

Gemeinderat Marthalen

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 8. September 2025

- 153 B1.03.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
 Bau- und Zonenordnung (BZO), Gesamtrevision 2025,
 Verabschiedung zuhänden Urnenabstimmung

Sachverhalt

Die Bau- und Zonenordnung wurde letztmals im Jahr 2010 revidiert. Die Gemeinden müssen ihre Bau- und Zonenordnungen, kurz BZO, regelmässig mit übergeordneten Vorgaben abstimmen. Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die massgebenden kantonalen Gesetze und Verordnungen wurden bereits angepasst. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben.

Die neuen formellen Baubegriffe lösen teilweise nur eine Anpassung an den Begrifflichkeiten aus. Gewisse Bezeichnungen haben aber eine Auswirkung auf die Bauvorschriften. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe sind keine strategischen örtlichen Entwicklungsabsichten verbunden. Es handelt sich dabei um eine formelle Revision. Trotz der Harmonisierung ist die Auslegung des Gesetzes immer noch kantonale Angelegenheit.

Neue Baubegriffe

Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe:

- Massgebendes Terrain;
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten);
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile);
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite);
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe);
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschoss, Attikageschosse);
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich);
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer).

Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist IVHB-konform.

Mehrwertausgleich

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erheblichen planungsbedingten Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den

Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, bis zum 1. März 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton zur Verfügung gestellt wird.

Auf kommunaler Stufe kann bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen eine Mehrwertabgabe erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % (Verzicht) und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG). Der Gemeinderat verzichtet auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe.

Kantonales Ortsbildinventar (KOBI)

Der Kanton führt ein Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude- und Gebäudegruppen (KOBI). Dieses umfasst den Ortsbildbeschreibung sowie den Inventarplan. Die Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung sind auf das KOBI abzustimmen. Entsprechend wurde der Inhalt der kommunalen Kernzonenpläne sowie des Zonenplans von Marthalen an den im Jahr 2021 festgelegten kantonalen Inventarplan angepasst.

Abstimmung der BZO auf aktuelle Anforderungen

Neben der inhaltlichen Anpassung der BZO an die IVHB werden diverse Präzisierungen und Neuerungen eingeführt, um die Bauvorschriften an die aktuellen Bedürfnisse und Gegebenheiten anzupassen.

Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord

Die Gemeinde Marthalen hat im Jahr 2015 ein Entwicklungskonzept für das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord erarbeitet, welches die Planungen und Rahmenbedingungen zur Erschliessung und zukünftigen Nutzung des Gebiets beschreibt. Dieses Entwicklungskonzept dient dabei als Grundlage für die geplante Einzonung.

Die Gemeinde Marthalen beabsichtigt eine etappenweise Einzonung des heute landwirtschaftlich genutzten Gebiets Seeben Nord in die Industrie- und Gewerbezone. Dadurch soll verhindert werden, dass bei mangelnder Nachfrage eine zu grosse Fläche eingezont wird. Die gesamte Fläche der jetzigen Etappe beträgt 16'133 m² und grenzt unmittelbar an die Bauzone von Marthalen. Die nördliche Parzelle mit der Kat. Nr. 2461 (9806 m²) gehört der Gemeinde Marthalen, während die südliche Parzelle mit der Kat. Nr. 3996 (6327 m²) sich in Privatbesitz befindet. Die entsprechenden Grundeigentümer haben dem Verkauf der Parzelle zugestimmt. Ein entsprechender Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern wird ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 17. Juni 2025 beschlossen, die Teileinzonung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord den Stimmberechtigten mit einer separaten Vorlage zur Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Arrondierung des Zonenplans

Neben der Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord wurden lediglich geringfügige Anpassungen und Bereinigungen am Zonenplan vorgenommen, insbesondere im Bereich von Strassen- und Zonengrenzen.

Erwägungen

Für die Vorbereitung der Gesamtrevision hat der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Matthias Stutz, Gemeindepräsident, Barbara Griesser Hohl, Gemeinderätin Hochbau, Hans Weidmann, Gemeinderat Tiefbau, Gilbert Mäder, Gemeinderat Planung, Brigitte Wüst, Bausekretärin, Roger Fankhauser, Gemeindeschreiber, sowie Fiona Mera und Viviane Zuber vom Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, eingesetzt.

Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Die Unterlagen – Synoptische Darstellung der Bauordnung und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV – wurden am 14. Januar 2025 dem Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 4. April 2025 hat das ARE den Vorprüfungsbericht zugestellt. Die Hinweise aus der Vorprüfung sind in die Gesamtrevision eingeflossen.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss vom 14. Januar 2025 hat der Gemeinderat die Vorlage zur Gesamtrevision der BZO, zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 21. Februar 2025 bis 22. April 2025 öffentlich aufgelegt und digital auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Mit der öffentlichen Auflage wurden gleichzeitig die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) über die öffentliche Auflage informiert. Die ZPW hat zur Planvorlage Stellung genommen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich interessierte Personen zur Planvorlage äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Bewertung in die Planvorlage eingeflossen. Insgesamt wurden 24 schriftliche Einwendungen formuliert. Diese sind im Mitwirkungsbericht zu den Einwendungen aufgeführt.

Rechtliches

Gemäss Art. 9 Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Gemeinde Marthalen obliegt die Zuständigkeit für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung der Urnenabstimmung.

Beschluss

1. Die vorliegende Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, mitsamt den einzelnen Planunterlagen sowie dem Mitwirkungsbericht, wird genehmigt und zuhanden der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 verabschiedet.
2. Die Abteilung Kanzlei wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der SKW Zürich bis zum 7. Oktober 2025 den beleuchtenden Bericht im Hinblick auf die Urnenabstimmung zu erstellen und dem Gemeinderat zur Prüfung zuzustellen.
3. Der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 werden folgende Anträge unterbreitet:
 1. «Wollen Sie der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung zustimmen?»
 2. «Wollen Sie der Teileinzonung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord zustimmen?»
4. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, diese Vorlage im Sinne von § 59 des Gemeindegesetzes zu prüfen und dem Gemeinderat zuhanden der

Urnenabstimmung bis am 30. September 2025 Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- SKW, Fiona Mera, per Mail (fiona.mera@skw.ch)
 - Arbeitsgruppe BZO, per Mail
 - RPK Marthalen, per Mail (stefan.marthaler@swissonline.ch)
 - Bauamt Marthalen, per Mail (brigitte.wuest@marthalen.ch)
 - CMI

GEMEINDERAT MARTHALEN

Der Präsident:



Matthias Stütz

Der Schreiber:



Roger Fankhauser

Versand: 12. September 2025