

Im Zonenplan sollen die Zonenabgrenzungen aufgrund der Ersatzneubaute der Tössbrücke der Tösstalstrasse arrondiert werden. Zur besseren Überbaubarkeit der Grundstücke im Quartierplangebiet Schochen soll ein flächengleicher Ausgleich der Zonen vorgenommen werden. Zudem soll die bestehende Einschränkung zur Gebäudeabmessung im Bereich der Sägerei an die bestehende Gebäudestruktur angepasst werden. Eine Waldabstandslinie soll zugunsten der besseren Bebaubarkeit des Grundstücks bereinigt.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung der kantonalen Vorprüfung wird gegenüber der öffentlichen Auflage auf die Einzonung einer Erholungszone für Familiengärten im Gebiet Tüfenbach verzichtet.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der vorgesehenen Teilrevision zuzustimmen.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Wila bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Siedlung. Sie ist periodisch zu überprüfen. Seit der letzten Gesamtrevision von 2013 haben sich gewisse übergeordnete gesetzliche Rahmenbedingungen verändert. Insbesondere hat die Gemeinde die harmonisierten Baubegriffe nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sowie die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen zu regeln. Mit der Teilrevision wird diesem kommunalen Auftrag nachgekommen.

Revisionsinhalte

Die Teilrevision zielt darauf ab, die übergeordneten Vorgaben umzusetzen sowie punktuelle Anpassungen aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug vorzunehmen. Die Teilrevision folgt dem Grundsatz der Vereinfachung, soweit dies zweckmässig ist. Deshalb wurden insbesondere auch Vereinheitlichungen von Zonen und Zonenzuteilungen im Zonenplan geprüft. Nachstehen sind die wesentlichsten Änderungen kurz erläutert.

Bau- und Zonenordnung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen. Die Gemeinden haben die Begrifflichkeiten in ihre kommunalen Bauordnungen zu übernehmen.

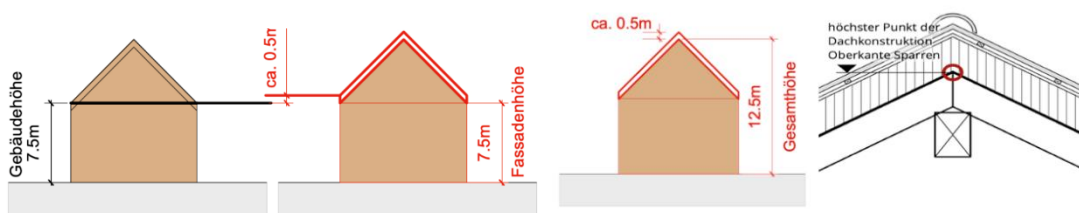
Die Baubegriffe und Messweisen nach IVHB werden mit dieser Teilrevision eingeführt. Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- Gesamtlänge > Gebäudelänge inkl. Anbauten
- Gebäudetiefe > Gebäudebreite
- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- Firsthöhe > Fassadenhöhe / Gesamthöhe
- Besondere Gebäude > Kleinbauten und Anbauten
- Massgebliche Grundflächen > anrechenbare Grundstücksfläche

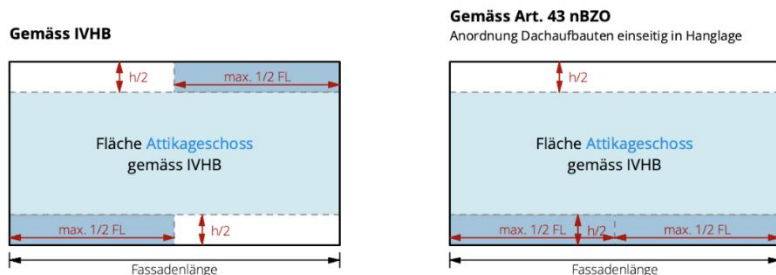
Die Messweise ändert sich aufgrund übergeordneter Definitionen. Im Grundsatz werden diese Auswirkungen nicht kompensiert mit Ausnahme der Fassadenhöhe. Die Anpassungen mit IVHB ergeben tendenziell Erleichterungen für eine bauwillige Grundeigentümerschaft. Die Fläche für Attikageschosse vergrössert sich. Die vorspringenden Gebäudeteile dürfen grösser ausfallen als bisher und damit auch weiter in den Abstandsbereich hineinragen.

Die Fassadenhöhe ersetzt den bisherigen Begriff der Gebäudehöhe. Der obere Messpunkt wird neu auf der Dachkonstruktion sein anstelle der obersten Dachfläche. Somit wären grössere Höhen von 30–50 cm möglich. Dem wird mit einer generellen Reduktion des Höhenmasses entgegengewirkt. Die Kernzone bleibt davon ausgenommen, da hier erhöhte Erdgeschosse zu erwarten sind und ohnehin erhöhte Anforderungen bezüglich der Einordnung ins Ortsbild angewendet werden.

Der Begriff der Gesamthöhe, welcher neu eingeführt wird, misst ebenfalls an der Dachkonstruktion. Entsprechend werden auch diese Höhenmasse reduziert.



Eine neue Vorschrift ermöglicht in Hanglagen die Anordnung der Dachaufbauten hangseitig zu verschieben. Auf Dachaufbauten zur Talseite ist dann jedoch zu verzichten.



Die IVHB definiert die Untergeschosse neu. Untergeschosse mussten gemäss der alten Definition im PBG lediglich um wenige cm in das massgebliche Terrain ragen, um als Untergeschoss qualifiziert zu sein. Gemäss der Neudefinition im PBG dürfen Untergeschosse im Mittel max. 2.5 m und an keiner Stelle mehr als 3 m aus dem massgebenden Terrain ragen. In diesem Zusammenhang wird die Abgrabungsregelung mit einem konkreten Mass versehen, wobei Zugänge weiterhin von der Bestimmung ausgenommen werden.

Im Sinne der Vereinfachung wird auf die Geschoszahlregelung künftig verzichtet. Die Baumassenziffer fördert eine kompakte Bauweise. Mit den Vorgaben zur Baumasse, zur Höhe sowie zur maximal zulässigen Abgrabung sind ausreichend Bestimmungen für ortsbildverträgliche Volumen vorhanden. Auf eine Überregulierung soll verzichtet werden.

Im Weiteren werden die bisherigen Wohnzonen W2a und W2b zusammengeführt und neu zur Wohnzone W1.8. Die marginalen Differenzen zwischen den beiden Zonen entsprechen nicht der Grundhaltung einer einfachen Handhabung. Die Grundmasse orientieren sich an der bisherigen W2b, wobei die Gebäudelänge künftig 30 m betragen wird.

Die Gemeinde Wila verzichtet auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe, welche bei künftigen Um- und Aufzonungen zum Tragen käme. Die möglichen Einnahmen, welche sich durch die Erhebung einer Planungsmehrwertabgabe ergeben würden, wären zudem aufgrund der wenigen zu einem späteren Zeitpunkt allfällig davon betroffenen Flächen marginal, so dass der Aufwand (Mehrwertabschätzung, Verfügung, Mehrwertausgleichsfonds etc.) in keinem angemessenen Verhältnis zu den absehbaren Einnahmen stünden.

Zonenplan und Ergänzungsplan Waldabstandslinie

Die Zonenbezeichnungen und die Darstellung des Zonenplans werden angepasst an die aktuell geltenden Verordnungen.

Die Vereinheitlichung der bisherigen W2a und W2b zur W1.8 wird auch im Zonenplan nachvollzogen.

Im Rahmen der Ersatzneubaute der Tössbrücke durch den Kanton Zürich kommt es zur Anpassung des Strassenraumes. Die Grundstücke werden bezüglich der Zonenabgrenzung arrondiert. Es werden geringe Flächen von der Zone für öffentliche Bauten zur Wohnzone W2.3 umgezont.

Die im Quartierplanverfahren Schochen geplante Zonenanpassung wird in die vorliegende Teilrevision integriert. Es handelt sich um einen flächengleichen Abtausch zur besseren Überbaubarkeit der Grundstücke.

Die bestehende Einschränkung zur Gebäudeabmessung im Bereich der Sägerei wird an die bestehende Gebäudestruktur angepasst und verläuft neu parallel zur Gebäudekante.

Die Waldabstandslinien wurden auf dem gesamten Gemeindegebiet geprüft. Am 7. Dezember 2023 stellte der Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 2856 den Antrag, die über sein Grundstück verlaufende Waldabstandslinie zugunsten der besseren Bebaubarkeit zu bereinigen. Da bei der vorliegenden Situation der Wald einen Rückversatz (Lichtungssituation) aufweist wird von einem besonderen örtlichen Verhältnis gemäss § 66 Abs. 2 PBG ausgegangen und der Waldabstand auf 15 m reduziert.

Auswirkungen

Die bestehenden Bauzonen verfügen über ausreichend Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre.

Die Justierungen der Grundmasse aufgrund der IVHB führt zu einer guten Einpassung künftiger Bauten in das bestehende Ortsbild. Mit den untergeordneten Umzonungen respektive der Zusammenführung der Wohnzonen werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Für die Umwelt sind auf der Stufe Bund und Kanton verschiedene direkt anwendbare Grundlage vorhanden, wie zum Beispiel zur Begrünung und Siedlungsökologie oder zur Begrenzung der Lichtemissionen. Eine kommunale Regelung ist daher nicht erforderlich.

Das Schadenspotenzial im Sinne des Hochwasserschutzes, welches durch die Um- und Aufzonungen entsteht, wird als untergeordnet beurteilt. Im Hinblick auf die Umsetzung der Revitalisierung des Huebbachs kommen die bezeichneten Gebiete der Zonen WG2.3 künftig in den Bereich einer geringen Gefährdung zu liegen, wodurch das Schadenspotenzial bzw. die Gefährdung von Personen deutlich abnimmt.

Auf die Nachbargemeinden hat die Vorlage keine Auswirkung.

Aufgrund des Verzichts auf einen kommunalen Mehrwert wird im Falle von späteren Um- oder Aufzonungen keine Abgabe fällig.

Die Umzonung Tössbrücke/Tösstalstrasse löst eine kantonale Mehrwertabgabe aus. Die Schätzung der kantonalen Mehrwertabgabe erfolgte auf der kantonalen Online-Plattform «eMehrwertausgleich», welche eine Mehrwertprognose von 472'574.- ergab. Die Grundeigentümerschaft wurde vom Kanton schriftlich informiert. Der Schätzwert aus der Mehrwertprognose mit dem Stand der öffentlichen Auflage wird sich aufgrund des Verzichts zur Einzonung Tüfenbach reduzieren.

Mitwirkung

Der Bevölkerung wurde in zwei Online-Umfragen die Möglichkeit gegeben, an der Stossrichtung der Vorlage mitzuwirken.

Die übergeordnete Gesetzgebung sieht eine 60-tägige Mitwirkungsphase vor. Die Teilrevision Nutzungsplanung Wila wurde gemäss § 7 PBG vom 5. Mai bis 4. Juli 2025 öffentlich aufgelegt. Zeitgleich wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger zur Vernehmlassung eingeladen. Dabei gingen vier Einwendungen aus der Bevölkerung ein. Drei Anträge werden berücksichtigt. Der Antrag zur Aufnahme einer Umzonung am Bahnhof wird abgelehnt.

Die Planungsregion sowie die Nachbargemeinden haben die Vorlage zur Kenntnis genommen. Die Planungsregion empfiehlt, auf die Einzonung Tüfenbach zu verzichten.

Das kantonale Amt für Raumplanung (ARE) hat die Vorlage während der gesetzlichen Mitwirkungsphase geprüft. Aufgrund der Anträge des ARE sowie den Einwendungen wird gegenüber der öffentlichen Auflage auf die Einzonung einer Erholungszone für Familiengärten im Gebiet Tüfenbach verzichtet. In diesem Zusammenhang fallen auch die weiteren Anpassungen der Erholungszone weg. Die weiteren Anträge zu den Erholungszone sowie ein Antrag zur Begründung der Gewerbezone wird abgelehnt. Alle übrigen Anträge werden umgesetzt.

Schlussfolgerung und Empfehlung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Mit der Teilrevision werden die übergeordneten Vorgaben in der Gemeinde Wila verankert und gleichzeitig deren Auswirkungen auf das bestehende Erscheinungsbild durch Anpassungen in der BZO verringert. Die Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes wird Rechnung getragen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der vorgesehenen Teilrevision zuzustimmen.

8492 Wila, 29. September 2025



Gemeinderat Wila

Simon Mösch
Gemeindepräsident

Balz Zinniker
Gemeindeschreiber