

# Gemeinde Lindau Revision Bau- und Zonenordnung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV,  
1. Juli 2022





---

## **IMPRESSUM**

### **AuftraggeberIn**

Gemeinderat Lindau, Tagelwangerstrasse 2, 8315 Lindau

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Stephan Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA

Rolf Keller, dipl. Ingenieur Raumplanung HTL

### **Titelbild**

Luftaufnahme Ortsteil Tagelswangen, google maps, Dezember 2018)

Ausschnitt Kernzonenplan Tagelswangen

Ablage Bilder

31102\_13A\_200000\_Bilder\_Bericht

---

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
2.2	Kommunale Rahmenbedingungen	13
2.3	Inventare, Schutzobjekte	15
2.4	Weitere Grundlagen	18
<b>3</b>	<b>Kernzonenplanung</b>	<b>23</b>
3.1	Ausgangslage	23
3.2	Was zeichnet ein gutes Ortsbild aus	23
3.3	Wie kann das Ortsbild geschützt werden	24
3.4	Vorgehen bei der Analyse	25
3.5	Ergebnisse aus der Analyse	25
3.6	Massnahmen der Kernzonenrevision	28
3.7	Erläuterungen zu den revidierten Kernzonenvorschriften	28
<b>4</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>36</b>
4.1	Zonenplanänderungen	36
4.2	Wohnzonen	41
4.3	Industrie- und Gewerbezone	45
4.4	Erholungs- und Freihaltezone	45
4.5	Arrondierungen	45
4.6	Bereinigung aufgrund ÖREB-Digitalisierung	47
4.7	Vorgängige Umzonungsbegehren	47
<b>5</b>	<b>Bau- und Zonenordnung</b>	<b>48</b>
5.1	Darstellung der Bau- und Zonenordnung	48
5.2	Neue Baubegriffe	48
5.3	Neue und geänderte Bestimmungen der BZO	50
5.4	Besondere Institute	58
5.5	Ergänzende Bauvorschriften	58
5.6	Weiteres	61
<b>6</b>	<b>Wald</b>	<b>63</b>
6.1	Ausgangslage	63
6.2	Waldabstandslinien	63



---

<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>71</b>
7.1	Auswirkungen der Revision	71
<b>8</b>	<b>Verfahren / öffentliche Information</b>	<b>74</b>
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>79</b>
A1	Bevölkerungsdichte	79
A2	Herleitung Zuschlag Baumasse für Schrägdächer	80
A3	Übersicht Zonenplanänderungen	81

## 1 EINLEITUNG

**Ausgangslage** Die Gemeinde Lindau hat mit den Zukunftswerkstätten im Jahr 2017 den Prozess zur Definition einer Strategie für die Räumliche Entwicklung gestartet. Die Ergebnisse dieser Zukunftswerkstätten wurden in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)<sup>1</sup> zusammengefasst. Auf dieser Grundlage sollen die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente (Nutzungsplanung) ausgearbeitet werden, welche für die Umsetzung der Erkenntnisse erforderlich sind. Im selben Schritt sollen auch die Anpassungen, welche aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung erforderlich sind, zum Beispiel die neuen Baubegriffe (IVHB), in der Revision umgesetzt werden. Ebenso sind die Planungsinstrumente auf die Richtplanung des Kantons Zürich und der Region Winterthur und Umgebung abzustimmen.

Die Erarbeitung der Instrumente erfolgt durch verschiedene Planungs- und Ingenieurbüros in eigenständigen Projekten. Die Instrumente werden im Verfahren aufeinander abgestimmt.

- Bau- und Zonenordnung (Planpartner AG)
- Zonenplan (Planpartner AG)
- Verkehrsplan (Gossweiler Ingenieure AG)
- Kernzonenplanung  
(Ernst Winkler und Partner AG; Heinz Pantli, IBID)
- Überprüfung der Verkehrsbaulinien  
(Gossweiler Ingenieure AG)
- Waldabstandslinien (Planpartner AG)
- Gewässerräume (Hunziker Betatech AG)

Dieser Bericht gemäss Art. 47 RPV umfasst die Aussagen zu Änderungen an der Bau- und Zonenordnung, am Zonenplan, der Kernzonenplanung und der Waldabstandslinien. Für die anderen Planungen werden eigenständige Planungsgrundlagen inkl. Berichte erarbeitet.

---

<sup>1</sup> Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) vom 20. Dezember 2017

## Planungsablauf

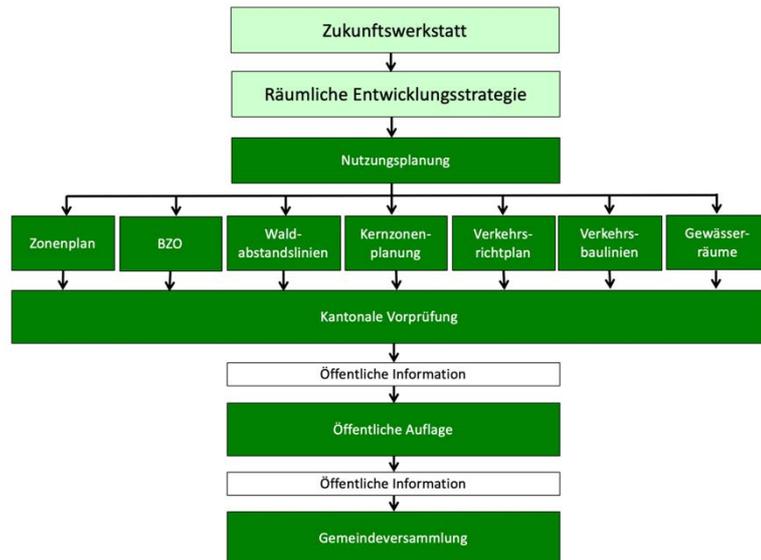


Abb. 1: Planungsablauf Nutzungsplanung

**Vorgehen** Die Entwürfe zu den einzelnen Planungsinstrumenten wurden mit der Abteilungsleiterin Bau + Werke und je nach Thema mit weiteren Fachpersonen der Verwaltung vorbesprochen. Die Hinweise und Anpassungsempfehlungen der Projektgruppe wurden geprüft und in die Unterlagen eingearbeitet. Die Projektgruppe hat die Unterlagen dem Gemeinderat zur Prüfung und Beschlussfassung vorgelegt (GR Beschluss vom 16. September 2020).

**Projektgruppe** Die Projektgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

- Gemeinderätin, Gemeinderat Ressort Hochbau + Planung:  
Susanne Sorg-Keller, Stephan Schori
- Gemeinderat, Ressort Werke + Tiefbau:  
Claudio Stutz
- Gemeinderätin, Gemeinderat, Ressort Infrastruktur und Sicherheit: Pia Lienhard, Andreas Vonwyl
- Abteilungsleiterin, Abteilungsleiter Bau und Werke:  
Tanja Ferrari, Fabio Wintsch
- Planpartner AG  
Rolf Keller, Stephan Schubert

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonales  
Raumordnungskonzept

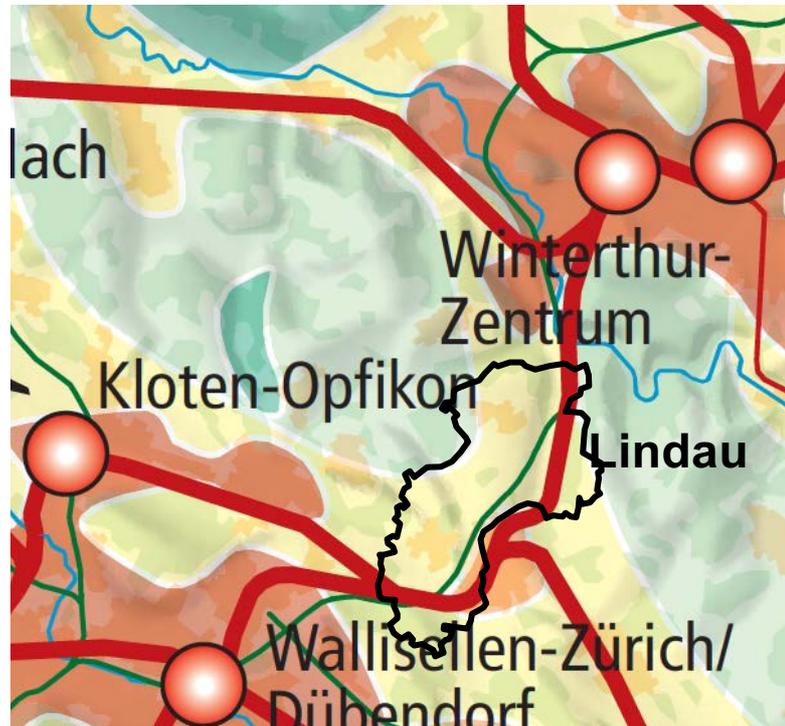


Abb. 2: Ausschnitt kantonales Raumordnungskonzept, 18. September 2015

Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept liegen alle Ortsteile der Gemeinde Lindau im Handlungsraum „Landschaft unter Druck“. Daraus ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren.
- Bauzonenverbrauch verringern.
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten.
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen.
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen.
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen.

## Kantonaler Richtplan

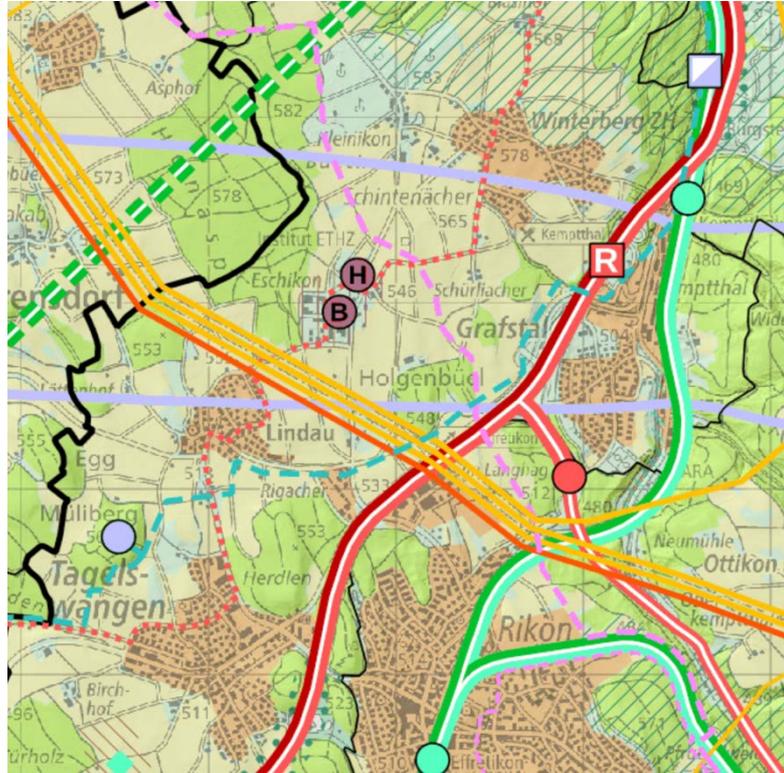


Abb. 3: Auszug kantonaler Richtplan 22. Oktober 2018

Der Kantonale Richtplan bezeichnet insbesondere folgende Inhalte:

- Das Siedlungsgebiet entspricht weitgehend den heutigen Bauzonen. Einzonungen für zusätzliche Baulandflächen sind aufgrund der Vorgaben nicht möglich.
- Teile von Lindau, Grafstal und Winterberg liegen innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen, womit die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen sind.
- Im Ortsteil Eschikon sind die geplanten Standorte für Bildung und Forschung der ETH eingetragen.
- Nördlich von Winterberg, ausserhalb der Bauzonen, liegt ein Landschaftsfördergebiet.
- Bestehende und geplante Infrastrukturanlagen (Hoch- und Höchstspannungsleitungen, Wassertransportleitung, Verkehrsanlagen etc.).
- Südlich von Tagelswangen sind Gebiete für die Materialgewinnung vorgesehen. Diese liegen in der Landwirtschaftszone und sind planungsrechtlich mit eigenständigen Gestaltungsplänen zu regeln.

### Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Arbeitsplatzgebiet
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Landschaft
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)

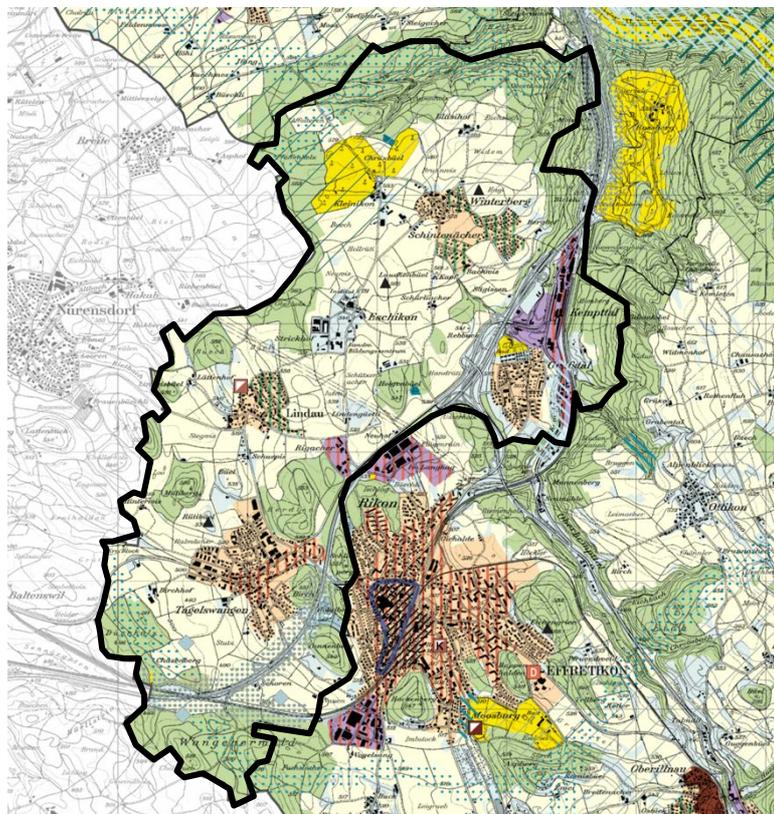


Abb. 4: Auszug regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Siedlung Landschaft, Stand: Antrag Delegiertenversammlung 26. Juni 2019

Gemäss regionalem Richtplan Winterthur und Umgebung sind die Arbeitsplatzgebiete in Kempthal (Bahnhof) und Rigacher sowie in Tagelswangen (Gebiet entlang Zürcherstrasse) als Gebiete mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. In Lindau (Foren) und Winterberg (Schnällböckler) sind Siedlungsgebiete mit niedriger baulicher Dichte bezeichnet. Das übrige Siedlungsgebiet ist der mittleren baulichen Dichte zugewiesen.

Die für ein bestimmtes Gebiet im regionalen Richtplan festgelegte Nutzungsdichte  $(E+B/ha)^2$  bildet einen Orientierungsrahmen für die Gemeinden und ist als Richtwert aufzufassen, der von den Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung in der Form der baulichen Dichte angemessen umzusetzen ist. In der Gemeinde Lindau ist die bauliche Dichte mittels einer Baumassenziffer (BMZ,  $m^3/m^2$ ) geregelt. Die BZO nimmt Bezug auf die bauliche Dichte ( $m^3/m^2$ ) und nicht auf die Nutzungsdichte ( $E+B/ha$ ). Da die Dichtestufen als Richtwertspanne formuliert sind, besteht bei der Bebauung ein gewisser Spielraum und erlaubt eine Interessenabwägung. Die Richtwerte zwischen den Stufen niedrige und mittlere Dichte überlappen sich leicht.

<sup>2</sup>  $E+B/ha$  = Einwohner + Beschäftigte / Hektare

Dichtestufen (bauliche Dichte) Niedrig: Der Richtwert 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> Baumassenziffer (BMZ) bildet die maximale bauliche Dichte. Eine Untergrenze wird planungsrechtlich nicht definiert.

Mittel: Der Richtwert der baulichen Dichte gemäss § 49a PBG 1.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> BMZ bildet die minimale bauliche Dichte. Die obere Grenze wird bei 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> BMZ angesetzt.

Hoch: Der Richtwert 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> BMZ bildet die minimale bauliche Dichte. Eine Obergrenze wird planungsrechtlich nicht definiert.

Für die Arbeitsplatzgebiete gilt eine minimale bauliche Dichte von 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> BMZ.

Für die Gebiete der niedrigen baulichen Dichte wurde überprüft, ob die Zuschläge mit der Revision keine zu hohe Dichte auslösen. Die folgenden drei Punkte haben keinerlei Einfluss auf die Bevölkerungsdichte:

- Klein- und Anbauten werden in der BZO Lindau nicht an die Baumassenziffer angerechnet und sind deshalb nicht einzuberechnen. Dies gilt bereits in der bestehenden BZO und löst keine Änderung aus.
- Der Zuschlag für Schrägdächer gilt allein dem Zweck der Gestaltung und löst keine zusätzliche Wohnnutzung aus. Deshalb ist dieser Bonus ebenfalls nicht anzurechnen.
- Zuschlag für Bauteile, die dem Energiesparen dienen, ist kantonal vorgeschrieben und in § 13 Abs. 2 ABV festgehalten. Dieser Zuschlag hat nicht den Zweck die bauliche Dichte zu erhöhen, sondern dient dem Energiesparen und hat kantonsweit Gültigkeit für alle Zonen in der niedrigen baulichen Dichte.

Jedoch löst der Bonus der Arealüberbauung eine ungewünschte Verdichtung aus. Deswegen wird eine entsprechende Regelung in die BZO aufgenommen (Art. 26 Abs. 1 neuBZO), welche eine Arealüberbauung in den Zonen mit niedriger Dichte nicht zulässt (Änderungen Nrn. 209 und 312 im Zonenplan).

**Arbeitsplatzgebiete** Im regionalen Richtplan RWU sind folgende Arbeitsplatzgebiete mit den jeweiligen Entwicklungszielen/Hauptfunktionen eingetragen:

**Kempththal:**

- Primär: Produktion, Forschung, Dienstleistung
- Sekundär: Bildung, Freizeit,

**Rigacher**

- Primär: Produktion, Gewerbe
- Sekundär: Dienstleistung, kein Detailhandel

**Entwicklungsprognose Region Winterthur und Umgebung Einwohner + Beschäftigte**

Die Region Winterthur und Umgebung erwartet bis 2030 einen Zuwachs von 25'000 bis 30'000 Einwohnern. Grundsätzlich sind die dafür notwendigen Bauzonen bereits vorhanden. Für die zusätzlich erwarteten 40'000 Arbeitsplätze genügen die vorhandenen Flächen jedoch noch nicht. Die regionale Richtplanung gibt keine gemeindespezifischen Ziele für die Bevölkerungsdichte vor.

**Erholungsgebiete** Es sind folgende Erholungsgebiete eingetragen:

- Grafstal Badeanlage, Erholungszone
- Hürlistein Hundesportanlage, Landwirtschaftszone
- Winterberg, Golfanlage Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht.

**Aussichtspunkte**

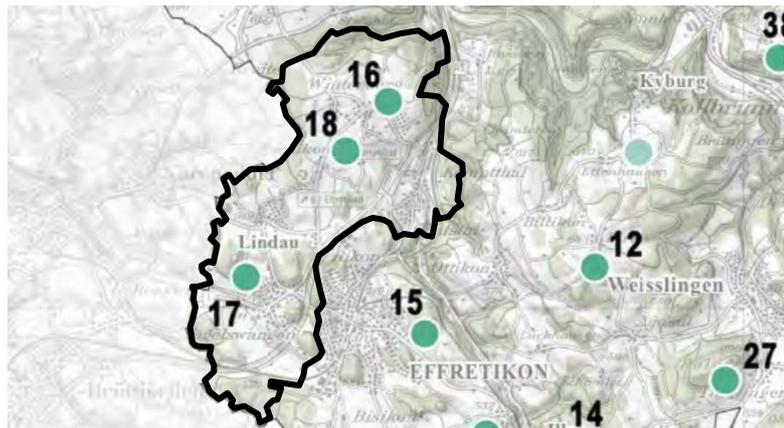


Abb. 5: Aussichtspunkte gemäss regionalem Richtplan, 16 Hagi, 17 Halmacher, 18 Loren/Haberwis

## ÖV-Güteklassen

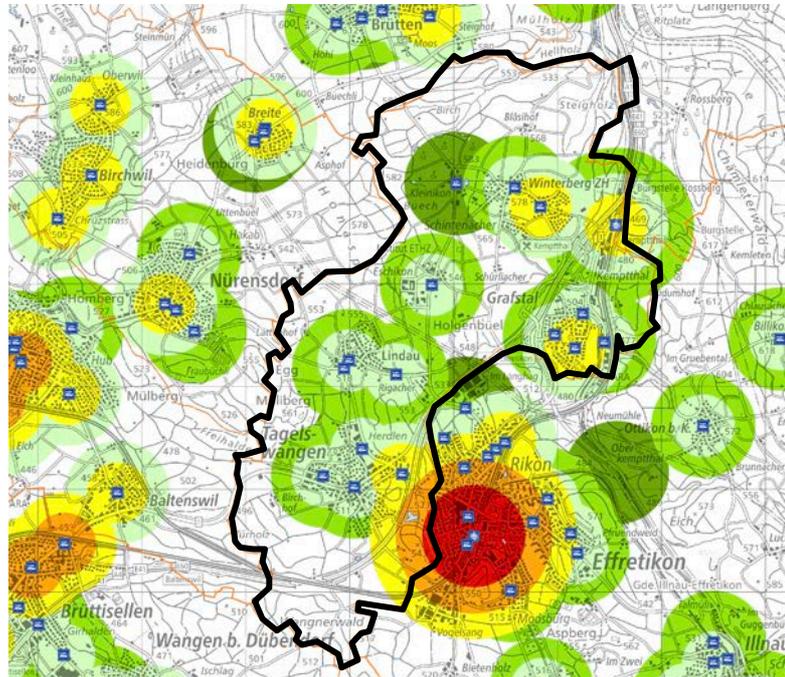


Abb. 6: ÖV-Güteklassenplan, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Juli 2022

Die Gebiete in der Gemeinde Lindau, die vom öffentlichen Verkehr am besten erschlossen (Güteklasse C) sind, liegen in:

- Tagelswangen (Zürcherstrasse, Huebstrasse, Obwerwis)
- Kempptal (Givaudan)
- Grafstal (Kernzone)
- Winterberg (Wältiwis)

## 2.2 Kommunale Rahmenbedingungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Lindau umfasst folgende Instrumente:

Titel	Bleibt erhalten	Wird aufgehoben	Wird revidiert / neu
Kommunaler Gesamtplan: Siedlung und Landschaft, M 1:10'000, genehmigt 26. März 1986		X	
Kommunaler Gesamtplan: Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, M 1:10'000, genehmigt 2. Mai 1984		X	
Kommunaler Gesamtplan: Versorgungsplan, M 1:10'000, genehmigt 2. Mai 1984		X	
Kommunaler Verkehrsrichtplan: mit Änderungen bis 13. Dezember 2021 <sup>3</sup>			X
Erschliessungsplan: M 1:15'000, mit Änderungen bis 12. Januar 2010	X		
Bau- und Zonenordnung: mit Änderungen bis 13. Dezember 2021 <sup>4</sup>			X
Zonenplan: M 1:5'000, mit Änderungen bis 17. August 2015			X
Kernzonenplan Kleinikon: M 1:1'000, vom 27. August 2008		X	
Kernzonenpläne: M 1:1'000, für alle Kernzonen			X
Waldabstandslinienpläne: M 1:1'000, vom 16. Mai 1984	X <sup>5</sup>		
Waldabstandslinienpläne: M 1:2'500			X

<sup>3</sup> Festsetzungsdatum Gemeindeversammlung

<sup>4</sup> Festsetzungsdatum BZO Revision zum Mehrwertausgleich

<sup>5</sup> Anpassung im Bereich Zürcherstrasse / Oberwis

## Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

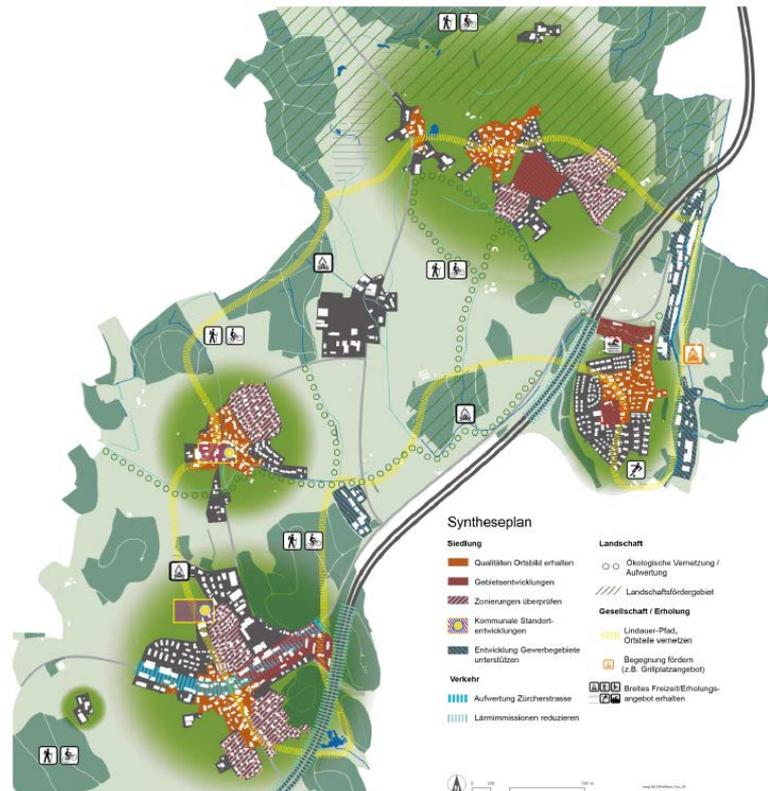


Abb. 7: Räumliche Entwicklungsstrategie, Syntheseplan 20. Dezember 2017

Die Räumliche Entwicklungsstrategie vom 20. Dezember 2017 bildet die Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung. Ausgehend von dieser Räumlichen Entwicklungsstrategie gilt es in der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans folgende Themen zu überprüfen:

- Bestimmungen Kernzonen überprüfen (separates Projekt);
- Bestimmungen Einfamilienhauszonen überprüfen:  
Tagelswangen, Lindau, Winterberg;
- Bestimmungen in Verdichtungsgebieten überprüfen:  
Tagelswangen Zürcherstrasse, Grafstal Zentrum/Kernzone, Winterberg Ölwis/Blankenwis;
- Gebietsentwicklung Gewerbebestandort:  
Kempththal und Rigacher;
- Quartiererhaltungszonen überprüfen:  
Tagelswangen/Lindau, Lindau/Zentrum;
- Bauzonkapazität schaffen für zusätzliche 1'400 bis 1'900 Personen;

Bau- und Zonenordnung,  
Zonenplan

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 1995 festgesetzt und letztmals im Jahr 2016 angepasst. Die Überführung des Zonenplans in den Kataster der rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) hat bereits stattgefunden. Der Darstellung im ÖREB Kataster kommt aber keine Rechtsverbindlichkeit zu.

### 2.3 Inventare, Schutzobjekte

ISOS

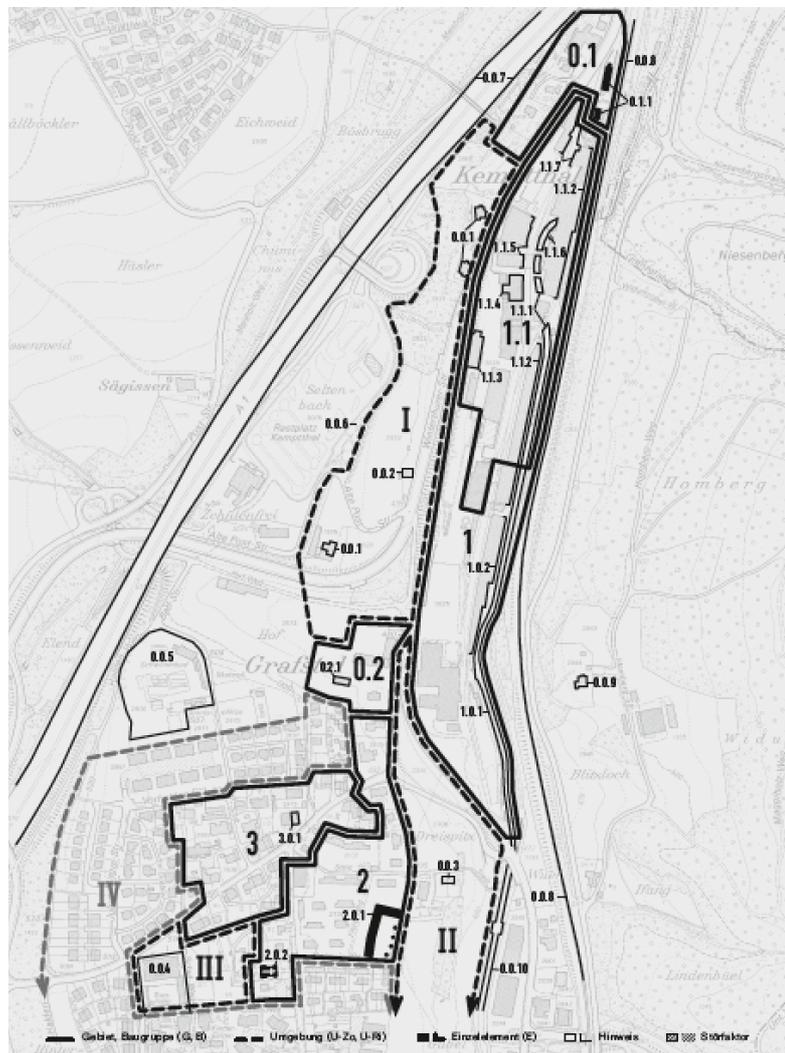


Abb. 8: Auszug Karte Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

In den Ortsteilen Kempfthal und Grafstal sind aufgrund der Bauten und Anlagen (Produktionsstätten, Arbeiterhäuser etc.) der Maggi und dem historischen Ortskern verschiedene Gebiete im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurden die vorgegebenen Schutzziele insbesondere bei der Überprüfung der Kern- und Quartiererhaltungszonen einbezogen.

Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

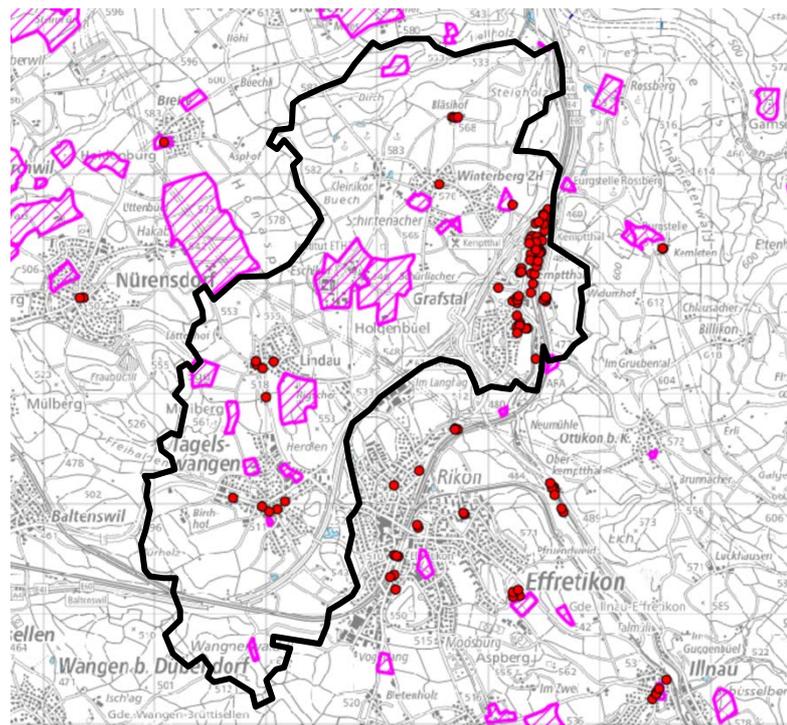


Abb. 9: Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte; [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch). Juli 2019

In folgenden Gebieten liegen archäologische Zonen innerhalb der Bauzonen:

- Eschikon, Bauten und Anlagen der ETH;
- Tagelswangen, Teil der Gewerbezone Lindauerstrasse und Schulhausareal Buck;
- Winterberg, Bachwis

Des Weiteren sind weitere kleinräumige Bereiche bekannt, die ausserhalb der Bauzonen und in archäologischen Zonen liegen.

Im Gemeindegebiet von Lindau sind sowohl kommunale als auch überkommunale Denkmalschutzobjekte vorhanden (siehe auch die jeweiligen Inventare). Diese wurden im Rahmen der Kernzonenplanung und der Festlegung der Quartiererhaltungszonen berücksichtigt.

#### Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung

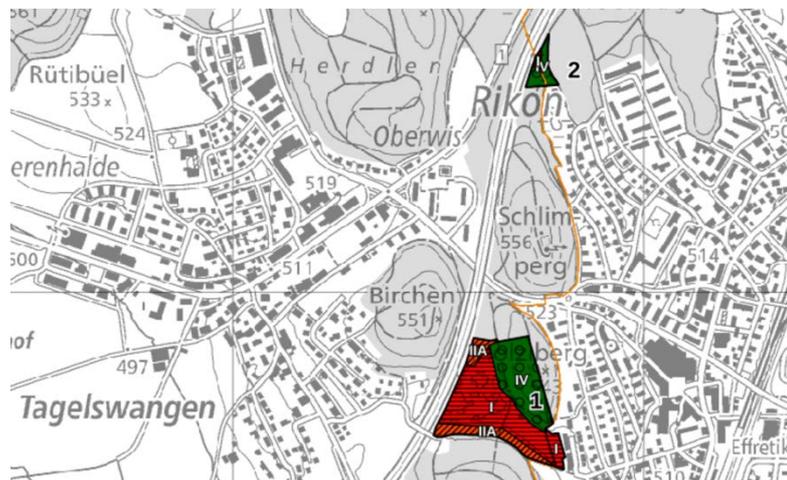


Abb. 10: Auszug Karte der überkommunalen Natur- und Landschaftsschutzverordnung, www.maps.zh.ch, Januar 2020

Die Objekte der überkommunalen Natur- oder Landschaftsschutzverordnung liegen ausserhalb der Bauzonen und sind von der Revision nicht betroffen.

#### Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

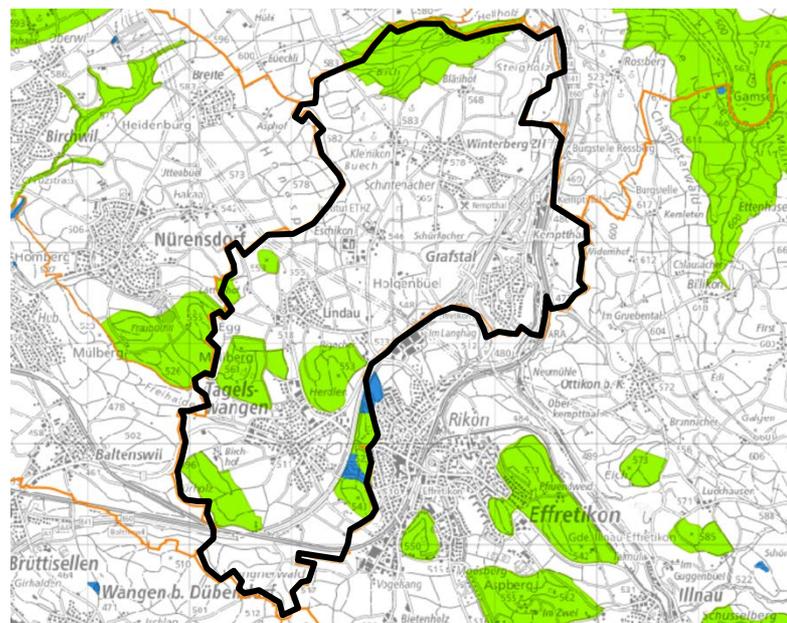


Abb. 11: Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

Im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte 1980 sind im Gemeindegebiet von Lindau einzelne Objekte vorhanden (geolog./geomorphologisches Objekt; Feuchtbiotop). Diese liegen jedoch ausserhalb des Siedlungsgebiets und sind von der Revision nicht betroffen.

Überkommunales Inventar    Überkommunale Denkmalschutzobjekte fallen in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege.

Kommunales Inventar    Die Gemeinde Lindau hat im Jahr 2015 ein umfangreiches „Kommunales Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen“ erarbeitet. Die darin enthaltenen Schutzziele geben, ausgehend von der Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG, Hinweise auf den möglichen Schutzzumfang. Das auf dem Inventarblatt ausformulierte Schutzziel stellt keine abschliessende Schutzzumfangsbestimmung im Sinne von § 207 PBG dar. Die Schutzwürdigkeit und der detaillierte Schutzzumfang sind in jedem Fall im Rahmen eines Provokationsverfahrens nach § 213 PBG zu klären.

Umsetzung der Kernzonenbestimmungen und Inventare etc.    Ungeachtet der Zonenzuteilung werden im Baubewilligungsverfahren das ISOS, die Inventare, Kernzonenpläne und Vorschriften der BZO, allfällige Schutzverfügungen etc. für die Prüfung herangezogen, die erforderlichen Stellungnahmen eingeholt und allfällige Schutzanordnungen getroffen.

## 2.4 Weitere Grundlagen

Fluglärm, Abgrenzungslinie (AGL)    Innerhalb der Abgrenzungslinie sind die Vorgaben aufgrund der Fluglärmbelastung zu beachten. Im Gemeindegebiet von Lindau sind ausser in Tagelswangen alle Ortsteile mindestens teilweise betroffen. Der Immissionsgrenzwert wird jedoch ausschliesslich in der Nacht überschritten. Zurzeit läuft ein Verfahren zur Revision der Abgrenzungslinie im kantonalen Richtplan.

Die Darstellung der AGL ist nicht parzellenscharf und beinhaltet an den Rändern einen Unschärfbereich, welcher durch die Breite des blauen Bandes plangrafisch dargestellt ist. Gebiete im Unschärfbereich werden hinsichtlich ihres funktionalen Zusammenhangs mit den übrigen Quartieren beurteilt.

## Chemierisikokataster

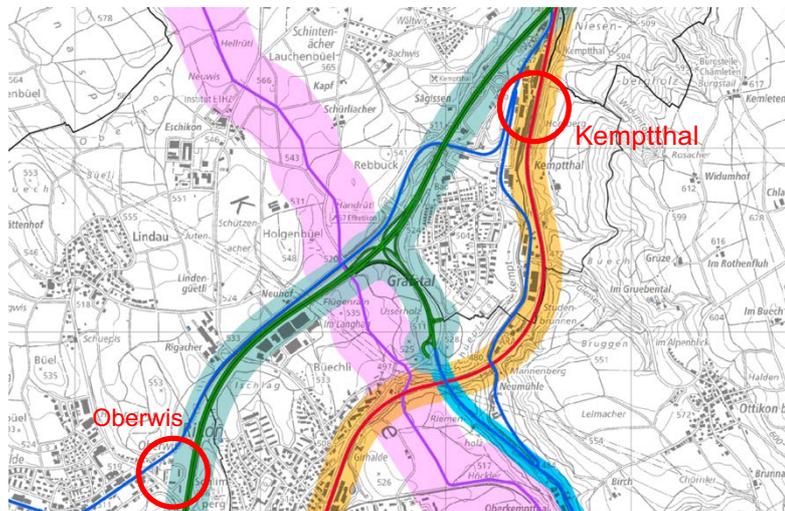


Abb. 12: Auszug Chemierisikokataster, www.maps.zh.ch, April 2021

In den Gebieten Oberwis (Tagelswangen) und Kempththal (ehemaliges Maggi-Areal) sind Anpassungen an der Nutzungsplanung vorgesehen. Diese beiden Gebiete liegen innerhalb des Konsultationsbereichs für Nationalstrassen resp. Eisenbahnen.

Das Gebiet Oberwis wird mit der Revision der Nutzungsplanung von einer Quartiererhaltungszone ohne Dichtevorgabe in eine Wohnzone W4 / 3.5 umgezont. Zudem werden Hochhäuser zugelassen. Mit der Zulässigkeit von Hochhäusern wird keine zusätzliche Baumasse erlaubt. Diese beträgt gemäss der Vorgabe der Bau- und Zonenordnung  $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Die Arealüberbauung ist nicht zulässig. Die Erhöhung des Dichtemasses kann nur auf der Basis eines privaten Gestaltungsplans erfolgen.

Gestützt auf die Ergebnisse der 2. kantonalen Vorprüfung ist die Umzonung hinsichtlich des Personenaufkommens im Konsultationsbereich zu untersuchen. Massgebend ist demnach das Dichtemass von  $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Gestützt auf die Richtwerte des Amtes für Raumentwicklung<sup>6</sup> ist von 130 bis 180 E+B/ha auszugehen. Bei einer Arealfläche von 1,63 ha, die innerhalb des Konsultationsbereichs liegt, sind demnach zwischen 210 bis 300 Einwohner und Beschäftigte zu erwarten.

<sup>6</sup> «Dichtevorgaben umsetzen» Leitfaden 04.2015

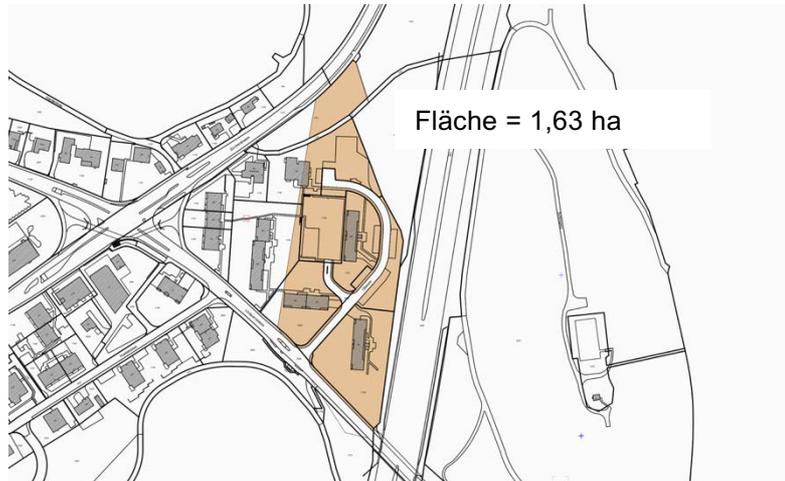


Abb. 13: Gebiet Oberwis Bauzonen innerhalb Risikobereich, Planpartner AG

Der massgebende Wert von 520 Personen<sup>7</sup> wird nicht erreicht. Entsprechend sind im Rahmen des laufenden Planungsverfahrens keine Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zu evaluieren.

Bei einer allfälligen künftigen Verdichtung ist das Risikopotenzial erneut zu untersuchen. Entsprechend können Schutzmassnahmen erforderlich werden, wie z.B.:

- Anordnung der spezifischen Nutzungen
- Materialisierung der Fassaden
- Anordnung der Fluchtwege
- Gestaltung von Garageneinfahrten
- etc.

Für das Gebiet in Kempththal werden die Belange der Störfallvorsorge im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Kempththal (ehemaliges Maggi-Areal) geregelt.

<sup>7</sup> Gemäss dem Bericht zur zweiten Vorprüfung vom 9. November 2021 (ARE 21-0919)

## Hochwasserschutz

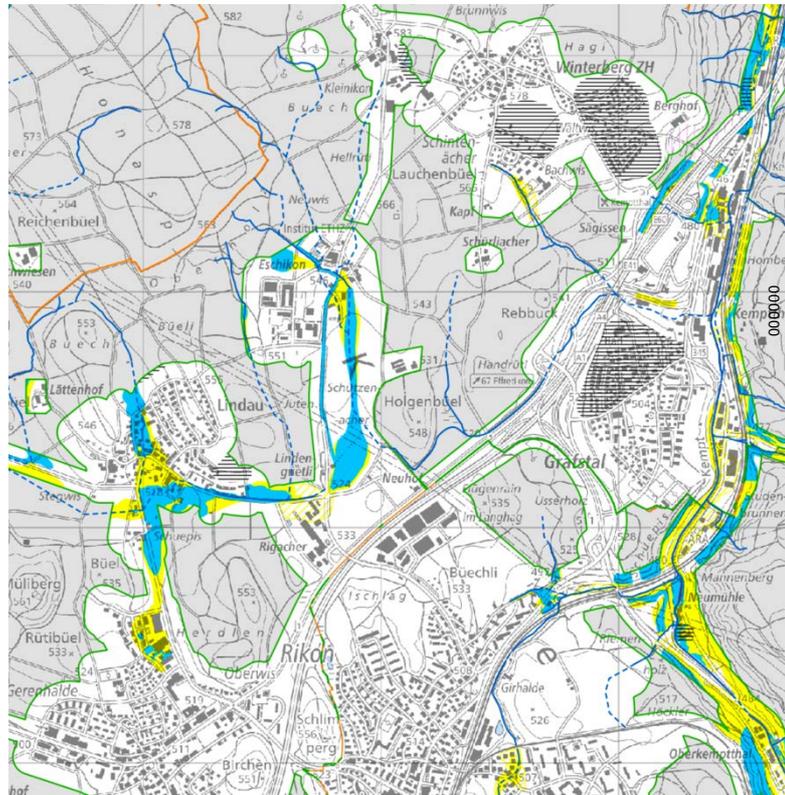


Abb. 14: Ausschnitt Naturgefahrenkarte, www.maps.zh.ch, Juni 2021

Innerhalb der Bauzonen sind verschiedene Bereiche vorhanden, die in der kantonalen Gefahrenkarte für Hochwasser und Massenbewegung bezeichnet sind. Es wird höchstens eine mittlere Gefährdung festgestellt (blau). Innerhalb der blauen Gebiete sollen keine Einzonungen vorgenommen werden, was mit der Revision der Nutzungsplanung auch nicht vorgesehen ist. Ebenso werden in den blauen Bereichen keine Auf- oder Umzonungen vorgenommen. In den gelben Bereichen (geringe Gefährdung) sind Anlagen mit hohem Schadenpotenzial zu vermeiden. Diese Bereiche sind bereits weitestgehend bebaut. Im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren können spezifische Massnahmen getroffen werden. Diese sind im gegebenen Fall mit der Gebäudeversicherung zu koordinieren.

Beim Buechbach in Lindau wurde mit dem Bachprojekt von 2015 die Hochwassergefährdung bereits behoben. Ebenfalls wurde beim Areal Strickhof beim Honaspbachs die Massnahme im Rahmen des Bauprojekts umgesetzt. Die weiteren Massnahmen sind in Planung.

Gewässerraum Der Gewässerraum des Buechbachs im Bereich der Hinterdorfstrasse wurde bereits festgelegt und ist auf dem GIS ZH aufgeschaltet. Dasselbe gilt für einen Teil des Honaspbachs im Bereich der landwirtschaftlichen Schule Strickhof.

Die laufende Gewässerraumplanung, welche im Entwurf vorliegt, löst keine Änderungen an der Nutzungsplanung aus (z.B. Umzonung zu Freihaltezone). Dies ist ein separates Projekt. Weitergehende Details sind hier nicht aufzuführen.

## 3 KERNZONENPLANUNG<sup>8</sup>

### 3.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Lindau hat die Räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet und erste Voruntersuchungen zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) durchgeführt. Der Gemeinderat hat mit dem Projekt der Räumlichen Entwicklungsstrategie eine Gesamtschau erarbeitet als Richtlinie für die Behörden. Nun gilt es, die definierten Massnahmen mittels der BZO-Revision als eine eigentümergebundene Regelung festzusetzen.

Um die Gesamtrevision der Bauordnung thematisch zu entlasten und genügend Aufmerksamkeit für die Besonderheiten der Kernzonen zu haben, wurde die Überarbeitung der Kernzonen zeitlich vorgezogen.

In der Gemeinde Lindau gibt es die rechtskräftigen Kernzonen Tagelswangen, Lindau, Winterberg, Grafstal und Kleinikon. Nur für den Ortsteil Kleinikon gilt ein ergänzender Kernzonenplan.

### 3.2 Was zeichnet ein gutes Ortsbild aus

Bevor man die Schutzziele einer Kernzone festlegen kann, müssen die charakteristischen Qualitäten erkannt und festgehalten werden. Dazu wurde bereits im Jahre 2015 das kommunale Inventar für schützenswerte Objekte revidiert und im Jahre 2018 eine ortsbauliche Analyse durchgeführt.

Während im Einzelobjektinventar besonders schützenswerte Objekte festgehalten werden, sind für die ortsbauliche Analyse Gesichtspunkte der Bebauungsstruktur sowie der Frei- und Außenraumstruktur massgebend:

Bebauungsstruktur:

- Baugruppen
- Prägende Gebäude
- Prägende Firstrichtungen
- Wichtige bauliche Gestaltungselemente

---

<sup>8</sup> Verfasser der Kernzonenplanung:  
Ernst Winkler und Partner AG und Heinz Pantli, IBID

Frei- und Aussenraumstruktur:

- Wichtige Frei- und Strassenräume
- Wichtige Begrenzung von Freiräumen
- Raumwirksame Objekte wie Brunnen, Mauern, Bäume
- Ortstypische Umgebungsgestaltung

### 3.3 Wie kann das Ortsbild geschützt werden

Nach der Analyse sind die für das Ortsbild prägenden Elemente der Bebauungsstruktur, der Frei- und Aussenraumstruktur und die Ergebnisse der Bebauungsvorstellung im detaillierten Kernzonenplan und in den Vorschriften festzulegen.

Neben strukturellen Vorgaben müssen auch Vorschriften zur Gestaltung, zur Möglichkeit von Um- oder Ersatzbauten, zur Umgebungsgestaltung oder zur Parkierung gemacht werden. Eine sorgfältige Analyse sowie anschliessend konkrete und detaillierte Vorgaben können den Charakter eines Dorfkerns sichern und eine gezielte Umnutzung ermöglichen. Zudem lässt sich dadurch die Akzeptanz für notwendige Schutzmassnahmen bei allen Beteiligten erhöhen. Auf diese Weise können Dorfkern effektiv geschützt und als prägende Siedlungsstruktur in den ländlichen Gebieten für zukünftige Generationen erhalten werden.

Die massgeblichen Dorfkern der Gemeinde Lindau sind bereits einer Kernzone zugewiesen. Die sorgfältige Prüfung aller Bauvorhaben durch die Baubehörde in enger Zusammenarbeit mit einem Ortsbildberater hatte dazu geführt, dass die Dorfkern weitgehend erhalten bleiben konnten.

Dennoch enthält die zurzeit gültige Bau- und Zonenordnung diverse Kernzonenvorschriften, die in der Formulierung unpräzise waren und bei den Bauherrschaften viele Fragen aufwarf. Ebenfalls sind die Vorschriften sehr unpräzise in Bezug auf die Frei- und Aussenraumstruktur.

Mit der Revisionsvorlage sollen nun die Regelungen aus langjähriger Praxis umgesetzt sowie die Vorschriften verständlich und übersichtlich aufgenommen werden.

### 3.4 Vorgehen bei der Analyse

Die Analyse konnte nicht nur auf einem zwei-dimensionalen Plan durchgeführt werden. Es war äusserst wichtig, dass alle Kernzonen systematisch begangen wurden. Bei der Begehung wurden folgende Punkte beachtet:

- Setzung und Stellung der einzelnen Gebäude im Dorfraum
- Miteinbezug der Randbereiche des Dorfes
- Äusserliche Einschätzung der aktuellen Nutzungsdichte der einzelnen Gebäude
- Potenziale der inneren Verdichtungsmöglichkeiten abschätzen
- Wahrnehmung der Folgen der Anwendung der bisherigen Bauvorschriften (wie hat sich das Ortsbild entwickelt?)
- Evaluation von möglichen Verbesserungen der bisherigen Bauvorschriften im Hinblick auf einen effektiveren Schutz der Ortsbilder der Gemeinde Lindau unter Beachtung der Eigentümerinteressen

### 3.5 Ergebnisse aus der Analyse

#### 3.5.1 Nutzungspotenzial

Die Analyse ergab, dass in den Kernzonen der Gemeinde Lindau aktuell ein sehr grosses Entwicklungspotenzial besteht. Die Einschätzung ergab, dass potenziell weitere 300 bis 450 Einwohnerinnen und Einwohner in den Kernzonen möglich sind.

Gemäss der früheren Analyse der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) sind in den Wohnzonen noch Reserven von zusätzlich rund 900 Einwohnenden vorhanden. Es ergibt sich somit ein Gesamtpotenzial von rund 1'200 bis 1'350 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde Lindau, ohne eine Aufzoning in den Bauzonen vorzunehmen.

Das Ziel der Räumlichen Entwicklungsstrategie ist, in den kommenden 20 bis 25 Jahren von den heutigen rund 5'600 Einwohnerinnen und Einwohnern auf 7'000 bis 7'500 wachsen zu können. Die Räumliche Entwicklungsstrategie sieht vor allem in Tagelswangen (Gebiet Zürcherstrasse) eine hohe Dichte vor sowie eine massvolle, abgestimmte Verdichtung im Gebiet Ölwis/Blankenwis und Teile von Grafstal.

Eine noch höhere bauliche Verdichtung in den Kernzonen hat sich aufgrund der Analyse zum Schutz des Ortsbildes als nicht zielführend erwiesen. Mit dem erkannten vorhandenen Nutzungspotenzial in den Kernzonen (Um- und Ausbau bestehender Gebäude / Neubauten) wird auf das Ziel der Räumlichen Entwicklungsstrategie Rücksicht genommen.



Abb. 15: Ausschnitt Lindau zu Analyse der heutigen Überbauungsziffer

### 3.5.2 Perimeter der Kernzonen

Die heute rechtsgültigen Kernzonen wurden Anfang der 1980er Jahre definiert. Die historischen durch landwirtschaftliche Bauten geprägten Dorfkerne dieser Zonen entsprechen der ursprünglichen Bebauung von 1880 (gemäss Siegfriedkarte). Dieser Kernbereich ist oftmals kleiner als der Perimeter der heutigen Kernzone (K1).

Da die Gestaltungsvorschriften in den Kernzonen für einen Eigentümer einschränkender sind als in den Wohnzonen, wurde bei der Analyse geprüft, ob die Einführung einer Kernzone K2 für die Erhaltung des Ortsbildes verträglich ist. Die K2 gilt als Schonzone der K1 und gestaltet den Übergang vom ursprünglichen Dorfkerne zur Wohnzone. In diesem Übergangsbereich ist es wichtig, dass die Bauten Rücksicht auf die Kernzone K1 nehmen, aber dennoch etwas mehr Spielraum zur Gestaltung besteht.

In dieser Zone wird sichergestellt, dass die Materialisierung, Dachform und Farbgebung auf die angrenzende Kernzone abgestimmt ist.

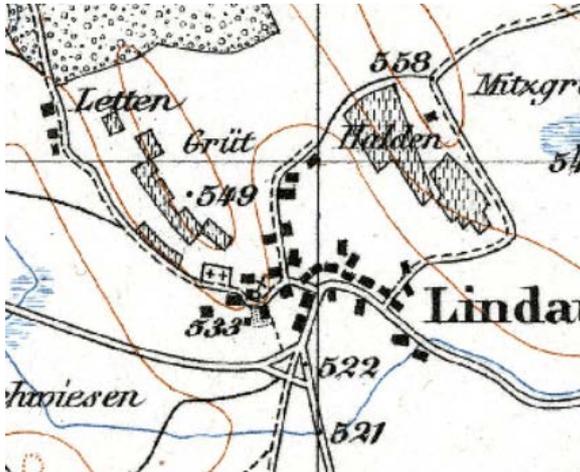


Abb. 16: Ausschnitt Ortsteil Lindau aus Siegfriedkarte 1880, Quelle: maps.zh.ch

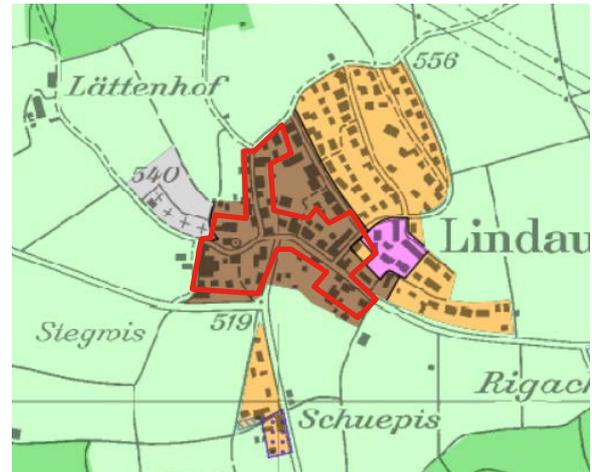


Abb. 17: Ausschnitt Ortsteil Lindau aus Zonenplan mit Perimeter Siegfriedkarte 1880 (roter Umriss), Quelle: maps.zh.ch

### 3.6 Massnahmen der Kernzonenrevision

Gestützt auf die übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele und die Kernzonenanalyse sollen mit der Revision folgende neue Massnahmen umgesetzt werden:

- Anpassung der bestehenden Bauvorschriften der Kernzone auf die ursprünglich engeren Dorfkerne (Kernzone 1) und den Schon- resp. Übergangsbereichen zur Wohnzone (Kernzone 2).
- Präzisierung der Bauvorschriften für bessere Verständlichkeit
- Differenzierung des Umgangs mit Gebäuden, die von der Stellung und räumlichen Wirkung für das Ortsbild bedeutend sind (Einführung Bautypen A, B und C).
- Sicherung der Frei- und Aussenraumstruktur (Einführung von Baufluchten).

<b>Festlegungen</b>	
	Gebäudetyp A (Art. 5 Abs. 2 BZO , inventarisiert)
	Gebäudetyp B (Art. 5 Abs. 3 BZO )
	Gebäudetyp C (Art. 5 Abs. 4 BZO )
	Bauflucht gemäss Art. 5 Abs. 6 BZO
<b>Informationsinhalt</b>	
	Privater GP Rössli Lindau, genehmigt 07.04.2008
	Kernzone K1
	Kernzone K2



Abb. 18: Beispiel Kernzonenplan, Ausschnitt Lindau

### 3.7 Erläuterungen zu den revidierten Kernzonenvorschriften

Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit wurden thematisch teilweise Absätze verschoben oder Titel zu den einzelnen Artikeln eingefügt (reine redaktionelle Änderungen). Im Folgenden werden ausschliesslich materielle Änderungen beschrieben.

Art. 3 Zweck Mit den Vorschriften und den Kernzonenplänen werden die wesentlichen Merkmale und Qualitäten der Ortskerne rechtsverbindlich gesichert. Kernzonen umfassen gemäss § 50 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) schutzwürdige Ortsbilder, wie Dorfkern oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Absatz 1 des Artikels bleibt bestehen. Der Artikel wird durch zwei weitere Absätze ergänzt. Mit separaten Kernzonenplänen, Festlegung von zwei Kernzonen (K1 und K2) und drei Bautypen (A, B und C) sowie von Baufluchten soll die ortsbauliche Entwicklung präziser gesteuert werden können (Erläuterungen zu den einzelnen Punkten folgen).

Der differenzierten Bedeutung der Ortskerne wird durch die beiden Kernzonen K1 und K2 Rechnung getragen (siehe Erläuterungen oben unter Kapitel „Perimeter der Kernzonen“).

Gemäss § 50 Abs. 2 PBG kann die Bau- und Zonenordnung das Bauen näher an die Strassengrenze mittels obligatorischer Baufluchten gestatten.

Die Bauflucht regelt den Abstand zu Strassen und Platzräumen. Damit wird die Erscheinung des historischen Ortsbildes mit kernzonentypischen Vor- und Rücksprüngen, welche sich durch unregelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung von Bauten zum Strassen- und Platzraum, gesichert. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass die Räume gegen Strassen und Plätze teilweise enger und teilweise weiter gefasst sind und somit vom ordentlichen Strassenabstand abweichen. Weiter wird mit der Festlegung von obligatorischen Baufluchten auch die Ausrichtung der Gebäude zu den Freiräumen beeinflusst.

Art. 4 Nutzweise Mit der Bezeichnung «Wohnnutzung» statt «Wohnhäuser» soll präzisiert werden, dass in diesem Artikel die Nutzung und nicht der Bautyp geregelt wird.

Mit der allgemeinen Formulierung «Mässig störendes Gewerbe» wird Bezug auf die allgemein geltende Rechtsprechung genommen und umfasst weiterhin alle bisherigen Nutzungen. Eine vollständige Auflistung ist weder möglich noch sinnvoll.

Art. 5 Bautypen Im Kernzonenplan sind neu drei unterschiedliche Bautypologien festgelegt:

- Der Bautyp A bezeichnet mutmasslich schützenswerte Bauten. Es handelt sich um Gebäude oder Gebäudeteile, die im kommunalen Inventar aufgenommen sind. Bei dieser Schutzwürdigkeitsvermutung ist immer eine Vorabklärung notwendig. Die tatsächliche Schutzwürdigkeit sowie der Schutzzumfang wird nach § 213 ff PBG geklärt. Diese Gebäude prägen das Ortsbild der Kernzonen massgeblich und sind deshalb von höchster Bedeutung. Falls die Abklärungen ergeben, dass ein Gebäude aus dem Inventar entlassen werden kann, gelten die Bestimmungen des Bautyps B.
- Der Bautyp B bezeichnet ortsbildprägende Bauten, deren Standorte für das Ortsbild von Bedeutung sind. Aus diesem Grund ist beim Bautyp B ein Um- oder Ersatzbau unter Beibehaltung der bisherigen Lage, Stellung, Gebäudeprofil, Geschossigkeit und der Grundzüge der Gebäude- und Fassadengliederung möglich.
- Der Bautyp C umfasst die übrigen Hauptbauten. Die bestehenden Gebäude dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Für Neubauten gelten die neuen Grundmassen.

Art. 5 Abs. 5 Die Grundmassen sind tabellarisch für die beiden Kernzonen K1 Grundmassen für Neubauten und K2 aufgeführt. In beiden Kernzonen dürfen wie bisher maximal zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse gebaut werden. Die Gebäudehöhe, aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe neu «Fassadenhöhe» genannt, von maximal 7,5 m bleibt unverändert.

Die bisherige Bestimmung alt Art. 5 Abs. 4 betreffend der Überbauungsziffer von 22% und der Möglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen auf 30 % zu erhöhen, ist unpräzise formuliert. Gemäss langjähriger Praxis der Baubehörde Lindau sind die 8 % der Erhöhung analog der Vorschriften in den Wohnzonen für Nebengebäude sowie Anbauten ohne dauernden Aufenthalt fürs Wohnen bestimmt. Dies wird nun tabellarisch und begrifflich verständlich festgehalten.

Die Überbauungsziffer bleibt bei 22 % für Hauptgebäude bestehen. Gemäss harmonisierten Baubegriffen stehen für Nebengebäude, die Begriffe «Klein- und Anbauten». Die bisherige Überbauungsziffer von 8% bleibt unverändert.

Neu gewährt wird ein Bonus von weiteren 5 % für Einhausungen der Tiefgarageneinfahrten.

Offene in das Terrain eingeschnittene Einfahrten in der Kernzone beeinträchtigen das Ortsbild erheblich, deswegen ist in den Gestaltungsvorschriften (Art. 8 Abs. 2) explizit aufgeführt, dass die Tiefgarageneinfahrten im Grundsatz einzuhausen sind. Mit dem Bonus für die Einhausung der Tiefgarageneinfahrten wird erreicht, dass die bisherige Nutzungsziffer nicht geschmälert wird.

Die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite wird in der Kernzone aufgehoben. Durch die präzise formulierten Gestaltungsvorschriften, den Grenzabstand, die Fassadenhöhe sowie der Festlegung von Baufluchten wird dem Ortsbild nicht nur genügend Rechnung getragen, sondern erlaubt eine bessere Gestaltung in Anpassung an historische Gebäude, welche teilweise deutlich längere Fassaden aufweisen als heute zulässig wäre.

Sind im Kernzonenplan Baufluchten eingezeichnet, so sind die Gebäude unabhängig vom Strassenabstand an diese vorgegebene Bauflucht zu stellen.

Die geschlossene Bauweise wird ohne weitere Einschränkungen erlaubt. Die Begründung ergibt sich aus dem Aufheben der Gebäudelänge.

Der Absatz über die Reduktion der Grenzabstände mit einem privaten Gestaltungsplan auf maximal 2.5 m wird gestrichen, da mit einem privaten Gestaltungsplan sowieso eine individuelle Lösung zu begründen ist. Die Bestimmung ist insofern überflüssig.

Die beiden Kernzonen unterscheiden sich in den Grundmassen über ihren Mindestgrenzabstand. Dieser wird von mind. 5 m in der K1 auf 3,5 m verringert. Die historischen Verhältnisse zeigen mehrheitlich sehr geringe Grenzabstände, diesem Umstand wird Rechnung getragen. In der K2 bleibt der Mindestgrenzabstand von 5 m bestehen.

Art. 6 Abs. 1  
Gestaltung  
Klein- und Anbauten

Der bisherige Begriff «besonderen Gebäuden» wird aufgrund der harmonisierten Baubegriffe «Klein- und Anbauten» genannt. Zu Klein- und Anbauten gehören Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser etc. Diese unterliegen auch weiterhin den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.

- Art. 6 Abs. 2 und 3 Fassaden/Fenster Bezüglich der Fassaden und Fenster ändert sich zur bisherigen Vorschrift materiell nichts. Die Formulierung wurde den üblich verwendeten Begriffen zur besseren Verständlichkeit angepasst.
- Art. 6 Abs. 4 Balkone/Fassadenöffnungen In alt Art. 6 Abs. 4 sind «freikragende Balkone» nicht gestattet. Sie sind als Lauben oder Veranden auszubilden. Die Begrifflichkeit «Lauben und Veranden» sowie «freikragend» warf bei den Bauherren immer wieder Fragen auf. Es soll deswegen eine einfachere Formulierung «Balkone» gewählt werden, die eindeutig der heutigen begrifflichen Verwendung entspricht. Dafür ist dies soweit zu präzisieren, dass die Balkone in der Kernzone K1 grundsätzlich unter dem trauf- und giebelseitigen Dachvorsprung auszubilden und auf den jeweiligen Charakter der Baute abzustimmen sind. Des Weiteren kann nun mit dieser Bestimmung bei einer guten Abstimmung auf den Gebäudecharakter ein Balkon auch „hängend“ ausgebildet werden.
- In der Kernzone K2, als Schonbereich der K1, kann hier eine Erleichterung gewährt werden. Neu dürfen in der K2 Balkone den Dachvorsprung überragen. Diese müssen sich jedoch gut einordnen und als dem Hauptgebäude angegliederte Sekundärelemente erscheinen.
- Fassadenöffnungen müssen gemäss langjähriger Praxis in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen und sind mittels vertikaler Elemente zu gliedern.
- Art. 7 Dachgestaltung Art. 7 Abs. 1 Belichtung Bei der Bemessung der Grösse des Dachflächenfensters galt bisher immer das Lichtmass. Die wird gemäss langjähriger Praxis nun explizit festgehalten.
- Art. 7 Abs. 2 Dachneigung/Dachform Weiterhin sollen insbesondere Satteldächer die Dachlandschaft in den Kernzonen prägen, mit oder ohne Aufschieblingen. Die Dachneigung für Hauptgebäude bleibt in der Kernzone K1 beim Mass von alt 40° Neigung bestehen. In der Kernzone K2 wird die Dachneigung auf mindestens 25° bis maximal 50° Neigung erweitert, eine Einschränkung auf 40° Neigung ist aus Sicht des Ortsbildes nicht zwingend notwendig und gibt den Eigentümerinnen und Eigentümer somit mehr Spielraum zur Gestaltung. Da bereits heute in Kernzonen nebst Satteldächern auch andere Dachformen (insbesondere Schrägdächer) vorhanden sind, dürfen diese ebenfalls übernommen werden. Dies insofern die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung in Kernzonen erfüllt werden. Klein- und Anbauten können auch andere Dachformen aufweisen, sofern sie sich gut in die Umgebung einfügen.

- Art. 7 Abs. 3  
Dachaufbauten Die Vorschrift für Dachaufbauten wird nicht verändert. Es wird an der Regelung festgehalten, dass sie nur  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge betragen dürfen (das neue PBG sieht  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge vor).
- Art. 7 Abs. 4  
Dacheinschnitte Dacheinschnitte sind auch weiterhin nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Vorschrift wird präzisiert und ergänzt, indem nicht nur «eine gute Lösung» vorausgesetzt wird, sondern analog Gauben auszubilden sind (also gedeckte Dacheinschnitte).
- Art. 7 Abs. 5  
Materialisierung Für die Materialisierung des Dachs sind gemäss langjähriger Praxis der Baubehörde für die Hauptgebäude Ziegel in Rot- und Brauntönen zu verwenden, dies wird nun ausdrücklich festgehalten. Es dürfen auch Glasziegel verwendet werden, wenn sich diese stark unterordnen.
- Art. 7 Abs. 6  
Sonnenkollektoren In allen Baubewilligungen wurde gemäss langjähriger Praxis der Baubehörde die Gestaltungsvorschrift gemäss des neuen Artikels 7 Abs. 6 angewendet. Dies entspricht den Gestaltungsvorschriften, die auch kantonal vom Amt für Raumentwicklung empfohlen wird. Sonnenkollektoren sind weiterhin gestattet. Es wird ergänzt, dass Solaranlagen als kompakte Fläche im Sinne eines zusammenhängenden Rechtecks auszuführen sind. Bei Neubauten sind Solaranlagen ziegelbündig in die Dachfläche zu integrieren. Bei bestehenden Dächern kann je nach Lage und Einsehbarkeit eine ziegelbündige Integration der Anlage gefordert werden. Es ist darauf zu achten, dass die Dachränder schmal beibehalten werden. Die Einfassung der Anlage hat in Abstimmung der Farbe des Daches bzw. mit bereits bestehenden Anlageteilen zu erfolgen.
- Art. 8  
Umgebungsgestaltung An den Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung der Bau- und Zonenordnung werden nur einzelne punktuelle Anpassungen vorgenommen:
- Bei der Umgebungsgestaltung werden beispielhaft auch «Vorplätze» als traditionelle Elemente erwähnt und der Begriff «Höfe» durch «Hofräume» ergänzt.
  - Bei Zufahrten zu Tiefgaragen ist der Gestaltung besondere Beachtung zu schenken. Der Absatz 2 wird ergänzt. Garagenzufahrten sind im Grundsatz einzuhausen und haben sich gut ins Ortsbild einzupassen.
  - Die neuen Baubegriffe werden umgesetzt.

### Leitfaden Aussenraumgestaltung in Kernzonen



Anstelle einer Festlegung der privaten Freiräume im Kernzonenplan wurde parallel zur BZO Revision ein Leitfaden für die Aussenraumgestaltung erarbeitet.

Zur Unterstützung der Bauherrschaften resp. ihrer beauftragten Planungsfirmen bei der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen hat die Gemeinde Lindau deswegen den «Leitfaden Aussenraumgestaltung in Kernzonen» entwickelt<sup>9</sup>. Damit verdeutlicht der Gemeinderat die hohe Bedeutung, die er der Aussenraumgestaltung beimisst. Die wichtigsten Gründe dafür sind:

- Freiraum ist entscheidend für die Attraktivität als Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsort.
- Grün- und Freiräume sind in verdichteten Baugebieten nötig.
- Kühlende Wirkung von Pflanzen und offenen Flächen / Anpassung Klimawandel.
- Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsraum.
- Identitätsstiftende Plätze und Strassen.
- Berücksichtigung der traditionellen Umgebungsgestaltung.

Das Bild gewachsener Bauerndörfer wird allgemein als sehr positiv wahrgenommen und dient als Vorbild für die anzustrebende Aussenraumgestaltung. Aufgrund des fortschreitenden strukturell bedingten Rückgangs der Bauern- und traditionellen Gewerbebetriebe sowie auch aufgrund der Charakteristik der heutigen Wohnbedürfnisse wird das angestrebte Bild jedoch konkurrenziert.

Grundlage für den Aufbau und die Strategie des Leitfadens bilden in der Kernzone drei Grundstrategien:

#### Einpassung:

Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen, Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern.

#### Dialog:

In Zusammenarbeit von Bauherrschaften, Planverfassenden und der Bewilligungsbehörde können standortspezifische, optimale Lösungen für die Aussenraumgestaltung erarbeitet werden.

<sup>9</sup> Der Leitfaden wurde am 24.11.2021 vom Gemeinderat genehmigt.

Sensibler Kontrast:

Es sollen nicht nur Lösungen, die sich an der Tradition orientieren, möglich sein, sondern auch neuartige oder unkonventionelle Lösungen entwickelt und diskutiert werden können, die sich dennoch an Tradition und in die Ortsgeschichte einfügen.

Als Ergänzung zur BZO gibt der Leitfaden Antworten und Anregungen auf Fragen zu konzeptionellen Lösungsmöglichkeiten im gewachsenen und / oder landschaftlichen Kontext. Der Leitfaden zeigt ausgehend von der durchgeführten Analyse eine Auswahl an möglichen neuzeitlichen Gestaltungen in der Kernzone. Die Liste der gezeigten Beispiele ist nicht abschliessend. Ebenso beinhaltet der Leitfaden auch Beispiele, die nicht bewilligungsfähig sind.

## 4 ZONENPLAN

**Aufgabe** Gemäss dem Aufgabenbeschrieb vom 25. Oktober 2018 wurden für die Revision der BZO und des Zonenplans generelle und spezifische Aufgaben formuliert. Für die Revision des Zonenplans stehen folgende Themen im Vordergrund:

- Überprüfen der Verdichtungsgebiete gemäss RES.
- Überprüfung von weiteren Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht.
- Zweckmässigkeit der Quartiererhaltungszonen prüfen.
- Beurteilung von bereits vorhandenen Einzonungs- bzw. Umzonungsanträgen von Dritten.
- Arrondierung von Wohnzonen im Übergang zur Landwirtschaftszonen (Grundstücksgrenze).
- Abklärung des Bedarfs an weiteren Zonen für öffentliche Bauten.

In den folgenden Kapiteln werden die Erkenntnisse zu den genannten Themen dokumentiert.

**Darstellung** Der Zonenplan wird entsprechend der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) dargestellt. Änderungen, welche nur die Beschriftung der Zonen betreffen (Erholungszonen, Quartiererhaltungszonen), werden nicht als beantragte Festlegung dargestellt.

### 4.1 Zonenplanänderungen

#### 4.1.1 Kernzonen / Weiler Kleinikon / Quartiererhaltungszonen

Einbindung Kernzonenplanung

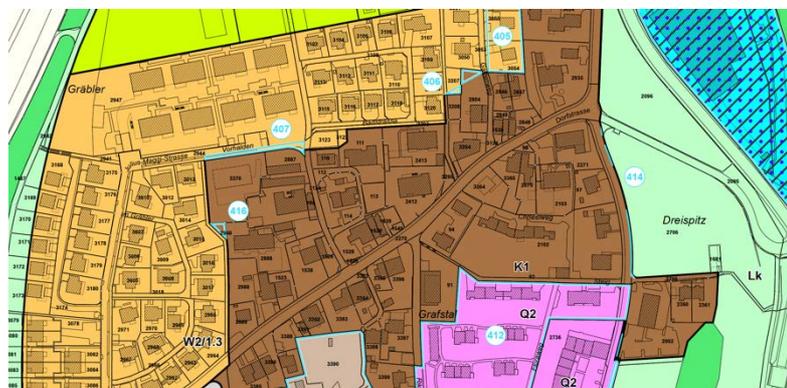


Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Revisionsplan, Bereich Grafstal

Die Ergebnisse der vorgehenden Kernzonenplanung sind in die Revision des Zonenplans eingeflossen. Insbesondere die Abgrenzungen zwischen den Kern- und Quartierhaltungszonen wurden dabei abgestimmt.

An den Rändern der Kernzonen wurden einzelne kleinere Flächen auf die Parzellengrenzen abgestimmt und hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit in diese Zonenart integriert. Zudem wurde der Bauzustand hinsichtlich der Eigenschaften von Kernzonenbauten untersucht. Entsprechend wurden einzelne Grundstücke aus der Kernzone entlassen.

Weiler Kleinikon  
(Änderung Nr. 313)

Der Weiler Kleinikon wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1323 vom 27. August 2008 als Kernzone eingezont. Er liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Die damals geltenden Bedingungen für die Einzonung waren erfüllt.

Das Amt für Raumentwicklung ist zurzeit beauftragt, die planerischen und rechtlichen Grundlagen für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) umfassend zu überprüfen.<sup>10</sup> Kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind als Weiler (Nichtbauzone) zu beurteilen und sind gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) darzustellen. Die Bestimmungen der Kernzonen (BZO) können dennoch erhalten und in einem Ergänzungsplan grafisch dargestellt werden.

Der Kernzonenplan Kleinikon (genehmigt 27. August 2008) wurde im Rahmen der aktuellen Kernzonenplanung überprüft und überarbeitet. Der Plan wird nun als Ergänzungsplan «Weiler Kleinikon» in die Nutzungsplanung integriert. Im Zonenplan wird die ursprüngliche Kernzone K1 gemäss VDNP als Weiler dargestellt.

<sup>10</sup> Ausgehend von Verwaltungsgerichtsurteil VB.201 9.00630 vom 22. Oktober 2020

Festlegungen	
	Gebäudetyp A (Art. 5 Abs. 2 BZO, inventarisiert)
	Gebäudetyp B (Art. 5 Abs. 3 BZO)
	Gebäudeabmessung einschränkend gemäss Art. 10 Abs. 3 BZO
Informationsinhalt	
	Privater GP Reservoir Golfplatz Winterberg, genehmigt 04.11.2014
	Weiler Kleinikon

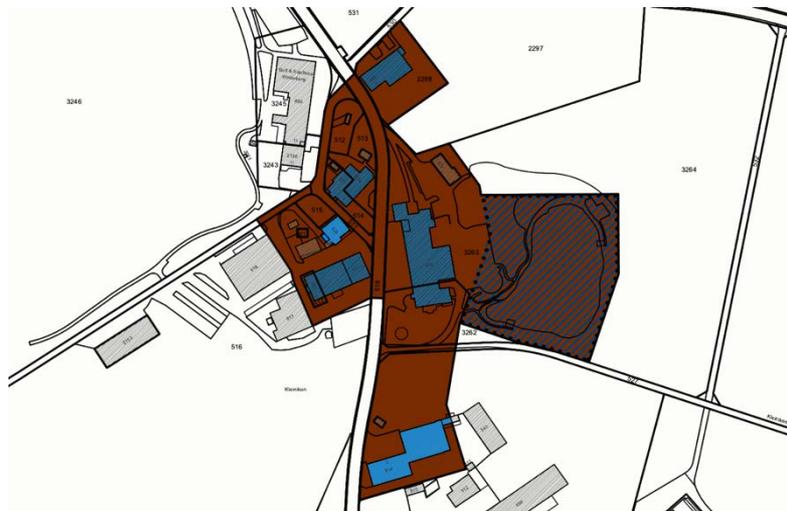


Abb. 20: Ergänzungsplan «Weiler Kleinikon», Januar 2022

#### Plandarstellung Kernzonen im Zonenplan

Im Zonenplan sind die Änderungen gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) mit einer blauen Umrandung zu kennzeichnen. Bei der Darstellung wird davon ausgegangen, dass die neue Kernzone K1 der heutigen Kernzone entspricht und nicht als Änderung gekennzeichnet werden muss. Eine Kernzone 2 hat bisher nicht bestanden. Die Zuweisung zu einer Kernzone 2 wird gemäss VDNP als Änderung mit blauer Umrandung gekennzeichnet. Im Anhang 3 ist eine Liste enthalten, welche die jeweiligen Änderungen kurz dokumentiert.

#### Gebiet «Koloniestrasse» alt Kernzone / neu Quartiererhaltungszone (Änderung Nr. 412)

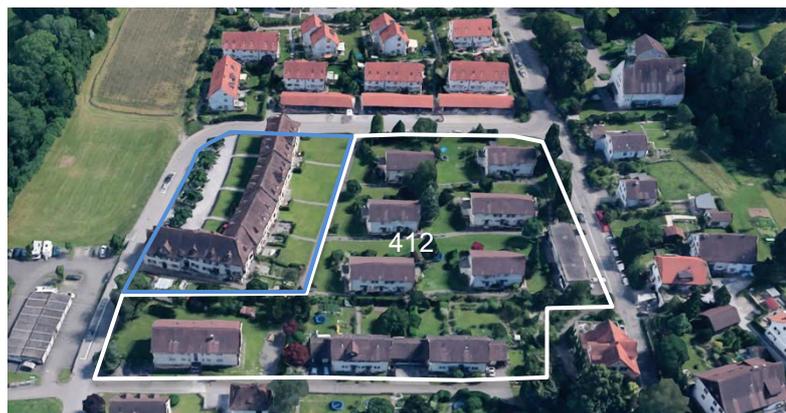


Abb. 21: Luftbild Gebiet «Koloniestrasse», Gebiet Umzonung weiss umrandet, bestehende Quartiererhaltungszone blau umrandet Google Earth, März 2020

Die ehemalige Maggi-Arbeitersiedlung liegt gemäss heutigem Zonenplan in der Kernzone. Entsprechend sind Ergänzungsbauten sowie Um- und Neubauten zulässig.

Die Siedlung zeichnet sich durch ihre einheitliche Fassadengestaltung, die Setzung und Massstäblichkeit sowie die grosszügigen Freiräume und die rechtwinklig zum Hang laufende Firstrichtung aus. Des Weiteren verfügen die Bauten über flach geneigte Dachflächen. Diese sind weitestgehend ruhig und geschlossen. Die Freiräume sind grosszügig und offen gestaltet. Es sind nur wenige Kleinbauten vorhanden. Die Parkierung für das Areal ist in den Randbereichen direkt an den Strassen angeordnet. Damit sind die internen Wege vom Fahrverkehr befreit. Die Hauszugänge sind jeweils nordseitig angeordnet und über ein einfaches und direktes Fusswegnetz zugänglich. Im ISOS ist das Gebiet mit Erhaltungsziel B bezeichnet. Damit sind die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume zu bewahren. Für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind zu erhalten. Im Rahmen der Vorabklärungen zur Kernzonenplanung wurden die Gebäude selbst als Bautyp C eingestuft.

Die vorhandene, intakte Siedlungsstruktur mit den oben genannten Merkmalen transportiert einen Teil der Ortsgeschichte und des kulturellen Lebens an diesem Ort. Zum Erhalt dieser Qualitäten sollen für das Areal mittels einer Quartiererhaltungszone (Q2) spezifische Bauvorschriften erlassen werden.

Das Gebiet schliesst an die bestehende Quartiererhaltungszone an, in der das Objekt E 2.0.1 mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS liegt (in vorgehender Abbildung blau umrandet). Die beiden Gebiete bilden künftig die Quartiererhaltungszone «Koloniestrasse».

Gebiet «Oberwis»  
alt Quartiererhaltungszone  
neu Wohnzone W4 / 3.5  
(Änderung Nr. 113)



Abb. 22: Luftbild Gebiet „Oberwis“, Google Earth, 22. Januar 2020

Das Gebiet Oberwis (Gesamtgrösse ca. 2,8 ha) liegt heute in einer Quartiererhaltungszone. Der Baubestand im Gebiet Oberwis weist eine relativ geringe bauliche Dichte von ca.  $1.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf. Damit ist das Areal hinsichtlich der Baumassenziffer vergleichbar mit einer Wohnzone W2. Die Geschossigkeit der bestehenden Mehrfamilienhäuser, die zwischen 1967 und 1973 entstanden sind, liegt zwischen 3 und 8 Vollgeschossen. Gemäss Güteklassenplan liegt das Gebiet in der ÖV-Güteklasse C. Das Gebiet ist heute der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Es sind Wohnnutzungen und nichtstörende Betriebe zulässig.

Die heutige Bau- und Zonenordnung sieht im Rahmen der Vorschriften zur Quartiererhaltungszone keine spezifische bauliche Dichte für das Areal vor.

Aus heutiger Sicht verfügt die bestehende Bebauung nicht über die historischen oder siedlungsplanerischen Qualitäten, welche es zwingend zu bewahren gilt und welche die strengeren baurechtlichen Anforderungen rechtfertigen. Das Areal „Oberwis“ wird damit aus der Quartiererhaltungszone entlassen.

Ausgehend von der regionalen Richtplanung (vgl. Ziffer 2.1) und der kommunalen Räumlichen Entwicklungsstrategie sind die Gebiete entlang der Zürcherstrasse in Tagelswangen am besten für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeignet. Dementsprechend soll die künftige erhöhte Baumassenziffer genutzt und damit das Potenzial für eine Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden. Als Ausgangsgrösse für eine kommende Entwicklung wird eine Wohnzone W4 mit einer Baumassenziffer von  $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  geschaffen.

Kat. Nr. 2673 Grafstal  
alt Quartiererhaltungszone  
neu Wohnzone W3 / 2.7  
(Änderung Nr. 410)



Abb. 23: Ausschnitt Luftbild, GoogleMaps März 2020

Das Grundstück Kat. Nr. 2673 in Grafstal ist heute der Quartiererhaltungszone zugeteilt. Das Grundstück ist mit fünf Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1985 bebaut und zeichnet sich durch eine gesamthafte Gestaltung, einen gemeinsamen Aussenraum und eine zusammengefasste unterirdische Parkierung aus. Aus heutiger Sicht verfügt das Ensemble ebenfalls nicht über die historischen oder siedlungsplanerischen Qualitäten, welche es zwingend zu bewahren gilt und die strengeren baurechtlichen Anforderungen rechtfertigen. Das Grundstück wird deshalb aus der Quartiererhaltungszone entlassen.

Aufgrund einer groben Berechnung der Baumasse weist das Areal ca.  $2.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf. Das Grundstück wird der dreigeschossigen Wohnzone W3 / 2.7 zugeteilt. Im Süden und Osten schliesst das Areal an Bebauungen an, welche ebenfalls in 3-geschossigen Zonen liegen.

## 4.2 Wohnzonen

Alle Wohnzonen wurden im Sinne der Räumlichen Entwicklungsstrategie hinsichtlich ihrer Eignung für die Siedlungsentwicklung nach innen überprüft. Es werden nachfolgende Änderungen vorgenommen.

„Zürcherstrasse“  
alt Wohnzone W3 / 2.0  
neu Wohnzone W3 / 2.7  
(Änderung Nr. 112)



Abb. 24: Ausschnitt Luftbild, maps.zh.ch Juli 2020

Die Gebiete an der Zürcherstrasse sind gemäss regionalem Richtplan mit hoher Dichte bezeichnet. Aufgrund der ÖV-Güteklasse C ist es für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeignet. Auch im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsstrategie wurde dieses Gebiet seitens der Bevölkerung für eine entsprechende Entwicklung als geeignet bezeichnet. Das Gebiet ist im rechtsgültigen Zonenplan mit der Empfindlichkeitsstufe ES III bezeichnet.

An dieser Lage soll eine neue dichtere 3-geschossige Wohnzone geschaffen werden. Es wird eine Baumassenziffer von  $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  eingesetzt. Mit dem Zuschlag für die gewerbliche Nutzung gemäss Art. 13 Abs. 3 altBZO von maximal  $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  kann die Baumasse insgesamt auf knapp  $2.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht werden. Dieser Wert liegt innerhalb der Richtwerte gemäss den kantonalen Richtlinien<sup>11</sup> für 3-geschossige Zonen.

An dieser Lage besteht ein genehmigter Gestaltungsplan<sup>12</sup>, der basierend auf einer durchdachten und sehr gut gestalteten Gesamtkonzeption eine Baumassenziffer von  $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  aufzeigte.

Gebiet „Hubstrasse / In der Pünt“  
alt Wohnzone W2 / 1.3  
neu Wohnzone W2 / 1.5  
(Änderung Nr. 110)



Abb. 25: Ausschnitt Luftbild, maps.zh.ch Juli 2020

Die unbebauten Grundstücke Kat. Nrn. 2745, 3142 und 3288 in Tagelswangen liegen südlich der Huebstrasse. Sie sind der Wohnzone W2 / 1.3 zugeteilt. Gegen Westen steigt der Hang bis zum Wald hin an. Im Sinne einer verbesserten Nutzbarkeit sollen diese Grundstücke der Wohnzone W2 / 1.5 zugeteilt werden und damit eine leicht erhöhte Baumassenziffer aufweisen.

<sup>11</sup> Dichtvorgaben umsetzen, Leitfaden, Amt für Raumentwicklung 2015

<sup>12</sup> Genehmigung dat. 10. Mai 2021, Referenz-Nr. ARE 21-0528

Ausschluss Satteldächer  
Riet/Plattenächer  
(Änderung Nr. 117)

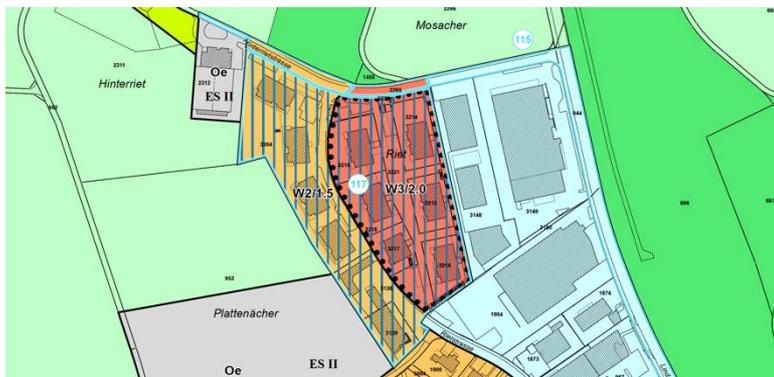


Abb. 26: Darstellung Ausschluss Satteldächer gemäss VDNP

Gemäss Art. 10 Abs. 1 altBZO sind im Gebiet Riet/Plattenächer keine Satteldächer zulässig. Diese Vorgabe wird gestützt auf die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) im Zonenplan dargestellt.

Gebiet  
Ölwis/Blankenwis  
alt Wohnzone W2 1.3  
neu Wohnzone W2 1.5  
(Änderung Nr. 308)

Anstossende Gebiete  
(Änderungen Nrn. 309,  
310 und 311)



Abb. 27: Ausschnitt Luftbild, maps.zh.ch Juli 2020

Das Areal «Ölwis/Blankenwis» (308) liegt heute in einer 2-geschossigen Wohnzone W2 mit einer Baumassenziffer von maximal  $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Gemäss Art. 28 neuBZO gilt zudem die Pflicht zum Erstellen eines Gestaltungsplans. Gemäss regionalem Richtplan ist das Areal klar von der Bestimmung zur «niedrigen baulichen Dichte» ausgenommen (siehe nachfolgende Abbildung). Entsprechend ist eine mittlere bauliche Dichte anzustreben (Baumassenziffer zwischen  $1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und  $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ). Die heute zulässige Baumassenziffer von  $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  liegt klar unter diesen Vorgabewerten.

In den angrenzenden Gebieten (Änderungen Nrn. 309, 310 und 311) gilt heute ebenfalls eine Baumassenziffer von  $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

Gemäss regionalem Richtplan ist eine niedrige bauliche Dichte (maximale Baumassenziffer  $1.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) anzustreben.

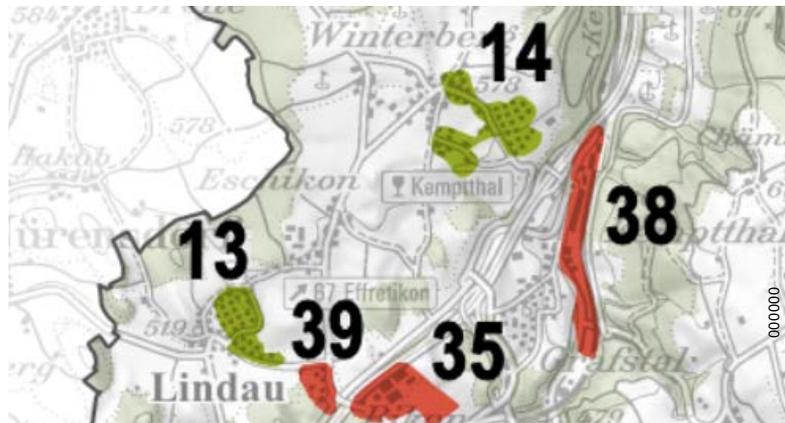
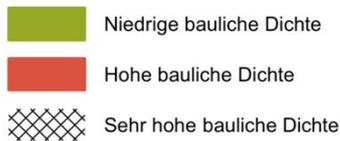


Abb. 28: Auszug regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Kartenausschnitt «Anzustrebende bauliche Dichte», Ortsteil Winterberg Nr. 14, Stand 17. November 2021

Für die Festlegung einer geeigneten baulichen Dichte in der Regelbauweise sind sowohl die baulichen Möglichkeiten, welche sich aus der Gestaltungsplanpflicht (nur Areal «Ölwis/Blankenwis» Nr. 308) ergeben, als auch der örtliche Kontext in Winterberg mitsamt den anstossenden Gebieten zu berücksichtigen.

In der Regelbauweise sollen für das Areal «Ölwis/Blankenwis» und die direkt anstossenden Gebiete dieselbe, leicht erhöhte Baumassenziffer von  $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  eingesetzt werden. Aufgrund der qualitativen Anforderungen (besonders gute Einordnung und Gestaltung, Energiekonzept, Erschliessung Langsamverkehr etc.) kann im Gebiet «Ölwis/Blankenwis» gegenüber der Regelbauweise eine weitergehende Erhöhung der Baumassenziffer begründet werden. Diese lokale Verdichtung wird mittels Gestaltungsplan gesichert. Durch eine leichte Erhöhung der zulässigen Baumassen in den anstossenden Gebieten kann auch ein feiner abgestimmter Übergang zwischen den Dichtestufen erreicht werden.

Die Vorgaben zur baulichen Dichte werden so unter Berücksichtigung der Zuschläge für Schrägdächer und Arealüberbauungen (vgl. Ziffer 2.1) in allen Bereichen eingehalten.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Weitere Erläuterungen sind auch im «Bericht zu den Einwendungen» enthalten.

### 4.3 Industrie- und Gewerbebezonen

- Letzte Revision** Die Industrie- und Gewerbebezonen wurden in der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung 2014 überprüft. Die Vorgaben werden weiterhin als zielführend beurteilt und werden nicht angepasst.
- Baumassenziffer / Nutzungsdichte** Die Vorgaben der Richtwerte der regionalen Richtplanung hinsichtlich der minimalen Baumassenziffer von 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> werden erfüllt. Die Nutzungsdichte von höchstens 150 Beschäftigten/ha wird nicht erreicht.<sup>14</sup> Die bestehenden Industrie- und Gewerbebezonen weisen diesbezüglich noch grosse Reserven auf. Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass die Nutzungsdichte stark abhängig vom Flächenbedarf der spezifischen Betriebsart (z.B. Lager, Büro) ist. Entsprechend könnten auf den bestehenden Baulandflächen aufgrund der jeweiligen Nutzung auch mehr Arbeitsplätze Platz finden.

### 4.4 Erholungs- und Freihaltezone

- Allgemein** Es werden keine zusätzlichen Freihalte- oder Erholungsbezonen geschaffen oder aufgehoben.
- Nutzweisen** Den Erholungsbezonen wurden in der BZO die jeweiligen Nutzweisen zugeschrieben. Die Grundmasse wurden nur hinsichtlich der Grenzabstände zu den angrenzenden Zonen bestimmt. Eine Festlegung der weiteren Grundmasse (Gebäudehöhe, Nutzungsmass etc.) legt die Baubehörde weiterhin im Einzelfall fest.

### 4.5 Arrondierungen

- Strassenflächen** Mit der Revision des Zonenplans wurde auch überprüft, ob die Zufahrten zu den Grundstücken am Bauzonenrand über Strassenflächen erfolgen, die ebenfalls in Bauzonen liegen. Andernfalls wäre die rechtmässige Baureife nicht gegeben. In diesem Zusammenhang wurden diverse bestehende Strassenabschnitte einer Bauzone zugeteilt. Diese Einzonungen erfolgen im Sinne einer Bereinigung und zugunsten der Rechtssicherheit der betroffenen Liegenschaften. Es entsteht dadurch weder neues „Bauland“ noch eine Mehrnutzung.

---

<sup>14</sup> ca. 90 ha Gewerbe- und Industriezone; ca. 2700 Beschäftigte = ca. 30 Beschäftigte / ha

Die Arrondierungen umfassen eine Fläche ca. 1,9 ha Landwirtschaftszone, die als Strassenflächen eingezont werden. Es handelt sich dabei um Flächen, die bereits heute als Verkehrsfläche genutzt werden. Nachfolgend werden drei spezifische Situationen erläutert.

Im Eggacher  
(Änderung Nr. 304)

Die Zufahrt zu den Grundstücken Kat. Nrn. 2404, 2405 und 2337 im Ortsteil Winterberg erfolgt über den Weg „Im Eggacher“. Die Zufahrt zur Poststrasse ist an dieser Stelle nicht erwünscht und mittels baulicher Massnahmen unterbrochen. Aus diesem Grund wird auch nur der westliche Teil dieses Weges „Im Eggacher“ als Hauszufahrt zu den drei Wohneinheiten eingezont.

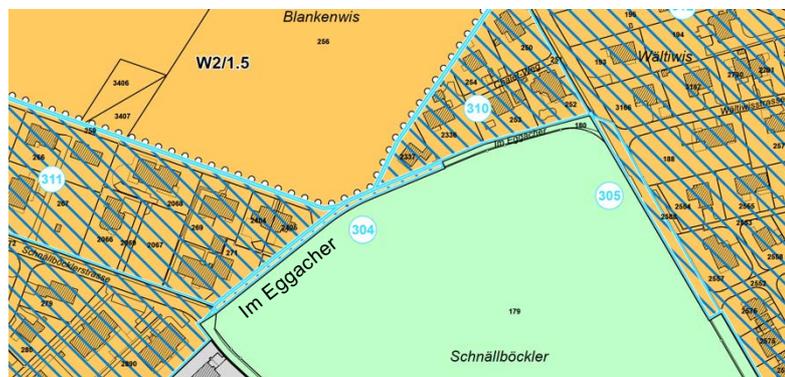


Abb. 29: Auszug Änderungsplan

Zufahrt Kat. Nr. 830  
(Änderung Nr. 205)

Das Grundstück Kat. Nr. 830 im Ortsteil Lindau erfolgt über einen Zufahrtsweg, der teilweise in der Landwirtschaftszone liegt. Die für die verkehrstechnische Erschliessung erforderliche Fläche wird eingezont.

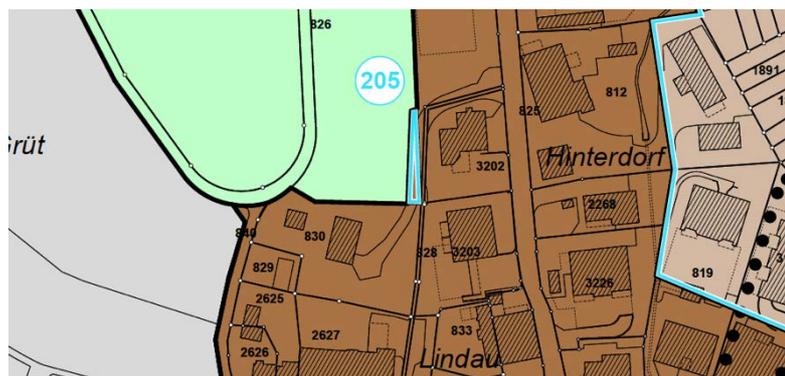


Abb. 30: Auszug Änderungsplan

#### **4.6 Bereinigung aufgrund ÖREB-Digitalisierung**

Die analogen, rechtsverbindlichen Zonenpläne wurden mit der Darstellung im Kataster der öffentlichen Eigentumsbeschränkungen verglichen. Es wurden keine relevanten Abweichungen festgestellt. Die ÖERB-Daten werden als Grundlage für die Zonenplanrevision eingesetzt. Im Änderungsplan sind alle Zonenänderungen dargestellt.

#### **4.7 Vorgängige Umzonungsbegehren**

Der Gemeinde lagen beim Start der Revision bereits verschiedene Gesuche für Umzonungen vor. Diese wurden alle hinsichtlich der Umsetzbarkeit im Einzelfall überprüft. Die entsprechenden Änderungen sind in die Revision eingeflossen.

## 5 BAU- UND ZONENORDNUNG

### 5.1 Darstellung der Bau- und Zonenordnung

Allgemein Die Änderungen der Bau- und Zonenordnung werden in einer erläuternden Fassung farblich unterschieden.

- Blau = Änderung aufgrund der Umsetzung der neuen Baubegriffe (IVHB).
- Rot = Neue Bestimmung oder Änderung einer bestehenden Bestimmung (nur materielle Änderungen).

Aufgrund folgender Gründe wird auf die Erstellung einer synoptischen Darstellung verzichtet:

- Die geltende Bau- und Zonenordnung ist teilweise unklar gegliedert. In der Praxis haben sich in der Vergangenheit regelmässig Fragen bezüglich der Gültigkeit und Systematik einzelner Artikel gestellt. In diesem Sinne wurden verschiedene Artikel verschoben.
- Einzelne Artikel, welche aufgrund von Änderungen an übergeordneten Planungsinstrumenten nicht mehr auf kommunaler Ebene geregelt werden müssen, wurden gelöscht.
- Es wurden zusätzliche Artikel eingeführt (z.B. Mehrwertausgleich).

Redaktionelle Änderungen nach Gemeindeversammlung Der Gemeinderat behält sich vor, nach der Gemeindeversammlung für die definitive Fassung der Bau- und Zonenordnung redaktionelle Änderungen vornehmen zu können.

### 5.2 Neue Baubegriffe

Allgemein Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Entsprechend wurden massgebende kantonale Gesetze und Verordnung angepasst.

Diese Gesetzesänderungen 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. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Mit der vorliegenden Revision werden die Begriffe der IVHB in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung wurden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

Gebäudehöhe /  
Fassadenhöhe

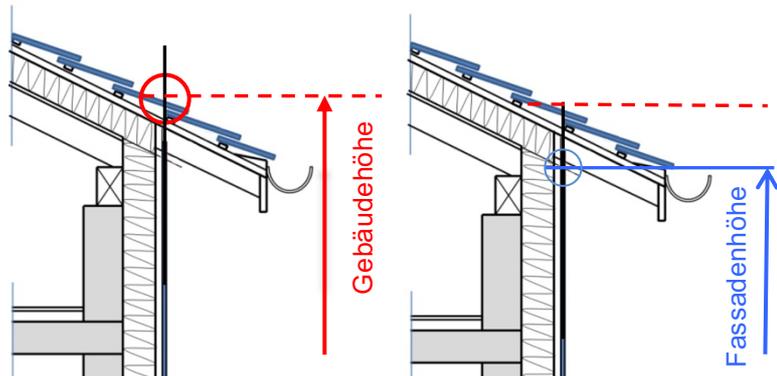


Abb. 31: Messweise Gebäudehöhe  
gemäss altPBG

Abb. 32: Messweise Fassadenhöhe  
gemäss neuPBG

Das Mass der Gebäudehöhe wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst.

Dachaufbauten

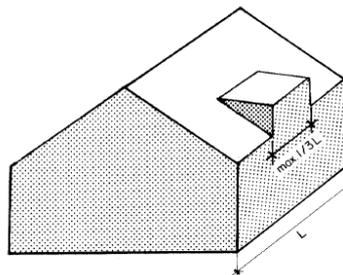


Abb. 33: schematische Darstellung  
Dachaufbauten gemäss alt-  
PBG (1/3 der Fassadenlänge)

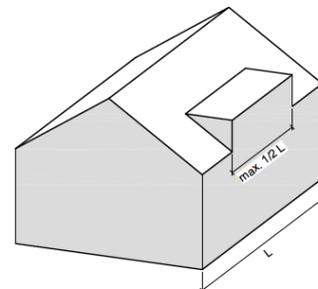


Abb. 34: schematische Darstellung  
Dachaufbauten gemäss neuPBG  
(1/2 der Fassadenlänge)

Gemäss § 292 nPBG dürfen Dachaufbauten bis zur Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden. Diese Änderung soll in allen Zonen mit Ausnahme der Kernzonen angewendet werden. In den Kernzonen sollen Dachaufbauten weiterhin auf einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden dürfen.

Gewachsener Boden / massgebendes Terrain	In Art. 8 altBZO wird der Begriff «gewachsener Boden» genannt. Dieser wird aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe auf «massgebendes Terrain» angepasst. Unter «massgebendem Terrain» wird der ursprüngliche gewachsene Geländeverlauf verstanden.
Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten	Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen, wurden gemäss altPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet. Gemäss § 2a neuABV (allgemeine Bauverordnung) wird der Begriff der «Klein- und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m <sup>2</sup> . Der Begriff gemäss altPBG wurde ersetzt.

### 5.3 Neue und geänderte Bestimmungen der BZO

#### 5.3.1 Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufen

- Art. 1 Abs. 1 Die Liste der Zoneneinteilung wurde nachgeführt.
- Art. 1 Abs. 2 Die geltende BZO regelt, in welchen Gebieten die Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung einzuhalten sind.

Die Einhaltung der Planungswerte steht insbesondere in Zusammenhang mit der vorhandenen Erschliessung und der Lärmbelastung. Beide Vorgaben können sich aufgrund baulicher Massnahmen oder der Verkehrsbelastung etc. ändern. Die Bestimmung in der BZO kann dagegen nur mittels Teilrevision und Zustimmung der Gemeindeversammlung angepasst werden. Der gesamte Absatz kann gestrichen werden, da die Regelung bereits auf übergeordneter Gesetzesebene gegeben ist.

#### 5.3.2 Kernzonen

- Art. 3 bis 9  
Kernzonen Die Bestimmungen zu den Kernzonen (BZO) wurden vollständig überprüft und überarbeitet. Die zugehörigen grafischen Darstellungen sind in den spezifischen Kernzonenplänen sowie dem Ergänzungsplan „Weiler Kleinikon“ dargestellt. Die entsprechenden Erläuterungen sind unter Ziffer 3 (Kernzonenplanung) aufgeführt.
- Art. 10  
Weiler Kleinikon Die massgebenden Bestimmungen der Kernzone K1 wurden für den Weiler Kleinikon übertragen und kommen weiterhin zur Anwendung. Es gilt des Weiteren der Ergänzungsplan „Weiler Kleinikon“.

### 5.3.3 Quartiererhaltungszonen

Art. 11 bis 13  
Quartiererhaltungszonen

Die Bestimmungen der heutigen BZO sind aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zu überprüfen, und es sind quartierspezifische Vorgaben in die BZO aufzunehmen. Die Bestimmungen der bestehenden Quartiererhaltungszone Q1 „Fischeracher / Brunnacher“ sowie die neue Q2 „Koloniestrasse“ wurden entsprechend überarbeitet.

Allgemeine Bestimmungen

Die Quartiererhaltungszonen bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der geschlossenen Quartiere mit hoher Siedlungsqualität. Ihre bauliche Gliederung und Nutzungsstruktur sowie ihre architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten sollen unter Wahrung des Gebietscharakters erhalten oder weiterentwickelt werden.

Bauliche Veränderungen

Bei Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen die bestehenden oberirdischen Gebäudevolumen zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen bis zu maximal 10% der vorhandenen Baumasse erweitert werden. Massgebend ist die vorhandene Baumasse zum Datum der Festsetzung der Bau- und Zonenordnung.

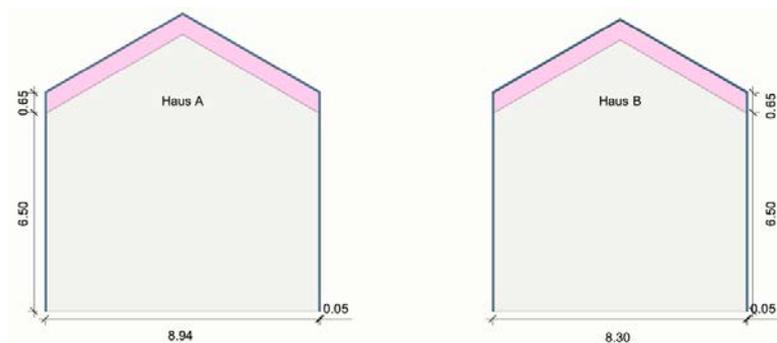


Abb. 35: Baumassenzuschlag am Beispiel «Koloniestrasse»

Anhand von zwei Gebäuden im Gebiet „Koloniestrasse“ wurde überprüft, wie der Baumassenzuschlag von 10% umgesetzt werden könnte. Gestützt auf § 258 Abs. 4 PBG wird davon ausgegangen, dass 5 cm einer Fassaden-Aussendämmung an die Baumassenziffer angerechnet werden müssen<sup>15</sup>. Durch den Baumassenzuschlag könnten die heutige Fassadenhöhen um ca. 65 cm zugunsten der Geschosshöhen oder des Dachgeschosses erhöht werden.

<sup>15</sup> Das Mass steht in Abhängigkeit mit der effektiv vorhandenen Wandstärke und wurde bei dieser Überprüfung nicht weiter untersucht. Es wurde eine bestehende Wandstärke von 30 cm angenommen.

Quartiererhaltungszone Q1  
Fischeracher / Brunnacher



Abb. 36: Siedlung Fischeracherstrasse, Google earth, Mai 2021

Das Areal wurde 1979 / 1980 bebaut. Es handelt sich um ein- bis zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser. Prägend sind die jeweiligen Rücksprünge im Gebäudevolumen, bei denen im Obergeschoss Balkone angeordnet sind sowie die flach geneigten, geschlossenen Dachflächen.

Die Gebäude sind aufgrund der leichten Hanglage auf zwei Ebenen verteilt. Unter dem arealinternen Höhensprung befindet sich die gemeinsame Tiefgarage. Die Wohnbebauung ist gut durchgrünt. Alle Reiheneinfamilienhäuser verfügen über einen privaten Freiraum.

Gemeinschaftliche Freiräume sind der zentrale Freiraum und die Bereiche der Hauszugänge. Diese Freiräume sind über interne Fusswege leicht erreichbar und damit für die Bewohnerschaft gut nutzbar.

In die BZO werden folgende Merkmale des Gebietscharakters aufgenommen:

- Ein- bis zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser mit flach geneigten und geschlossenen Dachflächen verfügen über vorgelagerte, private Freiräume.
- Im Zentrum liegt ein gemeinschaftlich genutzter Freiraum.
- Ein internes Fusswegnetz stellt die Zugänglichkeit der Freiräume und die interne Vernetzung sicher.
- Das Areal ist gut durchgrünt.

Quartiererhaltungszone Q2  
Koloniestrasse Der Gebietscharakter ist unter Ziffer 4.1.1 (Zonenplanänderung) beschrieben.

In der BZO werden folgende Merkmale in die Beschreibung des Gebietscharakters aufgenommen:

- Die Reiheneinfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser weisen eine einheitliche Fassadengestaltung und Firstrichtung sowie flachgeneigte, ruhige und geschlossene Dachflächen auf.
- Die interne Erschliessung erfolgt über ein einfaches und direktes Fusswegnetz.
- Die Freiräume sind grosszügig sowie offen und durchlässig gestaltet.
- Es sind vereinzelte Kleinbauten und für das Quartierbild prägende Einzelbäume vorhanden.
- Die Reiheneinfamilienhäuser, die als ein geschlossener, L-förmiger Baukörper erstellt wurden, weisen private Freiräume auf der Vor- und Rückseite im Nahbereich des Gebäudes auf.
- Hofseitig hat es zusätzlich einen Kiesplatz mit Kastanienbäumen.
- Die Parkierung für das Areal erfolgt in den Randbereichen, direkt an den Strassen.

#### 5.3.4 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung

Art. 14 Nutzweise, Bauweise Allgemeine Regelungen zur Nutzweise und Bauweise in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung.

Art. 15 Grundmasse Der Baumassenzuschlag für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile ist neu auf übergeordneter Ebene geregelt und kann in Art. 12 altBZO gestrichen werden. Gemäss Art. 13 Abs. 2 neu-ABV gilt für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

Art. 15  
Baumassenzuschlag  
Schrägdach Es hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass hauptsächlich Flachdächer gebaut werden. Dies wird auf den Verlust von nutzbarer Baumasse bei Schrägdächern zurückgeführt (Bereich Kniestock und Giebel). Um dieser „Benachteiligung“ der Schrägdächer entgegenzuwirken, soll ein Baumassenzuschlag eingeführt werden. So können auch wieder verschiedene Bautypen gefördert werden und Bauten in bestehenden Siedlungen können sich besser einfügen.

Im Anhang 2 ist eine Herleitung für das Mass des entsprechenden Baumassenzuschlags grafisch dargestellt.

Art. 15 Wohnzonen mit Gewerbenutzung Die bisherigen Bestimmungen zu den Zonen, welche im Zonenplan als Wohnzonen mit Gewerbenutzungen (Punktschraffur) dargestellt waren, werden neu ebenfalls in der Grundmasstabelle aufgeführt. Mit der Auflistung der WG-Zonen sind keine Anpassung der Grundmasse verbunden.

Art. 15 Anrechenbares Untergeschoss Die Zulässigkeit eines anrechenbaren Untergeschosses wird neu auch in der Grundmasstabelle dargestellt.

Art. 15 Grünflächenziffer Ausgehend von der Räumlichen Entwicklungsstrategie soll das „Wohnen im Grünen“ gefördert werden. Für die Umsetzung einer begrünter Umgebungsgestaltung wird in den Wohnzonen neu eine Grünflächenziffer (§ 257 neuPBG) eingeführt. Diese ist entsprechend der Dichte der jeweiligen Zone abgestuft. Je höher die bauliche Dichte, desto geringer die Grünflächenziffer. Die Grünflächenziffer unterstützt auch die Umsetzung des kommunalen Baumkonzepts.

Mit der Einführung der Grünflächenziffer werden verschiedene Ziele verfolgt:

- natürliche Freiraumraumgestaltung
- Beeinflussung der mikroklimatischen Situation
- Erhalt von versickerungsfähigen und wasserspeichernden Freiflächen
- Ökologische Funktion des Bodens
- etc.

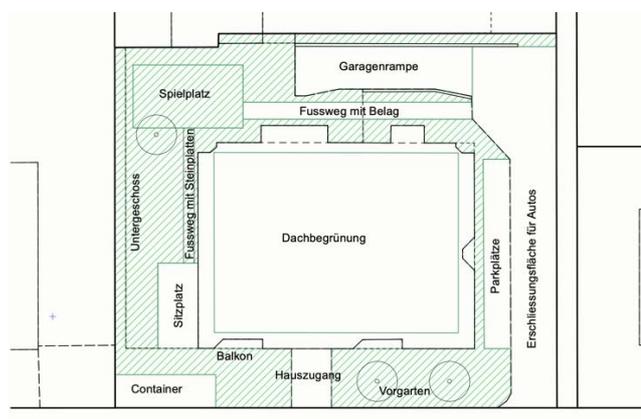


Abb. 37: Schema Anrechenbarkeit Grünflächenziffer, Planpartner AG

An die Grünflächenziffer sind gemäss vorliegender Grundlagen folgende Flächen anrechenbar:

- Natürlich und bepflanzte Flächen;  
«Natürlich» und «bepflanzt» bedeutet: entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht.
- Flächen mit siedlungsgestalterischer und – in beschränktem Umfang – ökologischer Funktionen
- Genügend bepflanzte und überdeckte unterirdische Bauten sowie Unterniveaubaute
- Steingarten mit Bepflanzung
- Gartenflächen mit normalen Steinplattenwegen
- Begrünte Rabatten
- etc.

Nicht als Grünflächen in diesem Sinne gelten:

- Unbebaute, versiegelte Flächen
- übliche Dachbegrünungen
- Pflanzentröge, da keine natürliche Bodenfläche
- Terrasse mit Steinplatten
- Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen
- Flächen mit geringen ökologischen Eigenschaften oder geringer Sickerfähigkeit
- Spielplätze und Freizeitanlagen, welche einen nicht natürlichen Belag aufweisen, z.B. Sportplatz
- etc.

Die jeweiligen Flächen sind objektweise zu beurteilen. Es wird sich diesbezüglich eine Anwendungs- und Gerichtspraxis etablieren müssen.

### **5.3.5 Wohnzone mit Gewerbenutzung**

Art. 16 Nur redaktionelle Änderungen (vgl. Ziffer 8).

### **5.3.6 Wohnzone mit reduzierten Gebäudeabmessungen und eingeschränkter Nutzweise**

Art. 17 Zumal nicht nur am Zonenrand «Unterhäsler» entsprechende Gebiete vorhanden sind, wird die Formulierung angepasst. Es handelt sich nur um eine redaktionelle Änderung.

### 5.3.7 Gemeinsame Bestimmungen für Wohnzonen

Art. 18 Abs. 2  
Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen mittels einer konkretisierenden gestalterischen Bestimmung nur im ersten Dach- oder Attikageschoss zugelassen werden.

Art. 18. Abs. 2 Fassadenbündiges Attikageschoss

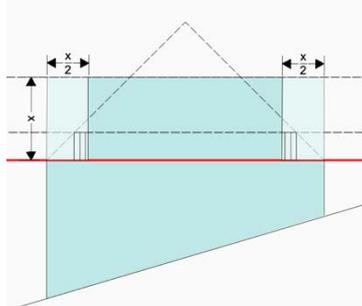


Abb. 38: Reguläres Attikageschoss mit Dachaufbauten (neuPBG)

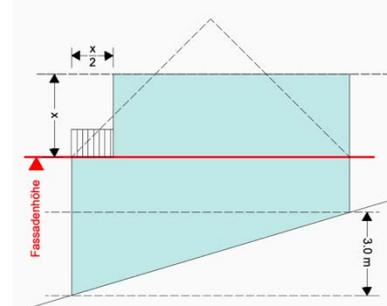


Abb. 39: Fassadenbündiges Attikageschoss ohne Dachaufbauten (Art. 18 Abs. 2 neuBZO)

Der Spielraum für die Anordnung des Attikageschosses in Hanglagen wird dahingehend ausgeweitet, dass dieses vollständig an der hangseitigen Fassade angeordnet werden darf. Im Gegenzug dürfen auf der Talseite keine Dachaufbauten erstellt werden. Zumal die Dachaufbauten gemäss neuPBG 50% der Fassadenlänge betragen dürfen, entsteht durch die Regelung keine Mehrausnutzung (Art. 15 Abs. 2 neuBZO). Dieser Spielraum soll in den Wohnzonen mit 2 und 3 Vollgeschossen zugelassen werden. In der viergeschossigen Wohnzone wird aus gestalterischen Gründen von dieser Regelung abgesehen.

Art. 18 Abs. 3  
Mehrlängenzuschlag

Gemäss § 23 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) bezieht sich die Berechnung des Mehrlängenzuschlags auf das Mass der «Fassadenlänge». Im Sinne einer besseren Verständlichkeit und Einheitlichkeit wird in Art. 18 Abs. 3 neuBZO anstelle des Begriffs der «Gebäuelänge» ebenfalls die «Fassadenlänge» genannt.

Art. 18 Abs. 6  
Nutzung von Dach- und Untergeschossen

Die spezifischen Vorgaben für die Nutzung in Dach- und Untergeschossen werden in Art. 18 Abs. 6 neuBZO geregelt.

Die Einschränkung der Nutzung in den zweiten Dachgeschossen wird beibehalten (Art. 12 Abs. 2 altBZO).

In allen Wohnzonen sollen in Untergeschossen, unabhängig der Hangneigung, wärmeisolierte und beheizte Bastel- oder Hobbyräume möglich sein, sofern sie nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.

Wohn- und Arbeitsräume sowie sonst dem dauernden Aufenthalt dienende Räume sind nur dann zulässig, wenn eine mini-

male Hangneigung vorliegt. Die Höhendifferenz des massgebenden Terrains muss innerhalb einer Fassadenlänge mindestens 3,0 m betragen. Mit dieser Regelung wird Art. 12 Abs. 2 altBZO präzisiert.

### 5.3.8 Industrie- und Gewerbezone

Art. 19 Nur redaktionelle Änderungen (Reihenfolge)  
Nutzweise

Art. 20 In der Revision von 2014 war das Industriegebiet mit Absicht  
Gebäudehöhe ausgeschlossen worden, da man zu dem damaligen Zeitpunkt nicht wusste, was mit dem Valley passiert. Es wurde aber schon dort erläutert, dass die Gebäudehöhe auf eine Gesamthöhe, wie dies in den anderen Gewerbezone im 2014 erfolgte, anzupassen ist. Die zulässige Gesamthöhe (nicht mehr Gebäudehöhe) von 25 m entspricht dem vorliegenden Konzept und Entwurf des geplanten Gestaltungsplanes, welcher sich ebenfalls auf die Abklärungen der Revision aus dem Jahre 2014 stützt.

Art. 20 In der Anwendungspraxis der Bestimmung zur Mindestausnützung (Art. 15 altBZO) hat sich gezeigt, dass bestimmte Gewerbebenutzungen, die auf einen grossen Anteil an Erschliessungsflächen, Laderampen etc. angewiesen sind, ausgeschlossen werden. Eine Kompensation der Baumasse ist aufgrund der ortsbaulich bedingten Gesamthöhe nicht möglich. Auf die Bestimmung soll künftig verzichtet werden.

### 5.3.9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 23 Bauten in diesen Zonen müssen eine Vielzahl von Anforderungen erfüllen und unterschiedliche Nutzungen beherbergen können (z.B. Turnhalle, Schwimmbad, Verwaltung etc.). Entsprechend sind spezifische Bautypen gefordert, die auch grössere Höhenmasse als die heute zulässigen 10.5 m Fassadenhöhe erfordern. Dies hat sich auch im Rahmen der aktuellen Strategie «Schulraum» gezeigt. Die spezifischen Abklärungen haben ergeben, dass eine Fassadenhöhe von 16.0 m erforderlich ist. Dieses Mass wurde entsprechend auch in die BZO aufgenommen. Die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung gelten ungeachtet der Höhenvorgabe.

### 5.3.10 Frei- und Erholungszonen

Art. 24 Betreffend den Erholungszonen werden spezifische Nutzweisen  
Nutzweise in der BZO aufgeführt. Diese entsprechen dem Bestand.

## 5.4 Besondere Institute

- Art. 26 Arealüberbauungen Als Mittel zur Förderung von Bebauungen mit erhöhten qualitativen Anforderungen (§ 71 PBG) und einer entsprechend erhöhten Baumasse wurden für die einzelnen Zonen differenzierte und teilweise auch reduzierte Arealflächen eingeführt.
- Die energetischen Anforderungen an Arealüberbauungen werden dahingehend neu formuliert, sodass weitere Energie-Labels zugelassen sind. Basierend auf einem umfassenden Energiekonzept können auch Massnahmen definiert werden, welche eine mindestens gleichwertige, energetische Wirkung erreichen.
- Ausgehend von den Regelungen des regionalen Richtplans zur «niedrigen baulichen Dichte» werden in einzelnen Gebieten der W2 / 1.3 und W2 / 1.5 die vorgesehen Baumassenziffern eingeschränkt. So sind in einzelnen Zonen W2 / 1.3 und W2 / 1.5 der Ortsteile Lindau und Winterberg keine Baumassenzuschläge für Arealüberbauungen (§ 69 PBG) zulässig (vgl. Ziffer 2.1, Änderungen Nrn. 209 und 312 im Zonenplan).
- In den Wohnzonen mit Gewerbenutzungen (WG-Zonen) sind keine Arealüberbauungen zulässig.
- Art. 27 und 28 Gestaltungsplanpflicht Es besteht nur für das Areal „Ölwis/Blankenwis“ eine Gestaltungsplanpflicht. Die bestehenden Absätze werden neu gegliedert. Des Weiteren werden nur redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

## 5.5 Ergänzende Bauvorschriften

- Nutzung der Sonnenenergie Aufgrund der Regelungen in der übergeordneten Gesetzgebung kann auf Art. 23 altBZO verzichtet werden. Spezifische qualitätssichernde Regelungen für die Kernzonen bleiben erhalten (vgl. Ziffer 3.7).
- Grenzbau Besondere Gebäude Aufgrund von Erkenntnissen aus der Praxis soll auf die Zulässigkeit des Grenzbaus im Sinne von Art. 24 altBZO bei besonderen Gebäuden (neu Klein- und Anbauten) verzichtet werden. Der Grenzbau ist basierend auf einem Näherbaurecht (§ 270 Abs. 3 PBG) aber weiterhin zulässig.
- Art. 29 Abstände gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen Die bisherige Reduktion der Abstände gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen von 3,5 m (Art. 25 altBZO) wird zugunsten einer besseren Bebaubarkeit der Baugrundstücke auf alle Wohnzonen ausgeweitet. Unterirdisch ist ein Abstand von min. 2 m einzuhalten. Parallel zur Revision der BZO werden

auch die kommunalen Baulinien revidiert, womit situationsbezogene Abstände weiterhin konkret bestimmt werden können.

Der Bezug zu § 266 PBG (Vorplätze von Garagen) wird im Sinne der Anwenderfreundlichkeit in die BZO aufgenommen.

Art. 30 Die Bauweise wird für alle Bauzonen in einem einzigen Artikel geregelt. Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen zulässig, und in den Quartiererhaltungszonen ist die geschlossene Bauweise zu erhalten.

Art. 31 Die Zulässigkeit von sexgewerblichen Betrieben soll in der BZO geregelt werden und nur in Gewerbe- und Industriezonen zulässig sein (vgl. Ziffer 8).

Art. 32 Neu kann die Baubehörde statt des Gemeinderats ein Fachgutachten verlangen. Diese Delegation macht Sinn, da sich die Baubehörde näher und umfassender mit dem jeweiligen Bauvorhaben befasst. Fachgutachten sollen bei spezifischen Fragestellungen in allen Zonen eingeholt werden dürfen.

Art. 33 Ausgehend von dem Prozess der Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsstrategie und der Diskussion in der Projektgruppe sind im Gebiet „Oberwis“ auch zukünftig Hochhäuser denkbar (siehe auch Ziffer 4.1.1, Änderung 113).

Mit der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans „Kempthhal“ (ehemaliges Maggi-Areal) wurde auch dort die Situierung von Hochhäusern überprüft. Für das gesamte Areal wurde durch die kantonale Denkmalpflege eine rechtskräftige Schutzverordnung erlassen, die mit den „Besonderen Bestimmungen zur Arealentwicklung“ die baulichen Anforderungen an die historischen Bauten sowie Neu- und Ersatzbauten beschreibt. Mit dem damaligen Entwurf des Gestaltungsplans (Stand 29. November 2019) wurden die langfristigen Entwicklungs- und Nutzungsabsichten festgehalten und als integraler Bestandteil in die Schutzverordnung aufgenommen, unabhängig vom Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens. Des Weiteren sind in diesem Areal die Gewässerräume zu berücksichtigen.

Die beiden Hochhausgebiete werden im Zonenplan eingetragen.

### 5.5.1 Abstellplätze für Personenwagen

Art. 34 Abgestimmt auf die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs wurde für die Berechnung der Anzahl zulässiger Fahrzeugabstellplätze eine Maximalzahl eingeführt. Dies für die ÖV-Güteklassen C, D und E. Für den minimalen Bedarf von Fahrzeugabstellplätzen für Kunden/Besucher von industriellen und

gewerblichen Nutzungen wird aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis eine geringere Anzahl von Abstellplätzen gefordert.

Der kommunale Verkehrsplan<sup>16</sup> wurde ebenfalls aufgrund der Ziele und Grundsätze der Räumlichen Entwicklungsstrategie 2030 sowie auch auf der Basis der übergeordneten Planungsinstrumente erstellt. Gemäss den durchgeführten Überprüfungen sind am Strassennetz oder am öffentlichen Verkehr keine Ausbauten erforderlich.

Autoarme Nutzungen Ebenso wird die Möglichkeit geschaffen, bei „autoarmen Nutzungen“ basierend auf einem Mobilitätskonzept die Parkplatzzahl zu reduzieren.

Sollten sich die Rahmenbedingungen für das Mobilitätskonzept ändern (z.B. ÖV Güteklasse, Eigentümerschaft) ist dieses Konzept zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Sollten sich im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG regelmässig Verkehrsstörungen ereignen, kann die Umsetzung der regulären Anzahl Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 34 Abs. 2 neuBZO angeordnet werden.

Art. 34 Abs. 4 Bepflanzung von Parkierungsanlagen Die bisherige Formulierung wird hinsichtlich einer spezifischen Anzahl von Parkplätzen konkretisiert.

Art. 35 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder Die Bestimmungen über die Fahrradabstellplätze wurden dahingehend präzisiert, dass die erforderliche Anzahl ausgehend von den normgemässen Richtwerten zu bestimmen ist und dabei die örtliche Lage zu berücksichtigen ist.

Abfallbeseitigung / Kompostierung Die Bestimmungen betreffend der Abfallbeseitigung ist mit § 249 PBG bereits in ausreichendem Mass geregelt und kann in der BZO (Art. 27 Abs. 2 altBZO) gelöscht werden.

Art. 36 Begrünung Der Artikel (Art. 28 altBZO) wurde im Sinne der Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis angepasst.

Art. 37 Spiel- und Ruheplätze Nur redaktionelle Änderungen.

<sup>16</sup> Der kommunale Verkehrsrichtplan wurde von der Gemeindeversammlung am 13.12.2021 genehmigt. Die entsprechenden Inhalte des Verkehrsrichtplans werden in diesem Sinne gestützt.

### 5.5.2 Mehrwertausgleich

Art. 38 Mehrwertausgleich	Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wurden in einer eigenständigen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingeführt. Die Gemeindeversammlung hat der BZO-Änderung am 13. Dezember 2021 zugestimmt. Gestützt auf § 11 Abs. 3 der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ist der Mehrwert im Sinne des Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) als Gesamtprognose darzustellen.
Kantonaler Mehrwertausgleich	Aufgrund der erfolgten kantonalen Mehrwertprognose entsteht durch die Nutzungsplanung kein «kantonaler» Mehrwert. Diese Gesamt-Mehrwertprognose 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.
Kommunaler Mehrwertausgleich	Aufgrund der erfolgten kommunalen Mehrwertprognose entsteht durch die Revision der Nutzungsplanung ein «kommunaler» Mehrwert von gesamthaft Franken 9'132'866.-. Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen 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 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche (2'000 m <sup>2</sup> ) liegen. Bei der summarischen Berechnung wurden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.

### 5.5.3 Schlussbestimmungen

Art. 39 Inkrafttreten	Nur redaktionelle Änderungen
-----------------------	------------------------------

## 5.6 Weiteres

Baumassenziffer	Es wurde geprüft, anstelle der Baumassenziffer eine andere Nutzungsziffer (z.B. Ausnutzungsziffer, Überbauungsziffer) einzuführen. Ein entsprechender Wechsel dieses grundlegenden Dichtemasses hätte weitreichende Folgen betreffend die Rechtmässigkeit von bestehenden Bauten. Es wird davon ausgegangen, dass bei jedem Wechsel eine Grosszahl von rechtswidrigen Bauten entstehen würde. Von einem derart grundlegenden Wechsel wird abgesehen.
Abstand gegenüber Nichtbauzone	Zurzeit besteht keine rechtliche Grundlage für den Erlass einer Abstandsregelung gegenüber Nichtbauzonen (z.B. Landwirtschaftszone). Die Einführung für eine entsprechende Norm im

PBG wird in der aktuellen Vernehmlassung «PBG Justierungen 2021» geprüft.

Giebelseitige Fassadenhöhe Gemäss § 280 neuPBG kommt eine giebelseitige Fassadenhöhe von 7 m zur Anwendung, soweit keine kommunale Regelung vorgesehen wird. Im Sinne der bisherigen Bestimmungen der BZO, welche bislang keine Bestimmung für die Firsthöhe vorsah, verzichtet die Gemeinde Lindau auf eine zusätzliche kommunale Regelung.

## 6 WALD

### 6.1 Ausgangslage

- Grundlage Wald** Die Waldareale und Waldgrenzen wurden für das Gemeindegebiet Lindau durch das Amt für Landschaft und Natur (ALN) überprüft und werden neu festgelegt. Der entsprechende Plan der „Kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Waldgrenzen“, 1:5'000 vom 5. März 2020 wurde durch die Gemeinde Lindau verifiziert. Die neuen Waldgrenzen werden in einem eigenständigen Verfahren behandelt.
- Waldabstandslinien** Der Plan der „kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Waldgrenzen“ bildet die Grundlage für die Festlegung der Waldabstandslinien in der Nutzungsplanung. In der Nutzungsplanung werden an den Lagen, wo Wald an eine Bauzone stösst, Waldabstandslinien festgelegt.
- Auf der Basis der neuen Waldgrenzen werden in diesem Verfahren zusätzliche Waldabstandslinien mittels zusätzlicher Ergänzungspläne festgelegt. Mit Ausnahme eines Abschnittes im Gebiet Oberwis (Tagelswangen) bleiben die geltenden Waldabstandslinien weiterhin gültig.
- Koordination** Die Waldabstandslinien der Nutzungsplanung sind auf die Wälder gemäss dem Plan „kantonale und regionale Nutzungszonen / Waldgrenzen“ abgestimmt. Die öffentliche Auflage dieser Pläne erfolgt aufgrund der sachlichen Zusammenhänge gleichzeitig.
- Mit dem Abschluss dieser Verfahren fliessen die Inhalte in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) ein.

### 6.2 Waldabstandslinien

- Grundsatz** Gemäss § 66 PBG ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten, wo keine Waldabstandslinie festgesetzt worden ist. Reduzierte Abstände bis 15 m können begründet werden. Waldabstandslinien mit weniger als 15 m Abstand zur Waldgrenze können gemäss gängiger Praxis des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) nur durch einen vor 1991 erstellten Baubestand begründet werden. Ausnahmegewilligungen aufgrund besonderer Verhältnisse bleiben vorbehalten.

- Tagelswangen  
(Ausschnitt Nr. 1)
- Legende:  
Neue Waldabstandslinie
- Rechtskräftige Waldabstandslinie  
RRB.Nr. 1635/1984
- Aufzuhebende Waldabstandslinie



Abb. 40: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Der Wald „Birchen“ bewirkt eine eingeschränkte Bebaubarkeit des Areals Oberwis über die Verkehrsbaulinie hinweg. Abgestimmt auf die Verkehrsbaulinie wird eine Waldabstandslinie festgelegt und die Bebaubarkeit des Areals damit verbessert.

- Tagelswangen  
(Zürcherstrasse / Oberwis)



Abb. 41: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Der Waldabstand von 30 m wirkt sich über die Zürcherstrasse und die entsprechende Baulinie hinweg auf die Bebaubarkeit des Grundstücks Kat. Nr. 1761 aus. Aus diesem Grund wird an dieser Lage eine neue Waldabstandslinie festgelegt. Ein Teil der bestehenden Waldabstandslinie (16. Mai 1984), welcher im Bereich der rechtsgültigen Verkehrsbaulinien liegt, wird aufgehoben.

Tagelswangen  
(In der Pünt)

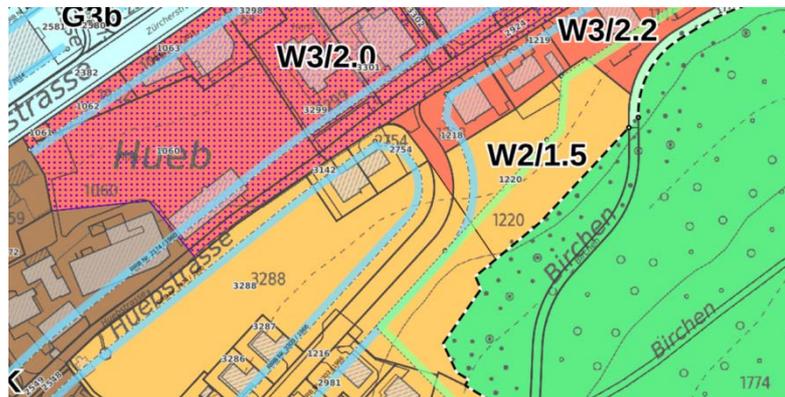


Abb. 42: Auszug Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) mit Verkehrsbaulinien (blau) und bestehende Waldabstandslinien (grün bandiert), April 2020

Die Grundstücke im Bereich „In der Pünt“ sind von der geltenden Waldabstandslinie betroffen. Eine Aufhebung dieser Waldabstandslinie ist aufgrund der forstrechtlichen Beurteilungspraxis nicht möglich.

Tagelswangen  
(Hinterrietstrasse)

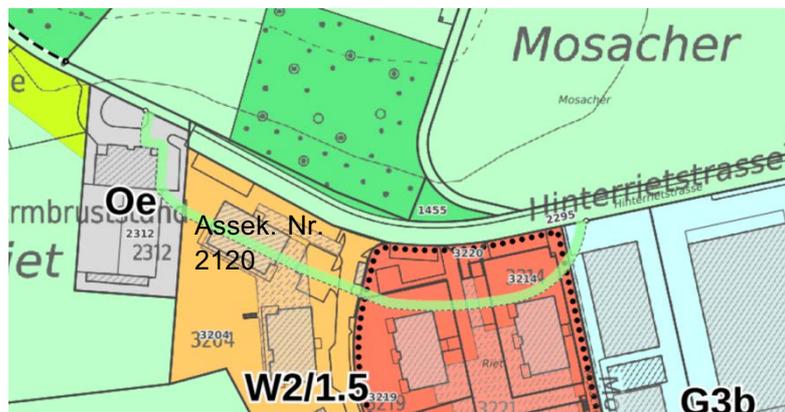


Abb. 43: Abbildung bestehende Waldabstandslinie (grün bandiert), Hinterrietstrasse Tagelswangen, www.maps.zh.ch, April 2020

Entlang der Hinterrietstrasse gilt bereits eine Waldabstandslinie. Das Gebäude Assek. Nr. 2120 wird von dieser Waldabstandslinie durchstossen. Eine weitergehende Reduktion des Waldabstandes ist aufgrund der erteilten Ausnahmegewilligung nicht möglich.

Rigacher  
(Ausschnitt Nr. 2)



Abb. 44: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Die Waldinsel bei der Abfahrt der Brüttenerstrasse in die Zürcherstrasse bewirkt einen Waldabstand von 30 m, der die Bebaubarkeit des Gewerbegebiets Rigacher einschränkt. Die Waldabstandslinie wird auf den Strassenabstand (§ 265 PBG) von 6 m abgestimmt.

Die geltende Waldabstandslinie im Südwesten kann aufgrund der damals erteilten Ausnahmegewilligungen für die betroffenen Gebäude nicht angepasst werden. Die Bauten haben Bestandsgarantie. Die Entwicklung der betroffenen Bauten ist jedoch basierend auf der damaligen Ausnahmegewilligung stark eingeschränkt.

Wildberg  
(Ausschnitt Nr. 3)

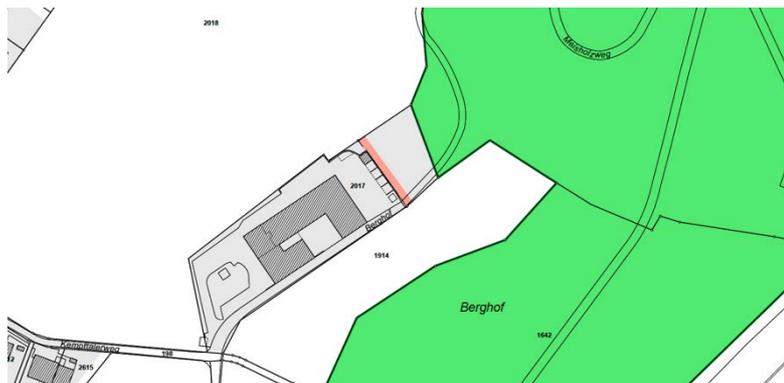


Abb. 45: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Beim Werkhof, EW Lindau ist eine geltende Waldgrenze vorhanden. Der Baubestand liegt teilweise innerhalb des kantonalen Abstands von 30 m. Zur Sicherung des Baubestandes wird abgestimmt auf die Bebauung eine Waldabstandslinie festgelegt.

Kemptthal  
(Ausschnitt Nr. 4)



Abb. 46: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien, mit Kreis bezeichnete Stelle liegt teilweise im Bahnareal

Basierend auf der aktualisierten Waldfeststellung werden westlich der Winterthurerstrasse Waldabstandslinien mit einem Abstand von 15 m festgelegt. Wo der Waldabstand über die Winterthurerstrasse oder die Pfälkerstrasse hinaus wirkt, werden die neuen Waldabstandslinien auf die Verkehrsbaulinien abgestimmt. Die Gebäude Assek. Nrn. 1180, 1184 und 2161 werden aufgrund deren Baujahr von den Waldabstandslinien umfahren. Diese Gebäude können aufgrund dieser neuen Festlegung auch ersetzt werden.

Die Gebäude Assek. Nr. 1202 und 1203 liegen teilweise innerhalb des Waldabstands von 30 m. Entsprechend wird für das nördliche Gebäude Assek. Nr. 1202 eine Waldabstandslinie festgelegt, die auf der heutigen Fassade liegt. Das südliche Gebäude Assek. Nr. 1203 liegt teilweise im Bahnareal (keine kommunale Bauzone), weshalb keine Waldabstandslinie festgelegt werden kann. Auch zukünftig muss dieser Gebäudeteil nach forstrechtlichen Kriterien beurteilt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Wald aufgrund der Situation mit dem Bahnareal durch das Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Kemptthal  
(Ausschnitt Nr. 5)



Abb. 47: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Im Bereich des neu festgestellten Waldes zwischen „Seltenbach“ und „Hof“ (beides Gewerbezone 3a) werden neue Waldabstandslinien in einem Abstand von 15 m festgelegt. Dies abgestimmt auf die Verkehrsbaulinien der Winterthurer- und Pfäferstrasse. Es sind keine bestehenden Gebäude betroffen.

Grafstal  
(Ausschnitt 6)



Abb. 48: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Die Waldabstandslinie wird basierend auf der neuen Waldgrenze in einem Abstand von 15 m festgelegt.

Grafstal  
(Ausschnitt Nr. 7)



Abb. 49: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Am westlichen Siedlungsrand (Haldenweg) gilt heute ein Waldabstand von 30 m. Dieser betrifft die bestehende Bebauung in diesem Gebiet. Gemäss gängiger Praxis des ALN muss in dieser Situation eine Waldabstandslinie auf die Fassaden der bestehenden Gebäude gelegt werden.

Grafstal  
(Ausschnitt Nr. 8)



Abb. 50: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Das Grundstück Kat. Nr. 2701 beinhaltet eine Waldinsel. Aufgrund der geringen Waldarealfäche und der bestehenden bebauten Situation wird ein Abstand von 15 m festgelegt.

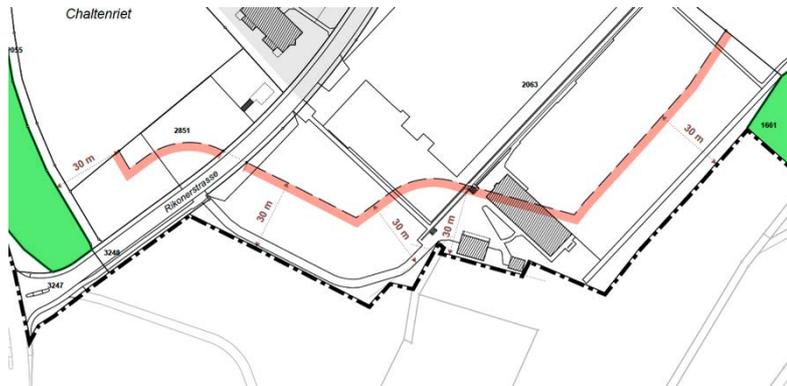


Abb. 51: Auszug Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Im Bereich der Erholungszone (Fussballplatz) wird eine Waldabstandslinie mit 30 m Abstand zur Waldgrenze festgelegt.

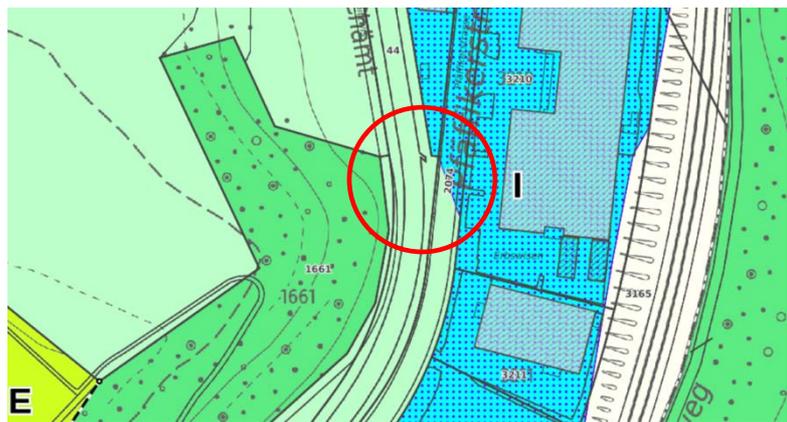


Abb. 52: Bereich Pfäffikerstrasse ohne Waldabstandslinie, markiert ist der Einflussbereich des Waldes (30 m), [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), April 2020

Entlang der Pfäffikerstrasse ist ein Bereich vorhanden, in dem der reguläre Abstand von 30 m zur Anwendung kommen könnte. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung wird in diesem Bereich keine Abstandslinie festgelegt. Allfällige Vorhaben werden durch das ALN situativ beurteilt.

Ebenso werden in anderen Gebieten, in denen gegenüber den Bauzonen ein Waldabstand von 30 m oder eine situative Beurteilung zur Anwendung kommen, keine Waldabstandslinien festgelegt.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen der Revision

#### 7.1.1 Bevölkerungsentwicklung

**Ziel** Das Ziel der Räumlichen Entwicklungsstrategie ist, in den kommenden 20 bis 25 Jahren von den heutigen rund 5'600 Einwohnerinnen und Einwohnern auf 7'000 bis 7'500 wachsen zu können. Die Räumliche Entwicklungsstrategie sieht vor allem in Tagelswangen (Gebiet Zürcherstrasse) eine hohe Dichte vor sowie eine massvolle, abgestimmte Verdichtung im Gebiet Ölwis/Blankenwis und in Teilen von Grafstal. Mit der Revision der Nutzungsplanung sollen entsprechende Potenziale bereitgestellt werden.

**Übersicht Reserven und Potenziale** Als Grundlage für die Beurteilung der vorhandenen und mit dieser Planung geschaffenen Bevölkerungspotenziale wurde eine Abschätzung durchgeführt (Anhang 1). Für die jeweiligen Zonen wurden durchschnittliche Richtwerte eingesetzt.

In der Gemeinde Lindau sind in Wohnzonen unbebaute Grundstücke und grössere unbebaute Teilgrundstücke (Baulücken) vorhanden, die ein Potenzial für ca. 300 bis 600 (E)<sup>17</sup> Personen aufweisen.

In den Entwicklungsgebieten sind weitere Potenziale vorhanden:

- Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis 500 bis 650 (E)<sup>18</sup>
- Gestaltungsplan Huebstrasse 20 bis 60 (EB)

Mit den vorgesehenen Aufzonungen werden folgende Potenziale errechnet:

- Oberwis (QE zu W4) 200 bis 300 (E)
- Aufzonung Hueb 90 bis 130 (E)

<sup>17</sup> ohne Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis

<sup>18</sup> E = Einwohner, B = Beschäftigte, EB = Einwohner und Beschäftigte, Die künftige Einwohnerzahl ist stark abhängig von den erstellten Wohnungsgrössen und dem umgesetzten Standard sowie vom Zielpublikum (Ein- oder Zweipersonenhaushalte, Familien, Seniorinnen/Senioren etc.)

Im Rahmen der Abschätzung der Bevölkerungspotenziale wurden für die Umzonungen der verschiedenen 2-geschossigen Wohnzonen mit keinem relevanten Bevölkerungsanstieg gerechnet.

Aufgrund der beabsichtigten planerischen Massnahmen und hinsichtlich der bestehenden Baulücken ist ein Bevölkerungspotenzial von ca. 1100 bis 1900 (E) vorhanden.

In den Kernzonen hat sich aufgrund der Analyse zum Schutz des Ortsbildes eine weitere Verdichtung als nicht zielführend erwiesen. Mit dem erkannten vorhandenen Nutzungspotenzial in den Kernzonen (Um- und Ausbau bestehender Gebäude / Neubauten) wird auf das Ziel der Räumlichen Entwicklungsstrategie Rücksicht genommen. In den Kernzonen besteht ein Potenzial von 300 – 450<sup>19</sup> Personen.

Auf den bereits bebauten Grundstücken der Bauzonen wird ebenfalls ein Potenzial von ca. 500 Personen erkannt. Dieses steht jedoch nicht in Zusammenhang mit den planerischen Massnahmen, und es wird davon ausgegangen, dass dieses Potenzial auch nur sporadisch genutzt wird und kaum planbar ist. Dies, da es sich um einzelne kleinere Vorhaben handelt, die durch die jeweiligen Grundeigentümer ausgelöst werden.

**Nutzungsdichte** In den Wohn- und Mischzonen besteht eine mittlere Nutzungsdichte von 58 EB/ha. Aufgrund der planerischen Massnahmen, inklusive der laufenden Gestaltungsplanverfahren, ergibt sich künftig eine mittlere Nutzungsdichte von 66 EB/ha bis 71 EB/ha.

Die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung sind im Anhang 1 im Detail dargestellt.

**Bauliche Dichte** Entlang der Zürcherstrasse in Tagelswangen kann, im Sinne der regionalen Richtplanung, mittels der vorgesehenen Massnahmen eine hohe bauliche Dichte erreicht werden. In Lindau (Foren) und Winterberg (Schnällböckler) ergibt sich auch künftig eine niedrige bauliche Dichte. In den übrigen Wohn- und Mischgebieten werden keine Änderungen der baulichen Dichte bewirkt.

**Fazit** Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Ziele der kommunalen Räumlichen Entwicklungsstrategie hinsichtlich der Bevölkerungszunahme erreicht. Ebenso werden die Dichteziele gemäss der regionalen Richtplanung eingehalten.

<sup>19</sup> Gemäss Kernzonenplanung und unter Berücksichtigung, dass in Kleinikon keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden dürfen.

	<b>7.1.2 Einordnung / Ortsbild</b>
Ortsbild – Kernzonen	Mit der Kernzonenplanung und der Überprüfung der Quartierhaltungszonen wurden die qualitätsbildenden Eigenschaften von spezifischen Siedlungsteilen analysiert und entsprechende Regelungen in die Gesetzgebung aufgenommen.
Arealüberbauungen / Gestaltungsplanpflicht	Auch die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Oberwis sowie die angepassten Grenzwerte für die minimalen Arealflächen bei Arealüberbauungen unterstützen eine qualitative und verdichtete Siedlungsentwicklung.
Aussichtspunkte	Die Aussichtspunkte bleiben erhalten und werden durch die Revision der Nutzungsplanung nicht beeinträchtigt.

	<b>7.1.3 Erschliessung / Parkierung</b>
Erschliessung	Innerhalb des Siedlungsgebiets wird eine genügende Erschliessung für den Bestand und die künftigen Potenziale festgestellt. Die für die Groberschliessung der Baugrundstücke erforderlichen Anlagen sind vollständig erstellt. Alle Grundstücke in Bauzonen sind baureif.
	Die im kantonalen Richtplan (Ausbau Hochleistungsstrasse, Ergänzung Höchstspannungsleitung, Ausbau Bahnlinie) als geplant dargestellten Inhalte, sind nicht Bestandteil der Revision Nutzungsplanung und werden in eigenständigen Projekten bearbeitet.
Parkierung	Mit der Revision wird die Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Fahrzeugabstellplätze bei autoarmen Nutzungen geschaffen und in Abstimmung auf die ÖV-Güteklasse eine Begrenzung der Parkplatzzahl eingeführt.

	<b>7.1.4 Umwelt</b>
Bodenschutz	Durch die Revision der Nutzungsplanung wird der haushälterische Umgang mit dem Boden unterstützt, und es werden keine zusätzlichen Flächen für die Ausdehnung des Siedlungsgebietes beansprucht. Bei den Arrondierungen handelt es sich ausschliesslich um bestehende Strassen.

Mit der Grünflächenziffer wird neu eine Anforderung eingeführt, welche den Anteil der natürlichen und bepflanzten Bodenfläche eines Grundstücks regelt, dies mit dem Ziel einer ökologischeren Gestaltung und zugunsten der mikroklimatischen Verhältnisse.

Das Gebiet für den Kiesabbau muss zwingend mit einem Gestaltungsplan und zugehöriger Umweltverträglichkeitsprüfungen geregelt werden.

## 8 VERFAHREN / ÖFFENTLICHE INFORMATION

**Kantonale Vorprüfung** Das Amt für Raumentwicklung hat unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen mit Schreiben vom 3. Februar 2021 (erste Vorprüfung) und 9. November 2021 (zweite Vorprüfung) zu den Revisionsunterlagen Stellung genommen. Die Stellungnahme wurde ausgewertet, und es wurden spezifische, vertiefte Abklärungen getroffen sowie auch ergänzende Auskünfte eingeholt.

Die Stellungnahme der Baudirektion nach der 2. Vorprüfung ging in keiner Weise auf die Entscheide und Begründungen des Gemeinderates zur Vorlage ein. Das Mass an Einmischung durch die Baudirektion in kommunale Zuständigkeiten ist erheblich. Geht es doch in vielen Punkten um die Autonomie der Gemeinde und nicht um «unrechtmässige» Vorschriften oder um Vorschriften, die gegen die Richtplanung verstossen würden.

Der Gemeinderat setzte sich deswegen nochmals vertieft mit denjenigen Themen auseinander, die aufgrund der diversen Kompromissforderungen und Vorgaben der Baudirektion (gefordert ohne Ortskenntnisse) hätten geändert werden müssen, - darunter einige, die gegenüber der geltenden BZO gar eine Verschlechterung für die Einwohnerinnen und Einwohner sowie für die Gesamtentwicklung der Gemeinde ergeben würden. Einen Teil der geforderten Anpassungen konnte der Gemeinderat nachvollziehen und in die Vorlage übernehmen. In drei Bereichen hält der Gemeinderat aber an seinen Neuregelungen fest. Er entschied grundsätzlich den Spielraum, den die Gemeindeautonomie zulässt, auszuschöpfen.

Folgenden von der Baudirektion gewünschten Anpassungen an den Revisionsunterlagen stimmte der Gemeinderat nach seinen Beratungen zu:

- Die Kernzone K1 Kleinikon wird als Weiler dargestellt. Entsprechend wurde der zugehörige Kernzonenplan in den Ergänzungsplan «Weiler Kleinikon» überführt. Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung gelten sinngemäss weiter.
- Die Massnahmen zur Sicherung der Umgebungsqualität in den Kernzonen wurden ausführlicher beschrieben. Der «Leitfaden Aussenraumgestaltung in Kernzonen» wurde vom Gemeinderat beschlossen.

- Die Ergänzung in Art. 5 Abs. 3 BZO betreffend zulässigen Abweichungen von der bisherigen Lage, Stellung und des Gebäudeprofils aufgrund des Raumbedarfs von Gewässern wurde aufgenommen.
- Die Darstellung gemäss dem aktuellen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) wird damit auch in den Zonen angepasst, in denen keine Auf- oder Umzonung vorgenommen werden.
- Die inhaltlichen Regelungen hinsichtlich der Nutzweise und der Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) werden gemäss der heute rechtsgültigen Fassung der Bau- und Zonenordnung beibehalten.
- Die gebietstypischen Merkmale der Quartiererhaltungszonen wurden geschärft bzw. gebietsspezifisch ergänzt.
- Die Zulässigkeit von Arealüberbauungen wurde hinsichtlich der regionalen Dichtevorgaben («niedrige bauliche Dichte») überprüft. Entsprechend wurde die Zulässigkeit des Baumassenzuschlags für Arealüberbauungen in den Wohnzonen W2/1.3 und W2/1.5 (ohne Areal Ölwis/Blankenwis) in den Ortsteilen Winterberg und Lindau ausgeschlossen. In Wohnzonen mit Gewerbenutzung sind Arealüberbauungen ausgeschlossen.
- Hinsichtlich der Störfallverordnung wurde der Nachweis des maximalen Personenaufkommens im Gebiet «Oberwis» erbracht.
- Die Gesamtprognosen des kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleichs wurden dargelegt.

Bei folgenden Punkten hält der Gemeinderat dagegen an der Vorlage fest, da er der Überzeugung ist, dass diese Vorschriften weder rechtlich übergeordneten Gesetzen noch der kantonalen oder regionalen Planung widersprechen und eine positive Entwicklung spezifisch für die Gemeinde Lindau darstellen:

- Ein minimaler Pflichtanteil für Gewerbe wird nicht eingeführt. Ausgehend vom Genehmigungsschreiben zum Gestaltungsplan «Huebstrasse» vom 10. Mai 2021 wird in der Wohnzone mit Gewerbenutzung «Hueb/Herti» (Zonenplanänderung Nr. 112) in den kommenden Baubewilligungen folgende Bestimmung aufgenommen: "Die Gebäudeformen und Grundrisse sind so zu optimieren, dass durchgestreckte Wohn-Ess-Räume möglich sind und jede Wohneinheit zusätzlich über ruhige, lärmabgewandte Räume und Aussenräume verfügt, wo die Grenzwerte der ES II eingehalten werden." Im Weiteren wird den Gesuchstellern empfohlen, die Planung zudem durch eine Fachperson (Bauphysiker/Akustiker) begleiten zu lassen.
- Der Gemeinderat hält an der vorgesehenen Beschränkung für die Bewilligung von sexgewerblichen Betrieben auf Gewerbezone und Industriezone fest.
- Die revidierten Bestimmungen zur Berechnung der zulässigen Anzahl Abstellplätze berücksichtigt die ÖV-Güteklassen. Es

wurden ortspezifische Maximalwerte eingeführt. Die verlangte Vorgabe der Baudirektion, welche sich auf die zitierte kantonale Wegleitung (1997) stützt, basiert auf keiner gültigen Rechtsgrundlage. Der Kanton Zürich hat seit Jahren Mühe, in diesem Bereich einen Konsens zu finden, weswegen diese Wegleitung nie in Kraft getreten ist und nur als Empfehlung dient. Es ist nicht nachvollziehbar, weswegen diese Vorschriften nun der Gemeinde aufgezwungen werden sollen. Die Vorlage der Gemeinde geht auf die notwendigen Interessenabwägungen ein und sieht eine praxistaugliche Kompromisslösung vor. Eine umfassende Übernahme der kantonalen Wegleitung würde bedeuten, dass noch weniger Parkplätze erstellt werden dürften und deswegen damit gerechnet werden müsste, dass das wilde Parkieren auf Gemeindestrasse verschärft würde.

Die weiteren hier nicht aufgeführten Punkte sind von untergeordneter Bedeutung und wurden direkt in die Bestandteile der Nutzungsplanung eingearbeitet.

#### Öffentliche Auflage / Mitwirkung

Die öffentliche Auflage sowie die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz fand vom 4. Februar 2022 an, während 60 Tagen statt (bis 5. April 2022). Innerhalb der Auflagefrist gingen 10 Stellungnahmen mit insgesamt 15 Einwendungen, Hinweise und Empfehlungen ein. Diese behandelten insbesondere folgende Hauptthemen:

- Aufzoning Winterberg (W2/1.7)
- Fassadenhöhe in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Grünflächenziffer
- Kernzonenpläne

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der zuständigen Projektgruppe vertieft geprüft. In der Folge wurde dem Gemeinderat ein Vorschlag für den Umgang mit den Anliegen unterbreitet. Dieser Vorschlag wurde gestützt. Nachfolgend werden die hauptsächlichen Anpassungen an den Bestandteilen der Nutzungsplanung in gekürzter Fassung beschrieben. Zusätzliche Erläuterungen und der Umgang mit den weiteren Anliegen sind im Bericht zu den Einwendungen (§ 7 PBG) beschrieben:

- Die Zuteilung des Areals «Ölwis/Blankenwis» in eine eigens geschaffene Wohnzone W2/1.7 wurde kritisiert. Die entsprechende Baumassenziffer von  $1.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  wurde seitens der Einwendenden für die Regelbauweise als zu hoch beurteilt. Die angeführten Argumente und die aktuellen Planungsgrundlagen (insb. aktuelle Fassung des Gestaltungsplans «Ölwis/Blankenwis») wurden in der Projektgruppe und im Gemeinderat eingehend diskutiert und überprüft. Insbesondere

soll das betroffene Areal und die umgebenden Zonen aufgrund der örtlichen Lage in Winterberg derselben Zone (W2/1.5) zugeteilt werden. Unter der Voraussetzung von höheren qualitativen Anforderungen (besonders gute Gestaltung, Energiekonzept, Durchwegung etc.) kann eine höhere Bauweise begründet und mittels eines Gestaltungsplans gesichert werden. Mit dem Verfahren eines Gestaltungsplans wird auch der Einbezug der Bevölkerung gewährleistet. Das Areal «Ölwis/Blankenwis» wird in der Folge der Wohnzone W2/1.5 zugeteilt.

- Aufgrund der Sonderbauvorschriften, welche in bestimmten Gewerbebezonen auch Beherbergungsbetriebe zulassen sollten, wurden seitens der Einwendenden weitere ungewünschte Nutzungen befürchtet. Zudem ist für eine Umsetzung von Beherbergungsbetrieben in Gewerbebezonen ein Eintrag im regionalen Richtplan erforderlich. Dies wurde bei der zuständigen Regionalplanung aufgenommen. Es ist jedoch ungewiss ob oder wann ein entsprechender Eintrag Rechtskraft erlangt. Auf die Sonderbauvorschriften für Beherbergungsbetriebe wird deshalb verzichtet.
- In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurde die Aufhebung der Fassadenhöhe (alt Gebäudehöhe 10.5 m) beabsichtigt. Gemäss aktuellem Planungs- und Baugesetz könnten dementsprechend Bauten mit einer Höhe von 25 m entstehen. Die Einwendenden befürchten starke Beeinträchtigungen ihrer Grundstücke. In der Folge wurden seitens der Gemeinde vertiefte Abklärungen betreffend Schulbauten getroffen. Um entsprechende Bauten zu ermöglichen, ist eine Fassadenhöhe von 16.0 m erforderlich. Das Mass wurde entsprechend in die BZO aufgenommen.
- Die Kernzonen K1 und K2 in Grafstal wurden auf die neuen Grenzen gemäss dem rechtskräftigen Quartierplan «Dorfzentrum Grafstal» abgestimmt.

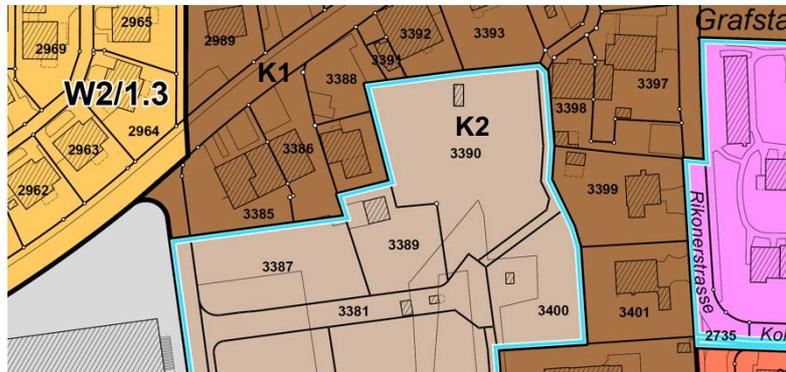


Abb. 53: Ausschnitt Zonenplan, Unterteilung K1 / K2, abgestimmt auf neue Grenzen gemäss dem Quartierplan «Dorfzentrum Grafstal»

Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Der Umfang der Anpassungen erfordert keine erneute öffentliche Auflage.

Präzisierung/Ergänzung  
gemäss Gemeinderatsbeschluss  
von 31. August 2022

Nach Abschluss der öffentlichen Auflage wurde festgestellt, dass im Bereich der zulässigen Dachformen in den Kernzonen eine Präzisierung/Ergänzung vorgenommen werden sollte. Zusätzlich zu den Anpassungen aufgrund der 10 Stellungnahmen wurde Art. 7 Abs. 2 neuBZO ergänzt resp. präzisiert. Bestehende Dachformen sollen übernommen werden dürfen. Voraussetzung ist die gute Einordnung hinsichtlich Form und Erscheinung gemäss Art. 5 Abs. 1 neuBZO. Weitere Erläuterungen sind im Bericht zu den Einwendungen enthalten (siehe Ordnungsnummer E11).

Gemeindeversammlung

Die Revision der Nutzungsplanung wird der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet.

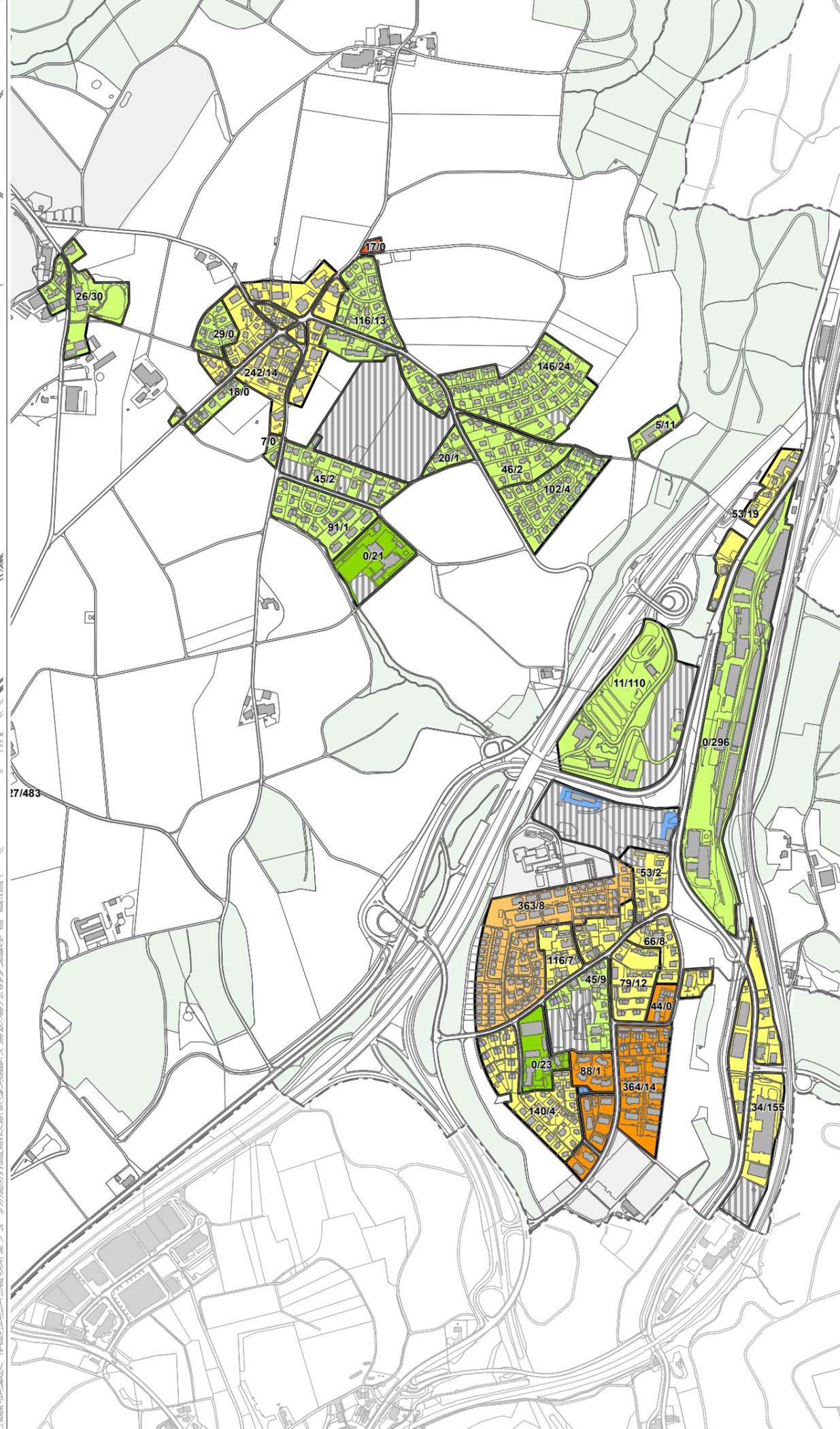
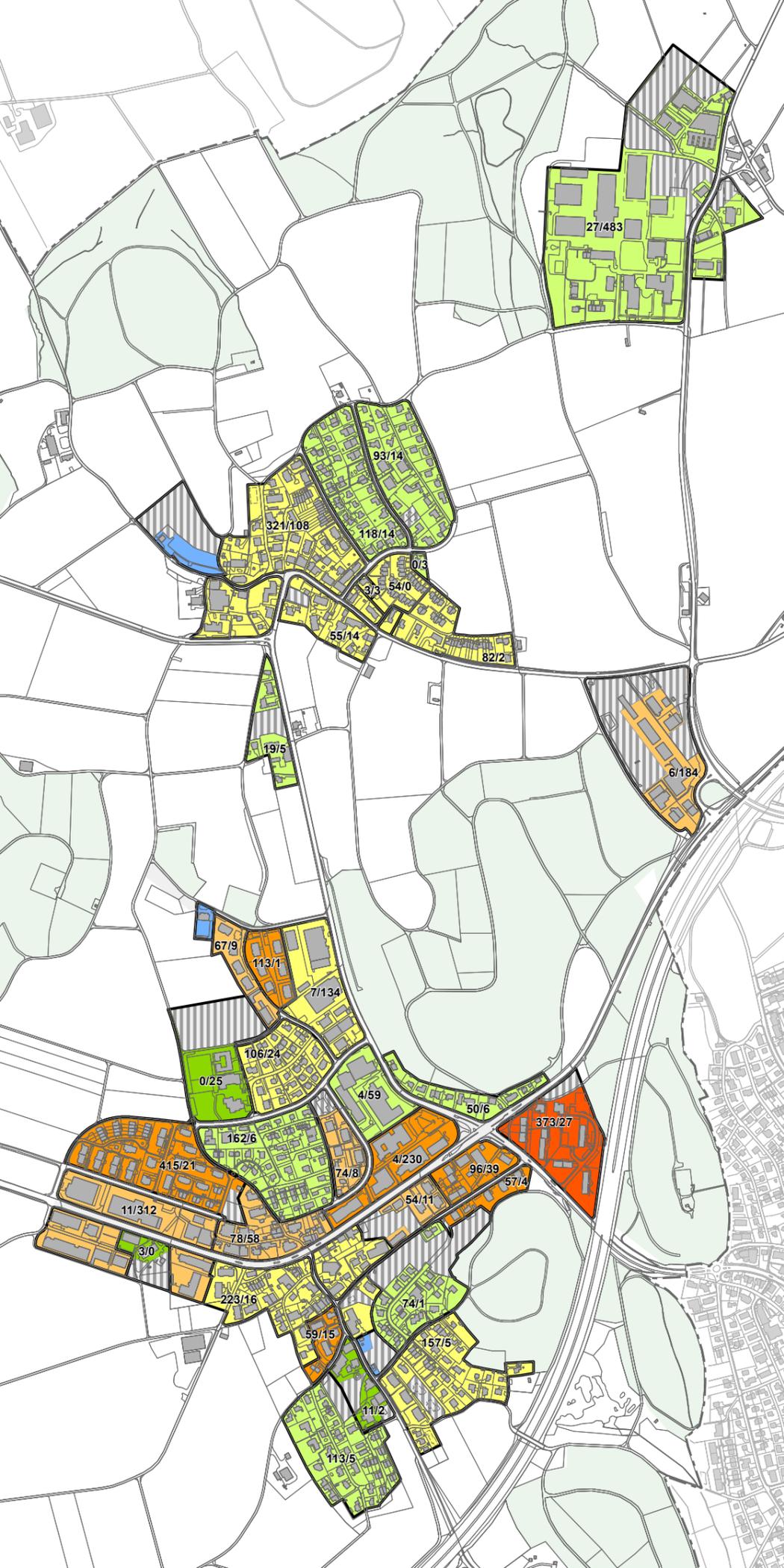


## A ANHANG

### A1 Bevölkerungsdichte

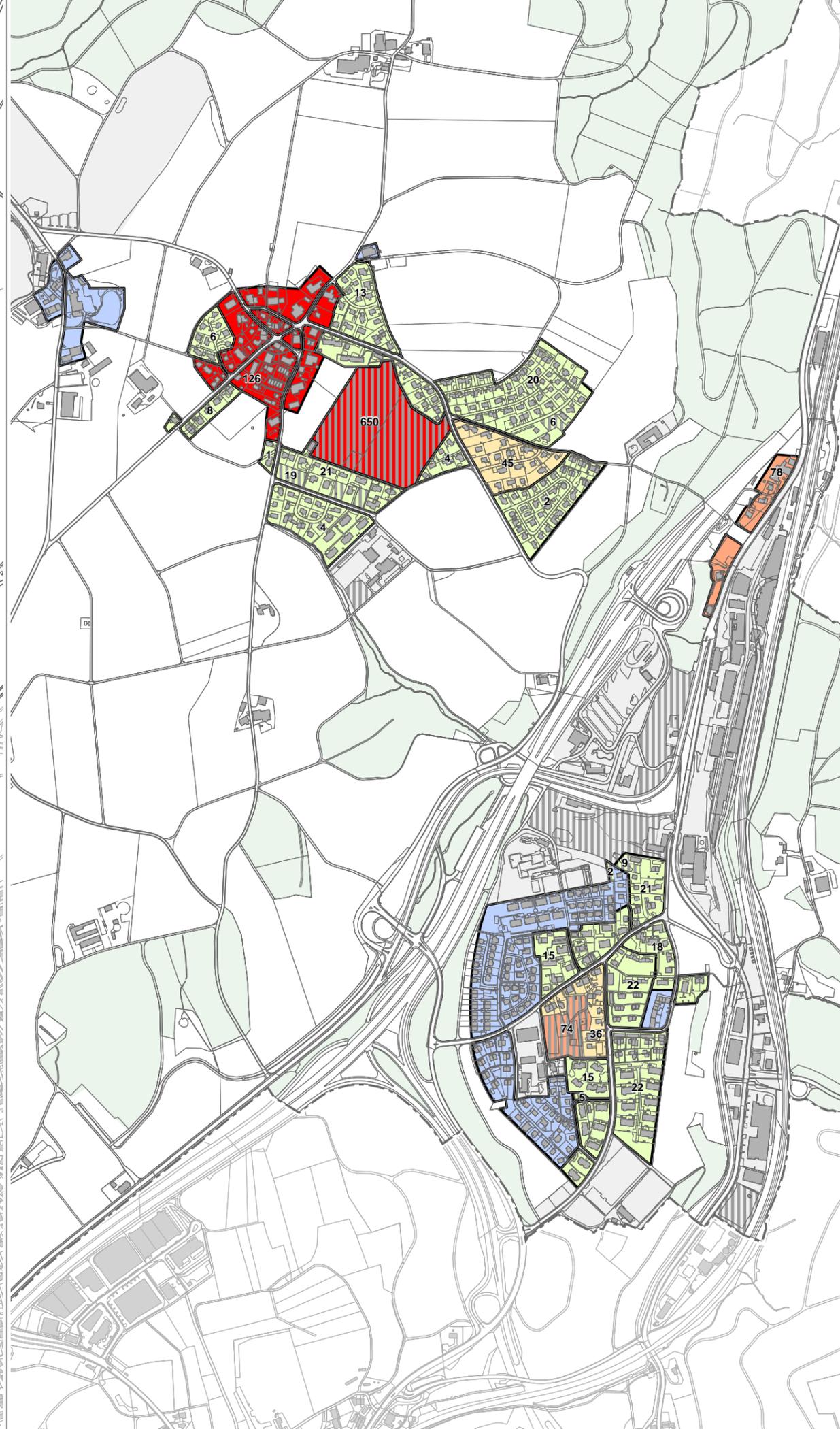
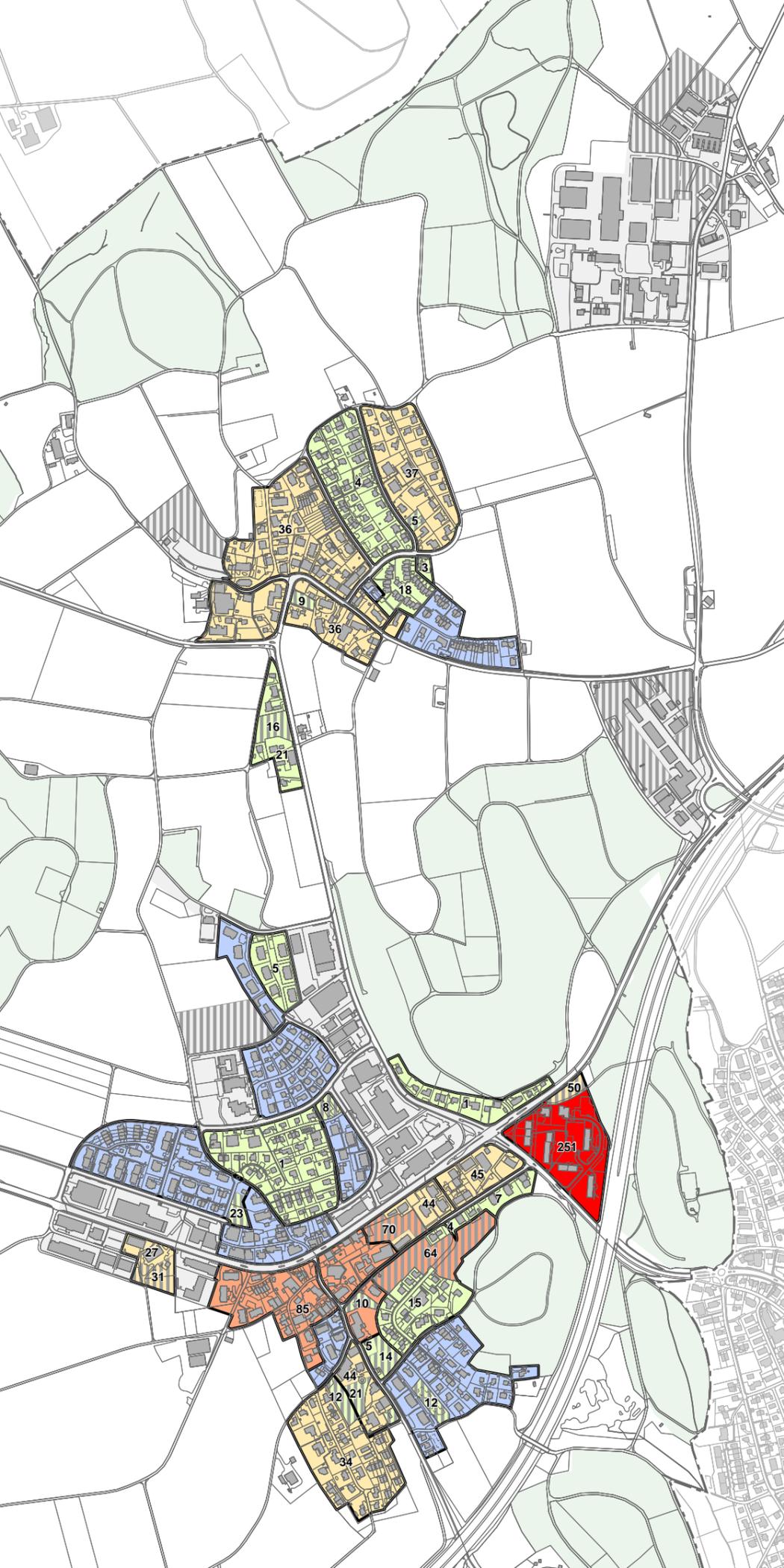
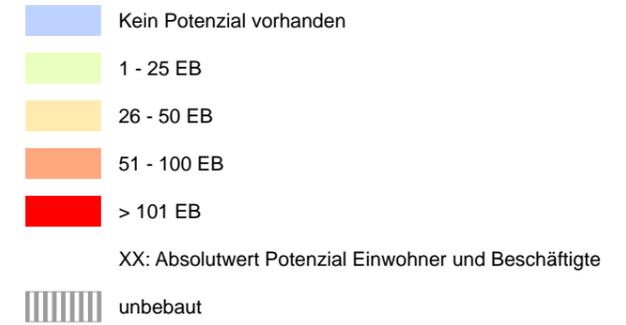
**Bestand – Bevölkerungsdichte und  
Absolutwerte Einwohner / Beschäftigte**

1. Juli 2022



**Verdichtungspotenzial – Einwohner und Beschäftigte innerhalb WMZ**

1. Juli 2022



Datengrundlage: AV (25.06.2019), NP (25.06.2019), Beschäftigte (BFS, STATENT 2017), Einwohner (BFS, STATPOP 2018), Überbauungsstand (14.02.2019)

Dokument 31102\_05G\_220701\_Analyse.aprx  
 Layout TheKa | Blatt 5  
 Mst. 1:110'000 / A3

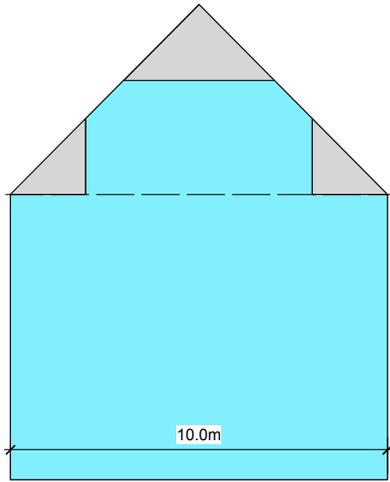




## A2 Herleitung Zuschlag Baumasse für Schrägdächer

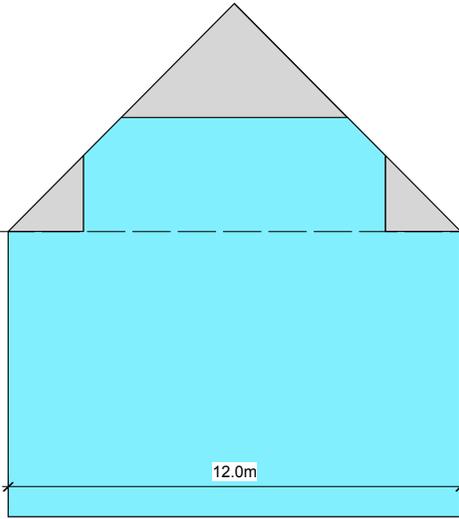
# Baumassenziffer Nutzbare Baumasse Satteldach

1:200  
1. Juli 2022



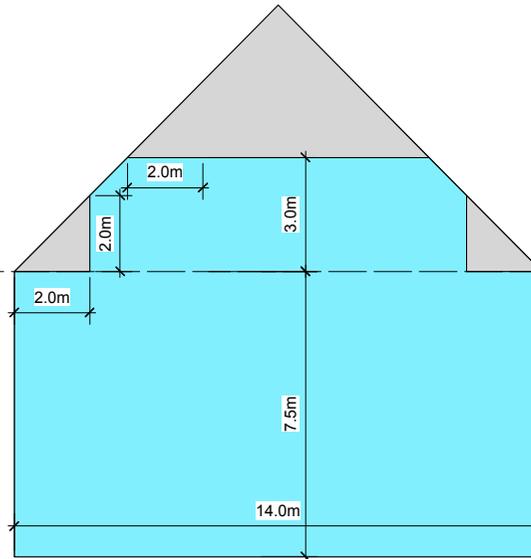
Wohnzone 2-geschossig Breite 10m

- Baumasse nutzbar 92m<sup>2</sup>
- Baumasse nicht nutzbar 8m<sup>2</sup> (8% von Total)



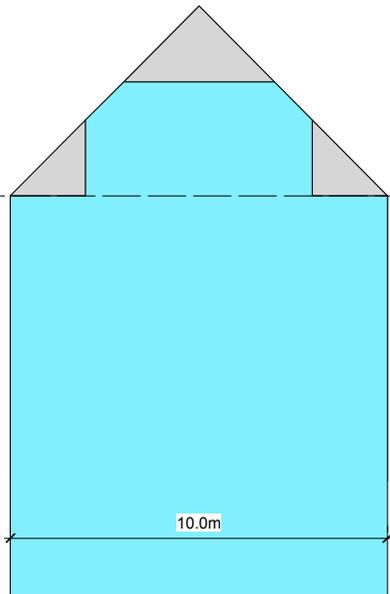
Wohnzone 2-geschossig Breite 12m

- Baumasse nutzbar 113m<sup>2</sup>
- Baumasse nicht nutzbar 13m<sup>2</sup> (10.3% von Total)



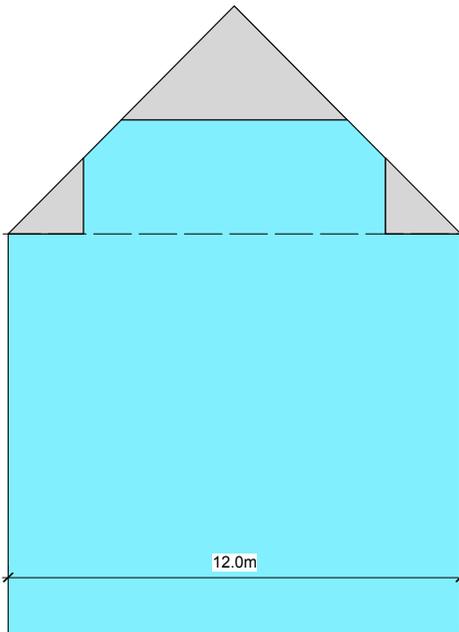
Wohnzone 2-geschossig Breite 14m

- Baumasse nutzbar 134m<sup>2</sup>
- Baumasse nicht nutzbar 20m<sup>2</sup> (13.0% von Total)



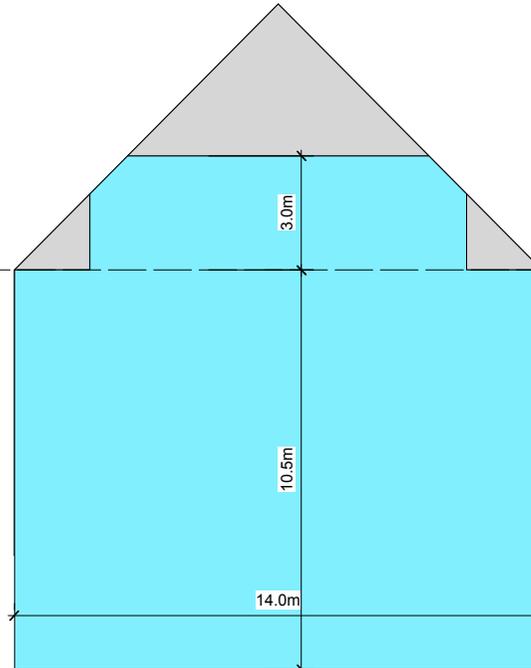
Wohnzone 3-geschossig Breite 10m

- Baumasse nutzbar 122m<sup>2</sup>
- Baumasse nicht nutzbar 8m<sup>2</sup> (6.2% von Total)



Wohnzone 3-geschossig Breite 12m

- Baumasse nutzbar 149m<sup>2</sup>
- Baumasse nicht nutzbar 13m<sup>2</sup> (8.0% von Total)



Wohnzone 3-geschossig Breite 14m

- Baumasse nutzbar 176m<sup>2</sup>
- Baumasse nicht nutzbar 20m<sup>2</sup> (10.2% von Total)

BMZ (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	nicht nutzbar	BMZ nicht nutzbar (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
1.3	8% bis 13%	0.10 bis 0.17
1.5	8% bis 13%	0.12 bis 0.20
2.0	6% bis 10%	0.12 bis 0.20
2.2	6% bis 10%	0.13 bis 0.22

Dokument: 31102\_05A\_190701\_Profilvergleich.vwx  
Layoutebene: 01 (Vergleich Profile)  
Grundlage: -



### A3 Übersicht Zonenplanänderungen

Aend_Nr	Beschrieb	Bezeichnung neu	Zone neu	Zone_alt	Bemerkung	Flaeche_m2
<b>Ortsteil Tagelswangen</b>						
101	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk		589
102	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk		487
103	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk		351
104	Umstrukturierung Kernzone	Kernzone 2	K2	W2/1.3		4790
105	Umstrukturierung Kernzone	Kernzone 2	K2	K		1520
106	Umstrukturierung Kernzone	Kernzone 2	K2	K		9711
107	Grenzkorrektur	Gewerbezone 3b	G3b	K		220
108	Grenzkorrektur	Kernzone 1	K1	W3/2.2		42
109	Strassenarrondierung	Gewerbezone 3b	G3b	Lk		1234
110	Innenentwicklung	Zweigeschossige Wohnzone (1.5)	W2/1.5	W2/1.3		5663
111	Grenzkorrektur	Zweigeschossige Wohnzone (1.5)	W2/1.5	W3/2.2		87
112	Innenentwicklung, VDNP	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbenutzung (2.7)	WG3/2.7	W3/2.0	Aufzonung; WG anstelle W mit Überlagerung	26601
113	Innenentwicklung	Viergeschossige Wohnzone (3.5)	W4/3.5	QE	Änderung betrifft auch Überlagerung	28046
113		Hochhausgebiet	HH		Gekoppelt an Grundnutzung	28046
114	Grenzkorrektur	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Wald	Lückenschliessung innerhalb Siedlungsgebiet; Änderung betrifft auch Überlagerung	558
114		Arealüberbauung zulässig	Az		Auslöser ist Einzonung aufgrund Rückversetzung Wald	558
115	Strassenarrondierung	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	Lk	insgesamt 4 Teilflächen	129
115	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.5)	W2/1.5	Lk	insgesamt 4 Teilflächen	758
115	Strassenarrondierung	Dreigeschossige Wohnzone (2.0)	W3/2.0	Lk	insgesamt 4 Teilflächen	435
115	Strassenarrondierung	Gewerbezone 3b	G3b	Lk	insgesamt 4 Teilflächen	3737
117		Ausschluss Satteldächer	ASd			18994
118	Grenzkorrektur	Gewerbezone 3b	G3b	K	Angleichung Zonierung an neuen Verlauf Grundstücksgrenze; insgesamt 2 Teilflächen	18
118	Grenzkorrektur	Kernzone 1	K1	G3b	Angleichung Zonierung an neuen Verlauf Grundstücksgrenze; insgesamt 2 Teilflächen	15
<b>Ortsteil Lindau</b>						
201	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk	insgesamt 3 Teilflächen	2117
201	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk	insgesamt 3 Teilflächen	346
201	Strassenarrondierung	Kernzone 1	K1	Lk	insgesamt 3 Teilflächen	296
203	Grenzkorrektur	Kernzone 2	K2	W2/1.3	insgesamt 2 Teilflächen	4
203	Umstrukturierung Kernzone	Kernzone 2	K2	K	insgesamt 2 Teilflächen	15778
204	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk	insgesamt 4 Teilflächen	2084
204	Strassenarrondierung	Kernzone 1	K1	Lk	insgesamt 4 Teilflächen	185
204	Strassenarrondierung	Kernzone 2	K2	Lk	insgesamt 4 Teilflächen	298
204	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk	insgesamt 4 Teilflächen	968
205	Strassenarrondierung	Kernzone 1	K1	Lk		80
206	Grenzkorrektur	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	Lk		34
207	Strassenarrondierung	Kernzone 1	K1	Lk		140
208	Grenzkorrektur	kantonale Landwirtschaftszone	Lk	K	insgesamt 3 Teilflächen	8
208	Grenzkorrektur	Kernzone 1	K1	Lk	insgesamt 3 Teilflächen	0
208	Grenzkorrektur	Kernzone 1	K1	Lk	insgesamt 3 Teilflächen	0
209		Gebiet mit eingeschränktem Nutzungsmass (Art. 26 BZO)	GeN		insgesamt 3 Teilflächen	64'322
209		Gebiet mit eingeschränktem Nutzungsmass (Art. 26 BZO)	GeN		insgesamt 3 Teilflächen	1'018
209		Gebiet mit eingeschränktem Nutzungsmass (Art. 26 BZO)	GeN		insgesamt 3 Teilflächen	19'587
<b>Ortsteile Winterberg und Kleinikon</b>						
301	Umstrukturierung Kernzone	Kernzone 2	K2	K		18'710
302	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk		732
303	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk		723
304	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.5)	W2/1.5	Lk	insgesamt 2 Teilflächen	529
304	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk	insgesamt 2 Teilflächen	18
305	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk		938
306	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk		778
307	Strassenarrondierung	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Lk	insgesamt 2 Teilflächen	407
307	Strassenarrondierung	Kernzone 1	K1	Lk	insgesamt 2 Teilflächen	133
308	Aufzonung	Zweigeschossige Wohnzone (1.5)	W2/1.5	W2/1.3		45'069
309	Aufzonung	Zweigeschossige Wohnzone (1.5)	W2/1.5	W2/1.3		6'808
310	Aufzonung	Zweigeschossige Wohnzone (1.5)	W2/1.5	W2/1.3		4'979
311	Aufzonung	Zweigeschossige Wohnzone (1.5)	W2/1.5	W2/1.3		16'880
312		Gebiet mit eingeschränktem Nutzungsmass (Art. 26 BZO)	GeN			161'680
313	Umstrukturierung Kernzone	Weiler Kleinikon	WK		Loslösen von den übrigen Kernzonen	20'612
<b>Ortsteile Grafstal und Kempthal</b>						
401	Strassenarrondierung	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbenutzung (2.0)	WG3/2.0	Lk		115
402	Strassenarrondierung	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbenutzung (2.0)	WG3/2.0	Lk	Lückenschliessung innerhalb Siedlungsgebiet	405
404	Strassenarrondierung	Gewerbezone 3a	G3a	Lk		74
405	Umstrukturierung Kernzone	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	K		1'785
406	Grenzkorrektur	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	K	insgesamt 2 Teilflächen	42
406	Grenzkorrektur	Kernzone 1	K1	W2/1.3	insgesamt 2 Teilflächen	96
407	Grenzkorrektur	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	K		284
408	Grenzkorrektur	Zweigeschossige Wohnzone (1.3)	W2/1.3	Oe		771
409	Umstrukturierung Kernzone	Kernzone 2	K2	K		10'190
409	Grenzkorrektur	Kernzone 2	K2	Oe	insgesamt 2 Teilflächen	38
410	Innenentwicklung	Dreigeschossige Wohnzone (2.7)	W3/2.7	QE		6'966
411	Grenzkorrektur	Dreigeschossige Wohnzone (2.2)	W3/2.2	W2/1.3	Änderung betrifft auch Überlagerung	407
411		Arealüberbauung zulässig	Az		Gekoppelt an Grundnutzung	407
412	Innenentwicklung	Quartiererhaltungszone Q2 (Koloniestrasse)	Q2	K		10'133
413	Strassenarrondierung	Quartiererhaltungszone	Q2	Lk	insgesamt 2 Teilflächen	145
413	Grenzkorrektur	Quartiererhaltungszone	Q2	W3/2.2	insgesamt 2 Teilflächen	277
414	Strassenarrondierung	Kernzone 1	K1	Lk		141
415		Hochhausgebiet	HH			81'782
416	Grenzkorrektur	Kernzone 1	K1	W2/1.3		68
<b>Rigacher</b>						
503	Grenzkorrektur	kantonale Landwirtschaftszone	Lk	G4		300