



Einladung und Beleuchtender Bericht

Gemeindeversammlung

Dienstag, 3. Dezember 2024, 20:00 Uhr

Mehrzweckgebäude Rheinau

Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

Wir laden Sie herzlich zur Gemeindeversammlung am **3. Dezember 2024 um 20:00 Uhr** ein. Wir freuen uns, wenn Sie auf diese Weise aktiv an der Gestaltung unserer Gemeinde teilnehmen und von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen.

Auf den folgenden Seiten fassen wir die Geschäfte der Gemeindeversammlung zusammen. Die vollständigen Unterlagen liegen ab dem **5. November 2024** im Gemeindehaus zur Einsicht auf. Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Webseite.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung sind Sie herzlich zum «Chläusle» eingeladen.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Rheinau

Andreas Jenni

Gemeindepräsident

Hansjörg Baumberger

Gemeindeschreiber a.i.

Rheinau, 13. November 2024

Hinweise

Anlässlich der öffentlichen Bekanntmachung wurde mitgeteilt, dass die Akten ab dem **5. November 2024** in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass der beleuchtende Bericht zu den Traktanden ab dem **19. November 2024** im Internet unter www.rheinau.ch abrufbar sein wird.

Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes (GG) sind spätestens **zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung** schriftlich an den Gemeinderat zu richten.

Durchführung / Verfahrensart

Ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten kann gemäss § 25 GG eine geheime Abstimmung verlangen.

Protokollauflage und Rechtsmittel

Das Protokoll der Gemeindeversammlung liegt ab dem **19. Dezember 2024** in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme bereit.

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Andelfingen Folgendes erhoben werden:

- **Rekurs in Stimmrechtssachen** wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innerhalb von **5 Tagen**
- **Rekurs im Übrigen** innerhalb von **30 Tagen**

Die Rekurschrift muss einen Antrag sowie dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Information durch den Gemeinderat und die Primarschulpflege

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung informiert der Gemeinderat sowie die Primarschulpflege über aktuelle Themen.

Traktandenliste

1. Genehmigung Budget 2025 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 217'230.00
2. Genehmigung Festlegung des Steuerfusses von 96 % auf 94 %
3. Genehmigung Verlängerung Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Aquarina und Übertragung der baurechtsbelasteten Liegenschaft Kat-Nr. 982 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen
4. Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau
5. Beantwortung von Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes

Anschliessend:

Der Gemeinderat und die Primarschulpflege informieren über aktuelle Themen.

1. Genehmigung Budget 2025 und 2. Festlegung Steuerfuss auf 94 %

Referentin: Dilek Rubli

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

- 1) **Genehmigung Budget 2025 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 217'230.00**
- 2) **Festlegung Steuerfuss auf 94 %**

Sachlage

In den Rechnungsperioden 2021 - 2023 konnte die Gemeinde Rheinau in der Jahresrechnung folgende Ertragsüberschüsse verzeichnen:

2021	CHF 1'098'123.32
2022	CHF 814'621.50
2023	CHF 727'678.96

Über diese Zeitspanne beträgt der Ertragsüberschuss total CHF 2'640'423.78.

Erwägungen

Das Budget 2025 weist mit einem Steuerfuss von 94 % (Vorjahr 96 %) einen **Aufwandüberschuss von CHF 217'230.00** aus. In den Jahren 2021 bis 2023 verzeichnete die Gemeinde Ertragsüberschüsse von insgesamt CHF 2.6 Millionen. Für das laufende Rechnungsjahr 2024 wird mit einem moderaten Aufwandüberschuss von rund CHF 222'000.00 gerechnet. Gemäss dem Finanz- und Aufgabenplan kann über die achtjährige Betrachtungsspanne (2021 - 2028) ebenfalls von einem ausgeglichenen, bzw. positiven Saldo ausgegangen werden. Die Ertragsüberschüsse aus den Rechnungsjahren 2021 - 2023 vermögen ein Defizit in dieser moderaten Höhe gut abzufedern. Darüber hinaus bieten sie den notwendigen Spielraum, dass mittelfristig mit einem stabilen Steuerfuss gerechnet werden kann.

Das angestrebte Ziel einer mittelfristig ausgeglichenen Gemeinderechnung und eines konstanten Steuerfusses wird erfüllt.

Zusammen mit dem von der Sekundarschule Kreis Marthalen beanspruchten Steuerfuss von wie bisher 18 % ergibt sich für das Jahr 2025 ein Gesamtsteuerfuss von 112 % (Vorjahr 114 %).

Stellungnahme der RPK: Budget 2025 und Steuerfuss 2025

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Rheinau finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Rheinau unter Festlegung des Steuerfusses auf 94% des einfachen Gemeindesteuerertrags zu genehmigen.

Anhang 1

Budget 2025

Das Budget 2025 und der Finanz- und Aufgabenplan sind zudem im Detail unter dem Link <http://www.rheinau.ch/de/politik/finanzen/> abrufbar.

3. Genehmigung Verlängerung Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Aquarina und Übertragung der baurechtsbelasteten Liegenschaft Kat-Nr. 982 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Referenten: Adrian Zwahlen (Baurechtsvertrag)

Dilek Rubli (Übertragung Verwaltungsvermögen)

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

- 3) Genehmigung der Verlängerung des Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Aquarina und Übertragung der Liegenschaft Kat.-Nr. 982 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.**

Sachlage

Das Hallen- und Freibad in Rheinau ist seit 1975 in Betrieb und wurde 1993 renoviert. Die Investitionskosten sowie der Betrieb waren nur möglich, da gemäss dem damals geltenden Finanzausgleichsgesetz des Kantons Zürich hohe Beträge zugesichert wurden. Mit der Revision des Finanzausgleichsgesetzes war die Gemeinde Rheinau jedoch gezwungen, die Finanzierung selbst zu tragen, was ihr nicht möglich war. Infolgedessen sah der damalige Gemeinderat nur noch die Möglichkeit das Hallen- und Freibad abzubrechen.

Rettungsaktion Bevölkerung

Dank einer breit abgestützten Rettungsaktion der Bevölkerung der Gemeinde Rheinau sowie der Nachbargemeinden konnte die Anlage im Jahr 2013 von der gegründeten Genossenschaft Aquarina im Baurecht übernommen werden.

Unterstützung durch die Gemeinde

Am 6. Dezember 2016 beschloss die Gemeindeversammlung, den bestehen Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Aquarina bis zum 31. Mai 2025 zu verlängern.

Zudem wurde beschlossen, die Genossenschaft jährlich mit einem Betriebsbeitrag von CHF 42'000.00 zu unterstützen. Drei Jahre später, am 4. Juni 2019, wurde der Betriebsbeitrag um CHF 20'000.00 erhöht. Somit leistet die Gemeinde Rheinau einen jährlichen Betriebsbeitrag von insgesamt CHF 62'000.00 an das Hallen- und Freibad Aquarina. Zusätzlich kommt ein jährlicher Betrag von CHF 11'190.00 für die Miete von Wasserfläche für den Schwimmunterricht der Primarschule hinzu.

Der Weiterbetrieb des Hallenbades war nur dank der finanziellen Unterstützung weiterer Gemeinden der Region möglich. Aktuell leisten neben der Gemeinde Rheinau, zusätzlich zur Miete der Wasserfläche für den Schwimmunterricht, 14 weitere Gemeinden jährliche Betriebsbeiträge an das Hallenbad.

Sicherung des Betriebs

Um das Hallen- und Freibad auch über das Jahr 2025 hinaus weiter zu betreiben und den Baurechtsvertrag bis 2038 zu erneuern, sind zahlreiche bauliche Anpassungen notwendig. In erster Linie betrifft dies die Erneuerung der Haus- und Badewassertechnik. Diese Sanierungsmassnahmen können jedoch nicht allein durch die jährlichen Betriebsbeiträge der Gemeinde Rheinau und der anderen unterstützenden Gemeinden der Genossenschaft Aquarina realisiert werden. Die Genossenschaft Aquarina hat daher Kontakt zu den kantonalen Stellen aufgenommen und nun insgesamt CHF 600'000.00 aus dem Sportfonds und dem Gemeinnützigen Fonds des Kantons Zürich zugesichert bekommen. Zusätzlich hat die Gemeindeversammlung Rheinau am 5. Dezember 2023 einen Beitrag im Umfang von CHF 300'000 aus dem Walter Johann Oneta-Fonds zugunsten der Genossenschaft Aquarina genehmigt.

Übertragung des baurechtsbelasteten Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Kommunale Grundstücke im Baurecht werden aufgrund der verfolgten Absichten und Interessen dem Finanz- oder Verwaltungsvermögen zugeordnet. Das Gemeindeamt des Kantons Zürich gewährte der Gemeinde Rheinau, anlässlich der Weiterführung des Hallen- und Freibades durch die Genossenschaft Aquarina und dem damit verbundenem Baurecht, das Grundstück im Finanzvermögen zu führen.

Mit der Einführung von HRM2 hat sich der Fokus der Rechnungslegung verändert. Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen. Ein Baurecht, das im Rahmen der öffentlichen Aufgabenerfüllung oder aufgrund öffentlicher Interessen eingeräumt wird, führt dazu, dass das baurechtsbelastete Grundstück Kat-Nr. 982 (Liegenschaft Aquarina) im Verwaltungsvermögen zu führen und bilanzieren ist.

Das Gemeindeamt des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 15. Februar 2024 angeordnet, dass bei einer Verlängerung des Baurechtvertrages das baurechtbelastete Grundstück (Liegenschaft Aquarina) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu überführen ist.

Erwägungen

Baurechtsvertrag

Im vergangenen Jahr trat der Gemeinderat Rheinau mit sämtlichen Bezirksgemeinden in Kontakt, mit dem Ziel, dass die Bezirksgemeinden nicht bloss jährliche Zusagen zur Zahlung von Gemeindebeiträgen machen, sondern dass diese Zusagen für die Geltungsdauer von 10 Jahren gelten. Die überwiegende Mehrheit der Bezirksgemeinden haben diese Zusagen zwischenzeitlich gemacht. Die jeweiligen Gemeinderatsbeschlüsse liegen vor.

So sind für die kommenden 10 Jahre jährliche Betriebsbeiträge von rund CHF 238'000.00 gesichert (inklusive Beitrag der Gemeinde Rheinau von CHF 62'000.00 pro Jahr). Die Zusagen der Bezirksgemeinden waren mit der Bedingung verbunden, dass sich die Gemeinde Rheinau im Umfang von CHF 300'000.00 an den dringend notwendigen Investitionskosten von insgesamt CHF 900'000.00 beteiligt.

Die Genossenschaft Aquarina hat einen Business-Plan eingereicht. Demnach wird zwar auch künftig ein kleines Defizit ausgewiesen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nicht sämtliche Bezirksgemeinden Zusagen zur Zahlung von Gemeindebeiträgen gemacht haben. Ebenfalls fehlen zurzeit noch Beiträge aus der deutschen Nachbarschaft. Gemäss Auskunft von Aquarina werden verschiedene Optionen geprüft, damit dieses Defizit aufgefangen werden kann.

Abschliessend ist festzuhalten, dass es sehr zu begrüßen ist, dass sich viele Gemeinden an der Finanzierung des Defizits der Genossenschaft Aquarina beteiligen. Die Sportanlage dient zahlreichen Schulen des Bezirks zur Durchführung des Schwimmunterrichts und wird auch sonst von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern des Bezirks genutzt. Sodann ist das Hallen- und Freibad nicht nur ein Ort zum Schwimmen. Es dient beispielsweise auch ganz generell als Treffpunkt für Familien und ist somit ein wichtiger Begegnungsort für die Region. Die Genossenschaft erbringt mit dem Betrieb des Hallen- und Freibades einen wichtigen Beitrag für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Rheinau, weshalb es sich rechtfertigt, dass die Gemeinde Rheinau einen höheren Beitrag leistet als die umliegenden Gemeinden. Es wird im Übrigen der Genossenschaft, auch von Seiten des Kantons, ein sehr sorgfältiger Umgang mit den finanziellen Mitteln attestiert.

Übertragung ins Verwaltungsvermögen

Die Übertragung der Liegenschaft Kat-Nr. 982 erfolgt zum ursprünglichen Kaufpreis von CHF 1'551'900.00. Die dadurch entstehende Wertberichtigung sieht wie folgt aus:

Aktueller Wert der Liegenschaft im Finanzvermögen	CHF 1'455'000.00
Neuer Wert der Liegenschaft im Verwaltungsvermögen	CHF 1'551'900.00
Wertberichtigung (Bewertungsgewinn)	CHF 96'900.00

Liegenschaftsgeschäfte über dem Betrag von CHF 500'000.00 liegen in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung (vergleiche Artikel 16 Ziffer 8 der Gemeindeordnung).

Stellungnahme der RPK: Baurechtsvertrag Aquarina

Die Rechnungsprüfungskommission ist überzeugt, dass das Bad auch künftig zur Attraktivität von Rheinau und der Region beitragen wird. Da der Fortbestand des Bades für die kommenden Jahre finanziell gesichert ist, steht der Verlängerung des Baurechtsvertrages aus Sicht der RPK nichts entgegen. Der damit einhergehende finanzielle Beitrag der Gemeinde Rheinau entspricht dem bisherigen Engagement und ist für die Gemeinde gut tragbar.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, der Verlängerung des Baurechtsvertrages mit der Genossenschaft Aquarina zuzustimmen.

Anhang 2

Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Aquarina

4. Genehmigung Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau

Referent: Andreas Jenni

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

4) Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau

Sachlage

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau (BZO) stammt aus dem Jahre 2011. Die wichtigsten Baubegriffe sollen schweizweit harmonisiert werden. Auch der Kanton Zürich setzt die Harmonisierung um. Die BZO muss deshalb teilweise revidiert werden. Die Teilrevision umfasst grundsätzlich folgende Anpassungen der Bau- und Zonenordnung:

- Die Änderungen im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) sind im kommunalen Kernzonenplan zu übernehmen.
- Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) auf Gemeindeebene.
- Regelung des Ausgleichs für durch Planungsmassnahmen geschaffene Mehrwerte von Grundstücken auf kommunaler Stufe.

Erwägungen

Keine Einwendungen

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. November 2023 hat der Gemeinderat Rheinau die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung verabschiedet und die öffentliche Auflage und Anhörung fanden vom 22. November 2023 bis 22. Januar 2024 während 60 Tagen statt.

Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen. Es gingen jedoch keine Einwendungen ein. Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört.

Von den eingeladenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls keine Stellungnahmen eingereicht.

Der separate Bericht zu den Einwendungen zeigt auf, wie die Einwendungen und die Anhörungen behandelt wurden.

Durch das Amt für Raumordnung erfolgte eine Vorprüfung der vorliegenden Bau- und Zonenordnung. Die Anregungen wurden übernommen.

Auf das Nötigste beschränkt

Der Gemeinderat hat entschieden, in einem ersten Schritt die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Regelungen zum Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe umzusetzen. Die Überprüfung des Zonenplans sowie der gestalterischen Bauvorschriften erfolgt nach Abschluss dieses Verfahrens in einem zweiten Schritt und ist somit nicht Teil der vorliegenden Teilrevision.

Was ändert sich

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie die synoptische Darstellung (Gegenüberstellung alt neu) der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau. Zusätzlich sind im Anhang die zu genehmigenden Änderungen der Bau- und Zonenordnung, das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sowie der Bericht zu den Einwendungen enthalten.

Bestandteil der Abstimmung sind lediglich die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, die teilrevidiert werden.

Stellungnahme der RPK: Bau- und Zonenordnung – Mehrwertabgabe

Die Rechnungsprüfungskommission hat sich mit den neuen Bestimmungen der BZO zur Mehrwertabgabe (Artikel 31a und 31b) auseinandergesetzt.

Sie erachtet die Bestimmungen als massvoll und ausgewogen. Mit diesen Bestimmungen profitiert die gesamte Bevölkerung von Nutzungserhöhungen und nicht bloss die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung die neuen Artikel der BZO zur Mehrwertabgabe (Art. 31a und 31b) gemäss Antrag des Gemeinderates anzunehmen.

Anhang 3

3a Änderungen der Bau- und Zonenordnung

3b Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

3c Bericht zu den Einwendungen

Synoptische Darstellung

Teilrevision

Bau- und Zonenordnung

Links:

Gültige Bau- und Zonenordnung Rheinau

Mitte:

Entwurf harmonisiert

rot / durchgestrichen:

Änderungen gegenüber gültiger BZO

Rechts:

Bemerkungen / Hinweise

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1. Bauzonen

a) Kernzonen

- Kernzone 1 Klosterbezirk K1 ES III
- Kernzone 2 K2 ES III
- Kernzone 3 K3 ES III

b) Wohnzonen

- eingeschossige Wohnzone W1/20 ES II
- eingeschossige Wohnzone W1/25 ES II
- zweigeschossige Wohnzone W2/30 ES II
- zweigeschossige Wohnzone W2/35 ES II
- mässig störendes Gewerbe
 zulässig WG2/35 ES III

c) Zone für öffentliche Bauten öB

- Mehrzweckgebäude ES III
- Sportanlagen, Schwimmbad ES III
- Kläranlage ES III
- Klinik Neu-Rheinau ES II
- Gemeinde- und Schulhaus ES III

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1. Bauzonen

a) Kernzonen

- Kernzone 1 Klosterbezirk K1 ES III
- Kernzone 2 K2 ES III
- Kernzone 3 K3 ES III

b) Wohnzonen

- eingeschossige Wohnzone W1/20 ES II
- eingeschossige Wohnzone W1/25 ES II
- zweigeschossige Wohnzone W2/30 ES II
- zweigeschossige Wohnzone W2/35 ES II
- mässig störendes Gewerbe
 zulässig WG2/35 ES III

c) Zone für öffentliche Bauten öB

- Mehrzweckgebäude ES III
- Sportanlagen, Schwimmbad ES III
- Kläranlage ES III
- Klinik Neu-Rheinau ES II
- Gemeinde- und Schulhaus ES III

**Art. 2
Zonenplan**

2. Weitere Zonen			
d) Freihaltezone	F	---	
e) Reservezone	R	---	
f) Landwirtschaftszone	L	ES III	

Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

2. Weitere Zonen			
d) Freihaltezone	F	---	
e) Reservezone	R	---	
f) Landwirtschaftszone	L	ES III	

Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

Freihaltezone in § 39ff PBG, Reservezone in § 65 PBG, und Landwirtschaftszone in § 36 PBG und im RPG geregelt. Keine zusätzlichen Regelungen in der kommunalen BZO nötig.

II. Bestimmungen für die Bauzonen

Kernzone 1 Klosterbezirk

Art. 3 Grundsatz

In der Kernzone des Klosterbezirkes, der die Rheininsel sowie den Bereich Klosterplatz (Gasthaus und Ökonomiebauten) des ehemaligen Klosters umfasst, sind bauliche Änderungen zulässig, welche die barocke und ursprüngliche Klosterbauweise weder innen noch aussen beeinträchtigen.

In der Kernzone des Klosterbezirkes, der die Rheininsel sowie den Bereich Klosterplatz (Gasthaus und Ökonomiebauten) des ehemaligen Klosters umfasst, sind bauliche Änderungen zulässig, welche die barocke und ursprüngliche Klosterbauweise weder innen noch aussen beeinträchtigen.

Kernzone 2

Art. 4 Grundsatz

¹ Die Kernzone 2 ist aus historischen, städtebaulichen und/oder architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild von Rheinau bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und behutsam zu erneuern.

² Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

¹ Die Kernzone 2 ist aus historischen, städtebaulichen und/oder architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild von Rheinau bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und behutsam zu erneuern.

² Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

**Art. 5 Um-
und Ersatz-
bauten**

¹ Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können im Rahmen der Gestaltungsdetails sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzungsweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.

² Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Gestaltung

¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

Grundmasse

² Für Neu- oder Ersatzbauten die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse
	max. 1 Dachgeschoss

**Art. 6 Neu-
bauten /
Grundmasse**

¹ Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können im Rahmen der Gestaltungsdetails sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzungsweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.

² Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Gestaltung

¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung ~~und Durchbildung~~ von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

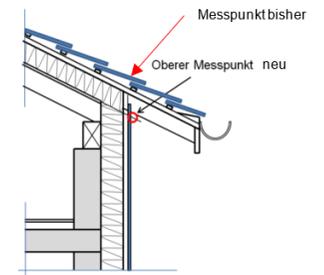
Grundmasse

² Für Neu- oder Ersatzbauten, die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten, gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse
	max. 1 Dachgeschoss

Gebäudehöhe		max. 7.5 m
Gebäuelänge		max. 30 m
Kleiner Grenzabstand		min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand		min. 8.0 m

Fassadenhöhe (traufseitig)		max. 7.5 m
Gebäuelänge		max. 30 m
Kleiner Grenzabstand		min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand		min. 8.0 m



Die **Fassadenhöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. → Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 30 cm – 50 cm).

Neu ist im PBG zusätzlich eine **giebelseitige Fassadenhöhe** definiert: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der (traufseitigen) Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe, höchstens aber um 7 m (§ 280 Abs. 1 PBG).

^{2bis} Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.

Die Gemeinden können das Höchstmass der giebelseitigen Fassadenhöhe in der Bau- und Zonenordnung festlegen. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 1 PBG. → keine Festlegung in der BZO erforderlich.

Die **Gebäuelänge** ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Durch die gelockerte Regelung für vorspringende Gebäudeteile können Gebäude visuell bis zu 2 m länger wirken → keine Anpassung; im Sinne des Nachbarschaftsschutzes wird dafür in Abs. 2bis der minimale Grenzabstand vergrössert.

Neu ist für **vorspringende Gebäudeteile** eine Unterschreitung des Grundabstandes um 2 m möglich, dadurch würden sich in der Kernzone jedoch feuerpolizeiliche und oder wohnhygienische Probleme ergeben.

**Art. 7 Gestaltungs-
details**

³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebfassaden möglich ist.

Fassaden

Materialien

¹ Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten.

Balkone

² Balkone und Lauben haben sich einwandfrei einzuordnen. Sie sind nur auf der Traufseite gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Fenster, Türen

³ Grösse und Proportionen der Fenster müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade stehen. Wo es dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entspricht, haben die Fenster eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit aussenliegender Sprossenteilung und Fenstergewänden zu versehen.

⁴ Fensterläden, Fenstergewände und Türen sind in Form und Material auf die gesamte Fassadengestaltung und das Ortsbild abzustimmen.

~~³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebfassaden möglich ist.~~

Fassaden

Materialien

¹ Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten.

Balkone

² Balkone und Lauben haben sich einwandfrei einzuordnen. Sie sind nur auf der Traufseite gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Fenster, Türen

³ Grösse und Proportionen der Fenster müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade stehen. Wo es dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entspricht, haben die Fenster eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit aussenliegender Sprossenteilung und Fenstergewänden zu versehen.

⁴ Fensterläden, Fenstergewände und Türen sind in Form und Material auf die gesamte Fassadengestaltung und das Ortsbild abzustimmen.

Die Bestimmung ist überflüssig, weil gemäss Abs. 2 nur ein Dachgeschoss zugelassen ist.

Dächer

Dachneigung

⁵ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° bis maximal 45 ° zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs.3 PBG sind auch Pultdächer zulässig.

Bedachung

⁶ Die Dächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Dachvorsprünge

⁷ Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Dachaufbauten

⁸ Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

⁹ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude

Dächer

Dachneigung

⁵ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° bis maximal 45 ° zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** sind auch Pultdächer zulässig.

Bedachung

⁶ Die Dächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Dachvorsprünge

⁷ Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Dachaufbauten

⁸ Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

⁹ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts Abweichendes vorsieht, dürfen Dachaufbauten (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als die Hälfte – **bisher nicht mehr als ein Drittel** – der betreffenden Fassadenlänge sein.

abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Die einzelnen Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Dacheinschnitte

¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachflächenfenster

¹¹ Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 1.5 % der Dachfläche betragen.

¹² Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

Garagen Autoabstellplätze

¹³ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind möglichst unauffällig einzugliedern. Autoabstellplätze und Zufahrten sind zu chaussieren oder zu pflästern.

abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Die einzelnen Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Dacheinschnitte

¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachflächenfenster

¹¹ Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 1.5 % der Dachfläche betragen.

¹² Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

Garagen Autoabstellplätze

¹³ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind möglichst unauffällig einzugliedern. Autoabstellplätze und Zufahrten sind zu chaussieren oder zu pflästern.

Die 1/4 - Regelung wird beibehalten, um die Kontinuität in der Kernzone 2 zu gewährleisten.

Kernzone 3

Art. 8 Grundsatz

Die Kernzone 3 ist geprägt durch einen typischen Gebietscharakter mit strukturbildenden Merkmalen wie Grösse, Form und Stellung der Gebäude und der Ausenräume. Für die Erneuerung und Entwicklung der Kernzone 3 ist in erster Linie die Beachtung der genannten Merkmale und nicht die Erhaltung der einzelnen Bauten von Bedeutung.

Art. 9 Grundmasse

¹ Für Neu- oder Ersatzbauten die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschoss
Gebäudehöhe	max. 8.1 m
Gebäuelänge	max. 30 m
Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0 m

Die Kernzone 3 ist geprägt durch einen typischen Gebietscharakter mit strukturbildenden Merkmalen wie Grösse, Form und Stellung der Gebäude und der Ausenräume. Für die Erneuerung und Entwicklung der Kernzone 3 ist in erster Linie die Beachtung der genannten Merkmale und nicht die Erhaltung der einzelnen Bauten von Bedeutung.

¹ Für Neu- oder Ersatzbauten, die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten, gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschoss
Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 8.1 m
Gebäuelänge	max. 30 m
Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0 m

^{1bis} Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.

Rein grammatikalische Anpassung

Grenzabstand, Gebäuelänge, Gebäudehöhe → Siehe Art. 6, Kernzone 2

Neu ist für **vorspringende Gebäudeteile** eine Unterschreitung des Grundabstandes um 2 m möglich, dadurch würden sich in der Kernzone jedoch feuerpolizeiliche und oder wohnhygienische Probleme ergeben.

Art. 10 Ge- staltungsde- tails

² Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist.

Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer von mindestens 36° bis maximal 45° Neigung zulässig.

² Die Firstrichtungen sind so anzuordnen, dass sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügen.

³ Unter der Voraussetzung der guten Einordnung sind Pult- und Flachdächer für besondere Gebäude zulässig.

⁴ Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

⁵ Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 2% der Dachfläche betragen. Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

² Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist.

Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer von mindestens 36° bis maximal 45° Neigung zulässig.

² Die Firstrichtungen sind so anzuordnen, dass sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügen.

³ Unter der Voraussetzung der guten Einordnung sind Pult- und Flachdächer für **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** zulässig.

⁴ Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

⁵ Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 2% der Dachfläche betragen. Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts Abweichendes vorsieht, dürfen Dachaufbauten, (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als die Hälfte – **bisher nicht mehr als ein Drittel** – der betreffenden Fassadenlänge sein.

Fasadengestaltung

⁶ Materialien, Formen und Farben der Fassadenelemente, Balkone und Lauben sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

⁷ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden:

- Fenster in Form eines stehenden Rechtecks
- Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein
- aussenliegende Sprossenteilung
- Fensterläden

Fasadengestaltung

⁶ Materialien, Formen und Farben der Fassadenelemente, Balkone und Lauben sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

⁷ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden:

- Fenster in Form eines stehenden Rechtecks
- Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein
- aussenliegende Sprossenteilung
- Fensterläden

Die 1/3 - Regelung wird beibehalten, um die Kontinuität in der Kernzone 3 zu gewährleisten.

Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen 2 und 3

Art. 11 Nutzweise

In der Kernzone 2 und 3 sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 12 Kernzonenplan

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Elemente sind bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung zwingend zu berücksichtigen.

² Dies gilt für

- a) die Grösse, Form und Stellung von Bauten,
- b) die Firstrichtungen
- c) und die Mantellinien.

In der Kernzone 2 und 3 sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störendes Gewerbe zulässig.

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Elemente sind bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung zwingend zu berücksichtigen.

² Dies gilt für

- d) die Grösse, Form und Stellung von Bauten,
- e) die Firstrichtungen
- f) und die Mantellinien.

Art. 13 Fachgutachten

³ Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG sind nicht zulässig.

⁴ Für die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude gelten die Vorschriften der Kernzone 2.

⁵ Innerhalb der schraffierten Fläche im Schwaderloch dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen eine horizontale Ebene 1.0 m über dem Niveau des Rotlaubenweges nicht übersteigen.

Unter Vorlage eines externen Fachgutachtens kann der Gemeinderat Abweichungen von den Gestaltungs- und Massvorschriften zulassen. Es ist nachzuweisen, dass ein städtebaulich und architektonisch besseres Ergebnis erzielt wird, als nach den Regelbauvorschriften möglich wäre.

Art. 14 Abstände, Grenzbau

Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen.

³ Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind** nicht zulässig.

⁴ Für die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude gelten die Vorschriften der Kernzone 2.

⁵ Innerhalb der schraffierten Fläche im Schwaderloch dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen eine horizontale Ebene 1.0 m über dem Niveau des Rotlaubenweges nicht übersteigen.

Unter Vorlage eines externen Fachgutachtens kann der Gemeinderat Abweichungen von den Gestaltungs- und Massvorschriften zulassen. Es ist nachzuweisen, dass ein städtebaulich und architektonisch besseres Ergebnis erzielt wird, als nach den Regelbauvorschriften möglich wäre.

Kleinbauten und Anbauten

¹ **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen. **Vorsprünge dürfen die Grenze nicht überstellen.**

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Bemerkung zu Art. 14 Abs. 1: Vordächer und dgl. dürfen die Grenze nicht überstellen.

Art. 15 Umgebungs-gestaltung

Abstand Rebberg

² Längs der Parzellengrenze gegen den Rebberg Chorb, von der Bergkirche bis zum Aussichtspunkt Gotthard, haben Neubauten einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.

Strassenabstand

³ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Grenzbau

⁴ Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt, wenn dadurch eine aus der Sicht des Ortsbildschutzes gute Lösung erreicht wird.

Umgebung

¹ In der Kernzone 2 sowie der Kernzone 3 entlang der Poststrasse ist die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszüge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

² Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Abstand Rebberg

² Längs der Parzellengrenze gegen den Rebberg Chorb, von der Bergkirche bis zum Aussichtspunkt Gotthard, haben Neubauten einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.

Strassenabstand

³ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Grenzbau

⁴ Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt, wenn dadurch eine aus der Sicht des Ortsbildschutzes gute Lösung erreicht wird.

Umgebung

¹ In der Kernzone 2 sowie der Kernzone 3 entlang der Poststrasse ist die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszüge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

² Am **massgebenden Terrain** sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Verwendung des neuen Begriffs von § 5 Abs. 1 ABV: massgebendes Terrain = natürlich gewachsener Geländeverlauf

	<p><i>Bepflanzung</i></p> <p>³ Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.</p> <p><i>Garagenabfahrten</i></p> <p>⁴ Garagenabfahrten sind nur gestattet, wenn sie sich gut einordnen.</p>	<p><i>Bepflanzung</i></p> <p>³ Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.</p> <p><i>Garagenabfahrten</i></p> <p>⁴ Garagenabfahrten sind nur gestattet, wenn sie sich gut einordnen.</p>	
<p>Art. 16 Reklamen</p>	<p>Es ist nur unaufdringliche, auf die Liegenschaft bezogene Eigenwerbung, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigt, zulässig.</p>	<p>Es ist nur unaufdringliche, auf die Liegenschaft bezogene Eigenwerbung, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigt, zulässig.</p>	<p>Bemerkung zu Garagenabfahrten: Gute Einordnung gilt in der Kernzone zwar ohnehin, mit der ausdrücklichen Erwähnung besteht jedoch mehr Klarheit für den Planer, dass «normale» Tiefgaragenabfahrten nicht als «gut» beurteilt werden.</p>
<p>Art. 17 Energiegewinnungsanlagen</p>	<p>Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich architektonisch und konstruktiv gut in die Dachlandschaft einpassen.</p>	<p>Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich architektonisch und konstruktiv gut in die Dachlandschaft einpassen.</p>	<p>Auf Stufen Bund und Kanton abschliessend geregelt: Art. 32a Abs. 1 RPV und § 238 Abs. 4 PBG</p>
<p>Art. 18 Abbrüche</p>	<p>Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	<p>Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	

Art. 19 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen

Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.

Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.

Art. 20 Inventar- und Schutzobjekte

Bei Schutzobjekten bleiben Bewilligungen für Dachelemente und Energiegewinnungsanlagen vorbehalten.

Bei **Inventar- und** Schutzobjekten bleiben Bewilligungen für Dachelemente und Energiegewinnungsanlagen vorbehalten.

Inventarobjekte ergänzt, sonst unverändert

E. Wohnzonen

Art. 21 Grundmasse

Zone		W1/20	W1/25	W2/30	W2/35 WG2/35
Ausnutzungsziffer	max. %	20	25	30	35
Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	3.5	3.5	3.5
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	7.0	7.0	7.0
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2
Dachgeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Untergeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	0
Gebäuelänge	max. m	25	25	30	30
Gebäudehöhe	max. m	4.5	4.5	7.5	7.5

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		W1 /20	W1 /25	W2 /30	W2/ 35 WG 2/3 5
Ausnutzungsziffer	max. %	20	25	30	35
Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	3.5	3.5	3.5
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	7.0	7.0	7.0
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2
Dachgeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Attikageschosse	max.	1	1	1	1
Untergeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Gebäuelänge	max. m	25	25	30	30

Die Definition der Ausnutzungsziffer ändert bezüglich der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 259 PBG):

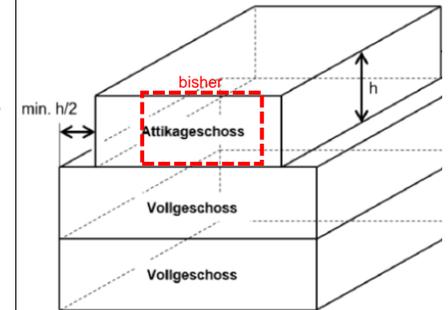
- Neu: Nur noch Hauszufahrten als anrechenbare Erschliessung. Anlagen der Feinerschliessung dürfen nicht angerechnet werden.
- Waldabstandsflächen und offene Gewässer dürfen angerechnet werden, wenn sie in der Bauzone sind.

keine Anpassung der Ausnutzungsziffer, da in Rheinau nur einzelne Grundstücke betroffen sind.

Grenzabstand, Gebäuelänge, Gebäudehöhe → Siehe Art. 6

Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	4.5	4.5	7.5	7.5
-------------------------------	-----------	-----	-----	-----	-----

¹bis Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.



Geschosse:

Bisher: **Attikageschoss** (= Dachgeschoss), zurückversetzt um 45° (bzw. das Mass der Höhe)

Neu: Einführung Begriff „Attikageschoss“

- Zurückversetzt um $1/2$ Mass der Höhe
- Attikageschosse treten stärker in Erscheinung

Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet sind, wird ein Höhenzuschlag gewährt.

Art. 22 Gestaltung

¹ Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von 20° - 45° sind zulässig. Andere Dachformen sind für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von weniger als 4.0 m zulässig.

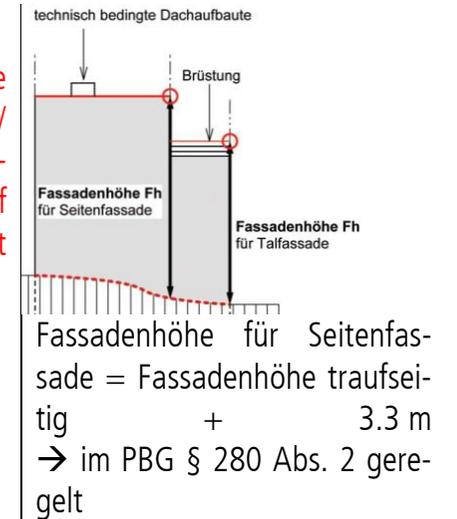
² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im anrechenbaren Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Fassadenhöhenzuschlag

² Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung / Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (traufseitig) um max. 1 m erhöht werden.

¹ Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von 20° - 45° sind zulässig. Andere Dachformen sind für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von weniger als 4.0 m zulässig.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im anrechenbaren Dachgeschoss zulässig, ~~sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören.~~ Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

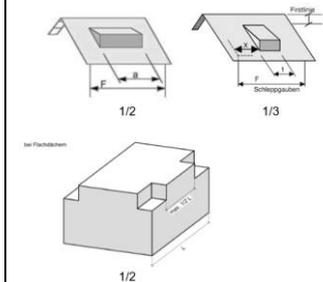


Die Einordnung und Gestaltung in Wohnzonen ist übergeordnet in § 238 PBG abschliessend geregelt.

Dachaufbauten (§292PBG)
Bisher: Dachaufbauten sind bis 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

^{2bis} In Attikageschossen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Neu: sind Dachaufbauten bis 1/2 der Fassadenlänge zulässig. Bei Attikageschossen wird der Drittel beibehalten, weil sonst aufgrund der neuen Attikageschossdefinition ein Attikageschoss optisch als Vollgeschoss wirkt.



³ In Wohnzonen mit Gestaltungsplanpflicht können abweichende Dachformen bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung nachgewiesen wird.

³ In Wohnzonen mit Gestaltungsplanpflicht können abweichende Dachformen bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung nachgewiesen wird.

⁴ Gegenüber der Kernzone ist entlang der Poststrasse die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

⁴ Gegenüber der Kernzone ist entlang der Poststrasse die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

Art. 23 Nutzweise

¹ In den Zonen W1/20, W1/25, W2/30 und W2/35 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wobei jedoch mindestens die Hälfte der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen muss.

² In der Zone WG2/35 ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

¹ In den Zonen W1/20, W1/25, W2/30 und W2/35 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wobei jedoch mindestens die Hälfte der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen muss.

² In der Zone WG2/35 ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 24 Grundmasse

¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände, aber ohne Berücksichtigung von Mehrhöhenzuschlägen, der betreffenden Zone einzuhalten.

² Im Gemeinde- und Schulareal haben Neubauten gegenüber dem Rebberg Chorb einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.

³ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.40 m.

¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände, aber ohne Berücksichtigung von Mehrhöhenzuschlägen, der betreffenden Zone einzuhalten.

² Im Gemeinde- und Schulareal haben Neubauten gegenüber dem Rebberg Chorb einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.

³ Die zulässige **Fassadenhöhe (traufseitig)** beträgt 11.40 m.

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 30 cm - 50 cm). Die bisherige Mass der Gebäudehöhe wird für die Fassadenhöhe übernommen. Dadurch werden verbesserte (höhere) Wärmedämmungen nicht benachteiligt. Im Siedlungsbild wird das kaum sichtbar sein.

III. Weitere materielle Bestimmungen

Art. 25 Abstandsvorschriften

Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten.

Besondere Gebäude

² Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten.

Kleinbauten

³ Kleinbauten wie Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten, wenn ihre Grundfläche 10 m² und ihre grösste Höhe 3 m nicht übersteigen.

Unterirdische Gebäude

⁴ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten.

Kleinbauten und Anbauten

² **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten.

Kleinbauten

³ **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV, deren Gesamthöhe nicht mehr als 3 m beträgt und die eine Bodenfläche von maximal 10 m² überlagern**, haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 2 m einzuhalten.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

⁴ **Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten** haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Veränderte Definition der Kleinbauten

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Formulierung angepasst

Neu: Unterscheidung in «Unterirdische Bauten (UIB)» und «Unterniveaubaute (UNB)»

- UIB liegen unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain (Abgrabungen haben Auswirkungen bzw. Aufschüttung können nicht «heilen»)

Art. 26 Geschlossene Bauweise

¹ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der maximalen zonengemässen Gebäudelänge gestattet.
² Das Zusammenbauen an einer Grenze ist nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig.

Art. 27 Abstellplätze

Wohnen
¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:
- freistehende Einfamilienhäuser
2 Plätze pro Haus
- Reiheneinfamilienhäuser
1.5 Plätze pro Haus

¹ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der maximalen zonengemässen Gebäudelänge gestattet.
² Das Zusammenbauen an einer Grenze ist nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig.

Wohnen
¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:
- freistehende Einfamilienhäuser
2 Plätze pro Haus
- Reiheneinfamilienhäuser
1.5 Plätze pro Haus

- UNB ragen bis max. 0.5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinaus.

§ 286 Abs. 1 PBG: «Wo nichts anderes bestimmt ist, sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.»
→ Regelung in BZO erforderlich
Offene Überbauung = allseitig freistehende Einzelhäuser
Geschlossene Überbauung = seitlich an der Grenze aneinandergebaute Gebäude

- Mehrfamilienhäuser

1 Platz pro
Wohnung

² Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.

³ Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen und speziell zu markieren. Teilflächen über 1/2 Abstellplatz sind aufzurunden.

Andere Nutzungen

⁴ In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion.

Gestaltung

⁵ Autoabstellplätze und Garagenzufahrten sind mit dichten Belägen (Pflästerungen, Asphalt), Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

- Mehrfamilienhäuser

1 Platz pro
Wohnung

² Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.

³ Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen und speziell zu markieren. Teilflächen über 1/2 Abstellplatz sind aufzurunden.

Andere Nutzungen

⁴ In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion.

Gestaltung

~~⁵ Autoabstellplätze und Garagenzufahrten sind mit dichten Belägen (Pflästerungen, Asphalt), Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.~~

Es macht wenig Sinn die Belagsarten aufzuzählen. Bezüglich Versickerung ist die AWEL-Richtlinie massgebend. Andere Beläge werden zudem ausgeschlossen (z.B. Rasenliner).

	<p><i>Kinderwagen Zweiradabstellplätze</i></p> <p>⁶ Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Kinderwagen- und Zweiradabstellplätze vorzusehen, und zwar mindestens 1 Kinderwagen- und 2 Zweiradabstellplätze pro Wohneinheit.</p>	<p><i>Kinderwagen Zweiradabstellplätze</i></p> <p>⁶ Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten an gut zugänglichen Orten überdeckte Kinderwagen- und Zweiradabstellplätze vorzusehen, und zwar mindestens 1 Kinderwagen- und 2 Zweiradabstellplätze pro Wohneinheit.</p>	
<p>Art. 28 Kehrichtabstellplätze</p>	<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen.</p>	<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen.</p>	<p>Bei Zweifamilienhaus bezüglich Anzahl unbedeutend.</p> <p>Bei Zweifamilienhaus bezüglich Menge unbedeutend.</p>
<p>Art. 29 Kinderspielplätze</p>	<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen und angemessen mit Spielgeräten auszustatten.</p>	<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen und angemessen mit Spielgeräten auszustatten.</p>	<p>Bei Zweifamilienhaus in Verantwortung Eigentümer (analog Einfamilienhaus).</p>
<p>Art. 30 Antennenanlagen</p>	<p>Antennenanlagen haben sich gut einzuordnen.</p>	<p>Antennenanlagen haben sich gut einzuordnen.</p>	
<p>Art. 31 Aussichtsschutz</p>	<p>Entlang des Aussichtsschutzes „Chorb – Kloster“ sind Hochbauten und Bepflanzungen jeglicher Art, die den freien Blick aufs Kloster behindern, untersagt.</p>	<p>Entlang des Aussichtsschutzes „Chorb – Kloster“ sind Hochbauten und Bepflanzungen jeglicher Art, die den freien Blick aufs Kloster behindern, untersagt.</p>	

IV. Mehrwertabgabe

Art. 31a Erhebung

Art. 31b Verwendung der Erträge

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Mit der vorliegenden Teilrevision schafft die Gemeinde die notwendige rechtliche Grundlage, um bei Um- oder Aufzönungen und Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte ausgleichen zu können.

Die Gemeinde legt eine Mehrwertabgabe von 20 % und eine Freifläche von 1'200 m² fest.

V. Schlussbestimmungen

Art. 32 Inkraftsetzung

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.

Von der Gemeindeversammlung am 28. September 2011 festgesetzt.

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 31. Oktober 2012 mit Beschluss Nr. 1104 genehmigt.

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

~~² Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.~~

Von der Gemeindeversammlung am 28. September 2011 festgesetzt.

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 31. Oktober 2012 mit Beschluss Nr. 1104 genehmigt.

Rechtlich nicht statthaft

Anhang 1: Budget 2025

Steuerertrag und Steuerfuss

Steuerertrag und Steuerfuss		Budget 2025	Budget 2024
Steuerbedarf			
Gesamtaufwand		10'160'678.43	10'170'382.42
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr		7'490'048.43	7'449'717.10
Zu deckender Aufwandüberschuss (-)		-2'670'630.00	-2'720'665.32
Steuerertrag und Steuerfuss			
	Budget 2025	Budget 2024	
Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100 %	2'610'000.00	2'602'500.00	
Steuerfuss	94%	96%	
Zusammensetzung Steuerertrag:			
4000.0 Einkommenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	2'049'200.00	2'100'000.00	
4001.0 Vermögenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	282'000.00	288'000.00	
4010.0 Gewinnsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	103'400.00	91'200.00	
4011.0 Kapitalsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	18'800.00	19'200.00	
Steuerertrag Rechnungsjahr	2'453'400.00	2'498'400.00	
Steuerertrag Rechnungsjahr			2'453'400.00 2'498'400.00
Jahresergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		-217'230.00 -222'265.32

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	1'262'837.66	408'660.00	1'260'691.29	401'620.00	1'216'994.95	396'298.11
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	484'013.29	50'945.00	471'205.49	59'590.00	386'446.00	45'702.89
2	Bildung	2'630'386.30	88'771.80	2'279'964.08	52'192.00	2'368'583.46	104'090.25
3	Kultur, Sport und Freizeit	267'360.76	46'514.79	564'646.24	345'000.00	248'030.50	46'208.51
4	Gesundheit	702'144.42	2'482.00	745'949.88	144.95	748'410.33	52'299.10
5	Soziale Sicherheit	1'889'209.32	1'197'190.54	1'900'102.61	1'210'333.54	1'895'574.70	1'189'767.44
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	515'658.18	223'738.99	502'794.64	230'180.00	543'624.34	287'055.71
7	Umweltschutz und Raumordnung	1'247'523.34	1'143'271.37	1'141'109.01	1'054'727.65	1'150'089.34	1'070'472.32
8	Volkswirtschaft	405'111.83	554'519.61	418'374.64	512'106.42	395'710.64	617'820.49
9	Finanzen und Steuern	756'433.33	6'227'354.33	885'544.54	6'082'222.54	633'267.03	6'504'695.43
Total Aufwand / Ertrag		10'160'678.43	9'943'448.43	10'170'382.42	9'948'117.10	9'586'731.29	10'314'410.25
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		0.00	217'230.00	0.00	222'265.32	727'678.96	0.00
Total		10'160'678.43	10'160'678.43	10'170'382.42	10'170'382.42	10'314'410.25	10'314'410.25

Erfolgsrechnung

Gestuffer Erfolgsausweis		Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
30	Personalaufwand	1'897'957.80	1'878'848.00	1'686'563.48
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'041'154.41	1'869'840.00	1'893'155.35
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	586'826.12	581'345.73	571'104.98
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	309'065.04	294'907.23	315'992.72
36	Transferaufwand	4'654'064.73	4'740'730.92	4'521'547.12
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	421.08
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>9'489'068.10</i>	<i>9'365'671.88</i>	<i>8'988'784.73</i>
40	Fiskalertrag	3'531'100.00	3'392'800.00	4'009'540.96
41	Regalien und Konzessionen	100.00	100.00	300.00
42	Entgelte	1'134'720.00	1'125'020.00	1'248'480.22
43	Übrige Erträge	0.00	0.00	215.05
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	588'796.31	814'924.61	504'037.66
46	Transferertrag	3'625'824.79	3'398'222.95	3'416'734.05
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	421.08
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>8'880'541.10</i>	<i>8'731'067.56</i>	<i>9'179'729.02</i>
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-608'527.00	-634'604.32	190'944.29
34	Finanzaufwand	105'845.00	50'650.00	172'410.55
44	Finanzertrag	497'142.00	462'989.00	709'145.22
	Ergebnis aus Finanzierung	391'297.00	412'339.00	536'734.67
	Operatives Ergebnis	-217'230.00	-222'265.32	727'678.96
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-217'230.00	-222'265.32	727'678.96
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	565'765.33	754'060.54	425'536.01
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	565'765.33	754'060.54	425'536.01
	Total Aufwand	10'160'678.43	10'170'382.42	9'586'731.29
	Total Ertrag	9'943'448.43	9'948'117.10	10'314'410.25

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 Allgemeine Verwaltung	75'000.00	0.00	85'000.00	0.00	316'652.18	0.00
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	860'000.00	590'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 Bildung	210'000.00	0.00	102'000.00	0.00	296'719.28	0.00
3 Kultur, Sport und Freizeit	25'000.00	15'000.00	0.00	0.00	21'211.45	0.00
4 Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5 Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	225'000.00	0.00	190'000.00	0.00	313'478.45	0.00
7 Umweltschutz und Raumordnung	375'000.00	0.00	100'000.00	0.00	575'603.24	9'000.00
8 Volkswirtschaft	0.00	0.00	130'000.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	1'770'000.00	605'000.00	607'000.00	0.00	1'523'664.60	9'000.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	0.00	1'165'000.00	0.00	607'000.00	0.00	1'514'664.60
Total	1'770'000.00	1'770'000.00	607'000.00	607'000.00	1'523'664.60	1'523'664.60

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

0

ALLGEMEINE VERWALTUNG

Kurz und bündig

0290 Verwaltungsliegenschaften, übrige

Konto	Budget 2025	
0290.5040.00	50'000.00	INV00128 MZG Optimierung Akustik ND20 2025
0290.5040.00	25'000.00	INV00129 MZG Sanierung Aufzug ND20 2025
Total	75'000.00	

1

ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT

Kurz und bündig

1610 Militärische Verteidigung (Schützenhaus)

Konto	Budget 2025	
1610.5030.00	800'000.00	INV00131 Schützenhaus Erdsanierung ND20 2025
1610.5040.00	60'000.00	INV00130 Schützenhaus Dachsanierung ND20 2025
1610.6300.00	-320'000.00	INV00131 Schützenhaus Erdsanierung ND20 2025
1610.6320.00	-30'000.00	INV00130 Schützenhaus Dachsanierung ND20 2025
1610.6320.00	-240'000.00	INV00131 Schützenhaus Erdsanierung ND20 2025
Total	270'000.00	

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

2

BILDUNG

Kurz und bündig

2170 Schulliegenschaften

Konto	Budget 2025	
2170.5010.00	85'000.00	INV00133 Sportanlage Sanierung Beleuchtung ND25 2025
2170.5030.00	70'000.00	INV00132 Sportplatz Sanierung Belag 100m Laufbahn ND20 2025
2170.5040.00	25'000.00	INV00134 Turnhalle Sanierung Beleuchtung ND20 2025
2170.5290.00	30'000.00	INV00135 Schulhaus Spielplatz Hügel Planung ND10 2025
Total	210'000.00	

3

KULTUR, SPORT UND FREIZEIT

Kurz und bündig

3420 Freizeit (Wanderwege + Gedeckte Feuerstelle)

Konto	Budget 2025	
3420.5030.00	25'000.00	INV00136 Freizeit Erstellung Themenspielplatz ND30 2025
3420.6340.00	-15'000.00	INV00136 Freizeit Erstellung Themenspielplatz ND30 2025
Total	10'000.00	

Investitionsrechnung

Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

6

VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG

Kurz und bündig

6150 Gemeindestrassen

Konto	Budget 2025	
6150.5010.00	35'000.00	INV00138 Gemeindestrassen Anteil Gemeinde Zufahrt Volg ND10 2025
6150.5010.00	20'000.00	INV00139 Gemeindestrassen Sanierung Ellikon-Marthalen ND10 2025
6150.5010.00	120'000.00	INV00140 Gemeindestrassen Beleuchtungskonzept 2050 ND10 2025
6150.5290.00	50'000.00	INV00119 Gemeindestrassen Anpassung Verkehrsführung Bushaltestelle Unterstadt Planung ND10 2025
Total	225'000.00	

7

UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG

Kurz und bündig

7101 Wasserwerk (Gemeindebetrieb)

7201 Abwasserbeseitigung (Gemeindebetrieb)

7202 Kläranlagen (Gemeindebetrieb)

Konto	Budget 2025	
7101.5030.00	45'000.00	INV00142 Wasserwerk Hydrantenreparaturen 5 Stk. ND20 2025
7101.5030.00	35'000.00	INV00143 Wasserwerk Wasser-Schieber Reparaturen 2 Stk. ND20 2025
7101.5030.00	215'000.00	INV00144 Wasserwerk Ersatz Wasserzähler Funkablesung ND10 2025
7201.5290.00	50'000.00	INV00146 ARA Vorstudie Ing.-Leistung: Planung Abwasser zur ARA-Röti Neuhausen 2028/2030 ND10 2025
7202.5030.00	30'000.00	INV00145 ARA langjährige Finanzplanung - Ersatz Geräte + Pumpen ND20 2025
Total	375'000.00	

Gesamttotal 1'165'000.00

Anhang 2

Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Aquarina

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

zwischen der

Gemeinde Rheinau, besondere Rechtsformen, CHE-114.857.881, Schulstrasse 11, 8462 Rheinau, heute vertreten durch Andreas Jenni, Gemeindepräsident und Kim Treibenreif, Gemeindeschreiberin
- als Eigentümerin des Grundstückes Gemeinde Rheinau, Grundbuch Blatt 177, Liegenschaft, Kat.Nr. 982, und Baurechtsgeberin
nachfolgend Gemeinde genannt

und der

Genossenschaft Aquarina, mit Sitz in Rheinau, CHE-294.239.986, c/o Hallen- und Freibad Rheinau, Ellikonerstrasse 2, 8462 Rheinau, heute vertreten durch Barbara Steiger, von Rheinau ZH, in Rheinau, Verwaltungspräsidentin mit Kollektivunterschrift zu zweien, und Patrik Adrian Schweizer, von Rheinau, in Rheinau, Mitglied der Verwaltung mit Kollektivunterschrift zu zweien
- als Baurechtsnehmerin
nachfolgend Genossenschaft genannt

betreffend Hallen- und Freibad Rheinau

Ausgangslage

1. Die Parteien haben am 1. Oktober 2013 den Baurechtsvertrag „Unübertragbares Baurecht für ein Hallen- und Freibad, ein Planschbecken und eine Wartehalle mit Umgelände für Liegefläche, Spielwiese und Parkplätze, befristet bis 31. Mai 2017“ öffentlich beurkundet und am 30. Mai 2014 im Grundbuch Rheinau eintragen lassen. Die Vertragsverlängerung wurde am 1. Dezember 2016 öffentlich beurkundet und am 31. Mai 2017 im Grundbuch Rheinau eingetragen. Die Frist wurde hierbei auf 31. Mai 2025 verlängert.
2. Die Genossenschaft möchte das Hallen- und Freibad bis 31. Mai 2038 weiter betreiben.
3. Die Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrages erfolgt seitens der Gemeinde unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat Rheinau wird den Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 zur Genehmigung unterbreiten. Verweigert die Gemeindeversammlung die Genehmigung, so fällt der vorliegende Baurechtsvertrag dahin.

I. Personaldienstbarkeit

1. Die Parteien ändern und verlängern die Personaldienstbarkeit Rheinau EREID CH7909-0000-0003-38972, dat. 30.05.2014, wie folgt:

Unübertragbares Baurecht für ein Hallen- und Freibad, ein Planschbecken und eine Wartehalle mit Umgelände für Liegeflächen, Spielwiese und Parkplätze.

Weiteres: Gültigkeit bis 31.05.2038

zulasten des Grundstückes Gemeinde Rheinau, Grundbuch Blatt 177, Liegenschaft, Kat.Nr. 982

zugunsten Genossenschaft Aquarina, Genossenschaft, Rheinau, CHE-294.239.986, c/o Hallen- und Freibad Rheinau, Ellikonerstrasse 2, 8462 Rheinau

Die Genossenschaft Aquarina hat das unübertragbare Recht auf den Fortbestand eines Hallen- und Freibades, eines Planschbeckens und einer Wartehalle mit Umgelände für Liegeflächen, Spielwiese und Parkplätze, wie im amtlichen Vermessungsplan 1:1000, dat. 13. September 2016, eingezeichnet.

Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch zu laufen. Es ist befristet bis 31. Mai 2038. Baurechtsbauten- und Anlagen gehen mit dem Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungslos ins Eigentum des Grundeigentümers zurück.

2. Das geänderte und erneut verlängerte Baurecht ist bis spätestens am 31. Januar 2025 ins Grundbuch einzutragen.
3. Die notariellen und grundbuchamtlichen Kosten übernehmen die Gemeinde und die Genossenschaft je zur Hälfte. Die Parteien wissen, dass sie von Gesetzes wegen solidarisch dafür haften.

II. Weitere Bestimmungen

1. Einschränkungen bei der Benützung

Die Gemeinde überlässt der Genossenschaft das Grundstück Kat.Nr. 982 mit Gebäulichkeiten, Schwimmbadanlage und Umgebungsfläche während der Dauer des Baurechts (bis 31. Mai 2038) für den Weiterbetrieb des Hallen- und Freibads, mit folgenden Einschränkungen:

- 1.1. Schutzräume unter dem Hauptgebäude: Die Schutzräume stehen auch in Friedenszeiten der Gemeinde zur Benützung zur Verfügung. Der Unterhalt der Schutzräume unter dem Hauptgebäude ist Sache der Gemeinde.
- 1.2. Trafostation Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) im Untergeschoss: Die EKZ ist berechtigt, die Trafostation weiter zu betreiben. Der Unterhalt der Trafostation geht zulasten der EKZ.
- 1.3. Buswartehäuschen/Velorastplatz: Buswartehäuschen und Velorastplatz stehen auch weiter der Öffentlichkeit zur Verfügung. Der Unterhalt von Buswartehäuschen und Velorastplatz ist Sache der Gemeinde.
- 1.4. Fussweg vom Gebiet Rafzerfeld zur Ellikonerstrasse (entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Kat.Nr. 982): Der Fussweg steht auch weiterhin der Öffentlichkeit zur Benützung offen. Der Unterhalt des Fusswegs ist Sache der Gemeinde.

2. Baurechtszins

Die Genossenschaft zahlt der Gemeinde bis zur Beendigung des Baurechts am 31. Mai 2038 einen Baurechtszins von CHF 15'000.00 pro Jahr.

Der Baurechtszins ist nachschüssig zahlbar halbjährlich, jeweils per 1. Dezember und 1. Juni, letztmals per 1. Juni 2038.

3. Haftung

Der Betrieb des Hallen- und Freibads steht unter der vollen Verantwortung der Genossenschaft. Die Genossenschaft hat insbesondere auch die Sicherheit des Badebetriebs zu gewährleisten. Sollte die Gemeinde haftpflichtrechtlich belangt werden, so hat die Genossenschaft die Gemeinde vollumfänglich schadlos zu halten.

Die Gemeinde schliesst nach Rücksprache mit der Genossenschaft zur Deckung des Haftpflichtrisikos eine Versicherung ab. Die Genossenschaft vergütet der Gemeinde die Prämien für diese Versicherung.

4. Wegbedingung der Gewährleistung

Die Genossenschaft hat die bestehenden Gebäulichkeiten, die Schwimmbadanlage und die Umgebungsfläche im damaligen ihr bekannten Zustand übernommen. Die Gemeinde leistete und leistet keinerlei Gewähr für irgendwelche Mängel an Gebäulichkeiten, Schwimmbadanlage und Umgebungsfläche.

5. Unterhalt

Die Genossenschaft trägt vollumfänglich die Kosten für den Unterhalt des Hallen- und Freibads (Gebäulichkeiten, Schwimmbadanlage, Umgebungsfläche). Bauliche Veränderungen an Gebäuden und Anlagen sind ausgeschlossen, es sei denn, der Gemeinderat habe entsprechenden Massnahmen vorgängig ausdrücklich zugestimmt. Der Gemeinderat erteilt die Zustimmung, wenn nachgewiesen ist, dass die Finanzierung der baulichen Veränderungen gesichert ist.

6. Vertragsdauer

Dieser geänderte Baurechtsvertrag gilt ab Eintragung im Grundbuch bis am 31. Mai 2038. Eine vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages und Rückgabe des baurechtsbelasteten Grundstückes durch die Genossenschaft ist jederzeit möglich. Das Baurecht endet diesfalls mit der Löschung des zugunsten der Genossenschaft im Grundbuch eingetragenen Baurechts. Vorbehalten bleibt sodann eine vorzeitige Auflösung des Vertrages durch die Gemeinde gemäss Ziff. 7.

Per 31. Mai 2038 läuft der Vertrag ohne Weiteres aus; eine Kündigung ist nicht erforderlich. Eine stillschweigende Weiterführung des Vertrages über den 31. Mai 2038 hinaus ist ausgeschlossen.

7. Vorzeitige Vertragsauflösung durch die Gemeinde

Der Gemeinderat ist berechtigt, den Vertrag namens der Gemeinde per sofort oder auf einen vom Gemeinderat bestimmten Zeitpunkt aufzulösen, wenn die Genossenschaft Pflichten aus diesem Vertrag auch nach erfolgter Abmahnung weiter verletzt.

8. Rückgabe Grundstück

Die Genossenschaft gibt der Gemeinde das baurechtsbelastete Grundstück mit Gebäulichkeiten, Schwimmbadanlage und Umgebungsfläche bei Beendigung des Baurechtsvertrages ordnungsgemäss geräumt besenrein und mit dem übernommenen Inventar (gemäss Inventarliste im Anhang) zurück. Allfällige Verschmutzungen des Grundstückes während der Dauer des Baurechtsvertrages (Altlasten, belastete Standorte) werden von der Genossenschaft rechtzeitig bis zur Rückgabe des Grundstückes saniert. Soweit die Verschmutzungen vor der Übernahme entstanden sind, besteht keine Sanierungspflicht von Seiten der Genossenschaft.

Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

Die Baurechtsbauten und Baurechtsanlagen gehen mit der Löschung des Baurechts entschädigungslos ins Eigentum der Gemeinde über. Die Genossenschaft hat das Recht, während der Baurechtsphase getätigte Investitionen soweit möglich zu verwerten. Die Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet, die Genossenschaft für ihre Investitionen zu entschädigen. Diese Abmachungen gelten auch für den Fall einer vorzeitigen Auflösung des Baurechtsvertrages gemäss Ziff. 6 Abs. 1 und gemäss Ziff. 7 dieses Vertrages.

9. Gerichtsstand

Gerichtsstand für allfällige Differenzen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ist Rheinau.

Feuerthalen,

Die Gemeinde Rheinau:

.....
Andreas Jenni,
Gemeindepräsident

.....
Kim Treibenreif,
Gemeindeschreiberin

Die Genossenschaft Aquarina:

.....
Barbara Steiger,
Präsidentin der Verwaltung mit
Kollektivunterschrift zu zweien

.....
Patrik Adrian Schweizer
Mitglied der Verwaltung mit
Kollektivunterschrift zu zweien

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Feuerthalen,

, ____: ____ Uhr

NOTARIAT FEUERTHALEN

Davide Zbinden,

Anhang 3: Teilrevision Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau

a) Änderungen Bau- und Zonenordnung

I. Allgemeine Bestimmungen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau vom 28. September 2011 wird wie folgt geändert:

Art. 6 Neubauten / Grundmasse

Gestaltung

¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

Grundmasse

² Für Neu- oder Ersatzbauten, die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten, gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse max. 1 Dachgeschoss
Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 7.5 m
Gebäudelänge	max. 30 m
Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0 m

^{2bis} Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.

Art. 7 Abs. 5

Dächer

Dachneigung

⁵ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° bis maximal 45 ° zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind auch Pultdächer zulässig.

Art. 9 Abs. 1 und 1^{bis}

¹ Für Neu- oder Ersatzbauten, die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten, gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschoss
Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 8.1 m
Gebäuelänge	max. 30 m
Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0 m

^{1bis} Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.

Art. 10 Abs. 3

³ Unter der Voraussetzung der guten Einordnung sind Pult- und Flachdächer für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV zulässig.

Art. 12 Abs. 3

³ Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind nicht zulässig.

Art. 14 Abs. 1

Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen. Vorsprünge dürfen die Grenze nicht überstellen.

Art. 15 Abs. 2

² Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Art. 17 Energiegewinnungsanlagen

[Aufgehoben]

Art. 20 Inventar- und Schutzobjekte

Bei Inventar- und Schutzobjekten bleiben Bewilligungen für Dachelemente und Energiegewinnungsanlagen vorbehalten.

Art. 21 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		W1/20	W1/25	W2/30	W2/35 WG2/35
Ausnutzungsziffer	max. %	20	25	30	35
Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	3.5	3.5	3.5
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	7.0	7.0	7.0
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2
Dachgeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Attikageschosse	max.	1	1	1	1
Untergeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Gebäuelänge	max. m	25	25	30	30
Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	4.5	4.5	7.5	7.5

^{1bis} Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.

Fassadenhöhenzuschlag

² Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung / Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (traufseitig) um max. 1 m erhöht werden.

Art. 22 Abs. 2 und Abs. 2^{bis}

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im anrechenbaren Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

^{2bis} In Attikageschossen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Art. 24 Abs. 3

³ Die zulässige Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt 11.40 m.

Art. 25 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4

Kleinbauten und Anbauten

² Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten.

³ Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV, deren Gesamthöhe nicht mehr als 3 m beträgt und die eine Bodenfläche von maximal 10 m² überlagern, haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 2 m einzuhalten.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

⁴ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 27 Abs. 5 und Abs. 6

⁵ *[Aufgehoben]*

Kinderwagen Zweiradabstellplätze

⁶ Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten an gut zugänglichen Orten überdeckte Kinderwagen- und Zweiradabstellplätze vorzusehen, und zwar mindestens 1 Kinderwagen- und 2 Zweiradabstellplätze pro Wohneinheit.

Art. 28 Kehrrichtabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen.

Art. 29 Kinderspielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen und angemessen mit Spielgeräten auszustatten.

[Einfügen nach Art. 31]

IV. Mehrwertabgabe

Art. 31a Erhebung

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 31b Verwendung der Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Art. 32 Abs. 2

[Aufgehoben]

II.

¹ Die Änderungen sind zu publizieren und in die Rechtssammlung der Gemeinde Rheinau aufzunehmen.

² Die Änderungen treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Anhang 3: Teilrevision Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau

b) Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

vom 3. Dezember 2024

Die Gemeindeversammlung Rheinau

gestützt auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019

erlässt folgendes Reglement:

§ 1 Zweck

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

§ 2 Zuweisung von Mitteln

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

§ 3 Verwendungszweck

¹ Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,

- e. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- f. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

² Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

³ Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

§ 4 Beiträge

¹ Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

² Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

³ Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

⁴ Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

⁵ Für beitragsberechtigten Massnahmen richtet die Gemeinde folgende Beiträge aus:

- a. Bis CHF 5'000.-- bei Projektkosten bis CHF 20'000.--,
- b. Bis CHF 10'000.-- bei Projektkosten von CHF 20'000.-- bis 50'000.--,
- c. Bis CHF 20'000.-- bei Projektkosten über CHF 50'000.--.

§ 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand

¹ Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigten Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

² Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung sind die Gesuche abzulehnen und ist kein Beitrag zu gewähren.

§ 6 Beitragsberechtigte

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

§ 7 Gesuch

¹ Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeinderat eingereicht werden.

² Der Gemeinderat kann ergänzend folgende Unterlagen einfordern:

- a. Nutzungskonzept,
- b. Gestaltungskonzept,
- c. Vorgehenskonzept,
- d. Chancen und Risiken des Projektes,
- e. Pflege- und Unterhaltskonzept,
- f. Littering- und Lärmkonzept,
- g. Hinweise auf für dieses Projekt bereits an anderer Stelle gestellte Beitragsgesuche,
- h. weitere für die Behandlung des Gesuchs erforderliche Unterlagen.

³ Der Gemeinderat entscheidet in der Regel innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Gesuches.

§ 8 Prüfung des Gesuchs

Das Gesuch wird vom Gemeinderat oder einer von ihm bezeichneten Stelle geprüft auf:

- a. Inhalt
 1. die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde,
 2. die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen.
- b. Zweckmässigkeit (vgl. § 3 des Fondsreglements).

§ 9 Entscheid

¹ Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

² Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

³ Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

§ 10 Auszahlung von Beiträgen

Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts der Umsetzung der unterstützten Massnahme.

§ 11 Umsetzungspflicht

¹ Innert zweier Jahre seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen werden.

- ² Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel
- a. die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge,
 - b. die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

§ 12 Rückerstattung von Beiträgen

¹ Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

² Auf die Rückforderung wird verzichtet,

- a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und
- b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

§ 13 Berichterstattung

Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

§ 14 Schlussbestimmungen

¹ Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten.

² Das Reglement ist zu publizieren und in die Rechtssammlung der Gemeinde aufzunehmen.

Anhang 3: Teilrevision Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau

c) Bericht zu den Einwendungen

1 Einleitung

Dieser Bericht dient im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes PBG dazu, aufzuzeigen, welche Einwendungen die Bevölkerung sowie die nach- und nebengeordneten Planungsträger während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingereicht haben und wie diese Einwendungen behandelt wurden.

1.1 Einwendungen Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau, bestehend aus:

- Teilrevision BZO Synoptische Darstellung vom 30. Juni 2023
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juni 2023
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich der Gemeinde Rheinau vom 8. November 2022

wurde gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG während 60 Tagen vom 2. November 2023 bis 22. Januar 2024 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen.

Es gingen keine Einwendungen ein.

1.2 Anhörung der Regionalplanungsgruppe ZPW und Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört.

Die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) nimmt zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rheinau Stellung. Sie unterstützt die Revision grundsätzlich, beanstandet jedoch das Fehlen von Aussagen zur Innenentwicklung und Verdichtung sowie die ungenügende Berücksichtigung altersgerechten und diversifizierten Wohnens. Die ZPW empfiehlt die Erarbeitung einer räumlichen Entwicklungsstrategie und eine verstärkte Berücksichtigung klimaangepasster Gestaltung in den Vorschriften.

Von den zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

1.3 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Rückmeldung vom 4. Mai 2023 zur Planung Stellung genommen. Die Gemeinde hatte sich eingehend mit dem Vorprüfungsbericht auseinandergesetzt und die Planungsvorlage entsprechend angepasst. Die Umsetzung der Empfehlungen aus der Vorprüfung sind aus dem Planungsbericht ersichtlich.

2 Behandlung der Einwendungen

ZPW Antrag 1:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Die Zürcher Planungsgruppe Weinland wünscht klarere Aussagen zur Innenentwicklung und Verdichtung sowie zur Berücksichtigung von altersgerechtem und diversifiziertem Wohnen in der Gemeinde Rheinau.</p> <p>Es wird empfohlen, im Vorfeld der nächsten Teilrevision des Kernzonenplans oder spätestens bei einer Gesamtrevision der BZO eine Strategie zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde zu erarbeiten, wobei die bereits erarbeitete "Arbeitshilfe zur Zentrum- und Ortskernentwicklung" und die in Erarbeitung befindliche "Arbeitshilfe Wohnen im Weinland" als unterstützende Grundlage dienen können.</p>	<p>Die aktuelle Teilrevision der BZO hat vorrangig die Einführung und Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe und des Mehrwertausgleichs zum Ziel. Die Überarbeitung des Zonenplans sowie anderer materieller Vorschriften der BZO sind derzeit nicht Gegenstand des Verfahrens, sondern sollen zu einem späteren Zeitpunkt angegangen werden und zwar nach Abschluss des aktuellen Planungsprozesses.</p> <p>In der Stellungnahme der ZPW wird auf die Arbeitshilfe verwiesen, welche Mitte 2025 vorliegen sollte. Auch dies spricht für eine strategische Überprüfung der räumlichen Gemeindeentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
ZPW Antrag 2:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Die ZPW empfiehlt die Überprüfung und Ergänzung der Vorschriften zum Siedlungsklima im Rahmen der nächsten Teilrevision der BZO, insbesondere die Einführung einer Grünflächenziffer sowie einer Begrünungspflicht von Flachdächern, um eine klimaangepasste Gestaltung zu gewährleisten.</p>	<p>Die Ergänzung von siedlungsklimatischen Vorschriften geht einerseits über die reine Harmonisierung der Baubegriffe hinaus, weshalb aktuell darauf verzichtet wird.</p> <p>Die geografische Lage der Gemeinde, die durch die Rheinschlaufe und umfangreiche Waldgebiete geprägt ist, schafft bereits günstige siedlungsklimatische Bedingungen. Daher wird andererseits der Stellenwert für die Gemeinde nicht als so hoch erachtet, dass spezifische Einschränkungen oder Vorschriften in der BZO erforderlich wären. Angesichts der begrenzten Bauzonenreserven würde die Einführung einer Grünflächenziffer kaum relevant sein.</p> <p>Die Gemeinde Rheinau ist sich jedoch der Aktualität dieses Themas bewusst und wird die Anliegen bei der nächsten umfassenden Revision vertieft prüfen.</p> <p>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>