GEMEINDE
Buchs

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Buchs ZH

Sitzung vom 21. September 2026

2026-169 **04.05.10** **BauO, ZonenO, VOen**
Teilrevision der Bau- und Zonenordnung - Verabschiedung der Teilrevision zu Handen der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026 sowie Genehmigung des beleuchtenden Berichtes

Ausgangslage
Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde in der Legislaturperiode 2022 – 2026 vom Gemeinderat bereits eingehend beraten und zuhanden der weiteren Verfahrensschritte verabschiedet. Die Revisionsvorlage liegt somit in einer grundsätzlich bereinigten und vom Gemeinderat getragenen Fassung vor.

Es ist geplant, die Vorlage der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026 zur Genehmigung vorzulegen. Der nachstehende beleuchtende Bericht liegt zur Genehmigung durch den Gemeinderat vor:

A Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung gestützt auf Art. 15 der Gemeindeordnung nachstehenden Anträgen zuzustimmen:

1. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2026 wird festgesetzt.

2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung im Sinne von §7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes wird zur Kenntnis genommen.

4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung Buchs ZH zu genehmigen.

5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

B Beleuchtender Bericht

1. Sachverhalt

Die kommunale Nutzungsplanung ist das zentrale Instrument der Raumplanung in der Schweiz: Sie besteht aus der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie dem Zonenplan und regelt damit die Überbaubarkeit und Nutzweise der einzelnen Grundstücke. Die Nutzungsplanung setzt wesentliche Randbedingungen fest, wie Bauten bzw. Freiräume gestaltet werden und wie sich unsere Gemeinde weiterentwickeln wird.

Die aktuelle BZO der Gemeinde Buchs wurde im Rahmen der Gesamtrevision im Jahr 2020 genehmigt. Sie hat sich grundsätzlich bewährt. Aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben und Erfahrungen aus dem Vollzug besteht jedoch punktueller Anpassungsbedarf. Der Gemeinderat unterbreitet deshalb eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Gegenstand der Teilrevision ist die **Bau- und Zonenordnung (BZO)**.

Die Teilrevision ist bewusst auf ausgewählte Themen beschränkt. Der Zonenplan, der Kernzonenplan, die Waldabstandslinien sowie die Gewässerabstandslinien sind nicht Gegenstand dieser Vorlage. Es werden keine Ein-, Auf- oder Umzonungen vorgenommen und das Fassungsvermögen des Zonenplans wird nicht erhöht.

2. Die Vorlage in Kürze

Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die BZO an neue übergeordnete Vorgaben angepasst und in ausgewählten Punkten präzisiert. Die BZO hat sich grundsätzlich bewährt und erfüllt ihren Zweck in der Praxis. Sie wird daher nicht gesamthaft, sondern nur in Teilen revidiert und auf Änderungen in übergeordneten Planungsvorgaben abgestimmt. Im Fokus stehen folgende Themen:

- Präzisierung der Vorgaben zur Begrünung und Umgebungsgestaltung gestützt auf § 238a PBG;
- Regelung der kommunalen Mehrwertabgabe (MAG);
- punktuelle Anpassungen in einzelnen Zonen und Vorschriften aufgrund von Vollzugserfahrungen sowie redaktionelle Bereinigungen.

Mitwirkung der Bevölkerung, Anhörung von Nachbargemeinden, Region und Kanton

Der Gemeinderat gab die Vorlage am 1. Dezember 2025 für die Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG frei. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 13. Februar bis 13. April 2026. Am 12. März 2026 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Während der 60-tägigen Auflagefrist konnten alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Teilrevision Änderungsanträge einreichen. Zur Teilrevision gingen insgesamt zwei Schreiben mit Änderungsanträgen und Anregungen ein.

Auch die kantonalen Amtsstellen haben sich zur Teilrevision geäussert. Die kantonalen Amtsstellen haben eine Genehmigung in Aussicht gestellt, wenn die Vorbehalte berücksichtigt werden. Die entsprechenden Vorbehalte wurden bei der Bereinigung der Teilrevision umgesetzt. Die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) nahm mit Schreiben vom 15.

April 2026 zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung. Die Vorlage tangiert keine Interessen der ZPF, weshalb die ZPF auf Änderungsanträge verzichtet hat. Die Nachbargemeinden haben die Teilrevision der Nutzungsplanung zur Kenntnis genommen. Auf Anträge wurde ebenfalls verzichtet.

Im Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung legt der Gemeinderat Rechenschaft darüber ab, wie er die Anträge und Auflagen bearbeitet hat. Der Bericht zeigt, in welchen Punkten die kommunalen Planungsinstrumente aufgrund der gestellten Anträge angepasst wurden und begründet, welche Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten.

3. Anpassung an übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen
Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} - 1^{sexies} RPG) ergänzt. Dieser Artikel verpflichtet die Kantone, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln.

Gestützt auf die Vorgabe im Bundesgesetzt hat der Kantonsrat Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) mit dazugehörender Verordnung (MAV) erlassen. Dieses regelt, dass im Rahmen von Einzonungen (Zuweisung von Landwirtschaftsland in eine Bauzone) eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % auf den entstehenden Bodenmehrwert zu leisten ist.

Das kantonale Gesetz lässt es den Gemeinde frei, ob sie eine kommunale Mehrwertabgabe von maximal 40 % des entstehenden Bodenmehrwerts bei Auf- und Umzonungen (Erhöhung oder Änderung der Nutzungsdichte) erheben möchten. Private Gestaltungspläne fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt.

Im Rahmen dieser Teilrevision sind keine Planungsmassnahmen vorgesehen, die eine kommunale Mehrwertabgabe auslösen. Die kommunale Mehrwertabgabe wird daher mit Blick auf künftige Teilrevisionen der BZO, des Zonenplans und private Gestaltungspläne eingeführt. Ohne kommunale Mehrwertabgabe kann die Gemeinde im Rahmen von privaten Gestaltungsplänen keine städtebaulichen Verträge abschliessen. Grundeigentümerschaften, die künftig von einem Planungsvorteil profitieren, müssen die kommunale Mehrwertabgabe erst bei der Realisierung leisten. Für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe sprechen aus Sicht des Gemeinderats folgende Argumente:

- Betroffen sind nur Grundeigentümerschaften, deren Grundstücke künftig einen Mehrwert erfahren. Die Mehrwertabgabe ist erst bei Realisierung eines Bauvorhabens fällig.
- Die Abgabe ist keine Belastung. Der grössere Teil des Mehrwerts (60 %) verbleibt bei den Grundeigentümerschaften.

- Der Mehrwert wird durch Beschluss der Stimmbevölkerung erzielt. Die Bevölkerung partizipiert am Mehrwert.
- Die Mehrwertabgabe hilft öffentliche Infrastrukturen zu finanzieren.
- Ohne Mehrwertabgabe sind keine städtebauliche Verträge möglich.
- Die Mehrwertabgabe hat keinen Einfluss auf den Preis von Bauland (Avenir Suisse).
- Die Einführung hat keinen Einfluss auf die laufende Teilrevision, da keine Auf- und Umzonungen vorgesehen sind.

Im Einzelnen sieht Art. 45 BZO folgende Bestimmungen zur Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe vor:

- Auf Planungsvorteilen, die durch künftige Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m2. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern kein Mehrwert über CHF 250'000 entsteht.
- Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. Über das kommunale Fondsreglement wird in Traktandum 2 abgestimmt.

Klimaangepasste Umgebungsgestaltung

Am 8. April 2024 hat der Kantonsrat Zürich eine umfangreiche Gesetzesvorlage verabschiedet. Sie basiert auf Artikel 102a der Kantonsverfassung, die den Kanton und die Gemeinden dazu verpflichtet, sich für die Begrenzung des Klimawandels und dessen Auswirkungen einzusetzen.

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) wurde um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt. Diese Vorschriften zur Begrünung und ökologischen Ausgestaltung der Umgebungsflächen in den Bauzonen sind am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

Zu beachten ist insbesondere § 238a PBG, der im Baubewilligungsverfahren direkt anzuwenden ist:

§ 238a PBG (Begrünung im Besonderen)

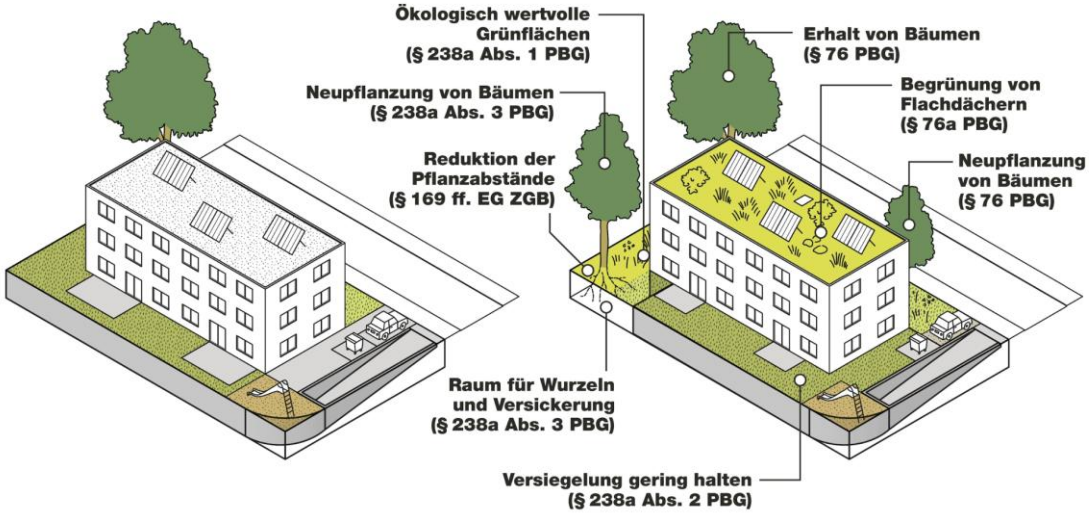
[1]Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

[2]Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

[3]Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

[4]Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

[5]Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Übersicht neue kantonale Vorgaben und Regelungsmöglichkeiten (Quelle: ARE ZH)

Die kantonalen Vorschriften zur Begrünung und ökologischen Umgebungsgestaltung sind sehr allgemein formuliert. Deshalb werden sie auf kommunaler Stufe präzisiert. Dies schafft klare und einheitliche Vorgaben, was die Planungssicherheit verbessert und den Vollzug der BZO erleichtert.

Die BZO der Gemeinde Buchs enthält gestützt auf § 238a PBG folgende neue Vorschriften (Art. 34 BZO):

<u>Grünflächenziffer</u>
Eine Grünflächenziffer (GFZ) ist in der rechtskräftigen BZO in den entsprechenden Zonen bereits festgelegt.

Die Anforderungen an die Ausgestaltung der Grünflächen werden in der BZO präzisiert:

- In Zonen mit einer GFZ ist mindestens der festgelegte Anteil des Gebäudeumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen sowie in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.

<u>Vorgärten</u>
Auch Pflanzungen entlang der Strassen tragen viel zum Ortsbild bei. Vorgärten haben einen massgeblichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität. Die BZO-Bestimmung präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG:

Die neue BZO präzisiert diese allgemeine Vorgabe im PBG:

- In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als Vorgarten zu begrünen. In der Regel darf höchstens die Hälfte dieser Fläche für Hauszugänge, Garagenzufahrten, Parkplätze, Containerabstellplätze und ähnliche Nutzungen versiegelt werden.

Baumerhalt

Gemäss den neuen Vorgaben von § 238a Abs. 3 PBG sind bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert wird.

Die neue BZO präzisiert diese allgemeine Vorgabe im PBG:

- Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm ist bewilligungspflichtig. Die BZO enthält einen Kriterienkatalog, unter welchen Voraussetzungen die Bewilligung erteilt werden kann (Gefährdung / Einschränkung der Grundstücksnutzung / Erreichung des natürlichen Alters etc.).

Bauförderung

Gemäss den neuen Vorgaben von § 238a PBG sind auf den Baugrundstücken, wo dies möglich ist, neue Bäume zu pflanzen. Um den Spielraum für Neupflanzungen zu vergrössern, wurde in der übergeordneten Gesetzgebung der Pflanzabstand zu Nachbargrundstücken und Strassen reduziert.

Die neue BZO präzisiert diese allgemeine Vorgabe im PBG:

- Auf dem Baugrundstück ist bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten pro 500 m2 anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum zu pflanzen werden. Bei Grundstücken unter 500 m2 muss ebenfalls ein Baum gepflanzt werden, bei Grundstücken zwischen 500 – 1'000 m2 sind zwei Bäume nachzuweisen.

- Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch jedoch nicht übermässig erschwert werden (§ 76 PGB / § 238a Abs. 3 PBG). Zudem muss die Pflanzung aufgrund der nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände technisch auch umsetzbar sein.

Begrünung von Mauern

Die Anforderungen an die Begrünung von Mauern werden in der BZO präzisiert:

- Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, sind längs Strassen und Wegen zu begrünen, wenn sie eine sichtbare Höhe von 2.00 m überschreiten.

4. Weitere Änderungen in der BZO

a Kernzonen: Art 12 BZO

- Die Bestimmung zur Umgebungsgestaltung in der Kernzone wird sprachlich präzisiert und mit einem ausdrücklichen Verweis auf § 238a PBG ergänzt.

- Die bisherige eigenständige Vorgabe zu einheimischen Pflanzen entfällt (Abs. 3), da die übergeordneten Bestimmungen gemäss § 238a PBG direkt zur Anwendung kommen.

b Wohn- und Gewerbezone: Art. 19 Abs. 5 BZO

- Die Regelung zur Grünflächenziffer in der Wohn- und Gewerbezone wird an die Vorgaben von § 257 Abs. 4 PBG angepasst. Eine Reduktion der GFZ von 30 % bleibt möglich, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden.

c Sonderbauvorschriften: Art. 29 und 30 BZO

- Die Bestimmung in Art. 29 Abs. 1 BZO wird aufgrund von Vollzugserfahrungen lediglich sprachlich angepasst.

- Die bisherige Bestimmung in Art. 30 Abs. 1 lit. h aBZO erübrigt sich aufgrund des neuen Energiegesetzes und wird daher ersatzlos aufgehoben.

d Spiel- und Erholungsflächen: Art. 33 Abs. 4 aBZO

- Die bisherige Möglichkeit, bei fehlenden Spiel- und Erholungsflächen eine Ersatzabgabe in einen gemeindlichen Fonds zu leisten, wird aufgehoben. Der entsprechende Fonds wurde in den vergangenen Jahren weder mit finanziellen Mitteln ausgestattet noch in Anspruch genommen. Die erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen sind direkt auf den jeweiligen Grundstücken zu erstellen.

e Parkierung: Art. 36 BZO

- Die Zahl der erforderlichen Parkplätze bemisst sich gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Die Bemessung der Obergrenzen stützt sich auf die kantonale «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» vom Oktober 1997. Deren Systematik ermöglicht eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Regelung und trägt insbesondere der Siedlungsstruktur, der Erschliessungsgüte sowie der räumlichen Situation der Gemeinde Buchs angemessen Rechnung.

f Veloabstellplätze: Art. 37 BZO

- Für Wohnnutzungen ist neu in der Regel pro Zimmer ein Veloabstellplatz nachzuweisen. Für übrige Nutzungen richtet sich das erforderliche Angebot nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Für andere Mobilitätsformen sind genügend Flächen auszuweisen.

g Hochwasserschutz: Art. 44 BZO
- Die BZO enthält neu eine Vorgabe zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes auf Baugrundstücken.

C Abschied der Rechnungsprüfungskommission
[Beschluss der RPK ist noch ausstehend]

D Schlussbemerkungen
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung gestützt auf Art. 15 der Gemeindeordnung nachstehenden Anträgen zuzustimmen:

1. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2026 wird festgesetzt.

2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung im Sinne von §7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes wird zur Kenntnis genommen.

4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung Buchs ZH zu genehmigen.

5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird im Sinne der Erwägungen genehmigt und zu Handen der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026 verabschiedet.

2. Dem beleuchtenden Bericht im Sinne der Erwägungen wird zugestimmt.

3. Mitteilung an:
   - Hochbauvorsteher
   - Hochbausekretärin
   - Gemeindeschreiber
   - Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Michael Camenzind
   - Akten

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Gemeinderates



Pascal Schmid
Gemeindepräsident



Giorgio Ciroli
Gemeindeschreiber

versandt am: