



Kanton Zürich
Gemeinde Greifensee

Fassung für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Dübendorf, 17. März 2025 / gr.1025.1 / Hem, Zir



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Versionsverlauf

Gemeinde Greifensee
Gossweiler Ingenieure AG

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	17.03.2024	Hem / Zir	Fassung für die kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Bestandteile	5
1.3	Planungsablauf	5
1.4	Mitwirkung und Anhörung (folgt)	6
2	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	7
2.1	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	7
2.1.1	Erläuterungen	7
2.1.2	Vorgenommene Anpassungen	9
2.2	Anpassungen aufgrund Neophytenstrategie	18
2.3	Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung / Weitere Anpassungen	18
2.3.1	Sonnenenergieanlagen – Aufhebung	18
2.3.2	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	18
3	Zonenplanänderungen	19
3.1	Zonenplanänderung Grundstück Nr. 1216 (neu Nrn. 1268 und 1267)	19
3.2	Zonenplanänderung Grundstück Nr. 217	23
3.3	Zonenplanänderung Werrikerbach	24
4	Auswirkungen und Fazit der Revision	29
5	Mehrwertausgleich	29
6	Anhang	31

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Greifensee sieht eine technische Revision ihrer Bau- und Zonenordnung vor, um diese den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen.

IVHB
Siehe Erläuterungen Kapitel 2.1

Die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben.

Neophytenstrategie
Siehe Erläuterungen Kapitel 2.2

Im Rahmen der vorliegenden Revision wird geprüft, welche bereits politisch konsolidierten Stossrichtungen im Bezug zur Neophytenstrategie in die BZO der Gemeinde Greifensee aufgenommen werden können.

Optimierung BZO

Basierend auf der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels werden vereinzelte Optimierungen / Präzisierungen an den Vorschriften der BZO Greifensee vorgenommen.

Bereinigung Zonenplan

Im Rahmen der technischen Revision werden die folgenden Bereinigungen am Zonenplan vorgenommen:

- ◆ Eine historisch gewachsene Zufahrt auf dem Grundstück Nr. 1216 (kantonale Freihaltezone und Kernzone K II) soll mit einer adäquaten Zonenzuordnung legitimiert werden. Gemäss § 259 des PBG sind die Flächen der Hauszufahrten zur anrechenbaren Grundstücksfläche anzurechnen. Dies setzt jedoch die Zuweisung zur Bauzone voraus.
- ◆ Im Bereich des Grundstücks Nr. 217 ist der Verlauf der Quartiererhaltungszone (QEZ) anzupassen. Gemäss Rückmeldung der kantonalen Fachstelle, welche im Rahmen des Gestaltungsplans "Sagi-Areal" erfolgte, wird empfohlen, den Verlauf der QEZ im massgebenden Bereich an die zukünftige Bebauung gemäss Gestaltungsplan anzupassen. Es besteht kein direkter Zusammenhang mit den Bebauungsstrukturen der angrenzenden QEZ.
- ◆ Die Zonierung der Bachparzellen des "Werrikerbachs" wird bereinigt.

1.2 Bestandteile

Die vorliegende Revision umfasst die folgenden zu genehmigenden Bestandteile:

- ◆ Synoptische Darstellung BZO, vom 17. März 2025
- ◆ Zonenplanänderung Grundstück Nrn. 1216 (neu Nrn. 1268 und 1267) und 1225, vom 17. März 2025
- ◆ Zonenplanänderung Grundstück Nr. 217, vom 17. März 2025
- ◆ Zonenplanänderungen Werrikerbach
 - Grundstück Nr. 188 vom 17. März 2025
 - Grundstücke Nrn. 1202, 1205 vom 17. März 2025
 - Grundstück Nr. 1277 vom 17. März 2025
- ◆ Zonenplan nach Änderung, vom 17. März 2025

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung der Vorlage.

1.3 Planungsablauf

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- | |
|---|
| ◆ Entwurf Revisionsvorlage |
| ◆ Verabschiedung Revision durch den Gemeinderat zuhanden kantonale Vorprüfung (ARE) sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG |
| ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung, Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung im Einwendungsbericht |
| ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung |
| ◆ Gemeindeversammlung |
| ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich |
| ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG) |

Hinweis negative Vorwirkung,
öffentliche Auflage

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG-, ABV- und BBV II-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) 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 den dazu gehörenden Verordnungen (Fassung bis zum 28. Februar 2017) beurteilt.

1.4 Mitwirkung und Anhörung (folgt)

Stellungnahme ARE	Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom xxx zur Revision Stellung genommen.
Öffentliche Auflage	Die Revisionsvorlage wurde am xxx vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom xxx bis xxx. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.
Anhörung	Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Region hat mit Schreiben vom xxx zur Revision Stellung genommen.
Bericht zu den Einwendungen	Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind x Einwendungen eingegangen. Zu den Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen.

2 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

Struktur

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die Erläuterung von einfachen Präzisierungen und die Verschiebung von Artikeln wird verzichtet. Die Grundstrukturen der heutigen Bau- und Zonenordnung werden beibehalten.

Ergänzend sind alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung dokumentiert und beschrieben.

Verweise BZO alt / neu

- ◆ Verweise auf die neue / revidierte BZO sind mit "**nBZO**" gekennzeichnet.
- ◆ Verweise auf die alte / rechtsgültige BZO sind mit "**aBZO**" gekennzeichnet.

2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

2.1.1 Erläuterungen

IVHB Begriffe im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat die folgenden 29 Begriffe der IVHB übernommen:

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

Übernahme der Begrifflichkeiten

Die Gemeinden müssen in ihren BZO die neuen Baubegriffe verwenden, wenn sie entsprechende Regelungen, wie beispielsweise die Grünflächenziffer, anwenden möchten. Die alten Begrifflichkeiten sind daher zu ersetzen.

Bestehende Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Rechtsgültige Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften bleiben gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG vom 14. September 2015 nach bisherigem Recht gültig. Im Rahmen einer Teilrevision der entsprechenden Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften ist eine Anpassung jedoch möglich.

Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten

Die Änderung der Baubegriffe respektive die Übernahme der IVHB wirkt sich teilweise auf die baulichen Möglichkeiten aus.

Begriff	Änderung
Kleinbauten und Anbauten (ehemals besondere Gebäude)	Dürfen neu maximal eine Grundfläche von 50 m ² aufweisen. Bisher konnten Gemeinden grössere Grundflächen zulassen.
Vorspringende Gebäudeteile	Dürfen die Fassadenflucht neu bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten. Bisher war ein Drittel erlaubt.
Kniestockhöhe	Beträgt neu – bei geänderter Messweise – generell 1.5 m. Bisher waren max. 0.9 m respektive 1.3 m (bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Altbauten) erlaubt.
Attikageschosse	Müssen bei den fiktiven Traufseiten um mindestens die halbe Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.
Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen	Neu dürfen vorspringende Gebäudeteile Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen um 2 m überragen. Bisher waren 1.5 m zulässig.
Anrechenbare Grundstücksfläche	Angerechnet werden Waldabstandsflächen und offene Gewässer, wenn sie in der Bauzone liegen. Neu ist für die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen zudem nicht mehr massgebend, ob sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen oder nicht. Entscheidend ist, ob es sich um eine Feinerschliessung oder um eine Hauszufahrt handelt.
Baumassenziffer	Offene Gebäudeteile, welche weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht ans Bauvolumen angerechnet. Öffentliche Durchgänge werden neu an das Bauvolumen angerechnet.
Überbauungsziffer	Neu sind auch Klein- und Anbauten sowie das massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende Unterniveaubauten an die Gebäudefläche anrechenbar.
Grünflächenziffer (Ersatz Freiflächenziffer)	Neu sind versiegelte Flächen nicht mehr anrechenbar.
Unbeheizte Wintergärten	Neu sind unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile, die dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (bisher 10 %). Bei der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer gilt für unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile neu ein Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Grundziffer.

Die Änderungen, welche die Gemeinde Greifensee respektive die BZO betreffen, werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

2.1.2 Vorgenommene Anpassungen

2.1.2.1 Massgebendes Terrain

Begriffserläuterung

Das massgebende Terrain gemäss § 5 ABV ersetzt den Begriff "gewachsener Boden". Dieser wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen spielen dabei keine Rolle mehr, auch wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegen.

Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festzulegen.

Vorgenommene Anpassung

Die Begriffe "gewachsenes Terrain" und "gewachsener Boden" werden durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt.

2.1.2.2 Klein- und Anbauten

Begriffserläuterung

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im PBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet und wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen die Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten.

Wie bisher, kann zur Festlegung der maximalen Ausdehnung von Klein- und Anbauten eine Baumassenziffer festgelegt werden.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

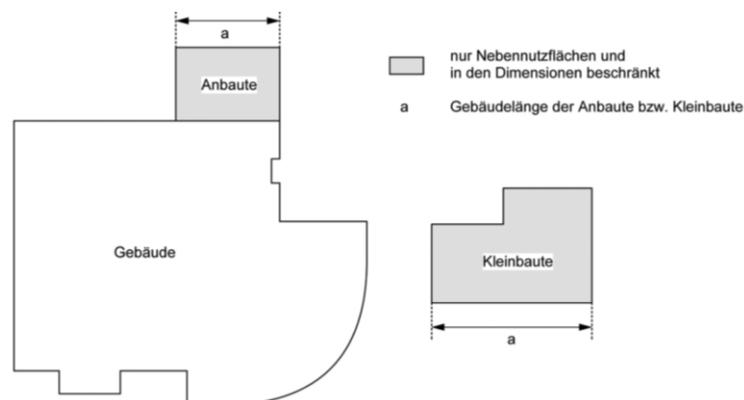


Abbildung 1 Schema Gebäude, Klein- und Anbauten gemäss §§ 2a ABV

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "Besondere Gebäude" wird durch den Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt.

Die maximal zulässige Höhe von Klein- und Anbauten ist abschliessend unter § 2a ABV geregelt. Bisher vorhandene, abweichende Festlegungen in der aBZO werden aufgehoben. Abweichungen sind auf Basis von § 50 Abs. 3 PBG ausschliesslich in der Kernzone zulässig.

In der Erholungszone E4 Ocht, welche der Ansiedlung von Familiengärten dient, waren gemäss Art. 40 Abs. 4 aBZO bisher nur besondere Gebäude erlaubt. Da diese in der neuen kantonalen Gesetzgebung nicht mehr existieren, werden neu spezifisch die Begriffe "Gartenhäuschen" und "Gerätehäuschen" verwendet.

2.1.2.3 Fassadenhöhe

Begriffserläuterung

Die (traufseitige) Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Mit "Oberkante Dachkonstruktion" ist die Tragkonstruktion ohne allenfalls darauf angebrachte Isolation und ohne die Dachhaut gemeint. Faktisch können Fassaden nach neuer Messweise somit um die Stärke Dachisolation und Dachhaut (30 – 40 cm) höher werden. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe.

Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr mittels Vollgeschosszahl vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Stattdessen müssen Gemeinden neu zwingen das maximal zulässige Mass der Fassadenhöhe in ihrer BZO festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG).

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

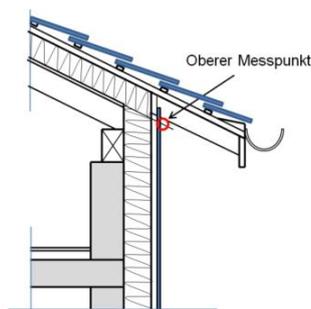


Abbildung 2 Schema oberer Messpunkt der Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

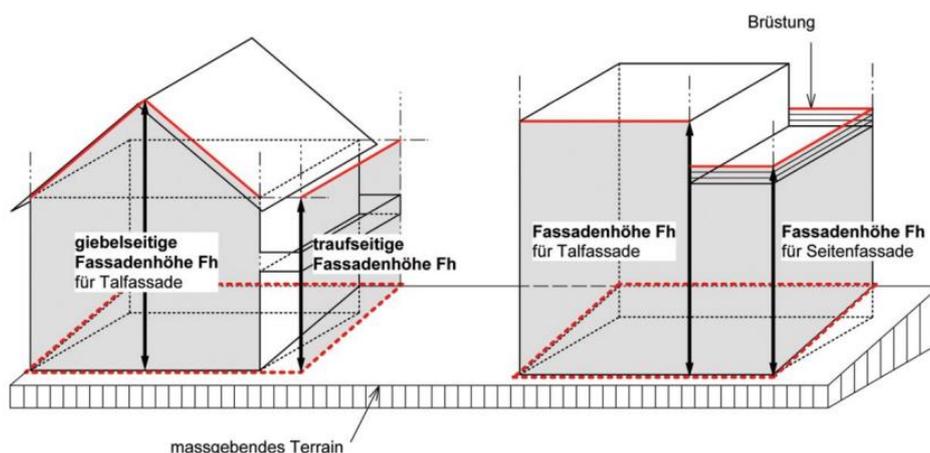


Abbildung 3 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Greifensee wird der Begriff "Gebäudehöhe" durch "Fassadenhöhe" ersetzt. Die Fassadenhöhe entspricht dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Fassaden können dadurch in Zukunft teilweise geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden.

In einigen Bauzonen war bisher keine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Da die Fassadenhöhen gemäss § 279 Abs. 2 PBG für Bauzonen neu zwingend festzulegen sind, wurden diese für die nBZO wie folgt ermittelt und festgelegt:

- ◆ Erholungszone Freizeit- und Sportzentrum – Hallen- und Freilandsportarten
In Übereinstimmung mit dem Zonenzweck wird die maximale Fassadenhöhe auf 8.10 m festgelegt.
Ein Grossteil der innerhalb der Erholungszone Freizeit- und Sportzentrum bestehenden Bauten liegt innerhalb des rechtsgültigen Gestaltungsplanes Grossriet vom 1. November 1989. Der Gestaltungsplan lässt (im Baubereich des heutigen Hallenbads) eine maximale Höhe von 453 m ü. M. resp. eine Gesamthöhe von ca. 9.00 m zu. Gemäss § 83 PBG darf mittels Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung wird demnach – auch wenn diese über die neu definierte Fassadenhöhe von 8.10 m hinausgeht – mittels des bestehenden Gestaltungsplanes sichergestellt.
- ◆ Erholungszone Awandel – Friedhof
In der Erholungszone Awandel wird die Fassadenhöhe auf 3.50 m festgelegt. Das heute in der Zone bestehende Friedhofsgebäude weist gemäss Baugesuchsunterlagen eine Fassadenhöhe von ca. 2.90 m auf. Mit der definierten Fassadenhöhe wird ein Spielraum für zukünftige Umbauten oder einen Ersatzbau gewährleistet.
- ◆ Erholungszone Ocht - Familiengärten und Allmend
In der Erholungszone Ocht wird die festzulegende Fassadenhöhe auf die bisher gültige Gesamthöhe von 2.0 m definiert.

Da in der Erholungszone Garnhänki-Wiese keine festen Bauten zulässig sind, wird vorliegend auf die Einführung einer Fassadenhöhe verzichtet.

Auch in der Quartiererhaltungszone wird auf die Einführung einer Fassadenhöhe verzichtet. Entsprechend den Zielen der Quartiererhaltungszone (Art. 19 Abs. 2 aBZO/nBZO) bezweckt die Zone die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung sowie Ergänzung der bestehenden Bebauung und Aussenräume. Wie bis anhin gilt der Grundsatz nach Art. 21 Abs. 4 aBZO/nBZO, wonach bestehende Bauten nur unter Wahrung des Erscheinungsbildes um-, aus- und wiederaufgebaut werden dürfen. Die Regelung bewirkt folglich, dass auch hinsichtlich der Ermittlung der zukünftig zulässigen Fassadenhöhe auf die bestehende Baustruktur abzustellen ist. Diese Handhabung entspricht § 50 Abs. 3 PBG, wonach in Quartiererhaltungszonen (i. A. v. § 50 a Abs. 2 PBG) besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten zulässig sind.

2.1.2.4 Gesamthöhe

Bisherige Regelung

Bisher wurde die Maximalhöhe von Gebäuden mittels der Begriffe "Gebäudehöhe" und "Firsthöhe" ermittelt. Beide Begriffe sind nicht mehr mit den Vorgaben der IVHB zu vereinbaren.

Neue Regelung

Neu wird mit dem Begriff der Gesamthöhe die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe umfasst gemäss **§ 281 PBG** den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Faktisch können Gebäude respektive der Gebäudefirst nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

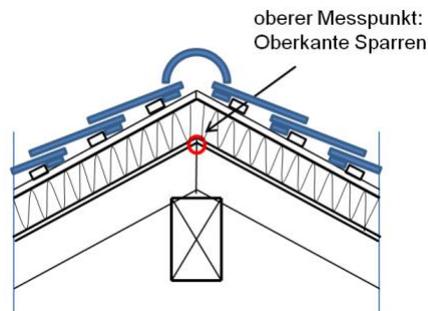


Abbildung 4 Schema oberer Messpunkt der Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

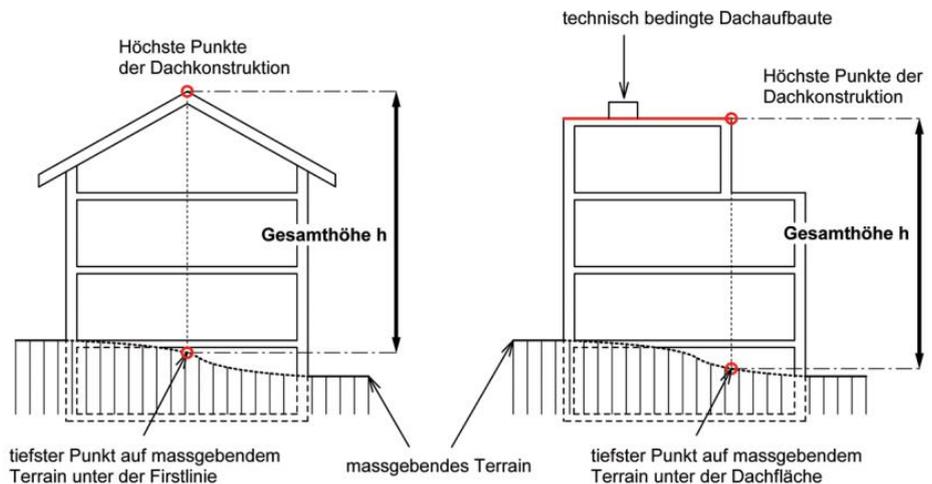


Abbildung 5 Schema Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Greifensee werden die Begriffe "Firsthöhe" und "grösste Höhe" durch "Gesamthöhe" ersetzt. Die Gesamthöhe setzt sich dabei aus den bisherigen Massen von First- und Gebäudehöhe resp. der bisherigen grössten Höhe zusammen.

Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Gebäude können somit in Zukunft teilweise geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden.

2.1.2.5 Untergeschoss

Bisherige Regelung

Gemäss PBG wurden Untergeschosse bisher als horizontale Gebäudeschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen, definiert. Im übergeordneten Gesetz wurde dabei nicht festgehalten, bis zu welchem Mass ein Untergeschoss über das massgebende Terrain (ehemals gewachsene Terrain) ragen darf. Faktisch galt ein Gebäudeteil somit als Untergeschoss, sobald nur ein Bruchteil des Geschosses unterhalb des massgebenden Terrains lag.

Neue Regelung

Gemäss § 275 des revidierten **PBG** sind Untergeschosse neu als Geschosse zu verstehen, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m.

$\frac{\text{Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie}}{\text{Länge der projizierten Fassadenlinie}} \leq 2,5$
--

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

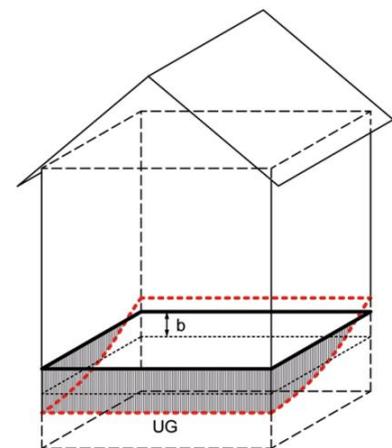
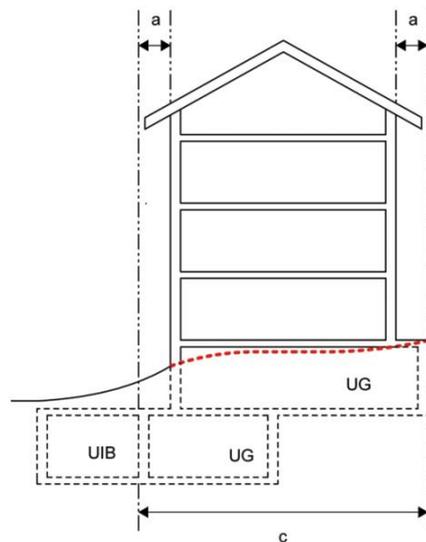
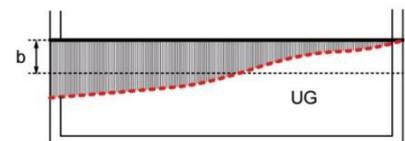


Abbildung 6 Schema Regelung UG als Geschosse gemäss § 275 PBG

Vorgenommene Anpassungen

Der bisherige Art. 43 Abs. 4 aBZO, welcher festhielt, dass Untergeschosse anzurechnen sind, wenn diese das gewachsene (neu massgebende) Terrain an keiner Stelle um mehr als 1 m überragen, ist aufzuheben. Die Anrechenbarkeit von Untergeschossen wird abschliessend unter § 255 Abs. 2 PBG geregelt. Anrechenbar sind gemäss § 255 Abs. 2 BZO alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Weiterführende Anpassungen an den bestehenden Vorschriften sind nicht notwendig.

2.1.2.6 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bisherige Regelung

Im bisherigen Recht wurden unterirdische Bauten bisher sinngemäss als "unterirdische Bauten und Anlagen" in § 262 Abs. 2 PBG resp. als "unterirdische Gebäude und Gebäudeteile" in § 269 PBG geregelt. Unterniveaubauten wurden als "oberirdische Gebäude und Gebäudeteile", die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen im Sinne von § 269 PBG geregelt.

Neue Regelung, unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Bauten, welche mit Ausnahme der Erschliessung, vollständig unter dem massgebendem resp. dem tiefergelegten Terrain liegen.

Neue Regelung, Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, welche das massgebende resp. tiefergelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen.

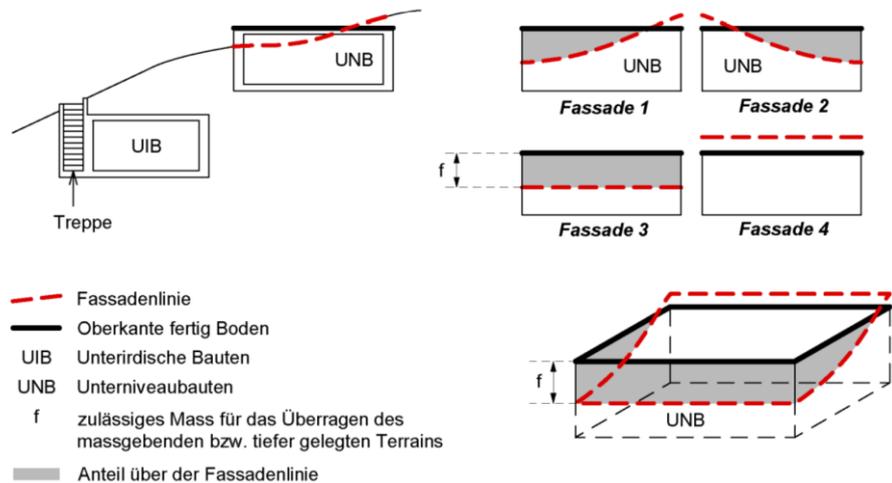


Abbildung 7 Schema unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 2b und 2c ABV

Vorgenommene Anpassungen

Der Begriff "unterirdische Gebäude und Gebäudeteile" wird durch den Begriff "unterirdische Bauten" ersetzt. In Art. 47 nBZO wird zudem neu festgehalten, dass auch "Unterniveaubauten" gegenüber Strassen und Wegen mindestens ein Abstand von 3.5 m einzuhalten haben.

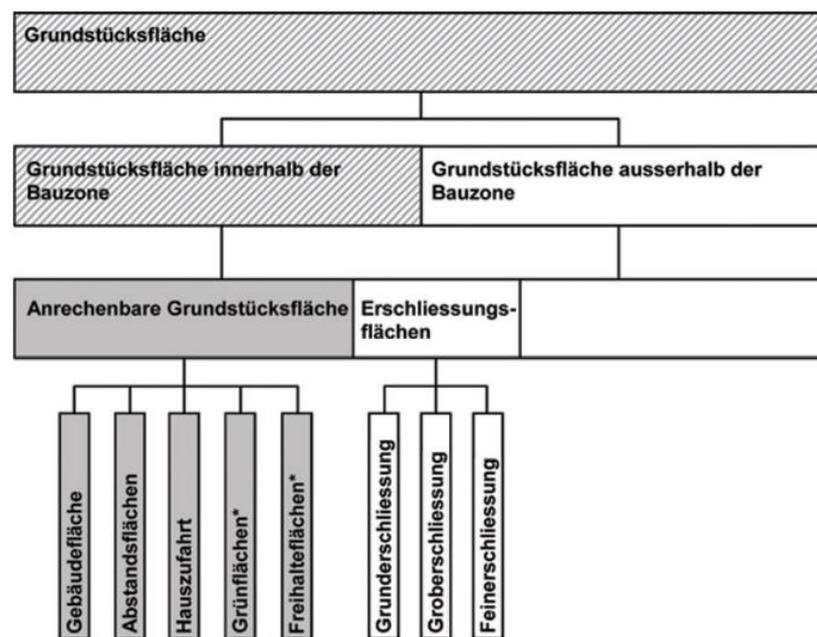
2.1.2.7 Anrechenbare Grundstücksfläche

Bisherige Regelung

Bisher wurde im PBG festgehalten, dass es sich bei der massgeblichen Grundfläche um die von der Baueingabe erfasste Fläche, der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone handelt. Waldabstandsfläche, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie lagen sowie Wald und offene Gewässer, fielen ausser Ansatz.

Neue Regelung

Mit der Übernahme der IVHB-Begriffe wurde der bisherige Begriff durch die "anrechenbare Grundstücksfläche" ersetzt. Gemäss **§ 259 PBG** gehören zur anrechenbaren Grundstücksfläche die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet, jedoch nicht die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Neu können Waldabstandsflächen und Flächen von offenen Gewässern ebenfalls angerechnet werden.



anrechenbar
 z.T. anrechenbar
 nicht anrechenbar

* Freiflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Abbildung 8 Schema anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO der Gemeinde Greifensee wird der Begriff "massgebliche Grundfläche" durch den Begriff "anrechenbare Grundstücksfläche" ersetzt.

2.1.2.8 Grünflächenziffer

Bisherige Regelung

In der bisher rechtsgültigen BZO der Gemeinde Greifensee war in der Gewerbezone eine Freiflächenziffer definiert. Anrechenbar waren, entsprechend dem bisherigem Recht, offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten. Konkret waren damit einfache Garten- und kleine Gerätehäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze und Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen gemeint. Mittels Verordnung konnten auch nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden.

Anpassungsbedarf

Die Freiflächenziffer wird im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe durch die unter § 257 PBG definierte Grünflächenziffer abgelöst. Die bisherige Regelung unter § 11 ABV wird aufgehoben. Die Grünflächenziffer verfolgt gegenüber der Freiflächenziffer verstärkt die Ziele der Siedlungsökologie.

An die Grünflächenziffer können, im Gegensatz zur Freiflächenziffer, unbebaute versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden. Die Grünflächenziffer bestimmt somit den unüberbauten Anteil des Grundstücks, welcher unversiegelt zu erhalten ist. Anrechenbare Grünflächen sind natürliche und bepflanzte Bodenflächen, welche nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche genutzt werden. Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt besitzt, sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt und nicht auszutrocknen droht.

Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsiegelung trägt daher unmittelbar zu einem angenehmeren Siedlungsklima bei. Ein hoher Grünanteil, natürliche Materialien und eine hohe Durchlässigkeit des Bodens reduzieren die Wärmespeicherung des Untergrunds. Der höhere Wasseraustausch hat einen zusätzlichen Kühlungseffekt zur Folge (Verdunstungskühle).

Legende:

 Anrechenbare Grünflächen

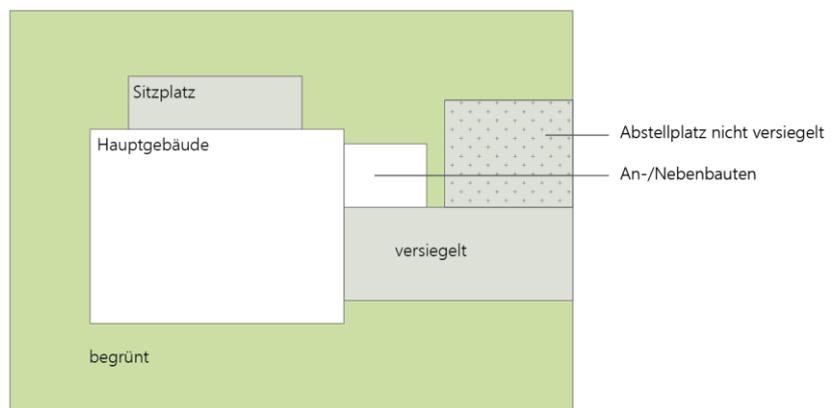


Abbildung 9 Schema Anrechenbarkeit Grünflächenziffer § 257 PBG

Von links nach rechts:
 - Teiche / Biotope
 - Blumenwiesen
 - Begrünte Rabatten



Abbildung 10 Beispiele von anrechenbaren Flächen

Vorgenommene Anpassung

In der Gewerbezone wird die bisher rechtsgültige Freiflächenziffer, welche so nicht mehr mit den neuen Bestimmungen des PBG vereinbar ist, durch die Grünflächenziffer abgelöst (Art. 35 nBZO). Das Mass bleibt mit 15 % unverändert. Der bisherige Art. 36 aBZO, welcher forderte, dass im Minimum 2/3 der Freiflächen (neu Grünflächen) zusammenhängend zu gestalten sind, wird aufgehoben. Dieser Artikel erscheint für die Gewerbezone nicht zweckmässig.

Legende:

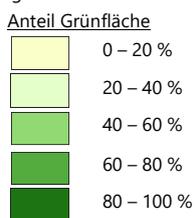


Abbildung 10 Durchgrünung Siedlungsgebiet Greifensee

Gemäss abstrahierter Analyse der Durchgrünung des Siedlungsgebiets von Greifensee (Basis der heutigen amtlichen Vermessung, Bodenbedeckung) verfügen die Grundstücke der Gewerbezone über eine durchschnittliche Durchgrünung von 33 %. Im Minimum beträgt diese 19 %.

Durch die Festlegung der Grünflächenziffer soll die bestehende Durchgrünung der Gewerbezone, entsprechend der bisherigen Regelung mittels Freiflächenziffer, langfristig erhalten respektive gefördert werden.

Auf die Einführung von Grünflächenziffern in den anderen Bauzonen wird im Rahmen der vorliegenden Revision verzichtet.

2.2 Anpassungen aufgrund Neophytenstrategie

Neophyten sind gebietsfremde, invasive Pflanzen, welche die einheimischen Arten verdrängen und daher eine Bedrohung für die heimische Biodiversität darstellen.

Bisherige Regelung

Im Rahmen ihrer Biodiversitätsstrategie hat die Gemeinde Greifensee auch eine Neophyten-Strategie erarbeitet, welche durch den Gemeinderat 2024 genehmigt wurde und die aktive Bekämpfung von gebietsfremden, invasiven Pflanzen vorsieht. Eine Verankerung auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung fehlte bisher.

Vorgenommene Anpassung

Im Rahmen der Revision wird unter Art. 45 nBZO neu aufgenommen, dass die Verwendung von invasiven gebietsfremden Pflanzenarten verboten ist. Bestehende invasive Neophyten sind, insofern keine schwerwiegenden Gründe dagegensprechen, durch nicht invasive Arten zu ersetzen.

2.3 Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung / Weitere Anpassungen

2.3.1 Sonnenenergieanlagen – Aufhebung

Anpassungsbedarf

Die Anforderungen und Zulässigkeit von Solaranlagen werden bereits bundes- und kantonrechtlich geregelt (Art. 18a RPG, Art. 32a RPV, § 238 Abs. 4 PBG). Festlegungen auf kommunaler Stufe bergen die Gefahr, dass diese aufgrund der schnellen technischen Entwicklung rasch überholt sind.

Ein per se Verbot wie bisher in der Kernzone KI ist bundesrechtswidrig. Es ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob Anlagen mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind.

Vorgenommene Anpassungen

Der ehemalige Art. 42 aBZO wird gestrichen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Solaranlagen gelten die übergeordneten Gesetzgebungen (Art. 18a RPG, Art. 32a RPV, § 238 Abs. 4 PBG).

2.3.2 Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

Mit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes "Sagi-Areal" am 25. April 2025 (Genehmigung Kanton: Verfügung KS-0371/24 vom 11. Februar 2025) wurde der letzten Gestaltungsplanpflicht und dem ihr zugrundeliegendem öffentlichen Interesse auf dem Gemeindegebiet von Greifensee nachgekommen.

Da zum aktuellen Zeitpunkt kein Bedarf / kein öffentliches Interesse an weiteren Gestaltungsplanpflichten besteht, wird der bisherige Art. 50 aBZO aufgehoben.

3 Zonenplanänderungen

Der Zonenplan wird gemäss der Verordnung über die Darstellung für Nutzungspläne (VDNP) überarbeitet und einem neuen Layout zugeführt.

3.1 Zonenplanänderung Grundstück Nr. 1216 (neu Nrn. 1268 und 1267)

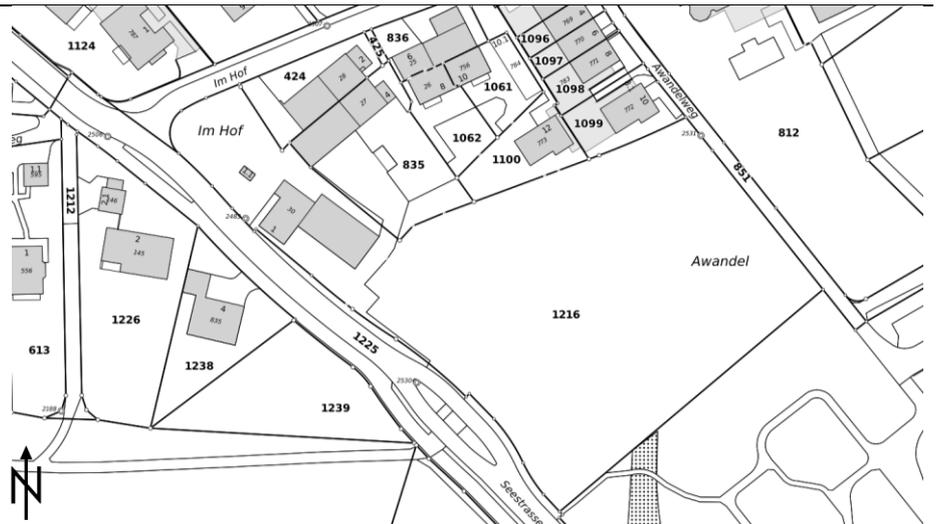
Ausgangslage

Das von der Zonenplanänderung betroffene Grundstück Nr. 1216 befindet sich in der kantonalen Freihaltezone und der Kernzone. Unter anderem ist nach heutigem Grenzverlauf auch das Gebäude an der Seestrasse 1 Teil des Grundstücks.

Es liegt derzeit eine Grenzmutation vor, welche eine Unterteilung des Grundstücks Nr. 1216 in die neuen Grundstücke Nrn. 1267 und 1268 vorsieht. Der neue Grundstücksverlauf kann dem untenstehenden AV-Plan entnommen werden (rot gekennzeichnet / projiziert).

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 14.02.2025

Grundstücksverlauf bestehend



Grundstücksverlauf neu

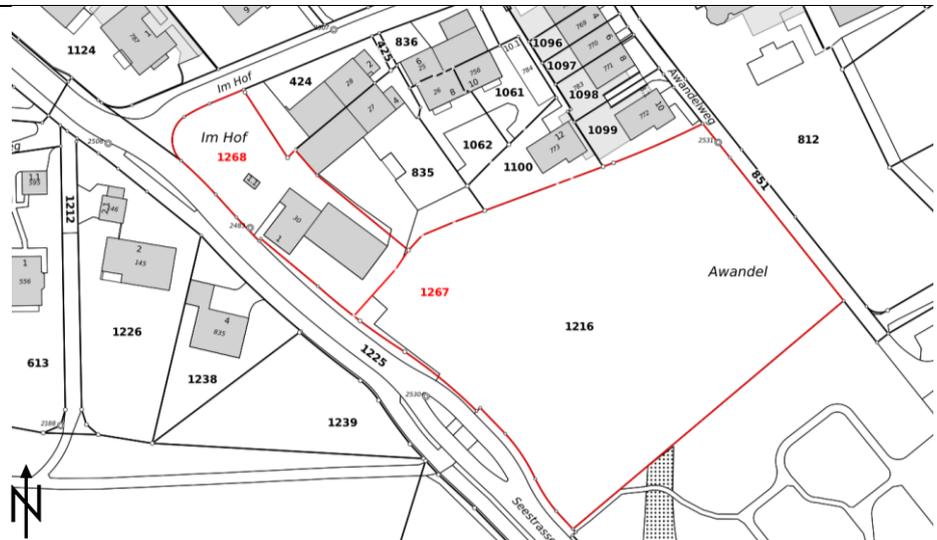


Abbildung 11 Planausschnitte AV-Daten

Gemäss landwirtschaftlicher Nutzungseignungskarte ist der grösste Teil des Grundstücks Nr. 1216 als Fruchtfolgefläche (uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte) ausgewiesen. Davon ausgenommen sind die heute in der Kernzone KII liegenden Flächen (1'242 m²) sowie die bestehende Zufahrt inkl. Mistmulde mit rund 96 m², welche das (neue) Privatgrundstück Nr. 1268 sowie das Grundstück Nr. 835 von der Seestrasse her erschliesst.

Quelle: GIS-ZH,
abgerufen am 18.12.2024

Legende:

	Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
--	--------------------------------------

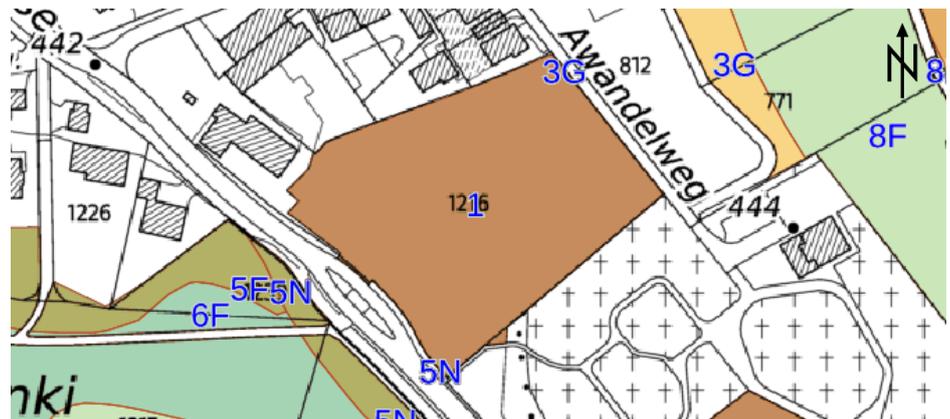


Abbildung 12 Planausschnitt landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

Anpassungsbedarf

Dass auf dem Privatgrundstück befindliche Gebäude aus dem Jahr 1849 sowie die Scheune von ca. 1861 sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Greifensee als Einzelobjekt mit der Inventarnummer "24a" aufgeführt. Der Zonenplan weist das (neue) Grundstück Nr. 1268 mit den beiden Gebäuden der Kernzone K II zu.

Eine Abparzellierung der Zufahrt vom in der kantonalen Freihaltezone liegenden und dem bürgerlichen Bodenrecht unterstehenden (neuen) Grundstück Nr. 1267 und eine Vereinigung mit dem (neuen) Grundstück Nr. 1268 in der Kernzone ist nicht gestattet. Die Grundeigentümerschaft des (neuen) Grundstücks Nr. 1268 stellt das Begehren, die Zufahrtsfläche von der kantonalen Freihaltefläche in die Kernzone KII umzuzonen, um eine adäquate Parzellierung des Grundstückes sowie die dadurch mögliche Entlassung aus dem bürgerlichen Bodenrecht zu erhalten. Mit der Umzonung der bestehenden Zufahrt in die Kernzone kann der Grundsatz umgesetzt werden, wonach die Erschliessung von Grundstücken in der Bauzone auch in der Bauzone liegen muss und nicht in der Freihaltezone liegen darf.

Quelle: GIS-ZH,
abgerufen am 14.02.2025

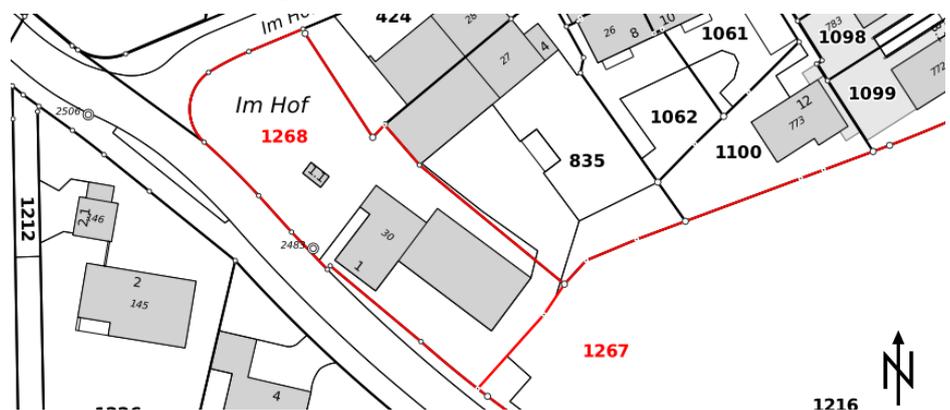


Abbildung 13 Planauszug der AV-Daten

Im Zuge des Begehrens wurden alternative Erschliessungsmöglichkeiten geprüft resp. der Status-Quo anhand der bestehenden Dienstbarkeiten der umliegenden Grundstücke Nrn. 424, 425 und 835 abgeklärt. Es besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Grundstücks Nr. 835, welches das (bisherige) Grundstück Nr. 1216 (neu 1267 – kantonale Freihaltezone) belastet.

Die Erschliessung über die Strasse "Im Hof" zum Grundstück Nr. 835 müsste über die Grundstücke Nrn. 424 und 425 erfolgen. Für das Grundstück Nr. 1216 sind jedoch keine Fuss- und Fahrwegrechte zu Lasten der Grundstücke Nrn. 424 und 425 eingetragen. Zudem entspricht die Einfahrt über das Grundstück Nr. 425 in ihrer Breite nicht den Mindestvorgaben der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) und ist zu schmal für Pferdetransporte. Lediglich zugunsten der Grundstücke Nrn. 424, 1061 und 1062 besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten der Grundstücke Nrn. 425 und 835.

Die Erschliessung des (neuen) Grundstücks Nr. 1268 ist historisch gewachsen, wie anhand folgender Planausschnitte erkennbar ist. Die Erschliessungsfläche ist auch schon seit jeher falsch zoniert.

Quelle: GIS-ZH,
abgerufen am 18.12.2024



Abbildung 14 Planausschnitt Orthofoto von 1981

Quelle: map.geo.admin.ch,
abgerufen am 18.12.2024



Abbildung 15 Ausschnitt aus der Siegfriedkarte, Ausgabe von 1881, das Gebäude Seestrasse 1 ist rot markiert.

Vorgenommene Anpassung

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanänderung

Legende:

- KII
 - Wohnzone W1 Ost
 - Erholungszone E2
 - Kantonale Freihaltezone
 - Kantonale Landwirtschaftszone
- Änderung
- Fk zu K II



Vorgenommene Anpassung

Die Zufahrtsfläche von 58 m², welche sich derzeit auf dem Grundstück Nr. 1216 bzw. dem (neuen) Grundstück Nr. 1267 befindet - soll von der kantonalen Freihaltezone (Fk) in die Kernzone KII (künftig zum Grundstück Nr. 1268 zugehörig) eingezont werden, damit die Zufahrt nicht mehr zonenwidrig ist.

Mit der Einzonung in die Kernzone K II wird die Zufahrt aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen. Die Grundstücksfläche des Grundstücks Nr. 1268 vergrößert sich entsprechend der Zufahrtsfläche um 58 m² auf insgesamt 1'300 m². Die Fläche des Grundstücks Nr. 1267 verkleinert sich entsprechend von insgesamt 6'188 m² auf 6'130 m².

Im Rahmen der Zonenplanänderung wird auch die Zonierung auf dem Grundstück Nr. 1225 / der Seestrasse entsprechend angepasst. 73 m² der kantonalen Freihaltezone (Fk) werden neu der Kernzone KII zugewiesen. Dadurch wird sichergestellt, dass der zukünftig mit einer Erschliessungsfunktion der Bauzone belegte Teil der Seestrasse rechtlich gesichert ist.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen (vgl. Kapitel 5). Die Mehrwertprognose liegt dem Anhang dieses Berichts bei.

3.2 Zonenplanänderung Grundstück Nr. 217

Ausgangslage

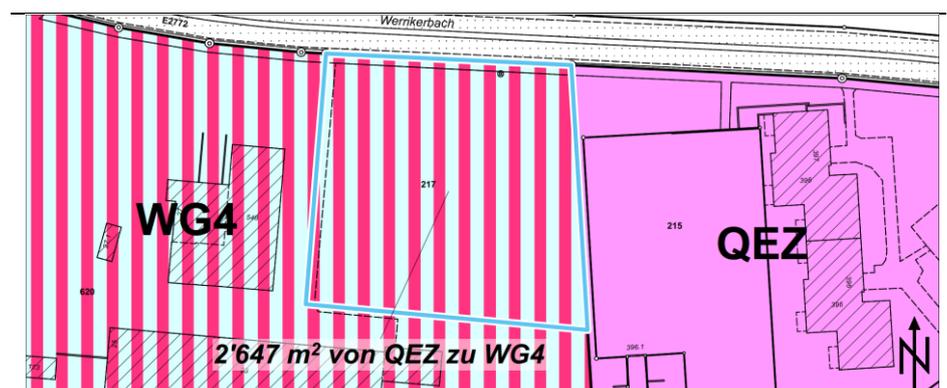
Das Grundstück Nr. 217 befindet sich gemäss heute rechtsgültiger Zonierung innerhalb der Quartiererhaltungszone (QEZ). Im Rahmen des privaten Gestaltungsplanes "Sagi-Areal", welcher die Grundstücke Nrn. 209, 620 und 621 umfasst, wird auch eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Nr. 217 legitimiert.

Das Grundstück Nr. 217 ist noch unbebaut und weist keinen direkten Bezug zur angrenzenden QEZ auf. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des privaten Gestaltungsplanes "Sagi-Areal" wurde von der Baudirektion festgehalten, dass die vorgesehene Entwicklung keiner Sinnentleerung der Bau- und Zonenordnung entspricht. In einer nächsten Teilrevision sei jedoch die Grundordnung (der Zonenplan) an die zukünftige Bebauung anzupassen.

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanänderung



Legende:

-  Quartiererhaltungszone
-  Wohn-/Gewerbezone WG4
- Änderung
-  QEZ zu WG4

Vorgenommene Anpassungen

Von der Umzonung betroffen ist eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 217. Insgesamt werden 2'647 m² von der QEZ der Zone WG4 zugewiesen. Die Abgrenzung der Umzonung erfolgt entlang des Gestaltungsplanperimeters "Sagi-Areal".

Kommunale Mehrwertabgabe

Durch die Zonenplanänderung resp. die Umzonung von 2'647 m² von der QEZ in die WG4 entsteht ein Planungsmehrwert. Da der kommunale Mehrwertausgleich im Rahmen des privaten Gestaltungsplanes "Sagi-Areal" jedoch bereits mittels eines städtebaulichen Vertrags geregelt wird (vgl. Städtebaulicher Vertrag vom 10. Juni 2024) ist keine weitere kommunale Mehrwertabgabe zu leisten.

3.3 Zonenplanänderung Werrikerbach

Ausgangslage

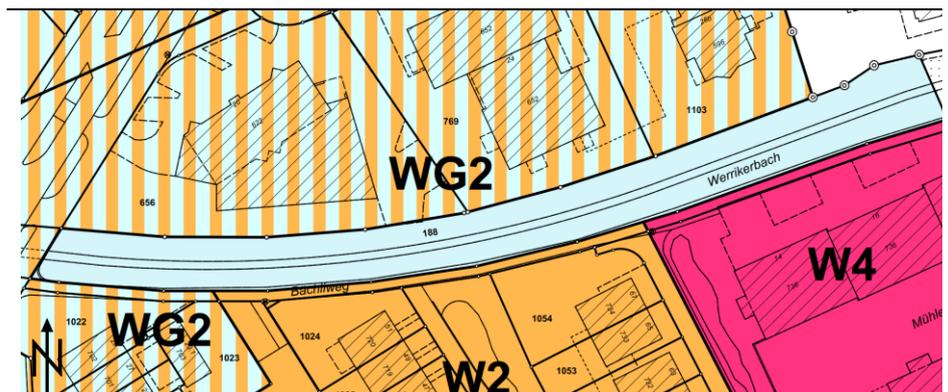
Im Zusammenhang mit dem Revitalisierungs- und Ausbauprojekt des "Werrikerbachs" (Abschnitt 3) erfolgte eine Vergrößerung der Bachparzelle im Bereich der Zone für öffentliche Bauten (Schulhaus Breiti) und der Zentrumszone. Diese führte dazu, dass in der heutigen Ausgangslage Flächen der Bachparzelle (Grundstück Nr. 1277) in der Zone für öffentliche Bauten und der Zentrumszone zu liegen kommen. Diese Situation ist zu bereinigen.

Die restliche Bachparzellen des "Werrikerbachs" (Grundstücke Nrn. 188, 1202 und 1205) sind heute – abgesehen von der Querung der "Stationsstrasse" - als Hinweisfläche "Gewässer" im Zonenplan abgebildet. Dabei entspricht die Hinweisfläche nicht dem tatsächlichen Gerinne des Baches. Auch diese Situation ist zu bereinigen.

Vorgenommene Anpassungen

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die Grundstücksflächen der Bachparzellen (Grundstücke Nrn. 188, 1202, 1205 und 1277) neu der kommunalen Freihaltezone zugewiesen. Das Gerinne des "Werrikerbachs" wird als Informationsinhalt "Gewässer" dargestellt.

Rechtsgültiger Zonenplan



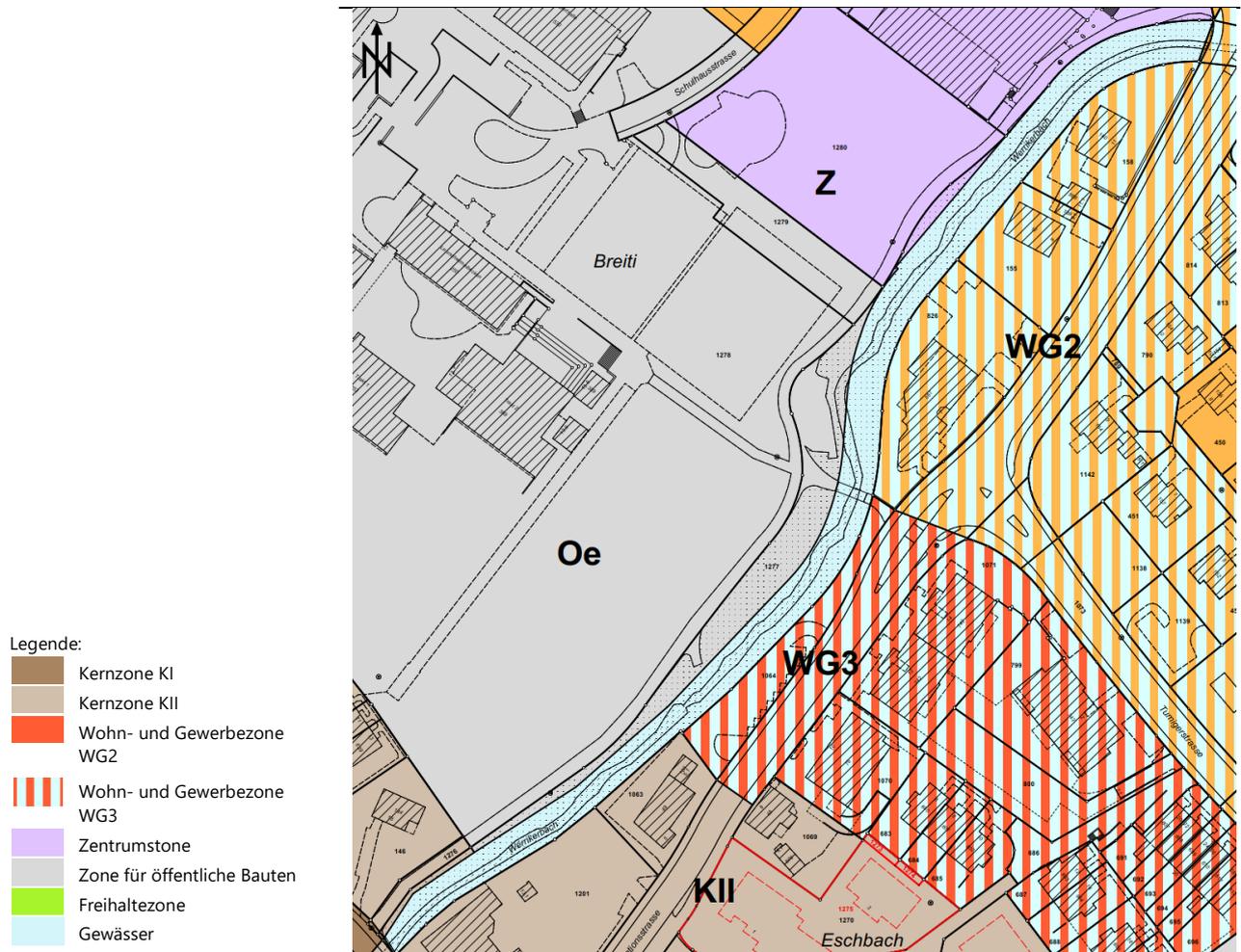
Zonenplanänderung



Legende:

-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone W4
-  Gewässer
- Änderung**
-  Gewässer zu Freihaltezone

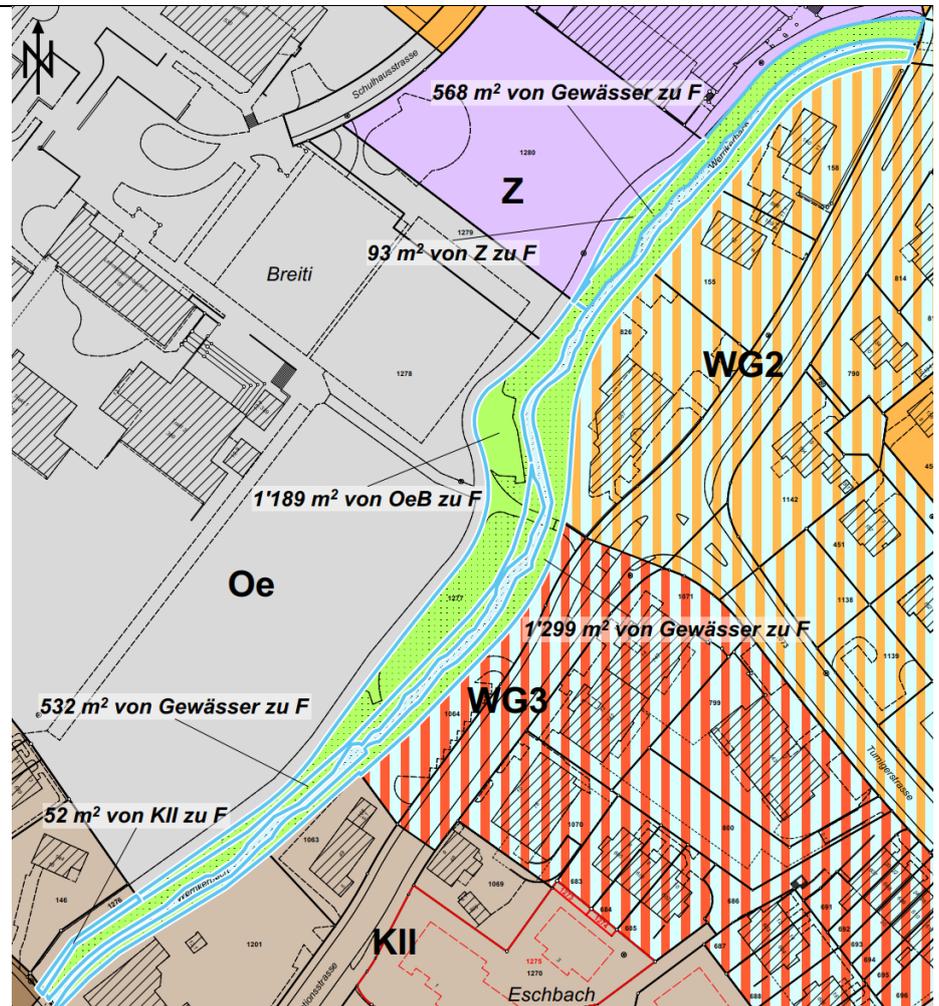
Rechtsgültiger Zonenplan



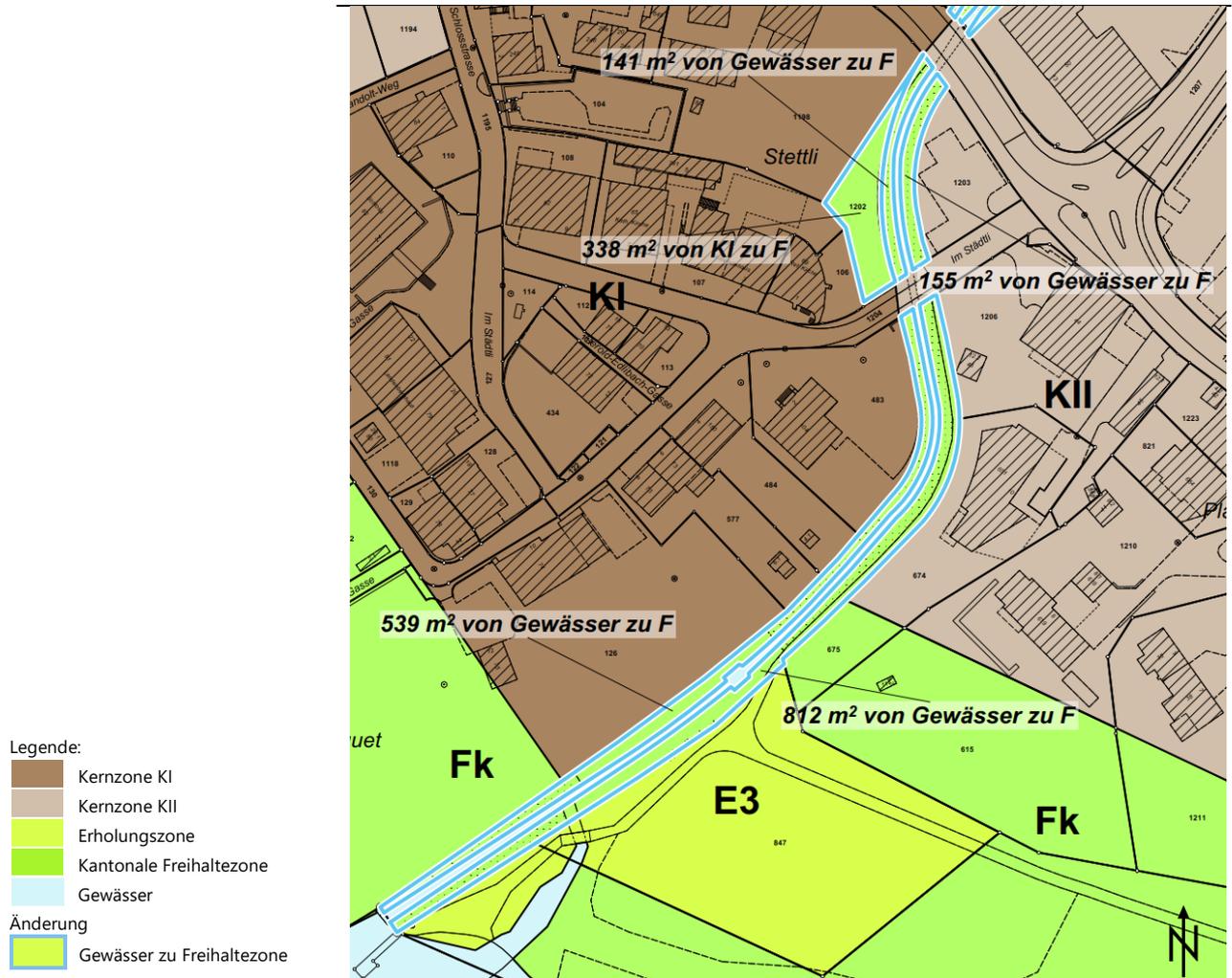
Zonenplanänderung

Legende:

- Kernzone KI
- Kernzone KII
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Wohn- und Gewerbezone WG3
- Zentrumstone
- Zone für öffentliche Bauten
- Freihaltezone
- Gewässer
- Änderung**
- Gewässer zu Freihaltezone



Zonenplanänderung



4 Auswirkungen und Fazit der Revision

Harmonisierung Baubegriffe	Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung werden die übergeordneten Vorgaben zur Harmonisierung der Baubegriffe vollständig umgesetzt.
Bereinigung Zonenplan	Der Zonenplan wurde einer Bereinigung unterzogen und entsprechend der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen dargestellt.
Neophytenstrategie	Im Rahmen der vorliegenden Revision werden hinsichtlich der Neophytenstrategie diejenigen Anpassungen vorgenommen, welche politisch bereits konsolidiert sind.
Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung	Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der in der Praxis erkannten Vollzugsmängel bereinigt und optimiert.
Fazit	<p>Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. ◆ Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" vorgegebene Handlungsbedarf wird Rechnung getragen. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen. ◆ Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.

5 Mehrwertausgleich

Kantonale Mehrwertabgabe	<p>Die Kantone sind gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, vorzusehen. Mit dieser Mehrwertabgabe soll ein Teil des planungsbedingten Mehrwerts abgeschöpft werden. Der Ertrag wird für Massnahmen der Raumplanung verwendet.</p> <p>Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Revision wurden in Art. 5 Abs. 1^{bis} bis Abs. 1^{sexies} RPG Mindestvorgaben für die Mehrwertabschöpfung eingeführt. Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt den Kantonen.</p> <p>Der Zürcher Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.</p>
--------------------------	--

Das MAG legt dabei folgende Rahmenbedingungen fest:

Kantonaler Mehrwertausgleich: Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten wird eine kantonale Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwertes erhoben.

Kommunaler Mehrwertausgleich: Der kommunale Mehrwertausgleich beschränkt sich auf den Mehrwert, der bei Auf- und Umzonungen anfällt.

Mehrwertprognose gemäss § 11
Abs. 1 und 2 MAV

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV).

Mit der vorliegenden Teilrevision entstehen Planungsmehrwerte. Die Mehrwertprognose zur Teilrevision (Planungsmassnahme) liegt dem vorliegenden Bericht nach Art. 47 im Anhang bei.

6 Anhang

Mehrwertprognose kantonaler Mehrwertausgleich



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Greifensee
Mutationsnummer	0194-NP-0005
Projektname	
Datum (Export)	07.04.2025
Phase	Prognose
Status der Planungsmaßnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 2

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 2

Mehrwert in Fr. 73'698

Bemerkungen kantonal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.