



Gemeinde
BAUMA

Gemeindeversammlung vom 21. September 2026, 20 Uhr, in der ref. Kirche, Bauma

Beleuchtender Bericht gemäss § 19 Gemeindegesetz

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Bauma

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung der Gemeinde Bauma **vom Montag, 21. September 2026, 20 Uhr in der reformierten Kirche Bauma** und freuen uns, wenn Sie so von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen und unsere Gemeinde mitgestalten.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung sind Sie herzlich zu einem Apéro eingeladen. Nutzen Sie diese Gelegenheit für einen ungezwungenen Austausch mit Ihren Mitbürgerinnen und Mitbürgern sowie den Behördenmitgliedern.

Traktanden

1. Gemeindebibliothek Bauma; Integration in die Gemeindeverwaltung
Referentin: Karin Götz, Ressortvorsteherin Soziales und Kultur
2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung mit Umsetzung IVHB
(Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) und Mehrwertausgleich
Referent: Andreas Sudler, Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften
3. Koradi Miriam (1977), Saland; Einbürgerung
Referent: Sebastian Köstli, Ressortvorsteher Gesellschaft
4. allfällige Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes

Aktenauflage

Die Akten liegen ab Montag, 7. September 2026, im Gemeindehaus (Dorfstrasse 41, Bauma; 2. OG (Präsidiales und Sicherheit)) während den Öffnungszeiten zur Einsicht auf; gleichzeitig werden die Unterlagen auch auf der Website der Gemeinde unter www.bauma.ch > Politik > Gemeindeversammlung aufgeschaltet.

Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes

Anfragen von allgemeinem Interesse über Angelegenheiten der Gemeinde im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind vor der Gemeindeversammlung schriftlich an den Gemeinderat zu richten. Sie können via E-Mail an info@bauma.ch oder brieflich an Gemeinderat Bauma, Dorfstrasse 41, Postfach 8494 Bauma eingereicht werden.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Gemeindeversammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat schriftlich sowie im Rahmen der Gemeindeversammlung; kurzfristiger eingegangene Anfragen werden nach Möglichkeit im Rahmen der Gemeindeversammlung beantwortet oder andernfalls auf die nächste Gemeindeversammlung verschoben.

Teilnahmeberechtigung

Stimmberechtigt – und damit auch befugt, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen und mitzuwirken – sind alle Schweizer Bürgerinnen und Bürger mit Wohnsitz in der Gemeinde, die das 18. Lebensjahr zurückgelegt haben und von der Ausübung der politischen Rechte nicht ausgeschlossen sind. Interessierte ohne Stimmberechtigung dürfen der Gemeindeversammlung als Zuschauer beiwohnen.

Bauma, 3. September 2026

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Andreas Rohner
Gemeindeschreiber

Traktandum 1: Gemeindebibliothek Bauma; Integration in die Gemeindeverwaltung

Die Vorlage in Kürze

Die Gemeindebibliothek Bauma wird heute von einem privaten Verein geführt. Da diese Trägerschaft für die Zukunft nicht mehr fortgeführt werden kann, soll die Bibliothek frühestens ab dem 1. Januar 2027 in die Gemeindeverwaltung integriert werden. Um Betrieb und Angebot für die Bevölkerung und die Schulen langfristig zu sichern, beantragt der Gemeinderat jährlich wiederkehrende Ausgaben von brutto CHF 150'000.00 sowie eine Erhöhung des Stellenplans der Gemeindeverwaltung um 75 Stellenprozente.

Gemeinderat und Rechnungsprüfungskommission empfehlen, der Vorlage zuzustimmen.

Erläuterung der Vorlage

Ausgangslage

Die Gemeindebibliothek erfüllt wichtige Aufgaben für die Gemeinde Bauma. Sie ist als gemeinnütziger Verein organisiert und ermöglicht allen in der Gemeinde Bauma und Umgebung (auch ohne feste Mitgliedschaft) den Zugang zu Büchern und weiteren Medien zur Information, Bildung, Kulturpflege, Freizeitbeschäftigung und Unterhaltung. Nicht nur gewährleistet sie der Bevölkerung Zugang zu vielfältigen Medien und professionelle Beratung, sie ist auch ein Begegnungsort. Dadurch leistet die Gemeindebibliothek einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration und bei der Sozialisierung heranwachsender Jugendlicher. Die Gemeindebibliothek und ihr Angebot werden von der Bevölkerung und den Schulen intensiv genutzt und geschätzt. Zahlreiche Anlässe richten sich explizit an Kinder und Jugendliche. Hervorzuheben ist unter anderem der Donnerstag-Mittagslunch für die Oberstufe, der sich grosser Beliebtheit erfreut. Für die Oberstufe ist die Gemeindebibliothek auch Schulbibliothek. Ein niederschwelliges Angebot für die Bevölkerung stellen auch die Lesebänkli in Saland, Bauma und Sternenbergr dar, die rege genutzt werden. Die Bibliothek ist aber auch am Baumer Markt präsent. Im Jahr 2025 hat die Bibliothek 23'465 Medien ausgeliehen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Artikel 16 der Bundesverfassung (SR 101) bildet die allgemeine Rechtsgrundlage. Er gewährleistet die Meinungs- und Informationsfreiheit, was den Zugang zu Medienerzeugnissen jeglicher Art voraussetzt. Die Bibliotheksförderungsverordnung (BFV) vom 24. August 2011 (LS 432.22), welche vom Regierungsrat gestützt auf § 9 des Bildungsgesetzes vom 1. Juli 2002 (LS 410.1) erlassen wurde, regelt die Förderung von Gemeinde- und Volksschulbibliotheken durch den Kanton. Gemäss § 2 Abs. 1 BFV sind Gemeindebibliotheken allgemeine öffentliche Bibliotheken, die Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen leihweise Bücher und andere Medien für Information, Bildung und Unterhaltung sowie weitere bibliothekarische Dienstleistungen zur Verfügung stellen. Sie werden von den Gemeinden errichtet, betrieben und finanziert (Abs. 2). In Volksschulbibliotheken stehen Bücher und andere Medien zur Verfügung, die den Unterricht der Lehrpersonen unterstützen und die Lese- und Medienkompetenz, die Lesefreude sowie das selbstständige Arbeiten der Schülerinnen und Schüler fördern. Das Angebot trägt zu einem bewussten Umgang mit Informationen und Medien bei. Sie werden von den Schulgemeinden (in Einheitsgemeinden von den politischen Gemeinden) errichtet, betrieben und finanziert (§ 3 BFV). Der Betrieb von Gemeinde- und Volksschulbibliotheken gilt als öffentliche Aufgabe. Die Gemeinde ist für die bibliothekarische Grundversorgung verantwortlich.

Leistungsvereinbarung mit der politischen Gemeinde Bauma
Auftrag, Pflichten des Vereins der Gemeindebibliothek Bauma (Bibliotheksverein) und die finanziellen und weiteren Beiträge der Gemeinde sowie das Prüfen der Zielerreichung durch die Gemeinde sind in einer Leistungsvereinbarung geregelt. Die bestehende Leistungsvereinbarung zwischen dem Bibliotheksverein und der Gemeinde Bauma datiert aus dem Jahr 2010. Darin wird der Gemeindebeitrag mit CHF 7.00 pro Einwohner (Stichtag jeweils 1. Januar) festgehalten. Grundlage war ein Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2009. Bis Ende 2009 unterstützte die Gemeinde den Verein Gemeindebibliothek mit jährlich CHF 16'600.00. Durch die Ausrichtung eines Gemeindebeitrages von CHF 7.00 pro Einwohner ab 2010 erhöhte sich der jährliche Beitrag auf rund CHF 29'000.00. Mit Beschluss Nr. 2024-217 vom 25. September 2024 hob der Gemeinderat rückwirkend per 1. Januar 2024 den Gemeindebeitrag pro Einwohner auf CHF 9.00 pro Jahr an, was für das Jahr 2024 bei 5'046 Einwohnerinnen und Einwohnern den Gemeindebeitrag auf CHF 45'414.00 erhöht hat. Grund für diese Erhöhung war ein drohender Liquiditätsengpass infolge der strukturellen Unterfinanzierung der Gemeindebibliothek. Darüber hinaus leistet die Schule aus ihrem Budget jährlich einen Beitrag von derzeit CHF 6'000.00. Die Raumbereitstellungskosten werden in Übereinstimmung mit der Leistungsvereinbarung dem Bibliotheksverein bisher nicht in Rechnung gestellt. Die Leistungsvereinbarung ist jederzeit kündbar.

Finanzielle Situation

In den vergangenen fünf Jahren erzielte der Bibliotheksverein folgende Ergebnisse:

	2021	2022	2023	2024	2025
Ertrag	62'184.50	64'586.95	65'952.55	77'487.55	78'689.95
Aufwand	61'217.88	65'305.56	72'359.03	72'949.45	78'874.72
Ergebnis	966.62	-718.61	-6'406.48	4'538.10	-184.77
Vermögen	11'753.88	11'035.27	4'628.79	9'166.89	8'982.12

Tabelle 1: Ergebnisse Bibliotheksverein 2021 bis 2025 (in CHF)

Diese Ergebnisse waren nur dank substanziellen Beiträgen der Gemeinde erzielbar. Bibliotheken sind Non-Profit-Organisationen. Der Betrieb einer Bibliothek ist nie kostenneutral; der von ihr erzielte Mehrwert liegt in der Erfüllung ihres Auftrags als Dienstleistungsbetrieb für die Bevölkerung. Die öffentliche Hand übernimmt wie folgt den Hauptanteil des Bibliotheksbudgets:

	2021	2022	2023	2024	2025
pol. Gemeinde	34'153.00	34'167.00	34'447.00	45'414.00	45'846.00
Schule	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00
ref. Kirchgemeinde	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00
Total	41'153.00	41'167.00	41'447.00	52'414.00	52'846.00

Tabelle 2: Beiträge der öffentlichen Hand 2021 bis 2025 (in CHF)

Zusätzlich wurden in Übereinstimmung mit der Leistungsvereinbarung die Raumbereitstellungskosten (inkl. NK) von jährlich rund CHF 45'400.00 (181.6m² à CHF 250.00) durch die politische Gemeinde nicht in Rechnung gestellt.

Die deutliche Verschlechterung des Jahresergebnisses im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr ist durch höheren Personalaufwand bedingt. Grund dafür waren zusätzlichen Arbeitsstunden, die durch angebotene Workshops angefallen sind. Im Jahre 2025 trugen ebenfalls vor allem höhere Personalkosten zum ausgewiesenen Mehraufwand bei.

Personelle Dotation

Fünf Personen nehmen die mit dem Betrieb der Bibliothek anfallenden Aufgaben wahr. Der Stellenplan umfasst kumuliert rund 65 Stellenprozente.

Sie decken folgende Öffnungszeiten ab:

- Dienstag, 16.00 – 19.00 Uhr
- Mittwoch, 16.00 – 18.00 Uhr
- Donnerstag, 17.00 – 19.00 Uhr
- Freitag, 09.00 – 11.00 und 17.00 – 19.00 Uhr
- Samstag, 09.30 – 11.30 Uhr

Antrag des Vereins der Gemeindebibliothek Bauma

Der Verein der Gemeindebibliothek Bauma mit seinem ehrenamtlichen Vorstand existiert seit Jahrzehnten. Seine Aufgaben haben in den letzten Jahren trotz stabiler Nutzungszahlen aufgrund der zunehmenden Bedeutung neuer Medien zugenommen. Darüber hinaus ist der Vorstand überaltert. Die Nachfolge ist bei den Schlüsselfunktionen nicht gesichert. Die letzten Jahresberichte zeigen, dass der Betrieb mit der heutigen Struktur (Leistungsvereinbarung mit der Gemeinde vom 1. Januar 2010) langfristig nicht gesichert und die Organisation als Verein nicht mehr zeitgemäss ist. Aufgrund der Führung als Verein wurden und werden viele Stunden nach wie vor im Frondienst geleistet, auch von Fachmitarbeitenden mit entsprechenden Ausbildungen. Dies ist nicht mehr zeitgemäss und lässt sich künftig nicht mehr über die

üblichen Einnahmen und Spenden finanzieren. Auch ist die schwerfällige Vereinsstruktur mit einer Mitgliederversammlung für die Bewältigung der gestiegenen Herausforderungen nicht geeignet. Dem sehr motivierten Vorstand und Team der Gemeindebibliothek ist es ein Anliegen, den Betrieb der Gemeindebibliothek Bauma langfristig zu sichern. Der Vorstand hat daher mit der Ressortvorsteherin Soziales und Kultur Kontakt aufgenommen. Er beantragt, die Gemeindebibliothek organisatorisch auf eine neue Basis zu stellen und in die Gemeindeverwaltung zu integrieren. Sowohl die Präsidentin wie auch der Rechnungsführer möchten ihr Amt in naher Zukunft niederlegen, sind aber bereit, im Falle einer absehbaren Neuorganisation der Gemeindebibliothek ihr Amt noch bis zur Auflösung des Vereins auszuüben.

Zielorganisation

Die Leistungsvereinbarung soll aufgehoben und die Bibliothek soll grundsätzlich unverändert als Bereich in die Abteilung Gesellschaft integriert werden. Die politische Verantwortung wird durch den Ressortvorsteher Gesellschaft wahrgenommen. Die Integration setzt entsprechende Beschlüsse der Generalversammlung des Bibliotheksvereins voraus. Die für den Betrieb der Bibliothek notwendigen Aktiven und Passiven sollen entschädigungslos übernommen werden. Rückfragen bei der grösstmässig mit der Gemeinde Bauma vergleichbaren Gemeinde Bärenswil haben ergeben, dass die von der Gemeinde Bärenswil geführte Mediothek (Bibliothek) ein grosser Erfolg ist. Zwei der in der Gemeindebibliothek Bauma tätigen Bibliothekarinnen sind auch dort tätig. Die Öffnungszeiten der Mediothek Bärenswil sind stundenmässig mit denjenigen der Gemeindebibliothek Bauma vergleichbar, wobei der Stellenplan der Mediothek in Bärenswil 90 Stellenprozente (75 % Festangestellte und 15 % im Stundenlohn) umfasst. Es ist jedoch anzumerken, dass die Mediothek Bärenswil als Schulbibliothek stark frequentiert wird, was längere Öffnungszeiten erfordert. Wegen wegfallender ehrenamtlicher Tätigkeiten müsste auch in Bauma mit einer vergleichbaren Stellendotation gerechnet werden (bisher 65 %).

Bereits heute trägt die Gemeinde Bauma einen Grossteil der Gesamtkosten der Bibliothek. Der Dachverband der Bibliotheken sowie Informations- und Dokumentationsstellen (Bibliosuisse) gibt als Richtwert für die Berechnung der jährlichen Betriebskosten (Vollkostenrechnung) einer Bibliothek ca. CHF 35.00 pro Einwohner/-in der Gemeinde bzw. im Einzugsgebiet an. Bei einer Integration der Bibliothek in die Gemeindeverwaltung ist, angelehnt an die Erfahrungswerte der Mediothek Bäretswil, mit jährlich wiederkehrenden Bruttokosten von rund CHF 149'200.00 (inkl. interner Verrechnungen von CHF 45'400.00) zu rechnen. Dies entspricht rund CHF 28.00 pro Einwohner und liegt unter dem Benchmark. Den Betriebskosten stehen Erträge und externe Zuwendungen und Spenden von CHF 23'500.00 gegenüber, so dass mit wiederkehrenden Nettokosten von CHF 125'700.00 zu rechnen ist. Unter Berücksichtigung der bisher nicht ausgewiesenen Raumbereitstellungskosten resultiert für die politische Gemeinde (inkl. Schule) gegenüber dem Jahr 2025 ein Mehraufwand von rund CHF 28'454.00.

Antrag des Gemeinderates

Für den Betrieb der Gemeindebibliothek ab 2027 werden

1. eine jährlich wiederkehrende Ausgabe von brutto CHF 150'000.00 beschlossen;
2. der Stellenplan der Gemeindeverwaltung um 75 Stellenprozente erhöht.

Empfehlung des Gemeinderates

Gemeinderat und Bevölkerung sind dem Bibliotheksverein für die stetige Weiterentwicklung und den erfolgreichen Betrieb der Gemeindebibliothek sehr zum Dank verpflichtet. Das heutige Bibliotheksteam ist fachlich sehr gut aufgestellt und top motiviert. Mit viel Herzblut und Engagement werden, wie aus den jeweiligen Jahresberichten ersichtlich, über das ganze Jahr diverse Veranstaltungen und laufend neue Projekte geplant und erfolgreich umgesetzt. Die Zusammenarbeit mit den Schulen funktioniert sehr gut und insbesondere der Donnerstag-Mittagslunch für Schüler und Schülerinnen der Oberstufe wird geschätzt und rege besucht.

Im ganzen Kanton Zürich gibt es nur noch gerade 3 Bibliotheken (inkl. Bauma), die nicht in die Gemeinde- oder Schulverwaltung integriert sind. Der Gemeinderat beurteilt die Weiterführung des Betriebs der Gemeindebibliothek mit einer Leistungsvereinbarung mit einem privatrechtlich konstituierten Verein als nicht realistisch, da keine alternative Trägerschaft zum heutigen Verein vorhanden ist. Daher unterstützt der Gemeinderat mit Überzeugung das Vorhaben zur Integration der Bibliothek. Nur dadurch können eine Entwicklung und ein kontinuierlicher Betrieb gewährleistet werden. Eine Gemeinde der Grösse von Bauma braucht ein zeitgemässes bibliothekarisches Angebot. Die hohen Nutzungszahlen sind ein Erfolg und gleichzeitig ein Beleg dafür, dass ein grosses Bedürfnis und eine rege Nachfrage in der Bevölkerung vorhanden sind. Bauma wird in den nächsten Jahren weiterwachsen und soll weiterhin ein attraktiver Wohnort sein. Nebst den bestehenden Vereins- und Freizeitangeboten gehört auch ein lebendiger Ort der Begegnung, der Bildung und Kultur in eine zeitgemässe Gemeinde mit bald 5'300 Einwohnern. Die Gemeindebibliothek soll daher frühestens ab 1. Januar 2027 organisatorisch in die Gemeindeverwaltung integriert werden. Damit liegen auch die Entscheidungskompetenzen betreffend Betrieb und Weiterentwicklung der Bibliothek bei der Gemeinde.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat Antrag und Bericht geprüft und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die RPK empfiehlt die Zustimmung zu den folgenden Anträgen des Gemeinderates für den Betrieb der Gemeindebibliothek ab 2027

1. Beschluss von jährlich wiederkehrenden Ausgaben von brutto CHF 150'000.00;
2. Erhöhung des Stellenplans der Gemeindeverwaltung um 75 Stellenprozent.

Traktandum 2: Teilrevision Bau- und Zonenordnung mit Umsetzung IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisie- rung der Baubegriffe) und Mehrwert- ausgleich

Die Vorlage in Kürze

Das kantonale Recht fordert die Gemeinden dazu auf, ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) zu überarbeiten. Zum einen sind die Begrifflichkeiten gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) einzuführen. Zum anderen ist der kommunale Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen zu regeln. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung kommt diesen Aufträgen nach. Die Baubegriffe in der BZO werden angepasst und bei der kommunalen Mehrwertabgabe wird ein Verzicht auf die Erhebung festgesetzt.

Ebenfalls Bestandteil der Teilrevision sind weitere punktuelle Anpassungen und Präzisierungen der BZO, welche sich aus Erfahrungen im Vollzug ergeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen bei der Gemeinde ein. Für den Erlass bzw. die Festsetzung der Bau- und Zonenordnung ist die Gemeindeversammlung zuständig, bevor die Planung der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden kann.

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Erläuterung der Vorlage

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bauma wurde letztmals im Jahr 2018 revidiert. In der Zwischenzeit sind Neuerungen auf kantonomer Ebene in Kraft getreten, 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).

- Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat der Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen in Anlehnung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden haben bis am 29. Februar 2028 Zeit, ihre Ortsplanung auf die neuen Vorgaben anzupassen. Da mit den Anpassungen teils materielle Änderungen verbunden sind, ist eine umfassende Überprüfung der betroffenen BZO-Artikel notwendig.
- Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) 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.

Im Weiteren wurden seit der letzten Revision Erfahrungen im Vollzug der BZO gesammelt. Aufgrund der Erfahrungen ergeben sich weitere Anpassungen in der BZO, welche in der vorliegenden Teilrevision einfließen können.

Anpassung Baubegriffe (IVHB)

Die Umsetzung der IVHB bezweckt eine gemeinde- und kantonsübergreifende, einheitlichere Anwendung der Baubegriffe und soll damit die Rechtsanwendung im Baubewilligungsverfahren vereinheitlichen. Insbesondere ändern sich folgende Begrifflichkeiten:

Bisherige Begriffe	Neue Begriffe
Gebäudehöhe	(traufseitige) Fassadenhöhe
Anzahl Vollgeschosse	
Firsthöhe (+ Gebäudehöhe)	Gesamthöhe
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain
Besondere Gebäude	Kleinbauten Anbauten
Unterirdische Bauten	Unterirdische Gebäude Unterniveaubauten
Gebäudetiefe	Gebäudebreite
Nebenräume	Nebennutzflächen
Haupträume	Hauptnutzflächen

Durch die Übernahme neuer Messweisen und Begrifflichkeiten resultieren teils materielle Anpassungen in der BZO, welche Einfluss auf die Baubewilligungspraxis haben. In solchen Fällen war eine inhaltliche Überprüfung der entsprechenden Baubestimmungen notwendig.

Tendenziell führt die direkte Übernahme der neuen kantonalen Bestimmungen zu einer Liberalisierung der Baubestimmungen. Grundsätzlich ist der Gemeinderat der Ansicht, diese Stossrichtung der neuen Vorgaben zu übernehmen und den zusätzlichen Spielraum an die Grundeigentümer weiterzugeben. Dies auch im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen, welcher einen hohen Stellenwert in der Raumplanung zukommt. Solche Anpassungen umfassen namentlich:

- Da mit den neuen Begriffen «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» neue Messweisen verknüpft sind, kann je nach Dachaufbau (Dachkonstruktion, Isolation etc.) die sichtbare Fassadenhöhe bis zu 50cm höher ausfallen.
- Je nach Zonentyp ergeben sich geringfügig erhöhte Spielräume bezüglich der zulässigen Höhe, da anstatt der bisherigen Anzahl Vollgeschosse neu ein quantitatives Höhenmass festzulegen ist.
- Die neue Messweise für Dachgeschosse und Kniestockhöhe führt in der Tendenz zu Mehrhöhen.
- Dachaufbauten und vorspringende Gebäudeteile dürfen grösser ausgestaltet werden. Ebenfalls profitieren vorspringende Gebäudeteile von Erleichterungen im Bereich von Baulinien.
- Die Definition der «anrechenbaren Grundstücksfläche» verändert sich leicht. In der Folge ist es möglich, dass die tatsächliche zulässige bauliche Dichte von Grundstücken am Waldrand und entlang von Gewässern leicht ansteigt.
- Bei der Überbauungsziffer sind zum einen mit Unterniveaubauten neu mehr Gebäudeteile anzurechnen. Andererseits werden gewisse Gebäudeteile neu privilegiert und auch die Liberalisierung der vorspringenden Gebäudeteile schafft mehr Spielraum.

Teilweise sind zwingend neue Definitionen und Messweisen einzuführen, welche im Einzelfall zu Verschärfungen führen können. Dies sind namentlich folgende:

- Anstelle des Begriffes «gewachsenes Terrain» wird in der BZO durchgehend der neue Begriff «massgebendes Terrain» verwendet. Damit sind im Vergleich zur altrechtlichen Regelung Aufschüttungen unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurückliegen. Allerdings ist hierzu anzumerken, dass im Rahmen einer laufenden kantonalen Gesetzesrevision die Definition angepasst werden soll (in Anlehnung an bisherige Praxis).
- Neu sind die Begriffe «Unterniveaubauten» unter «unterirdischen Bauten» zu unterscheiden. Aufschüttungen dürfen nun nicht mehr dazu dienen, eine über dem massgebenden Terrain liegende Baute zu einer unterirdischen Baute zu machen.

Die mit der Teilrevision der BZO vorgenommenen Liberalisierungen sollen die Siedlungsentwicklung nach Innen erleichtern und sind aus Sicht des Gemeinderates zweckmässig. In gewissen Fällen ist er jedoch der Ansicht, dass eine Justierung und Ergänzung notwendig ist, um den örtlichen Verhältnissen gerecht zu werden. Namentlich werden in der Kernzone Bauma Dorf, wo aufgrund der neuen Vorgaben spezielle Dachformen wie Mansardendächer massgeblich wichtiger in Erscheinung treten könnten, erhöhte qualitative Anforderung an solche Dachformen gestellt (Art. 12 Abs. 3 BZO). Ebenfalls werden in allen Kernzonen gestalterische Vorgaben für Dachaufbauten gemacht (Art. 14 Abs. 3 BZO). Damit wird der neu zulässige Spielraum qualitativ gelenkt, soweit dies notwendig und zweckmässig ist.

Festlegung des Verzichts auf den kommunalen Mehrwertausgleich

Mit dem im Januar 2021 in Kraft getretenen kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sind die Gemeinden verpflichtet, den Ausgleich von erheblichen Planungsvorteilen zu regeln, die den Grundeigentümern durch Auf- oder Umzonungen entstehen. Während der kantonale Ausgleich bei Einzonungen direkt durch das kantonale Recht geregelt ist, steht den Gemeinden bei Auf- und Umzonungen ein Ausgestaltungsspielraum zu (§ 19ff. MAG).

Gemäss § 19 Abs. 3 MAG kann der kommunale Abgabesatz maximal 40% des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts vorsehen. Zudem müsste die Gemeinde eine Grundstücksmindestgrösse (Grenzwert) zwischen 1'200m² und 2'000m² festlegen, ab welcher eine Abgabepflicht überhaupt erst entsteht.

Der Gemeinderat beantragt mit dem neuen Art. 2a BZO, vorläufig auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Diese Haltung stützt sich auf folgende Überlegungen:

- **Hoher administrativer Aufwand:** Die Einführung einer solchen Abgabe würde die Einrichtung eines zweckgebundenen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und den Erlass eines entsprechenden Fondsreglements erfordern. Die Verwaltung und Bewirtschaftung dieses Fonds sowie die Bewertung der Planungsvorteile im Einzelfall würden erheblichen administrativen Aufwand verursachen.

- **Geringe Ertragserwartung:** Eine Analyse der baulichen Struktur in Bauma zeigt, dass in den kommenden Jahren keine massgeblichen Auf- oder Umzonungen absehbar sind. Die Gemeinde verfügt noch über namhafte Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen. Zudem ist ein Grossteil der Parzellen, die von einer potenziellen Aufzoning profitieren könnten, kleiner als die gesetzlich zulässigen Mindestgrenzen, womit sie ohnehin von der Abgabe befreit wären.
- **Verhältnismässigkeit:** Nach Einschätzung des Gemeinderates stehen die zu erwartenden geringen Erträge in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum administrativen Aufwand für die Einführung und den Vollzug der Abgabe. Der Verzicht kann bei zukünftigen BZO-Revisionen jederzeit überprüft und angepasst werden, sollte sich die Ausgangslage verändern.

Diesen Überlegungen sind auch folgende Gegenargumente und Nachteile eines Verzichts auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs gegenüberzustellen, auch wenn diese den Gemeinderat nicht zu überzeugen vermochten:

- **Verzicht auf zweckgebundene Einnahmen:** Durch den Verzicht entgehen der Gemeinde potenziell finanzielle Mittel, die zweckgebunden für Massnahmen der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung (wie die Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Parkanlagen oder den Fuss- und Radwegbau) zur Verfügung stehen würden. Diese Infrastrukturaufgaben muss die Gemeinde bei einem Verzicht auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs weiterhin vollumfänglich aus allgemeinen Steuergeldern finanzieren.
- **Ungleichbehandlung und einseitige Begünstigung:** Planungsgewinne durch Wertsteigerungen von Grundstücken infolge Auf- oder Umzonungen verbleiben bei einem Verzicht auf eine Einführung einer Mehrwertabgabe zu 100% bei den betroffenen Grundeigentümern.

Weitere Anpassungen und Präzisierungen aufgrund Erkenntnisse Vollzug

Die Teilrevision sieht verschiedene Anpassungen vor, bei denen sich im bisherigen Vollzug ein Präzisierungsbedarf gezeigt hat. Dies umfasst namentlich die folgenden Artikel in der revidierten BZO:

- Art. 14 BZO: Erleichterung für Dachflächenfenster im Zusammenhang mit in das Dach integrierten Photovoltaikanlagen («Indach-PV-Anlagen») in den Kernzonen, im Sinne einer besseren Gesamtwirkung.
- Art. 24 BZO: Einführung einer Rechtsgrundlage, wonach der Gemeinderat bei besonderen Verhältnissen die für den grossen Grundabstand massgebende Hauptwohnseite bestimmen kann.
- Diverse Artikel BZO: Angepasste Festlegung der Bezugsgrösse für den Anteil gewerblich genutzter Flächen in Wohnzonen (Art. 27 bis 31 BZO) sowie für den notwendigen Anteil an besonnten Spiel- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern (Art. 52 BZO), zur Schaffung von Rechtssicherheit.
- Art. 31 BZO: Harmonisierung der Bestimmungen für Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen WG2 und WG3, im Sinne einer Gleichbehandlung bezüglich Dimensionierung und Abstandsvorschriften für Erdgeschosse.
- Art. 42 BZO: Erleichterungen bezüglich Abstandsvorschriften bei Klein- und Anbauten.

- Art. 43 BZO: Differenzierung der Strassenabstandsvorschriften für An- und Kleinbauten sowie für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten.
- Art. 45 BZO: Reduktion der Anzahl an erstellungspflichtigen Motorfahrzeugabstellplätze für die Kernzone 1 (Bauma Dorf), im Sinne der Regelung vor der letzten Gesamtrevision von 2018.
- Art. 46 BZO: Einführung einer Ersatzabgabe für erstellungspflichtigen Motorfahrzeugabstellplätze in der Kernzone 1 und 2 von Bauma Dorf, falls diese nicht erstellt werden können oder (aus Ortsbildschutzgründen) nicht erstellt werden dürfen. Die Höhe der Ersatzabgabe wird auf CHF 10'000.00 festgelegt und soll an die Teuerung angepasst werden. Die Abgaben sind in einen kommunalen Fonds einzuzahlen, welcher nur für die Mobilität verwendet werden darf.
- Art. 50 BZO: Erhöhung der Anzahl an erstellungspflichtigen Veloabstellplätze bei Mehrfamilienhäusern, in Übereinstimmung mit der aktuellen Norm des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).
- Anhang der BZO: Anpassung der Gestaltungsplanrichtlinien Baumgartenholz und Juckern aufgrund neuer Vorgaben des Bundesrechts bezüglich Lärmschutz.

Verfahren

Bis im März 2025 erarbeitete der Gemeinderat unter Einbezug der Abteilung Hochbau und Liegenschaften sowie des Bauausschusses einen Entwurf der vorliegenden Teilrevision. Der Gemeinderat verabschiedete die Vorlage am 13. August 2025 zuhanden der kantonalen Vorprüfung. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) unterbreitete der Gemeinde mit Bericht vom 4. November 2025 verschiedene Vorbehalte, Hinweise und Anpassungsvorschläge. Diese wurden im Bauausschuss beraten und grossmehrheitlich berücksichtigt. Entgegen der Empfehlung des ARE nicht in die Vorlage aufgenommen wurden weitergehende Themen wie zusätzliche Bestimmungen zum Umgang mit Naturgefahren, die Förderung von autoarmem Wohnen oder Vorgaben zur Ausstattung privater Abstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Solche Themen können bei Bedarf in einer späteren, umfassenderen Revision der Nutzungsplanung geprüft werden. Die vom Kanton gemäss Bericht vorgesehene zweite Vorprüfung wird deshalb seitens Gemeinde als nicht notwendig erachtet. Die vollständigen Resultate der Vorprüfung sowie deren Behandlung durch die Gemeinde sind den Unterlagen zur Teilrevision, Beilage A, zu entnehmen.

Am 13. April 2026 fand im Tannensaal des Gasthauses zur Tanne eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Anschliessend wurde die Teilrevision gestützt auf § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes während 60 Tagen, vom 16. April 2026 bis 15. Juni 2026, öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist gingen bei der Gemeinde keine Einwendungen ein.

Hinweis zur Aktenauflage

In der Aktenauflage zeigt die Synopse der Bau- und Zonenordnung die Änderungen zwischen der derzeit gültigen Bau- und Zonenordnung und dem Entwurf mit Umsetzung IVHB und Mehrwertausgleich. Auf Verlangen wird die Synopse kostenlos zugestellt. Als orientierender, nicht verbindlicher Bestandteil finden sich in der Aktenauflage überdies der «Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung» sowie als Beilage A zum Erläuterungsbericht der «Kantonale Vorprüfungsbericht vom 4. November 2025 und Behandlung durch die Gemeinde Bauma».

Antrag des Gemeinderates

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus der Synopse BZO, wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.
2. Im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG wird der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilage zur Kenntnis genommen.
3. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die Synopse der Bau- und Zonenordnung in eine bereinigte Form zuhanden der Genehmigung zu überführen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Änderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Die revidierte Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Empfehlung des Gemeinderates

Die Teilrevision der BZO setzt die gesetzlichen Aufträge des Kantons zweckmässig um. Mit dem vorgesehenen Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonen wird auf eine zusätzliche kommunale Abgabe verzichtet. Die Einführung der neuen Baubegriffe führt in der Tendenz zu einer Liberalisierung für Grundeigentümer und Bauherrschaften, was im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen ist. Durch gezielte Anpassungen werden Erkenntnisse aus dem Vollzug rechtlich umgesetzt.

Der Gemeinderat verfolgt mit der Vorlage somit keinen umfassenden planerischen Neuansatz, sondern eine gezielte Aktualisierung und Justierung der geltenden Bau- und Zonenordnung. Er empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.