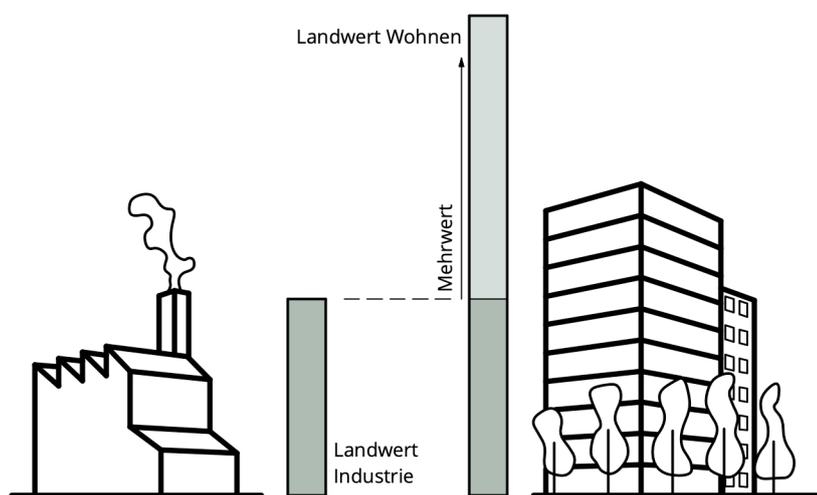


TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG WILA

Was ist ein Mehrwert und wie entsteht ein Mehrwert?

Ein Mehrwert in der Raumplanung ist ein erheblicher planungsbedingter Vorteil, welcher durch eine Ein-, Auf- oder Umzonung einer Fläche entsteht. Ein fiktives Beispiel: Eine stillgelegte Industrie in der Industriezone wird aufgrund des Wachstums der Gemeinde oder Stadt im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision in eine Wohnzone umgezont. Da die Wohnnutzung in der Raumplanung einen höheren Landwert als eine Industriezone aufweist, erhöht sich durch die Umzonung der Wert des Landes schlagartig und es entsteht ein Mehrwert.



Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) gilt es diesen erheblichen Vorteil angemessen auszugleichen, sprich einen Teil des Mehrwertes zugunsten der Allgemeinheit abzuschöpfen. Der Kanton Zürich unterscheidet hierbei im kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die zugehörige Verordnung (MAV) zwischen dem kantonalen und den kommunalen Mehrwert. Je nachdem wie der Mehrwert entsteht, gilt es eine Ausgleichszahlung an den Kanton oder an die Gemeinde zu leisten.

Wann entsteht kantonale Mehrwertausgleich?

Der kantonale Mehrwert entsteht bei Einzonungen und Umzonungen einer Zone für öffentliche Baute. Die daraus resultierenden Erträge fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichfond.

Wann entsteht ein kommunale Mehrwertausgleich?

Der kommunale Mehrwert entsteht durch Auf- und Umzonungen. Als Ausgleich kann die Gemeinde in ihrer Bau- und Zonenordnung ein Abgabesatz zwischen 0 und 40 % festlegen. Zudem legt sie eine Freifläche zwischen 1'200 m² bis 2'000 m² festlegen, wodurch Grundstücke mit einer geringeren Fläche vom Ausgleich ausgenommen werden.

Warum diese Teilrevision?

Die Teilrevision erfolgt zum einen aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben und zum anderen aufgrund der üblichen periodischen Prüfung der Nutzungsplanung hinsichtlich neuer Absichten und Entwicklung der Gemeinde.

Warum kommt es jetzt zur Teilrevision?

Die neuen gesetzlichen Vorgaben der Einführung der Harmonisierten Baubegriffe (IVHB) und die Regelung der Mehrwertabgabe sind bis ins Jahr 2025 in die kommunale Nutzungsplanung aufzunehmen. Da sich so ein Revisionsprozess über einige Jahre strecken kann, wird sich der Einführung der Vorgaben in Verbindung mit der periodischen Prüfung, welche ca. alle 15 Jahre erfolgt, verbunden.

Was ist die IVHB?

Die IVHB steht für die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit.



Gemeinde Wila

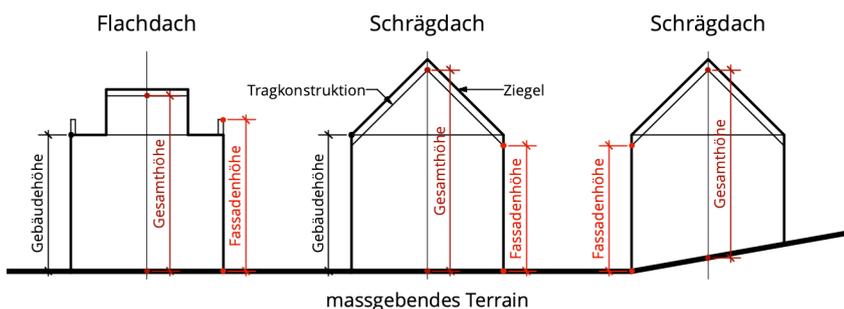
liebenswert - lebenswert

BEGRIFFLICHKEITEN

Gebäudehöhe wird zur Fassadenhöhe

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Neben dem Begriff ändert sich auch die Messweise.

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung / Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden, sofern diese nicht um einen Meter rückversetzt ist.

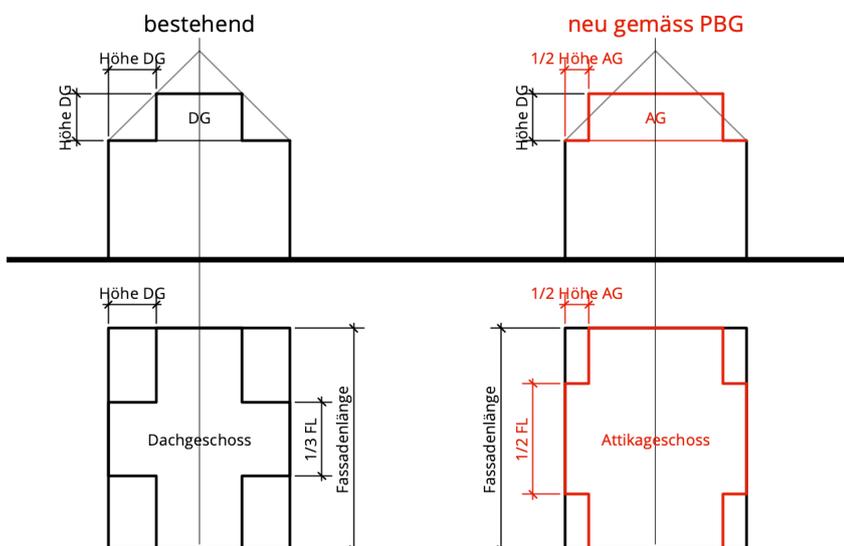


Definition der Gesamthöhe

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezone verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im Planungs- und Baugesetz (PBG) ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Attikageschoss

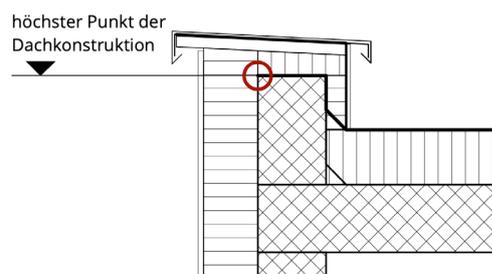
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen, wodurch künftig das Attikageschoss stärker in Erscheinung treten kann.



Neue Messweise Höhen

Der wesentliche Unterschied in der neuen Messweise liegt darin, dass die Fassaden- und die Gesamthöhe neu auf die Oberkante der Dachkonstruktion bzw. die Tragkonstruktion gemessen wird, statt wie bisher auf die Dachfläche also die Oberkante des gebauten Daches. Kommt es in der BZO zu keiner Anpassung der zulässigen Höhen können Neubauten oder Ersatzbauten um 30 bis 50 cm höher werden.

Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Dies kann bei speziellen Dachformen und in Hanglage zu einem höheren Erscheinungsbild führen.



Neue Messweise Attikageschoss

Das Attikageschoss kann neu einen Rücksprung von nur noch 1/2 der Attikageschosshöhe aufweisen. Zudem kann es neu auf einer Länge von 1/2 der Fassadenlänge vorgezogen werden. Dies führt zu einer deutlich grösseren Geschossfläche als bisher (bisher ca. 65-70 % neu ca. 85 %).



Gemeinde Wila

liebenswert - lebenswert

SINNVOLLE ANPASSUNGEN IM SINNE DER EINFACHHEIT, DER RAUMENTWICKLUNG UND DER VERDICHTUNG

Zonenbezeichnungen und Darstellung

Aufgrund der Darstellungsverordnung verändert sich der Zonenplan deutlich zum jetzigen. Zudem stellen die Zonenbezeichnungen künftig die zulässige Bau-massenziffer und nicht mehr die zulässige bzw. an-rechenbare Geschosszahl dar, da diese künftig durch die Höhenvorgaben geregelt werden.

Energie

Durch die neue Bestimmung werden den Anlagen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien dienen, ermöglicht von den Grundmassen abzu-weichen und somit begünstigt.

Mehrwertausgleich

Für den Mehrwertausgleich wird von einem mittleren Ab-gabesatz von 25 % ausgegangen. Die Freifläche wird auf 1'200 m² festgelegt, wo-durch hauptsächlich grössere Grundstücke und Arealent-wicklungen abgabepflichtig werden.

Verzicht auf die Geschossigkeit

Auf eine Vorgabe der Ge-schossigkeit wird im gesa-mten Gemeinde Gebiet ver-zichtet. Die neu festgelegten Fassaden- und Gesamthöhen begrenzen künftig die reali-sierbare Geschosszahl und bieten ausreichend Spielraum für individuelle Lösungen. Das bestehende Erscheinungsbild wird über die Höhenvorgaben ausreichend gesichert. Neu wird die Gesamthöhe auch in der Gewerbe- und Er-holungszone definiert.

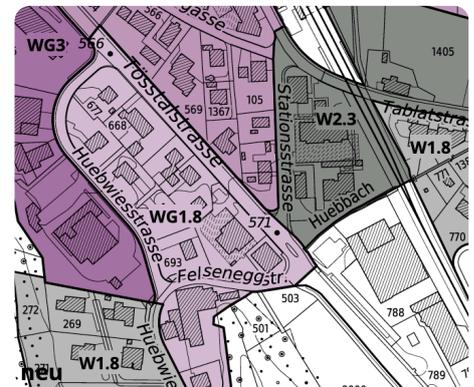
Erholungszone

Die Erholungszone wird künftig kategorisch unterteilt. Es wird zwischen der Zone Ea (Tiersport und -ausbil-dung) sowie Eb (Familiengärten) unterschieden. Für die Familiengärten wird beabsichtigt das Gebiet Tüfen-bach einzuzonen. Die bestehenden Erholungszone im Talgarten wiederum wird aufgehoben.

Anpassungen der Wohnzonen und Sägerei

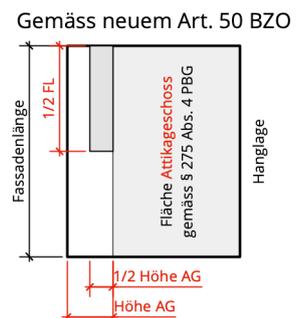
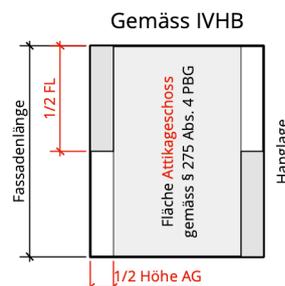
Im Zonenplan ist das Ziel die Wohnzonen sowie die Wohn- und Gewerbe-zonen zu vereinheitlichen und bezüglich derer Eignung an bestehender Lage zu prü-fen. Daraus resultiert unter anderem die Zusammenlegung der ehemaligen Wohnzone W2a und W2b, da sich diese nur geringfügig in den Grundmassen unterscheiden. Zudem werden die Wohn- und Gewerbe-zonen entlang der Tösstalstrasse zusammengefasst und erweitert, wodurch eine höhere Aus-nutzung ermöglicht und zusätzlicher Raum für mässig störende Nutzungen geschaffen wird.

In Abstimmung mit der Sägerei wird die Überlagerung zur Einschränkung der Gebäudeabmessungen auf die bestehende Gebäudestellung der Sägerei an-gepasst.



Dachgestaltung Attikageschoss

Mit dem neuen Artikel zur Dachgestaltung Attikageschoss soll ermöglicht werden, dass Attikageschoss in der Hanglage einseitig anordnen zu können. Flachdächer, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, gilt es künftig mit standortgerechten und ökologisch wertvollen Pflanzen zu begrünen. Gemäss neuester Erkenntnisse können selbst Flächen die zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden begrünt werden.



Gemeinde Wila
liebenswert - lebenswert