

Revision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31125 – 27.8.2025

Inhalt

KURZFASSUNG	4
1 EINLEITUNG	10
1.1 Anlass	10
1.2 Übersicht Planungsablauf	11
1.3 Gegenstand der Revision	12
1.4 Konzeptionelle Basis der Revision (REK)	13
1.5 Politische Grundsätze	15
1.6 Anhörung und öffentliche Auflage	16
1.7 Berichtinhalt	17
2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VORGABEN	17
2.1 Nationale Planungsinstrumente	17
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	20
2.3 Regionale Planungsinstrumente	22
2.4 Kantonale Inventare	24
2.5 Kommunale Vorgaben	26
3 ANALYSEN	28
3.1 Siedlungsentwicklung	28
3.2 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte	29
3.3 Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr	30
3.4 Bauzonenentwicklung	30
3.5 Ausbaugrad und Geschossflächenreserven	32
4 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUR IVHB	35
4.1 Allgemeine Erläuterungen	35
4.2 Anpassungen in der BZO infolge IVHB	38
5 ERLÄUTERUNGEN ZUR BZO UND ZUM ZONENPLAN	43
5.1 Einleitung	43
5.2 Allgemein	43
5.3 Kernzone K3	44
5.4 Zentrumszone	50
5.5 Wohnzonen	52
5.6 Gewerbebezonen	60
5.7 Zone für öffentliche Bauten	61
5.8 Freihaltezonen und Erholungszonen	61
5.9 Ergänzende Abstandsvorschriften	62
5.10 Weitere Vorschriften	63
5.11 Besondere Institute	68
5.12 Mehrwertabgabe	69
5.13 Schlussbestimmungen	74
6 ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG	74
6.1 Kantonale Vorprüfung	74
6.2 Anhörung	74
6.3 Ergebnis der öffentlichen Auflage	74
BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV	75
7 AUSWIRKUNGEN	75
7.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	75
7.2 Umwelt	76
7.3 Finanzen	77
7.4 Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben	77
7.5 Fazit	78

Auftraggeberin

Gemeinde Rüschtikon

Arbeitsgruppe BZO

- Dr. Fabian Müller, Gemeindepräsident
- Romaine Marti, Vorsteherin Hochbau/Planung
- Benjamin Zwicker, Abteilungsleiter Hochbau/Planung/Liegenschaften
- Rémy Boon, Bereichsleiter Hochbau/Planung
- Alex Jaeggi, Mitglied Baukommission
- Dr. Christian Salewski, Fachexperte Städtebau/Architektur
- Aaron J. Wegmann, Fachexperte Städtebau/Architektur

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Tabea Marfurt, Nadja Colombini

Titelbild

Luftbild Rüschtikon
Quelle: rueschtikon.ch

KURZFASSUNG

Anlass

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan wurden am 22. Juni 2000 durch die Stimmbevölkerung beschlossen. Nach rund 25 Jahren haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen geändert und die kommunalen Planungsinstrumente müssen überprüft und auf die neuen gesetzlichen Vorgaben abgestimmt werden.

Räumliches Entwicklungskonzept



Die Gemeinde Rüschtikon hat im Jahr 2021 die Revision der Ortsplanung gestartet. In einem ersten Schritt wurde als Zielbild zur künftigen Gemeindeentwicklung ein «Räumliches Entwicklungskonzept» (REK) erarbeitet. Die Revision der BZO Rüschtikon hat zum Ziel, innerhalb der Bauzonen eine qualitätsorientierte Entwicklung zu ermöglichen, die dem Ortsbild von Rüschtikon Rechnung trägt. Wegleitend sind die Planungsgrundsätze im REK 2023

Grundsätze

Die Revision baut auf folgenden Grundsätzen auf:

1. Die im REK formulierten Ziele bilden die konzeptionelle Basis dieser Revision. Überdies soll die BZO
 - a) eine qualitätsorientierte Entwicklung sicherstellen;
 - b) den besonderen örtlichen Gegebenheiten von Rüschtikon Rechnung tragen;
 - c) Spielraum für unterschiedliche, gute bauliche Lösungen bieten;
 - d) aufgrund von Erfahrungen im Vollzug entschlackt werden.
2. Der rechtskräftige Zonenplan verfügt über genügend Nutzungsreserven, weshalb das Fassungsvermögen des Zonenplans nicht erhöht werden muss. Daher werden keine Gebiete eingezont.
3. Die Überbauungsziffer hat sich als Dichteinstrument bewährt und wird beibehalten. Sie wird aufgrund der neuen Vorgaben im PBG differenziert ausgestaltet.

Abstimmung auf neue kantonale Vorgaben



Die BZO wird im Rahmen dieser Revision auf die neuen kantonalen Messweisen und Baubegriffe im PBG (IVHB) abgestimmt. In der BZO müssen dazu zahlreiche Baubegriffe angepasst werden. In der BZO muss geregelt werden, ob in Rüschtikon eine kommunale Mehrwertabgabe eingeführt oder darauf verzichtet wird. Seit dem 1. Dezember 2024 gelten neue Vorgaben an die klimaangepasste und ökologische Umgebungsgestaltung. Der neue § 238a PBG regelt die Grundanforderungen, die mit Blick auf einen einheitlichen und klaren Vollzug in der BZO präzisiert werden.

Kernzone



Die Kernzonen umfassen die schutzwürdigen Ortsbilder von Rüschtikon, die in ihrer Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Am Grundsatz, wonach sich Bauten, Anlagen und Freiräume besonders gut in das Ortsbild einpassen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen müssen, wird unverändert festgehalten. Dazu wird die BZO um Ortsbeschriebe ergänzt.

Für die drei Kernzonen Dorf, Obermarbach und Untermarbach werden Kernzonenpläne erlassen. Diese zeigen, welche Gebäude ortsbildprägend sind. Deren Lage und Gebäudeprofil sind auch bei Neubauten zu erhalten.

Neubauten dürfen künftig weiterhin drei Vollgeschosse, jedoch nur noch ein anstelle von zwei Dachgeschossen aufweisen. Dadurch werden ortsübliche Gebäudeproportionen gefördert.

Zentrumszone



Rüschtikon besitzt im Quervergleich zu anderen Gemeinden am Zimmerberg eine kompakte Zentrumszone. Sie wird im Rahmen der beiden laufenden Projekte Bahnhof Süd und Bahnhof Nord weiter an Attraktivität gewinnen. In der Zentrumszone soll weiterhin ohne Vorgabe einer Überbauungsziffer dicht gebaut werden können. Es sind viergeschossige Bauten mit einem Flachdach oder leicht geneigtem Satteldach erlaubt. Gemäss heutiger BZO wären überdies zwei Dachgeschosse erlaubt, was aufgrund von bestehen Dienstbarkeiten zugunsten von Grundstücken an der Alten Landstrasse nicht flächendeckend umgesetzt werden kann. Von der Möglichkeit zum Bau von zwei Dachgeschossen wird aufgrund der damit verbundenen übermässigen Verdichtung abgesehen.

Zentrumszonen dienen ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben. Die neue BZO schreibt daher vor, dass zumindest die dem öffentlichen Raum zugewandten Räume in den Erdgeschossen gewerblich zu nutzen sind. Kombinierte Wohn- und Gewerbebetriebe oder öffentliche Nutzungen sind ebenfalls erlaubt. Die BZO macht zudem Vorgaben an die minimale Raumhöhe des Sockelgeschosses (4.0 m) und an die Umgebungsgestaltung. Diese Bestimmungen dienen dem Ziel, die Attraktivität des öffentlichen Raums nachhaltig zu erhöhen.

Wohnzone



Die neuen Baubegriffe und Messweisen (IVHB) haben weitreichende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, sind mehrere Kurskorrekturen nötig. Insbesondere müssen die Überbauungsziffer, die Geschosshöhe und die Abgrabungsbestimmungen justiert werden. Ohne Justierungen würde der zulässige Fussabdruck der Gebäude in sämtlichen Bauzonen markant steigen, da im neuen PBG vorspringende Gebäudeteile, die nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen sind, privilegiert wurden. Solche Gebäudevorsprünge dürfen neu 2.0 m breit sein (bisher 1.5 m) und auf der Hälfte der Fassadenlänge (bisher 1/3) angeordnet werden.

Ohne Anpassung der Überbauungsziffer könnten in allen Bauzonen um 11 % bis 14 % mehr Nutzfläche realisiert werden, was der politischen Zielsetzung einer gemässigten baulichen Entwicklung widerspricht.

Überdies führt das neue PBG zu mehreren Problemstellungen, für die eine Lösung zu finden ist:

Problem anrechenbare Untergeschosse und Abgrabungen

In allen Wohnzonen sind heute anrechenbare (bewohnte) Untergeschosse erlaubt. Diese dürfen um bis zu 1.5 m durch Terrainabgrabungen freigelegt werden. Untergeschosse dürfen nach neuer Definition im PBG nur noch um maximal 2.5 m aus dem massgeblichen Terrain ragen. Dies führt zu mehr unattraktiven und schlecht belichteten Wohnungen im «Kellergeschoss» und zu unnatürlich wirkenden Terraingestaltungen, wenn diese Geschosse für die Belichtung freigelegt werden.

Lösung

Die neue BZO erlaubt in allen Wohnzonen anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses den Bau eines Vollgeschosses. Zugleich wird die zulässige Fassadenhöhe je nach Zone um 0.9 m bis 1.5 m erhöht. Damit die Gebäude im Vergleich zur heutigen BZO nicht höher in Erscheinung treten, wird im Gegenzug als flankierende Massnahme das Mass der zulässigen Abgrabung von 1.5 m auf 0.5 m eingeschränkt und anstelle von zwei Dachgeschossen nur noch ein Dachgeschoss erlaubt.

Dank diesen Massnahmen können Gebäude künftig besser in das Gelände integriert werden. Im ersten Vollgeschoss können Wohnungen besser angeordnet werden als in einem Untergeschoss. Die Umgebungsflächen werden natürlicher gestaltet, da das Mass der Abgrabung eingeschränkt wird. In allen Wohnzonen kann im Vergleich zur heutigen BZO jedoch nicht höher gebaut werden, da nur noch ein Dachgeschoss erlaubt ist.

Problem Dachgestaltung und Attikageschosse

Die heutige BZO schreibt vor, dass auf Hauptgebäuden in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von 25–45° alter Teilung zulässig sind. Aufgrund der Rechtsprechung hat diese Vorgabe zu einer sehr restriktiven Bewilligungspraxis geführt. Gebäude mit einem Flachdach (Attikageschoss) können heute nur in begründeten Fällen bewilligt werden. In der Regel werden Gebäude mit zwei Dachgeschossen erstellt.

Im zweiten Dachgeschoss können aber nur wenig Nutzflächen realisiert werden, die überdies nur mit Dachflächenfenstern belichtet werden dürfen.

Attikageschosse müssen nach der neuen Definition im PBG nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Sie treten daher faktisch wie Vollgeschosse in Erscheinung.

Lösung

Die neue BZO löst diese Probleme wie folgt:

- Die Quartiere im Bereich der Mühlestrasse und Burain, als Fortsetzung der Kernzone, prägen auch dank der Dachformen das Ortsbild von Rüschlikon mit. In diesen Gebieten muss sich die Dachform von Hauptgebäuden gut in die Dachlandschaft im näheren Umfeld integrieren, was faktisch der heutigen Bewilligungspraxis entspricht.
- In den übrigen Gebieten ist es den Grundeigentümerschaften künftig freigestellt, ein Gebäude mit einem Flachdach oder einem Schrägdach zu realisieren. Beide Dachformen sind gut zu gestalten.
- Bei Gebäuden mit einem Flachdach darf das oberste Geschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden. Flachdächer sind zu begrünen. Im Vergleich zu einem Attikageschoss erlaubt die BZO mehr Nutzfläche im obersten Geschoss (Nutzfläche Attikageschoss entspricht rund 87 % eines Vollgeschosses). Daher wird die Überbauungsziffer für Gebäude mit einem Flachdach leicht reduziert.

Die heutige Regelung zur Dachgestaltung ist sowohl für die Bauwilligen als auch für die Bewilligungsbehörde unbefriedigend. Die neue BZO macht räumlich präzisere Vorgaben und schafft Spielräume für Dachgestaltungen, die der örtlichen Situation angepasst sind.

Problem Vorspringende Gebäudeteile, Grenzabstände, Überbauungsziffer

Vorspringende Gebäudeteile können gemäss der neuen Definition im PBG länger und breiter ausgestaltet werden und dürfen neu auch im Erdgeschoss angeordnet sein. Sie dürfen auf 50 % der Fassadenlänge um bis zu 2.0 m in den Grenzabstand ragen und sind nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen. Diese Erleichterungen sind kantonal geregelt und können durch die Gemeinden nicht ausserkraftgesetzt werden. Der Bau von vorspringenden Gebäudeteilen wird somit baurechtlich gefördert und ökonomisch erzwungen, da andernfalls auf Nutzfläche verzichtet wird. Gemäss § 11 ABV könnte für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, die Überbauungsziffer um bis zu

Lösung

20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden, was zu einer weiteren unerwünschten Verdichtung führt.

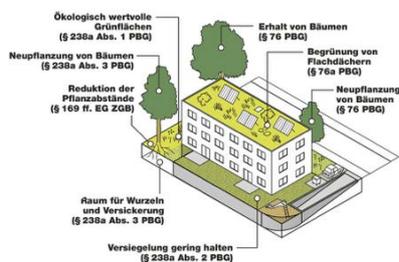
Die neue BZO ist so konzipiert, dass eine möglichst grosse Flexibilität für unterschiedliche architektonische Lösungen entsteht. Dabei sollen Gebäude mit vorspringenden Gebäudeteilen gegenüber Gebäuden mit einem eingezogenen Balkon (Loggia) nicht gefördert werden.

Da in vorspringenden Gebäudeteilen gemäss neuem PBG mehr Nutzfläche realisiert werden kann als im nicht mehr erlaubten zweiten Dachgeschoss, sind die Überbauungsziffern in einem ersten Schritt je nach Wohnzone um 1 bis 2 Prozentpunkte zu senken. Diese Justierung wird vorgenommen, damit auf den Grundstücken in etwa gleich viel Nutzfläche realisiert werden kann, wie die heutige BZO erlaubt. Die justierte Überbauungsziffer bildet den Basiswert (100%-Wert).

Die neue BZO sieht für Gebäude mit einem Schrägdach, einem Flachdach und jeweils mit oder ohne vorspringende Gebäudeteile unterschiedliche Überbauungsziffern vor.

Der Regelungsmechanismus ist zwar komplex, aber ortsbaulich sachgerecht. Vorspringende Gebäudeteile werden nicht ausgeschlossen, mit der Ausgestaltung der Überbauungsziffer jedoch nicht gefördert.

Umgebungsgestaltung (Umsetzung klimaangepasste Siedlungsentwicklung)



Der seit dem 1. Dezember 2024 in Kraft getretene § 238a PBG verlangt, dass Vorgärten und geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang ökologisch wertvoll zu begrünen sind. Die Versiegelung auf den Grundstücken ist möglichst gering zu halten. Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

Die neuen kantonalen Vorgaben sind im Baubewilligungsverfahren direkt anzuwenden. Da zahlreiche unbestimmte Definitionen bestehen, werden die Vorgaben in der BZO wie folgt präzisiert:

- Mindestens 60 % des Gebäudeumschwungs ist zu begrünen (Wohn- und Kernzone). In den Wohnzonen und in der Kernzone ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als Vorgarten zu begrünen und zu bepflanzen.
- Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist je 500 m² anrechenbare Grundfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen.

Die Präzisierungen in der BZO schaffen klare Rahmenbedingungen und erleichtern den Vollzug.

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen.

Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Das Mehrwertausgleichsgesetz und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Kantonale Mehrwertabgabe

Der Kanton erhebt bei Einzonungen und bei Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in eine andere Zone eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des entstehenden Mehrwerts.

Einführung Mehrwertabgabe (siehe Vorlage 2)

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe einzuführen oder darauf zu verzichten, was in der BZO zu regeln ist. Da im Rahmen der laufenden Teilrevision keine relevanten Auf- oder Umzonungen vorgesehen sind, wird die kommunale Mehrwertabgabe mit Blick auf künftige Planungen eingeführt, bei denen die Grundeigentümerschaften von einem Mehrwert profitieren. Dies ist beispielsweise bei Gestaltungsplänen der Fall, die innerhalb von Baubereichen eine höhere bauliche Dichte ermöglichen. Die Regelung in der BZO ermöglicht es dem Gemeinderat, in solchen Fällen sogenannte «städtebauliche Verträge» mit den Grundeigentümerschaften zu vereinbaren. In diesen Verträgen können sachbezogene Leistungen der Grundeigentümerschaften zu Gunsten der Öffentlichkeit geregelt werden (z.B. soziale Infrastruktur wie KITA, Quartiertreffpunkt etc.).

Der Gemeinderat beantragt der Stimmbevölkerung, auf künftige Auf- und Umzonungen sowie Gestaltungspläne eine kommunale Mehrwertabgabe von 20% auf den entstehenden Mehrwert zu erheben.

Art. 45 BZO wird der Stimmbevölkerung als separate Abstimmungsfrage zur Beschlussfassung beantragt (Vorlage 2).

Mehrwertausgleichsfonds

Künftige Mehrwerte infolge von Aufzonungen, Umzonungen oder Gestaltungsplänen fliessen in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfond. Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind z.B. die Gestaltung des öffentlichen Raums (Parkanlagen, Erholungseinrichtungen, Verbesserung von Zugänglichkeiten von Haltestellen, Rad- und Fusswegnetz des öffentlichen Verkehrs und ähnliche Projekte). Der Verwendungszweck ist in Art. 3 des Fondsreglements MAG geregelt.

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Siedlungserneuerung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der dazugehörige Zonenplan unterteilen das Gemeindegebiet in Bauzonen und Nichtbauzonen. Diese beiden Planungsinstrumente definieren, wie die einzelnen Grundstücke genutzt werden dürfen. Als vor rund 40 Jahren der Grundstein für die BZO gelegt wurde, lag das Bauen auf der «grünen Wiese» im Vordergrund. Heute stehen jedoch kaum noch unüberbaute Grundstücke zur Verfügung. Entsprechend rückt die Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung nach innen in den Fokus der künftigen Gemeindeentwicklung.

Zahlreiche Gebäude im Gemeindegebiet stammen aus der Zeit der Hochkonjunktur in den 1960er- bis 1980er-Jahren. Diese Gebäude werden in vielen Fällen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

Entsprechend der hohen Standortattraktivität von Rüschlikon soll diese Entwicklung mit grosser Rücksicht auf das Ortsbild erfolgen. Dazu hat die Gemeinde unter Einbezug der Bevölkerung die Ziele zur künftigen Gemeindeentwicklung in einem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) zusammengefasst. Dieses REK bildet die konzeptionelle Basis dieser Ortsplanungsrevision.

Grund der Revision

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan wurden am 22. Juni 2000 durch die Stimmbewohner beschossen. Nach rund 25 Jahren haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen grundlegend geändert:

- Das im Jahr 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) schreibt vor, dass zuerst die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen konsequent mobilisiert werden müssen, bevor neues Bauland eingezont wird.
- Das neue RPG verpflichtet die Kantone, eine Mehrwertabgabe bei Einzonung von Bauland zu regeln. Gemäss dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der dazugehörigen Verordnung (MAV) müssen alle Gemeinden entscheiden, ob sie bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe erheben wollen oder darauf verzichten.
- Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in der Schweiz zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem Konkordat zwar nicht beigetreten, hat das Planungs- und Baugesetz und die dazugehörigen Verordnungen jedoch autonom an die IVHB angepasst. Rüschlikon muss daher die BZO an die neuen Messweisen und Baubegriffe anpassen.
- Seit dem 1. Dezember 2024 gelten gemäss PBG-Vorgaben zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Diese Vorgaben sind sehr allgemein gehalten und werden daher auf kommunaler Stufe präzisiert.

- Das erarbeitete REK definiert die Ziele und Grundsätze zur Gemeindeentwicklung. Die vorhandenen Bauvorschriften sind daher entsprechend dieser Zielvorstellungen zu überprüfen und anzupassen.
- Anpassungsbedarf ergibt sich zudem aufgrund von Erfahrungen im Vollzug und aufgrund von Gerichtsentscheiden.

Die kommunalen Planungsinstrumente müssen daher überprüft und auf die neuen gesetzlichen Vorgaben abgestimmt werden.

1.2 Übersicht Planungsablauf

Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Rüschnikon hat im Jahre 2021 die Revision der Ortsplanung gestartet. In einem ersten Schritt wurde das «Räumliche Entwicklungskonzept» (REK) erarbeitet. Darauf aufbauend wurde der kommunale Verkehrsrichtplan überprüft und an der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 genehmigt.

Mit Beschluss vom 13. Dezember 2023 hat der Gemeinderat der Bildung einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Gemeinderats, der Verwaltung sowie externen Beratern, zugestimmt.

Der vorliegende Revisionsentwurf wurde durch den Gemeinderat an der Sitzung vom 27. August 2025 gemäss § 7 PBG zuhanden der Anhörung, Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die weiteren Planungsschritte gestalten sich wie folgt:

- 19. September 2025
Publikation und Start der öffentlichen Auflage. Während der 60-tägigen Auflage können beim Gemeinderat Änderungsanträge (Einwendungen) eingereicht werden.
- 8. September 2025
Informationsveranstaltung
- Ende Dezember 2025
Auswertung Ergebnis der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
- Ende Januar 2026
Bereinigung der Revisionsvorlage
- Ende Februar 2026
Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung
- 14. Juni 2026
Urnenabstimmung
- Ende 2026
Genehmigungsverfahren
- Anfang 2027
Publikation Genehmigung / Start Rechtsmittelverfahren / Publikation Inkraftsetzung

1.3 Gegenstand der Revision

Planungsinstrumente, die geändert werden

Die folgenden Planungsinstrumente sind Bestandteil der Revision und werden der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung beantragt:

- Zonenplan 1:5'000 (nur bezeichnete Änderungen)
- Kernzonenplan Dorf 1:1'000 (neu)
- Kernzonenplan Obermarbach 1:1'000 (neu)
- Kernzonenplan Untermarbach 1:1'000 (neu)
- Bau- und Zonenordnung (BZO) (synoptische Darstellung)

Die Änderungen, die Gegenstand der Revision und damit des Antrags des Gemeinderats an die Stimmbevölkerung sind, sind in diesen Planungsinstrumenten entsprechend gekennzeichnet.

Nicht Gegenstand der Teilrevision

Von der Revision werden folgende Themen und Planungsinstrumente ausgeklammert:

- Erholungszonen (Art. 30 bis 33 nBZO). Diese werden im Rahmen einer separaten Teilrevision überprüft, sobald der Kanton und die Planungsregion die Vorgaben zum Bauen entlang des Zürichsees definiert haben.*
- Parkierungsvorschriften (Art. 37 bis 39 nBZO) sowie das Parkplatzreglement. Die Vorgaben sind weiterhin zweckmässig und werden daher nicht angepasst.
- Waldabstandslinien. Es besteht kein Handlungsbedarf für Anpassungen, weshalb die Waldabstandslinien formell von der Revision ausgeklammert werden.

* Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) definiert im Rahmen einer laufenden Revision des regionalen Richtplans die Anforderungen zum Bauen im Uferbereich des Zürichsees. Die Delegiertenversammlung der ZPZ hat diese Änderungen am 24. Juli 2024 festgesetzt. Die kantonale Genehmigung ist noch ausstehend. Diese behördenverbindlichen Vorgaben sind im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision in der BZO umzusetzen.

1.4 Konzeptionelle Basis der Revision (REK)

Räumliches Entwicklungskonzept

Das Raumentwicklungskonzept (REK) ist ein informelles Planungsinstrument. Es wurde nach der Mitwirkung durch die Bevölkerung vom Gemeinderat im März 2023 genehmigt. Die Planinhalte in den REK-Karten sind nicht parzellengenau und nicht grundeigentümergebunden. Das REK dient als konzeptionelle Basis für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung, aber auch für weitere Projekte, die zur Umsetzung der Ziele des REK beitragen

Charakteristische Siedlungsräume differenziert weiterentwickeln (Quelle: SKW)



- Erholung und Wohnen am See
Erholungsanlagen am See aufwerten und Blickbezüge zum See gewährleisten
- Ortskern und zentrumsnahes Wohnen
Quartiergerecht und differenziert weiterbauen und wertvolle Strukturen erhalten
- Wohnen am Hang
Offene Bauweise und hohe Durchgrünung sicherstellen
- Campus auf dem Plateau
Parkanlagen, öffentliche Einrichtungen und Arbeitsnutzungen vernetzen
- Wohnen in der Landschaftskammer
Mit Bezug zur Landschaft bauen

Vielfältige Parklandschaft erhalten und weiterentwickeln

(Quelle: SKW)



-  Seeufer
Ökologie fördern, Zugänge zum See schaffen
-  Durchgrünte Siedlung und Landschaft
Charakter erhalten / klimaangepasste Entwicklung und Biodiversität sichern
-  Aussichtslagen
Zugänglichkeit und Einbindung in die Erholungsnetze gewährleisten
-  Fusswege
Attraktive Grünraumverbindungen vom See bis zum Sihlwald anlegen
-  Grün- und Erholungsräume
Erhalten, pflegen und ökologisch aufwerten
-  Bauperiode bis 1970
Identitätsträger pflegen und an ortsbaulich wichtigen Lagen für gelungene Ersatzneubauten sorgen
-  Einzelbäume
Baumbestand schonen und Ersatzpflanzungen sicherstellen

Planungsgrundsätze und Ziele

Parkartige Begrünung sicherstellen

- Grünflächenziffer einführen
- Massnahmen zur Förderung der Biodiversität bestimmen
- Begrünung der Strassenabstände (Vorgärten) regeln
- Markante Einzelbäume erhalten und Baumpflanzungen fördern
- Stützmauern begrünen und staffeln

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung fördern

- Offene Bauweise sicherstellen (Durchlüftung)
- Massnahmen zur Hitzeminderung definieren

Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen

- Verkehr siedlungsverträglich abwickeln
- Vorgaben zur Parkierung überprüfen
- Attraktives, sicheres Fuss- und Velowegnetz gewährleisten
- Strassenräume gestalten

Am See zurückhaltend weiterbauen

Im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung sind die Vorgaben des PBGs beziehungsweise der Planungsregion zum Bauen am Zürichsee umzusetzen (durchlässige Bebauungsstruktur / Begrünung).

Hohe Wohnqualität am Hang erhalten

- Grundmasse zur Sicherstellung einer lockeren, durchlässigen Bauweise überprüfen
- Dachgestaltungsvorschriften überprüfen, Empfehlungen zu gut integrierten Solaranlagen erarbeiten und erlebbar begrünte Flachdächer sicherstellen

Am Ortskern und den zentrumsnahen Wohnlagen differenziert weiterbauen

- Einführung Quartierhaltungszonen im Bereich Glärnischstrasse/Mühlestrasse prüfen
- Quartierbezogene Grün- und Freiräume sicherstellen und fördern
- Qualitative Anforderungen für Bauvorhaben in den Ortskernen überprüfen

Siedlungserneuerung steuern und Arbeiten auf dem Plateau ermöglichen

- Anreizsystem für eine gut gestaltete Quartiererneuerung prüfen (z. B. Sonderbauvorschriften)
- Entwicklungsmöglichkeiten der Arbeitsplatzgebiete gewährleisten



1.5 Politische Grundsätze

Die Revision baut auf folgenden Grundsätzen auf:

1. Die im REK formulierten Ziele bilden die konzeptionelle Basis dieser Revision. Überdies soll die BZO
 - a) eine qualitätsorientierte Entwicklung sicherstellen;
 - b) den besonderen örtlichen Gegebenheiten von Rüslikon Rechnung tragen;
 - c) Spielraum für unterschiedliche, gute bauliche Lösungen bieten;
 - d) aufgrund von Erfahrungen im Vollzug entschlackt werden.
2. Der rechtskräftige Zonenplan verfügt über genügend Nutzungsreserven, weshalb das Fassungsvermögen des Zonenplans nicht erhöht werden muss. Daher werden keine Gebiete aufgezont. Zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum sind geeignete Massnahmen zu prüfen.
3. Die Überbauungsziffer hat sich als Dichteinstrument bewährt und wird beibehalten. Sie soll aufgrund der neuen Vorgaben im PBG differenziert ausgestaltet werden.

1.6 Anhörung und öffentliche Auflage

Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat am 27. August 2025 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startet am 19. September 2025 und endet am 19. November 2025.

Auftakt der öffentlichen Auflage bildet eine Informationsveranstaltung.

Während dieser 60-tägigen Auflagefrist können alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Revision Änderungsanträge einreichen.

Gleichzeitig wird die Revision dem Kanton, der Planungsregion Zimmerberg und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme unterbreitet.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung wird ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

Negative Vorwirkung

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengeren» Bestimmungen einzuhalten sind.

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen Baubegriffe und Messweisen (IVHB) im PBG und in der ABV entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

Gemeinderatsbeschluss zur negativen Vorwirkung

In den Richtlinien zur Voranwendung der neuen BZO-Bestimmungen ist ersichtlich, welche Vorschriften zu beachten sind (siehe Homepage Gemeinde Rüschtikon).

Informationen für die Genehmigungsbehörde

1.7 Berichtinhalt

Der vorliegende Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die wichtigsten Änderungen der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung erläutert.

2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VORGABEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Nationale Inventare und Sachpläne

Folgende nationale Sachpläne und Konzepte wurden auf ihre Relevanz geprüft. Es liegen keine Einträge vor, die einen direkten Einfluss auf die Revision der Nutzungsplanung haben:

- Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)
Zimmerbergtunnel > keine Relevanz
- Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)
Pannenstreifennutzung > keine Relevanz
- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
- Sachplan Infrastruktur Schifffahrt (SIF)
- Sachplan Militär (SPM)
- Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
- Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT)
- Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF)
- Sachplan Asyl (SPA)
- Konzept Gütertransport Schiene
- Konzept Windenergie
- Landschaftskonzept Schweiz (LKS)
- Konzept Transitplätze für ausländische Fahrende
- Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Folgerungen

In der Gemeinde Rüslikon sind keine Objekte im ISOS erfasst.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturinventare von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Folgerungen

Die Gemeinde Rüslikon weist keine BLN-Gebiete mit Schutzziele auf.

Trockenwiesen und -weiden

Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden umfasst schweizweit knapp 4'000 schützenswerte Lebensräume auf Trockenwiesen und -weiden.

Folgerungen

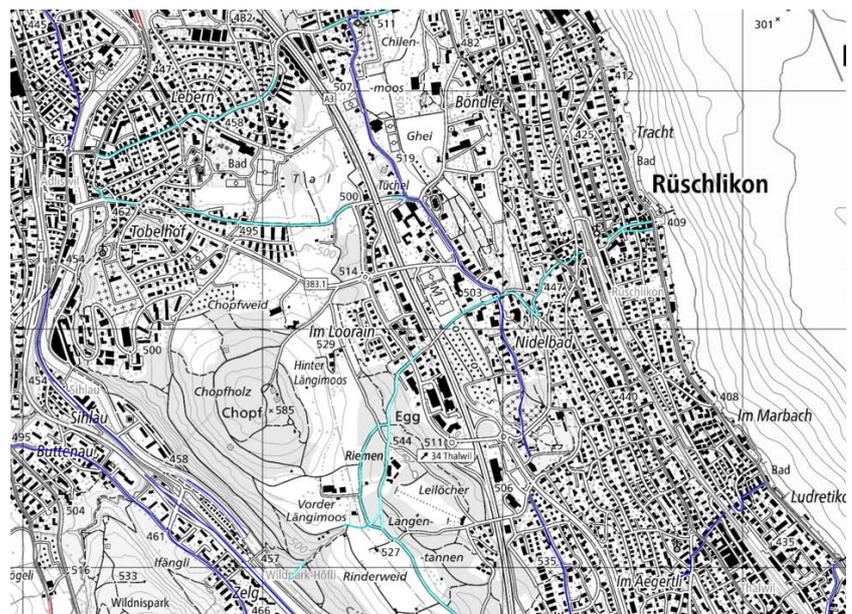
Die Gemeinde Rüslikon weist keine TWW-Gebiete auf.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet Wege, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von welchen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung.

Karte Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
 (Quelle: GIS ZH)



Folgerungen

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf Strassen und Verkehrswege von lokaler, regionaler bzw. nationaler Bedeutung haben.

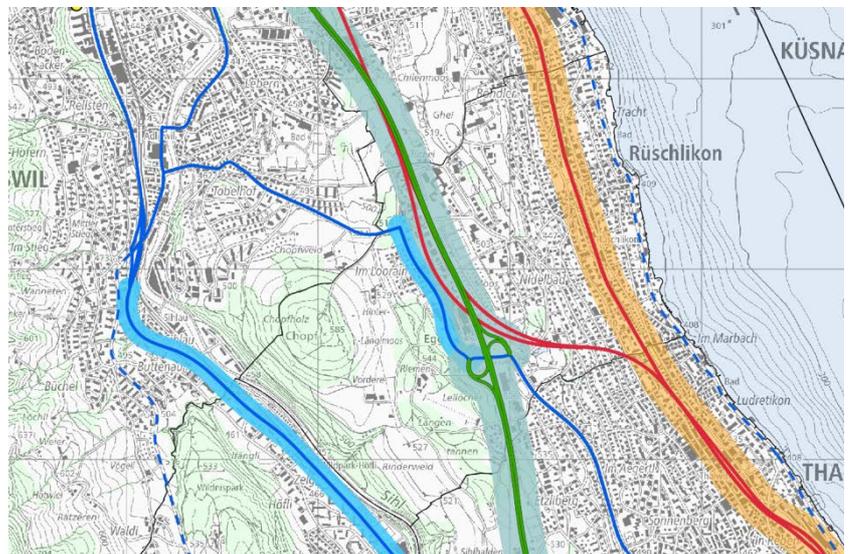
Störfallvorsorge

Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung wurden bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die angrenzenden Bereiche bezeichnet, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann (Konsultationsbereich). Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Auf dem Gemeindegebiet von Rüslikon verlaufen die Nationalstrasse sowie die Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht, für welche jeweils ein Konsultationsbereich festgelegt ist. Zusätzlich sind störfallrelevante Eisenbahnstrecken vorhanden, welche ebenfalls mit dem entsprechenden Konsultationsbereich zu berücksichtigen sind.

Karte Risikokataster (CRK)
(Quelle: GIS ZH)

- Nationalstrassen**
 -  Nationalstrasse
- Durchgangsstrassen**
 -  Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht
 -  Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
- Eisenbahnen**
 -  Störfallrelevante Strecken
- Konsultationsbereiche**
 -  Konsultationsbereich Nationalstrassen
 -  Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
 -  Konsultationsbereich Eisenbahnen



Erläuterung

Lage und angrenzende Bereiche gemäss Störfallverordnung im Bereich Eisenbahnanlagen (Bundesamt für Verkehr)

Lage und angrenzender Bereich des störfallrelevanten Eisenbahnnetzes gemäss Störfallverordnung. Die Erstellung neuer Bauten oder Anlagen im angrenzenden Bereich (Konsultationsbereich) kann zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen. Bei Nutzungsplanungen die ganz oder teilweise im angrenzenden Bereich liegen, ist ein Koordinationsverfahren Raumplanung und Störfall durchzuführen.

Prüfung Risikorelevanz

Die Risikorelevanz des Planungsvorhabens ist gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamts für Raumentwicklung ARE (2022) zu klären.

Folgerungen

Im Rahmen der laufenden Revision wird die bauliche Dichte in den Konsultationsbereichen nicht erhöht, wodurch sich das Risiko in den im Risikokataster bezeichneten Bereichen nicht erhöht.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Kantonales Raumkonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist. '

Handlungsräume im Grossraum Zürich
(Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand: 6. Februar 2023)



Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Die Gemeinde Rüschlikon ist überwiegend dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugewiesen. Dies bedeutet, dass eine massvolle Entwicklung erwünscht ist.

Für die urbane Wohnlandschaft ergibt sich damit gemäss kantonalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern

- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

Die kantonalen Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet Rüschlikon, das grossmehrheitlich dem Raumtyp «urbane Wohnlandschaft» zugeteilt ist, wurden im REK konkretisiert und sind in die Revision eingeflossen.

Kantonaler Richtplan

Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt und zwischenzeitlich punktuell revidiert. Der Richtplantext und die Richtplankarte, Stand 6. Februar 2023, bilden die aktuellen Unterlagen.

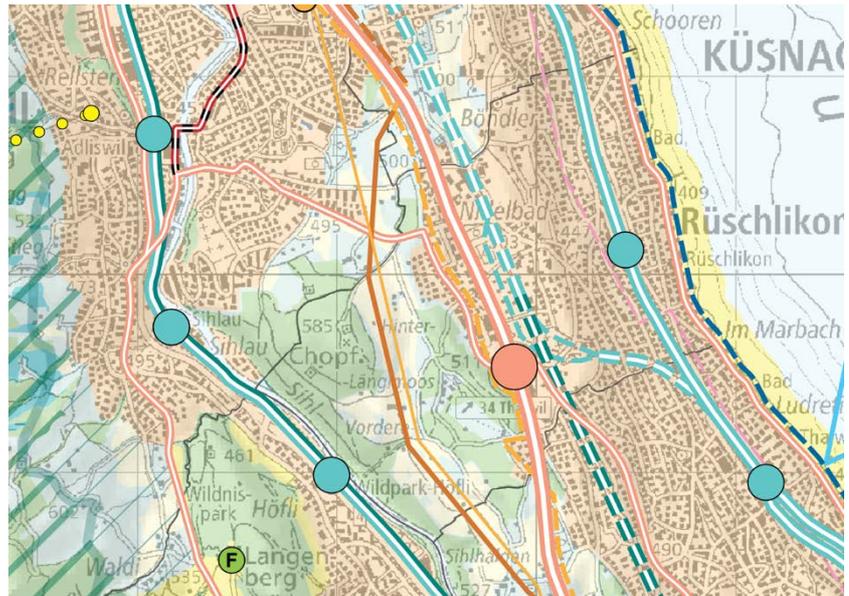
Der kantonale Richtplan bezeichnet das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebiets Bauzonen ausscheiden.

Festlegungen in Rüschlikon

Für Rüschlikon sind folgende kantonale Richtplanfestlegungen relevant:

- Versorgungsleitung: Ersatz der bestehenden Hochspannungsleitung durch Höchstspannungsleitung
- Schienenverkehr: Zimmerberg-Basistunnel, Fernverkehr, NEAT-Zubringer Basistunnel Verzweigung Nidelbad (Thalwil)–Litti (Baar), Realisierungshorizont kurz- bis mittelfristig
- Wassertransportleitung: kommunaler Ausbau geplant

Ausschnitt kantonalen Richtplan
 (Quelle: Richtplan Kanton Zürich
 Stand: 6. Februar 2023)



Folgerungen

Das REK und die darauf aufbauende Revision ist mit den kantonalen Richtplanvorgaben kompatibel. Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf die kantonalen Richtplanfestlegungen haben.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan Zimmerberg

Als konzeptionelle Basis für die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans hat die Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) im Jahr 2023 ein regionales Raumordnungskonzept (RegioROK) erarbeitet. Das RegioROK definiert Ziele und Stossrichtungen, insbesondere zu den Themen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr.

Teilrevision 2022

Die Delegiertenversammlung (DV) der ZPZ hat am 12. Dezember 2023 die Teilrevision 2022 des regionalen Richtplans Zimmerberg genehmigt und zur Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet.

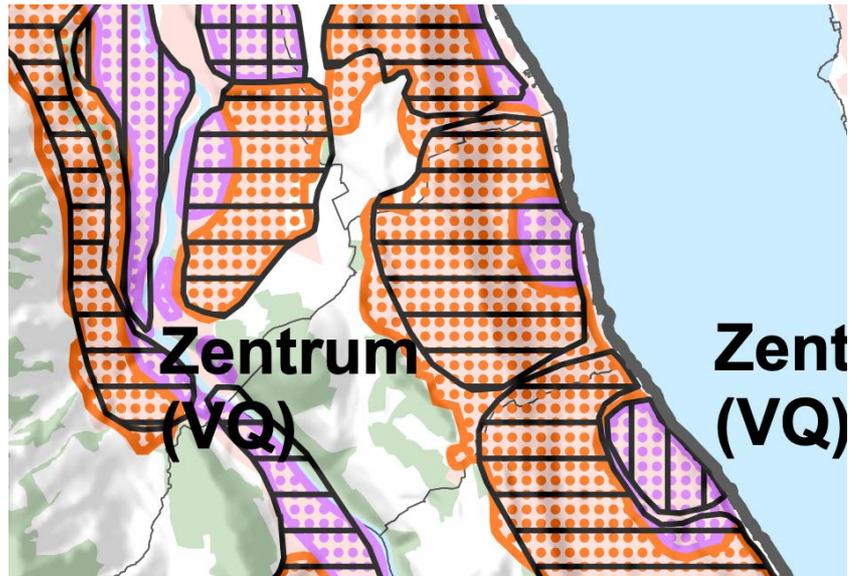
Strategie für die Entwicklung des Siedlungsgebiets

Die Strategien zur differenzierten Siedlungsentwicklung richten sich an der städtebaulichen Struktur aus.

Im Zentrum von Rüslikon wird eine dichte Bebauungsstruktur angestrebt, die durch qualitätssichernde Verdichtungsmassnahmen gestärkt werden soll. Für das umliegende Siedlungsgebiet steht hingegen der Erhalt eines durchgrünten Siedlungskörpers im Vordergrund.

Strategie für die Entwicklung des Siedlungsgebiets
 (Quelle: Regionaler Richtplan Zimmerberg
 Stand: 2023)

- Regionaler Inhalt**
-  Erhaltung
 -  Verdichtung mit Qualitätssicherung (VQ)
 -  Neuorientierung (NO)
 -  Durchgrünter Stadtkörper
 -  Dichter Stadtkörper



Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2030

Für die Region Zimmerberg wird bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 115'000 (Stand: 2010) auf ca. 135'000 Personen erwartet. Dank Innenverdichtung soll sich der Bauzonenverbrauch abschwächen. Mit dieser Siedlungsentwicklung resultiert ein haushälterischer Umgang mit dem Boden.

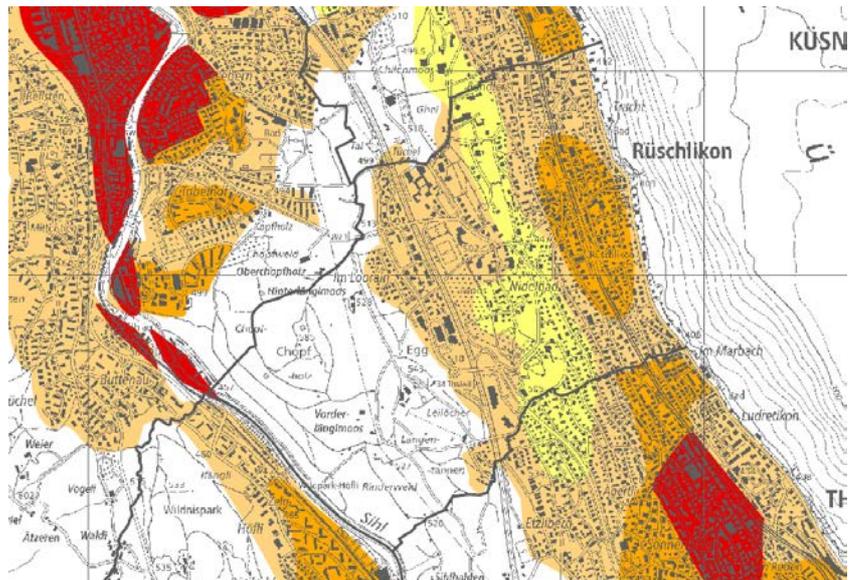
Anzustrebende bauliche Dichte

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept werden die kantonalen Handlungsräume hinsichtlich der angestrebten Dichten mit regionalen Nutzungsdichtestufen differenziert.

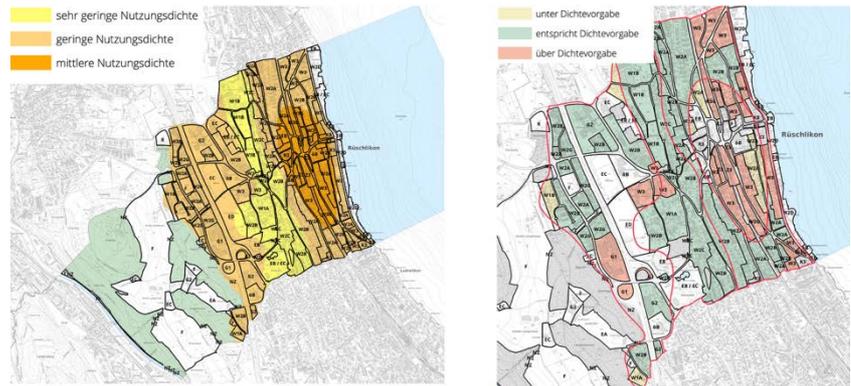
Für das Siedlungsgebiet von Rüslikon ist im regionalen Richtplan mehrheitlich eine geringe bis mittlere Nutzungsdichte festgelegt. Für die Wohnzonen am Hang wird eine sehr geringe Nutzungsdichte vorgegeben.

Nutzungsdichte, Dichteziel 2030
 (Quelle: Regionaler Richtplan Zimmerberg
 Stand: 2023)

-  Hohe Nutzungsdichte (150 - 300 E+A/ha BZ)
-  Mittlere Nutzungsdichte (100 - 150 E+A/ha BZ)
-  Geringe Nutzungsdichte (50 - 100 E+A/ha BZ)
-  Sehr geringe Nutzungsdichte (< 50 E+A/ha BZ)



Erfüllung der regionalen Dichtevorgaben



Folgerungen

Die im regionalen Richtplan Zimmerberg festgesetzten Dichtevorgaben wurden im Detail analysiert.

Rüslikon ist eine der wenigen Gemeinden im Kanton Zürich, welche in der BZO die Überbauungsziffer als Dichteinstrument verankert haben. Die regionalen Dichtevorgaben enthalten keine expliziten Vorgaben zur Überbauungsziffer.

Die Überprüfung der regionalen Dichtevorgaben erfolgte auf der Basis der rechtskräftig BZO und des Zonenplans.

- Am Hang besteht in Bezug auf der Dichtemass kein Handlungsbedarf
- Die ÜZ 25 % ist in den W3-Zonen eher hoch angesetzt

Aufgrund der neuen Messweisen im Planungs- und Baugesetz wurden die Überbauungsziffern grundlegend überprüft. Mit dem Ziel, unterschiedliche Bauformen zu ermöglichen, werden neu differenzierte Überbauungsziffern festgelegt. Diese sind mit den regionalen Dichtevorgaben kompatibel.

2.4 Kantonale Inventare

Kantonale Inventare

Die folgenden Inventare wurden in Bezug auf ihre Relevanz auf den Zonenplan und die BZO geprüft:

- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)
- Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung
- Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

KOB

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bildet die Grundlage für den Schutz und die Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt.

Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Orts unverwechselbar prägen.

Folgerungen

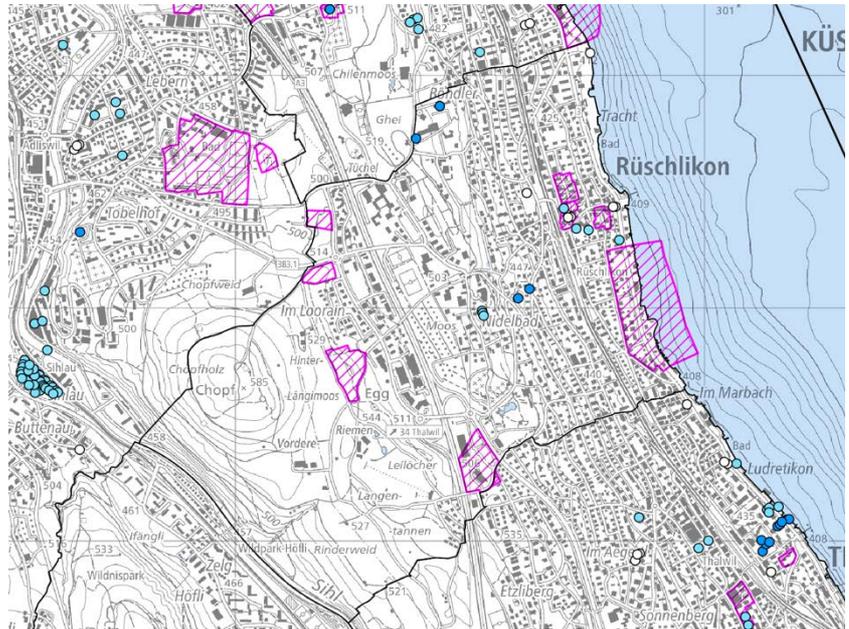
In Rüschtikon bestehen keine Ortsbilder, die im KOBI festgesetzt sind.

Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte

Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte. In der zugehörigen Karte sind alle überkommunal – das heisst kantonal oder regional – eingestuften Objekte verzeichnet.

Karte Denkmalschutzobjekte
(Quelle: GIS ZH)

- Einstufung**
 - Kantonale Bedeutung
 - Regionale Bedeutung
 - Übrige
- Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich**
 - Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
 - P Personaldienstbarkeit privatrechtlich
- Denkmalschutzobjekte Inventar**
 - Bauten von kantonaler Bedeutung
 - Bauten von regionaler Bedeutung
 - Umgebungen von kantonaler Bedeutung
 - Umgebungen von regionaler Bedeutung
- Archäologische Zonen**
 - Archäologische Zonen



Folgerungen

Die Denkmalschutzobjekte wurden bei der Erarbeitung der Kernzonenpläne beachtet.

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 wird für den Sachbereich Landschaftsschutz durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Dieses wurde von der Baudirektion am 14. Januar 2022 festgesetzt.

Folgerungen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Rüschtikon sind keine Landschaftsschutzobjekte verzeichnet.

2.5 Kommunale Vorgaben

Kommunaler Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr wurde durch die Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 beschlossen.

Der Richtplan definiert die Grundsätze zur Ausgestaltung der Strassenräume und der daran angrenzenden Vorzonen auf Privatgrund. Das durchgrünte Erscheinungsbild ist zu bewahren.

Auszug Richtplan Kap. 3.2

Strassentypen

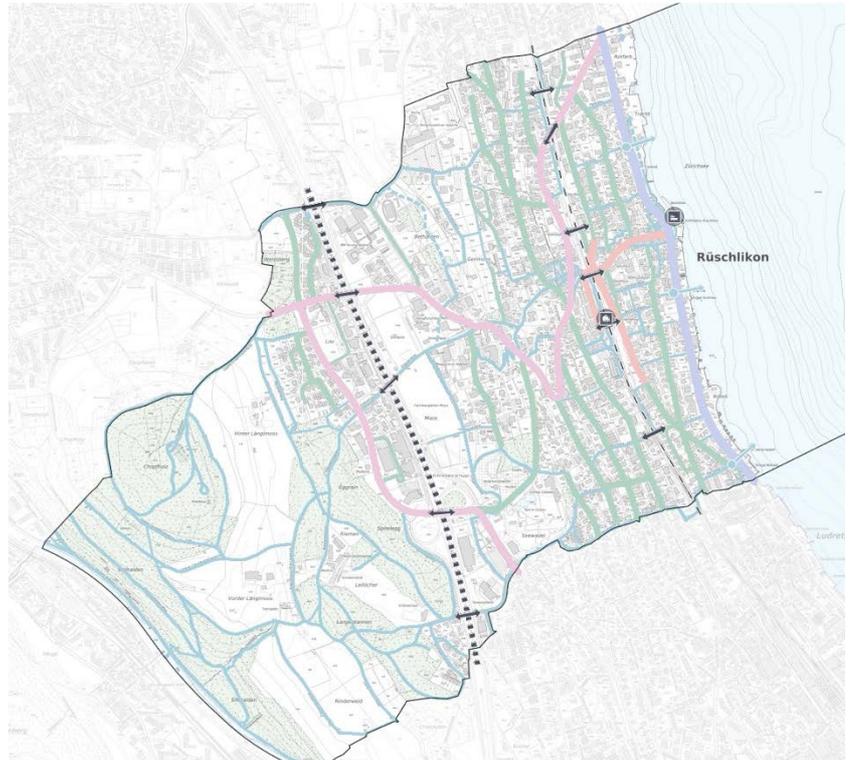
	Seestrasse
	Zentrumsstrasse
	Hangerschliessung
	Parkstrasse
	Fusswege
	Fusswege geplant
	Anbindung von Fusswegen an das Seeufer

Verkehrsanlagen mit trennender Wirkung

	Bahnlinie
	Autobahn A3
	Querungsstelle

Informationsinhalte

	Bahn- und Schiffstation
	Gemeindegrenze
	Wald
	Gewässer



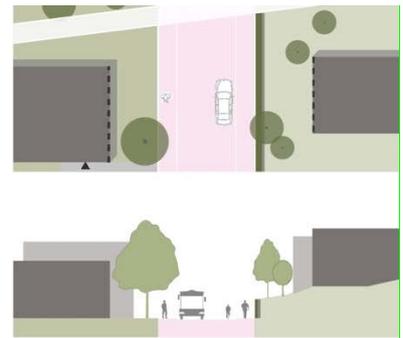
Zentrumsstrassen (Prinzipskizze)



Raumcharakter (Ziel)

- *Homogenes Erscheinungsbild mit einer Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade*
- *Gestaltung in Abstimmung auf den Ortskern und die Zentrumsnutzungen mit hoher Aufenthaltsqualität*
- *Attraktive Vorzone mit Einzelbäumen und einzelnen Grünelementen*
- *Gehbereiche und aufenthaltsfreundliche Platzsituationen mit Bezug zu publikumsorientierten Nutzungen*
- *Adressierung der Bauten Richtung Strassenraum*

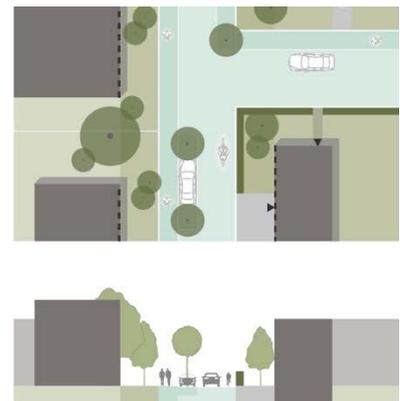
Hangerschliessung (Prinzipiskizze)



Raumcharakter (Ziel)

- *Punktueller Begrünung mit Einzelbäumen*
- *Talseitig offen gestaltete und begrünte private Vorzonen (i.d.R. 2/3 Grünanteil auf der Parzellenlänge und Minimierung der befestigten Flächen) mit zurückhaltenden Abgrenzungselementen (Mauern und Hecken), soweit rechtlich und technisch umsetzbar*
- *Bergseitig in der Höhe gestaffelte und begrünte Mauern und Stützkonstruktionen. Gestalterisch integrierte Tiefgarageneinfahrten.*

Parkstrasse (Prinzipiskizze)



Raumcharakter (Ziel)

- *Siedlungsverträglich und sicher gestaltete Strassenräume mit hoher Attraktivität für den Velo- und Fussverkehr sowie einseitig angeordnete Infrastruktur- und Ausstattungselemente, die auf die Bedürfnisse der Quartierbewohner abgestimmt sind (z.B. einzelne Besucherparkplätze, Veloabstellplätze, Pflanztröge, Grünflächen, Brunnen, Sitzbank)*
- *Durchgrünter Strassenraum (Bäume, Hecken, unversiegelte sowie naturnahe Flächen, Wasser)*
- *Offene, durchgrünte private Vorzonen (i.d.R. 2/3 Grünanteil auf der Parzellenlänge und Minimierung der befestigten Flächen), Abgrenzungselemente (Mauern und Umfriedungen) in der Höhe gestaffelt und begrünt, soweit rechtlich und technisch umsetzbar*

Folgerungen

Die konzeptionellen Vorgaben fanden Eingang in die Umgebungs-gestaltungsvorschriften in der BZO (Art. 43 Abs. 2 nBZO).

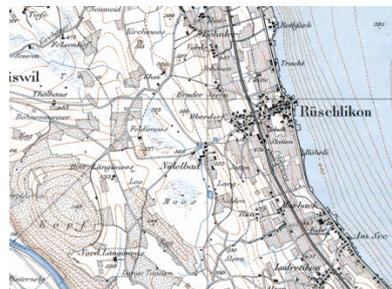
3 ANALYSEN

3.1 Siedlungsentwicklung

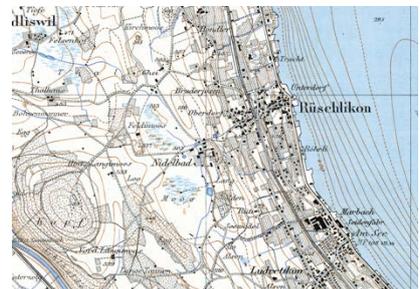
Siedlungsentwicklung

Die nachfolgenden Karten zeigen, wie sich das Siedlungsgebiet in Rüschlikon über den Lauf der Jahrzehnte verdichtet und entwickelt hat. Rüschlikon entwickelt sich längs der Dorfstrasse in der Ebene. Die ursprünglich für den Reb- und Obstbau genutzten Hanglagen sind – wie in den meisten Gemeinden am Zürichsee – parkartigen Wohnquartieren gewichen. Die historischen Ortskerne entlang der Dorfstrasse, oberhalb der Bahngleise und an der Grenze zu Thalwil sind noch weitgehend intakt. Dank der Zentrumsplanung wird das Bahnhofsgelände als Siedlungsschwerpunkt gestärkt. Ein wesentlicher Teil des Gebäudebestands ist älter als 40 Jahre. Hier stellt sich mit Blick auf die kommenden 10 bis 20 Jahre die Frage nach der Sanierung oder einem Ersatz. Durch die hohen Grundstückspreise und die hohe Nachfrage nach Wohnraum steigt der Druck, die noch vorhandenen Nutzungsreserven auf den Grundstücken voll auszuschöpfen. Auch wenn die meisten Gebäude, die ersetzt werden, nicht die Qualität von Schutzobjekten besitzen, führt der Erneuerungsprozess zu einem spürbaren Verlust an identitätsstiftenden Altbauten und zu Veränderungen der bestehenden Quartierstrukturen.

Siedlungsentwicklung Gemeinde Rüschlikon zwischen 1890 und 2020
(Quelle: map.geo.admin.ch)



1890



1910



1950



1980



2000



2020

3.2 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte

Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2024

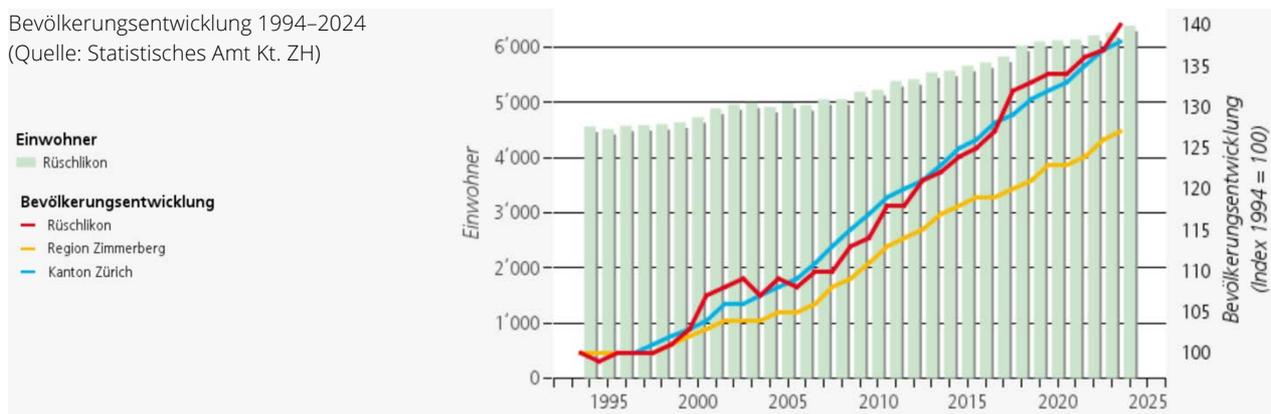
Die Gemeinde Rüslikon blickt auf eine kontinuierliche bauliche Entwicklung mit einem regional überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum zurück. Die schöne Wohnlage in einem begrüneten Umfeld mit Blick auf den Zürichsee, die Naherholungsräume am Seeufer, am Zimmerberg und im Sihlwald sowie die Nähe zur nur 6 km entfernten Stadt Zürich sind Standortqualitäten, die eine hohe Nachfrage und rege Bautätigkeit erzeugen.

Per Ende 2024 lebten 6'388 Personen in Rüslikon. Das durchschnittliche Wachstum liegt in den letzten 17 Jahren bei ca. 1.55 % pro Jahr und damit über jenem der Region Zimmerberg.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt Spuren im Orts- und Quartierbild. 90 % der Bauzonen sind bereits überbaut. Auf vielen Grundstücken mit Gebäuden aus den 40er- bis 80er-Jahren bestehen teils erhebliche Nutzungspotenziale. Im Rahmen der Siedlungserneuerung stellt sich vielerorts eine andere Masstäblichkeit in den Quartieren ein.

	Einwohner 2007	Einwohner 2024	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
Gemeinde Rüslikon	5'056	6'388	+ 1'332	+ 78 1.55 %
Region Zimmerberg	110'462	132'189	+ 21'727	+ 1'278 1.16 %
Kanton Zürich	1'300'545	1'615'112	+ 314'567	+ 18'504 1.42 %

Bevölkerungsentwicklung 1994–2024
(Quelle: Statistisches Amt Kt. ZH)

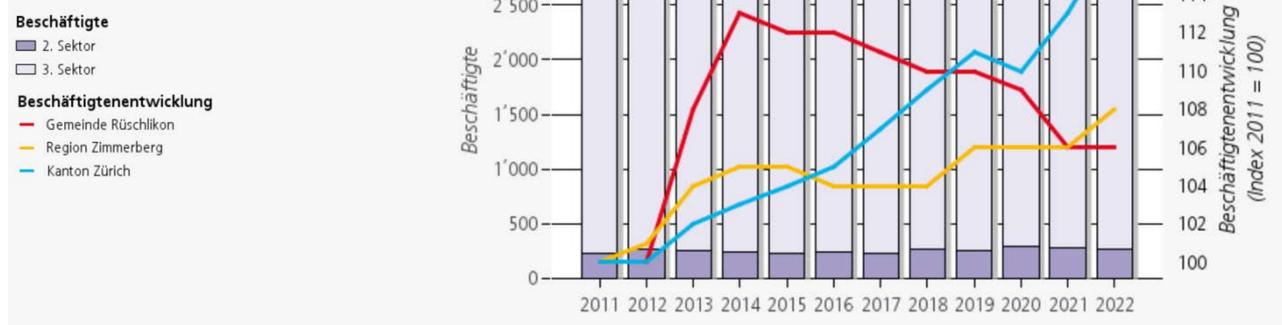


Beschäftigte

Die Zahl der Beschäftigten stieg von 2'772 im Jahr 2011 auf 2'932 im Jahr 2022 an. Dabei liegt die Beschäftigtenentwicklung von Rüslikon unter jener der Region Zimmerberg bzw. des Kantons Zürich.

Rüslikon beheimatet mehrere grosse Arbeitgeber. Es bestehen aber auch kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Für den Erhalt eines ausgewogenen Versorgungs- und Dienstleistungsangebots will Rüslikon attraktiv für Arbeitsstätten bleiben.

Beschäftigtenentwicklung 2011–2022
 (Quelle: BFS, Neuchâtel)



3.3 Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr

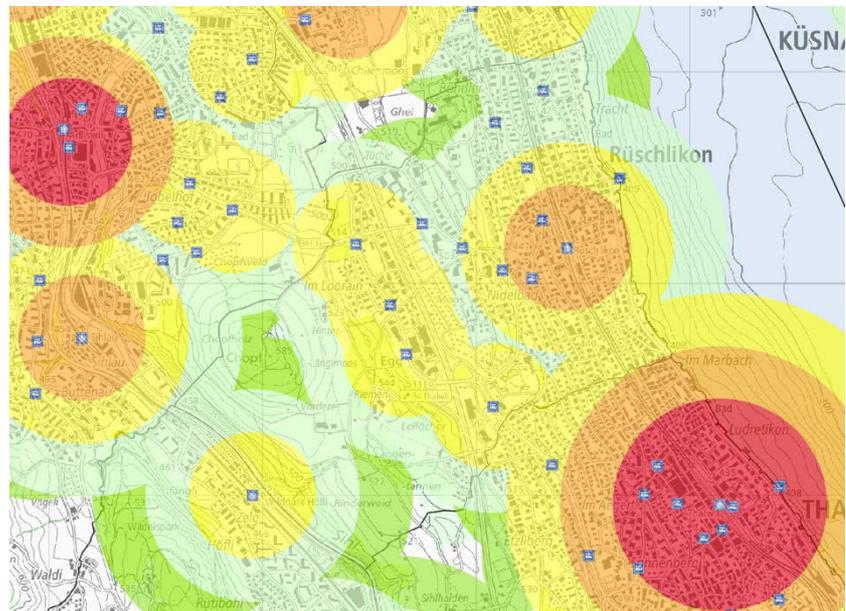
ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll gemäss den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen vorab an Lagen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gefördert werden. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen.

Das Gebiet im Umfeld des Bahnhofs Rüslikon ist in die ÖV-Güteklasse B eingestuft, während das angrenzende Siedlungsgebiet in den Klassen C bzw. D liegt.

ÖV-Güteklassen
 (Quelle: geo.zh.ch, Fahrplanjahr 2023/24)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



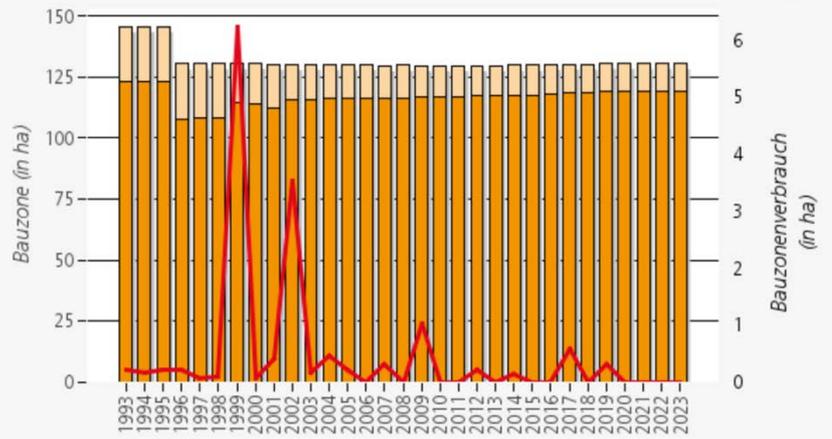
3.4 Bauzonenentwicklung

Bauzonenentwicklung

Das Total der überbauten Bauzonen hat sich seit der letzten Revision im Jahr 2001 von 112 ha (2013) auf 119.1 ha (2023) erhöht. In den letzten 5 Jahren (2019–2023) betrug der durchschnittliche jährliche Bauzonenverbrauch rund 0.3 ha. Der 15-Jahres-Verbrauch (2009–2023) beläuft sich auf 2.3 ha.

Bauzonenentwicklung 1993–2023
 (Quelle: Amt für Raumentwicklung Kt. ZH)

- Bauzonen**
- Überbaute Bauzone
 - nicht überbaute Bauzone
- Bauzonenverbrauch**
- Gemeinde Rüschtikon

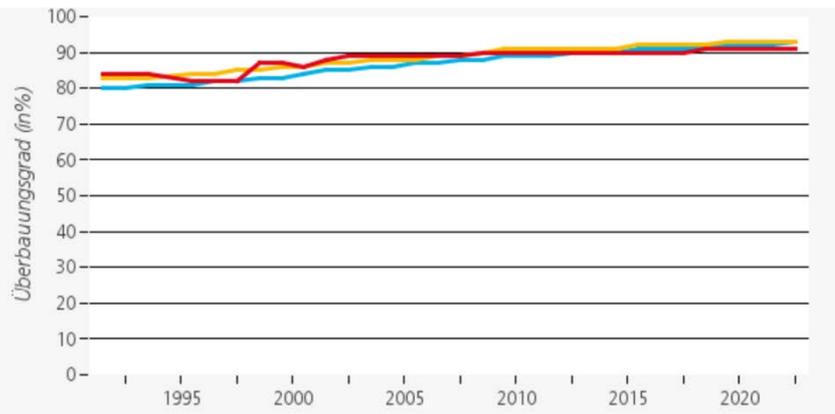


Bauzonenreserven

Die Bauzonenstatistik weist für Rüschtikon im Jahr 2023 insgesamt Baulandreserven von 11.6 ha aus, was rund 9 % der gesamten Bauzonenfläche entspricht. Der Überbauungsgrad beläuft sich auf 92 % (Jahr 2023) und liegt minimal unter dem kantonalen bzw. regionalen Überbauungsgrad.

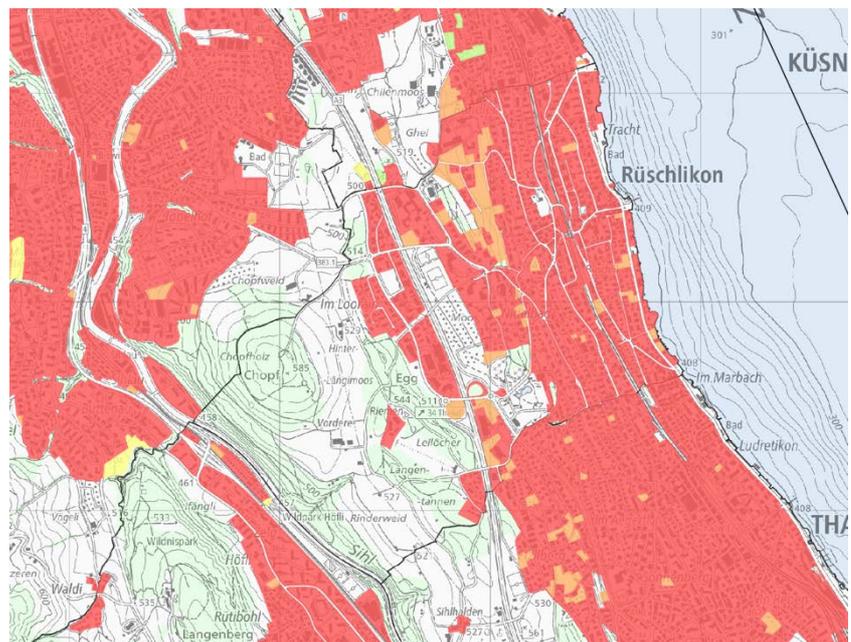
Überbauungsgrad 1993–2023
 (Quelle: Amt für Raumentwicklung Kt. ZH)

- Überbauungsgrad** (überbaute Bauzone in % der Bauzone)
- Gemeinde Rüschtikon
 - Region Zimmerberg
 - Kanton Zürich



Überbauungs- und Erschliessungsstand
 (Quelle: geo.zh.ch)

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif



Bauzonenreserven in ha (Jahr 2023)
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)

	Total vorhanden	überbaut	nicht überbaut
Wohnzone	98.0	89.2	8.8
Mischzone	15.5	15.2	0.3
Arbeitszonen ohne Dienstleistung	-	-	-
Arbeitszonen mit Dienstleistung	12.3	10.5	1.8
Zone für öffentliche Bauten	4.9	4.2	0.7
Total	130.7	119.1	11.6

Fazit Bauzonenentwicklung

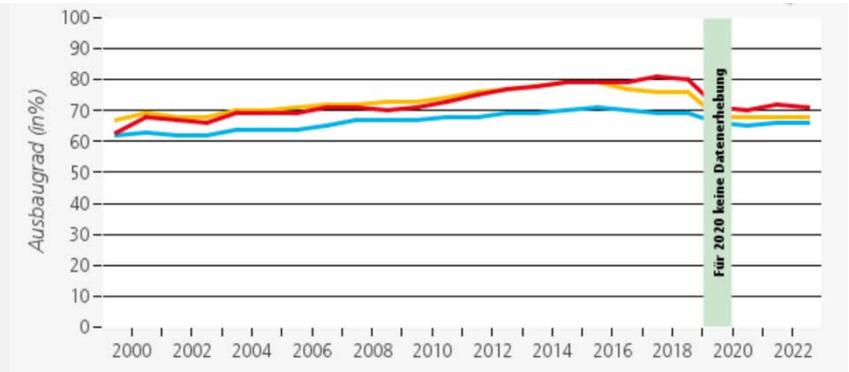
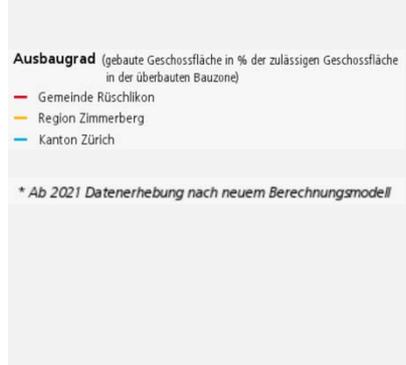
Die Reserven in den unbebauten Wohn- und Mischzonen betragen in Rüslikon 9.1 ha. Nimmt man eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 65 Personen pro ha an, besitzen diese Reserven ein theoretisches Potenzial für rund 600 zusätzliche Personen. Zu beachten ist jedoch, dass sich diese Reserven grossmehheitlich an privilegierter Lage befinden. Die Reserve Gehrmoos ist der Wohnzone W1B mit einer tiefen Überbauungsziffer zugewiesen.

3.5 Ausbaugrad und Geschossflächenreserven

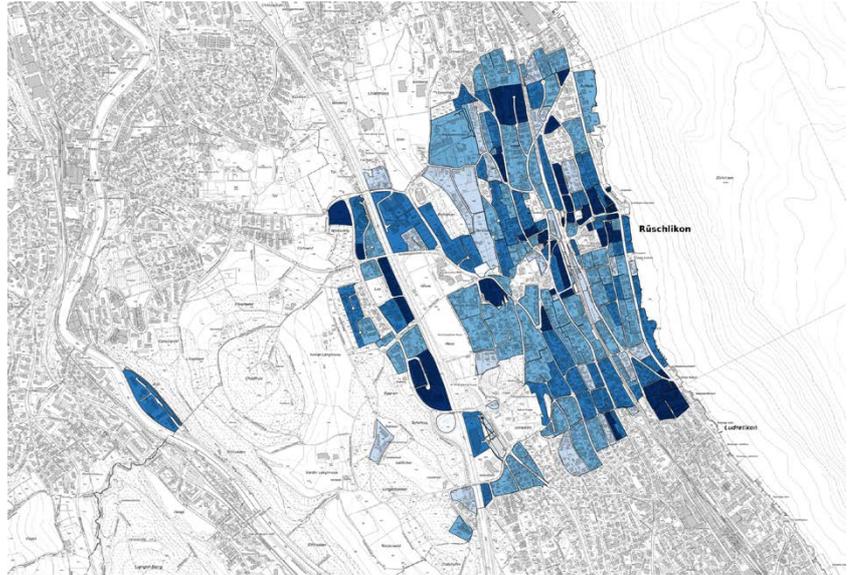
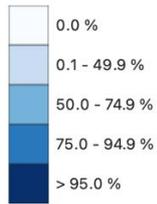
Ausbaugrad

Der Ausbaugrad ist die Kennzahl, die den Anteil der bereits realisierten Geschossfläche an der maximal zulässigen Geschossfläche innerhalb der bebauten Bauzone beschreibt. Dieser liegt bei 71 %.

Ausbaugrad, 2000 bis 2023
 (Quelle: Amt für Raumentwicklung Kt. ZH)



Ausbaugrad Gemeinde Rüslikon
 (Quelle: SKW)



Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserven zeigen das theoretische Potential an Nutzfläche innerhalb der Wohnzonen, Mischzonen sowie Industrie- und Arbeitszonen auf. Gemäss der kantonalen Statistik bestehen folgende Reserven (Jahr 2023):

Zone	Geschossflächenreserve überbaute Bauzone	Geschossflächenreserve nicht überbaute Bauzone
Wohnzone	152'500 m ²	30'500 m ²
Mischzone	31'000 m ²	2'300 m ²
Total	183'500 m²	32'800 m²

Hinweis zur Berechnung Geschossfläche

(Quelle: Modell zur Berechnung der bestehenden Geschossfläche pro Grundstück im Kanton Zürich, Seiler & Seiler GmbH, 11.12.2020)

Die Geschossfläche wird inklusive Hauptnutzfläche HNF, Nebennutzfläche NNF, Verkehrsfläche VF und Innenwände, aber exklusive Aussenwände berechnet. Damit wird die Vergleichbarkeit mit dem Modell der maximalen Geschossflächen gewährleistet. Ein Geschoss muss zumindest teilweise Hauptnutzflächen enthalten, damit es zur Geschossfläche gehört. Dazu gehören folglich:

- Vollgeschosse
- Untergeschosse und Dachgeschosse, die genügend belichtet sind und damit für Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum, Versorgung sowie für gewerbliche Nutzungen verwendet werden können.

Da in den verfügbaren Datenquellen keine zuverlässige Information zur Nutzung bzw. der Belegung der einzelnen Geschosse verfügbar ist, sind gewisse Unsicherheiten im Resultat vorhanden. Es wird im Modell folgendermassen damit umgegangen: Ob ein nutzbares Dachgeschoss vorhanden ist, wird über den Dachtyp abgeschätzt. Aussagen über die Nutzbarkeit von Untergeschossen sind nicht möglich, es werden daher nur die oberirdischen Anteile der Geschosse berücksichtigt.

Fazit Geschossflächenreserven und theoretisches Fassungsvermögen Zonenplan

Insgesamt könnten noch rund 216'300 m² zusätzliche Geschossflächen realisiert werden, wenn sämtliche Grundstücke gemäss der rechtskräftigen BZO voll ausgenützt werden.

Bei einem durchschnittlichen Geschossflächenbedarf von 52 m² pro Person resultiert folgendes theoretisches Fassungsvermögen des rechtskräftigen Zonenplans:

Zone	Zusätzliche Personen überbaute Bauzone	Zusätzliche Personen nicht überbaute
Bauzone		
Wohnzone	2'900 Personen	590 Personen
Mischzone	600 Personen	45 Personen
Total	3'500 Personen	635 Personen

Diese zusätzliche Einwohnerzahl ist jedoch theoretischer Natur. Auf den überbauten Bauzonen kann das Potenzial nur ausgeschöpft werden, wenn sämtliche unternutzten Gebäude durch Neubauten ersetzt würden, was kein realistisches Szenario ist.

Bevölkerungsprognose Jahr 2035

Rüschnikon verzeichnet folgende Wachstumswahlen in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren:

- Wachstum der vergangenen 10 Jahre (2014 bis 2024):
14.62 % = 1.46 % pro Jahr
- Wachstum der vergangenen 20 Jahre (2004 bis 2024):
29.86 % = 1.49 % pro Jahr

Es wird von folgender Bevölkerungszahl im Jahr 2035 ausgegangen:

- Bevölkerung per Ende 2024: 6'388 Personen
- Jährliches Wachstum: 1.49 % pro Jahr
- Zuwachs pro Jahr (gerundet): ca. 73 Personen
- Zuwachs bis 2035 Total (gerundet): ca. 800 bis 900 Personen
- Total Personen 2035 (gerundet): ca. 7'200 bis 7'300 Personen

Fazit

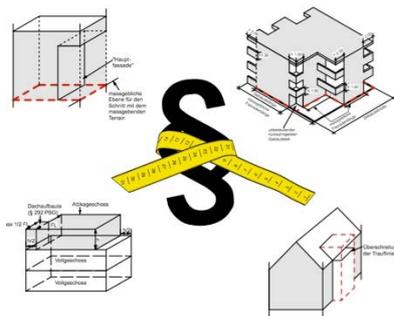
Zonenpläne besitzen einen Planungshorizont für rund 10 Jahre. Die Geschossflächenreserven sind ausreichend, um das prognostizierte Wachstum aufnehmen zu können. Zu beachten ist jedoch, dass die Verfügbarkeit von Bauland in Rüschnikon sehr gering ist. Die Baulandpreise sind überdies sehr hoch. Die Nachverdichtung der Grundstücke respektive die Aktivierung der Geschossflächenreserven erfolgt daher unterdurchschnittlich langsam.

Grundsätzlich besteht kein Bedarf, die bauliche Dichte innerhalb der Bauzonen flächendeckend zu erhöhen. Um unterschiedliche Bauformen mit der Überbauungsziffer zu ermöglichen, erlaubt die neue BZO für Gebäude ohne vorspringende Gebäudeteile etwas mehr Nutzfläche, die rund 5 % höher liegt, als die heute geltende BZO erlaubt. Damit wird das Fassungsvermögen des Zonenplans leicht erhöht.

4 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUR IVHB

4.1 Allgemeine Erläuterungen

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Bau-recht für die Bauwirtschaft vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch einzuführen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzes-änderungen 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, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestal-tungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

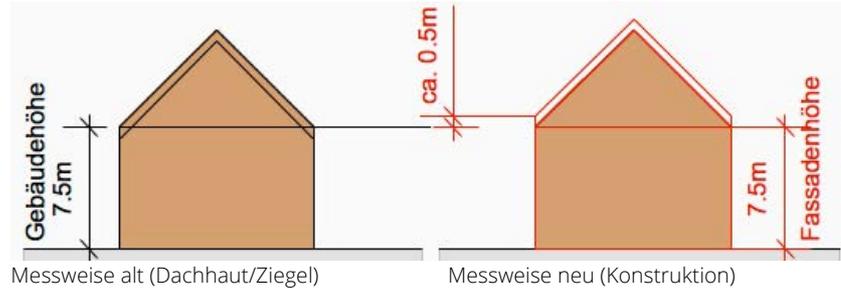
Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

Fassadenhöhe traufseitig

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Zu beachten ist die neue Messweise: Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachhaut (Ziegel) gemessen, bei der Fassadenhöhe auf die Dachkon-struktion.

Neubauten oder Ersatzbauten können aufgrund der geänderten Messweise um das Mass der Dachkonstruktion (ca. 0.3–0.5 m) höher werden.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe giebelseitig

Sofern in der BZO keine anderen Masse festgelegt werden, gilt § 280 PBG:

§ 280 PBG

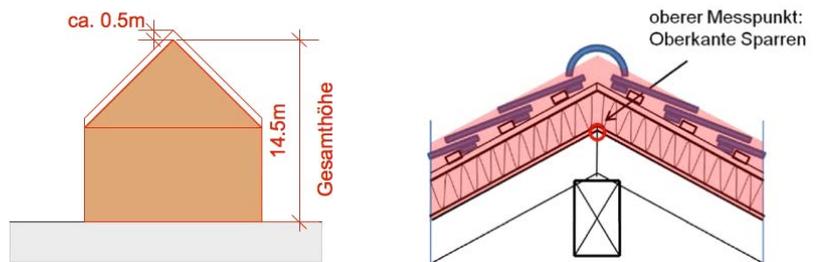
- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.
- ² Bei Attikagesossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.

Differenzierte Regelung bei Schrägdächern

In der neuen BZO wird die zulässige Höhe der giebelseitigen Fassade pro Zone unterschiedlich geregelt (siehe Kap. 6.2).

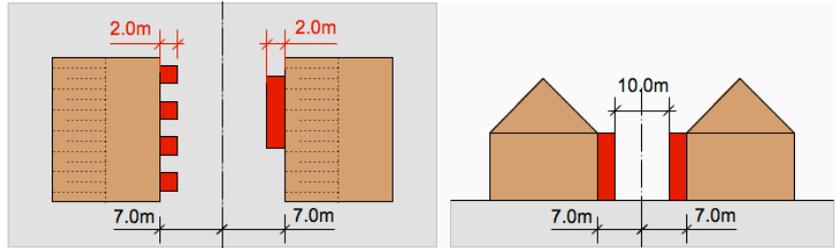
Gesamthöhe

Die neu im PBG eingeführte Gesamthöhe wird vom obersten Punkt der Dachkonstruktion lotrecht auf das darunter liegende massgebliche Terrain gemessen. Insgesamt ist diese Definition insbesondere für Grundstücke am Hang wenig geeignet, da die Lage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion durch die Bauherrschaft beeinflusst werden kann.



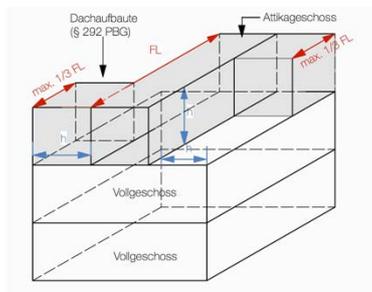
Vorspringende Gebäudeteile

Gemäss neuem PBG dürfen vorspringende Gebäudeteile neu auf einer Länge von 1/2 der jeweiligen Fassade bis 2 m in den Grundabstand hineinragen. Bisher durften vorspringende Gebäudeteile nur auf 1/3 der Fassadenlänge in den Abstandsbereich ragen. Bei vorspringenden Gebäudeteilen ergibt sich ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden. Zu beachten ist, dass vorspringende Gebäudeteile nicht nur abstandsprivilegiert sind, sondern auch nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen sind.

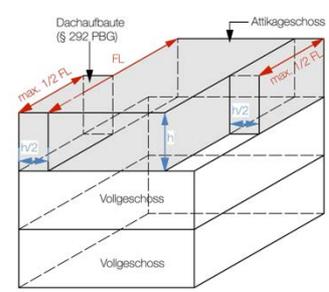


Attikageschosse

Das neue kantonale PBG differenziert zwischen Attikageschossen und Dachgeschossen mit einem Schrägdach. Im Unterschied zur bisherigen Definition müssen Attikageschosse neu nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Sofern die Gemeinde keine andere Regelung trifft, dürfen Dachaufbauten auf der halben Fassadenlänge bis an die Fassade ragen. Attikageschosse dürfen daher neu erheblich grösser ausgestaltet werden.



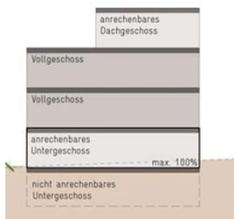
PBG alt



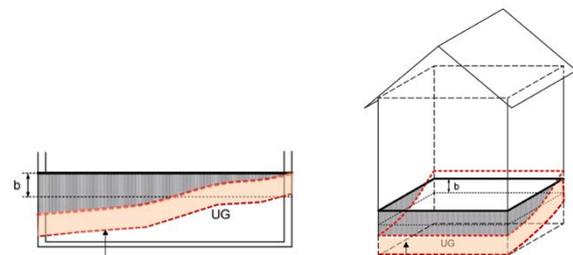
PBG neu

Untergeschosse

In allen Wohnzonen ist heute der Bau von bewohnten Untergeschossen erlaubt. Untergeschosse mussten gemäss der alten Definition im PBG lediglich um wenige cm in das massgebliche Terrain ragen, um als Untergeschoss qualifiziert zu sein. Gemäss der Neudefinition im PBG dürfen Untergeschosse im Mittel max. 2.5 m und an keiner Stelle mehr als 3 m aus dem massgebenden Terrain ragen.



PBG alt

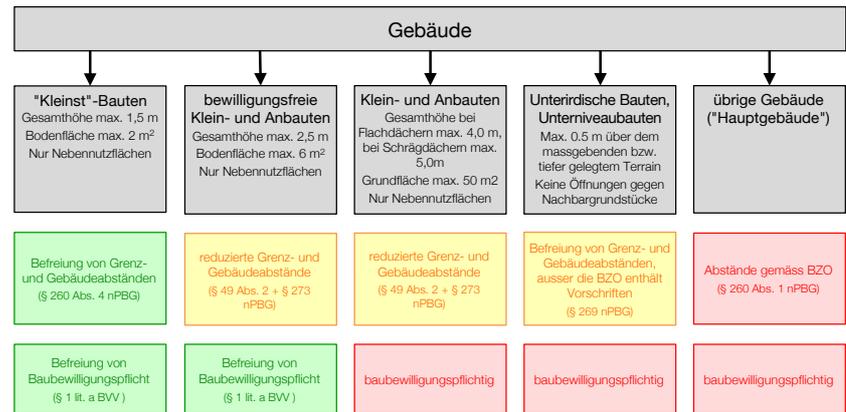


PBG neu

Hauptgebäude

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV
 (Quelle: SKW)

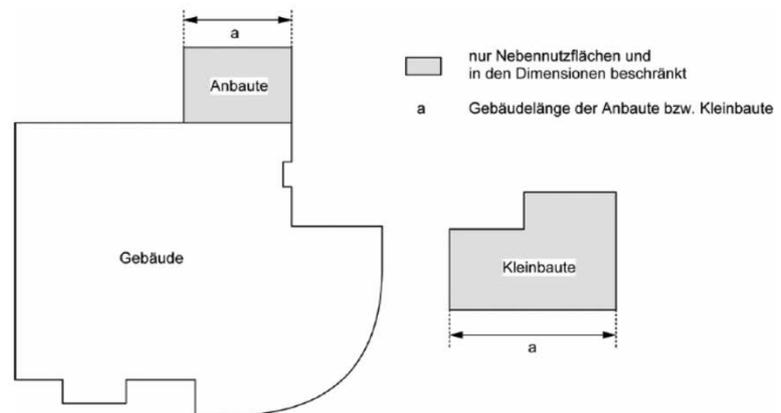
IVHB unterteilt den Begriff der Gebäude wie folgt:



Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung.



4.2 Anpassungen in der BZO infolge IVHB

Auswirkungen von IVHB

Die neuen Baubegriffe und Messweisen (IVHB) haben weitreichende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, sind mehrere Kurskorrekturen nötig. Insbesondere müssen die Überbauungsziffer, die Geschosszahl und die Abgrabungsbestimmungen justiert werden. Ohne Justierungen würde der zulässige Fussabdruck der Gebäude in sämtlichen Bauzonen markant steigen, da im neuen PBG vorspringende Gebäudeteile, die nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen sind, privilegiert wurden. Solche Gebäudevorsprünge dürfen neu 2.0 m (bisher 1.5 m) breit sein und auf der Hälfte der Fassadenlänge (bisher 1/3) angeordnet werden. Ohne Anpassung der Überbauungsziffer könnten in allen Bauzonen um 11 % bis 14 % mehr Nutzfläche realisiert werden, was der politischen Zielsetzung einer gemässigten baulichen Entwicklung widerspricht.

Überdies führt das neue PBG zu mehreren Problemstellungen, für die eine Lösung zu finden ist:

1. Problemstellung anrechenbare Untergeschosse und Abgrabungen

In allen Wohnzonen sind heute anrechenbare (bewohnte) Untergeschosse erlaubt. Diese dürfen um bis zu 1.5 m durch Terrainabgrabungen freigelegt werden. Untergeschosse dürfen nach neuer Definition im PBG nur noch um maximal 2.5 m aus dem massgeblichen Terrain ragen. Dies führt zu mehr unattraktiven und schlecht belichteten Wohnungen im «Kellergeschoss» und zu unnatürlich wirkenden Terraingestaltungen, wenn diese Geschosse für die Belichtung freigelegt werden.

Lösung

Die neue BZO erlaubt in allen Wohnzonen anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses den Bau eines Vollgeschosses. Zugleich wird die zulässige Fassadenhöhe je nach Zone um 0.9 m bis 1.5 m erhöht. Damit die Gebäude im Vergleich zur heutigen BZO nicht höher in Erscheinung treten, wird im Gegenzug als flankierende Massnahme das Mass der zulässigen Abgrabung von 1.5 m auf 0.5 m eingeschränkt und anstelle von zwei Dachgeschossen nur noch ein Dachgeschoss erlaubt.

Dank diesen Massnahmen können Gebäude künftig besser in das Gelände integriert werden. Im ersten Vollgeschoss können Wohnnutzungen besser angeordnet werden als in einem Untergeschoss. Die Umgebungsflächen werden natürlicher gestaltet, da das Mass der Abgrabung eingeschränkt wird. In allen Wohnzonen kann im Vergleich zur heutigen BZO jedoch nicht höher gebaut werden, da nur noch ein Dachgeschoss erlaubt ist.

2. Problemstellung Dachgestaltung und Attikageschosse

Die heutige BZO schreibt vor, dass auf Hauptgebäuden in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von 25–45° alter Teilung zulässig sind. Aufgrund der Rechtsprechung hat diese Vorgabe zu einer sehr restriktiven Bewilligungspraxis geführt. Gebäude mit einem Flachdach (Attikageschoss) können heute nur in begründeten Fällen bewilligt werden. In der Regel werden Gebäude mit zwei Dachgeschossen erstellt.

Im zweiten Dachgeschoss können aber nur wenig Nutzflächen realisiert werden, die überdies nur mit Dachflächenfenstern belichtet werden dürfen.

Attikageschosse müssen nach der neuen Definition im PBG nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Sie treten daher faktisch wie Vollgeschosse in Erscheinung.

Lösung

Die neue BZO löst diese Probleme wie folgt:

- Eine Schrägdachverpflichtung verbleibt in den Kernzonen und für die einheitlich wirkenden Gebäude beidseitig der Gartenstrasse.
- Die Quartiere im Bereich der Mühlestrasse und Burain, als Fortsetzung der Kernzone, prägen auch dank der Dachformen das Ortsbild von Rüschlikon mit. In diesen Gebieten muss sich die Dachform von Hauptgebäuden gut in die Dachlandschaft im näheren Umfeld integrieren, was faktisch der heutigen Bewilligungspraxis entspricht. Eine gute Integration in die Dachlandschaft kann mit verschiedenen Dachformen erfolgen. Flachdächer sind damit nicht per se ausgeschlossen, aber aufgrund der vorherrschenden Situation eingeschränkt (Schrägdächer dominieren).
- In den übrigen Gebieten ist es den Grundeigentümerschaften künftig freigestellt, ein Gebäude mit einem Flachdach oder einem Schrägdach zu realisieren. Beide Dachformen sind gut zu gestalten.
- Bei Gebäuden mit einem Flachdach darf das oberste Geschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden. Flachdächer sind zu begrünen. Im Vergleich zu einem Attikageschoss erlaubt die BZO mehr Nutzfläche im obersten Geschoss (Nutzfläche Attikageschoss entspricht rund 87 % eines Vollgeschosses). Daher wird die Überbauungsziffer für Gebäude mit einem Flachdach leicht reduziert.

Die heutige Regelung zur Dachgestaltung ist sowohl für die Bauwilligen als auch für die Bewilligungsbehörde unbefriedigend. Die neue BZO macht räumlich präzisere Vorgaben und schafft Spielräume für Dachgestaltungen, die der örtlichen Situation angepasst sind.

3. Problemstellung: Vorspringende Gebäudeteile, Grenzabstände, Überbauungsziffer

Vorspringende Gebäudeteile können gemäss der neuen Definition im PBG länger und breiter ausgestaltet werden und dürfen neu auch im Erdgeschoss angeordnet werden. Sie dürfen auf 50 % der Fassadenlänge um bis zu 2.0 m in den Grenzabstand ragen und sind nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen. Diese Erleichterungen sind kantonal geregelt und können durch die Gemeinden nicht ausser Kraft gesetzt werden. Der Bau von vorspringenden Gebäudeteilen wird somit baurechtlich gefördert und ökonomisch erzwungen, da andernfalls auf Nutzfläche verzichtet wird. Gemäss § 11 ABV könnte für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen die Überbauungsziffer um bis zu 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden, was zu einer weiteren unerwünschten Verdichtung führt.

Lösung

Die neue BZO ist so konzipiert, dass eine möglichst grosse Flexibilität für unterschiedliche architektonische Lösungen entsteht. Dabei sollen Gebäude mit vorspringenden Gebäudeteilen gegenüber Gebäuden mit einem eingezogenen Balkon (Loggia) nicht bevorzugt werden.

Da in vorspringenden Gebäudeteilen gemäss neuem PBG mehr Nutzfläche realisiert werden kann als im nicht mehr erlaubten zweiten Dachgeschoss, sind die Überbauungsziffern in einem ersten Schritt je nach Wohnzone um 1 bis 2 Prozentpunkte zu senken. Diese Justierung wird vorgenommen, damit auf den Grundstücken in etwa gleich viel Nutzfläche realisiert werden kann, wie die heutige BZO erlaubt. Die justierte Überbauungsziffer bildet den Basiswert (100%-Wert).

Die neue BZO sieht für Gebäude mit einem Schrägdach, einem Flachdach und jeweils mit oder ohne vorspringende Gebäudeteile unterschiedliche Überbauungsziffern vor. Die ÜZ-Werte werden wie folgt definiert:

- a) Schrägdach ohne vorspringende Gebäudeteile (105 % des Basiswerts)
- b) Flachdach ohne vorspringende Gebäudeteile (102.5 % des Basiswerts)
- c) Schrägdach mit vorspringenden Gebäudeteilen (100 % des Basiswerts)
- d) Flachdach mit vorspringenden Gebäudeteilen (97.5 % des Basiswerts)

Der Regelungsmechanismus ist zwar komplex, aber ortsbaulich sachgerecht. Vorspringende Gebäudeteile werden nicht ausgeschlossen, mit der Ausgestaltung der Überbauungsziffer jedoch nicht gefördert.

Weitere Anpassungen

Aufgrund der neuen Messweisen und Baubegriffe im kantonalen Recht wird die BZO zudem in folgenden Punkten angepasst:

Giebelseitige Fassadenhöhe

In der neuen BZO wird die zulässige Höhe der giebelseitigen Fassade pro Zone unterschiedlich geregelt.

- In den Kernzonen ist die giebelseitige Fassadenhöhe 7 m höher als auf der Traufseite.
- In der Zentrumszone ist die giebelseitige Fassadenhöhe 1.5 m höher als auf der Traufseite. Damit kann das oberste Vollgeschoss mit einem flach geneigten Schrägdach ausgestaltet werden.
- In den Wohnzonen ist die giebelseitige Fassadenhöhe 5 m höher als auf der Traufseite. Damit wird der Bau von einem Dachgeschoss ermöglicht.

Gesamthöhe

Es werden folgende Gesamthöhen festgelegt:

- Zentrumszone 15 m. Damit wird der Bau von Gebäuden mit vier Vollgeschossen ermöglicht.
- Beim Bau von Gebäuden mit einem Flachdach wird die Gesamthöhe in den Wohnzonen wie folgt definiert:
Fassadenhöhe traufseitig zuzüglich 3.5 m
- In den Gewerbebezonen werden Gebäude mit einem Flachdach gefördert. Das Mass der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe ist daher identisch. Die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe betragen in der Gewerbezone G1 13.5 m und in der Gewerbezone G2 9.50 m.

Höhenbeschränkung für nicht fassadenbündige Dachgeschosse

Im PBG fehlt eine Definition, wie hoch die nicht fassadenbündigen Teile eines Schrägdachs sein dürfen. Daher sieht die neue BZO vor, dass alle Dachformen unter einem Profil liegen müssen, das sich ergibt, indem über der maximal zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe ein Winkel von 45° angesetzt wird. Das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe gilt zugleich als Gesamthöhe.

Diese Dachgestaltungsvorschrift gilt auch für Mansarden- bzw. Walmdächer, die de facto nicht fassadenbündig sind und daher nicht über die Definition der giebelseitigen Fassadenhöhe reguliert sind.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR BZO UND ZUM ZONENPLAN

5.1 Einleitung

In den nachfolgenden Kapiteln sind die Änderungen in der BZO und im Zonenplan erläutert. Die Reihenfolge entspricht der BZO-Struktur.

5.2 Allgemein

Ortsbauliche Grundhaltung

Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 nBZO

Die BZO (Bau- und Zonenordnung) regelt, wie Grundstücke genutzt und bebaut werden dürfen. Sie legt fest, wo und in welchem Umfang Wohnen, Gewerbe oder andere Nutzungen erlaubt sind, definiert die bauliche Dichte durch Vorgaben der Überbauungsziffer, Geschosszahl und Höhen sowie die Einhaltung von Abständen.

Bauvorhaben haben grundsätzlich die gestalterischen Anforderungen von § 238 PBG zu entsprechen, wonach Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung mit dem baulichen und landschaftlichen Umfeld erreicht wird.

Die BZO Rüsclikon verfolgt das Ziel, innerhalb der Bauzonen eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die dem Ortsbild der Gemeinde Rechnung trägt. Leitlinien bilden die im Räumlichen Entwicklungskonzept 2023 formulierten Planungsgrundsätze und Ziele.

Im Zusammenhang mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz sowie bei erhöhten Gestaltungsanforderungen zieht die Baukommission bei Bedarf Fachpersonen bei. Die heutige Praxis wird somit in der BZO transparent gemacht.

Zonen-, Ergänzungs- und Waldabstandslinienpläne

Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 nBZO

Art. 2 Abs. 1 nBZO wird in Bezug auf die geltenden Pläne angepasst. Neu werden die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 aufgeführt.

Art. 2 Abs. 2 nBZO legt fest, dass die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes bei der Baubehörde einsehbar sind.

Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Art. 3 Abs. 3 nBZO

Im Rahmen von Art. 3 Abs. 3 nBZO wird die Zonenbezeichnung der Zentrumszone sowie aller Wohnzonen inhaltlich präzisiert. Bisher waren in der Zentrumszone sowie in den Wohnzonen anrechenbare Untergeschosse zulässig. Die bauliche Umsetzung führte jedoch vermehrt dazu, dass zur Wohnnutzung in Untergeschossen das Terrain massiv abgetragen wurde. Diese Praxis beeinträchtigt in verschiedenen Bereichen das bestehende Ortsbild und wirkt sich negativ auf die topografische Einbettung der Bauten aus.

Das heutige Zonengefüge und die Zonenabgrenzungen bleiben weitgehend unverändert.

Neu wird anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein Vollgeschoss erlaubt. Von dieser Regelung ausgeschlossen ist die neue Wohnzone W2C (alt W2D). Damit erfolgt ein Systemwechsel, der auch auf die geänderten kantonalen Vorgaben zur Definition und Messweise von Untergeschossen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) zurückzuführen ist. Ziel dieser Anpassung ist eine bessere Steuerung der volumetrischen Wirkung und ein ortsverträglicher Umgang mit der Geländeausnutzung.

Die bisherige Wohnzone W2D wird neu als Wohnzone W2C bezeichnet. Diese Zone befindet sich in Seenähe. Gebäude sollen nicht höher in Erscheinung treten. In dieser Zone sind daher weiterhin zwei Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss (aUG) zulässig.

Lärmvorbelastung Art. 4 aBZO

Die lärmvorbelasteten Wohnzonen, für die eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES III anstatt ES II gilt, bleiben im Zonenplan unverändert.

Die Vorgabe in Art. 4 aBZO ergibt sich aufgrund des übergeordneten Rechts und wird daher ersatzlos aufgehoben.

5.3 Kernzone K3

5.3.1 Zonenplan

Keine Änderungen

Die drei Kernzonen Dorf, Obermarbach und Untermarbach sind im Zonenplan zweckmässig abgegrenzt. Die Zonengrenzen bleiben daher unverändert.

Übersicht Kernzonen



5.3.2 Änderungen in der BZO

Zweck

Art. 5 Abs. 1 nBZO

Art. 5 Abs. 2 nBZO

Die BZO wird um einen Zweckartikel ergänzt. Ziel ist es, den Charakter der Ortskerne zu bewahren, jedoch nicht zu konservieren.

Das Bauen im historischen Kontext ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Bauvorhaben müssen hohen gestalterischen Anforderungen genügen, sich besonders gut in das Ortsbild einfügen und dieses räumlich stimmig ergänzen. Diese Anforderungen gelten bereits heute (Art. 8 aBZO).

Zu unterscheiden ist zwischen dem Ortsbildschutz und dem Substanzschutz von Gebäuden. Mit der BZO werden keine Gebäude unter Schutz gestellt. Unterschutzstellungen erfolgen unabhängig vom Baubewilligungsverfahren durch den Gemeinderat. Unterschutzstellungen werden durch Provokationsbegehren oder von Amtes wegen ausgelöst. Die Kernzonenpläne zeigen, welche Gebäude inventarisiert oder geschützt sind (Informationsinhalt).

Ortsbildbeschriebe

Die drei Ortsbildbeschriebe fassen die ortsbildprägenden Elemente zusammen. Im Baubewilligungsverfahren wird beurteilt, wie diesen Beschrieben nachgelebt wird.

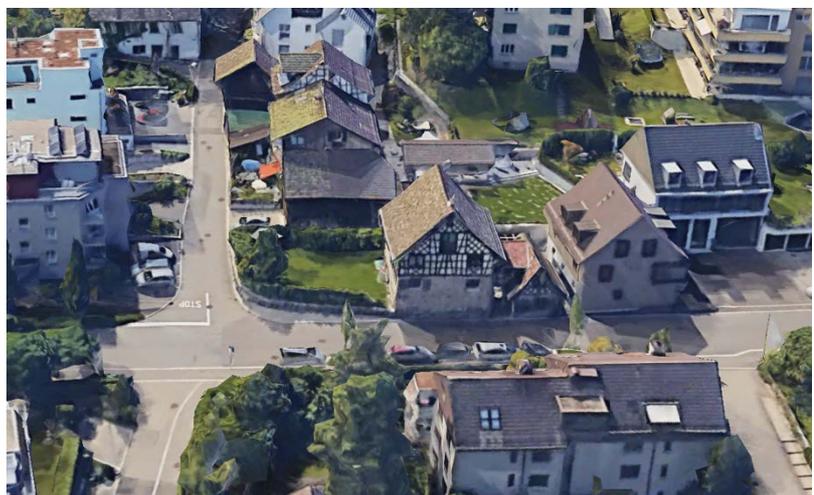
Luftbild Kernzone Dorf
(Quelle: Google Maps)

Dicht gesetzte Gebäudegruppen von zwei- und dreigeschossigen Bauten, mehrheitlich giebelständig zum See; die Staffelung der zusammengebauten Gebäudevolumen erzeugt eine Kleinmassstäblichkeit und kleinräumige Vorbereiche, welche teilweise begrünt und mit Einzelbäumen bepflanz sind.



Luftbild Kernzone Obermarbach
(Quelle: Google Maps)

Zwei- und dreigeschossige Bauten stehen, giebelständig zum See, dicht beieinander und nahe an der Strasse. Untergeordnete Nebengebäude und eingefriedete Nutz- und Blumengärten ergänzen das Ensemble.



Luftbild Kernzone Untermarbach
(Quelle: Google Maps)

Dichtes, zwei- bis dreigeschossiges Gebäudeensemble mit nicht rechtwinkliger Geometrie erzeugt schmale Gässchen und einen kleinräumigen Binnenraum.



Kernzonenpläne

Art. 6 lit. a nBZO

Heute fehlen Kernzonenpläne, welche das bauliche Gefüge differenziert regeln. In den Kernzonenplänen wird neu zwischen den ortsbildprägenden und den übrigen Gebäuden unterschieden.

Unter der Kategorie «Ortsbildprägende Gebäude» sind insbesondere diejenigen Gebäude zusammengefasst, die entweder bereits geschützt sind oder für die aufgrund des Inventareintrags eine Unterschutzstellung erwogen wird. Sofern ein Gebäude aus dem Inventar entlassen und auf eine Unterschutzstellung verzichtet wird, sind Ersatzbauten erlaubt. Diese müssen das bisherige Gebäudeprofil (Lage, Grundriss und kubische Form) übernehmen. Abweichungen sind möglich, sofern dadurch das Ortsbild verbessert wird.

Art. 6 lit. b nBZO

Übrige Gebäude dürfen umgebaut und erneuert werden. Die BZO sieht für diese Bestandsgebäude Erleichterungen vor. Aufstockungen sind ohne Vergrösserung der Abstände auch über § 357 PBG hinaus erlaubt, sofern sich diese Erweiterungen gut in das Ortsbild einfügen. Ersatzbauten sind unter Beibehaltung des bestehenden Gebäudeprofils an der bisherigen Lage erlaubt. Aufstockungen sind bis maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Wird ein bestehendes übriges Gebäude hingegen abgebrochen, gelten die Grundmasse für Neubauten.

Auszug Kernzonenplan Dorf

Festlegungen

-  Kernzonen­grenze
-  Orts­bild­prä­gen­de Ge­bäu­de
-  Übrige Ge­bäu­de

Informationsinhalte

-  Ge­bäu­de ausserhalb Perimeter
-  Objekt auf kommunaler Ebene inventarisiert
-  Objekt auf kommunaler Ebene durch GRB geschützt
-  Objekt auf kantonaler Ebene geführt



Art. 6 lit. c nBZO

Art. 6 lit. c nBZO wird dahingehend ergänzt, dass Unterschutzstellungen sowie neu auch denkmalpflegerische Anordnungen vorbehalten bleiben.

Neubauten

Art. 7 Abs. 1 nBZO

Die meisten historischen Gebäude besitzen in der Regel lediglich 1 Dachgeschoss mit eher flacher Dachneigung. Die Praxis zeigt, dass Neubauten mit zwei Dachgeschossen eher unübliche Gebäudeproportionen aufweisen. Daher ist bei Neubauten neu maximal ein Dachgeschoss zulässig. Diese Regelung entspricht der ortsbildüblichen Typologie und unterstützt eine einheitliche Dachlandschaft.

Die bisherige Regelung zur Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge wird aufgehoben, zumal auch 40 m lange Gebäude unüblich sind.

Im Rahmen der Harmonisierung mit der IVHB wird die bisher verwendete Gebäudehöhe neu als Fassadenhöhe (traufseitig) bezeichnet. Für Gebäude mit Schrägdach gilt die Definition gemäss § 280 Abs. 1 PBG (Erhöhung im Dachneigungswinkel von 45° bis maximale Höhe von 7 m).

Strassenabstand

Art. 8 nBZO

Zahlreiche historische Gebäude stehen nahe am Strassenrand und prägen den Strassenraum. In den Kernzonen wird daher das Bauen auf oder das Näherbauen bis an die Strassen- und Weggrenze erlaubt, wenn das Ortsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Durch das Näherbauen an die Strasse darf kein Nutzungsvorteil mit einer höheren Nutzfläche resultieren. Daher ist in einem Vergleichsprojekt aufzuzeigen, wie viel Nutzfläche realisiert werden kann, wenn die ordentlichen Strassenabstände eingehalten werden.

Fassadengestaltung

Art. 9 Abs. 5 nBZO

Die meisten Vorgaben zur Fassadengestaltung sind weiterhin zweckmässig. Die folgenden Vorgaben sind überholt und werden aufgehoben:

- Art. 9 Abs. 5 nBZO
Schaufenster von Ladengeschossen müssen nicht mehr mit Fassadenpfeilern unterteilt werden.
- Art. 9 Abs. 6 nBZO
Giebelseitige Balkone sollen nicht ausgeschlossen sein.
- Art. 9 Abs. 7 nBZO
Es ist nur noch ein Dachgeschoss erlaubt, weshalb sich die Bestimmung erübrigt.

Dachform, Dacheindeckung

Art. 10 Abs. 1 nBZO

Gemäss Art. 10 Abs. 1 nBZO müssen die Dachform und -neigung sowie Dachgestaltung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren und in Bezug auf das Gebäudevolumen gut proportioniert sein. Die besonders gute Dachgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 10 Abs. 2 nBZO

Art. 10 Abs. 2 nBZO wird dahingehend präzisiert, dass die Hauptfirstrichtung auf Neubauten so zu wählen ist, dass eine gute Einfügung der Bauten mit den benachbarten Altbauten erreicht wird.

Art. 10 Abs. 3 nBZO

In Art. 10 Abs. 3 nBZO wird festgelegt, dass dem Hauptvolumen untergeordnete Gebäudeteile, Kleinbauten und Anbauten mit einem Flachdach ausgebildet werden können, zumal auch historische Gebäude mit einer Flachdachterrasse existieren.

Art. 10 Abs. 4 nBZO

Schrägdächer sind weiterhin mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien können bewilligt werden. In Art. 10 Abs. 4 nBZO wird präzisiert, dass Trauf- und Ortsabschlüsse schlank zu gestalten sind.

Art. 9 Abs. 5 aBZO

Art. 9 Abs. 5 aBZO wird aufgehoben. Es wird im Baubewilligungsverfahren beurteilt, wie weit Dachvorsprünge über die Fassadenflucht ragen müssen. Ein fixes Mindestmass ist unzweckmässig und schränkt den Gestaltungsspielraum ein.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Art. 11 Abs. 1 nBZO

Art. 11 Abs. 2 aBZO

Neu ist nur noch ein Dachgeschoss erlaubt, was in Art. 11 Abs. 1 nBZO präzisiert wird. Dachaufbauten sind weiterhin zulässig.

Die Frontfläche von Ochsenaugen wird nicht mehr geregelt, da diese Dachaufbauten nur selten realisiert werden. Art. 11 Abs. 2 nBZO wird daher ersatzlos aufgehoben und bei Bedarf in ein Praxisblatt überführt.

Art. 11 Abs. 3 nBZO

Zur Stärkung der ruhigen Dachflächen sind künftig Dachflächenfenster zugelassen, damit u. U. auf Aufbauten verzichtet wird. Gemäss Art. 11 Abs. 3 nBZO sind daher Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 0.80 m² zulässig. Dacheinschnitte sind weiterhin nicht erlaubt.

Art. 11 Abs. 4 aBZO

Art. 11 Abs. 4 aBZO wird ersatzlos aufgehoben. Die Vorgabe zu den Solaranlagen verletzt Bundesrecht.

Art. 11 Abs. 5 nBZO

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind weiterhin im gesamten Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Die Dachflächenfenster sind in die Breitenbeschränkung miteinzubeziehen. Auf die Vorgabe einer maximalen Frontfläche von Dachaufbauten wird verzichtet, um den Gestaltungsspielraum zu erhöhen. Das Dach von Schlepplgauben darf unverändert höchstens 1.00 m unter die Firstlinie reichen.

Umgebung

Art. 12 Abs. 1 nBZO

Art. 12 Abs. 1 nBZO wird aufgrund der Änderung der Begrifflichkeiten gemäss IVHB lediglich redaktionell angepasst.

Zu beachten sind auch die neuen Vorgaben zur klimaangepassten und ökologischen Umgebungsgestaltung gemäss § 238a PBG, was in der BZO nicht speziell zu erwähnen ist.

Art. 12 Abs. 3 nBZO

Im Interesse einer besonders guten Umgebungsgestaltung sind Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen in den Kernzonen weiterhin nicht erlaubt.

Reklamen / Nutzweise / Dorfkernmodell

Die Vorgaben zu den Reklamen, zur zulässigen Nutzweise und zum Dorfkernmodell sind weiterhin zweckmässig und werden daher nur redaktionell angepasst.

Zusätzliche Bewilligungspflicht

Art. 16 Abs. 1 nBZO

Art. 16 Abs. 1 nBZO wird redaktionell angepasst. Bewilligungspflichtig sind der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die Erneuerung oder Veränderung von Fassaden und Dachmaterialien, Änderungen in der Farbgestaltung sowie Eingriffe in die Umgebung hinsichtlich Nutzung und Gestaltung.

Art. 16 Abs. 2 nBZO

Gemäss Art. 16 Abs. 2 nBZO wird der Abbruch von ortsbildprägenden Gebäuden nur dann bewilligt, wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

5.4 Zentrumszone

5.4.1 Zonenplan

Keine Änderungen

Rüslikon besitzt im Quervergleich zu anderen Gemeinden am Zim-merberg eine kompakte Zentrumszone. Sie wird im Rahmen der bei- den laufenden Projekte Bahnhof Süd und Bahnhof Nord weiter an Attraktivität gewinnen. Die Zentrumszone ist im Zonenplan zweck- mässig abgegrenzt. Die Zonengrenzen bleiben daher unverändert.

Übersicht Zentrumszone



5.4.2 Änderungen in der BZO

Zweck

Art. 17 nBZO

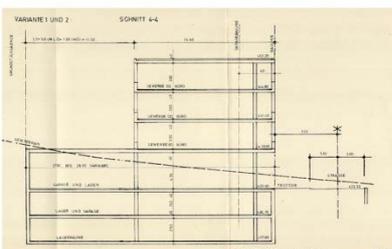
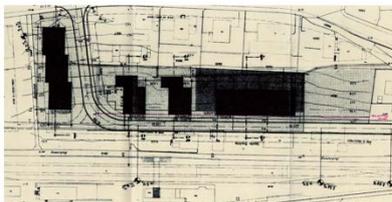
Die Zentrumszone hat zum Zweck, eine dichte Überbauung zuzulas- sen und das Zentrum in seiner Funktion für die Versorgung der Be- völkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu stärken.

Grundmasse

Art. 18 nBZO

In der Zentrumszone soll weiterhin ohne Vorgabe einer Überbau- ungsziffer dicht gebaut werden können. Die traufseitige Fassaden- höhe von 13.50 m entspricht der bisherigen Gebäudehöhe. Neu wird die giebelseitige Fassadenhöhe auf 15 m beschränkt. Es sind vierge- schossige Bauten mit einem Flachdach oder leicht geneigten Schräg- dach erlaubt.

Grundeigentümergebiet 1968



Gemäss heutiger BZO wären überdies zwei Dachgeschosse erlaubt, was aufgrund von bestehen Dienstbarkeiten (Grundeigentümergebiet 1968) zugunsten von Grundstücken an der Alten Land- strasse nicht flächendeckend umgesetzt werden kann. Von der Mög- lichkeit zum Bau von zwei Dachgeschossen wird auch aufgrund der damit verbundenen übermässigen Verdichtung abgesehen.

Es sind weiterhin Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m er- laubt. Die bisherige Begrifflichkeit der Gesamtlänge wird aufgehoben, da diese im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht veran- kert ist.

Im PBG fehlt eine Definition, wie hoch die nicht fassadenbündigen Teile eines Schrägdachs sein dürfen. Daher wird eine Gesamthöhe festgelegt. Diese ist auf 15 m festgesetzt.

Bisher war in der Zentrumszone eine Freiflächenziffer von 20 % zu beachten. Im neuen PBG wurde die Freiflächenziffer abgeschafft und durch die Grünflächenziffer (GFZ) ersetzt.

Die GFZ von mind. 20 % stellt sicher, dass auch an zentraler Lage auf den Grundstücken geeignete Teile des Gebäudeumschwungs begrünt sind. Insbesondere sollen die den Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen situationsgerecht bepflanzt sein (vgl. Art. 21 Abs. 5 nBZO).

Übersicht Gebäude in der Zentrumszone



Nutzweise, geschlossene Überbauung

Art. 19 Abs. 1 und 2 nBZO

Strassenabstand

Art. 20 nBZO

Gestaltung der Erdgeschosse und Vorzonen auf Privatgrund

Art. 21 nBZO

Zentrumszonen dienen ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben. Die neue BZO schreibt daher vor, dass zumindest die dem öffentlichen Raum zugewandten Räume in den Erdgeschossen gewerblich zu nutzen sind. Kombinierte Wohn- und Gewerbebetriebe oder öffentliche Nutzungen sind ebenfalls erlaubt.

Die BZO macht zudem Vorgaben an die minimale Raumhöhe des Sockelgeschosses (4.0 m) und an die Umgebungsgestaltung. Diese Bestimmungen dienen dem Ziel, die Attraktivität des öffentlichen Raums zu erhöhen.

5.5 Wohnzonen

5.5.1 Zonenplan

Lediglich untergeordnete Anpassungen

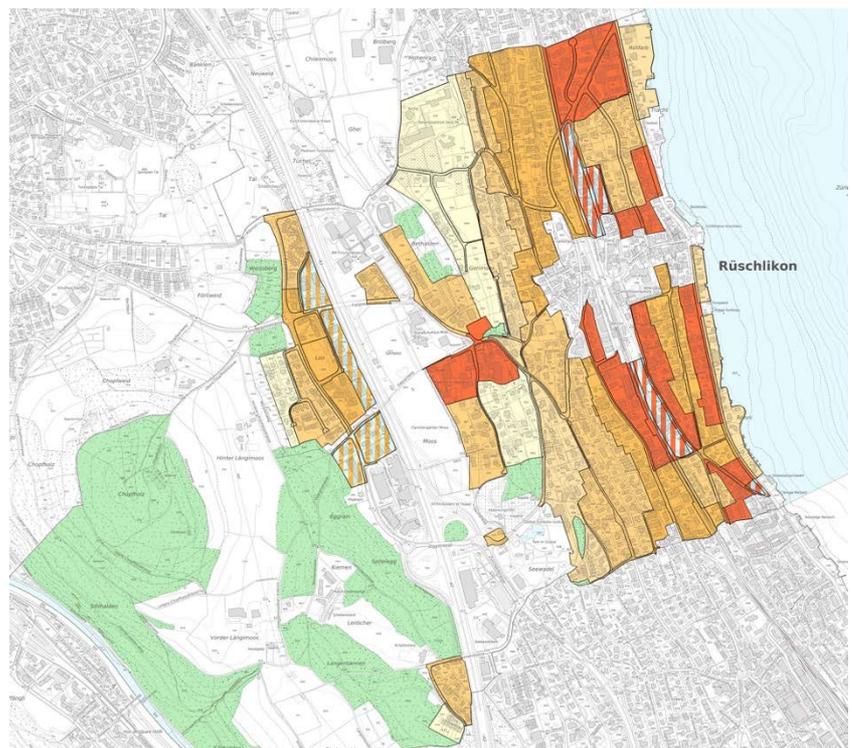
Bei der Prüfung des Zonenplans wurde festgestellt, dass einige Flächen auf dem Gemeindegebiet keiner Nutzungszone zugewiesen sind. Insbesondere sind die meisten Strassen im rechtskräftigen Zonenplan weiss dargestellt. Dies erleichtert zwar die Lesbarkeit des Zonenplans. Planungsrechtlich müssen aber auch die Strassen einer Bauzone oder Nichtbauzone zugeteilt werden. Im Rahmen dieser Revision werden die Strassenflächen daher einer Nutzungszone zugeteilt. Die Abgrenzung erfolgt in der Strassenachse. Nicht mehr benötigte Flächen können bei Bedarf somit einem angrenzenden Grundstück zugeteilt werden. Diese Zonenplananpassungen sind technischer Natur und lösen keine kantonale Mehrwertabgabe aus.

Bei drei Grundstücken wird der Verlauf der Zonengrenze mit dem Verlauf der Grundstücksgrenzen abgeglichen, was ebenfalls technisch bedingt ist und den baurechtlichen Vollzug erleichtern soll.

Sämtliche Zonenplanänderungen sind im Zonenplan bezeichnet.

Übersicht Wohnzonen sowie Wohn- und Mischzonen

W2B	Wohnzone, 2 Geschosse
W2A	Wohnzone, 2 Geschosse
W2C	Wohnzone, 2 Geschosse
W3C	Wohnzone, 3 Geschosse
W3B	Wohnzone, 3 Geschosse
W3A	Wohnzone, 3 Geschosse
W4	Wohnzone, 4 Geschosse
W3G	Wohnzone, 3 Geschosse
W4G	Wohnzone, 4 Geschosse



5.5.2 Herleitung neue Überbauungsziffer

Grundmasse

Art. 22 Abs. 1 bis Abs. 4 nBZO

Die Grundmasstabelle wird aufgrund der neuen Ausgangslage in der kantonalen Gesetzgebung grundlegend angepasst. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.2 verwiesen.

Die ÜZ-Werte werden wie folgt definiert:

- Schrägdach ohne vorspringende Gebäudeteile (105 % des Basiswerts)
- Flachdach ohne vorspringende Gebäudeteile (102.5 % des Basiswerts)
- Schrägdach mit vorspringenden Gebäudeteilen (100 % des Basiswerts)
- Flachdach mit vorspringenden Gebäudeteilen (97.5 % des Basiswerts)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für das oben beschriebene Modell berechneten ÜZ-Werte für ein Grundstück mit einer Grösse von 1'000 m².

Art. 22 Abs. 3 BZO

Berechnung **Basiswert** für Gebäude mit Schrägdach und vorspringenden Gebäudeteilen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ÜZ-Korrektur, die bei Gebäuden mit Schrägdach und vorspringenden Gebäudeteilen zur Anwendung gelangt. In der Umrechnung ist berücksichtigt, dass neu nur noch ein anstatt der bisherigen Dachgeschosse erlaubt ist. Die reduzierte ÜZ in der neuen BZO gewährleistet in etwa gleich viel Nutzfläche wie die heute geltende ÜZ nach altem PBG.

Zonenbezeichnung alt	W3	W2A	W2B	W2C	W2D	W1A	W1B	W3G	W2G
Zonenbezeichnung neu	W4	W3A	W3B	W3C	W2C	W2A	W2B	W4G	W3G
Korrektur ÜZ									
Vollgeschosse	3	2	2	2	2	1	1	3	2
anrechenbares Untergeschoss	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Überbauungsziffer	25.0%	25.0%	20.0%	17.0%	17.0%	17.0%	15.0%	25.0%	25.0%
Annahme Grundstücksfläche	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0
anrechenbare Gebäudefläche Vollgeschosse	250	250	200	170	170	170	150	250	250
Gebäudebreite	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Gebäuelänge	17.86	17.86	14.29	12.14	12.14	12.14	10.71	17.86	17.86
Geschossfläche anrechenbares UG (100% VG)	250.00	250.00	200.00	170.00	170.00	170.00	150.00	250.00	250.00
Geschossfläche 1. Dachgeschoss (85% VG)	212.50	212.50	170.00	144.50	144.50	144.50	127.50	212.50	212.50
Geschossfläche 2. Dachgeschoss (35% VG)	87.50	87.50	70.00	59.50	59.50	59.50	52.50	87.50	87.50
Total Geschossfläche Schrägdach	1300	1050	840	714	714	544	480	1300	1050

Vorsprünge PBG alt									
Max. Fläche vorspringende Bauteile pro Geschoss*	31.86	31.86	28.29	26.14	26.14	26.14	24.71	31.86	31.86
Total Fläche vorspringende Bauteile	95.57	63.71	56.57	52.29	52.29	26.14	24.71	95.57	63.71
Summe Geschossfläche PBG alt BZO alt Total	1'396	1'114	897	766	766	570	505	1'396	1'114
ÜZ effektiv inkl. Vorsprünge PBG alt	28.2%	28.2%	22.8%	19.6%	19.6%	19.6%	17.5%	28.2%	28.2%

Vorsprünge PBG neu									
Max. Fläche vorspringende Bauteile pro Geschoss*	63.71	63.71	56.57	52.29	52.29	52.29	49.43	63.71	63.71
Total Fläche vorspringende Bauteile	254.86	191.14	169.71	156.86	156.86	104.57	98.86	254.86	191.14
Summe Geschossfläche Total	1'555	1'241	1'010	871	871	649	579	1'555	1'241
Mehrausnutzung PBG neu infolge Neudefinition Vorsprünge	159	127	113	105	105	78	74	159	127
Mehrausnutzung in Prozent	111.4%	111.4%	112.6%	113.6%	113.6%	113.8%	114.7%	111.4%	111.4%

Verlust 2. Dachgeschoss									
Max. Fläche 2. Dachgeschoss (ca. 35% VG)	87.50	87.50	70.00	59.50	59.50	59.50	52.50	87.50	87.50
Total Mehrausnutzung Vorsprünge PBG neu abzüglich 2. DG	71.79	39.93	43.14	45.07	45.07	18.93	21.64	71.79	39.93
Total Mehrausnutzung Vorsprünge PBG neu abzüglich 2. DG in %	105	104	105	106	106	103	104	105	104

Korrektur Überbauungsziffer	23.8%	24.1%	19.1%	16.1%	16.1%	16.5%	14.4%	23.8%	24.1%
Korrektur Überbauungsziffer gerundet (Basiswert)	23.0%	24.0%	19.0%	16.0%	16.0%	16.0%	14.0%	23.0%	24.0%

ÜZ effektiv inkl. Vorsprünge PBG neu	29.4%	30.4%	24.7%	21.2%	21.2%	21.2%	18.9%	29.4%	30.4%
---	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

* Vorspringende Bauteile dürfen neu auf max. 50% der Fassadenlänge max. 2m über die Fassadenlinie ragen.

** Geschlossene vorspringende Bauteile durften bisher auf max. 1/3 der Fassadenlänge max. 1.5m über die Fassade ragen.

Vollgeschosse	4	3	3	3	3	2	2	4	3
anrechenbares Untergeschoss	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überbauungsziffer	23.0%	24.0%	19.0%	16.0%	16.0%	16.0%	14.0%	23.0%	24.0%
Annahme Grundstücksfläche	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0
anrechenbare Gebäudefläche Vollgeschosse	230	240	190	160	160	160	140	230	240
Gebäudebreite	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Gebäuelänge	16.43	17.14	13.57	11.43	11.43	11.43	10.00	16.43	17.14
Geschossfläche 1. Dachgeschoss (85% VG)	195.50	204.00	161.50	136.00	136.00	136.00	119.00	195.50	204.00
Total Geschossfläche Schrägdach	1116	924	732	616	616	456	399	1116	924

Vorsprünge PBG neu									
Max. Fläche vorspringende Bauteile pro Geschoss*	60.86	62.29	55.14	50.86	50.86	50.86	48.00	60.86	62.29
Total Fläche vorspringende Bauteile	243.43	186.86	165.43	152.57	152.57	101.71	96.00	243.43	186.86
Summe Geschossfläche Total	1'359	1'111	897	769	769	558	495	1'359	1'111

Mehr- / Minderausnutzung zu BZO alt	-37	-3	0	2	2	-12	-10	-37	-3
--	------------	-----------	----------	----------	----------	------------	------------	------------	-----------

Art. 22 Abs. 2 nBZO
ÜZ bei Schrägdach ohne vorspringende
Gebäudeteile (**105 % Basiswert**)

Für Gebäude mit einem Schrägdach, die mit Ausnahme von Dachvorsprüngen keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 6c ABV aufweisen, wird die Überbauungsziffer wie folgt hergeleitet. Dieser Gebäudetyp ohne vorspringende Gebäudeteile wird gefördert. Es kann rund 5 % mehr Nutzfläche realisiert werden als bei Gebäuden mit Schrägdach und vorspringenden Gebäudeteile.

a) Nutzfläche Variante Schrägdach ohne Vorsprünge	W4	W3A	W3B	W3C	W3D	W2A	W2B	W4G	W3G
Vollgeschosse	4	3	3	3	3	2	2	4	3
Dachgeschosse	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Überbauungsziffer	29.4%	30.3%	24.5%	21.0%	21.0%	20.6%	18.2%	29.4%	30.3%
Annahme Grundstücksfläche	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0
anrechenbare Gebäudefläche Vollgeschosse	294.00	303.00	245.00	210.00	210.00	206.00	182.00	294.00	303.00
Gebäudebreite	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Gebäuelänge	21.00	21.64	17.50	15.00	15.00	14.71	13.00	21.00	21.64
Total Geschossfläche Schrägdach	1426	1167	943	809	809	587	519	1426	1167
Mehr- / Mindernutzung zu A	67	56	46	40	40	29	24	67	56
Kontrolle: Erhöhung Nutzfläche um 5% im Vergleich zu Basiswert	68	56	45	38	38	28	25	68	56

Art. 22 Abs. 4 lit. a) nBZO
ÜZ bei Flachdach ohne vorspringende
Gebäudeteile (**102.5 % Basiswert**)

Wird auf die Realisierung eines Dachgeschosses verzichtet, darf die zulässige Vollgeschosszahl gemäss Abs. 1 um ein Vollgeschoss erhöht werden. Dieses Vollgeschoss ist als Flachdach gemäss den Anforderungen von Art. 23 Abs. 3 auszugestalten. In der ÜZ-Berechnung ist berücksichtigt, dass im obersten Vollgeschoss im Vergleich zu einem Gebäude mit einem Schrägdach etwas mehr Nutzfläche realisiert werden kann.

b) Nutzfläche Variante Flachdach ohne Vorsprünge	W4	W3A	W3B	W3C	W3D	W2A	W2B	W4G	W3G
Vollgeschosse	5	4	4	4	4	3	3	5	4
Dachgeschosse	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überbauungsziffer	27.8%	28.5%	23.0%	19.7%	19.7%	19.1%	16.9%	27.8%	28.5%
Annahme Grundstücksfläche	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0
anrechenbare Gebäudefläche Vollgeschosse	278.00	285.00	230.00	197.00	197.00	191.00	169.00	278.00	285.00
Gebäudebreite	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Gebäuelänge	19.86	20.36	16.43	14.07	14.07	13.64	12.07	19.86	20.36
Total Geschossfläche Schrägdach	1390	1140	920	788	788	573	507	1390	1140
Mehr- / Mindernutzung zu A	31	29	23	19	19	15	12	31	29
Kontrolle: Erhöhung Nutzfläche um 2.5% im Vergleich zu Basiswert	34	28	22	19	19	14	12	34	28

Art. 22 Abs. 4 lit. b) nBZO
ÜZ bei Flachdach mit vorspringenden Gebäudeteilen (**97.5% Basiswert**)

Wird hingegen ein Gebäude mit Flachdach und vorspringenden Gebäudeteilen erstellt, steht etwas weniger Nutzfläche zur Verfügung, da dieser Gebäudetyp nicht gefördert werden soll.

b) Nutzfläche Variante Flachdach ohne Vorsprünge	W4	W3A	W3B	W3C	W3D	W2A	W2B	W4G	W3G
Vollgeschosse	5	4	4	4	4	3	3	5	4
Dachgeschosse	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überbauungsziffer	27.8%	28.5%	23.0%	19.7%	19.7%	19.1%	16.9%	27.8%	28.5%
Annahme Grundstücksfläche	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0
anrechenbare Gebäudefläche Vollgeschosse	278.00	285.00	230.00	197.00	197.00	191.00	169.00	278.00	285.00
Gebäudebreite	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Gebäudelänge	19.86	20.36	16.43	14.07	14.07	13.64	12.07	19.86	20.36
Total Geschossfläche Schrägdach	1390	1140	920	788	788	573	507	1390	1140
Mehr- / Mindernutzung zu A	31	29	23	19	19	15	12	31	29
Kontrolle: Erhöhung Nutzfläche um 2.5% im Vergleich zu Basiswert	34	28	22	19	19	14	12	34	28

Art. 22 Abs. 5 nBZO

Bei Gebäuden, die mit Ausnahme von Dachvorsprüngen keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 6c ABV aufweisen, darf der Grundabstand ohne nachbarliche Vereinbarung bis auf 3.5 m reduziert werden. Diese Regelung gleicht die im PBG vorgesehene Privilegierung der Gebäudevorsprünge aus, die bis zu 2 m in den Abstandsbereich ragen dürfen.

Der Grenzabstand darf jedoch nur auf 3.5 m verkleinert werden, wenn zu einer anderen Grundstücksgrenze der Grundabstand in gleichem Ausmass erhöht wird.

Die BZO-Bestimmung schafft mehr Spielraum für die Situierung der Gebäude. Anstelle von Abstandsgrün können grössere zusammenhängende Umgebungsflächen entstehen.

Art. 22 Abs. 7 nBZO

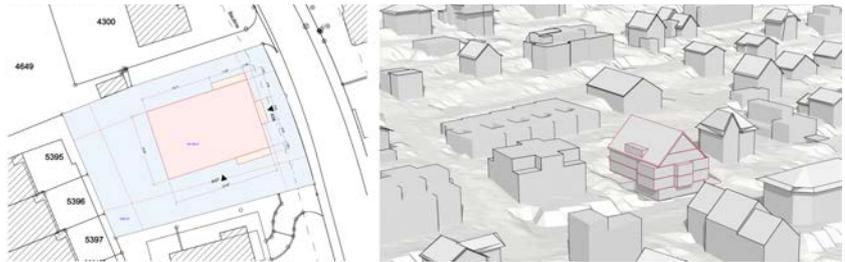
Gemäss § 11 ABV kann die Überbauungsziffer für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge, die dem Energiesparen dienen und keine heiztechnischen Installationen besitzen, um bis zu 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Im Unterschied zu den Definitionen bei der Baumassenziffer und der Ausnützungsziffer wird der Nutzungszuschlag gemäss dem Wortlaut in Art. 11 ABV offenbar nicht automatisch gewährt. Daher wird § 11 ABV in der BZO ausbedungen, um eine unerwünschte Verdichtung zu verhindern.

Illustration

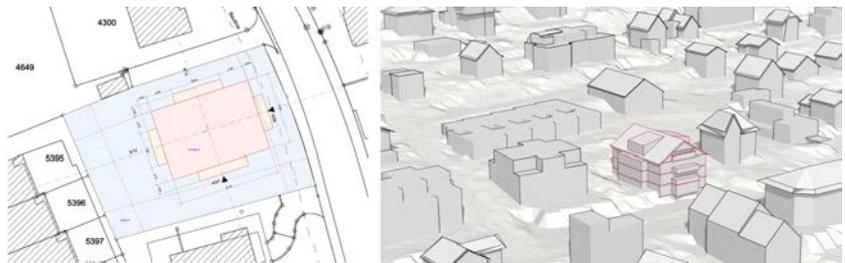
Die neuen BZO-Bestimmungen wurden anhand von unterschiedlichen Grundstücken überprüft. Die nachfolgenden Illustrationen zeigen ein Gebäude in der Wohnzone W4, das nach geltender und neuer BZO realisiert werden könnte.

**Nach heute geltender BZO erlaubt
(PBG alt)**



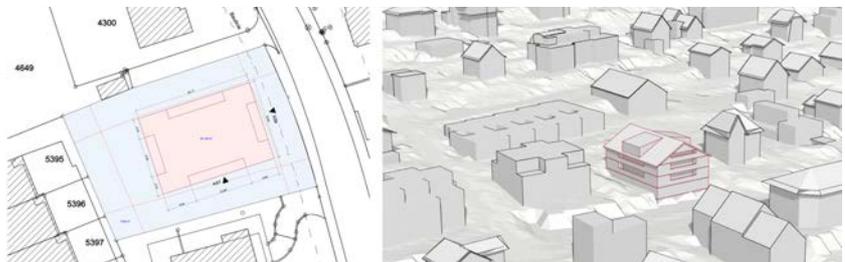
**Nach neuer BZO erlaubt
(PBG neu)**

Art. 22 Abs. 3 BZO
Gebäude mit Schrägdach und vorspringenden Gebäudeteilen (**Basiswert**)



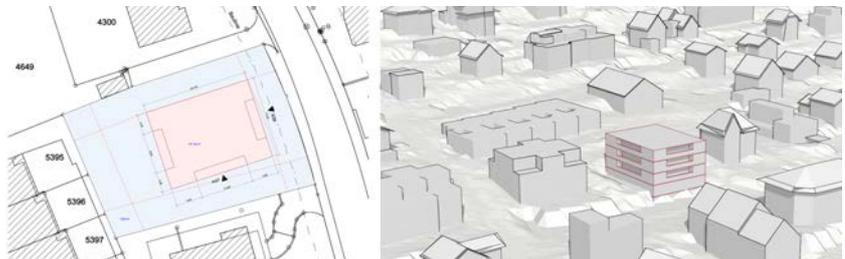
**Nach neuer BZO erlaubt
(PBG neu)**

Art. 22 Abs. 2 nBZO
Schrägdach ohne vorspringende Gebäudeteile (**105 % Basiswert**)



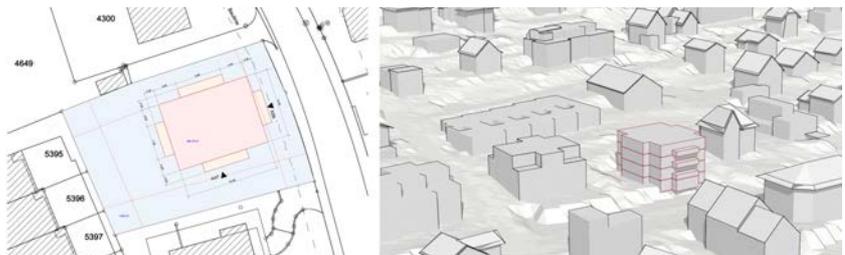
**Nach neuer BZO erlaubt
(PBG neu)**

Art. 22 Abs. 4 lit. a) nBZO
Gebäude mit Flachdach ohne vorspringende Gebäudeteile (**102.5 % Basiswert**)



**Nach neuer BZO erlaubt
(PBG neu)**

Art. 22 Abs. 4 lit. b) nBZO
Gebäude mit Flachdach mit vorspringenden Gebäudeteilen (**97.5 % Basiswert**)



5.5.3 Gebiet Gartenstrasse

Gartenstrasse

(Quelle: Google Maps)

Situation 1930



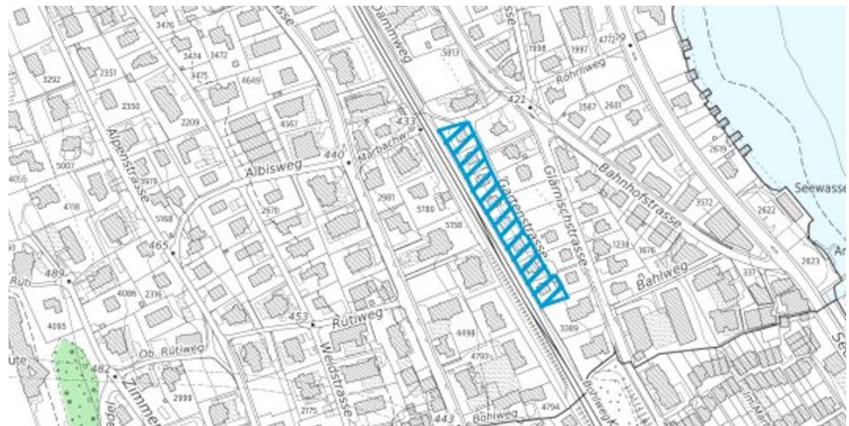
Grundmasse Gartenstrasse

Art. 22 Abs. 6 nBZO

Das Quartier an der Gartenstrasse besitzt dank ähnlicher Gebäudetypologien ein sehr homogenes Erscheinungsbild. Gestützt auf die konzeptionellen Überlegungen im REK wurde die Einführung einer Quartiererhaltungszone geprüft. Aufgrund der beschränkten Quartiergrösse wurde ein spezieller Zonentyp verworfen. Das Gebiet bleibt daher der Wohnzone zugeteilt. Die neue BZO trägt dem Quartiercharakter mit folgenden spezifischen Vorgaben Rechnung:

- Die bergseitige und seeseitige Fassadenlänge darf maximal 10 m messen, was der heutigen Massstäblichkeit der Gebäude entspricht. Die Vorgabe stellt überdies sicher, dass keine Gebäude quer zum Hang entstehen.
- Aufgrund der geringen Grenz- und Gebäudeabstände könnten nach geltender BZO ohne Näherbaurecht keine Ersatzbauten realisiert werden. Für Gebäude, die mit Ausnahme von Dachvorsprüngen keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 6c ABV aufweisen, gilt daher neu ein Grundabstand von lediglich 3.5 m.
- Ein wichtiges Quartiermerkmal ist die Dachlandschaft. Neu gilt eine Schrägdachpflicht. Hauptgebäude sind mit einem quartiertypischen Schrägdach auszugestalten. Die Firstlinie ist in Richtung See-Berg auszurichten.

Auszug Zonenplan



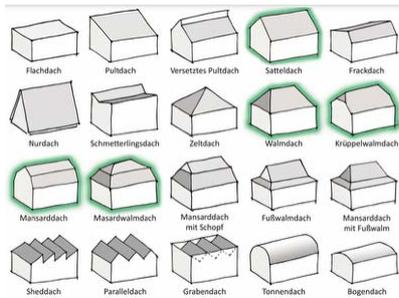
Wohnschutz

Art. 23 Abs. 1 nBZO

Dachgestaltung

Art. 24 Abs. 1 bis 4 nBZO

Verbreitete Dachformen. Für Walmdächer und Mansardendächer enthält das PBG keine Höhenbegrenzung, was in der BZO korrigiert wird.



Auszug Zonenplan

Gebiet, in welchen die Dachform von neuen Hauptgebäuden gut in die Dachlandschaft im näheren Umfeld zu integrieren ist (Art. 24 Abs. 2 nBZO)

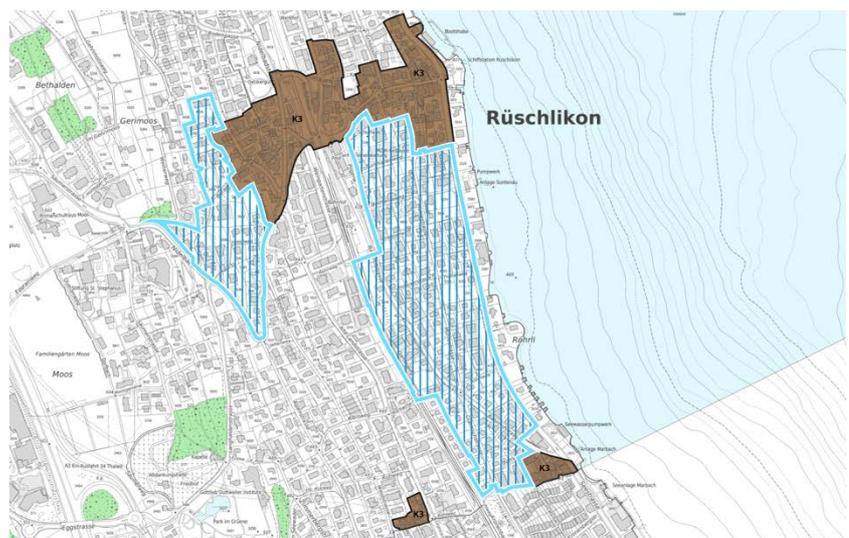
5.5.4 Wohnschutz

Die heutige BZO verlangt, dass in den Wohnzonen je nach Lage maximal auf einem Drittel bis maximal auf der Hälfte der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche nicht störendes Gewerbe realisiert werden darf. Diese Vorgabe erübrigt sich, da in den Gemeinden am Zimmerberg der Wohnungsbau im Vergleich zu Bürogebäuden bevorzugt wird.

5.5.5 Dachgestaltung

Die heutige Regelung, wonach in den Wohnzonen auf Hauptgebäuden in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von 25–45° alter Teilung zulässig sind, schränkt den Gestaltungsspielraum stark ein. Aufgrund der Rechtsprechung hat diese Vorgabe zu einer sehr restriktiven Bewilligungspraxis geführt, die insbesondere am Hang zu unzweckmässigen Lösungen führen kann. Diese Vorgabe wird daher aufgehoben und durch folgende Regelungen ersetzt:

- Art. 24 Abs. 1 nBZO
Im Grundsatz gilt, dass sowohl Dachgeschosse als auch Geschosse mit einem Flachdach gut gestaltet sein müssen.
- Art. 24 Abs. 2 nBZO
Gestützt auf die Ziele im REK gelten in den Quartieren Mühlestrasse und Burain, angrenzend an die Kernzone Dorf, weiterhin Vorgaben zur Dachgestaltung. In diesen Gebieten, die ihren baulichen Ursprung in den 30er Jahren haben, bestehen vorwiegend Gebäude mit Schrägdach. Die Dachform von neuen Hauptgebäuden ist daher gut in die Dachlandschaft im näheren Umfeld zu integrieren.



Regelungen zur Dachgestaltung

- Art. 24 Abs. 3 nBZO
Die Gemeinden können die Vorgaben zur Dachgestaltung in der BZO regeln. Neu gelten folgende Vorgaben:
 - Sämtliche Dachformen müssen weiterhin unter einem Profil liegen, das sich ergibt, indem über der maximal zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe ein Winkel von 45° angesetzt wird. Schrägdächer müssen eine Neigung von mindestens 20° aufweisen.
 - Da das neue PBG keine Höhenbeschränkung für nicht fassadenbündige Dachgeschosse enthält, gilt die giebelseitige Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe. Andernfalls könnten sehr hohe Dächer erstellt werden.
 - Die Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachfläche darf nicht höher als 1m über dem fertigen Boden des Dachgeschosses liegen. Aus gestalterischen Überlegungen wird daher die nach PBG maximal zulässige Kniestockhöhe (1.40 m) etwas reduziert.
 - Um die Nutzfläche in den Dachgeschossen zu optimieren, wurden in Rüschlikon mehrere Gebäude mit einem Satteldach erstellt, die keinen First, sondern einen Flachdach-Anteil besitzen (gekappte Satteldächer). Diese untypischen Dachformen werden ausgeschlossen.
 - Aus gestalterischen Überlegungen sind Dacheinschnitte auch in den Wohnzonen nicht mehr erlaubt. Dachaufbauten dürfen weiterhin 1/3 der Fassadenlänge messen. Nach PBG wäre 1/2 erlaubt, was jedoch als zu dominant beurteilt wird.
- Art. 24 Abs. 4 nBZO
Attikageschosse dürfen nach neuem PBG sehr gross ausgestaltet werden. Sie unterscheiden sich nur noch marginal von Vollgeschossen. Daher erlaubt die neue BZO, dass anstelle eines 5 m hohen Schrägdachs ein 3.5 m hohes Vollgeschoss mit einem Flachdach erstellt werden kann.
- Für Gebäude mit Flachdach gilt eine reduzierte Überbauungsziffer. Die Dachfläche ist ökologisch zu begrünen und darf nicht als Terrasse genutzt werden. Die Dachfläche soll in erster Linie eine ökologische Funktion besitzen und das Regenwasser zurückhalten (Retention).

5.6 Gewerbebezonen

5.6.1 Zonenplan

Keine Änderungen

Die Gewerbebezonen sind im Zonenplan zweckmässig abgegrenzt. Die Zonengrenzen bleiben daher unverändert.

Übersicht Gewerbebezonen



5.6.2 Änderungen in der BZO

Grundmasse

Art. 25 nBZO

Die Grundmasse werden weitgehend von der heutigen BZO übernommen. In den Gewerbebezonen werden die Fassaden- und Gesamthöhe gleichgesetzt. Für den Bau von Technikgeschossen wird jedoch Spielraum eröffnet. Für Technikgeschosse, die eingehaust sind und um das Mass ihrer Höhe von den Fassaden zurückversetzt sind, kann die Gesamthöhe in der Gewerbezone G1 auf 17.0 m und in der Gewerbezone G2 auf 13.5 m erhöht werden.

Besondere Abstände

Art. 26 nBZO

Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen ist im Interesse der Wohnqualität weiterhin deren Abstand einzuhalten. Unverändert ist der Abstand gegenüber der W3B Feldimoos, der 12.00 m messen muss.

Innerhalb der Gewerbezone gilt jedoch neu ein Abstand von 3.5 m, wenn keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 6c ABV realisiert werden. Die Erleichterung ist an die Bedingung geknüpft, dass auf einer anderen Grundstücksseite der Abstand erhöht wird.

Nutzweise, geschlossene Bauweise

Art. 27 nBZO

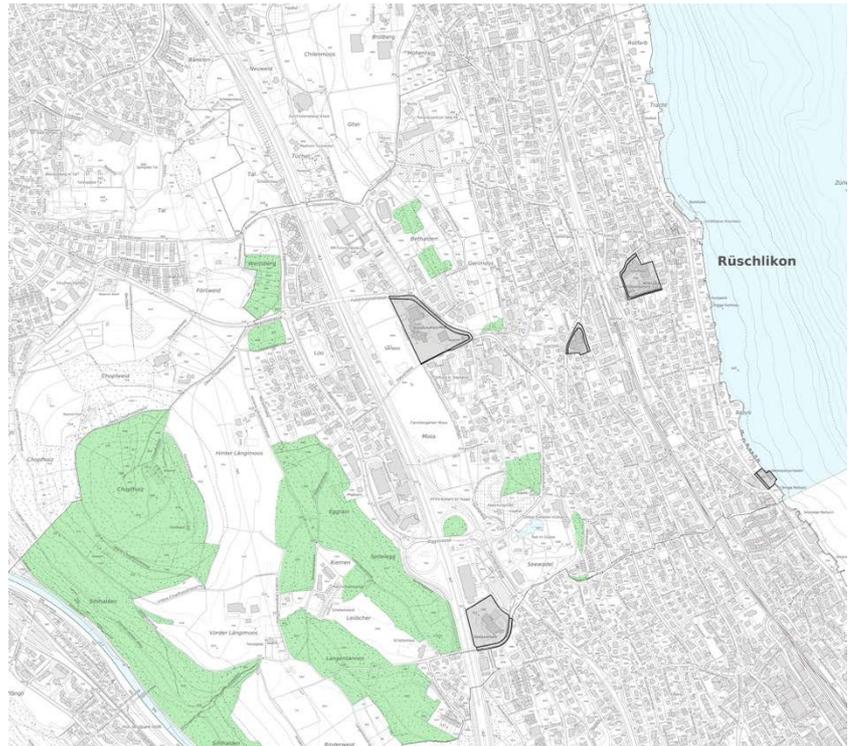
Die Regelungen zur Nutzweise und geschlossenen Bauweise werden lediglich redaktionell angepasst. Die Möglichkeit zur Schaffung von provisorischen Gemeinschaftsunterkünften für vorübergehend angestellte Personen wird aufgehoben, da dazu kein Bedürfnis besteht. Ebenso entfällt die Regelung für standortgebundene Betriebsangehörige, da dies abschliessend im PBG geregelt ist.

5.7 Zone für öffentliche Bauten

Lediglich untergeordnete Anpassungen

Diese Zonen sollen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben weiterhin haushälterisch genutzt werden können. Der Zonenplan bleibt unverändert, da aktuell kein Bedarf für Um- oder Einzonungen besteht. In der BZO wird lediglich präzisiert, dass gegenüber Nachbargrundstücken kein Mehrhöhenzuschlag gemäss 260 Abs. 2 PBG einzuhalten ist.

Übersicht Zone für öffentliche Bauten



5.8 Freihaltezonen und Erholungszone

Von der Revision ausgeklammert

Für die Freihaltezonen gelten unverändert die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die Erholungszone wird von der Revision ausgeklammert. Sie werden im Zusammenhang mit den neuen Vorgaben zum Bauen am Zürichsee überprüft und bei Bedarf angepasst.

5.9 Ergänzende Abstandsvorschriften

Aufhebung Mehrlängenzuschlag

Art. 31 bis Art. 33 aBZO

In den Wohnzonen gilt heute ein Mehrlängenzuschlag. Dieser schreibt vor, dass der Grenzabstand um ein Fünftel der Gebäudemehrlänge über 20.00 m zu erhöhen ist (max. 4.00 m). Bei sehr kleinem Gebäudeabstand ist der Mehrlängenzuschlag unter Beachtung auch des benachbarten Gebäudes zu berechnen (Art. 33 aBZO). Der Mehrlängenzuschlag steht im Widerspruch mit der haushälterischen Bodennutzung im Zusammenhang mit der Siedlungserneuerung und Innenentwicklung und wird daher aufgehoben.

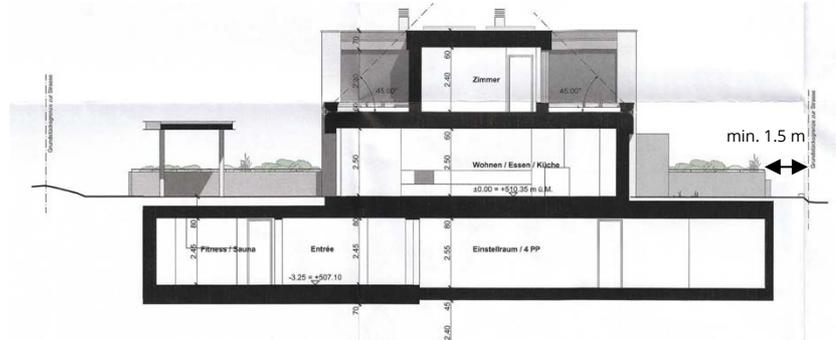
Das Näherbaurecht ist kantonal geregelt. Eine kommunale Regelung erübrigt sich daher. Art. 32 aBZO wird aufgehoben.

Abstand unterirdischer Bauten und Unterniveaubauten

Art. 34 nBZO

Die Tiefgaragengeschosse zählen in den meisten Fällen baurechtlich zu den Unterniveaubauten oder unterirdischen Bauten. Sie beanspruchen oft das gesamte Grundstück und dürfen nach kantonalem Recht auf die Grenze gebaut werden. Dies hat Auswirkungen auf das Grundstück der Nachbarschaft. Daher wird ein Grenzabstand von 1.50 m verlangt. Der Abstand kann ohne Näherbaurecht auf 0.50 m reduziert werden, sofern der Grenzabstand auf einer anderen Grundstücksseite um 1 m erhöht wird. Die Regelung ist im Interesse des Nachbartschutzes und fördert die Begrünung zwischen den Gebäuden.

Beispiel



Kleinbauten

Art. 35 und Art. 36 nBZO

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist bei Kleinbauten und Anbauten weiterhin nicht zu beachten (Art. 35 nBZO). Der Abstand für Kleinbauten wird von 3.50 m auf 1.75 m reduziert. Kleinere Abstände setzen ein Näherbaurecht voraus (Art. 36 nBZO).

Reduzierter Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss

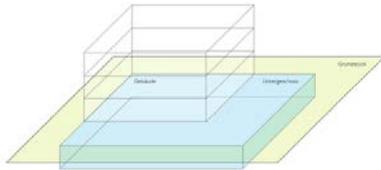
Art. 37 aBZO

Die Abstandsprivilegierung für gewerblich genutzte Erdgeschosse wird aufgehoben. Sofern keine vorspringenden Gebäudeteile erstellt werden, können sämtliche Gebäude in einem Abstand von 3.50 m zur Grundstücksgrenze erstellt werden.

5.10 Weitere Vorschriften

5.10.1 Parkierung

Parkplatzbedarf nach kommunalem Parkplatzreglement und kantonaler Wegleitung



Die Parkplatzvorschriften beeinflussen die Grösse von Untergeschossen. Die nachfolgende Berechnung zeigt exemplarisch für ein 1'000 m² grosses Grundstück in der W3 (aBZO) auf, wie viele Parkplätze im Minimum zu realisieren sind beziehungsweise im Maximum realisiert werden dürften.

Die Berechnung wurde sowohl anhand des gültigen kommunalen Parkplatzreglements als auch auf der Grundlage der kantonalen Wegleitung durchgeführt.

W3

Berechnungsgrundlage

Grundstücksgrösse	1000 m ²
Wohnungsgrösse	100 m ²
Überbauungsziffer	25%
max VG + DG	5
Wohnungsflächen mGF (0.9)	1125 m ²
Anzahl Wohnungen	11 Whg
Güteklasse	C
Anteil Wohnen	100%
Anteil Gewerbe	0%
Parkfeldfläche	30 m ²

	PP Bedarf BZO		PP Bedarf Wegleitung	
	1 PP / 150m ²	2 PP / Whg	1 PP / 80m ²	1 PP / Whg
Bewohner	7.5 PP	22.5 PP	14.1 PP	11.3 PP
<i>min</i>	60%	4.5 PP	70%	9.8 PP
<i>max</i>	100%	7.5 PP	100%	14.1 PP
Beschäftigte	1 PP pro 80 m ²	0.0 PP	1 PP pro 80 m ²	0.0 PP
<i>min</i>	45%	0.0 PP	45%	0.0 PP
<i>max</i>	65%	0.0 PP	65%	0.0 PP
Besucher	10%	0.8 PP	10%	1.4 PP
<i>min</i>	50%	0.4 PP	50%	0.7 PP
<i>max</i>	80%	0.6 PP	80%	1.1 PP
Kunden	1 PP pro 100 m ²	0.0 PP	1 PP pro 100 m ²	0.0 PP
<i>min</i>	50%	0.0 PP	50%	0.0 PP
<i>max</i>	80%	0.0 PP	80%	0.0 PP
Total min	5 PP	15 PP	11 PP	8 PP
Total max	8 PP	24 PP	15 PP	12 PP
	Flächenbedarf		Flächenbedarf	
Parkfläche min.	146 m ²	439 m ²	316 m ²	253 m ²
in % des GS	14.6%	43.9%	31.6%	25.3%
Parkfläche max.	243 m ²	729 m ²	456 m ²	365 m ²
in % des GS	24.3%	72.9%	45.6%	36.5%

Parkplatzregelung

Art. 37 bis Art. 39 nBZO

Die Vorgaben zur Parkierung sind weiterhin zweckmässig. Das Parkplatzreglement erlaubt die Realisierung eines stark reduzierten Parkplatzangebots. Je nach Bedarf können aber auch mehr Parkplätze erstellt werden. Die Vorgaben zur Parkierung sind weiterhin zweckmässig. Die Bestimmungen werden nicht revidiert und sind daher von dieser Revision ausgeklammert.

Lediglich Art. 40 aBZO, wonach wasserdurchlässige, begrünte oder bekieste Fahrzeugabstellplätze an die Freiflächenziffer angerechnet werden können, wird aufgehoben. Die Freiflächenziffer wurde im PBG aufgehoben.

5.10.2 Weitere redaktionelle Anpassungen

Spiel- und Ruheflächen
Art. 40 nBZO

Die Vorgabe zu den Spiel- und Ruheflächen hat sich bewährt und bleibt unverändert. Es wird lediglich präzisiert, dass diese Flächen *in der Regel* abseits der Strassen anzuordnen sind.

Terrassenhäuser
Art. 40 nBZO

Terrassenhäuser sind in Rüschlikon wenig verbreitet. Diese flächenintensive und untypische Bauform bedingt den Erlass eines Gestaltungsplans.

5.10.3 Terraingestaltung

Terrainveränderungen
Art. 41 nBZO

Die heutige BZO erlaubt Abgrabungen von bis zu 1.50 m. Das anrechenbare Untergeschoss kann um dieses Mass freigelegt werden, wodurch die Gebäude höher in Erscheinung treten.

Die nachfolgende Skizze zeigt am Beispiel der Wohnzone W3 (alt W2A), dass heute bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 8.10 m infolge Abgrabung eine sichtbare Gebäudehöhe von 9.60 m erreicht werden kann (8.10 m + 1.50 m).

Heute zulässig

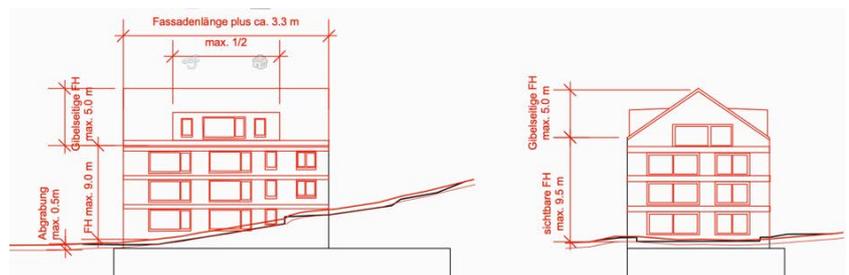


Änderung

Die Umgebungflächen sind gemäss der neuen BZO so zu gestalten, dass ein natürlicher Geländeverlauf gewährleistet ist. Abgrabungen und Aufschüttungen sind so gering wie möglich zu halten.

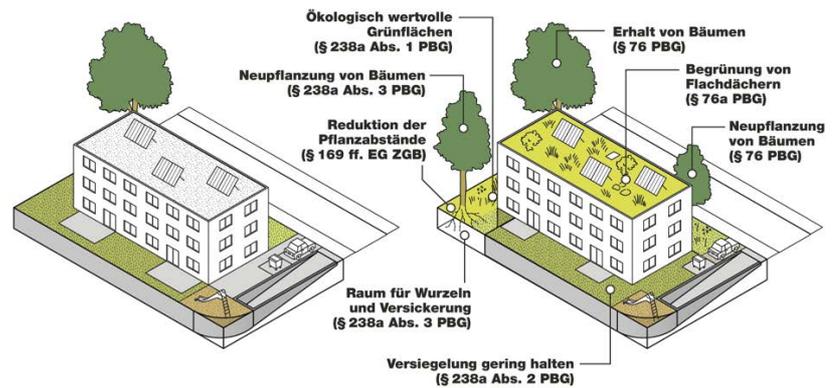
In dieser Zone ist neu eine Fassadenhöhe von 9.0 m erlaubt. Das erste Geschoss lässt sich dadurch besser in das Terrain integrieren. Für die Belichtung der Wohnräume sind weniger Abgrabungen erforderlich, weshalb das zulässige Mass für Abgrabungen von 1.50 m auf 0.50 m reduziert wird. Die sichtbare Fassadenhöhe beträgt max. 9.50 m, was in etwa dem heutigen Mass entspricht. Damit die Gebäude insgesamt weniger hoch in Erscheinung treten, ist neu ein maximal 5 m hohes Dachgeschoss erlaubt (heute 7 m).

Neu zulässig am Bsp. Wohnzone W3
ohne vorspringende Gebäudeteile



5.10.4 Umgebungsgestaltung

Neu Vorgaben im PBG



Hitzeminderung

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind die Siedlungsräume zunehmend von einer stärkeren Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Ebenfalls ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen. Um Kapazitätsprobleme in der Wasserableitung zu vermindern, sind unversiegelte, begrünte Flächen für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser wichtig.

Daher wurde das PBG um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt. Diese allgemeinen Vorschriften zur Begrünung und ökologischen Umgebungsgestaltung sind am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

§ 238a PBG, Begrünung im Besonderen

- ¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- ² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.
- ³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.
- ⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.
- ⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Präzisierung

Diese neuen Anforderungen gelten generell bei sämtlichen Bauvorhaben. Da die Vorgaben in § 238a PBG sehr allgemein formuliert und wenig praxistauglich sind, werden diese auf kommunaler Stufe präzisiert. Die neue BZO legt gestützt auf § 238a PBG messbare Grössen zur Baumförderung, zur Begrünung des Gebäudeumschwungs und der Vorgärten fest.

Wirkung der Begrünung

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf das Ortsbild, die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.
- Der Grünflächenanteil im Siedlungsgebiet hat einen massgeblichen Einfluss auf die Dimensionierung des Entwässerungssystems und die Abflussmenge in Bächen.
- Die Biodiversität wird gefördert.
- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.

Geeigneter Teil des Gebäudeumschwungs, der zu begrünen ist

Art. 43 Abs. 1 nBZO

Gestützt auf § 238a Abs. 1 PBG sind in den Wohnzonen und in der Kernzone mindestens 60 % des Gebäudeumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Tieferere Werte sind insbesondere möglich:

- bei Grundstücken kleiner 500 m²;
- bei Gebäuden mit gewerblicher Erdgeschossnutzung.

Übrige Zonen

In der Zentrumszone wird der geeignete Teil der Umgebungsbegrünung über die Grünflächenziffer von 20 % bestimmt. In der Gewerbezone ist das geeignete Mass im Baubewilligungsverfahren individuell festzulegen.

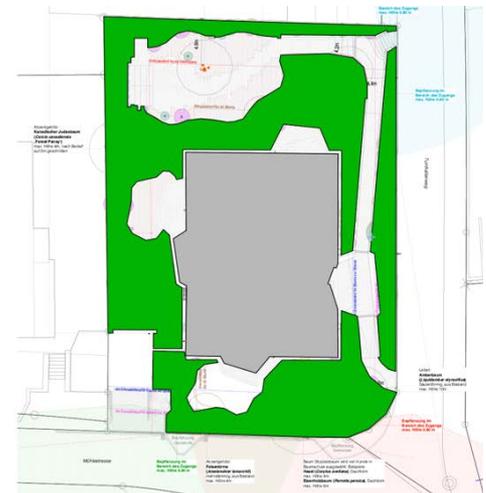
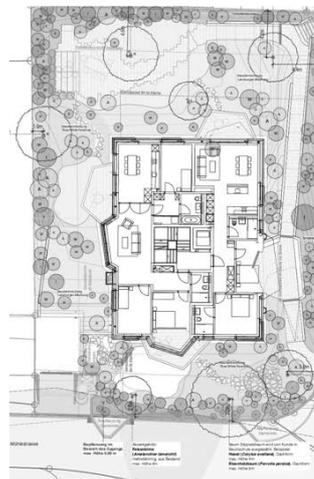
Beispiel Wohnzone W3

Projektkenndaten

Grundstücksfläche: 977 m²
Gebäudegrundfläche: 260 m²
Grünfläche: 430 m²

Kennwerte

Nicht überbaute Fläche: 717 m²
Grünfläche: 430 m²
Anteil Grünfläche 60 %

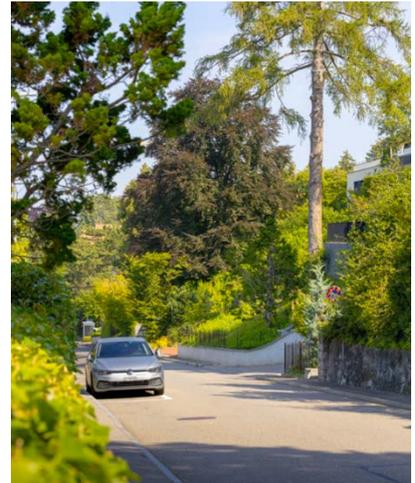


Vorgärten und Strassenraumbegrünung

Art. 43 Abs. 2 nBZO

Auch Pflanzungen entlang der Strassen tragen viel zum Quartierbild bei. Vorgärten haben einen massgeblichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität.

Quelle: Anpassung an den Klimawandel
im Siedlungsgebiet, SKW



Weil die Vorgärten stärker als andere Teile der Umgebungsgestaltung privater Bauten von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Vorgärten höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche.

In der BZO wird daher der Grundsatz verankert, dass in den Wohnzonen und in der Kernzone der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als Vorgarten zu begrünen und zu bepflanzen sowie in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten ist. Der Strassenabstands- und Baulinienraum darf in der Regel zu nicht mehr als 1/3 als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. befestigt werden. Werte über 33 % sind zu begründen und insbesondere bei Gebäuden mit gewerblicher Erdgeschossnutzung möglich.

Weitere Abweichungsgründe können bestehen

- bei Grundstücken mit geringer Strassen-Anstosslänge;
- wenn andere überwiegende Interessen bestehen (z.B. Ortsbildschutz oder Objektschutz).

Mauern

Art. 40 Abs. 3 nBZO

Mauern dominieren den Strassenraum insbesondere an den Hanglagen. Sie dürfen gegenüber Strassen und Wegen künftig max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.

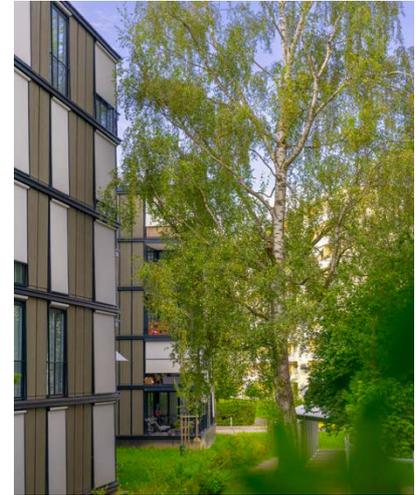


Bedeutung von Bäumen für Siedlungsgebiete

Art. 43 Abs. 4 nBZO

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten.

Quelle: Anpassung an den Klimawandel
im Siedlungsgebiet, SKW



In der BZO wird präzisiert, dass bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten im Baubewilligungsverfahren je 500 m² anrechenbare Grundfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen ist. Bruchteile werden aufgerundet. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen sind möglich, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.

5.11 Besondere Institute

5.11.1 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind unverändert in den Wohnzonen W3A, W3B und W4 sowie in den Wohnzonen W3G und W4G bei Arealgrössen von mindestens 5000 m² erlaubt. Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. § 71 PBG definiert die Anforderungen.

Wenn eine Überbauung diese erhöhten Anforderungen erfüllt, kann eine um 10% höhere Überbauungsziffer realisiert werden.

Die bisherigen Bestimmungen zu den Grenz- und Gebäudeabständen (Art. 49 aBZO) werden aufgehoben, da dies im übergeordneten Recht geregelt ist.

Geltungsbereich

Art. 44 Abs. 1 bis 3 nBZO

5.12 Mehrwertabgabe

5.12.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Ausgleich von Mehrwerten, welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht. Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

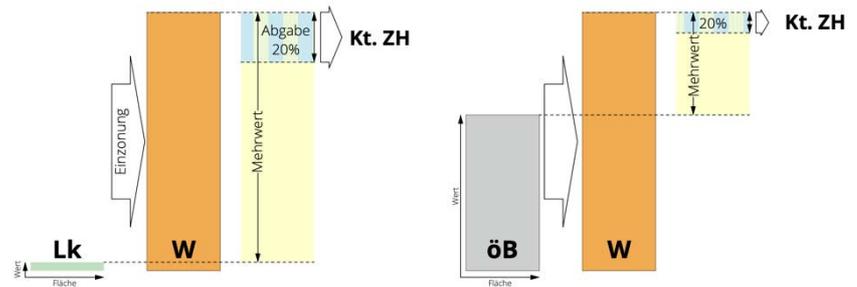
- Einzonungen (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)
- Aufzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)

Kommunale Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

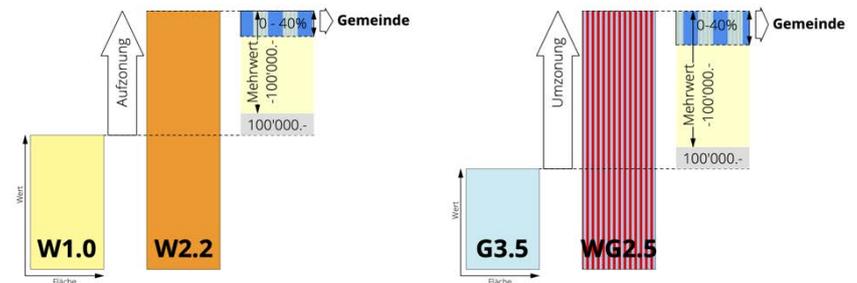


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans (werden von der kantonalen Baudirektion festgesetzt) verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentyp (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzönungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt nun vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden. Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

Mehrwertprognose

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell. Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Sachbezogene Leistungen

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG). Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

Verwendung der Einnahmen

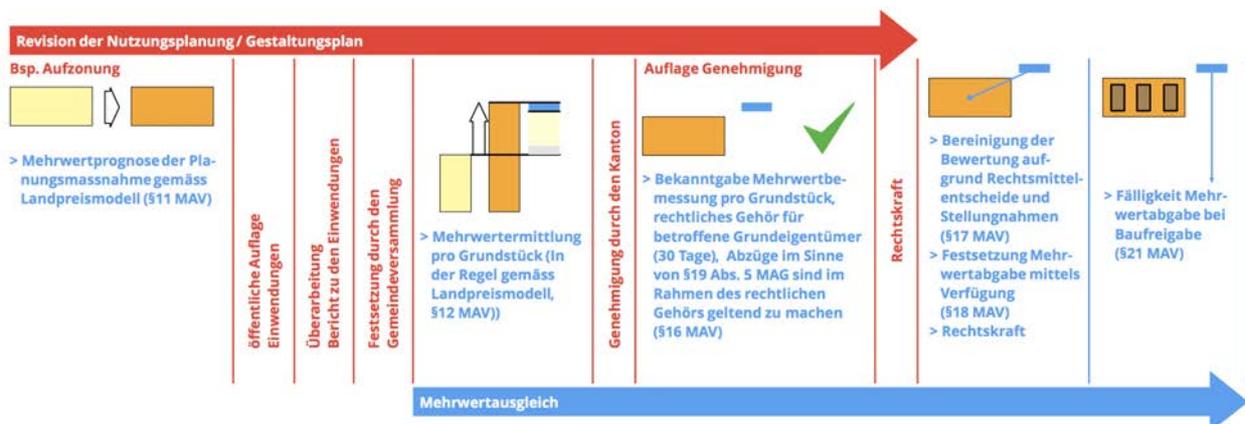
Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden. Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

Frist zur Umsetzung des Mehrwertausgleichs

Die Gemeinden haben den Mehrwertausgleich in ihren Bau- und Zonenordnungen bis am 1. März 2025 umzusetzen. Die Frist soll gemäss einem Vorstoss im Kantonsrat verlängert werden.

Verankerung kommunaler Mehrwertausgleich in der BZO

Art. 45 nBZO

5.12.2 Umsetzung in der BZO (Vorlage 2)

Im Rahmen der vorliegenden Revision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz in der BZO verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen. Auf Um- und Aufzonungen, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Revision vorgenommen werden, findet der kommunale Mehrwertausgleich noch keine Anwendung.

Aus Sicht des Gemeinderats sprechen folgende Argumente für eine kommunale Mehrwertabgabe:

- Grundeigentümerschaften, die künftig von einem Planungsvorteil profitieren, leisten in Form der Mehrwertabgabe einen Beitrag an die Gestaltung des öffentlichen Raums und die öffentliche Infrastruktur.
- Die Abgabe ist keine Belastung. Der grössere Teil des Mehrwerts verbleibt bei der Grundeigentümerschaft.
- Betroffen sind nur Grundeigentümerschaften, deren Grundstücke einen Mehrwert erfahren. Die Mehrwertabgabe ist erst bei Realisierung fällig.
- Gemäss Avenir Suisse hat die Mehrwertabgabe keinen Einfluss auf den Preis von Bauland.

Übernahme der Musterbestimmungen

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

Der Kanton Zürich hat den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung gestellt, welche in der Gemeinde Rüschnikon übernommen werden.

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt $x \text{ m}^2$.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt $y \%$ des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Fondsreglement

Freifläche

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt (sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt), wird auf 2'000 m² festgelegt.

Abgabesatz

Der Abgabesatz wird auf 20 % festgelegt.

Die Öffentlichkeit erhält folglich bei künftigen Planungen, die einen Mehrwert mit sich bringen, 20 % des um Fr. 100'000.- reduzierten planungsbedingten Mehrwerts, der Grundeigentümer 80 % sowie die Fr. 100'000.-.

5.13 Schlussbestimmungen

Ausnahmebewilligungen

Art. 50 aBZO

Für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen ist die Baubehörde zuständig, was im kantonalen Recht geregelt ist. Daher wird Art. 50 aBZO ersatzlos aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 46 nBZO

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

6 ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG

6.1 Kantonale Vorprüfung

Offen

6.2 Anhörung

Offen

6.3 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Offen

BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV

7 AUSWIRKUNGEN

Vorgaben nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhänden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Keine flächendeckende Anpassung der Kapazität

7.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

In Rüschlikon wohnten per Ende 2024 6'388 Personen. Gemäss kantonalen Statistik bestehen auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans für das Jahr 2023 Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 239.5 ha. Davon entfallen rund 216.3 ha auf die Wohn- und Mischzonen, welche zonenkonform für Einwohnerkapazitäten zur Verfügung stehen. Davon befindet sich rund 85 % in der bereits überbauten Bauzone. In einer rechnerischen Betrachtung ist die theoretische Einwohnerkapazität für rund 4'300 Personen vorhanden und vermag den 10-jährigen Bedarf gemäss dem kantonalen Bevölkerungsszenario «Trend» zu decken. Es besteht aktuell daher kein Anlass, das Fassungsvermögen des Zonenplans im Rahmen dieser Revision zu erhöhen.

Die vorgesehene Differenzierung der Überbauungsziffer erfolgt, um eine architektonisch erwünschte Ausgestaltung von Bauten nicht zu benachteiligen. Die Regelung ist so konzipiert, dass die verfügbare Geschossfläche im Prinzip gleichbleibend ist. Deshalb ist diese Anpassung in der Kapazitätsberechnung neutral zu betrachten. Die neue Zonenbezeichnung mit einem Vollgeschoss mehr erhöht die Kapazitäten ebenso wenig, da an deren Stelle das anrechenbare Untergeschoss entfällt.

Die Kapazitäten der Arbeitsplatzzonen bleiben unverändert und weisen Reserven auf.

7.2 Umwelt

Siedlungsökologie und Klimaanpassung

Die Vorgaben zur Baumpflanzung, die Flachdachbegrünung, Mindestanteile der Begrünung sowie die Herrichtung des Strassenabstands- und Baulinienbereichs als begrünter Vorgarten sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie. Sie sind auch im Interesse des Ortsbildes, der Hitzeminderung und einer qualitätsvollen und klimaresilienten Integration der Strassenkörper in das Siedlungsgebiet.

Die neuen BZO-Bestimmungen präzisieren die neuen allgemeinen Vorgaben von § 238a PBG, was den Vollzug erleichtert und die Transparenz erhöht.

Lichtemissionen

Aktuell läuft eine Revision des kantonalen Richtplans und des PBG zur Vermeidung von Lichtemissionen.

Gemäss § 19 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) richtet sich der Schutz vor Lichtemissionen nach dem Umweltschutzgesetz und seinen Ausführungsbestimmungen. Im Anhang 2.32 der BBV I wird auf die SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» verwiesen. Diese Norm ist direkt anwendbar. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der laufenden Revision neuere Normenwerke für verbindlich erklärt werden. Eine kommunale Regelung ist daher nicht erforderlich.

Störfall

Mit der vorliegenden Revision wird das Personenpotenzial im Konsultationsbereich nicht erhöht.

Energie

In der vorliegenden Revision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache der übergeordneten Gesetzgebungen ist.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

Kulturland

Im Rahmen dieser Revision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Naturgefahrenkarte

Im Siedlungsgebiet Rüschtikon sind einige Gebiete von geringer bis mittlerer Gefährdung vorhanden. Entlang der Sihl besteht eine mittlere bis erhebliche Gefährdung. Für das Gebiet «Vorder Längimoos» und Umgebung ist ein Oberflächenabfluss bzw. eine Vernässung verzeichnet.

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf die Einträge in der Gefahrenkarte haben. Die baulichen Kapazitäten und damit das Gefahrenpotenzial werden nicht erhöht.

7.3 Finanzen

Kommunale Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten.

Der Entscheid über die Einführung einer Mehrwertabgabe hat keine Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen, da im Rahmen dieser Revision keine relevanten Auf- und Umzonungen vorgesehen sind.

Die kommunale Mehrwertabgabe, die der Gemeinderat in der Vorlage 2 zur Beschlussfassung beantragt, entfaltet erst auf künftige Zonenplanänderungen oder Gestaltungspläne eine Wirkung.

7.4 Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben

Planungs- und Baugesetz

Die BZO wird im Rahmen dieser Revision auf die neuen kantonalen Messweisen und Baubegriffe im PBG (IVHB) abgestimmt. In der BZO werden dazu zahlreiche Baubegriffe angepasst. Den nicht erwünschten materiellen Auswirkungen dieser Begriffsanpassung wird mit entsprechenden materiellen Änderungen begegnet. Die Harmonisierung ist somit umgesetzt.

Seit dem 1. Dezember 2024 gelten neue Vorgaben an die klimaangepasste und ökologische Umgebungsgestaltung. Der neue § 238a PBG regelt die Grundanforderungen, die mit Blick auf einen einheitlichen und klaren Vollzug in der BZO präzisiert werden.

Regionale Richtplanvorgaben

Die behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen, welche diese Revision betreffen, wurden wie folgt berücksichtigt:

- Vorgaben zu einer hohen beziehungsweise niedrigen baulichen Dichte.
- Vorgabe zur Lage von regionalen Arbeitsplatzgebieten.
- Die Nutzungsdichten des regionalen Richtplans wurden mit der aktuellen Zonierung verglichen, wobei keine expliziten Vorgaben zur Überbauungsziffer vorliegen. In weiten Teilen der Wohnzone (Hang) entspricht die angestrebte Nutzungsdichte den regionalen Zielsetzungen. Im Bereich der dichteren Wohnzonen bewegt sich die Nutzungsdichte etwas über der regionalen Vorgabe, in den zentrumsnahen Wohnzonen dagegen etwas darunter. Aus der Gesamtbetrachtung ist kein Handlungsbedarf für Kapazitätsänderungen abzuleiten.
- Die Vorgaben zur Parkierung sind nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Die bestehenden Vorgaben ermöglichen einen hohen Spielraum, im Einzelfall eine abweichende Anzahl Abstellplätze zu bewilligen. Den Zielsetzungen des regionalen Verkehrsplans bezüglich der Lärm- und Luftschadstoffbelastung und des Modal-Splits kann damit Rechnung getragen werden.

Kommunaler Richtplan Verkehr

Die Vorgaben im kommunalen Richtplan Verkehr wurden im Rahmen der BZO-Revision wie folgt berücksichtigt:

- Dem Anliegen einer qualitativ hochwertigen Integration von Strassenräumen in die Siedlung wird Rechnung getragen. Für die Gestaltung des Baulinien- respektive Abstandsbereichs werden mit den Begrünungsvorgaben zur Umgebungsgestaltung sowie den zusätzlichen spezifischen Vorgaben der Kern- und Zentrumzone verbindliche Vorgaben gemacht.
- Da keine Erhöhung der Zonenkapazitäten erfolgt, ist das im Verkehrsplan festgelegte Netz für die verschiedenen Verkehrsträger ausreichend.

7.5 Fazit

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraums der Gemeinde respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Zimmerberg abgestimmt, soweit diese Anordnungen zu den Themen dieser Revision treffen.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept liegt eine Gesamtschau vor, die planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.