



Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	Kurzfassung	5
	1. Einleitung	7
	1.1 Ausgangslage	7
	1.2 Handlungsbedarf	7
	1.3 Aufgabenstellung	9
	1.4 Revisionsablauf	9
	1.5 Grundlagen	10
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
	2.1 Bundesinventare	11
	2.2 Kantonale Planungsinstrumente	13
	2.3 Regionale Planungsinstrumente	16
	3. Analyse ortsbauliche Entwicklung	20
	3.1 Bevölkerungsentwicklung	20
	3.2 Bauzonenentwicklung	22
	3.3 Strukturanalyse	25
	3.4 Entwicklungsgebiete	32
	4. Ziele Siedlungsentwicklung	40
	4.1 Übergeordnete Ziele	40
	4.2 Kommunale Ziele	40
	4.3 Workshop	41
	5. Anpassung Bau- und Zonenordnung	42
	5.1 Allgemeines	42
	5.2 Kernzonen	42
	5.3 Quartierhaltungszonen	46
	5.4 Wohnzonen	48
	5.5 Industriezonen	51
	5.6 Arealüberbauungen	54
	5.7 Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	55
	5.8 Pflichtabstellplätze	58
	5.9 Spiel- und Ruheflächen	60
	5.10 Abstände zu Verkehrsanlagen	61
	5.11 Abfallentsorgung	61
	6. Anpassung Zonenplan	62
	6.1 Überblick der Änderungen	62
	6.2 Umzonung Langenmatt	63
	6.3 Umzonung Bruggächer	64
	6.4 Umzonung Isenriet I	65
	6.5 Umzonung Isenriet II	66
	6.6 Umzonung Mettlenbach	67
	6.7 Überlagerungen Auen	70
	6.8 Überlagerungen Gartenstrasse	71
	6.9 Überlagerung Langenmatt	72
	6.10 Überlagerung Schulhaus-/Ackerstrasse	73

7. Auswirkungen	74
7.1 Gemeindeentwicklung	74
7.2 Umwelt	75
7.3 Boden	78
7.4 Mehrwertausgleich	79
7.5 Fazit	80
8. Mitwirkung	81
8.1 Verfahren	81
8.2 Vorprüfung	82
Anhang	86
Einwohnerkapazität Zonenplan 2013 (bisher)	86
Einwohnerkapazität Zonenplan 2017 (neu)	86

Auftraggeberin

Gemeinde Mönchaltorf

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Kurzfassung

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan der Gemeinde Mönchaltorf stammen im Wesentlichen aus dem Jahre 1996. In den letzten zehn Jahren erfolgten mehrere Teilrevisionen.

Die BZO hat sich im grossen Ganzen bewährt. Dennoch sind in ihrer praktischen Anwendung einige Auslegungsfragen aufgetaucht und einzelne Bestimmungen führen im Vollzug zu Problemen. Verschiedene an Bedeutung gewinnende Entwicklungstendenzen wie etwa die innere Verdichtung erfordern gezielte Bestimmungen in der BZO. Auch der kantonale Richtplan und der Entwurf des regionalen Richtplans setzen neue Akzente. Die Nutzungsplanung soll daher den aktuellen Vorgaben und Bedürfnissen angepasst werden.

Analyse

In Mönchaltorf wohnen 3'659 Personen (Stand Ende 2015), davon 203 ausserhalb der Bauzonen. Der geltende Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 4'350 Personen auf. Die Bauzonenkapazitäten genügen unter Berücksichtigung der laufenden Entwicklung im Gebiet Silbergrueb theoretisch noch für 15 Jahre.

Die wesentlichen Spielräume für eine innere Verdichtung liegen in den Entwicklungsgebieten Langenmatt, Bruggächer, Gartenstrasse und Silbergrueb. Die Einfamilienhausgebiete weisen dagegen wenig Potenzial für zusätzliche Einwohner auf.

Ziele

Die Zuordnung von Mönchaltorf zum Handlungsraum "Kulturlandschaft" im Raumordnungskonzept des Kantons Zürich bedeutet, grundsätzlich auf Neueinzonungen zu verzichten und auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

Am Workshop vom 6. Februar 2016 mit rund 60 Teilnehmenden wurden die grundsätzlichen Leitfragen zu den vier Themen Wachstum, Entwicklungsgebiete, Arbeitsplatzgebiete und Siedlungsgestaltung diskutiert. Die Stossrichtung der Revisionsziele wurde mit deutlicher Zustimmung zu folgenden Zielen bestätigt:

- Mönchaltorf soll moderat wachsen wie bisher
- Das Wachstum soll über die innere Verdichtung erfolgen
- Verdichtung soll mehrheitlich in den Entwicklungsgebieten stattfinden
- Qualität vor Quantität bei der Siedlungsgestaltung
- Das Flachdachverbot in Wohnzonen soll gelockert werden

Wichtigste Revisionsinhalte

Die wesentlichen Anpassungen betreffen folgende Inhalte:

- Das heutige **Flachdachverbot** in den zweigeschossigen Wohnzonen wird aufgehoben.
- In den heute überregulierten **Industriezonen** werden die Zonentypen und die Grundmasse vereinfacht. Zudem wird die Zulässigkeit von Verkaufsgeschäften zur Vermeidung einer Konkurrenzierung der Dorfläden beschränkt.
- Für die beiden heute nicht zonenkonform überbauten Quartiere Langenmatt und Bruggächer werden neue Entwicklungsspielräume in Form von **Quartiererhaltungszonen** geschaffen. Den Erleichterungen stehen Mehranforderungen gegenüber, um die hohe Siedlungsqualität zu wahren.
- Der Geltungsbereich der **Sonderbauvorschriften** (SBV) für verdichtete Siedlungsformen wird auf zusätzliche geeignete Gebiete der Wohnzonen W2 und W3 ausgeweitet. Die erleichternden Grundmasse, denen erhöhte Gestaltungsanforderungen entgegenstehen, werden entsprechend differenziert.
- Die wichtigsten weiteren Anpassungen der BZO betreffen **neue Regelungen** zur Dachgestaltung und zu Abweichungen in Kernzonen, zur Energieeffizienz bei Arealüberbauungen und zur Erstellungspflicht von Abstellplätzen eingeführt.
- Verschiedene Änderungen des **Zonenplans**

Auswirkungen

Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung wird mit der revidierten Nutzungsplanung Rechnung getragen. Die theoretische Einwohnerkapazität in den Bauzonen erhöht sich um rund 250 auf 4'600 Personen. Diese Erhöhung um 6 % in einem Zeithorizont von 15 Jahren (oder rund 0.4 % pro Jahr) ist dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" angemessen. Die Ausschöpfung dieses Potenzials bedingt jedoch die weitgehende Aktivierung der Sonderbauvorschriften.

Mitwirkung

Die Anhörung und öffentliche Auflage während 60 Tagen gemäss § 7 PBG erfolgte vom 23. Dezember 2016 bis 24. Februar 2017. Die Revisionsvorlage wurde der Bevölkerung an drei Orientierungsveranstaltungen vorgestellt. Parallel dazu erfolgte die Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE).

Die bereinigte Vorlage wird der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2017 zur Beschlussfassung unterbreitet.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Stand der Nutzungsplanung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan der Gemeinde Mönchaltorf stammen im Wesentlichen aus dem Jahre 1996. Seither traten mehrere Teilrevisionen in Kraft (Strassen- und Wegabstände 2006, Kernzonen 2006, Silbergrueb 2011, Heugarten 2013, Binz 2013).

Die Bau- und Zonenordnung hat sich im grossen Ganzen bewährt. Dennoch sind in ihrer praktischen Anwendung einige Auslegungsfragen aufgetaucht und einzelne Bestimmungen haben im Vollzug zu Problemen geführt. Ausserdem soll der Umgang mit neuen, in der BZO bisher nicht geregelten Sachfragen thematisiert werden, die künftig an Bedeutung gewinnen. Zudem setzen der revidierte kantonale Richtplan und der Entwurf des regionalen Richtplans neue Akzente.

Die Nutzungsplanung soll daher den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

1.2 Handlungsbedarf

Bau- und Zonenordnung

Anpassung bestehender BZO-Bestimmungen

Verschiedene Sachverhalte haben sich im Vollzug nicht bewährt oder zu Unklarheiten in der Anwendung der Bau- und Zonenordnung geführt. Folgende Bestimmungen der bisherigen BZO sind zu überprüfen:

- Art. 6: Die Handhabung von Nutzung, Geschossigkeit und Ausbau UG/DG ist bei Ersatzbauten in den Kernzonen unklar, weshalb die Regelung überprüft werden soll.
- Art. 7: Bei Teilüberbauungen mit unterschiedlicher Ausnutzungsziffern (50 % / 90 %) in den Kernzonen ist die massgebliche Grundfläche unklar und soll präzisiert werden.
- Art. 17 und 19: Die Regelungen zur Dachgestaltung in den Kernzonen sollen präzisiert werden.
- Art. 24 und 25: In den zweigeschossigen Wohnzonen soll das heute geltende Flachdachverbot aufgehoben werden.
- Art. 28: In der Industrie- und Gewerbezone sind die Grundmasse als Ganzes zu überprüfen und zu straffen.
- Art. 37: Die Vorschriften zu den Pflichtabstellplätzen sollen unter Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs überarbeitet werden.
- Art. 42: Die zu erstellende Anzahl Veloabstellplätze für Verkaufsgeschäfte (1 Velo-PP pro 1 Auto-PP) erscheint zu hoch und soll überprüft werden.

- Art. 44: Die zur Berechnung der erforderlichen Spiel- und Ruheflächen einzubeziehende Nutzfläche soll in Abhängigkeit der zum Wohnen genutzten Fläche umschrieben werden.
- Art. 45: Die Abstände von Gebäuden zu Verkehrsanlagen in den Kernzonen sollen mit Bezug zu den Festlegungen im Kernzonenplan präzisiert werden.
- Art. 48: Die Pflicht zur Einrichtung von Kompostieranlagen soll gestrichen werden, weil heute eine Grüngutabfuhr besteht.
- SBV Art. 4: Die Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen in der W2 sollen um zusätzliche Gebiete erweitert und differenziert werden.

Neue Themen in der BZO

Folgende neue Themen sollen aufgrund ihrer Aktualität in der BZO Aufnahme finden:

- Einführung eines Artikels für geringfügige Abweichungen in den Kernzonen.
- Förderung der inneren Verdichtung in geeigneten Gebieten der W3 mit Blick auf die zunehmende Baulandverknappung (Quartierhaltungszonen, Sonderbauvorschriften).
- Begrenzung der Zulässigkeit von Verkaufsgeschäften in der Industrie- und Gewerbezone infolge Konkurrenzierung der Dorfläden.
- Förderung der Energieeffizienz durch erhöhte Energievorgaben bei Arealüberbauungen.
- Ermöglichung von Erleichterungen bei der Anzahl Abstellplätzen für Spezialfälle (z.B. betriebsnotwendige Fahrzeuge, Behindertenparkplätze, autoarme Nutzungen).
- Zur Erläuterung der BZO soll nach Abschluss der Teilrevision eine Wegleitung erstellt werden.

Zonenplan

Im Zonenplan sind folgende Anliegen zu behandeln:

- Umzonung Quartiere Langenmatt und Bruggächer (Göhnersiedlungen)
- Umzonungen im Industriegebiet Isenriet
- Umzonung Gewässerraum Mettlenbach
- Überlagerung mit Sonderbauvorschriften
- Überlagerung mit Zulässigkeit mässig störender Betriebe

Zurückstellung Einzonung Weiler Lindhof

In der Fassung der öffentlichen Auflage und Anhörung war die Einzonung des Weilers Lindhof vorgesehen. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage wird diese zurückgestellt und überprüft. Die Einzonung ist aus zeitlichen Gründen nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.

1.3 Aufgabenstellung

Teilrevisionsvorlage

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessen Beachtung zu schenken.

Bestandteile

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Übersichtsplan "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze"
- Bericht zu den Einwendungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV (mit Analysen, Begründungen und Auswirkungen)

1.4 Revisionsablauf

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Entwurf Entscheidungsgrundlagen (Analysen, Revisionsinhalte, Erkenntnisse, Lösungsansätze)
- Öffentlicher Workshop zur Vertiefung der Revisionsziele und Revisionsinhalte
- Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung Revisionsentwurf in der Baukommission
- Überarbeitung des Revisionsentwurfs
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Anhörung und Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Region (RZO), parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton
- Öffentliche Informationsveranstaltung
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bereinigung der Revisionsvorlage
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Rekursfrist und Inkrafttreten

1.5 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonaler Richtplan, 18.03.2014
- Regionaler Richtplan Oberland, 1998
- Regionaler Richtplan Oberland, Entwurf für die öffentliche Auflage und zweite kantonale Vorprüfung, 13.10.2016
- Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Oberland, 2011
- Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland, 2012
- Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- GIS-ZH → <http://maps.zh.ch>

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung Mönchaltorf, 10.10.1996 (mit seitherigen Änderungen)
- Zonenplan Mönchaltorf, 10.10.1996 (mit seitherigen Änderungen)
- Kernzonenplan Mönchaltorf, 10.03.2006
- Privater Gestaltungsplan Silbergrueb, 07.11.2011
- Energieplan Mönchaltorf, 23.10.2013

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventare

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird sichergestellt, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

ISOS Mönchaltorf

Der Ortskern von Mönchaltorf sowie angrenzende Wohn- und Arbeitsgebiete sind im ISOS aufgeführt. Dieses stammt aus dem Jahr 1977. Die Inhalte des ISOS sind im Zonenplan und im Kernzonenplan Mönchaltorf bereits teilweise berücksichtigt. Ein Teil der bezeichneten Gebiete und Baugruppen sind mit der erfolgten Zuweisung zur Kernzone, zur Zone für öffentliche Bauten sowie mit Gestaltungsplanpflichten gesichert.

Am 1. August 2014 ist eine Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in Kraft getreten. Das Ortsbild von Mönchaltorf ist im neuen ISOS nicht enthalten, da es nur als regional und nicht als national eingestuft ist.

BLN

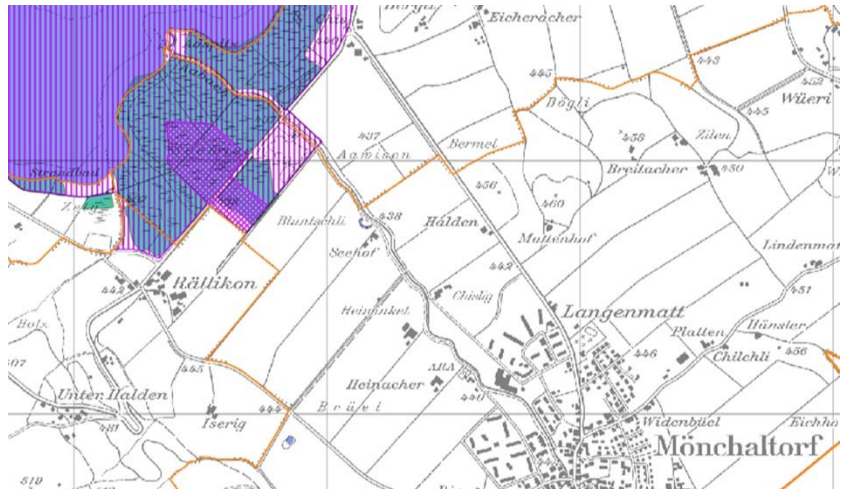
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Flachmoor-Inventar und Inventar der Wasser- und Zugvogelreservate

Der an den Greifensee grenzende Zipfel des Gemeindegebiets Mönchaltorf liegt in einem BLN-Gebiet. Es handelt sich um das Flachmoor-Inventar (grün unterlegt) und das Inventar der Wasser- und Zugvogelreservate (lila schraffiert). Diese Gebiete sind auch Teil der kantonalen Greifensee-Schutzverordnung.

Aufgrund ihrer Lage abseits des Siedlungsgebiets sind die beiden Inventare für die ortsbauliche Entwicklung nicht relevant.



IVS

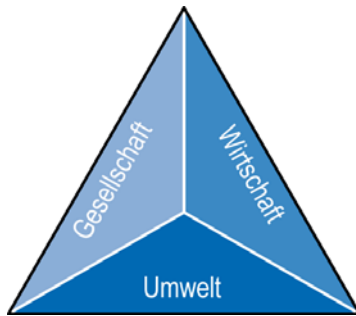
Bundesinventar der historischen
Verkehrswege der Schweiz

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. Im Siedlungsgebiet führen diese entlang von Strassen.



ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte
Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das 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 Siedlungsstrukturen 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.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Das Siedlungsgebiet von Mönchaltorf ist dem Raum "Kulturlandschaft" zugeordnet. Für diesen 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 weitere Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Auf die "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Mönchaltorf bedeutet das, auf die Strategie ei-

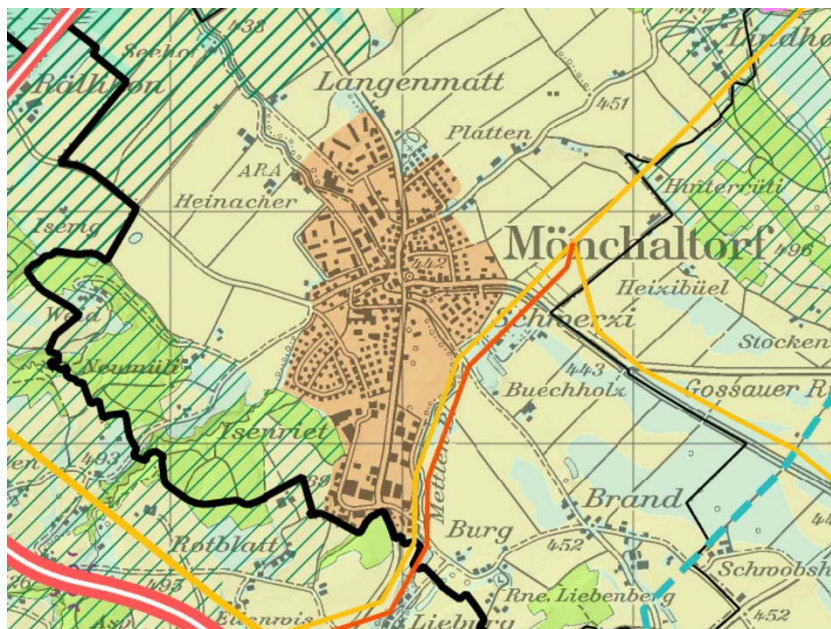
Kantonaler Richtplan

ner moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

Der Zürcher Richtplan wurde in den vergangenen Jahren einer umfassenden Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Kantonsrat hat den überarbeiteten kantonalen Richtplan am 18. März 2014 festgesetzt.

Der Bundesrat hat den Richtplan am 29. April 2015 genehmigt. Inhaltlich erfüllt der vorliegende kantonale Richtplan als einer der ersten in der Schweiz die Anforderungen, die sich aus dem seit dem 1. Mai 2014 in Kraft befindlichen revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) ergeben. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans kommen die Übergangsbestimmungen nach Art. 38a Abs. 2 und 3 RPG im Kanton Zürich nicht mehr zur Anwendung.

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
18. September 2015 (GIS-ZH)



Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonaalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat am 18. März 2014 entschieden, nicht auf die Vorlage einzutreten. Die Initianten haben aufgrund dieses Nichteintretens Beschwerde beim Bundesgericht eingelegt. Das Bundesgericht hat diese mit Urteil vom 27. Mai 2015 gutgeheissen. Bis auf weiteres wendet das Amt für Raumentwicklung (ARE) weiterhin die restriktive Praxis gemäss den Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 an.

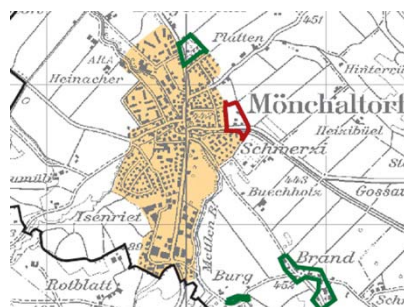
Am 27. November 2016 hat die Zürcher Stimmbürgerschaft die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative abgelehnt.

Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets

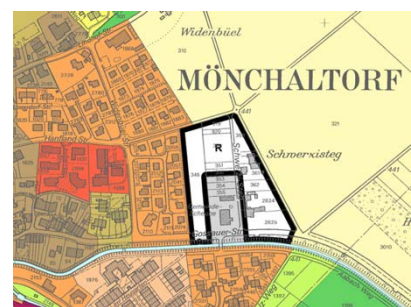
Bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist. Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Weilerkernzone zugewiesen werden (vgl. Art. 33 RPV). Die Kleinsiedlung ist eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden.

Erweiterung Siedlungsgebiet im Bereich Schwerzisteg

Die Gemeinden dürfen nur innerhalb des Siedlungsgebiets Bauzonen ausscheiden. Im dem neuen kantonalen Richtplan wurde das Siedlungsgebiet von Mönchaltorf im Bereich Schwerzisteg erweitert (rot bandierte Fläche). Mit der Erweiterung kann die bestehende Reservezone gegebenenfalls in eine Bauzone umgewandelt werden.



Neues Siedlungsgebiet (rot)



Zonenplan (Reservezone)

Hohe Hürden für Einzonung

Künftig werden erhöhte Anforderungen an Einzonungen gestellt und es wird gleichzeitig eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven vorausgesetzt. Im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 sind die wesentlichen Anweisungen für Richt- und Nutzungsplanungen umschrieben:

- Ausschöpfen des Potenzials in überbauten Bauzonen
- Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen in gut erschlossenen Lagen
- Städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie für Umnutzungs-, Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete
- Erhaltung geeigneter Flächen für produzierendes Gewerbe
- Ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst

Kantonale Inventare

Mönchaltorf ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung nicht enthalten.

In der Objektliste der Denkmalschutzobjekte sind mehrere Gebäude und archäologische Zonen aufgeführt, die in die Zuständigkeit der Kantonalen Denkmalpflege fallen.

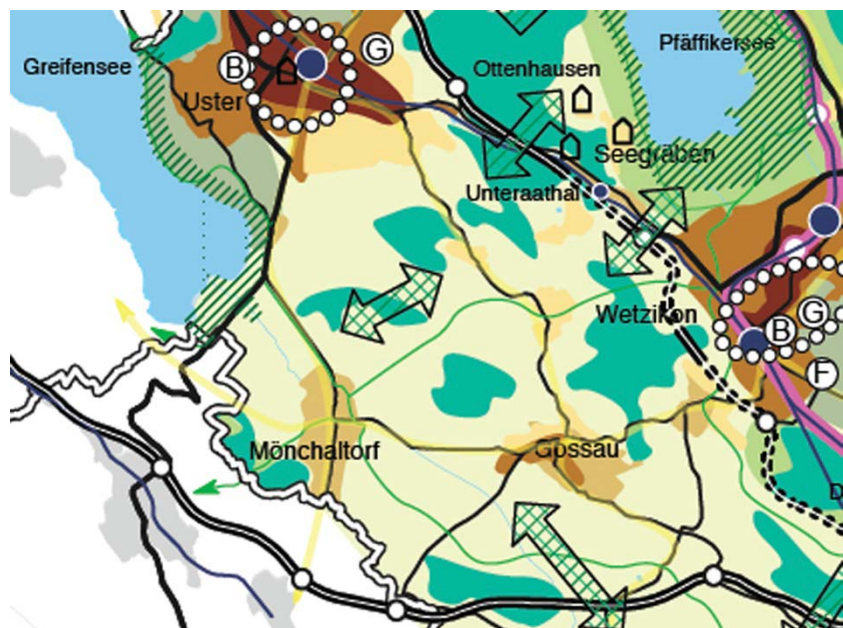
2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regio-ROK

Die Delegiertenversammlung der RZO verabschiedete am 30. Juni 2011 das Regionale Raumordnungskonzept für die Region Zürcher Oberland (Regio-ROK), welches als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans dient. Das Regio-ROK beinhaltet primär Leitsätze für die Weiterentwicklung der RZO-Region und legt die Funktionen der einzelnen Gemeinden fest. Die Gemeinde Mönchaltorf wird darin als regionales Zentrum und als prioritäres Verdichtungsgebiet bezeichnet.

Das Regio-ROK zeichnet das angestrebte Zukunftsbild 2030 der Region Zürcher Oberland.

Auszug Regio-ROK,
Teilkarte Zukunftsbild



Postulate Regio-ROK für Mönchaltorf

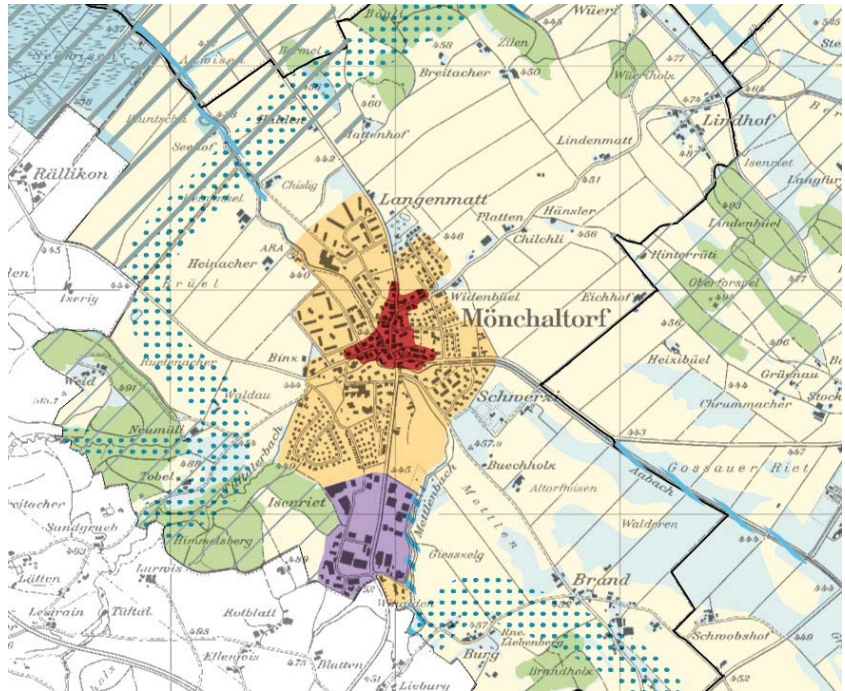
Die wichtigsten Postulate des Regio-ROK für die künftige Entwicklung von Mönchaltorf sind:

- Verdichtungsgebiete:
Baulücken schliessen und Verdichtungspotenziale nutzen im Umkreis der bestehenden ÖV-Haltestellen und insbesondere im Ortszentrum
- Wohnen und Arbeiten an ÖV-Achse:
Überdurchschnittlich hohe bauliche Entwicklung in gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten mit Wegpendlerüberschuss
- Ortsdurchfahrt:
Gestalterische Aufwertung der Uster-/Esslingerstrasse
- Ergänzung des Busnetzes:
Neue Buslinie Wetzikon-Gossau-Mönchaltorf-Maur-Stettbach

Regionaler Richtplan Zürcher Oberland

Der regionale Richtplan Oberland stammt aus dem Jahr 1998. Verschiedene Festlegungen sind jedoch nicht mehr aktuell. Aufgrund der erfolgten Revision des kantonalen Richtplans wird der regionale Richtplan Oberland zurzeit gesamthaft überarbeitet. Dabei werden auch die Postulate des Regio-ROK umgesetzt. Der Entwurf für die öffentliche Auflage und zweite kantonale Vorprüfung wurde von der Planungskommission der RZO am 13. Oktober 2016 verabschiedet.

Entwurf regionaler Richtplan
Ausschnitt Karte Siedlung / Landschaft



Postulate Regio-ROK für Mönchaltorf

Die wichtigsten Inhalte des regionalen Richtplans für Mönchaltorf sind:

- Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur (Kernzone Dorf): Erhalt der Quartierstruktur, der schützenswerten Gebäude und ihrer Umgebung
- Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung (Isenriet): Industriegebiet mit produzierendem Gewerbe
- Vernetzungskorridore (Burg-Brand, Weid-Wüeri): Vernetzungsprojekte der Gemeinden für Wildtierkorridor und Wildausbreitungsachse
- Gewässerrevitalisierung (Mettlenbach): Strukturaufwertung → zurzeit im Bau
- Umgestaltung Strassenraum: Uster-/Esslingerstrasse → zurzeit im Bau
- Busangebot: 15-Minuten-Takt nach Uster
- Abwasserreinigungsanlage: ARA Heinacher

Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland

Das Zürcher Oberland hat 2012 als eine von vier Regionen im Kanton Zürich ein Agglomerationsprogramm der 2. Generation erarbeitet. 15 Gemeinden sind darin einbezogen, darunter auch Mönchaltorf. Am 30. Mai 2012 beschloss der Regierungsrat des Kantons Zürich, das Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland dem Bund einzureichen und die Trägerschaft dafür zu übernehmen.



Zukunftsbild 2030

Handlungsfelder für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Mit dem vorliegenden Agglomerationsprogramm bekennt sich die Region zu einer koordinierten Entwicklung von Siedlung und Verkehr und schafft die Voraussetzungen dafür, die hohe Attraktivität als Wohnregion zu pflegen, das Potenzial der regionalen Zentren als Arbeits-, Bildungs-, Einkaufs- und Kulturstandorte zu nutzen sowie die überregionale Anziehungskraft als Freizeit- und Erholungsregion zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Im Fokus des umfangreichen Agglomerationsprogrammes der 2. Generation stehen die Siedlungsentwicklung und der Verkehr. Hauptziel ist die Entwicklung entlang dem ÖV-Rückgrat (S-Bahn) und die Aufwertung dieser Achsen.

Zusammenfassend werden folgende Handlungsfelder mit präzisierenden Strategieelementen und Massnahmenpaketen definiert:

- Regional differenzierte Siedlungsentwicklung
- Erhöhung des ÖV-Anteil
- Förderung des Langsamverkehrs
- Entlastung und Aufwertung der Ortsdurchfahrten
- Sicherung der Erreichbarkeit im MIV
- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Nachfragemanagement
- Erhalt und schonende Erschliessung der Landschafts- und Naturräume

Die einzelnen Massnahmen sind in Massnahmenblättern detailliert beschrieben.

Folgerungen für Mönchaltorf

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan geklärt. Das Agglomerationsprogramm Oberland ist weitgehend mit dem Regio-ROK abgestimmt.

Für Mönchaltorf bedeutet die Zuordnung zum Handlungsraum "Kulturlandschaft", auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

Für die Gemeinde Mönchaltorf sind im Rahmen der teilweise gemeindeübergreifenden Massnahmen verschiedene Verbesserungen vorgesehen (z.B. Busnetzergänzungen, Radnetzergänzungen, Fussgängerquerungen, Umgestaltung Ortsdurchfahrt).

3. Analyse ortsbauliche Entwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

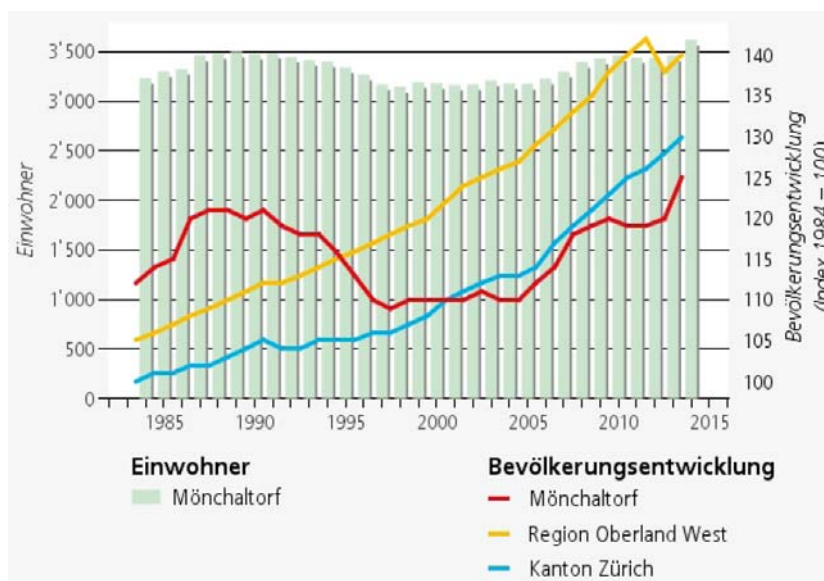
Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum 1984-2014 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Mönchaltorf von 3'232 auf 3'618 Personen zugenommen. Davon wohnen rund 200 Personen ausserhalb der Bauzonen.

Per 31. Dezember 2015 betrug die Einwohnerzahl 3'659 Personen (in Statistiken noch nicht berücksichtigt).

Der durchschnittliche Zuwachs dieser letzten 30 Jahre beträgt 13 Einwohner pro Jahr. In den letzten 15 Jahren (2000–2014) betrug der durchschnittliche jährliche Zuwachs 29 Personen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 0.85 % pro Jahr.

Datengrundlage:
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2015



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton Zürich weist Mönchaltorf zwischen 1975 und 1983 ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum und zwischen 1990 und 2005 ein unterdurchschnittliches Wachstum mit teilweise negativen Wachstumszahlen auf.

Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan 1996 einschliesslich der bis 2013 erfolgten Teilrevisionen ist auf ein Fassungsvermögen von rund 4'350 Einwohnern ausgerichtet. Je nach Intensität der inneren Verdichtung kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

Bevölkerungsprognose

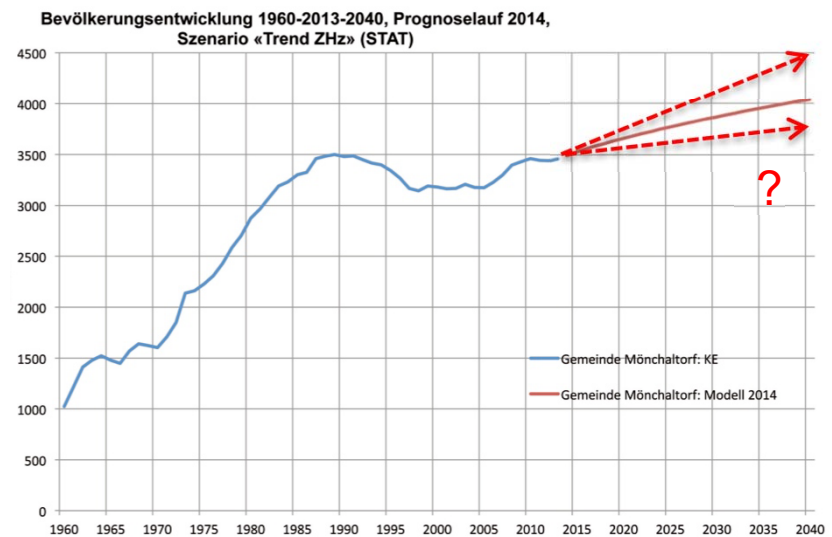
Entwicklungstrends

Das statistische Amt hat basierend auf dem kantonalen Datenmodell für die Gemeinde Mönchaltorf eine Bevölkerungsprognose erstellt.

Die Modellierung zeigt folgende Entwicklungstrends:

- In den Jahren 2013 bis 2040 wird von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 580 Personen ausgegangen. Gemäss dem Modell werden 2040 rund 4040 Personen in der Gemeinde Mönchaltorf leben.
- Aufgrund der demografischen Gegebenheiten wächst der Anteil der Personen, die älter als 70 Jahre sind, überdurchschnittlich. Im Vergleich zu heute wird im Jahr 2040 mit mehr als doppelt so vielen Personen gerechnet, die älter als 70 Jahre sind.
- Demgegenüber bleibt die schulpflichtige Generation weitgehend konstant.

Quelle:
Statistisches Amt Kanton Zürich



Fazit

Aufgrund der Einwohnerentwicklung, der Zonenplankapazität und der Bevölkerungsprognose des Kantons ist davon auszugehen, dass in 25 Jahren rund 4'100 Personen in Mönchaltorf wohnhaft sein werden. Im Vergleich mit 2014 entspricht dies einem Zuwachs um rund 14 %.

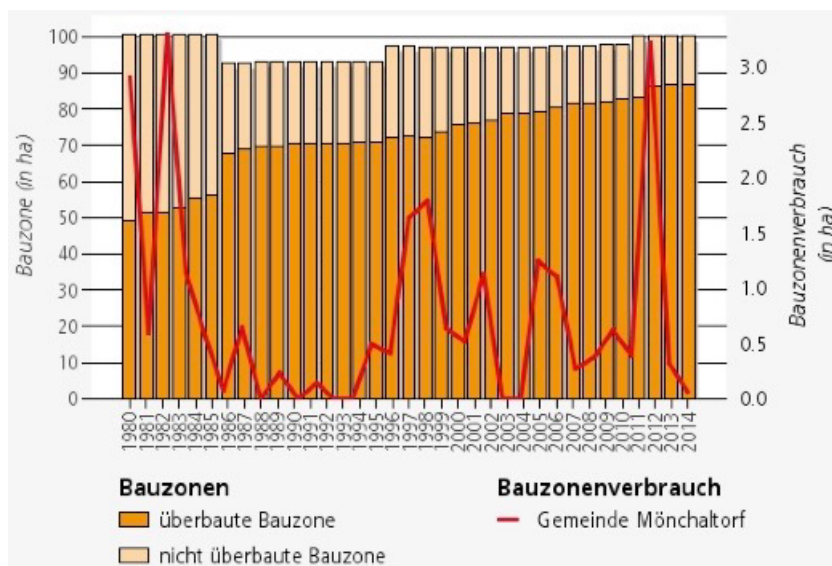
Die tatsächliche Bevölkerungszahl im Jahre 2040 dürfte allerdings höher sein. Allein im Gebiet Silbergrueb wird in den nächsten 5-10 Jahren Wohnraum für rund 700 Einwohner entstehen. Für etwa einen Drittel dieses Potenzials erfolgte der Baustart im Jahre 2016.

3.2 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen hat in den vergangenen 15 Jahren (2000–2014) um 2.9 ha zugenommen und liegt aktuell bei 100.2 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Mönchaltorf 11.7 ha Bauzonen verbraucht. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von 0.8 ha.

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2014



Bauzonenreserven

Gemäss Art. 15 RPG sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Der Bedarf wird daher auf einen Planungshorizont von 15 Jahren (2016–2030) berechnet. In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2014) sind für Mönchaltorf insgesamt 13.6 ha Bauzonenreserven ausgewiesen, wovon 11.3 ha für Wohn- und Mischzonen.

Des Weiteren verfügt die Gemeinde über 1.8 ha Reservezonen.

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2014

	Verbrauch der letzten 15 Jahre	Unüberbaute Bauzonen vorhanden
Wohnzonen (W2, W2E, W3)	5.5 ha	4.8 ha
Mischzonen (K, WG)	1.6 ha	6.5 ha
Arbeitszonen (I, G)	4.5 ha	2.0 ha
Öffentliche Zonen (Oe)	0.1 ha	0.3 ha
Bauzonenreserven	11.7 ha	13.6 ha

Für die Einwohnerkapazität sind nur die dazu erforderlichen Wohn- und Mischzonen relevant. Bei einem gleichbleibenden durchschnittlichen Baulandverbrauch von 0.5 ha/Jahr decken die entsprechenden Bauzonenreserven von 11.3 ha den Bedarf für theoretisch 22 Jahre ab.

	Ø der letzten 15 Jahre (2000–2014)	Ø der letzten 5 Jahre (2010–2014)
Bevölkerungszunahme	+ 29 E pro Jahr	+ 31 E pro Jahr
Bauzonenverbrauch Wohn- und Mischzonen	0.47 ha pro Jahr	0.54 ha pro Jahr
Einwohnerdichte	62 E / ha	57 E / ha

Vorbehalt


Diese statistische Modellrechnung deckt sich jedoch nicht mit der tatsächlichen Entwicklung. Im Gebiet Silbergrueb ist zurzeit die erste Etappe einer Genossenschaftssiedlung im Bau und die Planung der zweiten Etappe ist weit fortgeschritten. Diese Flächen umfassen insgesamt 3.5 ha und damit fast einen Drittel der Bauzonenreserven in Wohn- und Mischzonen. Allein in diesem Gebiet dürfte der Bauzonenverbrauch in den nächsten Jahren mit rund 1.0 ha/Jahr doppelt so hoch sein wie im langjährigen Mittel für die ganze Gemeinde. Die effektiven Bauzonenreserven decken damit noch den Bedarf von höchstens 15 Jahren ab.

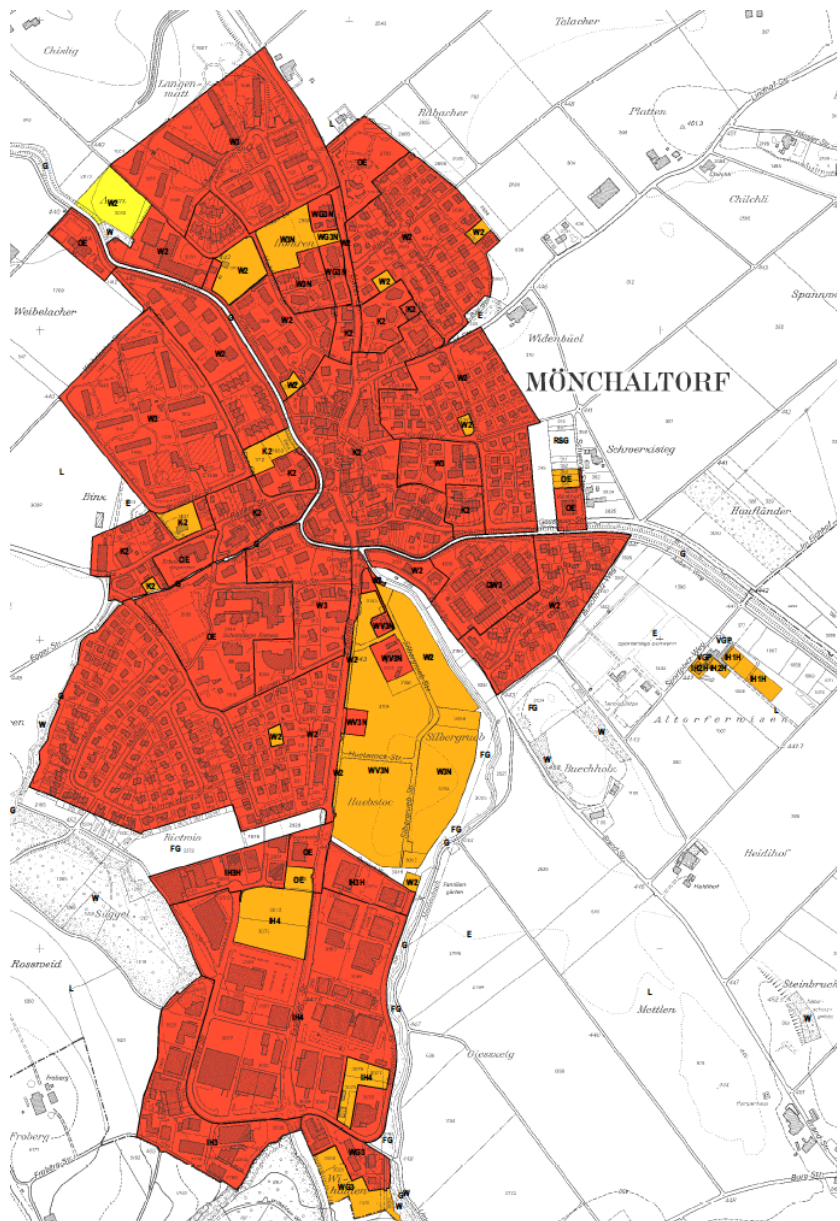
Das Fassungsvermögen für die künftig rund 700 Bewohner im gesamten Gebiet Silbergrueb entspricht einer Einwohnerdichte von rund 100 E/ha. Dieser Wert ist deutlich höher als bei Neubauten der letzten 15 Jahre, was die laufende innere Verdichtung aufzeigt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Bauzonen mit Sonderbauvorschriften besser genutzt werden können, ohne dass dafür zusätzliches Bauland erforderlich ist. Damit wird die häusliche Nutzung des Bodens im Sinne von Art. 15 RPG unterstützt.

Überbauungs- und Erschliessungsstand
Ende 2013, ARE

Überbaute Bauzonen	
	überbaut

Nicht überbaute Bauzonen	
	baureif
	innert 5 Jahren baureif
	längerfristig baureif



Fazit

Die Bauzonenreserven genügen insgesamt noch knapp 15 Jahre und liegen damit innerhalb des Bedarfs gemäss Raumplanungsgesetz (RPG).

3.3 Strukturanalyse

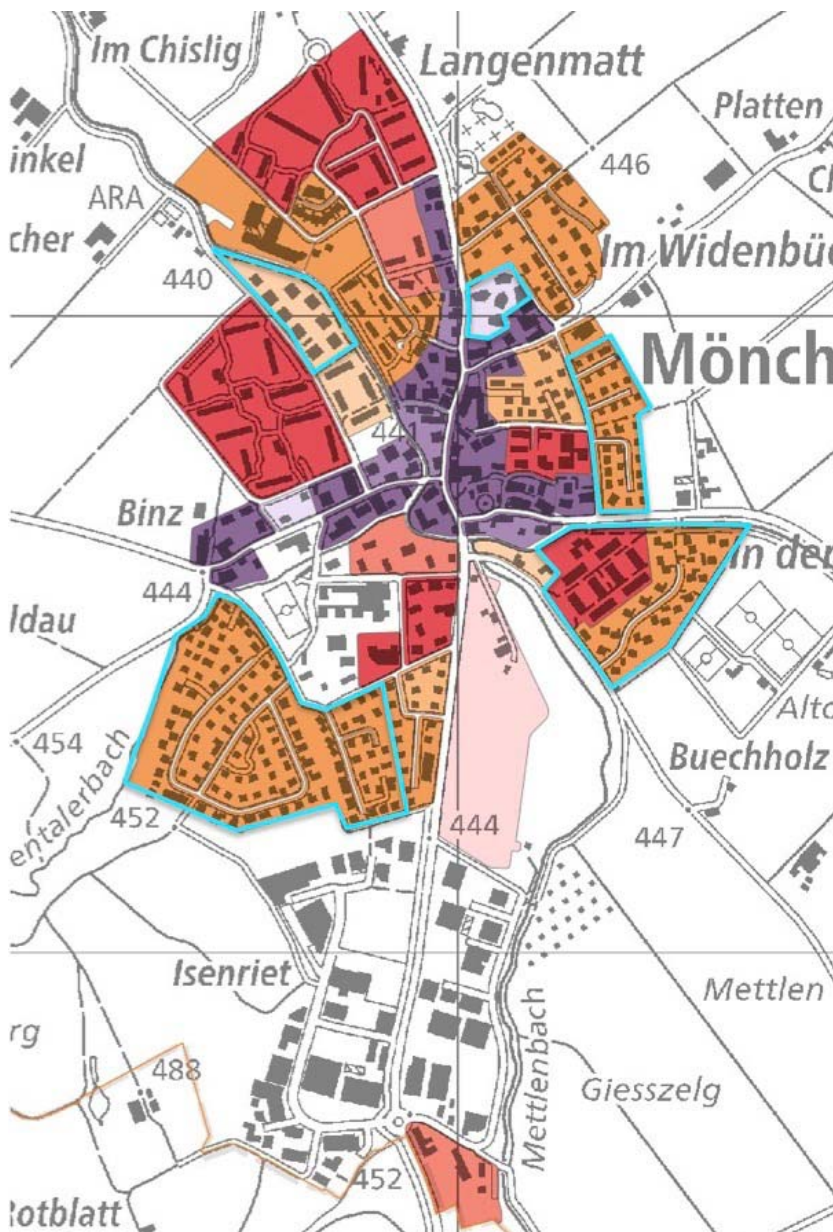
Ausbaugrad

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Mönchaltorf bei rund 70 % und damit über dem kantonalen und dem regionalen Mittel. Die Abbildung zeigt die Situation in den einzelnen Quartieren.



Quelle: maps.zh.ch (Stand 23.09.2016)

Hellblau bandiert:
 Gebiete mit eingeschränktem Verdichtungspotenzial (siehe nächste Seite)



Ausbaugrad in %
 Datengrundlage: ARE, Stand 2014

	Wohnzonen W2, W3, QEZ	Mischzonen K1, K2, WG3	Arbeitszonen G, I1, I2	Total
Mönchaltorf	76.5 %	78.3 %	51.8 %	69.5 %
Region Oberland	72.7 %	65.9 %	46.1 %	62.6 %
Kanton Zürich	74.7 %	76.0 %	48.9 %	68.8 %

Vorbehalte

Der in maps.zh.ch dargestellte Ausbaugrad vermittelt teilweise ein falsches Bild, weil die Abbildung (Stand 23.09.2016) nicht aktuell ist und weil das tatsächliche Verdichtungspotenzial in verschiedenen Gebieten wesentlich geringer ist:

- Die Siedlung Heugarten liegt in einer Quartiererhaltungszone. Laut Zonenvorschriften darf das Volumen jedes Gebäudes um max. 5 % erweitert werden. Der effektive Ausbaugrad beträgt nicht 60–80 %, sondern 95 %.
- Die Siedlung In der Schwerzi wurde 1985 als Arealüberbauung in einheitlicher Bebauungsstruktur erstellt. Die zulässige Ausnützung wurde ausgeschöpft. Der effektive Ausbaugrad beträgt nicht 60–80 %, sondern 100 %.
- Die Siedlung Seestrasse wurde 2012 als neue Arealüberbauung in einheitlicher Bebauungsstruktur erstellt (Sonderbauvorschriften). Die zulässige Ausnützung wurde ausgeschöpft. Der effektive Ausbaugrad unter Einschluss der benachbarten Siedlung Aabach beträgt nicht 20–40 %, sondern 80–100 %.
- Die Siedlung Widenbüel wurde 2014 als neue Kernzonenüberbauung erstellt. Die zulässige Ausnützung wurde ausgeschöpft. Der effektive Ausbaugrad beträgt nicht 0 %, sondern 100 %.
- Die älteren Einfamilienhausgebiete der W2 sind wegen der kleinteiligen Parzellenstruktur für eine individuelle Verdichtung mit zusätzlichen Wohnungen wenig geeignet.

Verdichtungspotenzial

Die statistischen Kennwerte zeigen, dass noch ein gewisses Potenzial zur Nachverdichtung vorhanden ist. Die überbauten Wohn- und Mischzonen, in denen heute rund 3'400 Personen wohnen, weisen insgesamt einen Ausbaugrad von rund 77 % auf. Bei einer Vollausschöpfung des Potenzials könnten hier theoretisch rund 1'000 weitere Personen wohnen, ohne dass unüberbautes Land beansprucht werden muss. Erfahrungsgemäss wird dieses Verdichtungspotenzial jedoch nur teilweise ausgeschöpft. Gründe dafür sind der beschränkte Verdichtungswille der Grundeigentümer namentlich in Einfamilienhausgebieten sowie der tendenziell immer noch steigende Wohnflächenbedarf pro Person.

Im Planungshorizont von 15 Jahren ist in den überbauten Gebieten ein Verdichtungszuwachs von 300 Einwohnern (20 % des theoretischen Verdichtungspotenzials) realistisch.

Fazit

In den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen besteht ein Verdichtungspotenzial für zusätzliche Einwohner.

Eine Erhöhung der Ausnützungsziffern oder das Einzonieren von neuem Bauland steht somit nicht im Vordergrund. Im Fokus steht die Nachverdichtung geeigneter überbauter Gebiete.

Gebäudealter

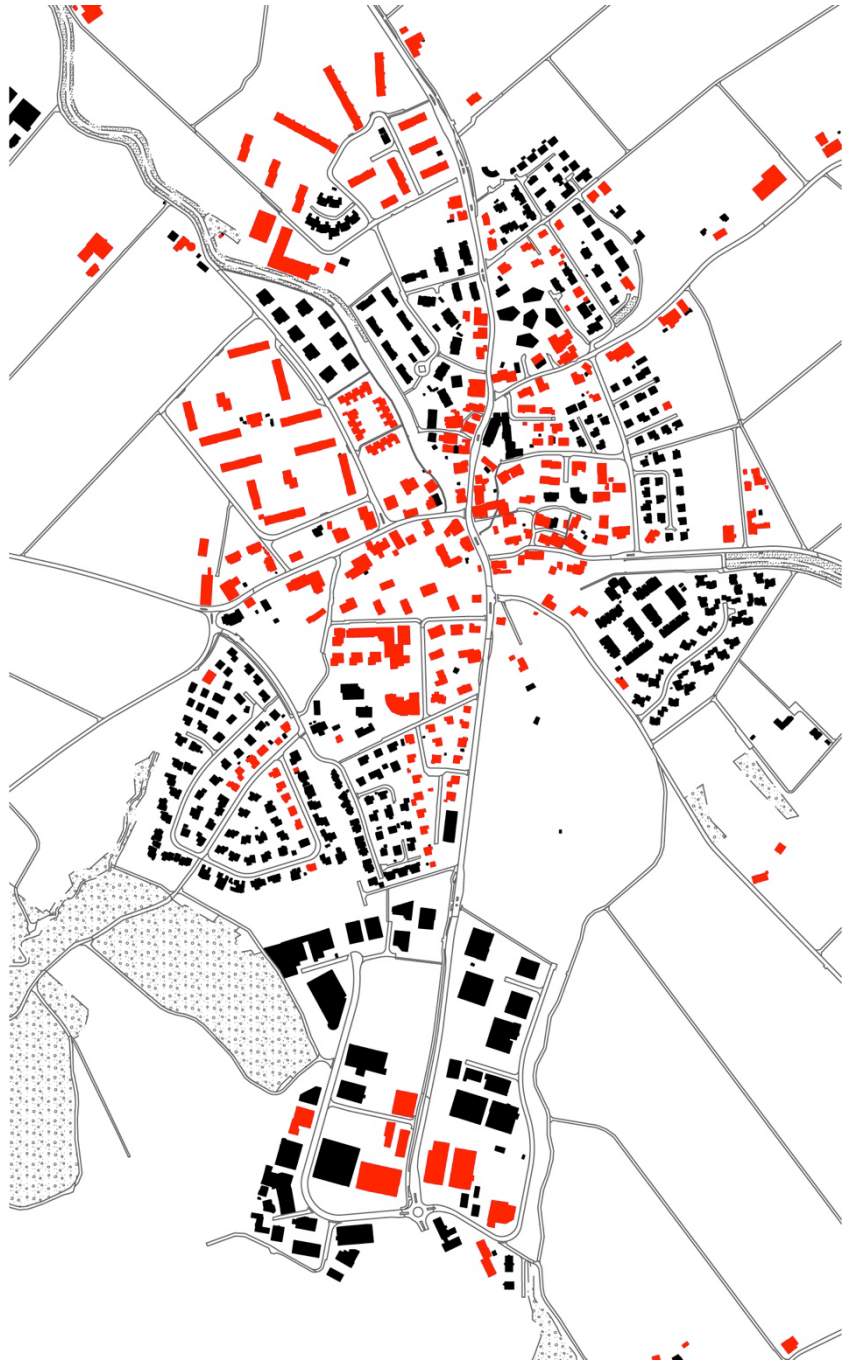
Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet. Bei Gebäuden, welche vor 1980 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an.

Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt ist, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung war das Baujahr, welches in den Daten der Gebäudeversicherung Zürich (GVZ) angegeben ist.

Quelle: Gebäudeversicherung Kt. Zürich,
Stand 2015

Rot:
Erstellungsjahr Gebäude vor 1980

Schwarz:
Erstellungsjahr Gebäude nach 1980









Energieplan Mönchaltorf

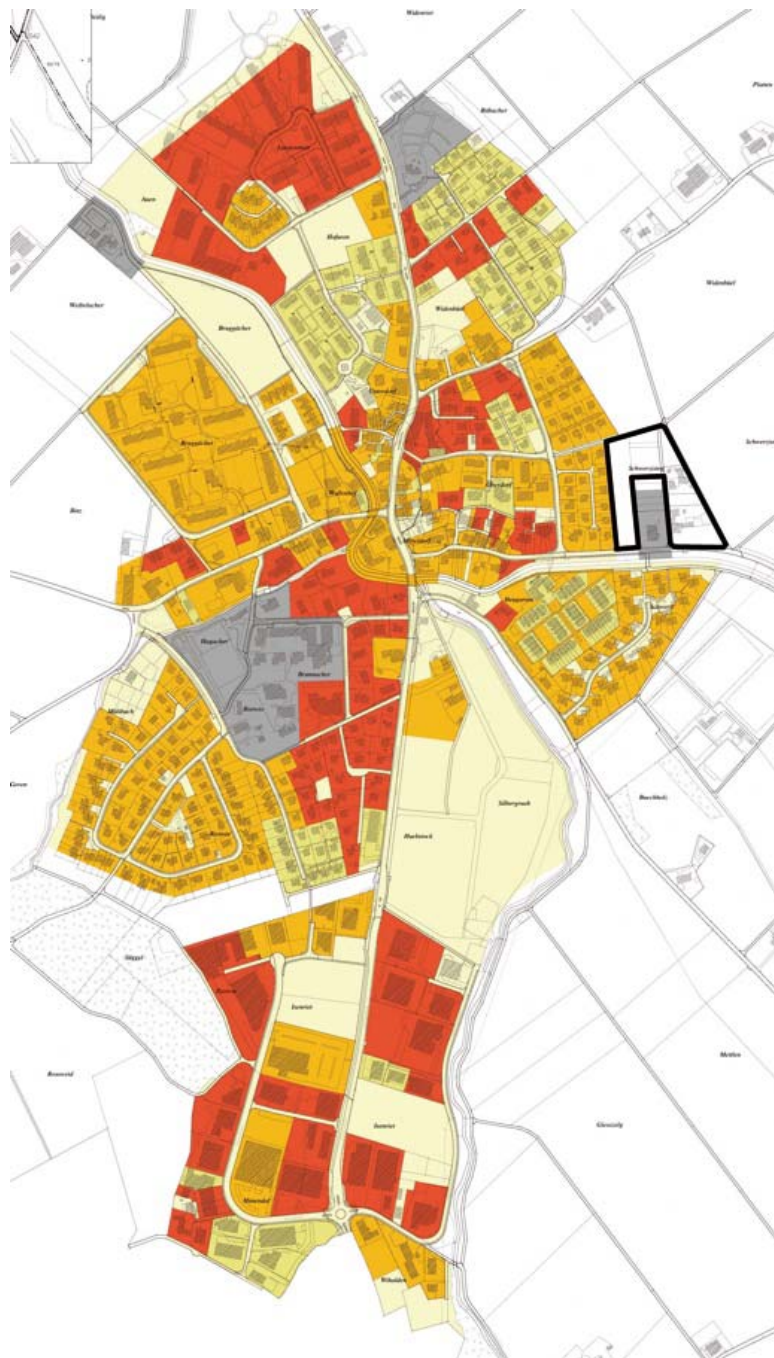
Einsparpotenzial

Der Energieplan ist ein Baustein auf dem Weg zu einer nachhaltigen Energienutzung und dient im Gebäudebereich als Beurteilungsmassstab und Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Energieversorgung der Quartiere in Mönchaltorf.

Im Energieplan werden Aussagen zum Einsparpotenzial der bestehenden Gebäudesubstanz gemacht. Das Potenzial wird vom Gebäudealter, vom Ausbaugrad und von der Zonierung abgeleitet. Gebiete mit einem tiefen Ausbaugrad in einer Bauzone mit hoher baulichen Dichte sowie einer alten Gebäudesubstanz haben demnach ein hohes Einsparpotenzial.

Handlung		hoch
		mittel
		gering
Informativ		Siedlungsgebiet
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
		Reservezone

Quelle:
Bericht zum Energieplan, 2013, SKW



Eigentumsstruktur

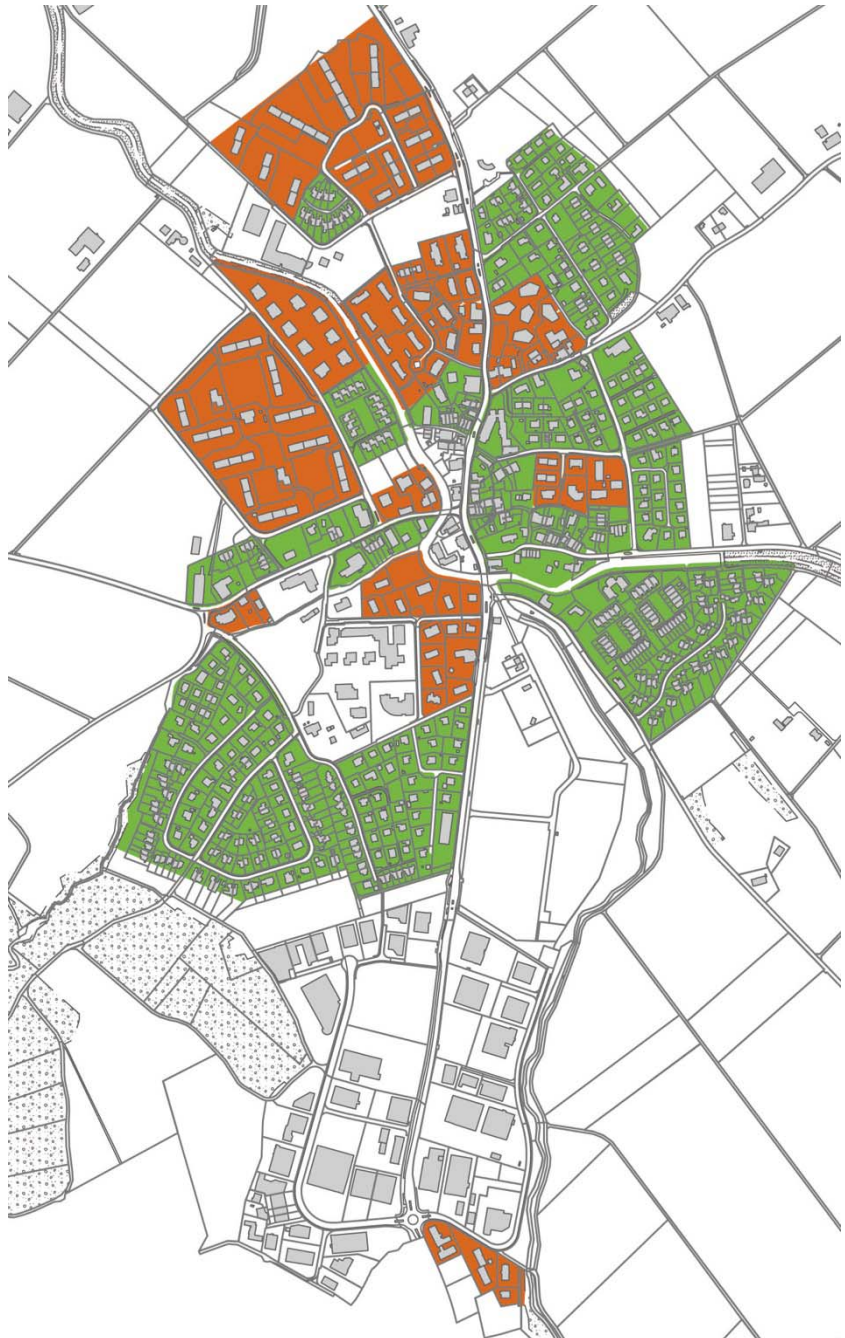
Die Eigentums- und Parzellenstruktur hat einen grossen Einfluss auf die Erneuerung von Quartieren. Mehrfamilienhausgebiete mit übergeordneten Eigentumsstrukturen können wesentlich einfacher durch Gesamtplanungen weiterentwickelt werden als Einfamilienhausquartiere, die mit ihrer kleinzelligen Parzellierung und dem breit gestreuten Grundeigentum auf individuelle bauliche Massnahmen ausgerichtet sind.

In Mehrfamilienhausquartieren ist der Verdichtungseffekt höher, weil hier zusätzliche Wohneinheiten für zusätzliche Bewohner geschaffen werden können als in Einfamilienhausgebieten, wo oft nur die bestehenden Wohneinheiten vergrössert werden.

Quelle:
GIS-ZH / Statistisches Amt Kt. Zürich

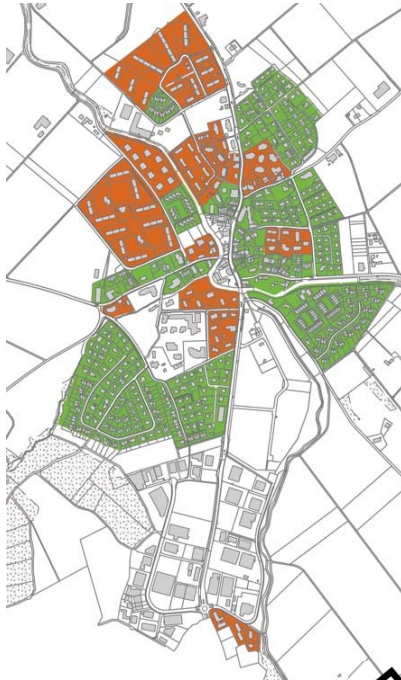
Grün:
Gebiete mit hohem Anteil Einfamilienhäusern (> 80%)

Rotbraun:
Gebiete mit hohem Anteil Mehrfamilienhäusern (> 60%)



Dynamische Gebiete

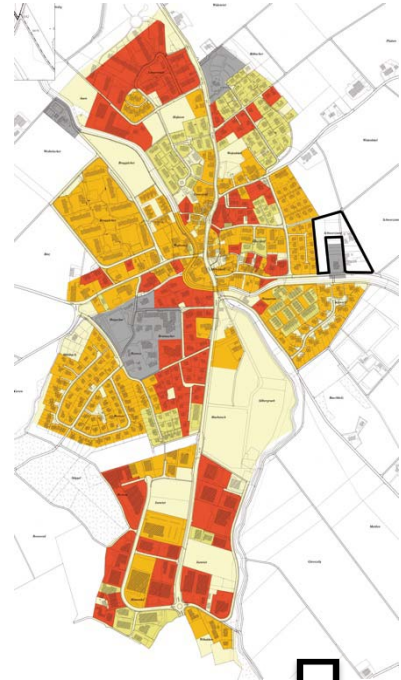
Aus den Faktoren Mehrfamilienhausgebiete, Gebäudealter, Energiesparpotenzial und Ausbaugrad lassen sich einige Entwicklungsgebiete mit Verdichtungspotenzial ableiten:



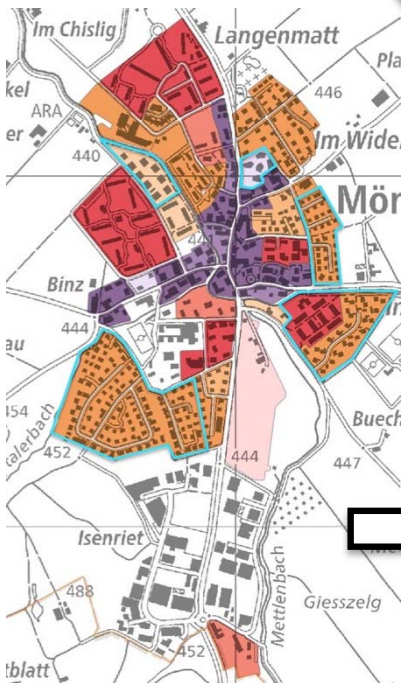
Mehrfamilienhausgebiete



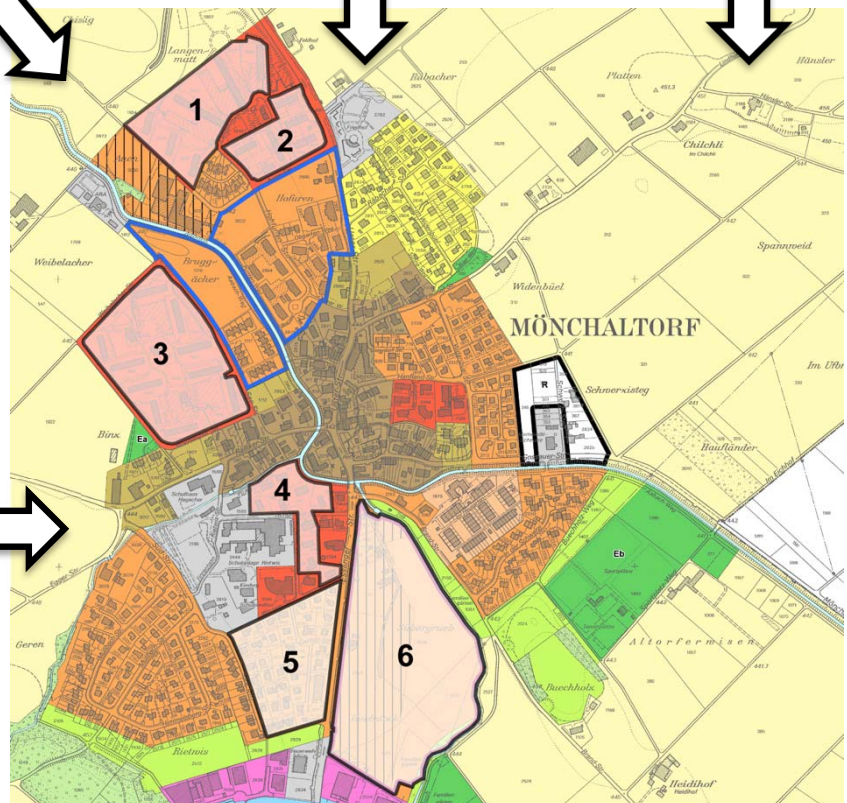
Ältere Gebäudesubstanz



Energiesparpotenzial



Ausbaugrad



Entwicklungsgebiete

Fazit

Zusammenfassend stechen aus den Faktoren Ausbaugrad, Gebäudealter, Einsparpotenzial und Eigentumsstruktur vier überbaute Gebiete in der W3 und eines in der W2 besonders hervor. Sie erweisen sich als dynamisch und verfügen über ein entsprechendes Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial. Diese Entwicklungsgebiete werden daher im nachfolgenden Kapitel genauer analysiert:

- Gebiet 1: Langenmatt (W3)
- Gebiet 2: Auen-/Langenmattstrasse (W3)
- Gebiet 3: Bruggächer (W3)
- Gebiet 4: Schulhaus-/Ackerstrasse (W3)
- Gebiet 5: Esslinger-/Gartenstrasse (W2)

Dazu kommt das Neubaugebiet Silbergrueb, für das eine separate Planung bereits erfolgt ist.

- Gebiet 6: Silbergrueb (W2/Gestaltungsplan)

In den übrigen Wohngebieten drängt sich keine aktive Steuerung durch unmittelbare planerische Massnahmen auf.

3.4 Entwicklungsgebiete

Handlungsfeld

Mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die bauliche Verdichtung mit Blick auf die zunehmende Baulandverknappung vorangetrieben werden. Gleichzeitig soll die Energieeffizienz unter Berücksichtigung des Energieplans gesteigert und die Gemeinde Mönchaltorf als Energiestadt gestärkt werden.

Aspekte der nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Bei der nachhaltigen Siedlungserneuerung steht grundsätzlich die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen im ortsbaulichen Kontext im Fokus. Dabei sind auch Neubauten möglich. Erst durch das Zusammenwirken mehrerer Aspekte kann eine nachhaltige Siedlungserneuerung entstehen:

- Der Quartiercharakter muss angemessen berücksichtigt werden. Dazu gehört auch die Wahrung des Zeugencharakters der in der Hochkonjunktur entstandenen "Göhnersiedlungen".
- Mit der baulichen Verdichtung sollen zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden. Eine Verdichtung, die nur zu einer Vergrösserung bestehender Wohneinheiten führt, wird in den betrachteten Entwicklungsgebieten nicht angestrebt.
- Die Vernichtung grauer Energie soll vermieden werden. Ein Abbruch von Altbauten ist aus dieser Sicht weniger günstig. Er ist aber bei einer umfassenden Neustrukturierung bestimmter Gebiete mit neuen Siedlungsqualitäten in Kauf zu nehmen.
- Das Energiesparen soll gefördert werden. Wenn Gebäude saniert werden, sollten sie auch in Bezug auf den Wärmebedarf erneuert werden. Im Vordergrund steht die Sanierung der Gebäudehülle als Beitrag zur Energieeffizienz im Gebäudebereich.
- Die Aussenräume sollen aufgewertet werden. Auch soll vermieden werden, dass mit der baulichen Verdichtung ansprechende Aussenräume verloren gehen.
- Die Wirtschaftlichkeit soll gewährleistet sein. Es muss ein genügender Anreiz zum Weiterbauen am Bestand geschaffen werden.
- Neue Siedlungsstrukturen sollen entlang der Hauptachse Uster-/Esslingerstrasse einen wirksamen Lärmschutz bieten.

Gebietsbeschreibungen

Nachfolgend werden die potentiellen Entwicklungsgebiete, welche für eine nachhaltige Siedlungserneuerung in Frage kommen, in einer spezifischen Betrachtungsweise weiter analysiert und die Entwicklungspotenziale umschrieben.

Zudem wird vorgeschlagen, mit welchem Instrument (Quartiererhaltungszone, Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplan) die gewünschte Entwicklung rechtlich ermöglicht werden soll.

Gebiet 1: Langenmatt (W3)

Gebietsbeschreibung



Die "Göhnersiedlung" von 1973–1975 besteht aus 38–97 m langen und 11 m breiten Zeilenbauten mit Flachdächern. Die Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit variiert bei den längeren Bauten zwischen drei und fünf Geschossen und bei den kürzeren Bauten zwischen zwei und drei Geschossen. Die Gebäude reagieren auf die variable Geländeform und den Siedlungsrand. Charakteristisch ist die konzentrische und fächerartige Anordnung der drei östlichen Zeilenbauten. Im Gegensatz dazu sind die drei westlichen Gebäude parallel zueinander ausgerichtet. Die lockere und offene Bauweise ermöglicht grosszügige und gut durchgrünte Freiflächen. Hingegen sind die Balkone nach heutigen Massstäben klein. Die Parkierung ist mit gemeinschaftlichen Tiefgaragen zwischen den Bauten organisiert.

Kennzahlen

- Anzahl bestehende WE: 142
- Anrechenbare Geschossfläche: ca. 14'200 m²
- Bestehende AZ: ca. 0.5
- Einwohnerdichte: 84 E/ha

Entwicklungspotenziale

Zusammenfassend bestehen im Gebiet 1 folgende vertieft zu prüfenden Entwicklungspotenziale:

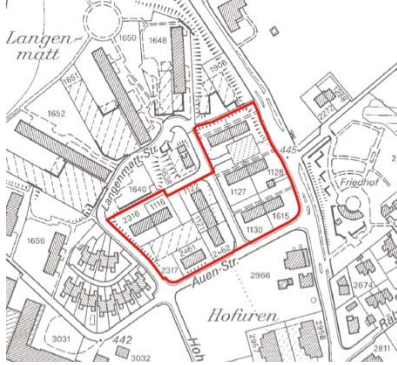
- Beibehaltung der Gebäudestellungen
- Verlängerung kurze Zeilenbauten (Anbauten) und Ergänzungsneubauten zwischen den langen Zeilenbauten
- Sanierung der Gebäudehüllen und der Energieversorgung
- Vergrösserung der Balkone
- Aufwertung der begrünter Freiflächen
- Begrenzen Parkplatzzahl durch Reduktion (Güteklasse C)

Die Überbauung entspricht nicht den Vorschriften der W3. Eine moderate Verdichtung soll mit einer Quartiererhaltungszone ermöglicht werden, eine darüberhinausgehende Verdichtung mit einem Gestaltungsplan.



Gebiet 2: Auen-/Langenmattstrasse (W3)

Gebietsbeschreibung



Kennzahlen

Die Quartierbebauung wurde in den Jahren 1966 und 1967 errichtet und besteht aus sechs orthogonal zueinander ausgerichteten Zeilenbauten mit flachen Satteldächern und nicht ausgebauten Dachgeschossen. Die Zeilen weisen Gebäudelängen von 22–55 m und Gebäudebreiten von 10 m auf. Die Geschossigkeit variiert zwischen drei und vier Geschossen. Die Anordnung der Gebäude bildet im Westen einen Hof und im Osten Freiflächen zwischen den Zeilenbauten, welche den Anwohnern als Vorgärten für Freizeit und Aufenthalt dienen. Die Gebäudefassaden lassen erahnen, dass einige Gebäudehüllen in den letzten Jahren bereits saniert wurden. Die Dimensionierung der Balkone ist eher knapp bemessen. Die Parkierung ist in unterirdischen Sammelgaragen zwischen den Bauten angeordnet. Die Vorbereiche an der Strasse wirken teilweise etwas lieblos.

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| • Anzahl bestehende WE: | ca. 90 |
| • Anrechenbare Geschossfläche: | ca. 6'900 m ² |
| • Bestehende AZ: | ca. 0.5 |
| • Einwohnerdichte: | 84 E/ha |

Entwicklungspotenziale

Zusammenfassend bestehen im Gebiet 2 folgende vertieft zu prüfenden Entwicklungspotenziale:

- Lärmschutz-Zwischenbauten an der Usterstrasse
- Aufstockung mit Flachdächern
- Sanierung der Gebäudehüllen und der Energieversorgung
- Vergrösserung der Balkone
- Aufwertung Vorbereiche an Langenmattstrasse
- Begrenzen Parkplatzzahl durch Reduktion (Gütekategorie C)

Die Überbauung entspricht den Vorschriften der W3. Eine Verdichtung soll mit Sonderbauvorschriften ermöglicht werden.



Gebiet 3: Bruggächer (W3)

Gebietsbeschreibung



Die "Göhnersiedlung" Bruggächer ist in der Hochkonjunktur der Jahre 1970–1973 entstanden. Sie besteht aus zehn orthogonal angeordneten drei- bis viergeschossigen, 41–59 m langen Zeilenbauten, die durch zwei zentral positionierte siebengeschossige Bauten und einen eingeschossigen Kindergarten ergänzt werden. Die Gebäude bilden mit ihren Stellungen mehrere gut gefasste und grosszügige Höfe. Diese weisen eine gepflegte Aussenraumgestaltung mit Geländemodulationen auf und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. In den letzten Jahren wurden einige Gebäudefassaden saniert und eine Erdsonde eingebaut. Die Balkone sind eher knapp bemessen. Infolge der Geländeaufschüttungen im inneren der Siedlung wirken die Gebäude von der Strasse her höher als in den Innenhöfen. Die Parkierung ist in unterirdischen Sammelgaragen zwischen den Bauten und oberirdisch parallel zu den Strassen angeordnet. Die Siedlung weist einen hohen Eigentumsanteil auf (StWEG).

Kennzahlen

- Anzahl bestehende WE: 238
- Anrechenbare Geschossfläche: ca. 24'300 m²
- Bestehende AZ: ca. 0.5
- Einwohnerdichte: 91 E/ha

Entwicklungspotenziale

Zusammenfassend bestehen im Gebiet 3 folgende vertieft zu prüfenden Entwicklungspotenziale:

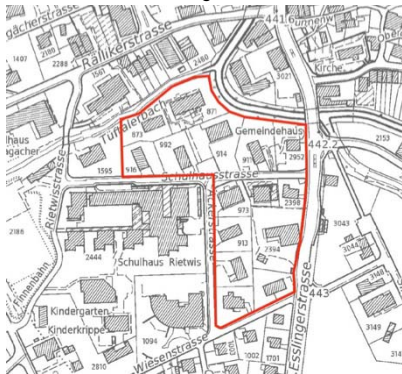
- Beibehalten Gebäudestellungen und begrünte Innenhöfe
- Gezieltes Aufstocken einzelner Gebäude und Gebäudeteile
- Sanieren der Gebäudehüllen und Vergrössern der Balkone
- Begrenzen Parkplatzzahl durch Reduktion (Klasse C)

Die Überbauung entspricht nicht den Vorschriften der W3. Eine moderate Verdichtung soll mit einer Quartiererhaltungszone ermöglicht werden, eine darüberhinausgehende Verdichtung mit einem Gestaltungsplan.



Gebiet 4: Schulhaus-/ Ackerstrasse (W3)

Gebietsbeschreibung



Kennzahlen

- Anzahl bestehende WE: ca. 90
- Anrechenbare Geschossfläche: ca. 7'600 m²
- Bestehende AZ: ca. 0.6
- Einwohnerdichte: 92 E/ha

Entwicklungspotenziale

Zusammenfassend bestehen im Gebiet 4 folgende vertieft zu prüfenden Entwicklungspotenziale:

- Aufstocken der drei- bis viergeschossigen Gebäude mit Flachdächern
- Erhalten und Aufwerten der Freiflächen
- Sanieren der Gebäudehüllen und der Energieversorgung
- Gemeinsame Parkierungslösungen (z. B. Sammelgaragen mit darüberliegenden Grünflächen/Spielplätzen)
- Begrenzen Parkplatzzahl durch Reduktion (Gütekategorie C)

Die Überbauung entspricht nicht den Vorschriften der W3. Eine Verdichtung soll mit Sonderbauvorschriften ermöglicht werden.



Gebiet 5: Esslinger-/Gartenstrasse (W2)

Gebietsbeschreibung



Das in der Zone W2 gelegene Quartier ist geprägt durch eine kleinzellige Parzellenstruktur. Es handelt sich hierbei um ein typisches Einfamilienhausquartier. Die überwiegend eingeschossigen Bauten sind mehrheitlich mit Satteldächern ausgestattet und verfügen über ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Liegenschaften sind deutlich unternutzt. Eine gewisse einheitliche Struktur der Gebäudestellung herrscht im westlichen Teil entlang der Südstrasse. Die Erschliessung erfolgt parzellenweise direkt ab der vielbefahrenen Esslingerstrasse. Die Grundstücke in der ersten Bautiefe an dieser Kantonsstrasse unterliegen aus verschiedenen Gründen einem hohen Veränderungsdruck:

- Energetischer Handlungsbedarf
- Unternutzte und schlecht erschlossene Liegenschaften
- Lärmemissionen Esslingerstrasse
- Überbauung gegenüberliegendes Gebiet Silbergrueb
- Umgestaltung Ortsdurchfahrt Esslingerstrasse

Eine zukunftstaugliche Entwicklung mit deutlicher Verdichtung dieses Quartierteils soll mit gezielt umschriebenen Sonderbauvorschriften ermöglicht werden.



Eingeschossige Gebäude



Lärmemissionen Esslingerstrasse

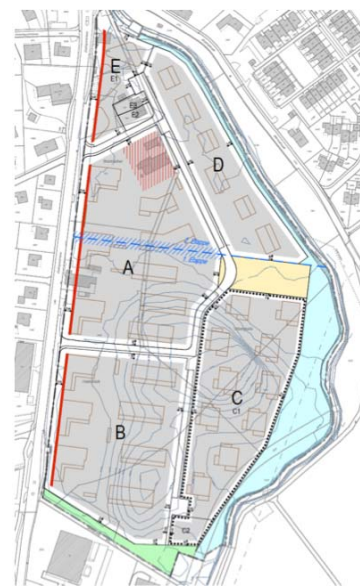
Gestaltungsplan Silbergrueb

Das Quartier liegt direkt gegenüber des 9.6 ha grossen Entwicklungsgebiets Silbergrueb, dessen Erschliessung und Bebauung im privaten Gestaltungsplan Silbergrueb rechtskräftig geregelt sind. Im Zusammenhang mit den zusätzlich geplanten Alters- und Pflegewohnungen ist aktuell eine Teilrevision des Gestaltungsplans beabsichtigt (2016), die jedoch den Bereich an der Esslingerstrasse nicht tangiert.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept versucht, auf mehrere örtliche Gegebenheiten Bezug zu nehmen. Angestrebt wird eine homogene und formal straffe Gebäudefolge entlang der Esslingerstrasse mit Mischnutzungen. Die der Studie zugrundeliegenden winkelförmigen, dreigeschossigen Bauten ermöglichen eine lärmabgeschirmte Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume. Das im Bau stehende Projekt der Baugenossenschaft Sunnige Hof nimmt diese Konzeption auf.



Bebauungskonzept (2008)



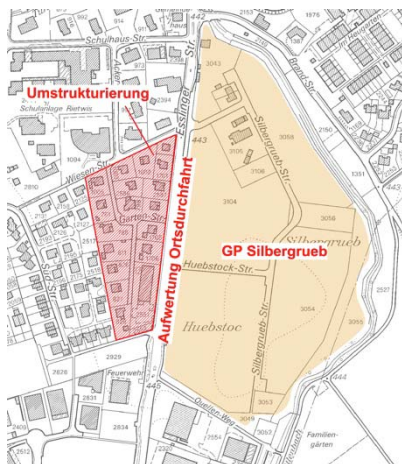
Gestaltungsplan (2010)

Umgestaltung Esslingerstrasse

Im Hinblick auf eine funktionsgerechte und ortsbaulich ansprechende Gestaltung wurde ein Gestaltungskonzept für die Esslingerstrasse erarbeitet. Heute weist der Strassenabschnitt im Bereich der Silbergrueb einen Ausserorts-Charakter auf. Mit der Überbauung des Gebiets soll ein räumlich ansprechender Strassenraum entstehen und der Ortseingang um rund 450 m nach Süden verlagert werden. Diese Umgestaltung der Ortsdurchfahrt ist zurzeit im Bau.



Entwicklungspotenzial



Durch die neue Strassenbebauung im Gebiet Silbergrueb und die Aufwertung der Ortsdurchfahrt erhält die Esslingerstrasse bzw. der Ortseingang von Mönchaltorf ein neues Gesicht. Konsequenterweise sollte daher auch das westseitige Wohnquartier Esslinger-/Gartenstrasse auf die neue Siedlungsstruktur abgestimmt werden. Im Fokus steht dabei insbesondere eine neue Baukonzeption in der ersten Bautiefe entlang der Esslingerstrasse. Mit einer verdichteten Bauweise in diesem Bereich könnte der Strassenraum besser gefasst, der Lärm abgeschirmt und die Erschliessung verbessert werden. Eine adäquate Gebäudevolumetrie könnte zudem eine ruhige Wohnsituation für das dahinterliegende Quartier gewährleisten.

Aufgrund der bestehenden kleinzelligen Parzellen- und Eigentumsstruktur ist zu erwägen, diesen Entwicklungsspielraum durch eine Gestaltungsplanpflicht zu sichern.

Fazit

Gebiete 1-4

Die Entwicklungsgebiete 1–4 bieten sich für eine nachhaltige energetische Sanierung und bauliche Verdichtung an. Mit strukturverträglichen baulichen Massnahmen wie Aufstockungen, Anbauten oder Ergänzungsneubauten sollen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Die beiden "Göhnersiedlungen" Langenmatt und Bruggächer weisen viel Qualität bezüglich städtebaulichem Erscheinungsbild und Aussenraumgestaltung auf. Sie sind als Zeitzeugen der Hochkonjunktur besonders sorgfältig weiterzuentwickeln.

Eine Regelung des baurechtlichen Spielraums in der BZO ist nicht zweckmässig, weil ein spezifisches Eingehen auf jedes einzelne Quartier notwendig ist. Es empfiehlt sich, pro Gebiet jeweils ein Gesamtkonzept mit Richtprojekt zu erarbeiten, das die homogene Weiterentwicklung im vorherrschenden Kontext aufzeigt.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung in der Nutzungsplanung sind Sonderbauvorschriften oder Quartiererhaltungszonen zu erwägen. Verdichtungen in grösserem Umfang bedingen einen Gestaltungsplan.

Gebiet 5

Im Entwicklungsgebiet 5 (Esslinger-/Gartenstrasse) besteht eine andere Ausgangslage als in den Gebieten 1–4. Die bestehende Bebauung in der ersten Bautiefe der Esslingerstrasse ist unternutzt, lärmbelastet, ungünstig erschlossen und nicht auf den künftigen Strassenraum abgestimmt. Die kleinzellige Eigentums- und Bebauungsstruktur ist an diesem Standort nicht zukunftsfähig und bedingt mittelfristig eine Neustrukturierung.

Anzustreben sind Bauvolumen in verdichteter Bauweise entlang der Esslingerstrasse, die den Strassenraum stärken und das Quartier vom Lärm abschirmen. Dies bedingt ein koordiniertes Gesamtkonzept über mehrere Grundstücke hinweg.

Für die rechtliche Absicherung in der Nutzungsplanung sind Sonderbauvorschriften mit Zielumschreibung zu erwägen. Dabei können bei Bedarf auch Energiestandards vorgegeben werden.

4. Ziele Siedlungsentwicklung

4.1 Übergeordnete Ziele

Bezogen auf die Vorgaben des Kantons und der Region werden im Zeithorizont 2030 folgende Ziele angestrebt:

Quantitative Aspekte

- Das Siedlungsgebiet ist auf 4'600 Einwohner ausgerichtet

Qualitative Aspekte

- Im Umkreis der ÖV-Haltestellen und im Ortszentrum werden die Verdichtungspotenziale angemessen genutzt.
- Die Ortsdurchfahrt der Uster-/Esslingerstrasse wird gestalterisch aufgewertet.
- Das Busangebot wird ausgebaut (Takt, Linien).

4.2 Kommunale Ziele

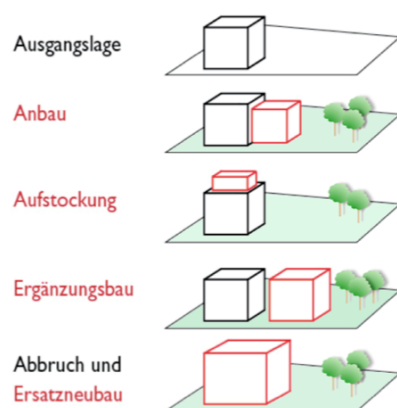
Bezogen auf die Gemeinde Mönchaltorf werden im Zeithorizont 2030 folgende Entwicklungsziele angestrebt:

Quantitative Aspekte

- Die Bauzonenflächen bleiben konstant.
- Die Bauzonenkapazität wird auf eine durchschnittliche jährliche Einwohnerzunahme von rund 1% ausgerichtet.

Qualitative Aspekte

- Die Entwicklungsgebiete 1–4 werden unter Wahrung der bestehenden Strukturen und Qualitäten weiterentwickelt und massvoll verdichtet.
- Das Entwicklungsgebiet 5 wird in Abstimmung auf die Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite umstrukturiert und verdichtet.
- In den übrigen Baugebieten werden die bestehenden Nutzungsreserven im Rahmen der BZO ausgeschöpft.
- Der Dorfkern bleibt in seiner Struktur erhalten, wobei bei baulichen Erneuerungen zeitgemässe Lösungen entstehen.
- Für das produzierende Gewerbe bleiben genügend Flächen erhalten und die baulichen Möglichkeiten werden verbessert.
- Für alle grösseren Überbauungen werden hochwertige und vielseitig nutzbare Freiräume angestrebt.
- Die öffentlichen Strassen- und Platzräume werden gestalterisch und funktional aufgewertet.
- Die Aussenwachen werden im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gestärkt, insbesondere der Weiler Lindhof.
- Die ältere Gebäudesubstanz wird energetisch saniert.



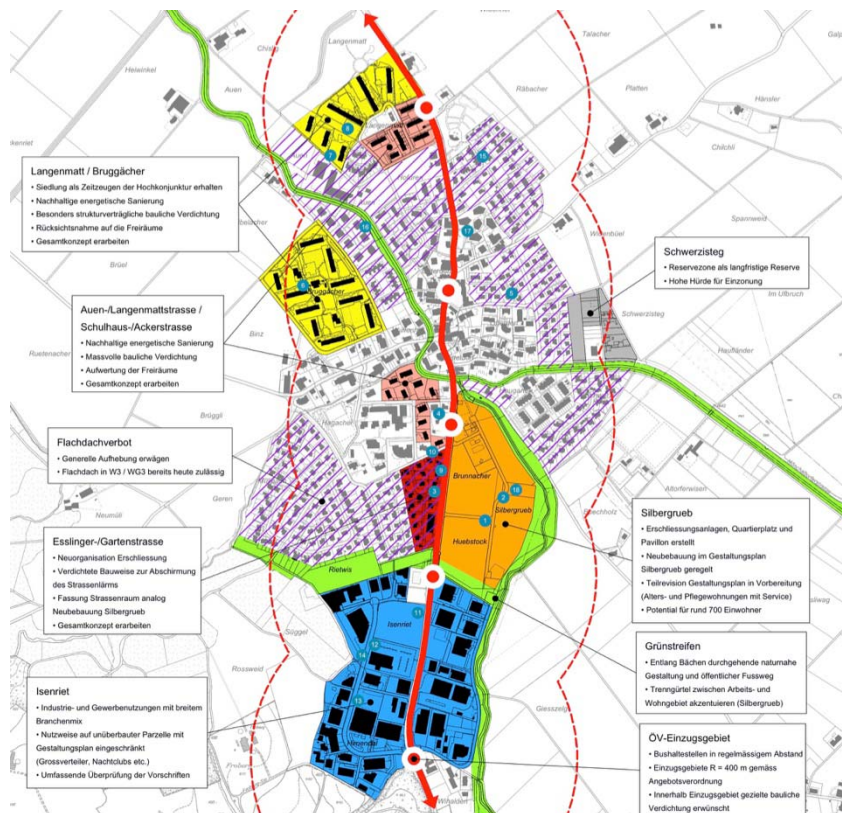
Formen der Verdichtung (Quelle: RZU)

4.3 Workshop

Leitfragen zu vier Themen

Am 6. Februar 2016 fand ein Workshop mit rund 60 Teilnehmenden statt, an dem über die planungsrechtlichen Leitplanken, die bisherige ortsbauliche Entwicklung von Mönchaltorf und die wichtigsten Absichten der Teilrevision informiert wurde.

Mit der Diskussion von grundsätzlichen Leitfragen zu den vier Themen Wachstum, Entwicklungsgebiete, Arbeitsplatzgebiete und Siedlungsgestaltung konnte ein erstes Meinungsbild aus der Bevölkerung festgehalten werden. Das Resultat des Workshops dient als weitere Grundlage für die Ausarbeitung des Revisionsentwurfes.



Wichtigste Erkenntnisse

Eine deutliche Zustimmung erfolgte zu folgenden Punkten:

- Mönchaltorf soll moderat wachsen wie bisher.
- Das Wachstum soll über die innere Verdichtung erfolgen.
- Verdichtung soll mehrheitlich in den Entwicklungsgebieten stattfinden.
- Qualität vor Quantität bei der Siedlungsgestaltung
- Das Flachdachverbot in Wohnzonen soll gelockert werden.

Kein klares Meinungsbild ergab sich zu folgenden Aussagen:

- Alle Branchen sind in der Industriezone willkommen.
- Autoarmes Wohnen soll ermöglicht werden.

5. Anpassung Bau- und Zonenordnung

5.1 Allgemeines

IVHB

Der Kanton Zürich setzt die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im kantonalen Recht freiwillig um. Das PBG und die ABV wurden entsprechend geändert, sind aber noch nicht in Kraft. Zur Umsetzung steht den Gemeinden eine Frist von acht Jahren zur Verfügung. Um die vorliegende Revision nicht unnötig zu belasten, erfolgt die Anpassung der BZO zu einem späteren Zeitpunkt.

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO 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.

5.2 Kernzonen

Bestehende Bauten
(Art. 6)



Bisher durften die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude umgebaut, ersetzt oder unter Beachtung von Art. 7 bis 9 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

Bei Ersatzbauten ist die Geschossigkeit unter Beibehaltung der äusseren Abmessungen kaum veränderbar. Problematisch können dabei sehr niedrige Raumhöhen insbesondere bei dreigeschossigen Gebäuden sein. Für Ersatzbauten mit zweckmässigen Raumhöhen und Deckenstärken bedingt die Beibehaltung der Geschosszahl in solchen Fällen oft ein Anheben des Dachs samt Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhe. Bei den für das Ortsbild wichtigen, im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten ist eine solche Veränderung jedoch nur im Rahmen geringfügiger Abweichungen erlaubt (Art. 13 neu nummeriert). Bei grau bezeichneten Gebäuden ist jedoch ein grösserer Höhengspielraum erwünscht, ohne dass deshalb die Neubauvorschriften angewendet werden müssen.

Neu bestimmt Art. 6 lit. b, dass die bestehende Baumasse bei Ersatzbauten zur Gewährleistung zweckmässiger Raumhöhen volumenneutral verlagert werden kann. Damit ist auch klargestellt, dass ungenügende Raumhöhen eine Voraussetzung für solche Volumenverlagerungen darstellen. Der entsprechende Baumassennachweis hat nach § 258 PBG zu erfolgen.

Neubauten (Art. 7)

Wenn rot und grau bezeichnete Gebäude abgebrochen und in den bisherigen Lagen und Abmessungen wiederaufgebaut werden, unterliegen sie der Ausnützungsziffer (AZ) nicht. Die zulässige Ausnützung ergibt sich gemäss Art. 6 lit. a und b aus dem Bestand. Wenn jedoch ein grau bezeichnetes Gebäude nicht in dieser Weise ersetzt, sondern mit veränderten Lagen und Abmessungen neu erstellt werden soll, gilt er als Neubau. Dieser muss die in Art. 7 lit. a festgelegte AZ einhalten.

Bisher war unklar, wie die zulässige Ausnützung von Neubauten zu bestimmen ist, wenn auf demselben Grundstück auch rot oder grau bezeichnete Gebäude weiterbestehen. Ein Entscheid des Verwaltungsgerichtes (VB.2014.00232) hat insofern eine gewisse Klarheit geschaffen, als Anbauten an rote Gebäude nur als Ersatz grauer Gebäude, nicht aber als Neubauten möglich sind. Gestützt auf diese Feststellung war in der Fassung der öffentlichen Auflage und Anhörung eine Bestimmung vorgesehen, welche die für Neubauten massgebliche Grundfläche aus einer fiktiven Abparzellierung der rot bezeichneten Gebäude ableitete. Das Amt für Raumentwicklung ARE hat die vorgesehene Bestimmung in der Vorprüfung als nicht zulässig erachtet, weil die massgebliche Grundfläche in § 259 PBG abschliessend festgelegt sei und durch kommunale Festlegungen nicht verändert werden könne. Die Bestimmung sei entweder zu streichen oder so anzupassen, dass die Ausnützung rot bezeichneter Gebäude bei grösseren Grundstücken an die AZ anzurechnen sei.

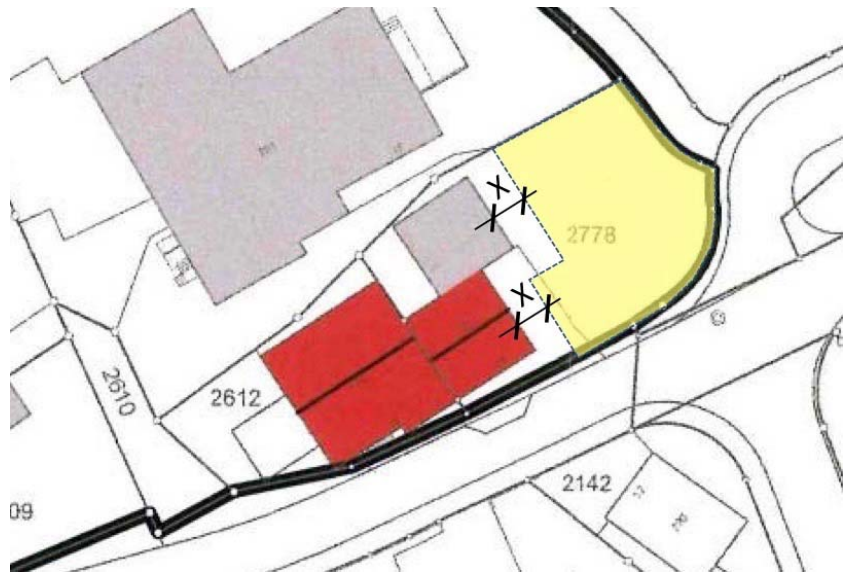
Dieser Auffassung des ARE kann nicht gefolgt werden. Wie oben erwähnt ist klar geregelt, dass nur für Neubauten eine AZ gilt, nicht aber für den Ersatz von im Kernzonenplan rot oder grau bezeichneten Gebäuden. Aus regelungssystematischer Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei grösseren Grundstücken, deren Fläche das ARE im Übrigen nicht näher quantifiziert, rot bezeichnete Gebäude plötzlich an die AZ anrechenbar sein sollen. Mit der neuen Bestimmung geht es nicht um ein Unterlaufen der Definition von § 259 PBG, sondern um eine Klärung des Anteils der massgeblichen Grundfläche, der durch Neubauten noch ausnützbar ist.

Der neue Art. 7 lit. d regelt nun das zulässige Mass der Ausnützung auf solchen Grundstücken in modifizierter Form. Demgemäss ergibt sich der für Neubauten anrechenbare Anteil der massgeblichen Grundfläche durch eine fiktive Abparzellierung dieser weiterbestehenden rot und grau bezeichneten Gebäude mit 3.5 m ebenfalls fiktivem Grenzabstand. Im Übrigen können tatsächliche Abparzellierungen ebenfalls auf diese Weise erfolgen, wenn keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden (§ 228 PBG).

Die folgenden Abbildungen zeigen den Mechanismus.

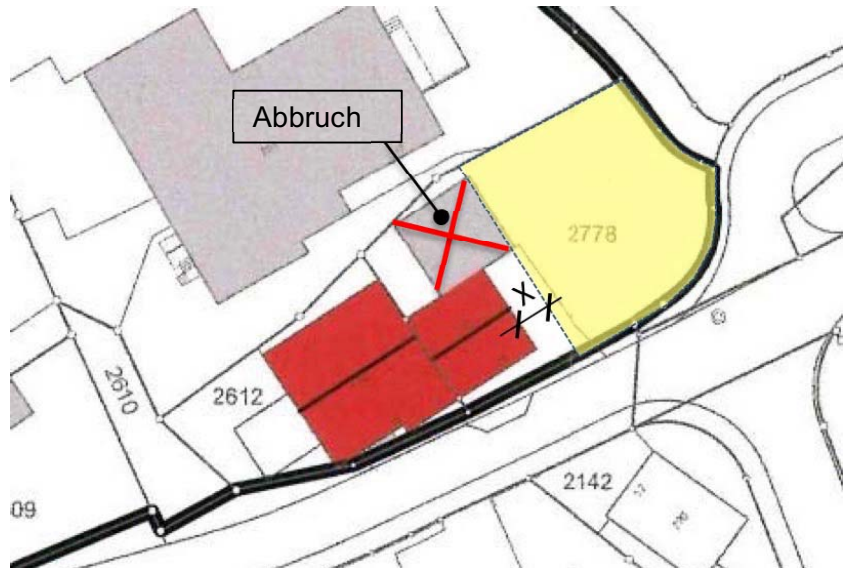
Fall 1: Ersatzbau graues Gebäude

- Rot bezeichnetes Gebäude bleibt
- Grau bezeichnetes Gebäude bleibt
- Gelb: Anteil massgebliche Grundfläche für zusätzliche Neubauten (der Ausnützungsziffer unterstehend)
- Mass x: 3.5 m



Fall 2: Neubau anstelle graues Gebäude

- Rot bezeichnetes Gebäude bleibt
- Abbruch grau bezeichnetes Gebäude
- Gelb: Anteil massgebliche Grundfläche für zusätzliche Neubauten (der Ausnützungsziffer unterstehend)
- Mass x: 3.5 m



Abweichungen (Art. 13 neu nummeriert)

Heute fehlt ein Abweichungsartikel als Gegengewicht insbesondere zum absoluten Wortlaut von Art. 6 lit. a, der bei rot bezeichneten Bauten die Beibehaltung von Stellung, äusseren Abmessungen und prägenden Fassadenelementen voraussetzt. Bei der seinerzeitigen Revision von 2006 hat die Gemeindeversammlung zwar einen solchen Artikel festgesetzt. Dieser wurde aber von der Baudirektion nicht genehmigt, weil er auch das Anordnen von Abweichungen zulies.

In der nun vorgeschlagenen Fassung ist dieser Vorbehalt berücksichtigt. Im Art. 13 (neu nummeriert) wird festgelegt, dass geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften zur gestalterischen Verbesserung, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes sowie zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen bewilligt werden können.

Dachflächenfenster (Art. 18/20 neu nummeriert)



Heute sind einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von 0.5 m² zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Dachs abgestimmt sind. Eine Beschränkung besteht nicht.

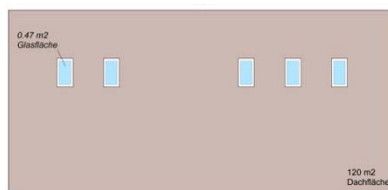
Die Bezeichnung "einzelne" meint sinngemäss, dass das eine oder andere Fenster erlaubt ist. Der Begriff ist als Hinweis zu einer gewissen Zurückhaltung beim Einsatz dieses Elementes zu verstehen. In der Praxis hat es sich gezeigt, dass sich die Anzahl Dachflächenfenster in Kernzonen tendenziell an der oberen Grenze bewegt, namentlich, wenn sich das Gebäude und die Dachfläche über mehrere Grundstücke erstreckt.

Mit der Beschränkung auf maximal 2 % der Dachfläche wird der Glasflächenanteil in der Kernzone K1 angemessen reguliert. In der Kernzone K2, in der die Zonenvorschriften allgemein weniger restriktiv sind, wird die zulässige Glasfläche auf maximal 3 % der Dachfläche beschränkt. Die Beschränkungen gelten auch für Dachflächenfenster, die in Solarmodulen integriert sind, doch ist hier die zulässige Glasfläche doppelt so gross (4 % bzw. 6 %).

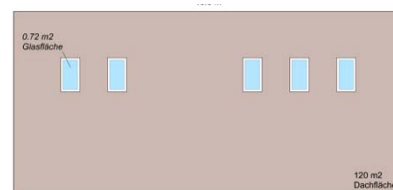
In den folgenden Abbildungen wird die Wirkung bei einer 16 x 7.5 m grossen Dachfläche massstäblich dargestellt.



Dachflächenfenster in Solarmodulen



2 % der Dachfläche in K1 und KW
(entspricht 5 Velux 78 x 98 cm)



3 % der Dachfläche in K2
(entspricht 5 Velux 78 x 140 cm)

Schmale Lichtbänder (Art. 18/20 neu nummeriert)



Schmale und unauffällige Lichtschlitze ergeben auch bei kleinen Flächen überraschend viel Licht in Dachräumen unter dem First. In den Vorschriften zur Dachgestaltung wird bestimmt, dass solche Dachflächen-Lichtbänder entlang des Dachfirstes in den Kernzonen zulässig sind, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist. Diese Lichtschlitze unterliegen den Glasflächenbeschränkungen nicht und können zusätzlich zu den Dachflächenfenstern bewilligt werden.

Anlagen zu Nutzung der Sonnenenergie (bisheriger Art. 17 lit. f)

Nach der geltenden Bauordnung sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in der Kernzone K1 nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche eingelassen sind und sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Seit 2014 ist die Zulässigkeit von Solaranlagen in Art. 18a RPG und Art. 32a RPV abschliessend geregelt. Eine kommunale Regelung ist nicht mehr erforderlich. Daher wird der bisherige Art. 17 lit. f gestrichen.

5.3 Quartiererhaltungszonen

Langenmatt und Bruggächer



In den Quartieren Langenmatt und Bruggächer bestehen zwei charakteristische "Göhnersiedlungen", die in den Jahren der Hochkonjunktur zwischen 1970 und 1975 entstanden sind. Diese sind im Kapitel 3.4 näher beschrieben.

Beide Siedlungen befinden sich in der Wohnzone W3, obschon sie die in dieser Zone zulässigen Grundmasse mehrfach verletzen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäudelänge). Die baulichen Möglichkeiten für massvolle bauliche Weiterentwicklung sind daher eng beschränkt. Insbesondere in der Siedlung Langenmatt besteht ein Handlungsbedarf.

In dieser Ausgangslage wurden drei Planungsinstrumente näher geprüft mit dem Ziel, den Spielraum für eine bauliche Weiterentwicklung unter Respektierung der bestehenden Strukturen zu erhöhen.

- **Gestaltungsplanpflicht:**
Dieser Weg bietet normalerweise Vorteile, insbesondere wenn eine konkrete Projektabsicht über ein grösseres Gebiet besteht. Die Pflicht zu einem aufwendigen Planungsprozess setzt ein wesentliches öffentliches Interesse voraus. Dieses dürfte zwar vorliegend gegeben sein, doch erschwert die Eigentümerstruktur mit unterschiedlichen Absichten im Quartier Langenmatt ein schlankes Vorgehen. Für die Grundeigentümer besteht ein gewisses politisches Risiko, wenn der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung unterbreitet werden muss (§ 83 ff PBG), auch ist der Zeitbedarf höher als bei den anderen Strategien.
- **Sonderbauvorschriften:**
Sonderbauvorschriften zeichnen sich dadurch aus, dass sie unter Beachtung einheitlicher Gestaltungsgrundsätze (§ 79 ff PBG) eine Alternative zur Regelbauweise bieten. Im vorliegenden Fall besteht jedoch diese Wahlmöglichkeit nicht, weil der Bestand den Vorgaben der W3 widerspricht und damit ein Bauen nach Regelbauweise gar nicht möglich ist.
- **Quartiererhaltungszone:**
Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50a PBG). Das Instrument der Quartiererhaltungszone erlaubt es, den Gebietscharakter zu umschreiben, flexible Grundmasse festzulegen und die prägenden Merkmale zu definieren.

In der Gegenüberstellung erweist sich die Quartiererhaltungszone als das geeignetste Instrument, weil sie die konkreten Vorgaben abschliessend festlegt und gleichzeitig genügend Projektierungsspielraum offenlässt.

Gebietscharakter
(Art. 29 neu nummeriert)

Die Quartiere Langenmatt und Bruggächer sind durch eine Zeilenbauweise mit stufenartig gegliederten Mehrfamilienhäusern und Flachdächern geprägt. Die parkartigen Freiflächen sind in moduliertem Gelände gestaltet. Die Gegebenheiten in den beiden Siedlungen sind unterschiedlich, die Grundsätze zum Umgang mit dem Bestand jedoch weitgehend dieselben.

Zweck/Nutzweise
(Art. 30/31 neu nummeriert)

Die Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer bezwecken die Erhaltung der siedlungstypologischen Merkmale und die strukturschonende Nachverdichtung. Damit wird der Grundsatz der inneren Verdichtung nachgelebt, besonders bei Erweiterungsvolumen mit zusätzlichen Wohnungen.

Wie bereits heute in der W3 sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe erlaubt. Eine Ausweitung mit mässig störenden Betrieben oder anderen Nutzweisen ist nicht erlaubt, um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen.

Grundmasse
(Art. 32 neu nummeriert)

Die oberirdische Baumasse der bestehenden Wohngebäude (Stand 2016) darf um maximal 10 % erhöht werden. Die Ermittlung der Baumasse richtet sich nach § 258 PBG und § 12 ABV. Die Form der Verdichtung ist freigestellt, möglich sind Aufstockungen, Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten. Grundsätzlich ist auch eine weitergehende bauliche Verdichtung um mehr als 10 % denkbar. Dies erfordert jedoch einen Gestaltungsplan, welcher der Gemeindeversammlung zu unterbreiten ist. Ein solcher Gestaltungsplan müsste auf einem in sich schlüssigen Gesamtkonzept basieren.



Wesentlich ist die Wahrung des Gebietscharakters, weshalb abgesehen von Geschosszahl und Abstandsvorschriften zu benachbarten Zonen keine weitere Grundmasse festgelegt werden. Mit dem Baumassenzuschlag wird für die heute übernutzte Siedlung ein Handlungsspielraum geschaffen, primär für einzelne Anbauten oder Aufstockungen, grössere Balkone oder Liftanbauten.



Ausnutzungsübertragungen zwischen Grundstücken derselben Quartiererhaltungszone sind explizit zulässig, weil dies die Rücksichtnahme auf strukturelle Gegebenheiten erleichtert. Dies ist etwa dann der Fall, wenn bei einem Grundstück keine zweckmässige Verdichtung möglich ist, bei einem anderen jedoch eine solche von mehr als 10 %.

Bestehende Bauten dürfen um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Dies schafft auch einen ökonomischen Anreiz und schont die ausgedehnten Freiflächen. Lediglich die beiden Hochhäuser im Quartier Bruggächer können nicht mehr aufgestockt werden, weil sie die gesetzlich zulässige Anzahl von sieben Vollgeschossen bereits erreichen (§ 49a PBG).

Für ergänzende Neubauten sind maximal vier Vollgeschosse zulässig, wobei die Gebäudelänge und die Gesamtlänge nicht beschränkt sind. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Quartiererhaltungszone sind jedoch die Grenzabstände der W3 unter Beachtung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.

Gestaltung und Einordnung
 (Art. 33 neu nummeriert)



Die charakteristischen Eigenheiten der Siedlung sind bei baulichen Erneuerungen und Erweiterungen im Sinne von § 50a PBG zu respektieren. Insbesondere ist die hohe Siedlungsqualität zu erhalten und der jeweilige Gebietscharakter zu wahren. Dieser zeichnet sich durch drei Hauptmerkmale aus: Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude, Architektonischer Ausdruck der Gebäude und Gestaltung der Freiräume. Innerhalb der vorgegebenen Grundsätze besteht Spielraum für neue Interpretationen wie z.B. verglaste Balkone, Anbauschicht, seitliche Anbauten, Aufstockungen oder Ergänzungsneubauten.

Begutachtung
 (Art. 34 neu nummeriert)

Zur Beurteilung der Bauvorhaben hat die Baubehörde ein externes Fachgutachten einzuholen. Es empfiehlt sich jedoch, bereits in der Konzeptphase eine erste Begutachtung vorzunehmen, nicht erst im Baubewilligungsverfahren

Flachdachverbot
 Wohnzonen W2E und W2
 (Art. 38/39 neu nummeriert)

5.4 Wohnzonen

Heute sind in den zweigeschossigen Wohnzonen W2E und W2 keine Flachdächer zulässig. Selbst in den Kernzonen sowie in der Quartiererhaltungszone Heugarten sind Flachdächer erlaubt, sofern eine gute Gesamtwirkung und eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung gewährleistet werden können. Der folgende Überblick illustriert diesen Sachverhalt:

Zone	Zulässig	Voraussetzungen
K1	Ja	besonders gute ortsbauliche Gestaltung
K2	Ja	besonders gute ortsbauliche Gestaltung
QEZ	Ja	gute Gesamtwirkung/Einheitlichkeit
W2E	Nein	---
W2	Nein	---
W3	Ja	befriedigende Gesamtwirkung
WG3	Ja	befriedigende Gesamtwirkung
G	Ja	befriedigende Gesamtwirkung
I1	Ja	befriedigende Gesamtwirkung
I2	Ja	befriedigende Gesamtwirkung
Oe	Ja	befriedigende Gesamtwirkung

Das Meinungsbild im Workshop hat ergeben, dass das Flachdachverbot in den Wohnzonen W2E und W2 gestrichen werden soll. Art. 38 und 39 (neu nummeriert) werden daher angepasst.

Homogene Strukturen im Quartier
"In der Schwerzi"

Das folgende Luftbild zeigt das Quartier „In der Schwerzi“, das charakteristische, sehr homogene Strukturen aufweist (W2). Dazu gehören auch einheitliche Satteldächer. Ein Neubau mit Flachdach würde dementsprechend die vorherrschenden Gestaltungsgrundsätze brechen. Da es sich hierbei jedoch um eine Arealüberbauung handelt, ist die Erhaltung einer einheitlichen Bebauungsstruktur gestützt auf § 71 PBG praktisch sichergestellt. Flachdachbauten, die sich nicht adäquat ins Quartierbild integrieren lassen, wären auch bei Aufhebung des Flachdachverbots nicht zulässig.



Heterogene Strukturen im Quartier
"Widenbüel"

Das zweite Luftbild zeigt ein für die Gemeinde typisches Wohnquartier mit Einfamilienhäusern (W2E). Klar definierte Strukturen bestehen primär in der Massstäblichkeit der zumeist individuell geprägten Einzelbauten und weniger in einer baulichen Grossform, die als Einheit wahrgenommen wird. Ein Flachdachbau könnte in diesem Kontext besser integriert werden.



Herausforderung für Architekten

Mit dem heutigen Schrägdachgebot wird zwar der Projektierungsspielraum eingegrenzt, doch entsteht auch ein Anreiz zu unkonventionellen Lösungen bei der Gestaltung der Dächer. Dies kann positive Auswirkungen nach sich ziehen, indem sich die Architekten vertiefter mit der Thematik auseinandersetzen und innovative Lösungen entwickeln. Andererseits besteht auch die Gefahr, dass Bauten entstehen, bei welchen mit gestalterischen Mitteln versucht wird, das Flachdachverbot zu umgehen.



Anreiz zu innovativer Dachgestaltung
(Seestrasse)



Negativbeispiel im gestalterischen
Umgang (Hanflandstrasse)

Pro Flachdachverbot

- Der Charakter homogener Quartiere bleibt erhalten.
- Es wird ein gewisser Anreiz zur innovativen Dachgestaltung geschaffen.
- Strukturelle Merkmale bleiben bestehen.

Kontra Flachdachverbot

- Das Flachdachverbot stellt eine unverhältnismässige gestalterische Einschränkung dar, insbesondere, weil in allen übrigen Zonen Flachdächer zugelassen werden.
- Das Flachdachverbot kann mit gestalterisch ungünstigen Mitteln umgangen werden.
- Die W2-Zonen befinden sich überwiegend in Quartieren, in denen sich Flachdachbauten verträglich in den ortsbaulichen Kontext integrieren lassen. Das Quartier "In der Schwerzi" bildet dabei eine Ausnahme.
- Im Gestaltungsplangebiet Silbergrueb als Hauptentwicklungsgebiet für den Wohnungsbau sind Flachdächer ebenfalls zulässig.

Fazit

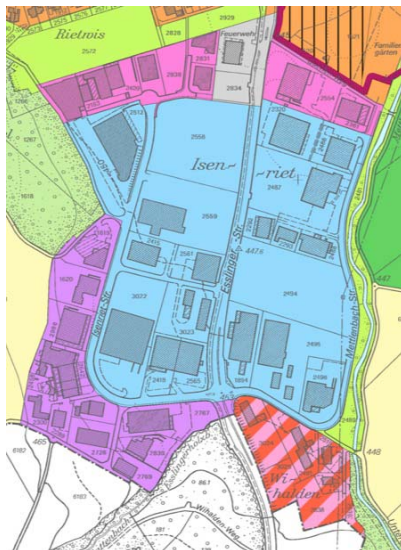
Unter Abwägung der Vor- und Nachteile kann die Aufhebung des Flachdachverbots besser begründet werden als dessen Beibehaltung. Zudem entspricht die Aufhebung des Flachdachverbotes einem klaren Wunsch der Workshop-Teilnehmenden.

Mässig störende Betriebe
Wohnzone W3
(Art. 40 neu nummeriert)

Im Gegensatz zur Wohnzone W2 sind in der Wohnzone W3 heute keine mässig störenden Betriebe zulässig. In der ersten Bautiefe der W3 an der lärmbelasteten Esslingerstrasse sollen analog der gegenüberliegenden Strassenseite (Silbergrueb) mässig störende Betriebe (ES III) künftig zugelassen sein.

5.5 Industriezonen

Grundmasse
 (Art. 43 neu nummeriert)



Überbestimmte Grundmasse

Niedrige Werte im regionalen Vergleich

Für die Industrie- und Gewerbezone sind heute zahlreiche Grundmasse festgelegt. Im Interesse einer erhöhten Flexibilität für die Betriebe sind diese Vorschriften gesamtheitlich zu überprüfen. Anzustreben ist eine Lockerung der Längen-, Breiten- und Höhenbeschränkungen und eine Anhebung der Baumassenziffern.

Zone	G	I1	I2
Baumassenziffer max.	3.0 m ³ /m ²	3.5 m ³ /m ²	4.0 m ³ /m ²
Ausnutzungsziffer für Bürogebäude max.	80 %	---	---
Vollgeschosszahl max.	3	---	---
Dachgeschosszahl max.	1	---	---
Überbauungsziffer max.	45 %	45 %	45 %
Freiflächenziffer max.	15 %	15 %	15 %
Gesamthöhe bis First max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m
Gebäudebreite max.	30 m	40 m	40 m
Gebäuelänge max.	40 m	60 m	60 m
Grenzabstand min.	4 m	4 m	4 m

Der Blick auf die Grundmasstabelle zeigt, dass die Zonenvorschriften überbestimmt sind. So sind gleichzeitig eine Baumassen-, eine Überbauungs- und eine Freiflächenziffer einzuhalten und in der Gewerbezone gilt darüber hinaus auch noch eine Ausnutzungsziffer. Die maximalen Gebäuelängen und Gebäudebreiten sind beschränkt und die zulässigen baulichen Dichten liegen an der untersten Grenze.

Ein Vergleich mit den Industriezonen in 22 anderen Gemeinden der Region zeigt, dass in Mönchaltorf durchwegs die restriktivsten Bauvorschriften gelten (vgl. Anhang 1). So ist in einer einzigen Vergleichsgemeinde die Gebäudebreite beschränkt und nur zwei Gemeinden kennen Vorgaben zur Gebäuelänge und zur Überbauungsziffer. Das Spektrum der Baumassenziffer schwankt zwischen 4 und 9 m³/m², wobei sie in 17 Gemeinden mindestens 5 m³/m² beträgt.

Das Meinungsbild im Workshop hat ergeben, dass die geltenden Grundmasse deutlich entschlackt und weniger restriktiv gefasst werden sollen. Dabei steht auch die Notwendigkeit von drei Zonentypen in Frage. Dies wird in Art. 43 (neu nummeriert) und im Zonenplan berücksichtigt.

Aufhebung von Grundmassen



Die gleichzeitige Festlegung von Überbauungsziffer, Freiflächenziffer, Baumassenziffer und z.T. auch Ausnützungsziffer ist wenig sinnvoll. In keiner einzigen Industriezone der untersuchten Gemeinden besteht eine derartige Kumulation mehrerer Nutzungsziffern.

In den allermeisten Fällen genügt die Baumassenziffer in Verbindung mit der Freiflächenziffer. Auch eine Geschoszahlregelung ist in der Industriezone nicht erforderlich. Die Baumassenziffer und die Gesamthöhe regeln die zulässige Volumetrie genügend konkret. Damit wird auch ein grösstmöglicher Projektierungsspielraum für die oft sehr unterschiedlichen Betriebsarten geschaffen. Oft besteht ein Betrieb aus einem Produktions-, Büro- und Lagerteil mit unterschiedlichen Raumhöhen innerhalb desselben Gebäudes. Hinsichtlich der baulichen Dichte ist in der Regel nur das nach Aussen in Erscheinung tretende Volumen von öffentlichem Interesse und nicht die innere Organisation oder der Anteil der Büroflächen. Die betriebliche Flexibilität soll nicht unnötig eingeschränkt werden. So kann heute etwa der nachträgliche Einbau eines Zwischengeschosses wegen überschrittener Ausnützungsziffer oder Geschoszahl verweigert werden, obschon sich das Äussere nicht verändert. Dies entfällt künftig. Auch eine Beschränkung der Gebäudebreite und der Gebäudelänge ist nicht zwingend. Die bestehende Parzellen- und Eigentümerstruktur setzt der Ausbreitung der Gebäude genügend Schranken.

Aus diesen Gründen wird die Gebäudelänge freigegeben und folgende bisherige Grundmasse werden ersatzlos gestrichen:

- Ausnützungsziffer für Bürogebäude
- Überbauungsziffer
- Vollgeschosszahl
- Dachgeschosszahl
- Gebäudebreite

Aufhebung der Gewerbezone G

Mit der Streichung der obgenannten Grundmasse würde als einziger Unterschied zwischen der Gewerbezone G und der Industriezone I1 noch die Baumassenziffer bestehen bleiben, die in der G $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und in der I1 $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beträgt. Diese geringe Differenz rechtfertigt nicht zwei unterschiedliche Zonen. Die Gewerbezone wird daher aufgehoben und die entsprechenden Flächen der I1 zugewiesen.

Anhebung der Baumassenziffern in der I1 und I2

Aufgrund des Quervergleiches mit anderen Gemeinden in der Region sollen die für Industriezonen relativ niedrigen Baumassenziffern von $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ angehoben werden. Vorgesehen ist eine Erhöhung auf $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ in der I1 und auf $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ in der I2. Dies entspricht einem theoretisch möglichen Zuwachs um 33–50 %.

Weitere Vorschriften (Art. 44 neu nummeriert)

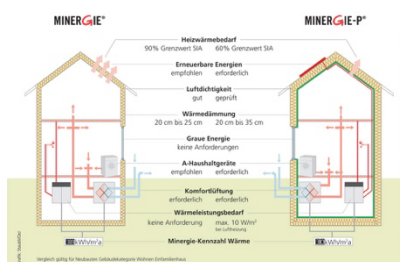


Heute stehen die Gewerbe- und Industriezonen von Mönchaltorf allen Branchen offen (Produktion, Lager, Handel, Dienstleistungsbetriebe, Einkauf, Fachmärkte). Verkaufsf lächen von Verkaufsgeschäften sind nicht beschränkt.

Mit den in jüngerer Zeit entstandenen Verkaufsgeschäften der Landi (rund 2'000 m²) und des Aldi (rund 1'000 m²) hat sich das Verkehrsaufkommen im Industriegebiet deutlich erhöht, was auch die Ortsdurchfahrten belastet. Der private Gestaltungsplan Zentrum Isenriet lässt ebenfalls 1'200 m² Verkaufsfläche zu. Sollten weitere grössere Verkaufsgeschäfte oder gar Fachmärkte mit verkehrsintensiven Nutzungen entstehen, würde die Verkehrssituation zusätzlich verschärft und die Verkaufsgeschäfte im Dorf übermässig konkurrenziert.

Der regionale Richtplan sieht für Mönchaltorf ausdrücklich ein "produzierendes Gewerbe" vor. Um einem möglichen unkontrollierten Zuwachs zu begegnen, werden Verkaufsgeschäfte künftig in der gesamten Industriezone begrenzt. Künftig sind sie nur noch als Fabrikkläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort erlaubt. Auf eine Beschränkung auf eine bestimmte Fläche wird verzichtet, da diese je nach Branche sehr unterschiedlich gross sein kann. So käme etwa eine Backproduktion mit einem kleinen Verkaufslokal in Zimmergrösse aus, während eine Möbelproduktion mehrere Hundert Quadratmeter Verkaufsflächen erfordern könnte.

Energieeffizienz (Art. 51 neu nummeriert)



5.6 Arealüberbauungen

Mönchaltorf ist seit 2010 Energiestadt. Die Energieeffizienz soll unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage gefördert werden. Bei Arealüberbauungen sind künftig erhöhte Energievorgaben zu erfüllen. So darf der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser 90 % der jeweils geltenden gesetzlichen Standards nicht überschreiten. Dieser Wert entspricht etwa dem Minergie-Standard (38 kWh/m²), welcher aber als Label nicht vorgegeben wird. Zur Erzeugung dieses Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen zudem keine fossilen Energieträger eingesetzt werden. Der Energieplan sieht für die gesamte Gemeinde keine Öl- oder Gasheizungen vor, weshalb der Ausschluss fossiler Energie vertretbar erscheint. Erdwärmesonden sind in Mönchaltorf verbreitet und unproblematisch, Solaranlagen und Energieholz/Pellets ohnehin.

Die Energievorschriften werden laufend verschärft. Die künftigen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n 2014) sehen vor, den zulässigen Energiebedarf auf 35 kWh/m² im Jahr zu senken und die Produktion erneuerbarer Energie am Gebäude selbst zu verlangen.

5.7 Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen

Allgemeines

Bisher waren die Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen als Anhang der Bau- und Zonenordnung angefügt. Neu werden sie einem eigenen Abschnitt direkt in die Bau- und Zonenordnung integriert, da sie einen unverzichtbaren Bestandteil derselben bilden. Die Präambel am Anfang der BZO mit § 88 PBG sowie die Schlussbestimmungen sind entsprechend anzupassen.

Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Die Grundeigentümer können wählen, ob sie nach den normalen Zonenvorschriften der W2 bzw. der W3 bauen oder die Sonderbauvorschriften beanspruchen, die zwar mehr Möglichkeiten bieten, aber auch höhere Anforderungen stellen.

Grundmasse für die W2 (Art. 55 neu nummeriert)

Ursprünglich waren die Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen für Neuüberbauungen auf der grünen Wiese entwickelt. In der W2 konnten drei Geschosse in erhöhter Ausnützung erstellt werden. Tatsächlich sind bisher fünf Siedlungen nach diesen Vorgaben entstanden.

Neu sollen die Sonderbauvorschriften auch für das weitgehend überbaute Gebiet Gartenstrasse anwendbar sein. Dies bedingt aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Anpassung einzelner Grundmasse. Angestrebt wird eine ortsbaulich und gestalterisch hochwertige Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur mit angemessener Verdichtung an der Esslingerstrasse. Die heutige Ausnützungsziffer von 50 % wird auf 60 % angehoben, um den Anreiz für den Abbruch und die bauliche Neuentwicklung an der wichtigen Verkehrsachse zu erhöhen. Die Anzahl von drei Vollgeschossen (VG) und die Gebäudehöhe von 10.5 m widerspiegeln dieselben Masse, die gemäss Gestaltungsplan im gegenüberliegenden Gebiet Silbergrueb gelten. Die von 35 m auf von 60 m vergrösserte zulässige Gebäudelänge erleichtert ein Zusammenbauen zur Optimierung des Lärmschutzes. Dadurch erhält der Strassenraum der Esslingerstrasse eine kräftige Fassung mit neuer Identität. Diese angepassten Sonderbauvorschriften in der W2 gelten hinsichtlich Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe auch im Gebiet Auen.

Nominal wird zwar eine Verdoppelung der für die Regelbauweise in der W2 geltenden Ausnützungsziffer (AZ) von 30 % ermöglicht. Effektiv ist die Verdichtung jedoch geringer, weil im Gegensatz zur Regelbauweise kein Dachgeschoss (DG) mehr zulässig ist. Bei einer Arealüberbauung mit 2 VG + 1 DG ist unter Einschluss des Arealbonus eine AZ von 33 % zulässig. Dies entspricht einer effektiven "AZ" von rund 45 %. Die mit den Sonderbauvorschriften in den Gebieten Gartenstrasse und Auen tatsächlich erzielbare Verdichtung beträgt somit einen Drittel.

Grundmasse für die W3 (Art. 56 neu nummeriert)

Die Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen sollen sinngemäss auch in der überbauten W3 angewandt werden können. Daher wird eine zweite Kategorie von Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen geschaffen, die auf eine viergeschossige Bauweise ausgerichtet ist.

Bei einer Arealüberbauung in der W3 mit 3 VG + 1 DG ist eine AZ von 55 % zulässig. Dies entspricht einschliesslich des Dachgeschosses einer effektiven "AZ" von rund 68 %. Die mit den Sonderbauvorschriften zulässige AZ von 80 % bei 4 VG ohne DG entspricht somit einer effektiven Verdichtung um rund 17 % oder einem Sechstel.

Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze (Art. 57 neu nummeriert)

Arealfläche

Bisher war zur Beanspruchung der Sonderbauvorschriften eine Arealfläche von min. 6'000 m² erforderlich. Diese Mindestfläche war auf das Bauen auf der grünen Wiese ausgelegt. Nach dem Bau erfolgte zumeist eine Parzellierung mit Eigentumssplittung. Bei überbauten Grundstücken ist es schwieriger, genügend interessierte Eigentümer zu einem gemeinsamen Vorgehen zu motivieren, um die Sonderbauvorschriften beanspruchen zu können. Im Lichte dieser Betrachtung wird die Mindestfläche auf 4'000 m² reduziert. Diese Fläche erleichtert die innere Verdichtung in den Mehrfamilienhausgebieten der W3 (Langenmatt West, Langenmatt Ost, Schulhausstrasse, Ackerstrasse) und ist auch für Neuüberbauungen in der W2 (Auen) genügend.

Im Einfamilienhausgebiet Gartenstrasse ist jedoch auch diese reduzierte Fläche noch zu gross, um die ortsbaulich erwünschte bauliche Umstrukturierung in Gang zu bringen, weil hier eine kleinteilige Parzellenstruktur mit vielen Eigentümern besteht. Die Mindestfläche wird daher auf 1'500 m² festgelegt. In der Regel ist dazu der Einbezug von zwei nebeneinanderliegenden Einzelgrundstücken erforderlich, auf welchen ein gemeinsamer Neubau die gewünschte Initialzündung für die angestrebte Strukturenerneuerung längs der Esslingerstrasse auslösen kann.

Nachfolgend sind als Beispiele zu verstehende mögliche Arealflächen dargestellt.



Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung

Bisher mussten gemeinschaftliche Mehrzweckräume für Freizeitbeschäftigung und Begegnung erstellt werden.

Der Begriff Mehrzweckräume ist jedoch zu einschränkend. Auch entsprechend gestaltete und ausgestattete Aussenräume können der Freizeitbeschäftigung und der Begegnung dienen. Anstatt von Mehrzweckräumen wird neu der neutrale Begriff Einrichtungen verwendet.

Alters- und Behindertengerechtigkeit

Bisher mussten min. 5 % der realisierten Geschossflächen alters- und behindertengerecht ausgebaut werden.

Die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen sind seit dem 1. Juni 2013 im PBG näher umschrieben. So müssen bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein (§ 239a PBG). Bei Neubauten von Wohngebäuden mit fünf bis acht Wohneinheiten müssen die Einheiten wenigstens eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein (§ 239b PBG). Diese gesetzlichen Vorgaben sind auch bei der Beanspruchung der Sonderbauvorschriften für Verdichtete Siedlungsformen zu erfüllen. Bereits mit einem Treppenhaus, an das pro Geschoss zwei Wohnungen angeschlossen sind, werden bei einem dreigeschossigen Gebäude sechs Wohnungen erreicht. Damit dürfte das Ausmass von min. 5 % der realisierten Geschossflächen für alters- und behindertengerechte Wohnungen mehrfach übertroffen werden. Daher ist lit. h gegenstandslos geworden und wird ersatzlos gestrichen.

Siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen

Mit der Ausweitung der Gebiete mit Sonderbauvorschriften in den Bereich entlang der Uster- und Esslingerstrasse erhalten siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an diesem Strassenzug ein erhöhtes Gewicht. Die Ziele im neuen lit. h orientieren sich am Gestaltungsplangebiet Silbergrueb auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

5.8 Pflichtabstellplätze

Grenzbedarf
(Art. 59 neu nummeriert)

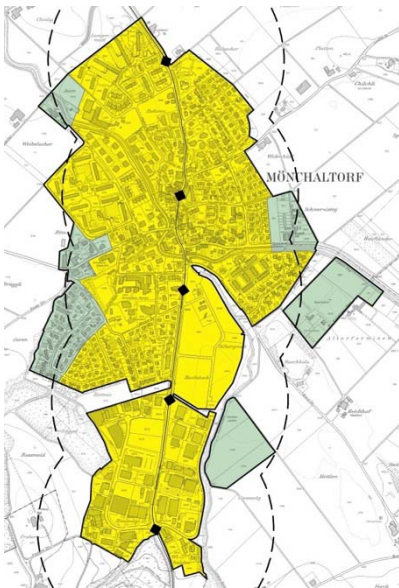
Die Begrifflichkeit wird auf die kantonale Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs abgestimmt. Der "Grenzbedarf" entspricht der Ausgangsgrösse mit der erforderlichen Anzahl Parkplätze, wenn kein öV vorhanden wäre und das Grundstück ausschliesslich mit Personenwagen erschlossen würde.

Massgeblicher Bedarf
(Art. 60 neu nummeriert)



Der bisherige Art. 38 wird aufgehoben, weil eine Reduktion der Abstellplätze gestützt auf die Wegleitung der Baudirektion über die Kernzone hinaus nicht mehr nur in der Kernzone, sondern im ganzen Gemeindegebiet ermöglicht werden soll.

Der "massgebliche Bedarf" im neu nummerierten Art. 60 entspricht der reduzierten Anzahl Parkplätze in Abhängigkeit von der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs. So kann die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden in Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel reduziert werden.



Mönchaltorf ist laut Wegleitung der Baudirektion eine Gemeinde des Typs 1, für welche nur Minimalwerte festgelegt sind. Trotzdem können analog des Typs 2 auch Maximalwerte bestimmt werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Im Wesentlichen werden die in der kantonalen Wegleitung vorgesehenen Werte übernommen. Als Maximalwert für Bewohner in den Güteklassen C und D wird 120 % (statt 110 % / 100 %) festgelegt, um fallweise einen grösseren Spielraum für Einzelfälle zu haben. Damit wird auch die heute geltende Bandbreite für die Kernzone aufgenommen. Ausserhalb der Güteklassen C und D ist zudem kein Maximalwert zu beachten. Innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalwerte kann die Bauherrschaft die Anzahl zu erstellender Abstellplätze frei bestimmen.

Die genaue, auf den Zonenplan abgestimmte parzellenscharfe Abgrenzung der Reduktionsgebiete für die Güteklassen C (gelb) und D (hellgrün) ist im Übersichtsplan "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze" festgehalten. Dieser ist von den ÖV-Güteklassen in maps.zh.ch abgeleitet (Fahrplanjahr 2015/16).

Abweichungen
(Art. 61 neu nummeriert)

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. Wesentliche öffentliche Interessen sind insbesondere der Schutz von Wohngebieten, Ortsbildpflege, Natur- und Heimatschutzobjekte, Luft und Gewässer. Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge und für Gehbehinderte können zusätzlich erstellt und Projekte mit autoarmem Wohnen unter sichernden Nebenbestimmungen ermöglicht werden.

Velo-Abstellplätze (Art. 65 neu nummeriert)

Im Vollzug hat es sich gezeigt, dass die im heutigen Art. 42 vorgeschriebene Anzahl Veloabstellplätze für Verkaufsgeschäfte, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu hoch ist. Demgegenüber ist die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze für Wohnungen zu klein.

Verkaufsgeschäfte, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

Die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs stützt sich auf die VSS-Norm SN 640 281. Gemäss dieser ist die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze für Verkaufsgeschäfte wesentlich tiefer als die in der BZO vorgeschriebenen Werte und stark von der Nutzungsintensität abhängig. So erfordert etwa eine Verkaufsfläche von 300 m² nach BZO 17 PP (Lebensmittel) bzw. 8 PP (Nicht-Lebensmittel), während nach kantonaler Wegleitung lediglich 3–5 PP (Lebensmittel) bzw. 1–2 PP (Nicht-Lebensmittel) erforderlich sind. Dies entspricht etwa einem Viertel der BZO-Werte, wie folgende Tabelle zeigt:

	BZO Mönchaltorf		Kantonale Wegleitung	
	Beschäftigte	Kunden	Beschäftigte	Kunden
Lebensmittel	1 PP pro 150 m ² GF	1 PP pro 20 m ² GF	1 PP pro 300–600 m ² GF	1 PP pro 75–150 m ² GF
Nicht-Lebensmittel	1 PP pro 100 m ² GF	1 PP pro 60 m ² GF	1 PP pro 300–600 m ² GF	1 PP pro 300–600 m ² GF

GF = Geschossfläche gemäss Art. 47 BZO



In den nutzungsbezogenen Merkblättern zur Veloparkierung der kantonalen Koordinationsstelle Veloverkehr www.velo.zh.ch von 2012 wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf an Veloabstellplätzen für Kunden von Verkaufsgeschäften im Gegensatz zu solchen von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben nur aufgrund der Nutzungsintensität bestimmt werden kann. Neu wird daher für solche auf eine zahlenmässige Vorgabe für solche Nutzungen verzichtet und für die Bemessung auf die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verwiesen.

Wohnungen

Heute ist für Wohnungen bis zwei Zimmern ein Velo-Abstellplatz und für grössere Wohnungen zwei Velo-Abstellplätze zu erstellen. Gemäss der VSS-Norm SN 640 065_2011, auf die sich auch die Empfehlung der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich vom Oktober 2012 stützt, ist ein Velo-Abstellplatz pro Zimmer erforderlich. Diese Anzahl wird bei einer Familie mit zwei Kindern in einer Vierzimmerwohnung rasch einmal erreicht. Zudem benötigen die aufkommenden E-Bikes ebenfalls zusätzlichen Platz. Neu ist daher bei Wohnungen ein Velo-Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen.

Motorrad-Abstellplätze
(Art. 66 neu nummeriert)

Heute besteht keine Pflicht zur Erstellung von Motorrad-Abstellplätzen. Motorräder werden oft vergessen. Die Anzahl der künftig nachzuweisenden Abstellplätze für Motorräder beträgt mindestens 15 % der Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Personwagen. Die Motorrad-Abstellplätze sind zusätzlich zu den Auto-Abstellplätzen zu erstellen.

Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge

Die Anzahl Elektrofahrzeuge sind im stetigen Steigen begriffen, die Infrastruktur ist jedoch vielerorts noch nicht vorhanden. Daher empfiehlt es sich, gedeckte Parkieranlagen mit mehr als fünf Fahrzeugen sowie Abstellräume für Zweiräder künftig mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen. Bei entsprechenden Überbauungen sollen Leerrohre vorgesehen werden, um bei Bedarf Ladevorrichtungen nachrüsten zu können. Vorgeschrieben wird dies aber mangels Rechtsgrundlage nicht.

Bemessung
(Art. 69 neu nummeriert)



5.9 Spiel- und Ruheflächen

Bisher waren bei Mehrfamilienhäusern Kinderspiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzengärten im Ausmass von 20 % der massgeblichen Grundstücksfläche erforderlich. Diese Regelung hat sich im Vollzug nicht restlos bewährt.

Einerseits sind Freizeit- und Pflanzengärten in der Praxis kaum abgrenzbar und verändern sich je nach Bedarf. Sie werden daher gestrichen, zumal bei Neubauvorhaben kaum mehr Pflanzengärten angelegt werden.

Andererseits wirkt die massgebliche Grundfläche bei Mischnutzungen verzerrend, weil Kinderspiel- und Ruheflächen nicht nur bei Wohnnutzungen, sondern auch bei Läden, Praxen und Büros verlangt werden. Zudem bleibt die jeweilige Geschosshöhe unbeachtet. Die Dimensionierung sollte aber sinnvollerweise von der Wohnnutzung abhängig gemacht werden. Es sind primär die in der Siedlung lebenden Menschen, welche die Spiel- und Ruheflächen beanspruchen. Neu wird daher die Bemessung der Spiel- und Ruheflächen nicht mehr die Grundstücksfläche, sondern auf die zum Wohnen genutzte Geschossfläche bezogen. Diese ist in Art. 72 BZO (neu nummeriert) definiert. Mit dem Bezugswechsel ist auch eine Anpassung der Prozentzahl verbunden. Bei einem dreigeschossigen Wohnhaus entsprechen die bisherigen 20 % der Landfläche etwa 30 % der Wohngeschossfläche.

Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen
(Art. 70 neu nummeriert)



Erstellungspflicht
(Art. 73 neu nummeriert)

5.10 Abstände zu Verkehrsanlagen

Bisher waren gegenüber Staatsstrassen ausserhalb der Kernzone ist von allen Bauten ein Abstand von 6 m einzuhalten und in allen übrigen Fällen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen die in der zugehörigen Tabelle festgelegten Abstände einzuhalten.

Die Abstände zu den Verkehrsanlagen enthalten irrtümlicherweise keine Regelung für die Kernzonen bzw. die in Art. 70 (neu nummeriert) definierten Abstände stehen teilweise im Widerspruch zu den Festlegungen im Kernzonenplan. Dieser Fehler wird behoben, indem ein Zusatz eingefügt wird, wonach innerhalb der Kernzone die Festlegungen des Kernzonenplans gelten.

5.11 Abfallentsorgung

Bisher wurde bei Wohnüberbauungen die Einrichtung einer Kompostiermöglichkeit verlangt. Die Gemeinde verfügt jedoch seit Längerem über eine Grüngutabfuhr. Daher wird die Kompostierungsvorschrift aufgehoben.

6. Anpassung Zonenplan

6.1 Überblick der Änderungen

Umzonungen

Folgende Umzonungen sind vorgesehen:

- Umzonung der Göhnersiedlung Langenmatt von der Wohnzone W3 in die Quartiererhaltungszone QEZ
- Umzonung der Göhnersiedlung Bruggächer von der Wohnzone W3 in die Quartiererhaltungszone QEZ
- Aufhebung der Gewerbezone G und Umzonung der entsprechenden Flächen in die Industriezone I1 (Isenriet I)
- Umzonung des Areals Feuerwehrgebäude von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die Industriezone I1 (Isenriet II)
- Umzonung des Wendeplatzes der Mettlenbachstrasse von der Wohnzone W2 in die Industriezone I2
- Umzonung des im Gestaltungsplangebiet Silbergrueb definierten Umgebungsbereiches und Bachbereiches am Mettlenbach von der Wohnzone W2 in die Freihaltezone F
- Umzonung des Gewässerraums am Mettlenbach von der Landwirtschaftszone L in die Freihaltezone F

Überlagerungen

Folgende Überlagerungen sind vorgesehen:

- Ausweitung Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen im Gebiet Auen
- Neuer Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen im Gebiet Langenmatt
- Neuer Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen im Gebiet Gartenstrasse
- Neuer Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen im Gebiet Schulhaus-/Ackerstrasse
- Reduktion Zulässigkeit mässig störende Nutzung im Gebiet Auen
- Neue Zulässigkeit mässig störende Nutzung an der Esslingerstrasse

Darstellungsverordnung

Die Wiedergabe im definitiven Zonenplan erfolgt gemäss den Vorgaben in der neuen Darstellungsverordnung vom 11. Mai 2016. Als Grundlage dient die neue Landesvermessung LV95.

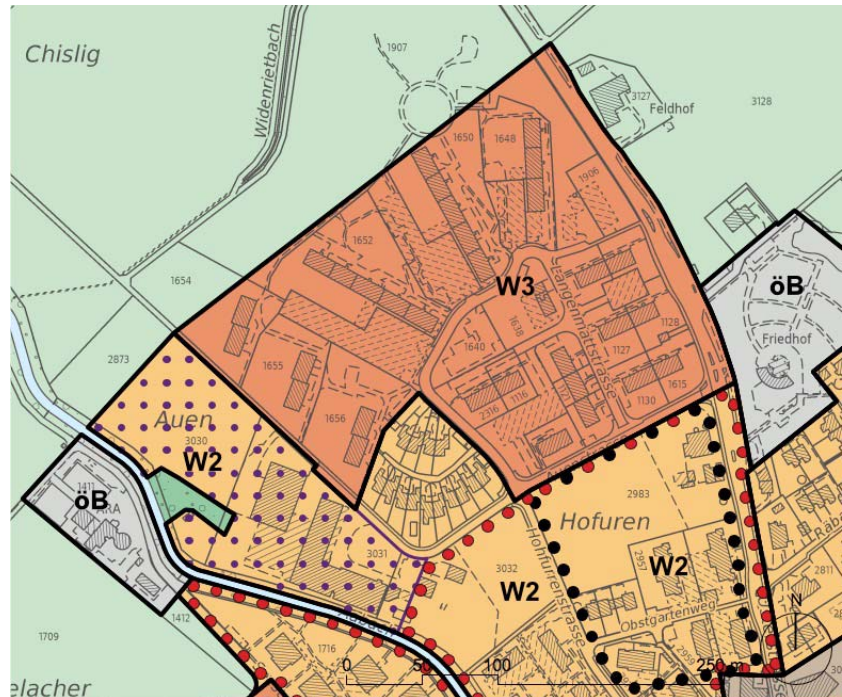
6.2 Umzonung Langenmatt

Umzonung von W3 in QEZ

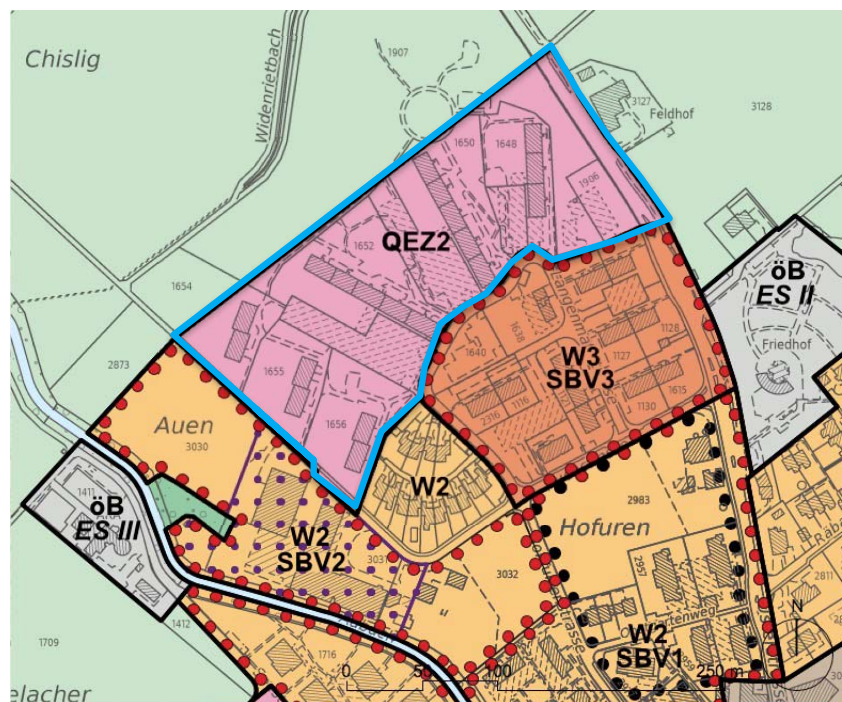
Das Quartier Langenmatt wird zur Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur von der Wohnzone W3 in die Quartiererhaltungszone QEZ umgezont.

Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES II wird beibehalten.

Rechtskräftige Zonierung



Neue Zonierung (blau umrandet)



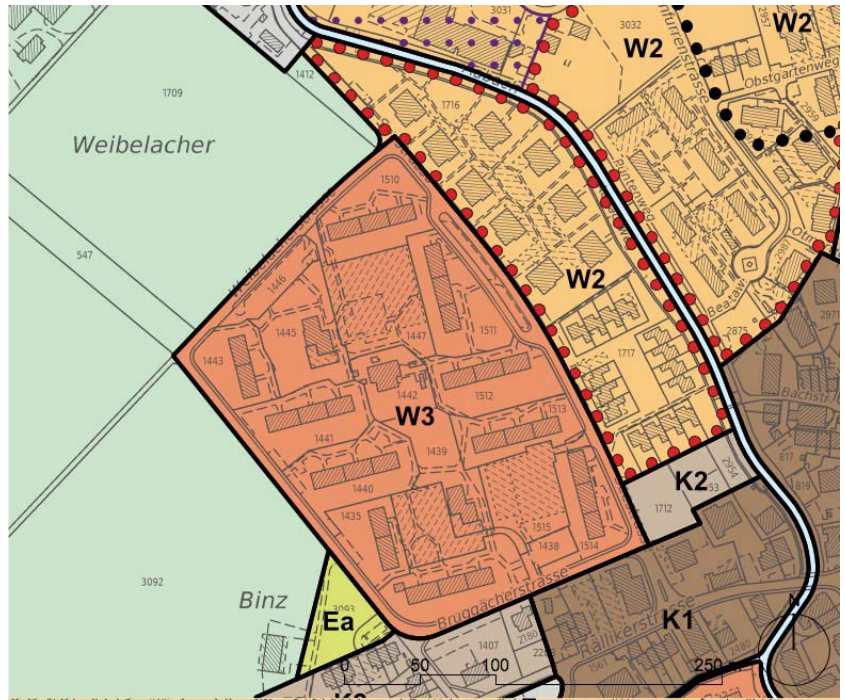
6.3 Umzonung Bruggächer

Umzonung von W3 in QEZ

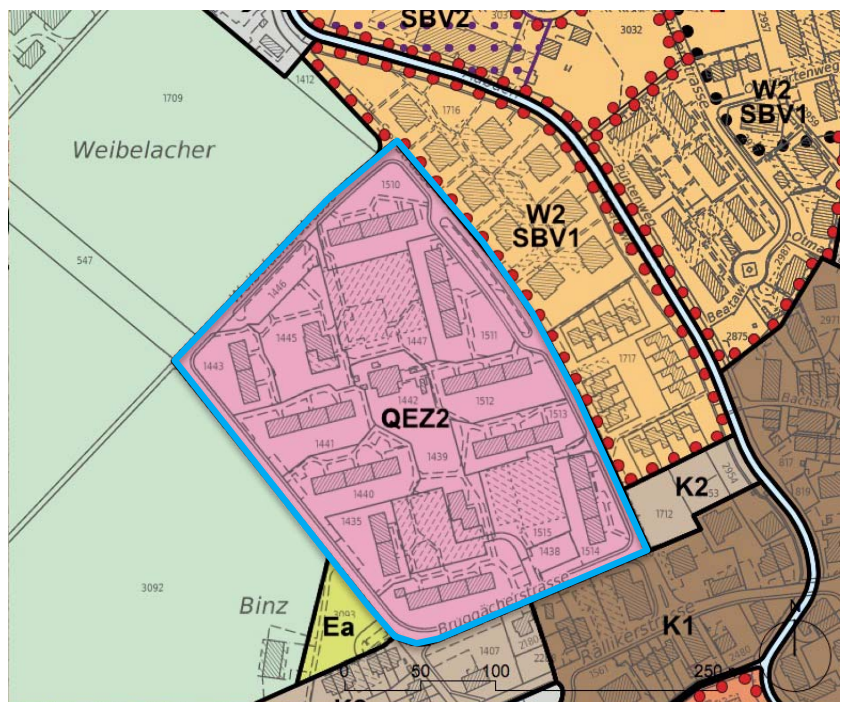
Das Quartier Bruggächer wird zur Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur von der Wohnzone W3 in die Quartiererhaltungszone QEZ umgezont.

Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES II wird beibehalten.

Neue Zonierung (weiss umrandet)



Neue Zonierung (blau umrandet)



6.4 Umzonung Isenriet I

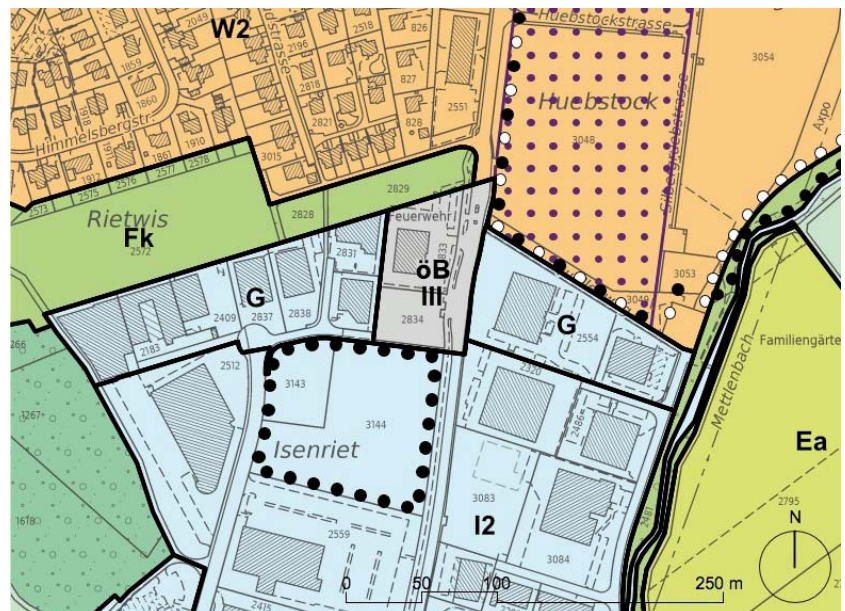
Umzonung von G/W2 in I1

Im Zuge der Vereinfachung der Zonenvorschriften wird die bisherige Gewerbezone G auf beiden Seiten der Esslingerstrasse aufgehoben und in die Industriezone I1 umgezont.

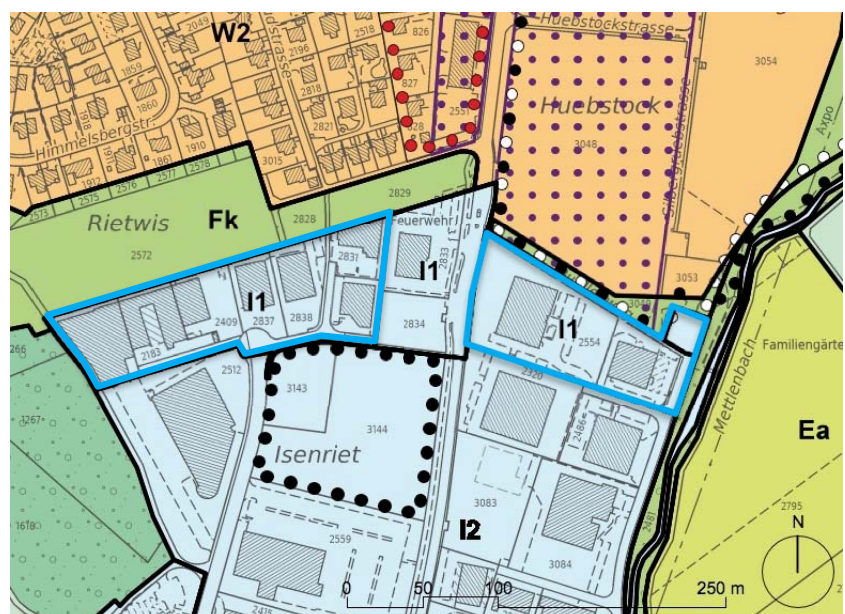
Ebenfalls in diese Umzonung einbezogen ist der in der Wohnzone W2 liegende Wendepfad der Industriezufahrt Mettlenbachstrasse. Dieser wird zur Erschliessung des Wohngebiets, die vollständig über die Silbergrueb- und die Huebstockstrasse erfolgt, nicht benötigt.

Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES III wird beibehalten und auf den Wendepfad ausgedehnt (bisher ES II).

Rechtskräftige Zonierung



Neue Zonierung (blau umrandet)



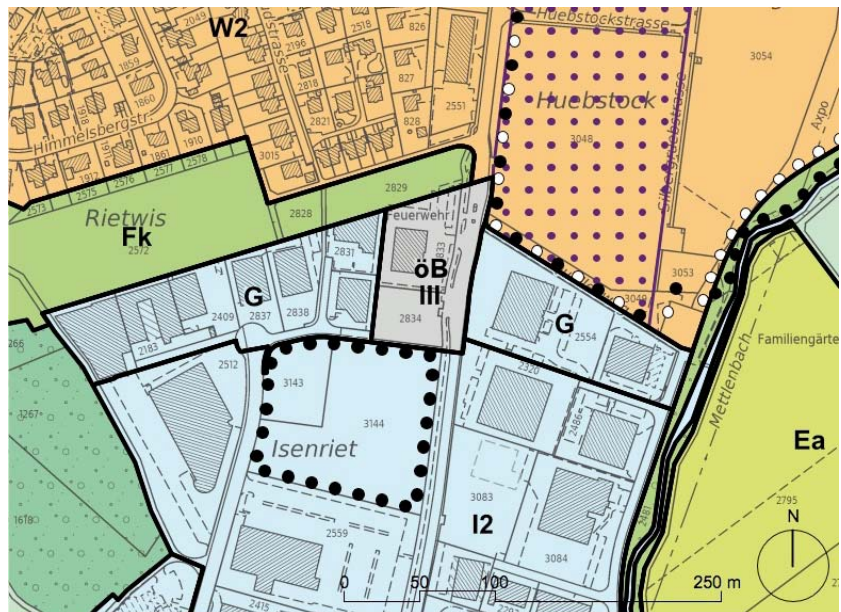
6.5 Umzonung Isenriet II

Umzonung von Oe in I1

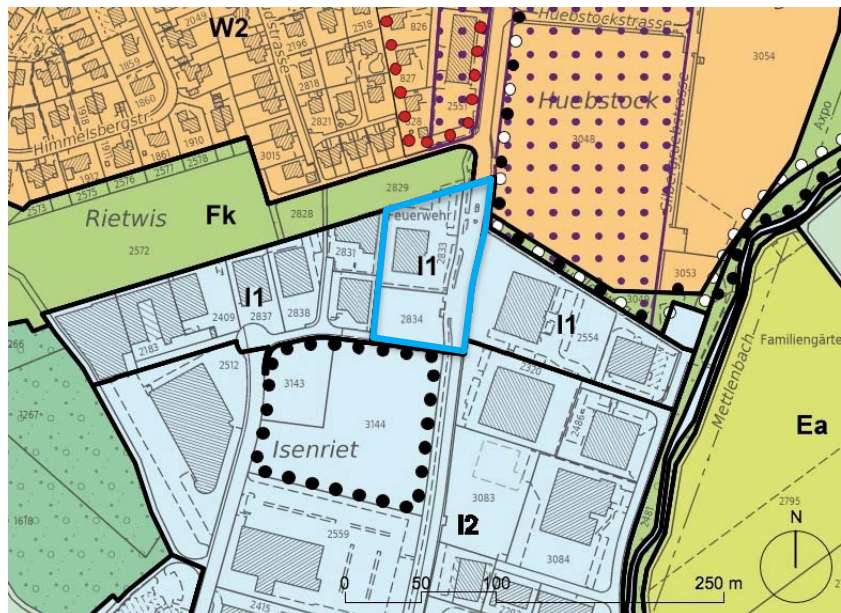
Das gemeindeeigene Areal des Feuerwehrgebäudes wird von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die Industriezone I1 umgezont. Die Nutzweise Feuerwehr ist auch in der Industriezone zulässig. Darüber hinaus kann die Gemeinde mit dieser Umzonung den nötigen Spielraum schaffen, um die im Workshop angeregte gemeinsame Infrastruktur für kleinere ortsansässige Gewerbebetriebe realisieren zu können.

Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES III wird beibehalten.

Rechtskräftige Zonierung



Neue Zonierung (blau umrandet)



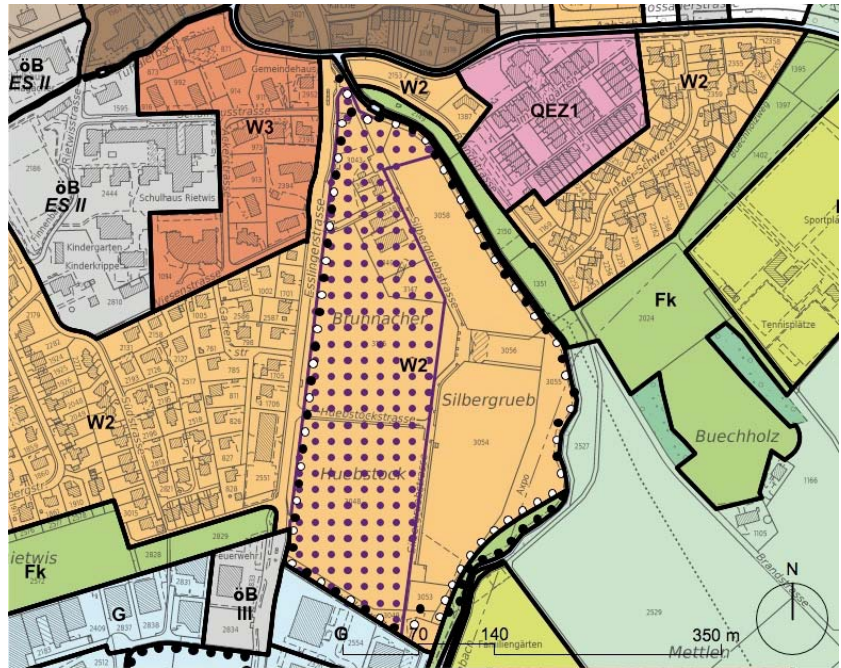
6.6 Umzonung Mettlenbach

Umzonung von L/W2 in F

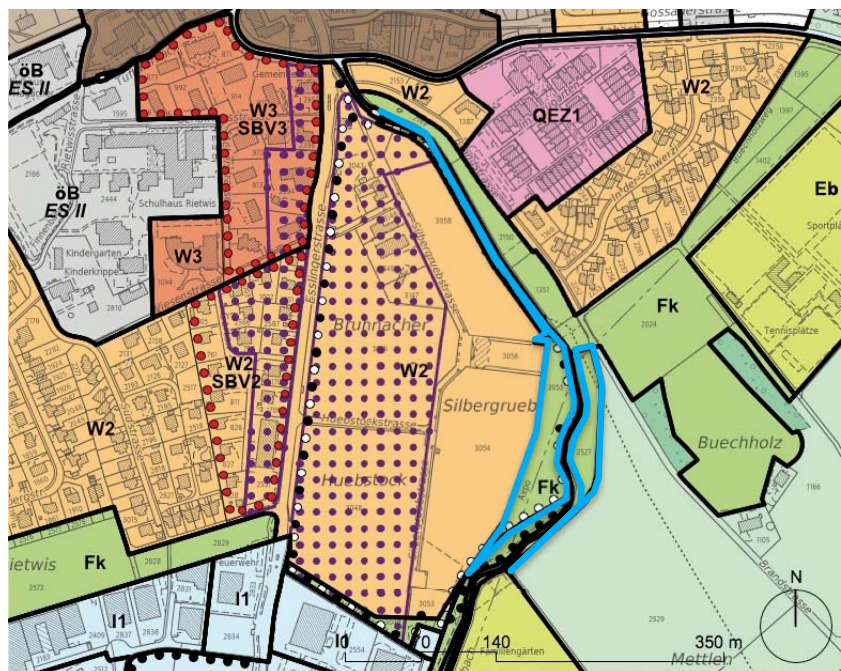
Der gemäss dem Bachprojekt am Mettlenbach vorgesehene Gewässerraum und der Pufferbereich zwischen dem Wohn- und Industriegebiet werden von der Landwirtschaftszone L bzw. der Wohnzone W2 in die Freihaltezone F umgezont.

Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES III wird beibehalten.

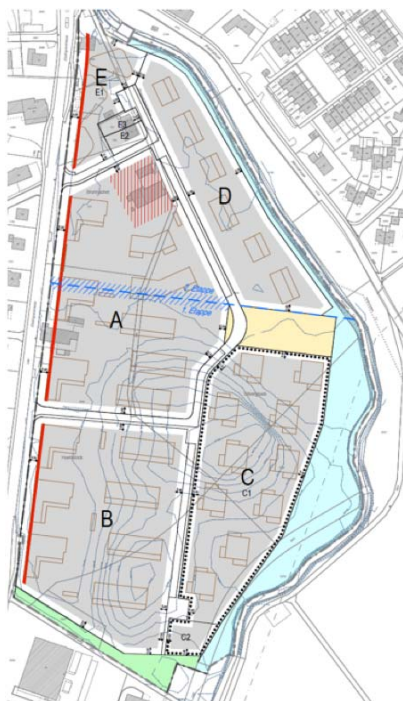
Rechtskräftige Zonierung



Neue Zonierung (blau umrandet)



Gestaltungsplan Silbergrueb mit Bachbereich und Umgebungsbereich



Gewässerraum und Ausführungsprojekt

Der Gewässerraum des Mettlenbachs befindet sich heute in der Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone. Die vorgesehene Nutzweise der betreffenden Flächen entspricht jedoch den Anforderungen einer Freihaltezone. Die Flächen werden daher in diese Zone überführt. Die Umzonungsfläche beträgt total 12'755 m². Davon liegen 3'526 m² in der Landwirtschaftszone (§ 36 PBG) und 9'229 m² in der Wohnzone W2. Alle Umzonungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Reduktion der Wohnzonenfläche bedeutet keine kalte Abzoning. Die Ausnützung der im Gestaltungsplan dem Bachbereich und dem Umgebungsbereich zugewiesenen Teile der Umzonungsfläche wurde in Form der zulässigen Geschossflächen auf die Baubereiche übertragen und verbindlich festgelegt (Art. 4 Abs. 2 GP-Bestimmungen). Die Umzonung ist mit dem Gestaltungsplan konform und hat keinen Einfluss auf das verfügbare Nutzungsmass.

Mit dem rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan Silbergrueb war auch die Hochwassersicherheit zu gewährleisten und der Raumbedarf zu sichern. Zur Aufwertung des Mettlenbachs wurde ein Projekt erarbeitet, welches geeignete Massnahmen aufzeigt und den dafür notwendigen Flächenbedarf für den Gewässerraum definiert (Bachbereich). Zudem ist im Gestaltungsplan ein naturnaher Umgebungsbereich zwischen dem Wohngebiet und dem Industriegebiet festgelegt, der den bestehenden Grünstreifen zwischen Rietwis und Feuerwehrgebäude bis zum Mettlenbach verlängert. Mit der Umzonung grenzt der Mettlenbach auf einer Länge von mehr als einem Kilometer durchgehend an die Freihaltezone und wird strukturell gestärkt.

Für den Mettlenbach besteht ein detailliertes Ausführungsprojekt vom 15. März 2016 für die Ausgestaltung des gesamten Gewässerraums und des Quartierplatzes mit Pavillon. Diesem Ausführungsprojekt haben die Gemeinde, das AWEL und das ALN zugestimmt. Mit den Bauarbeiten zur Umgestaltung wurde bereits begonnen. Der Gewässerraum ist in diesem Ausführungsprojekt definiert.

Die nachstehende Abbildung auf der nächsten Seite zeigt den Umfang der in das Ausführungsprojekt einbezogenen Flächen.

Ausführungsprojekt



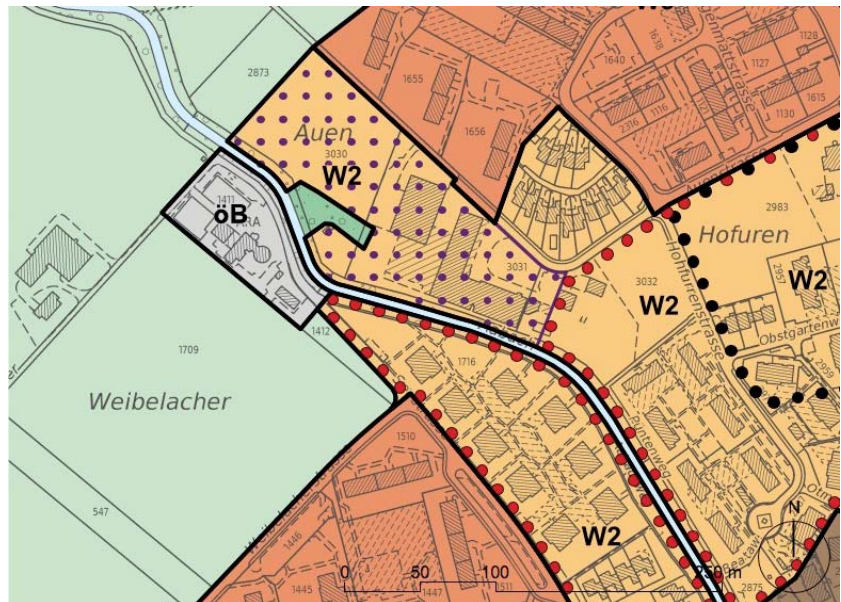
6.7 Überlagerungen Auen

Sonderbauvorschriften/
Empfindlichkeitsstufe

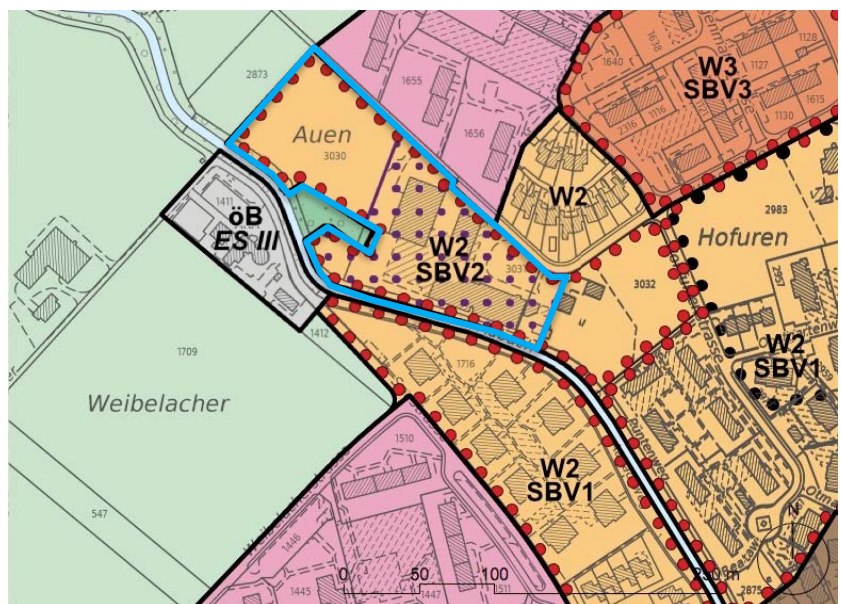
Im Gebiet Auen erfolgen zwei Anpassungen von überlagernden Festlegungen:

- Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen wird bis zum Bauzonenrand ausgedehnt. Damit wird die Nachverdichtung unterstützt.
- Gleichzeitig wird die Zulässigkeit mässig störender Betriebe (ES III) im noch unüberbauten nordwestlichen Bereich aufgehoben, womit die zonengemässe Empfindlichkeitsstufe (ES II) gilt. Die seinerzeit beabsichtigte Betriebserweiterung ist nicht mehr aktuell.

Rechtskräftige Zonierung/
Überlagerungen



Neue Zonierung/
Überlagerungen (blau umrandet)



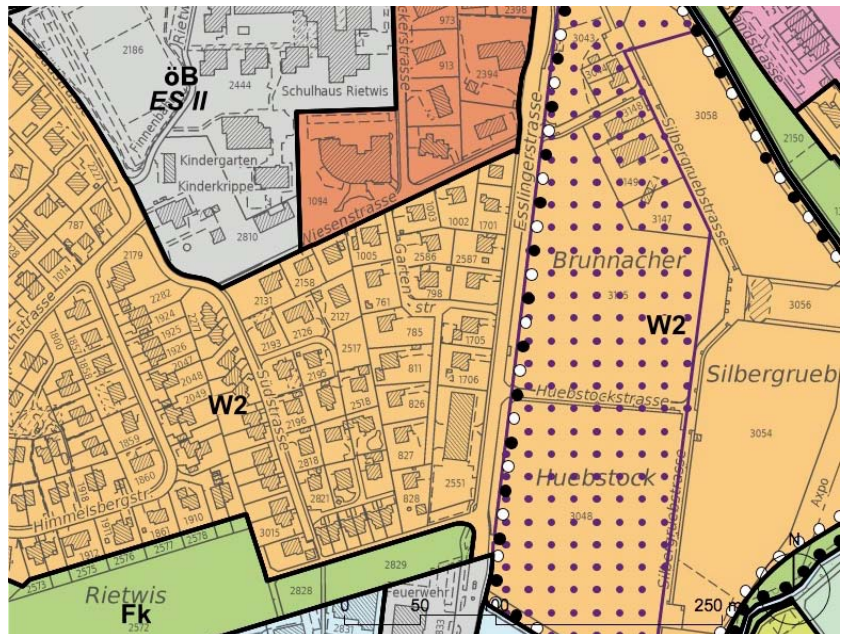
6.8 Überlagerungen Gartenstrasse

Sonderbauvorschriften/
Empfindlichkeitsstufe

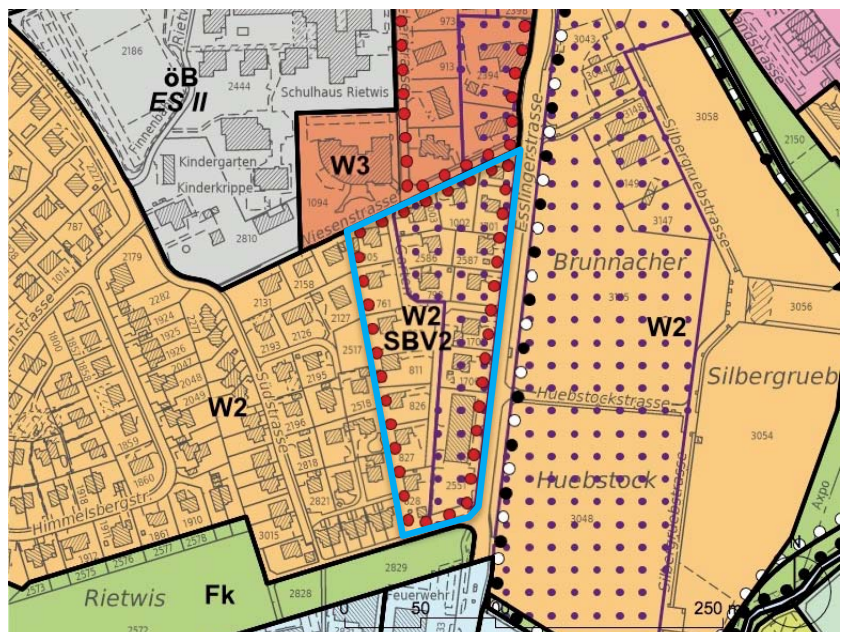
Im Gebiet Gartenstrasse erfolgen zwei Anpassungen von überlagernden Festlegungen:

- In einem trapezförmigen Gebiet sind die Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen anwendbar. Damit wird in Abstimmung mit der Bebauung Silbergrueb auf der gegenüberliegenden Strassenseite die erwünschte strukturelle Entwicklung an der Esslingerstrasse ermöglicht.
- Gleichzeitig sind in der ersten Bautiefe an der Esslingerstrasse aufgrund der hohen Lärmbelastung neu auch mässig störende Betriebe (ES III) zulässig.

Rechtskräftige Zonierung/
Überlagerungen



Neue Zonierung /
Überlagerungen (blau umrandet)

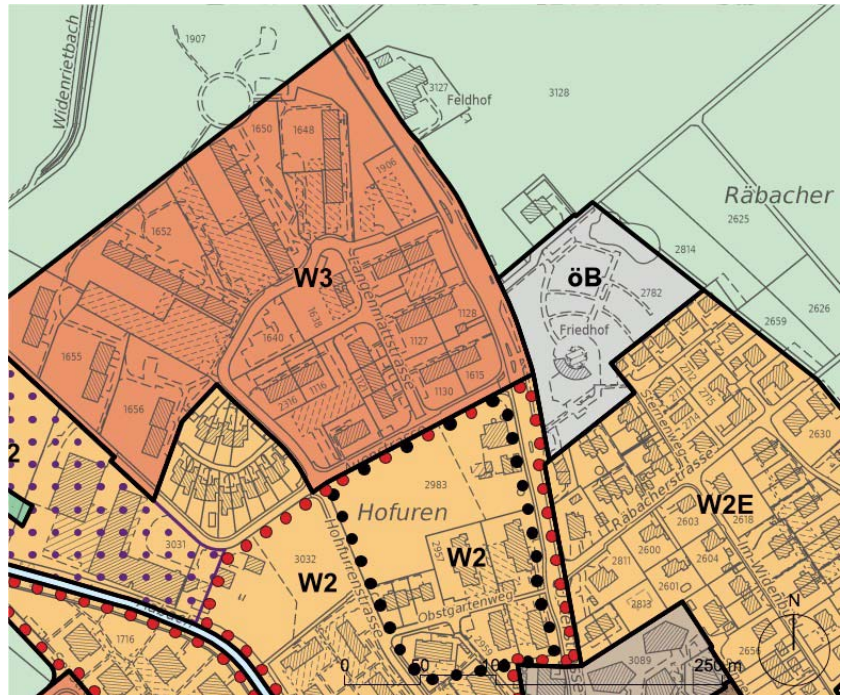


6.9 Überlagerung Langenmatt

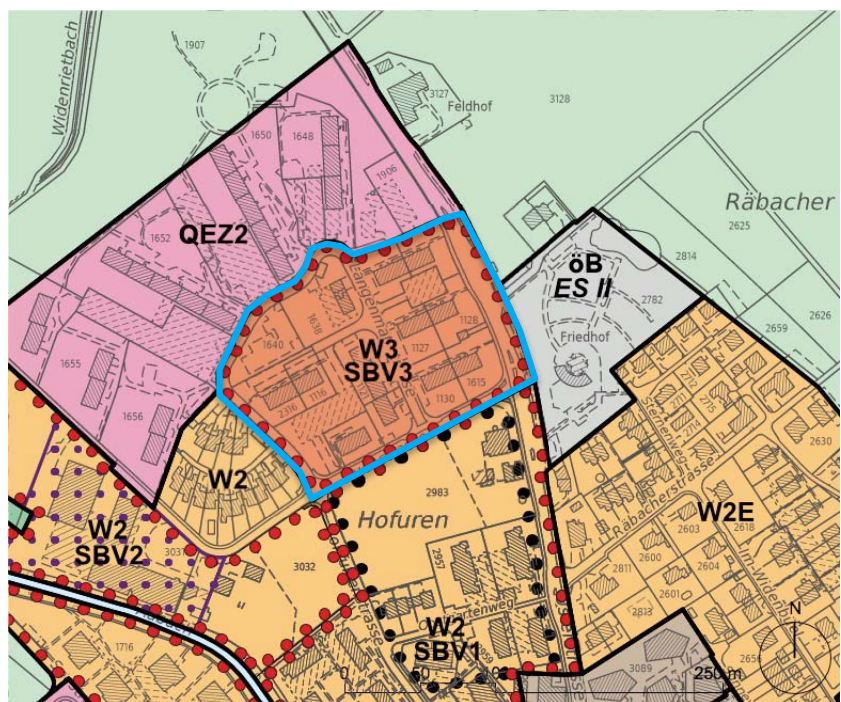
Sonderbauvorschriften

Das Gebiet der W3 ausserhalb der Göhnersiedlung Langenmatt wird mit den Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen überlagert. Damit wird in diesen Gebieten bei Erfüllung der in der BZO umschriebenen Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze eine viergeschossige Bauweise ermöglicht.

Rechtskräftige Zonierung/ Überlagerungen



Neue Zonierung/ Überlagerungen (blau umrandet)



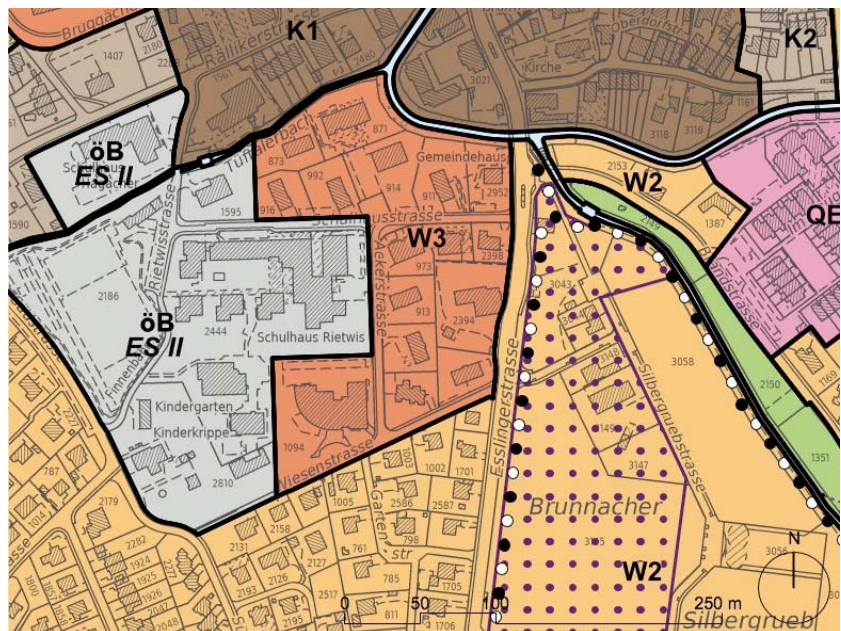
6.10 Überlagerung Schulhaus-/Ackerstrasse

Sonderbauvorschriften/
Empfindlichkeitsstufe

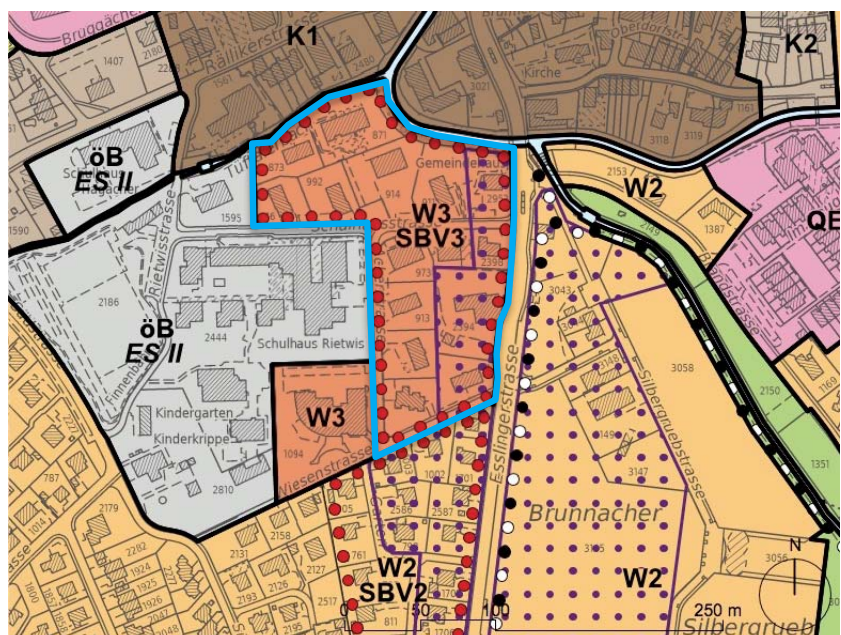
Im Gebiet Schulhaus-/Ackerstrasse erfolgen zwei Anpassungen von überlagernden Festlegungen:

- Die W3 wird mit den Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen überlagert. Damit wird in diesen Gebieten bei Erfüllung der in der BZO umschriebenen Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze eine viergeschossige Bauweise ermöglicht.
- Gleichzeitig sind in der ersten Bautiefe an der Esslingerstrasse aufgrund der hohen Lärmbelastung neu auch mässig störende Betriebe (ES III) zulässig.

Rechtskräftige Zonierung/
Überlagerungen



Neue Zonierung/
Überlagerungen (blau umrandet)



7. Auswirkungen

7.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

Die Siedlungsfläche wird nicht vergrössert.

Mit dem möglichen Geschossflächenzuwachs durch die Sonderbauvorschriften würde das heutige Fassungsvermögen um etwa 250 Einwohner von 4'350 auf rund 4'600 Einwohner ansteigen. Dies entspricht einer moderaten theoretischen Zunahme um rund 6 % in einem Zeithorizont von 15 Jahren (oder rund 0.4 % pro Jahr).

Durch die erhöhten Ausnützungsboni bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften wird die Einwohnerkapazität im Sinne der inneren Verdichtung massvoll angehoben. Allerdings kann noch nicht abgeschätzt werden, wie stark die neuen Instrumente genutzt werden.

Weiterentwicklung Wohnquartiere

Mit dem Anreizsystem der Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen in Teilen der zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen wird eine qualitätsvolle und gut gestaltete Weiterentwicklung der Wohnquartiere gefördert, insbesondere an der Gartenstrasse.

Derselbe Effekt kann in den Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer erwartet werden, zu welchen die Grundlagen zur strukturerhaltenden Weiterentwicklung dieser in der Hochkonjunktur entstandenen Quartiere geschaffen werden.

Zonen für öffentliche Bauten

Die Zonenfläche für öffentliche Bauten reduziert sich um rund 0.45 ha. Dies entspricht einem Anteil von knapp 5 % an der gesamten Zonenfläche für öffentliche Bauten (total 9.3 ha).

- Wichtige öffentliche Nutzungen wie Gemeindesaal, Bibliothek, Alterswohnungen, reformierte Kirche und Gemeindehaus befinden sich in einer Kern- oder Wohnzone. Daraus folgt, dass solche Nutzungen nicht zwingend in einer Zone für öffentliche Bauten liegen müssen, sondern fallweise auch in einer anderen Zone nutzungskonform sind.
- Die von der Umzonung in die Industriezone betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der Politischen Gemeinde Mönchaltorf. Sie sollen zur Förderung einer gemeinsamen Infrastruktur für kleinere ortsansässige Gewerbebetriebe eingesetzt werden, was auch im öffentlichen Interesse liegt. Zur künftigen Nutzung wird sich die Gemeindeversammlung äussern können.

- Die bestehende Nutzung als Feuerwehrgebäude ist ohne weiteres auch in der Industriezone I2 zulässig. Der Standort und die Fläche gehen für die öffentliche Nutzung nicht verloren, sondern bleiben unverändert.
- Die Gemeinde verfügt innerhalb des Gestaltungsplangebiets Silbergrueb über ein 0.38 ha grosses Grundstück, in denen gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen öffentliche Nutzungen ausdrücklich zulässig sind. Diese Fläche ist im Zonenplan nicht ersichtlich, da sie in der Wohnzone W2 liegt. Auch das in der Kernzone liegende Grundstück gegenüber dem Schulhaus Hagacher an der Rällikerstrasse ist eine Nutzungsreserve der Gemeinde für öffentliche Zwecke.
- Im Übrigen steht langfristig auch noch die Reservezone Schwerzisteg für allfällige künftige öffentliche Nutzungen zur Verfügung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund dieser Gesamtbetrachtung eine reine Flächenbilanz nicht aussagekräftig ist. Der Handlungsspielraum zur Errichtung öffentlicher Bauten wird mit der Zonenflächenreduktion nicht eingeschränkt.

7.2 Umwelt

Energie

Mit der grundeigentümergebundenen Umsetzung von Energievorgaben (90 % der aktuellen gesetzlichen Standards, keine fossilen Energieträger) werden die Voraussetzungen für energetisch nachhaltige Arealüberbauungen verbessert. Es handelt sich um aktive Beiträge für einen nachhaltigen Umgang mit Energie. Damit wird das Energiestadt-Label gestützt, über welches die Gemeinde Mönchaltorf seit 2014 verfügt.

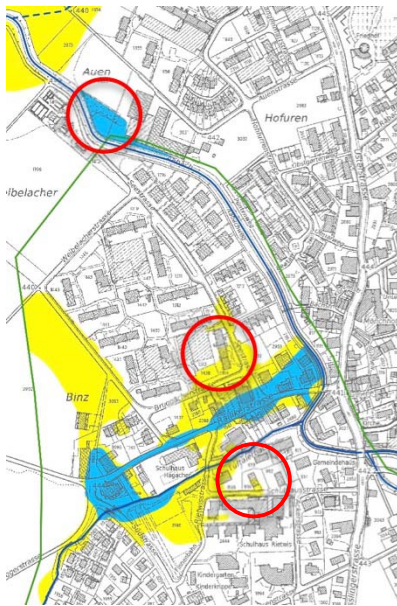
Luftqualität

Die bauliche Verdichtung führt zu einer gewissen Steigerung der Verkehrsmenge. Dem kann mit den Reduktionsmöglichkeiten für Abstellplätze in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten begegnet werden. Einen positiven Einfluss haben auch die stetige energetische Sanierung des Gebäudebestands und der Ersatz von älteren Öl- und Gasheizungen durch erneuerbare Energien im Rahmen von Sanierungen.

Lärmbelastung

Durch die bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen nimmt die Mobilität zu. Dies führt zu einer höheren Lärmbelastung durch den Motorfahrzeugverkehr. Aufgrund des kompakten Siedlungsgebiets und der weitgehend flachen Topografie kann jedoch ein wesentlicher Teil der zusätzlichen Wege zu Fuss, mit dem Velo oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus im 15'-Takt) bewältigt werden.

Hochwasserschutz



Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1521 vom 9. Juli 2001; Teilrevision BDV Nr. 716 vom 16. April 2010) bestehen in den von der Revision der Bau- und Zonenordnung betroffenen Gebieten folgende Gefährdungen:

- Im südwestlichen und südlichen Teil des Gebiets Auen, bei welchem mittels Sonderbauvorschriften eine bauliche Verdichtung vorgesehen ist, besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser (blauer Bereich).
- Im westlichen und südlichen Teil des Gebiets Bruggächer, bei welchem durch Umzonung eine bauliche Verdichtung vorgesehen ist, besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich).
- Im westlichen Teil des Gebiets Schulhaus-/Ackerstrasse, bei welchem mittels Sonderbauvorschriften eine bauliche Verdichtung vorgesehen ist, besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich).

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) weist darauf hin, dass durch die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung gleichzeitig das Schadenpotenzial erhöht wird. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Gemäss AWEL ist derzeit unklar, wie die Hochwassersicherheit im Gemeindegebiet gewährleistet werden kann. Es weist insbesondere auf den Tüftalerbach (öffentliches Gewässer Nr. 5.0) hin, der rund um den östlichsten Abschnitt der Rällikerstrasse grossflächige mittlere bis geringe Gefährdungen durch Hochwasser verursacht. In Hinblick auf Sondernutzungsplanungen und Bauprojekte empfiehlt das AWEL, eine Massnahmenplanung Naturgefahren der Gemeinde zu erarbeiten (für das gesamte Gemeindegebiet oder als erste Etappe für die von der vorliegenden Teilrevision betroffenen Gebiete), die Revision der Bau- und Zonenordnung darauf abzustimmen und zu prüfen, ob im Rahmen der Bau- und Zonenordnung Massnahmen zu treffen sind. Über das Ergebnis sei im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV Auskunft zu geben.

Die Erstellung einer Massnahmenplanung Naturgefahren wird von der Gemeinde im Grundsatz unterstützt. Eine solche dürfte jedoch mindestens 1–2 Jahre in Anspruch nehmen und kann aus zeitlichen Gründen nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Sie soll daher in einem nachfolgenden Schritt angegangen werden. Bis zum Vorliegen einer aktualisierten Massnahmenplanung sind die Grundeigentümer verpflichtet, im Rahmen ihrer Bauvorhaben eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Gewässerraum

Die Kantone sind verpflichtet, bis 31. Dezember 2018 den Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen. Dieser wird den Uferstreifen ablösen. Im Gebiet der Gemeinde Mönchaltorf wurde der Gewässerraum entlang der Fliessgewässer noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41 a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach bei Fliessgewässern ein Uferstreifen von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41 c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Die Umzonung des gemäss dem Bachprojekt am Mettlenbach vorgesehenen Gewässerraums von der Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone in eine Freihaltezone nimmt passend Bezug auf die geltenden Nutzungsbeschränkungen des Uferstreifens bzw. Gewässerraums gemäss Art. 41 c GSchV.

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG vom 7. Oktober 1983) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG).

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) empfiehlt, Beleuchtungen im Aussenraum so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Dabei sollen die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen" (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005), das Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" des Kantons Zürich sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" berücksichtigt werden. Das ARE weist darauf hin, dass Aussenraumbelichtungen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden müssen. Auf die angeregte Vorschrift in Kern- und Quartiererhaltungszonen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird jedoch verzichtet.

Wasserversorgung

Gemäss den Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung der Gebäudeversicherung Kanton Zürich müssen Wasserversorgungs- und Hydrantenanlagen im Gewerbe- und Industriegebiet mit einem Innendurchmesser von mindestens 150 mm ausgeführt werden. Ungenügend dimensionierte Leitungen sind zu ersetzen.

Grundwasser

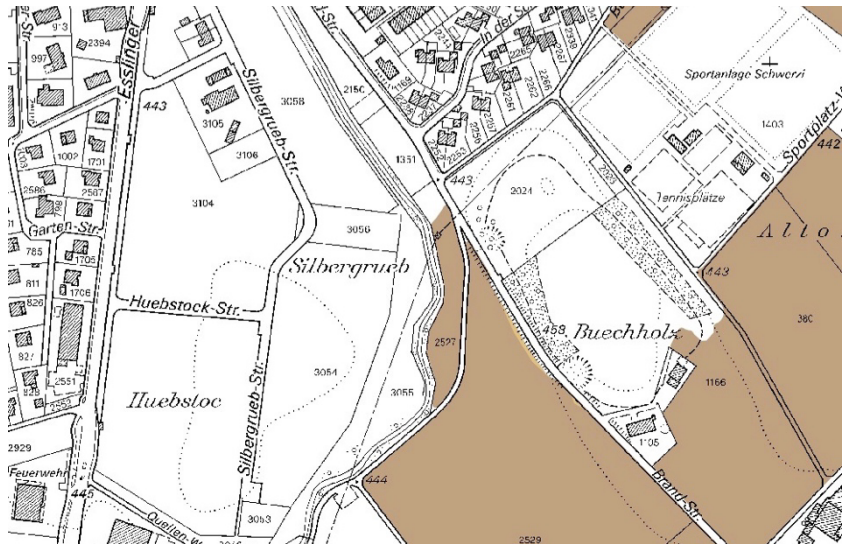
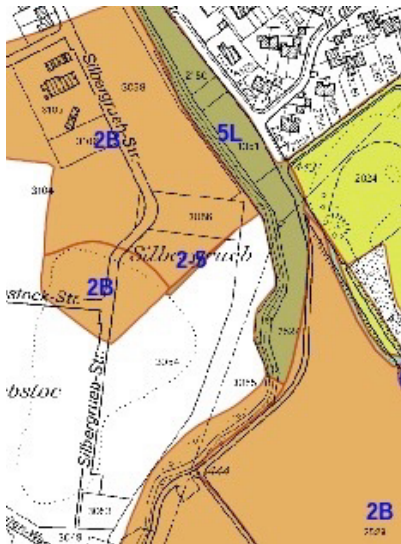
Das teilrevidierte Zonenplangebiet liegt teils im Gewässerschutzbereich Au und teils im übrigen Bereich (üB). Der Gewässerschutzbereich Au bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Gewässerschutzkarte Kanton Zürich, www.gis.zh.ch). Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BW) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" vom Juni 2003 verwiesen (www.grundwasser.zh.ch).

7.3 Boden

Kulturland am Mettlenbach

Ein Teil der neuen Freihaltezone auf der Ostseite des Mettlenbachs ist mit Fruchtfolgefläche der Nutzungseignungsklasse 5 überlagert. Der Weiterbestand derselben ist jedoch auch in der Freihaltezone gesichert, die eine Nicht-Bauzone ist.



Altlasten



Die geplanten Ein- und Umzonungen betreffen mit einer Ausnahme keine im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführten Flächen.

Diese Ausnahme betrifft eine gelb bezeichnete Fläche auf einer überbauten Randparzelle im Gebiet Isenriet, die gemäss dem Standortdatenblatt 0196/I.0008 des AWEL nicht überwacht oder saniert werden muss. Allfällige Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu treffen.

Mehrwertabgaben

7.4 Mehrwertausgleich

Nach Art. 5 RPG ist ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen. Den Kantonen ist dafür eine Frist von fünf Jahren gesetzt ab Inkrafttreten des RPG am 1. Mai 2014.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 25. Mai 2016 den Entwurf des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) in die Vernehmlassung gegeben. Dieses sieht eine obligatorische kantonale Mehrwertabgabe (20 % für Einzonungen / 5 % für Auf- und Umzonungen) sowie eine fakultative kommunale Mehrwertabgabe (15 % für Siedlungsentwicklung nach innen) vor.

Die parlamentarische Behandlung, die Volksabstimmung und die Inkraftsetzung des MAG stehen noch aus.

Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen

In den neu ausgeschiedenen Geltungsbereichen der Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen wird eine erhöhte Nutzungsintensität (zusätzliches Geschoss und erhöhte Ausnützung) ermöglicht. Diese Gebiete erfahren somit einen gewissen Planungsvorteil. Die Sonderbauvorschriften bewirken jedoch keinen Zwang, nach ihnen zu bauen.

Mit dem Mehrwert für Private sind zudem auch wesentliche qualitative Mehrwerte für die Öffentlichkeit verbunden:

- Strukturerhaltung und -verbesserung unter Berücksichtigung des Quartiercharakters
- Innere Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten
- Beitrag und Anreiz zur Energieeffizienz im Gebäudebereich
- Erhaltung und Aufwertung von Freiflächen
- Siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Uster- und der Esslingerstrasse

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten können zudem in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

7.5 Fazit

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:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "Kulturlandschaft" wird mit der revidierten Nutzungsplanung Rechnung getragen.
- Mit der Ausweitung der Gebiete mit Sonderbauvorschriften wird in den Wohn- und Mischzonen eine zusätzliche Einwohnerkapazität von rund 250 Personen geschaffen. Damit und mit der ohnehin im Gange befindlichen inneren Verdichtung der Regelbauweise wird der heutige Ausbaugrad von rund 77 % auf rund 85 % ansteigen. Damit erhöht sich gebietsweise auch die Nutzungsdichte. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach Innen werden in moderater Weise ausgeschöpft.
- Die Erhöhung der Einwohnerkapazität um rund 6 % in einem Zeithorizont von 15 Jahren (oder rund 0.4 % pro Jahr) ist im Handlungsraum "Kulturlandschaft" angemessen. Alle Gebiete sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und die landschaftlichen Qualitäten bleiben unvermindert erhalten.
- Die Revision der Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Mit umfassenden Entscheidungsgrundlagen und mit dem durchgeführten Workshop basiert die Teilrevision der Nutzungsplanung auf einer Gesamtschau des wesentlichen planerischen Handlungsbedarfs über das ganze Gemeindegebiet. Die wichtigsten Schauplätze betreffen die Industriezonen, die Quartierhaltungszonen, die Sonderbauvorschriften und verschiedene Bauordnungsbestimmungen. Die Kernzonen K1 und K2 wurden in der Teilrevision von 2006 umfassend behandelt und bleiben in ihrer Konzeption und Stossrichtung unverändert.

8. Mitwirkung

8.1 Verfahren

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung der Teilrevision Nutzungsplanung gemäss § 7 PBG erfolgte während 60 Tagen vom 23. Dezember 2016 bis 24. Februar 2017.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Von 9 Antragstellenden (plus Mitunterzeichnende) sind total 23 Einwendungen eingegangen. Die Anliegen sind im Bericht zu den Einwendungen zusammengefasst. Die Ablehnung der nicht berücksichtigten Einwendungen wird darin begründet. Der Bericht ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Anhörung

Der Zweckverband Region Zürcher Oberland (RZO) sowie die Nachbargemeinden Uster, Gossau, Egg und Maur wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Hinweise in den Stellungnahmen der RZO und der Stadt Uster wurden aufgenommen (Regionaler Richtplan, Freihaltezone). Von den übrigen Planungsträgern wurden keine Anträge gestellt.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 24. Februar 2017 vor.

Orientierungsversammlung

Während der öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung der interessierten Bevölkerung an drei themenbezogenen Informationsveranstaltungen und einer öffentlichen Orientierungsversammlung vorgestellt.

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2017 zur Festsetzung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheids.

8.2 Vorprüfung

Kantonale Anliegen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Vorprüfungsbericht verschiedene Anpassungen verlangt. Die nachstehende Zusammenfassung zeigt, welche Anliegen in die Teilrevision der Nutzungsplanung eingeflossen sind und mit welchen Vorgaben der Gemeinderat nicht einverstanden ist.

Berücksichtigte Anliegen

Folgende Vorgaben wurden berücksichtigt:

- Die weiteren Planungsschritte und der Datentransfer sind in Absprache mit der Katasterbewirtschafter-Organisation (KBO) erfolgt.
- Die Darstellung des Zonenplans und der Änderungen ist vollständig auf die Vorgaben der VDNP abgestimmt.
- Die Artikel der Bau- und Zonenordnung sind durchgängig neu nummeriert.
- Die Sonderbauvorschriften sind an der entsprechenden Stelle in die synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung integriert.
- Die Vorschrift von Art. 2 zum Zonenplan ist den aktuellen Gegebenheiten (Ergänzungspläne, streichen Text amtliche Vermessung) angepasst.
- Die Vorschrift von Art. 7 lit. d zur massgeblichen Grundfläche ist so umformuliert, dass sie auf den Anteil der massgeblichen Geschossfläche ausgerichtet ist.
- Die Festlegung in Art. x4a (neu nummeriert: Art. 32 lit. a), wonach eine Baumassenerhöhung um mehr als 10 % in den Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer einen Gestaltungsplan bedingt, ist gestrichen.
- Die Vorschrift von Art. 42 lit. b zu den Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge ist gestrichen.
- Die Bestimmung zum Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften in Art. x1 (neu nummeriert: Art. 53) ist um die W3 ergänzt.
- Die Aussage zur Einstufung von Mönchaltorf im ROK ZH ist im Erläuterungsbericht korrigiert.
- In den Erläuterungsbericht sind weitere materielle Hinweise zu den Themen Hochwasserschutz, Gewässerraum, Lichtimmissionen, Grundwasser und Wasserversorgung eingeflossen.
- Darüber hinaus sind verschiedene Empfehlungen des ARE aufgenommen (Verzicht auf Zonenplan in alter Darstellung, Gebietscharakter Quartiererhaltungszone Heugarten, Abstellräume auf dem Baugrundstück, Fahrplanjahr im Plan "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze", Präzisierung Umzonung Wendeplatz Mettlenbachstrasse, Nachtrag fehlende Gesamthöhe in Erholungszonen).

Nicht berücksichtigte Anliegen

Zonenplan /
Art. 26 BZO (neu nummeriert: Art. 40):
Mässig störende Betriebe zulässig

Einige Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Anliegen eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet.

Vorgabe ARE:

Im Sinne der Lärmvorsorge sei auf die Überlagerungen "mässig störende Betriebe zulässig" in den bestehenden Wohnzonen W2 und W3 zu verzichten, sofern mässig störende Betriebe nicht absehbar sind. Ebenso sei von der entsprechenden Festlegung in Art. 26 BZO abzusehen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die Ortsdurchfahrt von Mönchaltorf ist stark belastet. Auf der Ostseite der Esslingerstrasse ist die Wohnzone W2 im Gebiet Silbergrueb bereits heute auf einer Tiefe von rund 120 m mit der Signatur "mässig störende Betriebe zulässig" überlagert. Diese Festlegung gestattet eine Ansiedlung von Gewerbenutzungen und in Verbindung mit den im privaten Gestaltungsplan Silbergrueb vorgegebenen Lärmschutzbestimmungen auch die Einhaltung der im Gestaltungsplanverfahren massgebenden Planungswerte. Die mit der Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehene Überlagerung "mässig störende Betriebe zulässig" auf der Westseite der Esslingerstrasse ist weniger von der Einhaltung der hier massgebenden Immissionsgrenzwerte motiviert als vielmehr vom Bestreben, entlang der Verkehrsachse zwischen der Kernzone und der Industriezone eine gewisse Durchmischung mit Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Schon heute bestehen in diesem Abschnitt solche Nutzungen, etwa der Outdoorladen und das Restaurant Traube, zudem ist bei der Einmündung der Silbergruebstrasse ein Verkaufsladen geplant. Die Festlegung einer Wohn-/Gewerbezone mit Mindestgewerbeanteil wäre nicht zweckmässig, weil der Bedarf nach solchen Gewerbe- und Ladennutzungen in Mönchaltorf nicht durchgehend vorhanden ist. Hingegen soll eine mässig störende Nutzung im Sinne einer Durchmischung erlaubt sein, wenn ein entsprechendes örtliches Bedürfnis besteht. Dies ist im lärmbelasteten Strassenraum der Esslingerstrasse auch sinnvoll, der längerfristig mit einer beidseits dreigeschossige Bebauung gefasst und ortsbaulich aufgewertet werden soll. In diesem Sinne sind einzelne mässig störende Betriebe absehbar. Im Übrigen zeigt gerade die Feststellung des ARE, wonach sich die Immissionsgrenzwerte gegenüber der Strasse sowohl bei der ES II als auch bei der ES III nicht einhalten lassen und lärmoptimierte Grundrisse erforderlich sind, dass das Argument der Lärmvorsorge in der gegebenen Situation nicht greift. Aus den erwähnten Gründen wird an der Überlagerungssignatur festgehalten.

Art. 12a (neu nummeriert Art. 13):
Abweichungen Kernzonenvorschriften

Vorgabe ARE:

Um Unklarheiten dem übergeordneten Recht zu vermeiden, sei der neu vorgesehene Art. 12a (neu nummeriert: Art. 13) dahingehend zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten in der Kernzone Abweichungen vom Gebäudeprofil auch "im Interesse des Gewässerraums" möglich sind (Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Unterhalt).

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das ARE hält fest, dass im Falle eines Ersatzbaus geprüft werden müsse, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden kann, um die Zugänglichkeit zum Gewässer zu gewährleisten. Diese Vorgabe schafft einen gewissen Freipass für einseitige Anordnungen kantonaler Stellen und erschwert zweckmässige Lösungen in bereits engräumigen Situationen der Kernzone. Zudem trägt sie nicht zur Vertrauensbildung bei. Art. 12a (neu nummeriert: Art. 13) lässt ohnehin nur geringfügige Abweichungen zu. In der Regel ist die Zugänglichkeit zum Gewässer (Aabach, Tüftalerbach) bereits möglich und wenn nicht, lässt sie sich mit "geringfügigen Abweichungen" bei der Stellung von Ersatzbauten wohl kaum entscheidend verbessern.

Art. 38a (neu nummeriert Art. 65):
Abweichungen massgeblicher Bedarf

Auflage ARE:

In Art. 38a (neu nummeriert Art. 65) zu den Abweichungen vom massgeblichen Bedarf sei auf den letzten Abschnitt (autoarme Nutzungen) zu verzichten.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das ARE hält fest, dass die Voraussetzungen für autoarme Nutzungen nur in Gebieten mit einem sehr guten Angebot des öffentlichen Verkehrs gegeben seien und in Mönchaltorf mit den Güteklassen C und D auch mit Mobilitätskonzepten und flankierenden Massnahmen nicht sichergestellt werden könnten. Es mag zutreffen, dass es im Einzelfall schwierig ist, die Voraussetzungen zu erfüllen. Die pauschale Ablehnung jeglicher Eignung für autoarme Nutzungen befremdet jedoch. In verschiedenen Gemeinden sind vergleichbare Bestimmungen bereits genehmigt worden, etwa 2013 in Hausen am Albis (Güteklassen C, D, E), 2014 in Dachsen (Güteklassen C, D) oder 2014 in Wald (Güteklassen C, D, E). Es ist nicht einzusehen, weshalb bei der Gemeinde Mönchaltorf andere Massstäbe angewendet werden sollen. Im Übrigen ist es nicht ausgeschlossen, dass künftige Angebotserweiterungen zu einer anderen Einstufung der Güteklassen führen können.

Hochwasserschutz:
Massnahmenplanung Naturgefahren

Auflage ARE:

Die AWEL-Abteilung empfiehlt dringend, im Hinblick auf Sondernutzungsplanungen und Bauprojekte eine Massnahmenplanung Naturgefahren der Gemeinde zu erarbeiten, die Revision der Bau- und Zonenordnung darauf abzustimmen und zu prüfen, ob im Rahmen der Bau- und Zonenordnung Massnahmen zu treffen sind.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die Erstellung einer Massnahmenplanung Naturgefahren wird von der Gemeinde im Grundsatz unterstützt. Eine solche dürfte jedoch mindestens 1–2 Jahre in Anspruch nehmen und kann aus zeitlichen Gründen nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen, die im Sommer 2017 festgesetzt werden soll. Die entsprechenden Planungsarbeiten zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit im Gemeindegebiet sollen jedoch in einem nachfolgenden Schritt angegangen werden. Bis zum Vorliegen einer aktualisierten Massnahmenplanung sind die Grundeigentümer verpflichtet, im Rahmen ihrer Bauvorhaben eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Weiler Lindhof:
Verschiedene Anpassungen

Auflagen ARE:

Im Zusammenhang mit der Einzonung des Weilers Lindhof seien verschiedene Anpassungen (insgesamt 14) im Zonenplan, im Kernzonenplan und in der Bau- und Zonenordnung vorzunehmen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Wie einleitend bereits erwähnt, wird die in der Fassung der öffentlichen Auflage und Anhörung vorgesehene Einzonung des Weilers Lindhof zurückgestellt. Die Anliegen des ARE werden später im Rahmen einer separaten Vorlage geprüft.

Anhang

Einwohnerkapazität Zonenplan 2013 (bisher)

Einwohnerkapazität Zonenplan 2017 (neu)

Gemeinde Mönchaltorf
Ausblick Einwohnerkapazität auf die nächsten 15 Jahre nach geltender BZO (Fassung 2013)

BZO-Bestimmungen

Zone	K1	K2	OEZ	W2E	W2	W3	WG3	W2/GP	W2/SBV
AZ für Hauptgebäude	50%	50%	30%	30%	30%	50%	50%	50%	50%
Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)									
überbaute Zonenflächen (Stand 2014)	7.50	3.00	2.10	4.30	22.50	15.50	0.80	0.50	5.90
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	6.75	2.70	1.89	3.87	20.25	13.95	0.72	0.45	5.31
Wohnanteil	0.50	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.70	0.90	0.90
AZ Wohnen	25%	45%	27%	27%	27%	45%	35%	45%	45%
Geschosszahl (2-3 VG / 0.7 DG / 0 UG)	2.70	2.70	2.70	2.00	2.70	3.70	3.70	3.00	3.00
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	22'781	16'403	6'889	10'449	73'811	77'423	3'108	2'025	23'895
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	50	50	50	60	60	50	50	50	50
Ausbaugrad (theoretisch)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	78%	78%	78%	76%	76%	76%	78%	76%	76%
Einw. in überbauten Zonenflächen	355	256	107	132	935	1'177	48	31	363
Total	3'405								

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	22'781	16'403	6'889	10'449	73'811	77'423	3'108	2'025	23'895
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	50	50	50	60	60	50	50	50	50
Zusätzlicher Ausbaugrad nicht ausgeschöpfter Nutzung (theoretisch)	22%	22%	22%	24%	24%	24%	22%	24%	24%
Zusätzlicher Ausbaugrad realistisch (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	4%	4%	4%	5%	5%	5%	4%	5%	5%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	20	14	6	8	59	74	3	2	23
Zusätzliche Einwohner Total	210								

Berechnung unüberbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2014)	0.00	0.60	0.00	0.20	0.30	0.00	0.70	7.90	1.40
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	0.00	0.54	0.00	0.18	0.27	0.00	0.63	7.11	1.26
Wohnanteil	0.50	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.70	0.90	0.90
AZ Wohnen	25%	45%	27%	27%	27%	45%	35%	45%	45%
Geschosszahl (1-2 VG / 0.5 DG / 0 bis 0.5 UG)	2.70	2.70	2.70	2.00	2.70	3.70	3.70	3.00	3.00
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	0	3'281	0	486	984	0	2'720	31'985	5'670
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	55	55	55	55	65	55	55	55	55
Ausbaugrad (theoretisch)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	0	60	0	9	15	0	49	582	103
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	818								
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	0	54	0	8	14	0	45	524	93
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	736								

Total Einwohner

Einwohner Erde 2014 (Quelle Statistisches Amt)	3'618
Einwohner ausserhalb Bauzone (ca.)	200
Einwohner innerhalb Bauzone (ca.)	3'418
Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	210
Potenziale Zonenplan innerhalb unüberbauter Bauzone	736
Total Potenziale Zonenplan	946
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013	4'364

Gemeinde Mönchaltorf
Ausblick Einwohnerkapazität auf die nächsten 15 Jahre nach neuer BZO (Fassung 2017)

BZO-Bestimmungen		K1	K2	K3	QEZ1	QEZ2	WZE	W2	W3	WG3	W2/GP	W2/ISBV	W2/ISBV	W3/ISBV	
		50%	50%	50%	30%	55%	30%	30%	50%	50%	55%	50% (+20%)	60% (+30%)	80% (+30%)	
Zone	%														
Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)															
überbaute Zonenflächen (Stand 2014)	ha	7.50	3.00	0.00	2.10	0.85	4.30	22.50	14.65	0.80	0.50	5.90	2.90	4.00	
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	6.75	2.70	0.00	1.89	0.77	3.87	20.25	13.19	0.72	0.45	5.31	2.61	3.60	
Wohnanteil	%	0.50	0.90	0.70	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
AZ Wohnen	%	25%	45%	25%	27%	50%	27%	27%	45%	35%	50%	45%	64%	27%	
Geschosszahl (2-3 VG / 0.7 DG / 0 UG)	GZ	2.70	2.70	2.70	2.70	4.00	2.00	2.70	3.70	3.70	3.00	3.00	3.00	4.00	
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	22'781	16'403	0	6'889	5'049	10'449	73'811	73'177	3'108	2'228	23'895	14'094	12'960	
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	50	50	50	60	60	50	50	50	50	50	50	
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	78%	78%	25%	78%	76%	76%	76%	76%	78%	76%	76%	0%	0%	
Einw. in überbauten Zonenflächen	E	355	256	0	107	77	132	935	1'112	48	34	363	0	0	
Total	E	3'421													
Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete															
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	22'781	16'403	0	6'889	5'049	10'449	73'811	73'177	3'108	2'228	23'895	14'094	12'960	
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	50	50	50	60	60	50	50	50	50	50	50	
Zusätzlicher Ausbaugrad nicht ausgeschöpfter Nutzung (theoretisch)	%	22%	22%	75%	22%	24%	24%	24%	24%	22%	24%	24%	100%	100%	
Zusätzlicher Ausbaugrad realistisch (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	4%	4%	15%	4%	5%	5%	5%	5%	4%	5%	5%	20%	20%	
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	20	14	0	6	5	8	59	70	3	2	23	56	52	
Zusätzliche Einwohner Total	E	319													
Berechnung unüberbaute Gebiete															
unüberbaute Zonenflächen (Stand 2014)	ha	0.00	0.60	0.00	0.00	0.00	0.20	0.30	0.00	0.70	7.90	0.80	1.40	0.00	
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.00	0.54	0.00	0.00	0.00	0.18	0.27	0.00	0.63	7.11	0.72	1.26	0.00	
Wohnanteil	%	0.50	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
AZ Wohnen	%	25%	45%	27%	27%	50%	27%	27%	45%	35%	50%	45%	64%	27%	
Geschosszahl (1-2 VG / 0.5 DG / 0 bis 0.5 UG)	GZ	2.70	2.70	2.70	2.70	4.00	2.00	2.70	3.70	3.70	3.00	3.00	3.00	4.00	
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	0	3'281	0	486	984	0	2'720	35'195	3'240	6'804	0	0	0	
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	0	60	0	0	9	15	15	0	49	640	59	124	0	
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	0	60	0	0	9	15	15	0	49	640	59	124	0	
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	0	54	0	0	8	8	14	0	45	576	53	111	0	
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	860													
Total Einwohner															
Einwohner Ende 2014 (Quelle Statistisches Amt)	E	3'618													
Einwohner ausserhalb Bauzone (ca.)	E	200													
Einwohner innerhalb Bauzone (ca.)	E	3'418													
Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	319													
Potenziale Zonenplan innerhalb unüberbauter Bauzone	E	860													
Total Potenziale Zonenplan	E	1'179													
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2017	E	4'597													