

Beleuchtender Bericht für die

Gemeindeversammlung

vom **Montag, 8. Dezember 2025, 20.00 Uhr**

in der **Turnhalle Rietwis**

GESCHÄFTSLISTE

1. Genehmigung des Budgets 2026 und Festsetzung des Steuerfusses für das Steuerjahr 2026 auf gleichbleibenden 108%.
2. Genehmigung des revidierten Entschädigungsreglementes für die Gemeindebehörden und Inkraftsetzung per 1. Juli 2026 bzw. auf die neue Amtsdauer 2026 bis 2030 (inkl. Erhöhung der Entschädigungsansätze für die Gemeindebehörden).
3. Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf in Bezug auf die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie in anderen Themen wie die Aufhebung der Ausnützungsziffer in der Kernzone, die Ergänzung verschiedener Aspekte im Bereich der Siedlungsökologie und der Aktualisierung der Richtpläne (Velo- und Fussrichtpläne).

Einladung zum anschliessenden Apéro

Im Anschluss lädt der Gemeinderat Mönchaltorf die anwesenden Mönchaltorferinnen und Mönchaltorfer zu einem Apéro ein und freut sich auf den persönlichen Austausch!



Gemeindeverwaltung Mönchaltorf
Esslingerstrasse 2
8617 Mönchaltorf
Tel. 044 949 40 10
E-Mail: gemeinde@moenchaltorf.ch

1. Genehmigung des Budgets 2026 und Festsetzung des Steuerfusses für das Steuerjahr 2026 auf gleichbleibenden 108%.

ANTRÄGE DES GEMEINDERATES

1. Das vorliegende Budget 2026 für die Politische Gemeinde Mönchaltorf wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird für das Steuerjahr 2026 auf 108% belassen.

Details zur Vorlage

Allgemeines

Das Budget 2026 weist einen Ertragsüberschuss von Fr. 62'100.-- aus, bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 108%, einem gegenüber dem Vorjahr höheren einfachen Staatssteuerertrag von Fr. 9'899'074.-- aber leicht tieferen ordentlichen Abschreibungen des Verwaltungsvermögens von Fr. 1'527'800.--. Im Vorjahr wurde ein Aufwandüberschuss von Fr. 326'500.-- budgetiert. Das ist eine Verbesserung um Fr. 388'600.--.

Budget 2026

Das vorliegende Budget präsentiert sich mit einem leichten Ertragsüberschuss. In den Bereichen Bildung (rund Fr 0.9 Mio.) und Allgemeine Verwaltung (rund 70'000.--) wurden höhere Aufwendungen budgetiert. Im Budget 2024 wurde ein kantonales Mittel der Steuerkraft, welches entscheidend ist für die Einnahmen der Gemeinde Mönchaltorf, von Fr. 4'150.-- angenommen, im Budget 2025 eines von Fr. 4'230.--. Im Rechnungsjahr 2024 wurde ein kantonales Mittel von Fr. 4'284.-- erzielt, im Vorjahr (2023) eines von Fr. 4'098.--. Die Steuerkraft vom Budget 2025 auf Budget 2026 ist um Fr. 120.-- auf Fr. 4'350.-- gestiegen, bringt bei einem Steuerfuss von 108% und einer angenommenen höheren Einwohnerzahl von 4'500 einen Mehrertrag von rund Fr. 0.8 Mio. beim Ressourcenzuschuss.

Wesentliche Posten

Prägend für das Budget 2026 ist die anstehende und dringend notwendige Erneuerung der gesamten Hard- und Software sämtlicher Arbeitsplätze der Verwaltung und der meisten Aussenbetriebe, verbunden mit der Umstellung auf Microsoft M365 mit zusätzlichen Aufwendungen von rund Fr. 105'000.--.

Steigende Personalkosten

Im Budget 2026 machen sich steigende Personalkosten bemerkbar. Insgesamt fällt das entsprechende Budget um Fr. 238'600.-- höher aus gegenüber dem Budget Vorjahr. Dies ist vor allem eine Folge steigender Personalkosten bei den Lehrpersonen aufgrund höherer Auslastung (mehr Klassen). In den übrigen Bereichen bleiben die Personalkosten mehr oder weniger stabil bzw. die Lohnrunde 2026 kann mit der Senkung des Stellenplanes (aufgrund gesunkener Auslastung im Kinderbetreuungsbereich) sowie mit Rotationsgewinnen aufgefangen werden.

Pflegefinanzierung, Gesundheit

Im kommenden Jahr wird mit unwesentlichen Veränderungen für die Pflegefinanzierung ausgegangen.

Kostenanstieg in der Bildung

Der Netto-Aufwand für den Bereich Bildung wird gegenüber dem Budget des Vorjahres um Fr. 913'500.-- höher veranschlagt und liegt im Vergleich gegenüber der Jahresrechnung 2024 um rund Fr. 1,3 Mio. höher. Die Schülerzahlen über alle Stufen sind deutlich höher, was insgesamt Lohnmehrkosten von rund Fr. 500'000.-- ergibt. Zudem müssen Ersatzbeschaffungen sowie diverse Unterhaltsarbeiten getätigt werden, was eine zusätzliche Kostenzunahme von rund Fr. 125'000.-- nach sich zieht.

Kostenanstieg ebenfalls im Sozialbereich erwartet

Ein moderater Kostenanstieg wird im Sozialbereich erwartet in der Höhe von knapp Fr. 20'000.--.

Kultur/Sport stabil

Die Nettoaufwendungen in den Bereichen Kultur/Sport werden sich in etwa auf dem Niveau des Budgets des Vorjahres bewegen.

Verkehr leicht rückläufig

Die Nettoaufwendungen im Bereich Verkehr sind leicht rückläufig. Der Grund hierfür sind vor allem tiefere Abschreibungen.

Weitere Abweichungen vom Budget des Vorjahres

Die weiteren Abweichungen zum Budget des Vorjahres stammen aus einer Vielzahl von einzelnen Beträgen, welche oft eine Anpassung an realistischere Werte z.B. aufgrund von Vorjahreszahlen oder eine Anpassung an aktuelle Entwicklungen sind. Auch enthält das aktuelle Budget auch zusätzlicher Unterhalt sowie eine Vielzahl an nötigen Projekten und Ersatzbeschaffungen.

Steuerfussanpassung

Im Bericht der Finanzplanung wird hinsichtlich der anstehenden grossen Investitionsprojekten (Projekt Gemeindehaus mit Wohngebäude, Ersatz Turnhalle Hagacher, etc.) von einer erneuten Anpassung des Steuerfusses abgeraten.

Laufende Rechnung

Das Budget 2026 sieht einen Aufwand von Fr. 33'504'600.-- und einen Ertrag von Fr. 33'566'700.-- vor. Der Ertragsüberschuss beträgt Fr. 62'100.-- bei einem mutmasslichen einfachen Gemeindesteuerertrag (100%) von Fr. 9'899'074.-- bei einem Steuerfuss von 108%. Die im Aufwand enthaltenen ordentlichen Abschreibungen des Verwaltungsvermögens betragen Fr. 1'527'800.--.

Investitionsrechnung

In der Investitionsrechnung 2026 sind im Verwaltungsvermögen Ausgaben von Fr. 5'264'000.-- und Einnahmen von Fr. 740'000.-- budgetiert. Die Nettoinvestitionen betragen Fr. 4'524'000.--. Im Finanzvermögen sind weder Ausgaben noch Einnahmen geplant. Die Details der Investitionsrechnung sind auf den Folgeseiten ersichtlich.

Haushaltsgleichgewicht

Der aktuell budgetierte Ertragsüberschuss von Fr. 62'100.-- bewegt sich im Rahmen der Vorschriften. Gemäss §92 Abs. 3 des Gemeindegesetzes darf, wenn das Finanzvermögen grösser ist als das Fremdkapital, bis zur Höhe der Differenz (=Nettovermögen), ein Aufwandüberschuss budgetiert werden. Dies ist aktuell der Fall. Somit dürfte das maximal budgetierte Defizit theoretisch Fr. 23'398'240.20 betragen.

Ausblick

Mit steigender Einwohnerzahl wird in der Planungsperiode von einer weiteren Zunahme der Erträge ausgegangen (Steuern und Ressourcenausgleich). Die Grundstückgewinnsteuern bleiben eine wichtige Einnahmenquelle und auf anhaltend hohem Niveau.

Der Haushalt wird wegen steigender Kosten, insbesondere im Bereich Bildung sowie langfristig im Bereich Pflege belastet. Die Anzahl Schüler/innen steigt zunächst an und reduziert sich dann gegen Ende der Planperiode wieder, dennoch wird mit steigenden Bildungsausgaben gerechnet. Die Kapitalfolgekosten der geplanten Investitionen wirken sich ebenfalls ungünstig auf den Haushalt aus. Diverse Anpassungen der Steuergesetzgebung führen insgesamt zu moderaten Veränderungen im Steuerertrag (Ausgleich kalte Progression, Neubewertung Liegenschaftensteuerwerte).

Am Ende der Planung zeigt sich mit stabilem Steuerfuss ein jährlicher Ertragsüberschuss von über 0,9 Mio. Franken und das Eigenkapital erhöht sich auf 42,4 Mio. Franken. Über die ganze Fünfjahresperiode liegt die Selbstfinanzierung bei 9,5 Mio. Franken, womit die hohen Investitionen von 22,9 Mio. Franken zu 41% gedeckt werden können. So wird das Nettovermögen stark abgebaut. Es beträgt am Ende der Planung 11,4 Mio. Franken, was einer vergleichsweise leicht überdurchschnittlich hohen Substanz entspricht.

Begründung der Abweichungen

Auf den folgenden Seiten werden die wesentlichsten Abweichungen gegenüber dem Budget 2025 für die einzelnen Aufgabenbereiche erläutert.

0 Allgemeine Verwaltung (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff. *	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	4'259	1'302	4'208	1'321		3'866	1'316
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>2'557</i>		<i>2'558</i>	<i>68</i>		<i>2'551</i>
0110	Legislative	107	0	96	0		89	0
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>107</i>		<i>96</i>	<i>107</i>		<i>89</i>
0120	Exekutive	377	0	331	0		316	0
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>377</i>		<i>331</i>	<i>46</i>		<i>316</i>
0210	Finanz- und Steuerverwaltung	881	207	895	207		843	217
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>678</i>		<i>689</i>	<i>-11</i>		<i>626</i>
0220	Allgemeine Dienste, übrige	2'185	852	2'055	871		1'959	864
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>1'332</i>		<i>1'184</i>	<i>150</i>		<i>1'025</i>
0290	Verwaltungsliegenschaften, übrige	708	243	831	243		660	234
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>468</i>		<i>588</i>	<i>-120</i>		<i>428</i>

*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres

0110 Legislative

Höhere Aufwendungen Wahlbüro aufgrund kommunaler Erneuerungswahlen (Fr. 13'600.--).

0120 Exekutive

Mehrkosten aufgrund geplanter Erhöhung Behördenentschädigung (Fr. 13'400.--). Mehrkosten infolge Behördentreffen, Alt-Gemeinderat-Treffen und Neuzuzüger/-innen Anlass (Fr. 20'900.--), welche alle paar Jahre bzw. alle vier Jahre zu Beginn einer neuen Amtsdauer stattfinden. Mehrkosten für die anstehende Erneuerung der Hard- und Software der Behördenarbeitsplätze des Gemeinderates inkl. Umstellung auf M365 (Fr. 7'400.--).

0210 Finanz- und Steuerverwaltung

Wegfall budgetierte Temporär Stelle aus dem Jahr 2025 (Fr. -10'600.--).

0220 Allgemeine Dienste, übrige

Nebst der budgetierten Lohnrunde 2026 Mehrkosten für die Besoldung des Verwaltungspersonals aufgrund Rotationsverlusten bzw. der Rekrutierung von erfahrenen Verwaltungsmitarbeitenden (Fr. 60'000.--). Ganzjährige befristete Anstellung eines Lehrabgängers/einer Lehrabgängerin anstatt teure externe Springerleistungen (Fr. 30'000.--). Einmalige Schulungskosten Umstellung auf M365 (Fr. 11'000.--). Weniger Kosten für externe Dienstleistungen (Fr. -30'000.--) sowie tiefere Kosten für die externe Archivarin (Fr. -20'000.--). Mehrkosten für die anstehende Erneuerung der gesamten Hard- und Software der Verwaltung inkl. Umstellung auf M365 (Fr. 60'000.--). Höhere Abschreibungen infolge Investition neuer Hardware für Verwaltung und Behörde sowie der neuen Gemeindehomepage (Fr. 65'000.--).

0290 Verwaltungsliegenschaften, übrige

Wegfall des im Jahr 2025 budgetierten Restbetrages des Planungskredites „Neues Gemeindehaus und zusätzliches Wohngebäude mit Tiefgarage“ (Fr. -200'000.--). Höhere Abschreibungen infolge Investition Kauf Räumlichkeiten von der Ref. Kirchgemeinde (Fr. 67'400.--).

1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	1'407	199	1'408	201		1'365	211
	Nettoergebnis		1'208		1'207	1		1'154
1110	Polizei	140	5	122	5		121	4
	Nettoergebnis		135		117	18		117
1120	Verkehrssicherheit	1	18	3	16		3	18
	Nettoergebnis		17		13	4		15
1200	Rechtsprechung	17	4	13	2		17	4
	Nettoergebnis		14		11	3		13
1400	Allgemeines Rechtswesen	610	82	628	82		604	82
	Nettoergebnis		528		546	-18		522
1500	Feuerwehr	520	67	534	63		520	81
	Nettoergebnis		453		470	-17		439
1610	Militärische Verteidigung	9	0	4	0		3	0
	Nettoergebnis		9		4	5		3
1620	Zivilschutz	96	23	93	33		82	23
	Nettoergebnis		74		67	7		59
1621	Ziviler Gemeindeführungsstab	13	0	11	0		15	0
	Nettoergebnis		13		11	2		15
*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres								

1110 Polizei

Aufstockung der Dienstleistungen der Seewache (Fr. 16'000.--).

1120 Verkehrssicherheit

Keine nennenswerten Abweichungen.

1200 Rechtsprechung

Keine nennenswerten Abweichungen.

1400 Allgemeines Rechtswesen

Tiefere Kosten als im Vorjahr an die KESB und Soziale Dienste Bezirk Uster SDBU (Fr. -35'100.--). Umstellung der Fachsoftware für die Einwohnerkontrolle - von Loganto auf Inosolv (Fr. 7'300.--). Höhere Abweichung bei den Löhnen infolge personeller Änderungen (Fr. 10'000.--).

1500 Feuerwehr

Höherer Sold aufgrund Mehreinsätze (Fr. 23'300.--). Ausbildungstag gesamte Feuerwehr (Fr. 23'500.--) Tiefere Anschaffungen gegenüber letztem Jahr (Fr. -29'600.--). Wegfall Beleuchtung (im Jahr 2025 ersetzt) (Fr. -18'000.--). Geringere Abschreibungen, alte Investitionen sind abgeschrieben (Fr. -20'600.--).

1610 Militärische Verteidigung

Keine nennenswerten Abweichungen.

1620 Zivilschutz

Mehrausgaben an den Zivilschutz Zweckverband Egg, Mönchaltorf und Oetwil am See infolge mehr Übungen (Fr. 5'400.--).

1621 Ziviler Gemeindeführungsstab

Keine nennenswerten Abweichungen.

2 Bildung (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	13'145	1'156	12'156	1'080		11'707	1'065
	Nettoergebnis		11'990		11'076	914		10'643
2110	Kindergarten (Zyklus 1)	1'349	24	1'307	48		1'299	24
	Nettoergebnis		1'325		1'259	66		1'275
2120	Primarstufe (Zyklus 2)	3'845	68	3'347	37		3'284	9
	Nettoergebnis		3'778		3'310	467		3'278
2130	Sekundarstufe (Zyklus 3)	2'031	59	1'948	51		1'608	21
	Nettoergebnis		1'972		1'897	75		1'887
2140	Musikschulen	192	0	191	0		188	42
	Nettoergebnis		192		191	1		196
2170	Schulliegenschaften	2'055	130	1'952	130		1'916	136
	Nettoergebnis		1'925		1'822	102		1'781
2180	Tagesbetreuung	822	742	716	682		738	691
	Nettoergebnis		80		36	46		47
2190	Schulleitung	634	0	554	0		611	7
	Nettoergebnis		634		554	80		605
2191	Schulverwaltung	343	89	331	89		278	89
	Nettoergebnis		254		242	12		190
2192	Volksschule, Sonstiges	847	26	722	20		736	15
	Nettoergebnis		821		702	119		721
2200	Sonderschulen	1'013	18	1'075	24		1'040	31
	Nettoergebnis		995		1'051	-56		1'008
2990	Bildung, Übriges	15	0	12	0		9	0
	Nettoergebnis		15		12	3		8

*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres

2110 Kindergarten und 1./2. Klasse (Zyklus 1)

Mehr Lohnkosten für Lehrpersonen da mehr Psychomotorik und integrierte Sonderschüler im Kindergarten sind (Fr. 43'500.--). Tiefere Beiträge vom Kanton vorgesehen (Fr. 24'000.--).

2120 Primarstufe: 3. bis 6. Klasse (Zyklus 2)

Mehr integrierte Sonderschüler, was zu mehr Klassenassistenzen im Rahmen der integrierten Sonderschulung führt (Fr. 32'600.--) und dafür auch höhere Staatsbeiträge zur Folge hat (Fr. -32'000.--). Anschaffung neuer Möbel für Halbklassen (Fr. 12'400.--). Mehr Schüler/innen, daher mehr Lohnkostenanteile Kanton (Fr. 416'300.-). Eine zusätzliche Klasse für die musikalische Grundausbildung (Fr. 11'600.--). Mehr Exkursionen geplant im Zyklus 2 im Jahr 2026 (Fr. 13'800.--).

2130 Sekundarstufe (Zyklus 3)

Mehr integrierte Sonderschüler, was zum Einsatz von Klassenassistenzen und einer Sozialpädagogin im Rahmen der integrierte. Sonderschulung führt (Fr. 95'600.--), und dafür auch höhere Staatsbeiträge zur Folge haben wird (Fr. -8'000.--). Ein/e Kantonschüler/in weniger (Fr. -12'600.--).

2140 Musikschulen

Keine nennenswerten Abweichungen.

2170 Schulliegenschaften

Nebst der Besoldungsrunde 2026 und einem Dienstaltersgeschenk ist die befristete Anstellung eines Lehrabgängers zur Überbrückung einer Personalvakanz budgetiert (Fr. 57'300.--). Verschiedene Projekte 2025 fallen weg (Fr. -16'000.--). Budget für Machbarkeitsstudie "Ersatz Turnhalle Hagacher, verbunden mit Ersatz Provisorien im Bereich Kinderbetreuung" (Fr. 60'000.--). Tiefere Abschreibungen infolge weniger Investitionen (Fr. -110'000.--). Umsetzung E-Ladestation bei Parkplätzen der Schulanlagen, Ersatz Storen Bänder, Erneuerung Umrandung Volleyballfeld und Anschaffung von 21 Deckenventilatoren in den Schulzimmern (Fr. 100'500.--). Diverse kleinere Anschaffungen und Unterhaltsarbeiten (Fr. 8'800.--).

2180 Tagesbetreuung

Mehrkosten bei der Besoldung aufgrund höherer Auslastung (Fr. 83'300.--). Infolge höherer Auslastung Mehrkosten beim Einkauf der Lebensmittel (Fr. 13'000.--). Infolge der höheren Auslastung auch höhere Betreuungseinnahmen erwartet (Fr. -67'000.--).

2190 Schulleitung

Minderausgaben für Aus- und Weiterbildungen (Fr. -16'700.--). Schaffung Schulleitungsassistenten-Stelle (Fr. 51'900.--). Erhöhung Stellenplan um 5 Stellenprozente (Fr. 24'800.--). Externe Schulbeurteilung - Handlungsempfehlung Stärkung Schulleitung (Fr. 16'000.--).

2191 Schulverwaltung

Dienstaltersgeschenk (Fr. 11'400.--).

2192 Volksschule, Sonstiges

Umstellung in der Sekundarschule von iPads auf Laptops - Anschaffung Hardware (Fr. 29'900.--) und Unterstützung durch IT (Fr. 30'000.--). Renovation vom Werkraum, neue Werkbänke (Fr. 37'900.--). Escola-Lizenzen (Fr. 8'200.--).

2200 Sonderschulen

Zusätzliche Sonderschüler/innen, die nur mit Taxi-Transport zur Schule gebracht werden können (Fr. 40'000.--). Leicht höhere Beiträge an Kanton und Schulen infolge der zusätzlichen Schüler/innen (Fr. 62'600.--). Weniger Sonderschüler/innen an privaten Schulen, daher tiefere Beiträge (Fr. -161'400.--).

2990 Bildung, Übriges

Keine nennenswerten Abweichungen.

3 Kultur, Sport und Freizeit (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	795	69	804	66		869	76
	Nettoergebnis		726		739	-13		793
3120	Denkmalpflege und Heimatschutz	4	0	0	0		12	0
	Nettoergebnis		4			4		12
3210	Bibliotheken	236	10	243	7		211	12
	Nettoergebnis		227		236	-10		200
3290	Kultur, Übriges	128	9	127	8		123	10
	Nettoergebnis		119		119	-1		110
3320	Massenmedien	42	0	42	0		42	0
	Nettoergebnis		42		42			42
3410	Sport	290	40	309	40		371	40
	Nettoergebnis		250		269	-19		331
3420	Freizeit	95	11	83	11		110	14
	Nettoergebnis		84		72	12		96
*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres								

3120 Denkmalpflege und Heimatschutz

Keine nennenswerten Abweichungen.

3210 Bibliotheken

Dienstaltersgeschenke 2025 entfallen (Fr. -9'600.--).

3290 Kultur, Übriges

Keine nennenswerten Abweichungen.

3320 Massenmedien

Keine nennenswerten Abweichungen.

3410 Sport

Wegfall Anschaffung Mäh-Roboter Sportanlage (Fr. -38'000.--). Instandstellung Zaun Sportplatz (Fr. 20'000.--).

3420 Freizeit

Instandstellung Wegnetz bei den Familiengärten (Fr. 12'000.--).

4 Gesundheit (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	2'204	40	2'246	40		2'046	37
	Nettoergebnis		2'163		2'206	-43		2'009
4110	Spitäler	0	0	0	0		0	0
	Nettoergebnis							
4120	Kranken-, Alters- und Pflegeheime	0	0	72	0		72	0
	Nettoergebnis							
4125	Pflegefinanzierung Kranken-, Alters- und Pflegeheime	1'171	0	1'176	0		965	0
	Nettoergebnis							
4210	Ambulante Krankenpflege	94	40	94	40		82	37
	Nettoergebnis							
4215	Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)	792	0	776	0		817	0
	Nettoergebnis							
4220	Rettungsdienste	13	0	10	0		7	0
	Nettoergebnis							
4310	Alkohol- und Drogenprävention	32	0	27	0		28	0
	Nettoergebnis							
4320	Krankheitsbekämpfung, übrige	6	0	2	0		4	0
	Nettoergebnis							
4330	Schulgesundheitsdienst	80	0	80	0		61	1
	Nettoergebnis							
4340	Lebensmittelkontrolle	1	0	1	0		1	0
	Nettoergebnis							
4900	Gesundheitswesen, übriges	15	0	9	0		9	0
	Nettoergebnis							
*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres								

4110 Spitäler

Keine Abweichungen.

4120 Kranken-, Alters- und Pflegeheime

Wegfall Abschreibungen (Fr. -71'900.--).

4125 Pflegefinanzierung Kranken-, Alters- und Pflegeheime

Keine nennenswerten Abweichungen.

4210 Ambulante Krankenpflege

Keine nennenswerten Abweichungen.

4215 Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)

Insgesamt leichte Erhöhung der Aufwendungen gegenüber dem Budget des Vorjahres erwartet (Fr. 16'000.--).

4220 Rettungsdienste

Keine nennenswerten Abweichungen.

4310 Alkohol- und Drogenprävention

Keine nennenswerten Abweichungen.

4320 Krankheitsbekämpfung, übrige

Keine nennenswerten Abweichungen.

4330 Schulgesundheit

Keine nennenswerten Abweichungen.

4340 Lebensmittelkontrolle

Keine nennenswerten Abweichungen.

4900 Gesundheitswesen, Übriges

Teilnahme Gemeindefuell von Coop "Schweiz bewegt"- Ausgaben für öffentliche Veranstaltung (Fr. 6'000.--).

5 Soziale Sicherheit (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	6'929	4'328	6'918	4'336		7'182	4'808
	Nettoergebnis		2'601		2'582	19		2'374
5120	Prämienverbilligungen	261	254	236	243		256	256
	Nettoergebnis		7	8		18		
5220	Ergänzungsleistungen IV	1'094	755	821	564		886	634
	Nettoergebnis		339		257	82		282
5310	Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV	7	4	6	4		5	4
	Nettoergebnis		3		2	1		1
5320	Ergänzungsleistungen AHV	1'292	903	1'351	980		1'347	959
	Nettoergebnis		389		371	18		388
5340	Wohnen im Alter (ohne Pflege)	47	122	44	116		44	121
	Nettoergebnis	38		72		-3	78	
5350	Leistungen an das Alter	53	25	53	25		51	30
	Nettoergebnis		28		28	-1		21
5430	Alimentenbevorschussung und -inkasso	86	26	85	25		86	21
	Nettoergebnis		60		60			64
5440	Jugendschutz	845	0	809	0		859	245
	Nettoergebnis		845		809	36		614
5450	Leistungen an Familien	29	0	28	0		31	0
	Nettoergebnis		29		28	1		31
5451	Kindertagesstätten und Kinderhorte	963	917	1'323	1'147		1'321	1'165
	Nettoergebnis		46		177	-131		156
5590	Arbeitslosigkeit, Übriges	74	0	82	0		65	0
	Nettoergebnis		74		82	-8		65
5710	Beihilfen/Zuschüsse	225	125	138	77		149	89
	Nettoergebnis		101		61	39		59
5720	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	619	244	564	143		682	298
	Nettoergebnis		375		420	-45		384
5730	Asylwesen	883	741	925	776		891	672
	Nettoergebnis		142		149	-7		219
5790	Fürsorge, Übriges	452	213	454	235		512	313
	Nettoergebnis		239		219	20		189
*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres								

5120 Prämienverbilligungen

Es ist mit weniger Nachzahlungen von Sozialversicherungen zu rechnen (Fr. 18'200.--).

5220 Ergänzungsleistungen IV

Aufgrund der aktuellen Entwicklung wird mit einer Erhöhung der Beiträge gerechnet (netto Fr. 81'900.--). Der Staatsbeitragssatz an die Ergänzungsleistungen beträgt generell 70%.

5310 Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV

Keine nennenswerten Abweichungen.

5320 Ergänzungsleistungen AHV

Aufgrund der aktuellen Entwicklung wird eine Senkung der Beiträge erwartet (netto Fr. -18'500.--). Der Staatsbeitragssatz an die Ergänzungsleistungen beträgt generell 70%.

5340 Wohnen im Alter (ohne Pflege)

Keine nennenswerten Abweichungen.

5350 Leistungen an das Alter

Keine nennenswerten Abweichungen.

5430 Alimentenbevorschussung und -inkasso

Keine nennenswerten Abweichungen.

5440 Jugendschutz

Erhöhung der Gemeindebeitrag der ergänzenden Hilfen zur Erziehung (Fr. 36'900.--) gemäss Prognose des Kantons Zürich.

5450 Leistungen an Familien

Keine nennenswerten Abweichungen.

5451 Kinderkrippen und Kinderhorte

Reduzierter Stellenplan aufgrund tiefer Auslastung (Fr. -293'600.--). Reinigung wird intern gelöst (Fr. -11'900.--). Tiefere Lebensmittelkosten aufgrund tieferer Auslastung (Fr. -18'000.--). Tiefere Subventionen an Elternbeiträge, gestützt auf aktuelle Betreuungsverträge (Fr. -28'000.-). Mindereinnahmen aufgrund tieferer Auslastung (Fr. 224'600.--). Insgesamt eine deutliche Verbesserung des Betriebsbudgets gegenüber dem Vorjahresbudget um Fr. 131'000.--. Defizit von rund Fr. 45'000.-- entspricht den Kosten für die Subvention der Elternbeiträge.

5590 Arbeitslosigkeit, Übriges

Tiefere Beiträge gemäss Schreiben Zweckverband Soziale Dienste Bezirk Uster (Fr. -8'500.--).

5710 Beihilfen/Zuschüsse

Mehr anspruchsberechtigte Fälle netto (Fr. 39'400.--). 70% der Beiträge werden vom Kanton übernommen.

5720 Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Fallzahlen und Hochrechnungen wird von reduzierten Kosten ausgegangen (netto Fr. -45'400.--).

5730 Asylwesen

Höhere Abschreibungen (Fr. 18'200.--), da Investitionen angefallen sind (Asylunterkunft). Tiefere Mietzinsausgaben (Fr. -101'100.--). Weniger weitervermietete Wohnungen an Wirtschaftliche Hilfe-Bezüger (Fr. 61'800.--).

5790 Fürsorge, Übriges

Fallführung Wirtschaftliche Hilfe-Fälle durch SDBU (Fr. 9'600.--), sowie Staatsbeitrag der Netto-Ausgaben an Zweckverbände (Fr. 5'100.--).

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	1'748	661	1'784	640		1'754	691
	Nettoergebnis		1'088		1'145	-57		1'063
6130	Kantonsstrassen, übrige	44	6	44	6		44	6
	Nettoergebnis		39		39			39
6150	Gemeindestrassen	1'242	627	1'318	634		1'285	658
	Nettoergebnis		615		684	-69		627
6210	Öffentliche Verkehrsinfrastruktur	145	0	149	0		141	0
	Nettoergebnis		145		149	-4		141
6220	Regional- und Agglomerationsverkehr	280	0	261	0		251	0
	Nettoergebnis		280		261	19		261
6290	Öffentlicher Verkehr, Übriges	26	28	1	1		26	27
	Nettoergebnis	2	2			-2	1	
6310	Schifffahrt	12	0	12	0		6	0
	Nettoergebnis		12		12	0		6
*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres								

6130 Kantonsstrassen, übrige

Keine Abweichungen.

6150 Gemeindestrassen

Wegfall ausserordentliche Ausbildungskurse für die Mitarbeitenden (Fr. -12'600.--). Wegfall Beschaffung Schneepflug (Fr. -19'000.--). Tiefere Abschreibungen als Vorjahr (Fr. -53'200.--). Tiefere Unterhaltsbeiträge (Fr. 4'000.--). Sicherheitsprüfung elektrische Geräte (Fr. 3'000.--). Leicht höhere Personalkosten (Fr. 6'000.--).

6210 Öffentliche Verkehrsinfrastruktur

Keine nennenswerten Abweichungen.

6220 Regional- und Agglomerationsverkehr

Beiträge höher infolge höherer Einwohnerzahlen (Fr. 18'500.--).

6290 Öffentlicher Verkehr, Übriges

Keine nennenswerten Abweichungen.

6310 Schifffahrt

Keine nennenswerten Abweichungen.

7 Umweltschutz und Raumordnung (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	2'478	2'074	2'506	2'121		2'340	2'011
	Nettoergebnis		404		385	19		329
7100	Wasserversorgung (allgemein)	6	0	6	0		8	0
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>6</i>		<i>6</i>			<i>6</i>
7101	Wasserwerk (Gemeindebetrieb)	632	632	551	551		543	543
	<i>Nettoergebnis</i>							
7201	Abwasserbeseitigung (Gemeindebetrieb)	222	756	222	756		251	785
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>534</i>		<i>534</i>	<i>0</i>		<i>534</i>
7202	Kläranlagen (Gemeindebetrieb)	799	266	944	410		801	267
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>534</i>		<i>534</i>	<i>-0</i>		<i>534</i>
7300	Abfallwirtschaft (allgemein)	8	0	8	0		6	0
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>8</i>		<i>8</i>			<i>8</i>
7301	Abfallwirtschaft (Gemeindebetrieb)	395	395	388	388		392	392
	<i>Nettoergebnis</i>							
7410	Gewässerverbauungen	60	0	66	0		52	0
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>60</i>		<i>66</i>	<i>-6</i>		<i>52</i>
7500	Arten- und Landschaftsschutz	61	0	61	0		56	0
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>61</i>		<i>61</i>	<i>-1</i>		<i>56</i>
7690	Ubrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung	57	0	35	0		30	0
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>57</i>		<i>35</i>	<i>22</i>		<i>30</i>
7710	Friedhof und Bestattung	189	26	183	16		165	25
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>163</i>		<i>167</i>	<i>-4</i>		<i>163</i>
7900	Raumordnung	50	0	41	0		37	0
	<i>Nettoergebnis</i>		<i>50</i>		<i>41</i>	<i>9</i>		<i>37</i>
*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres								

In dieser Funktion werden die selbstfinanzierten Betriebe (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallbeseitigung) verbucht. Alle Aufwendungen dieser Betriebe werden grundsätzlich durch Gebühren gedeckt. Deshalb wirken sich Mehraufwendungen/-erträge nicht auf das Gesamtergebnis der Politischen Gemeinde aus.

7100 Wasserversorgung (allgemein)

Keine nennenswerten Abweichungen.

7101 Wasserwerk (Gemeindebetrieb)

Budgetierter Brunnenmeisterkurs für ein Mitarbeiter (Fr. 10'000.--). Anschaffung mobiles Durchflussgerät für Hydranten Spülung (Fr. 8'000.--). Ersatz Totmann-Geräte (Fr. 4'000.--). Erstellen eines Spülplans gemäss Auflage vom Kanton (Fr. 15'000.--). Diverser Unterhalt im Leitungsnetz und Pumpstationen (Fr. 17'000.--). Höhere Abschreibungen (Fr. 13'800.--). Für das Jahr 2026 wird mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 75'300.-- gerechnet, wohingegen für das Jahr 2025 noch ein Aufwandüberschuss von Fr. 9'100.-- budgetiert wurde.

7201 Abwasserbeseitigung (Gemeindebetrieb)

Spülung der Kanalisation erfolgt in den Jahren 2026 und 2027 (Fr. -59'900.--) im Rahmen der GEP-Investition, dafür höhere Abschreibungen (Fr. 53'200.--).

7202 Kläranlagen (Gemeindebetrieb)

Wegfall diverser ausgeführter Unterhaltsarbeiten (Fr. -144'500.--). Für das Jahr 2026 wird für den ganzen Bereich Abwasserbeseitigung mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 110'500.- gerechnet. Für das Jahr 2025 wurde noch ein Aufwandüberschuss von Fr. 251'500.- budgetiert.

7300 Abfallwirtschaft (allgemein)

Keine Abweichungen.

7301 Abfallwirtschaft (Gemeindebetrieb)

Insgesamt wenig bzw. nur leichte Abweichungen zum Vorjahr. Für das Jahr 2026 wird mit einem Aufwandsüberschuss von Fr. 21'800.-- gerechnet. Für das Jahr 2025 wurde ein Aufwandüberschuss von Fr. 13'500.-- budgetiert.

7410 Gewässerverbauungen

Tiefer Abschreibungen (Fr. -11'600.--).

7500 Arten- und Landschaftsschutz

Keine nennenswerten Abweichungen.

7690 Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung

ReAudit Energie Stadt-Label (Fr. 20'000.--).

7710 Friedhof und Bestattung

Keine nennenswerten Abweichungen.

7900 Raumordnung

Keine nennenswerten Abweichungen.

8 Volkswirtschaft (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	130	568	128	557		113	547
	Nettoergebnis	438		429		-9	435	
8120	Landwirtschaftliche Strukturverbesserungen	18	0	18	0		18	0
	Nettoergebnis	18		18			18	
8130	Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Vieh	7	0	7	0		7	0
	Nettoergebnis	7		7			7	
8140	Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Pflanzen	15	0	16	0		10	0
	Nettoergebnis	15		16		-1	10	
8200	Forstwirtschaft, Hauptbetrieb	34	2	34	1		30	4
	Nettoergebnis	32	2	33	1	-2	27	4
8300	Jagd und Fischerei	2	1	2	1		2	1
	Nettoergebnis	1	1	1	1	-1	1	1
8400	Tourismus	42	2	39	2		34	2
	Nettoergebnis	40	2	37	2	3	32	2
8500	Industrie, Gewerbe, Handel	12	0	12	0		11	0
	Nettoergebnis	12		12		1	11	
8600	Banken und Versicherungen	0	473	0	463		0	450
	Nettoergebnis	473		463		-9	450	
8710	Elektrizität (allgemein)	0	86	0	86		0	86
	Nettoergebnis	86		86			86	
8720	Erdöl und Gas (allgemein)	0	6	0	6		0	6
	Nettoergebnis	6		6			6	
*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres								

8120 Landwirtschaftliche Strukturverbesserungen

Keine Abweichungen.

8130 Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Vieh

Keine Abweichungen.

8140 Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Pflanzen

Keine nennenswerte Abweichungen.

8200 Forstwirtschaft, Hauptbetrieb

Keine nennenswerte Abweichungen.

8300 Jagd und Fischerei

Keine nennenswerte Abweichungen.

8400 Tourismus

Mehraufwand für Informationstafeln (Dorfeingang) (Fr. 3'000.--).

8500 Industrie, Gewerbe, Handel

Keine nennenswerten Abweichungen.

8600 Banken und Versicherungen

Budgetierung einer höheren Gewinnbeteiligung der ZKB auf Basis der Angaben des Kantons (Fr. -9'300.--).

8710 Elektrizität (allgemein)

Keine Abweichungen.

8720 Erdöl und Gas (allgemein)

Keine Abweichungen.

9 Finanzen und Steuern (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
	Total	411	23'171	485	21'955		292	21'545
	Nettoergebnis	22'760		21'470		-1'289	21'253	
9100	Allgemeine Gemeindesteuern	27	11'763	21	11'917		34	12'149
	Nettoergebnis	11'736		11'896		160	12'115	
9101	Sondersteuern	7	2'437	8	1'838		9	2'127
	Nettoergebnis	2'429		1'830		-599	2'118	
9300	Finanz- und Lastenausgleich	0	8'434	0	7'586		0	6'865
	Nettoergebnis	8'434		7'586		-848	6'865	
9610	Zinsen	85	243	125	312		69	150
	Nettoergebnis	158		187		-29	81	
9620	Emissionskosten	0	0	1	0		0	0
	Nettoergebnis	0		1		-1	0	
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens	210	214	254	228		134	208
	Nettoergebnis	4		26		-20	74	
9639	Gewinne und Verluste sowie Wertberichtigungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens	0	0	0	0		0	0
	Nettoergebnis	0		0		0	0	
9690	Finanzvermögen, Übriges	5	0	5	0		5	0
	Nettoergebnis	5		5		0	5	
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe	0	4	0	3		0	4
	Nettoergebnis	4		3		-1	4	
9950	Neutrale Aufwendungen und Erträge	0	0	0	0		0	0
	Nettoergebnis	0		0		0	0	
9951	Zweckgebundene Zuwendungen	76	76	72	72		42	42
	Nettoergebnis	76		72		4	42	
(*) + Nettoaufwand höher / - geringer als im Budget des Vorjahres								

9100 Allgemeine Gemeindesteuern

Das Wachstum des Kantonsmittels der Steuererträge, welches von Fr. 3'996.-- pro Kopf im Jahr 2022 auf Fr. 4'098.-- im Jahr 2023 und auf Fr. 4'301.-- im Jahr 2024 anstieg, zeigt auf einen positiven Trend der wirtschaftlichen Entwicklung hin. Für das Budget 2026 empfiehlt der Kanton einen Wert von Fr. 4'350.--. In Mönchaltorf wird von einer pro-Kopf-Steuerkraft für das Budget 2026 von Fr. 2'397.-- ausgegangen gegenüber Fr. 2'447.-- im Budget 2025.

Aufgrund des Mechanismus des Finanzausgleichs spielt die Einschätzung der eigenen Steuererträge im Endeffekt jedoch gar keine wesentliche Rolle. Im Rahmen des Finanzausgleichs werden mittels Ressourcenzuschuss die Steuereinnahmen auf 95% Kantonsmittels der Steuerkraft an- resp. ausgeglichen. Entscheidend ist daher allein die Einschätzung der Entwicklung des Kantonsmittels der Steuerkraft. Für das Budget 2026 folgte der Gemeinderat der Empfehlung des Kantons und berücksichtigte den Wert von Fr. 4'350.-- pro Kopf.

9101 Sondersteuern

Infolge der anhaltend hohen Zahl von Handänderungen bzw. Liegenschaftenverkäufen wird auch für das Jahr 2026 mit überdurchschnittlich hohen Grundstücksgewinnsteuererträgen in der Höhe von Fr. 2.4 Mio. gerechnet.

9300 Finanz- und Lastenausgleich

Gemäss den Empfehlungen des Kantons geht der Gemeinderat gegenüber dem Vorjahresbudget mit leicht höherem Kantonsmittel der Steuerkraft von Fr. 4'350.-- pro Einwohner/in aus (Vorjahr: Fr. 4'230.--). Dies führt zusammen mit dem Bevölkerungswachstum zu einem um Fr. 848'000.-- höheren Ressourcenzuschuss. Weitere Erläuterungen siehe auch bei den Abweichungsbegründungen zur Funktion 9100 «Allgemeine Gemeindesteuern».

9610 Zinsen

Aufgrund des leicht tieferen internen Zinssatzes resultieren netto etwas tiefere interne Zinserträge (Fr. 4'300.-). Das Anlegen von Festgeldern bringt keine Zinserträge mehr ein, daher die Differenz zum Vorjahr (Fr. 25'000.--).

9620 Emissionskosten

Keine nennenswerte Abweichungen.

9630 Liegenschaften des Verwaltungsvermögens

Abweichung primär infolge des tieferen internen Zinssatzes, welcher bei der internen Verzinsung der Liegenschaften des Finanzvermögens zur Anwendung kommt (Fr. -40'400.--). Ersatz von Allgemeinbeleuchtung geplant (Fr. 8'500.--).

9639 Gewinne und Verluste sowie Wertberichtigungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens

Nichts zu budgetieren.

9690 Finanzvermögen, Übriges

Keine nennenswerte Abweichungen

9710 Finanzvermögen, Übriges

Keine nennenswerte Abweichungen.

9950 Neutrale Aufwendungen und Erträge

Nichts zu budgetieren.

9951 Zweckgebunden Zuwendungen

Entnahme aus Fonds für soziale Zwecke bei Zusatzleistungen (Fr. 34'700.--) und Weihnachtsgeld (Fr. 21'000.--), sowie für Kommission Älterwerden (Fr. 10'400.--). Der interne Zinsaufwand für Fonds liegt im Jahr 2026 bei Fr. 4'300.--.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen (Beträge in 1000 Franken)

Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Diff.*	Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen		Ausgaben	Einnahmen
0	Total	2'199	0	200	0		50	0
	Nettoergebnis		2'199		200	1'999		50
0220	Allg. Dienste, übrige	235	0	50	0		50	0
	Nettoergebnis		235		50	185		50
5060.17	Ersatz IT Hardware - Verwaltung u. Behörde	160			0			0
5200.01	Aktualisierung Webauftritt Gemeinde/Schule	75		50	0		50	0
0290	Verwaltungsliegenschaften, übrige	1'964	0	150	0		0	0
	Nettoergebnis		1'964		150	1'814		
5040.36	Mönchhof, Sanierung Fassade			140	0			0
5040.37	Mönchhof Ersatz und Sanierung HLS/E	10		10	0			0
5040.38	Kauf Räumlichkeiten Ref.Kirchgemeinde	520			0			0
5040.39	Schliessanlage Mönchhof	244			0			0
5040.43	Vorplatz Mönchhof, Planung + Neugestaltung Parkplatz	190			0			0
5040.44	Neues Gemeindehaus inkl. Wohngebäude **	1'000			0			0
1	Total	101	0	194	25		358	45
	Nettoergebnis		101		169	-68		313
1500	Feuerwehr	0	0	194	25		358	45
	Nettoergebnis				169	-169		313
5040.02	Feuerwehgeb. - Belagssanierung/Umgebung						1	
5040.33	Ersatz Elektrosteuerung Feuerwehgebäude			60				
5040.04	Feuerwehgeb. - Parkplatzsanierung						155	
5040.05	Feuerwehgeb. - Photovoltaikanlage auf Dach						130	
5060.01	Ersatz Personentransporter (PTF)						72	
5060.09	Aggregat für Feuerwehgebäude			50				
5090.00	Ersatz Einsatzkleidung Feuerwehr			84				
6090.00	Ersatz Einsatzkleidung Feuerwehr (Beiträge)				25			
6340.00	Beitrag GVZ an Ersatz Personentransporter							45
1621	Ziviler Gemeindeführungsstab	101	0	0	0		0	0
	Nettoergebnis		101			101		
5620.01	Schiessplatz Mühleholz Uster - Kugelfang	101						
2	Total	279	0	853	0		728	35
	Nettoergebnis		279		853	-574		694
2170	Schulliegenschaften	279	0	853	0		725	35
	Nettoergebnis		279		853	-574		694
5040.24	SH Rietwis - Sanierung Pausenplatz						135	
5040.26	SH Rietwis - San. Innenraum OG Trakt D						26	
5040.28	SH Rietwis, Photovol. Dach TH u. Verwaltungsgeb.						67	
5040.29	SH Rietwis, San. Innenraum EG/UG Trakt D						331	
5040.30	SH Rietwis - Anpassung Werkraum und Zugang						66	
5040.31	Beleuchtung Sportplatz Rietwis, Pausenplatz Hagacher, Beachvolley						47	
5040.32	SH Rietwis - Erstellen Spielplatz Schüler			80				
5040.34	SH Rietwis - Ersatz Velounterstand			100				
5040.35	SH Rietwis - Naturkudenzimmer			470				
5040.40	Notbeleuchtung Schulanlage neue TH ersetzen	84						
5040.41	SH Rietwis, Sanierung Schulküche	100						
5040.42	Verwaltungstrakt Schulhausstr. 7, San. Fensterfront	95						
5060.00	TH Rietwis alt - Ersatz Audioanlage inkl. Beschallung			123				
5060.10	Ersatz Traktor Hauswartung			80				
5060.14	W-Lan Router Ersatz Schule						54	
6300.00	SH Rietwis Photovoltaikanlage (Bundesbeitrag)							30
6310.00	Beleuchtung Sportplatz Rietwis, Pausenplatz Hagacher, Beachvolley							5
2180	Tagesbetreuung	0	0	0	0		3	0
	Nettoergebnis							3
5040.03	KidzClub - Restsanierung/Umbau EG						3	
3	Total	0	10	0	10		0	10
	Nettoergebnis	10		10			10	
3210	Bibliotheken und Literatur	0	0	0	0		0	0
	Nettoergebnis							
3410	Sport	0	10	0	10		0	10
	Nettoergebnis	10		10			10	
6460.01	Rückzgl. Darlehen TC Mönchaltorf (Allwetterplätze)		10		10			10

4	Total	0	0	0	0	365	0
	Nettoergebnis						365
4110	Spitäler	0	0	0	0	365	0
	Nettoergebnis						365
5540.02	Beteiligung an öff. Unternehmungen (Spital Uster)					365	
5	Total	0	0	0	0	515	2
	Nettoergebnis						513
5451	Kindertagesstätten und Kinderhorte	0	0	0	0	40	2
	Nettoergebnis						38
5040.04	Malerarbeiten Kinderkrippe					40	
6310.00	Investitionsbeitr. an Ersatz Heizung Kinderkrippe						2
5730	Asylwesen	0	0	0	0	475	0
	Nettoergebnis						475
5040.01	Asylunterkunft, Ersatz + Erweiterung					475	
6	Total	270	0	525	0	262	0
	Nettoergebnis		270		525	-255	262
6150	Gemeindestrassen	270	0	525	0	262	0
	Nettoergebnis		270		525	-255	262
5010.13	San. Bach- und Hanlandstrasse					38	
5010.15	Abschlüsse u. Beläge Gehweg Langenmattstr.					-36	
5010.16	Brückensanierung, Konzept					7	
5010.17	Brückensanierung Bluntschliach					12	
5010.18	Gehwegsanierung u. Randabschlüsse Schulhaus-					170	
5010.19	Gehwegsanierung u. Randabschlüsse Auenstr.			120		10	
5010.20	Ersatz Beleuchtung See-, Weibelacher-, Bruggächerstr.					21	
5010.21	Umsetzung Tempo 30			105		36	
5010.22	Belagersatz (Pflasterung) im Lindhof			40			
5010.23	Belagersatz Wüerstrasse			60			
5010.24	Belagersatz und Bankettsicherung, Weidstrasse			140			
5010.25	Belagersatz Rainstrasse			60			
5010.26	Belagersatz Sennhüttenstrasse	100					
5010.27	Umrüstung Strassenbeleuchtung, Fluor auf LED	170					
5040.00	Salzsilo bei Werkhof (Ersatz)					3	
7	Total	2'415	730	2'380	820	1'225	-175
	Nettoergebnis		1'685		1'560	125	1'400
7101	Wasserwerk (Gemeindebetrieb)	835	250	1'215	250	751	-129
	Nettoergebnis		565		565	-332	565
5030.14	Leitungersatz Wüeri (Hydr205-Wüeribach)					108	
5030.15	Leitungersatz Bachstrasse Einfahrtsbereich					3	
5030.16	Anpassung Abgabestelle Reservoir Widenbüel					4	
5030.17	Leitungsverstärkung Lindenmatt - PW Lindhof					242	
5030.18	Leitungersatz Usterstr. (Dorfeingang-Aabach)			535		38	
5030.19	Leitungersatz PW Lindhof-Wüeri Hydr. 205-210			350		27	
5030.20	Leitungersatz Sennhüttenstr.					234	
5030.23	Ersatz Wasserleitung Auen- bis Usterstr. 51					90	
5030.24	Leitungersatz Lindhofstr. - PW Lindhof	340		25			
5030.25	Leitungersatz Hinderrüti - Lindenmatt (Hydr. 628-194)	260		25			
5030.26	Leitungersatz Quelle Wüerholz - Reservoir	105		190			
5030.27	Leitungsverstärkung Reservoir Oberforspel	25					
5060.13	Ersatz Wasseruhren	50		50			
5060.16	Ersatz Hardware PLS & Upgrade Ritop WV	55					
5540.01	Beteiligung an öff. Unternehmungen (GWVZO)			40		6	
6370.01	Wasseranschlussgebühren		250		250		-129
7201	Abwasserbeseitigung (Gemeindebetrieb)	270	300	305	300	145	-46
	Nettoergebnis		30		5	-35	30
5030.07	Kanalisation Garten-/Wiesenstr., 2. Etappe					100	
5030.10	Kanalisation Bachstrasse (KS 1111-1108)					30	
5030.21	Rohreinzug und Inliner Garten-/Wiesenstr.					3	
5290.00	GEP-Überarbeitung, Etappe 1	270		305		12	
6370.01	Kanalisationsanschlussgebühren		300		300		-46
7202	Kläranlagen (Gemeindebetrieb)	850	0	560	0	17	0
	Nettoergebnis		850		560	290	17
5030.05	Sanierung u. Erweiterung Betriebsgebäude					0	
	ARA - Messtechnikersatz						
5030.08	ARA - Biologie 25, Projektierung Gesamtprojekt	800		500		17	
	Rechen Revision						
5060.12	Nachrüsten Gas-Sensor, Frequenzformer, pH-Sonde			60			
5060.15	Ersatz Hardware PLS & Upgrade Ritop ARA	50					

7410	Gewässerverbauungen	220	0	180	180		0	0
	<i>Nettoergebnis</i>		220			220		
5020.02	Aufwertung Gewässer Bluntschlibach	20		80				
5020.05	Aufwertung Gewässer Rällikerbach			100				
5020.06	Rällikerbach Hochwasserschutz	80						
5020.07	Bluntschlibach Hochwasserschutz	70						
5020.08	Naturschutz Erstellen von Feuchtgebiete	50						
6310.00	Aufwertung Gewässer Bluntschlibach (Kantonsbeitrag)				180			
7500	Arten- und Landschaftsschutz	190	180	100	90		0	0
	<i>Nettoergebnis</i>		10		10			
5020.04	Aufwertung Gewässer Wüeribach	190		100				
6310.00	Aufwertung Gewässer Wüeribach (Kantonsbeitrag)		180		90			
7710	Friedhof und Bestattung	0	0	0	0		250	0
	<i>Nettoergebnis</i>						250	
5030.01	Erstellung neues Gemeinschaftsgrab, Friedhofsbepflanzung						250	
7900	Raumordnung	50	0	20	0		61	0
	<i>Nettoergebnis</i>		50		20	30		61
5290.00	Überarbeitung BZO Harmonisierung der Baubegriffe	50		20			61	

***) Sperrvermerk gemäss § 99 Abs. 4 GG: Die rechtskräftige Bewilligung der Stimmberechtigten steht noch aus.

0220 Allg. Dienste, übrige

Zweiter Teil für die neue Gemeinde- und Schulhomepage (Kosten werden erst im Jahr 2026 verrechnet). Zudem ist der Ersatz der IT Hardware für die Verwaltung und Behörden geplant.

0290 Verwaltungsliegenschaften, übrige

Neues Gemeindehaus inkl. barrierefreie altersgerechte Wohnungen und Tiefgarage. Es ist auch vorgesehen, dass es eine Neugestaltung des Vorplatzes beim Gemeindezentrum Mönchhof (Parkplätze) gibt. An der diesjährigen Gemeindeversammlung wurde zudem der Kauf der Räumlichkeiten im Gemeindezentrum Mönchhof im STWEG beschlossen.

1500 Feuerwehr

Keine Projekte für das Jahr 2026 geplant.

1621 Ziviler Gemeindeführungsstab

Schiessplatz Mühleholz in Uster muss saniert werden. U.a. der Kugelfang muss erneuert werden, die Instandstellung der Elektronik im Scheibenstand, sowie diverse Ausbesserungen im Hauptgebäude.

2170 Schulliegenschaften

Die Notbeleuchtung in der neuen Turnhalle muss ersetzt werden. Die Schulküche sowie die Fensterfont des Verwaltungstrakts an der Schulhausstrasse 7 müssen saniert werden.

2180 Tagesbetreuung

Keine Projekte für das Jahr 2026 geplant.

3210 Bibliotheken und Literatur

Keine Projekte für das Jahr 2026 geplant.

3410 Sport

Keine Projekte für das Jahr 2026 geplant.

4110 Spitäler

Keine Projekte für das Jahr 2026 geplant.

5451 Kindertagesstätten und Kinderhorte

Keine Projekte für das Jahr 2026 geplant.

5730 Asylwesen

Keine Projekte für das Jahr 2026 geplant.

6150 Gemeindestrassen

Diverse Belagsrisse und Setzungen an der Sennhüttenstrasse machen eine Sanierung erforderlich. Zudem müssen die Strassenbeleuchtungen von Fluor auf LED umgerüstet werden, da Ersatzteile für Fluor nicht mehr hergestellt werden.

7101 Wasserwerk (Gemeindebetrieb)

Gemäss Sanierungskonzept Wasserleitungen (3.Teil) benötigt es einen Leitungersatz an der Lindhofstrasse zum Pumpwerk Lindhof, sowie einen Leitungersatz Quelle Wüeriholz - Reservoir Widenbüel und einen Leitungersatz Hinderrüti - Lindenmatt (Hydr. 628 - 194). Es müssen auch wieder Wasseruhren und die Hardware PLS & Upgrade Ritop Wasserversorgung ersetzt werden.

7201 Abwasserbeseitigung (Gemeindebetrieb)

Ab 2025 wird die GEP-Überarbeitung in Angriff genommen, welche über 5 unterschiedlichen Etappen erfolgen wird.

7202 Kläranlagen (Gemeindebetrieb)

Infolge Betriebsverlängerung und Vorgaben des AWEL, muss die Biologie 25 angepasst werden. Zudem muss die Hardware PLS & Upgrade Ritop ARA ersetzt werden.

7410 Gewässerverbauungen

Budgetierte Investitionen für den Hochwasserschutz vom Bluntschlibach und vom Rällikerbach. Im Bereich Naturschutz werden Feuchtgebiete erstellt.

7500 Arten- und Landschaftsschutz

Die Aufwertung des Wüeribachs wird nun in eine Tranche budgetiert und im Jahr 2026 in Angriff genommen.

7710 Friedhof und Bestattung

Keine Projekte für das Jahr 2026 geplant.

7900 Raumordnung

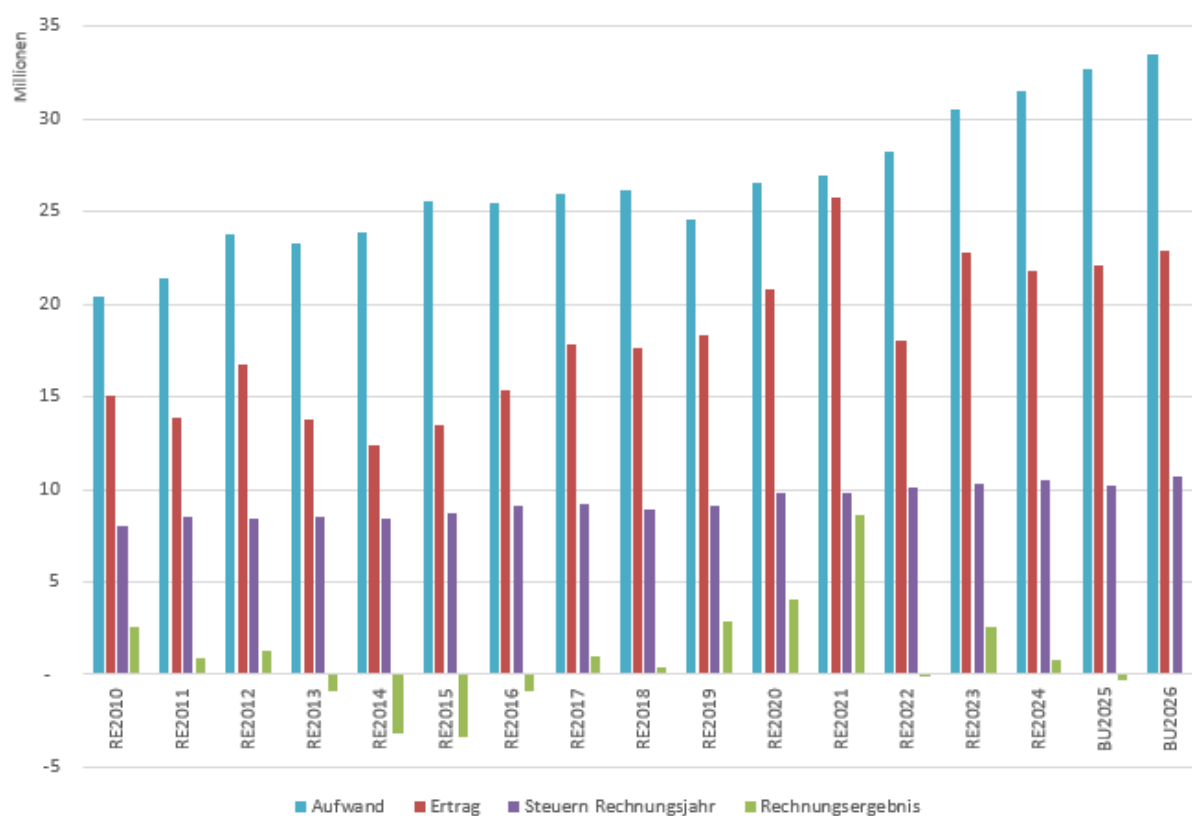
Überarbeitung Bau- und Zonenordnung (Harmonisierung der Baubegriffe).

Investitionsrechnung Finanzvermögen (Beträge in 1000 Franken)

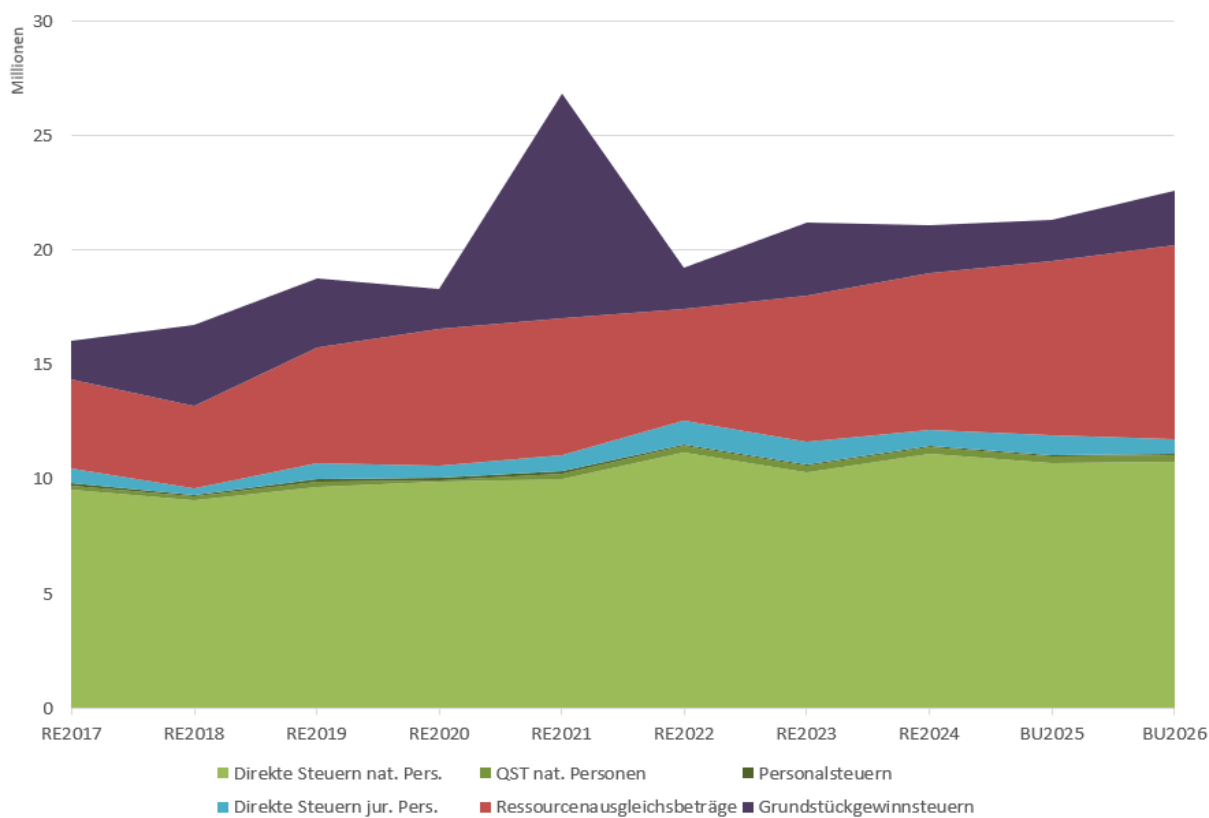
Kto	Bezeichnung	Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
	Total	0	0	0	0	0	0
	<i>Nettoergebnis</i>						
9	Finanzen und Steuern						
	<i>Nettoergebnis</i>						
96xx	Liegenschaften des Finanzvermögens						
	Mobilien und übrige Sachanlagen des FV						

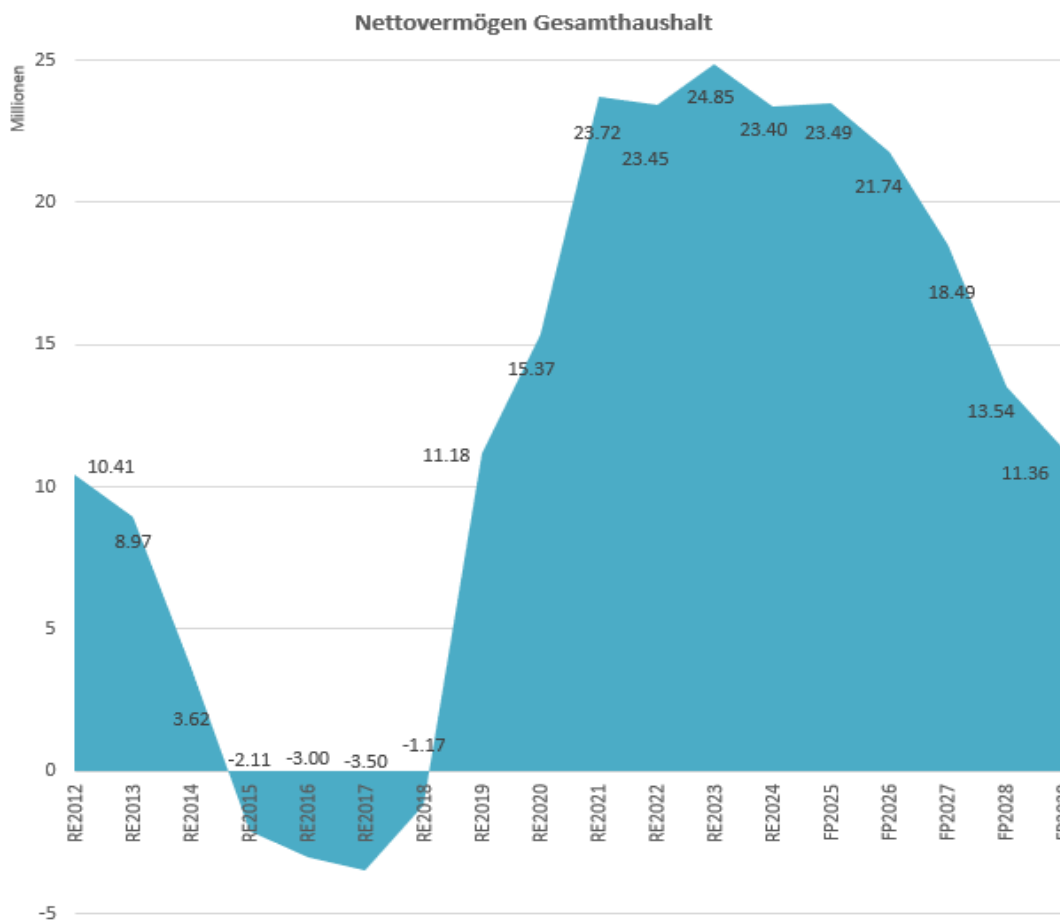
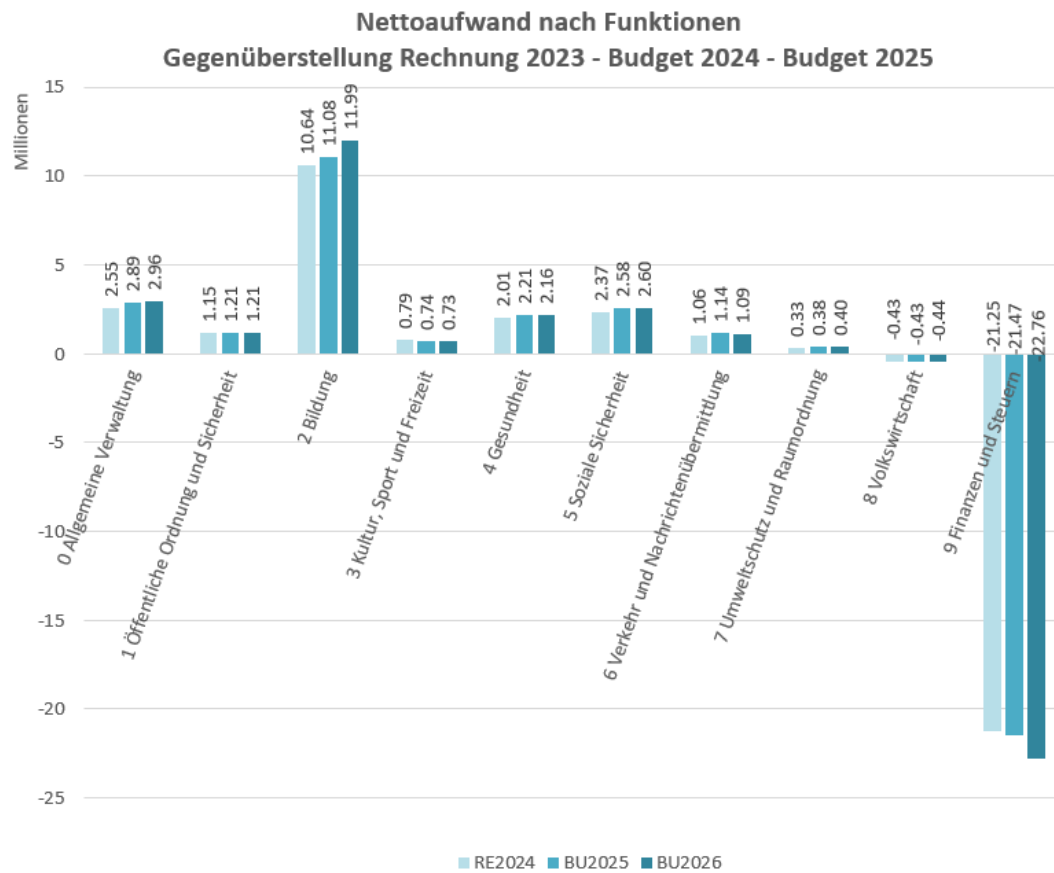
Im Finanzvermögen sind für das Jahr 2026 keine Projekte vorgesehen.

Übersicht Erfolgsrechnung



Fiskalertrag (ohne Hundesteuern) und Ressourcenzuschuss





Finanz- und Aufgabenplan Mönchaltorf 2025 - 2029

Die vergangenen Jahre (2020 bis 2024)

Trotz Wegfall von Sondereffekten und tieferen Grundstückgewinnsteuern konnte auch im vergangenen Jahr ein Ertragsüberschuss verzeichnet werden. Mit der im Jahr 2023 umgesetzten Steuerfusssenkung können die zuvor hohen Überschüsse nicht mehr generiert werden, doch die Selbstfinanzierung blieb auch im Jahr 2024 auf gutem Niveau und die Investitionen konnten grösstenteils aus selbst erwirtschafteten Mitteln finanziert werden.

Für die vergangenen fünf Jahre steht den nach wie vor eher tiefen Nettoinvestitionen im Steuerhaushalt von 8,0 Mio. Franken eine Selbstfinanzierung von 23,0 Mio. Franken gegenüber, was einem sehr hohen Selbstfinanzierungsgrad von 288% entspricht. Unter Berücksichtigung der Nettoinvestitionen im Finanzvermögen (1,3 Mio.) resultierte ein Haushaltsüberschuss von 13,8 Mio. Franken. Das Nettovermögen im Steuerhaushalt hat sich im vergangenen Jahr leicht reduziert und beträgt per Ende Jahr 2024 vergleichsweise sehr hohe 24,8 Mio. Franken. Der Steuerfuss konnte per 2023 von 111% auf 108% gesenkt werden und wurde im Jahr 2024 beibehalten. Im Referenzjahr 2024 weist alleinig der Bereich Kindergarten überdurchschnittlich hohe Aufwendungen auf.

Mit 2,1 Mio. Franken wird im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr eine um 1,7 Mio. Franken tiefere Selbstfinanzierung ausgewiesen. Dies ist insbesondere auf Einmaleffekte im Jahr 2023 (Heimversorgertaxen und Wertberichtigungen) sowie höhere Aufwendungen (insbesondere Bereich Bildung) und deutlich tiefere Grundstückgewinnsteuern im Jahr 2024 zurückzuführen. Die Mehrerträge aus Steuern des laufenden Jahres und Steuernachträgen sowie der um 0,5 Mio. Franken höhere Ressourcenausgleich konnten Mehraufwendungen und die Mindererträge der Grundstückgewinnsteuern nicht vollumfänglich kompensieren. Der erzielte Selbstfinanzierungsanteil (7,3%) liegt auf unterdurchschnittlichem Niveau. Die Investitionen im Steuerhaushalt von 2,5 Mio. Franken im Jahr 2024 konnten zu 84% aus der Selbstfinanzierung gedeckt werden.

Bei den Gebührenhaushalten zeigen sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung eine Nettoverschuldung. Insbesondere beim Abwasser ist der Kostendeckungsgrad mit 90% immer noch zu tief. Der Bereich Abfall hat eine recht hohe Substanz

Planungsgrundlagen

Die konjunkturellen Aussichten der Schweiz bleiben im Jahr 2025 durch geopolitische Spannungen und Handelskonflikte belastet. Vor allem die unberechenbare US-Handelspolitik dämpft das Vertrauen und trübt die globale Nachfrage. Kurzfristig wirkt sich der starke Franken bremsend aus, während europäische Fiskalimpulse ab Herbst unterstützend greifen dürften. Das Schweizer BIP dürfte im Jahr 2025 leicht unter dem Potenzial wachsen, im Jahr 2026 setzt gemäss Prognosen eine leichte Erholung ein. Neue Impulse werden insbesondere von einer sich erholenden Investitionstätigkeit erwartet, vor allem im Bau- und Ausrüstungsbereich. Die Erholung verläuft zögerlich, doch ab dem Jahreswechsel deutet sich eine breitere Besserung an. Der Konsum leidet zunehmend unter einem sich abschwächenden Arbeitsmarkt, er wirkt jedoch weiterhin stützend. Die Arbeitslosenquote dürfte leicht ansteigen, die Beschäftigung langsamer wachsen. Die Inflation und die Zinsen bleiben vorerst tief. Die Prognoserisiken sind erheblich: Eine weitere Eskalation der Zölle, Unsicherheiten in der Geldpolitik und geopolitische Krisen könnten die Entwicklung belasten. Eine Entspannung der globalen Lage könnte hingegen Investitionen stimulieren und der Wirtschaft zusätzlichen Schub verleihen.

Aussichten Steuerhaushalt

Mit steigender Einwohnerzahl wird in der Planungsperiode von einer weiteren Zunahme der Erträge ausgegangen (Steuern und Ressourcenausgleich). Die Grundstückgewinnsteuern bleiben eine wichtige Einnahmenquelle und auf anhaltend hohem Niveau. Der Haushalt wird wegen steigender Kosten, insbesondere im Bereich Bildung sowie langfristig im Bereich Pflege belastet. Die Anzahl Schüler/innen steigt zunächst an und reduziert sich dann gegen Ende der Planperiode wieder, dennoch wird mit steigenden Bildungsausgaben gerechnet. Die Kapitalfolgekosten der geplanten Investitionen wirken sich ebenfalls ungünstig auf den Haushalt aus. Diverse Anpassungen der Steuergesetzgebung führen insgesamt zu moderaten Veränderungen im Steuerertrag (Ausgleich kalte Progression, Neubewertung Liegenschaftensteuerwerte). Am Ende der Planung zeigt sich mit stabilem Steuerfuss ein jährlicher Ertragsüberschuss von über 0,9 Mio. Franken und das Eigenkapital erhöht sich auf 42,4 Mio. Franken. Über die ganze Fünfjahresperiode liegt die Selbstfinanzierung bei 9,5 Mio. Franken, womit die hohen Investitionen von 22,9 Mio. Franken zu 41% gedeckt werden können. So wird das Nettovermögen stark abgebaut. Es beträgt am Ende der Planung 11,4 Mio. Franken, was einer vergleichsweise leicht überdurchschnittlich hohen Substanz entspricht.

Finanzierung Gesamthaushalt

Aus der Erfolgsrechnung wird mit einem Mittelzufluss (Steuer- und Gebührenhaushalte) von 6,3 Mio. Franken gerechnet. Zusammen mit Investitionen von 30,6 Mio. Franken ergibt sich ein Mittelbedarf von 24,3 Mio. Franken. Die Finanzierung geschieht zum kleineren Teil aus der bestehenden Liquidität (inkl. Finanzanlagen) und durch die Erhöhung der verzinslichen Schulden um 21,0 Mio. Franken. Am Ende der Planung belaufen sich die Schulden (inkl. Kontokorrente) auf 25,2 Mio. Franken. Bei der anstehenden starken Erhöhung der Schulden kommt einer Staffelung der Laufzeiten und der Berücksichtigung unterschiedlicher Kapitalgeber eine besondere Bedeutung zu.

Massnahmen

Im aktuellen Plan werden die finanzpolitischen Ziele vollständig erreicht. Trotzdem muss auf verschiedene Punkte geachtet werden.

Die Erfolgsrechnung kann zwar ausgeglichen werden, aber zur Erzielung einer durchschnittlich hohen Selbstfinanzierung (Selbstfinanzierungsanteil 10%) wären Verbesserungen von mind. 0,9 Mio. Franken nötig. Aufgrund der angestiegenen Investitionen (v.a. Neues Gemeindehaus mit zusätzlichem Wohngebäude), ist eine angemessene Selbstfinanzierung wichtig, um den Substanzabbau zu begrenzen. Mittels straffem Haushaltvollzug und weiteren Massnahme (restriktive Budgetierung, evtl. Leistungsüberprüfung) sollten Verbesserungen auf der Aufwandseite erzielt werden. Allenfalls fallen höhere Erträge (z.B. Grundstückgewinnsteuern) an.

Das Nettovermögen wird abgebaut und liegt trotz des vergleichsweise hohen Investitionsvolumens im Zielband. Eine konsequente Priorisierung der Investitionen (Projekte kritisch auf Notwendigkeit, Höhe und Zeitpunkt) ist zu hinterfragen. Zur Begrenzung der Schulden kann auch die Veräusserung von (unrentablem) Finanzvermögen erwogen werden.

Bei den Gebührenhaushalten kann im Bereich Wasser durch die Neugründung der Gruppenwasserversorgung Zürcher Oberland AG (GWVZO) in Buchgewinn erzielt werden. Aufgrund hoher Investitionen mit zunehmender Verschuldung muss dennoch mit Tarifierhöhungen gerechnet werden. Im Bereich Abwasser droht ohne Tarifierhöhungen oder Aufwandminderungen ein Bilanzfehlbetrag.

Mit diesen Aussichten bildet der vorliegende Plan eine gute Vorgabe für den Haushaltvollzug. Falls sich die Konjunkturaussichten weiter abkühlen würden, sind zusätzliche Massnahmen vorzusehen.

Zusammenfassung

Die Schweizer Wirtschaft ist im Jahr 2025 von globalen Unsicherheiten geprägt. In diesem Umfeld ist die Aussagekraft von Wirtschaftsprognosen eingeschränkt. Im Vergleich zum letzten Jahr zeigen sich die aktuellen Aussichten etwas günstiger. Mittelfristig darf weiterhin mit einem Anstieg der Erträge gerechnet werden. Die teilweise starken Zunahmen auf der Aufwandseite belasten demgegenüber den Haushalt. Mit total 31,0 Mio. Franken ist ein vergleichsweise hohes Investitionsvolumen vorgesehen (v.a. Gemeindehaus mit Wohngebäude und Tiefgarage, Neue Asylsiedlung, diverse Sanierungsprojekte der Schulliegenschaften und Infrastrukturprojekte). In der Erfolgsrechnung werden so mittelfristig jährliche Ertragsüberschüsse von bis zu 0,9 Mio. Franken erwartet. Mit einer Selbstfinanzierung von 9,5 Mio. Franken resultiert im Steuerhaushalt ein Haushaltsdefizit von 13,4 Mio. Franken. Zusammen mit dem Finanzierungsfehlbetrag der Gebührenhaushalte dürften die verzinslichen Schulden um ca. 21,0 Mio. Franken zunehmen. Geplant wird mit einem stabilen Steuerfuss von 108 %.

Bei den Gebührenhaushalten zeichnet sich im Wasser, trotz eines geplanten Buchgewinns von 0,9 Mio. Franken, aufgrund der hohen Investitionstätigkeit mit zunehmender Verschuldung sowie im Abwasser aufgrund eines tiefen Kostendeckungsgrades eine Tarifierhöhung ab, Abfall bleibt stabil.

Die grössten Haushalttrisiken sind bei der konjunkturellen Entwicklung (v.a. Steuern und Finanzausgleich), tieferen Grundstückgewinnsteuern, noch stärkeren Aufwandszunahmen oder ungünstigen gesetzlichen Veränderungen auszumachen. Umgekehrt könnte sich die Ausführung der geplanten Investitionen zeitlich verzögern.

➔ Der detaillierte Finanzplan 2025 - 2029 mit allen Kennzahlen und Diagrammen kann im Internet unter www.moenchaltorf.ch (unter Politik, Porträt, Finanzielles, Finanz- und Aufgabenplan) heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung (Tel. 044 949 40 16) bestellt werden.



verschneite Sportanlage Schwerzi (Jahr 2021)

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Mönchaltorf in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 30. September 2025 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss	Fr.	62'100.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen	Fr.	4'524'000.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Nettoinvestitionen	Fr.	0.00
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)		Fr.	9'899'074.00
Steuerfuss			108%

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Mönchaltorf finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Mönchaltorf entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen und den Steuerfuss auf gleichbleibenden 108% des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.



verschneite Brücke in Mönchaltorf (Jahr 2021)

2. **Genehmigung des revidierten Entschädigungsreglementes für die Gemeindebehörden und Inkraftsetzung per 1. Juli 2026 bzw. auf die neue Amtsdauer 2026 bis 2030 (inkl. Erhöhung der Entschädigungsansätze für die Gemeindebehörden).**
-

ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Das Entschädigungsreglement für Gemeindebehörden wird in der vorliegenden Form genehmigt und per 1. Juli 2026 bzw. auf die neue Amtsdauer 2026 – 2030 (inkl. Erhöhung der Entschädigungsansätze für die Gemeindebehörden) in Kraft gesetzt.

Details zur Vorlage

Ausgangslage

Das aktuell gültige Entschädigungsreglement für Gemeindebehörden gilt seit dem 1. Juli 2018. Die Entschädigungsansätze wurden in den letzten sieben Jahren nie angepasst. Gestützt auf die in dieser Zeit aufgelaufene Teuerung ist es angezeigt, die Entschädigungsansätze für die Mitglieder der Behörden und Kommissionen auf Beginn der neuen Amtsdauer 2026 – 2030 bzw. per 1. Juli 2026 entsprechend anzuheben. Deshalb soll das Entschädigungsreglement auf den 1. Juli 2026 angepasst bzw. aktualisiert werden.

Übersicht Anpassungen und Kosten

Seit dem Jahr 2018 wurde dem Staats- und Gemeindepersonal im Kanton Zürich insgesamt ein Teuerungsausgleich von 9.3% (2019: 1%, 2020: 0.1%, 2021: 0%, 2022: 0.9%, 2023: 3.5%, 2024: 1.6%, 2025: 1.1%, 2026: 0.1%) ausgerichtet. Dementsprechend soll nach acht Jahren nun auch die Entschädigung für die Mitglieder der Behörden und Kommissionen entsprechend angepasst bzw. erhöht werden. Der Mönchaltorfer Stimmbevölkerung wird beantragt, die bisherigen Ansätze um 10% zu erhöhen und auf Beginn der neuen Amtsdauer 2026 – 2030 bzw. per 1. Juli 2026 neu festzusetzen. Aus der geplanten Erhöhung der Entschädigungen der Gemeindebehörden per 1. Juli 2026 resultieren über alle Behörden, Kommissionen und übrigen Funktionäre hinweg jährlich wiederkehrende Mehrkosten von rund Fr. 52'000.--.

Im neuen Entschädigungsreglement wird vorgesehen, dass die für das Staatspersonal des Kantons Zürich anwendbaren Beschlüsse über generelle Teuerungszulagen analog des Gemeindepersonals auch für die Mitglieder der Behörden und Kommissionen übernommen werden. Die Teuerungsanpassung soll analog dem Gemeindepersonal jährlich, jeweils auf den 1. Januar des entsprechenden Jahres erfolgen. Dies soll auch für die übrigen Funktionäre der Gemeinde (z.B. Feuerwehr, Wahlbüro) sowie das Friedensrichteramt gelten. Die erste Teuerungsanpassung soll gemäss Übergangsbestimmung frühestens per 1. Januar 2027 vollzogen werden.

Zudem wurde in der Zwischenzeit ein Spesenreglement für das Gemeindepersonal erarbeitet, welches sinngemäss auch für die Behördenmitglieder gilt. Deshalb soll das Entschädigungsreglement im Kapitel der Fahr- und Verpflegungsspesen entsprechend aktualisiert werden.

Erwägungen

Das Milizsystem lebt von der freiwilligen, ehrenamtlichen und teils nebenberuflichen Tätigkeit von Behördenmitgliedern, die sich mit grossem Engagement und Verantwortung für das Wohl der Gemeinde einsetzen. Diese Arbeit erfordert nicht nur viel Zeit und Energie, sondern auch ein hohes Mass an Fachkenntnis, Entscheidungsvermögen und die Bereitschaft, sich kontinuierlich in ein breites Spektrum von kommunalen Aufgaben einzuarbeiten. Auch die Verantwortung, die mit der Wahrnehmung öffentlicher Ämter verbunden ist, wird oftmals unterschätzt.

Durch die angestrebte Erhöhung der Entschädigung soll nicht nur eine faire und gerechte Anerkennung der geleisteten Arbeit stattfinden, sondern auch ein Signal gesetzt werden, dass die politische Arbeit auf kommunaler Ebene wertgeschätzt und als essentiell für die Funktion der Gesellschaft anerkannt wird. Es geht hierbei nicht um eine blosser Entlohnung, sondern um eine faire Würdigung des politischen Engagements, das die Grundlage für die Entwicklung und den Erfolg unserer Gemeinde bildet.

Die Erhöhung der Entschädigung soll zudem dazu beitragen, das Milizsystem weiterhin attraktiv zu halten und zukünftige Generationen von engagierten und qualifizierten Bürgerinnen und Bürgern für die Mitarbeit in unseren Behörden zu gewinnen. Mit der geplanten Erhöhung liegen die Entschädigungsansätze im Vergleich mit ähnlich grossen Gemeinden im Bezirk in einem guten Mittelfeld.

Der Gemeinderat Mönchaltorf ist davon überzeugt, mit dem überarbeiteten Entschädigungsreglement für Gemeindebehörden wieder eine zeitgemässe Regelung einführen zu können, welche aber auch den finanziellen Möglichkeiten der mittelgrossen Gemeinde Mönchaltorf in genügendem Masse Rechnung trägt.

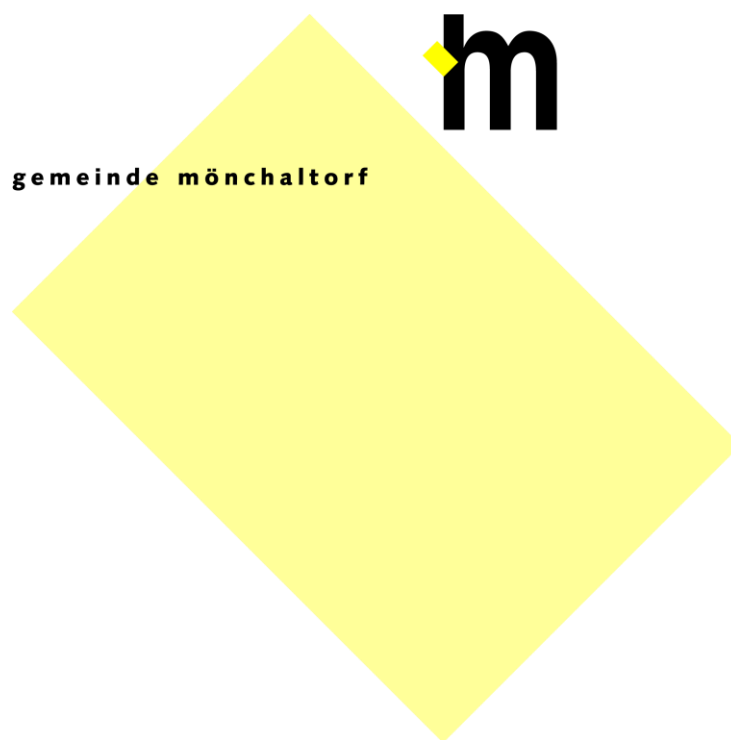
Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die geplante Revision des Entschädigungsreglements für Gemeindebehörden geprüft und unterstützt die pauschale Erhöhung der Ansätze per 1. Juli 2026 als sachgerecht und haushaltstechnisch vertretbar. Sie empfiehlt jedoch, auf eine automatische jährliche Teuerungsanpassung zu verzichten. Anpassungen sollen weiterhin im Rahmen von gezielten Revisionen des Reglements erfolgen, damit die Gemeindeversammlung die Entschädigungsentwicklung aktiv steuern und legitimieren kann.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt deshalb zuhanden der Gemeindeversammlung, dass Art. 6 wie folgt angepasst wird: "Auf den Entschädigungen wird keine automatische Teuerungszulage ausgerichtet. Die für das Staatspersonal des Kantons Zürich anwendbaren Beschlüsse über generelle Teuerungszulagen gilt für die Mitglieder der Behörden und Kommissionen nicht."



Mönchaltorfer Schneelandschaft (Jahr 2021)



Entschädigungsreglement Gemeindebehörden

(Gemeinderat, Schulbehörde, Sozialbehörde, Rechnungsprüfungskommission)

gültig ab 1. Juli ~~2018~~ 2026

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Umfang der Entschädigungen	3
Art. 3	Ausserordentliche Entschädigungen	3
Art. 4	Entschädigung übrige Behörden und Funktionäre	3
Art. 5	Entscheid über die Anspruchsberechtigung	3
Art. 6	Teuerungszulage	3
Art. 7	Kranken- und Unfallversicherung / Haftpflicht	4
Art. 8	Pensionskasse	4

II. Entschädigungsansätze

Art. 9	Gemeinderat	4
Art. 10	Schulbehörde	4
Art. 11	Sozialbehörde	5
Art. 12	Rechnungsprüfungskommission	5

III. Fahr- und Verpflegungskosten

Art. 13	Spesen	5
---------	--------	---

IV. Schlussbestimmungen

Art. 14	Genehmigung / Inkraftsetzung	5
Art. 15	Aufhebung der bisherigen Erlasse	5
Art. 16	Übergangsbestimmungen	5

I. Allgemeine Bestimmungen

Soweit im vorliegenden Reglement die männliche Form verwendet wird, geschieht dies zur textlichen Vereinfachung und bezieht auch die weibliche Form mit ein.

Art. 1 Geltungsbereich

Dieses Besoldungs- und Entschädigungsreglement regelt die Entschädigung von Behörden und Kommissionen.

Art. 2 Umfang der Entschädigungen

Für die Erfüllung ihrer amtlichen Aufgaben werden den Mitgliedern der Behörden und Kommissionen pauschale Entschädigungen ausgerichtet. Mit diesen Beträgen sind grundsätzlich alle Sitzungen und Besprechungen (inkl. allfällige Protokollführung) sowie auch die allfällige Benützung der privaten Infrastruktur abgegolten.

Der Gemeinderat legt für die Mitarbeitenden der Verwaltung, welche einer ständig eingesetzten Behörde oder Kommission als Sekretär/in angehören, für Sitzungen ausserhalb der Rahmenarbeitszeit eine jährliche Sitzungspauschale fest, welche den entsprechenden Aufwand berücksichtigt.

Art. 3 Ausserordentliche Entschädigungen

Für ausserordentliche Amtsbeanspruchung oder besondere Aufgaben kann der Gemeinderat eine zusätzliche Entschädigung festsetzen.

Art. 4 Entschädigung übrige Behörden und Funktionäre

Für die übrigen Behörden (unterstellte Kommissionen, beratende Kommissionen, Arbeitsgruppen, Wahlbüro) sowie für die übrigen Funktionäre (Friedensrichter/in, Feuerwehr, etc.) der Gemeinde Mönchaltorf setzt der Gemeinderat die Entschädigung fest.

Art. 5 Entscheid über die Anspruchsberechtigung

Bestehen Zweifel über den Anspruch oder deren Bemessung, entscheidet der Gemeinderat im Rahmen dieses Reglementes endgültig.

Art. 6 Teuerungszulage

~~Auf den Entschädigungen wird keine Teuerungszulage ausgerichtet.~~ Die für das Staatspersonal des Kantons Zürich anwendbaren Beschlüsse über generelle Teuerungszulagen werden entsprechend für die Mitglieder der Behörden und Kommissionen übernommen. Dies gilt auch für die Mitglieder der übrigen Behörden (unterstellte Kommissionen, beratende Kommissionen, Arbeitsgruppen, Wahlbüro) sowie für die übrigen Funktionäre (Friedensrichter/in, Feuerwehr, etc.). Die Teuerungsanpassung erfolgt jeweils auf den 1. Januar des entsprechenden Jahres.

Art. 7 Kranken- und Unfallversicherung / Haftpflicht

Sämtliche Behörden- und Kommissionsmitglieder sind gegen Betriebsunfall versichert. Sämtliche im Dienst der Gemeinde stehenden Personen sind haftpflicht-versichert. Die Prämien werden von der Gemeinde übernommen.

Art. 8 Pensionskasse

Sofern die notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind, wird ein Behördenmitglied in die Pensionskasse des Gemeindepersonals aufgenommen. Hierfür besteht bei der Pensionskasse ein entsprechender Vorsorgeplan für Behördenmitglie-der. Die Prämien werden analog der Regelung für das Gemeindepersonal an-teilmässig vom Versicherten und von der Gemeinde bezahlt.

II. Entschädigungsansätze

Die Mitglieder der Behörden und Kommissionen beziehen für ihre amtliche Tä-tigkeit nachstehende Entschädigung pro Jahr:

Art. 9 GemeinderatGrundentschädigung

für alle Mitglieder inkl. Präsidium	Fr. 9'000.--	Fr. 9'900.--
-------------------------------------	-------------------------	--------------

Ressortentschädigung

Gemeindepräsidium	Fr. 31'000.--	Fr. 34'100.--
-------------------	--------------------------	---------------

Bildung	Fr. 23'000.--	Fr. 25'300.--
---------	--------------------------	---------------

Finanzen/Liegenschaften	Fr. 16'000.--	Fr. 17'600.--
-------------------------	--------------------------	---------------

Hochbau/Planung	Fr. 16'000.--	Fr. 17'600.--
-----------------	--------------------------	---------------

Gesellschaft	Fr. 16'000.--	Fr. 17'600.--
--------------	--------------------------	---------------

Tiefbau/Werke	Fr. 16'000.--	Fr. 17'600.--
---------------	--------------------------	---------------

Sicherheit/Umwelt	Fr. 16'000.--	Fr. 17'600.--
-------------------	--------------------------	---------------

Entschädigung für spezielle Aufgaben und Mehrleistungen

Pauschalbetrag		Fr. 14'000.--
----------------	--	---------------

Die Aufteilung des Pauschalbetrages auf die sieben Mitglieder des Gemeinde-rates erfolgt durch das Gemeindepräsidium und den Gemeindeschreiber.

Art. 10 SchulbehördeGrundentschädigung

Präsident/in (Gemeinderat)		Fr. 0.--
----------------------------	--	----------

übrige Mitglieder je	Fr. 6'000.--	Fr. 6'600.--
----------------------	-------------------------	--------------

Ressortentschädigung

Ressortentschädigung je Ressort		
---------------------------------	--	--

(4 Ressorts insgesamt)	Fr. 10'000.--	Fr. 11'000.--
------------------------	--------------------------	---------------

Entschädigung für spezielle Aufgaben und Mehrleistungen

Pauschalbetrag		Fr. 8'000.--
----------------	--	--------------

Die Aufteilung des Pauschalbetrages auf die vier Mitglieder der Schulbehörde (ohne Schulpräsident/in) erfolgt durch das Schulpräsidium und die Leitung Schulverwaltung.

Art. 11	Sozialbehörde		
	Präsident/in (Gemeinderat)	Fr.	0.--
	übrige Mitglieder je	Fr. 3'000.--	Fr. 3'300.--
Art. 12	Rechnungsprüfungskommission		
	Präsident/in	Fr. 4'000.--	Fr. 4'400.--
	Aktuar/in	Fr. 3'500.--	Fr. 3'850.--
	übrige Mitglieder je	Fr. 3'000.--	Fr. 3'300.--

III. Fahr- und Verpflegungskosten

Art. 13 ~~Entschädigung für Tätigkeiten ausserhalb der Gemeinde Spesen~~

Für die Teilnahme an Sitzungen, Konferenzen und amtlichen Verrichtungen ausserhalb der Gemeinde werden die Fahrkosten und Spesen aufgrund der vorzuweisenden Belege, ~~gestützt auf das Spesenreglement des Gemeindepersonals, ausgerichtet. bzw. nach folgenden Ansätzen ausgerichtet:~~

~~Öffentliche Verkehrsmittel~~

~~(2. Klasse) _____ Billettpreis nach Beleg~~

~~Privatwagen _____ Ansatz Kanton~~

~~Hauptmahlzeiten _____ Fr. 25.--~~

~~Die Gemeindeangestellten beziehen für Tätigkeiten ausserhalb der Gemeinde dieselbe Spesenentschädigung wie die Behördenmitglieder.~~

IV. Schlussbestimmungen

Art. 14 Genehmigung / Inkraftsetzung

Das vorliegende Entschädigungsreglement wurde von der Gemeindeversammlung am ~~21. Juni 2018~~ 8. Dezember 2025 genehmigt und per 1. Juli ~~2018~~ 2026 in Kraft gesetzt.

Art. 15 Aufhebung der bisherigen Erlasse

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird das geltende Entschädigungsreglement aufgehoben.

Art. 16 Übergangsbestimmungen

Die Regelungen bezüglich des jährlichen Teuerungsausgleichs (Art. 6) gilt erst ab dem 1. Januar 2027, da mit der Anpassung der Entschädigungsverordnung die Entschädigungsansätze bereits angepasst wurden.

3. **Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf in Bezug auf die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie in anderen Themen wie die Aufhebung der Ausnützungsziffer in der Kernzone, die Ergänzung verschiedener Aspekte im Bereich der Siedlungsökologie und der Aktualisierung der Richtpläne (Velo- und Fussrichtpläne).**
-

ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf in Bezug auf die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie in anderen Themen wie die Aufhebung der Ausnützungsziffer in der Kernzone, die Ergänzung verschiedener Aspekte im Bereich der Siedlungsökologie und der Aktualisierung der Richtpläne (Velo- und Fussrichtpläne) wird genehmigt.

Details zur Vorlage

Ausgangslage

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungsplanungen periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren überprüft und an geänderte Verhältnisse 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 Bau- und Zonenordnungen an die neuen Begrifflichkeiten anzupassen.

Teilrevisionsvorlage

Die mit einem externen Fachbüro erarbeitete Teilrevisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Kernzonenplan
- Anpassungen Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 eidg. Raumplanungsverordnung (RPV)
- Richtplananpassungen (Velo- und Fussrichtpläne)

Wichtigste Revisionsinhalte

Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) beschreibt die Rahmenbedingungen sowie die vorgeschlagenen Anpassungen mit einer Bewertung der Auswirkungen. Die wesentlichen Anpassungen betreffen folgende Inhalte:

- **Begriffsanpassungen IVHB:**

- Fassadenhöhe
- Flachdachaufbauten
- Gesamthöhe
- Attikageschoss (Ausnahme Kernzone)
- anrechenbare Grundstücksfläche
- inhaltliche Begriffsanpassungen
(Klein- und Anbauten/ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten)

- **Kernzone**

Die im Jahr 2006 eingeführte Erleichterung bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung hat sich nicht bewährt. Die Regelung sah vor, dass bei einer besonders guten Gestaltung die zulässige Ausnützungsziffer von 50% auf 90% angehoben werden kann. Zudem bestanden Erleichterungen in der Höhengestaltung, wobei im Grundsatz das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden durfte. Seit dem Bestehen der Regelung konnten drei Projekte mit der erhöhten Ausnützung bewilligt werden, wobei nicht alle 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.

Aufhebung Ausnützungsziffer in Kernzone bei besonders guter Gestaltung

Für beide Kernzonen soll die Ausnützungsziffer bei Besonders guter Gestaltung aufgehoben werden. 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. Typische Situationen wie sie in der historischen Struktur vorkommen sind nicht durch starre Vorschriften wie eine Ausnützungsziffer entstanden, sondern sind aus der ortsbaulichen Situation und der Nutzweise entwickelt worden. Viele Gemeinden kennen deshalb in den Kernzonen keine Ausnützungsziffern, sondern die Weiterentwicklung der Ortskerne erfolgt über die primären Bauvorschriften. Dies soll in Zukunft auch in Mönchaltorf so sein.

- **Siedlungsökologie**

Folgende siedlungsökologische Aspekte sollen ergänzt und miteinbezogen werden:

- Grünflächenziffer
- Umgebungsgestaltung
- Dachbegrünungen
- Siedlungsrand
- Lichtemissionen

- **Aktualisierung Richtpläne**

Es sollen die Velo- und Fussrichtpläne aktualisiert und mit den Regionalen Richtplänen abgestimmt werden. Diese bestehen auf alten Plangrundlagen und Ortsplänen. Diverse Quartiere sind darin noch nicht vorhanden. Ebenfalls sollen die Ergebnisse aus dem Verkehrskonzept eingearbeitet werden.

Fachliche Begleitung durch die Kommission Bau

In der Kommission Bau wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in mehreren Schritten begleitet und durch das Ortsplanungsbüro Suter von Känel Wild AG erarbeitet.

Öffentliche Auflage

Auflagefrist

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom 31. März 2025 wurde vom 9. Mai bis 7. Juli 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Anzahl Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen von 69 Antragsteller/innen Einwendungen ein. Drei Antragsteller/innen reichten ihre gleichlautenden Einwendungen verspätet ein. Es können somit sämtliche Anliegen geprüft werden.

Kantonale Vorprüfung

Über die Vorprüfung des Kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) gibt der Bericht nach Art. 47 RPV Auskunft. In diesem Bericht ist auch festgehalten, wie mit den Hinweisen und Forderungen des ARE umgegangen worden ist.

Vorliegender Bericht

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Antragsteller/innen anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Der Bericht zu den Einwendungen gibt über die Behandlung sämtlicher eingegangenen Einwendung der öffentlichen Auflage, unabhängig vom Umgang mit dem jeweiligen Anliegen, Auskunft.



verschneite Schulanlage Rietwis (Jahr 2021)

Anhänge

- Anhang 1: Synoptische Darstellung Bau- und Zonenordnung bisher/neu
- Anhang 2: Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 eidg. Raumplanungsverordnung (RPV)
- Anhang 3: Bericht zu den Einwendungen
- Anhang 4: Kommunalen Richtplan Verkehr: Richtplantext mit Erläuterungen
gemäss Art. 47 eidg. Raumplanungsverordnung (RPV)



Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am xxx
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

ZONENORDNUNG	4
BAUZONEN	6
A. Kernzonen	6
A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2	6
A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1	13
A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2	15
B. Quartiererhaltungszonen	17
B1. Heugarten	17
B2. Langenmatt und Bruggächer	19
C. Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	21
D. Industriezonen	26
E. Zone für öffentliche Bauten	27
F. Erholungszonen	27
WEITERE FESTLEGUNGEN	29
A. Arealüberbauungen	29
B. Begrünung	30
SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR VERDICHTETE SIEDLUNGSFORMEN	31
ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	34
A. Pflichtabstellplätze	34
B. Spiel- und Ruheflächen	38
C. Abstände zu Verkehrsanlagen	38
D. Fassadenhöhe	39
E. Geschossflächen	39
F. Abfallentsorgung	39
G. Siedlungsökologie	40
H. Naturgefahren	42
I. Mehrwertausgleich	43
INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	44

Links: Gültige BZO vom 19. Juni 2017	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO gelb hinterlegt = Änderungen aufgrund IVHB durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text grau hinterlegt = Teilrevision MAG, Inkraftsetzung ausstehend	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
--	---	---

Auftraggeber

Gemeinde Mönchaltorf

Bearbeitung

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																																	
Die Gemeinde Mönchaltorf erlässt, gestützt auf § 45 und § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. ZONENORDNUNG Art. 1 Zweck Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet. <table><tr><td>1. Bauzonen</td><td></td><td>ES</td></tr><tr><td>• Kernzonen</td><td></td><td></td></tr><tr><td> - Kernzone 1</td><td>K1</td><td>III</td></tr><tr><td> - Kernzone 2</td><td>K2</td><td>III</td></tr><tr><td>• Quartiererhaltungszonen</td><td></td><td></td></tr><tr><td> - Heugarten</td><td>QEZ1</td><td>II</td></tr><tr><td> - Langenmatt und Bruggächer</td><td>QEZ2</td><td>II</td></tr><tr><td>• Wohnzonen</td><td></td><td></td></tr><tr><td> - zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2E</td><td>II</td></tr><tr><td> - zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2</td><td>II</td></tr><tr><td> - zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig</td><td>W2</td><td>III</td></tr><tr><td> - dreigeschossige Wohnzone</td><td>W3</td><td>II</td></tr><tr><td> - dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG3</td><td>III</td></tr></table>	1. Bauzonen		ES	• Kernzonen			- Kernzone 1	K1	III	- Kernzone 2	K2	III	• Quartiererhaltungszonen			- Heugarten	QEZ1	II	- Langenmatt und Bruggächer	QEZ2	II	• Wohnzonen			- zweigeschossige Wohnzone	W2E	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2	II	- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W2	III	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III	Die Gemeinde Mönchaltorf erlässt, gestützt auf § 45 und § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. ZONENORDNUNG Art. 1 Zweck Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet. <table><tr><td>1. Bauzonen</td><td></td><td>ES</td></tr><tr><td>• Kernzonen</td><td></td><td></td></tr><tr><td> - Kernzone 1</td><td>K1</td><td>III</td></tr><tr><td> - Kernzone 2</td><td>K2</td><td>III</td></tr><tr><td>• Quartiererhaltungszonen</td><td></td><td></td></tr><tr><td> - Heugarten</td><td>QEZ1</td><td>II</td></tr><tr><td> - Langenmatt und Bruggächer</td><td>QEZ2</td><td>II</td></tr><tr><td>• Wohnzonen</td><td></td><td></td></tr><tr><td> - zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2E/30</td><td>II</td></tr><tr><td> - zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2/30</td><td>II</td></tr><tr><td> - zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig</td><td>W2</td><td>III</td></tr><tr><td> - dreigeschossige Wohnzone</td><td>W3/50</td><td>II</td></tr><tr><td>• Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</td><td></td><td></td></tr><tr><td> - dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG3/50</td><td>III</td></tr></table>	1. Bauzonen		ES	• Kernzonen			- Kernzone 1	K1	III	- Kernzone 2	K2	III	• Quartiererhaltungszonen			- Heugarten	QEZ1	II	- Langenmatt und Bruggächer	QEZ2	II	• Wohnzonen			- zweigeschossige Wohnzone	W2E/30	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2/30	II	- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W2	III	- dreigeschossige Wohnzone	W3/50	II	• Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung			- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/50	III	Ergänzung der Zonenbezeichnungen gemäss Anforderungen der VDNP Keine separate Zone, sondern Überlagerung Konsequente Benennung der Zonentypen
1. Bauzonen		ES																																																																																	
• Kernzonen																																																																																			
- Kernzone 1	K1	III																																																																																	
- Kernzone 2	K2	III																																																																																	
• Quartiererhaltungszonen																																																																																			
- Heugarten	QEZ1	II																																																																																	
- Langenmatt und Bruggächer	QEZ2	II																																																																																	
• Wohnzonen																																																																																			
- zweigeschossige Wohnzone	W2E	II																																																																																	
- zweigeschossige Wohnzone	W2	II																																																																																	
- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W2	III																																																																																	
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																	
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III																																																																																	
1. Bauzonen		ES																																																																																	
• Kernzonen																																																																																			
- Kernzone 1	K1	III																																																																																	
- Kernzone 2	K2	III																																																																																	
• Quartiererhaltungszonen																																																																																			
- Heugarten	QEZ1	II																																																																																	
- Langenmatt und Bruggächer	QEZ2	II																																																																																	
• Wohnzonen																																																																																			
- zweigeschossige Wohnzone	W2E/30	II																																																																																	
- zweigeschossige Wohnzone	W2/30	II																																																																																	
- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W2	III																																																																																	
- dreigeschossige Wohnzone	W3/50	II																																																																																	
• Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung																																																																																			
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/50	III																																																																																	

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
• Industriezone	I1	III	• Industriezonen			<i>Beschriftung gemäss Darstellungsverordnung</i>
• Industriezone	I2	III	- Industriezone	I/4	III	
• Zone für öffentliche Bauten	öB		- Industriezone	I/6	III	
- Schulen, Friedhof		II	• Zone für öffentliche Bauten	öB		
- Kläranlage, NOK Unterwerk Heusberg und Gemeindescheune		III	- Schulen, Friedhof		II	
			- Kläranlage, NOK Unterwerk Heusberg und Gemeindescheune		III	<i>Zuteilung zu ES-Stufen ist nicht notwendig</i>
2. Erholungszonen			2. Erholungszonen			
• Erholungszone a	Ea	III	• Erholungszone a	Ea	III	
• Erholungszone b	Eb	III	• Erholungszone b	Eb	III	
3. Kommunale Freihaltezone	Fk	-	3. Kommunale Freihaltezone	Fk	-	
4. Reservezone	R	-	4. Reservezone	R	-	
Art. 2 Zonenplan			Art. 2 Zonenplan			
Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.			Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gilt zusätzlich der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.			<i>Präzisierung</i>
Für die Wald- und Gewässerabstandlinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2500.			Für die Wald- und Gewässerabstandlinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2500. Für die Festlegung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze (massgeblicher Bedarf) ist der Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze im Massstab 1:5000 massgebend.			<i>Der bereits bestehende Ergänzungsplan Reduktionsgebiete ist ebenfalls zu erwähnen.</i>
Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.			Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.			

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

BAUZONEN

A. Kernzonen

A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2

Art. 3 Zweck

- a) Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Dorfkernes und seiner charakteristischen Umgebung.
- b) Die Kernzone K2 bezweckt die schonende Einordnung von Bauten und Freiräumen im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K1 und den angrenzenden Bauzonen.

Art. 4 Gestaltungsanforderungen

In den Kernzonen werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Gestaltung eines harmonischen Ortskernes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung usw. einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen.

BAUZONEN

A. Kernzonen

A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2

Art. 3 Zweck

- a) Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Dorfkernes und seiner charakteristischen Umgebung.
- b) Die Kernzone K2 bezweckt die schonende Einordnung von Bauten und Freiräumen im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K1 und den angrenzenden Bauzonen.

Art. 4 Gestaltungsanforderungen

In den Kernzonen werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung Gestaltung eines harmonischen Ortskernes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung usw. einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen.

Die Anforderungen sind hoch (2x «harmonisch» und «einwandfrei»). Die Vorschriften werden darum etwas gestrafft.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 5 Bauweise a) Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge zulässig. b) Die Bautiefe von 14 m kann überschritten werden. c) Besondere Gebäude sind unter Beachtung der Abstandsregelungen im Kernzonenplan und von Art. 70 BZO zulässig. Sie dürfen 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen. Pro Bauparzelle ist jedoch mindestens ein Besonderes Gebäude von 20 m² zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Tiefgaragen, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 0.5 m überragen.	Art. 5 Bauweise a) Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge zulässig. b) Die Bautiefe von 14 m kann überschritten werden. c) Klein- und Anbauten sind unter Beachtung der Abstandsregelungen im Kernzonenplan und von Art. 70 BZO zulässig. Sie dürfen maximal 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche überstellen. Einzelne Klein- und Anbauten dürfen nicht mehr als 50 m² betragen. Bei kleinen Bauparzellen ist jedoch mindestens eine Klein- oder Anbaute von 20 m² zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Tiefgaragen, die das massgebliche Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen.	IVHB: Neue Begriffe und Präzisierung
Art. 6 Bestehende Bauten a) Die im Kernzonenplan rot dargestellten Bauten sind erhaltenswerte Gebäude. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessung, des Hauptdaches und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. b) Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen umgebaut, ersetzt oder unter Beachtung von Art. 7 bis 9 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Bei Ersatzbauten kann die bestehende Baumasse zur Gewährleistung zweckmässiger Raumhöhen volumenneutral verlagert werden. c) Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Art. 6 Bestehende Bauten a) Die im Kernzonenplan rot dargestellten Bauten sind erhaltenswerte Gebäude. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessung, des Hauptdaches und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. b) Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen umgebaut, ersetzt oder unter Beachtung von Art. 7 bis 9 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Bei Ersatzbauten kann die bestehende Baumasse zur Gewährleistung zweckmässiger Raumhöhen volumenneutral verlagert werden. c) Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 7 Neubauten			Art. 7 Neubauten			
a)	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:		a)	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:		
	Regelfall	Bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung		Regelfall	Bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung	
Ausnützungsziffer	max. 50 %	max. 90 %	Ausnützungsziffer	max. 50 %	max. 90 % -	Verzicht auf eine Ausnützungsziffer bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung
Vollgeschosse	max. 2	max. 3	Vollgeschosse	max. 2	max. 3	
Dachgeschosse	max. 1	0	Dachgeschosse	max. 1	0	
Gebäudehöhe	max. 7.5 m	max. 9.5 m	Fassadenhöhe traufseitig	max. 7.5 m	max. 9.5 m	IVHB: Neuer Begriff
Firsthöhe	max. 5.0 m	max. 3.0 m	Fassadenhöhe giebelseitig	max. 12.5 m	max. 12.5 m	IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe
Gebäudelänge	max. 30.0 m	max. 30.0 m	Gebäudelänge	max. 30.0 m	max. 30.0 m	
Grenzabstand	min. 3.5 m	min. 3.5 m	Grundabstand	min. 3.5 m	min. 3.5 m	Korrekten Begriff verwenden.
b)	Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Grundabstände sowie die Mehrlängenzuschläge dieser Zone einzuhalten.		b)	Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Grundabstände sowie die Mehrlängenzuschläge dieser Zone einzuhalten.		
c)	Eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung ist gegeben, wenn folgende Anforderungen in Anlehnung an § 71 PBG weitgehend erfüllt sind:		c)	Eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung ist gegeben, wenn folgende Anforderungen in Anlehnung an § 71 PBG weitgehend erfüllt sind:		
	• Angemessene Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung • Gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude • Zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen			• Angemessene Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung • Gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude • Zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen		
	Zur Beurteilung ist zusammen mit den Projektplänen ein Modell 1:500 einzureichen, in welchem die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung dargestellt ist.			Zur Beurteilung ist zusammen mit den Projektplänen ein Modell 1:500 einzureichen, in welchem die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung dargestellt ist.		
d)	Auf Grundstücken mit rot und grau bezeichneten Gebäuden ergibt sich der für Neubauten anrechenbare Anteil der massgeblichen Grundfläche durch eine fiktive Abparzellierung dieser Gebäude mit 3.5 m Grenzabstand		d)	Auf Grundstücken mit rot und grau bezeichneten Gebäuden ergibt sich der für Neubauten anrechenbare Anteil der massgeblichen Grundfläche durch eine fiktive Abparzellierung dieser Gebäude mit 3.5 m Grenzabstand		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 8 Stellung der Bauten a) Die im Kernzonenplan dargestellten festen Fassadenlinien bezeichnen die beizubehaltenden Lagen der strassenraum-bildenden Fassaden. Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten müssen an die feste Fassadenlinie oder bis max. 1 m hinter diese gestellt werden. b) Wo im Kernzonenplan variable Fassadenlinien bezeichnet sind, dürfen Neubauten ungeachtet von Strassen- und Weg-abständen an diese Linie gebaut werden. c) Wo im Kernzonenplan Gestaltungsbaulinien bezeichnet sind, muss zur Fassung des Strassenraumes mindestens eine Ge-bäudeecke eines Hauptgebäudes auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden. Art. 9 Gestaltungsplanpflicht a) In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf vorbehältlich lit. e) nur nach einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden. b) Folgende Ziele werden mit dem Gestaltungsplan angestrebt: • Besonders gute ortsbauliche Einordnung der Bauten und Anlagen mit räumlicher Fassung des Strassenraumes • Förderung von Publikumsnutzungen im Erdgeschoss an der Usterstrasse • Ortsbildverträgliche Erschliessungs- und Parkierungs- sowie Hochwasserschutzlösungen • Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG Bauten und Anlagen, welche diese Ziele überwiegend erfüllen, können von den Erleichterungen für ortsbaulich besonders gut gestaltete Bauten gemäss Art. 7 BZO Gebrauch machen. c) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung ein-schliesslich der in Art. 7 BZO festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.	Art. 8 Stellung der Bauten a) Die im Kernzonenplan dargestellten festen Fassadenlinien bezeichnen die beizubehaltenden Lagen der strassenraum-bildenden Fassaden. Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten müssen an die feste Fassadenlinie oder bis max. 1 m hinter diese gestellt werden. b) Wo im Kernzonenplan variable Fassadenlinien bezeichnet sind, dürfen Neubauten ungeachtet von Strassen- und Weg-abständen an diese Linie gebaut werden. c) Wo im Kernzonenplan Gestaltungsbaulinien bezeichnet sind, muss zur Fassung des Strassenraumes mindestens eine Ge-bäudeecke eines Hauptgebäudes auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden. Art. 9 Gestaltungsplanpflicht a) In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf vorbehältlich lit. e) nur nach einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden. b) Folgende Ziele werden mit dem Gestaltungsplan angestrebt: • Besonders gute ortsbauliche Einordnung der Bauten und Anlagen mit räumlicher Fassung des Strassenraumes • Förderung von Publikumsnutzungen im Erdgeschoss an der Usterstrasse • Ortsbildverträgliche Erschliessungs- und Parkierungs- sowie Hochwasserschutzlösungen • Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG Bauten und Anlagen, welche diese Ziele überwiegend erfüllen, können von den Erleichterungen für ortsbaulich besonders gut gestaltete Bauten gemäss Art. 7 BZO Gebrauch machen. c) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung ein-schliesslich der in Art. 7 BZO festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
d) Gestaltungspläne können sich auf Teilflächen beschränken, wenn die Ortsbildverträgliche Erschliessung und Parkierung für das ganze mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnete Gebiet sichergestellt ist. e) Der Gemeinderat kann die Gestaltungsplanpflicht aufheben, wenn ein Projekt realisiert werden soll, das unter Mitwirkung des Gemeinderates aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist und das die Ziele gemäss lit. b weitgehend erfüllt.	d) Gestaltungspläne können sich auf Teilflächen beschränken, wenn die Ortsbildverträgliche Erschliessung und Parkierung für das Ganze mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnete Gebiet sichergestellt ist. e) Der Gemeinderat kann die Gestaltungsplanpflicht aufheben, wenn ein Projekt realisiert werden soll, das unter Mitwirkung des Gemeinderates aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist und das die Ziele gemäss lit. b weitgehend erfüllt.	
Art. 10 Nutzweise Es sind Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.	Art. 10 Nutzweise Es sind Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.	
Art. 11 Abbruch Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entsprechende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet sichergestellt ist.	Art. 11 Abbruch Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entsprechende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet sichergestellt ist.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 12 Umgebungsgestaltung a) Ortsbildtypische Elemente der bestehenden Umgebungsgestaltung sind zu erhalten und bei Um-, Erneuerungs- oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder wiederherzustellen. b) Die im Kernzonenplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind beizubehalten bzw. neu zu schaffen. c) Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. d) Offene Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen Art. 13 Abweichungen Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden: • zur gestalterischen Verbesserung • im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes • zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen Art. 14 Fachberatung Baugesuche in der Kernzone K1 sind in jedem Falle fachlich von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind.	Art. 12 Umgebungsgestaltung a) Ortsbildtypische Elemente der bestehenden Umgebungsgestaltung sind zu erhalten und bei Um-, Erneuerungs- oder Neubauten und Ersatzbauten weitgehend zu übernehmen oder wiederherzustellen. Neubauten haben in Anlehnung an die herkömmliche Vorplatz- und Vorgartenstruktur diese zeitgemäss weiterzuentwickeln. b) Die im Kernzonenplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind beizubehalten bzw. neu zu schaffen. b) Veränderungen des massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. c) Offene Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen Art. 13 Abweichungen Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden: • zur gestalterischen Verbesserung • im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes • zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen • zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes, zur Wahrung der natürlichen Gewässerfunktion und Gewässernutzung oder der Zugänglichkeit für den Unterhalt Art. 14 Fachberatung Baugesuche in der Kernzone K1 sind in jedem Falle fachlich von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind.	<i>Die Wiederherstellung der bestehenden Umgebungsgestaltung bei Neubauten weckt falsche Vorstellungen, weil die neue Umgebungsgestaltung mit einer zeitgemässen Interpretation der herkömmlichen Strukturelemente auf den Neubau abgestimmt werden soll.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 15 Reklamen a) Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet. Als Eigenreklame gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftstätigkeit, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen. b) Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen. Art. 16 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. Art. 17 Erneuerungsarbeiten Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Auswechseln von Fenstern, Fassadenanstriche, neue Türen, oder Wiederherstellung von Einfriedungen.	Art. 15 Reklamen a) Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet. Als Eigenreklame gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftstätigkeit, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen. b) Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen. Art. 16 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. Art. 17 Erneuerungsarbeiten Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Auswechseln von Fenstern, Fassadenanstriche, neue Türen oder Wiederherstellung von Einfriedungen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1 Art. 18 Dachgestaltung a) Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Andere Dachformen können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung gestattet werden, insbesondere in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen. Bei Besonderen Gebäuden sind auch andere Schräg-, Pult- und Flachdächer gestattet. b) Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden. c) Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben und Giebel-lukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind. d) Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 2 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt sind. e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 4 % der Dachfläche einnehmen. f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist. g) Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.	A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1 Art. 18 Dachgestaltung a) Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25 bis 45° zulässig. Andere Dachformen können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung gestattet werden, insbesondere in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Schräg-, Pult- und Flachdächer gestattet. b) Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden. c) Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben und Giebel-lukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind und einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. d) Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 2 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt sind. e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 4 % der Dachfläche einnehmen. f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist. g) Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.	<i>IVHB: Dachaufbauten sollen in der Kernzone K1 weiterhin nur auf einem Drittel der Fassadenlänge zulässig sein. Die Änderung gemäss IVHB wird mit der Ergänzung des Artikels übersteuert.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 19 Fassadengestaltung a) Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Stallteil, Flarz-Reihenhäuser) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten. b) Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Unterteilung mit Sprossen kann bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden verlangt werden.	Art. 19 Fassadengestaltung a) Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Stallteil, Flarz-Reihenhäuser) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten. b) Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Unterteilung mit Sprossen kann bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden verlangt werden.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2

Art. 20 Dachgestaltung

- a) Es sind Schrägdächer mit mindestens 25° Dachneigung zulässig. Für eingeschossige untergeordnete Bauteile und Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen gestattet. Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden.
- b) Bei Hauptdächern können bei einer besonders guten ortsbau-lichen Gestaltung andere Dachformen und Dachmaterialien gestattet werden.
- c) Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen.
- d) Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 3 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt werden.
- e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 6 % der Dachfläche einnehmen.
- f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.
- g) Dacheinschnitte sind zulässig.

A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2

Art. 20 Dachgestaltung

- a) Es sind Schrägdächer mit mindestens 25° Dachneigung zulässig. Für eingeschossige untergeordnete Bauteile **sowie Klein- und Anbauten** sind auch andere Dachformen gestattet. Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden.
- b) Bei Hauptdächern können bei einer besonders guten ortsbau-lichen Gestaltung andere Dachformen und Dachmaterialien gestattet werden.
- c) Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen **und dürfen die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.**
- d) Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 3 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt werden.
- e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 6 % der Dachfläche einnehmen.
- f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.
- g) Dacheinschnitte sind zulässig.

IVHB: In der Kernzone K2 sollen Dachaufbauten auf der halben Fassadenlänge, wie gemäss IVHB vorgesehen, möglich sein. Zur Klarstellung wird die übergeordnete Regelung wiederholt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 21 Fassadengestaltung Bei Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien etc.).	Art. 21 Fassadengestaltung Bei Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien etc.).	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
B. Quartiererhaltungszonen B1. Heugarten Art. 22 Gebietscharakter Das Quartier Heugarten ist geprägt durch eine orthogonale und symmetrisch gegliederte Siedlungsstruktur. Die Gebäude sind als zwei- bis dreigeschossige Zeilenbauten mit Schrägdächern konzipiert. Die Aussenräume sind klar gefasst und als begrünte oder befestigte Höfe ausgebildet. Art. 23 Zweck Die Quartiererhaltungszone Heugarten bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung Im Heugarten unter Wahrung des Quartier-Charakters. Art. 24 Art der Nutzung Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 30 % der Bruttogeschossfläche pro Gebäude betragen. Art. 25 Mass der Nutzung Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gelten keine Beschränkungen des Masses der Geschossflächennutzung. Das Gebäudevolumen kann um max. 5 % pro Gebäude erweitert werden, sofern dadurch eine gesteigerte Wohnqualität oder eine energetische Verbesserung erzielt werden. Weitergehende Volumenvergrösserungen der Gebäude können mittels Gestaltungsplan realisiert werden.	B. Quartiererhaltungszonen B1. Heugarten Art. 22 Gebietscharakter Das Quartier Heugarten ist geprägt durch eine orthogonale und symmetrisch gegliederte Siedlungsstruktur. Die Gebäude sind als zwei- bis dreigeschossige Zeilenbauten mit Schrägdächern konzipiert. Die Aussenräume sind klar gefasst und als begrünte oder befestigte Höfe ausgebildet. Art. 23 Zweck Die Quartiererhaltungszone Heugarten bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung Im Heugarten unter Wahrung des Quartier-Charakters. Art. 24 Art der Nutzung Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 30 % der Summe der Geschossflächen pro Gebäude betragen. Art. 25 Mass der Nutzung Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gelten keine Beschränkungen des Masses der Geschossflächennutzung. Das Gebäudevolumen kann um max. 5 % pro Gebäude erweitert werden, sofern dadurch eine gesteigerte Wohnqualität oder eine energetische Verbesserung erzielt werden. Weitergehende Volumenvergrösserungen der Gebäude können mittels Gestaltungsplan realisiert werden.	<i>Der Begriff der Bruttogeschossfläche wird nicht mehr verwendet.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 26 Abbruch und Ersatzbau Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist. Art. 27 Gestaltung und Einordnung Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung mit zugehöriger Ausstattung und Umgebungsgestaltung gewahrt ist. Zu beachten sind dabei insbesondere • die bauliche Struktur der Siedlung, • der architektonische Ausdruck der Gebäude betreffend die Gestaltung von Fassaden und Dächern (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Dachaufbauten, Fassadengliederung und Fensterflächen), • die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Aussenräume, inkl. Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen. Art. 28 Fachberatung Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.	Art. 26 Abbruch und Ersatzbau Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist. Art. 27 Gestaltung und Einordnung Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung mit zugehöriger Ausstattung und Umgebungsgestaltung gewahrt ist. Zu beachten sind dabei insbesondere • die bauliche Struktur der Siedlung, • der architektonische Ausdruck der Gebäude betreffend die Gestaltung von Fassaden und Dächern (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Dachaufbauten, Fassadengliederung und Fensterflächen), • die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Aussenräume, inkl. Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen. Art. 28 Fachberatung Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
B2. Langenmatt und Bruggächer Art. 29 Gebietscharakter Die Quartiere Langenmatt und Bruggächer sind durch eine Zeilenbauweise mit stufenartig gegliederten Mehrfamilienhäusern und Flachdächern geprägt. Die Aussenräume sind als grossflächige, zusammenhängende Freiflächen mit parkähnlichem Charakter in moduliertem Gelände gestaltet. Das Quartier Langenmatt ist gekennzeichnet durch eine fächerartige Anordnung der drei- bis fünfgeschossigen langen Zeilenbauten und eine parallele Stellung der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude. Das Quartier Bruggächer ist charakterisiert durch die orthogonale Ausrichtung der drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten, der beiden siebengeschossigen Punktbauten und des zentral gelegenen eingeschossigen Gebäudes. Art. 30 Zweck Die Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer bezwecken die Erhaltung der siedlungstypologischen Merkmale und die strukturschonende Nachverdichtung der Quartiere. Art. 31 Nutzweise Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe. Art. 32 Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse: a) Die oberirdische Baumasse der bestehenden Wohngebäude (Stand 2016) darf insgesamt um maximal 10 % erhöht werden. Ausnützungsübertragungen zwischen Grundstücken derselben Quartiererhaltungszone sind zulässig.	B2. Langenmatt und Bruggächer Art. 29 Gebietscharakter Die Quartiere Langenmatt und Bruggächer sind durch eine Zeilenbauweise mit stufenartig gegliederten Mehrfamilienhäusern und Flachdächern geprägt. Die Aussenräume sind als grossflächige, zusammenhängende Freiflächen mit parkähnlichem Charakter in moduliertem Gelände gestaltet. Das Quartier Langenmatt ist gekennzeichnet durch eine fächerartige Anordnung der drei- bis fünfgeschossigen langen Zeilenbauten und eine parallele Stellung der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude. Das Quartier Bruggächer ist charakterisiert durch die orthogonale Ausrichtung der drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten, der beiden siebengeschossigen Punktbauten und des zentral gelegenen eingeschossigen Gebäudes. Art. 30 Zweck Die Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer bezwecken die Erhaltung der siedlungstypologischen Merkmale und die strukturschonende Nachverdichtung der Quartiere. Art. 31 Nutzweise Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe. Art. 32 Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse: a) Die oberirdische Baumasse der bestehenden Wohngebäude (Stand 2016) darf insgesamt um maximal 10 % erhöht werden. Ausnützungsübertragungen zwischen Grundstücken derselben Quartiererhaltungszone sind zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
b) Bestehende Bauten dürfen um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Davon ausgenommen sind Gebäude, die bereits sieben Vollgeschosse aufweisen. c) Ersatzbauten sind zulässig. d) Für ergänzende Neubauten sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. e) Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt. f) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Quartiererhaltungszone sind die Grenzabstände der W3 unter Beachtung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.	b) Bestehende Bauten dürfen um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Davon ausgenommen sind Gebäude, die bereits sieben Vollgeschosse aufweisen. c) Ersatzbauten sind zulässig. d) Für ergänzende Neubauten sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. e) Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt. f) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Quartiererhaltungszone sind die Grenzabstände der W3/50 unter Beachtung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.	
Art. 33 Gestaltung und Einordnung Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der jeweilige Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind dabei insbesondere folgende Merkmale: a) Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude (massgeblich geprägt durch Gliederung in Länge, Breite und Höhe sowie Flachdachform) b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung, Fensterverteilung und Balkone) c) Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch Anordnung, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Geländemodulationen und Bepflanzung)	Art. 33 Gestaltung und Einordnung Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der jeweilige Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind dabei insbesondere folgende Merkmale: a) Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude (massgeblich geprägt durch Gliederung in Länge, Breite und Höhe sowie Flachdachform) b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung, Fensterverteilung und Balkone) c) Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch Anordnung, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Geländemodulationen und Bepflanzung)	
Art. 34 Begutachtung Zur Beurteilung der Bauvorhaben hat die Baubehörde ein externes Fachgutachten einzuholen.	Art. 34 Begutachtung Zur Beurteilung der Bauvorhaben hat die Baubehörde ein externes Fachgutachten einzuholen.	

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
C. Wohnzonen					C. Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung						
Art. 35 Grundmasse					Art. 35 Grundmasse						
Es gelten folgende Massvorschriften:					Es gelten folgende Massvorschriften:						
Zone	W2E	W2	W3	WG3	Zone	W2E/30	W2/30	W3/50	WG3/50		
a) Ausnützungsziffer max.	30 %	30 %	50 %	50 %	a) Ausnützungsziffer max.	30 %	30 %	50 %	50 %		
b) Vollgeschosszahl max.	2	2	3	3	b) Vollgeschosszahl max.	2	2	3	3		
c) Dachgeschosszahl max.	0	1	1	1	c) Attika-/Dachgeschosszahl max.	0	1	1	1	IVHB: Unterscheidung zwischen AG und DG	
d) Anrechenbares Untergeschoss	0	0	0	0	d) Anrechenbares Untergeschoss	0	0	0	0		
e) Gebäudehöhe max.	6.0 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m	e) Fassadenhöhe traufseitig max.	6.0 m	7.5 m ¹⁾	10.5 m ¹⁾	10.5 m ¹⁾	IVHB: Neuer Begriff	
f) Firsthöhe max.	3.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	f) Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer max.	9.0 m	12.5 m	15.5 m	15.5 m	IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe	
					g) Fassadenhöhe für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen max.	0	10.5 m	13.5 m	13.5 m	IVHB: Fassadenhöhe + 3.0 m Geschosshöhe	
g) Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m	h) Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m		
h) Grenzabstände:					i) Grenzabstände:						
• kleiner Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	• kleiner Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m		
• grosser Grundabstand min.	10.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m	• grosser Grundabstand min.	10.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m		
					¹⁾ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.					IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 36 Grosser und kleiner Grundabstand Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. Art. 37 Mehrlängenzuschlag Bei einer Fassadenlänge von mehr als 16 m ist der betreffende Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m, heraufzusetzen. Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden zusammengerechnet. Art. 38 Wohnzone W2E Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen. Art. 39 Wohnzone W2 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	Art. 36 Grosser und kleiner Grundabstand Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. Art. 37 Mehrlängenzuschlag Bei einer Fassadenlänge von mehr als 16 m ist der betreffende Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m, heraufzusetzen. Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden zusammengerechnet. Art. 38 Wohnzone W2E/30 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen. Art. 39 Wohnzone W2/30 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 40 Wohnzone W3 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/3 der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Art. 41 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Mässig störende Betriebe sind gestattet. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.	Art. 40 Wohnzone W3/50 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/3 der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Art. 41 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Mässig störende Betriebe sind gestattet. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 42 Gestaltungsplanpflicht Silbergrueb a) Im Gebiet Silbergrueb gilt gemäss Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Gestaltungsplanfestlegungen sind mindestens folgende Inhalte grundeigentümerverbindlich zu regeln: • Siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen an der Esslingerstrasse • Zeitgemässe Bebauung mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG • Multifunktionaler und aufenthaltsfreundlicher Quartierplatz • Nachhaltige Energielösung • Bauliche und zeitliche Etappierung des Gebietes • Sicherung des erforderlichen Gewässerraumes des Mettlenbaches und naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume b) Für lärmempfindliche Räume ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen.	Art. 42 Gestaltungsplanpflicht Silbergrueb a) Im Gebiet Silbergrueb gilt gemäss Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Gestaltungsplanfestlegungen sind mindestens folgende Inhalte grundeigentümerverbindlich zu regeln: • Siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen an der Esslingerstrasse • Zeitgemässe Bebauung mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG • Multifunktionaler und aufenthaltsfreundlicher Quartierplatz • Nachhaltige Energielösung • Bauliche und zeitliche Etappierung des Gebietes • Sicherung des erforderlichen Gewässerraumes des Mettlenbaches und naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume b) Für lärmempfindliche Räume ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
c) Für Bauten, welche die Zielsetzungen gemäss lit. a) erfüllen, gelten folgende Grundmasse: - Ausnutzungsziffer max. 55 %, wobei Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen in Abweichung von § 255 PBG anzurechnen sind - Vollgeschosse max. 3 - Dachgeschosse 0 - Anrechenbare Untergeschosse max. 1 - Gebäudehöhe max. 10.5 m - Gebäudelänge max. 60.0 m - Grundabstand klein min. 5.0 m - Grundabstand gross min. 10.0 m d) Mässig störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich zulässig. e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in lit. c) festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.	c) Für Bauten, welche die Zielsetzungen gemäss lit. a) erfüllen, gelten folgende Grundmasse: - Ausnutzungsziffer max. 55 %, wobei Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen in Abweichung von § 255 PBG anzurechnen sind - Vollgeschosse max. 3 Attika-/Dachgeschosse 0 - Anrechenbare Untergeschosse max. 1 Gesamthöhe max. 10.5 m - Gebäudelänge max. 60.0 m - Grundabstand klein min. 5.0 m - Grundabstand gross min. 10.0 m d) Mässig störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich zulässig. e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in lit. c) festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.	IVHB: Unterscheidung zwischen AG und DG Da keine Attika- und keine Dachgeschosse zulässig sind, ergeben sich auch keine giebelseitigen Fassadenhöhen, weshalb die alte Gebäudehöhe gleichbedeutend ist mit der neuen Gesamthöhe.

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
D. Industriezonen			D. Industriezonen			
Art. 43 Grundmasse			Art. 43 Grundmasse			
Es gelten folgende Grundmasse			Es gelten folgende Grundmasse			
Zone	I/1	I/2	Zone	I/4	I/6	Übliche Namensgebung
a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.0	6.0	a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.0	6.0	
b) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	b) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	Neuer Begriff IVHB und zu neuem Art. 73a Grünflächenziffer verschoben
c) Gesamthöhe bis First max. (ausgenommen Kamine und kleine technisch bedingte Aufbauten)	10.5 m	13.5 m	c) Gesamthöhe bis First max. (ausgenommen Kamine und kleine technisch bedingte Aufbauten)	10.5 m	13.5 m	IVHB: Messweise der Gesamthöhe ist neu im PBG definiert
d) Grenzabstand min.	4.0 m	4.0 m	d) Grundabstand min.	4.0 m	4.0 m	Korrekten Begriff verwenden.
e) Gebäudelänge max.	frei	frei	e) Gebäudelänge max.	frei	frei	
Art. 44 Weitere Vorschriften			Art. 44 Weitere Vorschriften			
In den Industriezonen sind mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.			In den Industriezonen sind mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.			
Zusätzliche Verkaufsflächen ab Stand Juni 2017 sind nur in Form von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig.			Zusätzliche Verkaufsflächen ab Stand Juni 2017 sind nur in Form von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig.			
Die geschlossene Überbauung ist gestattet.			Die geschlossene Überbauung ist gestattet.			
Wo die Industriezone an eine andere Zone grenzt, sind Lager-, Abstell-, und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.			Wo die Industriezone an eine andere Zone grenzt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
E. Zone für öffentliche Bauten Art. 45 Massvorschriften In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. F. Erholungszone Art. 46 Nutzweise In der Erholungszone Ea Mettlenbach sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig. In der Erholungszone Ea Binz sind Garten- und Gerätehäuschen sowie eine rückwärtige Erschliessung der Kernzone K2 ab Bruggächerstrasse mit folgenden Bestandteilen zulässig: • bestehende Zufahrt mit Besucherparkplätzen für die Einfamilienhaussiedlung Bruggächerstrasse 1–17; • neue, vorwiegend unterirdische Zufahrt zu einer Tiefgarage für Ersatzbauten der Scheune Binz; • bestehender Weg entlang der Landwirtschaftszone für die Notzufahrt. In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig.	E. Zone für öffentliche Bauten Art. 45 Massvorschriften In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. F. Erholungszone Art. 46 Nutzweise In der Erholungszone Ea Mettlenbach sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig. In der Erholungszone Ea Binz sind Garten- und Gerätehäuschen sowie eine rückwärtige Erschliessung der Kernzone K2 ab Bruggächerstrasse mit folgenden Bestandteilen zulässig: • bestehende Zufahrt mit Besucherparkplätzen für die Einfamilienhaussiedlung Bruggächerstrasse 1–17; • neue, vorwiegend unterirdische Zufahrt zu einer Tiefgarage für Ersatzbauten der Scheune Binz; • bestehender Weg entlang der Landwirtschaftszone für die Notzufahrt. In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 47 Massvorschriften In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse: - Dachgrundrissfläche inklusive Vordächer max. 12 m² - Gesamthöhe max. 2.5 m In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse: - Vollgeschosszahl max. 1 - Dachgeschosszahl max. 1 - Gebäudehöhe max. 4.5 m - Firsthöhe max. 3.0 m - Grundabstand min. 3.5 m Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	Art. 47 Massvorschriften In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse: - Dachgrundrissfläche inklusive Vordächer max. 12 m² - Gesamthöhe max. 2.5 m In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse: - Vollgeschosszahl max. 1 - Dachgeschosszahl max. 1 - Fassadenhöhe traufseitig max. 4.5 m - Fassadenhöhe giebelseitig max. 7.5 m - Grundabstand min. 3.5 m Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	IVHB: Messweise der Gesamthöhe ist neu im PBG definiert IVHB: Neuer Begriff IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe

WEITERE FESTLEGUNGEN

A. Arealüberbauungen

Art. 48 Minimale Arealfläche

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2E, W2, W3 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss:

in den Zonen W2E und W2	min. 4'000 m ²
in den Zonen W3 und WG3	min. 6'000 m ²

umfassen.

Die Arealüberbauungen sind von einem neutralen Fachberater zu begutachten.

Art. 49 Massvorschriften

Die Ausnützungsziffer erhöht sich in den Zonen W2, W3 und WG3 um max. 1/10 der zonengemässen Grundziffer.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

In der Zone W2 ist ein drittes Vollgeschoss bei einer max. Gebäudehöhe von 9.0 m zulässig.

Art. 50 Ausnützungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Ausnützung verschoben werden.

Die Mehrausnützung darf aber in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

WEITERE FESTLEGUNGEN

A. Arealüberbauungen

Art. 48 Minimale Arealfläche

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2E/30, W2/30, W3/50 und WG3/50 zulässig. Die Arealfläche muss:

in den Zonen W2E/30 und W2/30	min. 4'000 m ²
in den Zonen W3/50 und WG3/50	min. 6'000 m ²

umfassen.

Die Arealüberbauungen sind von einem neutralen Fachberater zu begutachten.

Art. 49 Massvorschriften

Die Ausnützungsziffer erhöht sich in den Zonen W2/30, W3/50 und WG3/50 um max. 1/10 der zonengemässen Grundziffer.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

In der Zone W2/30 ist ein drittes Vollgeschoss bei einer max. **traufseitigen Fassadenhöhe** von 9.0 m **und einer giebelseitigen Fassadenhöhe von 14.0 m** zulässig.

Art. 50 Ausnützungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Ausnützung verschoben werden.

Die Mehrausnützung darf aber in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

IVHB: Neue Begriffe

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 51 Energieeffizienz Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max. 90 % der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen. Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.	Art. 51 Energieeffizienz Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max. 90 % der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen. Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.	
B. Begrünung Art. 52 Flachdächer Flachdächer sind nach Möglichkeit, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.	B. Begrünung Art. 52 Flachdächer Flachdächer sind nach Möglichkeit, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.	<i>Gilt neu auch ausserhalb Arealüberbauungen</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR VERDICHTETE SIEDLUNGSFORMEN

Art. 53 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Wohnzonen W2 bzw. W3 der Bau- und Zonenordnung.

Art. 54 Zweck

Die Sonderbauvorschriften sollen die Erstellung von besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Wohnüberbauungen in dichter Bauweise fördern.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR VERDICHTETE SIEDLUNGSFORMEN

Art. 52 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Wohnzonen W2/30 bzw. W3/50 der Bau- und Zonenordnung.

Art. 53 Zweck

Die Sonderbauvorschriften sollen die Erstellung von besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Wohnüberbauungen in dichter Bauweise fördern.

*Zonenbezeichnung gemäss Darstellungs-
verordnung*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 55 Grundmasse für die W2 Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse: a) Ausnützungsziffer max. • Gebiete Gartenstrasse und Auen 60 % ¹⁾ • Übrige Gebiete 50 % ¹⁾ b) Vollgeschosszahl max. 3 c) Dachgeschosszahl max. 0 d) Gebäudehöhe max. • Gebiete Gartenstrasse und Auen 10.5 m • Übrige Gebiete 9.0 m e) Firsthöhe max. 3.0 m f) Gebäudelänge max. • Gebiet Gartenstrasse 60.0 m • Übrige Gebiete 35.0 m Art. 56 Grundmasse für die W3 Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse: a) Ausnützungsziffer max. 80 % ¹⁾ b) Vollgeschosszahl max. 4 c) Dachgeschosszahl max. 0 d) Gebäudehöhe max. 13.5 m e) Firsthöhe max. 3.0 m f) Gebäudelänge max. 40.0 m ¹⁾ Weitere Ausnützungszuschläge sind ausgeschlossen.	Art. 54 Grundmasse für die W2/30 Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse: a) Ausnützungsziffer max. • Gebiete Gartenstrasse und Auen 60 % ¹⁾ • Übrige Gebiete 50 % ¹⁾ b) Vollgeschosszahl max. 3 c) Attika-/Dachgeschosszahl max. 0 d) Fassadenhöhe traufseitig max. • Gebiete Gartenstrasse und Auen 10.5 m • Übrige Gebiete 9.0 m e) Fassadenhöhe giebelseitig max. • Gebiete Gartenstrasse und Auen 13.5 m • Übrige Gebiete 12.0 m f) Gebäudelänge max. • Gebiet Gartenstrasse 60.0 m • Übrige Gebiete 35.0 m Art. 55 Grundmasse für die W3/50 Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse: a) Ausnützungsziffer max. 80 % ¹⁾ b) Vollgeschosszahl max. 4 c) Attika-/Dachgeschosszahl max. 0 d) Fassadenhöhe traufseitig max. 13.5 m e) Fassadenhöhe giebelseitig max. 16.5 m f) Gebäudelänge max. 40.0 m ¹⁾ Weitere Ausnützungszuschläge sind ausgeschlossen.	<i>IVHB: Unterscheidung zwischen AG und DG IVHB: Neuer Begriff</i> <i>IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe, Aufteilung in Gebiete wird notwendig</i> <i>IVHB: Unterscheidung zwischen AG und DG IVHB: Neuer Begriff IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 57 Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden: a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept b) Arealfläche von min. 4'000 m², im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m² c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG d) Schaffung von gemeinschaftlichen Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung und Begegnung e) gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzenarten f) zusammengefasste Fahrzeugabstellplätze in Randbereichen oder unterirdische Parkieranlage g) Energiekonzept, das einen sparsamen und eine geringe Umweltbelastung anstrebt, nach Möglichkeit Verwendung von erneuerbaren Energien h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse Art. 58 Begutachtung Die Überbauungen nach Sonderbauvorschriften sind von einem Fachberater zu begutachten.	Art. 56 Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden: a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept b) Arealfläche von min. 4'000 m², im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m² c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG d) Schaffung von gemeinschaftlichen Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung und Begegnung e) gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzenarten f) zusammengefasste Fahrzeugabstellplätze in Randbereichen oder unterirdische Parkieranlage g) Energiekonzept, das einen sparsamen Energieverbrauch und eine geringe Umweltbelastung anstrebt, nach Möglichkeit Verwendung von erneuerbaren Energien h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse Art. 57 Begutachtung Die Überbauungen nach Sonderbauvorschriften sind von einer Fachperson zu begutachten.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

A. Pflichtabstellplätze

Art. 59 Grenzbedarf

Der Grenzbedarf der Abstellplätze wird nach Benutzerkategorien der Parkplätze aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Bruchteile werden dabei aufgerundet. Der Grenzbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Abstellplätze (PP) ermittelt.

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnbauten		
Einfamilienhäuser	2 PP/Einfamilienhaus	-
Übrige Wohnbauten	1.0 PP/Wohnung; für Whg. über 100 m²: 1.0 PP/100m² GF	1.0 PP/5 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m² GF	1 PP/20m² GF (1)
Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m² GF	1 PP/60m² GF
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsintensiv (2)	1 PP/80 m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/50m² GF
publikumsorientiert (3)		1 PP/100m² GF
nicht publikumsorientiert (4)		1 PP/300m² GF
industrielle Fabrikation	1 PP/150 m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz	wird von Fall zu Fall bestimmt
Spezialnutzungen	Der Normbedarf für Spezialnutzungen (Kultusstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird von Fall zu Fall bestimmt.	

ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

A. Pflichtabstellplätze

Art. 58 Grenzbedarf

Der Grenzbedarf der Abstellplätze wird nach Benutzerkategorien der Parkplätze aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Bruchteile werden dabei aufgerundet. Der Grenzbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Abstellplätze (PP) ermittelt.

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnbauten		
Einfamilienhäuser	2 PP/Einfamilienhaus	-
Übrige Wohnbauten	1.0 PP/Wohnung; für Whg. über 100 m²: 1.0 PP/100m² GF	1.0 PP/10 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m² GF	1 PP/20m² GF (1)
Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m² GF	1 PP/60m² GF
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsintensiv (2)	1 PP/80 m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/50m² GF
publikumsorientiert (3)		1 PP/100m² GF
nicht publikumsorientiert (4)		1 PP/300m² GF
industrielle Fabrikation	1 PP/150 m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz	wird von Fall zu Fall bestimmt
Spezialnutzungen	Der Normbedarf für Spezialnutzungen (Kultusstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird von Fall zu Fall bestimmt.	

Reduktion des Pflichtbedarfs auf zeitgemässe Anzahl in Anlehnung an kantonale Wegleitung

Gültige Fassung							Neue Fassung							Bemerkungen / Anpassung / Hinweise						
GF = Geschossfläche (vgl. Art. 47) (1) Güterumschlag separat (2) z.B. Schalterbetriebe (Post, Bank) (3) z.B. Praxen, Coiffure, Reisebüro (4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen Art. 60 Massgeblicher Bedarf In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» massgebend.							GF = Geschossfläche (vgl. Art. 47) (1) Güterumschlag separat (2) z.B. Schalterbetriebe (Post, Bank) (3) z.B. Praxen, Coiffure, Reisebüro (4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen Art. 59 Massgeblicher Bedarf In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan «Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze» massgebend.													
Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs							Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs													
Güteklasse \ Benutzer-kategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher und Kunden		Güteklasse \ Benutzer-kategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher und Kunden								
	min.	max.	min.	max.	min.	max.		min.	max.	min.	max.	min.	max.							
C	70 %	120 %	45 %	65 %	50 %	80 %	C	70 %	120 %	45 %	65 %	50 %	80 %							
D	85 %	120 %	60 %	90 %	70 %	100 %	D	85 %	120 %	60 %	90 %	70 %	100 %							
E / keine	100 %	---	100 %	---	100 %	---	E / keine	100 %	---	100 %	---	100 %	---							
Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden. Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.							Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden. Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.													

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 61 Abweichungen Von der minimalen und maximalen Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen abgewichen werden, insbesondere wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, oder wenn andere besondere Gründe dies rechtfertigen. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009 und SN 521 500). Die Abstellplätze für Gehbehinderte können zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden.	Art. 60 Abweichungen Von der minimalen und maximalen Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen abgewichen werden, insbesondere wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, oder wenn andere besondere Gründe dies rechtfertigen. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009 und SN 521 500). Die Abstellplätze für Gehbehinderte können zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden.	
Art. 62 Vorplätze Garagenvorplätze dürfen bei entsprechender Eignung angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.	Art. 61 Vorplätze Garagenvorplätze dürfen bei entsprechender Eignung angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.	
Art. 63 Lage der Abstellplätze Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen und von Dauerparkierern freizuhalten.	Art. 62 Lage der Abstellplätze Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen und von Dauerparkierern freizuhalten.	
Art. 64 Gestaltung Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Pro 5 oberirdische Abstellplätze ist nach Möglichkeit ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.	Art. 63 Gestaltung Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Pro 5 oberirdische Abstellplätze ist nach Möglichkeit ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 65 Velo-Abstellplätze Es ist folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen: • für Wohnungen 1 VP pro Zimmer • Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.	Art. 64 Velo-Abstellplätze Es ist folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen: • für Wohnungen 1 VP pro Zimmer • für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.	
Art. 66 Motorrad-Abstellplätze Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorräder beträgt mindestens 15 % der Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Personenwagen.	Art. 65 Motorrad-Abstellplätze Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorräder beträgt mindestens 15 % der Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Personenwagen.	
Art. 67 Abstellräume Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten auf dem Baugrundstück genügend grosse und leicht zugängliche Abstellräume für E-Bikes, Velos und Kinderwagen bereitzustellen.	Art. 66 Abstellräume Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten auf dem Baugrundstück genügend grosse und leicht zugängliche Abstellräume für E-Bikes, Velos und Kinderwagen bereitzustellen.	
Art. 68 Ersatzabgabe Ist die Erstellung von Abstellplätzen nicht möglich oder nicht zulässig, so regeln sich die Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen und die Ersatzabgabe gemäss §§ 245 ff PBG.	Art. 67 Ersatzabgabe Ist die Erstellung von Abstellplätzen nicht möglich oder nicht zulässig, so regeln sich die Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen und die Ersatzabgabe gemäss §§ 245 ff PBG.	

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																									
B. Spiel- und Ruheflächen Art. 69 Bemessung Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen gut besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits des Verkehrs angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen mindestens 30 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen betragen. Die Spiel- und Ruheflächen sind vor Baubeginn durch eine öffentliche Eigentumsbeschränkung zu sichern.		B. Spiel- und Ruheflächen Art. 68 Bemessung Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen gut besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits des Verkehrs angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen mindestens 30 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen betragen. Die Spiel- und Ruheflächen sind vor Baubeginn durch eine öffentliche Eigentumsbeschränkung zu sichern.		IVHB: Neuer Begriff IVHB: Neue Begriffe IVHB: Neue Begriffe																																																									
C. Abstände zu Verkehrsanlagen Art. 70 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen Gegenüber Staatsstrassen ausserhalb der Kernzone ist von allen Bauten ein Abstand von 6 m einzuhalten. In allen übrigen Fällen sind gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen folgende Abstände einzuhalten, sofern der Kernzonenplan gemäss Art. 8 BZO nichts anderes bestimmt:		C. Abstände zu Verkehrsanlagen Art. 69 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen Gegenüber Staatsstrassen ausserhalb der Kernzone ist von allen Bauten ein Abstand von 6 m einzuhalten. In allen übrigen Fällen sind gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen folgende Abstände einzuhalten, sofern der Kernzonenplan gemäss Art. 8 BZO nichts anderes bestimmt:																																																											
<table><tr><th>Gebäudeart</th><th>Strassen</th><th>Plätze</th><th>Wege</th></tr><tr><td>Hauptgebäude</td><td>6.0 m</td><td>6.0 m</td><td>3.5 m</td></tr><tr><td>Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>- Gut gestaltete, mehrgeschossige Bauteile auf max. 1/3 der Fassadenlänge</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td></tr><tr><td>- Eingeschossige Bauteile mit max. 3.30 m Gebäudehöhe</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td></tr><tr><td>Besondere Gebäude</td><td>2.5 m</td><td>2.5 m</td><td>2.5 m</td></tr><tr><td>Abstandsfreie Gebäude (§ 269 PBG)</td><td>2.5 m</td><td>2.5 m</td><td>2.5 m</td></tr></table>		Gebäudeart	Strassen			Plätze	Wege	Hauptgebäude	6.0 m	6.0 m	3.5 m	Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:				- Gut gestaltete, mehrgeschossige Bauteile auf max. 1/3 der Fassadenlänge	3.5 m	3.5 m	3.5 m	- Eingeschossige Bauteile mit max. 3.30 m Gebäudehöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m	Besondere Gebäude	2.5 m	2.5 m	2.5 m	Abstandsfreie Gebäude (§ 269 PBG)	2.5 m	2.5 m	2.5 m	<table><tr><th>Gebäudeart</th><th>Strassen</th><th>Plätze</th><th>Wege</th></tr><tr><td>Hauptgebäude</td><td>6.0 m</td><td>6.0 m</td><td>3.5 m</td></tr><tr><td>Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>- Gut gestaltete, mehrgeschossige Bauteile auf max. 1/3 der Fassadenlänge</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td></tr><tr><td>- Eingeschossige Bauteile mit max. 3.30 m Fassadenhöhe</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td></tr><tr><td>Klein- und Anbauten</td><td>2.5 m</td><td>2.5 m</td><td>2.5 m</td></tr><tr><td>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</td><td>2.5 m</td><td>2.5 m</td><td>2.5 m</td></tr></table>		Gebäudeart	Strassen	Plätze	Wege	Hauptgebäude	6.0 m	6.0 m	3.5 m	Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:				- Gut gestaltete, mehrgeschossige Bauteile auf max. 1/3 der Fassadenlänge	3.5 m	3.5 m	3.5 m	- Eingeschossige Bauteile mit max. 3.30 m Fassadenhöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m	Klein- und Anbauten	2.5 m	2.5 m	2.5 m	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	2.5 m	2.5 m	2.5 m
Gebäudeart	Strassen	Plätze	Wege																																																										
Hauptgebäude	6.0 m	6.0 m	3.5 m																																																										
Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:																																																													
- Gut gestaltete, mehrgeschossige Bauteile auf max. 1/3 der Fassadenlänge	3.5 m	3.5 m	3.5 m																																																										
- Eingeschossige Bauteile mit max. 3.30 m Gebäudehöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m																																																										
Besondere Gebäude	2.5 m	2.5 m	2.5 m																																																										
Abstandsfreie Gebäude (§ 269 PBG)	2.5 m	2.5 m	2.5 m																																																										
Gebäudeart	Strassen	Plätze	Wege																																																										
Hauptgebäude	6.0 m	6.0 m	3.5 m																																																										
Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:																																																													
- Gut gestaltete, mehrgeschossige Bauteile auf max. 1/3 der Fassadenlänge	3.5 m	3.5 m	3.5 m																																																										
- Eingeschossige Bauteile mit max. 3.30 m Fassadenhöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m																																																										
Klein- und Anbauten	2.5 m	2.5 m	2.5 m																																																										
Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	2.5 m	2.5 m	2.5 m																																																										

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
An Fassaden, die mehrgeschossige Anbauten mit weniger als 6 m Abstand von Strassen und Plätzen aufweisen, sind keine zusätzlichen eingeschossigen Anbauten und Besondere Gebäude zulässig.	An Fassaden, die mehrgeschossige angebaute Gebäudeteile mit weniger als 6 m Abstand von Strassen und Plätzen aufweisen, sind keine zusätzlichen eingeschossigen angebaute Gebäudeteile und Anbauten zulässig.	IVHB: Neue Begriffe für bisherige besondere Gebäude (Kleinbauten und Anbauten) Umschreibung der bisherigen «Anbauten» nötig, da dieser Begriff neu klar definiert ist.
D. Gebäudehöhen	D. Fassadenhöhe	
Art. 71 Bei Verkehrsbaulinien	Art. 70 Bei Verkehrsbaulinien	
Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhen nicht zu beachten.	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.	IVHB: Neuer Begriff
E. Geschossflächen	E. Geschossflächen	
Art. 72 Definition	Art. 71 Definition	
Zur Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- oder Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.	Zur Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Attika-, Voll- oder und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.	IVHB: Unterscheidung zwischen Attika- und Dachgeschoss
F. Abfallentsorgung	F. Abfallentsorgung	
Art. 73 Erstellungspflicht	Art. 72 Erstellungspflicht	
Bei Überbauungen mit 4 oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle ein Containerplatz zu erstellen und dauernd zu erhalten.	Bei Überbauungen mit 4 oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle ein Containerplatz zu erstellen und dauernd zu erhalten.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

G. Siedlungsökologie

Art. 73 Grünflächenziffer

¹ In den verschiedenen Zonen gelten folgende minimale Grünflächenziffern:

Kernzonen:		K1 – ¹⁾	K2 20 %
Wohnzonen:	W2E/30 40 %	W2/30 40 %	W3/50 40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung:			WG3/50 40 % ²⁾
Industriezonen:		I/4 15 %	I/6 15 %
Zone für öffentliche Bauten:		Oe (ES II) 30 %	Oe (ES III) 15 %

¹⁾ Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

²⁾ Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 15 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

IVHB: Ersetzt den Begriff Freiflächenziffer

Die Höhe der Grünflächenziffer ist anhand des Bestandes zu verifizieren.

Gewerbliche Nutzungen haben einen erhöhten Bedarf an Abstellflächen

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	² Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen an die Grünflächenziffer ist möglich, wenn eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind im Umgebungsplan entsprechend zu bezeichnen. ³ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere: • 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. Art. 74 Umgebungsgestaltung Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze sind, wenn immer möglich, zu vermeiden. Art. 75 Dachbegrünung In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs mit mehr als 20 m² Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Solaranlagen und Dachbegrünung sind aufeinander abzustimmen.	<i>Kann oder möchte die Grünflächenziffer nicht auf herkömmliche Art eingehalten werden, können Ersatzmassnahmen getroffen werden. Eine höhere und damit klimatisch wirksame Grünflächenziffer ist dadurch flexibler umsetzbar und mit dem Bestand besser kompatibel.</i> <i>Flachdachbegrünungen können auch unter Solarpaneelen erstellt werden. Flechten oder Moose wachsen nicht in die Höhe, weshalb der Wirkungsgrad der Solaranlagen nicht beeinträchtigt wird.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Art. 76 Siedlungsrand ¹ Der Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. ² Gegenüber Nichtbauzonen darf das massgebliche Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands nur in untergeordnetem Mass aufgeschüttet oder abgegraben werden. Einfriedungen müssen in der Regel offen gestaltet sein. ³ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten und Anlagen am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen. Art. 77 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen Künstliche Beleuchtungen im Aussenraum oder Aussenbereich sind so auszuführen, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. H. Naturgefahren Art. 78 Naturgefahren ¹ Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken. ² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabschluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.	<i>Anpassung an übergeordnete Praxis</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
G. Art. 74 Mehrwertausgleich ¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwertes. ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	I. Mehrwertausgleich Art. 79 Mehrwertausgleich ¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwertes. ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	<i>Separate Revision MAG, Festgesetzt durch Gemeindeversammlung am 18. März 2024, noch nicht in Kraft</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 75 Schlussbestimmungen

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

03.12.1993	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbau- vorschriften für verdichtete Siedlungsformen
20.06.1997 / 28.11.1997	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung
02.12.2005	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen
10.03.2006	Kernzonenrevision
08.04.2010	Umzonung Silbergrueb
10.12.2012	Quartiererhaltungszone Heugarten
27.06.2013	Umzonung Binz
19.06.2017	Änderung Nutzungsplanung

INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 79 Schlussbestimmungen

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

03.12.1993	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbau- vorschriften für verdichtete Siedlungsformen
20.06.1997 / 28.11.1997	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung
02.12.2005	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen
10.03.2006	Kernzonenrevision
08.04.2010	Umzonung Silbergrueb
10.12.2012	Quartiererhaltungszone Heugarten
27.06.2013	Umzonung Binz
19.06.2017	Änderung Nutzungsplanung

Gültige Fassung		Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Vom Regierungsrat bzw. der Baudirektion genehmigt am:		Vom Regierungsrat bzw. der Baudirektion genehmigt am:	
09.10.1996	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	09.10.1996	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen
30.04.1998	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	30.04.1998	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung
26.06.2006	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	26.06.2006	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen
01.03.2007	Kernzonenrevision	01.03.2007	Kernzonenrevision
07.11.2011	Umzonung Silbergrueb	07.11.2011	Umzonung Silbergrueb
23.05.2013	Quartiererhaltungszone Heugarten	23.05.2013	Quartiererhaltungszone Heugarten
18.11.2013	Umzonung Binz	18.11.2013	Umzonung Binz
	Änderung Nutzungsplanung	06.03.2018	Änderung Nutzungsplanung
In Kraft getreten am:		In Kraft getreten am:	
10.10.1996	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	10.10.1996	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen
31.04.1998	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	31.04.1998	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung
27.06.2006	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	27.06.2006	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen
02.03.2007	Kernzonenrevision	02.03.2007	Kernzonenrevision
18.11.2011	Umzonung Silbergrueb	18.11.2011	Umzonung Silbergrueb
07.06.2013	Quartiererhaltungszone Heugarten	07.06.2013	Quartiererhaltungszone Heugarten
29.11.2013	Umzonung Binz	29.11.2013	Umzonung Binz
	Änderung Nutzungsplanung	xx.xx.201x	Änderung Nutzungsplanung



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	15
2.5	Weitere Grundlagen	16
3	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	20
3.1	Bevölkerungsentwicklung	20
3.2	Altersstruktur	21
3.3	Beschäftigtenentwicklung	22
3.4	Bauzonenentwicklung	23
3.5	Ausbaugrad	24
3.6	Verdichtung	25
4	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	26
4.1	IVHB	27
4.2	Zonenordnung	32
4.3	Kernzonen	33
4.4	Siedlungsökologie	34
5	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	37
5.1	Technische Anpassungen	37
6	AUSWIRKUNGEN	38
6.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	38
6.2	Orts- und Landschaftsbild	38
6.3	Umweltschutz	39
6.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	40
6.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	42
6.6	Kommunaler Mehrwertausgleich	43
6.7	Fazit	44
7	MITWIRKUNG	45
7.1	Übersicht	45
7.2	Öffentliche Auflage	45
7.3	Anhörung	45
7.4	Kantonale Vorprüfung	46
	ANHANG	47

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungsplanungen periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren überprüft und an geänderte Verhältnisse 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 Zugangsnormen, die Verkehrssicherungsverordnung 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

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

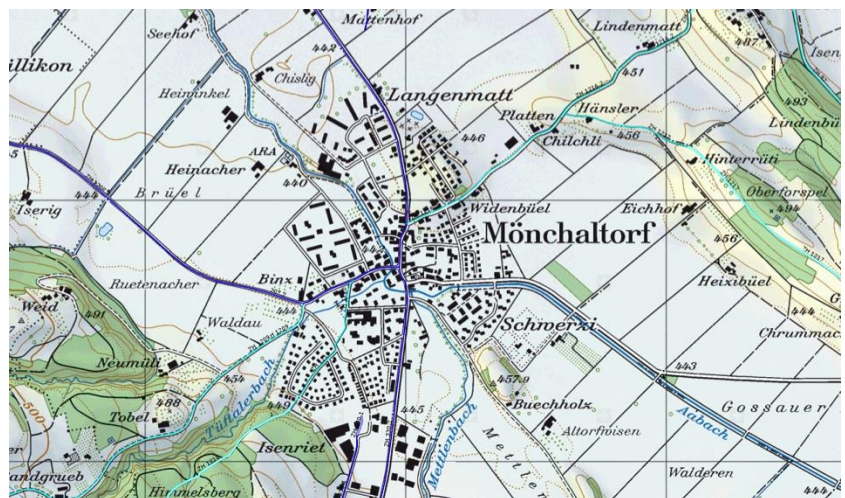
In Mönchaltorf bestehen mehrere Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung. In der folgenden Abbildung sind die Wegverläufe der historischen Verkehrswege ersichtlich

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 Bedeu-
tung

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

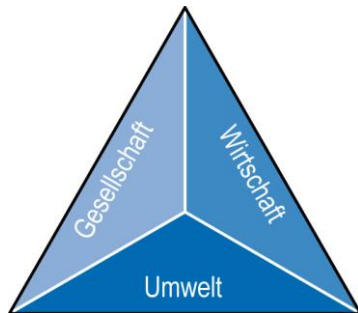
Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern.

Die Gemeinde Mönchaltorf ist nicht im ISOS aufgeführt.

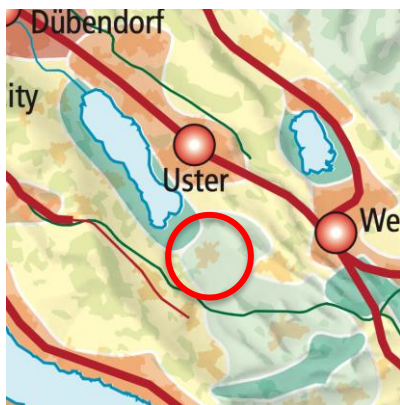
2.2 Kantonale Grundlagen

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

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 schwerpunktmässig 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 Handlungsraum «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.

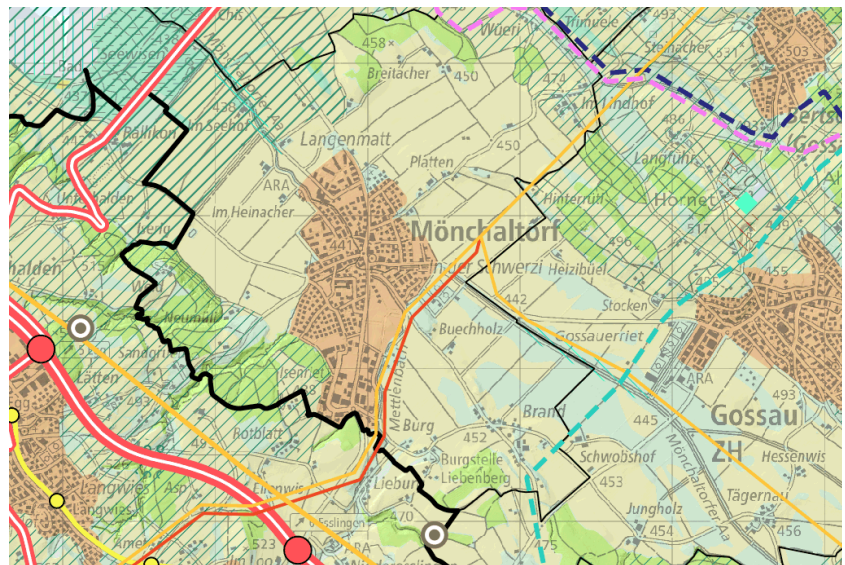
Auf die Handlungsräume «Stadtlandschaft» und die «urbane Wohnlandschaft» sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften, zu welchen auch Mönchaltorf gehört, soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Mönchaltorf bedeutet dies eine moderate innere Verdichtung mit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

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde letztmals 2014 einer umfassenden Gesamtüberprüfung unterzogen. Seither wurden im Sinne 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 Nutzungszonen 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

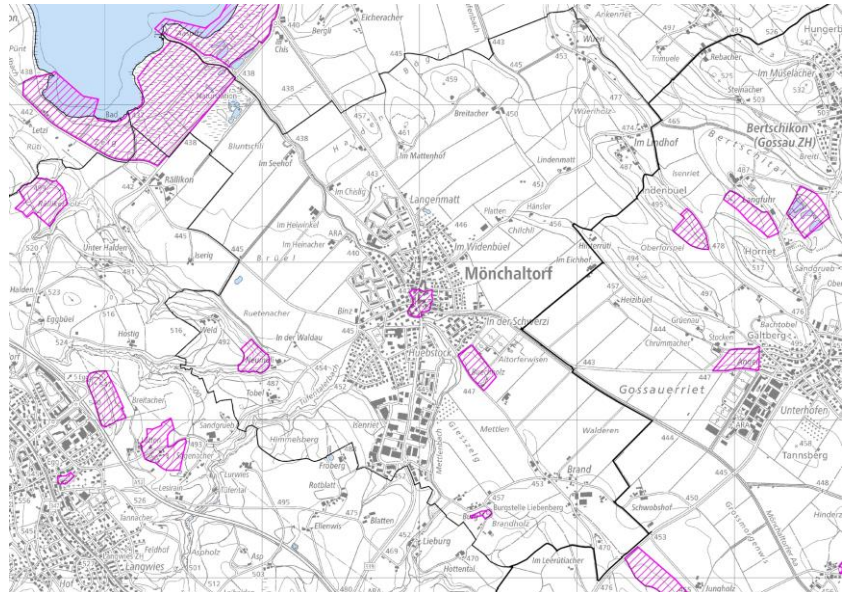
- Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- P Personaldienstbarkeit privatrechtlich

Quelle: GIS-ZH



Archäologische Zonen

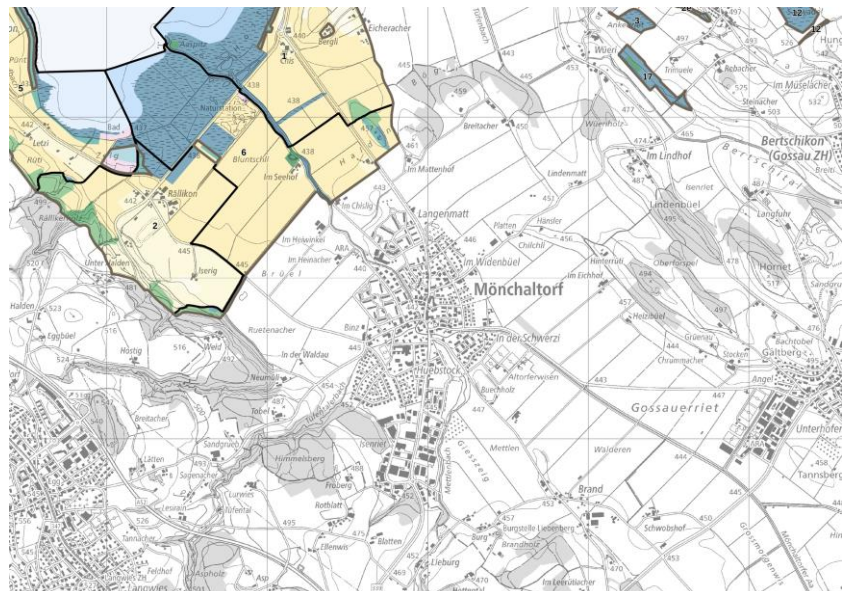
Auf dem Gemeindegebiet sind vereinzelte archäologische Zonen vorhanden.



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.



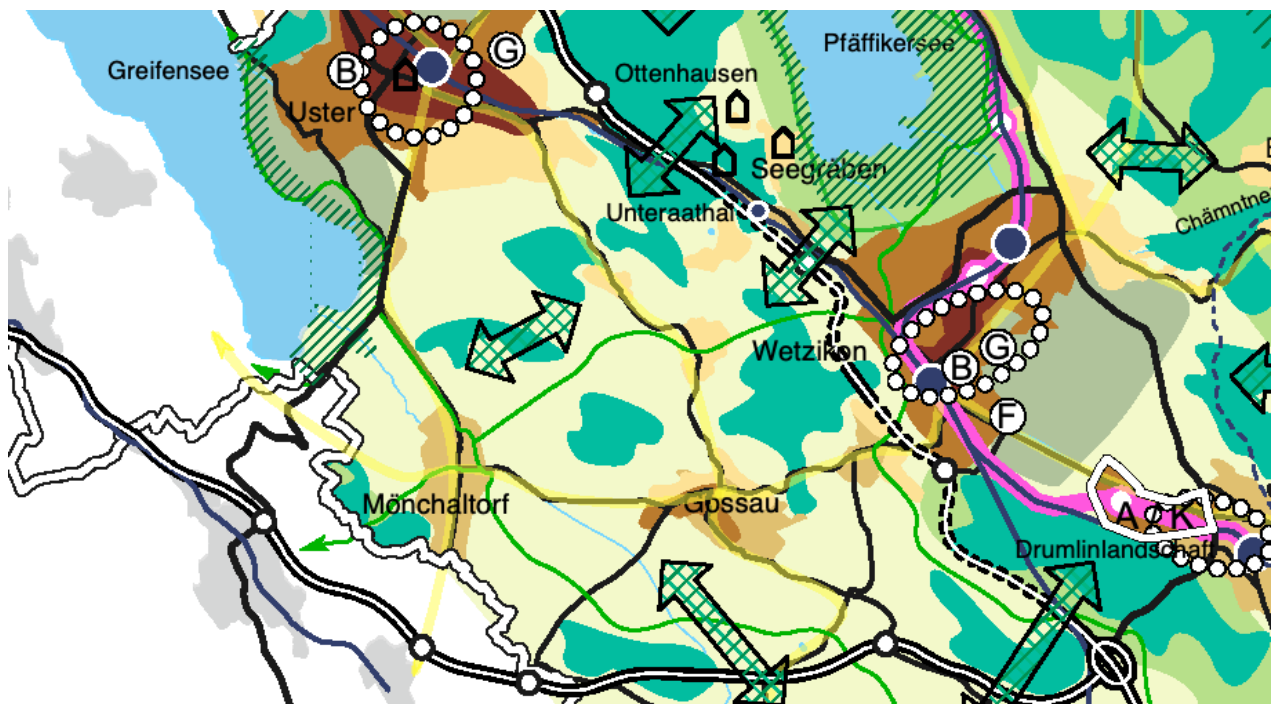
Quelle: GIS-ZH

2.3 Regionale Grundlagen

Regio-ROK

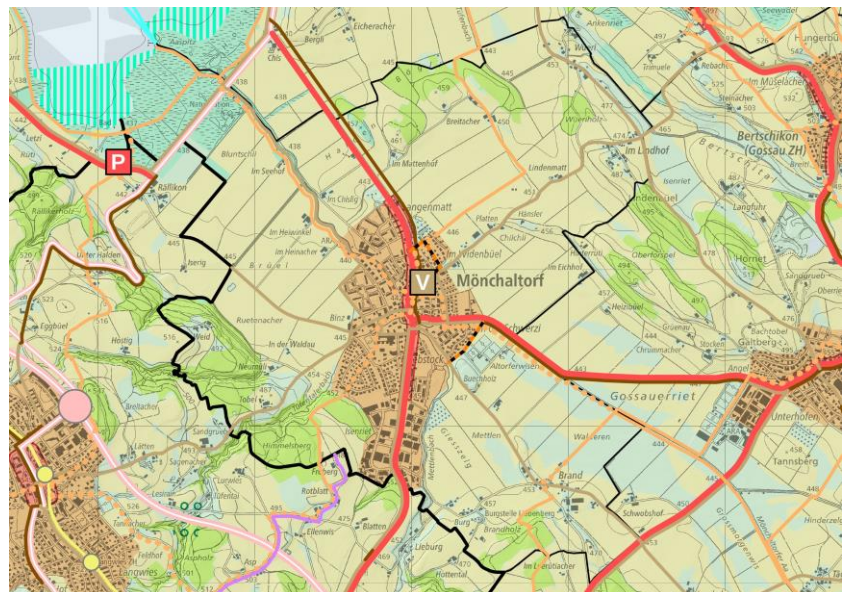
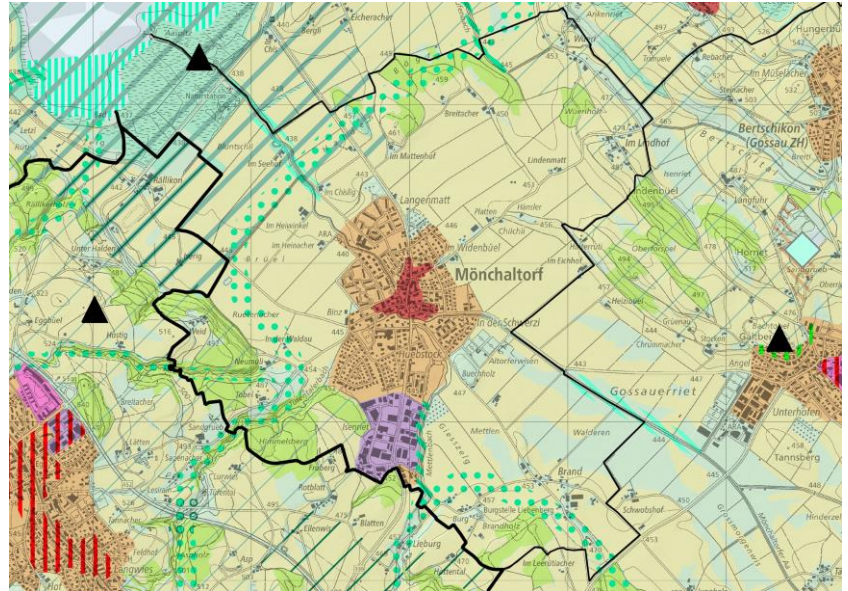
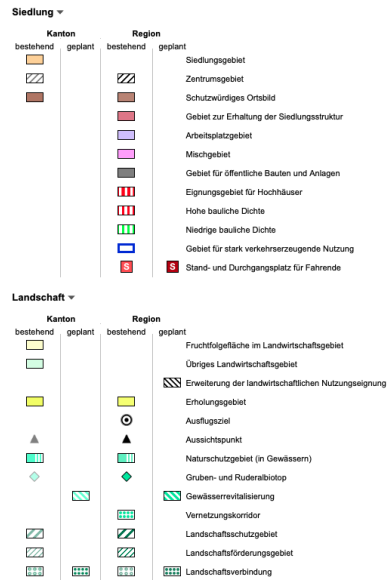
Als konzeptionelle Basis für die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans hat die Region Zürcher Oberland (RZO) basierend auf dem Leitbild von 2010 ein regionales Raumordnungskonzept (RegioROK) erarbeitet. Das RegioROK definiert Ziele und Stossrichtungen, insbesondere zu den Themen Siedlung, Landschaft,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



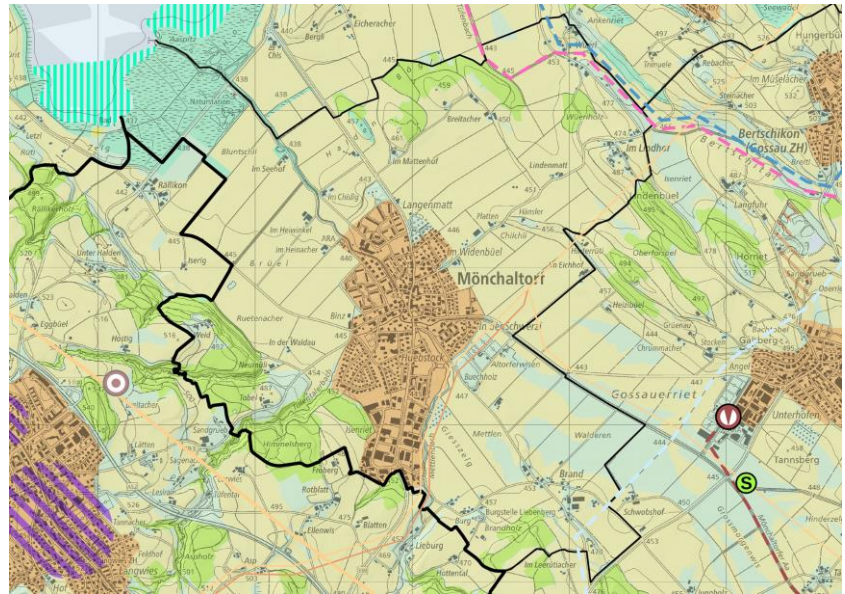
Regionaler Richtplan

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.



Versorgung, Entsorgung			
Kanton		Region	
bestehend	geplant	bestehend	geplant

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

Schifffahrtslinie

- [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 (Büelgasse) – Lindhof (Wüeristrasse) –
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 Mühlehölzli, 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.

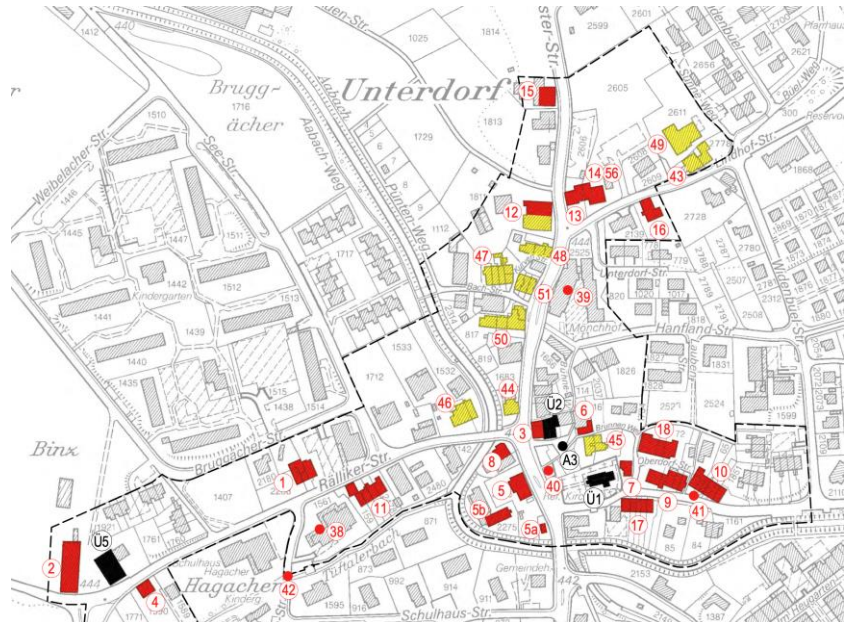
Verschiedene Inhalte des alten regionalen Richtplans bestehen unverändert weiter und waren schon bisher umgesetzt. Primär sind die neuen und geplanten Festlegungen einzuarbeiten.

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

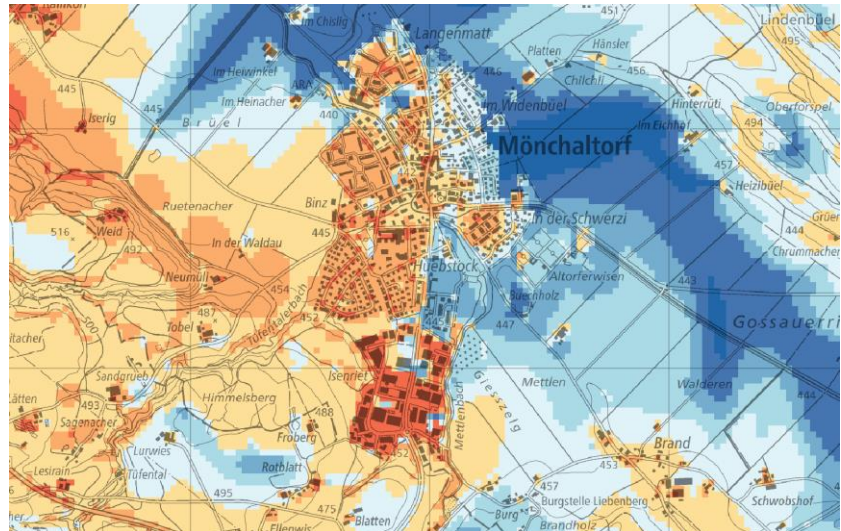
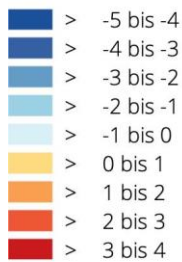


2.5 Weitere Grundlagen

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



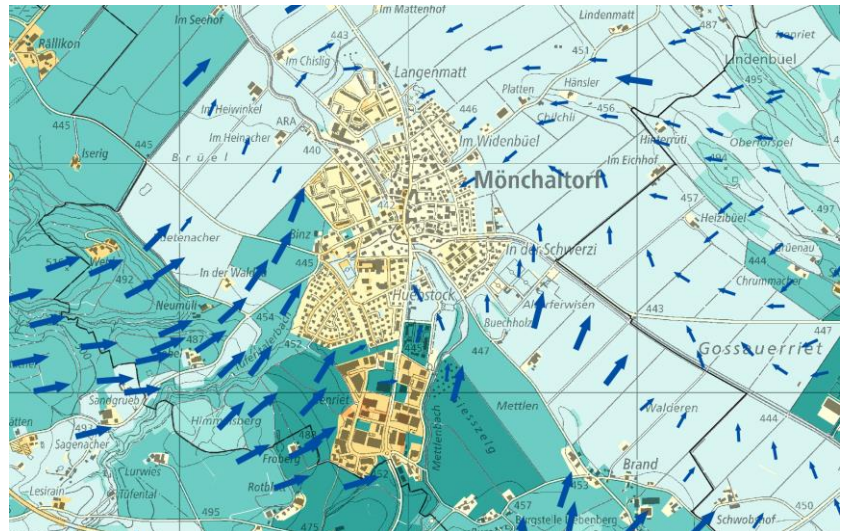
Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr



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.

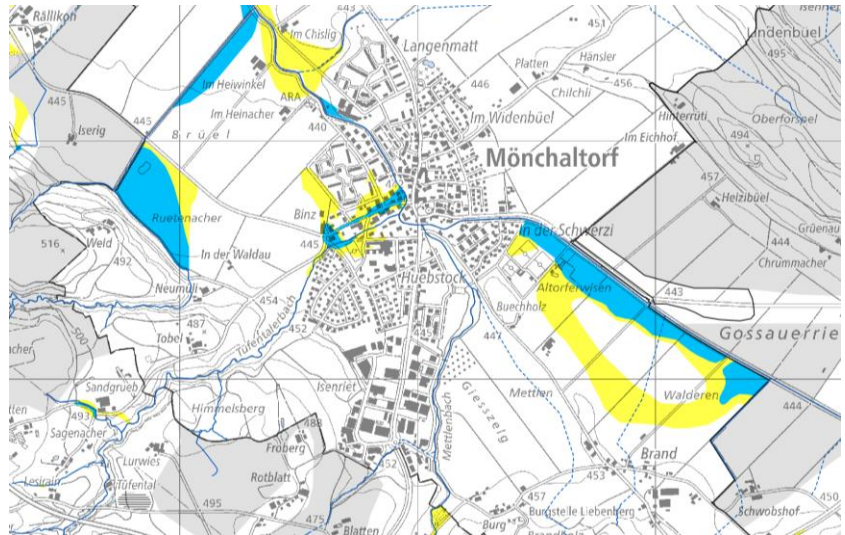
- Einführung der Grünflächenziffer
- Erweiterung der Pflicht zur Flachdachbegrünung
- Vorschriften zum Baumschutz
- Vorschriften zur Bepflanzung
- Vorschriften zur naturnahen Umgebungsgestaltung und zu den Vorgärten
- Vorschriften zu den empfindlichen Siedlungsrandern

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)



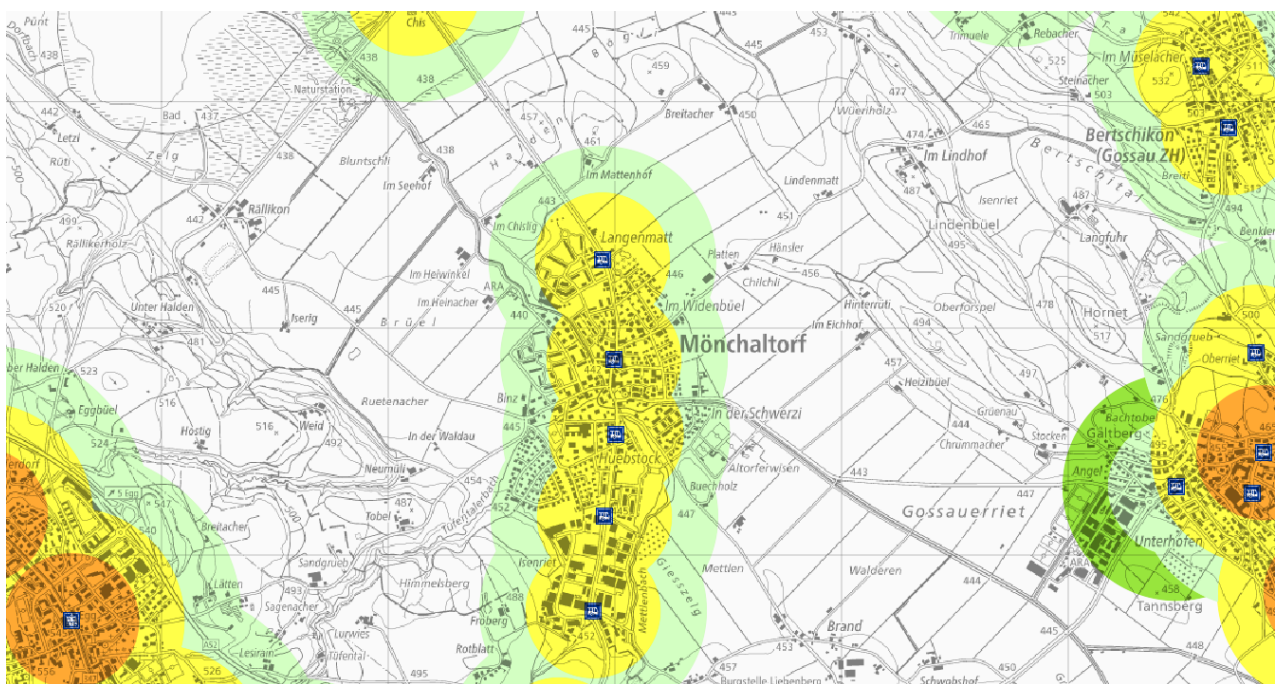
Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer 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 Anlagen 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 Mönchaltorf 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-Güteklasse C. In den etwas weiter entfernten Quartieren wird noch die Güteklasse D erreicht. Die verschiedenen Aussenwachen und Weiler sind nicht durch den ÖV erschlossen.



ÖV-Güteklassen

■ ÖV-Güteklasse A
■ ÖV-Güteklasse B
■ ÖV-Güteklasse C

■ ÖV-Güteklasse D
■ ÖV-Güteklasse E
■ ÖV-Güteklasse F

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

Einwohner

■ Mönchaltorf

Bevölkerungsentwicklung

— Gemeinde Mönchaltorf

— Region Oberland West

— Kanton Zürich

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

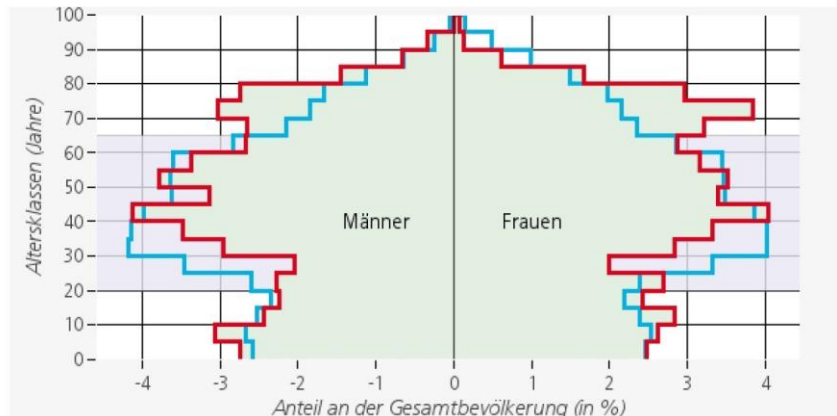
Die Alterspyramide der Bevölkerung von Mönchaltorf zeigt eine auffällige Unterdotierung der 20- bis 40-jährigen Personen. Der Unterbau der jungen erwerbstätigen Generation ist dünn. Demgegenüber ist der Anteil der Seniorinnen und Senioren ausserordentlich hoch. Es besteht eine klare Tendenz zur Überalterung.

Bevölkerungsstruktur 2022

Bevölkerung nach Altersklassen

- ▬ Gemeinde Mönchaltorf
- ▬ Kanton Zürich
- Personen im Erwerbsalter

Quelle: Statistisches Amt, Kt. Zürich



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

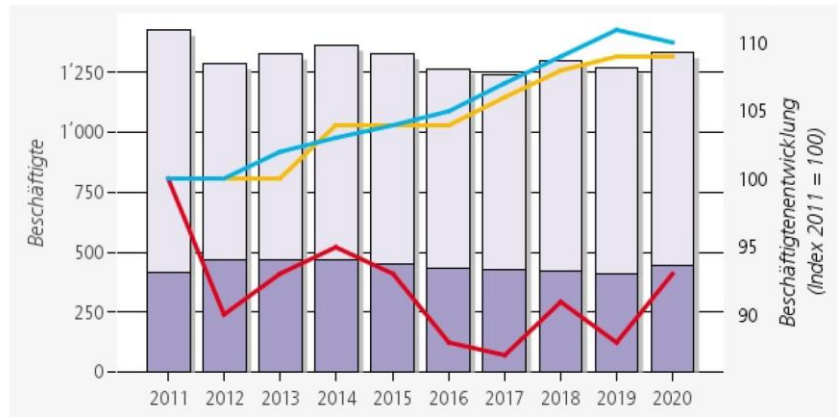
Beschäftigte

- 2. Sektor
- 3. Sektor

Beschäftigtenentwicklung

- Gemeinde Mönchaltorf
- Region Oberland West
- Kanton Zürich

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 Beschäftigendichte 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, Manövri- 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.

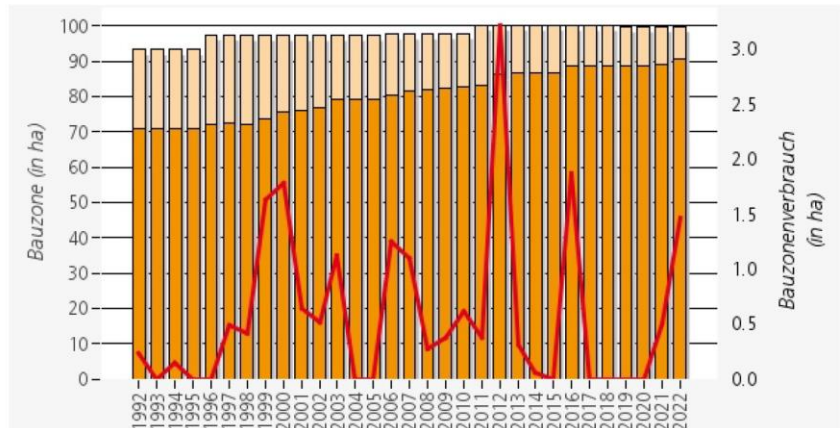
Bauzonenentwicklung 1992 - 2022

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 Einzonung 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.

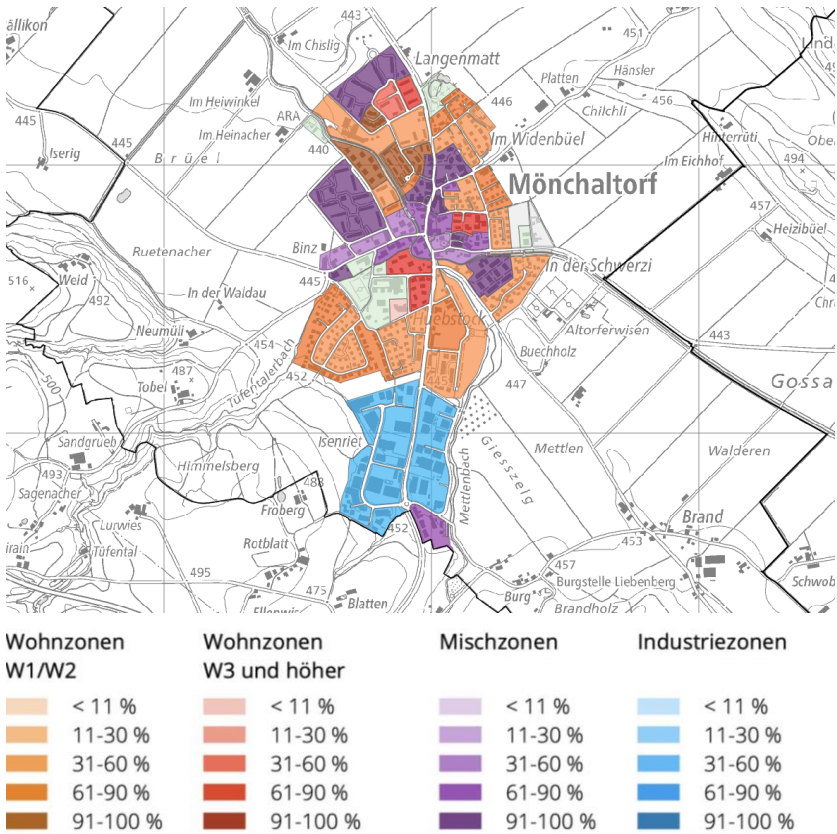
Neue Kapazitäten können aber nur innerhalb des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebiets geschaffen werden, was eine konsequente Mobilisierung der Reserven für die Innenentwicklung bedingt.

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

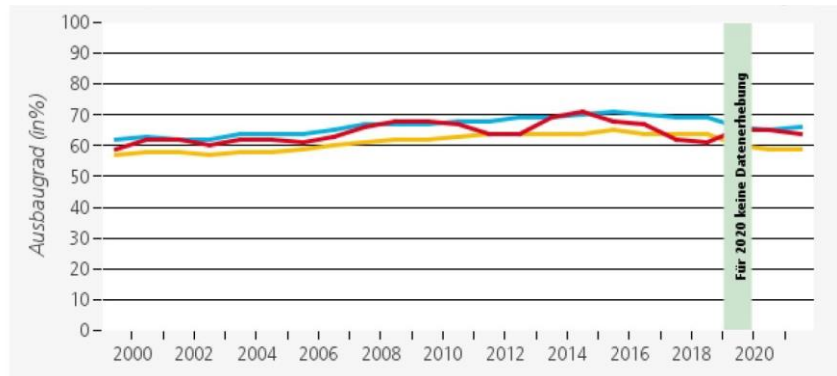
	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszone n	Total
Mönchaltorf	65.6 %	87.5 %	45.0 %	64.8 %
Region	58.6 %	71.9 %	49.4 %	59.8 %
Kanton	62.4 %	78.9 %	57.2 %	66.4 %

Ausbaugrad im Vergleich

Ausbaugrad 2000 – 2022

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

Quelle: ARE, Kt. Zürich

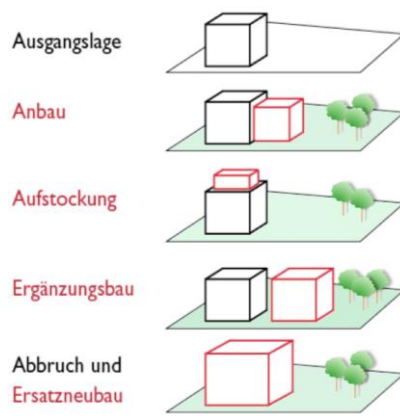


Folgerungen

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 ZONEN-ORDNUNG

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 (BVV; 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.

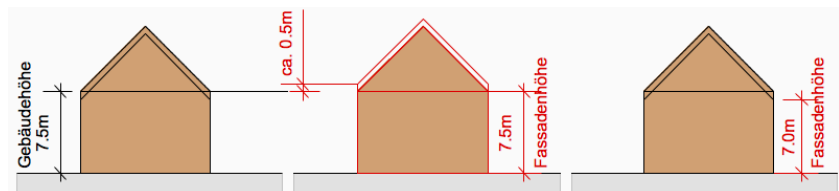
Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)

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 Schnitlinie 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 aufgebraachte 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

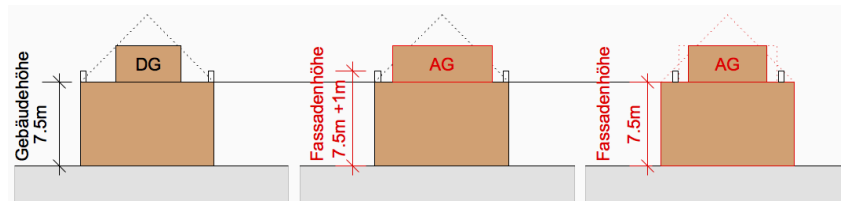


Fassadenhöhe Flachdachbauten

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

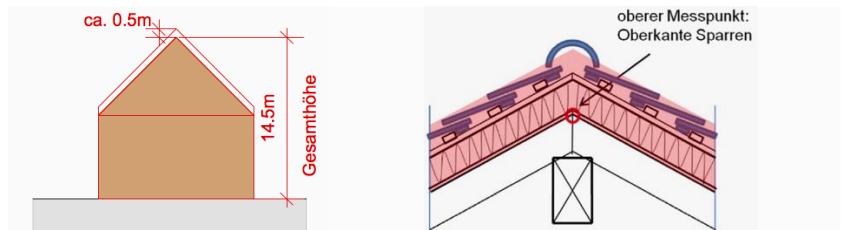
Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (mind. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die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



Gesamthöhe

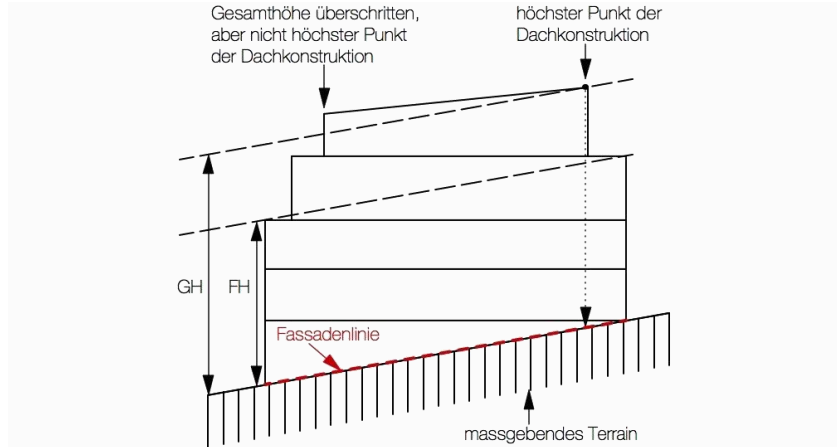
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

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)

§ 280 PBG

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:

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 Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

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 Ausnützung 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

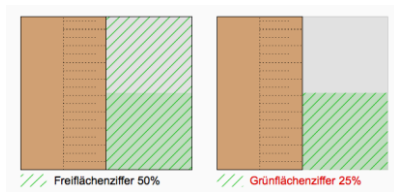
Gemäss bisheriger Regelung der Baumassenziffer wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

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 Steingärten 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

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

Zweck Art. 1

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 Maximalforderung 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 gemeinde-eigenen Projekten umgesetzt werden. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage werden die Wege deshalb lediglich noch als Informationsinhalt im Kernzonenplan aufgeführt.

4.4 Siedlungsökologie

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: $40 \% \cdot 0.7 = 28.0 \%$

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 Geländeverlauf 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 Siedlungsråder 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 Ressourcenverbrauch 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 substanziellen 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 Wüerholz 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 Aussenwachen 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 Kommunalen 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 Mehrwertprognose 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

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:

Handlungsraum ROK-ZH

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 Ausnützungsziffer 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 Siedlungsrändern 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 (Einwohnende 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 Siedlungsrändern

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 Siedlungsrandern 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	B
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.



Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNGEN	4
2.1	Bau- und Zonenordnung	4
2.2	Zonenplan	9
2.3	Kernzonenplan	9
2.4	Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Motorfahrzeug- Abstellplätze	9

Auftraggeber

Gemeinde Mönchaltorf

Bearbeitung

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

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflagefrist

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 31. März 2025 wurde vom 9. Mai 2025 bis 7. Juli 2025 für 60 Tage öffentlich aufgelegt.

Anzahl Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen von 69 Antragstellern Einwendungen ein. Drei Antragsteller reichten ihre gleichlautenden Einwendungen verspätet ein. Es können somit sämtliche Anliegen geprüft werden.

Kantonale Vorprüfung

Über die Vorprüfung des ARE gibt der Bericht nach Art. 47 RPV Auskunft. In diesem Bericht ist auch festgehalten, wie mit den Hinweisen und Forderungen des ARE umgegangen worden ist.

Vorliegender Bericht

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung sämtlicher eingegangenen Einwendung der öffentlichen Auflage, unabhängig vom Umgang mit dem jeweiligen Anliegen, Auskunft.

Teilrevision Nutzungsplanung

Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Es können deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Bau- und Zonenordnung

**Grundmasse Wohn- und
Mischzonen**
Künzler

Für Neubauten und bestehende Bauten in den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, welche über einen Gewerbeanteil verfügen sei ein zusätzliches Vollgeschoss zu gewähren. Damit könne der Baulandverschleiss reduziert, mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen und allgemein ein verdichtetes Bauen gefördert werden.

Erwägungen

Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Es können deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Die Einwendung betrifft Sachverhalte in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, die nicht Gegenstand der Teilrevision sind und deshalb aus formellen Gründen nicht berücksichtigt werden können.

Auch materiell ist die Einwendung abzulehnen. Die angesprochenen Vorteile können mit einer pauschalen Erhöhung der Geschosshöhe nicht sichergestellt werden. Zudem ist aus ortsbaulicher Sicht eine generelle Erhöhung der Geschosshöhe in den Kernzonen nicht sachgerecht. Das Dorfbild ist weitgehend geprägt durch zweigeschossige Bauten mit Schrägdächern. Einzelne 3-geschossige Kernzonenbauten wie z.B. der Gasthof Löwen bilden die Ausnahme.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Verkaufsflächen Industriezone
Künzler

Der zweite Absatz von Art. 44, mit dem Wortlaut «zusätzliche Verkaufsflächen ab Stand 2017 sind nur in Form von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig», sei ersatzlos zu streichen.

Erwägungen

Auch dieser Artikel ist nicht Gegenstand der Teilrevision, weshalb Einwendungen dazu ebenfalls aus formellen Gründen nicht berücksichtigt werden können.

Zudem wurde dieser Artikel seinerzeit bewusst eingeführt, damit in der Industriezone primär gewerbliche Nutzungen mit möglichst viel Arbeitsplätzen entstehen können. Lebensmittelgeschäfte mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf sollen näher beim Dorfkern positioniert werden, um diesen zu beleben und damit unnötiger Verkehr reduziert werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Veloabstellplätze

HEV-Standardbriefe (70 Stück)

Auf neuen Vorgaben zur Anzahl Veloabstellplätze wie in Art. 57a nBZO vorgesehen, sei zu verzichten.

Erwägungen

In der Bau- und Zonenordnung existiert weder in der rechtskräftigen noch der neuen Fassung ein Art. 57a. Die Anzahl Veloabstellplätze werden in Art. 65 BZO respektive Art. 64 nBZO geregelt. Mit Ausnahme der Nummerierung wurden jedoch keine Veränderungen an der Bestimmung vorgenommen. Da es sich um eine Teilrevision handelt, können Einwendungen nur Artikel beinhalten, welche auch Gegenstand der Revision sind. Dies ist hier nicht der Fall.

Weiter handelt es sich um eine in der Praxis bewährte Regelung, welche überdies inhaltlich der kantonalen Wegleitung sowie den Normen des Fachverbandes entspricht.

Beschluss

Die Einwendung ist gegenstandslos.

Grünflächenziffer

HEV, HEV-Standardbriefe (70 Stück)

Auf die Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) wie in Art. 73 Abs. 1 und 2 nBZO gemäss § 257 PBG vorgesehen, sei zu verzichten. Bei der kantonalen Bestimmung handle es sich um eine Kann-Vorschrift, welche nicht zwingend in die Bau- und Zonenordnung zu übernehmen ist. Mit der am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Revision des PBG wurden bereits weitgehende Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung eingeführt. Insbesondere der neue § 238a PBG enthält sehr einschränkende Bestimmungen zur Begrünung und Umgebungsgestaltung, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörde ohnehin zur prüfen sind. Es wird deshalb als unnötig erachtet, die bereits sehr einschränkenden kantonalen Bestimmungen, die bereits empfindlich in die verfassungsmässigen Eigentumsrechte und die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, mit der Grünflächenziffer noch weiter einzuschränken. Zudem werde mit der Grünflächenziffer der vom Gesetzgeber geforderten Siedlungsentwicklung nach innen widersprochen und zusätzlicher Wohnraum verhindert.

Erwägungen

Es ist sowohl denkbar § 238a ohne BZO-bestimmung direkt anzuwenden als auch an der Grünflächenziffer festzuhalten. Die beiden Regelungen sind in der Praxis nicht vollständig vergleichbar oder gleichwertig.

§ 238a PBG nimmt Bezug auf die «nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen» bzw. auf «Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs». Entsprechend hängt diese Bezugsfläche direkt vom Fussabdruck der Bauten und allfälliger weiterer Anlagen ab. Bei grösseren Bauten nimmt die Bezugsfläche und damit auch die «geeigneten Teile» automatisch ab. Die Grünflächenziffer definiert im Gegensatz dazu einen festen Anteil, welcher als Grünfläche realisiert werden muss. Die Grundstücksfläche, unabhängig vom Überbauungsgrad stellt die Bezugsfläche dar. Es handelt sich deshalb nicht um das Gleiche, weshalb die Einführung der Grünflächenziffer auch mit § 238a PBG sinnvoll bleibt. Die Umsetzung der Grünflächenziffer ist im Gegensatz zur offen formulierten Bestimmung in § 238a PBG klar geregelt (vgl. § 257 PBG und § 12 ABV) und schafft damit eine Planungssicherheit.

Die in den einzelnen Bauzonen vorgesehenen Werte der Grünflächenziffer lassen einen genügend grossen Spielraum zu. Zudem werden mit Art. 73 Abs. 2 und 3 auch Kompensationsmassnahmen festgehalten, was den Spielraum zur Erreichung der GFZ wesentlich erhöht.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Baumpflanzpflicht

HEV, HEV-Standardbriefe (70 Stück)

Auf die Einführung einer Baumpflanzpflicht wie in Art. 73 Abs. 3 nBZO vorgesehen, sei zu verzichten. Mit der am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Revision des PBG wurden bereits weitgehende Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung eingeführt. Mit § 76 PBG bestehe zudem eine neue Regelung zum Baumschutz, welche die Gemeinden übernehmen können. Werde ein Baumschutz und eine Baumpflanzpflicht eingeführt, werden Bäume zu einem grossen Risiko für Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer, welche die bisherige Eigeninitiative untergraben werde. Im Endeffekt werde es damit weniger Bäume geben als früher.

Erwägungen

Beim Art. 73 Abs. 3 nBZO handelt es sich nicht wie von den Einwendern dargestellt um eine Baumpflanzpflicht. Eine solche besteht auch in keinem anderen neu eingeführten Artikel. Mit Art. 73 Abs. 3 nBZO werden die Begrünungsmassnahmen genannt, welche als Ersatzmassnahme zur Grünflächenziffer gemäss Art. 73 Abs. 1 und 2 nBZO gelten. Damit wird es möglich, die starre Grünflächenziffer im PBG bei besonderen Gegebenheiten zu flexibilisieren. Kann die Grünflächenziffer als Fläche nicht eingehalten werden, können eben diese Ersatzmassnahmen zum Zuge kommen. Voraussetzung dazu ist, dass mindestens eine ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht wird, wie wenn die Grünflächenziffer als Prozentzahl eingehalten würde. Die Pflanzung von Bäumen gilt als eine solche Ersatzmassnahme. Es handelt sich damit um eine Kann-Bestimmung, von welcher Grundeigentümer unter Umständen Gebrauch machen können. Eine zusätzlich verschriebener Baumschutz, welche wie von den Einwendern beschrieben, die Eigeninitiative untergraben würden, besteht ebenfalls nicht.

Beschluss

Die Einwendung ist gegenstandslos.

Dachbegrünung

HEV, HEV-Standardbriefe (70 Stück)

Auf die Einführung einer Pflicht zur Dachbegrünung wie in Art. 75 nBZO vorgesehen, sei zu verzichten. Mit der am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Revision des PBG wurden bereits weitgehende Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung eingeführt. Mit § 76a PBG bestehe zudem eine neue Regelung zur Dachbegrünung, welche die Gemeinden übernehmen können. Es handelt sich dabei um eine Kann-Vorschrift, welche nicht zwingend zu übernehmen sei. Es werde als übertrieben erachtet, wenn sämtliche nicht als begeh- bare Terrassen genutzten Bereiche eines Flachdachs zu begrünen seien, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sei.

Erwägungen

§ 76a PBG gibt den Gemeinden die Kompetenz, eine wie die vorgese- hene Regelung in der BZO festzulegen. Eine Direktanwendung ohne BZO-Bestimmung ist nicht möglich.

Die Dachflächenbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbes- serung der Siedlungsökologie (Hitzereduktion, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Filterung Schadstoffe), zur Verbesserung der thermi- schen Isolation der Gebäude sowie zur Optimierung der Regenwasser- bewirtschaftung. Es wird deshalb angestrebt, grundsätzlich alle Flach- dächer in sämtlichen Zonen zu begrünen. Aus betrieblichen und wirt- schaftlichen Gründen werden Flächen von unter 20 m² von der Pflicht befreit.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Siedlungsrand

Crivelli

Auf die Einführung zu Bestimmungen zum Siedlungsrand, wie in Art. 76 nBZO vorgesehen, sei zu verzichten.

Kommentar SKW

Eine Direktanwendung von § 238a ist allenfalls in speziellen Fällen denkbar, aber nicht generell.

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

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Mehrwertausgleich
HEV

Die Teilrevision soll genutzt werden, um den Mehrwertabgabesatz sowie die Freifläche anzupassen. Dieser sei von heute 30 % auf 20 % zu reduzieren sowie die Freifläche von 1'200 m² auf 2'000 m² zu erhöhen. Damit könne unbürokratisch und unkompliziert zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Typische Einfamilienhausbesitzer wären somit von der bürokratischen Mehrwertabgabe befreit.

Erwägungen

Die aktuelle Regelung wurde an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2024 festgesetzt und ist noch nicht in Kraft. Inwiefern sich die Rahmenbedingungen derart verändert hätten, um nach etwas über einem Jahr bereits eine Anpassung am Mehrwertabgabesatz und der Freifläche vorzunehmen, wird nicht ersichtlich. Vorschriften sollen verlässlich und berechenbar sein, weshalb ein häufiges oder verfrühtes Ändern solcher Bestimmungen, ohne veränderte Rahmenbedingungen die Rechtssicherheit in unzulässiger Weise in Frage stellen würde. An den rechtsgültigen Festlegungen wird darum festgehalten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Zonenplan

Keine Einwendungen

Zum Zonenplan sind keine Einwendungen eingegangen.

2.3 Kernzonenplan

Keine Einwendungen

Zum Kernzonenplan sind keine Einwendungen eingegangen.

2.4 Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Motorfahrzeug-Abstellplätze

Keine Einwendungen

Zum Ergänzungsplan sind keine Einwendungen eingegangen.



Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Teilrevision Richtplanung

KOMMUNALER RICHTPLAN VERKEHR

Richtplantext mit Erläuterungen 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

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Aufgaben und Inhalte des Richtplans	4
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
2.1	Bund	7
2.2	Kanton Zürich	8
2.3	Region Zürcher Oberland	11
3	STANDORTBESTIMMUNG	14
3.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	14
3.2	Bevölkerungsentwicklung	14
3.3	Aktuelle und künftige Verkehrssituation	15
3.4	Mobilitätstrends	17
3.5	Öffentlicher Verkehr	19
3.6	Fazit	23
4	VERKEHRSPLAN	24
4.1	Bestehender kommunaler Richtplan	24
4.2	Gesamtverkehrsstrategie	25
4.3	Kommunale Ziele	27
4.4	Öffentlicher Verkehr	28
4.5	Fussverkehr	32
4.6	Veloverkehr	39
4.7	Motorisierter Individualverkehr	45
5	AUSWIRKUNGEN	50
6	KOSTENFOLGEN	51
7	MITWIRKUNG	52
7.1	Übersicht	52
7.2	Öffentliche Auflage	52
7.3	Anhörung	52
7.4	Kantonale Vorprüfung	53

Auftraggeber

Gemeinde Mönchaltorf

Bearbeitung

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

Titelbild

Homepage Gemeinde Mönchaltorf

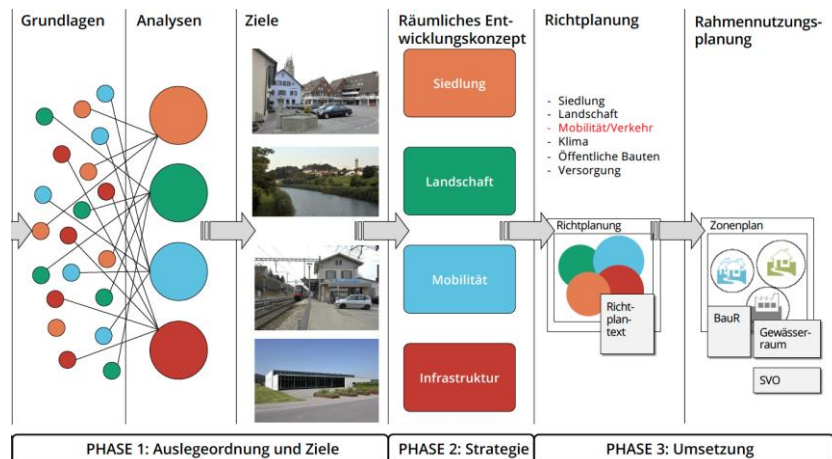
1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Der rechtskräftige Verkehrsplan der Gemeinde Mönchaltorf stammt aus dem Jahr 1997. Der Richtplan ist inhaltlich veraltet und weicht in zahlreichen Punkten von den übergeordneten Festlegungen ab.

Planungsprozess



Verkehrs- und Parkierungskonzept

Aufgrund verschiedener Fragestellungen zur Verkehrsinfrastruktur in Mönchaltorf hat der Gemeinderat bereits in den Jahren 2021/2022 ein Verkehrs- und Parkierungskonzept erarbeiten lassen. Die bestehenden Defizite sowie das Aufwertungspotenzial auf dem kommunalen Strassennetz wurden systematisch ermittelt. Die Resultate wurden in einem Plan sowie dem zugehörigen Massnahmenkatalog dokumentiert. Das als strategisch geltende Konzept nimmt sich dabei folgenden Themen an:

- Fusswegnetz: Schulwegsicherung, Fusswegverbindungen zu den Zielorten in Mönchaltorf;
- Velowegnetz: Schulwege, Erholungsrouten und Abstellplätze;
- Netz für den motorisierten Individualverkehr: Strassenfunktionen, Verkehrsberuhigung im Interesse der Verkehrssicherheit;
- Parkieranlagen: öffentlich genutzte Parkplätze sowie Situation in den Quartieren;
- Öffentlicher Verkehr: Optimierungspotenzial, Ausstattung der Haltestellen

Revisionsbestandteile

Die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr basiert auf den Zielen und Grundsätzen des Verkehrs- und Parkierungskonzepts und umfasst folgende Bestandteile:

- Richtplantext mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Richtplankarte Verkehr MIV/ÖV/Veloverkehr, 1:5000
- Richtplankarte Verkehr Fussverkehr, 1:5000

1.2 Aufgaben und Inhalte des Richtplans

Inhalt

Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen öffentlichen Aufgaben mit räumlicher Wirkung. Der Richtplan soll der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige innere Entwicklung der Gemeinde festlegen.

Pflicht zur Erstellung von kommunalen Richtplänen

Auf kommunaler Stude sind Richtpläne für die Bereiche Siedlung, öffentliche Bauten und Anlagen, Landschaft, Versorgung und Verkehr bekannt. Auf den kommunalen Verkehrsplan darf nicht verzichtet werden (§ 31 PBG). Teilrichtpläne mit anderen Inhalten sind dagegen nicht zwingend erforderlich.

Richtplanung als Zwischenstufe

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel	Vernetzungsprojekt Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	Siedlungs- und Landschaftsplan	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht		(Inventare)	
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Verkehrsplan	Erschliessungsplan Baulinien Quartierpläne
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall		Versorgungsplan / Energieplan	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	Werkpläne

Zuständigkeit

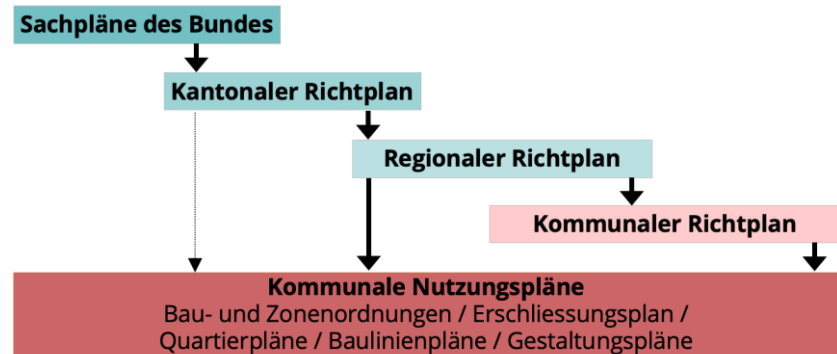
Der kommunale Richtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Die Revision der kommunalen Richtplanung erfordert einen formellen Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung. Der Genehmigung der Richtplanung erfolgt durch die Baudirektion.

Planungshorizont

Die Richtplanung war bis anhin auf einen Entwicklungszeitraum von 20-25 Jahren ausgerichtet, d.h. die Richtplanung zeigt die langfristige Entwicklung auf. Heute erfolgen Anpassungen in der Regel in einem Zeitraum von ca. 10-15 Jahren. Für dringliche Anliegen sind schnellere Anpassungen im Rahmen von Teilrevisionen möglich.

Übersicht Planungssystem

Das Planungssystem in der Schweiz ist hierarchisch strukturiert. Der untergeordnete Planungsträger hat die Festlegungen der übergeordneten Planungen zu übernehmen bzw. bei seinen Handlungen zu beachten. Gleichzeitig können die untergeordneten Planungsträger im Sinne des Gegenstromprinzips ihre Anliegen bei den übergeordneten Planungen einbringen und Änderungen beantragen.



Verbindlichkeit und rechtliche Bedeutung

Der kommunale Richtplan berücksichtigt die übergeordneten Vorgaben im regionalen Richtplan der Planungsgruppe Zürcher Oberland und des kantonalen Richtplans. Die entsprechenden Inhalte wurden unverändert übernommen.

Die im Richtplan enthaltenen kommunalen Festlegungen (Kapitel 4) werden mit dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung behördenverbindlich. Dies bedeutet, dass die Behörde an die Festlegungen im Grundsatz gebunden ist. Der Richtplan besitzt bei der Anwendung jedoch den erforderlichen Interpretations-, Projektierungs- und Ermessensspielraum. Für die Grundeigentümer hat der Richtplan keine direkten rechtlichen Auswirkungen.

Der Richtplan bildet die Grundlage insbesondere für:

- Raumsicherung, zum Beispiel für Fuss- und Velowege;
- die Verhandlung von Fuss- und Fahrwegrechten, sofern solche fehlen;
- Betriebs- und Gestaltungskonzepte für Strassenraumgestaltungen, wenn Strassen saniert werden müssen;
- Baulinienpläne, Werkpläne und Landerwerbsverhandlungen, wenn Land für den Ausbau der kommunalen Verkehrsinfrastruktur benötigt wird;
- die Aufhebung von Flurwegen und die Überführung der Wegflächen in das öffentliche Eigentum oder das Privateigentum;
- die Sicherstellung der Finanzierung von Groberschliessungsanlagen im kommunalen Erschliessungsplan;
- die Umsetzung von Projekten, zum Beispiel zur Erhöhung der Verkehrssicherheit;
- die Erarbeitung eines Feinerschliessungsplans gemäss der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (§ 12 VErV).

Festlegung und Wirkungen

Die Festlegungen werden einerseits im Richtplantext umschrieben und erläutert und andererseits, soweit möglich, im zugehörigen Verkehrsplan dargestellt. Ergänzend wird in diesem Bericht die Wirkung der Festlegungen aufgezeigt.

Die im Richtplantext verankerten Ziele und Absichten sind als Auftrag an den Gemeinderat zu verstehen. Dieser soll bei seinen Entscheidungen darauf achten und die ihm zur Verfügung stehenden Mittel so einsetzen, dass die Verkehrsentwicklung auf dem Gemeindegebiet im geplanten Sinne erfolgt.

Behördenverbindliche Festlegungen

Die eingerahmten und grau hinterlegten Textteile sind mit den dazugehörigen Planeinträgen verbindliche Festlegung und Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Erläuterungen

Die übrigen Textpassagen dienen der Erläuterung und sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

2.1 Bund

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

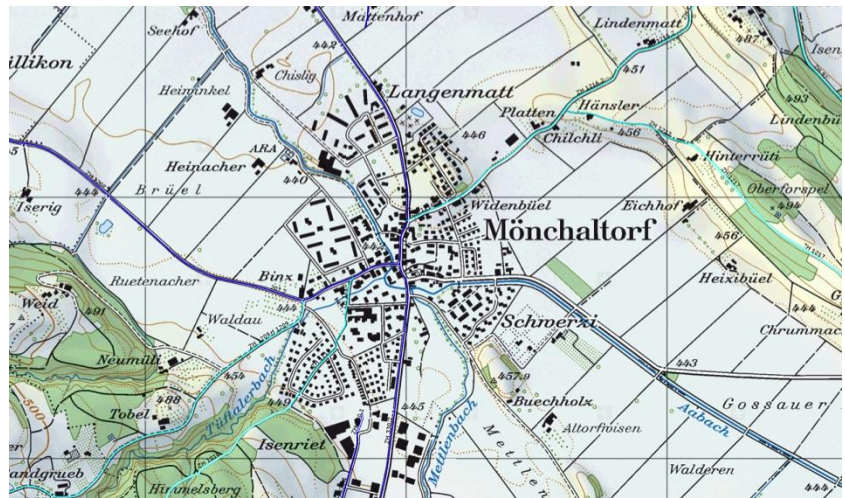
In Mönchaltorf bestehen mehrere Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung. In der folgenden Abbildung sind die Verläufe der historischen Verkehrswege ersichtlich.

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.

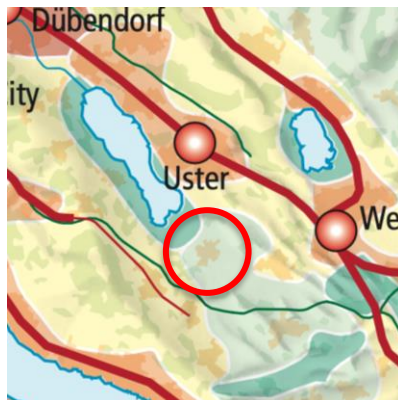
Die Gemeinde Mönchaltorf ist nicht im ISOS aufgeführt.

ROK-ZH – kantonales Raumordnungskonzept

2.2 Kanton Zürich

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 schwerpunktmässig 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.



- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Mönchaltorf ist dem Handlungsraum «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.

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

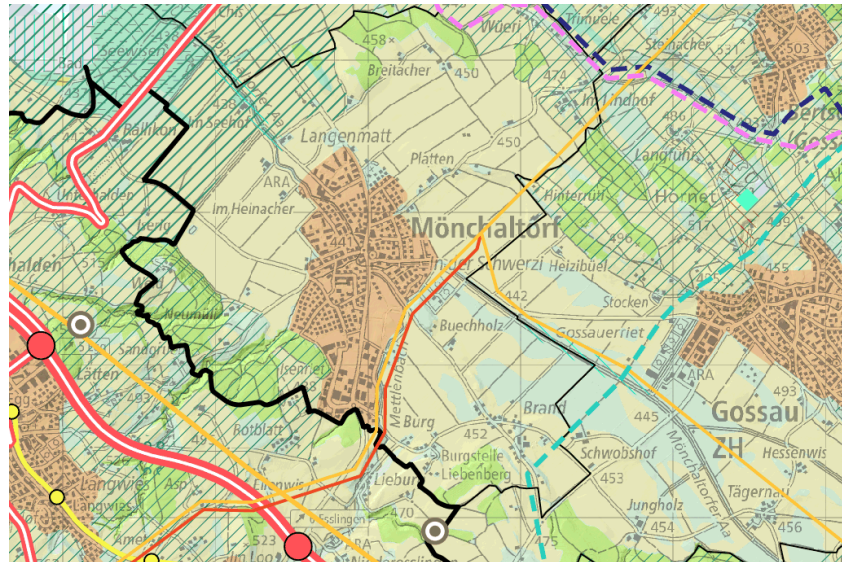
Auszug kantonale Richtplankarte

Siedlung

bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild

Versorgung, Entsorgung

bestehend	geplant	
		Grundwasserschutzareal
		Grundwasseranreicherung
		Grundwasserfassung
		See- oder Flusswasserfassung
		Aufbereitungsanlage
		Reservoir
		Stufenpumpwerk
		Wassertransportleitung
		Materialgewinnungsgebiet
		Wasserkraftwerk
		Unterwerk
		Hochspannungsleitung
		Höchstspannungsleitung
		Kabelleitung



Festlegungen in Mönchaltorf

Der kantonale Richtplan enthält keine relevanten Festlegungen im Bereich Verkehr innerhalb des Gemeindegebiets von Mönchaltorf.

rGVK Oberland

Die Region Zürcher Oberland verfügt aktuell über kein regionales Verkehrskonzept. Das rGVK wird durch den Kanton in Einbezug der Planungsregion ab September 2025 erarbeitet.

Ausnahmetransportroute

Durch Mönchaltorf führen folgende Ausnahmetransportrouten:

- Esslingerstrasse, Typ II (bestehend)
- Gossauerstrasse, Typ II (bestehend)
- Rällikerstrasse, Typ II (provisorisch)
- Usterstrasse, Typ II (geplant)

Die provisorische Ausnahmetransportroute auf der Rällikerstrasse ist bei einem Ersatz aufzuheben. Sämtliche Ausnahmetransportrouten entsprechen dem Typ II, der folgende Anforderungen zu erfüllen hat:

- Minimale lichte Höhe 4.80 m
- Minimale lichte Breite 6.50 m
- Maximales Totalgewicht 240 t
- Maximale Achslast 20 t

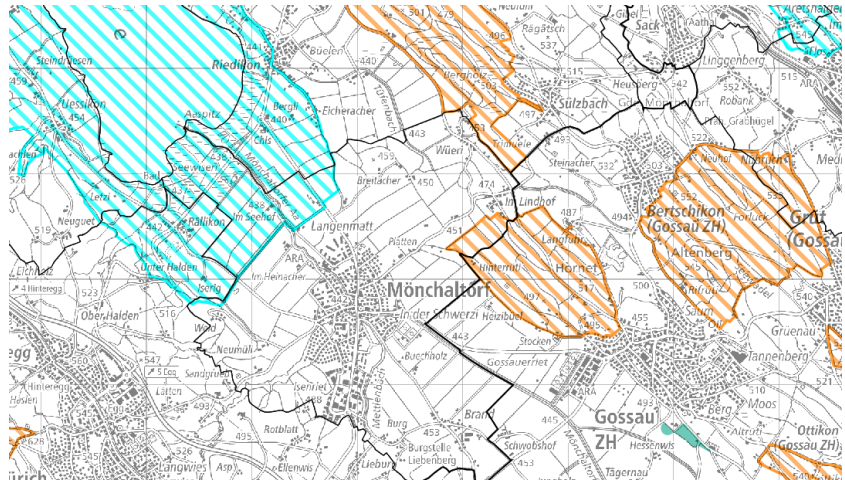
Regenwasserbewirtschaftung

Der Kanton Zürich (AWEL) hat das Dokument «Regenwasserbewirtschaftung Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser» herausgegeben, welches zusammen mit der SIA Norm SN 592 000 von 2024 massgeblich für künftige Projekte ist. Bei Sanierungen und Umgestaltungen von Verkehrsflächen ist der Umgang mit Regenabwasser und der dazu notwendige Raum für die Strassenabwasserbehandlung, -versickerung und -ableitung frühzeitig in die Planung zu integrieren.

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

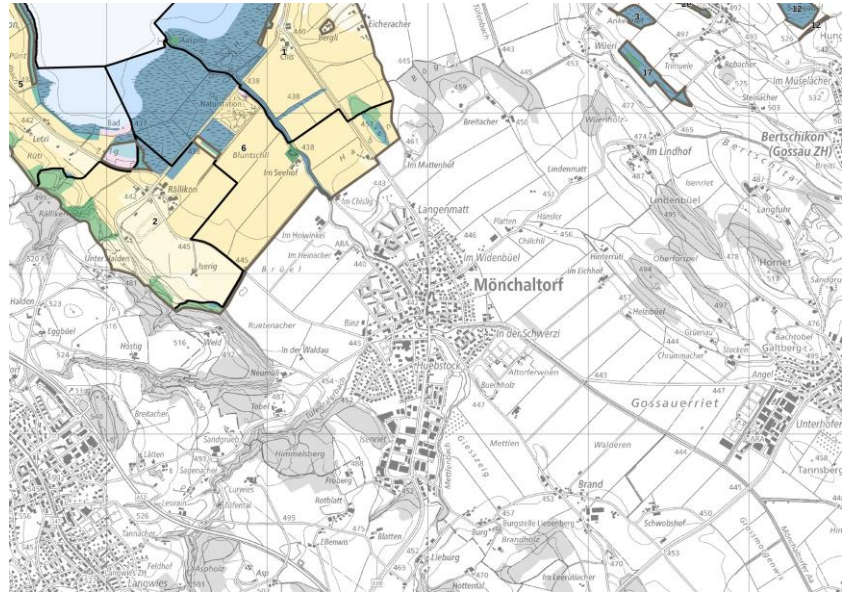
Das Sachgebiet Landschaftsschutz mit den Landschaftsschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wurde anfangs 2022 aus dem «Inventar 80» herausgelöst und in ein neues «kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte» (KILO) überführt. Im Gemeindegebiet von Mönchaltorf sind die Gossauer Drummlins Leeberg, Lindenbüel, Hornet, Galtberg sowie die Gewässerlandschaft Greifensee enthalten.

-  Geomorphologisch geprägte Landschaften
-  Gewässerlandschaften



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

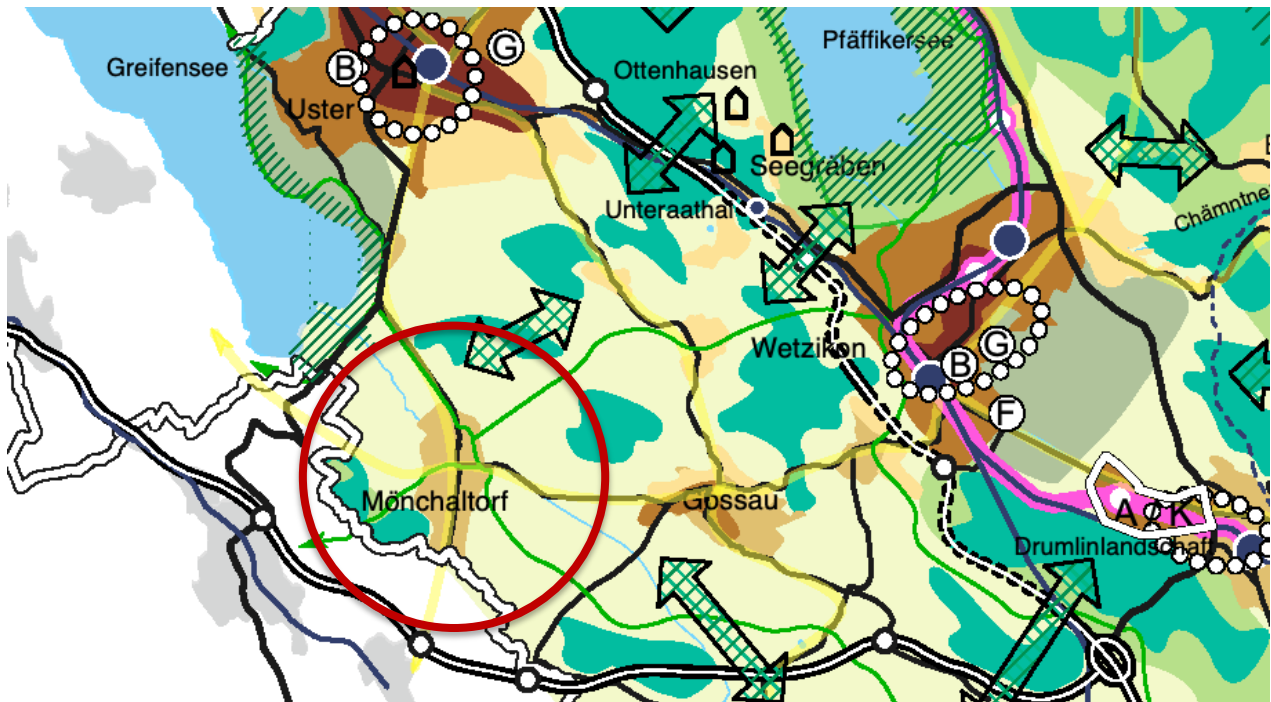
2.3 Region Zürcher Oberland

Regio-ROK

Das Regio-ROK zeigt das angestrebte Zukunftsbild 2030 der Region Zürcher Oberland auf. Mönchaltorf liegt im Handlungsraum «Landschaft unter Druck».

Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH) sollen vom prognostizierten Wachstum von ca. 340'000 zusätzlichen Einwohnern bis 2040 80 % in den Gemeinden abgedeckt werden, die den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» zugewiesen sind. Die restlichen 20 % sollen den Gemeinden in den übrigen Handlungsräumen zugewiesen werden.

Auszug Regio-ROK, Teilkarte Zukunftsbild



Regionaler Richtplan

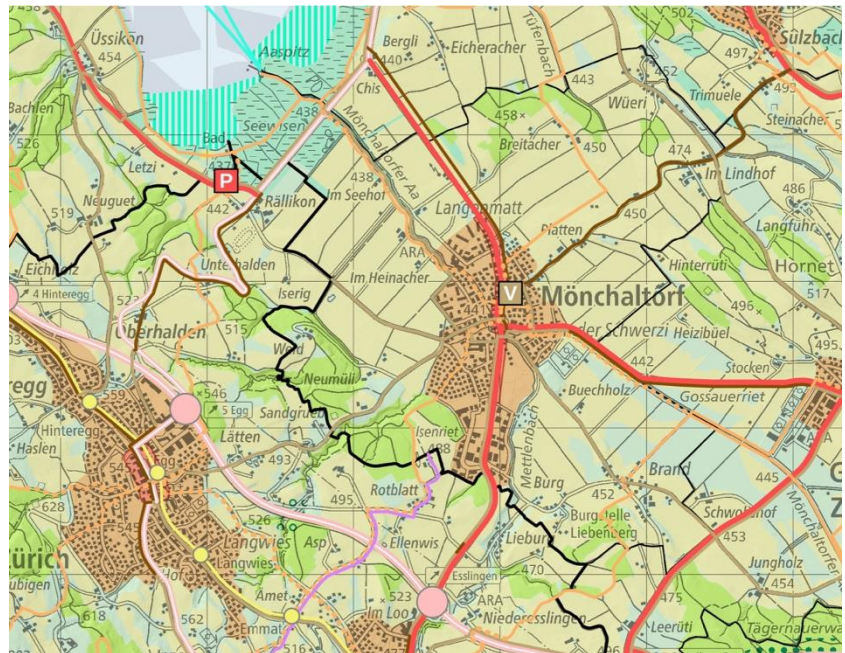
Die Planungsregion Oberland hält in ihrem Richtplan fest, dass der Gesamtverkehr möglichst nachhaltig und umweltverträglich abgewickelt werden soll. Dabei sollen die Siedlungsentwicklung und die Verkehrsinfrastruktur aufeinander abgestimmt werden. Um dies zu erreichen, sind die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur und die Abstimmung zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern untereinander zu berücksichtigen.

Ziel ist es, die Anteile des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs am Modalsplit zu erhöhen und alle Verkehrsträger optimal aufeinander abzustimmen. Die Aufenthaltsqualität und Sicherheit der Fussgänger und Velofahrer im Strassenraum ist insbesondere im Siedlungsgebiet zu erhöhen. Dabei hat die Strassenraumgestaltung unter anderem unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien zu erfolgen.

Strassenraumgestaltung Esslinger- und Usterstrasse

Im regionalen Richtplan sind Strassenabschnitte bezeichnet, die bezüglich Verkehrssicherheit, Lärm oder Gestaltung Defizite aufweisen. In Mönchaltorf ist aufgrund einer als «kritisch» eingestuften Siedlungsverträglichkeit über den gesamten Strassenzug der Uster- und Esslingerstrasse eine Umgestaltung des Strassenraums vorgesehen.

Auszug Karte regionaler Richtplan Zürcher Oberland



Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland

Unter Federführung des Amts für Mobilität des Kantons Zürich wurde mittlerweile das Agglomerationsprogramm der 5. Generation erarbeitet und eingereicht. Unter den 16 Gemeinden des AG-Perimeters befindet sich auch Mönchaltorf.

Im Agglomerationsprogramm werden Zukunftsbilder, Strategieelemente und Massnahmenpakete definiert. Für Mönchaltorf relevant sind:

- Strukturerhaltung und Stabilisierung im ländlichen Umfeld
- Weiterentwickelte regionale Arbeitsplatzgebiete
- Schutz- und Nutzungsfunktion der differenzierten Landschaften sind abgestimmt
- Ökologische Vernetzung und Verbindung der wertvollen Landschaftsräume sind gewährleistet
- Grossräumiges Netz von Frei- und Erholungsräumen mit guter Erholungsinfrastruktur steht zur Verfügung
- ÖV als Rückgrat der Siedlungsentwicklung
- Vernetzte und zugängliche Verkehrsdrehscheiben
- Attraktives und sicheres Velowegnetz
- Sichere und attraktive Erschliessung für Zufussgehende
- Siedlungsverträglicher Strassenraum

3 STANDORTBESTIMMUNG

3.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Koordination Verkehrs- und Siedlungsentwicklung

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.

Wirksame Abstimmung von Siedlung und Verkehr

(Amt für Mobilität, Gesamtverkehrsplanung)

Die Siedlungsentwicklung findet vorwiegend an Orten statt, die kurze Wege begünstigen und die mit dem öffentlichen Verkehr, Velo- und Fussverkehr gut erschlossen oder erschliessbar sind. Die Raumplanung trägt dazu bei, indem sie die Siedlungsentwicklung auf die Einzugsgebiete des öffentlichen Verkehrs konzentriert und dadurch zur Verkehrsvermeidung beiträgt und eine ausreichende Nutzungsdurchmischung mit hoher Nutzungsdichte fördert.

3.2 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 jährlichem Wachstum von etwa 1.5 %.

Bevölkerungsentwicklung 1992 – 2022

Einwohner

Mönchaltorf

Bevölkerungsentwicklung

Gemeinde Mönchaltorf

Region Oberland West

Kanton Zürich

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 Bevölkerungswachstum in Mönchaltorf seit 2005 liegt mit 33.5 % rund 7 % über dem kantonalen Durchschnitt.

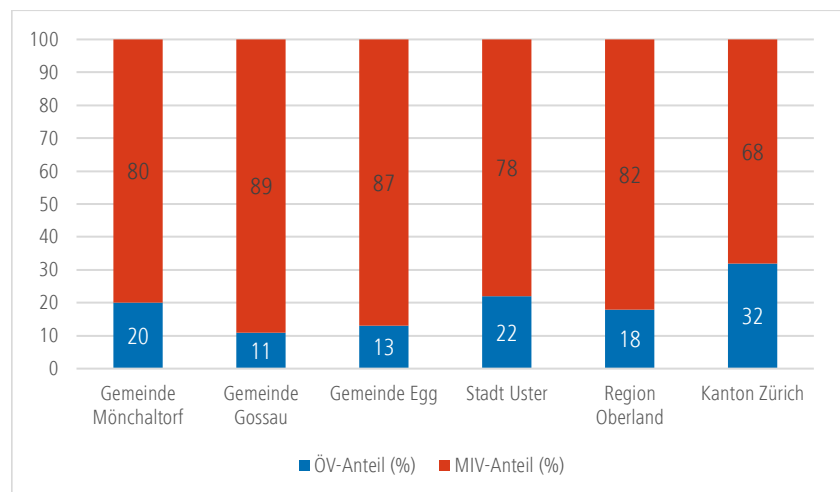
3.3 Aktuelle und künftige Verkehrssituation

Aktuelles Verkehrsverhalten

Anhand der Daten des statistischen Amtes des Kantons Zürich lässt sich festhalten, dass in Mönchaltorf der Anteil, der mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegten Wege bei 20 % liegt. Dies ist deutlich mehr als in den meisten Nachbargemeinden und etwa auf gleichem Niveau wie in der Region Oberland als Ganzes. Vergleicht man den ÖV-Anteil von Mönchaltorf mit dem des Kantons, besteht ein deutlicher Unterschied. Im Kanton Zürich werden durchschnittlich über 1,5-mal so viele Wege mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt wie in Mönchaltorf.

Bi-Modalsplit (Anteil der ÖV-Wege an allen MIV- und ÖV-Wege) der Gemeinde, ausgewählten Nachbargemeinden, der Region und des Kantons im Jahr 2019

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Amtes für Mobilität



Quell- und Zielverkehr

Die Auswertung der Verkehrszahlen zeigt, dass die Verkehrsbeziehungen zu Uster, Wetzikon und der Stadt Zürich am bedeutendsten sind. Es ist gut zu erkennen, dass der Anteil an Fahrten beim motorisierten Individualverkehr höher ist als beim öffentlichen Verkehr.

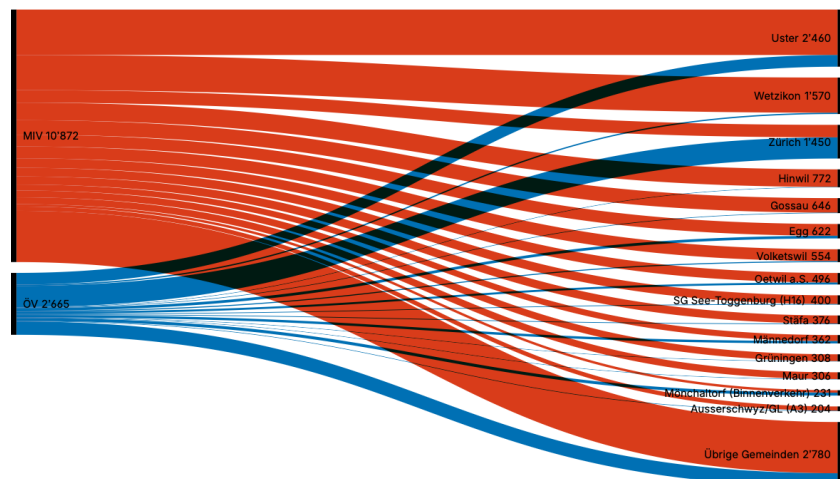
Beim öffentlichen Verkehr hebt sich die Stadt Zürich als Quell- und Zielverkehrsort deutlich ab.

Beabsichtigte Entwicklung

Im regionalen Richtplan ist in der Gesamtstrategie Verkehr das Ziel festgehalten, den Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs auf 25 % bis ins Jahr 2030 zu erhöhen. Dies bestärkt das kantonale Modalsplit-Ziel, das besagt, dass der öffentliche Verkehr mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses übernehmen soll, der nicht auf den Fuss- oder Veloverkehr entfällt.

Diese Entwicklung ist auch in der Gemeinde Mönchaltorf im Grundsatz anzustreben und es sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Je nach Zielregion ist mit unterschiedlich starken Verbesserungen bei den ÖV-Anteilen zu rechnen. Während nach Zürich das 25 %-Ziel bereits deutlich übertroffen ist, haben die Wegbeziehungen in die Nachbargemeinden grosses Optimierungspotenzial. So wird in Richtung Uster, Egg und Oetwil am See zwar ein ÖV-Anteil von 17 bis 20 % erreicht. Bei anderen Nachbargemeinden wie Wetzikon oder Gossau liegt dieser Wert jedoch deutlich unter 5 %. Insbesondere für den wichtigen Quell- und Zielort Wetzikon besteht entsprechend ein grosses Potenzial.

Bedeutendste Verkehrsbeziehungen in Mönchaltorf

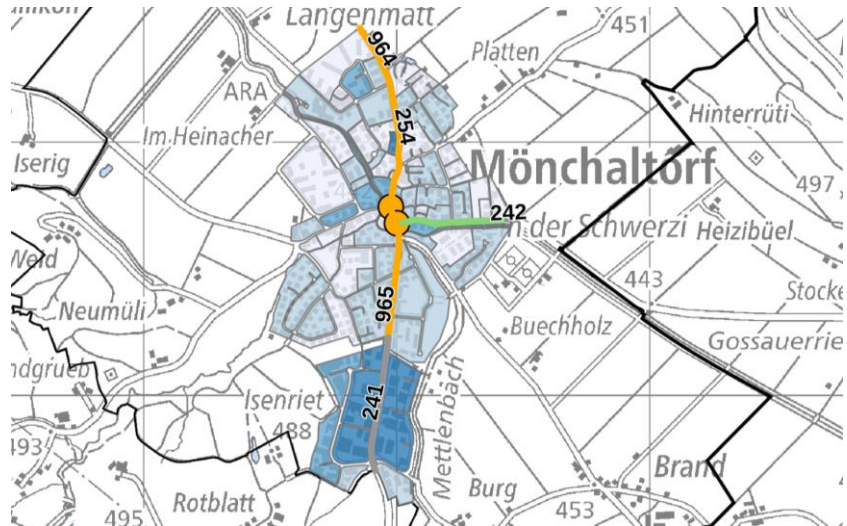


Quelle: Amt für Mobilität, Interaktives Tool Verkehrsbeziehungen, Stand 2019

Aktuelle Verkehrsschwachstellen

Gemäss dem kantonalen «Monitoring Siedlung und Verkehr» bestehen in Mönchaltorf mehrere Schwachstellen auf dem kantonalen Strassennetz. Die Siedlungsverträglichkeit der Achse Uster-/Esslingerstrasse wird als kritisch beurteilt. Die Gossauerstrasse wird hingegen als verträglich beurteilt. Weiter ist die Knotenauslastung der beiden Knoten Gossauerstrasse und Rällikerstrasse in den Abendspitzenstunden kritisch. Der Kanton beabsichtigt, die Situationen mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept zu verbessern.

Auszug «Monitoring Siedlung und Verkehr»



3.4 Mobilitätstrends

Mikrozensus

Gemäss Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015 (MZMV) des Bundesamts für Statistik ist eine Person in der Schweiz pro Tag im Durchschnitt über eine Strecke von rund 37 Kilometern unterwegs. Für diese Wegstrecke benötigt sie 90 Minuten (inkl. Warte- und Umsteigezeit). Die Länge der Pendlerwege ist in den vergangenen Jahren angewachsen. Im Jahr 2016 mass ein Pendlerweg durchschnittlich 14.8 km. Verglichen mit dem Jahr 2000 entspricht dies einer Steigerung um 15 %.

Im Kanton Zürich liegt die mittlere Tagesdistanz bei 35 Kilometern. Rund 57 % der Tagesdistanz werden mit dem motorisierten Individualverkehr zurückgelegt, 32 % fallen auf den öffentlichen Verkehr und etwas weniger als 10 % auf den Fuss- und Veloverkehr.

Der Grossteil der zurückgelegten Tagesdistanzen (44 %) entfällt auf den Freizeitverkehr. An zweiter Stelle folgt der Pendlerverkehr (Fahrt zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz und zurück), gefolgt vom Einkaufsverkehr. In den vergangenen zwei Jahrzehnten verlor der Freizeitverkehr an Bedeutung, während der Arbeits- und Ausbildungsverkehr zugelegt hat.

Aktualisierung 2021

Ende April 2023 wurde der Mikrozensus 2021 publiziert. Die Mobilität der Bevölkerung stand 2021 zum Teil unter dem Einfluss der Covid-Pandemie und den gesundheitspolitischen Massnahmen, was bei der Betrachtung der Zahlen zu beachten ist.

Die Länge der Wegstrecke hat sich im Vergleich zum Mikrozensus 2015 verkürzt und beträgt im Jahr 2021 noch rund 30 Kilometer. Entsprechend hat sich auch die Tagesunterwegszeit auf 80.2 Minuten verringert. Auch die mittlere Tagesdistanz in der Agglomeration Zürich hat sich auf 29.1 Kilometer reduziert.

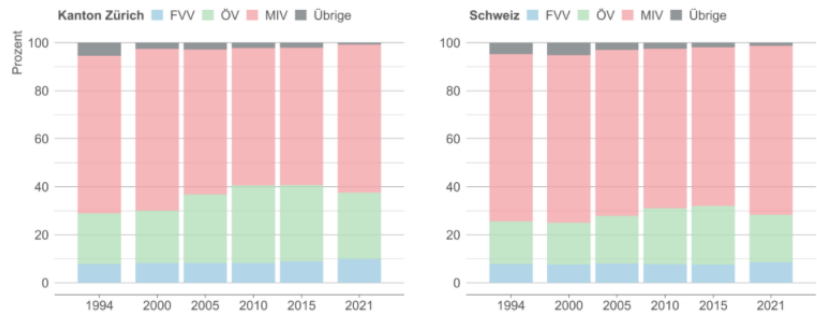
Der Freizeitverkehr bleibt mit 43 % weiterhin der wichtigste Verkehrszweck, gefolgt vom Pendlerverkehr mit einem Anteil von 28 %.

Entwicklung Modalsplit Kanton Zürich

Nachfolgende Grafik zeigt, dass sich der Modalsplit seit dem Mikrozensus (2021) kaum merklich verändert hat. In den Jahren zuvor hatte der öffentliche Verkehr zulasten des Individualverkehrs zugelegt. Der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs stagniert hingegen seit Mitte der 1990er-Jahre.

Modalsplit 1994 bis 2021 im Kanton Zürich und in der Schweiz

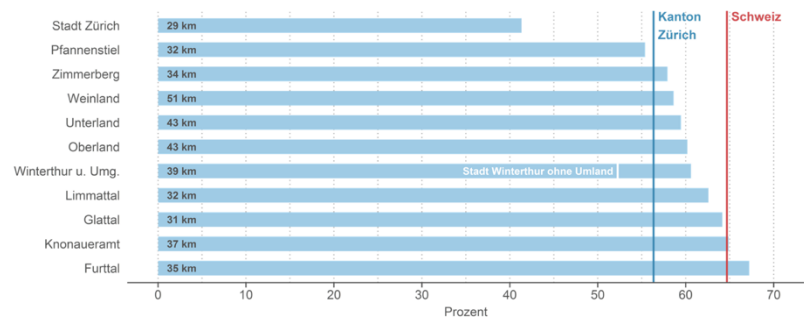
Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich;
Quelle: BFS / ARE, Mikrozensus Mobilität und Verkehr



Region Oberland

Im kantonalen Vergleich zeigt sich, dass in der Region Oberland pro Kopf und Tag 43 Kilometer zurückgelegt werden. Dies ist deutlich mehr als im kantonalen Schnitt und dürfte auf die teilweise ländlichen Gebiete und weiten Wege in die Stadt Zürich zurückzuführen sein.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich;
Quelle: BFS / ARE, Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015



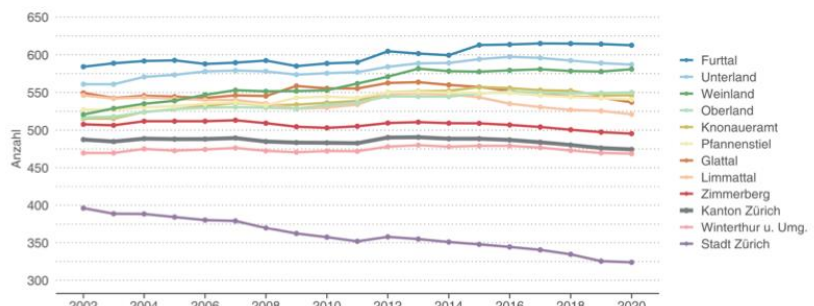
Motorisierungsgrad

Der Motorisierungsgrad in der Region Oberland ist leicht zunehmend. Die ist eine im Vergleich zum Kanton gegensätzliche Entwicklung. Der Motorisierungsgrad ist in Mönchaltorf mit 563.3 Personenwagen pro 1'000 Einwohnende höher als der regionale Durchschnitt, jedoch tiefer als in den Nachbargemeinden Gossau, Egg und Maur.

Motorisierungsgrad 2002-2020

Anzahl PW pro 1'000 Einwohnende

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich



Elektromobilität

Die Elektromobilität bietet das Potenzial, die CO₂- und Schadstoffemissionen des Verkehrs zu senken und trägt damit zu einer umweltfreundlicheren Mobilität bei. Es ist davon auszugehen, dass der Trend anhält und der Marktanteil bei Neuwagen mit elektrischem Antrieb weiter stark ansteigen wird. Gemeinden können diese Entwicklung unterstützen, indem sie gute Rahmenbedingungen für die Bereitstellung von Ladeinfrastrukturen schaffen.

Digitalisierung und Mobilitäts-Sharing

Zwei weitere Trends, die die zukünftige Mobilität beeinflussen werden, sind die Digitalisierung (z.B. autonome Fahrzeuge) sowie die Zunahme von öffentlichen und privaten Sharing-Angeboten.

Diverse Studien zeigen, dass die Auswirkungen der Digitalisierung, die Zunahme und Bekanntheitssteigerung von Mobilitäts-Sharing als auch die Zunahme an «eFäGs» (motorisierte fahrzeugähnliche Geräte) schwer einzuschätzen ist. Werden mit der Digitalisierung vorwiegend individuelle Verkehrsbedürfnisse abgedeckt, geht die Tendenz eher Richtung Fahrtenzunahme. Setzen sich hingegen Carpooling-Angebote durch, könnte die Verkehrsinfrastruktur effizienter genutzt werden.

3.5 Öffentlicher Verkehr

ÖV-Angebot

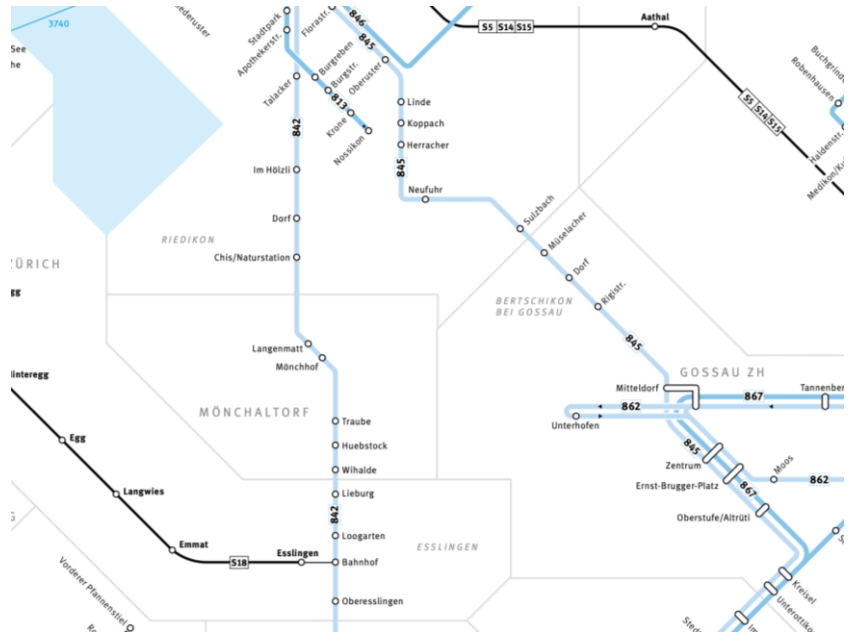
Im Gemeindegebiet von Mönchaltorf befindet sich kein Bahnhof. Näher gelegene Bahnhöfe liegen in Uster und Wetzikon. Weiter befinden sich in Maur und Esslingen einige Haltestellen der Forchbahn. Die Endhaltestelle der Forchbahn in Esslingen ist dabei die einzige Haltestelle, die an das Busnetz angeschlossen ist und somit mit dem öffentlichen Verkehr aus Mönchaltorf direkt zu erreichen ist. Der Achse Uster-/Esslingerstrasse kommt als Zubringerstrecke zum Bahnhof Uster und der Forchbahn eine grosse verkehrliche Bedeutung zu. Während den Spitzenzeiten sind auf der Linie 842 im Abschnitt Chis-Kreisel bis Uster infolge Verkehrsüberlastung Fahrzeitverluste zu verzeichnen, die sich auf die Zuverlässigkeit der Linie 842 negativ auswirken.

Bestehende Linien

In der Gemeinde Mönchaltorf verkehren folgende Buslinien:

Linien Nr.	Linienbeschreibung	Taktspitze
842	Uster, Bahnhof – Esslingen, Bahnhof	7.5-Min.-Takt
	Uster, Bahnhof – Oetwil am See, Zentrum	15-Min.-Takt
N84	Uster, Bahnhof – Oetwil am See, Zentrum	60-Min.-Takt

Netzplan ZVV



Geplante Linie

Die Buslinie 866 (Esslingen – Mönchaltorf – Gossau – Wetzikon) soll zu den Hauptverkehrszeiten wieder eingeführt werden. Morgens und abends sollen jeweils vier bis fünf Verbindungen im 30-Min.-Takt verkehren. Aufgrund von Verzögerungen beim Betriebs- und Gestaltungskonzept und der Bus-Bevorzugung an der Gossauerstrasse ist der Termin für die Wiederinbetriebnahme der Buslinie 866 offen.

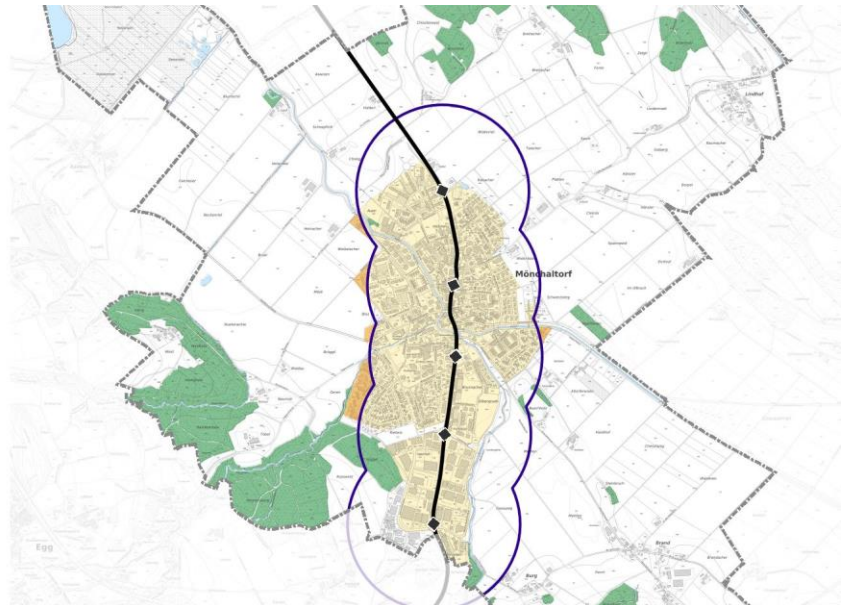
Erschliessungsgrad

Nach der Angebotsverordnung des Kantons Zürich (Verordnung über das Angebot im öffentlichen Personenverkehr) gilt das Siedlungsgebiet als durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, wenn die Luftlinienentfernungen zu einer Haltestelle, unter Vorbehalt besonderer topografischer Verhältnisse, folgende Werte nicht übersteigen:

- 400 Meter im Einzugsbereich der Haltestellen von Linien, die der Feinerschliessung dienen (Bushaltestellen)
- 750 Meter im Einzugsbereich der Haltestellen von Linien, die der Groberschliessung dienen (Bahnhof)

Erschliessungsgrad

- Einzugsradius:
Bushaltestelle (400m)
Bahnhof (750m)
- ◆ Bushaltestelle
- Buslinie
- Schlechte ÖV-Erschliessung
(innerhalb Siedlungsgebiet)
- Siedlungsgebiet

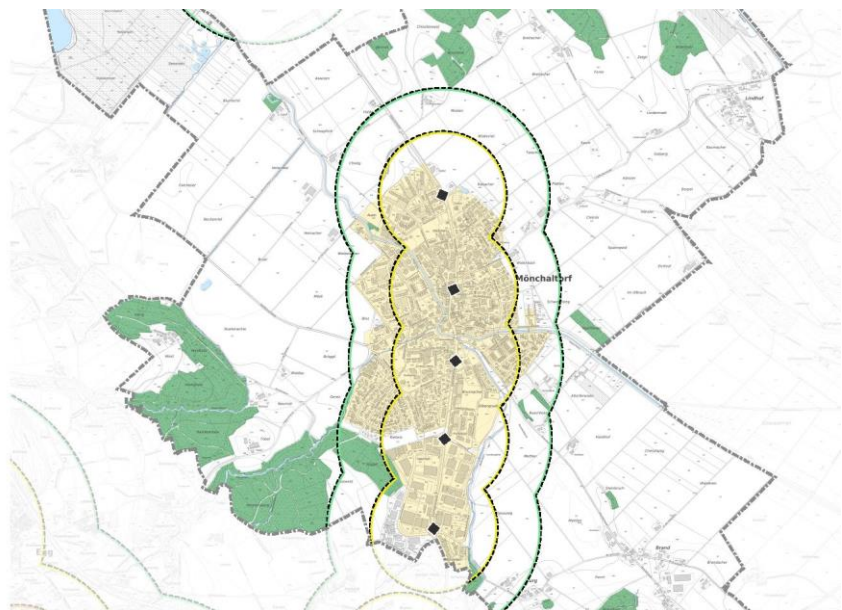


ÖV-Güteklassen

Die ÖV-Güteklassen von Bushaltestellen werden in Distanzen von <300 m sowie 300–500 m eingeteilt. Da heute lediglich eine Buslinie durch das Dorf fährt, ziehen sich die ÖV-Güteklassen wie eine Linie durch Mönchaltorf. Mit der bereits konkreten neuen Buslinie via Gossau nach Wetzikon wird sich dies ändern, wobei die Hauptschliessung weiterhin über die Achse Uster-/Esslingerstrasse erfolgen wird. Bis zu 300 m von der Hauptachse Uster-/Esslingerstrasse befinden sich die Gebiete entsprechend in der Güteklasse C, was rund 75 % der Bevölkerung entspricht, während weiter aussen noch die Güteklasse D erreicht wird. Das gesamte Siedlungsgebiet kommt so in einer ÖV-Güteklasse zu liegen. Lediglich ein Teil des Sportplatzes Schwerzi liegt gänzlich ausserhalb der Güteklassen.

ÖV Güteklassen

-  ÖV-Güteklasse B
-  ÖV-Güteklasse C
-  ÖV-Güteklasse D
-  ÖV-Güteklasse E
-  Bushaltestellen



3.6 Fazit

Angebotsorientiertes Strassennetz für den MIV

Der motorisierte Individualverkehr führt mit Zunahme des Verkehrs zu erheblichen Belastungen, insbesondere bezüglich Lärm und Luftqualität. Die Verkehrsbelastung muss daher unter der Belastungsgrenze gehalten werden.

Das Strassennetz kann nachfrageorientiert oder angebotsorientiert bereitgestellt werden. Bei einem nachfrageorientierten Strassennetz wird mit einem Strassenausbau auf die Verkehrszunahme reagiert. Erfahrungsgemäss führt dies jedoch zu noch mehr Verkehr, was sich bezüglich der Belastungsgrenzen Lärm und Luftqualität negativ auswirkt und der angestrebten Verlagerung auf den ÖV zuwiderläuft. Beim angebotsorientierten Strassennetz wird das Strassenangebot optimiert vorgegeben und die Verkehrsmenge (Nachfrage) dadurch gesteuert. Es wird in Kauf genommen, dass das Netz in Spitzenstunden an seine Kapazitätsgrenzen stösst. Damit wird das Umsteigen auf den ÖV oder nach Möglichkeit die Fuss- und Veloverkehrsnetze attraktiver.

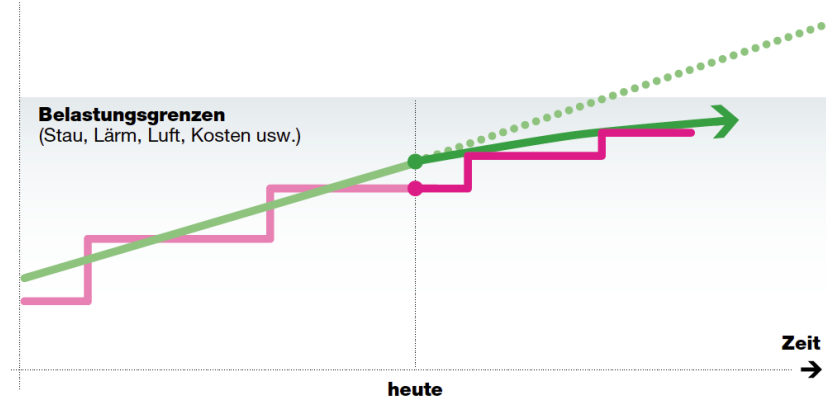
Im Rahmen der angestrebten Verlagerung des Verkehrs weg vom motorisierten Individualverkehr (MIV) orientiert sich Mönchaltorf weitgehend am kantonalen Gesamtverkehrskonzept und setzt auf ein angebotsorientiertes Strassennetz.

Nachfrageentwicklung unter Berücksichtigung der Belastungsgrenze

- Nachfrage Trend
- Nachfrage Ziel
- Angebot optimiert

Quelle: Gesamtverkehrskonzept Kanton Zürich, 2018

↑ Nachfrage, Angebotskapazität



Kommunale Strategieansätze

- Bauliche Entwicklung schwerpunktmässig im Bereich der gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiete
- Aufwertung der Ortsdurchfahrten sowie Stärkung und Verkehrsberuhigung des Zentrums
- Schaffen von guten Voraussetzungen für den Fuss- und Veloverkehr sowohl für den Alltags- wie auch den Freizeitverkehr
- Optimierung des öffentlichen Verkehrs

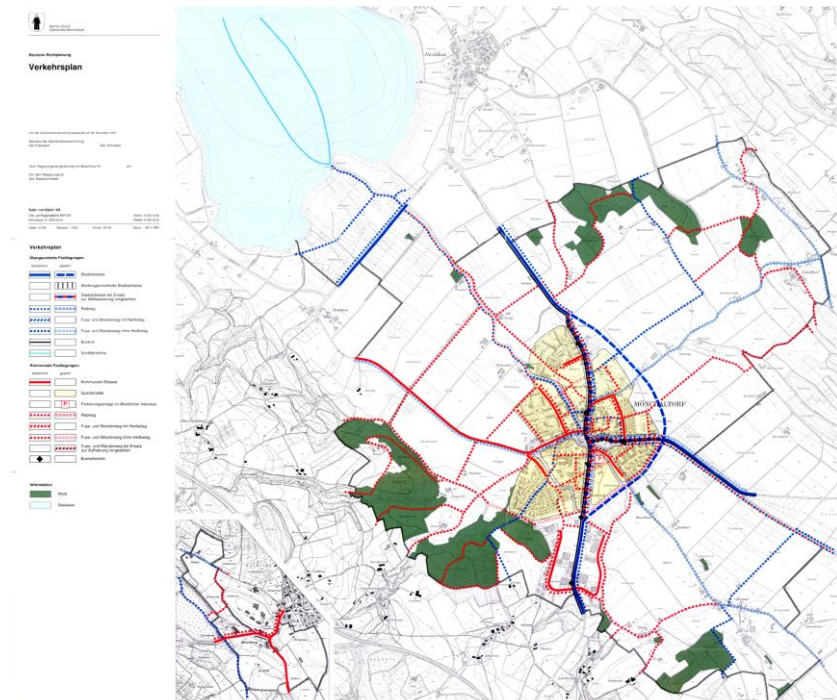
4 VERKEHRSPLAN

4.1 Bestehender kommunaler Richtplan

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Mönchaltorf, bestehend aus dem Verkehrsplan, dem Landschaftsplan und dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen wurde am 28. November 1997 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Seither fand keine Überarbeitung statt.

Kommunaler Verkehrsplan 1997



Beschluss

Mit der vorliegenden Teilrevision wird der Verkehrsplan revidiert und der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen aufgehoben. Der Landschaftsplan bleibt vorerst in seiner bestehenden Form erhalten und soll zu einem späteren Zeitpunkt revidiert werden.

4.2 Gesamtverkehrsstrategie

Übergeordnete Vorgaben

Die strategischen Ziele für den Verkehr leiten sich aus der übergeordneten Gesetzgebung, dem kantonalen Gesamtverkehrskonzept und der übergeordneten Richtplanung ab. Für die kommunalen Ziele ist insbesondere die Zielsetzung der regionalen Richtplanung massgebend.

Regionaler Richtplan Leitziele Verkehr

Für den Themenbereich Verkehr definiert der regionale Richtplan Oberland folgende Ziele:

- Es sind die Siedlungsentwicklung und die Verkehrsinfrastruktur aufeinander abzustimmen. Um dies zu erreichen, sind die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur und die Abstimmung zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern untereinander zu berücksichtigen.
- Es ist der Anteil des öffentlichen Personenverkehrs von heute 17 % auf 25 % im Jahr 2030 anzuheben (Bimodal-Split). Der ÖV-Anteil soll insbesondere auf den Achsen von und nach der Stadt Zürich und dem Glattal gesteigert werden. Zudem soll der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs am Gesamtverkehr von 20 % (2011) auf 22 % (2030) gesteigert werden (Trimodal-Split).
- Es ist ein multimodales Verkehrssystem zu fördern und die Verkehrsträger sind an ihren Schnittstellen optimal aufeinander abzustimmen.
- Es sind die Kapazitäten des übergeordneten Strassen- und Bahnnetzes als Rückgrat der Mobilität sicherzustellen und die bestehenden Lücken zu schliessen, um eine gute Anbindung innerhalb des Oberlandes und an die umliegenden Regionen zu gewährleisten.
- Es sind verlässliche Reisezeiten für den strassengebundenen öffentlichen Verkehr sicherzustellen.
- Es ist die Aufenthaltsqualität und Sicherheit der Fussgänger und Velofahrer im Strassenraum insbesondere im Siedlungsgebiet zu erhöhen. Dabei hat die Strassenraumgestaltung unter anderem unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien zu erfolgen.

Massnahmen

Neben den Zielen gibt der regionale Richtplan auch Massnahmen vor, die für die kommunale Ebene von Bedeutung sind. Es handelt sich dabei um folgende Massnahmen:

Gesamtstrategie

- Die Gemeinden berücksichtigen im Rahmen von kommunalen Planungen (Richt- und Nutzungsplanungen sowie Parkplatzverordnungen) die kantonalen und regionalen Zielsetzungen.

Strassenverkehr

- Die Gemeinden setzen an den bezeichneten Abschnitten zur Umgestaltung des Strassenraums gemeinsam mit dem Kanton und der Region geeignete Massnahmen zur Aufwertung um. In Ergänzung zur Strassenraumumgestaltung auf den Hauptachsen setzen sie in den Quartieren und Ortszentren flankierende Massnahmen um.

Öffentlicher Personenverkehr

- Die Gemeinden sorgen für attraktive Haltestellen, die gut in die Fuss- und Velowegnetze eingebunden sind und genügend sowie gut ausgerüstete Abstellplätze für Velos aufweisen.
- Sie bringen sich im Rahmen der regionalen Verkehrskonferenzen aktiv ein und setzen sich, wenn nötig, für eine lokale Angebotserweiterung ein.
- Die Gemeinden sichern den für Bustrassees erforderlichen Raum in ihren Planungen und Projekten.

Fuss- und Veloverkehr

- Die betroffenen Gemeinden bzw. das kantonale Tiefbauamt bauen die noch fehlenden Wegverbindungen. Sie ergänzen an geeigneten Orten die Infrastruktur mit Informationstafeln, Feuerstellen, Sitzbänken, Robidogs usw.
- In ihren Planungen wie Meliorationen, Vernetzungsprojekten usw. nehmen die Gemeinden Rücksicht auf die historischen Verkehrswege und achten auf den Erhalt der alten Wegsubstanz.
- Die Gemeinden verbessern den Zugang zu den ÖV-Haltestellen für den Fuss- und Veloverkehr im Rahmen der Aufwertung ihrer Bahnhofsgebiete. Sie sorgen dafür, dass an wichtigen Zielorten (Bahnhöfe, wichtige Bushaltestellen, Schulen usw.) genügend Veloabstellplätze zur Verfügung stehen.
- Die Gemeinden verdichten mit kommunalen Radwegen das Netz der Radwege und sichern, soweit kommunale Strassen betroffen sind, den Raumbedarf für solche Radwege. Sie unterhalten in Absprache und im Auftrag mit dem Kanton die Fuss- und Wanderwege sowie die Radrouten auf kommunalen Strassen.

Parkierung

- Die Gemeinden überprüfen kommunale Erlasse, welche die Parkierung regeln, und passen sie bei Bedarf den Zielsetzungen, den regionalen Richtplänen und dem regionalen Gesamtverkehrskonzept an. Bei Neu- oder Ausbauten von Parkieranlagen ist ein Gesamtkonzept bezüglich Parkplatzbewirtschaftung zu erarbeiten, das umliegende kommunale Parkierungsmöglichkeiten miteinschliesst.

Güterverkehr

- Die Gemeinden sorgen mit entsprechenden Rechtsmitteln dafür, dass bestehende Raumsicherungen von Anschlussgleisen erhalten und umgesetzt werden.

4.3 Kommunale Ziele

Kommunale Gesamtverkehrsziele

Basierend auf der Standortbestimmung und den daraus abgeleiteten Stossrichtungen sowie den Massnahmen aus der übergeordneten Richtplanung sind für den Verkehrsplan folgende Gesamtverkehrsziele wegleitend:

Übergeordnete Ziele

- Die Gemeinde Mönchaltorf unterstützt die übergeordneten Ziele, die vorsehen, dass der Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs an der Gesamtmobilität zunimmt.
- Um dieses Ziel zu erreichen, unterstützt Mönchaltorf Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (MIV) und setzt sich für Bus-Infrastrukturmassnahmen in Mönchaltorf und den Nachbargemeinden ein.

Öffentlicher Verkehr

- Mönchaltorf verfügt über ein attraktives ÖV-Angebot mit kundenfreundlichen und schnellen Verbindungen zu den wichtigsten Zielen der Region.
- Auf der Achse Uster/Esslingen ist das ÖV-Angebot und der Betrieb optimiert.
- Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind gut ans Fuss- und Velowegnetz angebunden, hindernisfrei zugänglich und zweckmässig ausgestattet.

Fuss- und Veloverkehr

- Mönchaltorf verfügt über ein attraktives, dichtes und sicheres Fuss- und Velowegnetz für den Alltags- und Freizeitverkehr. Bestehende Schwachstellen sind behoben und Netzlücken geschlossen.
- Wichtige Zielorte im Siedlungsgebiet (z.B. Schulen, Zentrum, Sportanlagen) als auch die Erholungs- und Freiräume sind mit möglichst direkten und durchgängigen Wegen erschlossen und verfügen über gut erreichbare und ausreichende Veloabstellplätze.
- Die Aufenthalts- und Nutzungsqualität des öffentlichen Raums innerhalb der Ortskerne und der innerörtlichen Verkehrsachsen ist dank gezielten Massnahmen zur Umgestaltung der Strassenräume deutlich erhöht.

Motorisierter Individualverkehr

- Die grossen Verkehrsströme und der Schwerverkehr sind auf den übergeordneten Verkehrsachsen kanalisiert.
- Der innerörtliche Verkehr wird durch situativ passende Massnahmen siedlungsverträglich und sicher abgewickelt.
- Die Gestaltung der Strassenräume ist auf die unterschiedlichen Raumtypen und die signalisierte Höchstgeschwindigkeit abgestimmt.
- Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen ist minimal. Das Angebot an privaten Parkplätzen wird entsprechend der Erschliessungsgüteräumlich differenziert gestaltet. Parkflächen auf öffentlichem Grund werden nur bei öffentlichem Interesse vorgesehen.

Güterverkehr

- Der Transport von Gütern erfolgt umweltgerecht, sicher und wirtschaftlich.

4.4 Öffentlicher Verkehr

Buslinien

Übergeordnete Festlegungen
(K: Kantonal, R: Regional)

Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen folgende übergeordneten Festlegungen:

Siedlungsgebiet	Gemeinde	Grundtakt	Hauptschliessung zu	Status
Mönchaltorf		15'	Uster	bestehend, R

Kommunale Festlegungen

Auf kommunaler Stufe setzt sich die Gemeinde bei der regionalen Verkehrskonferenz für ein attraktives Busangebot mit guten Anbindungen an die Nachbargemeinden ein und stützt die notwendigen Infrastrukturmassnahmen und Busbevorzugungen. Zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs sind zusätzliche Bushaltestellen anzustreben. Die Umsteigebeziehungen und der Fahrzeitbedarf sind weiter zu optimieren, um die Attraktivität des Angebots durch Betriebsoptimierungen zu erhöhen.

Wirkung

Im Rahmen von Vernehmlassungen zu Fahrplänen und Infrastrukturanlagen des öffentlichen Verkehrs setzt sich die Gemeinde für eine sinnvolle und bedürfnisgerechte Weiterentwicklung des Busangebots ein. Es sollen folgende Punkte erreicht werden:

- Ausbau des Angebotsstandards
- Schaffung einer Verbindung Richtung Wetzikon
- Verbesserung der Erschliessung in den Quartieren abseits der Hauptachsen
- Verbesserung der Betriebsstabilität

Erläuterungen

Gemäss kantonalen Richtplan ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Mindestens die Hälfte des Verkehrswachstums soll über den öffentlichen Verkehr und insbesondere die S-Bahn abgedeckt werden. Dabei ist neben der Entwicklung im Umfeld von Bushaltestellen auch auf die Verbesserung der ÖV-Qualität sowie direkte und attraktive Umsteigebeziehungen zu achten. Insbesondere eine effiziente Verbindung zum Bahnhof Uster ist wichtig. Auch für schlecht erschlossene Gebiete (z.B. Weiler und Aussenwachen) soll langfristig ein besseres Angebot bestehen, das möglichst flexibel nutzbar ist.

Grundsatz der Erschliessung

Gemäss Angebotsverordnung (§ 4 AGV) sind zusammenhängende, überbaute Siedlungsgebiete ab 300 Einwohnern sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze mit mindestens einer Haltestelle zu erschliessen. Die Luftlinienentfernung soll 400 m zu Bushaltestellen nicht überschreiten.

Massnahmen zur Verbesserung der Erschliessungsqualität

Zur besseren Anbindung der Quartiere sowie für eine direkte Verbindung nach Wetzikon treibt die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem ZVV, dem TBA-ZH und der VZO die Machbarkeit der neuen Buslinie 866 weiter voran.

Bushaltestellen

Übergeordnete Festlegungen
 (K: Kantonal, R: Regional)

Kommunale Festlegungen

Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen keine übergeordneten Festlegungen.

Nachfolgend sind die bestehenden und geplanten Bushaltestellen aufgeführt.

Nr.	Objekt	Status
HS1	Langenmatt	bestehend
HS2	Mönchhof	bestehend
HS3	Traube	bestehend
HS4	Huebstock	bestehend
HS5	Wihalden	bestehend
	Widenbüelstrasse	bestehend
HS6	In der Schwerzi	geplant

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant

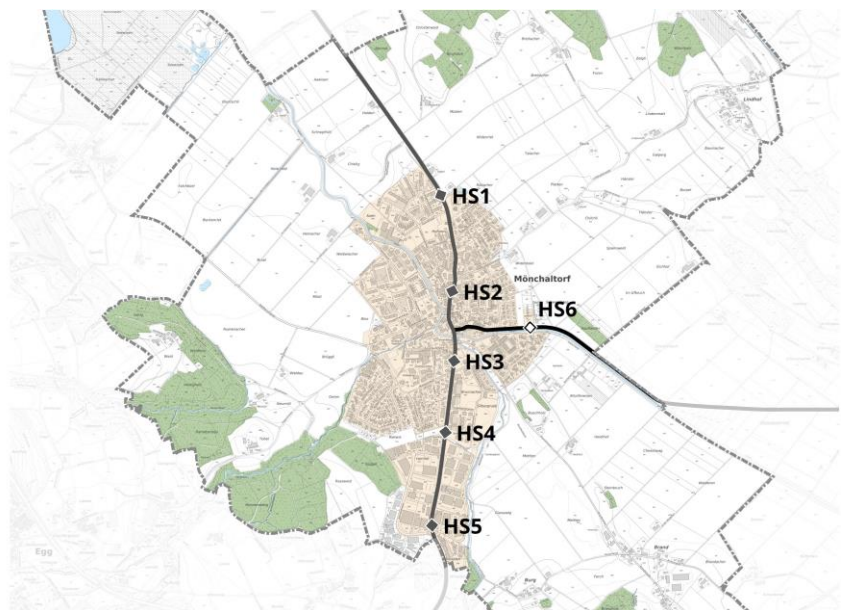


Bushaltestelle

Informationsinhalte



Buslinie



Wirkung

Die Festlegungen bilden die Grundlage für die Sicherung des Raums, den Bau sowie den Unterhalt der Bushaltestellen. Die Gemeinde wird beauftragt, beim Verkehrsrat respektive der regionalen Verkehrskonferenz und den VZO bei Bedarf entsprechende Anträge zu stellen.

Erläuterungen

Die Qualität und Lage der Haltestelle ist ein wichtiger Qualitätsfaktor der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Bushaltestellen sind gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes zu gestalten und bedarfsgerecht auszustatten. Die Ausstattung (Witterungsschutz, Sitzgelegenheit, Abfalleimer, Veloabstellanlagen und dergleichen) ist Sache der Gemeinde.

Bei Sanierungen oder Neuanlagen werden die Haltestellen überprüft und bei Bedarf mit zusätzlichen Ausstattungselementen versehen.

HS6 – Schwerzisteg/Werkhof

Auf der Gossauerstrasse, auf Höhe des Werkhofes ist eine neue Bushaltestelle geplant. Die Haltestelle soll durch eine neue Buslinie nach Gossau und Wetzikon bedient werden. Das Vorhaben wurde bereits vom marktverantwortlichen Verkehrsunternehmen (VZO) und der regionalen Verkehrskonferenz gutgeheissen. Eine Umsetzung soll in absehbarer Zeit erfolgen. Die Inbetriebnahme steht dabei jedoch in Abhängigkeit zur baulichen Umsetzung von geeigneten Schleppkurven sowie Buspriorisierungen am Knoten Gossauerstrasse sowie vorbehältlich der Genehmigung durch den ZVV.

Schifffahrt

Übergeordnete Festlegungen
 (K: Kantonal, R: Regional)

Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen folgende übergeordneten Festlegungen:

Schifffahrtslinie

Rundfahrt (Maur – Fällanden – Greifensee –) Niederuster – Mönchaltorf (– Maur)

Status

bestehend, R

Anlegestelle Kursschiff

Mönchaltorf (Aaspitz)

Status

bestehend, R

Kommunale Festlegungen

Die Gemeinde setzt sich, unter Berücksichtigung des Naturschutzes, für den Erhalt einer guten Anbindung des Anlegestegs durch den Fussverkehr ein. Eine Beeinträchtigung der geschützten Naturräume am Greifensee durch den Freizeitverkehr ist zu vermeiden.

Wirkung

Die Festlegung legt die Absichten zum Umgang mit der Schifffahrt auf dem Greifensee fest. Die Gemeinde wird damit beauftragt, gegenüber Kanton, Region und Verkehrsbetrieben die Festlegung zu vertreten.

Erläuterungen

Die Anlegestelle Mönchaltorf (Aaspitz) liegt inmitten eines empfindlichen Naturraums, dem die Gemeinde Mönchaltorf einen hohen Stellenwert beimisst. In der Verordnung zum Schutz des Greifensees werden die Ziele und Massnahmen für diesen Raum umschrieben. Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt der bestehenden Schifffahrt ein, wobei die Bedürfnisse der Erholungssuchenden mit dem notwendigen Naturschutz abgestimmt werden. Ein Ausbau der Infrastruktur sollte in jedem Fall kritisch geprüft und auf das technisch notwendige Minimum beschränkt werden.

4.5 Fussverkehr

Fuss- und Wanderwege
 Übergeordnete Festlegungen
 (K: Kantonal, R: Regional)

Auf eine detaillierte Aufzählung der bestehenden festgelegten Fusswege wird verzichtet. Im Plan Fussverkehr sind alle festgelegten Fuss- und Wanderwege eingetragen. Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen folgende speziell bezeichneten übergeordneten Festlegungen:

Hindernisfreie Wanderwege

Nr.	Route	Status
H1	Grüningen – Mönchaltorf – Riedikon, Kies	bestehend, R
H8	Greifensee-Rundweg	bestehend, R

Kommunale Festlegungen

Im Plan Fussverkehr sind alle festgelegten kommunalen Fuss- und Wanderwege bezeichnet. Auf eine detaillierte Aufzählung wird verzichtet. Beim bestehenden Fuss- und Wanderwegnetz handelt es sich entweder um reine Fusswege, um Trottoirs, um Wald- bzw. Flurwege oder um schwach befahrene Erschliessungsstrassen.

Für ein sicheres und komfortabel ausgestaltetes Fusswegnetz gelten folgende Grundsätze:

- Die Fussgängerquerungen über stark befahrene Strassen sind angemessen zu sichern. Dies gilt insbesondere bei Schulwegen.
- Bei allen Planungen und Bauvorhaben ist auf ein attraktives, dichtes und durchgängiges Wegnetz zu achten. Die Verbindungen in die Nachbargemeinden und zum übergeordneten Wegnetz sind sicherzustellen.

Netzergänzungen

Nachfolgend sind die zu schliessenden Netzlücken aufgelistet.

Nr.	Route	Status
	Südstrasse – Isenrietstrasse (Umlegung des heutigen Weges)	
	Auenstrasse – Püntenweg – Seestrasse	
	Auenstrasse – Usterstrasse	
	Esslingerstrasse – Brandstrasse	
	Esslingerstrasse – Brandstrasse (entlang Umfahrungsstrasse)	
FN1	Durchgehender Weg Rietwis – Tüftalerbach – Neumüli	geplant
FN2	Rällikerstrasse	geplant
FN3	Wüerholzstrasse – Lindhofweg	geplant

Übergeordnete Festlegungen

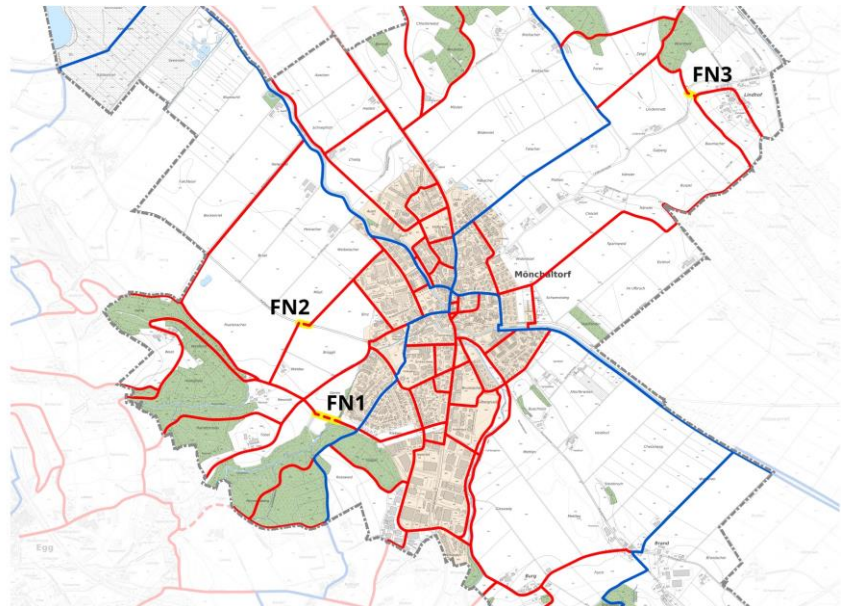
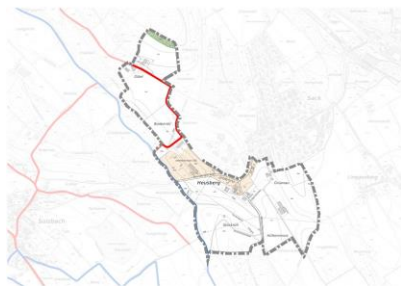
bestehend geplant

— Fuss- und Wanderweg

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant

— — Fuss- und Wanderweg



Wirkung

Die Festlegung des Fussverkehrsnetz bildet die Grundlage für die Sicherung der Verbindungen (öffentliches Wegerecht, Baulinien), für den Bau der Anlagen und für die Markierung des Wanderwegnetzes. Trasseesicherung, Bau und Unterhalt der kommunalen Festlegungen gehen zulasten der Gemeinde.

Wo Fusswegrechte auf Privatwegen oder Genossenschaftswegen fehlen, sind die Nutzungsrechte sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt in entsprechenden Dienstbarkeiten zu regeln.

Erläuterung

Das kommunale Fusswegnetz stellt eine Verfeinerung des regionalen Netzes dar. Die Naherholungsgebiete, die öffentlichen Bauten, die einzelnen Wohnquartiere und das Zentrum werden mit einem attraktiven, durchgehenden und sicheren Fusswegnetz verbunden. Der Fussgänger wird in der Regel auf einem Trottoir oder einem baulich abgetrennten Fussweg geführt. Im Rahmen der kommunalen Festlegungen ist die Behörde angehalten, bei Planungen und Baugesuchen öffentliche Fusswegverbindungen zu fordern und sich gegenüber dem Kanton für die Umsetzung der Massnahmen an überkommunalen Stassen einzusetzen.

Ausbaustandard

Der Ausbau entspricht grundsätzlich den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute. Bei der Sanierung von bestehenden Wegen sind die Fusswege möglichst den Normen entsprechend auszubauen. Abweichungen davon sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit zulässig. Geplante Fusswege sind normgerecht zu erstellen. Die Wanderwege sowie insbesondere Fuss- und Genossenschaftswegen sind möglichst auf Naturbelägen zu führen. Es gilt ausserdem das Wanderweggesetz.

FN1: Rietwies – Tüftalerbach – Neumüli

Mit dem geplanten Abschnitt soll ein durchgängiger Fussweg entlang des Wald- und Siedlungsrandes zwischen Rietwies und Neumüli geschaffen werden. Der rund 120 m lange Abschnitt bedingt unter anderem eine neue Querung des Tüftalerbachs. Die beiden nächstgelegenen Bachquerungen liegen in rund 300 m und 1.1 km Entfernung und damit rund 1.4 km auseinander. Wichtige Erholungsgebiete westlich von Mönchaltorf sind ohne die geplante Netzergänzung aus den Quartieren Müllibach, Rietwies und dem Industriegebiet Isenriet nur mit grossen Umwegen möglich. Die alternativen Wege sind dabei häufig mindestens doppelt so lang und für Erholungssuchende aufgrund der Führung entlang von Strassen deutlich weniger attraktiv. Weiter kann mit der Netzergänzung der in den letzten Jahren bereits erfolgreich ausgebaute und ökologisch aufgewertete Spazierweg durch die Freihaltezone Rietwies optimal an das übrige Wanderwegnetz angebunden werden.



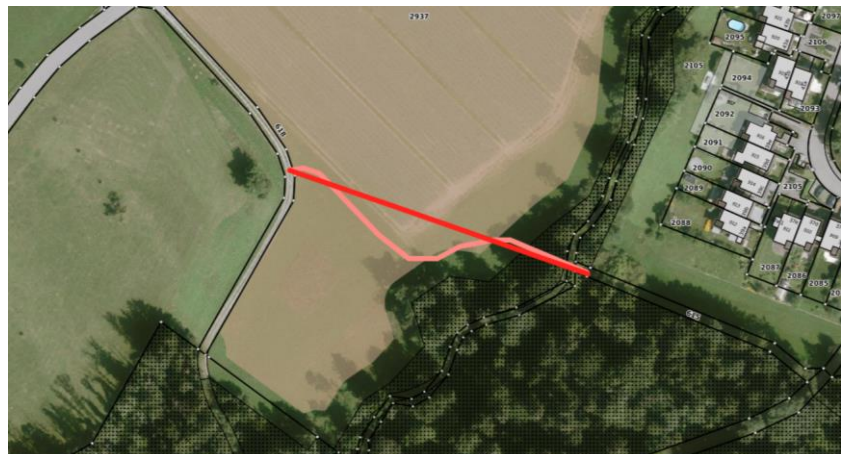
FN1: Beanspruchung Fruchtfolgeflächen

Rund 180 m des gesamthaft etwa 300 m langen Weges bestehen heute bereits als Sackgassen und dienen den angrenzenden Flächen zur Bewirtschaftung. Eine Nutzung als Fuss- und Wanderweg führt dabei zu keiner massgeblichen Beeinträchtigung der Natur. Es besteht kein ausserordentlich hohes Schutzbedürfnis, wobei sich die Landwirtschaftsflächen noch knapp im Gebiet zur Förderung von Feldhasen befindet. Das Feldhasenförderungsgebiet befindet sich grossflächig auf beinahe dem gesamten landwirtschaftlich genutzten Talboden. Der durch den Weg betroffene Teil liegt damit äusserst peripher. Die übrigen und effektiv als geplant bezeichneten 120 m Weg führen durch Fruchtfolgeflächen der Nutzungseignungsklasse 1–5 sowie im Bereich der notwendigen Bachquerung durch Wald. Der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist zu entnehmen, dass in diesem Bereich grosse Teile, voraussichtlich aufgrund der Form sowie der Nähe zum südlich gelegenen Wald, nicht dem Ackerbau dienen, sondern als extensiv genutzte Wiese bewirtschaftet werden. Eine Wegführung vollständig ausserhalb des als Ackerfläche genutzten Bereiches erscheint problemlos möglich. Bei einer Wegbreite von 2.0 m müssten damit voraussichtlich rund 100 m² Fruchtfolgeflächen, welche seit 2013 lediglich, als extensiv genutzte Wiese bewirtschaftet werden, beansprucht werden.

Braun = FFF 1-5 Klasse

Rot = Richtplaneintrag geplant

Rosa = mögliche Linienführung im Projekt



FN1: Beeinträchtigung Gewässer/Wald

Der Tüftalerbach ist im Abschnitt als natürlich, naturnah respektive wenig beeinträchtigt bezeichnet. Der Bach befindet sich dabei etwa 2 bis 3 m tiefer als die angrenzenden Böschungsoberkanten und weist eine Gewässersohle von 3.5 bis 4 m auf. Die Böschungen sind dabei vollständig bewaldet, wodurch auch der Tüftalerbach beschattet wird. Im Bereich der angestrebten Bachquerung findet der Wechsel zwischen zwei leicht unterschiedlich beurteilten Abschnitten statt. Im südlichen und oberen Abschnitt besteht eine beidseitige überwiegende Böschungsverbauung aus Naturstein. Zusätzlich ist die Breiten- und Tiefenvariabilität eingeschränkt. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, sollte eine einfache Brücke entsprechend nur im wenig beeinträchtigten Abschnitt vorgesehen werden. Durch die Höhendifferenz und das bereits hohe Mass an Beschattung durch die Vegetation ist die Beeinträchtigung des Gewässers durch eine Fussgängerbrücke gering.

Für den Bau der Brücke müssten einige Bäume gefällt werden. Diese Massnahme dürfte im Einklang mit der Forstbewirtschaftung stehen. Mittels optimaler Positionierung und dank der geringen Breite der Brücke dürften die Kronen mittelfristig jedoch wieder durchgehend sein.

FN1: Interessenabwägung

Die Beanspruchung von rund 100 m² Fruchtfolgefläche sowie die Beeinträchtigung von Wald und des Tüftalerbachs müssen dem Nutzen des geplanten Weges gegenübergestellt werden. Die Attraktivität des Wegnetzes kann mit dem geplanten Weg lokal deutlich verbessert werden. Alternative Wegführungen sind nicht ersichtlich. Die Eigentums- und Bebauungsstruktur erschweren eine Wegführung weiter nördlich, wobei eine Bachquerung auch weiter nördlich nicht umgangen werden könnte und nur im naturnahen Abschnitt des Baches möglich wäre. Weiter wäre der Nutzen innerhalb des Wegnetzes nördlicher deutlich geringer. Eine Querung weiter südlich der vorgesehenen Position würde hingegen mitten im Wald zu liegen kommen und damit einen bedeutend grösseren Eingriff in die Vegetation bedingen. Gemäss heutigem Wissensstand erscheint die Beeinträchtigung als verhältnismässig insbesondere auch im Vergleich zum Nutzen für die Bevölkerung von Mönchaltorf. Die Festlegung auf Stufe Richtplanung wird insgesamt als angemessen und zweckmässig erachtet. Details müssen dann zumal mit einem Detailprojekt überprüft und vertieft beurteilt werden.

FN2: Rällikerstrasse

Die Rällikerstrasse verfügt ausserorts über keinen designierten Fussgängerbereich. Soll sie zwischen den beiden Flurwegen im Gebiet Waldau gequert werden, muss ohne jeglichen Fussgängerschutz und bei geltendem Tempo 80 eine Strecke von rund 60 m zurückgelegt werden. Dieser Abschnitt soll zur Sicherheit der Fussgänger und der allgemeinen Steigerung der Attraktivität des Fusswegnetzes entsprechend mit einem Fussgängerbereich ausgebaut werden. Da die Situation Übersichtlich und die Fussgängerfrequenzen tief sind, wird keine Querungshilfe im Sinne eines Fussgängerstreifens beabsichtigt. Der Weg ist unbefestigt als Chaussierung oder Kiesfläche auszugestalten. Bei einer Breite von 2.0 m entspricht das einer Wegfläche von rund 120 m². Aufgrund des Abstandes der Fruchtfolgeflächen zur Rällikerstrasse, würde lediglich rund die Hälfte der beanspruchten Fläche in Fruchtfolgeflächen zu liegen kommen. Die Beeinträchtigung ist damit im Verhältnis zum Nutzen des kurzen Wegabschnittes gering.



FN2: Interessenabwägung

Die Beanspruchung von rund 120 m² Fruchtfolgefläche müssen dem Nutzen des geplanten Weges gegenübergestellt werden. Die Netzergänzung trägt deutlich zur Sicherheit und damit auch zur Attraktivität des Wegabschnittes bei. Mit einer befahrbaren Breite von rund 5.5 m und einer signalisierten Geschwindigkeit von 80 km/h sowie der Funktion als kommunale Sammelstrasse erscheint ein minimaler Fussgängerschutz angebracht. Eine alternative Linienführung ist aufgrund des gegebenen Flurwegnetzes nicht möglich oder wäre unverhältnismässig. Die beanspruchte Fläche wird zudem seit über 20 Jahren lediglich als extensive Wiese bewirtschaftet. Gemäss heutigem Wissensstand erscheint die Beeinträchtigung als verhältnismässig insbesondere auch im Vergleich zum Nutzen für die Bevölkerung von Mönchaltorf. Die Festlegung auf Stufe Richtplanung wird insgesamt als angemessen und zweckmässig erachtet. Details müssen dannzumal mit einem Detailprojekt überprüft und vertieft beurteilt werden.

FN3: Wüeriholzstrasse – Lindhofweg

Die Wüeriholzstrasse führt etwas ausserhalb von Lindhof in die Lindhofstrasse. Wie bei schwach befahrenen untergeordneten Überlandstrassen üblich, verfügen diese über keinen Fussgängerschutz. Rund 40 Meter von der Kreuzung entfernt liegt der Lindhofweg einige Meter höher. Es handelt sich dabei um eine attraktive Alternative zur Lindhofstrasse, welche lediglich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dient. Die kurze Lücke zwischen den beiden Wegverbindungen soll geschlossen werden. Damit werden sowohl Umwege vermieden als auch die Attraktivität der Wegführung gesteigert. Wie aus den AV-Daten hervorgeht, hat ein solcher Weg auch bereits einmal bestanden. So besteht bereits eine 2 bis 3 m breite Wegparzelle zwischen der Lindhofstrasse und dem Lindhofweg, welche sich im Besitz der Gemeinde Mönchaltorf befindet. Der Weg würde bei einer Breite von 2.0 m rund 100 m² Fruchtfolgeflächen der Nutzungseignungsklasse 6 in Anspruch nehmen. Aufgrund der steilen Topografie mit einem Höhenunterschied von rund 6 m wird die Fläche heute als übrige Dauerwiese genutzt.



FN3: Interessenabwägung

Die Beanspruchung von rund 100 m² Fruchtfolgefläche müssen dem Nutzen des geplanten Weges gegenübergestellt werden. Mit der äusserst kurzen Netzergänzung kann die Wegdistanz auf rund einen Viertel reduziert werden wobei rund die Hälfte der entfallenen Strecke bisher auf der knapp 5 m breiten und in diesem Bereich kurvigen Lindhofstrasse geführt wurden. Die Sicherheit der Fussgänger sollte dadurch markant erhöht werden können. Gemäss heutigem Wissensstand erscheint die Beeinträchtigung als verhältnis-mässig insbesondere auch im Vergleich zum Nutzen für die Bevölkerung von Mönchaltorf. Die Festlegung auf Stufe Richtplanung wird insgesamt als angemessen und zweckmässig erachtet. Details müssen dann zumal mit einem Detailprojekt überprüft und vertieft beurteilt werden.

Koordinationshinweis Nachbargemeinden	Die kommunalen Fuss- und Wanderwege stossen teilweise an die Gemeindegrenzen an. Eine Weiterführung ist auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinden möglich und die Wege bestehen.
Koordinationshinweis Projektierung	Nach aktuellem Stand erscheinen die geplanten Wegführungen mit verhältnismässigen Eingriffen in übergeordnete Schutzinteressen umsetzbar. Die Eingriffe sind minimal und stehen in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen der Bevölkerung. Ergeben sich bei der Projektierung neue Erkenntnisse, welche den aktuellen Wissensstand übersteigen, sind diese ausgewogen in einer Interessenabwägung den Zielen der Festlegung gegenüberzustellen. Die Erläuterungen zu den geplanten Wegen stellen damit lediglich den aktuellen phasengerechten Wissensstand dar.
Bodenschutz (Fruchtfolgeflächen)	Bei der weiteren Projektierung von Naherholungswegen im Landwirtschaftsgebiet ist darauf zu achten, dass der Verlust an Bewirtschaftungsflächen und namentlich an Fruchtfolgeflächen so gering wie möglich gehalten wird. Optimierungs- oder Kompensationsmassnahmen sind auf Projektstufe zu prüfen.
Historische Verkehrswege	Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungen dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) Rechnung zu tragen und insbesondere die Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit Substanz zu schonen und möglichst unbeeinträchtigt zu erhalten. Dazu ist eine Vollzugshilfe des Bundesamts für Strassen verfügbar.

4.6 Veloverkehr

Velowege
Übergeordnete Festlegungen
(K: Kantonal, R: Regional)

Auf eine detaillierte Aufzählung der bestehenden festgelegten Velowege wird verzichtet. Im Plan MIV / ÖV / Veloverkehr sind alle festgelegten Velowege eingetragen. Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen folgende übergeordneten geplanten oder zusätzlich spezifischen Festlegungen:

Hauptverbindungen

Abschnitt

Mönchaltorferstrasse, Gossau – Gossauerstrasse, Mönchaltorf
Ortskern bis Kreisel Chies

Status

geplant, R
geplant, R

Freizeitrouten

Abschnitt

Gossau – Lindhof – Uster
Naturstation Silberweid – Mönchaltorf – Sulzbach – Sack – Brücke
Aathal – Seegräben

Status

bestehend, R
geplant, R

Kommunale Festlegungen

Für ein sicheres und komfortabel ausgestaltetes Velowegnetz gelten folgende Grundsätze:

- Der Sicherheit der Veloverbindungen, insbesondere bei Kreuzungen, ist hohe Bedeutung beizumessen. Auf stärker befahrenen Strassenabschnitten sind nach Möglichkeit mindestens 1.5 m breite Velostreifen oder 2.0 m breite Velowege vorzusehen. Es ist auf schnelle und direkte Verbindungen für Velopendler zu achten.
- Bei allen Planungen und Bauvorhaben ist auf ein attraktives, dichtes und durchgängiges Velowegnetz zu achten. Die Verbindungen in die Nachbargemeinden und zum übergeordneten Velowegnetz sind sicherzustellen.

Im Plan MIV / ÖV / Veloverkehr sind alle festgelegten Velowege bezeichnet. Auf eine detaillierte Aufzählung wird verzichtet.

~~Verbindung Südstrasse – Isen-~~
~~rietstrasse~~
~~Esslingerstrasse – Brandstrasse~~
~~(entlang künftiger Umfahrungs-~~
~~strasse)~~

Übergeordnete Festlegungen

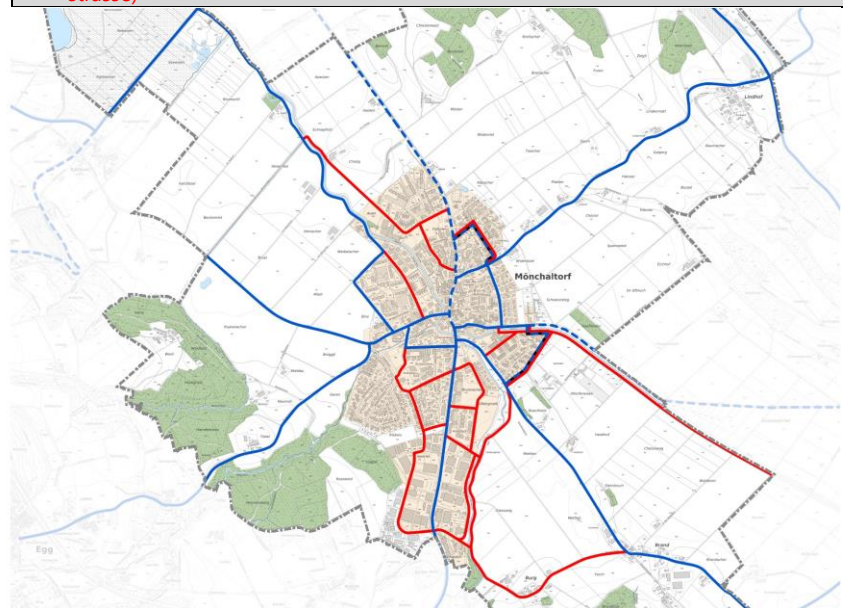
bestehend geplant

— Veloweg
 — bei Ersatz aufzuhebender Veloweg

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant

— Veloweg



Wirkung

Trasseesicherung, Bau und Signalisation sowie Unterhalt der übergeordneten Velowege sind Sache des Kantons. Für die kommunalen Velowege ist die Gemeinde zuständig. Der Ausbaustandard wird mit der Detailprojektierung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt. Bei regionalen Velowegen hat die Gemeindebehörde darauf hinzuwirken, dass ihre Vorstellungen geprüft und umgesetzt werden.

Erläuterungen

Die Velowege sollen ein zusammenhängendes, attraktiv zu befahrendes, gefahrenarmes Netz bilden, das sowohl dem Alltagsverkehr als auch dem Freizeitverkehr dient. Mit den überkommunalen Velowegen ist bereits ein zusammenhängendes Velowegnetz für den Alltags- und Freizeitverkehr vorgesehen, das Mönchaltorf mit den überkommunalen Erholungsgebieten und den Nachbargemeinden verbindet. Die bezeichneten kommunalen Velowege bilden zusätzliche wichtige Routen für den Alltags- und Freizeitverkehr und knüpfen an die überkommunalen Verbindungen an.

Abweichungen zum effektiven Zustand

Die übergeordneten Festlegungen sind im kommunalen Richtplan unverändert zu übernehmen. Bei der Überprüfung der Inhalte wurden vermeintliche Abweichungen zum tatsächlichen Zustand entdeckt. In Rücksprache mit der Regionalplanung konnte festgestellt werden, dass dies nicht zutrifft und die Angaben korrekt sind.

Zur Klarstellung: Die Usterstrasse, Abschnitt Mühle bis Kreisel wird trotz dem Bestehen einer Veloinfrastruktur als geplant bezeichnet, da bei den Bushaltestellen Mönchaltorf, Langenmatt und Riedikon, Chis/Naturstation lokale Schwachstellen bestehen.

Die Rällikerstrasse wird als bestehend bezeichnet, obwohl keine sichtbare Veloinfrastruktur besteht, da gemäss den kantonalen Velo-Standards die Führung im Mischverkehr ausserorts bis zu einem DTV von 2'500 Fahrzeugen pro Tag erlaubt ist. Die Rällikerstrasse liegt mit 1'430 Fahrzeugen pro Tag deutlich unter diesem Wert.

Abklassierung überkommunale Festlegungen

Gemäss regionalem Richtplan sollen zwei bestehende Veloverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes von Mönchaltorf bei Ersatz aufgehoben werden. Die beiden Verbindungen befinden sich auf dem Buechholzweg respektive auf der Widenbüel- und Räbacherstrasse und ermöglichen eine rückwärtige Verbindung abseits der stärker frequentierten Staatsstrassen. Nach dem Ausbau der Veloinfrastruktur auf der Uster- und Gossauerstrasse sollen die rückwärtigen Verbindungen aus dem regionalen Richtplan entlassen werden. Der Gemeinde Mönchaltorf erscheinen diese alternativen Verbindungen abseits des Verkehrs jedoch als ausserordentlich wichtig, da sie auch das kommunale Wegnetz vervollständigen. Die beiden Verbindungen sollen deshalb nur abklassiert statt aufgehoben werden. Bei einem entsprechenden Ersatz gemäss regionalen Richtplan werden die Verbindungen von regionalen zu kommunalen Festlegungen abgestuft. Ein Widerspruch zu den regionalen Festlegungen besteht darin nicht.



Widenbüelstrasse / Räbacherstrasse



Buechholzweg

Stark befahrene Strassen

Velowege entlang stark befahrener Strassen sind separat geführt oder mit Radstreifen markiert. Um die Sicherheit auf diesen Velorouten zu erhöhen, sind an den Gefahrenstellen (z.B. Knoten) allenfalls ergänzende Massnahmen im Rahmen von Strassenprojekten zu prüfen.

Ausbaustandard

Bei der Sanierung von Strassenzügen wie auch bei der Planung und Realisierung von Verkehrsberuhigungsmassnahmen sind die Belange des Veloverkehrs zu berücksichtigen. Punktuelle Gefahrenstellen sollen behoben und sichere Querungen ermöglicht werden. Die kantonalen «Standards Veloverkehr» sind als Empfehlung richtungsweisend und soweit möglich zu berücksichtigen.

Veloabstellanlagen
Übergeordnete Festlegungen
(K: Kantonal, R: Regional)

Kommunale Festlegungen

Bestehende Veloabstellanlagen

Übergeordnete Festlegungen
bestehend geplant

 Veloparkierungsanlage

Kommunale Festlegungen
bestehend geplant

 Veloparkierungsanlage



Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen folgende übergeordneten Festlegungen:

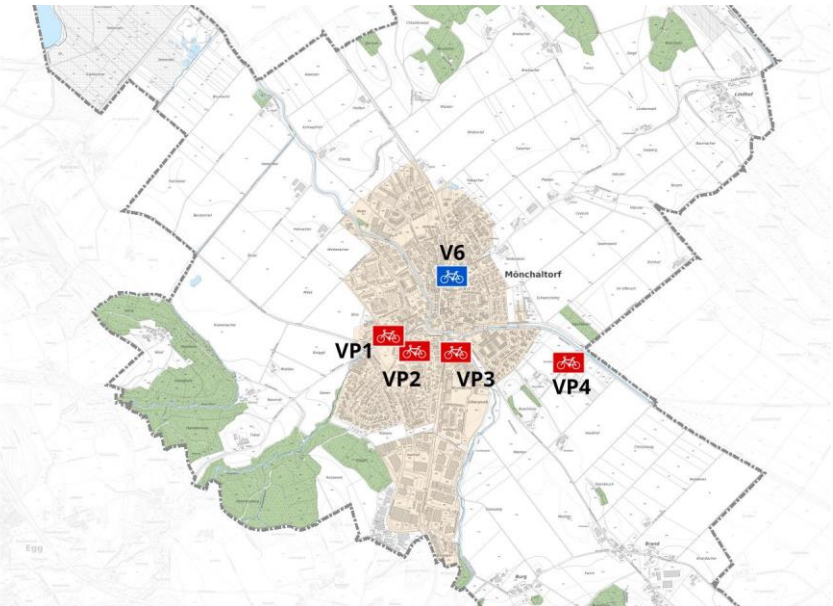
Nr.	Objekt	Anzahl PP	Status
V6	Mönchhof	30	bestehend

Für ein attraktive Veloinfrastruktur sind auch die öffentlich zugänglichen Abstellplätze von grosser Bedeutung. Für die Ausgestaltung und Arrondierung von Veloabstellanlagen gelten folgende Grundsätze:

- Die Abstellplätze sind möglichst nah am Zielort und benutzerfreundlich zu erstellen. Die Anschliessvorrichtungen und allfällige Witterungsschütze sind auf die beabsichtigte Nutzergruppe abzustimmen.
- Bei wichtigen kommunalen Zielorten und öffentlichen Einrichtungen sind grosszügige Abstellflächen mit genügend Platz für Anhänger und Cargobikes bereitzustellen.
- Mit steigender Nutzung sind Anlagen auszubauen. Die Erweiterbarkeit ist von Anfang an zu berücksichtigen.

Nachfolgend sind die bestehenden Abstellanlagen im öffentlichen Interesse aufgelistet.

Nr.	Objekt	Anzahl PP	Status
VP1	Schulhaus Hagacher	39	bestehend
VP2	Schulhaus Rietwis	50	bestehend
	Mönchhof		
VP3	Bushaltestelle Traube	50	bestehend
VP4	Sportanlage Schwerzi	20	bestehend
	Reformierte Kirche		bestehend



Wirkung

Die Festlegung von Veloabstellanlagen im öffentlichen Interesse verpflichtet die Gemeindebehörde, bei grösseren Bauvorhaben der bezeichneten öffentlichen Bauten und Anlagen die Bedürfnisse der Velofahrenden zu berücksichtigen. Für den Bau, Betrieb und Unterhalt ist die Gemeinde zuständig, wobei diese Aufgaben auch an Private delegiert werden können.

Erläuterungen

Ein zeitgemässes Angebot an öffentlichen Veloabstellanlagen im Bereich von publikumsorientierten Nutzungen ist wichtig. Dazu gehören namentlich eine genügende Anzahl, eine benutzerfreundliche Lage sowie eine witterungsgeschützte und diebstahlsichere Ausführung.

4.7 Motorisierter Individualverkehr

Strassen
Übergeordnete Festlegungen
(K: Kantonal, R: Regional)

Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen folgende übergeordneten Festlegungen:

Objekt	Status
Rällikerstrasse (HVS)	bestehend, K
Usterstrasse (RVS)	bestehend, R
Gossauerstrasse (RVS)	bestehend, R
Esslingerstrasse (RVS)	bestehend, R

Kommunale Festlegungen

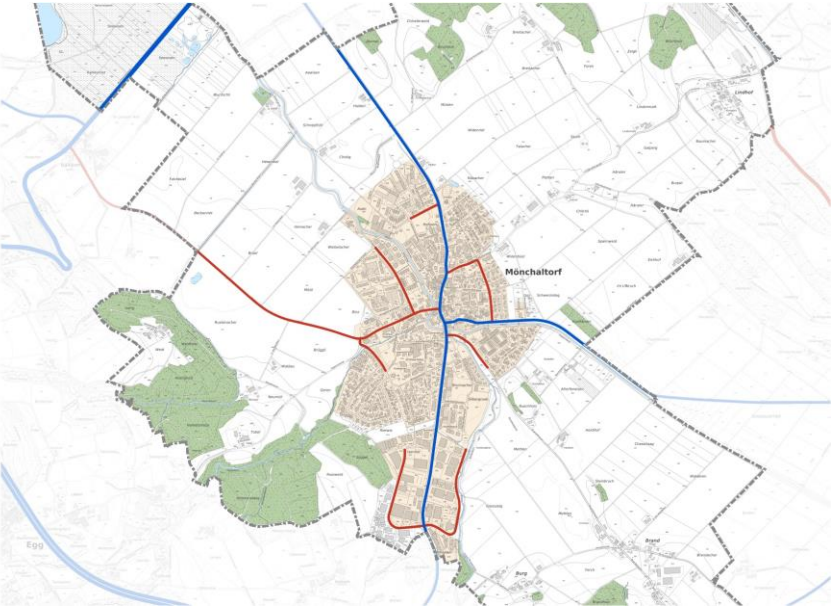
Nachfolgend sind die kommunalen Sammelstrassen aufgelistet:	
Objekt	Status
Rällikerstrasse	bestehend
Lindhofstrasse – Widenbüelstrasse	bestehend
Isenrietstrasse	bestehend
Mettlenbachstrasse	bestehend
Südstrasse	bestehend
Seestrasse	Bestehend
Auenstrasse (Abschnitt Usterstrasse – Auendörfli)	Bestehend
Brandstrasse	Bestehend
Sulzbachstrasse, Heusberg Heusbergstrasse, Heusberg	bestehend
Bertschikerstrasse, Heusberg	bestehend

Übergeordnete Festlegungen
bestehend geplant

 Hochleistungsstrasse
 Hauptverkehrsstrasse
 Verbindungsstrasse

Kommunale Festlegungen
bestehend geplant

 Sammelstrasse



Wirkung

Die übergeordneten Strassen (blau) entsprechen den Festlegungen der überkommunalen Richtplanung. Der Erlass von Baulinien, Gestaltung, Bau und Unterhalt sind Sache des Kantons. Dies gilt auch für die Projektierung und Festsetzung der Ausbauprogramme.

Die übrigen bezeichneten Strassen (rot) sind kommunale Sammelstrassen. Diese stellen die Groberschliessung des Siedlungsgebietes sicher. Trasseesicherung, Bau und Unterhalt gehen zulasten der Gemeinde, wobei diese gemäss Strassengesetz bei neuen Strassen bzw. bei auszubauenden Strassen, die damit erstmalig den gesetzlichen Anforderungen genügen, einen Teil der Erschliessungskosten in Form von Erschliessungs- bzw. Mehrwertbeiträgen auf die nutzniessenden Grundeigentümer überwälzen kann.

Erläuterungen

Im kommunalen Verkehrsplan werden drei Strassenkategorien unterschieden:

- Hauptverkehrsstrassen (übergeordnet / kantonal)
- Verbindungsstrassen (übergeordnet / regional)
- Sammelstrassen (kommunal)

Die Funktionen und Anforderungen, die diese Strassen zu erfüllen haben, sind im Folgenden beschrieben.

Übergeordnete Strassen

Strassen mit übergeordneter Bedeutung verbinden Ortschaften und Regionen. In Mönchaltorf sind dies die periphere Rällikerstrasse als Hauptverkehrsstrasse und die Uster-, Gossauer- und Esslingerstrasse als Verbindungsstrasse, die durch das Siedlungsgebiet von Mönchaltorf führen.

Kommunale Strassen

Die kommunalen Sammelstrassen ergänzen das übergeordnete Netz. Zusammen mit dem übergeordneten Strassennetz bilden sie die Groberschliessung. Es handelt sich generell um siedlungsorientierte Sammelstrassen mit einer Zielgeschwindigkeit von max. 30 km/h (innerorts).

Aufwertung Strassenraum

Übergeordnete Festlegungen
 (K: Kantonal, R: Regional)

Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen folgende übergeordneten Festlegungen:

Objekt	Realisierungshorizont	Status
Uster-/Esslingerstrasse	mittelfristig	geplant, R

Kommunale Festlegungen

Nachfolgend sind die geplanten Strassenraumaufwertungen aufgelistet.

Nr.	Objekt	Status
S1	Rällikerstrasse	geplant

Übergeordnete Festlegungen
 bestehend geplant



Kommunale Festlegungen
 bestehend geplant



Wirkung

Die Festlegung bedeutet, dass bauliche Massnahmen zu realisieren sind, die über die blosser Erfüllung der technischen Anforderungen hinausgehen. Gefordert ist eine aktive Gestaltung einer qualitativen Aufwertung des Strassenraums in Abstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild und unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien.

Erläuterungen

Für die definierten Abschnitte soll ein Betriebs- und Gestaltungskonzept unter Berücksichtigung der Vorzonen und der ersten Bautiefe (Betrachtung von Fassade zu Fassade) als Basis für die Umgestaltung dienen. Die Aufwertung des öffentlichen Raums kann am besten mit den laufenden Strassensanierungen erfolgen. Die Gemeinde stimmt diese mit dem Richtplan ab. Hauptziele sind ein verkehrssicherer und attraktiver Raum für alle Verkehrsteilnehmenden, insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr. Auf die Anforderungen an eine Ausnahmetransportroute des Typ II sowie eine mögliche Umleitung von VZO-Bussen bei einer Sperrung der Usterstrasse ist Rücksicht zu nehmen. Die Gestaltung des Strassenraums sollte die öffentlichen Bauten wie das Schulhaus oder das geplante Gemeindehaus mit einbeziehen.

Abweichung zu tatsächlichem Zustand

Der Strassenraum der Esslingerstrasse wurde bereits umgestaltet, weshalb eine erneute Umgestaltung nicht notwendig ist. Die heutige Situation entspricht bereits einer siedlungsorientierten Gestaltung.

Verkehrsberuhigung

Übergeordnete Festlegungen
 (K: Kantonal, R: Regional)

Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen keine übergeordneten Festlegungen.

Kommunale Anliegen an übergeordneten Strassen

Die Gemeinde setzt sich beim Kanton dafür ein, dass auf den aufgeführten übergeordneten Strassen die signalisierte Geschwindigkeit innerorts auf Tempo 30 reduziert wird und situativ passende Verkehrsberuhigungselemente umgesetzt werden.

Objekt

Uster-/Esslingerstrasse (Abschnitt Gemeindehaus bis Friedhof)
 Gossauerstrasse

Status

geplant
 geplant

Kommunale Festlegungen

Die Gemeinde führt in sämtlichen Wohnquartieren Tempo-30-Zonen ein und setzt diese mit situativ passenden Verkehrsberuhigungsmassnahmen um.

Kommunale Festlegungen

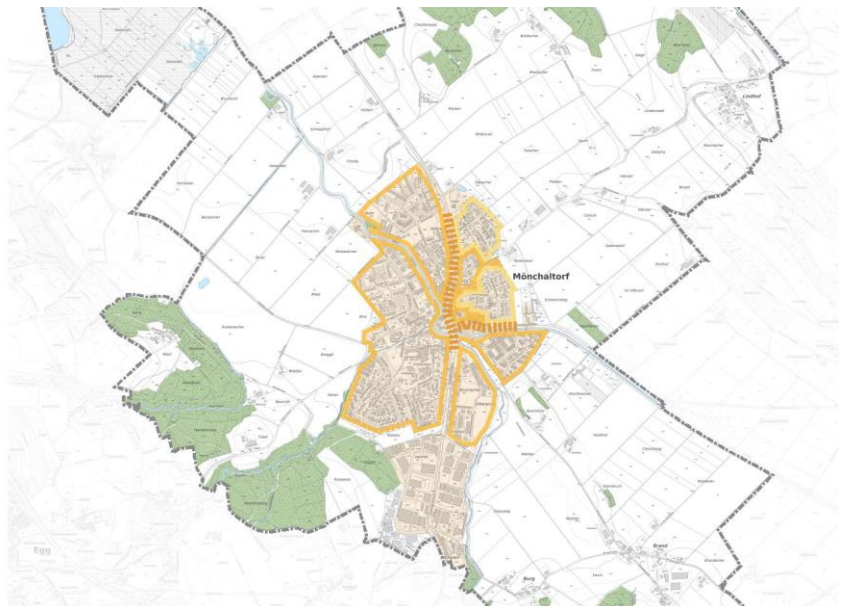
bestehend geplant



Verkehrsberuhigte Quartiere



Verkehrsberuhigte Strassen



Wirkung

Die Festlegung bedeutet, dass die Gemeindebehörde beauftragt wird, in sämtlichen Wohnquartieren Tempo-30-Zonen mit geeigneten Massnahmen umzusetzen. Auf den bezeichneten übergeordneten Strassen ist die Gemeindebehörde angehalten, sich beim Kanton als Strasseneigentümer für eine Tempo-30-Signalisation einzusetzen. Es sind dazu situativ passende Signalisationen und bauliche Massnahmen vorzunehmen.

Die Einführung von Tempo-30-Zonen wird durch die Kantonspolizei verfügt. Seit Anfang 2023 braucht es dafür auf nicht verkehrsorientierten Strassen nicht mehr zwingend ein Gutachten.

Erläuterungen

Die Herabsetzung von Höchstgeschwindigkeit mittels Einführung von Tempo-30-Zonen dient der gegenseitigen Rücksichtnahme der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden. Durch die Reduktion der Höchstgeschwindigkeit nimmt die Verkehrssicherheit zu, bei Unfällen nimmt die Unfallschwere ab und Gefahrenstellen werden entschärft.

Parkierungsanlagen
Übergeordnete Festlegungen
(K: Kantonal, R: Regional)

Für das Gemeindegebiet von Mönchaltorf bestehen keine übergeordneten Festlegungen.

Kommunale Festlegungen

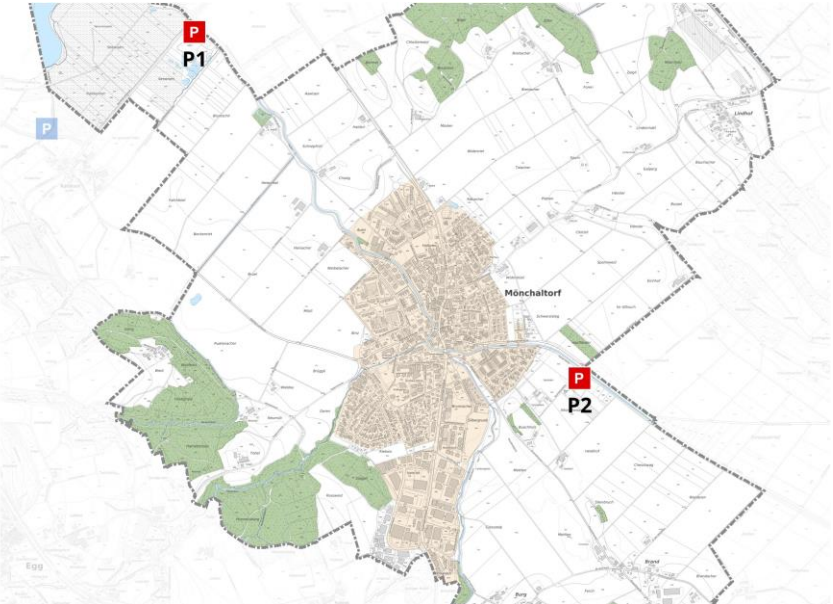
Nachfolgend sind die Parkierungsanlagen im öffentlichen Interesse aufgelistet.		
Nr.	Objekt	Status
P1	Brunnacher/Mettlenbach	geplant
P1	Silberweid	bestehend
P2	Sportplatz Schwerzi	bestehend

Übergeordnete Festlegungen
bestehend geplant

 Parkierungsanlage im öffentlichen Interesse

Kommunale Festlegungen
bestehend geplant

 Parkierungsanlage im öffentlichen Interesse



Wirkung

Mit der Festlegung der Parkierungsanlagen wird das öffentliche Interesse dokumentiert und die Grundlage für die Landsicherung geschaffen. Die Arelsicherung, Bau und Unterhalt der kommunalen Anlagen sind Sache der Gemeinde, wobei der Bau und Betrieb der Anlage an private delegiert werden kann.

Erläuterungen

Das nutzungsspezifische Angebot an Parkplätzen ist grundsätzlich Sache der Eigentümer und auch durch diese zu erstellen. Im Richtplan werden entsprechend Parkierungsanlagen festgehalten, die eine übergeordnete Funktion haben, die allein aus der angegliederten Nutzung nicht begründet werden kann.

5 AUSWIRKUNGEN

Verkehrsplan

Die Festlegungen im Verkehrsplan sichern die Groberschliessung des Siedlungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr, zeigen die Anbindungen an den öffentlichen Verkehr auf und bezeichnen das kommunale Fuss- und Veloverkehrsnetz. Der Verkehrsplan ist damit ein zentrales Instrument für die verkehrlichen Belange in nachgelagerten Planungen und Verfahren.

Die Festlegungen im kommunalen Verkehrsplan entfalten eine behördenverbindliche Wirkung. Mit dem zustimmenden Beschluss der Gemeindeversammlung wird der Gemeinderat angewiesen, den Verkehr auf den innerörtlichen Strassen und Wegen im Sinne der Verkehrsplanfestlegungen zu organisieren.

Beitrag zur Erreichung der übergeordneten Ziele

Der kommunale Richtplan Verkehr übernimmt die Festlegungen der übergeordneten Richtpläne und ergänzt diese mit kommunalen Festlegungen. Mit verschiedenen Festlegungen werden die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung bestmöglich aufeinander abgestimmt. Insbesondere die nachfolgenden Massnahmen tragen zu einer Erhöhung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs bei:

Öffentlicher Verkehr

Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist insbesondere die neue geplante Bushaltestelle inkl. neuer Verbindung Richtung Gossau von Bedeutung. Damit kann die Anbindung von Mönchaltorf in die Region spürbar verbessert werden.

Fuss- und Veloverkehr

Zur Stärkung des Fussverkehrs wird das kommunale Fusswegnetz punktuell verdichtet und ergänzt. Neu werden allgemein gültige Aussagen zur Attraktivität und Sicherheit des Netzes festgelegt.

Das kommunale Velowegnetz wurde überarbeitet und auf die übergeordneten und nebengelagerten Radwege sowie die aktuellen Gegebenheiten abgestimmt. Es verbindet die einzelnen Quartiere miteinander. Das neue Netz schafft zusammen mit den allgemein gültigen Aussagen zur Ausgestaltung der Velowege die Voraussetzung, dass künftig mehr Wege mit dem Velo zurückgelegt werden. Ein wichtiger Bestandteil sind hierbei auch die Veloabstellanlagen.

Strassenverkehr

Mit der Aufwertung der bezeichneten Strassenräumen sowie der Einführung von Tempo 30 in sämtlichen Quartieren wird die Koexistenz zwischen dem motorisierten Individualverkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr verbessert und der öffentliche Raum gestalterisch aufgewertet.

6 KOSTENFOLGEN

Kosten mit Nachfolgevorlagen

Die kommunale Richtplanung selbst verursacht noch keine unmittelbaren Folgekosten. Erst die Umsetzung der geplanten Festlegungen kann finanzielle Konsequenzen haben. Allerdings lassen sich diese im jetzigen Zeitpunkt nicht beziffern, weil die Inhalte der Richtplanung konzeptionellen Charakter haben und die detaillierte Umsetzung in einer weiteren Planungsstufe oder in Einzelprojekten zu konkretisieren sind. In aller Regel kann die Stimmbürgerschaft vor der Realisierung von Festlegungen mit Kostenfolgen nochmals über den entscheidenden Sachverhalt befinden. Zu solchen kostenrelevanten Geschäften gehören etwa:

- Planungs- und Projektierungskredite für Infrastrukturprojekte
- Baukredite (z.B. Veloweg, Strassenraumgestaltung)
- Entschädigungen oder Beiträge (z.B. Landerwerb)

Abschätzung Fusswege

Die nachstehenden Kostenangaben für die geplanten Fusswege sind grob geschätzt. Es handelt sich dabei um keinen Kostenvoranschlag, sondern lediglich um eine grobe Abschätzung anhand von Erfahrungswerten. Es wird davon ausgegangen, dass ein Laufmeter Fussweg rund Fr. 180.- und eine Fussgängerbrücke rund Fr. 28'000.- pro Laufmeter kostet.

- FN1 Durchgehender Weg Rietwis – Tüftalerbach – Neumüli
– ca. Fr. 360'000.-
- FN2 Rällikerstrasse
– ca. Fr. 12'000.-
- FN3 Wüeriholzstrasse – Lindhofweg
– ca. Fr. 8'000.-

Kosten ohne Nachfolgevorlagen

Kosten, über die der Souverän nicht mehr abstimmen kann, betreffen in erster Linie gebundene Ausgaben oder in der Finanzkompetenz des Gemeinderats liegende Ausgaben gemäss Gemeindeordnung. Solche Kosten können sein:

- Unterhalt der Infrastrukturanlagen (z.B. Strassensanierung)
- Aufträge für Konzepte, Studien und Vorprojekte
- Feinerschliessung (z.B. öffentlicher Weg in Quartierplan)

7 MITWIRKUNG

7.1 Übersicht

Bisherige Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

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

7.2 Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage der kommunalen Richtplanung wird vom 9. Mai bis am 7. Juli 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen zur Richtplanung ein. Auf einen Bericht zu den Einwendungen wird entsprechend verzichtet.

7.3 Anhörung

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

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

Nachbargemeinden

Stadt Uster

Die Nachbargemeinden haben wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Uster bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die generellen Anliegen und Stossrichtungen werden als übereinstimmend mit jenen der Stadt Uster gewürdigt. Es wird auf eine Abweichung, respektive nicht weitergeführte Veloverbindung entlang des Tüfenbachwegs hingewiesen.

Gemeinde Seegräben

Von der Gemeinde Seegräben ging keine Stellungnahme ein.

Stadt Wetzikon

Die Stadt Wetzikon stellt fest, dass die Revision ihre Interessen nicht tangiert und verzichtet deshalb auf eine Stellungnahme.

Gemeinde Gossau

Die Gemeinde Gossau bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Es bestehen keine Festlegungen, welche die Interessen der Gemeinde Gossau berühren. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die Erschliessung von Brand und Heusberg andere Lösungsansätze gewünscht respektive von Gossau geprüft werden. Die Inhalte weisen keine Festlegungen im Richtplan auf, weshalb sich die Gemeinde Gossau diesbezüglich bilateral bei der Gemeinde Mönchaltorf melden wird.

Gemeinde Egg	Die Gemeinde Egg stellt fest, dass ein regionaler Reitweg in Mönchaltorf nicht weitergeführt wird. Dabei handelt es sich um eine regionale Festlegung, welche nicht durch Mönchaltorf kompensiert werden kann.
Gemeinde Maur	Von der Gemeinde Maur ging keine Stellungnahme ein.
Region Zürcher Oberland (RZO)	Die Regionalplanung Zürcher Oberland würdigt die Umsetzung der regionalen Ziele und Festlegungen im kommunalen Richtplan. Die Region weist dabei auf Änderungen, welche im Rahmen der laufenden Teilrevision des regionalen Richtplans anfallen werden, hin. Da die Änderungen noch nicht rechtskräftig sind, entfalten sie keine Wirkung auf kommunaler Ebene.

7.4 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom	Die Revisionsvorlage des kommunalen Richtplans wurde im Mai 2025 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 5. September 2025 Auskunft. Den Anliegen und Forderungen des Vorprüfungsberichts wurde grossmehrheitlich entsprochen. Auf eine detaillierte Aufzählung der daraus resultierenden Änderungen wird verzichtet.
Nicht beachtete Anliegen	Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen: • Es wird kein Symbol für die erforderliche Busbevorzugung in der Richtplankarte aufgenommen. Bei der Busbevorzugung handelt es sich weder um eine übergeordnete noch kommunale Festlegung. Die Gemeinde ist überdies nicht befugt, Festlegungen auf Staatsstrassen wie dies die Gossauerstrasse eine ist, vorzunehmen. • Verschiedene textliche Ergänzungen zum öffentlichen Verkehr, welche in die allgemeinen Ziele und Strategien aufzunehmen seien, werden lediglich in den spezifischen Festlegungen aufgenommen. Eine Erwähnung von Bus-Infrastrukturmassnahmen in der allgemeinen Strategie erscheint nicht stufengerecht.