

Revision der Richt- und Nutzungsplanung (BZO-Revision)

Die Broschüre soll über die wesentlichen Inhalte der Vorlage informieren und auf diejenigen Änderungen eingehen, welche im Rahmen der öffentlichen Auflage kritisch hinterfragt wurden. Über Detailänderungen geben die Abstimmungsvorlagen Auskunft.

Das Wichtigste in Kürze

Die rechtskräftige Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Bubikon stammt aus dem Jahr 2013. Grundlage für die damalige Revision bildete das Leitbild Siedlungsentwicklung 2009.

In den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde Bubikon stetig weiterentwickelt: Sowohl die Bevölkerungszahl als auch die Zahl der Arbeitsplätze sind kontinuierlich gewachsen – mit Auswirkungen auf den Siedlungsraum.

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung mit Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO-Revision), über welche die Gemeindeversammlung am 10. und 11. September 2025 befinden wird, trägt den gewandelten Ansprüchen Rechnung und bildet die Grundlage für eine nachhaltige Weiterentwicklung unserer Gemeinde. Im Fokus stehen folgende Aspekte:

- Harmonisierung der Baubegriffe
- Anpassungen der Bauvorschriften aufgrund von Praxiserfahrungen
- Liberalisierung der Schrägdachpflicht
- Anpassung der Bauvorschriften in der Zone für öffentliche Bauten
- Einführung eines Grenzbedarfs für private Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie mit Einführung einer Grünflächenziffer
- Einführung von Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Was bisher geschah

Der Start der Revision der Ortsplanung der Gemeinde Bubikon geht auf das Jahr 2021 zurück. In einem ersten Schritt erarbeitete die Planungskommission¹ ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL). Das REL ist auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgelegt und zeigt auf, wie sich die Gemeinde in diesem Zeitraum in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Infrastruktur weiterentwickeln soll. Es dient als Wegweiser und wichtige Grundlage für die Arbeit von Gemeinderat und Verwaltung und insbesondere für die BZO-Revision. In einem Mitwirkungsprozess wurde das REL gemeinsam mit der Bevölkerung diskutiert. Die Einwohnerinnen und Einwohner konnten ihre Anliegen sowohl in einem Workshop als auch über eine Online-Befragung einbringen. Anlässlich seiner Sitzung vom 12. Juli 2023 verabschiedete der Gemeinderat das REL.

Auf der Basis der Gemeindestrategie 2035 und des REL hat die Planungskommission im Auftrag des Gemeinderates und mit Unterstützung des Planungsbüros Suter von Känel Wild eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung mit Änderung der Bau- und Zonenordnung erarbeitet. Neben einer gesetzlich notwendigen Aktualisierung von baurechtlichen Begriffen passte die Planungskommission Bereiche wie die Schrägdachvorgabe und die Gebäudehöhe in der Zone für öffentliche Bauten an. Darüber hinaus nahm sie basierend auf dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) zusätzliche Bestimmungen wie die Grünflächenziffer zur Förderung der Biodiversität und zur Verminderung der Auswirkungen des Klimawandels auf und konkretisierte diese Vorgaben. Anlässlich seiner Sitzung vom 13. November 2024 verabschiedete der Gemeinderat die BZO-Revision zur kantonalen Vorprüfung, öffentlichen Auflage und Anhörung, die vom 13. Dezember 2024 bis zum 11. Februar 2025 stattfand. Dabei gingen 35 Einwendungen und Stellungnahmen ein. Kritisch kommentiert wurden unter anderem die vorgeschlagene Einführung einer Grünflächenziffer mit siedlungsökologischen Vorschriften und die grosszügigeren Bestimmungen für neue Gebäude in der Zone für öffentliche Bauten. Ebenfalls kritisch hinterfragt wurde die Einführung eines Angebots für preisgünstigen Wohnraum sowie die Änderungen am Pflichtparkplatzbedarf in Abhängigkeit von der ÖV-Erschliessungsgüte sowie die Möglichkeit von autoarmen Wohnformen. Der Gemeinderat wird die eingegangenen Einwendungen zuhänden der Gemeindeversammlung vom 10. und 11. September 2025 prüfen und in einem separaten Bericht darstellen, wie er mit diesen umgehen will. Die Gemeindeversammlung wird ihrerseits über den Umgang mit den Einwendungen entscheiden können.

¹ Mitglieder der Planungskommission BZO-Revision: Hans-Christian Angele (Gemeindepräsident), Seraina Billeter (Vorsteherin Hochbau und Planung), Manuel Anrig (Leiter Hochbau und Planung), Florence Alder, Malika Belkaid, Matthias Brunswiler, Beat Frey, Othmar Hiestand, Markus Keller, Christoph Lippuner und Severin Wyss

Zentrale Elemente der Revision

Die revidierte Richt- und Nutzungsplanung mit Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO-Revision) sieht folgende Änderungen vor:

Harmonisierung der Baubegriffe

Um das Planungs- und Baurecht zu vereinfachen, sollen die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen schweizweit mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht werden. Dies hatte verschiedene Gesetzesänderungen zur Folge, die auf kantonaler Ebene bereits am 1. März 2017 in Kraft traten. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst dann wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben. Die IVHB definiert 30 formelle Baubegriffe, wovon der Kanton Zürich 29 übernommen und die Gemeinde Bubikon von Gesetzes wegen ebenfalls zu übernehmen hat.

Kommunale Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung bestimmt, wie der Boden genutzt werden darf. Sie gilt für alle Flächen und ist verbindlich für Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer. So sorgt sie für eine geordnete Entwicklung der Siedlungen wie auch der Landschaft. Dabei berücksichtigt sie auch den Umweltschutz und andere Schutzanliegen.

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

**Mit der BZO-Revision
werden die schweizweit
harmonisierten
Baubegriffe in Bubikon
eingeführt.**

Reduktion der Bauvorschriften aufgrund von Praxiserfahrungen

Um Vollzugsprobleme bei den Grössen von Dachflächenfenstern, der Gestaltung von Stützmauern sowie der Zulässigkeit von Solaranlagen zu beheben, sollen die Bauvorschriften angepasst werden.

Bis anhin war für Dachflächenfenster in Wohnzonen eine maximale Glaslichtfläche von 0.6 m² vorgeschrieben, was als zu einschränkend empfunden wird. Im Sinne einer Liberalisierung soll die Grösse von Dachflächenfenstern in Wohnzonen zukünftig nicht mehr limitiert sein.

Zwecks besserer Gestaltung von Stützmauern wurden bereits im Rahmen der letzten BZO-Revision von 2013 Bestimmungen zu Terrainveränderungen erlassen. Zwar konnte mit diesen Vorschriften die Einordnung von Stützmauern verbessert werden. Gleichwohl zeigt sich, dass diesbezüglich weiter optimiert werden muss: In bestimmten Fällen müssen heute leider noch immer unbefriedigende Lösungen bewilligt werden. Neu darf die sichtbare Höhe ohne Abstufung nicht grösser als 1.5 m sein. Zudem sind die Bermen (horizontale Rücksprünge) zwingend zu bepflanzen.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern ist bundesrechtlich geregelt und wurde seit der letzten BZO-Revision mehrmals angepasst. Eine weitere Anpassung ist bereits in Vorbereitung. Die bisherigen generellen Gestaltungsvorgaben für Solaranlagen widersprechen dem übergeordneten Recht und müssen daher geändert werden. Die geänderte Bestimmung geht auf die veränderte Gesetzeslage ein und hält fest, dass sich Solaranlagen in den Kernzonen sorgfältig in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung integrieren müssen.

Liberalisierung der Schrägdachpflicht

Bis 2013 galt in der Kernzone, in der Weilerkernzone und in allen Wohnzonen eine generelle Schrägdachpflicht. Im Rahmen der Teilrevision von 2013 wurde diese Pflicht im Umfeld der Zentrumszone sowie der Gewerbe- und Industriezone innerhalb einer dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeberleichterung gelockert und Flachdächer zugelassen.

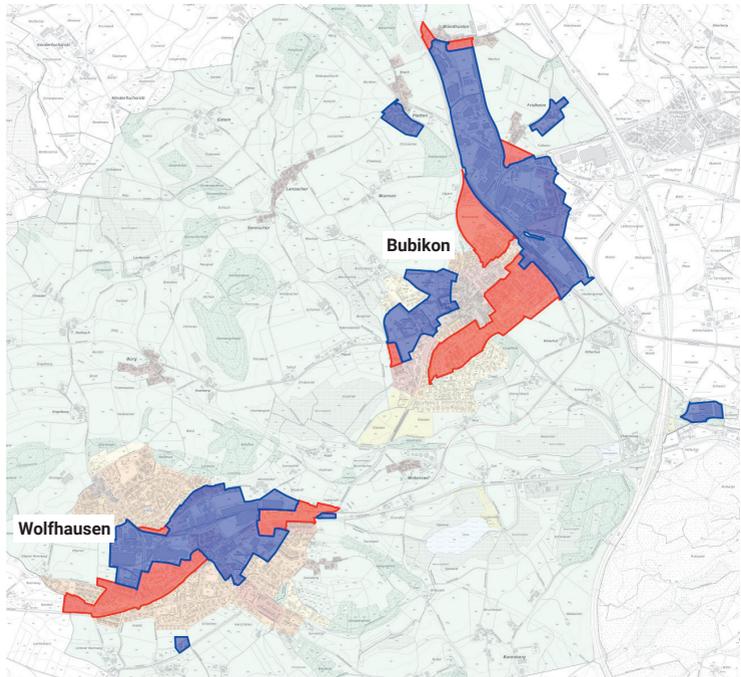
Heute werden zwecks besserer Nutzbarkeit und vor dem Hintergrund der Nutzungsmaximierung vermehrt verkappte Attikageschosse mit Schrägdächern realisiert. Gleichzeitig wurde bei (älteren) Einfamilienhäusern oft auf die Nutzung resp. auf den Ausbau des Dachgeschosses verzichtet und Schrägdächer mit einer geringen Dachneigung realisiert. Dadurch tritt der Unterschied zu Flachdächern kaum noch in Erscheinung.

Aus diesen Gründen und weil die Bewilligungsbehörde gegen solche Entwicklungen im Baubewilligungsverfahren nicht korrigierend eingreifen kann, soll die Schrägdachpflicht mit der BZO-Revision liberalisiert werden.

Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Wo das Siedlungsbild noch einen dörflichen Charakter hat und Schrägdächer das Ortsbild prägen (im Umfeld der alten Dorfkerne Bubikon und Oberwolfhausen sowie der historischen Weiler) sollen die Schrägdächer erhalten bleiben.
- An exponierten, gut einsehbaren Lagen sollen einheitliche und ruhige Dachlandschaften überwiegen.
- In den übrigen Gebieten soll der Gestaltungsspielraum mit Flachdächern erweitert werden.

Anpassungen Schrägdachpflicht



- Flachdächer bisher zulässig
- Flachdächer neu zulässig

Da mit Flachdächern die Dachvolumen in Attikageschossen besser genutzt werden können, dürften in den betroffenen Gebieten (rund 36 ha) zukünftig vermehrt Flachdachbauten realisiert werden. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet der Gemeinderat nicht.

Flachdächer als Chance für Solarenergie

Flachdächer weisen Vorteile für die Nutzung von Solarenergie auf, da die nutzbare Dachfläche unabhängig von der Gebäudeausrichtung ist. Vor dem Hintergrund der per 1. September 2022 in Kraft getretenen Pflicht zur Eigenstromerzeugung bei Neubauten (§ 10c Energiegesetz) ist dieser Aspekt nicht zu unterschätzen.

**Mit der vorliegenden
BZO-Revision wird
die Schrägdachpflicht
liberalisiert und der
Planungsspielraum von
Bauwilligen erhöht.**

Anpassung der Bauvorschriften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde Bubikon steht vor grossen Investitionen in Bauten der Schulraum- und Sportinfrastruktur. Um den gestalterischen Spielraum für die Architekten zu erhöhen und um die bestehenden Freiräume für Aussenanlagen zu bewahren, sollen die Bauvorschriften angepasst werden: Die maximale Fassadenhöhe soll neu bei 18 m anstelle von 13.5 m festgelegt werden. Weiter soll die Beschränkung auf vier Stockwerke aufgehoben werden.

Einführung eines Grenzbedarfs für private Abstellplätze für Motorfahrzeuge

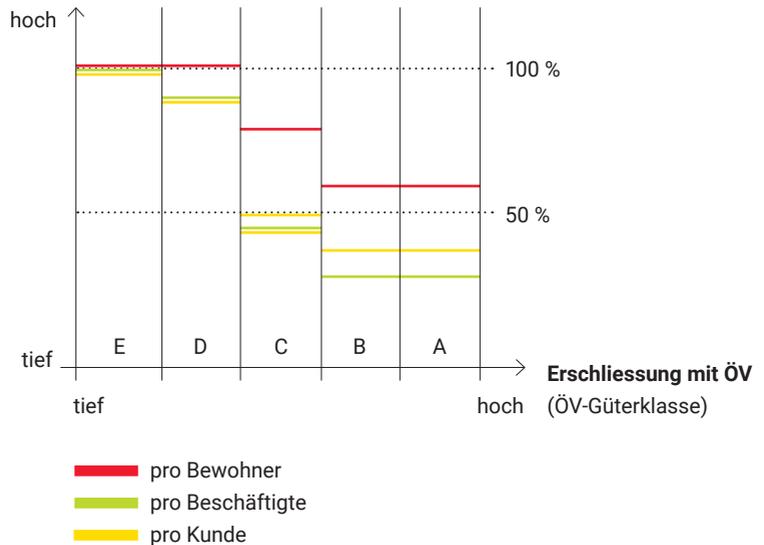
Heute gilt für Wohnbauten über das gesamte Gemeindegebiet hinweg eine einheitliche Parkierungsregelung. Dabei wird nicht berücksichtigt, ob ein Grundstück gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist – die Anzahl der erforderlichen privaten Parkplätze bleibt gleich.

Mit der BZO-Revision soll eine umweltverträgliche Mobilität gefördert werden. Neu soll der Parkplatzbedarf in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessungsgüte geregelt werden. Ausgehend von einem kantonal festgesetzten Grenzbedarf² wird in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung mittels Reduktionsfaktoren ein massgeblicher Bedarf definiert. Dieser folgt dem Grundsatz: Je besser erschlossen, umso tiefer der Grenzbedarf.

In Gebieten ohne ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse E oder schlechter) entspricht der Grenzbedarf dem massgeblichen Bedarf. Weiter wurde im Sinne einer liberalen Haltung auf einen maximalen Grenzbedarf verzichtet. Das heisst: Es wird nicht vorgeschrieben, wie viele Parkplätze maximal erlaubt sind.

2 vgl. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion Kanton Zürich (1997)

Anzahl Parkplätze
(% des Grenzbedarfs)



ÖV-Erschliessungsgüte

Die ÖV-Erschliessungsgüte beschreibt, wie gut ein Ort mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist – basierend auf der Nähe zu Haltestellen, der Taktfrequenz und der Verbindung zu wichtigen Zielen.

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie mit Einführung einer Grünflächenziffer

Der Klimawandel führt zu zunehmenden Hitzephasen und Starkregen und stellt die Gesellschaft vor grosse Herausforderungen. Auch die Biodiversität ist in der Schweiz stark unter Druck. Ein Drittel aller Tier- und Pflanzenarten gilt als gefährdet oder vom Aussterben bedroht.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, sieht das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vor, dass Grünräume möglichst erhalten und naturnah bewirtschaftet werden sollen. Als wichtige Massnahme soll deshalb eine minimale Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt werden.

Bei der Umsetzung in Bubikon wurde die Grünflächenziffer etlicher, bereits überbauter Grundstücke erhoben. Gestützt darauf wird in den einzelnen Bauzonen eine differenzierte Grünflächenziffer festgelegt.

Bauzone	Anzahl untersuchter Grundstücke	Mittelwert GFZ pro Zone	GFZ geplant (Art. 35b)
Kernzone	4	38 %	20 %
Zentrumszone	3	23 %	20 %
W1/30	5	56 %	40 %
W2/45	4	48 %	40 %
W3/60	5	52 %	40 %
WG3/60	5	53 %	35 %
G/3.0	1	25 %	10 %
G/5.0	3	25 %	10 %
I/7.0	3	17 %	10 %
Oe	3	47 %	20 %

Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Ebenfalls nicht angerechnet werden begrünte Abstellplätze und übliche extensive Dachflächen.

**Mit der BZO-Revision
soll eine minimale
Grünflächenziffer
eingeführt und damit
die Siedlungsökologie
gefördert werden.**

Einführung von Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Die Leerwohnungsquote der Gemeinde Bubikon liegt aktuell bei 0.76 Prozent, was im regionalen Vergleich tief ist (Leerwohnungsquote Region Oberland: 1.07 Prozent). Damit wird eine ausreichende Wohnraumversorgung für die Bevölkerung, insbesondere aber für junge Familien zunehmend zur Herausforderung. Daher soll der Bau von preisgünstigem Wohnraum (Mietwohnungen) gefördert werden.

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) können preisgünstige Wohnungen durch die Festlegung von Mindestanteilen bei Zonenänderungen, Aufzonungen oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, gefördert werden.

In der Gemeinde Bubikon soll die Förderung von preisgünstigem Wohnraum mittels Sonderbauvorschriften erfolgen: Es soll ein Anreiz geschaffen werden, mittels Nutzungsbonus preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen.

Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Sie bieten eine Wahlmöglichkeit, indem entweder nach diesen oder nach der Regelbauweise gebaut werden kann.

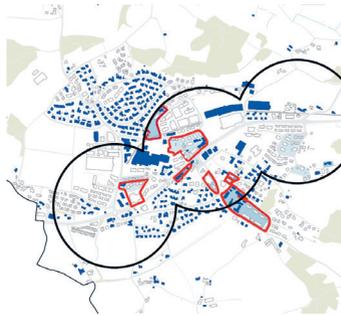
Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Konkret soll sich die zonengemässe Ausnutzungsziffer künftig um einen Fünftel erhöhen, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt sind:

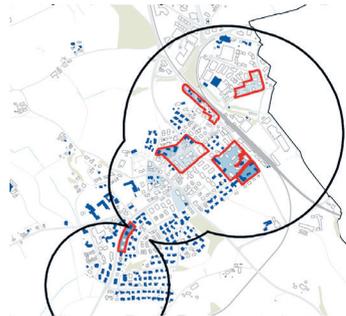
- Mindestens 50 Prozent der Mehrausnutzung dienen dauerhaft dem preisgünstigen Wohnraum.
- Es werden zusätzliche Wohneinheiten auf überbaut geltenden Grundstücken geschaffen.

Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung und mit Gestaltungsplänen, welche die bauliche Dichte der Regelbauweise überschreiten, wird hingegen nicht zulässig sein. Die Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum sollen in Gebieten eingeführt werden, die einen hohen Mehrfamilienhaus-Anteil, geringen Stockwerkeigentums-Anteil und eine gute ÖV-Erschliessung aufweisen. Dabei handelt es sich um eine Kann-Vorschrift. Es besteht also keine Verpflichtung, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Quartieranalyse zur Eruiierung der Eignungsgebiete



- Potenzialgebiet 1. Priorität
- Potenzialgebiet 2. Priorität
- Potenzialgebiet 3. Priorität



- Gebäudealter 1945 bis 1985
- Eignungsgebiete
Sonderbauvorschriften



Gestaltungsbereich Sonderbauvorschriften in Wolfhausen;
Basiskarte: Orthofoto 2021 mit Grundstücksgrenzen



Gestaltungsbereich Sonderbauvorschriften in Bubikon;
Basiskarte: Orthofoto 2021 mit Grundstücksgrenzen

Nächste Schritte

Nach der Verabschiedung der BZO-Revision durch die Gemeindeversammlung: **Genehmigung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung**

Nach der Genehmigung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung: **Eröffnung der Rechtsmittelfrist zum Beschluss der Gemeindeversammlung sowie der Genehmigungsverfügung durch den Kanton Zürich** (Rekursrecht für Einwohnerinnen und Einwohner)

Ohne Rechtsmittel: **Einholung der Rechtskraftbescheinigung beim Baurekursgericht des Kantons Zürich**

Nach der Ausstellung der Rechtskraftbescheinigung durch das Baurekursgericht des Kantons Zürich: **Festlegung des Inkrafttretens durch den Gemeinderat**

Weiterführende Informationen

Sie möchten sich vertieft in
das Vorhaben einlesen?

Hier geht's zu den Unterlagen:



bubikon.ch/rel2040

Gemeinde Bubikon · Rutschbergstrasse 18 · 8608 Bubikon
T +41 55 253 33 33 · gemeinde@bubikon.ch · bubikon.ch

