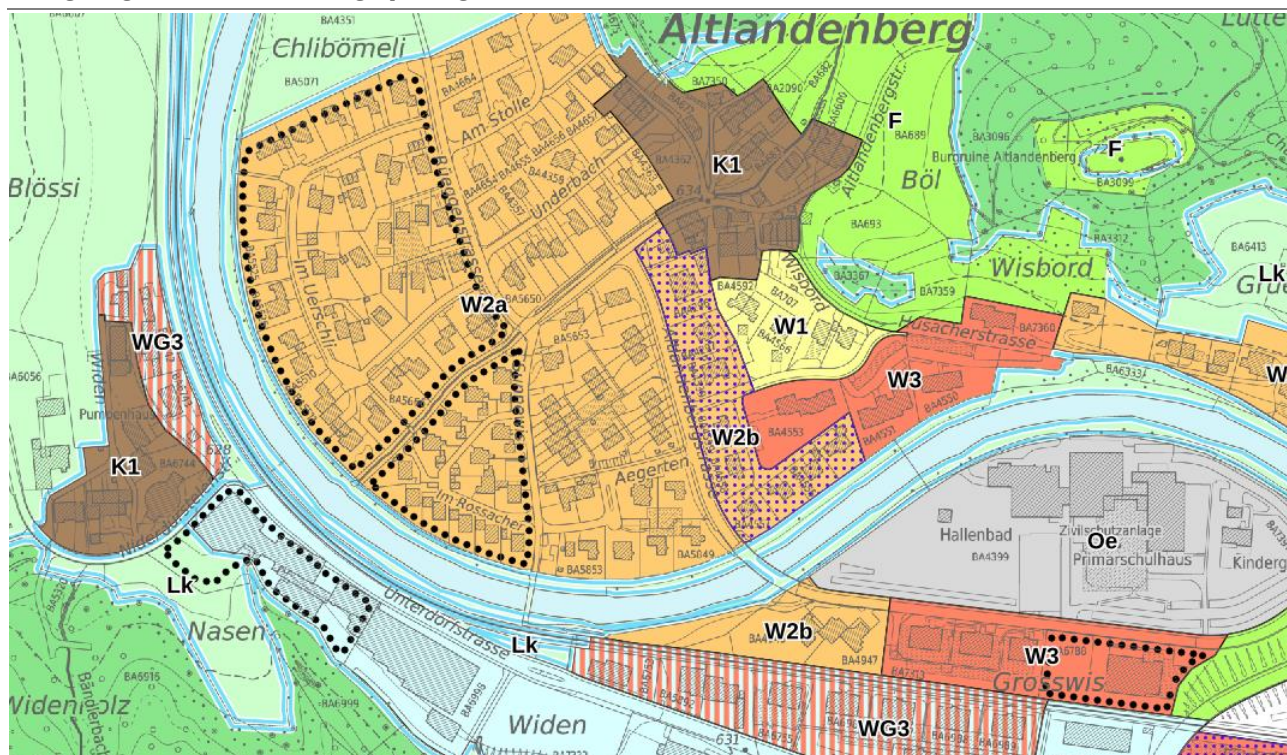




Umgang mit Gestaltungsplangebieten



Ersteller	Besteller
 INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM. Guyer-Zeller-Strasse 27 8620 Wetzikon (ZH) 044 934 33 88 wetzikon@ingesa.ch Ursula Räuftlin 044 934 33 24 ursula.raeuftlin@ingesa.ch	Name Gemeinde Bauma Abteilung Tiefbau und Werke tiefbauwerke@bauma.ch Roman Wyler 052 397 70 34 roman.wyler@bauma.ch

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	Erstellung	Räubtlin, Ursula	09.02.2024
0.2			
0.3			
1.0	Gültiges Dokument		

Inhalt

1	Ausgangslage.....	2
2	Umgang in anderen Gemeinden mit Gestaltungsplangebieten	2
2.1	Zonenfaktor gemäss GEP	2
2.1.1	Gemeinde Fällanden	2
2.2	Erhöhte Faktoren für Arealüberbauungen	3
2.2.1	Gemeinde Maur	3
3	Gestaltungspläne in Bauma	4
3.1	Übersicht Gestaltungspläne	4
3.2	Analyse der Bebauungen in den Gestaltungsplänen.....	5
4	Fazit.....	6

Dateiablage:
Dokument1

1 Ausgangslage

Die neue Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) der Gemeinde Bauma sieht vor, dass sich die Anschluss- und Benutzungsgebühren nach den zonengewichteten Grundstückflächen bemessen.

An der Informationsveranstaltung vom 11.11. 2023 kam aus der Bevölkerung die Frage auf, wie denn mit den vielen Gestaltungsplangebieten umgegangen werde, da diese doch dichter bebaut seien. Dies könne zu Ungerechtigkeiten führen.

2 Umgang in anderen Gemeinden mit Gestaltungsplangebieten

Die Stadt Uster, welche seit vielen Jahren ihre Gebühren nach den zonengewichteten Grundstückflächen erhebt, hat für ihre Gestaltungsplangebiete keine abweichenden Faktoren für die Gewichtung festgelegt. Dem für die Gemeinde Bauma zuständigen Sachbearbeiter der Abteilung Siedlungsentwässerung des AWEL, Michael Rigling, sind keine SEVOs bekannt, die Gestaltungsplangebiete gesondert behandeln.

Bei der weiteren Recherche konnten folgende Möglichkeiten eruiert werden, wie Gestaltungsplangebiete in der SEVO berücksichtigt werden könnten.

2.1 Zonenfaktor gemäss GEP

2.1.1 Gemeinde Fällanden

Die Gemeinde Fällanden hat in ihrer SEVO für jedes Gestaltungsplangebiet einen eigenen Zonenfaktor bestimmt. Die Zonenfaktoren basieren auf den Abflussbeiwerten des Generellen Entwässerungsplans (GEP).

Anhang 2: Zonenfaktor

a. Kernzone KA	0.4
b. Kernzone KB	0.4
c. Kernzone KC	0.4
d. Wohnzone eingeschossig (W1)	0.3
e. Wohnzone zweigeschossig, locker (W2L)	0.3
f. Wohnzone zweigeschossig, dicht (W2D)	0.3
g. Wohnzone dreigeschossig, locker (W3L)	0.3

p. Reservezone (R)	0.3
q. Landwirtschaftszonen (Lk)	0.1
r. Strassen, Flächen mit Hartbelag usw.	1.0
s. Gestaltungsplan Dübendorferstrasse (GP1)	0.4
t. Gestaltungsplan Tämperli (GP2)	0.65
u. Gestaltungsplan Fröschbach (GP3)	0.3
v. Gestaltungsplan In der Morglen (GP4)	0.1
w. Gestaltungsplan Wägler (GP5)	0.35

Dieses Vorgehen betrachte ich als aufwändig, da jedes Gestaltungsplangebiet detailliert analysiert werden müsste. Zudem sind in Bauma die Faktoren nicht so fein abgestuft wie in Fällanden. Dies würde meiner Ansicht nach Begehrlichkeiten von weiteren Grundeigentümern (in Richtung Reduktion) wecken.

2.2 Erhöhte Faktoren für Arealüberbauungen

2.2.1 Gemeinde Maur

Die Gemeinde Maur berücksichtigt in ihrer Gewichtung der Grundstücke, ob diese mit dem Bonus für Arealüberbauungen bebaut sind. Da mit diesem Bonus eine höhere Ausnutzung realisiert werden kann, sind viele Gestaltungspäne, die ja oftmals auch eine dichtere Bebauung ermöglichen, mit einem Arealüberbauungsbonus vergleichbar.

Art. 25 Gewichtung der Grundstücksflächen bei der Anschluss- und der Grundgebühr

¹ Für die Ermittlung der gebührenpflichtigen Fläche, als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Anschluss- sowie der Grundgebühr, wird die Grundstücksfläche mit den folgenden Faktoren multipliziert:

a. 1- und 2-geschossige Wohnzonen* (W1, W2/35)	Faktor 1.0
b. 2-geschossige Wohnzonen mit erhöhter Ausnutzung, mit/ohne Gewerbeanteil* (W2/45, WG2)	Faktor 1.5
c. 3-geschossige Wohnzonen mit/ohne Gewerbeanteil* (W3, WG3, W2/45**, WG2**)	Faktor 2.0
d. Kernzonen* (KA, KB)	Faktor 1.5
e. Zone für öffentliche Bauten*	Faktor 2.0
f. Gewerbeazonen* (G1, G2)	Faktor 3.0
* Grundstück ganz oder teilweise überbaut (effektiv oder durch Ausnutzungsübertragung beansprucht)	
** wenn Bonus für Arealüberbauungen beansprucht wird (zusätzliches Vollgeschoss)	

3 Gestaltungspläne in Bauma

3.1 Übersicht Gestaltungspläne

In Bauma bestehen die folgenden Gestaltungspläne:

- GP Schwendi – Fussballplatz in der kantonalen Landwirtschaftszone
- GP Zelg-Hörnen – Wohnüberbauung in der Wohnzone W1
- GP Wissenbach – Mischnutzung von Wohnen, Gewerbe und industrieller Fertigung in der Kernzone
- GP Schattenwis – Käsereibetrieb in der Gewerbezone
- GP Grosswis – Wohnüberbauung in der Wohnzone W3
- GP Widen – Fabrikareal in der Industriezone
- GP Rossacher – Wohnüberbauung in der Wohnzone W2a
- GP Uerschli – Wohnüberbauung in der Wohnzone W2a
- GP Sunnebad – Begegnungs- und Bildungsstätte in der Kernzone
- GP Dillhaus – Wohnüberbauung in der Wohnzone W2a
- GP Dillhaus Norgelbach – Wohnüberbauung in der Wohnzone W2a
- GP Undalen – Wohnüberbauung in der Wohnzone W2a
- GP Bodenwis Juckern – Wohnüberbauung in der Wohnzone W2b
- GP Zelgstrasse – Wohnüberbauung in der Wohnzone W2b

3.2 Analyse der Bebauungen in den Gestaltungsplänen

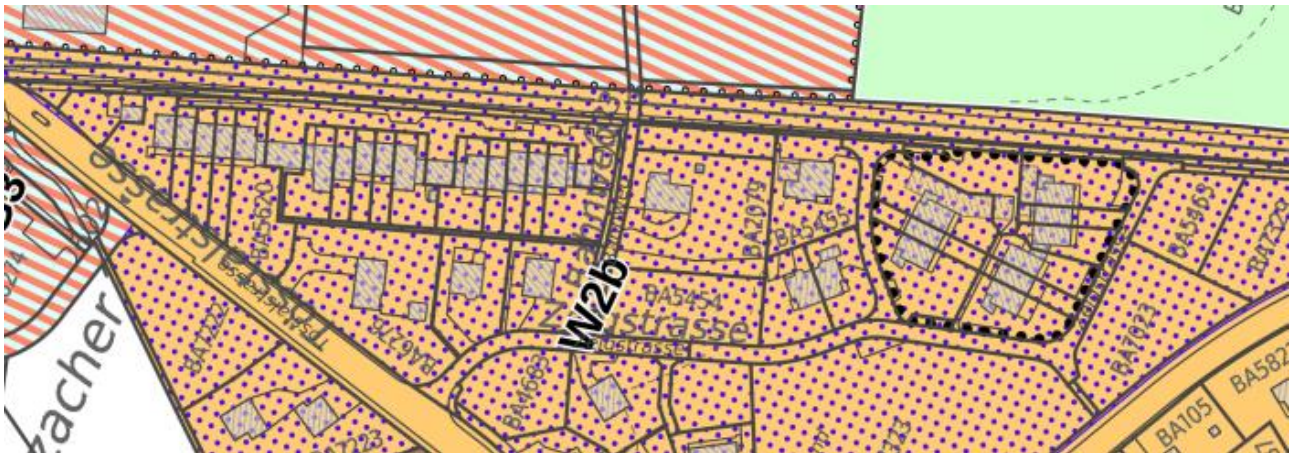
Gestaltungsplan	Zone	Bemerkungen	Faktor gem. Zone	Faktor gem. Bebauung
GP Schwendi	LW	Berechnung gemäss LW – Zone (Geschossflächen des Garderobengebäude)		
GP Zelg - Hörnen	W1	Bebauung entspricht in etwa den Vorschriften für W1 gemäss BZO	1	1
GP Wissenbach	K2	Das Fabrikensemble entspricht einer üblichen / durchschnittlichen Kernzonenbebauung	3	3
GP Schattenwis	G	Die zulässige Baumasse (5 m ³ /m ²) ist höher als die Baumasse in der Gewerbezone gemäss BZO und die Gebäudehöhe entspricht derjenigen in der Industriezone gemäss BZO. Deshalb eher gebaut gemäss Vorschriften der Industriezone I.	4	4
GP Grosswis	W3	Die Bebauung entspricht den Vorschriften für W3 gemäss BZO	2	2
GP Widen	I	Gemäss Gestaltungsplanvorschriften gelten primär die Vorschriften gemäss BZO	4	4
GP Rossacher	W2a	Mit den Baubereichen wird die Gesamtlänge von 30 m überschritten, die Bebauung entspricht eher einer Bebauung gemäss W2b	1	1
GP Uerschli	W2a	Mit den Baubereichen wird die Gesamtlänge von 30 m gemäss BZO überschritten, die Bebauung entspricht eher einer Bebauung gemäss W2b	1	1
GP Sunnebad	K	Die Kernzone umfasst nur die Gebäude, die Parkierung und Zufahrt liegt in der Landwirtschaftszone. Die Kernzonengrenzen liegen aber oftmals sehr eng um die Gebäude gefasst.	3	?
GP Dillhaus	W2a	Die Bebauung ist ev. etwas dichter als gemäss BZO möglich, tendenziell eher gemäss W2b.	1	1
GP Dillhaus Norgelbach	W2a	Die Bebauung ist ev. etwas dichter als gemäss BZO möglich, tendenziell eher gemäss W2b.	1	1
GP Undalen	W2a	Mit den Baubereichen wird die Gesamtlänge von 30 m gemäss BZO überschritten, die Überbauung weist aber auch viele Freiflächen auf, tendenziell eher gemäss W2b	1	1
GP Bodenwis Juckern	W2b	Die Bebauung entspricht den Vorschriften für W2b	1	1
GP Zelgstrasse	W2b	Mit den Baubereichen wird die Gesamtlänge von 40 m überschritten, die Bebauung entspricht eher einer Bebauung gemäss W3	1	2

 Faktor der Bebauung entspricht dem Faktor gemäss der Zone in der BZO

 Faktor müsste ev. höher sein, als der Faktor gemäss der Zone in der BZO

 Berechnung nach der Summe der Geschossflächen

Mit den in der SEVO vorgesehenen Faktoren ergeben sich nur für die Gestaltungspläne Zelgstrasse und allenfalls Sunnebad Werte, die möglicherweise höher liegen müssten als gemäss der im Zonenplan zugewiesenen Zone.



Wenn man die nördlich des GP Zelgstrasse liegende Überbauung betrachtet, weist diese eine ähnliche Dichte auf wie die Überbauung Zelgstrasse. Somit scheint ein Erhöhen des Faktors für den GP Zelgstrasse nicht wirklich gerechtfertigt, da dadurch wiederum andere Ungerechtigkeiten entstehen würden.

4 Fazit

Eine Anpassung der Faktoren in der SEVO für die Gestaltungspläne in Bauma drängt sich nicht auf. Würden diese individuell angepasst, müssten auch für weitere Parzellen individuelle Anpassungen erfolgen. Damit würde der grosse Vorteil der zonengewichteten Grundstückflächen, dass der Aufwand für die Initialisierung und Anwendung der Gebührenermittlung gering bleibt, zunichte gemacht.

Wetzikon, 09.02.2024

Ingesa AG

Ursula Räuftlin
Teamleiterin