

Protokollauszug vom 8. Juli 2026

7.2.4

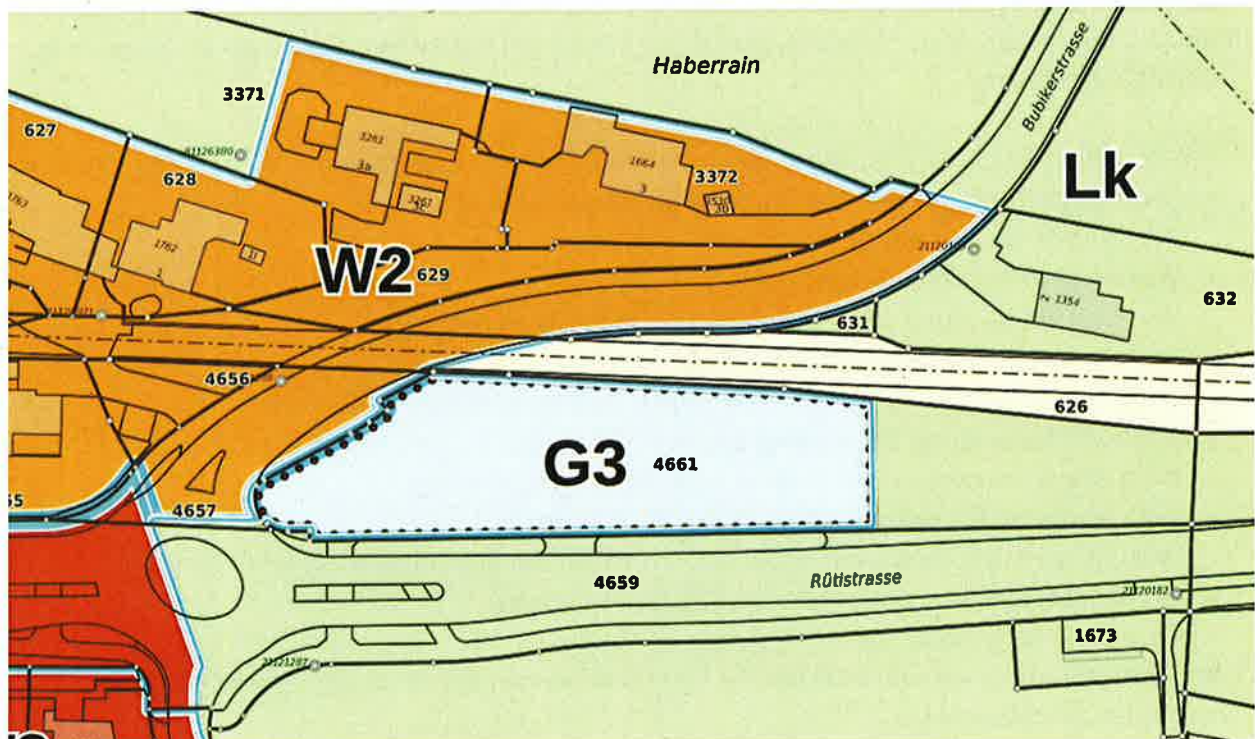
Beschluss 2026-80

Privater Gestaltungsplan "Haberrain Süd" - Entwurf für die öffentliche Auflage, Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und kantonale Vorprüfung - Verabschiedung

IDG-Status: befristet nicht öffentlich

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 4661 wurde mit der Nutzungsplanungsrevision im Jahr 2013 von der kantonalen Landwirtschaftszone (Lka) in die Gewerbezone G3 eingezont. Über die sich in der Bauzone befindliche Grundstücksfläche wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.



Ausschnitt aus dem aktuellen Zonenplan

Im Jahre 2022 wurde ein Baugesuch für eine Zwischennutzung der Grundstücksfläche als Abstellfläche für Wohnmobile, Schiffe und Anhänger zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft für die Übergangsphase bis zu einem Neubau genehmigt.

Die Grundeigentümerin hat aufgrund der Gestaltungsplanpflicht einen privaten Gestaltungsplan ausgearbeitet und legt diesen nun zur Durchführung des obligatorischen Verfahrens vor.

Wesentliche Bestandteile und Inhalte des privaten Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan «Haberrain Süd» umfasst folgende Dokumente:

- Privater Gestaltungsplan Haberrain Süd Situation / Bestimmungen und Bericht

- Richtprojekt Haberrain Süd
- Anhänge
 - Schleppkurvennachweis Haberrain Süd
 - Lärmgutachten Wolfhausen GP Haberrain Süd
 - Höhenkurvenplan massgebendes Terrain Rütistrasse
 - Sicherstellung Aufrechterhaltung Stammgleis
 - Sicherstellung zukünftiger Anschluss an Bahnnetz SBB
 - Mailverkehr SBB Bauen in Gleisnähe
 - Wirtschaftlicher Mehrwert Grundeigentümer versus Öffentlichkeit

Zweck des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan Haberrain Süd bezweckt die Umsetzung der generellen Anforderungen nach § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der spezifischen Kriterien nach Art. 1a der Bau- und Zonenordnung (BZO). Vorgesehen ist ein Gewerbebau mit standortgebundener Wohnung. Die Gewerbehalle soll von den Hauptmietern, der INOVIS Live Automation und der INOVIS medical, genutzt werden. Ein Teil der Gewerbefläche soll anfangs fremdvermietet werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird diese Fläche bei Wachstum der Firma als Reserve zur Verfügung stehen.

Mit dem eingereichten Gestaltungsplan wird in folgenden Punkten von der BZO abgewichen:

- **Unterschreitung des Strassenabstand im Baubereich C2**
Wird zur Errichtung von ausreichend Parkplätzen benötigt.
- **Erhöhung der Baumassenziffer 8%**
Wird zur Realisierung aller erforderlichen Nutzungen benötigt.
- **Fassadenhöhe 9.9 (anstelle von 7.5m)**
Wird zur Ermöglichung eines notwendigen zweiten Geschosses benötigt.
- **Gebäudeauskragung 2m entlang ganze Südfassade**
Wird wegen der begrenzten Fläche im Erdgeschoss benötigt.
- **Wohnnutzung für gewerbegebundene Wohnung**
Wird für eine rasche Reaktionszeit bei Störungen an dem Rechenzentrum benötigt.
- **Grenzunterschreitung zur Parzelle 626 (Stammgleis)**
Wird für eine funktionelle EG-Nutzung benötigt.

Bei Abweichungen von der BZO hat die Gemeindeversammlung abschliessend über den Gestaltungsplan zu entscheiden.

Mehrwertausgleich

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)). Die entsprechende BZO-Änderung erfolgte im Rahmen einer vorgelagerten Teilrevision. In Abweichung zum Entwurf des Gemeinderats hat die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2025 beschlossen, auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zu verzichten. Die Inkraftsetzung der Vorlage ist noch pendent. Für die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehene Umzonung muss daher keine Mehrwertprognose erstellt und keine Mehrwertabgabe entrichtet werden.

Aktueller Verfahrensschritt

Die Unterlagen des privaten Gestaltungsplan «Haberrain Süd» werden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 24. Juli bis 22. September 2026 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Im selben Zeitraum wird die Vorlage der Region und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wird die Revisionsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Erwägungen

Stellungnahme des Gemeinderats zu den Abweichungen

Die ersten vier Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (Strassenabstand, Baumassenziffer, Fassadenhöhe, Gebäudeauskragung) werden vom Gemeinderat als vertretbar angesehen. Die geplante Wohnnutzung in der Industrie- und Gewerbezone wird als kritisch beurteilt. Die Erstellung von Wohnungen in Gewerbezone stellt grundsätzlich eine zonenfremde, insbesondere aus wohngygienischen Gründen möglichst fernzuhaltende Nutzung dar. Standortgebundene Wohnungen sind dennoch in gut begründeten Fällen möglich. Über die Rechtmässigkeit entscheidet schlussendlich die kantonale Genehmigungsinstanz.

Gegenüber dem Stammgleisgrundstück soll der zonengemässe Grenzabstand von 3.50 m um 2.50 m unterschritten werden. Der Gemeinderat sieht dies als grundsätzlich möglich, knüpft ein allfälliges Näherbaurecht jedoch an bestimmte Bedingungen wie z.B.:

- Über ein mögliches Näherbaurecht wird jeweils phasengerecht entsprechend dem Planungsfortschritt des Projektes entschieden.
- Negative Auswirkungen auf das Stammgleis müssen nachweislich ausgeschlossen werden und die Aufrechterhaltung von Nostalgiefahrten, Betrieb und Unterhalt muss sichergestellt bleiben. Zudem ist bei einem Wiederanschluss des Stammgleises sicherzustellen, dass durch die Bebauung des Grundstücks Kat.-Nr. 4661 keine negativen Auswirkungen auf ein künftiges Bahntrasse zu erwarten sind.
- Zudem ist für die Bauphase ein statisches Gutachten (Baugruben- und Hangsicherung) einer ausgewiesenen Fachperson abzugeben, welches sicherstellt, dass während sowie nach der Bauphase schadlos bleibt.

Der Gemeinderat hat in einer Vorprüfung vom 25. März 2026 eine ausführliche Stellungnahme an die Projektverfasserin und Eigentümerschaft abgegeben. Ein Näherbaurecht wird insbesondere aufgrund der länglichen Grundstückform, der Topographie und der erschwerten Erschliessungsbedingungen (Staatsstrasse) beantragt. Für die definitive Festsetzung des privaten Gestaltungsplan "Haberrain Süd" ist ausschliesslich die Zustimmung der Gemeindeversammlung entscheidend.

Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Art. 1a Abs. 1 und 2 BZO sind für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufzustellen. In allen Gebieten sind Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Zudem ist eine Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und eine ökologische Umgebungsgestaltung vorzusehen. Überbauungen haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Mi-

nergie®-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchakten zu erfolgen. Im Gestaltungsplan muss ein Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten sein. Die einzelnen Gestaltungspläne sind darüber hinaus auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten. Für das Gebiet «Haberrain Süd» wurden gem. Art. 1a Abs. 3 BZO folgende Ziele festgelegt:

- Ortsbildverträgliche Abstimmung von Bauten und Umschwung auf die Situation am Ortseingang,
- Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen,
- Organisation der Erschliessung ab der Rütistrasse.

Wesentliche Inhalte eines Gestaltungsplans und mögliche Abweichungen

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der BZO abweicht resp. abweichen kann und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelausbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; überdies kann er Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (§ 83 Abs. 3 PBG). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf. Die Anforderungen und das Ausmass der in Gestaltungsplänen zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung werden im PBG nicht näher umschrieben. Nach der Rechtsprechung dürfen die Abweichungen aber nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde.

Nach § 71 PBG müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- Art und Grad der Ausrüstung.

Aus raumplanerischer Sicht erscheint die vorgesehene resp. dem privaten Gestaltungsplan zugrunde gelegte Richtprojekt als Bebauungslösung - unter den erschwerten Bedingungen (Erschliessung an Staatsstrasse, Strassenlärmsituation, Ortseingang, Topographie, Siedlungsrand und Grundstückform) - insgesamt als nachvollziehbar und angemessen. Soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist, kann der Gestaltungsplan grundsätzlich als zweckmässig und sachgerecht aufgebaut und dargestellt beurteilt werden. Die notwendigen Nachweise wie Anzahl Parkplätze sowie die energetischen und schallschutztechnischen Nachweise werden im

Rahmen des Erläuterungsberichts bzw. dessen Beilagen erbracht. Für die konkrete Bedarfsberechnung wird auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren verwiesen.

Beschluss

1. Der private Gestaltungsplan «Haberrain Süd» umfassend;

- Privater Gestaltungsplan Haberrain Süd Situation / Bestimmungen und Bericht,
- Richtprojekt Haberrain Süd,
- Anhänge,
 - Schleppkurvennachweis Haberrain Süd
 - Lärmgutachten Wolfhausen GP Haberrain Süd
 - Höhenkurvenplan massgebendes Terrain Rütistrasse
 - Sicherstellung Aufrechterhaltung Stammgleis
 - Sicherstellung zukünftiger Anschluss an Bahnnetz SBB.
 - Mailverkehr SBB Bauen in Gleisnähe
 - Wirtschaftlicher Mehrwert Grundeigentümer versus Öffentlichkeit

wird zuhanden der 60-tägigen öffentlichen Auflage und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.

2. Die relevanten Unterlagen sind während 60 Tagen vom 24. Juli bis 22. September 2026 bei der Abteilung Hochbau und Planung öffentlich aufzulegen. Innert der Aktenauflagefrist kann sich jede Person zu den Inhalten des privaten Gestaltungsplan äussern. Einwendungen sind bis am 22. September 2026 schriftlich an den Gemeinderat Bubikon zu richten.
3. Die massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger werden gemäss § 7 Abs. 2 PBG eingeladen, innert selbiger Frist zur Revisionsvorlage schriftlich Stellung zu nehmen.
4. Die amtliche Publikation erfolgt am 24. Juli 2026 im kantonalen Amtsblatt sowie auf der Homepage der Gemeinde Bubikon.
5. Das Ressort Hochbau und Planung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
6. Dieser Beschluss gilt ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäss Disp.-Ziff. 2. dieses Beschlusses als öffentlich.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindepräsident
 - Ressortvorsteherin Hochbau und Planung
 - Ressortvorsteher Tiefbau und Werke
 - Ressortvorsteher Liegenschaften und Sicherheit
 - Abteilungsleiter Gesellschaft und Sicherheit
 - Abteilungsleiterin Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Tiefbau und Werke
 - Abteilungsleiterin Finanzen und Steuern

- Ortsplanungsbüro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, z.H. David Frey, david.frey@skw.ch
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, georg.mueller@bd.zh.ch
- Regionalplanung Zürcher Oberland RZO, c/o Marti Partner Architekten + Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich, regionalplanung@rzo-zh.ch
- Agglo Obersee, Geschäftsstelle, Oberseestrasse 10, 8640 Rapperswil, info@regionalmanagement.ch
- Eigentümerschaft: INOVIS Live Automation AG, z.H. Andreas Hoesli, Walderstrasse 125, 8630 Rüti ZH, andreas.hoesli@inovis-group.com
- Projektverfasserin: Atelier Tännler Architekten ETH, z.H. Marlen Aeschlimann, Olten-erstrasse 4, 5012 Schönenwerd, marlen.aeschlimann@ateliertaennler.ch
- Abteilungsleiter Hochbau und Planung
- Fachverantwortlicher Hochbau und Planung
- Axioma Dossier Nr. 2019-677

Beilagen:

- Privater Gestaltungsplan Haberrain Süd Situation / Bestimmungen und Bericht
- Richtprojekt Haberrain Süd
- Anhang 1. Schleppkurvennachweis Haberrain Süd
- Anhang 2. Lärmgutachten Wolfhausen GP Haberrain Süd
- Anhang 3. Höhenkurvenplan massgebendes Terrain Rütistrasse
- Anhang 4. Sicherstellung Aufrechterhaltung Stammgleis
- Anhang 5. Sicherstellung zukünftiger Anschluss an Bahnnetz SBB
- Anhang 6. Mailverkehr SBB Bauen in Gleisnähe
- Anhang 7. Wirtschaftlicher Mehrwert Grundeigentümer versus Öffentlichkeit

Für richtigen Protokollauszug:
Im Namen des Gemeinderates


Urs Tanner, Gemeindeschreiber

Versandt: 20. Juli 2026