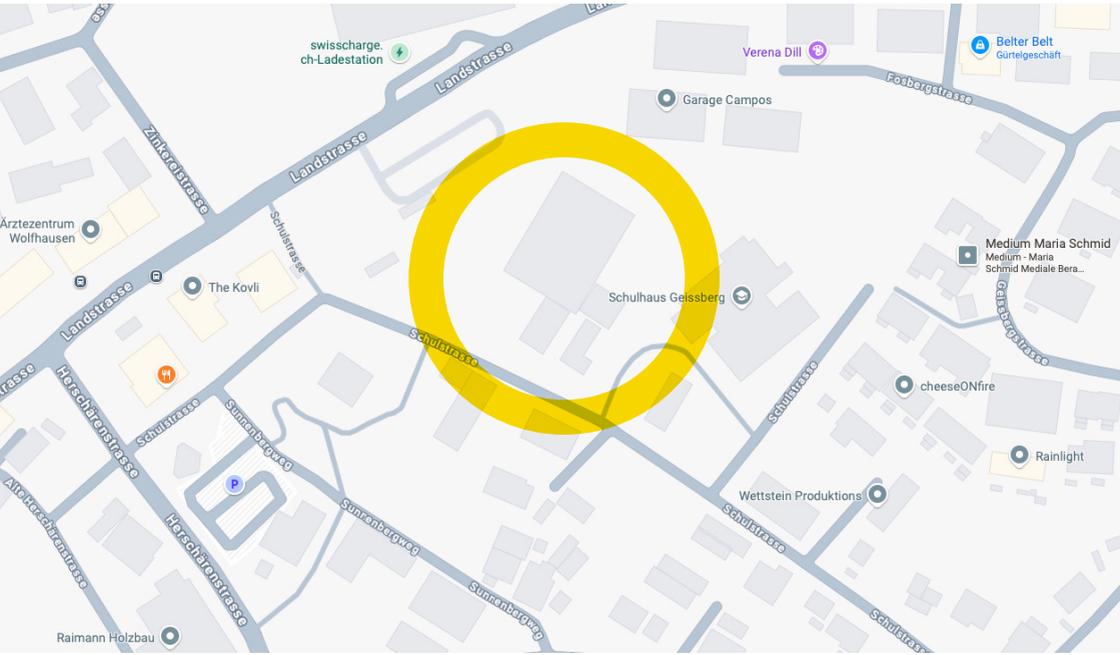




Gemeindeversammlung beleuchtender Bericht

10. September 2025, 19:30 Uhr
und allfällige Fortsetzung
11. September 2025, 19:30 Uhr

Turnhalle Geissberg
Schulstrasse
8633 Wolfhausen



Allgemeine Informationen

Durchführungsort

Die Gemeindeversammlung wird in der Turnhalle Geissberg, Schulstrasse, 8633 Wolfhausen durchgeführt und beginnt um **19:30 Uhr**.

Aktenauflage der Gemeinde Bubikon

Die Akten liegen, zu den jeweils publizierten Öffnungszeiten, im Gemeindehaus (Schalter Präsidiales und Kultur) zur Einsicht auf. Eine Papierversion des Beleuchtenden Berichts des Gemeinderates zu den Geschäften der Gemeindeversammlung kann per Telefon 055 253 33 60 sowie per E-Mail (kanzlei@bubikon.ch) bestellt oder von der Website heruntergeladen werden.

Schalteröffnungszeiten Gemeindeverwaltung:

Montag: 08.00–11.30 Uhr / Nachmittag: Termine nach Vereinbarung

Dienstag: 08.00–11.30 Uhr und 14.00 - 18.30 Uhr

Mittwoch: 08.00–11.30 Uhr und 14.00 - 16.30 Uhr

Donnerstag: 08.00–11.30 Uhr / Nachmittag: Termine nach Vereinbarung

Freitag: 07.00–14.00 Uhr (durchgehend)

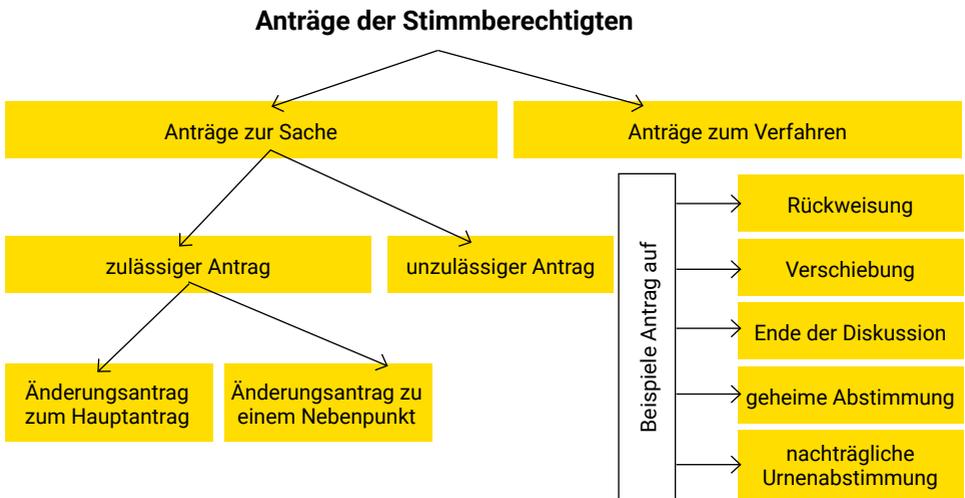
Weitere Informationen

Die Abteilung Präsidiales und Kultur steht Ihnen bei Fragen rund um die Gemeindeversammlung gerne zur Verfügung (Tel. 055 253 33 60 oder gemeinde@bubikon.ch).

Übersicht über die möglichen Anträge an einer Gemeindeversammlung

Jede stimmberechtigte Person kann sich in der Gemeindeversammlung zu einem Geschäft äussern oder einen Antrag stellen und somit auf das Geschäft oder das Verfahren Einfluss nehmen.

Mit einem Änderungsantrag kann jede stimmberechtigte Person einen Änderungsvorschlag zu einem Geschäft machen, das in der Gemeindeversammlung behandelt (traktandiert) wird.



Die Änderung muss einen Zusammenhang mit dem Geschäft haben, das bereits auf der Traktandenliste der Gemeindeversammlung steht. Möchte eine stimmberechtigte Person etwas völlig Neues anstossen, das heisst, ein Geschäft auf die Traktandenliste der Gemeindeversammlung setzen lassen, muss sie eine Initiative einreichen. Ein Änderungsantrag zu einem traktandierten Geschäft ist nicht zulässig, wenn das Geschäft in seiner wesentlichen Bedeutung abgeändert wird. So wäre z.B. ein Änderungsantrag, der dazu führt, dass die Renovation des Schulhauses um ein Vielfaches teurer wird, nicht zulässig. Denn es wäre kaum möglich, in der Gemeindeversammlung sofort und spontan die Auswirkungen einer solch

grundlegenden Änderungen abschätzen zu können. Die Leiterin bzw. der Leiter der Gemeindeversammlung (Präsidentin bzw. Präsident Gemeinderat) entscheidet, ob ein Antrag zulässig ist oder nicht. Stimmberechtigte, die mit diesem Entscheid nicht einverstanden sind, können dies in der Gemeindeversammlung anmerken (rügen) und danach innert fünf Tagen beim Bezirksrat einen Rekurs in Stimmrechtssachen einreichen.

Mit einem Verfahrens Antrag kann jede stimmberechtigte Person auf das Verfahren in der Gemeindeversammlung Einfluss nehmen. Es könnte eine Änderung der Reihenfolge der Traktanden, der Abbruch der Diskussion oder eine Redezeitbeschränkung usw. beantragt werden. Die Ablehnung des Geschäfts muss nicht beantragt werden, da im Anschluss an die Diskussion ohnehin über das Geschäft abgestimmt wird.

Beispiele von Ordnungsanträgen:

Redezeitbeschränkung

Der Antrag liegt in der Kompetenz der Versammlung (Stimmberechtigten), nicht der Versammlungsleitung. Die Versammlungsleitung bleibt es jedoch unbenommen, um kurze Voten bez. eine freiwillige Beschränkung der Redezeit auf eine bestimmte Maximaldauer zu ersuchen.

Die Versammlungsleitung und die behördlichen Sachverständigen sind von der Redezeitbeschränkung nicht betroffen. Ihre Ausführungen sollten jedoch nicht ausufern.

Abbruch der Diskussion

Beim Antrag auf Abbruch der Diskussion muss bereits eine Diskussion stattgefunden haben und der Antrag darf nicht bereits nach einem Votum gestellt werden.

Der Beschluss dazu liegt in der Kompetenz der Versammlung (Stimmberechtigten). Es ist unmittelbar zur Abstimmung überzugehen. Rednerinnen und Redner, die sich bereits vor dem Antrag gemeldet hatten, sollen noch zu Wort kommen.

Traktanden

- 1. Teilrevision Richt-
und Nutzungsplanung
Gemeinde Bubikon –
Festsetzung
S. 8–45**

- 2. Beantwortung allfälliger
Anfragen von allgemeinem
Interesse nach
§ 17 Gemeindegesetz
S. 46–47**

Traktandum 1

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Bubikon – Festsetzung

Referentin: Seraina Billeter,
Ressortvorsteherin Hochbau und Planung

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Gemeinde Bubikon ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Richt- und Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst die kommunale Richtplanung sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan.
2. Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung bestehend aus
 - Kommunalen Richtplan, Teilplan 1, Änderungsplan 1:500 vom 10. Juni 2025
 - Kommunalen Richtplan, Teilplan 2, Änderungsplan 1:500 vom 10. Juni 2025
 - Bericht zum kommunalen Richtplan mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV vom 10. Juni 2025
 - Teilrevision Richtplanung, Bericht zu den Einwendungen vom 10. Juni 2025
 - Zonenplan 1:5'000 vom 10. Juni 2025
 - Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung vom 10. Juni 2025
 - Verordnung über die Umsetzung von § 49b PBG, preisgünstiger Wohnraum vom 10. Juni 2025
 - Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze 1:5'000 vom 10. Juni 2025
 - Teilrevision Nutzungsplanung, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10. Juni 2025
 - Teilrevision Nutzungsplanung, Bericht zu den Einwendungen vom 10. Juni 2025

wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat.

Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

Ergänzend zu den nachfolgend erwähnten Erläuterungen bietet auch die Broschüre «Revision der Richt- und Nutzungsplanung (BZO-Revision)», die im Juni 2025 an alle Haushalte versendet wurde, eine gute Erklärung der Inhalte in Kurzform. Um die Broschüre nicht zu überladen, die Umzonierung eines Grundstücks an der Tafletenstrasse und die Umzonierung der Besonderen Erholungszone Sportanlage Giessen nicht enthalten. Sie werden im vorliegenden Dokument behandelt.

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 Teilrevision 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
- Umzonierung Grundstück Tafletenstrasse (nicht in Broschüre BZO-Revision aufgeführt)
- Umzonierung Besondere Erholungszone Sportanlagen Giessen (nicht in Broschüre BZO-Revision aufgeführt)
- Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Vorlage zuzustimmen.

Die Vorlage im Detail

Ergänzend zu den nachfolgend erwähnten Erläuterungen bietet auch die Broschüre «Revision der Richt- und Nutzungsplanung (BZO-Revision)», die im Juni 2025 an alle Haushalte versendet wurde, eine gute Erklärung der Inhalte in Kurzform. Um die Broschüre nicht zu überladen, sind darin die Umzonierung eines Grundstücks an der Tafletenstrasse und die Umzonierung der Besonderen Erholungszone Sportanlage Giessen nicht enthalten. Sie werden im vorliegenden Dokument behandelt.

Ausgangslage

Die rechtskräftige Richt- und Nutzungsplanung stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2013. Grundlage für die damalige Revision bildete das Leitbild Siedlungsentwicklung 2009. In den Jahren 2017 und 2021 erfolgten zwei Teilrevisionen des Richtplans Verkehr (Höslikreisel und Stammgleis).

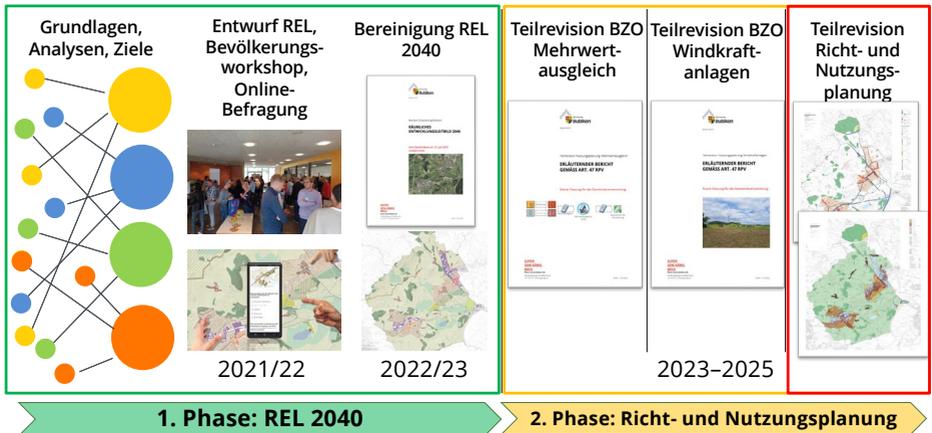
In den vergangenen 30 Jahren hat in der Gemeinde Bubikon eine stetige Entwicklung stattgefunden. Die Bevölkerungszahl und die Anzahl Arbeitsplätze haben kontinuierlich zugenommen. Gleichzeitig bestehen noch etliche Geschossflächenreserven innerhalb der Bauzonen, die ein weiteres Wachstum ermöglichen. Diese Veränderungen erzeugen einen spürbaren Siedlungsdruck und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und wecken Bedürfnisse nach Erholungsraum und zusätzlicher Infrastruktur.

Die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung soll den gewandelten Ansprüchen Rechnung tragen und die Grundlage für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung bilden. Im Jahr 2023 hat der Gemeinderat Bubikon die Gemeindestrategie Bubikon verabschiedet. Die Gemeindestrategie enthält eine Vision wie sich Bubikon 2035 präsentieren soll, benennt Themenfelder, welche eine lebenswerte Gemeinde ausmachen und formuliert strategische Ziele.

Die Revision der Ortsplanung wurde durch die Planungskommission erarbeitet, welche aus folgenden Mitgliedern besteht: Seraina Billeter, Vorsteherin Hochbau und Planung, Hans-Christian Angele, Gemeindepräsident, Manuel Anrig, Leiter Hochbau und Planung, Florence Alder, Malika Belkaid, Matthias Brunschwiler, Beat Frey, Othmar Hiestand, Markus Keller, Christoph Lippuner, Severin Wyss und Peter von Känel sowie David Frey des Ortsplanungsbüros Suter von Känel Wild AG, Zürich.

Planungsprozess

Am 13. November 2024 hat der Gemeinderat die Revisionsvorlage zuhanden der öffentlichen Auflage sowie der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 13. Dezember 2024 bis am 11. Februar 2025. Dabei gingen insgesamt 35 Einwendungen und Stellungnahmen ein. Gleichzeitig wurde das Dossier dem Kanton zur Vorprüfung und der Planungsregion RZO (Zürcher Planungsgruppe Oberland) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Sämtliche Eingaben wurden sorgfältig geprüft. Über das detaillierte Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung geben die Planungsberichte sowie die Berichte über die Einwendungen Auskunft. Darin enthalten sind auch Anträge und Empfehlungen der kantonalen Vorprüfung. In den Einwendungsberichten sind sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt.



Ziel der BZO-Revision

Als konzeptionelle Basis für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) mit Zeithorizont 2040 erarbeitet.

Die in der Gemeindestrategie 2035 formulierten raumrelevanten strategischen Ziele und Stossrichtungen wurden dabei berücksichtigt und vertieft. Das REL wurde in einem kooperativen Prozess mit der Bevölkerung von Bubikon und Wolfhausen, welche im Rahmen eines Workshops und einer Befragung ihre Anliegen einbringen konnte, erarbeitet.

Das REL wurde anschliessend überarbeitet und am 12. Juli 2023 vom Gemeinderat genehmigt und verabschiedet. Das REL 2040 zeigt im Sinne eines Zielbilds die angestrebte räumliche Entwicklung auf. Es besteht aus einem Plan im Massstab 1:7500 und definiert Leitlinien mit insgesamt 15 Handlungsfeldern.

Wesentliche Bestandteile und Inhalte der Ortsplanungsrevision

Die Revision der Ortsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) 2040
- Revision der Richtplanung
- Revision der Nutzungsplanung / Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Revision der Richtplanung erfolgt parallel zur BZO-Revision. Die Revision der BZO umfasst folgende Dokumente:

- Kommunale Richtpläne (Teilplan 1+2)
- Zonenplan
- Bauordnung (synoptische Darstellung)
- Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze
- Verordnung über die Umsetzung von § 49b PBG
- Erläuternde Berichte nach Art. 47 RPV
- Berichte zu den Einwendungen

Die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung ist durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch die Baudirektion zu genehmigen. Die vorliegenden Planungsberichte dienen dabei der Erläuterung. Mit der Revision der BZO werden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

- Harmonisierung der Baubegriffe
- Anpassungen der Bauvorschriften aufgrund von Praxiserfahrungen (u.a. Grösse Dachflächenfenster / Umgang mit Stützmauerkonstruktionen)
- Liberalisierung der Schrägdachpflicht
- Anpassung der Bauvorschriften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Einführung eines Grenzbedarfs für private Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie mit Einführung einer Grünflächenziffer (Naturnahe Umgebungsgestaltung u. ökologische Ausgleichsflächen / Vorgärten / Flachdachbegrünung / Siedlungsrand / Baumpflanzungen / Vermeidung unnötiger Lichtemissionen)
- Einführung von Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum
- Umzonierung Grundstück Tafletenstrasse (nicht in Broschüre BZO-Revision aufgeführt)
- Umzonierung Besondere Erholungszone Sportanlagen Giessen (nicht in Broschüre BZO-Revision aufgeführt)
- Mit der Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung werden die entsprechenden Unterlagen der Richt- und Nutzungspläne ersetzt.

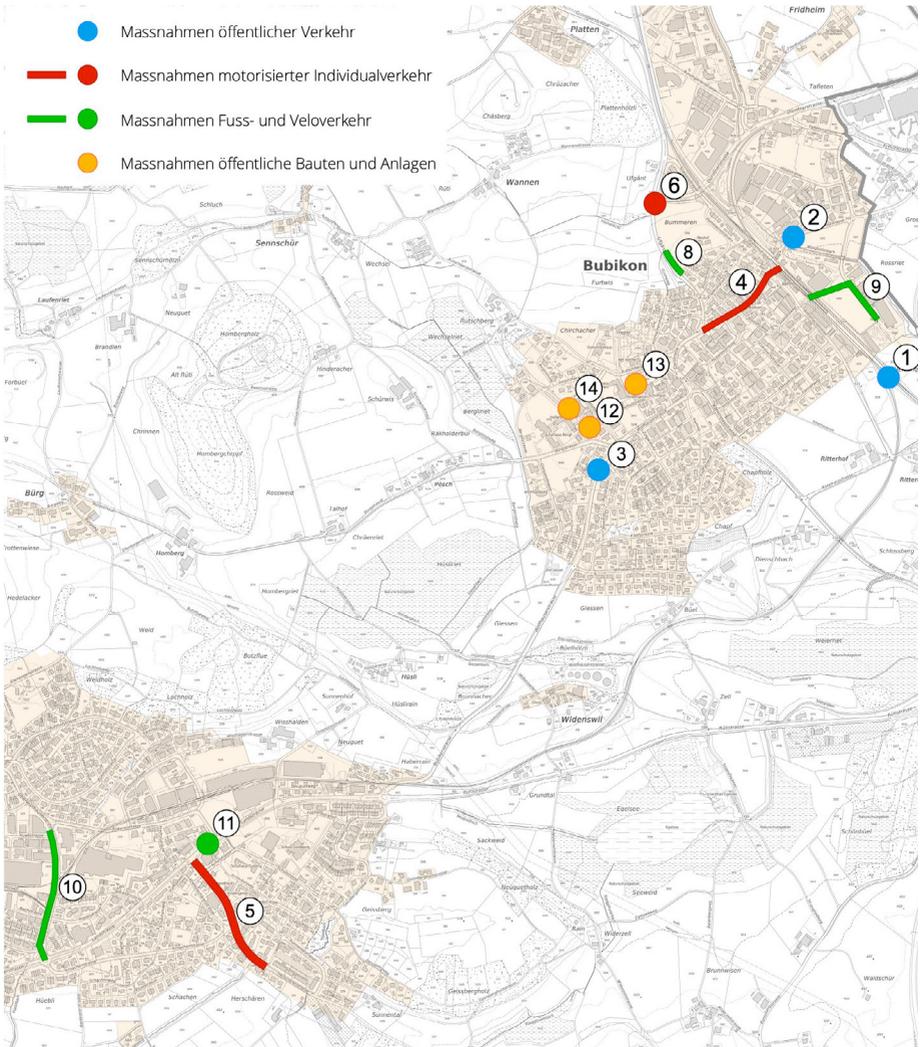
Teilrevision der kommunalen Richtplanung

Gründe für die Überarbeitung des Verkehrsplans

Der heute rechtsgültige kommunale Verkehrsplan stammt aus dem Jahre 2013. Seither haben sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert und verschiedene Umsetzungen sind in Angriff genommen worden:

- Die kantonalen und regionalen Richtpläne wurden gesamthaft überprüft und überarbeitet.
- Die Gemeindestrategie 2035 und das räumliche Entwicklungsleitbild 2040, welche diverse Stossrichtungen und Ziele im Bereich Verkehr und Mobilität enthalten, wurden beschlossen.
- Ein Teil der Sammelstrassen wurde siedlungsorientiert umgestaltet.
- Es wurden Lücken im regionalen Radwegnetz geschlossen sowie Optimierungen für den Fuss- und Veloverkehr vorgenommen.
- Das Bahnhofareal Bubikon wurde entwickelt und der Bahnhofplatz, die Bushaltekanten und Veloabstellanlage komplett umgestaltet und neu organisiert.

Übersicht über die in der kommunalen Richtplanung geplanten Anlagen



Der Verkehrsplan ist in zwei Teile gegliedert:

- Im Teilplan 1 sind die Inhalte zum öffentlichen Verkehr (ÖV) und zum motorisierten Individualverkehr (MIV) festgehalten. In diesem Plan sind auch die Bereiche Landschaft sowie öffentliche Bauten und Anlagen integriert.
- Im Teilplan 2 sind die Inhalte des Langsamverkehrs mit den Fuss- und Radwegen thematisiert.

Öffentlicher Verkehr

Zum öffentlichen Verkehr (ÖV) sind auf kommunaler Stufe folgende Massnahmen und Prioritäten geplant:

Nr.	Code	Festlegung	Priorität
1	ÖV	Anschluss des bestehenden Stammgleises an das SBB-Netz	4
2	ÖV	Bushaltestelle Bahnhof Nord	3
3	ÖV	Bushaltestelle Bürgstrasse	2

Motorisierter Individualverkehr

Zum motorisierten Individualverkehr (MIV) sind auf kommunaler Stufe folgende Massnahmen und Prioritäten geplant:

Nr.	Code	Festlegung	Priorität
Siedlungsorientierte Gestaltung	4	MIV Dorfstrasse	3
	5	MIV Neugestaltung und Verkehrsberuhigung Herschärenstrasse	2
Ortseingangstore	6	MIV Verkehrsberuhigung Ortseinfahrt Bubikon auf der Ufgäntstrasse (in Abstimmung mit der Gebietsentwicklung Bummeren und der Umgestaltung der Kreuzung Ufgänt-/Grüniger-/Dürntnerstrasse)	3
Parkierungsanlagen	7	MIV Elektroladestation in Wolfhausen (ohne Planeintrag)	1

Fuss- und Veloverkehr

Zum Fuss- und Veloverkehr sind auf kommunaler Stufe folgende Massnahmen und Prioritäten geplant:

Nr.	Code	Festlegung	Priorität
Fuss- und Wanderwege	8	FRV Ufgäntstrasse (Fussweglücke bei Eingangstor)	3
	9	FRV Verbindung Bahnhof Bubikon–Rosswiesstrasse	3
Radwege	10	FRV Radweglücke auf der Oberwolfhauerstrasse	3
Veloabstellanlagen	11	FRV Veloabstellanlage im öffentlichen Interesse im Zentrum Wolfhausen	2

öffentliche Bauten und Anlagen

Bei den öffentlichen Bauten und Anlagen (ÖBA) sind auf kommunaler Stufe folgende Massnahmen und Prioritäten geplant:

Nr.	Code	Festlegung	Priorität
Öffentliche Verwaltung, Werke und Bevölkerungsschutz	12	ÖBA Werkhof Bubikon	2
	13	ÖBA Feuerwehrgebäude Bubikon (in Abstimmung mit Werkhof Bubikon)	2
Erziehung und Bildung / Erholung und Sport	14	ÖBA Gesamtschulzentrum Bubikon mit Dreifachturnhalle, Einfachturnhalle und Schwimmbecken	2
Sozial- und Gesundheitswesen	15	ÖBA Alterssiedlung Zentrum Wolfhausen (ohne Planeintrag)	4

Harmonisierung der Baubegriffe

Die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen sollen schweizweit harmonisiert werden. Auch der Kanton Zürich setzt die Harmonisierung um, was verschiedene Gesetzesänderungen zur Folge hat. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden hatten dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe:

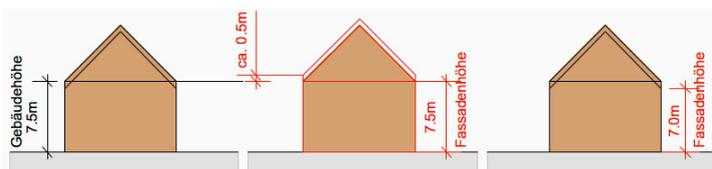
- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäuelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist IVHB-konform. Die wichtigsten

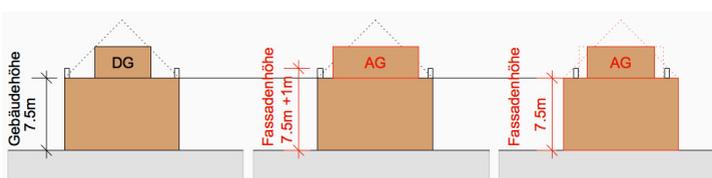
Informationen zur Harmonisierung der Baubegriffe sind unter: Harmonisierung der Baubegriffe | Kanton Zürich (<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/infos-baubehoerden-fachstellen/harmonisierung-baubegriffe.html>) abrufbar (inklusive kantonalen Leitfadens). Die relevanteste Änderung in der Bau- und Zonenordnung stellt die Änderung der heutigen Gebäudehöhe auf künftig die Fassadenhöhe dar:

Fassadenhöhe

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden. Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.



Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff «Fassadenhöhe» muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden. Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 Abs. 2 PBG (mindestens 1 m) zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben. Der Fassadenhöhenzuschlag wird in der Zentrumszone, den Wohnzonen, den Gewerbe- und Industriezonen aufgenommen.



Schrägdachpflicht Wohnzonen gemäss Art. 18 Abs. 1 BZO

In der Kernzone, der Weilerkernzone und in allen Wohnzonen galt bis 2013 eine generelle Schrägdachpflicht. Im Rahmen der Teilrevision von 2013 wurde diese Pflicht im Umfeld der Zentrumszone sowie der Gewerbe- und Industriezonen innerhalb der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) gelockert und Flachdächer zugelassen.

Die Schrägdachpflicht hat in der Vergangenheit zu teilweise architektonisch fragwürdigen Schrägdachformen geführt. Zwecks besserer Nutzbarkeit werden vor dem Hintergrund der Nutzungsmaximierung vermehrt verkappte Attikageschosse mit Schrägdächern realisiert. Gleichzeitig wird bei (älteren) Einfamilienhäusern oft auf die Nutzung des Dachgeschosses verzichtet und Schrägdächer mit einer geringen Dachneigung realisiert, wodurch der Unterschied zu Flachdächern kaum noch in Erscheinung tritt. Die Bewilligungsbehörde kann gegen solche Entwicklungen im Baubewilligungsverfahren nicht korrigierend eingreifen, da gemäss § 238 PBG für Bauten und Anlagen nur eine «befriedigende Gesamtwirkung» erreicht werden muss. Aus all diesen Gründen soll die Schrägdachpflicht in den Wohnzonen generell überarbeitet werden.

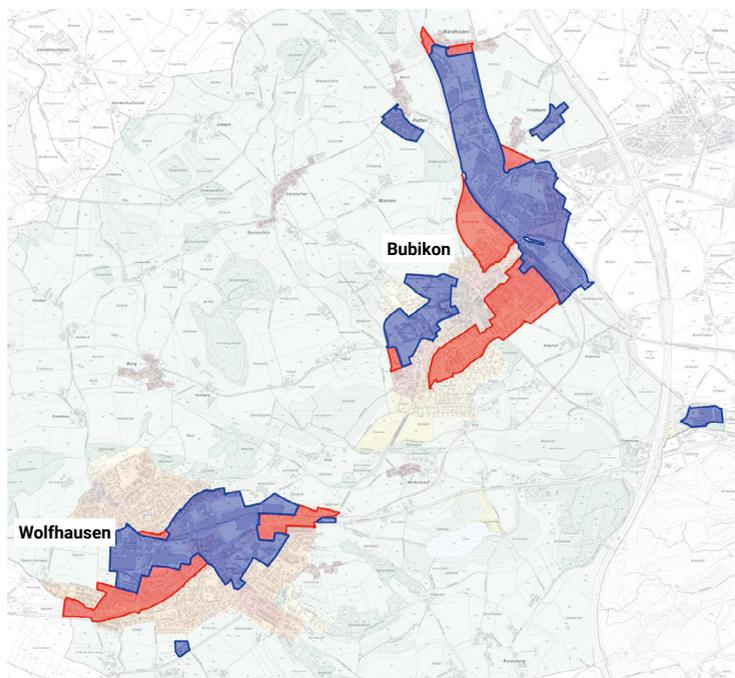
Mit der Anpassung der Schrägdachpflicht in den Wohnzonen werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt der Schrägdachpflicht an denjenigen Lagen, an welchen das Siedlungsbild noch als dörflich und die Dachlandschaft als prägendes Merkmal wahrgenommen wird, insbesondere im Umfeld der alten Dorfkerne Bubikon und Oberwolfhausen und der historischen Weiler
- Erhalt von einheitlichen und ruhigen Dachlandschaften an exponierten, gut einsehbaren Lagen
- Ermöglichung von Flachdächern in übrigen Gebieten im Sinne einer Liberalisierung

Die Gebiete, in denen Flachdächer neu zulässig sind, umfassen eine Fläche von rund 36 ha. Aufgrund der besseren Nutzbarkeit von Dachvolumen in Attikageschossen dürften in diesen Gebieten zukünftig vermehrt Flachdachbauten realisiert werden. Flachdächer weisen zudem Vorteile für die Nutzung von Solarenergie auf, da die nutzbare Dachfläche unabhängig von der Gebäudeausrichtung ist. Dieser Aspekt ist vor dem Hintergrund der kürzlich eingeführ-

ten Pflicht zur Eigenstromerzeugung bei Neubauten (§ 10c Energiegesetz) nicht zu unterschätzen. Mit der neuen Regelung wird indirekt der Tendenz zu architektonisch fragwürdigen Pseudoschrägdächern entgegengewirkt. Durch den Wegfall der Schrägdachpflicht werden keine negativen Auswirkungen auf das Quartierbild erwartet, zumal durch die verschiedensten Schrägdachformen die Dachlandschaft in den betroffenen Gebieten bereits heute teilweise heterogen in Erscheinung tritt. Gleichzeitig wird mit der neuen Regelung der Planungsspielraum für Bauwillige erhöht. Zudem soll für Kleinbauten und Anbauten in Kernzonen die Schrägdachregelung analog den Bestimmungen in den Wohnzonen ebenfalls gelockert und andere Dachformen zugelassen werden.

In den rot markierten Gebieten sollen neu Flachdächer zugelassen werden:



- Flachdächer bisher zulässig
- Flachdächer neu zulässig

Anpassung der Bauvorschriften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die anstehende Sanierung und Erweiterung des Schul- und Sportstandorts Bubikon wird derzeit planerisch vorbereitet. Der entsprechende Studienauftrag konnte im Sommer 2025 abgeschlossen werden. Um den Projektierungsspielraum dafür nicht unnötig einzuschränken und gute Lösungen zu verunmöglichen, werden die bisherigen Grundmasse der Zone für öffentlichen Bauten im betroffenen Gebiet zwischen Bürgstrasse und Rutschbergstrasse gelockert. Anstelle der Gebäudehöhe von 13.5 m soll die maximale Fassadenhöhe auf 18 m erhöht werden. In den übrigen Zonen für öffentliche Bauten gilt unverändert eine Fassadenhöhe von 13.5 m. Neu wird auf die Definition der Geschossigkeit generell verzichtet.

Im Sinne der Vorbildfunktion wird die Gemeinde bei all ihren Bauvorhaben selbstverständlich auch zukünftig dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit grosse Beachtung schenken.

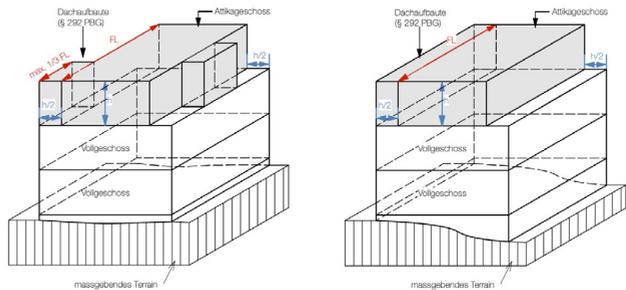
Allgemeine Bauvorschriften

Dachaufbauten bei Attikageschossen

Mit der Neuregelung in § 292 PBG können Dachaufbauten neu die Hälfte statt wie bisher nur ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. Dies wird bei Dachaufbauten auf Schrägdächern akzeptiert. Bei Flachdächern (Attikageschossen) sollen aber Dachaufbauten wie bisher auf ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt bleiben, da in Kombination mit der geänderten Definition von Attikageschossen gemäss § 275 Abs. 4 PBG (Rücksprung von $\frac{1}{2}$ der Geschosshöhe) ansonsten der Unterschied zu einem Vollgeschoss kaum mehr wahrnehmbar wäre.

Da Attikageschosse nach IVHB abschliessend im PBG geregelt sind (§ 275 PBG) und die Gemeinden diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr haben, sind die bisherigen Bestimmungen bezüglich der Anordnung des Attikageschosses (Art. 16 Abs. 3, Art. 17 Abs. 2, Art. 23 Abs. 2 BZO) nicht mehr genehmigungsfähig. Stattdessen wird eine analoge Regelung eingeführt, welche mit den übergeordneten Vorgaben im PBG kompatibel sein sollte. Demnach dürfen bei Attikageschossen auf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 10 % die talseitigen Dachaufbauten auf die Bergseite verlagert werden. In diesem Fall sind talseitig keine Dachaufbauten zulässig und bergseitig sind sie unbeschränkt erlaubt.

Dachaufbauten beim Attikageschoss gemäss neuer Regelung:
Normalfall (links) und mögliche Anordnung bei Hangneigung von mehr als 10 % (rechts)

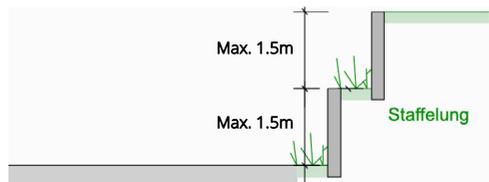


Teilrevision Nutzungsplanung, Bubikon
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Terrainveränderungen

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

Schemaskizze der neuen Regelung zur Staffelung und Begrünung von Stützmauern



Einführung eines Grenzbedarfs für private Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Für Wohnbauten gilt heute eine einheitliche Parkierungsregelung über das gesamte Gemeindegebiet hinweg. So spielt es für die erforderliche Anzahl Parkplätze auf privaten Grundstücken beispielsweise keine Rolle, ob ein Bauvorhaben direkt neben dem Bahnhof Bubikon oder fernab der nächsten Bushaltestelle liegt. Viele Gebiete in der Gemeinde sind gut bis sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

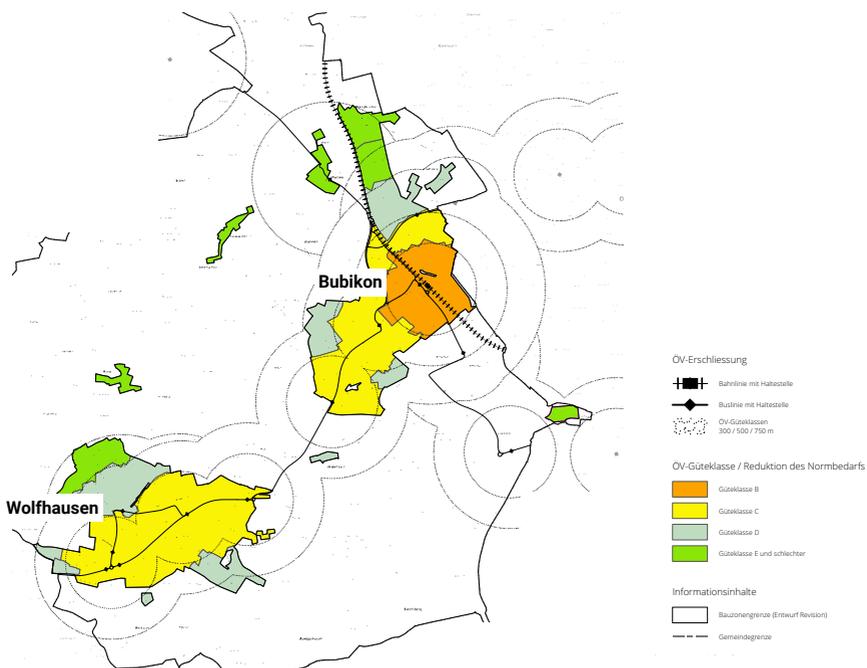
Der Gemeinderat möchte dieser Entwicklung Rechnung tragen und eine umweltverträgliche Mobilität fördern. Das Vorhaben stützt sich mitunter auf das REL 2040 (Leitlinie 14) und steht im Einklang mit dem Label Energiestadt. Darüber hinaus entspricht es den Empfehlungen des Parkraumkonzepts der Region Zürcher Oberland.

Neu soll der Parkplatzbedarf in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessungsgüte geregelt werden. Dazu werden die Parkierungsvorschriften von Grund auf überarbeitet. Als Basis dienen die Empfehlungen zur Regelung der Parkplatz-Situation für die Gemeinden der Agglo Obersee und die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. Ausgehend von einem Grenzbedarf wird in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung mittels Reduktionsfaktoren der massgebliche Bedarf definiert.

	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende und Kundschaft	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
ÖV-Güteklasse B oder besser	55 %	—	30 %	—	40 %	—
ÖV-Güteklasse C	70 %	—	45 %	—	50 %	—
ÖV-Güteklasse D	100 %	—	90 %	—	90 %	—
ÖV-Güteklasse E oder schlechter	100 %	—	100 %	—	100 %	—

In Gebieten ohne ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse E oder schlechter) entspricht der Grenzbedarf dem massgeblichen Bedarf. Auf die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze soll im Sinne einer liberalen Haltung aber generell verzichtet werden. Für den minimalen massgeblichen Bedarf sind die Reduktionsfaktoren gemäss Empfehlung der Agglo Obersee für den Gemeindetyp 2 vorgesehen.

Ausschnitt Ergänzungsplan reduktion Autoabstellplätze



Der Gemeinderat möchte darüber hinaus die Möglichkeit für autoarmes Wohnen schaffen. Voraussetzungen dafür sind, dass ein reduzierter Bedarf an Abstellplätzen über ein Mobilitätskonzept mit entsprechenden Massnahmen nachgewiesen und durch periodische, der Bewilligungsbehörde vorzuweisende Wirkungskontrollen dauerhaft sichergestellt wird. Der Minimalbedarf an Parkfeldern für Besuchende bzw. Kunden ist von dieser Reduktionsmöglichkeit ausgeschlossen.

Einführung von Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Insbesondere für junge Familien ist die Suche nach geeigneten Wohnungen in der Gemeinde schwierig. Die Leerwohnungsquote liegt aktuell bei 0.76 %, was im regionalen Vergleich tief ist (Region Oberland 1.07 %). Trotz der kontinuierlichen Wohnbautätigkeit liegt der Anteil der Wohneigentumsobjekte seit Jahren bei hohen 60 %. Der Erwerb von Wohneigentum ist aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Baulandpreise für viele Bevölkerungsgruppen aber kaum noch erschwinglich. Vor diesem Hintergrund soll der Bau von preisgünstigem Wohnraum (Mietwohnungen) gestützt auf das REL 2040 gefördert werden (vgl. Leitlinie 7).

Preisgünstige Wohnräume können gestützt auf § 49b Abs. 1 PBG in der BZO nur durch die Festlegung von Mindestanteilen bei Zonenänderungen, Aufzonen oder Gestaltungsplänen, welche zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, gefördert werden.

Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums soll mittels Sonderbauvorschriften erfolgen. Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Sie bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen (§§ 79–82 PBG). Vielmehr wird ein Anreiz mittels Nutzungsbonus zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen. Gemäss den Bestimmungen in Art. 40a nBZO erhöht sich die zonengemässe Ausnutzungsziffer um einen Fünftel, wenn die nachfolgenden Bedingungen erfüllt werden:

- Mindestens 50 Prozent der Mehrausnutzung dienen dauerhaft dem preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG
- Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten auf überbaut geltenden Grundstücken

Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung und mit Gestaltungsplänen, welche die bauliche Dichte der Regelbauweise überschreiten, ist nicht zulässig. Die Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum werden in Gebieten eingeführt, in welchem folgende Kriterien mehrheitlich erfüllt sind:

- Hoher Mehrfamilienhaus-Anteil
- Geringer Stockwerkeigentums-Anteil
- Gute ÖV-Erschliessung

Zur Eruerung der Gebiete wurde basierend auf den Daten des kantonalen GIS-Browsers respektive des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters eine Quartieranalyse durchgeführt. Daraus resultierten Potenzialgebiete erster, zweiter und dritter Priorität.

Die Gebiete wurden anschliessend einzeln überprüft und gegebenenfalls angepasst. Dabei wurde ein langfristiger Fokus eingenommen. So können einzelne Gebiete Grundstücke aufweisen, welche heute rein gewerblich genutzt sind, langfristig aber möglicherweise zu Wohnen umgenutzt werden. Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan ersichtlich, wird aber zwecks genauer Abgrenzung nachfolgend abgebildet.



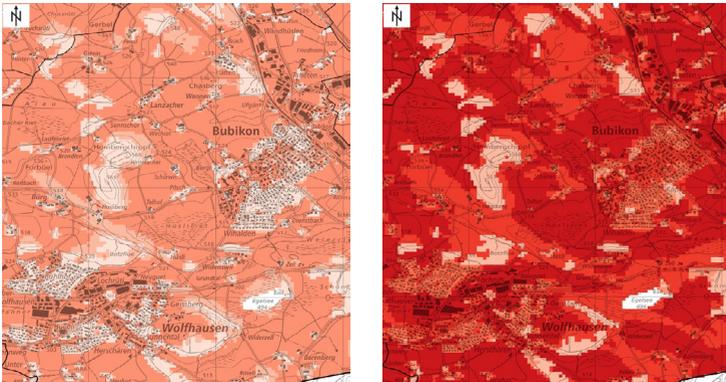
Gestaltungsbereich Sonderbauvorschriften in Wolfhausen;
Basiskarte: Orthofoto 2021 mit Grundstücksgrenzen



Gestaltungsbereich Sonderbauvorschriften in Bubikon;
Basiskarte: Orthofoto 2021 mit Grundstücksgrenzen

Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie und Einführung einer Grünflächenziffer

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Gesellschaft vor grosse Herausforderungen. Im Kanton Zürich nimmt die Anzahl der Hitzetage (Höchsttemperaturen von mindestens 30°C) und sogenannten Tropennächte (Mindesttemperaturen nicht unter 20°C) deutlich zu. Auch die Gemeinde Bubikon ist davon betroffen. Gleichzeitig ist der Zustand der Biodiversität in der Schweiz unbefriedigend. So gilt ein Drittel (!) aller Tier- und Pflanzenarten, als gefährdet oder vom Aussterben bedroht.



Mittlere Anzahl Hitzetage pro Jahr
Links: 1961–1990 / Rechts: 2071–2100

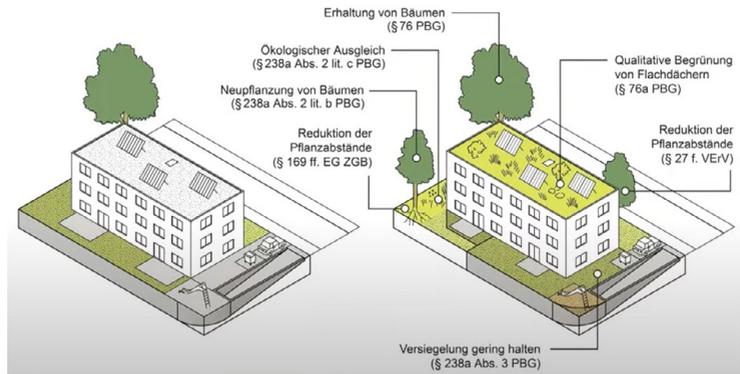
Quelle: GIS ZH, 20.2.2024



Der Kantonsrat hat unter dem Titel «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» am 8. April 2024 die entsprechende PBG-Revision verabschiedet (Vorlage 5860b). Die Änderungen sollen im Herbst 2024 in Kraft treten. Die Grünflächenziffer kann bereits nach geltendem Recht erlassen werden (§ 257 PBG). Dies gilt auch für Vorschriften zur Dachbegrünung, sofern keine qualitativen Anforderungen an die Dachbegrünung gestellt werden (§§ 76 PBG).

Bisher

Revision



Um die negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung zu mildern und die Biodiversität zu erhalten können verschiedene Massnahmen ergriffen werden. Beispiele sind eine Verminderung des Versiegelungsgrades, eine grosszügige Durchgrünung der Aussenräume, die Pflanzung zusätzlicher Bäume, die Beschattung von Bauten und Anlagen oder die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Der Gemeinderat möchte von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen.

Gemäss Leitbild 13 des räumlichen Entwicklungsleitbilds 2040 der Gemeinde Bubikon Gemeinde Bubikon - Revision Richt- und Nutzungsplanung (BZO) sollen die negativen Auswirkungen des Klimawandels durch schattenspendende Bäume, unversiegelte Flächen und Grünflächen gemildert werden. Als Wunschbilanz 2040 wird aufgeführt, dass innerhalb des Siedlungsgebietes der öffentliche und private Raum klimaangepasst aufgewertet und mehr Bäume und unversiegelte Flächen vorhanden sein sollen; die Biodiversität soll zunehmen. Aus diesem Grund sowie der Rechtsgrundlage im kantonalen Planungs- und Baugesetz sollen zonenweise eine Grünflächenziffer sowie siedlungsökologische Bestimmungen eingeführt werden.

Private Grünräume geraten zunehmend unter Druck, da Neuüberbauungen oft mit einem hohen Versiegelungsgrad der Aussenräume einhergehen. Sei dies für Abstellplätze oder andere Ausstattungen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, soll eine minimale Grünflächenziffer eingeführt werden. Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Ebenfalls nicht angerechnet werden begrünte Abstellplätze und übliche extensive Dachflächen (§ 257 PBG).

Zur Festlegung einer angemessenen Grünflächenziffer (GFZ) wurde die Grünflächenziffer etlicher bereits überbauter Grundstücke erhoben. Gestützt darauf wird in den einzelnen Bauzonen eine differenzierte Grünflächenziffer festgelegt, welche zudem die jeweilige Situation wie etwa den Anteil gewerblicher Nutzungen wie auch den ortsbaulich erwünschten Grünanteil berücksichtigt. So kann in den Mischzonen, insbesondere der Kernzone und der Zentrumszone, die mögliche anrechenbare Grünfläche auf einzelnen Grundstücken infolge eines gewerblich genutzten Erdgeschosses tief sein, weshalb hier eine Grünflächenziffer von 20 % angemessen sein dürfte. Dies gilt umso mehr für die Gewerbe- und Industriezonen, welche teilweise auf umfangreiche Verkehrsflächen im Aussenraum angewiesen ist.

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 %

In der Zone für öffentliche Bauten (Oe) ist zu beachten, dass je nach Grundstücksnutzung ein ganz unterschiedlicher Begrünungsanteil sinnvoll ist, weshalb der Wert mit 20 % eher tief angesetzt wird. Der Vergleich der Mittelwerte mit den geplanten minimalen Grünflächenziffern zeigt, dass die Werte in der Regel gut erreichbar sind.

Siedlungsökologische Bauvorschriften

Naturnahe Umgebungsgestaltung u. ökologische Ausgleichsflächen (Art. 35e nBZO)

Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist grundsätzlich die Umgebungsgestaltung möglichst naturnah auszuführen. Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist das Merkblatt der Baubehörde mit der Positiv- und Negativliste der Pflanzenarten. Es ist mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten anrechenbaren Grünfläche als ökologisch wertvolle Grünfläche auszugestalten und zu erhalten. Es sind Pflanzen, Sträucher und Bodenbedeckungen, die zu einer hohen Biodiversität beitragen, anzupflanzen.

Die Artenvielfalt als Teil der Biodiversität soll erhalten und gefördert werden. Mit der Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen werden die entsprechenden Lebensräume bereitgestellt, damit sich verschiedene Tier- und Pflanzenarten ansiedeln können. Im Sinne einer Grundsatzbestimmung ist gemäss neuer Regelung die Umgebungsgestaltung möglichst naturnah auszuführen. Zudem ist mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche als ökologisch wertvolle Grünfläche auszugestalten und zu erhalten. Darunter fallen auch naturnah bepflanzte Stein- oder Kiesgärten, welche als Pionierstandorte ökologisch wertvoll sind. Demgegenüber haben Schottergärten, welche oft mit einer Folie oder einem Vlies ausgestattet werden, kaum einen ökologischen Nutzen.

Vorgartengestaltung (Art. 35d nBZO)

In Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang kommunaler Strassen in der Regel zu 50 Prozent der Anstosslänge des Grundstückes zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen, sofern dies die Strassenanstosslänge zulässt. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit. Schmale Hauszugänge bis max. 1.5 m und untergeordnete Plattenwege dürfen im begrüneten Bereich liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Die Gestaltung der Vorzonen – also des privaten Raums zwischen Strassenrand und Bebauung – beeinflusst massgeblich das Erscheinungsbild des öffentlichen Strassenraums. Die Wohnquartiere in der Gemeinde zeichnen sich vielfach durch grosszügig begrünte Vorgärten aus, welche den öffentlichen Raum mitprägen. Jedoch geraten die Vorgärten mit der baulichen Verdichtung zunehmend unter Druck. In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeleichterung wird daher eine neue Vorgartenvorschrift eingeführt, wonach entlang kommunaler Strassen die Hälfte der Anstosslänge des Grundstücks zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen ist. Der Begriff «Wildformen» bezieht sich darauf, dass die Pflanzen nicht gezüchtet oder züchterisch verändert wurden und natürlich in Wildform vorkommen. Bei Grundstücken mit schmalen Strassenanstoss kann die Vorschrift zu einschränkend sein, weshalb in solchen Fällen die Bestimmung nicht zur Anwendung kommt.

Flachdachbegrünung (Art. 35g nBZO)

Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Der für die Begrünung notwendige Substrataufbau (Vegetationstragschicht) hat mindestens 15 cm zu betragen.

Begrünte Flachdächer leisten einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich, verbessern den Wasserhaushalt, wirken isolierend und schützen das Dach vor äusseren Einflüssen. Sie sind langfristig gesehen in der Regel günstiger als nicht begrünte Dachflächen. Zudem ordnen sie sich in ästhetischer Hinsicht besser in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Aus all diesen Gründen wird eine Pflicht zur Flachdachbegrünung eingeführt, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Kombinationen mit Solaranlagen sind im Grundsatz problemlos möglich. Durch die Bepflanzung und die damit einhergehende Kühlung kann im Sommerhalbjahr sogar der Wirkungsgrad erhöht werden. Klein- und Anbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Siedlungsrand (Art. 35h BZO)

Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. Der Siedlungsrand ist vielfältig und abgestimmt auf die angrenzende Landschaft mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Dichte Einfriedungen sind nicht gestattet. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen.

Die Gestaltung von Siedlungsrändern ist in ökologischer Hinsicht sowie für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Traditionelle Hochstamm-Obstgürtel am Dorfrand sind vielerorts verschwunden. Stattdessen herrschen ausgeräumte und teilweise monotone Übergänge zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsflächen vor. In der Gemeinde Bubikon gibt es aufgrund der verschiedenen Ortsteile und der zahlreichen Aussenwachen zahlreiche Siedlungsränder. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Gestaltung dieser Übergangsbereiche.

Gestützt auf das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) 2040 (Leitlinie 13) wird deshalb in die Bauordnung eine neue Bestimmung aufgenommen, wonach die Siedlungsränder mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen sind. Dichte Einfriedungen sind nicht gestattet. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen. Zudem sollen Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen.

Baumpflanzungen (Art. 35i nBZO)

Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in den Zonen für öffentliche Bauten pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen. Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine Überdeckung von mindestens 1.50 m vorzusehen. Bei Neupflanzungen oder bei Ersatz von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume vorzusehen.

Einheimische und insbesondere grosskronige Bäume tragen wesentlich zu einem guten Lokalklima bei und wirken sich positiv auf die Biodiversität und die Siedlungsökologie aus. In die Bau- und Zonenordnung wird deshalb eine Vorgabe für Neupflanzungen von Bäumen in den Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und Zonen für öffentliche Bauten aufgenommen. Pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen, sofern es die Verhältnisse zulassen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Damit die Bäume gedeihen und richtig wachsen können, um ihre positiven klimatischen Funktionen zur Geltung zu bringen, ist diesen ein genügend grosser Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Vorzugsweise sind Bäume über nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Alternativ ist eine Überdeckung von mindestens 1.5 m vorzusehen.

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (Art. 35j nBZO)

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen. Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind deshalb neue Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Die Empfehlungen von Bund und Kanton und die SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» geben wertvolle Hinweise dazu.

Anpassungen 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.

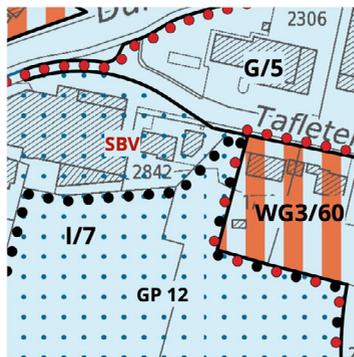
Umzonungen

Grundstück Kat.-Nr. 2842: von der Industriezone in eine Wohnzone mit Gewerbeberleicherung

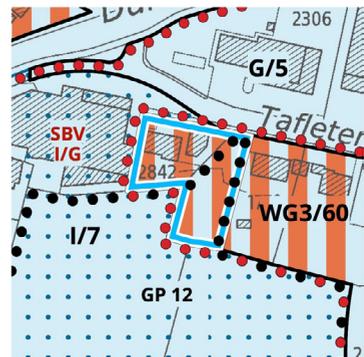
Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2842 an der Taflethenstrasse 9 besteht ein Einfamilienhaus. Bereits im Jahr 2016 wurde ein Begehren um Umzonung von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone gestellt. Die damalige Hochbaukommission hat das Begehren unterstützt. In der Zwischenzeit wurde das südlich angrenzende Gebiet an der Höslistrasse (Grundstücke Kat.-Nrn. 4734 und 4735) basierend auf dem privaten Gestaltungsplan Höslistrasse überbaut.

Das Grundstück Kat.-Nr. 2842 befindet sich gemäss regionalem Richtplan Oberland im Randbereich des Arbeitsplatzgebiets von regionaler Bedeutung und grenzt an das Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte. Naturgemäss hat der regionale Richtplan im Massstab 1:25'000 eine gewisse Unschärfe und einen entsprechenden Anordnungsspielraum. Zudem sind Richtpläne per Definition nicht parzellenscharf. Die vorgesehene Umzonung ist daher mit dem regionalen Richtplan konform. Eine entsprechende Änderung ist nicht erforderlich. Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung wird das Umzonungsbegehren weiterhin unterstützt. Die Umzonung umfasst eine Fläche von 1'470 m². Die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2025 hat entschieden, auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs bei Auf- oder Umzonierungen zu verzichten.

Industriezone/7 mit Betriebsart einschränkend (I/7) zu 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeberleicherung/60 (WG3/60)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Erholungszone Giessen von der Erholungszone Ea in die kantonale Landwirtschaftszone sowie Berücksichtigung der Familiengärten in Erholungszone Ea

Der bisherige kommunale Richtplan scheidet im Bereich Giessen ein grossräumiges Erholungsgebiet für eine Sportanlage aus. Dementsprechend ist das Gebiet im Zonenplan bis anhin der Erholungszone Ea zugewiesen. In dieser sind Bauten, welche dem Betrieb und dem Unterhalt einer Sportanlage dienen, zulässig. Jedoch ist ein entsprechender Bedarf für die umfangreiche Fläche nicht absehbar, zumal noch erhebliche Reserven innerhalb der Zone für öffentliche Bauten bestehen.

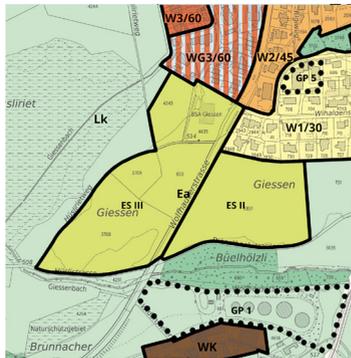
Das Erholungsgebiet umfasst im nördlichen Teil die unterirdische Bereitstellungsanlage (BSA) Giessen (Grundstück Kat.-Nr. 4635). Ein Ausbaubedarf besteht nicht. Der Bereich der BSA stand zudem als zukünftigen Standort für den geplanten Werkhof-Neubau zur Diskussion. Die im Jahr 2024 durchgeführte Standortevaluation hat aber ergeben, dass der Standort Giessen von den vier geprüften Standorten am schlechtesten abschneidet. Er kommt daher nicht mehr in Frage. Nördlich der BSA besteht zudem ein schmaler Streifen von Familiengärten.

Die bisherige Erholungszone Ea im Gebiet Giessen tangiert in hohem Masse Fruchtfolgeflächen und zu einem grossen Teil den Wildtierkorridor ZH 46. Im fraglichen Gebiet liegt eine Engstelle des Wildtierkorridors vor, welche bereits heute durch die Überbauung «Hüsli» sowie weitere Anlagen teilweise unterbrochen ist.

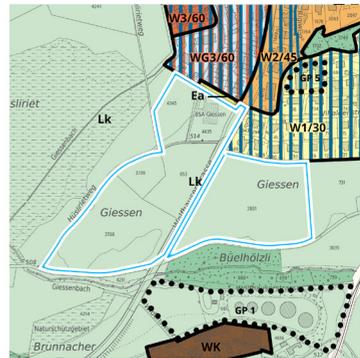
Die Realisierung einer Sportanlage inkl. Parkplätze und weiterer Infrastruktur würde nicht nur zu einer weiteren baulichen Verdichtung in der Engstelle des Wildtierkorridors führen, sondern auch zu einer verstärkten Besucherfrequenz, einhergehend mit stark zunehmender Störung. Die Gefahr, dass die dadurch stark beunruhigten Wildtiere die ohnehin schon eingeengte Passage nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzen, würde damit massiv steigen. Die fragliche Erholungszone Ea liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Es handelt sich daher um eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets. Für solche bestehen hohe Anforderungen. So muss unter anderem dargelegt werden können, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können (siehe kantonaler Richtplan, Kapitel 3.2). Aus all diesen Gründen ist der Richtplaneintrag und die dazugehörige Erholungszone Ea gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht nicht mehr genehmigungsfähig.

Das fragliche Gebiet im Umfang von rund 5.4 Hektaren wird daher von der Erholungszone Ea in die Landwirtschaftszone umgezont. Der durch Familiengärten genutzte Streifen entlang der Bauzonengrenze wäre in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und verbleibt daher in der Erholungszone Ea, wobei zugleich der Zonenzweck geändert wird (Familiengärten anstelle von Sportanlagen). Es sind nur noch Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² zulässig (Art. 24 Abs. 2, Art. 25 Abs. 1 BZO).

Erholungszone
Ea zu kantonaler
Landwirtschafts-
zone Lk (durch
Baudirektion)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Erwägungen

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die neuen raumplanerischen Anforderungen umgesetzt, welche sich aus den übergeordneten verbindlichen Planungen ergeben. Ebenso werden verschiedene aktuelle Herausforderungen angegangen, die heute bereits wichtig sind und künftig noch mehr an Bedeutung gewinnen werden, wie z. B. der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden, die Anpassung an den Klimawandel oder der Schutz der Biodiversität sowie die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum. Die Teilrevision der BZO hat keine Auswirkungen auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität. Das Orts- und Landschaftsbild soll durch die vorgesehenen Änderungen gestärkt werden.

Die Planungskommission sowie der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Inhalt der vorliegenden Gesamtrevision auseinandergesetzt und ist überzeugt, eine verhältnismässige und ausgewogene Vorlage zusammengestellt zu haben. Die Gemeinde hat noch genügend Reserven für die bauliche Entwicklung.

Empfehlung und Antrag des Gemeinderates zur Vorlage:

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Folgen einer Ablehnung

Harmonisierung der Baubegriffe

Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben die Gemeinden ab Inkrafttreten der Änderung acht Jahre Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen, d.h. bis am 28. Februar 2025. Es besteht eine entsprechend gesetzgeberische Verpflichtung die harmonisierten Baubegriffe auf Teilkommunaler Ebene einzuführen.

Siedlungsökologische Vorschriften

Basierend auf dem Rechtstitel von § 238a des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sollen die siedlungsökologischen Vorschriften in Bubikon eingeführt werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch aufzuzeigen, dass die kantonale Gesetzesgrundlage gemäss § 238a PBG aber auch dann direkt und grundeigentümerverbindlich anwendbar bleibt, wenn eine Grünflächenziffer (GFZ) in der Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht formell beschlossen würde. Dieser Paragraph ist allerdings in seiner aktuellen Form sehr allgemein und wenig detailliert. Ohne klare Ausführungsbestimmungen gestaltet sich die künftige Praxis schwierig. Die kommunale Behörde müsste sich ggf. mit nicht rechtsverbindlichen Merkblättern behelfen, die wiederum auf Widerstand stossen könnten und zu Planungsunsicherheiten führen könnten.

Bis eine solche Rechtspraxis, über alle Instanzen hinweg, gefestigt ist, vergehen erfahrungsgemäss mehrere Jahre. Die Einführung einer GFZ entfaltet bereits auf aktuell eingereichte Baugesuche negative Vorwirkung. D.h. solche Bauvorhaben müssen aktuellem Recht entsprechen und dürfen von künftigen Recht nicht massgeblich abweichen. Es zeigt sich, dass nahezu alle Bauvorhaben problemlos die geforderten Prozentsätze erreichen können. Das untermauert, dass die beabsichtigte Grünflächenziffer praxisgerecht und für Bauherrschaften wenig einschränkend ist.

Nächste Schritte

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigen zu lassen. Die Festsetzung der Gemeindeversammlung und die Genehmigungs- bzw. Nichtgenehmigungsverfügung der Baudirektion wird gesamthaft und öffentlich publiziert (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Die Rechtskraft der Vorlage ist ebenfalls in den Publikationsorganen der Gemeinde anzuzeigen. Wesentlich ist dabei, dass eine Planung grundsätzlich erst mit der Publikation der Rechtskraft Gültigkeit erlangt.

Bei einer Nichtgenehmigung oder auch bei einer Genehmigung durch die Baudirektion kann dagegen Rekurs erhoben werden. Auf den Beschluss der Gemeindeversammlung kann ebenfalls erst mit der Veröffentlichung der beiden Entscheide Rekurs erhoben werden (vorbehalten bleiben Rekurse bei Stimmrechtsangelegenheiten).

Weitere Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung sind auf www.bubikon.ch abrufbar:



- Kommunalen Richtplan, Teilplan 1, Änderungsplan 1:500 vom 10. Juni 2025
- Kommunalen Richtplan, Teilplan 2, Änderungsplan 1:500 vom 10. Juni 2025
- Bericht zum kommunalen Richtplan mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV vom 10. Juni 2025
- Teilrevision Richtplanung, Bericht zu den Einwendungen vom 10. Juni 2025
- Zonenplan 1:5'000 vom 10. Juni 2025
- Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung vom 10. Juni 2025
- Verordnung über die Umsetzung von § 49b PBG, preisgünstiger Wohnraum vom 10. Juni 2025
- Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze 1:5'000 vom 10. Juni 2025
- Teilrevision Nutzungsplanung, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10. Juni 2025
- Teilrevision Nutzungsplanung, Bericht zu den Einwendungen vom 10. Juni 2025

Traktandum 2

**Beantwortungen allfälliger
Anfragen nach § 17
Gemeindegesetz (GG)**

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten von allgemeinem Interesse der politischen Gemeinde Anfragen nach § 17 GG einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Solche Anfragen sind schriftlich an den Gemeinderat zu richten. Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. Spätestens in der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet. Dieses Traktandum wird an der Gemeindeversammlung nur behandelt, wenn dem Gemeinderat eine Anfrage eingereicht wird.

Wichtige Informationen für Antragsteller:

Am Versammlungstag:

- Der Gemeindepräsident weist die Versammlung auf die eingegangenen Anfragen hin.
- Der Gemeindepräsident fragt die anfragestellende Person an, ob sie auf das Vorlesen der Anfrage und der Antwort besteht.
- Ist dies der Fall, werden die Texte vorgelesen.
- Im Anschluss hat die anfragestellende Person die Möglichkeit, dem Gemeinderat mitzuteilen, ob sie mit der Antwort einverstanden ist oder nicht.
- Zu diesem Zweck hat sich die anfragestellende Person beim Mikrophon einzufinden.
- Die anfragestellende Person kann weitere Voten abgeben, diese haben sich an die Versammlung zu richten und nicht an den Gemeinderat. Der Gemeinderat beantwortet grundsätzlich keine Zusatzfragen zur Anfrage.
- Eine Mehrheit der Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfinden soll.
- Wird eine Diskussion gewünscht, dauert diese so lange, bis sich keine Redner mehr melden. Der Gemeinderat beteiligt sich nicht an dieser Diskussion.
- Aus der Versammlung kann jederzeit ein Antrag auf Abbruch der Diskussion gestellt werden. Über diesen Antrag ist sofort abzustimmen. Wird der Antrag angenommen, wird die Diskussion abgebrochen.
- Wenn die Versammlung keine Diskussion wünscht, ist das Traktandum erledigt.

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

