



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 12. August 2026

Beschluss Nr. 2026-170 | Registraturplan Nr. 04.05 | CMIAXIOMA Laufnummer 2018-204 |
IDG-Status: öffentlich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung mit Umsetzung IVHB und Mehrwertausgleich; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 21. September 2026

Sachverhalt

Ausgangslage

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 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden haben bis am 29. Februar 2028 Zeit, ihre Ortsplanung auf die neuen Vorgaben anzupassen. Ebenfalls trat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) 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.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma ist damit einer Teilrevision zu unterziehen. Im Rahmen der Teilrevision soll der Verzicht auf die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen festgelegt werden. Die neuen Baubegriffe gemäss IVHB werden eingeführt. Da mit den Anpassungen teils materielle Änderungen verbunden sind, wurde eine umfassende Überprüfung der betroffenen BZO-Artikel und soweit zweckmässig eine Justierung vorgenommen.

Im Weiteren werden mit der Teilrevision auch Anpassungen in der BZO vorgenommen, welche sich insbesondere aus den Erfahrungen im Vollzug der letzten Jahre ergeben.

Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung mit Umsetzung IVHB und Mehrwertausgleich umfasst folgende Bestandteile:

- Synopse Bau- und Zonenordnung, dat. xxx
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. xxx
- Beilage A zum Erläuterungsbericht: «Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 4. November 2025 und Behandlung durch die Gemeinde Bauma», dat. 12. Februar 2026

Die Vorlage wurde vom Gemeinderat anlässlich der Sitzung vom 13. August 2025 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Resultate Vorprüfungsbericht und Bereinigung aufgrund Vorprüfungsergebnisse

Mit Bericht vom 4. November 2025 unterbreitete das Amt für Raumentwicklung der Gemeinde die Vorprüfungsergebnisse. Dabei werden verschiedene Vorbehalte, Hinweise und Anpassungsvorschläge gemacht. Einerseits wurden Anmerkungen zu vorgenommenen Änderungen und bestehenden Bestimmungen in der BZO gemacht. Andererseits wurde der Gemeinde nahegelegt, weitere Themen in die Revision aufzunehmen. Zum Abschluss empfiehlt das Amt für Raumentwicklung der Gemeinde eine zweite Vorprüfung durchzuführen.



Der Bericht wurde im Bauausschuss der Gemeinde Bauma besprochen. Die Vorbehalte, Hinweise und Anpassungsvorschläge konnten grossmehrheitlich berücksichtigt werden. Hingegen wurde darauf verzichtet, weitere Themen wie die Präzisierung im Umgang mit Naturgefahren, die Förderung von autoarmem Wohnen oder eine Pflicht zur Ausstattung von (privaten) Abstellplätzen mit e-Ladestationen in die BZO aufzunehmen. Aus Sicht des Bauausschusses soll sich die vorliegende Revision 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 nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung geprüft werden. Die vom Kanton gemäss Bericht vorgesehene zweite Vorprüfung wird deshalb seitens Gemeinde als nicht notwendig erachtet.

Ein Gesamtüberblick über die Vorprüfungsergebnisse und deren Behandlung ist der Beilage A zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zu entnehmen.

Erwägungen

Resultate Öffentliche Auflage

Als Auftakt der öffentlichen Auflage fand am 13. April 2026 im Tannensaal des Gasthauses zur Tanne eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Die zuständige Gemeinderätin Heidi Weiss und Vertreter des Planungsbüros R+K Raumplanung AG informierten über die Inhalte und Ziele der Teilrevision. Anschliessend zur Präsentation konnten die Anwesenden Fragen zur Planung stellen.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde hernach in Anwendung von § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes während 60 Tagen, vom 16. April 2026 bis 15. Juni 2026, öffentlich aufgelegt. Innert dieser 60 Tage nach der Bekanntmachung konnte sich jedermann bei der Gemeinde zum Planinhalt äussern.

Innerhalb der Frist gingen bei der Gemeinde keine Einwendungen ein. Entsprechend sind auch keine materiellen Anpassungen an der Vorlage angezeigt.

Gemeindeversammlung und anschliessende Genehmigung

Das Geschäft kann an die Gemeindeversammlung überwiesen werden. Nach Erlass der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung durch die Gemeindeversammlung ist die Planung der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Zuhanden der Gemeindeversammlung wurde ein beleuchtender Bericht gemäss § 64 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) bzw. § 19 Gemeindegesetz (GG) verfasst. Darin wird die Vorlage in Kürze sachlich und objektiv wiedergegeben sowie die Empfehlung des Gemeinderats dargelegt.

Beschluss

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung inkl. dem beleuchtenden Bericht wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 21. September 2026 verabschiedet.



2. Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung folgende Anträge:
- 2.1 Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus der Synopse BZO, wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.
 - 2.2 Im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG wird der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilage zur Kenntnis genommen.
 - 2.3 Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die Synopse der Bau- und Zonenordnung in eine bereinigte Form zuhanden der Genehmigung zu überführen.
 - 2.4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
 - 2.5 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.
 - 2.6 Die revidierte Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.
3. Mitteilung an:
- R+K Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ
 - Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften; zur Kenntnis
 - Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 04.05)

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Andreas Rohner
Gemeindeschreiber

Versand: **18. Aug. 2026**