

Teilrevision Nutzungsplanung
Umzonung «Egli-Haus»

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand: Fassung für die Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN UND GRUNDLAGEN	4
2.1	Übergeordnete Grundlagen	4
2.2	Kommunale Grundlagen	5
2.3	Weitere Grundlagen	8
3	ANPASSUNG ZONENPLAN	9
4	AUSWIRKUNGEN	9
5	VERFAHREN	11
5.1	Kantonale Vorprüfung	11
5.2	Öffentliche Auflage	11
5.3	Anhörung	11
5.4	Festsetzung	11
5.5	Genehmigung und Inkrafttreten	11

Auftraggeber

Gemeinde Bubikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, David Frey

Titelbild

Orthofoto 2024 mit Grundstück Kat.-Nr. 1042 rot umrandet (GIS ZH, 20.3.2026)

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Sanierungs- und Erweiterungsbedarf Schule Bubikon



Siegerprojekt Waldrap AG mit Krebs und Herde GmbH

Auf dem Schulareal Bubikon sind einzelne Schulgebäude, Turnhallen und insbesondere das Schulschwimmbad sanierungsbedürftig. Zudem besteht ein erheblicher Ausbaubedarf. Für die anstehenden Sanierungs- und Ausbauschritte hat die Gemeinde einen Studienauftrag durchgeführt, welcher im Sommer 2025 abgeschlossen werden konnte. Das daraus hervorgegangene Siegerprojekt wird derzeit überarbeitet und zu einem Vorprojekt weiterentwickelt. Die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025 hat den entsprechenden Projektierungskredit gesprochen.

Das Siegerprojekt sieht unter anderem einen Neubau auf dem direkt an das Schulareal angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 1042 («Egli-Haus») vor, welches heute noch der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen ist. Die darin geltenden Grundmasse werden vom geplanten Neubau überschritten. Vor diesem Hintergrund soll das Grundstück in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.

Teilrevision Nutzungsplanung 2025



Plan der amtlichen Vermessung mit Grundstück Kat.-Nr. 1042

Im Rahmen der im Jahr 2025 festgesetzten Teilrevision der Nutzungsplanung (**Inkraftsetzung noch pendent**) wurde bereits eine Umzonung des Grundstücks diskutiert. Der Gemeinderat entschied damals, die entsprechende Umzonung noch nicht im Rahmen der damaligen Teilrevision vorzunehmen, weil die Umzonung erst nach Bewilligung des erforderlichen Projektierungskredits erfolgen sollte. Um der Anforderung der Planbeständigkeit nachzukommen, wurde aber bereits im Planungsbericht auf die beabsichtigte zukünftige Umzonung hingewiesen. Wie bereits erwähnt wurde der Kredit inzwischen gesprochen, sodass die Umzonung nun vorgenommen werden kann.

Auftrag

Es ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung für die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 1042 zu erarbeiten. Die Vorlage soll wenn möglich an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2026 festgesetzt werden.

Die Gemeindeversammlung hat am 11. Juni 2025 entschieden, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Folglich ist die Umzonung von keiner Mehrwertabgabe betroffen.

Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Umzonung «Egli-Haus» umfasst folgende Dokumente:

- Teilrevision Zonenplan Grundstück Kat.-Nr. 1042
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (vorliegendes Dokument)
- Evtl. Bericht zu den Einwendungen (nach öffentlicher Auflage)

Eine Änderung der Bau- und Zonenordnung ist nicht erforderlich.

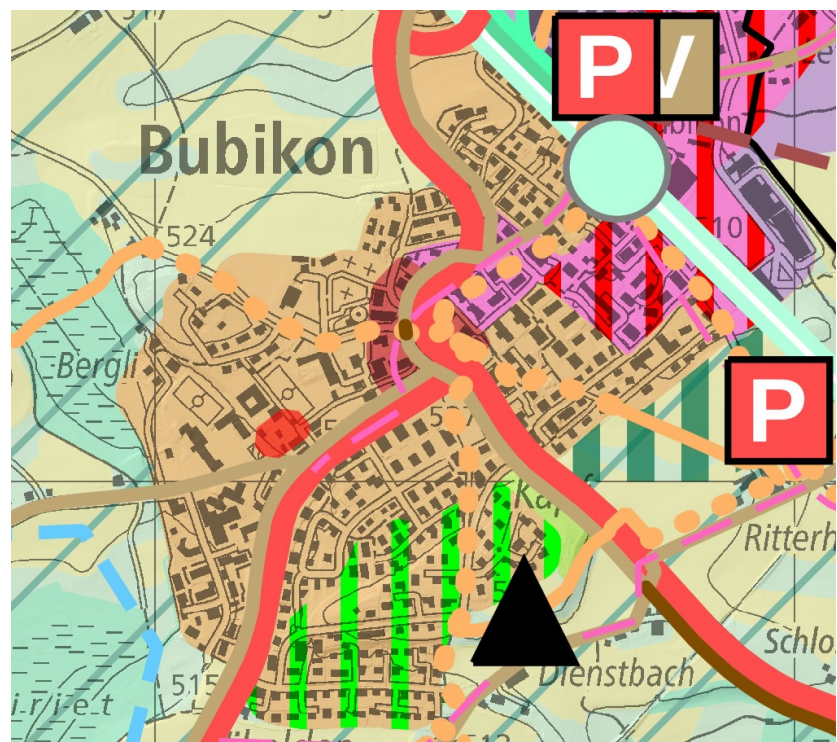
Grundlagen des Bundes nicht tangiert

Richtplan Kanton Zürich

Weitere kantonale Grundlagen

Regionaler Richtplan

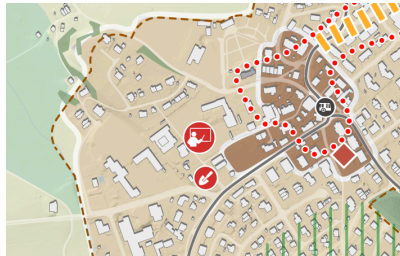
Ausschnitt Regionaler Richtplan, Überlagerung aller Karteninhalte, Festsetzung vom 29. Juni 2022, Grundstück Kat.-Nr. 1042 rot markiert



SUTER • VON KÄNEL • WILD

2.2 Kommunale Grundlagen

Räumliches Entwicklungsleitbild 2040



- Ortsbild bewahren und pflegen
- Werkhof Bubikon neu organisieren
- Moderne Schul- und Sportinfrastrukturen schaffen

Ausschnitt Plan zum REL 2040

Als konzeptionelle Grundlage für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung, welche 2025 festgesetzt wurde, wurde ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) für den Zeithorizont 2040 erarbeitet, welches vom Gemeinderat am 12. Juli 2023 verabschiedet wurde. Das REL wurde in einem kooperativen Prozess mit der Bevölkerung von Bubikon, welche im Rahmen eines Workshops und einer Befragung ihre Anliegen einbringen konnte, erarbeitet.

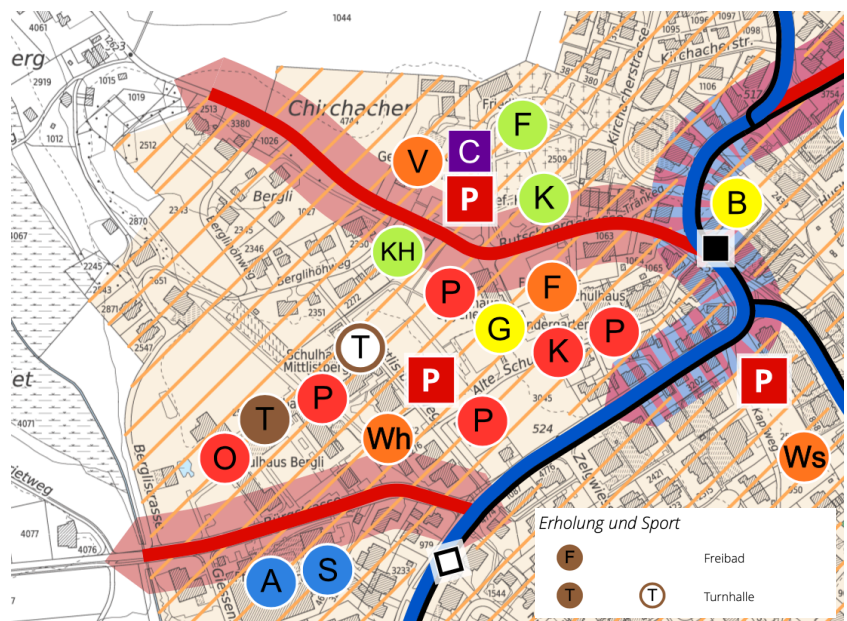
Das REL 2040 zeigt im Sinne eines Zielbilds die angestrebte räumliche Entwicklung auf. Es besteht aus einem Plan im Massstab 1:7500 und definiert 15 Leitlinien. Gemäss Leitlinie 12 «Moderne Schul- und Sportinfrastrukturen schaffen» sind auf Basis der Immobilienstrategie einzelne Schulgebäude, Turnhallen und insbesondere das Schulschwimmbad zu sanieren, zu erweitern und zu ergänzen.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan wurde 2025 revidiert (**Inkraftsetzung noch pending**). Die Bauten auf dem Schulareal Bubikon sind im Richtplan als bestehend bezeichnet. Als geplant ist eine Dreifachturnhalle mit Schwimmbecken und Einfachturnhalle im Richtplan eingetragen. Gleichzeitig wird im Richtplantext auf den Sanierungs- und Erweiterungsbedarf der Schulgebäude, Turnhallen und insbesondere des Schulschwimmbads hingewiesen. Zudem wird festgehalten, dass «zur Erhöhung der Nutzungsreserven auf dem Schulareal Bubikon ... die Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Mittlistbergweg besser arrondiert werden» soll. Der Parkplatz Schulhaus Spycherwise umfasst gemäss Richtplaneintrag ca. 38 Parkfelder. Auf dem Mittlistbergweg verläuft ein kommunaler Radweg (siehe Teilplan 2).

Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teilplan 1, Festsetzung vom 10. September 2025 (**noch nicht rechtskräftig**)

- Kommunale Festlegungen**
- | bestehend | geplant | |
|--------------------------------------|---------|--|
| | | Sammelstrasse |
| | | Parkierungsanlage im öffentlichen Interesse |
| | | Siedlungsorientierte Gestaltung |
| | | Quartierstrassen mit Verkehrsberuhigung (Tempo 30) |
| Kirchen- und Bestattungswesen | | |
| | | Kirche |
| | | Kirchgemeindehaus |
| | | Friedhof |
| Erziehung und Bildung | | |
| | | Kindergarten |
| | | Primarschulhaus |
| | | Oberstufenschulhaus |



Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teilplan 2, Festsetzung vom 10. September 2025 (noch nicht rechtskräftig)

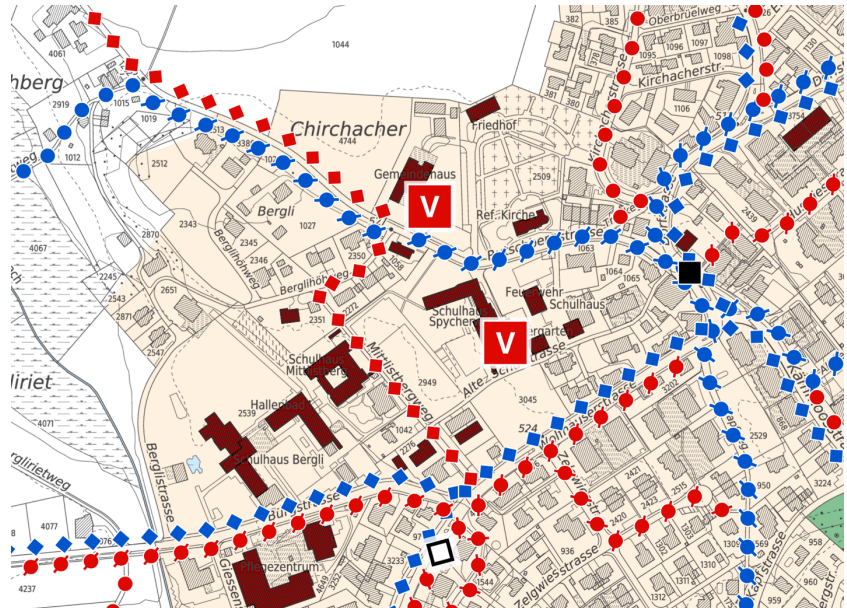
Fuss- und Wanderwege / Radwege

Übergeordnete Festlegungen

- bestehend geplant
- ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Radweg (Regionaler Richtplan)
 - ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Radweg (Regionaler Richtplan)
 - V** Veloabstellanlage
 - ■ ■ ■ ■ Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag
 - ● ● ● ● Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag

Kommunale Festlegungen

- bestehend geplant
- ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Radweg
 - ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Radweg
 - V** **V** Veloabstellanlage
 - ■ ■ ■ ■ / ∅ ∅ ∅ ∅ Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag
 - ● ● ● ● / ○ ○ ○ ○ ○ Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag



Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück Kat.-Nr. 1042 ist der zweigeschossigen Wohnzone/45 (W2/45) zugewiesen. Darin gelten gemäss der Teilrevision von 2025 (noch nicht rechtskräftig) folgende Grundmasse:

Grundmasse W2/45 gemäss Art. 17 BZO

Vollgeschoss	max.	2
Dachgeschoss / Attikageschosse	max.	1*
* bei Dachgeschossen sind zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig gestattet		
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Ausnutzungsziffer	max.	45 %
Grundabstand klein	max.	5 m
Grundabstand gross	max.	9 m
Gebäudelänge	max.	24 m
Fassadenhöhe	max.	8.1 m

Bei Fassaden von mehr als 12 m (kürzere Gebäudeseiten) bzw. 20 m (längere Gebäudeseiten) sind die betreffenden Grundabstände um ¼ der Mehrlänge zu erweitern (Art. 17 Abs. 3 BZO).

Zonenvorschriften der Zone Oe

Das Grundstück soll in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden. Darin gelten gemäss der Teilrevision von 2025 (noch nicht rechtskräftig) folgende Zonenvorschriften (Art. 23):

Art. 23 BZO

In der Zone für öffentliche Bauten ist eine Fassadenhöhe von 13.5 m gestattet, wobei in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet eine Fassadenhöhe von maximal 18.0 m gilt. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.

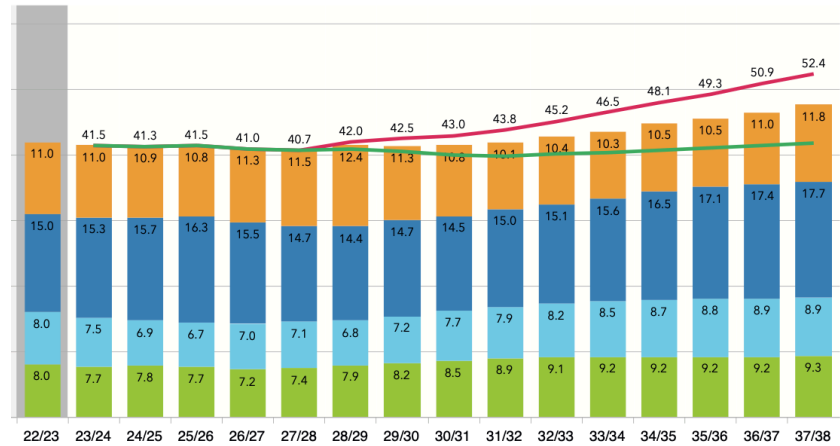
Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Schüler- und Klassenprognose 2022/23

Die Schüler- und Klassenprognose vom 21. April 2023 prognostiziert eine Zunahme der Anzahl Schüler und Klassen bis 2037. Gemäss Prognose erfolgt insbesondere eine Zunahme der Anzahl Klassen auf

Stufe Kindergarten und Primarschule (Zyklen 1 und 2), während auf Sekundarstufe (Zyklus 3) nur eine geringe Zunahme erwartet wird. Die Schülerzahlen nehmen in den nächsten 15 Jahren auf allen Stufen deutlich zu.

Prognose Anzahl Klassen (alle Stufen)



Quelle: Eckhaus, Prognose SJ 2022/23

Immobilienstrategie Gemeinde Bubikon

Parallel zur Schüler- und Klassenprognose wurde auch die kommunale Immobilienstrategie aktualisiert. Der Schlussbericht vom 9. Juni 2023 zeigt das Entwicklungskonzept für die Schulanlage Bubikon auf, welches grosse Neuinvestitionen in die Schul- und Sportanlagen vorsieht.

Studienauftrag Schul- und Sportanlage Bubikon

Basierend auf der Schülerprognose und der Immobilienstrategie wurde ein zweistufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt, welcher im Juli 2025 abgeschlossen werden konnte. Gegenstand des Studienauftrags war die Erarbeitung einer gesamtheitlichen Projektidee für den ausgewiesenen Raumbedarf der Schule Bubikon, den Sportanlagen und den Aussenräumen. Aus dem Studienauftrag ging das Projekt von Waldrap AG als Sieger hervor. Dieses beansprucht das Grundstück Kat.-Nr. 1042 für das zukünftige Primarschulgebäude.

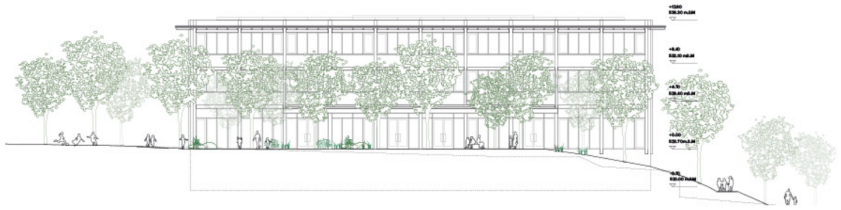
Übersicht Schul- und Sportanlagen des Siegerprojekts. Der Neubau Primarschule kommt teilweise auf das Grundstück Kat.-Nr. 1042 zu liegen.



Ansicht Nordost Primarschule und Dreifachsporthalle



Ansicht Nordwest Primarschule



Weitere kommunale Grundlagen

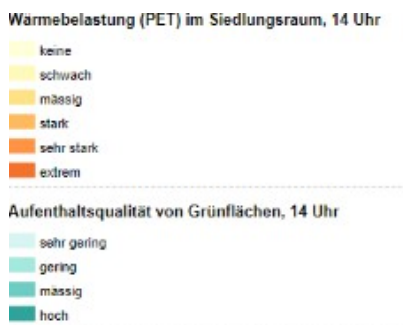
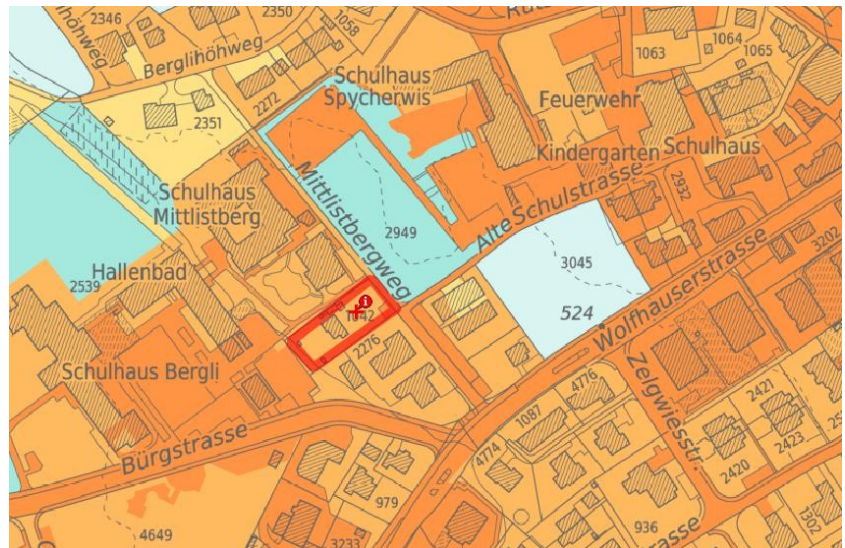
Weitere kommunale Grundlagen sind für die vorliegenden Teilrevision nicht relevant.

2.3 Weitere Grundlagen

Lokalklima

Gemäss den Klimakarten des Kantons Zürich wird die Wärmebelastung auf dem Areal bereits heute als stark eingestuft. Aufgrund der zusätzlichen Verdichtung mit einer Zunahme des Gebäudevolumens, wird die Aufheizung tagsüber verstärkt, so dass voraussichtlich eine Wärmebelastung im Sommer resultiert. Es sind jedoch Kaltluftströmungen im Nahbereich der Grundstücke vorhanden. Gemäss Siegerprojekt sind aber zahlreiche Baumpflanzungen und Retentionsdächer vorgesehen.

Ausschnitt Planhinweiskarte, Tagsituation



Quelle: GIS ZH

Naturgefahren, Gewässerschutz und Kataster der belasteten Standorte nicht betroffen

Das umzunozende Grundstück ist gemäss Oberflächenabflusskarte marginal von Oberflächenabfluss betroffen (Fliesstiefen bis 0.1 m am Rande des Grundstücks). Naturgefahrenzonen, Gewässerräume und der Grundwasserschutz sind von der Teilrevision nicht betroffen. Im Kataster der belasteten Standorte ist zum Grundstück Kat.-Nr. 1042 kein Eintrag vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich keine inventarisierten oder schutzwürdigen Objekte.

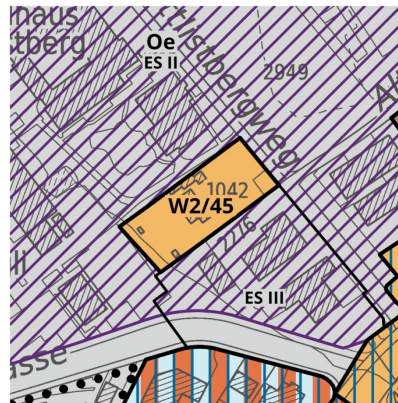
3 ANPASSUNG ZONENPLAN

Umzonung Grundstück Kat.-Nr. 1042

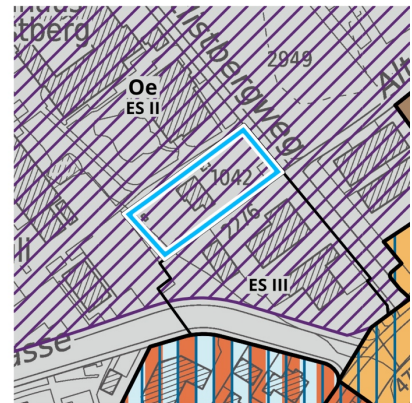
Mit der vorliegenden Teilrevision wird das Grundstück Kat.-Nr. 1042 von der zweigeschossigen Wohnzone/45 (W2/45) in die Zone für öffentliche Bauten mit der Überlagerung «Gebäudeabmessung erleichternd, 18 m Fassadenhöhe» umgezont. Die Empfindlichkeitsstufe (ES) bleibt unverändert bei ES II.

Die umzuzonende Fläche umfasst eine Fläche von 1004 m². Die Fläche gilt als erschlossen und ist bereits überbaut.

2-geschossige Wohnzone/45 (W2/45) zu Zone für öffentliche Bauten (Oe)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

4 AUSWIRKUNGEN

Zonenmässige Integration in das Schul- und Sportareal

Mit der vorgesehenen Umzonung wird die Zonierung des Grundstücks Kat.-Nr. 1042, welches bis anhin eine «Insel» innerhalb der Zone für öffentliche Bauten darstellte, an die umliegende Zonierung angepasst. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Schul- und Sportareals im Sinne des durchgeführten Studienauftrags, welcher einen Neubau des Primarschulgebäudes in diesem Bereich vorsieht, geschaffen. Der Neubau wird dreigeschossig in Erscheinung treten. Das vorgesehene Volumen wird sich gut in die ortsbauliche und topografische Situation einfügen, ohne dass die maximal zulässige Fassadenhöhe von 18 m ausgeschöpft werden würde.

Einwohnerkapazität: keine relevante Änderung

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Bubikon liegt per Ende 2025 bei 7'672 Personen. Mit dem rechtskräftigen Zonenplan verfügt die Gemeinde über eine rechnerische Einwohnerkapazität von gesamthaft rund 9'520 Personen (Berechnung im Rahmen der Teilrevision 2025).

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung hat keine relevante Auswirkung auf die Einwohnerkapazität. Die vorgesehene Umzonung am Mittlistbergweg in die Zone für öffentliche Bauten umfasst nur ein einziges Grundstück mit einer Fläche von rund 0.1 ha, welches zudem bereits überbaut ist. Die rechnerische Einwohnerkapazität verbleibt daher bei rund 9'520 Personen.

Mehrwertausgleich

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Mehrwertausgleichsgesetz). Die entsprechende BZO-Änderung erfolgt im Rahmen einer vorgelagerten Teilrevision. In Abweichung zum Entwurf des Gemeinderates hat die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2025 beschlossen, auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zu verzichten. Die Genehmigung und Inkraftsetzung der Vorlage ist noch pendent.

Für die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehene Umzonung muss daher keine Mehrwertprognose erstellt werden.

Lufthygiene / Lärm

Die Revision hat keine Auswirkungen auf die Lufthygiene und den Lärmschutz.

Hochwasserschutz

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz. Das Thema Oberflächenabfluss ist auf Stufe Bauprojekt zu behandeln.

Erschliessung

Die bisherige Erschliessung des Schul- und Sportareals bleibt mit der vorgesehenen Weiterentwicklung grundsätzlich unverändert. Der im kommunalen Richtplan eingetragene bestehende Radweg auf dem Mittlistbergweg wie auch der Parkplatz Schulhaus Spycherweise werden in die Weiterentwicklung des Schul- und Sportareals integriert und bleiben – möglicherweise in veränderter Form – bestehen.

Fazit

Die Umzonung ist raumplanerisch sinnvoll und erfüllt die Anforderungen hinsichtlich Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit. Die Anforderung der Planbeständigkeit bleibt durch den expliziten Hinweis auf die bevorstehende Umzonung im Rahmen der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung von 2025 gewahrt.

5 VERFAHREN

5.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung ARE

Der Entwurf der Teilrevision wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung unterbreitet.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 3. Juni 2026 begrüsst das ARE die vorgesehene Umzonung. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Rechtskraft der Teilrevision «2025» Voraussetzung ist für die Genehmigung der vorliegenden Umzonung, da die Zonenvorschriften der Zone für öffentliche Bauten mit der Überlagerung «Gebäudeabmessung erleichternd, 18 m Fassadenhöhe» in der Teilrevision «2025» angepasst werden.

5.2 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage während 60 Tagen

Die Teilrevision wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 8. Mai bis 7. Juli 2026 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planungsvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Innert der Auflagefrist sind gegen die Teilrevision keine Einwendungen eingegangen.

5.3 Anhörung

Nachbargemeinden und Region

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt. Die Gemeinden Gossau, Grüningen, Hinwil und Hombrechtikon sowie der Verein Agglo Obersee verzichteten auf eine inhaltliche Stellungnahme. Die Region Zürcher Oberland RZO hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

5.4 Festsetzung

Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2026

Gemäss § 88 PBG wird die BZO-Teilrevision durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Das Geschäft soll an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2026 behandelt werden.

5.5 Genehmigung und Inkrafttreten

Genehmigung durch Baudirektion

Die Teilrevision ist durch die kantonale Baudirektion zu genehmigen. Nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Genehmigung wird die Teilrevision mit der Publikation des Inkrafttretens rechtskräftig.