

Sitzung vom 2. Dezember 2025

Beschluss-Nr. 25-128

BZO-Teilrevision klimaangepasste Siedlungsentwicklung

- **Genehmigung der aktuellen Fassung der Teilrevision der Bauordnung**
- **Verabschiedung für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung**

Ressort Hochbau6.0.4.1 Ortsplanung¹**A. Ausgangslage**

Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 25-76 vom 8. Juli 2025 wurde ein Ausblick auf die kommenden Rechtsetzungsvorhaben des Ressorts Hochbau genehmigt. Das vorliegende Planungspaket zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung stellt ein für sich abgeschlossenes Thema dar, welches das gesamte Gemeindegebiet insbesondere mittels Rahmenbedingungen für die Begrünung aufwertet. Die übergeordneten revidierten Baugesetze enthalten zum einen direkt anwendbare kantonale Bestimmungen. Bei ausgewählten Aspekten werden zum anderen die Voraussetzungen zur Anpassung der kommunalen Vorschriften geschaffen. Die vom Kanton ausgearbeiteten Musterbestimmungen enthalten somit einen Vorschlag, ortsbauliche Massnahmen für eine an klimatische Bedingungen angepasste Siedlungsentwicklung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festzulegen. Begrünungen und Massnahmen für den Wasserhaushalt wirken ausgleichend auf die Folgen von klimatischen Veränderungen in Siedlungen. In der BZO-Teilrevision zu den harmonisierten Baubegriffen (IVHB), welche von der Gemeindeversammlung am 5. Juni 2025 beschlossen wurde und sich derzeit in der abschliessenden Genehmigungsphase befindet, wurde bereits das Anliegen der Dachbegrünungen und der Grünflächenziffer umgesetzt. Die restlichen Aspekte sollen nun in dieser vorliegenden Teilrevision gemäss Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) berücksichtigt werden.

A.1. Inhalt der BZO-Teilrevision Siedlungsklima

Das Ressort Hochbau hat mit dem Ortsplaner zusammen eine Synopse mit den BZO-Änderungen entworfen und in der Ortsplanungskommission vom 29. September 2025 diskutiert und ergänzt, welche der vorliegenden Fassung zustimmte. Die kantonalen Musterbestimmungen, welche sich auf eine zwischenzeitlich in Kraft getretene Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Dezember 2024 beziehen, wurden dabei entsprechend den lokalen Bedingungen von Oberrieden adaptiert.

Übersicht über die wichtigsten Änderungen:

- Art. 36 BZO sorgt durch Grenzabstandsvorschriften für Lücken in den unterirdischen Unterbauungen, um Flächen für den Wasserhaushalt und für Wurzelräume zu sichern und ermöglicht es, mit verringerten Pflanzabständen bei Strassen mehr Schatten und Grünräume wie Alleen, Baumreihen und Solitäräume mit Unterpflanzung zu schaffen.

- Art. 36b BZO spezifiziert Grundsätze für Bepflanzungen, denn sie sollen ökologisch wertvoll, standortgerecht und dauerhaft sowie artenreich und mehrheitlich einheimisch sein.
- Art. 36c BZO regelt, dass in allen Bauzonen mit Wohnnutzung Vorgärten mit Grünflächen angelegt werden, die quantitativ in der letzten Revision durch die Grünflächenziffer gesichert wurden, damit auch das Ortsbild und die Verkehrswege von Begrünungen profitieren.
- Art. 36d BZO befasst sich mit Bäumen. Bäume mit einem entsprechenden Biodiversitätsindex haben eine umfassende Wirkung als Lebensraum und werden daher besonders geschützt, d. h. sie sollen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz erhalten, aber auch quantitativ vermehrt berücksichtigt werden. Das revidierte Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch ermöglicht dabei heute wesentlich geringere Grenzabstände von Bäumen als bisher. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit wird vorliegend nicht das gemäss Musterbestimmungen vorgeschlagene kantonale Mass von einem grosskronigen Baum pro 300 m² Grundstücksfläche, sondern ein etwas reduziertes Mass von einem gross- bzw. kleinkronigen Baum pro 500 m² bzw. 250 m² Grundstücksfläche vorgesehen. Dadurch soll die Überbaubarkeit von Grundstücken ober- bzw. unterhalb der Grundstücksgrösse von 1'500 m² nicht übermässig erschwert werden.
- Art. 36e BZO befasst sich mit der Oberflächenmaterialisierung, damit Versiegelungen zugunsten des ausgeglichenen Wasserhaushalts minimiert werden.
- Art. 36f BZO regelt die Kompensationsmöglichkeiten, wenn die Grünflächenziffer nicht vollständig erreicht werden kann. Gerade bei Umbauten oder in der Kernzone stehen nicht immer die quantitativen Flächen zur Verfügung wie bei Neubauten oder in Wohnzonen, was durch eine Intensivierung der Begrünung in unvermeidlichen Ausnahmefällen ausgeglichen werden kann, um den Bauherrschaften konkrete Möglichkeiten zu nennen.
- Art. 37 Abs. 4 BZO stimmt die Begrünung und die bereits vorgeschriebenen Spiel- und Erholungsflächen aufeinander ab, so dass Synergien entstehen und diese Flächen vermehrt begrünt werden.

Aufgrund der Hanglage und begünstigt durch den Bezug zum See mit talwärts wirkenden, nächtlichen Luftzirkulationen durch Konvektionseffekte über dem relativ warmen Wasserkörper, liegt der gesamte Siedlungsbereich der Gemeinde Oberrieden im «Einwirkungsbereich Kaltluft». Aufgrund der verhältnismässig feinen Körnigkeit und guten Durchgrünung funktioniert der flächenhafte Kaltluftabfluss und Kaltluftdurchlass sehr gut. Aus diesem Grund wird auf eine entsprechende Regelung verzichtet. Auch müssen aufgrund der PBG-Revision die Bestimmungen für klimaangepasste Arealüberbauungen nicht in der BZO revidiert werden, weil dies bereits in das übergeordnete kantonale Gesetz Eingang gefunden hat.

A.2. Verfahrensschritte

Die vom Gemeinderat beschlossene Fassung der Teilrevision der Bauordnung ist dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung einzureichen. Es ist beabsichtigt, parallel zur Vorprüfung die Teilrevision zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

Nach Vorliegen des kantonalen Vorprüfungsberichts und allfälliger Einwendungen aus der Auflage hat der Gemeinderat zu entscheiden, ob und wie der Entwurf zur Bauordnung anzupassen ist. Diese Fassung wird schliesslich der nächstmöglichen Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt. Sofern die Vorprüfung maximal drei Monate dauert und sich aus der Auflage keine grösseren Anpassungen ergeben, wird die Traktandierung für die Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2026 angestrebt. Das Revisionsverfahren wird mit der Genehmigung durch die Baudirektion und der anschliessenden Inkraftsetzung abgeschlossen.

B. Erwägungen

Die Gemeinden können mittels Vorschriften zu den Bepflanzungen und den zugehörigen Rahmenbedingungen für ein gutes Wachstum dieser Bepflanzungen das Siedlungsklima verbessern. Dies ermöglicht ein ansprechendes Ortsbild und schafft auch die Voraussetzungen dafür, selbst bei allfälliger Nachverdichtung wie z. B. im Umkreis der Bahnhöfe oder einer Konsumation der schon bestehenden Verdichtungsmöglichkeiten in der Gemeinde, ein ausgeglichenes Siedlungsklima zu gewährleisten.

Das Ortsplanungsbüro Planpartner orientiert an der Sitzung über die einzelnen Regelungen der geplanten BZO-Revision. Die geplanten BZO-Bestimmungen werden freiwillig in Kompetenz der Gemeinde ergriffen.

B.1. Mitberichte

Da die Revision keine Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen aufweist, wurde kein Mitbericht eingeholt.

B.2. Kommunikation

Die Kommunikation soll im Ratsbericht mit folgendem Text veröffentlicht werden: «Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes stehen den Gemeinden seit 2024 neue rechtliche Instrumente zur Verfügung, um Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas auf kommunaler Stufe zu gewährleisten. Der Gemeinderat startet die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur klimaanpasssten Siedlungsentwicklung, die zusammen mit der Ortsplanungskommission erarbeitet wurde, mit der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung, um diese voraussichtlich im Sommer 2026 der Gemeindeversammlung vorzulegen.»

Hierzu erfolgt rechtzeitig eine amtliche Publikation auf ePublikation.ch.

C. Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeinderat nimmt den Entwurf für die Teilrevision der BZO zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung zur Kenntnis.
2. Der bereinigte Entwurf zur Teilrevision der BZO wird zu Händen der kantonalen Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung verabschiedet.
3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Teilrevision amtlich zu publizieren und öffentlich aufzulegen.
4. Die Abteilung Präsidiales, Gemeindekanzlei, wird mit der Veröffentlichung im Ratsbericht beauftragt.
5. Die Abteilung Hochbau wird mit dem Vollzug beauftragt.

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- a) Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- b) Mitglieder der Ortsplanungskommission (per E-Mail, via Abteilungsleitung Hochbau)
- c) Planpartner AG (per E-Mail, via Abteilungsleitung Hochbau)
- d) Abteilungsleitung Hochbau
- e) Abteilung Präsidiales, Gemeinderatskanzlei (zur Erledigung Dispositiv 4)
- f) Akten

Gemeinderat Oberrieden



Reto Wildeisen
Gemeindepräsident



Daniel Nehmer
Gemeindeschreiber

Versand:
bul