

# TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG WILA

## Warum kommt es jetzt zur Teilrevision?

Die Teilrevision erfolgt aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben zur Einführung der Harmonisierten Baubegriffe (IVHB) und die Regelung der Mehrwertabgabe, welche bis ins Jahr 2025 in die kommunale Nutzungsplanung aufzunehmen sind. Da sich ein Revisionsprozess über einige Jahre strecken kann, werden die Einführung der gesetzlichen Vorgaben mit der periodischen Prüfung, welche ca. alle 15 Jahre erfolgt, verbunden. In der periodischen Prüfung wird die Nutzungsplanung hinsichtlich neuer Absichten und Entwicklungen in der Gemeinde überprüft und gegebenenfalls angepasst.

## Was ist die IVHB?

Die IVHB steht für die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbeiriche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit.

## Wann entsteht ein kantonale Mehrwertausgleich?

Der kantonale Mehrwert entsteht bei Einzonungen und Umzonungen z. B. einer Zone für öffentliche Bauten in eine Wohn- oder Gewerbezone. Die daraus resultierenden Erträge fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfond.

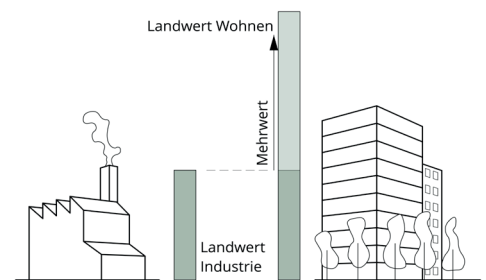
In der vorliegenden Teilrevision entstehen mehreren Ortes kantonale Mehrwerte. Die betroffenen Grundeigentümer:innen werden mittels Schreiben des Kantons über die anfallenden Mehrwerte informiert.

## Wann entsteht ein kommunaler Mehrwertausgleich?

Der kommunale Mehrwert entsteht durch Auf- und Umzonungen. Als Ausgleich kann die Gemeinde in ihrer Bau- und Zonenordnung ein Abgabesatz zwischen 0 und 40 % festlegen. Zudem legt sie eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> fest, wodurch Grundstücke mit einer geringeren Fläche vom Ausgleich ausgenommen werden. Die Gemeinde Wila hat sich dazu entschieden auf einen kommunalen Mehrwert zu verzichten.

## Was ist ein Mehrwert und wie entsteht ein Mehrwert?

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



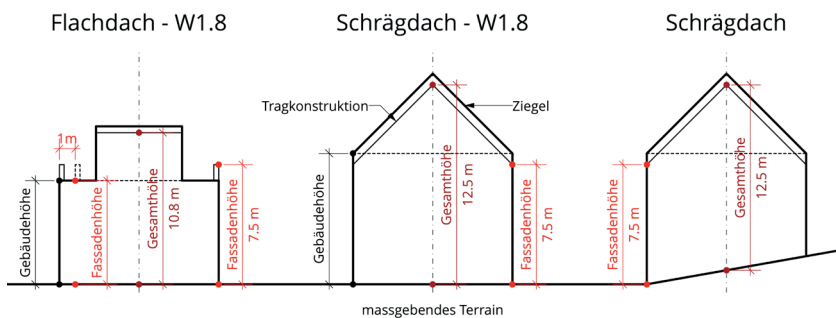
Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) gilt es diesen erheblichen Vorteil angemessen auszugleichen, sprich einen Teil des Mehrwertes zugunsten der Allgemeinheit abzuschöpfen. Der Kanton Zürich unterscheidet hierbei im kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die zugehörige Verordnung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

# NEUE BEGRIFFLICHKEITEN NACH IVHB

## Gebäudehöhe wird zur Fassadenhöhe

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

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

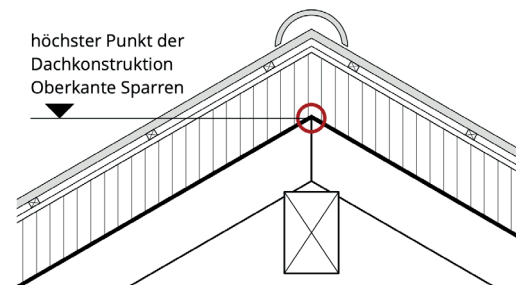


## Neue Messweise Höhen

Der wesentliche Unterschied in der neuen Messweise liegt darin, dass die Fassaden- und die Gesamthöhe neu auf die Oberkante der Dach- bzw. die Tragkonstruktion gemessen wird, statt wie bisher auf die Dachhaut also die Oberkante des gebauten Daches. Kommt es in der BZO zu keiner Anpassung der zulässigen Höhen können Neubauten oder Ersatzbauten um 30 bis 50 cm höher werden. Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Dies kann bei speziellen Dachformen und in Hanglage zu einem höheren Erscheinungsbild führen.

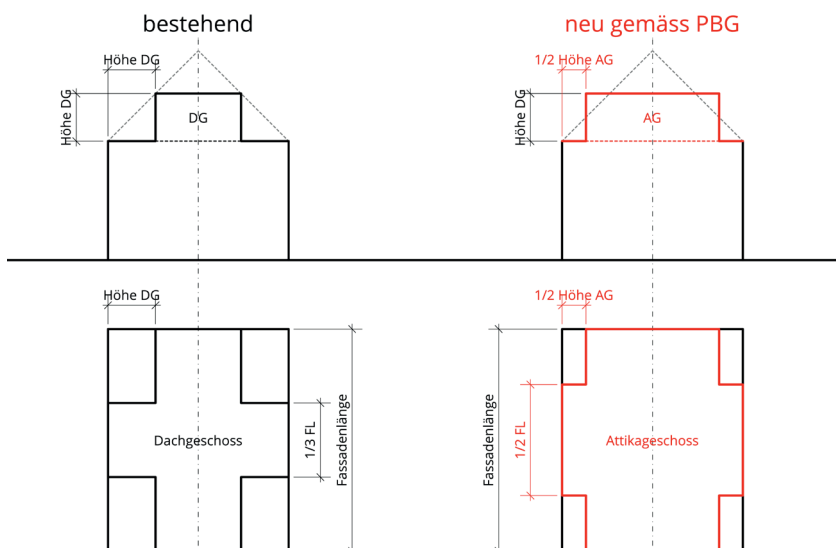
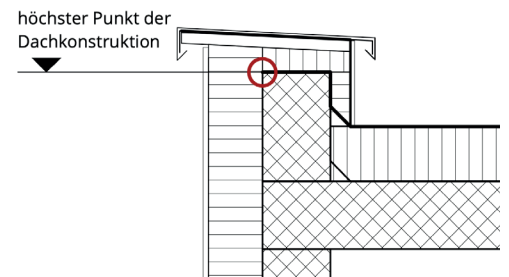
## Definition der Gesamthöhe

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



## Attikageschoss

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



## Neue Messweise Attikageschoss

Das Attikageschoss kann neu einen Rücksprung von nur noch 1/2 der Attikageschosshöhe aufweisen. Bisher wurde das Attikageschoss um die Höhe des Attika zurückversetzt. Zudem kann es neu auf einer Länge von 1/2 statt 1/3 der Fassadenlänge vorgezogen werden. Dies führt zu einer deutlich grösseren Geschossfläche als bisher (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 %).

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

## Zonenbezeichnungen und Darstellung

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

## Wohn- und Wohn-/Gewerbezone - Art. 29 bis 35 BZO

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

Über der ehemaligen Wohnzone W2a wird eine Überlagerung zur Beschränkung der Gebäudeabmessung eingeführt. Die Zone soll - zur Wahrung des Siedlungsbilds - Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern vorbehalten sein.

## Erholungszone

### Art. 39 bis 42 BZO

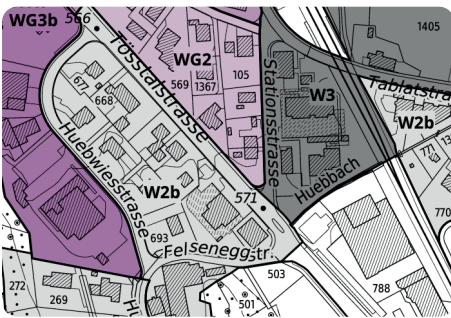
Die Erholungszone wird in nutzungsspezifische Zonen unterteilt. Es wird zwischen der Zone Ea (Tiersport und -ausbildung), Eb (Familiengärten) sowie Ec (Sport- und Freizeitanlagen) unterschieden. Für die Eb wird beabsichtigt das Gebiet Tüfenbach einzuzonen. Die Erholungszone im Talgarten wird auf den ehemaligen Schulhof reduziert. Sowohl für die Zone Ea als auch für die Zone Eb werden Grundmassen für Bauten definiert. In der Zone Ec sind keine Bauten zulässig.

## Energie - Art. 60 BZO

Durch die neue Bestimmung wird den Anlagen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien dienen, ermöglicht von den Grundmassen abzuweichen. Diese Begünstigung setzt einen Anreiz zum Bau solcher Anlagen.

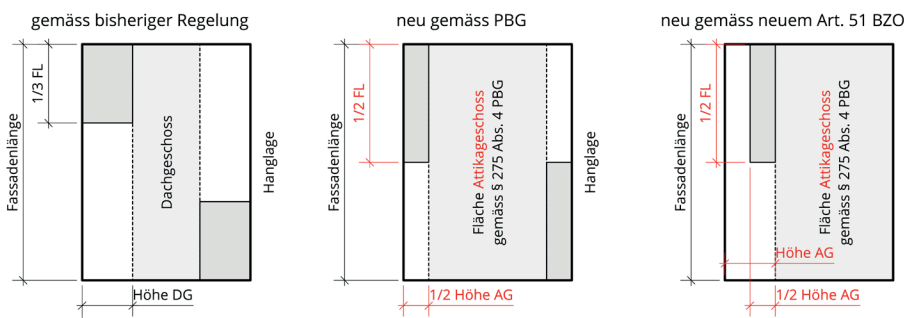
## Verzicht auf die Geschossigkeit

Auf eine Vorgabe der Geschossigkeit wird künftig verzichtet. Die neu festgelegten Fassaden- und Gesamthöhen begrenzen künftig die realisierbare Geschosszahl und bieten ausreichend Spielraum für individuelle Lösungen. Das bestehende Erscheinungsbild wird über die Höhenvorgaben ausreichend gesichert. Neu wird die Gesamthöhe auch in der Gewerbe- und Erholungszone definiert.



## Dachgestaltung Attikageschoss - Art. 51 BZO

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

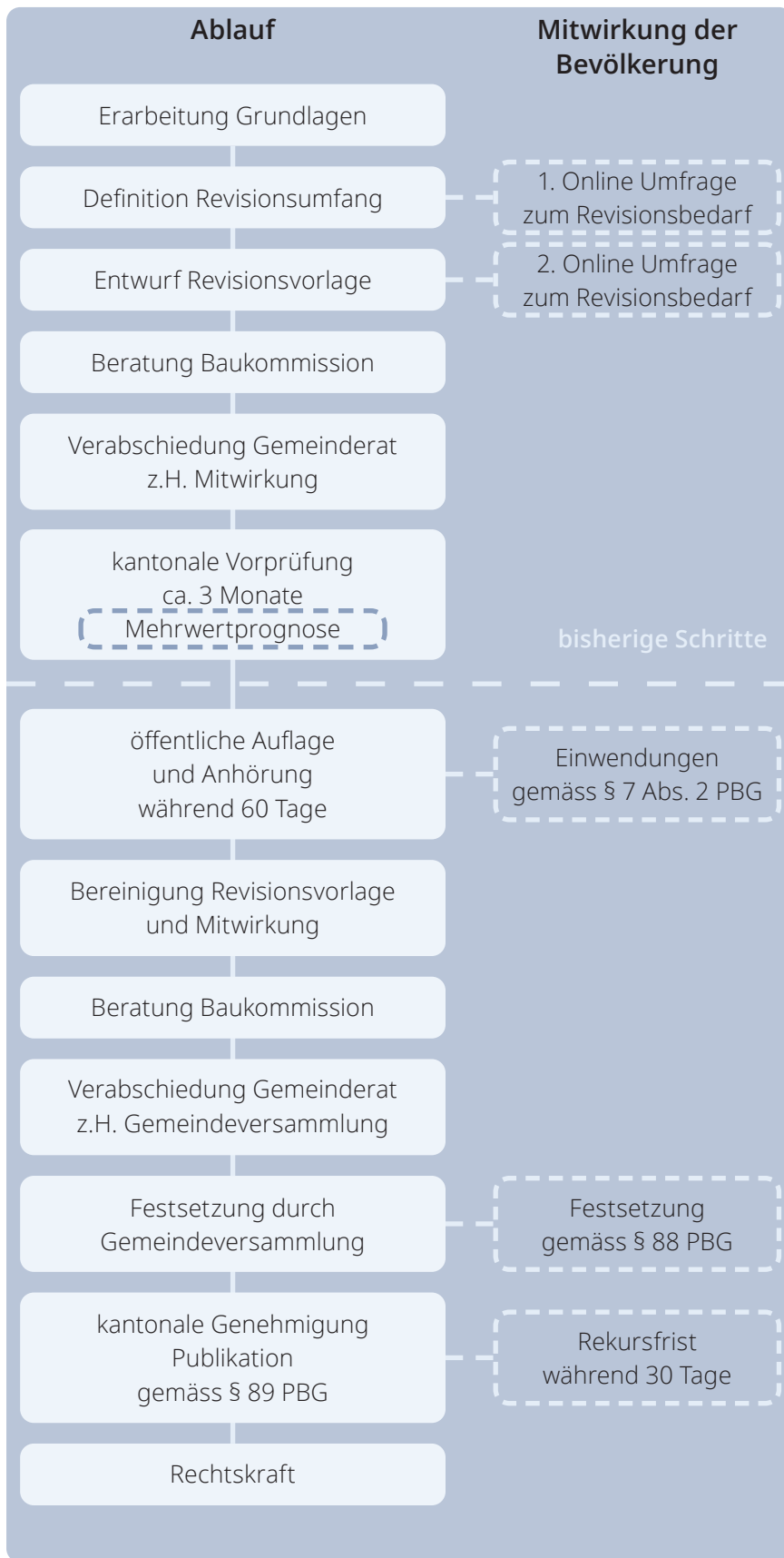


## Anpassungen Sägerei

In Abstimmung mit der Sägerei wird die Überlagerung zur Einschränkung der Gebäudeabmessungen auf die bestehende Gebäudestellung der Sägerei angepasst.



# ABLAUF DER TEILREVISION



## Windradinitiative

Gemäss Art. 10 Abs. 1 des eidgenössischen Energiegesetzes müssen die Kantone dafür sorgen, dass insbesondere die für die Nutzung der Windkraft geeigneten Gebiete im Richtplan festgelegt werden. Dies ist auch unter Art. 8b des Raumplanungsgesetzes RPG festgehalten.

Am 31. Juli 2023 ist die von Hans-Peter Meier unterzeichnete Einzelinitiative (allgemeine Anregung) für einen Mindestabstand von Windrädern bei der Gemeinde eingegangen. An der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2023 beschloss mit grossem Mehr, die Bauordnung der Gemeinde Wila gemäss der unveränderten allgemein anregenden Initiative anzupassen. Durch die Einzelinitiative ist keine Änderungen des Zonenplans erforderlich. Es wird lediglich der Abschnitt „4. Ergänzende Bauvorschriften“ der BZO erweitert.

Die Revisionsvorlage der Teilrevision und die der Windradinitiative werden in separaten Vorlagen eingereicht, um die beiden Verfahren voneinander unabhängig zu belassen.

Das Amt für Raumentwicklung ARE erachtet kommunale Abstandsvorschriften von Windkraftanlagen zum Siedlungsgebiet als nicht genehmigungsfähig. Gemäss Kanton besitzen die Gemeinden keine Kompetenz darüber Abstandsvorschriften ausserhalb der Bauzonen festzulegen. Weiter kann ein Mindestabstand gegenüber benachbarten Nutzungen erst im Rahmen eines geplanten Projekts erfolgen und nicht auf kommunaler Stufe vorgezogen werden. Zudem stünde eine fixer Mindestabstand entgegen der bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben zum Ausbau und Förderung der Windenergienutzung.

## Öffentliche Auflage

Die Unterlagen der Teilrevision der Nutzungsplanung liegen bis am 4. Juli 2025 in der Gemeindeverwaltung Wila, Kugelgasse 2, während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf. Ebenfalls sind die Unterlagen auf der Webseite [www.wila.ch](http://www.wila.ch) einsehbar.