

# Teilrevision Bau- und Zonenordnung mit Umsetzung IVHB und Mehrwertausgleich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

**Öffentliche Auflage**

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K  
Raumplanung AG**

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch



## Impressum

<b>Auftrag</b>	Teilrevision Bau- und Zonenordnung mit Umsetzung IVHB und Mehrwertausgleich		
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinderat der Gemeinde Bauma Dorfstrasse 41 Postfach 232 8494 Bauma		
<b>Auftragnehmer</b>	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
<b>Bearbeitung</b>	Marcel Rust, Moritz Eicher		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass	6
1.2 Auftrag	6
1.3 Bestandteile der Teilrevision	6
1.4 Abgrenzung der Teilrevision	7
1.5 Planungsablauf	7
<b>2. Mehrwertabgabe</b>	<b>9</b>
2.1 Grundlagen Bund	9
2.2 Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz	10
2.3 Kantonale Mehrwertausgleichsverordnung	13
2.4 Ausgangslage in der Gemeinde Bauma	14
2.5 Anpassung BZO Gemeinde Bauma: Verzicht auf Einführung kommunaler Mehrwertausgleich	18
<b>3. IVHB</b>	<b>19</b>
3.1 Übersicht und Zweck IVHB	19
3.2 Wirkung der Vorgaben und Vorgehen zur Umsetzung	19
3.3 Änderungen PBG und resultierende Anpassungen der BZO	20
3.4 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund Vollzug	32
<b>Beilage</b>	<b>45</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1:</b> Übersicht kommunale Mehrwertabgabe (eigene Darstellung nach MAV)	12
<b>Abb. 2:</b> Auswertung der Grundstücksgrößen in der Bauzone der Gemeinde Bauma (eigene Darstellung, Stand Daten amtliche Vermessungen vom 18. August 2021, Wohn- und Mischzonen ohne Haupt- und Sammelstrassen)	15
<b>Abb. 3:</b> Übersicht der Parzellen innerhalb der Bauzonen, welche potenziell abgabepflichtige sind für eine kommunale Mehrwertabgabe (eigene Darstellung, Datengrundlage: Daten der amtlichen Vermessung Stand 18. August 2021; Daten digitalen Nutzungsplanung / ÖREB-Kataster [Bauzonen ohne Erholungszone] Stand 18. August 2021)	16
<b>Abb. 4:</b> Projizierte Fassadenlinie (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)	20
<b>Abb. 5:</b> Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)	21
<b>Abb. 6:</b> Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG	23
<b>Abb. 7:</b> Vergleich bisherige Masse Firsthöhe und Gebäudehöhe mit bisheriger Messweise (blau) gegenüber neuen Massen Gesamthöhe und Fassadenhöhe mit neuer Messweise (rot) (Quelle: links eigene Darstellung, Mitte und rechts gemäss Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017, ergänzt durch R+K)	25
<b>Abb. 8:</b> Fassadenhöhe (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)	25
<b>Abb. 9:</b> Kniestockhöhe (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)	27
<b>Abb. 10:</b> Schematische Auswirkung der neuen Bestimmungen auf die zulässige Bauweise bei Mansardendächern (eigene Darstellung)	27
<b>Abb. 11:</b> Gebäude, Kleinbauten und Anbauten (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)	29
<b>Abb. 12:</b> Vergleich altrechtliche und neurechtliche Bestimmungen PBG zu Dachaufbauten (eigene Darstellung in Anlehnung an Fritzsche, Bösch, Wipf & Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2 Bau- und Umweltrecht, 6. Auflage 2019)	30
<b>Abb. 13:</b> Beidseitige Dachaufbauten mit fassadenbündiger (links) und um ihr Höhenmass zurückversetzte (rechts) Anordnung (eigene Darstellung in Anlehnung an Fritzsche, Bösch, Wipf & Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2 Bau- und Umweltrecht, 6. Auflage 2019)	31
<b>Abb. 14:</b> Beispiel Indach-PV-Anlage. Eine bessere Einordnung wäre möglich, wenn die Dachfensterflächen mit den Modulen abgestimmt wäre (Quelle Abbildung: Axsun, <a href="https://www.axsun.de/referenzen/beispiele-indach-solarmodule">https://www.axsun.de/referenzen/beispiele-indach-solarmodule</a> , 10.11.2022)	35

## Zusammenfassung

Aufgrund der neuen übergeordneten Rahmenbedingungen ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bauma notwendig.

- |   |  |
|---|--|
| Umsetzung IVHB                                | Es sind die neuen Bestimmungen aus der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umzusetzen, welche der Kanton Zürich in seine Rechtsgrundlagen (PBG) übernommen hat. Die neu definierten Begrifflichkeiten und Messweisen sind in die kommunale Bauordnung zu übernehmen. Teils führt diese Übernahme zu materiellen Änderungen der baupolizeilichen Masse. Soweit das kantonale Recht den Gemeinden Handlungsspielraum zugesteht, sind im Einzelfall weitergehende Festlegungen zu ergänzen.   |
| Umsetzung MAG                                 | Es ist eine Umsetzung der neuen kantonalen Vorgaben zum Mehrwertausgleich notwendig. Einzonungen (neu und dauerhaft der Bauzone zugewiesene Flächen) werden bereits abschliessend über das Mehrwertausgleichsgesetz MAG des Kantons geregelt. Die Einführung eines Mehrwertausgleichs auf Um- und Aufzonungen ist in der Regelungskompetenz der Gemeinde. Die Gemeinde Bauma will auf die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen verzichten. Es sind in den nächsten Jahren keine massgeblichen Um- und Aufzonungen absehbar, welche entsprechende Abgaben generieren würden. In der Bau- und Zonenordnung wird dieser Verzicht festgelegt. |
| Präzisierungen und Anpassungen Vollzugspraxis | Mit der vorliegenden Teilrevision werden die beiden Aufträge des Kantons umgesetzt. Weiter werden vereinzelt Präzisierungen und Ergänzungen in der BZO vorgenommen. Dies betrifft Änderungen, welche sich aufgrund der Vollzugspraxis ergeben.   |

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bauma regelt die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt ist. Die BZO der Gemeinde Bauma wurde letztmals im Jahr 2018 revidiert. In der Zwischenzeit sind Neuerungen auf kantonaler Ebene in Kraft, welche eine Anpassung der BZO erfordern. Einerseits umfasst dies die Harmonisierung der Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Zweitens ist eine Anpassung der Nutzungsplanung notwendig aufgrund der neuen Gesetzgebung zum Mehrwertausgleich (MAG).

## 1.2 Auftrag

Die Notwendigkeit zur Teilrevision ergibt sich aus den übergeordneten Aufträgen zur Umsetzung der IVHB und des MAG.

Auftrag Umsetzung IVHB

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten, hat aber dennoch entschieden, die IVHB weitgehend umzusetzen. Die neuen Begrifflichkeiten wurden hierzu in das kantonale Recht aufgenommen (Planungs- und Baugesetz, PBG sowie Allgemeine Bauverordnung, ABV). Die Gemeinden haben bis am 29. Februar 2028 (ursprünglich 28. Februar 2025) Zeit, ihre Ortsplanung auf die neuen Vorgaben anzupassen. Im Vordergrund steht die Übernahme der neuen, harmonisierten Begrifflichkeiten und Messweisen aufgrund der IVHB. Da mit den Anpassungen teils materielle Änderungen verbunden sind, ist eine umfassende Überprüfung der betroffenen Bauordnungsartikel notwendig.

Auftrag Umsetzung MAG

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurde am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet und trat im Januar 2021 in Kraft. Gemäss § 19 MAG haben die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln, welcher durch Auf- oder Umzonungen entstehen.

## 1.3 Bestandteile der Teilrevision

Bestandteile

Die Teilrevision der BZO umfasst folgende **verbindliche** Bestandteile:

- **Synoptische Gegenüberstellung Bau- und Zonenordnung (rechtskräftig – Revision)**

Im Weiteren umfasst die Teilrevision die folgenden Unterlagen zur Erläuterung und Konkretisierung (sind **nicht verbindlicher** Bestandteil):

- **Erläuterungsbericht** gemäss Art. 47 RPV, inklusive Beilagen

## 1.4 Abgrenzung der Teilrevision

Beschränkung auf  
Bau- und Zonenordnung

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Umsetzung IVHB und Mehrwertausgleich behandelt im Wesentlichen die neuen kantonalen Bestimmungen zu IVHB und MAG. Ergänzend fliessen Erfahrungen aus dem Vollzug der kommunalen Baubehörde in die Teilrevision der BZO mit ein, wodurch vereinzelt Anpassungen vorgenommen werden. Es wird jedoch keine gesamtheitliche Revision der BZO und keine Änderung im Zonenplan oder in anderen Bestandteilen der kommunalen Ortsplanung vorgenommen. Damit wird insgesamt die Planbeständigkeit gegenüber der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung gewahrt.

Abgrenzung gegenüber  
anderen Verfahren

Die Gemeinde beabsichtigt, verschiedene Teilrevisionen der Nutzungsplanung umzusetzen. Unter anderem ist eine ganzheitliche Überprüfung und Überarbeitung der bestehenden Kernzonenpläne mit den entsprechenden BZO-Bestimmungen vorgesehen. Für diese Kernzonenplanung bestehen jedoch verschiedene Abhängigkeiten und es sind vorgängige Grundlagenarbeiten notwendig (insbesondere Erarbeitung kommunales Bauinventar).

Die vorliegende Teilrevision stellt ein eigenständiges Verfahren dar. Vorliegend beschränkt sich die Anpassung der Kernzonenbestimmungen deshalb vorwiegend auf Präzisierungen und Anpassungen an die IVHB sowie auf die Übernahme zusätzlicher Spielräume gemäss revidiertem PBG.

## 1.5 Planungsablauf

bis März 2025  
Entwurf

Die Auswirkungen der neuen Begrifflichkeiten gemäss IVHB auf die BZO der Gemeinde Bauma wurden geprüft und diskutiert. Ebenso wurden seitens der Abteilung Hochbau und Liegenschaften Anpassungsvorschläge eingebracht, welche sich aus dem Vollzug der letzten Jahre ergeben hatten. Zusätzlich wurden räumliche Analysen als Entscheidungsgrundlage für die Festsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs durchgeführt. Darauf aufbauend wurde der Entwurf der Teilrevision erarbeitet. Dieser umfasst eine synoptische Gegenüberstellung der alten und der revidierten BZO.

Aufgrund der unklaren Rechtssituation betreffend Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen wurde die Teilrevision Ende 2022 vorerst sistiert. Da in der Zwischenzeit das Bundesgesetz über die Raumplanung revidiert wurde bzw. gegen den neuen Gesetzestext kein Referendum ergriffen wurde, liegt eine neue Ausgangslage vor und die Planung wird wieder aufgenommen.

August 2025  
Verabschiedung Gemeinderat

Die Teilrevision wurde durch den Gemeinderat von Bauma zu Handen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

bis November 2025	<p>Die Teilrevision wurde vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich auf deren Genehmigungsfähigkeit vorgeprüft. Dabei wurden verschiedene Anpassungsvorschläge gemacht, welche die Gemeinde mehrheitlich berücksichtigt hat. Hingegen wurde darauf verzichtet, weitere Themen wie Naturgefahren, autoarmes Wohnen oder eine Pflicht zur Ausstattung von (privaten) Abstellplätzen mit e-Ladestationen in die BZO aufzunehmen. Die vorliegende Revision soll sich im Wesentlichen auf die Umsetzung der IVHB und des MAG beschränken, sowie dort Anpassungen vornehmen, wo der Vollzug Handlungsbedarf aufgedeckt hat. Darüberhinausgehende Themen können in einer separaten, nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung geprüft werden. Aus diesen Gründen wurde auf eine zweite Vorprüfung verzichtet.</p>
<p>Februar 2026 Verabschiedung Gemeinderat</p>	<p>Die Teilrevision wurde am 12. Februar 2026 durch den Gemeinderat von Bauma zu Handen der öffentlichen Auflage nach § 7 PBG verabschiedet.</p>
<p><b>Aktuell: Öffentliche Auflage, vorgängige Informationsver- anstaltung</b></p>	<p>Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird in Anwendung von § 7 PBG während 60 Tagen (vom 16. April 2026 bis 15. Juni 2026) öffentlich aufgelegt. Inert Frist kann sich jedermann beim Gemeinderat Bauma zum Inhalt der Teilrevision äussern. Die Einwendungen müssen einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Anschliessend werden die Einwendungen gesammelt und behandelt.</p>
	<p>Vorgängig zur öffentlichen Auflage wurde die Bevölkerung anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung vom 13. April 2026 über die wesentlichen Inhalte und Ziele der Revision informiert.</p>
<p>noch offen Gemeindeversammlung</p>	<p>Die Gemeindeversammlung entscheidet über die Teilrevision. Der Entscheid der Gemeindeversammlung wird während 30 Tagen ausgeschrieben.</p>
	<p>Über die nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Im Folgenden stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen (vgl. § 7 PBG).</p>
<p>noch offen Antrag zur Genehmigung</p>	<p>Nach einem positiven Bescheid der Gemeindeversammlung wird der Antrag auf Genehmigung bei der Baudirektion Kanton Zürich gestellt.</p>
<p>noch offen Genehmigung</p>	<p>Die öffentliche Genehmigungsaufgabe dauert 30 Tage. Ohne Einsprachen kann die Teilrevision anschliessend in Kraft gesetzt werden.</p>

## 2. Mehrwertabgabe

### 2.1 Grundlagen Bund

Planungsvor- und Nachteile durch planerische Massnahmen

Land kann eine deutliche Wertänderung erfahren, wenn eine planerische Massnahme vorgenommen wird. Wenn bspw. Landwirtschaftsflächen in eine Bauzone eingezont werden, entsteht ein grosser Mehrwert für die Grundeigentümerschaft. Gleichzeitig führt eine Auszonung von Bauland auch zu einem markanten Wertverlust. Auch eine Auf- oder Umzonung von bestehenden Bauzonen kann eine deutliche Wertsteigerung zur Folge haben.

Revision RPG:  
Mehrwertabgabe

Mit Inkraftsetzung des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) im Jahr 2014 wurden unter anderem die Bestimmungen zur planungsbedingten Mehrwertabschöpfung festgelegt. Art. 5 RPG verlangt, dass erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgeglichen werden.

Vorgaben Art. 5 RPG

#### **Art. 5 RPG, Ausgleich und Entschädigung**

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

<sup>1bis</sup> Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

<sup>1ter</sup> Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup>, verwendet.

<sup>1quater</sup> Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

<sup>1quinquies</sup> Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabbeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

<sup>1sexies</sup> Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.

<sup>2</sup> Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

<sup>3</sup> Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

Bundesgerichtsentscheid  
Meikirch

Bisher bestand im Vollzug (auch seitens Baudirektion des Kantons Zürich) die Auffassung, dass eine Mehrwertabgabe nur zwingend auf Einzonungen zu leisten ist, während bei Um- und Aufzonungen kein solcher Zwang besteht. Mit dem Bundesgerichtsentscheid «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C\_233/2021) wurde die Tragweite von Art. 5 RPG juristisch geklärt. Das Gericht hat entschieden, dass für alle erheblichen Planungsvor- und Nachteile eine Mehrwertabgabe entrichtet werden muss. Demnach dürfe auch bei Auf- und Umzonungen nicht generell auf einen Mehrwertausgleich verzichtet werden.

Revision RPG2 Das Bundesparlament hat im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. In Art. 5 Abs. 1 RPG wurde konkretisiert, dass sich die Mindestanforderungen für die Erhebung von Mehrwertabgaben nach den Absätzen 1<sup>bis</sup> bis 1<sup>sexies</sup> richten und wonach bei Einzonungen eine Abgabe von mindestens 20 % zu erheben ist. Damit wurde auch konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind.

Die Referendumsfrist für die Teilrevision RPG 2 ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Mit Kreisschreiben der kantonalen Baudirektion vom 11. März wurde die Gemeinde Bauma informiert, dass sie dieses neue Recht herangezogen werden kann. Es ist somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten (siehe § 19 Abs. 3 MAG).

## 2.2 Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz

Umsetzung Kanton Zürich Das RPG sieht vor, dass die Kantone für die Ausgestaltung der Ausgleichsregelungen zuständig sind. Der Kanton Zürich hat diese Vorgaben mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) umgesetzt. Das MAG wurde am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat verabschiedet.

Kantonaler vs. Kommunaler Mehrwertausgleich Das MAG unterscheidet zwischen der Abgabe gemäss kantonomer Regelung (**kantonomer Mehrwertausgleich** für Einzonungen) und der Abgabe gemäss kommunaler Regelung (**kommunaler Mehrwertausgleich** für Auf- und Umzonungen).

### 2.2.1 Kantonomer Mehrwertausgleich

Kantonomer Mehrwertausgleich bereits abschliessend geregelt Der kantonomer Mehrwertausgleich ist im MAG abschliessend geregelt. Der Kanton erhebt bei Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten eine Mehrwertabgabe von 20 %, sofern der Mehrwert mehr als Fr. 30'000 beträgt (§ 4 MAG). Die Erträge fliessen in den kantonomer Mehrwertausgleichsfonds (§ 14 MAG), welche für Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen oder Massnahmen der Raumplanung von Kanton, regionalen Planungsverbänden und Gemeinden verwendet werden können (§ 16 Abs. 1 lit. a und b MAG).

### 2.2.2 Kommunaler Mehrwertausgleich

Kommunaler Mehrwertausgleich auf Auf- und Umzonungen Der kommunale Mehrwertausgleich ist durch die Gemeinden zu regeln (§ 19 ff MAG). Der kommunale Mehrwertausgleich betrifft lediglich Aufzonungen (Erhöhung maximal zulässige Bauweise) und Umzonungen (Zuweisung einer anderen Nutzungsbestimmung) bestehender Bauzonen. Auf Planungsvorteile, die durch die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 44 a PBG entstehen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (§ 2 Abs. 2 MAG).

Ausgenommen sind zudem Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten (§ 2 Abs. 1 MAG).

Handlungsspielräume der Gemeinde zur Bemessung	Falls sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe entscheidet, bleibt ein gewisser Handlungsspielraum bei der Bemessung der kommunalen Mehrwertabgabe. So hat sie zum einen die <b>Freifläche</b> festzulegen, bis zu welcher eine Mehrwertabgabe entfällt (sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht überschreitet) und zum andern hat sie die <b>Höhe des Abgabesatzes</b> festzulegen.
Abgabesatz	Die Gemeinde hat eine <b>Freifläche</b> zwischen 1'200 und 2'000 m <sup>2</sup> festzulegen. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich befreit (§ 19 Abs. 2 MAG). Dies unter der Voraussetzung, dass der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt. Für Grundstücke unter der Freiflächengrösse mit einem Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- muss die Abgabe erhoben werden (§ 19 Abs. 4 MAG). Durch die Festsetzung der Freifläche wird bezweckt, dass kleinste und kleinere Um- oder Aufzonungen keiner Abgabepflicht unterstehen. Je kleiner die Freifläche gewählt wird, desto mehr Grundstücke sind potenziell von der Abgabe betroffen. Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend (§ 20 Abs. 3 MAG).
Freifläche	Die Gemeinde kann den <b>Abgabesatz</b> festlegen, welcher auf den festgestellten und um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert erhoben wird (§ 19 Abs. 3 MAG). Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen (§ 19 Abs. 5 MAG). Das MAG sieht vor, dass die Gemeinde einen Abgabesatz von 0 % bis maximal 40 % bestimmen kann.
Umsetzung & Verwendungszweck	Die nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht zu den zentralen Inhalten und Handlungsspielräumen der kommunalen Mehrwertabgabe im Vergleich zur kantonalen Mehrwertabgabe.

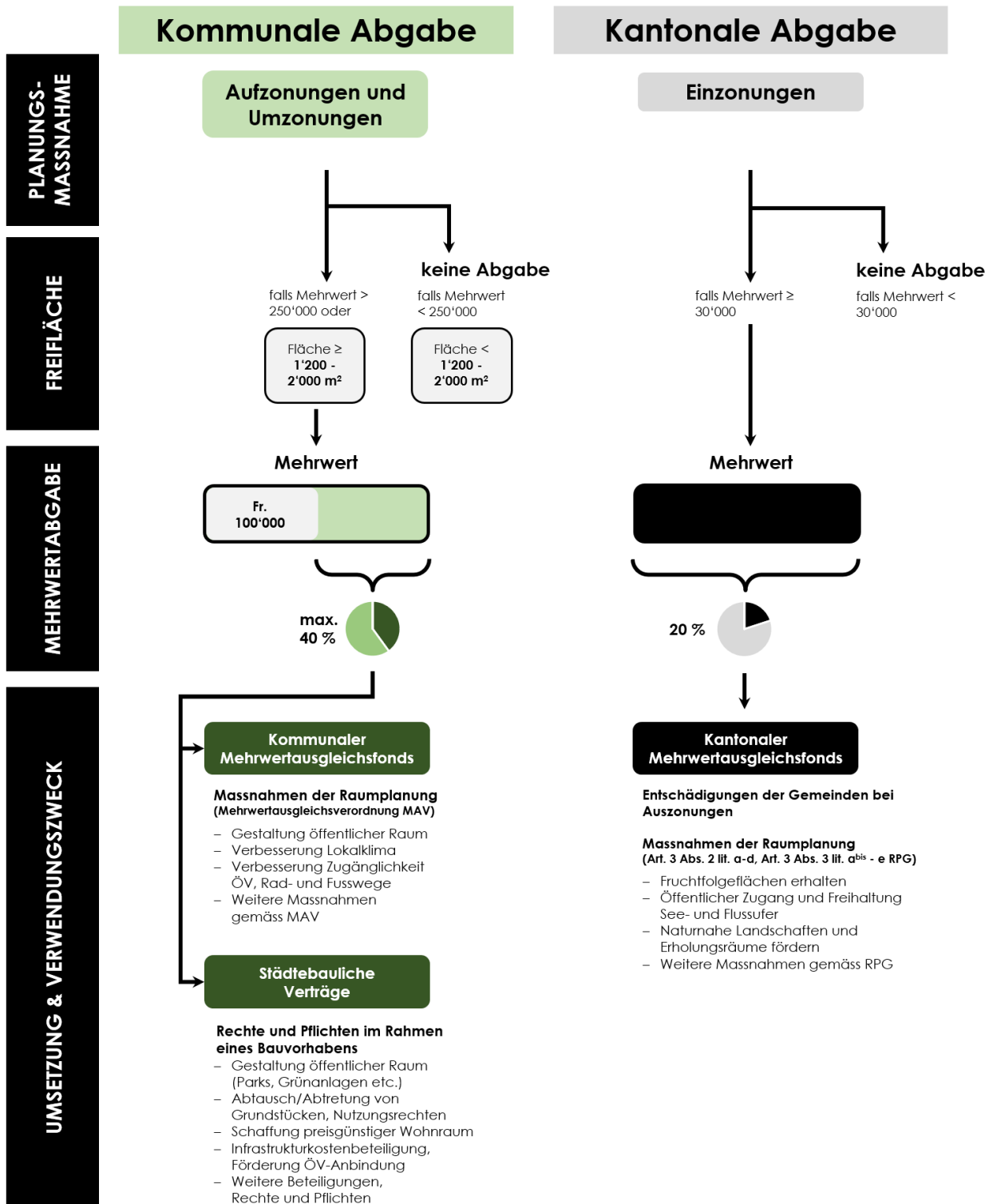


Abb. 1: Übersicht kommunale Mehrwertabgabe (eigene Darstellung nach MAV)

Gemäss § 23 MAG fliessen die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich in einen Fonds, den die Gemeinde einrichten und betreiben soll (kommunaler Mehrwertausgleichsfonds). Die Fondsmittel sind für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (bspw. Gestaltung

des öffentlichen Raums, Verbesserung des Lokalklimas, soziale Infrastrukturen und öffentliche Infrastrukturen des Fuss- und Veloverkehrs oder des öffentlichen Verkehrs etc.).

Als Ersatz für die Mehrwertabgabe können auch städtebauliche Verträge zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde abgeschlossen werden. Im städtebaulichen Vertrag können Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geklärt werden (§ 21 MAG). Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge kann von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen (§ 19 Abs. 6 MAG).

## 2.3 Kantonale Mehrwertausgleichsverordnung

Die zum MAG zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 durch den Regierungsrat erlassen. Seit dem 1. Januar 2021 sind die neuen Vorgaben in Kraft.

Inhalte MAV Die MAV regelt folgende Bereiche:

Bemessung des Mehrwerts 2. Abschnitt, § 6 – 17 MAV	Verfahren und Grundlage der Bemessung. Der Mehrwert soll anhand eines Landpreismodells ermittelt werden.
Festsetzung und Bezug der Abgabe 3. Abschnitt, § 18 – 27 MAV	Inhalte der Verfügung zur Festsetzung, Regelung des Grundpfandrechtes, Inhalte der Rechnung und Fälligkeit sowie Bezug der Abgabe
Städtebauliche Verträge 4. Abschnitt, § 28 – 31 MAV	Mindestinhalt Vertrag und Vorvertrag, Regelung bei Nicht-Zustandekommen des Vertrages
Mehrwertausgleich (kantonal) 5. Abschnitt, § 32 – 40 MAV	Höhe der Beiträge für Auszonungen und für Massnahmen der Raumplanung
Mehrwertausgleichsfonds (kommunal) 5. Abschnitt, § 41 – 44 MAV	Beitragsberechtigte Massnahmen, Berichterstattung
Applikationen, Daten und Wirkungskontrolle 6. Abschnitt, § 45 – 47 MAV	Webportal mit Applikationen zur Bemessung Mehrwert, Berechnung und Verwaltung Abgabe sowie Fondsverwaltung, Berichterstattung (jährlich) zu bestimmten Indikatoren der Mehrwertabgabe

Übergangsbestimmungen  
7. Abschnitt, § 48 MAV

Gesuche für Massnahmen der Raumplanung gemäss § 16 Abs. 1 lit. b MAG können ab dem 1. Januar 2022 eingereicht werden.

## 2.4 Ausgangslage in der Gemeinde Bauma

Übersicht vorhandene  
Bauzonen

Gemäss § 19 Abs. 2 MAG hat die Gemeinde eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> festzulegen. Alle Flächen unter dem festgelegten Wert sind von der Mehrwertabgabe befreit. Eine kommunale Mehrwertabgabe kann deshalb selbst mit der tiefst möglichen Freiflächengrenze in der Regel erst ab einer Grundstücksfläche von 1'200 m<sup>2</sup> erhoben werden (Ausnahme: Mehrwert übersteigt Fr. 250'000.-).

Um die Bedeutung der Freifläche für die kommunale Mehrwertabgabe in der Gemeinde Bauma einzuordnen, wurde die Verteilung der Bauparzellengrösse auf dem Gemeindegebiet untersucht. Im Fokus stehen dabei die Wohn- und Mischzonen aus folgenden Gründen:

- **Zonen für öffentliche Bauten** sind für die kommunale Mehrwertabgabe nicht relevant, da eine Umzonung in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone als Einzonung eingestuft wird. Gemäss § 2 MAG fallen Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten deshalb unter die Bestimmungen des kantonalen Mehrwertausgleichs.
- **Kernzonen** umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50 PBG). Deshalb kommen sie für eine Um- oder Aufzonung in der Regel nicht in Frage.<sup>1</sup>
- **Arbeitszonen** sind aufgrund der im kantonalen Richtplan eingeführten regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung in eine regionale Sichtweise eingebunden. Bei künftigen Umzonungen von Arbeitszonen muss aufgezeigt werden, ob sich die Fläche an einem für Arbeitsnutzungen ungeeigneten Ort befinden und ob der Bedarf nach Arbeitszonen in der Region bzw. in den umliegenden Gemeinden durch andere, besser geeignete Flächen gedeckt ist.<sup>2</sup> Deshalb ist es wenig wahrscheinlich, dass Arbeitszonen in absehbarer Zukunft grossflächig in Misch- oder Wohnzonen umgezont werden.

<sup>1</sup> Eine Abgabepflicht ist in gewissen Fällen jedoch denkbar, beispielsweise falls die Kernzonenbestimmungen derart geändert werden, dass ein massgebliches, zusätzliches bauliches Potenzial entstehen würde.

<sup>2</sup> ARE ZH: Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung vom 4. April 2019

Ebenfalls aus der Analyse ausgeschlossen wurden Bauzonenparzellen, welche Strassenflächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung betreffen. Dies weil sich die Bemessung des Mehrwertausgleichs hinsichtlich Überbaumöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche bezieht und die Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht dazu zählt (§ 7 Abs. 2 MAV i. V. m. § 259 Abs. 2 PBG).

Damit ergibt sich folgende Verteilung für die **Anzahl** und **Fläche** der Bauparzellengrössen in der Gemeinde Bauma:

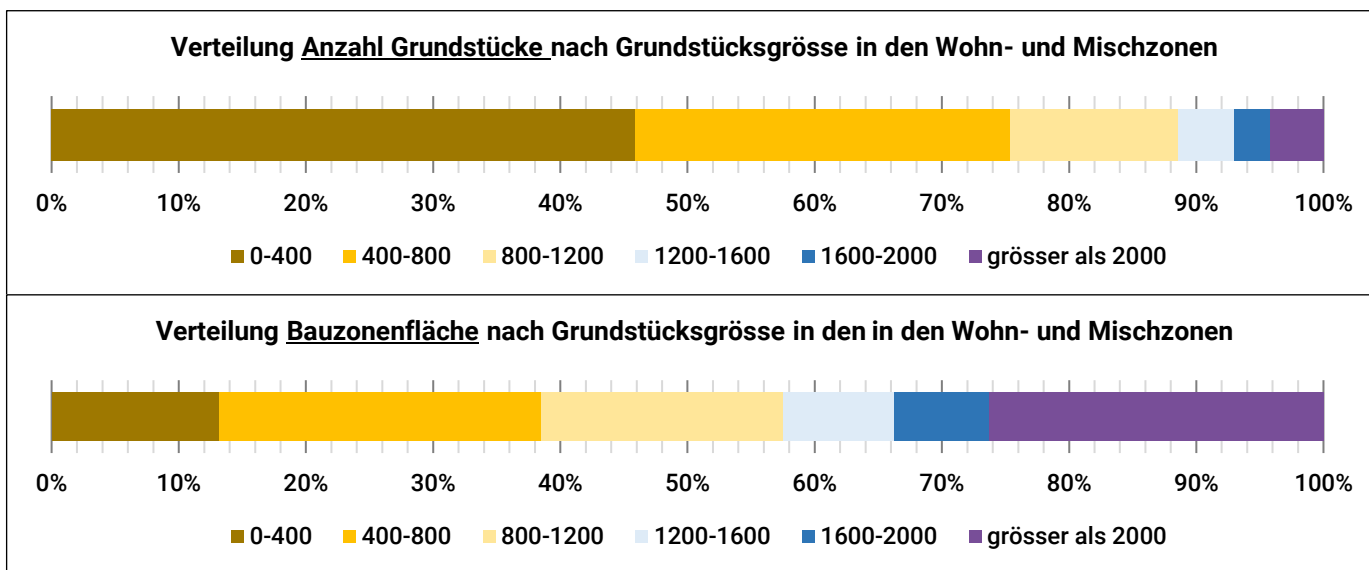
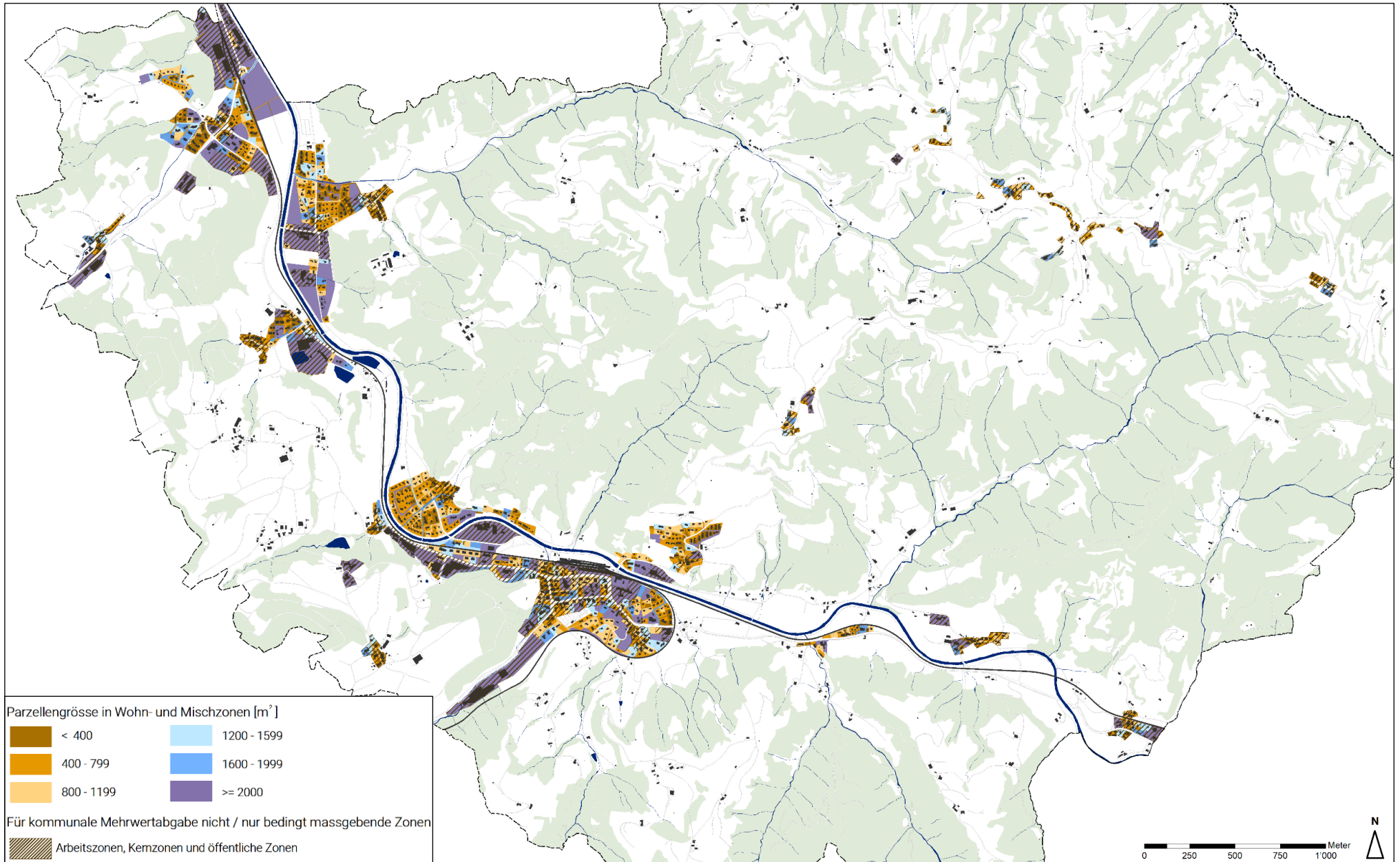


Abb. 2: Auswertung der Grundstücksgrössen in der Bauzone der Gemeinde Bauma (eigene Darstellung, Stand Daten amtliche Vermessungen vom 18. August 2021, Wohn- und Mischzonen ohne Haupt- und Sammelstrassen)

<b>Gesamtfläche Wohn- und Mischzonen ohne Haupt- und Sammelstrassen</b>	<b>72,0 ha</b>
Anzahl Grundstücke	1'070
Mittelwert Grundstücksfläche	673 m <sup>2</sup>
Median Grundstücksfläche	441 m <sup>2</sup>

Die Auswertung zeigt, dass rund 89 % der betrachteten Parzellen kleiner als 1'200 m<sup>2</sup> sind. Von einer Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe wären somit auch bei der kleinstmöglichen Freigrenze nur eine kleine Minderheit der Parzellen betroffen.

Die nachfolgende Abbildung gibt eine räumliche Übersicht, wie verschiedene Kategorien an Grundstücksgrössen in der Gemeinde Bauma vorhanden sind.



**Abb. 3:** Übersicht der Parzellen innerhalb der Bauzonen, welche potenziell abgabepflichtige sind für eine kommunale Mehrwertabgabe (eigene Darstellung, Datengrundlage: Daten der amtlichen Vermessung Stand 18. August 2021; Daten digitalen Nutzungsplanung / ÖREB-Kataster [Bauzonen ohne Erholungszone] Stand 18. August 2021)

Die Abbildung zeigt, dass in Bauma diverse grössere Grundstücke bestehen, welche aufgrund ihrer Grösse abgabepflichtig sein könnten. Allerdings handelt es sich dabei oft um Flächen, die aufgrund ihrer heutigen Zonierung nicht oder nur bedingt relevant sind für die kommunale Mehrwertabgabe. Dabei handelt es sich um folgende Flächen (braun schraffiert in der vorangehenden Grafik):

- Arbeitszonen: Eine Umzonung in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist in Anbetracht der kantonalen Strategie zu den Arbeitszonen kaum wahrscheinlich.
- Kernzonen: Eine Umzonung ist nicht wahrscheinlich, respektive würde kaum planungsbedingte Mehrwerte ergeben.
- Öffentliche Zonen: Eine Umzonung ist gemäss kantonalem Recht als Einzonung zu beurteilen und damit nicht der kommunalen, sondern der kantonalen Mehrwertabgabe unterstellt.

Zusätzlich bestehen teils für diesen Flächen teils rechtskräftige Gestaltungspläne (bspw. Stoffelweid und Dillhaus) oder aber Gestaltungsplanpflichten (Ischlag und Baumgartenholz). Eine Auf- oder Umzonung erscheint hier kaum wahrscheinlich. Auch sind vereinzelt bereits hohe Ausnützungen zulässig (Wohnzone W3) und eine zusätzliche Aufzonung ist nicht zu erwarten.

Letzte Revision der Ortsplanung von 2018

Im Jahr 2018 wurde die Ortsplanung der Gemeinde Bauma einer umfassenden Revision unterzogen. In dieser Revision wurden bereits einzelne Aufzonungen vorgenommen (bspw. in den Bereichen Gruebbach, Bungert, Stoffel). Auch wurden Gestaltungsplanpflichten festgelegt, welche eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen sichern sollen. Zudem wurde der Überbauungsstand der Bauzonen sowie daraus abgeleitet die Einwohnerkapazität in den vorhandenen Bauzonen abgeschätzt. Auf das Jahr 2013 bezogen hatte die Gemeinde noch theoretische Kapazitätsreserven für ca. 940 EinwohnerInnen (bei total 4'658 EinwohnerInnen<sup>3</sup> bzw. 3'863 EinwohnerInnen innerhalb der Bauzonen). Die Kapazitätsreserven bestanden insbesondere in den nicht überbauten Bauzonen. Mit der Revision wurde die Kapazität leicht reduziert auf ca. 890 EinwohnerInnen. Seit dieser Revision ist die Anzahl EinwohnerInnen innerhalb von 10 Jahren um ca. 400 auf 5'060 EinwohnerInnen gestiegen (Stand Ende 2023 total 5'060 EinwohnerInnen<sup>3</sup>).

Keine massgebenden Auf- und Umzonungen absehbar

Diverse notwendige Zonenplananpassungen wurden in der Revision von 2018 bereits vollzogen. Für den Zeithorizont der laufenden Nutzungsplanung von rund 15 Jahren steht eine zusätzliche Verdichtung in Form von Aufzonungen nicht im Vordergrund. Es sind keine massgeblichen Zonenplananpassungen absehbar, welche eine kommunale Mehrwertabgabe zur Folge hätten. Obwohl

<sup>3</sup> Daten gemäss Bundesamt für Statistik: Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen, abgerufen am 8. April 2025

zukünftig einzelne Auf- und Umzonungen nicht ausgeschlossen sind, ist damit für die Mehrheit der Grundeigentümer in der Gemeinde Bauma die Relevanz der kommunalen Mehrwertabgabe vorläufig als gering einzuschätzen.

## 2.5 Anpassung BZO Gemeinde Bauma: Verzicht auf Einführung kommunaler Mehrwertausgleich

Verzicht auf Einführung

In der Gemeinde Bauma sind keine massgeblichen Um- und Aufzonungen absehbar, welche eine kommunale Mehrwertabgabe zur Folge hätten. Die Einführung einer Mehrwertabgabe würde zudem die Erstellung eines kommunalen Fondsreglements sowie die Bewirtschaftung des Fonds und administrative Aufwendungen mit sich bringen. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis für die Einführung der Mehrwertabgabe ist damit derzeit nicht gegeben.

In Anbetracht dieser Ausgangslage soll für die Gemeinde Bauma keine Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen eingeführt werden. Sollte in zukünftigen Revisionen die Ausgangslage anders beurteilt werden, kann dannzumal eine Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe erneut geprüft werden.

Neuer Artikel BZO

### **Art. 2a Verzicht auf Mehrwertausgleich**

*Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.*

Ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der BZO geregelt werden. Wird auf den Mehrwertausgleich verzichtet, kann auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen.

### 3. IVHB

#### 3.1 Übersicht und Zweck IVHB

**Zweck** Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB ist ein Konkordat zwischen den Kantonen. Ziel ist es, die Baubegriffe und Messweisen der unterschiedlichen kantonalen Gesetzgebungen zu harmonisieren und damit zu vereinfachen.

**Kanton Zürich** Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung trotzdem weitgehend umzusetzen. Folglich wurden verschiedene Planungsinstrumente wie z. B. das Planungs- und Baugesetz (PBG) oder die Allgemeine Bauverordnung (ABV) angepasst. Die Änderungen werden in der Gemeinde jedoch erst mit den Revisionen der Bau- und Zonenordnung (BZO) wirksam.

#### 3.2 Wirkung der Vorgaben und Vorgehen zur Umsetzung

Die neuen Vorgaben haben unterschiedliche Auswirkungen auf die Gemeinde Bauma.

**Formelle Anpassungen:  
Übernahme Begrifflichkeiten** Zum einen hat die Gemeinde eine reine Übernahme formeller Begrifflichkeiten vorzunehmen. Beispielsweise erfolgt eine Umbenennung und Differenzierung des Begriffs «Besondere Gebäude» in «Kleinbauten» und «Anbauten». Materiell resultiert dadurch aber keine Änderung für die Baubewilligungspraxis. Solche Änderungen können ohne inhaltliche Überprüfungen und Justierungen übernommen werden.

**Materielle Anpassungen:  
Überprüfung neue Definitionen  
und Messweisen** Zum anderen sind die Definitions- und Messweisen von Begrifflichkeiten und baulichen Massen zu harmonisieren. Dadurch entstehen materielle Anpassungen in der BZO, die Einfluss auf die Baubewilligungspraxis haben. In solchen Fällen ist eine inhaltliche Überprüfung der entsprechenden Baubestimmungen notwendig. Tendenziell führt die direkte Übernahme der neuen kantonalen Bestimmungen zu einer Liberalisierung des Baugesetzes.

**Stossrichtung Gemeinde  
Bauma** Die Änderungen in der BZO sowie die Übernahme neuer Vorgaben aus dem PBG wurden im Bauausschuss diskutiert und entsprechend umgesetzt. Grundsätzlich wird die Ansicht vertreten, die Stossrichtung der neuen Vorgaben zu übernehmen und zusätzlichen Spielraum an die Grundeigentümer weiterzugeben. Dies auch im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen, welcher einen hohen Stellenwert in der Raumplanung zukommt. In gewissen Fällen ist jedoch eine Justierung und Ergänzung notwendig, um den örtlichen Verhältnissen gerecht zu werden.

Detaillierte Übersicht in synoptischer Gegenüberstellung

Das nachfolgende Kapitel fasst die wichtigsten neuen bzw. angepassten Inhalte der BZO zusammen, die sich durch die Übernahme der Begriffe und Bestimmungen der IVHB ergeben. Eine gesamthafte Übersicht liefert die synoptische Gegenüberstellung (alte – revidierte BZO).

Leitfaden Kanton als Hilfestellung

Die kantonale Baudirektion Zürich hat zur Harmonisierung einen Leitfaden «Harmonisierung der Baubegriffe» herausgegeben (Datum vom 1. März 2017). Darin sind wichtige Neuerungen erläutert und Aufgaben für die Gemeinde zur Überprüfung ihrer BZO aufgeführt. Nachfolgende Erläuterungen zu den einzelnen Themen stammen zu weiten Teilen und teils wörtlich aus dem kantonalen Leitfaden.<sup>4</sup>

### 3.3 Änderungen PBG und resultierende Anpassungen der BZO

#### 3.3.1 Vorspringende Gebäudeteile und Baulinien (§ 6 und 6b sowie § 96 PBG)

Änderung kantonale Vorgaben

Vorspringende Gebäudeteile bezeichnen Bestandteile eines Gebäudes, welche in der Tiefe nicht mehr als 2 m über die Fassadenflucht hinausragen. Bis anhin durften vorspringende Gebäudeteile nur auf einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts realisiert werden. Mit der neuen Regelung wird das Maximalmass auf die Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts erweitert.

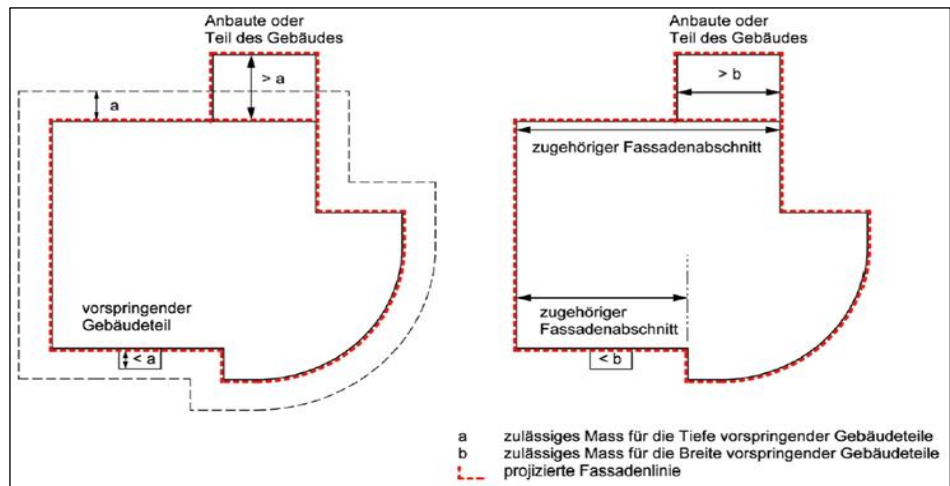


Abb. 4: Projizierte Fassadenlinie (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Auswirkung für die Gemeinden

Die neue Vorgabe hat Auswirkungen auf den Verlauf der projizierten Fassadenlinie. Damit hat sie unter anderem Einfluss auf die Abmessung der anrechenbaren Gebäudegrundfläche (siehe Kapitel 3.3.2) und es wird ein zusätzliches

<sup>4</sup> (Webadresse: [https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/baubewilligung/infos-fuer-baubehoerden-fachstellen/harmonisierung-der-baubegriffe/ivhb\\_leitfaden\\_01032017.pdf](https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/baubewilligung/infos-fuer-baubehoerden-fachstellen/harmonisierung-der-baubegriffe/ivhb_leitfaden_01032017.pdf) )

bauliches Potenzial geschaffen. Zudem hat die Neuerung Auswirkungen auf die Abstandsbemessung von Bauten, da die Fassadenlinie bei der Bemessung der Abstände massgebend ist und vorspringende Gebäudeteile keinen Einfluss auf den Verlauf der Fassadenlinie haben. Weiter dürfen die vorspringenden Gebäudeteile (bis max. 2 m Tiefe) über Baulinien hervorragen, während Baulinien bis anhin nur 1,5 m überschritten werden durften. Dadurch können vorspringende Gebäudeteile neu massgeblich näher an die Grundstücksgrenzen und benachbarte Gebäude heranzuführen als bisher.

Anpassung BZO Bauma

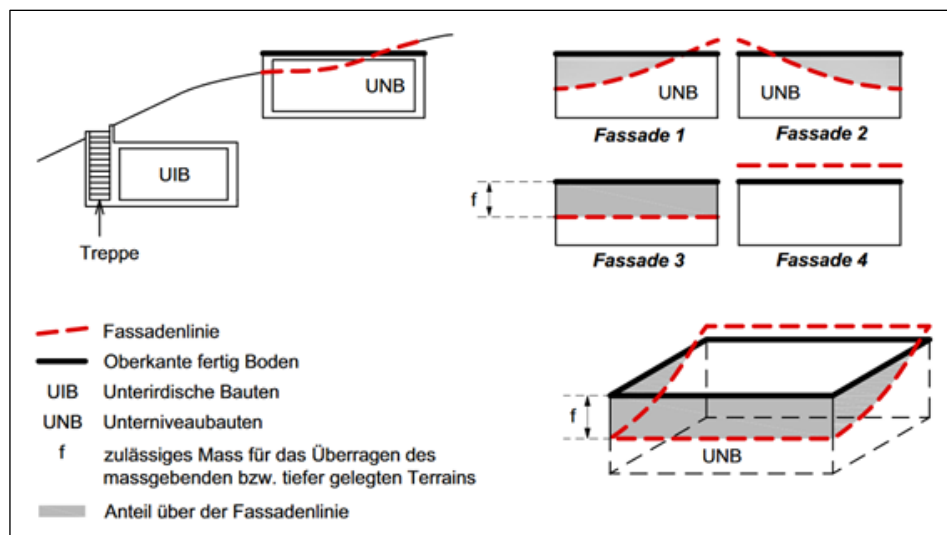
Im Sinne einer Liberalisierung der Bauvorschriften werden die neuen kantonalen Vorgaben übernommen. Da in der rechtskräftigen BZO von Bauma keine Regelungen zu vorspringenden Gebäudeteilen enthalten sind, besteht kein Anpassungsbedarf an der BZO.

### 3.3.2 «Unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten» anstatt «Unterirdische Gebäude» (§ 2b und 2c ABV)

Änderung kantonale Vorgaben

Neu werden die ehemals als «unterirdische Bauten» bezeichneten Bauten in «Unterniveaubauten» und «unterirdische Bauten» differenziert:

- Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (§ 2b ABV).
- Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen (§ 2c ABV).



**Abb. 5:** Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Gemäss bisheriger Regelung war eine Baute bzw. ein Gebäude (oder ein Teil davon) unterirdisch, wenn es sich unter dem gewachsenen Boden befand. Abgrabungen machten ein unterirdisches Gebäude gemäss bisherigem Recht nicht zu einem oberirdischen. Das Erfordernis, dass unterirdische Bauten unter dem massgebenden bzw. tiefer gelegten Terrain liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Dies weil Aufschüttungen nun nicht mehr dazu dienen können, eine über dem massgebenden Terrain liegende Baute zu einer unterirdischen Baute zu machen. Auch das Erfordernis, dass Unterniveaubauten, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, an keiner Stelle mehr als 0,5 m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, ist eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG).

Auswirkungen für Bauma

In der BZO sind die Begriffe Unterniveaubauten unter unterirdischen Bauten neu zu unterscheiden. Die Unterscheidung ist zudem massgebend für die neue Messweise der Überbauungsziffer (siehe Kapitel 3.3.2).

### 3.3.3 Überbauungsziffer (§ 256 PBG)

Die Überbauungsziffer berechnet sich aus dem Verhältnis von anrechenbarer Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. In der Gemeinde Bauma kommt die Überbauungsziffer für die Kernzonen 2 und 3 zur Anwendung (Art. 9 BZO).

Änderung kantonale Vorgaben

- Bisher waren vorspringende Gebäudeteile nur auf einem Drittel Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts zulässig. Neu dürfen diese vorspringenden Gebäudeteile auf der Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts um bis zu 2 m über die projizierte Fassadenlinie hinausreichen. Da vorspringende Gebäudeteile keine Auswirkung auf die projizierte Fassadenlinie haben, werden weniger Gebäudeteile an die anrechenbare Gebäudefläche angerechnet. Zudem fallen vorspringende Gebäudeteile neu generell ausser Ansatz (vorher wurde zwischen «oberirdischen geschlossenen Vorsprüngen» [bis Tiefe 1,5 m, Laubengänge und Erker nur bis 1/3 der Fassade] und «oberirdischen offenen Vorsprüngen» unterschieden). Diese Änderungen führen zu einem zusätzlichen baulichen Potenzial für die Grundeigentümerschaft.
- Mit den neuen Bestimmungen in § 10 lit. c ABV werden dem Energiesparen dienende Gebäudeteile neu privilegiert. Demnach kann für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, die Überbauungsziffer um bis zu 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden. Dies führt zu einem zusätzlichen baulichen Potenzial.

- Im Gegensatz zur bisherigen Regelung sind neu auch Unterniveaubauten anzurechnen. Dies kann die tatsächlich realisierte Überbauungsziffer erhöhen. Unterirdische Bauten sind weiterhin nicht anzurechnen.

Anpassung BZO Bauma

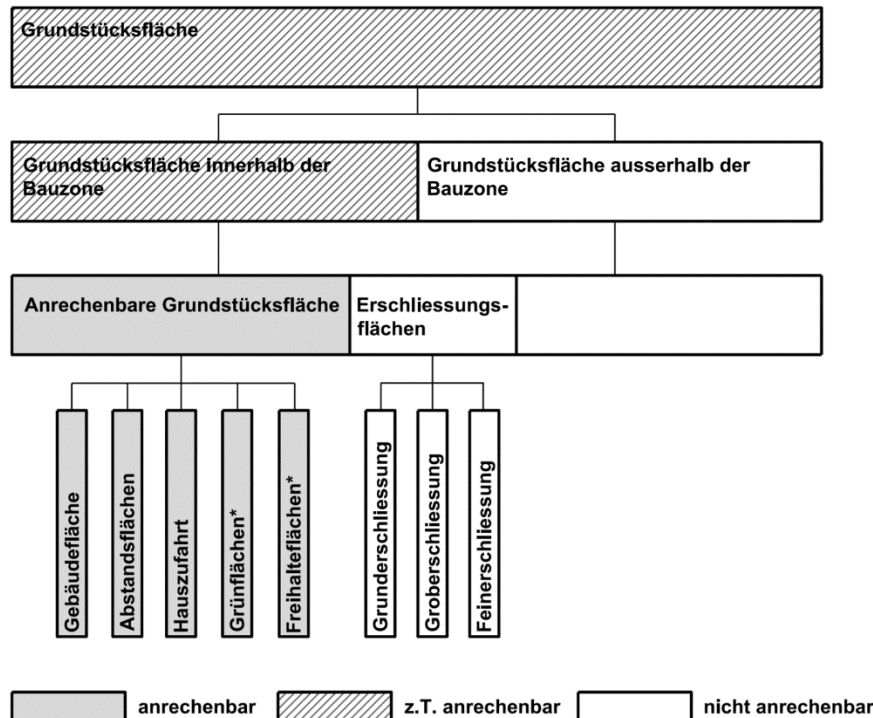
Tendenziell führen die Änderungen zu einer Liberalisierung des Baugesetzes und es wird ein zusätzliches bauliches Potenzial geschaffen. Im Sinne der Förderung der Innenentwicklung wird dieses zusätzliche bauliche Potenzial an die Grundeigentümer weitergegeben. **Es werden keine darüber hinausgehenden Justierungen an der BZO vorgenommen.**

### 3.3.4 Anrechenbare Grundstücksfläche, Baumassenziffer und Ausnützungsziffer

Änderung kantonale Vorgaben

Die bisher geltende «massgebliche Grundfläche» wird neu durch die «anrechenbare Grundstücksfläche» ersetzt (vgl. § 259 PBG). Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen.

Erschliessungsflächen sind neu anrechenbar, sofern sie nicht der Grund-, Grob- oder Feinerschliessung dienen. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr an die Grundstücksfläche angerechnet werden darf.



\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Abb. 6: Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG (Quelle: ABV Kanton Zürich)

Für die Berechnung der **Baumassenziffer** ist zudem Folgendes zu beachten:

- Bisher galt, dass der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet wurde. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach (vgl. § 12 Abs. 2 ABV in der bisherigen Fassung). Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile fortan nicht mehr angerechnet, falls sie weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind.
- Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, wurden gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer nicht berücksichtigt. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Auswirkung für die Gemeinden

Die «anrechenbare Grundstücksfläche» stellt die Bezugsgrösse für die Nutzungsziffern dar, unter anderem für die in der Gemeinde Bauma zur Anwendung kommenden Ausnutzungsziffer (AZ, vgl. § 255 Abs. 1 PBG) und die Überbauungsziffer (ÜZ, § 256 PBG) sowie die Baumassenziffer (BMZ, § 258 PBG) für Industrie- und Gewerbezone. Durch die neuen Regelungen kann die tatsächliche zulässige bauliche Dichte gewisser Grundstücke am Waldrand und entlang von Gewässern leicht ansteigen. **Diese Änderung wird übernommen und es wird keine weitergehende Anpassung der BZO vorgenommen.** Durch die weiteren angepassten Bestimmungen zur Berechnung der Nutzungsziffern können leichte Differenzen zur bisherigen Dichtezahl auftreten. Tendenziell resultiert daraus ein zusätzliches bauliches Potenzial.

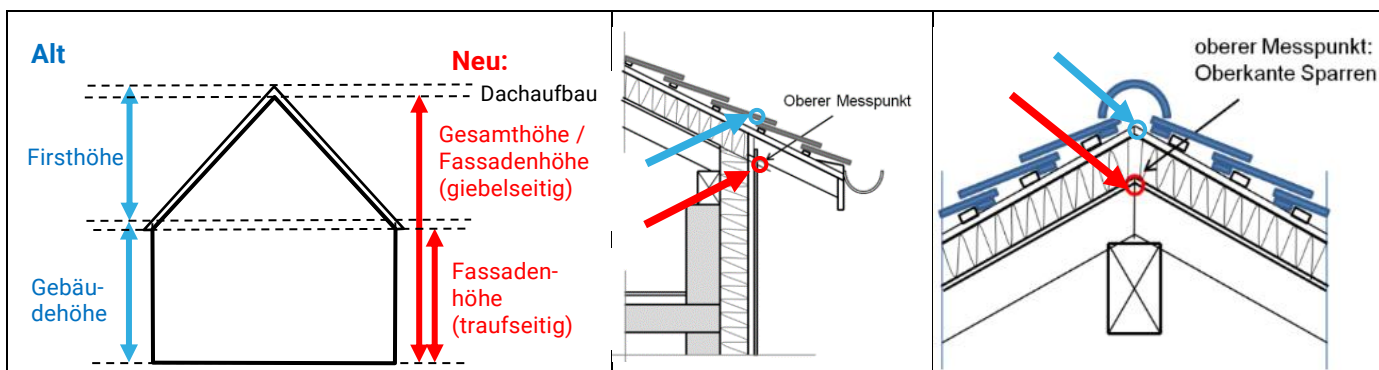
### 3.3.5 Höhenbeschränkung: Fassadenhöhe anstatt Gebäudehöhe (§ 278 PBG)

Änderung kantonale Vorgaben

Anstelle des Begriffes «Gebäudehöhe» wird neu der Begriff der «Fassadenhöhe» verwendet. Die Fassadenhöhe 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.

Auswirkung für die Gemeinde

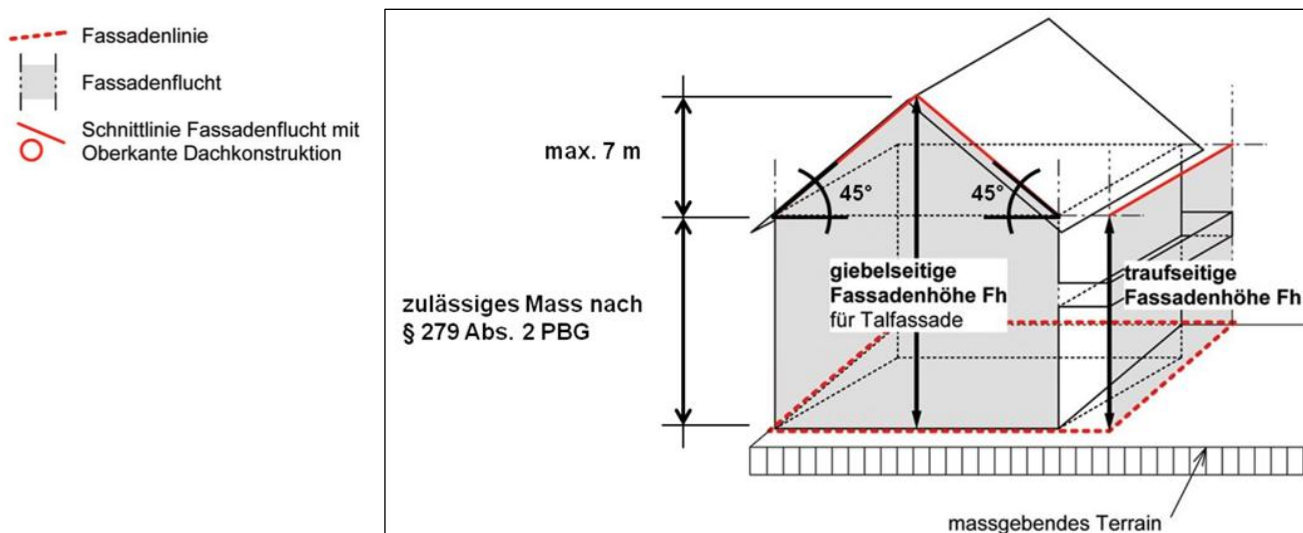
Da neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend ist, **kann die sichtbare Fassadenhöhe bis zu 50 cm höher ausfallen** (abhängig von der jeweiligen Dachkonstruktion mit Isolation etc.). Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.



**Abb. 7:** Vergleich bisherige Masse Firsthöhe und Gebäudehöhe mit bisheriger Messweise (blau) gegenüber neuen Massen Gesamthöhe und Fassadenhöhe mit neuer Messweise (rot) (Quelle: links eigene Darstellung, Mitte und rechts gemäss Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017, ergänzt durch R+K)

Bisher konnte die Gebäudehöhe anhand der Anzahl Vollgeschosse berechnet werden. Diese Berechnungsweise ist in der neuen Fassung des PBG nicht mehr enthalten. Neu muss das zulässige Mass der **Fassadenhöhe** zwingend in der BZO festgelegt werden (§ 279 Abs. 2 PBG).

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur Messweise der Gebäudehöhe auch giebelseitig gemessen wird, ist neu die Festlegung einer **giebelseitigen Fassadenhöhe** erforderlich. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass (also das in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Mass der Fassadenhöhe) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7 m. Die Gemeinden können in der BZO auch ein anderes Mass festlegen.



**Abb. 8:** Fassadenhöhe (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Da in der Gemeinde Bauma bei Hauptbauten grundsätzlich keine Flachdächer zugelassen sind, sind keine weiteren Bestimmungen für Attikageschosse festzulegen.

Anpassung BZO Bauma

In der rechtskräftigen BZO der Gemeinde Bauma sind Gebäudehöhen für die Kernzone sowie für die Industrie- und Gewerbezone bereits festgelegt. Eine Fassadenhöhe ist für keine Zone festgelegt. **Es wird eine Anpassung und Ergänzung der Grundmasse in den Artikeln 7, 8, 23 und 32 (alt 33) der BZO vorgenommen, wobei grundsätzlich die kantonalen Vorgaben übernommen werden:**

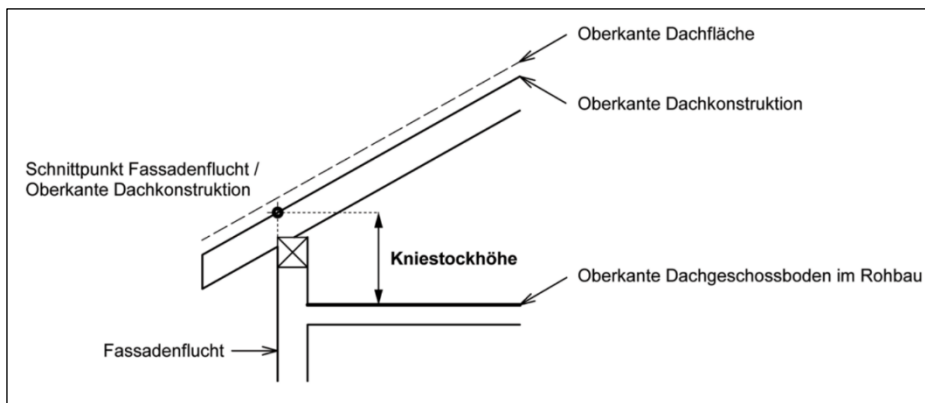
- Bei den Kernzonen (Art. 7 und 9 BZO) sowie den Industrie- und Gewerbezo-  
nen (Art. 33, alt 32 BZO) wird der Begriff Gebäudehöhe durch Fassaden-  
höhe ersetzt. Der zulässige Höhenzuschlag (bis zu 50 cm) durch die neue  
Messweise wird damit gewährt.
- Bei den Industrie- und Gewerbezo-  
nen (Art. 33, alt 32 BZO) war der Begriff  
Gesamthöhe bisher nicht definiert, kann jedoch als Summe der Gebäude-  
und Firsthöhe hergeleitet werden und wird neu explizit festgehalten.
- Bei den Wohnzonen (Art. 23 BZO) wird eine Fassadenhöhe (traufseitig) ein-  
geführt, welche sich an den bisherigen Geschosszahlen und den Geschoss-  
höhen gemäss § 279alt Abs. 1 PBG orientiert.<sup>5</sup>
- Für die Festlegung der giebelseitigen Fassadenhöhe (Art. 7, 9 und 23 BZO)  
soll durchgehend die kantonale Regelung gemäss § 280 Abs. 1 PBG zur  
Anwendung kommen (Erhöhung gegenüber der traufseitigen Fassade um  
die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um  
7 m). Es sind deshalb keine anderslautenden Bestimmungen in der BZO  
notwendig.

### 3.3.6 Dachgeschosse und Kniestockhöhe

Änderung kantonale Vorgaben

Mit den neuen Vorgaben werden die Messweise sowie das zulässige Mass der Kniestockhöhe neu definiert. Die Kniestockhöhe ist für die Dimensionierung des Dachgeschosses massgebend. Für Dachgeschosse gilt neu eine einheitliche Kniestockhöhe von höchstens 1,5 m. Bisher betrug die Kniestockhöhe 0,9 m bzw. 1,3 m bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden. Zudem ändert sich die Messweise der Kniestockhöhe. Bisher wurde die Kniestockhöhe 0,4 m hinter der Fassade ab dem fertigen Dachgeschossboden bis zur Unterkante der Dachverkleidung (Fertigmass) gemessen. Gemäss neuer Regelung bemisst sich die Kniestockhöhe von der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

<sup>5</sup> Gemäss § 279alt Abs. 1 PBG war für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m (in Zentrums- und Industriezonen von 4 m) und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.



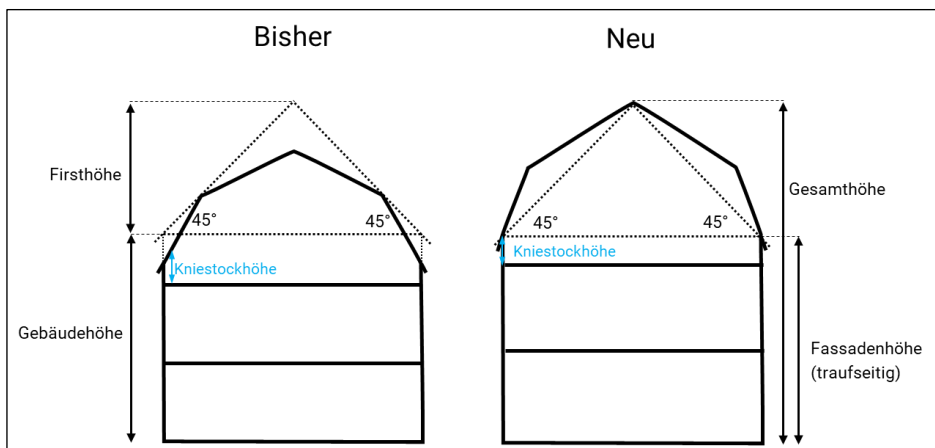
**Abb. 9:** Kniestockhöhe (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Bis anhin 45°-Dachprofilinie massgebend

Gemäss bisheriger Praxis zu § 281 Abs. 2 PBG durften besonderen Dachformen wie z.B. Mansardendächer die Dachprofilinie von 45° nicht durchstossen. Dies hatte zur Folge, dass diese Dächer nur realisiert werden durften, wenn die zulässige «Gebäudehöhe» nicht ausgeschöpft wird.

Zusätzliches Potenzial durch Lockerung kantonale Vorgaben

Solche Dächer sind neu (unter Einhaltung der Kniestockhöhe) zulässig. Diese Neuerung hat einen Einfluss auf die Dachlandschaft. Auch Dächer, welche steiler sind als 45°, sind neu bei voller Ausschöpfung der Fassadenhöhe zulässig, sofern in der kommunalen Bauordnung keine weitergehenden Dachvorschriften gemacht werden (§ 49 Abs. 2 lit. d PBG).



**Abb. 10:** Schematische Auswirkung der neuen Bestimmungen auf die zulässige Bauweise bei Mansardendächern (eigene Darstellung)

Neuer Spielraum in den Kernzonen qualitativ regeln

Gemäss Art. 12 BZO sind in den Kernzonen Bauma Dorf nebst allseitig vorspringenden Satteldächern und Walmdächern auch Mansardendächer zulässig. Mit

der neuen kantonalen Regelung kann die bisher massgebende 45° Dachprofilinie durchstossen werden. Damit kann mit einem Mansardendach neu ein grösseres Volumen als bei Sattel- und Walmdächern realisiert werden. Im Sinne der haushälterischen Nutzung im Ortskern von Bauma erscheint ein zusätzliches bauliches Potenzial grundsätzlich wünschenswert. Gleichzeitig könnten bei einer maximalen Ausschöpfung des neuen Potenzials überdimensionierte Dachgeschosse erstellt werden, die nicht mehr ortsbildverträglich sind. Deshalb wird Art. 12 Abs. 3 BZO wie folgt ergänzt:

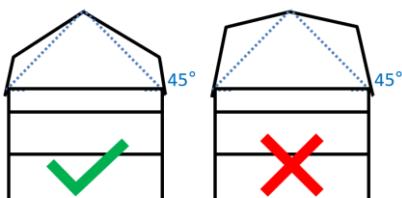
Ergänzung Art. 12 Abs. 3 BZO

**Art. 12 Abs. 3 BZO: Dachneigung**

...

<sup>3</sup> In Bauma Dorf sind auch Mansarden- und Walmdächer zulässig, *bei einer guten Gestaltung.*

...



Damit wird sichergestellt, dass Mansardendächer von der Liberalisierung des PBG profitieren, diese jedoch auch zukünftig nur zulässig sind, wenn sie gut proportioniert sind und sich in das Ortsbild von Bauma einpassen (schematisch siehe Abbildung links). Auf die Festlegung von starren quantitativen Beschränkungen für die Dimensionierung soll verzichtet werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens soll eine objektspezifische Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit möglich sein.

**3.3.7 Massgebendes anstatt gewachsenes Terrain anstatt (§ 5 ABV)**

Neue Begriff- und Messweise  
massgebendes Terrain

Anstelle des Begriffes «gewachsenes Terrain» wird neu der Begriff «massgebendes Terrain» verwendet. Das massgebende Terrain dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparameter. Es ist massgebend, weil von diesem Höhenniveau aus gemessen werden soll. Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt bzw. auf den natürlichen Geländeverlauf der Umgebung, falls dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden kann (§ 5 Abs. 1 ABV). Beim natürlich gewachsenen Geländeverlauf wird auf den seit Langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Damit sind im Vergleich zur altrechtlichen Regelung Aufschüttungen unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurückliegen. Allerdings kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (§ 5 Abs. 2 ABV).

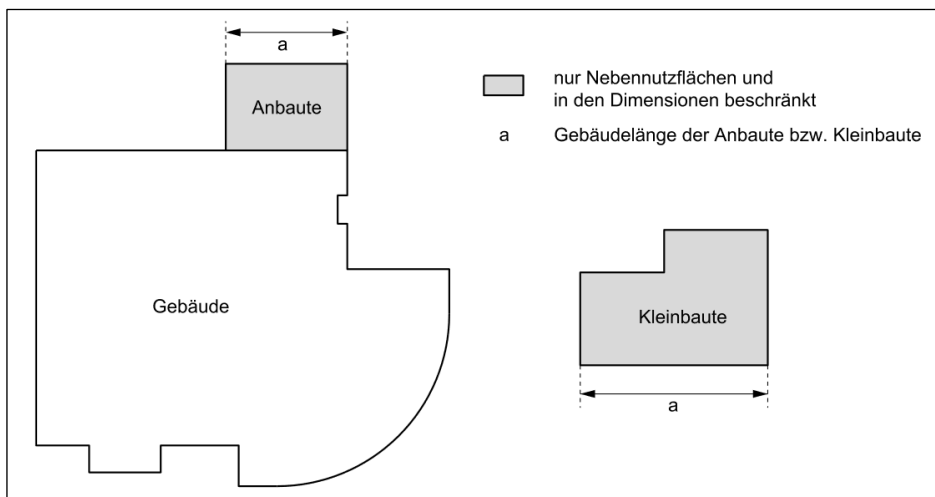
Anpassung BZO Bauma Anstelle des Begriffes «gewachsenes Terrain» wird in der BZO durchgehend der neue Begriff «massgebendes Terrain» verwendet.

### 3.3.8 «An- und Kleinbauten» anstatt «besondere Gebäude» (§ 2a ABV)

Änderung kantonale Vorgaben Neu werden «besonderen Gebäude» als An- und Kleinbauten bezeichnet. Gemäss § 2a ABV ist darunter Folgendes zu verstehen:

- Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.
- Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Es handelt sich dabei meist um Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuser. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die neue Definition:



**Abb. 11:** Gebäude, Kleinbauten und Anbauten (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich: Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Anpassungen BZO Bauma In der rechtskräftigen BZO der Gemeinde wird der Begriff der «besonderen Gebäude» durch An- und Kleinbauten ersetzt.

Da mit den 50 m<sup>2</sup> gemäss § 2a Abs. 2 ABV ein neues Flächenmass eingeführt wird, das als limitierender Faktor für die Dimensionierung von Anbauten dient, erscheint eine Limitierung der Gebäuelänge in Art. 10 BZO nicht mehr notwendig bzw. zweckmässig. Die bisherige Bestimmung in § 10 BZO, wonach Anbauten bis zu einer Gebäuelänge von 20 m gestattet sind, wird gestrichen. Somit gilt ausschliesslich die Flächenbegrenzung gemäss § 2a Abs. 2 ABV als quantitative Limitierung. Die qualitativen bzw. gestalterischen Anforderungen bleiben erhalten, womit die Einpassung in das Ortsbild gesichert bleibt.

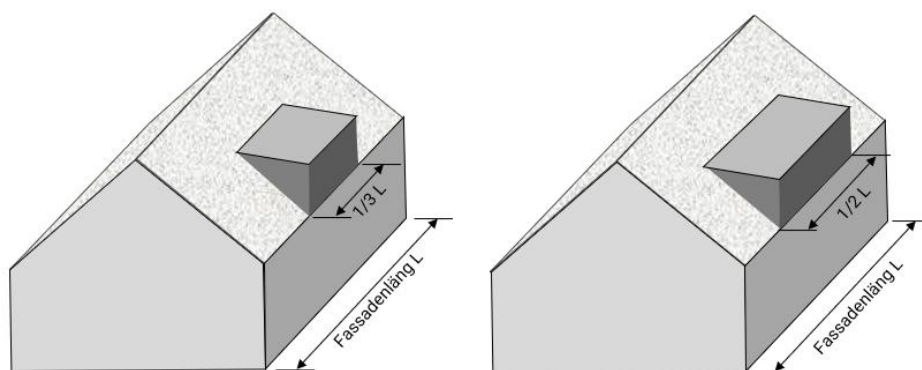
### 3.3.9 Dachaufbauten (§ 292 PBG)

Änderung kantonale Vorgaben

Bisher durften Dachaufbauten (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge umfassen. Mit dem revidierten PBG wird eine Erweiterung auf maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge möglich. Dadurch können Dachlandschaften markanter in Erscheinung treten. Im PBG wird festgehalten, dass die Gemeinden von der kantonalen Regelung abweichen und ein noch grösseres oder - in Anlehnung an die bisherigen Bestimmungen – ein kleineres Regelmass vorsehen können.

Altrechtlich zulässige Dimensionierung  
Dachaufbaute (1/3 der Fassadenlänge)

Neurechtlich zulässige Dimensionierung  
Dachaufbaute (1/2 der Fassadenlänge)



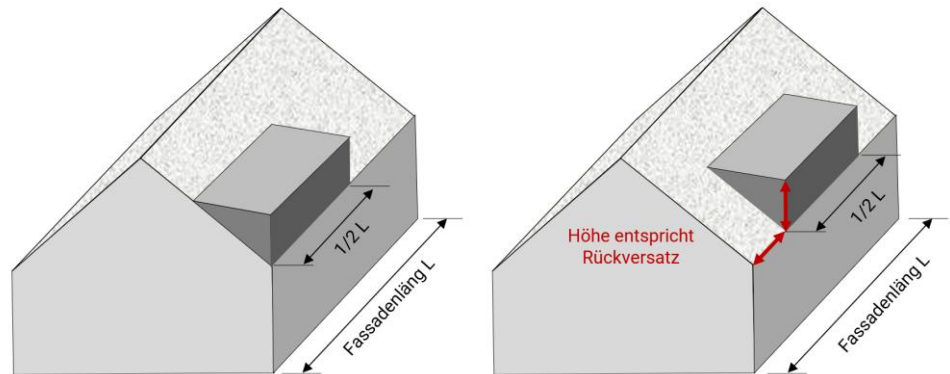
**Abb. 12:** Vergleich altrechtliche und neurechtliche Bestimmungen PBG zu Dachaufbauten (eigene Darstellung in Anlehnung an Fritzsche, Bösch, Wipf & Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2 Bau- und Umweltrecht, 6. Auflage 2019)

Anpassungen BZO Bauma

Grundsätzlich soll das neue kantonale Regelmass (Hälfte der betreffenden Fassadenlänge) übernommen und damit ein zusätzliches Potenzial geschaffen werden. Gleichzeitig führt die Lockerung dazu, dass Dachgeschosse nun markanter und voluminöser in Erscheinung treten können. Dieser Effekt wird je nach Anordnung der Dachaufbauten noch verstärkt. Beispielsweise könnte bei einer beidseitigen, fassadenbündigen Anordnung ein Dachgeschoss praktisch als Vollgeschoss wahrgenommen werden. Gerade die in den Kernzonen historische und ortstypische Dachlandschaft könnte massgeblich beeinträchtigt werden. Um dies zu verhindern und dennoch einen zusätzlichen Spielraum zu gewährleisten, sollen in den Kernzonen Dachaufbauten um das Mass ihrer Höhe von der giebelseitigen Fassade zurückversetzt werden.

Dachgeschoss teilweise als Vollgeschoss wahrnehmbar (in Kernzonen nicht erwünscht)

Dachgeschoss weiterhin als solches wahrnehmbar (in Kernzonen angestrebt)



**Abb. 13:** Beidseitige Dachaufbauten mit fassadenbündiger (links) und um ihr Höhenmass zurückversetzte (rechts) Anordnung (eigene Darstellung in Anlehnung an Fritzsche, Bösch, Wipf & Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2 Bau- und Umweltrecht, 6. Auflage 2019)

Artikel 14 Abs. 3 BZO wird deshalb wie folgt angepasst:

Anpassungen BZO Bauma

**Art. 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

...

<sup>3</sup> Im Übrigen sind folgende Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss mit einer Gesamtlänge von höchstens ~~einem Drittel der Hälfte~~ der Fassadenlänge gestattet, ~~sofern sie um ihre Höhe von der giebelseitigen Fassade zurückversetzt sind:~~

- Giebellukarnen mit je max. 3.00 m<sup>2</sup> Frontfläche;
- Schleppegauben, deren Scheitellinie im Lot gemessen mind. 1 m unterhalb des Dachfirstes liegt und deren Fensterhöhe bei ~~bestehenden Gebäuden max. 15 % der Firsthöhe, bei Bauten ab 2018 max. 20 % der Firsthöhe, beträgt.~~ Gebäuden vor 2018 max. 15 % der Differenz aus giebelseitiger und traufseitiger Fassadenhöhe beträgt, bei den übrigen 20%.

...

*Hinweis: Die Anpassung im zweiten Punkt von Absatz 3 ist eine formelle Anpassung, welche sich durch die neuen Begriffe aus der IVHB betreffend die Höhenvorgaben ergibt.*

In den übrigen Zonen werden sowohl in der bisherigen als auch in der neuen BZO der Gemeinde keine weitergehenden Regelungen aufgestellt. Damit gilt ausserhalb der Kernzonen die neue kantonale Regelung für Dachaufbauten ohne weitergehende BZO-Vorgaben.

**3.3.10 Weitere Anpassungen mit rein formellem Charakter**

Nebst den vorangehenden Anpassungen werden insbesondere folgende formelle Anpassungen in der BZO vorgenommen, die nicht direkt eine materielle Änderung zur Folge haben (nicht abschliessend):

■ **Anpassung Begrifflichkeiten «Grundabstand» und «Grenzabstand»**

Die Verwendung von Grund- und Grenzabstand in der BZO wird bereinigt. Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenz-abstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag. Bestehen wie in Bauma zwei verschieden grosse Grundabstände, so ist der kleinere über die Gebäudeecken radial herumszuschlagen (vgl. § 22 ABV). Der Grenzabstand hingegen bezeichnet den erforderlichen Abstand inklusive Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge.

■ **Ersatz Begriff Baute durch Gebäude**

In der BZO wird fortan der Begriff Gebäude verwendet. Ausnahmen bilden stehende Begriffe wie beispielsweise Kleinbauten und Anbauten, unterirdische und oberirdische Bauten, Zone für öffentliche Bauten (und Anlagen) etc.

### 3.4 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund Vollzug

Weitere Präzisierungen und Anpassungen

Nebst der Überprüfung der BZO aufgrund der neuen Vorgaben durch die IVHB, werden vereinzelt kleinere Anpassungen vorgenommen. Dies umfasst zum einen Präzisierungen von Begrifflichkeiten, welche beispielsweise nicht mehr den anerkannten Normen entsprechen. Zum anderen werden Justierungen vorgenommen, wo die bisherige Vollzugspraxis Optimierungsbedarf festgestellt hat.

Teilweise Anpassung Nummerierung und Aufbau

Als Folge der Zusammenführung von bestehenden Artikeln und der Einführung neuer Bestimmungen wird die Nummerierung teilweise angepasst. In diesem Zusammenhang werden auch die Struktur und einzelne Überschriften in den betreffenden BZO-Abschnitten optimiert, um die Leserlichkeit zu verbessern.

#### 3.4.1 Bezugsgrösse für Anteil gewerblich genutzter Flächen in Wohnzonen

In den Artikeln 27 bis 31 (Wohnzonen) wird festgelegt, wie gross der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens sein darf. Als Bezugsgrösse wird dabei auf die Hauptnutzfläche verwiesen. Bei der Hauptnutzfläche handelt es sich um einen Begriff, der in den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) definiert ist, nicht aber im kantonalen PBG. Zudem fehlt mit dem Begriff der Bezug zur zonenspezifisch festgelegten Dichte gemäss Art. 23 BZO, der Ausnützungsziffer. Um einen Bezug zu dieser Dichteziffer zu schaffen und einen gesetzlich definierten Begriff zu verwenden, wird neu auf die «anrechenbaren Geschossfläche» Bezug genommen. Deren Definition ergibt sich aus § 255 PBG:

**§ 255 PBG: Ausnützungsziffer**

1 Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

2 Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden.

3 Entsprechende Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

4 Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

Aus § 255 Abs. 3 ergibt sich, dass Flächen in Dach- und Untergeschossen nicht in jedem Fall anrechenbare Geschossflächen sein müssen. Da diese jedoch bei der bisherigen Definition der Hauptnutzfläche eingerechnet sind und es auch sinnvoll ist, diese bei der Bezugsgrösse miteinzubeziehen, wird dies präzisiert. Die Abgrenzung, welche Flächen (unbesehen vom Geschoss) anrechenbar sind, erfolgt gemäss PBG. Die entsprechenden Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden (im Sinne von § 255 Abs. 2 PBG) in Dach- und Untergeschossen sind somit auch inkludiert. Im Sinne der Leserlichkeit wird dies nicht nochmals in der BZO ausformuliert.

Ergänzung Art. 12 Abs. 3 BZO

**Art. 27 Abs. 3 BZO: Wohnzone W1 (ähnlich in Artikeln 28 bis 31)**

...

<sup>3</sup> Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der **Gesamtnutzfläche anrechenbaren Geschossfläche zuzüglich entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen** betragen.

Gegenüber dem bisherigen Begriff der Hauptnutzfläche sind mit der neuen «anrechenbaren Geschossfläche» tendenziell mehr Flächen eingerechnet (Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsflächen). Dies erhöht den Spielraum für das Gewerbe. Gleichzeitig ist aufgrund des Preisdrucks auf das Gewerbe nicht davon auszugehen, dass die erweiterte Bezugsgrösse massgebliche Auswirkungen haben wird.

**3.4.2 Gleichbehandlung Erdgeschosse in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen WG2 und WG3**

Zusammenführung Bestimmungen

In den Artikeln 31 und 32 der rechtskräftigen BZO finden sich die Bestimmungen zu den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3. Die bisherigen Zonenbestimmungen für die WG2 und WG3 sind (abgesehen von den Grundmassen gemäss Art. 23 BZO) praktisch identisch. Einzig besteht in der

WG2 eine zusätzliche Bevorteilung für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse. Es ist nicht ersichtlich, wieso diese unterschiedliche Behandlung weiterhin Bestand haben sollte. Im Sinne der Gleichbehandlung der beiden Zonen sowie der Förderung des Gewerbes soll die Erleichterung in beiden Zonen zur Anwendung kommen. Da somit die Zonenbestimmungen (abgesehen von den Grundmassen in Art. 23) identisch sind, werden die bisherigen Artikel 31 und 32 BZO zu einem neuen Artikel 31 zusammengefasst.

Anpassung BZO Analog zur Handhabung bei den Artikeln 27 bis 28 wird zudem auch hier die Gesamtnutzfläche als bisherige Bezugsgrösse für Gewerbeanteil abgelöst (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.4.1).

<b>Art. 31 rechtskräftige BZO: Wohnzone WG2</b>	<b>Art. 32 rechtskräftige BZO: Wohnzone WG3</b>	<b>Art. 31 revidierte BZO: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3</b>
<p><sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p><sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gebäudelänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p><sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2 und WG3) ist die geschlossene Bauweise <del>ist</del> gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>
<p><sup>2</sup> Mässig störende Betriebe sind gestattet. Die Ausnützungsziffer erhöht sich um <math>\frac{1}{5}</math>, wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossfläche mindestens <math>\frac{1}{3}</math> der Gesamtnutzfläche beträgt.</p>	<p><sup>2</sup> Mässig störende Gewerbe sind gestattet.  <sup>3</sup> Die Ausnützungsziffer erhöht sich um <math>\frac{1}{5}</math>, wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossflächen mindestens <math>\frac{1}{3}</math> der Gesamtnutzfläche beträgt.</p>	<p><sup>2</sup> Mässig störende Betriebe <del>Gewerbe</del> sind gestattet. Die Ausnützungsziffer erhöht sich um <math>\frac{1}{5}</math>, wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossfläche mindestens <math>\frac{1}{3}</math> der <del>Gesamtnutzfläche</del> anrechenbaren Geschossfläche zuzüglich entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen beträgt.</p>
<p><sup>3</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse beträgt der Grenzabstand mind. 3.50 m; auf den Mehrlängenzuschlag kann verzichtet werden.</p>		<p><sup>3</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse beträgt der Grundabstand mind. 3.50 m.; auf den Mehrlängenzuschlag kann verzichtet werden.</p>

Ergänzung in Tabelle mit Grundmassen (Art. 23) Für eine bessere Orientierung in der BZO, wird bei den Abstandsmassen in Art. 23 BZO (Tabelle der Grundmasse) für die WG2 und die WG3 jeweils ein Verweis auf den neuen Art. 31 BZO ergänzt.

### 3.4.3 Dachflächenfenster bei integrierten PV-Anlagen in Kernzonen (Art. 14 BZO)

Bisherige Regelung BZO

Gemäss Art. 14 Abs. 4 BZO dürfen Dachflächenfenster in den Kernzonen das Lichtmass von max. 0.50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass die bestehende ruhige und ortstypische Dachlandschaft in den Kernen erhalten wird. In Angesicht der zunehmenden Ausrüstung von Dächern mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) kann dies jedoch negative Auswirkungen haben. So wäre eine in das Dach integrierte PV-Anlage (auch «Indach-PV-Anlage») aus gestalterischer Sicht zwar besser als eine aufgesetzte Anlage. Jedoch werden die heutigen PV-Module mehrheitlich in einer Grösse hergestellt, welche eine Fläche von 0,50 m<sup>2</sup> deutlich überschreiten. Diese Einschränkung kann zu technisch und gestalterisch unzweckmässigen Lösungen führen (Restflächen und Aussparungen).



**Abb. 14:** Beispiel Indach-PV-Anlage. Eine bessere Einordnung wäre möglich, wenn die Dachfensterflächen mit den Modulen abgestimmt wäre (Quelle Abbildung: Axsun, <https://www.axsun.de/referenzen/beispiele-indach-solarmodule>, 10.11.2022)

Anpassung BZO

Um die Umstellung auf erneuerbare Energien zu unterstützen und gleichzeitig die Einpassung in das Ortsbild zu ermöglichen, soll ein zusätzlicher Spielraum für integrierte PV-Anlagen geschaffen werden. Artikel 14 Abs. 4 BZO wird deshalb wie folgt angepasst:

**Art. 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

...

<sup>4</sup> Dachflächenfenster dürfen das Lichtmass von max. 0.50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Zusammenhang mit in das Dach integrierten Photovoltaikanlagen («Indach-PV-Anlagen») können Abweichungen, welche im Sinne einer besseren Gesamterscheinung erfolgen, bewilligt werden. Sie sind nur für die Belichtung und Belüftung von ~~Nebenträumen~~ Nebennutzflächen und als Ergänzungsbelichtung von ~~Haupträumen~~ Hauptnutzflächen zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung zugelassen.

...

Abweichungen können damit im Einzelfall geprüft und ermöglicht werden, sofern eine bessere Gesamterscheinung erreicht wird. Der Spielraum soll explizit nur bei in das Dach integrierten Anlagen geschaffen werden, da diese im Vergleich zu Stützvorrichtungen ortsbildverträglich gestaltet werden können.

### 3.4.4 **Grosser und kleiner Grundabstand bei besonderen Verhältnissen (Art. 24 BZO)**

Besondere Verhältnisse  
bei Grundabständen

Die Festlegung von minimalen Grundabständen soll sicherstellen, dass Gebäude nicht zu nahe an die Nachbarparzellen gestellt werden und so eine ausreichende Belichtung der Wohnungen erreicht wird. In Art. 24 der rechtskräftigen BZO sind der grosse und der kleine Grundabstand geregelt. Demnach gilt der grosse Grundabstand für die stärker gegen Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite. Bei gleichwertigen Fassaden ist die stärker nach Süden gerichtete Fassade massgebend. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. Grund für den erhöhten Abstand auf der nach Süden orientierten Gebäudelängsseite ist die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnhygiene. Die Südseite wird am stärksten besonnt. Gebäude werden deshalb zu meist mit der Längsseite nach Süden ausgerichtet und die bewohnten Räume werden an dieser Südfassade angelegt. Hingegen dürfen Wohnräume mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach Norden gerichtet sein, wobei in gewissen Fällen Ausnahmen möglich sind (§ 301 PBG).

Vorteil der bisherigen Regelung in Art. 24 BZO ist, dass die Hauptwohnseite aufgrund einfacher Kriterien bestimmt werden kann (Orientierung und Länge). Dies schafft Rechtssicherheit. Gleichzeitig gibt es Situationen, in denen die Hauptwohnseite nicht auf der Gebäudelängsseite, sondern auf einer kürzeren Gebäudeseite angeordnet wird, namentlich:

- bei einer besonderen Parzelligeometrie;
- bei ungünstigen topografischen Verhältnissen;
- aus Gründen des Lärmschutzes.

In solchen Situationen kann die bis anhin abschliessende Regelung in Art. 24 BZO zu unzumutbaren Einschränkungen für Grundeigentümerschaften führen. Art. 24 BZO wird daher so angepasst, dass bei besonderen Verhältnissen der Gemeinderat die massgebende Hauptwohnseite für den grossen Grundabstand bestimmen kann:

Anpassung BZO

**Art. 24 Grosser und kleiner Grundabstand**

*<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite. Bei gleichwertigen Fassaden ist die stärker nach Süden gerichtete massgebend. Bei besonderen Verhältnissen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Hauptwohnseite.*

*<sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.*

**3.4.5 Reduzierte Abstandsvorschriften bei Klein- und Anbauten**

Reduzierter Grenzabstand für An- und Kleinbauten

Gemäss § 270 PBG dürfen Gebäude grundsätzlich einen Grenzabstand von 3,5 m gegenüber der Parzellengrenze nicht unterschreiten. Gemäss § 273 gilt dieser minimale Grenzabstand auch für Klein- und Anbauten. § 273 und § 49 PBG sehen jedoch vor, dass die kommunale Bau- und Zonenordnung von diesen Bestimmungen abweichen kann und für Klein- und Anbauten der Grenzabstand erleichtert werden kann. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Der Grenzabstand für An- und Kleinbauten soll neu auf 2.0 m reduziert werden. Art. 42 Abs. 1 BZO (alt Art. 43) wird wie folgt angepasst:

Anpassung BZO

**Art. 42 BZO ~~Abstände und Grenzbau Klein- und Anbauten~~**

*<sup>1</sup> Bei Klein- und Anbauten beträgt der minimale Grenzabstand 2 m.*

*<sup>2</sup> In den Wohnzonen W1, W2a und W2b werden bei der Berechnung der Gebäude- und Gesamtlänge die ~~besonderen Gebäude Anbauten~~ im Sinne von ~~§ 273 PBG § 2a Abs. 2 ABV~~ miteinbezogen, wenn sie die ~~kantonalen~~ Mindestabstände unterschreiten.*

*Hinweis: Die Anpassungen in Absatz 2 sind formelle Anpassungen, welche sich unter anderem durch die neuen Begriffe aus der IVHB betreffend die Höhenvorgaben ergeben.*

**3.4.6 Strassenabstand differenziert regeln**

Reduzierter Grenzabstand für An- und Kleinbauten

§ 265 PBG macht bezüglich Strassenabständen folgende Vorgaben:

**§ 265 PBG**

*1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt.*

...

Anpassung BZO

Im Art. 44 der rechtskräftigen BZO sind nur Ausführungen zu unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen enthalten. Neu werden diese in unterirdische Bauten und Unterniveaubauten differenziert. Die unterirdischen Bauten dürfen bereits heute bis zu 2.5 m an die Strassen, Wege und Plätze heranreichen. Diese Bestimmungen werden im neuen Artikel 43 präzisiert und ergänzt. Zukünftig ist bei den Abständen die Strassenhierarchie zu berücksichtigen:

- An übergeordneten Strassen sollen auch zukünftig die übergeordneten Regelmasse einzuhalten sein, wobei für unterirdische Bauten weiterhin ein reduzierter Abstand von 2.5 m gilt.
- Gegenüber untergeordneten Strassen, Plätzen und Wegen soll neu ein reduzierter Strassenabstand von ebenfalls 2.5 m eingeführt werden, der sowohl für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und für An- und Kleinbauten gilt.

Weiterhin massgebend sind die Festlegungen in den Kernzonenplänen, welche wie bis anhin diesen Bestimmungen vorgehen. Präzisiert wird zudem, dass auch allfällige Verkehrsbaulinien den allgemeinen Abständen vorgehen.

#### **Art. 43 ~~Abstand unterirdische Gebäude Strassenabstand~~**

~~Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Strassenabstandsbereich haben einen minimalen Abstand von 2.50 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten.~~

~~<sup>1</sup> Für Gebäude an Sammel- und übergeordneten Strassen gelten die Abstandsbestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Für unterirdische Bauten gilt ein Strassen- bzw. Platzabstand von 2.5 m.~~

~~<sup>2</sup> Gegenüber den anderen Strassen und Plätzen sowie allen Wegen gilt ein Gebäudeabstand von 4 m. Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie für An- und Kleinbauten gilt ein Abstand von 2.5 m.~~

~~<sup>3</sup> Davon ausgenommen sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile in der Kernzone 1, die im Bereich des Strassenabstandes die in den Kernzonenplänen festgesetzten Baubegrenzungslinien und obligatorischen Baufluchten nicht überschreiten dürfen. Verkehrsbaulinien sowie die in den Kernzonenplänen festgesetzten Baubegrenzungslinien und obligatorischen Baufluchten gehen diesen Bestimmungen vor.~~

### **3.4.7 Anzahl erstellungspflichtige Motorfahrzeugabstellplätze**

Zusätzlicher Spielraum  
Parkplatzpflicht in Kernzonen

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung von Bauma wurden die Bestimmungen für die minimale Anzahl an Motorfahrzeugabstellplätzen leicht verschärft. Gemäss dem rechtskräftigen Art. 46 BZO ist je ein Abstell- oder Einstellplatz für ein Auto zu schaffen:

- Pro 80 m<sup>2</sup> (alt pro 100 m<sup>2</sup>) anrechenbare Wohnfläche nach § 255 Abs. 1 PBG zuzüglich der dem Wohnen dienenden oder bewohnbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen;
- Mindestens aber pro Wohnung.

Anpassung BZO

In der Praxis hat sich gezeigt, dass diese Regelung in der Kernzone 1 teils schwierig umzusetzen ist. Aufgrund des Ortsbildschutzes und der teils engen Verhältnisse beim historischen Siedlungsgefüge, bestehen bereits massgebliche Einschränkungen. Für die Kernzonen 1 wird deshalb eine Erleichterung eingeführt, die sich an der ursprünglichen Festlegung orientiert (1 PP pro 100 m<sup>2</sup>). Es wird daher eine Ergänzung aufgenommen. Ebenso wird im ersten Punkt unter Abs. 1 die Bezugsgrösse angepasst (siehe auch Ausführungen in Kapitel 3.4.1)

#### **Art 45 BZO: Anzahl**

<sup>1</sup> Je ein Ab- oder Einstellplatz für ein Auto sind zu schaffen:

- Pro 80 m<sup>2</sup> **dem Wohnen dienende** anrechenbare **Wohnfläche Geschossfläche** nach § 255 Abs. 1 PBG zuzüglich der dem Wohnen dienenden oder bewohnbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen;
- Mindestens aber pro Wohnung.

**Restflächen können abgerundet werden. Bruchteile über 50 % sind aufzurunden. In der Kernzone 1 sind mindestens 75 % der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze zu schaffen.**

<sup>2</sup> Für Bauten anderer oder gemischter Nutzung sowie gewerblicher und industrieller Betriebe und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Plätze von Fall zu Fall nach Massgabe des mutmasslichen Verkehrsaufkommens und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Dabei ist die Norm des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) SN 640 281 ~~2013~~ „Parkieren - Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ massgebend.

Mit der neuen Bestimmung genügt in den Kernzonen eine reduzierte Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze.

Stand der VSS-Norm

Mit seinen Normen dokumentiert der VSS den aktuellen Stand der Technik, der im schweizerischen Ingenieurwesen in Sachen Strasse und Verkehr zur Anwendung kommt. In der rechtskräftigen BZO wird noch auf eine alte VSS-Norm von 2013 verwiesen. Diese wurde 2019 durch eine überarbeitete Norm abgelöst. Anstatt in der BZO die neue Norm von 2019 zu verankern, soll generell auf die VSS-Norm (ohne Jahreszahl) verwiesen werden. So wird sichergestellt, dass die zum jeweiligen Zeitpunkt geltende, aktuelle Norm beizuziehen ist und die BZO dem aktuellen Stand der Technik entspricht.

### **3.4.8 Ersatzabgabe für Parkplätze**

Grundlagen im kantonalen PBG

Das kantonale PBG sieht vor, dass die Gemeinden eine Ersatzabgabe auf Pflichtparkplätze einführen können, welche im Rahmen von Bauvorhaben nicht realisiert bzw. Gewährleistet werden können. Die Höhe der Abgabe hat sich grundsätzlich nach den örtlichen Verhältnissen zu richten.

### **§ 245 PBG: Gemeinschaftsanlagen**

1 ...

2 Die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung hieran können vom Gemeindevorstand gebietsweise oder von der örtlichen Baubehörde im baurechtlichen Bewilligungsverfahren verfügt und näher geordnet werden,

- a. wenn ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs sowie des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten und Gewässern, der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegensteht,
- b. wenn dem Baupflichtigen die Realerfüllung wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

3 Derartige Verfügungen schliessen das Verbot ein, auf den betreffenden Grundstücken Abstellplätze zu schaffen, die nicht dem Güterumschlag, einem näher zu bestimmenden besondern Eigenbedarf oder der Parkierung zweirädriger Fahrzeuge dienen.

### **§ 246 PBG: Ersatzabgabe, Voraussetzung und Höhe**

1 Ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, hat der Grundeigentümer, der kraft behördlicher Feststellung keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen muss oder darf, der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten.

2 Keine Abgabe ist zu entrichten, soweit das Fehlen von Abstellplätzen auf die behördliche Aufhebung privater Parkierungsmöglichkeiten zurückzuführen ist.

3 Die Höhe der Abgabe richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten privater Plätze im entsprechenden Gebiet und danach, ob die privaten Plätze nach den Umständen offen oder gedeckt angelegt werden könnten oder müssten; zu berücksichtigen sind ferner Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeiten entstehen, die Lage des pflichtigen Grundstücks zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art sowie die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens.

4 Streitigkeiten über die Abgabepflicht werden im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.

Pflichten der Gemeinde

Mit der Einführung einer solchen Abgabe gehen verschiedene Pflichten für die Gemeinde einher. Sie hat einen Fonds einzurichten, in welchen die Einnahmen fliessen und welcher zweckgebunden einzusetzen ist. Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen und laufend zu aktualisieren:

### **§ 247 PBG: Ersatzabgabe, Pflichten der Gemeinde**

1 Die Gemeinden haben die Abgaben in einen Fonds zu legen, der nur zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs verwendet werden darf.

2 Die Fondsmittel sind jeweils einzusetzen, sobald die Umstände es erlauben.

3 Gemeinden, die einen Fonds bilden, sind verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen und laufend den Verhältnissen anzupassen.

*4 Andere Gemeinwesen und öffentliche Verkehrsaufgaben erfüllende Unternehmungen können von der Gemeinde Beiträge aus deren Fonds verlangen, wenn sie Parkraum schaffen, der sonst von der Gemeinde bereitgestellt werden müsste.*

Absicht: Ersatzabgabe  
im Kern von Bauma

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und eine Ersatzabgabe eingeführt werden. Damit soll es in Zukunft möglich sein, dass bei Bauvorhaben auch eine reduzierte Anzahl Abstellplätze ausreicht, falls die örtlichen Verhältnisse keine zweckmässige Lösung auf dem Grundstück zulassen und eine Ersatzabgabe geleistet wird. Als Perimeter dieser Ersatzabgabe werden die Kernzonen 1 und 2 des Kerns von Bauma definiert. Damit soll zum einen den erhöhten Anforderungen des Ortsbildschutzes (kantonales Ortsbildinventar, ISOS) Rechnung getragen werden. Zum anderen ist es zweckmässig, die Abgabe auf einen zentralen und räumlich begrenzten Bereich einzuschränken, da gemäss § 247 PBG die Fondsmittelverwendung auch den betroffenen Grundstücken dienen muss. Die Höhe der Ersatzabgabe wird auf CHF 10'000.- angesetzt und soll mit der Teuerung entsprechend erhöht werden. Mittel- bis langfristig könnten somit Massnahmen wie eine unterirdische Einstellanlage oder eine Verbesserung des ÖV im Kern von Bauma mitfinanziert werden.

Anpassung BZO

In der BZO der Gemeinde Bauma wird deshalb der folgende Artikel ergänzt:

**Art. 46 BZO: Ersatzabgabe**

*1 Wer als Grundeigentümerin oder Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen kann oder dies gemäss Bewilligungsbehörde nicht darf und sich innert nützlicher Frist auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen kann, hat eine Ersatzabgabe zu leisten. Betroffen davon sind die Grundstücke in den Kernzonen 1 und 2 des Kerns von Bauma.*

*2 Die Höhe der Ersatzabgabe für jeden nicht nachgewiesenen erforderlichen Parkplatz beträgt CHF 10'000.-. Dieser Abgabesatz erhöht und senkt sich entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand Zürcher Baukostenindex 114.5 Punkte per Oktober 2024, Basis April 2020).*

*3 Die Ersatzabgabe ist mit Baubeginn fällig.*

*4 Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf öffentliche Parkplätze.*

*5 Können sämtliche oder ein Teil der durch die Ersatzabgabe abgelösten Parkplätze nachträglich erstellt oder nachgewiesen werden, können bereits geleistete Ersatzabgaben anteilmässig ohne Zins zurückgefordert werden. Der Rückforderungsanspruch erlischt sieben Jahre nach Rechtskraft der verfügten Ersatzabgabe. Die Rückerstattung reduziert sich für jedes volle Jahr seit der Fälligkeit der Ersatzabgabe um einen Siebtel.*

### 3.4.9 Erstellungspflichtige Anzahl Veloabstellplätze bei Mehrfamilienhäusern anheben

Bisherige Regelung nicht mehr zeitgemäss

Gemäss der bestehenden BZO ist für Mehrfamilienhäusern eine Mindestanzahl an Abstellplätzen für Fahrrädern vorgesehen. Diese bemisst sich an den Vorgaben zu den Motorfahrzeugabstellplätzen (1 Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Wohnzwecke zuzüglich der dem Wohnen dienenden oder bewohnbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung). Diese Regelung wird als nicht mehr zeitgemäss beurteilt. In Anbetracht der zunehmenden Bedeutung von E-Bikes und des Veloverkehrs im Allgemeinen, sind auch für ländliche Gemeinden wie Bauma eine höhere Anzahl an Mindestabstellplätzen zweckmässig.

Es wird eine neue Regelung eingeführt. Diese erfolgt in Anlehnung an die VSS-Norm 640 065 «Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» von 2011, bzw. an das kantonale Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» (Version 1.0 vom Oktober 2012). Demnach ist bei Mehrfamilienhäusern neu pro Zimmer mindestens 1 Abstellplatz pro Zimmer vorzusehen. In Übereinstimmung mit der VSS-Norm bzw. dem kant. Merkblatt werden halbe Zimmer aufgerundet. Für eine 3,5 Zimmerwohnung (drei Zimmer und offene Küche als halbes Zimmer) resultieren damit vier erstellungspflichtige Veloabstellplätze.

Anpassung BZO

#### **Art. 50 Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen**

~~<sup>1</sup> Mehrfamilienhäuser haben in der Nähe des Hauseinganges gleich viele wettergeschützte Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt. Des Weiteren Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Abstellplätze für Motorfahräder vorzusehen. Des Weiteren ist 1 Veloabstellplatz pro Zimmer vorzusehen, wobei ½ Zimmer aufgerundet werden.~~

*Für die Anordnung und Geometrie dieser Fahrrad- und Motorfahrzeugabstellplätze ist auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) abzustützen.*

<sup>2</sup> *Darüber hinaus haben sie in der Nähe des Hauseinganges genügend Abstellplätze für Kinderwagen aufzuweisen (diese Räume dürfen nicht nur über eine Treppe erreichbar sein).*

Für die Anordnung und Geometrie dieser Abstellplätze wird weiterhin auf die VSS-Normen abgestützt. Gemäss der VSS-Norm 640 066 «Projektierung von Veloparkierungsanlagen» von 2011 sind demnach von diesen Abstellplätzen:

- rund 70 % als Langzeitparkplätze zu erstellen, welche grundsätzlich in einem abschliessbaren und gedeckten Raum vorzusehen sind;
- rund 30 % Kurzzeitparkplätze darstellen, welche grundsätzlich offen und in der Nähe des Eingangs vorzusehen sind.

### 3.4.10 Bemessung der erstellungspflichtigen Spiel- und Ruheflächen

Spielflächen anstatt Kinderspielflächen Artikel 52 BZO wird dahingehend angepasst, dass allgemein von Spiel- und Ruheflächen die Rede ist. Dies entspricht auch dem Wording in der zugehörigen Kapitelüberschrift.

Bezugsgrösse für Spiel- und Ruheflächen Der bisherige undefinierte Begriff der Geschossfläche konnte zu Unklarheiten führen, da beispielsweise ein Treppenhaus zur anrechenbaren Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416 gehört, nicht aber unbedingt als Wohnfläche im umgangssprachlichen Sinn verstanden werden muss. Neu wird präzisiert, dass die Bemessung des Pflichtanteils von 15 % auf die anrechenbare Geschossfläche zu beziehen ist. Hierbei sollen wie bis anhin nur die dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossflächen massgebend sein.

Anpassung BZO

#### **Art. 52 BZO: Art und Bemessung**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen müssen gut besonnte **Kinderspiel-** und Ruheflächen, abseits des Verkehrs, angelegt werden. Die Flächen haben mindestens 15 % der **dem Wohnen dienenden** anrechenbaren **Wohnfläche Geschossflächen** nach § 255 Abs. 1 PBG inklusive die dem Wohnen dienenden Flächen in Dach- und Untergeschossen zu betragen. Private Aussenflächen sind dabei nicht anrechenbar. In der Kernzone kann diese Fläche bei engen Platzverhältnissen unterschritten werden.

<sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Altersstufen differenziert zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.

### 3.4.11 Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung

Planungswerte in Gestaltungsplanrichtlinien Im Anhang der BZO von Bauma werden Gestaltungsplanrichtlinien für einzelne Gebiete festgelegt. Bei den Gestaltungsplanrichtlinien Baumgartenholz und Juckern wird jeweils die Richtlinie aufgestellt, dass «gegenüber der Tösstalstrasse die Einhaltung der **Planungswerte** nach Lärmschutz-Verordnung nachzuweisen ist.»

Revision USG und LSV Die Rechtsgrundlage für diese Vorgabe in der BZO sind die bisherigen Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz USG) und Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Diese fordern die Einhaltung von Planungswerten bei nicht erschlossenem Bauland. Das eidgenössische Parlament hat im September 2024 jedoch eine Revision des USG beschlossen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Änderung der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Mit der Revision des Bundesrechts werden Art. 24 Abs 2 USG und Art. 30 LSV angepasst bzw. aufgehoben.

Die Vernehmlassung der entsprechenden LSV-Änderung wurde im Oktober 2025 abgeschlossen. Das revidierte USG und die entsprechenden Änderungen der LSV werden voraussichtlich am 1. März 2026 in Kraft treten.

- Fehlende rechtliche Grundlage für Einforderung Planungswerte
- Wie die kantonale Fachstelle Lärmschutz (FALS) bestätigt, haben Gemeinden mit dem neuen USG keine gesetzliche Grundlage mehr, um bei bestehendem Bauland die (strengeren) Planungswerte durchzusetzen und es gelten die (liberaleren) Immissionsgrenzwerte. Dies gilt auch in den Fällen, wo die Planungswerte noch in der BZO erwähnt sind, da das Bundesrecht der kommunalen BZO vorgeht.
- Anpassung BZO
- Um keine Widersprüche entstehen zu lassen, werden die Gestaltungsplanrichtlinien Baumgartenholz und Juckern wie folgt angepasst:

**GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN BAUMGARTENHOLZ / JUCKERN**

6. Gegenüber der Tösstalstrasse ist die Einhaltung der **Planungswerte massgebenden Belastungsgrenzwerte** nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

Mit der Verwendung des Begriffs «massgebende Belastungsgrenzwerte» wird sichergestellt, dass die jeweils gültigen, bundesrechtlichen Vorgaben und Grenzwerte zur Anwendung kommen.

## Beilage

Beilage A      Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 4. November 2025 und  
Behandlung durch die Gemeinde Bauma, 12. Februar 2026