



Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31036 – 23.9.2025

Auftraggeber

Gemeinde Mönchaltorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Cédric Arnold

Titelbild

Homepage Gemeinde Mönchaltorf

Inhalt	
1 EINLEITUNG	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Veränderte Grundlagen	5
2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1 Eidgenössische Grundlagen	6
2.2 Kantonale Grundlagen	7
2.3 Regionale Grundlagen	11
2.4 Kommunale Grundlagen	14
2.5 Weitere Grundlagen	15
3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	18
3.1 Bevölkerungsentwicklung	18
3.2 Altersstruktur	19
3.3 Beschäftigtenentwicklung	20
3.4 Bauzonenentwicklung	21
3.5 Ausbaugrad	22
3.6 Verdichtung	23
4 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	24
4.1 IVHB	24
4.2 Zonenordnung	29
4.3 Kernzonen	29
4.4 Siedlungsökologie	30
5 ANPASSUNGEN ZONENPLAN	33
5.1 Technische Anpassungen	33
6 AUSIWIRKUNGEN	34
6.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	34
6.2 Orts- und Landschaftsbild	34
6.3 Umweltschutz	35
6.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr	36
6.5 Kantonaler Mehrwertausgleich	38
6.6 Kommunaler Mehrwertausgleich	39
6.7 Fazit	40
7 MITWIRKUNG	41
7.1 Übersicht	41
7.2 Öffentliche Auflage	41
7.3 Anhörung	41
7.4 Kantonale Vorprüfung	42
ANHANG	43

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungsplanungen periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren überprüft und angepasst werden (Art. 15 und 21 RPG). Der rechtskräftige Nutzungsplan respektive die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf wurde letztmals im Jahr 2017 umfassender betrachtet und revidiert.

Insgesamt haben sich die geltenden Regelungen gut bewährt, an verschiedenen Stellen besteht allerdings Anpassungsbedarf. Außerdem haben seither auch übergeordnete Rahmenbedingungen geändert.

IVHB

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich 29 der 30 Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre BZO bis am 1. März 2025 an die neuen Begrifflichkeiten anzupassen.

Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Kernzonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (noch offen)

Stellenwert des vorliegenden Berichts

Gemäss Art. 47 RPV hat die Gemeindebehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigt. Dabei ist den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung zu tragen. Insbesondere ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche Massnahmen ergriffen werden, um die Reserven zu mobilisieren.

1.2 Veränderte Grundlagen

Neue Rechtsgrundlagen

Seit 2017 haben sich zahlreiche Rechtsgrundlagen verändert, die in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen oder können:

- Gemäss § 49b PBG kann bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden (in Kraft seit 1. November 2019).
- In der neuen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) sind die Zugangsnormalien, die Verkehrssicherheitsverordnung und die Strassenabstandsverordnung zusammengeführt und aktualisiert. Sie soll zudem den Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen besser gerecht werden (in Kraft seit 1. Juni 2020).
- Gestützt auf § 78a PBG können die Gemeinden im Zonenplan Gebiete bezeichnen, in denen ein erhöhter Anteil an erneuerbaren Energien nachzuweisen ist (in Kraft seit 1. November 2021).
- Gemäss dem neuen Zürcher Energiegesetz sind Heizanlagen nur mit fossilen Energieträgern bei Neubauten nicht mehr erlaubt und bei bestehenden Bauten sind Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer durch umweltfreundliche Heizlösungen zu ersetzen (in Kraft seit 1. September 2022).
- Der neue kantonale Richtplan vom 6. Februar 2023 und der am 29. Juni 2022 festgesetzte regionale Richtplan Oberland geben Anlass zur Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung.

Kommunale Vorgaben

- Leitbild 2030 Gemeinderat
- Entwicklungsschwerpunkte 2016
- Legislaturziele 2022-2026
- Verkehrskonzept 2021

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

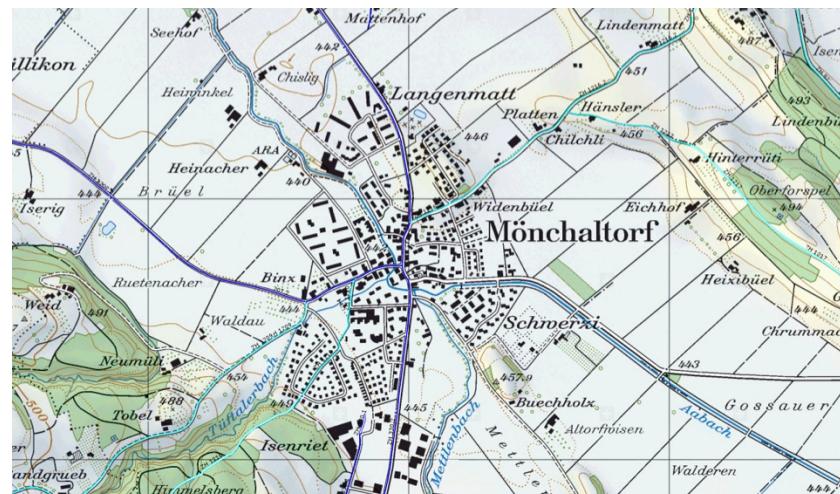
2.1 Eidgenössische Grundlagen

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

- Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung**
 - Historischer Verlauf
 - Historischer Verlauf mit Substanz
 - Historischer Verlauf mit viel Substanz

- Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung**
 - Historischer Verlauf
 - Historischer Verlauf mit Substanz
 - Historischer Verlauf mit viel Substanz



BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu bewahren.

Das Gemeindegebiet von Mönchaltorf befindet sich in keinem BLN-Gebiet. Die nächstgelegenen BLN-Gebiete sind die Drumlinlandschaft Zürcher Oberland zwischen Wetzikon und Dürnten, das Gebiet rund um den Lützelsee und das Ützikerriet sowie der Pfäffikersee.

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

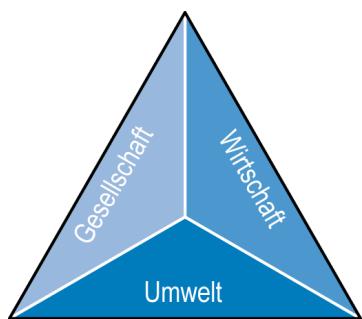
Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern.

Die Gemeinde Mönchaltorf ist nicht im ISOS aufgeführt.

2.2 Kantonale Grundlagen

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstruktur ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmaessig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.



Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Mönchaltorf ist dem Handlungsräum «Kulturlandschaft» zugewiesen. Für diesen Raum ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «Charakter erhalten»:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen;
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen;
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten;
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten;
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten;
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken;
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern.

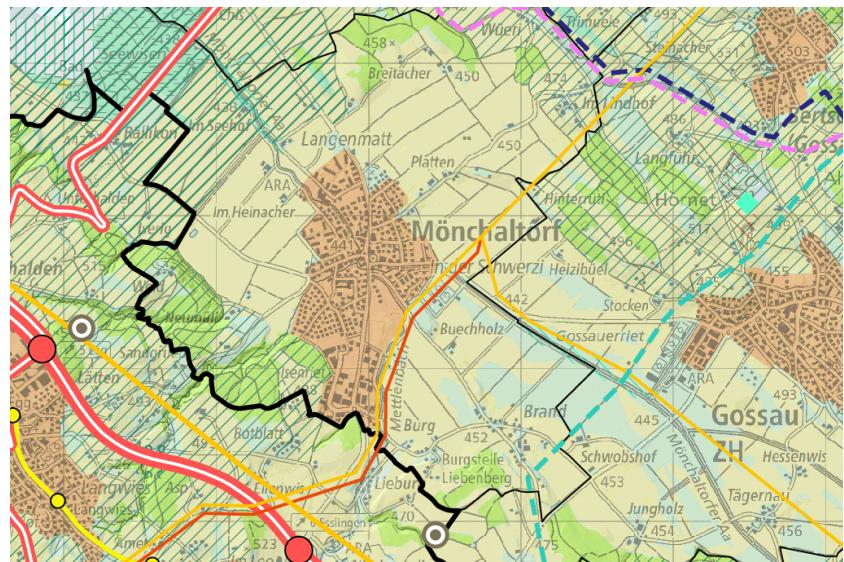
Auf die Handlungsräume «Stadtlandschaft» und die «urbane Wohnlandschaft» sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften, zu welchen auch Mönchaltorf gehört, soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Mönchaltorf bedeutet dies eine moderate innere Verdichtung mit einem Fokus auf die Mobilisierung bestehender Reserven.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde letztmals 2014 einer umfassenden Gesamtüberprüfung unterzogen. Seither wurden im Sine einer laufenden Anpassung immer wieder Themenbereiche teilrevidiert. Die aktuell gültige Fassung wurde am 6. Februar 2023 vom Kantonsrat festgesetzt. Massgebend für die verkehrliche Entwicklung als auch die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind die im Richtplan definierten Zielsetzungen. Der öffentliche Verkehr (ÖV), der motorisierte Individualverkehr (MIV) sowie der Fuss- und Veloverkehr sind wesentliche Bestandteile des Gesamtverkehrssystems. Diesbezüglich definiert der Kanton die folgenden Ziele:

- Ressourcen schonen
- Öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr stärken
- Kurze Wege und Siedlungsqualität fördern
- Regionale Gesamtverkehrskonzepte erarbeiten

Auszug kantonale Richtplankarte



Festlegungen in Mönchaltorf

Der kantonale Richtplan enthält folgende für Mönchaltorf relevanten Festlegungen.

- Versorgung: Wassertransportleitung Greifensee–Hinwil (geplant)
- Versorgung: Hochspannungsleitung Mönchaltorf–Meilen, SÜL-Objekt Nr. 821 (geplant)

Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die ursprünglich vorgesehene Inkraftsetzung auf den 1. Juni 2023 konnte aufgrund verschiedener Beschwerden nicht stattfinden. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung ist noch offen.

Die VKaB setzt für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszenen fest und regelt bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Nutzungsplanung die Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

Gemäss Anhang 1 der Verordnung erfüllt in Mönchaltorf keine Kleinsiedlung die Anforderungen für eine Weilerzone.

Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt den zuständigen Behörden.

Objekte in Mönchaltorf

Einstufung

- Kantonale Bedeutung
- Regionale Bedeutung
- Übrige

Grundbruchvermerke zugunsten Kanton

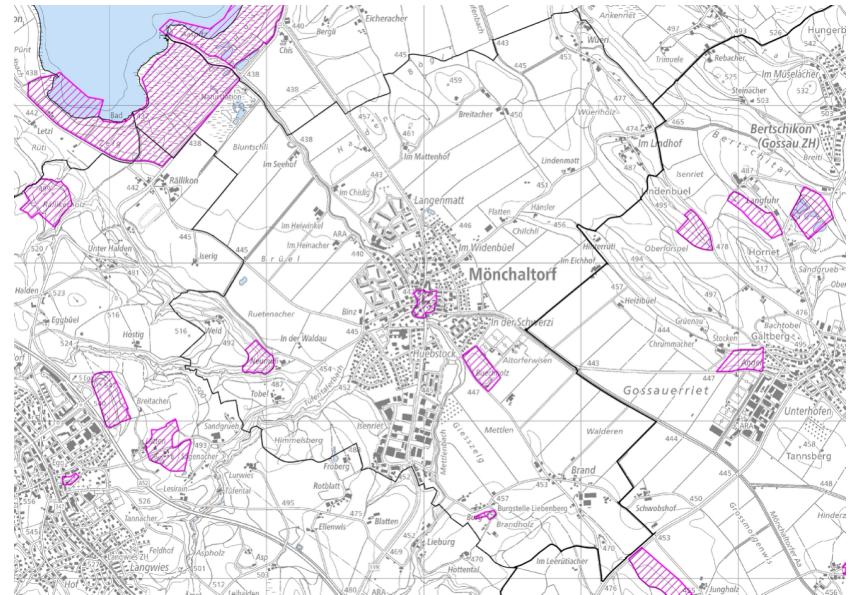
- Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- P Personaldienstbarkeit privatrechtlich

Quelle: GIS-ZH



Archäologische Zonen

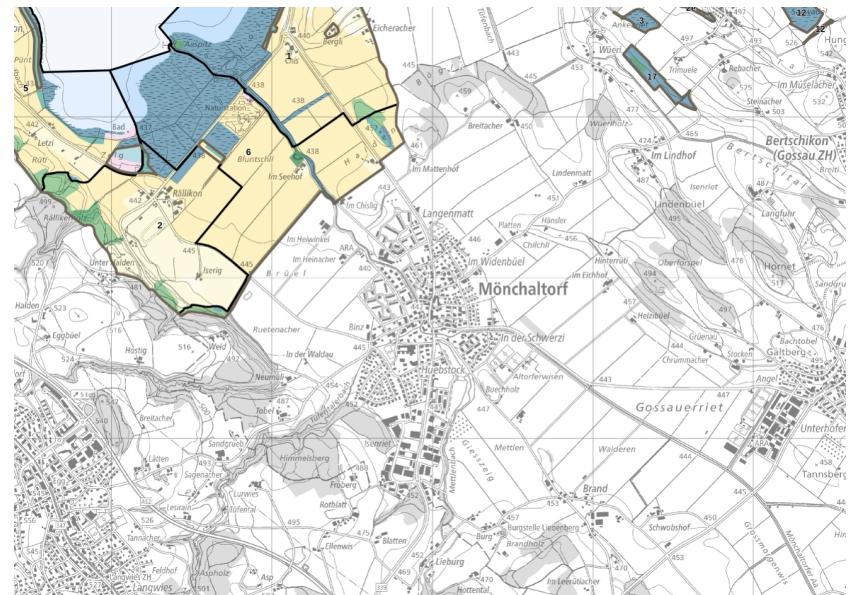
Auf dem Gemeindegebiet sind vereinzelte archäologische Zonen vorhanden.



Quelle: GIS-ZH

Schutzanordnungen Natur und Landschaft

Auf dem Gemeindegebiet besteht ein schützenswertes Objekt von überkommunaler Bedeutung. Die Verordnung zum Schutz des Greifensees aus dem Jahr 1994 bezeichnet das schützenswerte Objekt parzellenscharf, gliedert es in verschiedene Schutzzonen und bezeichnet die zugehörigen Schutzziele. Der Greifensee und seine Uferbereiche sind ein Lebens- und Landschaftsraum mit grossem biologischem und landschaftlichem Wert. Er zählt zu den wertvollsten Landschaften des Kantons Zürich.



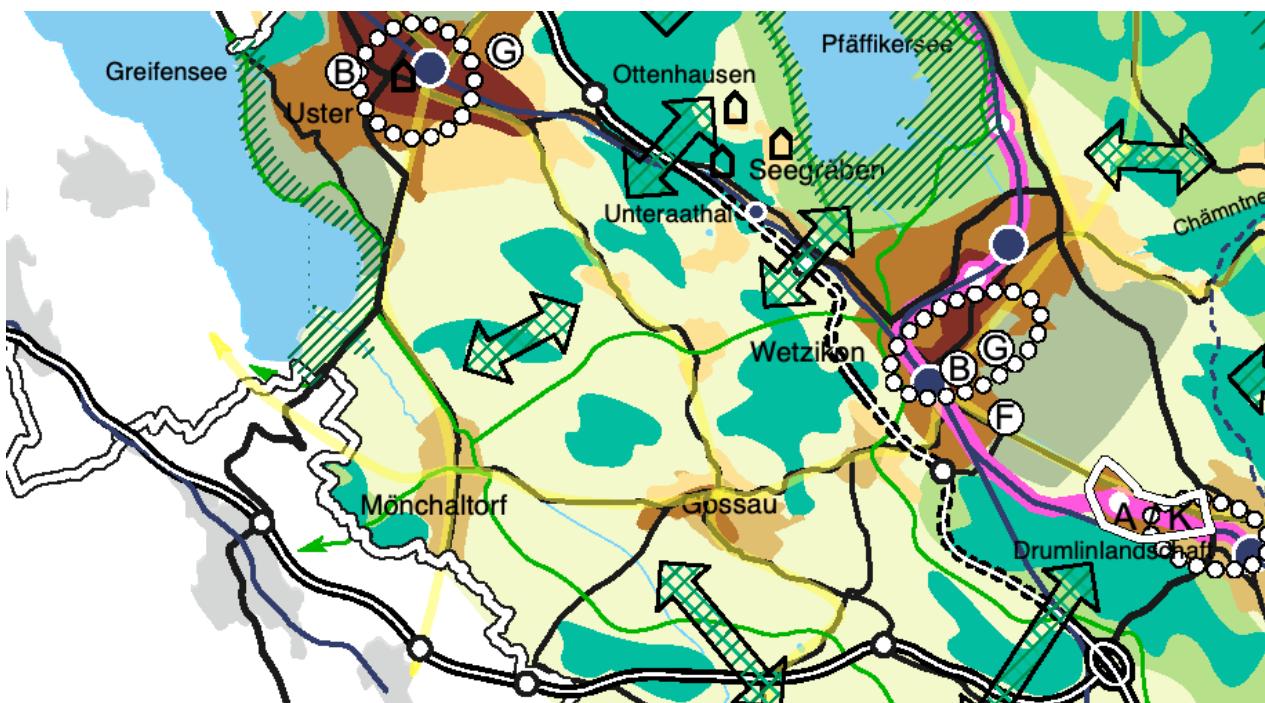
Quelle: GIS-ZH

2.3 Regionale Grundlagen

Regio-ROK

Als konzeptionelle Basis für die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans hat die Region Zürcher Oberland (RZO) basierend auf dem Leitbild von 2010 ein regionales Raumordnungskonzept (RegioROK) erarbeitet. Das RegioROK definiert Ziele und Stossrichtungen, insbesondere zu den Themen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr als Zielbild für das Jahr 2030.

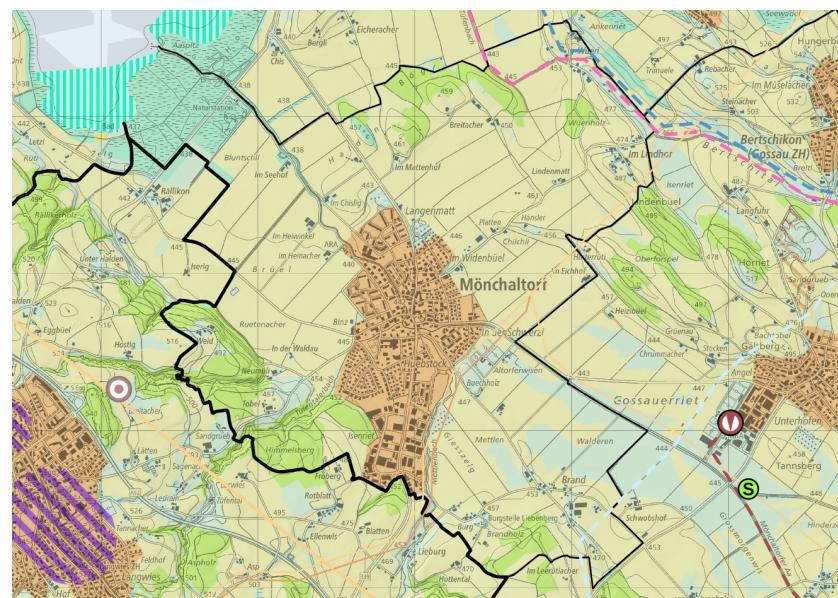
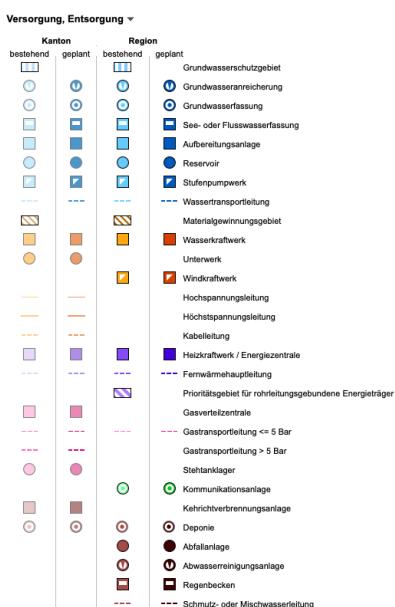
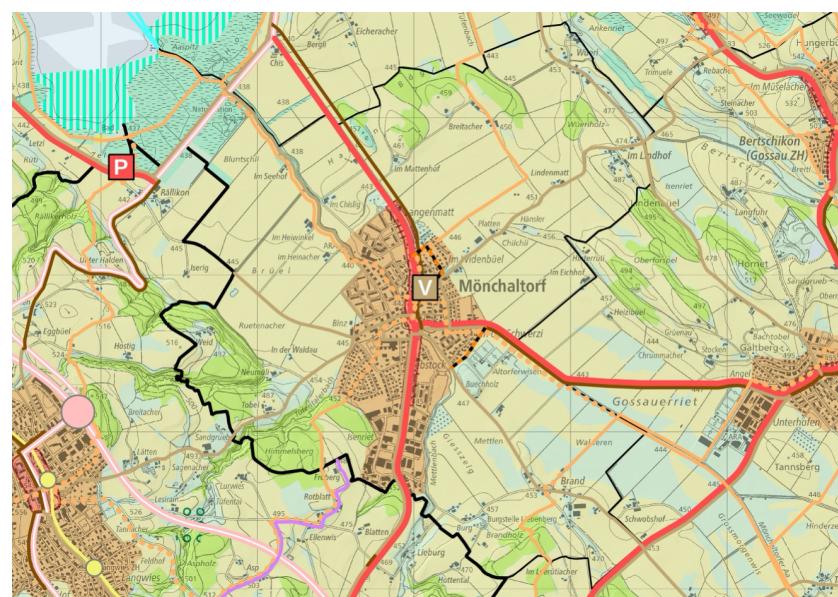
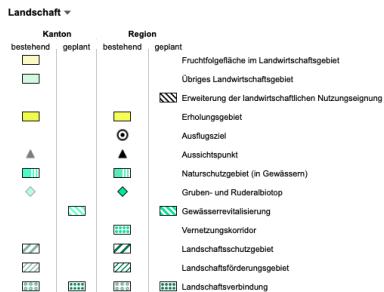
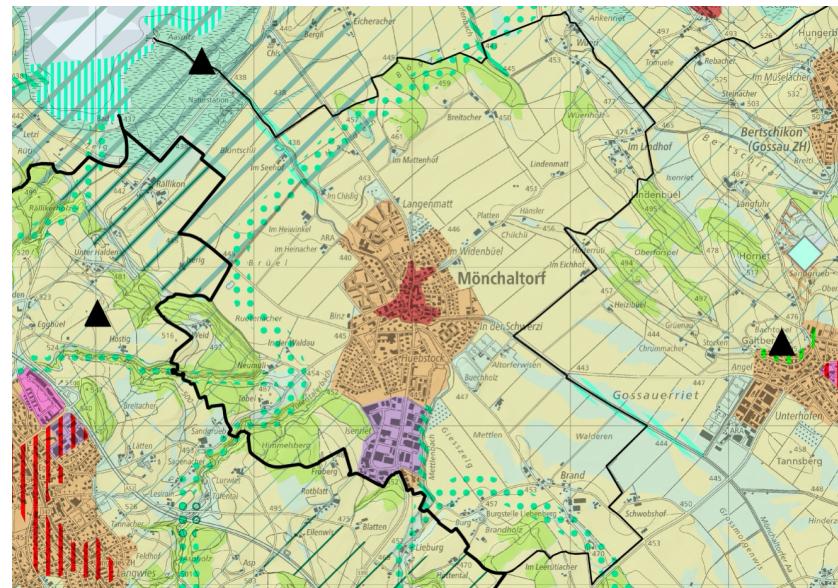
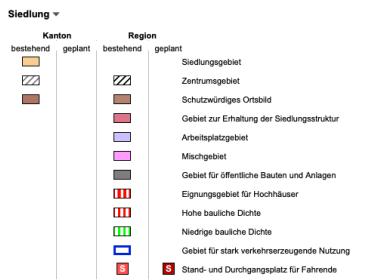
Das Zielbild 2030 legt im Bereich Siedlung den Fokus auf eine Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstrukturen mit Uster und Wetzikon als zwei der Regionalzentren. Die Regionalzentren übernehmen die Rolle als Arbeitsplatz-, Bildungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandorte für die Region. Abseits der S-Bahn-Achsen, wie z.B. in Mönchaltorf, wird eine geringe Dichte von 50 bis 100 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare angestrebt.



Regionaler Richtplan

In den Richtplankarten des regionalen Richtplans Oberland (Fassung Festsetzung vom 18. November 2021) zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind die räumlichen Elemente von regionaler Bedeutung festgelegt.

Teilrevision Nutzungsplanung, Mönchaltorf Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Festlegungen in Mönchaltorf

Für Mönchaltorf sind folgende expliziten Festlegungen des regionalen Richtplans Oberland in Karte und Text bedeutsam, weil die zugehörigen Massnahmen durch die Gemeinde umgesetzt werden müssen:

Siedlung

Erhalt der Siedlungsstruktur

Arbeitsplatzgebiete von reg. Bedeutung

- [10] Dorf (Erhalt der Quartierstruktur, der schützenswerten Gebäude und ihrer Umgebung)
- [A4] Industriegebiet Mönchaltorf (industriell-gewerbliche Nutzung)

Landschaft

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsförderungsgebiete

Vernetzungskorridore

Gewässerrevitalisierungen

- [1] Greifensee
- Uster – Seegräben – Gossau – Grüningen – Dürnten, Vernetzung grosse Moorgebiete Greifensee – Pfäffikersee – Drumlinlandschaft Lützelsee
- [V1] (Illnau – Gutenswil –) Freudwil – Wermatswil – Ottenhausen – Sulzbach – Mönchaltorf (– Esslingen)
- [V2] (Esslingen –) Brand – Bächelsrüti (– Hombrechtikon)
- [G12] Mettlenbach, Wihalden – Huebstock
- [G20] Riediker- und Tüfenbach, Wüeri – Riedikon
- [K3] Aabach, Gossauer Riet
- [K4] Aabach, ARA Mönchaltorf – Seewisen

Verkehr

Umgestaltung Strassenraum

Busangebot

Hindernisfreie Wanderwege

Hauptverbindungen Veloverkehr

Freizeitrouten Veloverkehr

Skating-Route

Veloparkierung

Schiffahrtslinie

- [12] Uster- und Esslingerstrasse (Typ A), mittelfristig
- [18] 15' Takt nach Uster
- [H1] Grüningen – Mönchaltorf – Riedikon – Kies
- [H8] Greifensee-Rundweg
- Gossau – Mönchaltorf, Mönchaltorferstrasse, Gossauerstrasse Ausbau mehrerer Abschnitte
- Mönchaltorf – Riedikon, Ortskern bis Kreisel Chies, Ausbau mehrere Abschnitte
- Gossau – Uster, Gossau (Buelgasse) – Lindhof (Wueristrasse) – Uster
- Greifensee – Pfäffikersee, Naturstation Silberweid – Mönchaltorf – Sulzbach – Sack – Brücke Aathal (geplant) – Seegräben
- Greifensee-Skate, Rundkurs Greifensee
- Mönchhof, 30 Abstellplätze
- Rundfahrt Maur – Fällanden – Greifensee – Niederuster – Mönchaltorf – Maur

Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen

Wasserversorgungsanlagen

Holzabnehmergemeinden

Gastransportleitungen

- [1] Wassertransportleitung Aufbereitungsanlage Mühleholzli, Stäfa – Wetzikon (bestehend)
 - [3] Wassertransportleitung Greifensee – Bertschikon (geplant)
 - Mönchaltorf
 - Wetzikon – Gossau – Mönchaltorf (geplant)

Folgerungen

Die Festlegungen des regionalen Richtplans in der Karte und im Text sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP), im generellen Entwässerungsplan (GEP), in der Hochwasserplanung (Gewässermanagement), in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) sowie bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.

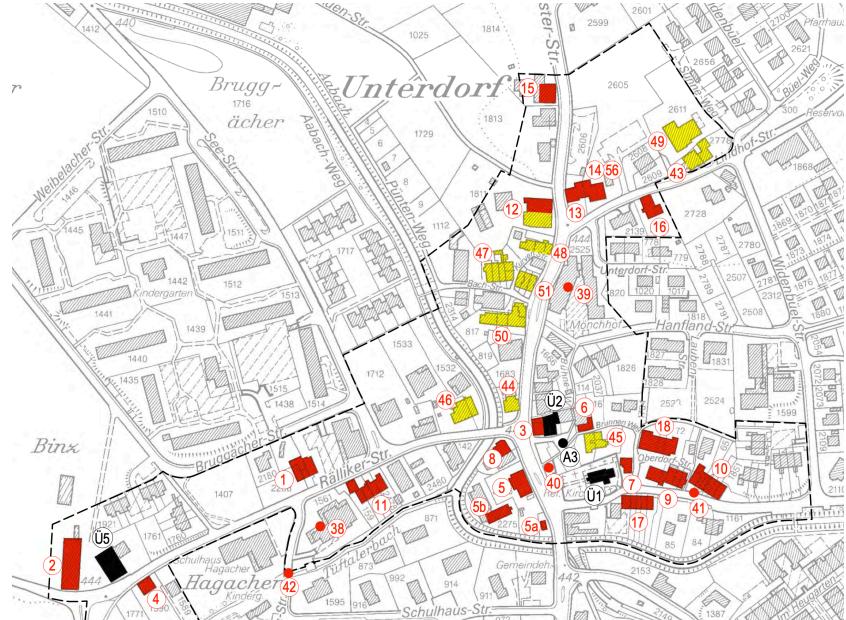
Verschiedene Inhalte des alten regionalen Richtplans bestehen unverändert weiter und waren schon bisher umgesetzt. Primär sind die neuen und geplanten Festlegungen einzuarbeiten.

2.4 Kommunale Grundlagen

Inventar der Kulturobjekte

Die Gemeinde Mönchaltorf verfügt über ein kommunales Inventar der Kulturobjekte aus dem Jahr 2009. Das Inventar bezeichnet zahlreiche Bauten und Infrastrukturobjekte.

Ausschnitt Inventarplan im Bereich Kernzone

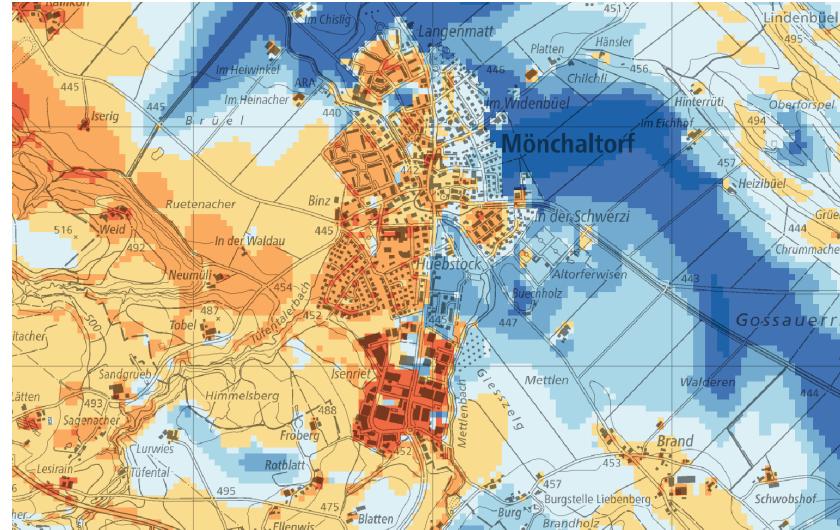
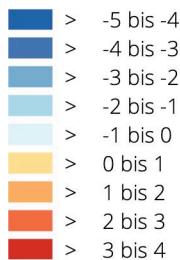


2.5 Weitere Grundlagen

Lokalklima

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich in Mönchaltorf wie folgt:

Wärmeinseleffekt [°C] um 4 Uhr



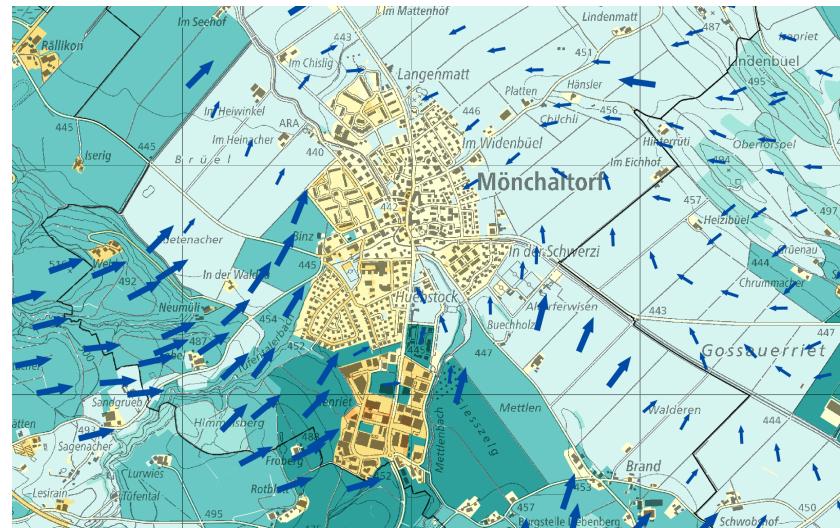
Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr



Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr



Hauptströmrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen



Die Planhinweiskarte zeigt die nächtliche Überwärmung als Abweichung vom Temperaturmittelwert. Als Annahme wird die mittlere Lufttemperatur um 4 Uhr innerhalb des Kantonsgebiets bei 16.3 °C festgelegt. Weite Teile der Wohngebiete weisen lediglich eine schwache Überwärmung auf. Im Industriegebiet ist eine mässige Überwärmung erkennbar. Dies dürfte auf den hohen Versiegelungsgrad der Böden zurückzuführen sein.

Insbesondere die moorigen Vorzonen des Greifensees sowie die Hangkanten in Richtung Esslingen, welche teilweise auch ins Siedlungsgebiet reichen, haben eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Revision

Aufgrund des tiefen Ausbaugrades (vgl. Kap. 3.5) lassen sich auch ohne planerische Massnahmen viele Grundstücke teilweise stark verdichten. Der Verlust von Grünflächen und mächtigen Bäumen ist ohne flankierende Massnahmen unweigerlich damit verbunden.

Um eine steigende Überwärmung im Siedlungsraum bestmöglich zu reduzieren, sind diverse Massnahmen zu prüfen. Folgende möglichen neuen Vorgaben in der Bauordnung zur Verbesserung des Ortsklimas wurden untersucht.

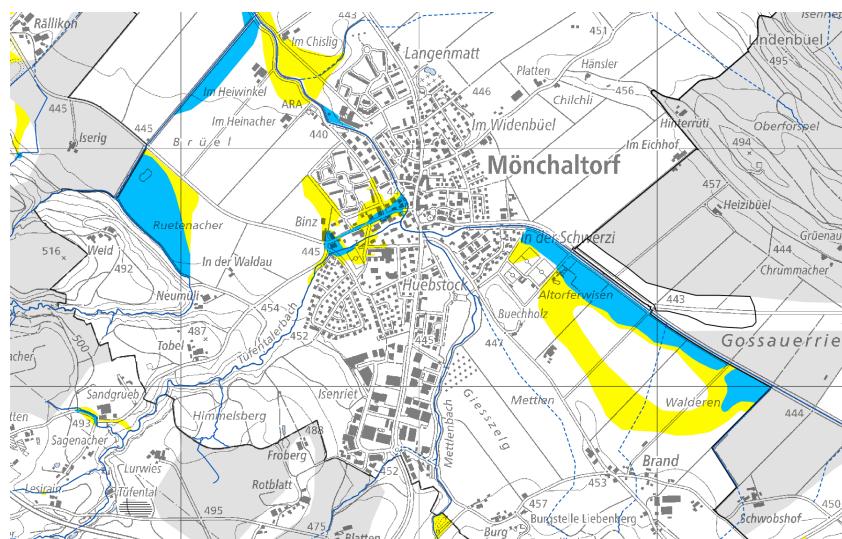
- Einführung der Grünflächenziffer
- Erweiterung der Pflicht zur Flachdachbegrünung
- Vorschriften zum Baumschutz
- Vorschriften zur Bepflanzung
- Vorschriften zur naturnahen Umgebungsgestaltung und zu den Vorgärten
- Vorschriften zu den empfindlichen Siedlungsrändern

Naturgefahrenkarte

Die Gefahrenkarte für Naturgefahren des Kantons Zürich stellt die generelle Gefährdung der untersuchten Gebiete durch Naturgefahren wie Hochwasser und Massenbewegungen in farbigen Flächen dar. Sie dient in erster Linie dazu, Hinweise für Entscheide in der Raumplanung zu geben. Die verschiedenen Farben bringen den Gefährdungsgrad zum Ausdruck, der sich aus der Stärke und der Häufigkeit eines Ereignisses ergibt.

Ausschnitt Naturgefahrenkarte

Erhebliche Gefährdung (rot)
Mittlere Gefährdung (blau)
Geringe Gefährdung (gelb)



Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und An-

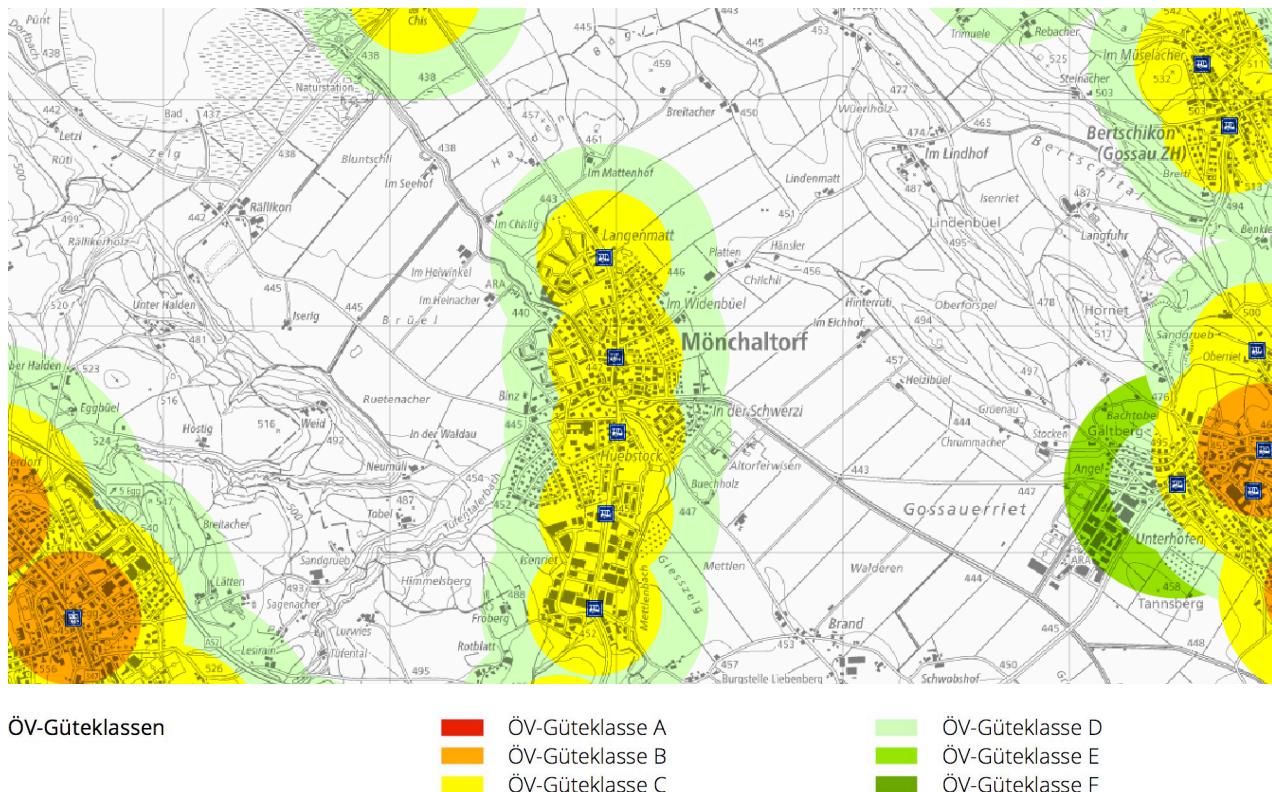
lagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist. Rot markierte Gebiete bestehen in Mönchaltorf nicht.

Gewässerraum

Die 2011 revidierte Gewässerschutzgesetzgebung verpflichtet Kanton und Gemeinden, für all ihre Gewässer den sogenannten Gewässerraum festzulegen. Dieser gewährleistet die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Nutzung als Naherholungsgebiete. In Mönchaltorf wurden für eine Vielzahl der Gewässer die Gewässerräume bereits festgelegt oder sind aktuell projektiert.

ÖV-Güteklassen

Mönchaltorf verfügt mit der Buslinie 842 über einen Viertelstundentakt nach Uster. Die Buslinie verläuft vom Bahnhof Uster über Riedikon, Mönchaltorf und Esslingen nach Oetwil am See. Der Bus verkehrt auf den Staatsstrassen Uster- und Esslingerstrasse. Die fünf Haltestellen haben einen Abstand von rund 330 bis 440 m zueinander und decken damit die gesamte Länge von Mönchaldorf ab. Eine eigentliche Feinverteilung innerhalb der Gemeinde in die einzelnen Quartiere besteht nicht. Die Aufgabe übernimmt ebenfalls die Buslinie 842. Entlang der Uster- und Esslingerstrasse besteht damit die ÖV-Gütekasse C. In den etwas weiter entfernten Quartieren wird noch die Gütekasse D erreicht. Die verschiedenen Aussenwachten und Weiler sind nicht durch den ÖV erschlossen.



3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum von 1992 bis 2022 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Mönchaltorf von 3'449 auf 4'113 Personen zugenommen. Nach einem Bevölkerungsrückgang in den 90er-Jahren und stagnierenden Zahlen Anfang der 00er-Jahre ist die Einwohnerzahl seit 2005 stark angestiegen.

Der durchschnittliche Zuwachs seit 2005 beträgt rund 55 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 1.5 %.

Bevölkerungsentwicklung 1992 – 2022



Quelle: Statistisches Amt, Kt. Zürich



Vergleich mit Kanton und Region

Im Vergleich zur Region Oberland West und zum Kanton Zürich weist Mönchaltorf in den letzten 30 Jahren ein deutlich unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Aufgrund des vorübergehenden Bevölkerungsschwundes ist dieser Vergleich für die aktuelle Bevölkerungsentwicklung jedoch wenig aussagekräftig. Das Wachstum seit 2005 von Mönchaltorf übersteigt mit 33.5 % jenes vom Kanton um rund 7 %.

Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan inklusive Sonderbauvorschriften ist auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 4'600 Einwohnenden ausgerichtet. Je nach Intensität der inneren Verdichtung kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

Folgerungen

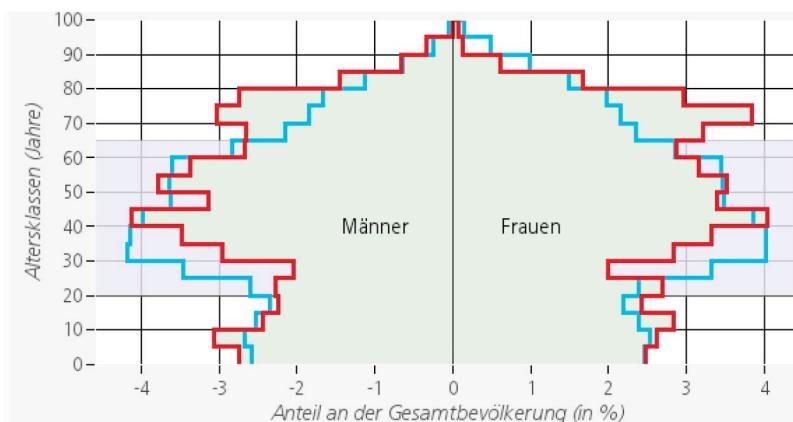
Die idyllische Lage am Greifensee mit einer guten Anbindung an Uster sowie hervorragende Naherholungsmöglichkeiten machen Mönchaltorf zu einer attraktiven Wohngemeinde. Dies dürfte bei weiteren Bautätigkeiten, insbesondere mit Blick auf das Gebiet Silbergrueb, auch so bleiben.

3.2 Altersstruktur

Alterspyramide

Die Alterspyramide der Bevölkerung von Mönchaltorf zeigt eine auffällige Unterdotierung der 20- bis 40-jährigen Personen. Der Unterbau der jungen erwerbstätigen Generation ist dünn. Demgegenüber ist der Anteil der Seniorinnen und Senioren ausserordentlich hoch. Es besteht eine klare Tendenz zur Überalterung.

Bevölkerungsstruktur 2022
Bevölkerung nach Altersklassen
Gemeinde Mönchaltorf
Kanton Zürich
Personen im Erwerbsalter



Folgerungen

Aufgrund der demografischen Gegebenheiten und den allgemeinen Trends wird der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, weiter ansteigen. Im Vergleich zu heute ist im Jahr 2040 mit rund 25 % mehr Personen zu rechnen, die älter als 70 Jahre sind. Demgegenüber nimmt der prozentuale Anteil der schulpflichtigen Generation eher ab oder bleibt konstant. Die Zahl der schulpflichtigen Kinder dürfte aufgrund des Bevölkerungszuwachses jedoch dennoch zunehmen.

Ältere Personen bleiben heute länger in ihrem angestammten Umfeld als früher. Damit Menschen im Pensionsalter bereit sind, ihre Einfamilienhäuser an neue Generationen mit Kindern weiterzugeben, müssen attraktive Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden.

3.3 Beschäftigtenentwicklung

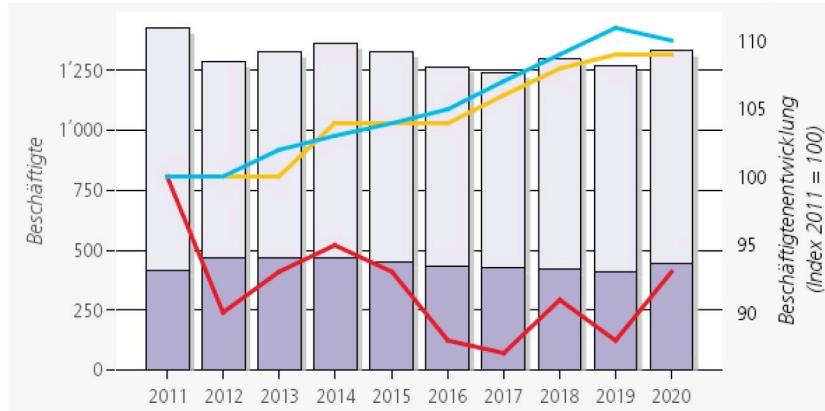
Zuwachs Beschäftigte

Im Zeitraum von 2011 bis 2020 hat sich die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Mönchaltorf leicht reduziert. Insbesondere von 2014 bis 2017 ist ein starker Rückgang erkennbar. Im Jahr 2020 gab es 1'397 Beschäftigte, die sich auf 270 Arbeitsstätten verteilen.

Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2020



Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)



Vergleich mit Kanton und Region

Im Vergleich zur Region Oberland (Index 109) und zum Kanton (Index 110) weist Mönchaltorf (Index 94) eine gegensätzliche Beschäftigtenentwicklung auf. Während im Kanton Zürich und der Region konstant mehr Arbeitsplätze vorhanden sind, ist die Entwicklung von Mönchaltorf von wechselndem Zuwachs und Rückgang mit einem leichten Trend zu weniger Arbeitsplätzen bis zu einer konstanten Anzahl geprägt.

Beschäftigtenkapazität

In der Industriezone besteht aktuell eine Beschäftigtendichte von 50 Personen/ha. Total gehen rund 750 Personen in der Industriezone einer Tätigkeit nach. Der Ausbaugrad beträgt 45 %. Die theoretische Geschossflächenreserve beträgt gemäss GIS ZH rund 94'000 m². Allerdings ist das Industriegebiet geprägt durch grossflächige Parkierungsanlagen, Manövrier- und Lagerflächen, weshalb das effektive Nachverdichtungspotenzial deutlich tiefer liegt.

Folgerungen

Im Jahr 2011 entfielen auf jeden Beschäftigten je 2.29 Einwohnende (3'442:1'503), 2020 waren es 2.92 Einwohnende (4'078:1'397). Die Zahl der Einwohner hat somit proportional stärker zugenommen als die Beschäftigtenzahl. Dieser Trend sollte mit möglichst guten Voraussetzungen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze gebremst werden.

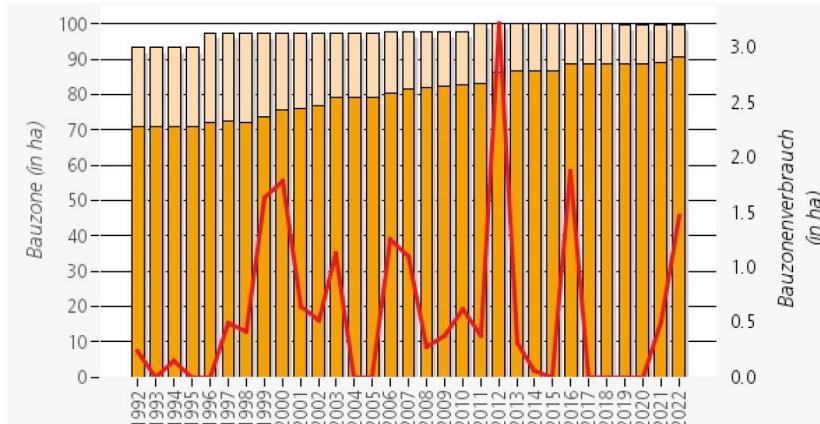
3.4 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen hat in den vergangenen 15 Jahren (2007–2022) leicht zugenommen und lag im Jahr 2022 bei 99.8 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Mönchaltorf 9.1 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.6 ha.

Bauzonenentwicklung 1992 - 2022

- Bauzonen
- überbaute Bauzone
 - nicht überbaute Bauzone
- Bauzonenverbrauch
- Gemeinde Mönchaltorf



Quelle: ARE, Kt. Zürich

Bauzonenreserven

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2022) sind in Mönchaltorf 9.3 ha Bauzonenreserven ausgewiesen:

	Stand 2007	Stand 2022	Ø pro Jahr	Reserven für
Wohnzonen	6.2 ha	7.2 ha	0.20 ha	36 Jahre
Mischzonen	2.9 ha	1.0 ha	0.22 ha	5 Jahre
Arbeitszonen	6.7 ha	1.0 ha	0.18 ha	6 Jahre
Zonen öffentliche Bauten	0.4 ha	0.1 ha	0.01 ha	10 Jahre

Bemessungsvorgaben

Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert der nächsten 15 Jahre benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

Folgerungen

Für die Einzungung von Wohnzonen besteht somit kein Spielraum aber auch kein Anlass. Demgegenüber besteht Bedarf für die Schaffung neuer Misch- und Arbeitsplatzgebiete. Auch die Reserven in der Zone für öffentliche Bauten sind zu überprüfen.

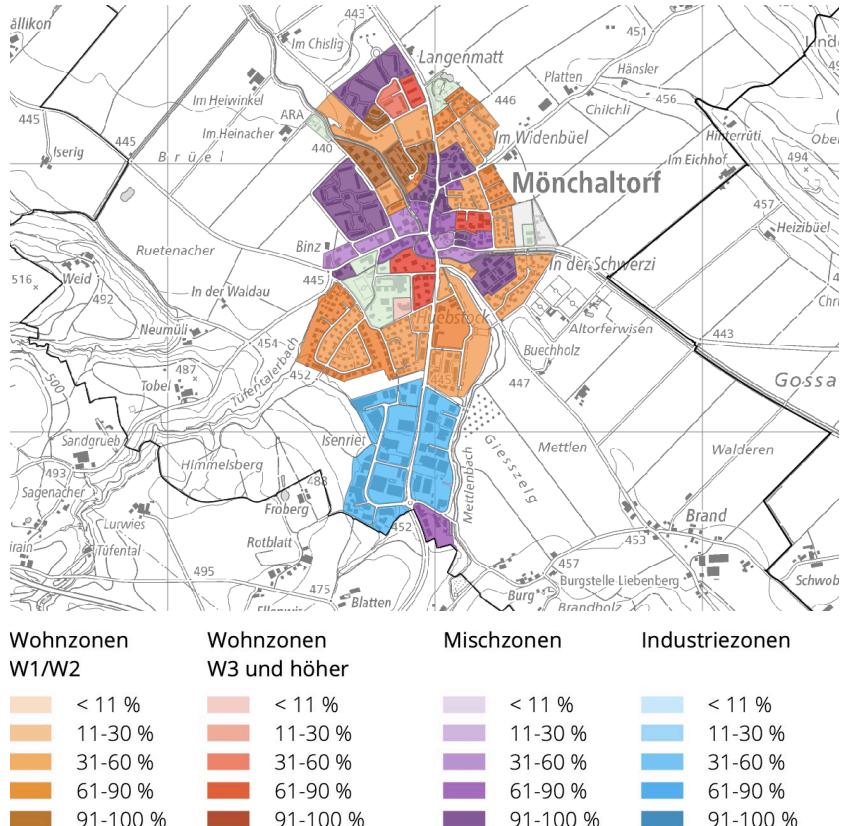
Neue Kapazitäten können aber nur innerhalb des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebiets geschaffen werden, was eine konsequente Mobilisierung der Reserven für die Innenentwicklung bedingt.

3.5 Ausbaugrad

Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller überbauten Bauzonen in Mönchaltorf aktuell bei 64.8 %. Im Jahr 2000 lag er noch bei 59.2 %. Da im Jahr 2020 das Berechnungsmodell verändert wurde, sind die Zahlen jedoch nicht direkt miteinander vergleichbar. Es wird jedoch deutlich, dass grosse Teile der Bauzonen unternutzt sind und viele innere Reserven existieren.

Ausbaugrad in Prozent



Quelle: GIS-ZH

Ausbaugrad in %

Datengrundlage: ARE, Stand 2022

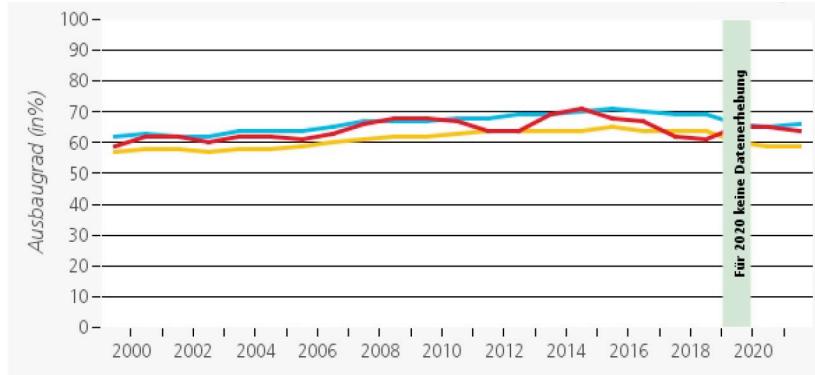
	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Mönchaltorf	65.6 %	87.5 %	45.0 %	64.8 %
Region	58.6 %	71.9 %	49.4 %	59.8 %
Kanton	62.4 %	78.9 %	57.2 %	66.4 %

Ausbaugrad im Vergleich

Der aktuelle Ausbaugrad in Mönchaltorf ist insgesamt beinahe identisch mit dem durchschnittlichen Ausbaugrad des Kantons Zürich. Im Vergleich zur Region Oberland West ist der Ausbaugrad sogar etwas besser. Insbesondere in den Mischzonen weist Mönchaltorf einen ausserordentlich hohen Ausbaugrad auf. In den Arbeitszonen ist der Ausbaugrad hingegen deutlich tiefer als im Kanton und auch etwas unter dem Schnitt der Region. Der vom Kanton angestrebte Ausbaugrad von mindestens 80 % wird nur in den Mischzonen erreicht.

Ausbaugrad 2000 – 2022

- Gemeinde Rüti (ZH)
- Region Oberland West
- Kanton Zürich



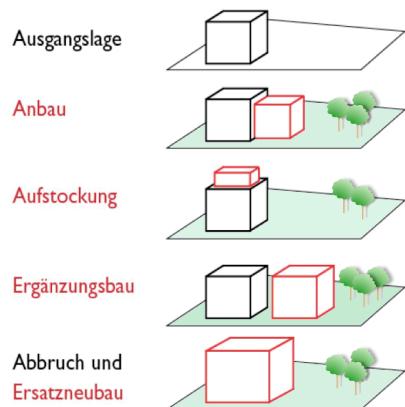
Quelle: ARE, Kt. Zürich

Folgerungen

Der Ausbaugrad in den Wohn- und Arbeitszonen ist relativ tief und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind entsprechend hoch. Die Arbeitszonen weisen mit einem Ausbaugrad von 45 % besonders viel theoretisches Potenzial auf (vgl. auch Hinweise auf S. 20).

3.6 Verdichtung

Definition Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebiets Nutzungsreserven aktiviert werden können, die zu mehr Personen auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Bevölkerungszunahme oder einer Erhöhung der Arbeitsplatzzahl verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbauten)

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnützung
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnützung zulassen (Arealüberbauungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften)

Insbesondere in bereits überbauten Gebieten entsteht durch eine Aufzonung noch keine Innenentwicklung. Dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren, welche die Umsetzung einer Innenverdichtung beeinflussen sind:

- Altersstruktur der Bewohnerschaft
- Ausbaugrad
- Gebäudealter / Zustand der Bausubstanz
- Lageklasse / Landwert: Je höher der Landwert, desto attraktiver sind die Grundstücke für Investoren
- Eigentumsstruktur

4 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von den weiteren Festlegungen, den Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen, den ergänzenden Vorschriften und den Übergangsbestimmungen.

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Die wichtigsten Änderungen der BZO werden nachfolgend erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Artikel in der Bau- und Zonenordnung behandelt. Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel behandelt.

Nummerierung Artikel

Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Herstellung der Genehmigungsexemplare angepasst.

4.1 IVHB

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen 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 ebenfalls harmonisiert haben. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

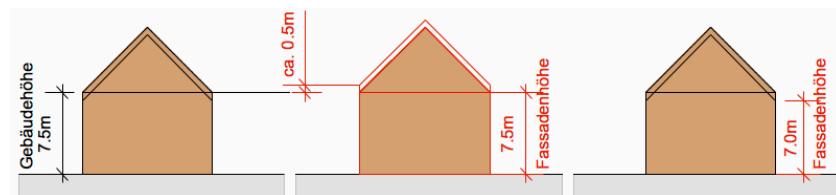
Fassadenhöhe
(traufseitige Messweise)

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Unter Dachkonstruktion wird dabei die Tragkonstruktion verstanden ohne allenfalls aufgebrachte Isolation und ohne Dachhaut.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und Dachhaut (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach

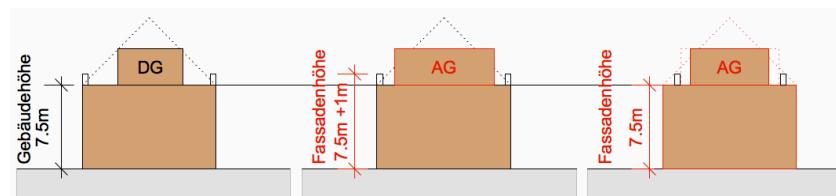


Fassadenhöhe Flachdachbauten

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.

Fassadenhöhenzuschlag

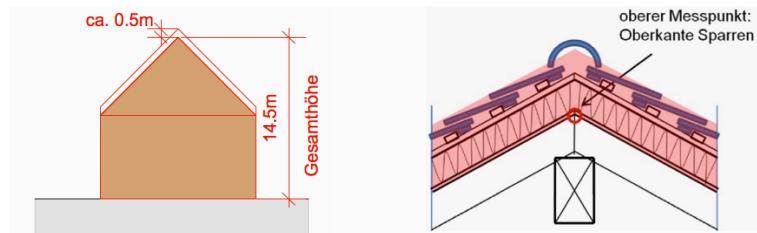
Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (mind. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



Gesamthöhe

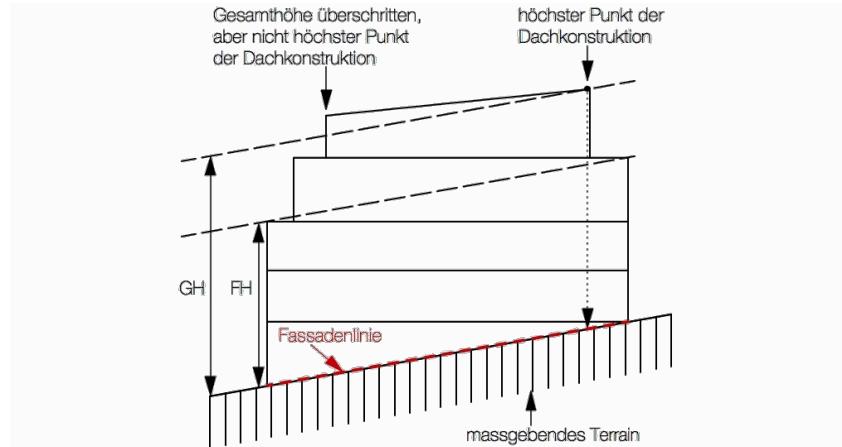
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14,5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



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. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe
gemäss IVHB



Fassadenhöhe
(giebelseitige Messweise)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der bisherigen Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

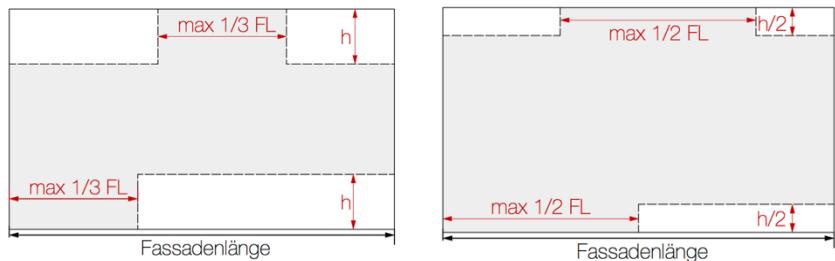
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschoss Höhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

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. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch 1/2 der Attikageschoss Höhe betragen, was zusammen mit der gelockerten Regelung für Dachaufbauten zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 85 % des darunter liegenden Vollgeschosses).

Ausdehnung Attikageschoss
links: bisher, rechts: neu



Dachaufbauten

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Ausgenommen ist die Kernzone K1, für welche generell höhere gestalterische Anforderungen bestehen. Die bisherige Drittels-Regelung hat sich zur Erreichung einer guten Einordnung bewährt und wird in der Kernzone K1 entsprechend beibehalten.

Massgebliches Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») abgestellt. Dies gilt auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Im Rahmen der PBG-Revision «Justierungen» soll jedoch § 253 b. PBG so geändert werden, dass grundsätzlich wieder die langjährige bisherige Messweise (gewachsener Boden) zur Anwendung kommt.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnutzung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um

eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein mittels Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

Baumassenziffer

nur in Industriezonen

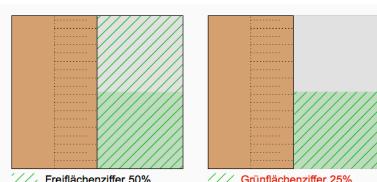
Gemäss bisheriger Regelung der Baumassenziffer wurde der Wittringsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Wittringsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile können zusätzlich 20 % der zonengemässen Baumassenziffer beansprucht werden.

Grünflächenziffer



Der bisherige Begriff «Freiflächenziffer» wird ersetzt durch «Grünflächenziffer». Bei der Grünflächenziffer werden im Unterschied zur Freiflächenziffer gekieste oder versiegelte Flächen nicht angerechnet. Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die natürlich oder bepflanzt sind und nicht als Abstellfläche dienen.

Um mehr begrünte Flächen zu erreichen (z.B. für die Durchgrünung in Wohnzonen), kann eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Zur anrechenbaren Grünfläche zählen auch ökologisch wertvolle Stein-gärten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber Schottergärten, welche oft mit Anti-Unkrautvliesen oder -folien versehen werden.

Weitere Begriffsanpassungen

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

Bisher	Neu
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen «besonderen Gebäude» – nur Nebennutzflächen aufweisen

(Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten).

4.2 Zonenordnung

Zweck

Art. 1

Aufgrund der Anforderungen der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) müssen sämtliche Zonenbezeichnungen mit der Ausnützungs- respektive der Baumassenziffer ergänzt werden.

Beispielsweise:

- 3-geschossige Wohnzone mit Ausnützungsziffer von 50 %
 $W3 > W3/50$
- Industriezone mit Baumassenziffer von 4.0
 $I1 > I/4$

Zonenplan

Art.2

Die Angaben zu den massgebenden Planunterlagen werden vervollständigt. Der bereits bisher bestehende Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze ist ebenfalls zu erwähnen.

4.3 Kernzonen

Neubauten

Art. 7

Die 2006 eingeführte Erleichterung bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung haben sich in ihrer bisherigen Form nicht bewährt. Die Regelung sieht vor, dass bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung die zulässige Ausnützungsziffer von 50 % auf 90 % angehoben werden kann. Zudem bestehen Erleichterungen in der Höhengestaltung, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Seit dem Bestehen der Regelung konnten drei Projekte mit der erhöhten Ausnützung bewilligt werden, wobei nicht all diese Projekte aus heutiger Sicht vollends zu überzeugen vermögen. Aufgrund des vermeintlich grossen Anreizes wird von den meisten Bauherrschaften eine Ausnützung von 90 % angestrebt. Es musste jedoch festgestellt werden, dass die meisten Projekte an der anspruchsvollen Einordnung scheitern. Die geforderte besonders gute ortsbauliche Gestaltung wurde häufig nicht erreicht. Auch ein Rekursfall hat bei einem ansprechenden Projekt die besonders gute ortsbauliche Gestaltung verneint, weshalb auf die Regelung in ihrer heutigen Form verzichtet werden soll.

Aufhebung Ausnützungsziffer

Um den Anreiz und die Erwartungshaltung der Bauherrschaften, 90 % Ausnützung umsetzen zu können, zu reduzieren. Wird die Ausnützungsziffer bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung aufgehoben. Die Dimensionierung von Bauten ergibt sich neu ausschliesslich aus den primären Bauvorschriften (Länge, Breite, Höhe, Abstände etc.) sowie den ortsbaulichen und gestalterischen Ansprüchen an die Einordnung und eine besonders guten Gesamtwirkung. Ein genereller Anspruch auf eine maximale

	Ausnützung gemäss den Grundmassen besteht nicht. Die vertretbare Dichte muss situativ erörtert und abgewogen werden und ist auch abhängig von der Gestaltung und der Anordnung der Bauten im ortsbaulichen Kontext. Dies ermöglicht es je nach Lage, dichtere oder weniger dichte Situationen zu schaffen oder zu erhalten, die das Ortsbild harmonisch ergänzen.
Hohe gestalterische und ortsbauliche Anforderungen	Die anspruchsvollen gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen, welche auch eine vertiefte Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten erfordern, gewinnen gegenüber der Maximalförderung von 90 % Ausnützung an Bedeutung.
Merkblatt	Um die Transparenz an die bereits heute gelebten Anforderungen zu erhöhen, wird deshalb ein Merkblatt ausgearbeitet, welches der Bauherrschaft die relevanten Punkte für die Entwicklung von Bauten und Freiräumen aufzeigen soll. Damit kann auch eine kontinuierliche Beurteilung von Projekten gefördert werden.
Öffentliche Fusswegverbindungen Art. 12 lit. b)	Für die Festlegung von öffentlichen Fusswegen in der Bau- und Zonenordnung sowie im Kernzonenplan besteht nach Ansicht des ARE keine rechtliche Grundlage. Die bisher festgelegten Fusswege sind mehrheitlich ausparzelliert oder befinden sich sonst auf Parzellen im Besitz der Gemeinde Mönchaltorf. Sämtliche Wege bestehen damit bereits oder befinden sich auf Parzellen der Gemeinde und können somit problemlos mit künftigen gemeindeeigenen Projekten umgesetzt werden. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage werden die Wege deshalb lediglich noch als Informationsinhalt im Kernzonenplan aufgeführt.
Grünflächenziffer Art. 73	Zur Verbesserung der Durchgrünung und des Klimaschutzes wird eine Grünflächenziffer eingeführt. Der Begriff ersetzt die bisherige Freiflächenziffer. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.
Untersuchung des Bestandes	Zur Festlegung einer zweckmässigen Grünflächenziffer wurden stichprobenweise sämtliche Bauzonen anhand der AV-Daten sowie eines aktuellen Luftbildes überprüft. Die festgelegten Grünflächenziffern sind so angesetzt, dass die bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. In der Regel ist der Grünflächenanteil im Bestand deutlich höher.

Festlegung Grünflächenziffer

Die Festlegung erfolgt zonenweise und differenziert aufgrund der Eigenheiten der jeweiligen Zonen. Wohnquartiere sollen beispielsweise einen durchgrünten Charakter aufweisen, während in Industriezonen betrieblich bedingt grössere Umschlagsflächen benötigt werden. Es werden konkret folgende Grünflächenziffern festgelegt:

Kernzone K2	20 %
Wohnzonen	40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	40 %
Industriezonen	15%
Zonen für öffentliche Bauten	30 % (ES II) / 15 % (ES III)

Kernzone K1

In der Kernzone K1 wird auf eine fixe Grünflächenziffer verzichtet. Die historische Struktur, welche massgeblich durch eine differenzierte Raumbildung geformt wird, benötigt eine individuelle Betrachtung. Der angemessene Anteil an Grünflächen soll entsprechend ortsspezifisch und auf das jeweilige Projekt abgestimmt bestimmt werden. So kann im ortsbaulichen Kontext je nach dem eine Platzsituation oder ein begrünter Vorgarten höher gewichtet werden.

Reduktion

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50 kann die Grünflächenziffer prozentual um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden, wobei eine Grünflächenziffer von 15 % in jedem Fall zu erfüllen ist. Beträgt der Gewerbeanteil beispielsweise 30 %, so ergibt sich folgender Wert:

- WG3/60: $40 \% * 0.7 = 28.0 \%$

Damit wird dem erhöhten Bedarf an Abstellflächen von gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

Zone für öffentliche Bauten

Die Zone für öffentliche Bauten verfügte bisher über keine Freiflächenziffer. Mit der Einführung der Grünflächenziffer soll auch bei öffentlichen Bauten und Anlagen eine Verbesserung der Durchgrünung, der Siedlungsökologie und des Ortsklimas erreicht werden. Je nach Charakter und Aufgabe der öffentlichen Baute, ist eine unterschiedlich starke Durchgrünung möglich. Für die Kläranlage, die Gemeindewerke und den Werkhof und charakteristisch ähnliche Bauten, welche in Oe-Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe III liegen, gilt entsprechend eine reduzierte Ziffer. Die Höhe der Grünflächenziffer orientiert sich an den charakteristisch vergleichbaren Gewerbe- und Industriezonen.

Ersatzmassnahmen

Mittels zusätzlicher Begrünungsmassnahmen, die über das ohnehin Geforderte hinausgehen, soll es möglich sein, anrechenbare Grünfläche zu kompensieren. Die Massnahmen sind in den Plänen speziell zu bezeichnen. Die Ersatzmassnahmen haben eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima zu erreichen. Folgende Begrünungsmassnahmen können konkret geltend gemacht werden:

- das Pflanzen von grosskronigen Bäumen, welche mit natürlichem Wachstum mindestens 10 m Höhe erreichen,
- die dauerhafte Begrünung von Fassadenteilen,

- ökologisch oder lokalklimatisch begrünte Dachflächen mit einem Substrataufbau von über 15 cm,
- das Schaffen von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m².

Die damit kompensierbare anrechenbare Grünfläche richtet sich nach dem ökologischen und ortsklimatischen Wert der Ersatzmassnahme. Es wird dabei auch auf die Rückhaltung, Speicherung und Versickerung von Wasser, im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung geachtet. So können Fassadenbegrünungen beispielsweise kein zusätzliches Wasser versickern und haben diesbezüglich einen geringeren Wert als intensive Dachbegrünungen, die durch einen mächtigeren Substrataufbau mehr Wasser zurückhalten können. Es wird von nachfolgenden Umrechnungsfaktoren ausgegangen.

Ersatzmassnahme	anrechenbare Grünfläche
- ein grosskroniger Baum mit mindestens 6 m Durchmesser	entspricht 50 m ²
- Fassadenbegrünung pro 3 m ²	entspricht 1 m ²
- ökologische Dachbegrünung pro 2 m ²	entspricht 1 m ²
- naturnahe Wasserflächen 1 m ²	entspricht 1 m ²

Umgebungsgestaltung

Art. 74

Bei der Terraingestaltung ist zudem auf den natürlichen Geländelauf Rücksicht zu nehmen. Terrainabsätze und Stützmauern sind, wenn immer möglich, zu vermeiden.

Dachbegrünung

Art. 75

Die Dachflächenbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie (Hitzereduktion, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Filterung Schadstoffe), zur Verbesserung der thermischen Isolation der Gebäude sowie zur Optimierung der Regenwasserbewirtschaftung. Es wird deshalb angestrebt, grundsätzlich alle Flachdächer in sämtlichen Zonen zu begrünen. Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen werden Flächen von unter 20 m² von der Pflicht befreit.

Kombination mit Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich auch in Kombination mit Flachdachbegrünungen möglich. Die Dachnutzungen sind entsprechend aufeinander abzustimmen. Bei einer geschickten Wahl der Begrünungsart kann durch dessen kühlende Wirkung sogar eine Effizienzsteigerung der Solaranlage erzielt werden.

Siedlungsrand

Art. 76

Der Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone ist besonders empfindlich und erfordert eine harmonische Gestaltung. Es ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten vorzusehen. Das Terrain soll möglichst in seinem ursprünglichen Zustand belassen werden, um störende Höhenversätze zu vermeiden. Sowohl die Wahrnehmung des Siedlungskörpers in der Landschaft als auch die Durchlässigkeit für Kleintiere zwischen Landschaft und Siedlung kann so verbessert werden.

geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand ✓



Lichtemissionen

Art.77

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen. Sie soll daher möglichst vermieden werden, weswegen in der BZO neu eine Bestimmung dazu aufgenommen wurde. Zur Beurteilung sollen in der Praxis die Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. die Grundsätze der SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Außenraum» beigezogen werden.

5 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

5.1 Technische Anpassungen

Allgemeines

Es wurden lediglich eine technische Zonenplanänderung untergeordneter Natur vorgenommen. Im Gebiet Buechholz wurde eine kleine Fläche festgestellt, die keiner Zone zugewiesen war.

Auf diese untergeordnete Umzonung wird im vorliegenden erläuternden Bericht nicht detailliert eingegangen. Im Zonenplan-Booklet für die Definition durch die KBO sind alle Änderungen dokumentiert.

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Unveränderte Kapazität

Da abgesehen von kleineren technischen Anpassungen keine Ein-, Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden, bleibt die theoretische Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität unverändert.

Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer in den Kernzonen ist eine leichte Erhöhung der Kapazitäten grundsätzlich denkbar. Da die gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen hoch sind, dürfte die effektive Erhöhung jedoch vernachlässigbar sein.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die Aufhebung der Ausnützungsziffer für besonders gute ortsbauliche Lösungen in den Kernzonen kann das Ortsbild verändern. Ohne die Berücksichtigung von gestalterischen und ortsbaulichen Grundsätzen können dichtere Situationen entstehen. Das Volumen von einzelnen Bauten bleibt dabei jedoch unverändert. Die hohen gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen, die im Grundsatz bereits bisher galten, erhalten jedoch ein höheres Gewicht. Durch eine situativ angemessene Gewichtung von qualitativen Merkmalen können ortsbauliche Situationen entstehen, die möglicherweise teilweise dichter sind als bisher möglich, den Anforderungen ans Ortsbild und einen historischen Kern jedoch gerecht werden.

Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Im Gegenteil kann mit den Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie die Wohn- und Lebensqualität potenziell verbessert bzw. zumindest erhalten werden.

Siedlungsentwicklung nach innen

Bis auf kleine technische Anpassungen sind keine Ein-, Auf- oder Umzonungen vorgesehen. Sämtliches Wachstum ist entsprechend konsequent durch eine Siedlungsentwicklung nach innen zu bewältigen. Mit den bestehenden Gestaltungsplanpflichten und Sonderbauvorschriften wird zudem sichergestellt, dass die verbleibenden Bauzonenreserven qualitativ hochwertig und effizient genutzt werden.

Landschaftsbild

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Mit den neuen Vorgaben zur Gestaltung der Siedlungsränder wird allgemein sogar eine Verbesserung gegenüber heute erzielt.

6.3 Umweltschutz

Energie

In der vorliegenden Revision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. Dennoch werden die Auswirkungen der Revision bezüglich Energie und Resourcenverbrauch tendenziell positiv gewertet.

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

Geruchsemissionen/FAT

Es gelten die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen (FAT-Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden. Es sind keine Auswirkungen aufgrund der Revision zu erkennen.

Strahlung/NIS

Entlang des östlichen Siedlungsrandes von Mönchaltorf führt eine Hochspannungsleitung. Gemäss kantonalem Richtplan ist eine weitere Hochspannungsleitung parallel zur bestehenden geplant. Bei einer möglichen Entwicklung von daran angrenzenden Arealen ist die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierenden Strahlungen (NISV) und den zugehörigen Abstandsvorschriften zu beachten.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserbewirtschaftung

Gemäss § 22 Abs. 3 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) sind die Gefahrenbereiche bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen.

Da sich die Zonenplananpassungen auf technische Bereinigungen ohne substanziellem Einfluss auf die effektive Nutzung begrenzen, entstehen keine neuen Gefährdungen, die zu behandeln wären.

Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegungen wurden in einem separaten Verfahren bereits erarbeitet, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum gesichert ist.

Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Mönchaltorf befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Au, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.

Grundwasserschutzzone

Die Grundwasserschutzzone Würiholz bei Lindhof ist vor schädlichen Einwirkungen freizuhalten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Hydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Dieser wird aktuell überarbeitet. Die AWEL-Richtlinie «Regenwasserbewirtschaftung Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser» von 2022 ist für die Siedlungsentwässerung massgebend.

Bodenschutz

Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich kommt im Gebiet von tiefgründigen bis sehr flachgründigen Böden beinahe alles vor. Die flachgründigen grund- oder hangwassergeprägten Böden sind in Mönchaltorf jedoch am stärksten vertreten. Es bestehen zum Teil grossflächige Hinweise auf anthropogene Veränderungen der Böden. Es sind keine Fruchtfolgeflächen durch die Revisionsinhalte betroffen. Die bestehende Reservezone befindet sich ausserhalb der Fruchtfolgeflächen. Es besteht somit kein Handlungsbedarf.

Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Im Risikokataster (CRK) sind die Uster- und Esslingerstrasse als Durchgangsstrassen mit Kurzberichtspflicht klassiert. Betriebe mit chemischen oder biologischen Risiken bestehen in Mönchaltorf nicht.

6.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Grosse Bedeutung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr

In der Gesamtstrategie zur Siedlung im kantonalen Richtplan ist in Bezug auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr Folgendes festgehalten:

«Der Bedarf an Geschossflächen für Wohnungen und Arbeitsplätze ist vorrangig durch bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes an mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen zu decken.»

An gut erschlossenen Lagen bestehen heute vielerorts bereits hohe Verkehrs- und Umweltbelastungen, die sich durch das verdichtete Bauen ohne weitere Gegenmassnahmen noch verstärken. Dementsprechend ist die Abstimmung der Themen Siedlung und Verkehr von grosser Bedeutung.

Massnahmen zur Abstimmung

Folgende Massnahmen sollen dafür sorgen, dass eine Verschiebung Richtung ÖV oder auch Fuss- und Veloverkehr erfolgt und das MIV-Verkehrsaufkommen trotz der moderaten Siedlungsentwicklung nach innen nicht weiter zunimmt.

ÖV-Erschliessung

Das Siedlungsgebiet von Mönchaltorf orientiert sich an der Achse Uster-/Esslingerstrasse, die mit der Buslinie 842 bestens erschlossen ist. Es besteht ein ganztägiger 15'-Takt, der zu den Stosszeiten sogar zu einem 7.5'-Takt verdichtet wird. Die letzten grösseren unbebauten Grundstücke innerhalb von Mönchaltorf liegen in den ersten paar Bautiefen der Uster- und Esslingerstrasse. Mit den bereits bestehenden Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften wird eine weitere Verdichtung entlang dieser gut erschlossenen Achse gefördert. Weiter konkretisiert sich eine neue Buslinie, welche die Gemeinde via Gossau direkt mit Wetzikon verbinden soll und die mit einer neuen Bushaltestelle auf der Gossauerstrasse ein weiteres Quartier besser an den öffentlichen Verkehr anschliesst.

Parkierung

Die bereits etablierten Reduktionsfaktoren für die Anzahl Parkplätze werden unverändert beibehalten. Abhängig von der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr fällt der Pflichtbedarf entsprechend tiefer aus. In den Güteklassen C und D, die das gesamte Siedlungsgebiet umfassen, bestehen auch Höchstwerte. Somit können lediglich in den nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Aussenwachten eine beliebige Anzahl Parkplätze umgesetzt werden.

Veloverkehr

Mit der flächendeckenden Einführung von Tempo-30-Zonen in den Quartieren wird das Velofahren deutlich attraktiver. Zu einer attraktiven Infrastruktur gehört jedoch auch ein angemessenes Angebot an Veloabstellplätzen. Mit der bereits etablierten Vorschrift entspricht die Auslegeordnung bereits weitgehend der Wegleitung des Kantons und der gängigen VSS-Norm.

Verkehrsrichtplan

Mit der parallel laufenden Revision des kommunalen Verkehrsplans werden weitere Massnahmen zur Förderung von Alternativen zum MIV behördenverbindlich gesichert. Dazu gehören unter anderem das Schliessen von Netzlücken oder die siedlungsorientierte Umgestaltung von Strassenräumen.

6.5 Kantonaler Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Bauzonen oder bedingte Bauzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Im Rahmen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sind untergeordnete Einzonungen im Sinne von technischen Anpassungen vorgesehen.

Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwerts von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

Kantonale Mehrwertprognose (Siehe auch Anhang)

Keine der untergeordneten Einzonungen übersteigt die Freigrenze von Fr. 30'000.-. Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahmen ergab damit einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 0.-**.

Information Grundeigentümer

Es werden somit keine Grundeigentümerschaften vom Kanton schriftlich informiert.

6.6 Kommunaler Mehrwertausgleich

Kommunaler Mehrwertausgleich – Auf- und Umzonungen

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe fällig, wenn die Flächen baulich entwickelt werden. Aufgrund der Festlegungen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2023 ist für Flächen ab 1'200 m² eine Abgabe von 30 % des Mehrwerts geschuldet.

Freifläche

Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (1'200 m²) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

Keine Fälle in vorliegender Teilrevision

Da mit der vorliegenden Teilrevision keine Flächen auf- oder umgezont werden, bestehen keine Fälle, die mehrwertabgabepflichtig sein könnten. Die Notwendigkeit einer Mehrwertprognosse entfällt somit.

Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

Bei Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gelten, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, die zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Werden Abweichungen beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung ermöglicht, ist der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorzulegen. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gelten und gegenüber Arealüberbauungen weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen häufig bereits weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selbst entsteht jedoch noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwerte werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

Privater Gestaltungsplan

Es besteht immer die Möglichkeit, auch ohne Pflicht private Gestaltungspläne auszuarbeiten, die beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

6.7 Fazit

Beurteilung bezüglich übergeordneter Vorgaben

Handlungsraum ROK-ZH

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Das Siedlungsgebiet von Mönchaltorf ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzepts wird entsprochen:

- Neubauten in den Kernzonen haben sich vermehrt an qualitativen Merkmalen auszurichten. Mit der Aufhebung der Ausnutzungsziffer bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung erhalten gestalterischen Anforderungen ein höheres Gewicht und ortsbildgerechte Neubauten werden damit gefördert.
- Die Grünflächenziffer sowie die weiteren Vorschriften zu den Freiräumen stellen eine hohe Wohnqualität sicher.
- Auf eine Forcierung des Wachstums wird verzichtet.
- Mit den Vorschriften zu den Siedlungsranden wird der Übergang in die unverbaute Landschaft harmonischer und die Einordnung des Siedlungsraumes gestärkt.

Richtpläne

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Im üblichen laufenden Erneuerungsprozess wird vermehrt eine maximale Ausnutzung realisiert werden. Durch diese moderate Verdichtung wird die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) leicht zunehmen.

Siedlungsökologie

Die Bau- und Zonenordnung wurde durch verschiedene siedlungsökologische Themen ergänzt:

- Einführung Grünflächenziffer in allen Bauzonen
- Pflicht zur Anlegung von Flächen mit ökologischem Wert
- Pflicht zur qualitativen Begrünung von Flachdächern
- Gestaltung von naturnahen Siedlungsranden

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Die unter dem Abschnitt Siedlungsökologie aufgeführten Massnahmen helfen mit, die mit dem Klimawandel einhergehende Hitzebelastung zu mildern und die Biodiversität zu fördern. Die Möglichkeiten, welche die PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» den Gemeinden neu bietet, werden genutzt.

7 MITWIRKUNG

7.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung

- Informationsveranstaltung vom 22. Mai 2025
- Öffentliche Auflage
- Gemeindeversammlung

7.2 Öffentliche Auflage

Auflage während 60 Tagen

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung wurde vom 9. Mai 2025 bis 7. Juli 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Gemeinde der Meinung der Einwendenden anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird im Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

7.3 Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region (RZO) statt.

Die Revisionsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung wurde den Gemeinden Uster, Seegräben, Wetzikon, Gossau, Egg und Maur sowie der Planungsgruppe Region Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung unterbreitet.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Uster, Wetzikon, Gossau und Egg haben die Teilrevision zur Kenntnis genommen und keine Beeinträchtigung ihrer Interessen festgestellt. Von den Gemeinden Seegräben und Maur gingen keine Stellungnahmen ein.

Region Zürcher Oberland (RZO)

Die Region hat festgestellt, dass nach wie vor Handels- und Dienstleistungsbetriebe in den Industriezonen zulässig sind. Dies widerspreche den Zielsetzungen der regionalen Richtplanung, in Arbeitsplatzgebieten Gewerbe und Industrie zu schützen. Die verhältnismässig flächenintensiven Sektoren seien gegenüber Dienstleistungsbetrieben weniger leistungs- und konkurrenzfähig. Es wird deshalb empfohlen, langfristig Dienstleistungsbetriebe in den Industriezonen auszuschliessen.

Die Gemeinde schliesst bereits heute grosse Verkaufsflächen, welche nicht im Zusammenhang mit lokalen Gewerbe- und Industriebetrieben stehen aus. Der Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben ist aus der Sicht der Gemeinde Mönchaltorf nicht zielführend.

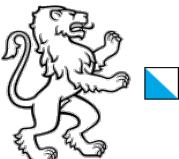
7.4 Kantonale Vorprüfung

**Vorprüfungsbericht vom
29. August 2025**

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) im Mai 2025 zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 29. August 2025 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die von der Gemeinde beabsichtigte Bereinigung der Zonierung von Bachläufen wird nicht vollzogen. Die Bachläufe bleiben unverändert im Informationsinhalt Gewässer.
- Die bezeichneten öffentlichen Fusswege im Kernzonenplan werden von einer Festlegung zu einem Informationsinhalt abgestuft. Der zugehörige Absatz in der BZO wird gestrichen.
- Die Zuordnung der Erholungszonen Ea und Eb zu den Empfindlichkeitsstufen ES III wird aufgehoben.
- Es werden in Art. 13 nBZO Möglichkeiten zur Interessenabwägungen mit dem Gewässerschutz ergänzt
- Die Begrünungspflicht von Flachdächern gemäss Art. 75 nBZO sowie die Ersatzmassnahme durch Flachdachbegrünung gemäss Art. 73 nBZO werden klarer differenziert.
- Die Anforderungen an die Gestaltung von Siedlungsrändern wird an die gesetzlichen Grundlagen gemäss § 238 PBG angepasst.
- Die Bestimmung zum Mehrwertausgleich wird klar als noch laufendes separates Verfahren hervorgehoben.
- Es wird ein Artikel zu Naturgefahren und Objektschutz aufgenommen.
- Es wird ein Hinweis auf die Richtlinie und Praxishilfe zur Regenwasserbewirtschaftung des AWEL aufgenommen.

ANHANG



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Mönchaltorf
Mutationsnummer	0196-0105
Projektname	Teilrevision Nutzungsplanu
Datum (Export)	07.05.2025
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 3

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 3

Mehrwert in Fr. 17'702

Bemerkungen kantonal

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

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

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.