

# Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Bericht nach Art. 47 RPV



**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Monika Mennel, Jasmin Oberortner, Manuel Peer

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Zentrale Themen der Gesamtrevision	6
1.3	Anträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern	6
1.4	Bestandteile der BZO-Revision	8
1.5	Ziele der Gesamtrevision	8
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Ebene Bund	9
2.2	Ebene Kanton	13
2.2.1	Raumordnungskonzept ROK	13
2.2.2	Kantonaler Richtplan	14
2.2.3	Spielraum und Voraussetzungen für Einzonungen	15
2.2.4	Kantonale Vorgaben zum Inhalt der Ortsplanung	16
2.2.5	Umsetzung IVHB	17
2.2.6	Mehrwertausgleich	17
2.2.7	Kantonales Energiegesetz (EnerG)	18
2.2.8	Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen	19
2.2.9	PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»	19
2.2.10	Weitere Sachthemen	20
2.3	Ebene Region	22
2.3.1	Regionales Raumordnungskonzept Regio-ROK	22
2.3.2	Regionaler Richtplan Knonaueramt	24
2.3.3	Gesamtverkehrskonzept (GVK) Knonaueramt	26
<b>3</b>	<b>Kommunale Grundlagen</b>	<b>27</b>
3.1	Entwicklungsplanung Bonstetten 2030	27
3.2	Überkommunales REL Bonstetten – Wettswil	27
3.3	Kommunales Denkmalschutzinventar	29
3.4	Zentrumsplanung	30
3.5	Kommunaler Verkehrsrichtplan	30
3.6	Weitere kommunale Grundlagen	30
<b>4</b>	<b>Analyse bisherige Entwicklung</b>	<b>32</b>
4.1	Siedlungsgebiet	32
4.2	Bevölkerung	34
4.3	Beschäftigte	36
4.4	Bauzonengrösse und -verbrauch	36
4.5	Kleinquartieranalyse	38
4.6	Bauzonkapazität	41
4.7	Preisgünstiger Wohnraum	44

<b>5</b>	<b>Anpassung der Nutzungsplanung</b>	<b>46</b>
5.1	Zonenplan	46
5.2	Kernzonenplan	50
5.3	Bau- und Zonenordnung BZO	53
5.3.1	Anpassung an die harmonisierten Baubegriffe	53
5.3.2	Erläuterung der Anpassungen an der Bauordnung	54
5.4	Parkplatzverordnung	64
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung Einzonung im Gebiet Oberdorf</b>	<b>70</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Gesamtrevision</b>	<b>76</b>
7.1	Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben	76
7.2	Umwelt	79
7.3	Mehrwertprognose	80
<b>8</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>81</b>
8.1	Ortsplanungskommission	81
8.2	Zeitlicher Ablauf	82
8.3	Kantonale Vorprüfung	82
8.4	Öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger	85
	<b>Anhang</b>	<b>86</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass der Planung

Ausgangslage	Die rechtskräftige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bonstetten stammt aus dem Jahre 1995. Dazu gehören auch der Ergänzungsplan für die Aussichtsschutzbereiche, die besonderen Anordnungen in den Kernzonen sowie die Gewässerabstandslinien. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde zwischenzeitlich in den Jahren 2011 und 2021 teilrevidiert.
Anpassung aufgrund neuer Rahmenbedingungen	Seit 1995 haben sich die planerischen wie auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen wesentlich verändert. Die neuen Grundlagen – insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), der kantonale und der regionale Richtplan, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörigen Verordnungen – machen Gesamtüberprüfung der kommunalen Nutzungsplanung nötig.
Zusammenspiel zwischen Bund, Kanton, Region und Gemeinde	Raumwirksame Tätigkeiten haben aufeinander abgestimmt zu erfolgen (Art. 2 RPG). Demgemäss besteht zwischen den unterschiedlichen Planungsstufen (kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan, kommunaler Richtplan sowie Bau- und Zonenordnung) ein Zusammenspiel. Die Gemeinden verfügen einerseits über das Recht, an der Erarbeitung übergeordneter Grundlagen mitzuwirken. Andererseits sind im Rahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung die übergeordneten Planungsgrundlagen zwingend zu berücksichtigen.
Auftrag an die Gemeinden	Gemäss § 16 PBG haben die Planungen unterer Stufen derjenigen der oberen Stufen zu entsprechen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind. Zudem sind gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Eine gesamthafte Neubeurteilung von Siedlung und Landschaft ist seit 1995 nicht mehr erfolgt und mit Blick auf den im RPG festgehaltenen Planungshorizont somit angezeigt.
Auseinandersetzung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung	Die Siedlungsgebiete von Bonstetten und Wettswil a.A. gehen nahtlos ineinander über. Räumliche Entwicklungen der einen Gemeinde beeinflussen die Entwicklung der anderen Gemeinde. Daher haben die beiden Gemeinden in den Jahren 2021 und 2022 gemeinsam eine überkommunales räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Die Vision und Strategie, welche im REL festgehalten sind, zeigen auf, wohin sich die Gemeinden Bonstetten und Wettswil a.A. bis zum Jahr 2040 räumlich entwickeln möchten. Dabei werden auch die Herausforderungen von Klimaanpassung, Energieversorgung, Mobilität oder sozialräumlicher Versorgung berücksichtigt. Das REL bildet eine wichtige Grundlage für die nachfolgende Revision der kommunalen Nutzungsplanungen.

## 1.2 Zentrale Themen der Gesamtrevision

Zu den Schwerpunktthemen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zählen insbesondere folgende Themen:

- Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe
- Überprüfung der Bauordnung aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug
- Auseinandersetzung mit den ortsbaulichen Qualitäten des Dorfkerns von Bonstetten und Anpassung des Kernzonenplans
- Zielgerichtete Umsetzung der Massnahmen für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Prüfung und Umsetzung einer moderaten Siedlungsentwicklung nach innen
- Vertiefte Auseinandersetzung mit den Parkierungsbestimmungen
- Überprüfung der kommunalen Gewässerabstandslinien
- Nachführung des Zonenplans aufgrund der Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie statischen Waldgrenze

## 1.3 Anträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

Einzonung Parzelle Kat.-Nr. 1092

Die Parzelle Kat.-Nr. 1092 liegt in der kommunalen Landwirtschaftszone Lk. Die Grundeigentümer haben einen Antrag zur Einzonung der Parzelle gestellt. Sie möchten die Parzelle mitten im Dorfkern von Bonstetten baulich entwickeln.

Auf der Parzelle findet sich ein alter Bestand an hochstämmigen Obstbäumen.



Abbildung 1 Bild links: Parzelle Kat.-Nr. 1092 (rote umrahmte Fläche) (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich);  
Bild rechts: Fotoaufnahme (September 2021)

Zu den Qualitäten dieser Fläche hält das REL Folgendes fest:

«Die grösseren Baulandreserven im Siedlungsgebiet sind für die Strukturierung und Durchgrünung der Quartiere von Bedeutung. Meist bilden sie als «grüne Lungen» wichtige identitätsstiftende Räume. Sie bieten sich aber auch für eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die verschiedenen Interessen und Nutzungsvorstellungen der Baulandreserven sind im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision zu eruieren und deren künftige Nutzung in der BZO festzulegen. In Bonstetten betrifft dies die kommunalen Landwirtschaftszonen in

den Kernzonen. Dort, wo ein Begehren der Grundeigentümerschaft vorliegt, ist die bauliche Entwicklung der Landwirtschaftszone zu prüfen.» (Seite 39)

Die Wohnnutzung des Bauernhauses ist derzeit aufgrund der Lage in einer Nichtbauzone eingeschränkt. Die Parzelle wird heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Bereits seit dem Jahr 2010 besteht kein landwirtschaftliches Heimwesen mehr. Die Erbgemeinschaft ist daher bestrebt, die Parzelle baulich zu entwickeln. Da die Parzelle verhältnismässig klein und mitten im Dorf liegt, ist eine rein landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle nicht mehr zielführend.

Bestehende Schrebergärten in der Landwirtschaftszone

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 663 und 1294 finden sich Schrebergärten mit einzelnen Bauten und Anlagen. Im Rahmen der Mitwirkung zum räumlichen Entwicklungsleitbild Bonstetten – Wettswil wurde dem Gemeinderat Bonstetten beantragt, einen kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft auszuarbeiten, welcher im östlichen Bereich der Parzelle Kat. Nr. 663 ein Erholungsgebiet mit dem Zweck «Familiengärten» vorsehe. Weiter sei in der BZO eine Erholungszone mit dem Zweck «Familiengärten» zu schaffen. Sowohl im kommunalen Richtplan als auch in der BZO sei explizit die Realisierung einer Gartenspielgruppe mit Spielplatz zu erlauben. Der Gemeinderat beschloss, den Antrag im Rahmen der BZO-Revision zu diskutieren. Das Anliegen wurde daher im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft. Im Sinne der Gleichbehandlung wurden auch die bestehenden Schrebergärten auf der Parzelle Kat.-Nr. 1294 berücksichtigt.

Im kantonalen sowie im regionalen Richtplan werden keine Aussagen zu den beiden Nutzungen ausserhalb Siedlungsgebiets gemacht. Die Gemeinde Bonstetten verfügt nicht über einen kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. Die Ausarbeitung eines solchen Teilrichtplans einzig zur Sicherung des oben erwähnten Anliegens, wird als unverhältnismässig und nicht sachgerecht erachtet.

Die beiden bestehenden Schrebergärten wurden in einem ersten Entwurf der revidierten Nutzungsplanung der Erholungszone zugewiesen. Der Entwurf wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss kantonalen Stellungnahme vom 14. Juli 2025 wird die Einzonung der beiden Schrebergärten in die Erholungszone als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Die Begründung lautet wie folgt: «Es kann nicht schlüssig aufgezeigt werden, wieso die weitab vom Siedlungsgebiet geplanten Einzonungen in Erholungszone nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets realisiert werden können. Zudem ist zu beachten, dass gemäss § 62 Abs. 2 PBG in Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechende Bauten und Anlagen zulässig sind. Es liegen keine Richtplaneinträge vor. [...] Für eine Einzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 663 und 1294 fehlen die für eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes notwendigen Voraussetzungen.» Auf die Einzonungen in die kommunale Erholungszone wurde daher im Rahmen der Weiterbearbeitung der revidierten Nutzungsplanung verzichtet.

## 1.4 Bestandteile der BZO-Revision

Die Vorlage Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst die folgenden Planungsinstrumente:

- BZO-Synopse, als Grundlage für die revidierte Bauordnung
- Änderung Zonenplan
- Änderung Kernzonenplan
- Parkplatzverordnung
- Übersichtsplan Reduktionsgebiete
- Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV (vorliegend)

## 1.5 Ziele der Gesamtrevision

Art. 1 RPG

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die Voraussetzungen für einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden, die Siedlungsentwicklung nach innen und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleistet werden. Die Ziele der Gesamtrevision orientieren sich dabei an Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG).

Nachführung BZO und Umsetzung REL

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die BZO an die übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst und die Strategien und Massnahmen aus dem REL Bonstetten – Wettswil a.A. soweit möglich planungsrechtlich umgesetzt. Mit der Festsetzung der neuen BZO liegen recht- und zweckmässige sowie zeitgemässe Planungsinstrumente für die künftigen raumplanerischen Vorhaben in der Gemeinde vor.

## 2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.1 Ebene Bund

Neue Vorgaben des Bundes	Am 3. März 2013 wurde das revidierte Raumplanungsgesetzes (RPG) mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 62.9% angenommen. Mit dem Inkrafttreten der revidierten Raumplanungsgesetzgebung (RPG und RPV) am 1. Mai 2014 liegen veränderte gesetzliche Grundlagen vor, welche einen sorgsamem Umgang mit der Ressource Boden und eine Siedlungsentwicklung nach innen zwingend fordern.
Gemeindeübergreifende Betrachtung	Gemäss Art. 15 RPG sollen Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. In der Vergangenheit war es üblich, die Grösse von Bauzonen gemeindeweise zu beurteilen: Der Bedarf an bestimmten Typen von Bauzonen wurde <i>pro Gemeinde</i> bestimmt. Die Grösse der Bauzonen von Nachbargemeinden hatte oft wenig Einfluss auf die zulässige Bauzonengrösse in einer bestimmten Gemeinde. Künftig ist dies nicht mehr zulässig, da die Bauzonen ausdrücklich über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind (Art. 15 Abs. 3 RPG). Die in Art. 15 Abs. 3 RPG geforderte überkommunale Abstimmung wird im Knonaueramt durch den regionalen Richtplan gewährleistet (vgl. Kapitel 2.3.2).
Konzepte und Sachpläne des Bundes	Der Bund erlässt zu einer Vielzahl von Themen Konzepte und Sachpläne. Folgende Konzepte und Sachpläne wurden geprüft und weisen keinen Eintrag für die Gemeinde Bonstetten auf: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)</li> <li>– Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)</li> <li>– Sachplan Infrastruktur Schifffahrt (SIF)</li> <li>– Sachplan Infrastruktur Schiene (SIL)</li> <li>– Sachplan Militär (SPM)</li> <li>– Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT)</li> <li>– Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)</li> <li>– Sachplan Asyl (SPA)</li> <li>– Landschaftskonzept Schweiz (LKS)</li> <li>– Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)</li> </ul>
Inventare des Bundes	Neben den Konzepten und Sachplänen erlässt der Bund auch Inventare. Folgende Inventare wurden geprüft. Sie weisen keinen Eintrag für die Gemeinde Bonstetten auf: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)</li> <li>– Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS)</li> <li>– Moorschutz: Flachmoore sowie Hoch- und Übergangsmoore wie auch Moorlandschaften von nationaler Bedeutung</li> <li>– Weitere Naturschutzinventare: Auengebiete, Wasser- und Zugvogelreservate, Amphibien, Jagdbanngebiete</li> <li>– Trockenwiesen und -weiden (TWW)</li> </ul>

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Die Gemeinde Bonstetten ist am östlichen Ausläufer Talhalden durch das BLN-Gebiet Albiskette – Reppischtal tangiert. Das Gebiet in Bonstetten liegt im Wald. Mit der Verordnung Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung (Erlass Nr. 438 vom 10. April 1995 ist der Schutz des Landschaftsschutzobjekts gesichert.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält mehrere Objekte von regionaler oder lokaler Bedeutung für die Gemeinde Bonstetten; solche von nationaler Bedeutung sind nicht vorhanden. Für Verkehrswege von regionaler oder lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig. Gemäss kantonalem Richtplan tragen die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungen dem IVS Rechnung:

- Strecke ZH 113.2 ((Zürich -) Waldegg-Affoltern a/A - Knonau) von regionaler Bedeutung. Die Strecke hat einen historischen Verlauf und stammt von 1825-1830.
- Strecke ZH 113.3 (Zürich -) Waldegg-Affoltern a/A - Knonau) von regionaler Bedeutung. Die Strecke hat einen historischen Verlauf und stammt von 1845-1861.
- Strecke ZH 106 (Zürich / Albisgüetli - Stallikon - Bonstetten) von regionaler Bedeutung.
- Strecke ZH 126 (Zürich / Enge - Leimbach-Bonstetten) von regionaler Bedeutung.
- Strecke ZH 1145 (Bonstetten - Dornmatt (- Aesch)) von lokaler Bedeutung
- Strecke ZH 1112 (Adliswil -/Langnau – Buchenegg – Aumüli - Bonstetten) von lokaler Bedeutung.

Die Abwägung mit den Interessen des IVS erfolgt in Kapitel 7.1.

Eigenarten des Dorfkerns gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Der Dorfkern von Bonstetten ist im ISOS als Ortsbild von lokaler Bedeutung gewertet (Fassung vom März 2009). Gemäss ISOS verfügt das Ortsbild von Bonstetten aufgrund seiner Lage am Hangfuss in nahezu unverbauter Umgebung über gewisse Lagequalitäten. Das Inventarblatt hält dazu Folgendes fest: «Bonstetten präsentiert sich heute als einheitliches, äusserlich relativ intaktes Ortsbild mit mehrheitlich leicht veränderter Bausubstanz.»

Die Eigenarten des Ortsbildes sind wie folgt beschrieben:

- durch ein fein gegliedertes Weg- und Strassennetz erschlossen
- Schul- und Kirchenbereich in der Ortsmitte
- Bauten locker trauf- und giebelständig den Wegen entlang angeordnet
- Obstbäume und Nutzgärten in den grösseren, zusammenhängenden Zwischenräumen
- teilweise Vorgärten und Hofplätze vor den Häusern an den Strassen

Erhaltungsziele gemäss ISOS

Die aufgeführten Bauten von Bedeutung, wie die Reformierte Kirche, das ehemalige Primarschulhaus oder das Haus Salzwaag sind erhalten geblieben. Für den Ortsbildschutz von besonderer Bedeutung ist das Gebiet 1 (siehe Abbildung 2). Hier gilt es, die bestehende Struktur mit den 2- bis 3-geschossigen, verputzten Wohn- und Bauernhäuser in Fachwerkkonstruktion oder Bohlständerbauweise mit Satteldächern 18./19. Jh. zu erhalten.

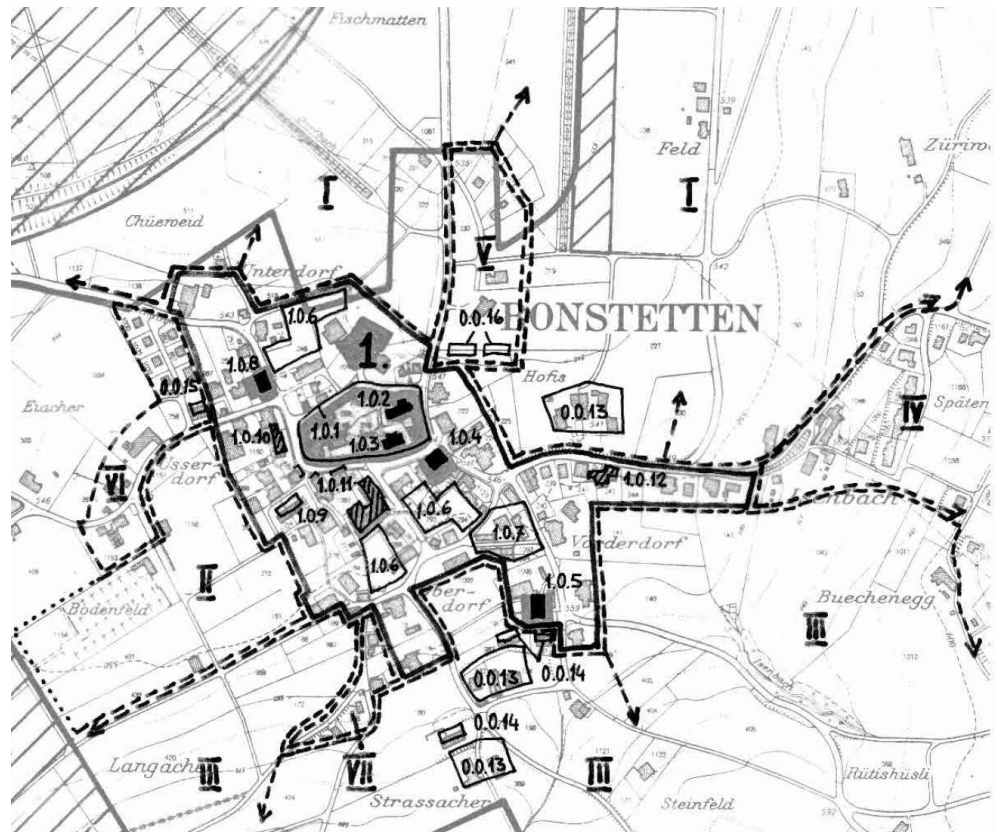


Abbildung 2: ISOS Plan 1:5'000 (Quelle: ISOS, 03.2009)

### Eigenarten des Ortsbildes

Durch ein fein gegliedertes Weg- und Strassennetz erschlossen

### Situation heute

Die historischen Verkehrswege von regionaler Bedeutung Schachen- / Dorf- / Chapfstrasse sowie Rütistrasse sind in ihrem historischen Verlauf erhalten geblieben. Auch die Verkehrswege von lokaler Bedeutung (Am Rainli / Hohli Gass sowie Aumülistrasse) weisen nach wie vor den ursprünglichen Verlauf auf.

Schul- und Kirchenbereich in der Ortsmitte.

Das ehemalige Schulhaus ist im kommunalen Inventar Denkmalschutzinventar (Ortsbildinventar, 2003) aufgeführt. Die reformierte Kirche inkl. der Umgebung, ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Eine privatrechtliche Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich ist im Grundbuch eingetragen.

Bauten sind locker trauf- und giebelständig den Wegen entlang angeordnet.

Diese Struktur ist im engeren Dorfkern (Kernzone KD) mehrheitlich noch vorhanden.

In den grösseren, zusammenhängenden Zwischenbereichen finden sich Obstbäume und Nutzgärten

In den kommunalen Landwirtschaftszonen innerhalb des Siedlungsgebietes finden sich noch einige wenige Hochstammobstbäume. Grössere Nutzgärten finden sich kaum noch.

Teilweise Vorgärten und Hofplätze vor den Häusern an den Strassen

Vorgärten und Hofplätze sind vereinzelt noch anzutreffen und prägen das Ortsbild mit.

Die Inhalte des ISOS sind insbesondere für die Beurteilung der Kernzonenvorschriften und der Festlegungen im Kernzonenplan relevant.

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Die Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) verzeichnet drei Einzelobjekte und zwei Ensemble gleicher Objekte in der Gemeinde Bonstetten. Das Inventar stammt aus dem Jahr 2000.

Das Einzelobjekt Schulhausanlage Nr. 3-1 befindet sich beim Oberstufenschulhaus und setzt sich aus einem asphaltierten Schulhofplatz sowie einer Stützmauer und Mäuerchen aus Naturstein zusammen. Der Schulhofplatz mit Mäuerchen scheint unverändert.

Das Ensemble gleicher Objekte Nr. 3-2 befindet sich entlang der Strassen Alte Stationsstrasse und Chilestrasse. Der Garten wird durch einen Eisenzaun auf Sockelmäuerchen umfasst und zeigt unter anderem Blumen- und Gemüsebeete. Die Strukturen sind nur noch teilweise vorhanden. Der Garten an der Alten Stationsstrasse 5 ist noch vorhanden. Die Liegenschaften an der Chilestrasse 6 und 8 wurden im Jahr 2003 neu überbaut. Ein Bauerngarten ist heute nicht mehr vorhanden.

Das Einzelobjekt Nr. 3-3 bezeichnet den Kirchhof der Reformierten Kirche an der Chilestrasse. Dazu gehören eine Umfassungsmauer, ein Brunnen sowie der Eingang mit Eisentor und Treppe inkl. Konifere. Die Umgebungsgestaltung scheint unverändert.

Das Ensemble gleicher Objekte Nr. 3 - 4 inventarisiert die Bauernhausgärten in der Kernzone. Bestandteile sind als Umfassung Metallzäune, Blumen und Gemüsebeete sowie Wegachsen. Das Einzelobjekt Nr. 3-5 befindet sich an der Isisbergstrasse und zeigt einen geometrischen Garten mit Gemüse- und Blumenbeeten. Einzig die Gärten an der Birchstrasse 7 und an der Isisbergstrasse 4 sind mindestens noch erhalten.

Die Abwägung mit den Interessen des ICOMOS erfolgt in Kapitel 7.1.

## 2.2 Ebene Kanton

Der Kanton Zürich definiert im kantonalen Richtplan wie folgt Ziele, Massnahmen und Bedürfnisse für die wünschbare räumliche Entwicklung des Kantons.

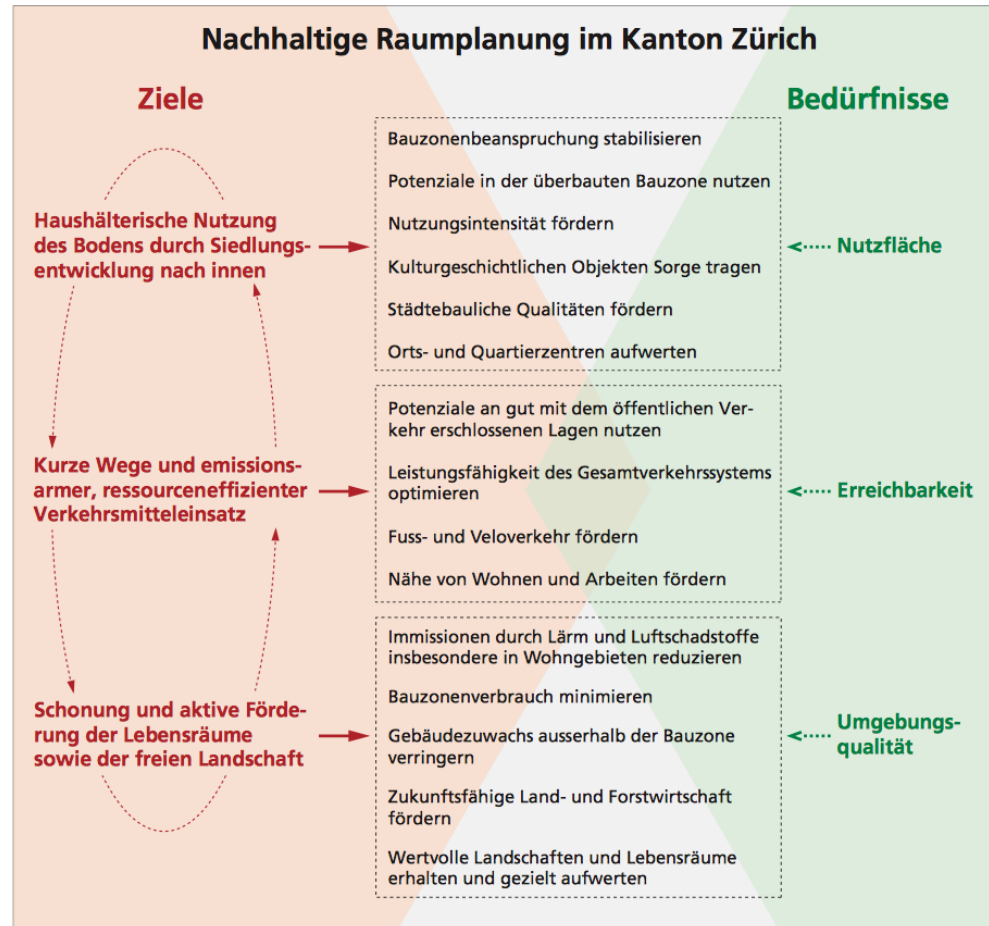


Abbildung 3: Nachhaltige Raumplanung im Kanton Zürich Ziele, Massnahmen und Bedürfnisse (Quelle: Richtplan Kanton Zürich, ARE)

### 2.2.1 Raumordnungskonzept ROK

Bonstetten im Handlungsraum Landschaft unter Druck

Der kantonale Richtplan wurde vor gut zehn Jahren einer umfassenden Gesamtrevision unterzogen und am 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt. Die strategischen Aussagen des kantonalen Richtplans sind im kantonalen Raumordnungskonzept enthalten. Dieses teilt das gesamte Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume ein.

Das Siedlungsgebiet von Bonstetten liegt gemäss kantonalem Raumordnungskonzept im Handlungsraum **Landschaft unter Druck**.

Handlungsbedarf gemäss ROK

Der Handlungsraum Landschaft unter Druck bildet der Übergangsbereich zwischen den städtischen und den ländlich geprägten Gebieten. Die Räume im Handlungsraum Landschaft unter Druck erleben aufgrund ihrer Lage in Nähe von Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften sowie der hohen Erschliessungsgüte eine relativ starke Siedlungsentwicklung. Die Ansprüche an die Landschaft sind vielfältig, wodurch der Druck auf die intakte offene Landschaft gestiegen ist.

Zahlreiche, sich konkurrierende Ansprüche an die Landschaft

Im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinander stehen: Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung oder Standort von Infrastrukturanlagen. Auch die Erstellung und Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird stark durch diese Einflüsse geprägt.

Ausserordentlich starke Entwicklung des Wohnungsbaus

Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Als wesentliche Treiber haben sich dabei die immer kürzeren Reisezeiten in die städtischen Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise erwiesen. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen insbesondere an den Siedlungsrandern und entlang der Verkehrsachsen.

Handlungsbedarf für Landschaften unter Druck

Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden dadurch unschärfer. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet.

Für die Landschaft unter Druck ergibt sich im Bereich der Siedlung damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren,
- Bauzonenverbrauch verringern,
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten,
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen,
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.

### 2.2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan setzt das Siedlungsgebiet fest

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er legt insbesondere das Ausmass und die Begrenzung des Siedlungsgebiets abschliessend fest. Ferner zeigt er auf, welche landwirtschaftlichen Nutzflächen in Bonstetten als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden sind. Diese Flächen sind für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung, da es sich um gut zu bewirtschaftendes und qualitativ bestgeeignetes ackerfähiges Kulturland handelt.

Weitere Richtplaninhalte für Bonstetten

Für die Gemeinde Bonstetten sind neben dem Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsgebiet die folgenden Karteninhalte verzeichnet:

Bestehend:

- Hauptverkehrsstrasse
- Tunnel Hochleistungstrasse A4
- Landschaftsschutz und -förderungsgebiet,
- Landschaftsaufwertung mit dem Ziel der ökologischen und erholungsbezogenen Vernetzung entlang dem Tunnel der A4
- Reservoir, Wassertransportleitung und Gastransportleitung (Druck kleiner gleich 5 bar)

Geplant:

- Vollständiger Ausbau der S-Bahn Verbindung von Altstetten nach Zug auf Doppelspur

### 2.2.3 Spielraum und Voraussetzungen für Einzonungen

Bauzonen im Kanton Zürich nicht überdimensioniert

Im Kanton Zürich bestehen gemäss Bestätigung des Bundesrates keine überdimensionierten Bauzonen, jedoch zeigt sich bei näherer Betrachtung, dass Städte und Gemeinden in urbanen Räumen tendenziell zu kleine, Gemeinden in ländlichen Räumen tendenziell zu grosse Bauzonenreserven aufweisen.

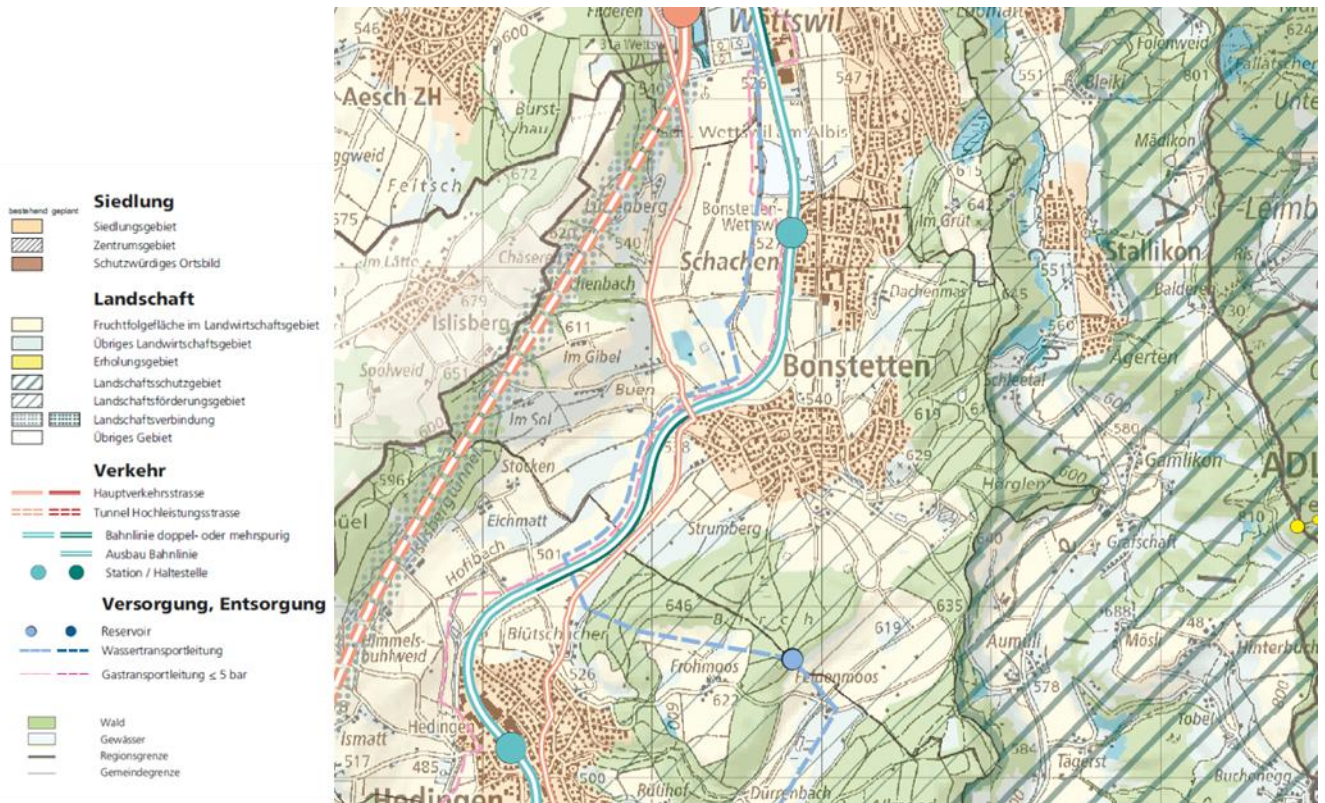


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (Quelle: ARE Kanton Zürich)

Rücksichtnahme auf örtliche Besonderheiten

Voraussetzung für eine Einzonung ist zunächst, dass das betroffene Gebiet innerhalb des Siedlungsgebiets liegt. Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt und kann auf kommunaler Stufe weder vergrössert noch verkleinert werden. Den Gemeinden wird lediglich ein eng umfasster Anordnungsspielraum gewährt, welcher sicherstellt, dass auf örtliche Besonderheiten (z.B. spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung) angemessen Rücksicht genommen werden kann.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Kantonaler Richtplan, Kapitel 2.2-1

Voraussetzungen für Einzonungen

Künftig wird Land regelmässig nur einer Bauzone zugewiesen werden können, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint. Dabei ist wie folgt vorzugehen<sup>2</sup>:

*Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen. Sie achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen. Sie berücksichtigen die Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, um die sommerliche Hitzebelastung zu mindern und ein angenehmes Lokalklima zu fördern. Sie achten auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst.*

#### **2.2.4 Kantonale Vorgaben zum Inhalt der Ortsplanung**

Kreisschreiben zur Umsetzung des kantonalen Richtplans in der Nutzungsplanung

Zur Konkretisierung der Anforderungen, welche der kantonale Richtplan an die Richt- und Nutzungsplanung stellt, erliess der Baudirektor am 4. Mai 2015 ein Kreisschreiben. Dieses enthält in Kapitel 2 eine Auflistung der Leitfragen für die künftige Beurteilung der Genehmigungsvoraussetzungen von Ortsplanungen:

- Werden die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlung erfüllt? Wird dem Handlungsbedarf in den einzelnen Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts entsprochen?
- Wurde die Planung über die Gemeindegrenzen hinweg eingeordnet, bewertet und abgestimmt?
- Welche Auswirkungen von der Planung werden auf den Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in Prozent der rechtlich zulässigen Geschossfläche) erwartet? Wie ist der Ausbaugrad mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?
- Welche Auswirkungen von der Planung werden auf die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare überbaute Bauzone) erwartet? Wie ist die Nutzungsdichte mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?
- Liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor und wenn ja, ist die Argumentation nachvollziehbar und schlüssig? Ist diese Gesamtschau im kommunalen Richt- oder Nutzungsplan verankert? Sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft?

Diese Fragen werden in Kapitel 7.1 beantwortet.

---

<sup>2</sup> Kantonaler Richtplan, Kapitel 2.2-4

### 2.2.5 Umsetzung IVHB

Der Kantonsrat des Kantons Zürich hat am 14. September 2015 beschlossen, die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umzusetzen und entsprechend das PBG und die ABV sowie die Besonderen Bauverordnungen I und II angepasst. Die kantonalen Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2025 Zeit, um ihre BZO an die neuen Begriffe und Messweisen anzupassen. Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision nimmt die Gemeinde Bonstetten diese Anpassungen vor.

### 2.2.6 Mehrwertausgleich

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um.

Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf das MAG und die MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird.

Worauf wird ein Mehrwertabgabe erhoben

Der Mehrwert entspricht nach § 3 Abs. 1 MAG der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgebend für die Berechnung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 3 Abs. 1 und 2 MAG).

Planungsvorteile, welche durch eine Einzonung entstehen, sind nach RPG mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen. Dies erfolgt im Kanton Zürich über den kantonalen Mehrwertausgleich. Zusätzlich besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonungen einen Mehrwertausgleich zu erheben, den sogenannten kommunalen Mehrwertausgleich. Planungsvorteile aus Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen sind darin beinhaltet. Hat die Gemeinde sich für die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleich entschieden, ist die Höhe des Abgabesatzes zu bestimmen. Dieser darf maximal 40 % des planerischen Mehrwertes betragen. Weiter gilt es die Freifläche zu definieren, also diejenige Fläche, ab welcher ein kommunaler Mehrwertausgleich erhoben wird.



Abbildung 5: Zonenänderungen, welche zu einem Mehrwert führen (Broschüre Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich, ARE)

Umsetzung in der BZO Bonstetten	Die Gemeinde Bonstetten hat im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» einen kommunalen Mehrwertausgleich eingeführt. Die Gemeindeversammlung Bonstetten setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 einen Abgabesatz von 30% fest. Die vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche beträgt 1'200 m <sup>2</sup> .
Mehrwertprognose	Die Gemeinde hat für jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Bericht nach Art. 47 RPV den Mehrwertausgleich darzulegen (§ 8 MAV). Für alle Ein-, Auf- und/oder Umzonungen wird dabei in einem ersten Schritt der Mehrwert bemessen (Mehrwertprognose). Die Prüfung der Planungsmassnahmen bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs und insbesondere die Beurteilung, ob eine Abgabe geschuldet wird oder nicht, liegen bei der zuständigen kantonalen Verfahrensstelle. Für die Prognose des kommunalen Mehrwertausgleichs ist die Gemeinde zuständig.  Bei der öffentlichen Auflage und Anhörung (Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG) wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV). Zusätzlich wird den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Schreiben zugestellt, in dem die ermittelte Mehrwertprognose ihres Grundstücks bekanntgegeben wird (Einzelprognose). Die Betroffenen haben die Möglichkeit, sich während der Auflagefrist zur Einzelprognose zu äussern (§ 11 Abs.4 MAV).
Mehrwertermittlung	Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme wird der Mehrwert erneut ermittelt. Dabei können auch besondere Gründe für eine individuelle Schätzung berücksichtigt werden, wie eine verbesserte Nutzungsmöglichkeit infolge eines Gestaltungsplans, die Nutzung des Grundstücks für den gemeinnützigen Wohnungsbau oder Eigenschaften des Grundstücks, die dazu führen, dass die verbesserten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden können. Mit der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG (Publikation des Genehmigungsentscheids) wird der gesamthaft ermittelte Mehrwert bekanntgegeben. Gleichzeitig mit der Planaufgabe wird den Betroffenen eine Frist von 30 Tagen gesetzt, um zum ermittelten Mehrwert ihres Grundstücks Stellung zu nehmen sowie Abzüge nach § 19 Abs. 5 MAG geltend zu machen.
Festsetzung	Nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme erstellt die Gemeinde die definitive Festsetzungsverfügung, welche den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zugestellt wird. Die Rekursfrist gegen die Verfügung beträgt 30 Tage.
Fälligkeit der Mehrwertabgabe	Die Mehrwertabgabe wird bei einer Veräusserung oder bei Überbauung mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus (§ 10 Abs. 1 MAG). Bei Auf- und Umzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich) löst die Veräusserung zudem keine Fälligkeit aus.

### 2.2.7 Kantonales Energiegesetz (EnerG)

Die Stimmberechtigten des Kantons Zürich haben im November 2021 die Änderung des kantonalen Energiegesetzes (EnerG) angenommen. Das revidierte EnerG trat am 1. September 2022 in Kraft. Das Gesetz fordert unter anderem, dass bei Neubauten ein Teil des benötigten Stroms selbst produziert wird. Der Eigenstrombedarf kann beispielsweise mit einer Wärmepumpe oder Solaranlagen (teilweise) gedeckt werden. Der Energiebedarf der

Gebäude muss daher möglichst tief sein (§10a EnerG). Die Festlegung von weiteren erhöhten energetischen Anforderungen in den kommunalen Bauordnungen ist daher nicht nötig und unzulässig (vgl. Verfügung Nr. 0145/23, BZO Bassersdorf).

Weiter hat der Regierungsrat verschiedene Verfahrenserleichterungen für Solaranlagen beschlossen, welche seit dem 1. Januar 2023 gelten. So wird die Erstellung neuer Solaranlagen beschleunigt und vereinfacht. Einzig für Solaranlagen auf Dächern von Kultur- oder Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung, in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung muss noch eine Baubewilligung eingeholt werden. Genügend angepasste Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zu bewilligen, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Bis Ende November 2024 war zudem eine weitere Teilrevision des EnerG in Vernehmlassung. Die aktuelle Teilrevision des EnerG sieht unter anderem eine Vorgabe zur Ausrüstung grosser Dächer mit Solaranlagen vor.

### **2.2.8 Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen**

Die Baudirektion des Kantons Zürich ist für die Nachführung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen zuständig. Der Situationsplan legt neben der statischen Waldgrenze die kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen fest. Die Festlegungen wurden gesamthaft überprüft und der Plan mit Verfügung Nr. 0162 vom 31. Mai 2024 festgesetzt. Mit der Bereinigung der Waldgrenzen sind zwischen der neuen Waldgrenze und den angrenzenden kommunalen Nutzungszonen Lücken entstanden. Diese Flächen sind noch keiner Nutzungszone zugewiesen. Mit der Festlegung wurde die Gemeinde Bonstetten eingeladen, in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vorzunehmen und nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen (gestützt auf § 46 Abs. 2 PBG).

### **2.2.9 PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»**

Die Vorlage umfasst eine Teilrevision des PBG sowie Anpassungen am Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch. Mit der PBG-Revision werden den Gemeinden mehr Möglichkeiten eingeräumt, ihr Siedlungsgebiet auf das verändernde Klima anzupassen. So können Gemeinden in ihrer Bauordnung beispielsweise Qualitätsanforderungen an Grünflächen festlegen.

Mit dieser Revision des PBG werden zu den folgenden Themen neue Regelungen aufgenommen bzw. diese angepasst:

- Sicherung von Kaltluftströmen
- Baumerhalt und Pflicht zu Baumpflanzungen
- Reduktion der Pflanzabstände
- Umgebungsgestaltung
- Gebäude- und Mauerbegrünung

Die PBG-Revision trat am 1. Dezember 2024 in Kraft. Mit der Inkraftsetzung stellt die Baudirektion den Gemeinden eine Vollzugshilfe und Musterbestimmungen zur Verfügung.

Preisgünstiger  
Wohnraum (PBG)

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde mit dem neuen § 49b ergänzt, welcher Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum enthält. Die Anpassung sowie die zugehörige Verordnung wurden auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

Damit wird den Gemeinden die Kompetenz eingeräumt, Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum ist nur möglich, wenn die Ausnutzungsmöglichkeiten planerisch erhöht werden. Dies ist der Fall bei Auf- und Einzonungen, aber auch bei Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen, die eine Mehrausnutzung zulassen. Die Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum müssen aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse (insbesondere Parzellen- und Eigentümerstruktur) zu berücksichtigen. Zudem müssen die Festlegungen «rechtlich durchführbar, ökonomisch sinnvoll sowie in sozialer Hinsicht verträglich» sein (Beschluss des Kantonsrates über die Genehmigung einer Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum).

### 2.2.10 Weitere Sachthemen

Natürlich gewachsener Boden

Der Boden ist eine nicht erneuerbare Ressource und bildet eine essenzielle Lebensgrundlage mit vielfältigen Funktionen. Der sachgerechte Umgang mit Boden sowie dessen Verwertung werden durch Art. 33 des Umweltschutzgesetzes (USG), Art. 6 und 7 der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö) sowie Art. 17 und 18 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) geregelt.

Der Kanton Zürich definiert im Merkblatt Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen (Stand Juni 2024) folgende Grundsätze bei der Beanspruchung von Böden:

- Die Bodenbeanspruchung sowie der Verlust an Boden sollen möglichst geringgehalten werden. Die standorttypische Fruchtbarkeit der Ober- und Unterböden ist zu erhalten.
- Besonderen Schutz geniessen die natürlich gewachsenen Böden. Bauvorhaben sollen möglichst auf versiegelten Flächen oder stark veränderten Böden.
- Nach Aufgabe der Nutzung ist der Ausgangszustand wieder herzustellen

Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen sind im Grundsatz zu erhalten. Sie dürfen nur beansprucht werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 30 Abs. 1 bis lit. a Raumplanungsverordnung, RPV; SR 700.1). Zudem ist sicherzustellen, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit b). Insbesondere ist zu prüfen, ob Varianten und Alternativen in Betracht fallen, die möglicherweise keine oder weniger Fruchtfolgeflächen beanspruchen (vgl. Art. 2 Abs. 1 RPV).

Der Kanton Zürich definiert im Merkblatt Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen (Stand Juni 2024) folgende Grundsätze bei der Beanspruchung von FFF:

- Sämtliche FFF sind zu erhalten bzw. zu schonen.
- FFF dürfen nur beansprucht werden, wenn mit der Interessenabwägung und der Prüfung von Alternativen der Standortnachweis für das Vorhaben erbracht ist. Es ist zudem der Nachweis zu erbringen, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden.
- Beanspruchte FFF müssen gleichwertig kompensiert werden

Im Kanton Zürich werden FFF nur ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan ausgewiesen. In Bonstetten sind FFF und anthropogene Böden grossflächig Richtung Müliberg sowie im Gebiet Schachen vorzufinden (vgl. Abbildung 6).

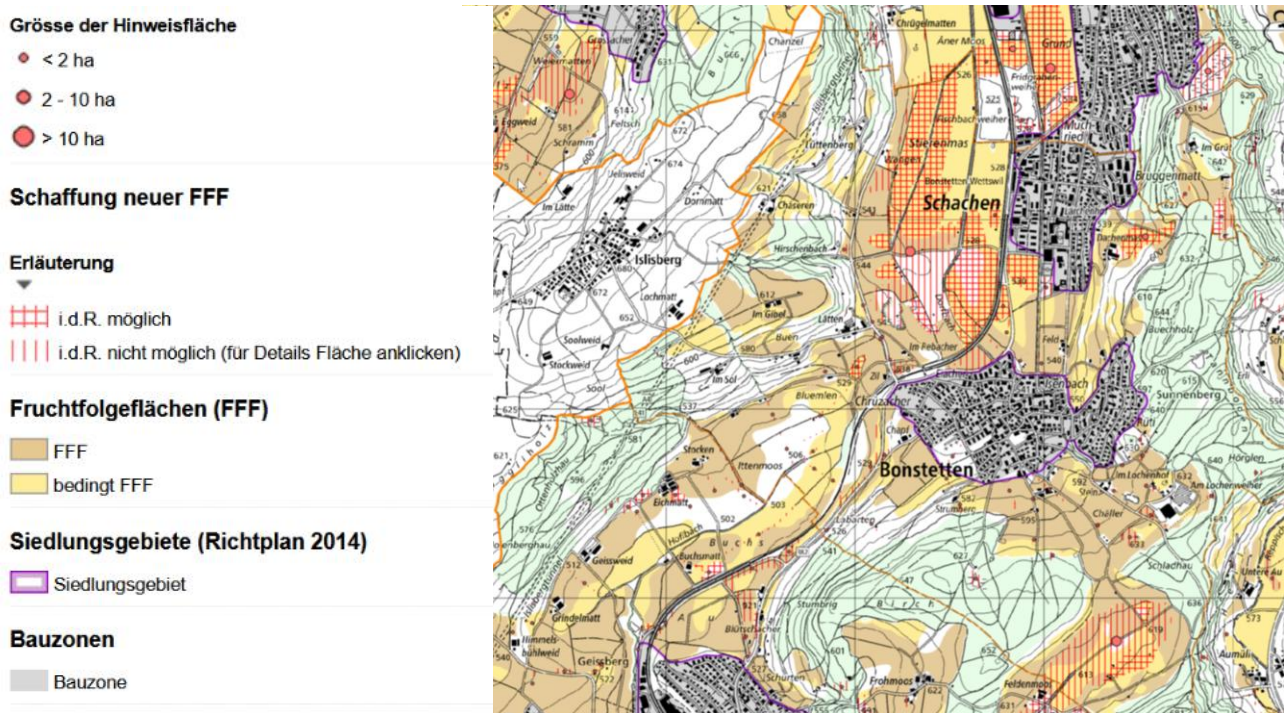


Abbildung 6: Hinweisflächen für anthropogene Böden und Fruchtfolgeflächen (ausserhalb Bauzonen) in der Gemeinde Bonstetten (GIS Browser Kanton Zürich)

Hochwasserschutz

Die Naturgefahrenkarte wurde kürzlich revidiert und mit Verfügung Nr. BDAWEL-2025-1448 vom 9. Februar 2026 erlassen. Gemäss der Naturgefahrenkarte besteht im Siedlungsgebiet von Bonstetten eine geringe bis mittlere sowie punktuell eine erhebliche Gefährdung durch Hochwasser. Die Hauptgefährdung geht vom Friedgraben sowie vom Schachen-, Dorf- und Bodenfeldbach aus. Weiter bestehen Gefährdungen durch Oberflächenabfluss. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher unmittelbar an der Bodenoberfläche abfließt. Rund 50% der durch Wassergefahren verursachten Schadenfälle werden durch Oberflächenabfluss verursacht.

Das Risiko wird nicht allein durch die Gewährung eines Gebiets bestimmt, sondern hauptsächlich durch dessen Nutzung. Das bedeutet, dass auch in Gebieten mit geringer Hochwassergefährdung ein erhebliches Schadenspotenzial bestehen kann. Insbesondere Bauten und Anlagen, die eine hohe Personenbelegung, sehr hohe Sachwerte oder ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die Umwelt aufweisen oder wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung erbringen, sind in Gefahrenbereichen möglichst zu vermeiden. Diese sogenannten Sonderrisikoobjekte umfassen beispielsweise Spitäler, Sportanlagen, Trankstellen oder Trinkwasseraufbereitungsanlagen.

Gemäss der kantonalen Planungshilfe «Umsetzung Gefahrenkarte in der Raumplanung» (AWEL, Stand November 2024) wird empfohlen, die Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung wie folgt umzusetzen:

- Die Gefahrenkarte ist mittels einer Bestimmung in der BZO zu verankern.

- Es sind planungsrechtliche Massnahmen zu prüfen. Mögliche Massnahmen sind: Gestaltungsplanpflicht prüfen, den Gewässerraum in einer Nichtbauzone belassen bzw. Freiraum entlang eines Gewässers sichern, Betriebsarten, welche als Sonderrisikoobjekte gelten, in Industrie- und Gewerbebezonen ausschliessen sowie Innenentwicklungspotenziale in hochwassergefährdeten Gebieten kritisch prüfen. In Gebieten mit erheblicher Gefährdung sind Einzonungen nicht zulässig.
- Werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen oder bauliche Massnahmen an den Gewässern vorgenommen, ist eine Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen in der BZO aufzunehmen.

## 2.3 Ebene Region

Region als Bindeglied zwischen Kanton und Gemeinden

Die Region bildet staatspolitisch keine eigene Ebene, dennoch hat sich gerade in der Raumentwicklung gezeigt, dass manche Aufgaben und Probleme nur überkommunal gelöst werden können. Deswegen bestimmt das kantonale Planungs- und Baugesetz in §§ 12 und 13 die Aufgaben der regionalen Planungsverbände. Diese erarbeiten die regionalen Grundlagen für die kantonalen Planungen und sorgen dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen.

Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK)

Die Koordination der Raumentwicklung auf regionaler Ebene wird durch die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) wahrgenommen. Sie ist eine der sieben Planungsgruppen im Grossraum Zürich, die im Dachverband Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) zusammengeschlossen sind. Als gemeindeübergreifender Zweckverband nimmt sie die Interessen der Region wahr und fördert eine geordnete räumliche Entwicklung im Verbandsgebiet. Die in der Abbildung 7 ersichtlichen 14 Gemeinden bilden die Trägerschaft der ZPK.

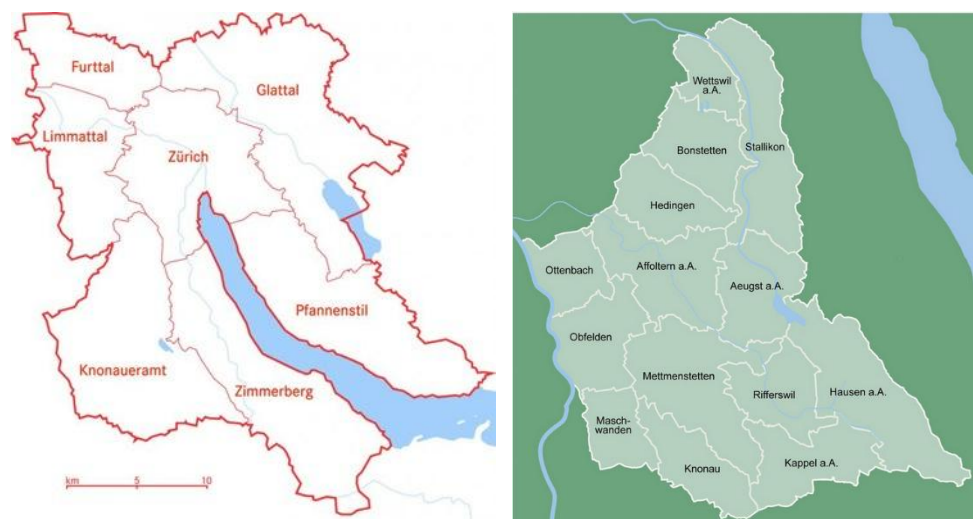


Abbildung 7: Planungsgruppen RZU (links) und Trägergemeinden der ZPK (rechts) (Quelle: RZU, ZPK)

### 2.3.1 Regionales Raumordnungskonzept Regio-ROK

Zielbild 2030

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert und interpretiert das kantonale Raumordnungskonzept. Es stellt als Zukunftsbild im Sinne eines anzustrebenden Zielzustandes die Grundstruktur der Bodennutzung im Jahr 2030 dar. Neben den Festlegungen zur angestrebten Siedlungsdichte werden für Bonstetten keine Inhalte mit direktem Handlungsbedarf definiert.



Abbildung 8: Ausschnitt Nutzungsichte im Knonaueramt 2030 (Quelle: Regio-ROK)

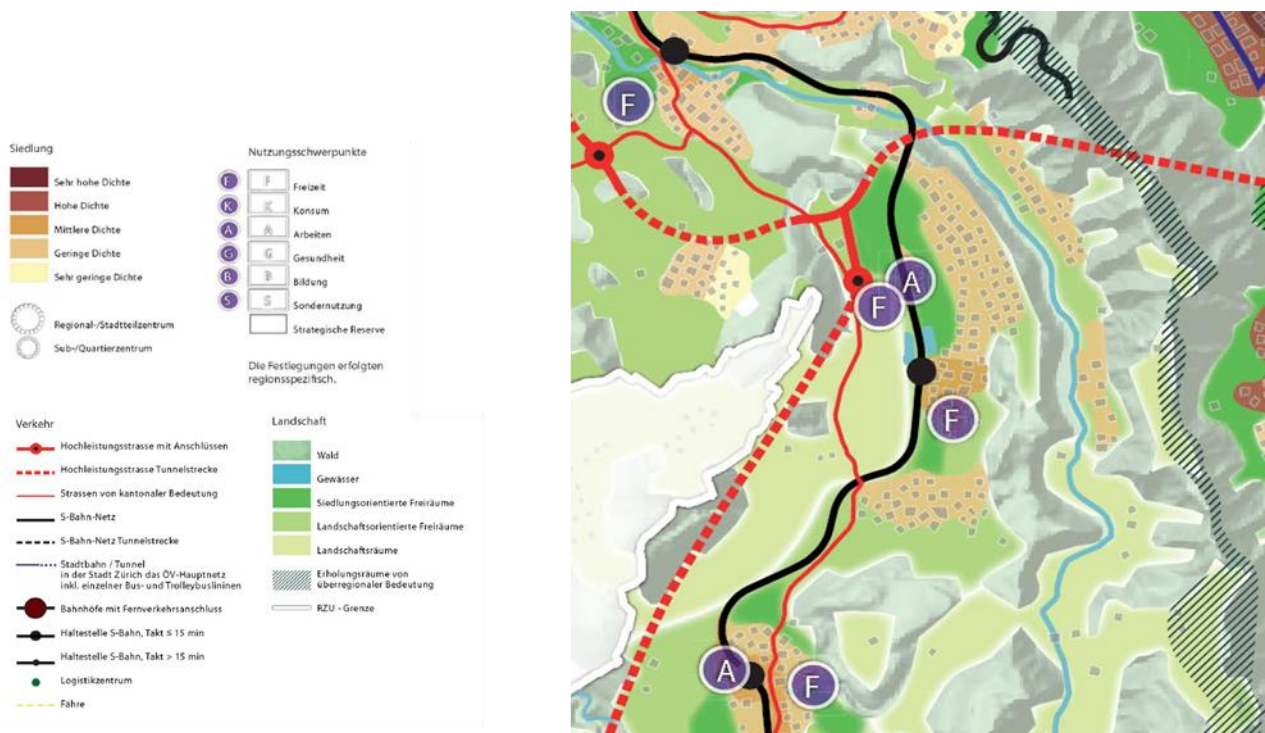


Abbildung 9 Ausschnitt aus Zielbild 2030 (Quelle: Regio-ROK)

Angestrebte Bevölkerungsentwicklung

Neben der in der Karte des Zielbildes 2030 räumlich verorteten Abbildung von Nutzungsverteilung und -dichte enthält das Regio-ROK Festlegungen zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung pro Gemeinde. Diese bilden die Grundlage für die Forderung aus Art. 15 Abs. 3

RPG nach einer überkommunalen Abstimmung der Bauzonen. Für Bonstetten wird für die Jahre 2008 bis 2030 mit einem Einwohnerwachstum von rund +2% (+90 Personen) gerechnet, was klar unter dem regionalen Durchschnitt liegt (+15% bzw. 7'200 Personen). Diese Zahlen sind inzwischen veraltet und sollen im Rahmen der laufenden Teilrevision des regionalen Richtplans an die zwischenzeitlich stattgefundenen Entwicklungen angepasst werden.

	Bevölkerung			Beschäftigte (ohne Landwirtschaft)		
	2010	2030	Zuwachs	2008	2030	Zuwachs
Aeugst a.A.	1'820	2'000	10%	280	350	25%
Affottern a.A.	11'060	13'000	18%	4'780	5'900	23%
Bonstetten	5'160	5'250	2%	660	700	6%
Hausen a.A.	3'360	4'200	25%	640	800	25%
Hedingen	3'410	4'300	26%	1'260	1'500	19%
Kappel a.A.	920	950	3%	200	200	0%
Knonau	1'800	2'000	11%	310	400	29%
Maschwanden	610	650	7%	60	60	0%
Mettmenstetten	4'250	4'800	13%	1'060	1'350	27%
Obfelden	4'680	5'600	20%	980	1'200	22%
Ottenbach	2'410	3'000	24%	560	600	7%
Rifferswil	900	950	6%	140	140	0%
Stallikon	3'160	3'400	8%	690	850	23%
Wettswil a.A.	4'520	5'200	15%	860	1'000	16%
<b>Knonaueramt</b>	<b>48'100</b>	<b>55'300</b>	<b>15%</b>	<b>12'500</b>	<b>15'000</b>	<b>20%</b>

Abbildung 10: Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen im Jahr 2030 gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept von 2007 (Quelle: ZPK)

### 2.3.2 Regionaler Richtplan Knonaueramt

Vorgaben zur baulichen Dichte

Um die allgemein gültigen Vorschriften gemäss § 49a PBG zu konkretisieren und an die regionalen Gegebenheiten anzupassen, sind im regionalen Richtplan Knonaueramt Vorgaben zur anzustrebenden baulichen Dichte<sup>3</sup> bezeichnet.

Das Gebiet östlich des Bahnhofs Bonstetten-Wettswil ist als Gebiet mit hoher baulicher Dichte festgelegt. Hier ist eine höhere Dichte anzustreben und eine Mischnutzung sowie mindestens drei Vollgeschosse und eine Ausnutzungsziffer von mindestens 45% vorzugeben. Mittels solcher Massvorschriften soll zur Erreichung der angestrebten Nutzungsdichte von 100 – 150 Köpfe pro Hektare beigetragen werden. Das bezeichnete Gebiet findet sich in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil mit einer maximalen AZ von 55 % (WG3/55) sowie weiter östlich in der drei- bzw. zweigeschossigen Wohnzone mit einer maximalen AZ von 55% (W3/55) bzw. 40% (W2/40).

Der östliche Teil des Quartiers Sonnenberg (Wolfen – Züriweg) ist gemäss regionaler Richtplan als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte bezeichnet. Die Lage und die bauliche Struktur werden wie folgt beschrieben: «gut einsehbare Hanglage am oberen Rand von Bonstetten lockere, homogen strukturierte Bebauung mit hangparallelen Einzelbauten, gut durchgrünt.»

In diesem Gebiet soll die lockere und durchgrünte Bebauung erhalten werden. Die Zonierung hat sich am Bestand zu orientieren. In der Regel sind damit 1- bis 2-geschossige

<sup>3</sup> Die Begriffe «Nutzungsdichte» und «bauliche Dichte» werden im Glossar definiert.



### 2.3.3 Gesamtverkehrskonzept (GVK) Knonaeramt

Das Gesamtverkehrskonzept Knonaeramt vom 9. November 2022 zeigt als informelles Planungsinstrumente auf, wie sich die Region in den Bereichen Siedlung und Verkehr weiterentwickeln und diese miteinander abstimmen will. In Kapitel 8 GVK sind unter anderem für die Gemeinde relevante Handlungsbedarfe aufgeführt, die bei der vorliegenden Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind, wie die Folgenden:

- Ausrichtung der Orts- und Siedlungsentwicklung auf das in Kap. 7.2 Gesamtbild unter «Attraktive Wohn- und Wirtschaftsregion zwischen den Zentren Zürich und Zug» skizzierte Bild.
- Ggf. Verankerung Ausschluss oberirdischer Parkieranlagen in Rahmen der Nutzungsplanung. (Dies in Verbindung mit der Anpassung der Anzahl Plätze und Bewirtschaftung der Park-and-Ride-Anlagen im Sinne der Zielsetzung, Wohngebiete, die mit dem ÖV schlecht erschlossen sind, an die S-Bahn anzubinden, ohne den Bus- und Veloverkehr zu konkurrenzieren oder überregionalen Verkehr anzuziehen.)
- Förderung möglichst vielfältiger Nutzungen im direkten Umfeld der Bahnhöfe im Rahmen der Nutzungsplanung.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird geprüft, ob und wie die Aufgaben berücksichtigt werden.

### 3 Kommunale Grundlagen

#### 3.1 Entwicklungsplanung Bonstetten 2030

Am 26. Januar 2019 hat sich der Gemeinderat Bonstetten mit über 150 Einwohnerinnen und Einwohnern im Rahmen eines Workshops zur angestrebten Entwicklung der Gemeinde ausgetauscht. Es wurden die Themen Kultur und Freizeit, Gesellschaft, Generationen und Gesundheit, Energie und Nachhaltigkeit, Mobilität, Bestand und Verdichtung, Gemeindeliegenschaften, Arbeit und Gewerbe, Landwirtschaft sowie Freiräume behandelt. In seiner anschliessenden Klausur hat der Gemeinderat die Resultate des Workshops diskutiert und zu den wichtigsten Kernthemen das weitere Vorgehen definiert. Es wurden die folgenden Kernthemen identifiziert:

- Dorfcharakter und die Grünflächen beibehalten
- Ideen rund um den Friedgraben (Arbeitsgruppe Friedgraben)
- Dorfkern soll aktiver und attraktiver werden
- Bezahlbares Wohnen und Wohnen im Alter in Bonstetten
- Kulturangebot in Bonstetten (Gründung einer Kulturkommission)
- Erweiterung der 30er Zone
- Schulwegsicherheit
- Postautoverbindungen in Bonstetten
- Moderne Arbeitsformen wie Co-Working Spaces
- Alternative Energiegewinnung / 2000 Watt Gesellschaft

Diese Kernthemen und Ziele werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung soweit möglich mitberücksichtigt.

#### 3.2 Überkommunales REL Bonstetten – Wettswil

Zweck des REL

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) zeigt eine Gesamtschau zur angestrebten räumlichen Entwicklung von Bonstetten und Wettswil a. A. mit Fokus auf das Siedlungsgebiet. Das REL ist eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanungen der beiden Gemeinden hinsichtlich der geplanten Siedlungsentwicklung. Es bildet ein strategisches Instrument für die Gemeinderäte und die Gemeindeverwaltungen. Es zeigt die gewünschte räumliche Entwicklung bis im Jahr 2040 und hilft so bei der Beurteilung, ob künftige Projekte den kommunalen Strategien entsprechen.

Groblauf

Die Gemeinden Bonstetten und Wettswil a.A. haben das REL zusammen mit Vertreterinnen und Vertreter beider Gemeinden erarbeitet und durch den jeweiligen Gemeinderat im Januar 2023 festgesetzt. Die Bevölkerung wurde mittels digitaler und analoger Prozesse in die Erarbeitung mit einbezogen.

Wesentliche Strategieansätze

Die Strategie des REL basiert auf fünf Faktoren: Siedlungsentwicklung, sozialräumliche Entwicklung, Mobilität, klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Klimaschutz. Dazu gibt es jeweilige Strategieansätze, die für die entsprechenden Gebiete Ziele für die Entwicklung sowie planerische Massnahmen formulieren. Für die Siedlungsentwicklung sind dies u.a. das Ortsbild bewahren und Schlüsselgebiete weiter- bzw. neuzuentwickeln.

**Siedlungsentwicklung**

- Bewahren
- Bestand beibehalten
- (Weiter-)Entwickeln und Erneuern
- Neuentwickeln
- Künftige Nutzung prüfen
- (Noch) Nichtentwickeln
- Identitätsstiftende Objekte erhalten
- Siedlungsränder sorgfältig gestalten

**Sozialräumliche Entwicklung**

- Vielfältige Schul-, Sport und Freizeitanlagen erhalten und bei Bedarf aufwerten
- Lebendige Begegnungsorte schaffen bzw. sichern und weiterentwickeln
- Badegelegenheit schaffen

**Mobilität**

- Attraktive Fuss- und Radverbindungen schaffen
- Sichere Strassenquerung schaffen

**Klimaangepasste Siedlungsentwicklung**

- Fliessgewässer revitalisieren
- Klimaangepasste Frei- und Grünflächen im öffentlichen Raum
- Bedeutende Durchlüftungssachse erhalten

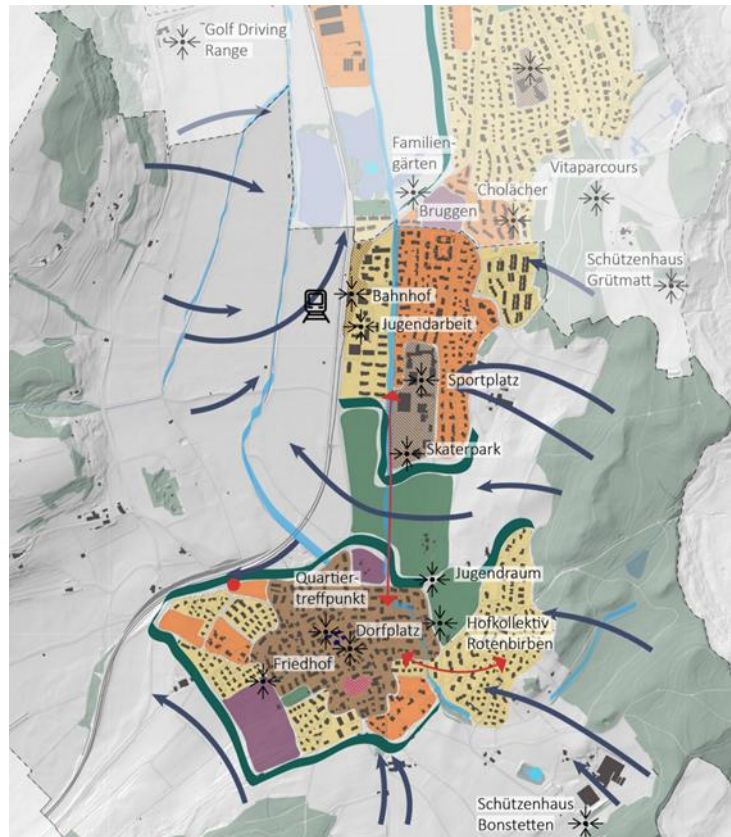


Abbildung 12: Strategien Entwicklung Bonstetten (Quelle: REL Bonstetten – Wettswil)

Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Der Umgang mit den Strategieansätzen aus dem REL, unter Berücksichtigung der Anträge aus der Mitwirkung durch die Bevölkerung sind im Anhang zusammengestellt.

Exkurs: Analyse des Lokalklimas

Die Auswirkungen des Klimawandels in Bonstetten wurde bereits im Rahmen des REL Bonstetten – Wettswil a.A. eruiert. Die Analyse und ein möglicher Handlungsbedarf sind bereits in die Vision und Strategie des REL eingeflossen. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse zusammengefasst.

Die Wärmebelastung wird durch die Physiologisch Äquivalente Temperatur, kurz PET, angegeben. PET beschreibt das thermische Empfinden einer «Standardperson», welche eine mittlere thermische Empfindlichkeit repräsentiert. Ab einem Wert von  $\geq 35$  °C ist mit einer starken Wärmebelastung für den Menschen zu rechnen. Die Überwärmung im Siedlungsgebiet ist tagsüber im Siedlungsgebiet teilweise bereits stark bis sehr stark.

Kühlende Grünflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität sind zwar vorhanden, sie befinden sich jedoch mehrheitlich ausserhalb des Siedlungsgebietes. Insbesondere die bewaldeten Hügelzüge tragen zur nächtlichen Abkühlung im Sommer bei. Von Osten her fliesst in der Nacht kalte Luft ins Siedlungsgebiet.

In der Strategie zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung werden mögliche Massnahmen für eine klimaangepasste Frei- und Grünraumgestaltung sowie zum Erhalt der bedeutenden Durchlüftungssachsen vorgeschlagen. Die Umsetzung planungsrechtlicher Massnahmen gilt es im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu prüfen.

**Wärmebelastung (PET)**

- 1 - schwach
- 2 - mässig
- 3 - stark
- 4 - sehr stark
- 5 - extrem

**Gewässer**

- Gewässer

**Aufenthaltsqualität von Grünflächen**

- 1 - sehr hoch
- 2 - hoch
- 3 - mässig
- 4 - gering
- 5 - sehr gering

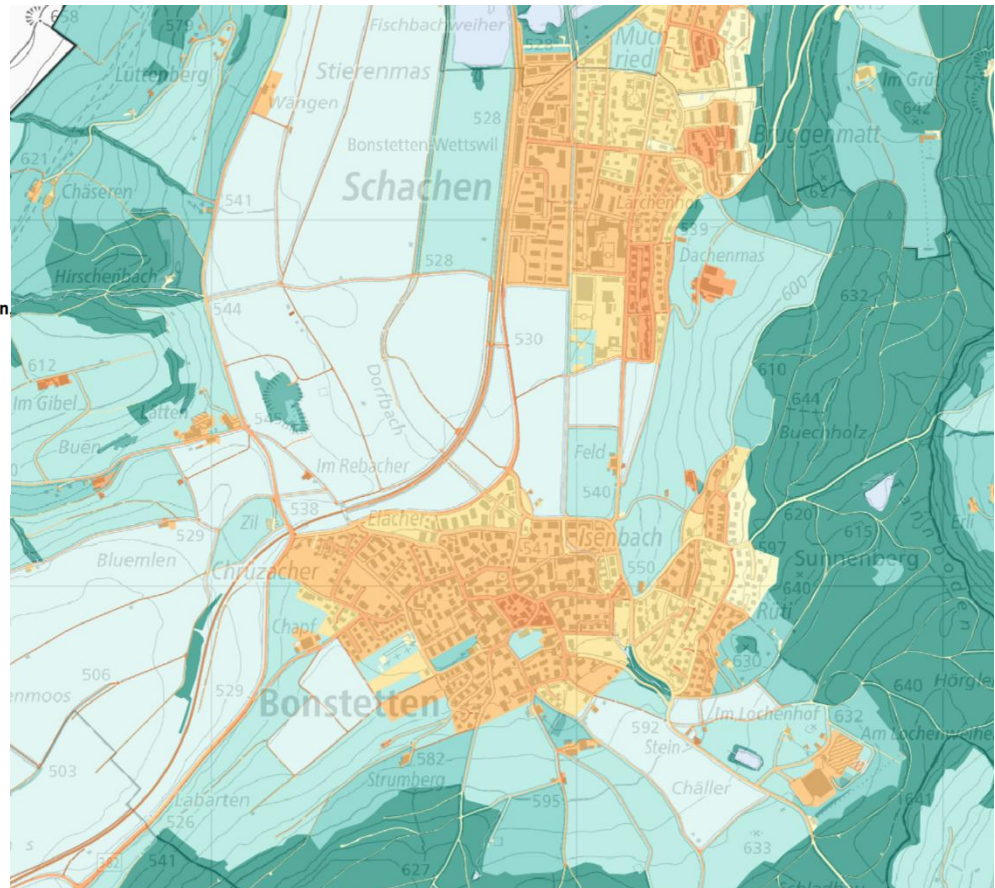


Abbildung 13 Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum an einem Sommertag, um 14 Uhr, und Aufenthaltsqualität von Grünflächen (Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich, Stand der Daten: 2024)

### 3.3 Kommunales Denkmalschutzinventar

Denkmalschutzobjekte bilden wichtige Zeugen vergangener Epochen und ihre geschützte Substanz ist zu erhalten, zu unterhalten, zu pflegen und nötigenfalls zu restaurieren (Substanzschutz). Bauten und Anlagen, für welche eine solche Schutzvermutung besteht, sind im «Ortsbildinventar»<sup>4</sup> aufgeführt.

Das kommunale Ortsbildinventar der Gemeinde Bonstetten stammt aus dem Jahr 2003. In den letzten Jahren gab es Nachführungen. Im Inventar enthalten sind Einzelobjekte wie z.B. Wohnhäuser, Gebäudegruppen sowie Brunnenanlagen.

<sup>4</sup> Beim sogenannten «Ortsbildinventar» handelt es sich um das kommunale Denkmalschutzinventar. Das Denkmalschutzinventar bezeichnet Bauten, die wichtige Zeugen vergangener Epochen sind und deren bauliche Substanz schützenswert ist. Es besteht eine Schutzvermutung. Solche Gebäude müssen nicht zwingend für das Ortsbild von Bedeutung sein.

### 3.4 Zentrumsplanung

Räumliche Entwicklungsstrategie mit klaren Entwicklungsvorstellungen

Die Baustruktur im Ortskern von Bonstetten weist Verbesserungspotenzial bezüglich der Gestaltung und der Belebung des Dorfkerns auf. Der Dorfkern soll künftig ein aktiver und attraktiver Ort sein. Mitte 2023 startete dazu im Auftrag der Gemeinde der Studienauftrag Zentrumsplanung Bonstetten. Es wurde ein zweistufiges Verfahren durchgeführt. Vier Teams haben im August 2024 ihre Ideen zur künftigen Entwicklung des Dorfzentrums von Bonstetten vorgestellt. Der Perimeter umfasst den Raum zwischen Altes Schulhaus, Gemeindehaus und Aeberlihaus, mit Fokus auf die Grundstücke im Besitz der Gemeinde.

Das Siegerprojekt sieht die Schaffung eines Gewerbehouses, die Ermöglichung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sowie mehrere Platzsituationen vor. Der Frei- und Strassenraum sowie das Verkehrsregime sollen aufeinander abgestimmt werden. Die Gemeindeverwaltung wird durch einen Neubau ersetzt.

Der Bevölkerung hatte die Möglichkeit, zum Projekt Stellung zu nehmen.

Das Siegerprojekt wird durch das Siegerteam anhand der Vorgaben des Beurteilungsgremiums weiterbearbeitet.

### 3.5 Kommunalen Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsplan der Gemeinde Bonstetten besteht aus den Teilplänen MIV / Parkierung / ÖV, Velowege sowie Fuss- und Wanderwege und dem entsprechenden Bericht. Im Jahr 2012 wurde er teilrevidiert. Der kommunale Verkehrsrichtplan dient unter anderem der Sicherstellung der Erschliessung des Siedlungsgebiets und des übrigen Gemeindegebiets sowie als Grundlage für das Erlassen von Baulinien. Zudem wird aufgezeigt, für welche Verkehrsinfrastruktur die Gemeinde zuständig ist. Neben den bestehenden Festlegungen sind auch geplante Festlegungen bestimmt. Allerdings trifft dies nur auf den Teilplan Fuss- und Wanderwege zu. Geplant sind eine Fuss- / Wanderwegergänzung im Gebiet Mosacher und ein Aussichtspunkt im Gebiet Giebel. Eine Revision des Verkehrsplans ist nicht erforderlich.

### 3.6 Weitere kommunale Grundlagen

Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung in der Gemeinde Bonstetten sind verschiedene Objekte aufgenommen (Stand Tabelle 2021). Feuchtgebiete, Trockenstandorte sowie Böschungen sind als Naturobjekte erfasst. Die Objekte weisen eine artenreiche Flora auf und liegen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Landschaftsschutzobjekte, wie Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Bachläufe liegen mehrheitlich ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Gewässerabstandslinien

Im rechtsgültigen Ergänzungsplan 1:2'500 (Kernzonenplan) sind unter anderem Gewässerabstandslinien festgelegt. Mit Gewässerabstandslinien können Gemeinden, gestützt auf § 67 PBG den kantonalrechtlichen Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern erhöhen. Gewässerabstandslinien erfüllen damit eine raumplanerische Funktion, beispielsweise zur Sicherung von Erholungsräumen oder schützenswerten Lebensräumen entlang von Bach- und Flussufern (BEZ 1995 Nr. 7). Die Gewässerabstandslinien in Bonstetten verlaufen im Gebiet Schachen entlang des Friedgrabens und des Schachenbachs sowie

auf einem kurzen Abschnitt entlang des Friedgrabens in der kantonalen Landwirtschaftszone. Die Gewässerabstandslinien tangieren nicht die Kernzonen von Bonstetten und sind daher für den gewachsenen Ortskern und dessen Umgebung nicht von Bedeutung.

Mit Verfügung Nr. BD0092287 vom 2. September 2022 wurde der Gewässerraum im Siedlungsgebiet von Bonstetten festgelegt. Dieser stellt den Raum sicher, welcher das Gewässer für die Erfüllung seiner natürlichen Funktionen, insbesondere Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz sowie Erholung, benötigt. Mit der Gewässerraum-Festlegung erfolgt auch eine Harmonisierung mit den bestehenden Vorgaben, wie beispielsweise Gewässerabstandslinien. Es ist zu prüfen, ob die Gewässerabstandslinien aufgehoben werden können.

Bauliche Hochwasserschutzmassnahmen

Die Gemeinde Bonstetten hat seit dem Jahr 2010 die folgenden wesentlichen baulichen Massnahmen an den kommunalen Gewässern umgesetzt:

- Isenbach: Gemäss Naturgefahrenkarte liegt entlang des Isenbachs geringe bis mittlere Gefährdungen durch Hochwasser vor. Im Jahr 2012 wurde ein Hochwasserschutzprojekt entlang des Isenbachwegs und der Hofwies umgesetzt. Die Gefahrensituation konnte dadurch verbessert werden.
- Schachenbach: Auch entlang des Schachenbachs zeigt die Naturgefahrenkarte geringe bis mittlere Gefährdungen an. Es wird derzeit ein Hochwasserschutzprojekt etappenweise umgesetzt, welches unter anderem den Ausbau des Durchlasses unter der Stallikerstrasse vorsieht.

## **4 Analyse bisherige Entwicklung**

### **4.1 Siedlungsgebiet**

Die Gemeinde Bonstetten hat sich im Laufe der Jahre sowohl aus dem historischen Dorfkern als auch durch die Entstehung neuer Wohnquartiere im Gebiet Schachen entwickelt. Ab den 1960er Jahren entstanden um den alten Dorfkern, der durch die markante Kirche und die traditionellen Gebäude mit ihren grossen Giebeldächern geprägt ist, moderne Wohnsiedlungen. Gleichzeitig erlebte der Dorfteil Schachen nach dem Zweiten Weltkrieg ein kontinuierliches Wachstum. Ab 1960 wuchs dieses Gebiet stetig weiter, bis es durch die Überbauungen am Bruggenmattweg, am Herenholzweg und im Schachenhof weitgehend seine heutige Form erhielt.

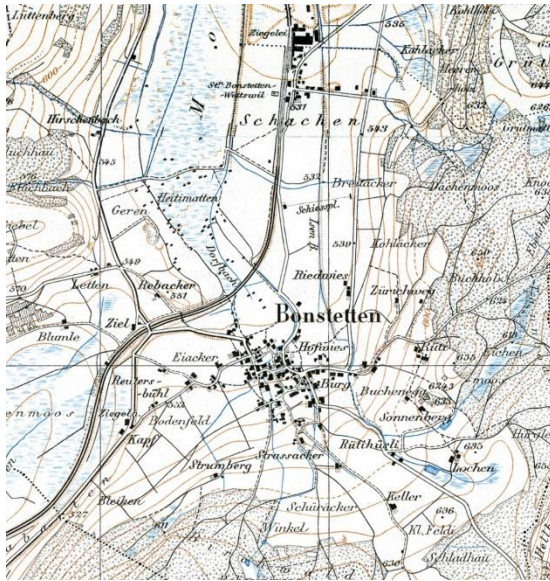


Abbildung 14: Ausschnitt Bonstetten um 1930 (Quelle: swisstopo, Oktober 2024)

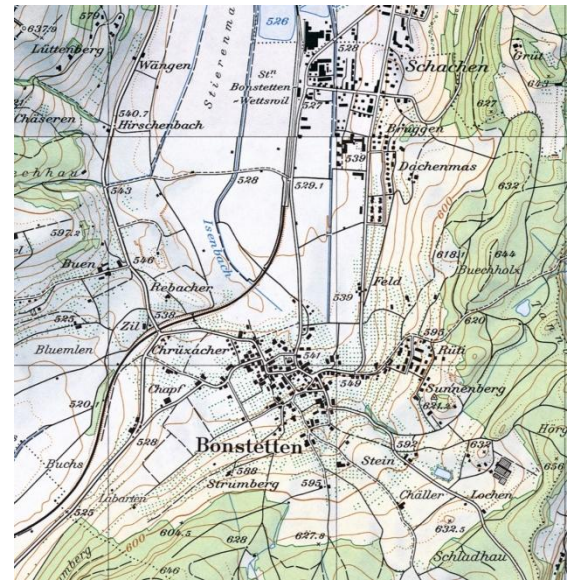


Abbildung 15: Ausschnitt Bonstetten um 1980 (Quelle: swisstopo, Oktober 2024)

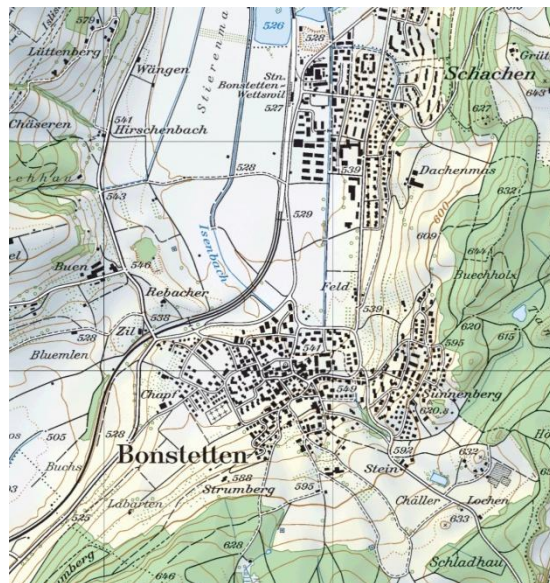


Abbildung 16: Ausschnitt Bonstetten um 2010 (Quelle: swisstopo, Oktober 2024)

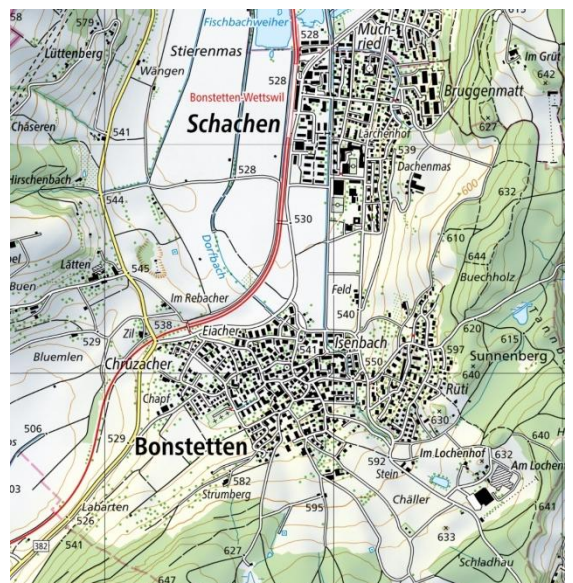


Abbildung 17: Ausschnitt Bonstetten um 2021 (Quelle: swisstopo, Oktober 2024)

## 4.2 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung seit 1962

Seit 1980 verzeichnet Bonstetten ein stetiges Bevölkerungswachstum, unterbrochen nur von einer kurzen Phase der Stagnation zwischen 1983 und 1989. In den vergangenen 15 Jahren ist die Bevölkerungszahl um 652 Personen gewachsen. Heute umfasst die Bevölkerung von Bonstetten 5'690 Personen (Stand Dez. 2024). Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von rund 13%. In den vergangenen 10 Jahren betrug das Bevölkerungswachstum rund 7%.

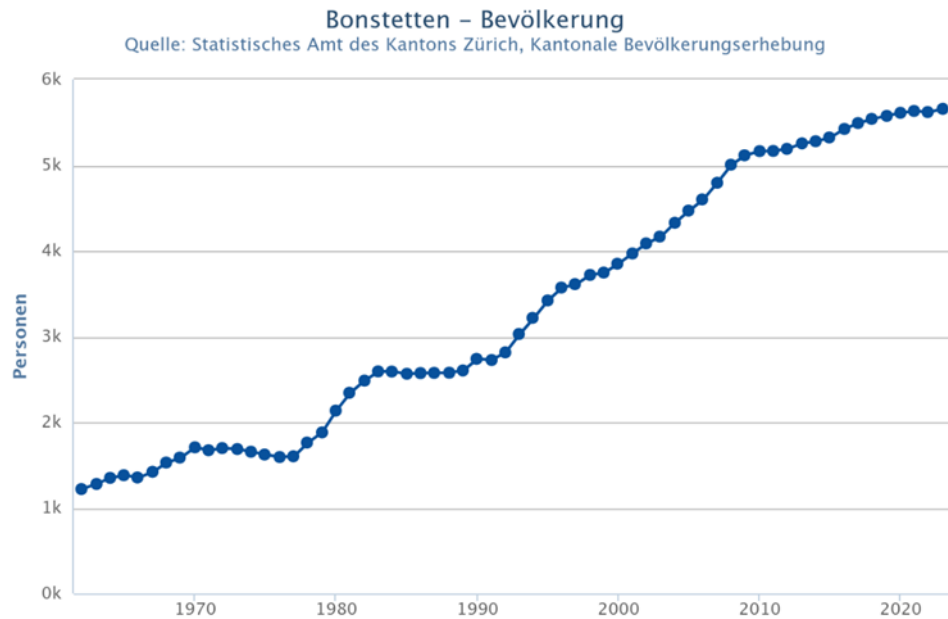


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung 1962 – 2023 der Gemeinde Bonstetten  
(Quelle: Statistisches Amt ZH)

Bevölkerungsprognose nach Regionen

Gemäss den Prognosen des Kantons Zürich (Trend ZH 2023) wird die Bevölkerung in allen Regionen des Kantons wachsen, allerdings unterschiedlich stark. Dem Knonaueramt wird bis 2050 ein Fünftel zusätzlicher Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert.

Angestrebte Bevölkerungsentwicklung

Im Rahmen der Erarbeitung des REL Bonstetten – Wettswil hat sich die Gemeinde mit der angestrebten Bevölkerungsentwicklung auseinandergesetzt. Als erstrebenwert wurde eine Bevölkerungszahl von 6'100 – 6'500 Personen eruiert. Wächst die Gemeinde im selben Tempo weiter wie in den letzten 15 Jahren, ist bis zum Jahr 2040 mit einer Bevölkerungszahl von rund 6'500 Einwohnerinnen und Einwohner zu rechnen.

Um Wohnraum für diese Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohner bieten zu können, müssen die Baulandreserven ausgeschöpft werden. Zusätzlich wurden im REL Gebiete für eine mögliche Neuentwicklung ausgeschieden. Diese befinden sich im Dorfkern von Bonstetten, im Gebiet Langacher und nördlich der Isenbachstrasse (vgl. Abbildung 12).

Demographische Entwicklung

In der Schweiz steigt der Anteil an Menschen die älter werden. Die demographische Alterung ist in der Gemeinde Bonstetten ebenfalls sichtbar. Zwischen 1998 und 2023 ist der Anteil der 65- bis 79-Jährigen sowie der über 80-Jährigen um 6.8 % respektive 2.7 % angestiegen. Der Anteil an 20-39-Jährige ist in der gleichen Zeit um 12 % gesunken. Damit ergab sich für die Gemeinde Bonstetten ein steigender Altersquotient (das quantitative Verhältnis zwischen den über 64-Jährigen und den 20- bis 64-Jährigen) um 18.1 %.

Im Vergleich zum Kanton Zürich zeigt die Gemeinde Bonstetten im Jahr 2023 bei den über 65-Jährigen eine ähnliche Altersstruktur (vgl. Abbildung 19). Allerdings ist der Anteil der 20- bis 39-Jährigen in der Gemeinde deutlich geringer, während der Anteil der 15- bis 19-Jährigen höher liegt als im Kanton. Gemäss aktuellen Langfristigen Raumentwicklungsstrategie (LaRES) des Kantons Zürich (Juni 2024) nimmt die Alterung der Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter zu. Die demographische Alterung ist in den peripheren Gebieten des Kantons Zürich, wo die Zuwanderung geringer ist, deutlich stärker spürbar.

Interessant ist die folgende Aussage aus der LaRES (Seite 25): «Auf die Stadt Zürich bezogene Pendlergemeinden wie Birmensdorf oder Bonstetten weisen ähnliche Muster auf wie Gemeinden in der urbanen Wohnlandschaft, mit einer geringen demografischen Alterung und einem ausgeprägten sozialen Wandel.» Der Grad des sozialen Wandels wird mittels der drei Variablen Individualisierung des Lebensstils, Zuwanderung von Hochqualifizierten und Lebensstandard gemessen.

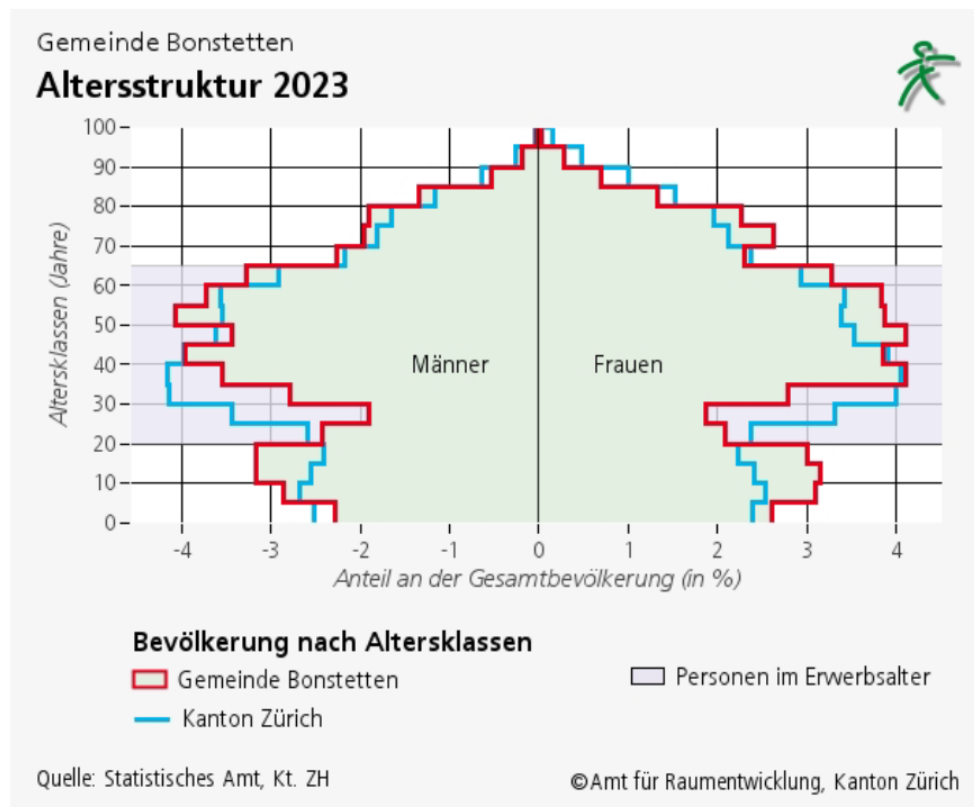


Abbildung 19: Vergleich Alterspyramide der Gemeinde Bonstetten mit dem Kanton Zürich (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)

Entwicklung der Wohnsituation

Der Anteil der 1-Personenhaushalte in Bonstetten hat zwischen 1970 bis 2023 um 16.3 %, zugenommen, während der Anteil der Haushalte mit 5 Personen um fast 10 % zurückgegangen ist. Diese Entwicklung geht zwangsläufig mit einer zunehmenden Wohnflächenbeanspruchung einher.

### 4.3 Beschäftigte

Beschäftigtenentwicklung

Das Knonaueramt setzt sich im regionalen Richtplan das Ziel, die Arbeitsplatzzahl bis 2030 auf 18'000 zu erhöhen. Das ansässige Gewerbe soll gehalten und neue Unternehmen in der Region angesiedelt werden. Diese Zahl wurde bereits im Jahr 2019 erreicht.

Die Gemeinde bietet in 281 Arbeitsstätten über 1'000 Beschäftigten einen Arbeitsplatz. Davon sind fast 83 % im Tertiärsektor, rund 12 % im Sekundärsektor und 5% im Primärsektor tätig. In der Gemeinde Bonstetten hat die Beschäftigtenzahl von 2011 bis 2022 um rund 16 % zugenommen. Dieses Wachstum fand im zweiten und dritten Sektor statt.

### 4.4 Bauzonengrösse und -verbrauch

Nachfolgend wird die Entwicklung der Bauzonengrösse der letzten 15 Jahre, also zwischen den Jahren 2008 und 2023 betrachtet.

Entwicklung Bauzonengrösse und -verbrauch

Die Bauzonen in der Gemeinde Bonstetten umfassten im Jahr 2008 eine Fläche von 89.5 ha und im Jahr 2023 90.4 ha. 60 % der Bauzone sind den Wohnzonen (zwei- und dreigeschossig), 34 % den Mischzonen (Kernzone, Wohn-/Gewerbezone) und 6% der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen (Stand 2022).

Der Anteil der überbauten Bauzonen an den gesamten Bauzonen betrug 2008 89.1 % (79.7 ha) und ist bis 2023 auf 94.6 % (85.5 ha) angestiegen. Damit ist das bauliche Potenzial des bebauten Baulands in Bonstetten weitestgehend ausgeschöpft.

Die Fläche an überbauten Bauzonen pro Kopf hat von 172 m<sup>2</sup>/Einwohner im Jahr 2007 auf 150.4 m<sup>2</sup>/Einwohner im Jahr 2022 abgenommen. Der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Einwohner ist gering als im kantonalen (169.5 m<sup>2</sup>/Einwohner) und regionalen (214.2/Einwohner) Vergleich.

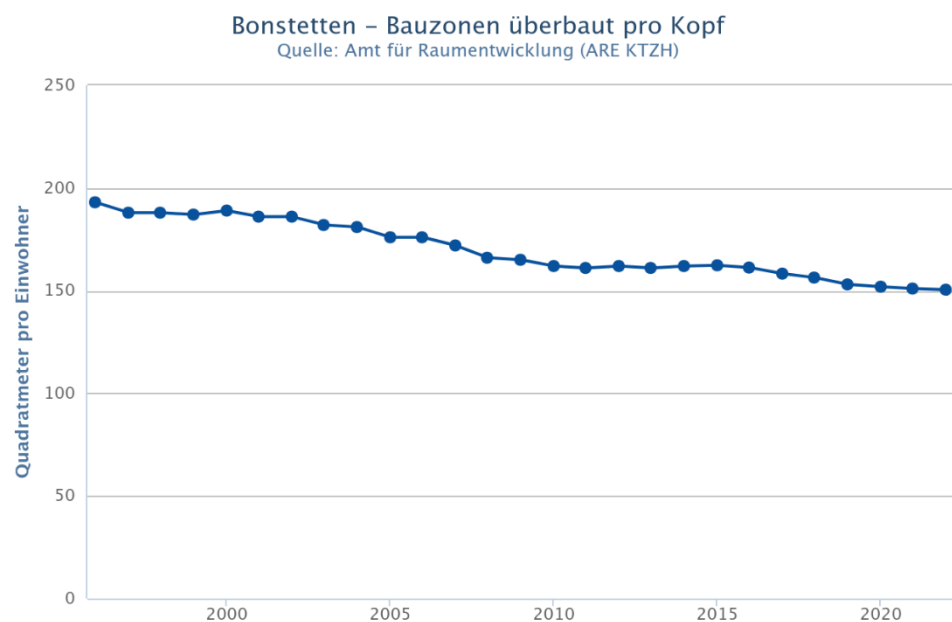


Abbildung 20: Fläche überbaute Bauzonen pro Einwohner 1996-2022 (Quelle: Amt für Raumentwicklung ZH)

## Entwicklung unbebauter Bauzonen

Die unbebauten Bauzonen reduzierten sich zwischen 2008 und 2023, insbesondere durch Bautätigkeiten in den Jahren 2009 und 2014, auf 4.9 ha. Die Bautätigkeit hat vor allem in den Mischzonen, d.h. in der Kernzone oder in der Wohn- und Gewerbezone (auch Wohnzone mit Gewerbeanteil), stattgefunden. Die Bauzonen in der Zone für öffentliche Bauten sind heute vollständig überbaut. Unbebaute Einzelparzellen liegen grösstenteils in den Wohnzonen zwischen der Chapfstrasse und dem Chrüzacherweg (W2/30), in den Gebieten Chüeweid (W2/40), Steinfeld (W2/30) und Sonnenberg (W2/25). Im Gebiet Schachen finden sich kaum noch Baulandreserven (vgl. Abbildung 24).

Tabelle 1: Entwicklung der unbebauten Bauzonen in Bonstetten 2008 - 2023 (Quelle: Gemeindeporträt, Kanton Zürich)

unbebaute Bauzone [ha]					
Jahr	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszone	Zone für öffentl. Bauten	Total
2008	5.2	3.1	-	1.4	9.7
2023	4.4	0.5	-	-	4.9
Entwicklung 2008 – 2023	-0.8	-2.6	-	-1.4	-4.8

## Entwicklung bebauter Bauzone

Zwischen 2008 und 2023 hat eine relativ starke Bautätigkeit stattgefunden (vgl. Tabelle 2). Insgesamt wurden 5.8 ha Bauland überbaut. Dies geschah vor allem in den Wohn- sowie in den Mischzonen.

Tabelle 2: Entwicklung der bebauten Bauzonen in Bonstetten 2008 - 2023 (Quelle: Gemeindeporträt, Kanton Zürich)

bebauten Bauzone [ha]					
Jahr	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszone	Zone für öffentl. Bauten	Total
2008	47.5	27.7	-	4.5	79.7
2023	50.0	30.2	-	5.3	85.5
Entwicklung 2008 – 2023	2.5	2.5	-	0.8	5.8

## 4.5 Kleinquartieranalyse

### Methodik

Das Amt für Statistik stellt reichhaltige Datengrundlagen in hoher räumlicher Auflösung bereit, welche für die nachfolgende Quartieranalyse herangezogen wurden. Die Daten umfassen insbesondere Angaben zur Struktur der Bevölkerung (z.B. Haushalte mit Personen über 75 Jahren oder mit Schulkindern) und der Gebäude (z.B. Gebäudealter, Anteil EFH / MFH, Anteil Stockwerkeigentum). Die Daten liegen in einer räumlichen Auflösung von sogenannten Kleinquartieren vor, was in der Regel einigen wenigen Strassengevierten entspricht. Mit der Kombination verschiedener Indikatoren aus diesen Datensätzen lässt sich insbesondere das Potenzial für die Siedlungserneuerung für jedes dieser Kleinquartiere grob abschätzen. Zudem liefert die Analyse weitere Hinweise auf mögliche künftige Entwicklungen. Daraus ergeben sich Ansatzpunkte, wie die Ortsplanung dazu beitragen kann, die Siedlungsentwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken.

Grundsätzlich eignen sich Kleinquartiere mit folgenden Eigenschaften am ehesten zur Schaffung von neuen Wohnraumangeboten:

- Niedriger Ausbaugrad (hohes bauliches Potential vorhanden)
- Hoher Anteil an Gebäuden mit Sanierungsbedarf bzw. Ersatz (typischerweise Baujahre 1945 – 1975)
- Hoher Anteil an Haushalten mit mindestens einer Person über 75
- Niedriger Anteil an Haushalten mit Schulkindern
- Bei MFH: geringer Anteil an Stockwerkeigentum (Bauliche Erneuerungen erfolgen bei mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern eher langsamer.)
- Heutige Nutzungsdichte geringer als Vorgabe aus dem regionalen Richtplan

### Ausbaugrad

Der Ausbaugrad gibt die gebaute Geschossfläche in Prozent der gemäss BZO zulässigen Geschossfläche wieder. Je tiefer der Wert ist, desto grösser ist das theoretische Potential für eine Erhöhung der baulichen Dichte. Zwischen 2008 und 2023 ist in der Gemeinde Bonstetten der Ausbaugrad pro Zone, insbesondere in den Wohnzonen, sowie insgesamt gesunken. Diese Entwicklung steht einerseits mit der Überbauung von unbebauter Bauzone im Zusammenhang. Die Flächen an unüberbauter Bauzone ist insbesondere zwischen den Jahren 2008 bis 2015 gesunken. Andererseits führte die Wohnbautätigkeit insbesondere zu einer Zunahme an Wohnungen in neuerstellten Mehrfamilienhäusern.

*Tabelle 3: Entwicklung des Ausbaugrads (Verhältnis der gebauten Geschossfläche zur zulässigen Geschossfläche in überbauten und nicht überbauten Bauzonen) in den letzten 15 Jahren (Quelle: Gemeindeporträt, Kanton Zürich)*

Jahr	Ausbaugrad [%]			
	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszone	Total
2008	79.1	88.6	0	83.5
2023	63	87.7	0	73.7
Entwicklung 2008 – 2023	-16.1	-0.9	0	-9.8

Im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbilds Bonstetten-Wettswil a.A. ist der Ausbaugrad pro Quartier untersucht worden.

**Ausbaugrad**

= Anteil gebauter Geschossfläche im Verhältnis zur theoretisch und rechtlich möglichen Geschossfläche

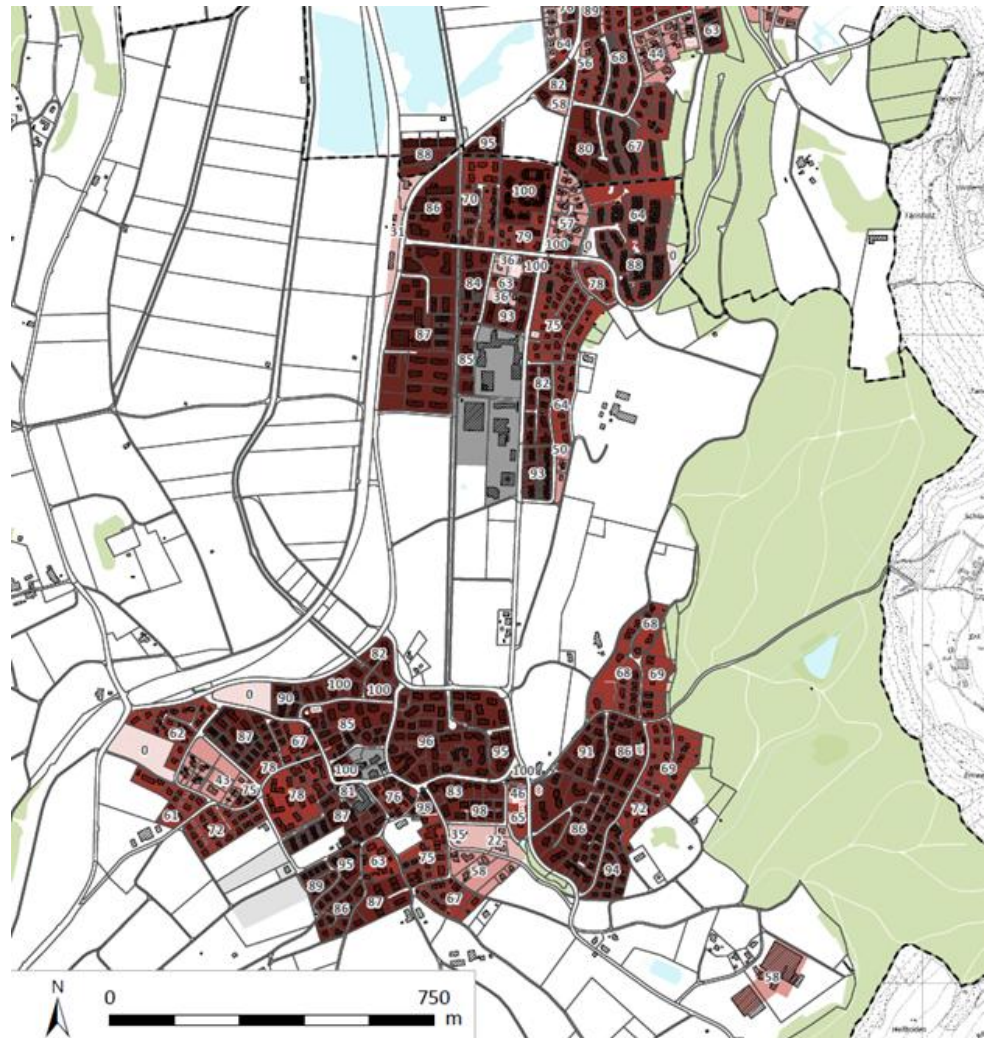
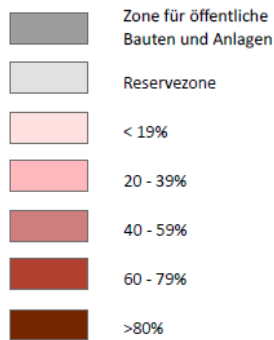


Abbildung 21: Ausbaugrad pro Kleinquartier (2019) (Quelle: PLANAR)

Es zeigt sich, dass insgesamt der Ausbaugrad in der Gemeinde Bonstetten im Vergleich zu Region Knonaueramt und zum Kanton Zürich hoch ist. Die zulässigen Geschossflächen werden überdurchschnittlich ausgeschöpft, insbesondere in den Mischzonen (Kernzonen und dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil). In den Gebieten ausserhalb der Kernzone ist noch Potenzial für die Erhöhung der baulichen Dichte vorhanden (bspw. Gebiet Chrüzacher oder Steinfeld).

Tabelle 4: Ausbaugrad der überbauten Bauzonen 2023 (Quelle: Gemeindeporträt, Kanton Zürich)

Gemeinde	Wohnzonen	Mischzonen	Total
Bonstetten	63.0	87.7	73.7
Knonaueramt	58.0	74.7	63.7
Kanton Zürich	62.3	79.3	66.2

## Nutzungsichte

Die Nutzungsichte bezeichnet die Anzahl Personen (Einwohner und Beschäftigte) pro Hektare. Je nach ÖV-Erschliessungsgüte können unterschiedliche Nutzungsichten angestrebt werden. In Bonstetten zeigt sich (vgl. Abbildung 22), dass im Gebiet Schachen um den Bahnhof und in der Kernzone relativ dicht genutzte Gebiete vorzufinden sind. In den bebauten Hanglagen (Gebiet Wolfen – Sonnenberg) sind stattdessen geringere Nutzungsichten vorhanden.

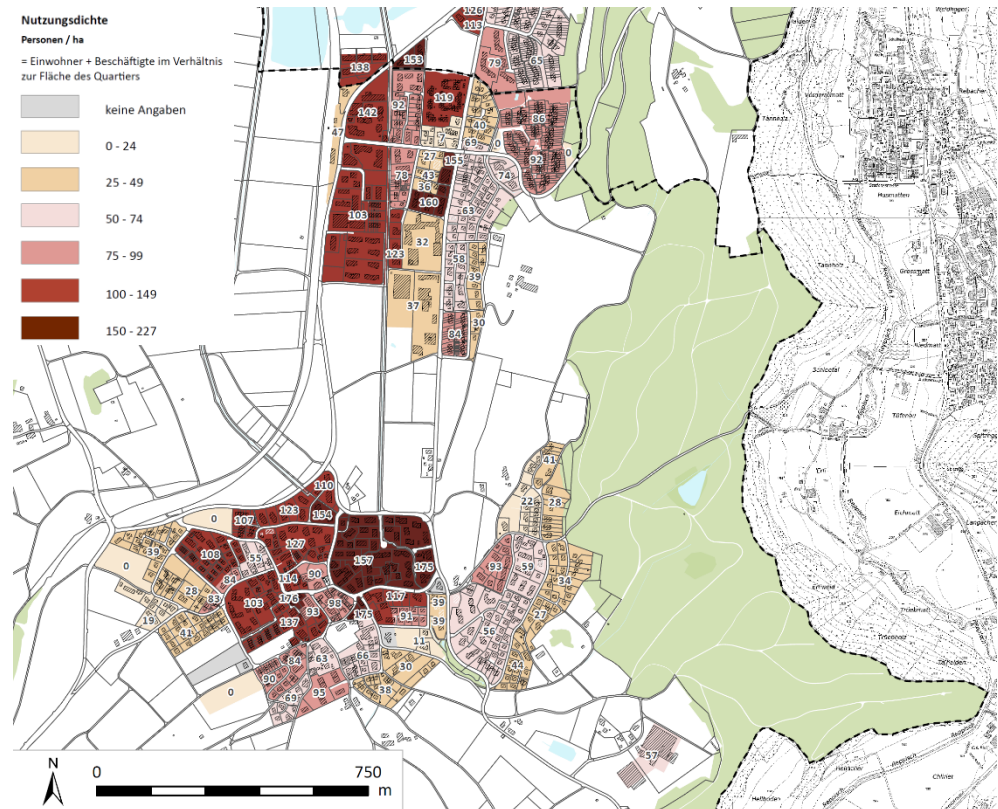


Abbildung 22: Nutzungsichte (2019) der Gemeinde Bonstetten (Quelle: PLANAR)

Vergleich zu den angestrebten Nutzungsichten gemäss ROK

Für die Potentialanalyse im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbilds Bonstetten-Wettswil a.A wurde die Nutzungsichte mit den Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungskonzept (Regio ROK) verglichen. Im Vergleich zu den Vorgaben aus dem Regio-ROK sind einige Gebiete zu wenig dicht genutzt. Die Quartiere im Schachen, die sich in Bahnhofsnähe befinden, bieten Potenzial, um die Nutzungsichte zu erhöhen. Im REL wird dies als erstrebenswert definiert. Zudem sollte das Gebiet zu einem gut gestalteten und vielseitig genutzten Wohn- und Arbeitsschwerpunkt entwickelt werden.

Im Gegensatz dazu sollen die gut einsehbaren Hanglagen am östlichen Siedlungsland die lockere, homogen strukturierte Bebauung mit hangparallelen Einzelbauten beibehalten werden. Die gute Durchgrünung soll auch erhalten werden.

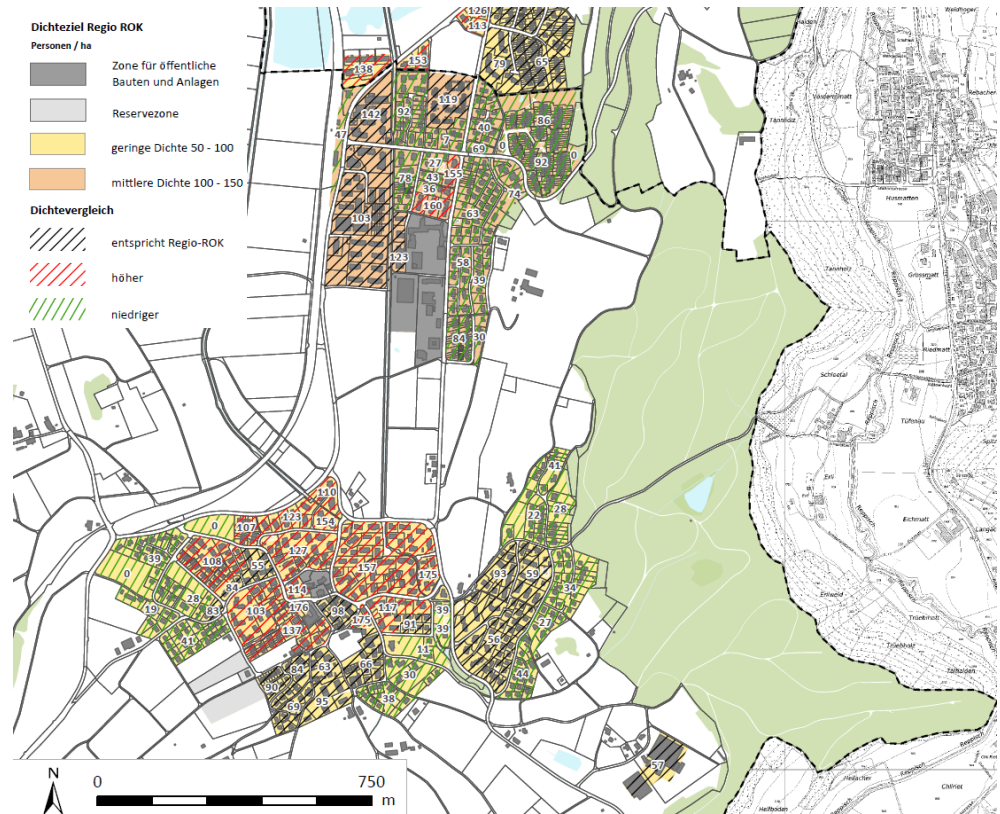


Abbildung 23: Vergleich Nutzungsdichte (Stand 2021) im Vergleich zum Dichteziel des regionalen Raumordnungskonzepts (Quelle: PLANAR)

Fazit aus der Analyse zur bisherigen Entwicklung

Die überbauten **Bauzonen** in Bonstetten sind heute mehrheitlich **gut ausgenützt**. Baulandreserven finden sich nur noch punktuell. Die Nutzungsdichten sind dennoch, insbesondere in den zweigeschossigen Wohnzonen geringer als die gemäss Regio-ROK angestrebten Nutzungsdichten.

Das **Gebiet Schachen** weist eine gute ÖV-Erschliessungsgüte auf. Insbesondere in der zweigeschossigen Wohnzone W2/40 und W2/30 finden sich niedrigere Nutzungsdichte als gemäss Regio-ROK angestrebt. In den Kleinquartieren in der dreigeschossigen Wohnzone W3/55 und der WG 3/55 entspricht die tatsächliche Nutzungsdichte den angestrebten Dichteziel gemäss Regio-ROK. Zudem weist das Gebiet Schachen aufgrund der Gebäudealter teilweise ein hohes Potenzial für eine bauliche Erneuerung auf.

Für das Wohnquartier in der W2/40 im Gebiet Schachen ist daher eine **zweckmässige Aufzoning zu prüfen**. (vgl. auch REL Bonstetten – Wettswil, 2023)

#### 4.6 Bauzonenkapazität

Ziel der Analyse

Mit der Analyse der Bauzonenkapazität wird abgeschätzt, für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die derzeit vorliegenden Bauzonenfläche mit der rechtskräftigen Zonierung theoretisch Platz bietet. Daraus lässt sich das Potential der Innenentwicklung ableiten und einen allfälligen Bedarf an zusätzlicher Bauzonenkapazität (Bauzonenbedarf) ermitteln. Zudem boten die Ergebnisse eine wichtige Grundlage für die Diskussion über die angestrebte Bevölkerungsentwicklung im Rahmen des RELs.

Eine Abschätzung zur Bauzonenkapazität für die Arbeitsnutzung wurde nicht vorgenommen. Bonstetten verfügt nicht über reine Industrie- oder Gewerbebezonen. Die Arbeitsplatznutzung konzentriert sich auf Mischzonen und ist damit eher von untergeordneter Bedeutung.

Die Berechnung der Bauzonenkapazität und des Bauzonenbedarfs wurde anhand der folgenden Parameter berechnet.

#### Nutzungsmass

Die rechtskräftige BZO gibt die zulässige Ausnutzungsziffer pro Zone vor. Der Zonenplan legt die Ausdehnung der in der BZO festgelegten Zonen räumlich fest. Anhand der zulässigen Ausnutzungsziffer kann das Potenzial zur Aufnahme von Einwohnern pro Zone abgeschätzt werden.

#### Überbauungs- und Erschliessungsstand

Der Überbauungs- und Erschliessungsstand zeigt die überbauten und unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzonen auf. Diese Differenzierung ist für die Abschätzung der Einwohnerkapazität insofern wichtig, als auf unüberbauten Flächen neu gebaut wird und mit einem deutlich höheren Einwohnerzuwachs gerechnet werden kann als in überbautem Gebieten mit einer Nachverdichtung.

Bonstetten verfügt derzeit über eine Baulandreserve von rund 48'000 m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme der Parzelle Kat.-Nr. 2940 im Gebiet Chrüzacher mit einer ungebauten Fläche von 11'157 m<sup>2</sup> sind alle Grundstücke sofort baureif (siehe Abbildung 24).

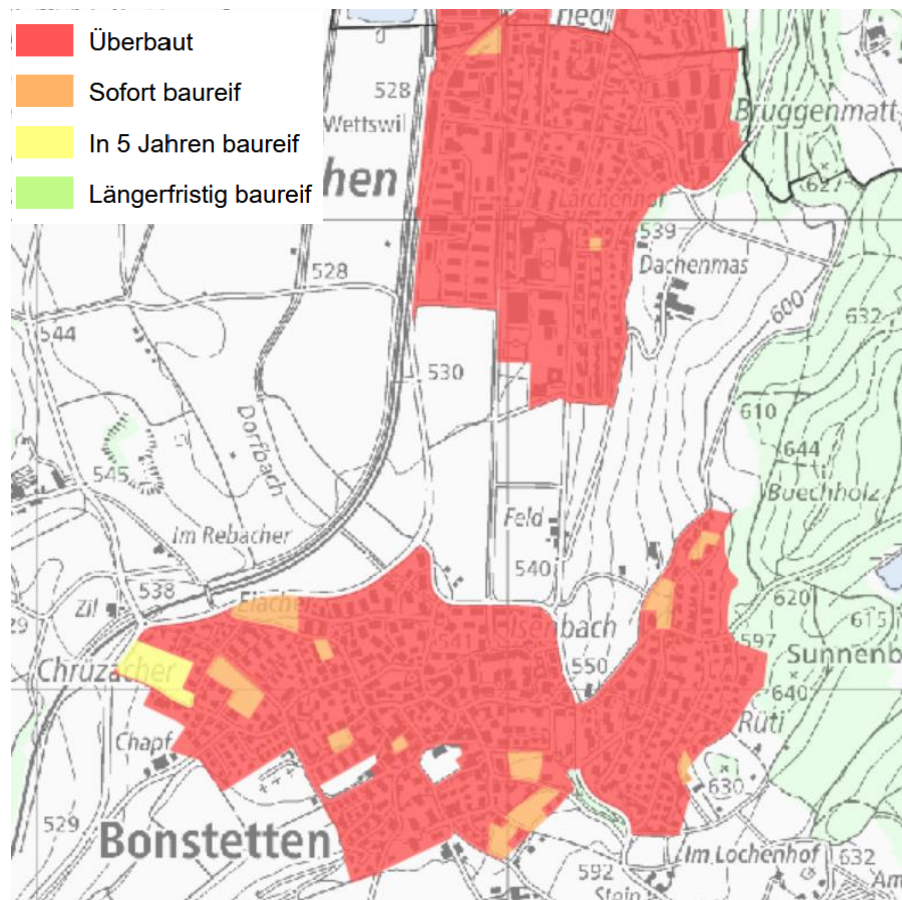


Abbildung 24: Erschliessungs- und Überbauungsstand der Bauzone, Gemeinde Bonstetten, Stand: Jahr 2024 (Quelle: GIS-Browser ZH)

PBG- und Brutto-Ausnützungsziffer

Die Gemeinde Bonstetten hat in der BZO-Ausnützungsziffern gemäss § 255 PBG festgelegt. Um eine Kapazitätsabschätzung unter Verwendung des Ausbaugrades und der Zonenflächen machen zu können, braucht es jedoch eine «Brutto-Ausnützungsziffer». Sie berücksichtigt die in der Ausnützungsziffer gemäss PBG nicht anrechenbaren Dach- und Untergeschossflächen, welche theoretisch der Wohnnutzung dienen. Für die Umrechnung wurde die Umrechnungshilfe des ARE (Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen») herangezogen (vgl. Abbildung 25).

<b>Brutto-Ausnützungsziffer (%)</b>	<b>Ausnützungsziffer PBG (%)</b>	<b>Baumassenziffer (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Vollgeschosse (Annahme)</b>
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4

Abbildung 25: Auszug aus der Umrechnungshilfe Nutzungsziffern, Zeilen für Zonen mit mehr als 4 Vollgeschossen weggelassen (Quelle: Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden 04 2015, Amt für Raumentwicklung, Baudirektion, Kanton Zürich)

Ausbaugrad: Potenzial der Nachverdichtung

Der Ausbaugrad beschreibt das Verhältnis der bestehenden Geschossflächen zur maximal zulässigen Geschossflächen (Geschossflächenbestand + Geschossflächenreserven). Es handelt sich um einen theoretischen Wert. Bei einem Ausbaugrad von 100% ist die Fläche baulich maximal ausgenützt. Liegt der Wert über 100%, ist die Bauzone dichter bebaut als gemäss BZO möglich. Diese Situation kommt manchmal in Kernzonen vor. Meist liegt der Wert jedoch tiefer als 100%, so auch insbesondere in den Wohnzonen von Bonstetten. Der Ausbaugrad wird als Indikator für das Potenzial an Nachverdichtung auf bereits überbauten Flächen verwendet. Der gemittelte Ausbaugrad pro Zone (Bestand) wurde aus den Daten der Kleinquartieranalyse des kantonalen GIS-Browsers ermittelt. Weiter wird eine Abschätzung zur erwarteten Nachverdichtung in den jeweiligen Zonen vorgenommen. Diese Abschätzung beruht auf der Kleinquartieranalyse: Bei hohem Potenzial für eine bauliche Erneuerung wird eine stärkere Zunahme des Ausbaugrads erwartet als in den Gebieten mit niedrigem Potenzial. Für den theoretischen Ausbaugrad werden zudem eine realistische und eine optimistische Annahme getroffen.

Fazit Bauzonenkapazität

Wie aus der vorangehenden Kleinquartieranalyse hervorgeht, sind die Baulandreserven in Bonstetten mehrheitlich gut ausgenützt. Dies widerspiegelt sich auch in der Kapazitätsabschätzung. Die Bauzone der Gemeinde Bonstetten bietet theoretisch noch Platz für rund 410 - 530 zusätzliche Personen. Die Bauzonenkapazität der rechtskräftigen Bauzone von Bonstetten beträgt somit zwischen 6'100 und 6'200 Einwohnerinnen und Einwohner.

Bei der Bauzonenkapazität handelt es sich nicht um eine exakte Berechnung, sondern um eine Abschätzung, da zu einzelnen Parametern Annahmen getroffen wurden. Sie dient als Planungsgrundlage, um räumliche Entwicklungen und deren Auswirkungen besser einschätzen zu können und den Bauzonenbedarf herzuleiten. Der Bauzonenbedarf ergibt sich aus der Differenz der angestrebten Einwohnerzahl zur Bauzonenkapazität.

## 4.7 Preisgünstiger Wohnraum

Was heisst «preisgünstig»

Preisgünstiger Wohnraum bezeichnet Wohnungen, deren Mietpreis im Vergleich zu ähnlichen Objekten in derselben Gemeinde niedriger ist (BWO, 2024; BWO, 2025). Wohnraum gilt nach § 49b Abs. 2 PBG dann als preisgünstig, wenn die Mietzinsberechnung auf den effektiven Kosten, also Investitionskosten, laufende Kosten, Rückstellungen für Erneuerung und Abschreibungen, basiert, ohne oder mit nur geringem Gewinn für die Vermietenden. Diese sogenannte Kostenmiete bezweckt die Kostendeckung.

Was heisst «bezahlbar»

Bezahlbarer Wohnraum ist ein relativer Begriff und richtet sich grundsätzlich nach dem Einkommen und Vermögen eines Haushalts (BWO, 2024; BWO, 2012). Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen mit einer bestimmten Zimmerzahl ist beim gemeinnützigen Wohnungsbau rund 8 - 20 Prozent tiefer als ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Ausgangslage in Bonstetten

Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden, die dem gemeinnützigen Sektor zuzuordnen sind, am Gesamtwohnungsbestand beträgt in Bonstetten 2.7%. Dies entspricht 69 Wohnungen. Dieser Anteil liegt ist leicht unter dem Anteil der Region Knonaueramt.

Wie teuer eine Wohnung vermietet wird, hängt auch davon ab, wie hoch die Bodenpreise sind. Dies gilt insbesondere auch für den preisgünstigen Wohnraum. Die Bodenpreise in Bonstetten sind, wie in den anderen Gemeinden des Knonaueramts, in den vergangenen 15 Jahren stark angestiegen. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden liegen die Bodenpreise aber im mittleren Bereich.

Wozu preisgünstiger Wohnraum?

Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum bezwecken die Verhinderung einer sozioökonomischen Verdrängung von schwächeren Gruppen. Im Kanton Zürich werden neue Wohnungen hauptsächlich durch Ersatzneubauten geschaffen, wobei Neubauten im Vergleich zu Anbauten oder Aufstockungen zwischen 2015 und 2020 6.5-mal häufiger vorkamen. Die Folge ist oft eine Verdrängung von vulnerablen Gruppen, darunter einkommensschwache Familien oder ältere Personen. In verdichteten Neubaugebieten ziehen daher in der Regel Menschen mit deutlich höheren Einkommen als die verdrängten Haushalte aufweisen. Um diesem Phänomen entgegenzuwirken, sollen flankierende Massnahmen geprüft werden. Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum kann im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision durch Anreize oder Nutzungsvorgaben erfolgen.

Die Gemeinde hat sich dem Anliegen der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum und Alterswohnungen (vgl. Kapitel 3.1) angenommen. In enger Zusammenarbeit mit der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBA wird am Bodenfeldbach ein entsprechendes Angebot geschaffen. Zusätzlich sollen in dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung Regelungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum geprüft werden.

## 5 Anpassung der Nutzungsplanung

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Änderungen am Zonenplan bzw. am Kernzonenplan erläutert. Die relevanten Interessen, welche bei der Einzonung zu berücksichtigen sind, werden in Kapitel 6 bewertet und gegeneinander abgewogen. In Kapitel 7 wird dargelegt, wie die Änderungen an der BZO die Siedlungsentwicklung in die angestrebte Richtung zu lenken vermag.

### 5.1 Zonenplan

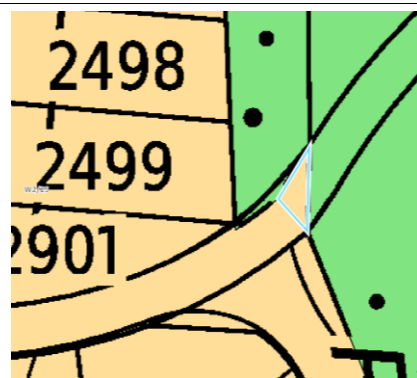
#### Nachführung Zonenplan

Nicht zonierte Flächen

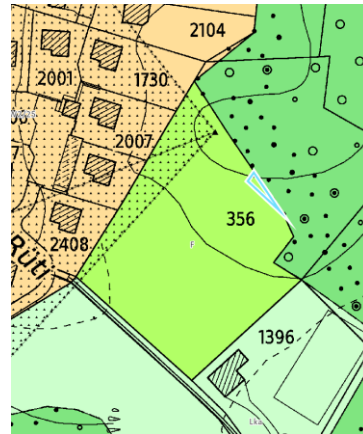
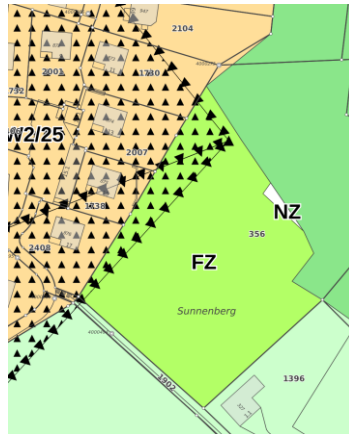
Im Rahmen der Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wurden auch die statischen Waldgrenzen festgelegt (Festsetzung am 31. Mai 2024, Nr. 0162 / 24). Auf den Parzellen Kat.-Nr. 2902 (Rütistrasse), Kat.-Nr. 356 (Gebiet Sonnenberg) und Kat.-Nr. 3048 (Lochenweiher) sind dadurch nicht zonierte Flächen entstanden. Gemäss Planungsbericht eignen sich diese Flächen nicht als kantonale Landwirtschafts- oder Freihaltezonen (u.a. Grösse, Lage). Im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision wurde daher geprüft, ob diese Flächen der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeschlagen werden können. Aufgrund der Grösse der Fläche und der bestehenden Nutzung werden die nicht zonierten Flächen den angrenzenden Zonen (Wohnzone W2/25 und kommunaler Freihaltezone) zugewiesen.

Aufgrund der Betrachtung der nicht zonierten Fläche bei der Parzelle Kat.-Nr. 2902 erscheint es sinnvoll, im Zuge der nächsten Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen zu prüfen, ob die Festlegung der Waldgrenze auf der Strassenparzelle Kat.-Nr. 2902 sachgerecht ist oder ob eine angrenzende Lage vorzuziehen wäre.

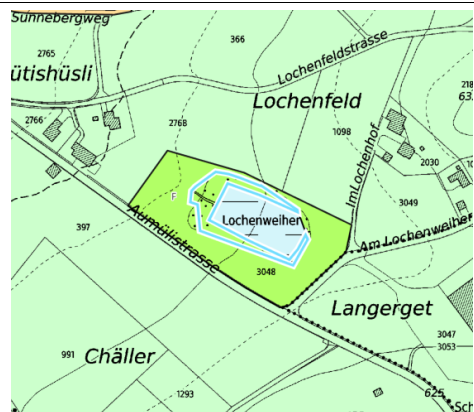
Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
7	2902	Nicht zonierte Fläche NZ	Zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung W2/25	16 m <sup>2</sup>



Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
10	356	Nicht zonierte Fläche NZ	Kommunale Freihaltezone FZ	47 m <sup>2</sup>



Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
12	3048	Nicht zonierte Fläche NZ	Kommunale Freihaltezone FZ	1982 m <sup>2</sup>

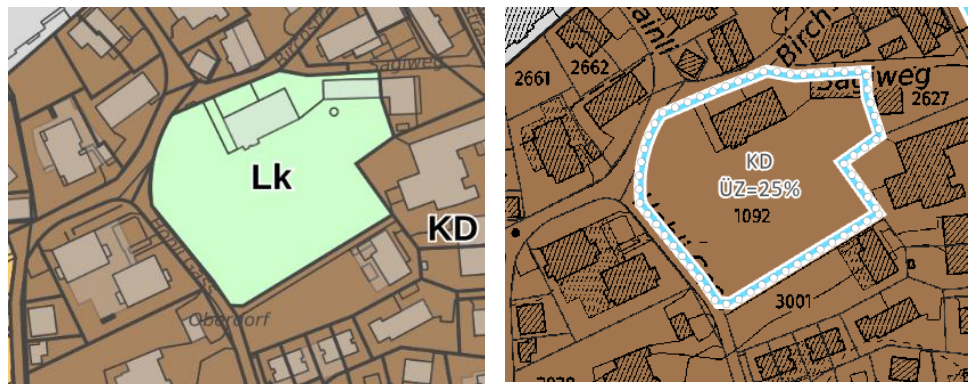


### Einzonung im Gebiet Oberdorf

Da sich gemäss kantonalem Richtplan die Parzelle innerhalb des Siedlungsgebiets befindet sowie vollständig erschlossen ist, soll die Parzelle Kat.-Nr. 1092 in die Kernzone Dorf eingezont werden. Einzonungen sind gemäss gängiger Praxis in der Regel nur mit einer Gestaltungsplanpflicht möglich.

Für eine Gestaltungsplanpflicht muss ein wesentliches öffentliches Interesse bestehen. Vorliegend besteht ein öffentliches Interesse in Bezug auf den Orts- und Landschaftsschutz mit den folgenden Zielen: Einbettung in bestehende Kernzone; Erhalt Teile der Hochstamm-bäume als identitätsstiftendes Element bzw. dessen Erscheinungsbild sowie Schaffung eines öffentlich zugänglichen Freiraums und eines gewissen Anteils an preisgünstigem Wohnraum.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
11	1092	Kommunale Landwirtschaftszone Lk	Kernzone Dorf KD mit Gestaltungsplanpflicht	5'943 m <sup>2</sup>

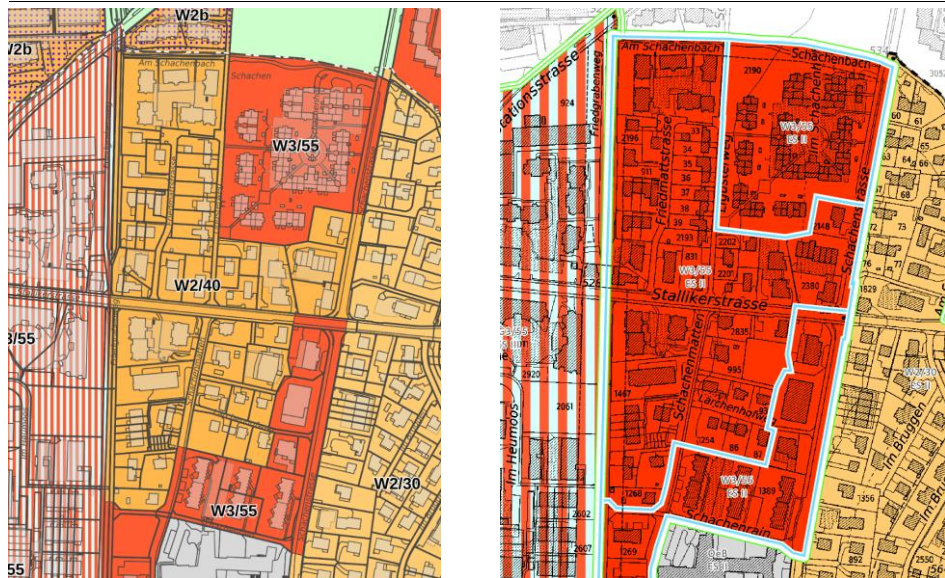


### Aufzonungen

Aufzoning im Gebiet Schachen

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Analyse (vgl. 4.5) und der Strategie gemäss REL Bonstetten – Wettswil wird die W2/40 im Gebiet Schachen in die W3/55 aufgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
2	Diverse	Zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnutzung W2/40	Dreigeschossige Wohnzone W3/55	48'240 m <sup>2</sup>



Aufzoning im Gebiet Eiacher

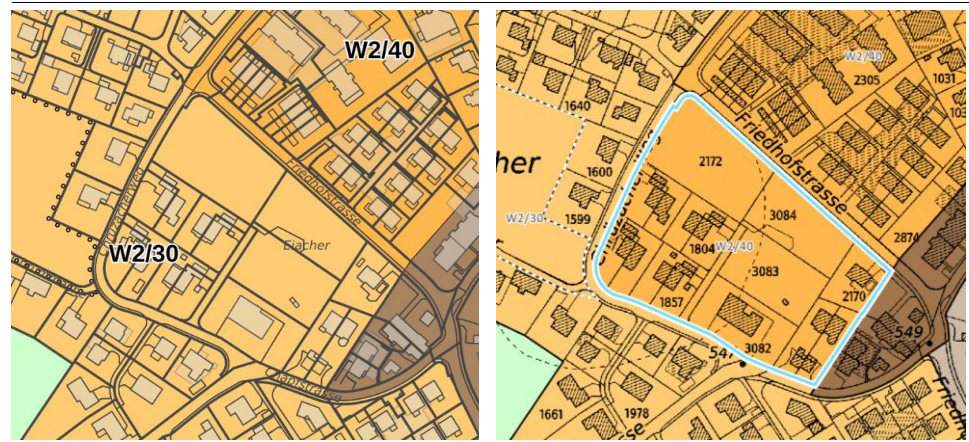
Das Gebiet entlang des Chrützacherweg und der Friedhofstrasse ist im REL als Gebiet, welches sich für eine (Weiter-)Entwicklung und Erneuerung eignet, ausgeschieden. Das REL hält hierzu Folgendes fest:

«Gebiete mit dem Strategieansatz «(Weiter-)Entwickeln und Erneuern» sind in ihrer Grundstruktur stimmig. Im Vordergrund stehen die sanfte Entwicklung und das behutsame Aufwerten sowie das Beheben von ortsbaulichen Mängeln. Baulücken sollen, wo dies zweckmässig ist, innerhalb der nächsten rund 15 Jahre geschlossen werden. Höhere Dichten und Nutzungsintensivierungen bei grundsätzlichem Erhalt der bestehenden ortsbaulichen und freiräumlichen Grundmuster bilden das Entwicklungsziel, das über lange Zeit und etappenweise umgesetzt wird. [...] Westlich der Kernzonen von Bonstetten gilt es, einen Übergang zwischen der hohen baulichen Dichte der Kernzonen und der eher geringen Dichte der Wohnquartiere im Westen und Südwesten zu schaffen. In diesem Sinne ist die im Westen der Kernzonen angrenzende Zonierung zu überprüfen und gegebenenfalls die zulässige bauliche Dichte zu erhöhen.»

In diesem Sinne wird das Gebiet Eiacher von der W2/30 in die W2/40 aufgezont.

Ein bedeutender Teil der Flächen ist heute noch unbebaut. Mit der Aufzoning wird ein Anreiz geschaffen, um der Baulandhortung entgegenzuwirken.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
5	Diverse	Zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnutzung W2/30	Zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnutzung W2/40	14'833 m <sup>2</sup>

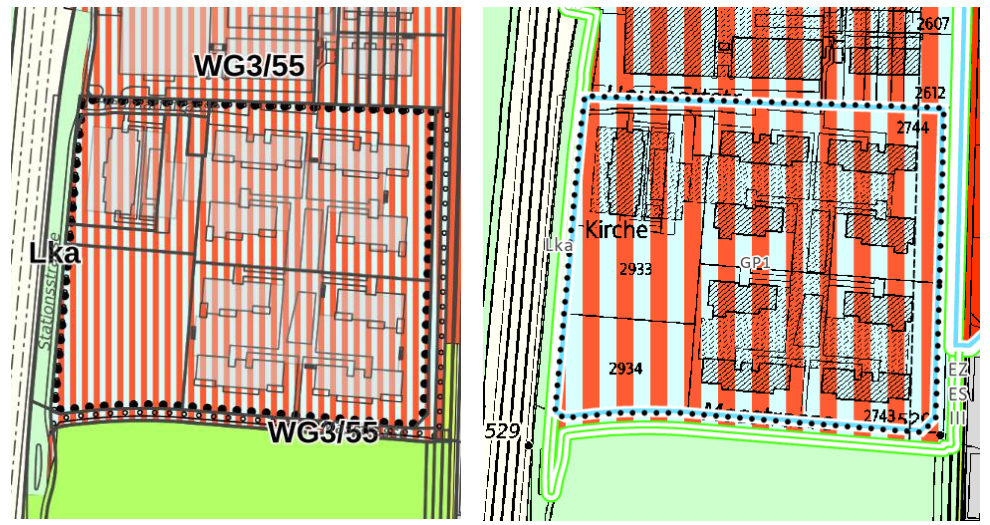


### Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

Der Gestaltungsplan ist inzwischen rechtskräftig, womit die Gestaltungsplanpflicht entfällt.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
3	2782, 2746, 2744, 2743, 3118, 3119	WG3/55, Gestaltungsplanpflicht	WG3/55, Gestaltungsplan bestehend	23'188 m <sup>2</sup>

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
------------------	------------------	----------------	-------------	--------



## 5.2 Kernzonenplan

Privilegierte Bauten und zugeordnete Bereiche

Privilegierte Bauten sind aufgrund ihres Standorts, ihrer Stellung und Form sowie ihres Volumens und Erscheinungsbildes für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Sie tragen massgeblich zur Qualität und Identität des historischen Dorfkerns bei. Im Kernzonenplan der Gemeinde Bonstetten (Ergänzungsplan 1:2'500) sind privilegierte Bauten mit den zugeordneten Bereichen festgesetzt.

Im Rahmen der laufenden BZO-Revision erfolgt eine Überprüfung der privilegierten Bauten. Dazu wurden während einer Begehung alle privilegierten Bauten sowie deren Aussenräume von aussen betrachtet und beurteilt. Es wurden keine zusätzlichen Gebäude erfasst, da die im Kernzonenplan aufgeführten privilegierten Bauten den Ortsbildschutz ausreichend gewährleisten. Es finden sich einige wenige im «Ortsbildinventar» inventarisierte Bauten, welche nicht nur für den Denkmalschutz sondern auch für den Ortsbildschutz von Bedeutung sind, aber noch nicht als privilegierte Bauten ausgewiesen sind, wie beispielsweise das Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 256 (Chapfstr. 6). Bei diesen Bauten wurde geprüft, ob für das Gebäude auch eine abweichende Stellung, ein anderes Volumen etc. denkbar ist. Dabei wurde bei den besagten Fällen festgestellt, dass bei einer sorgfältigen Einordnung des Gebäudes ins Ortsbild die Qualität des Ortsbildes nicht verschlechtert wird, selbst wenn keine von den ordentlichen Kernzonenbestimmungen abweichende Privilegierung gewährt wird. Diese gestalterische Anforderung ist unter Ziff. 2.2 der BZO Bonstetten bereits geregelt.

Die privilegierten Gebäude wurden anhand von Bewertungskriterien beurteilt. Es wurde beispielsweise beurteilt, ob die privilegierte Baute Teil einer bedeutenden Gebäudegruppe darstellt oder ob sie aufgrund ihrer Stellung entlang der Strasse für das Ortsbild von Bedeutung ist.

Anschliessend wurden alle (Eigentümerinnen und Eigentümer um eine Stellungnahme gebeten, ob sie am Status der Privilegierung Ihres Gebäudes festhalten möchten oder eine Entlassung aus diesem Status wünschen. Die Anträge der Eigentümerinnen und Eigentümer wurden bei der Aufhebung bzw. Beibehaltung der Privilegierung berücksichtigt und der

Kernzonenplan entsprechend geändert. Der zugeordnete Bereich wurde an die Änderung (bei Aufhebung privilegierte Baute) angepasst.

Weiter weichen einzelne Gebäude in ihrer Form leicht vom Eintrag ab. Wo die bestehenden Bauten von den Einträgen abweichen, wurden die Einträge korrigiert.

Überprüfung Perimeter Kernzonen

Weiter erfolgt eine Überprüfung des Perimeters der vier Kernzonen. Im Grundsatz wurde der Perimeter belassen, da dieser die Ortsbauliche Entwicklung widerspiegelt. Insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen, Dorfstrasse und Alte Stationsstrasse, soll auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung zugelassen werden. Daher wird die Zuweisung zur Kernzone belassen.

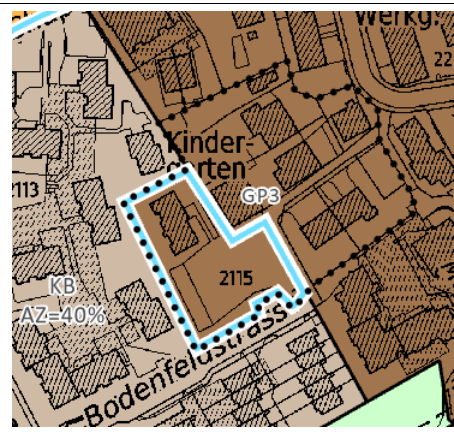
Bereinigung entlang Parzellengrenzen (Umzonung)

Für einen einfacheren Vollzug wird, wo nötig, die Begrenzung der Kernzone parzellenscharf bereinigt.

Mit der Entlassung der privilegierten Baute Nr. 8 im Gebiet Aumülstrasse / im Vorderdorf soll die Kernzonengrenze Dorf entlang der Parzellengrenze Kat.-Nr. 1266 führen. Mit dieser Anpassung ist die gesamte Fläche der Parzelle der Kernzone zugewiesen und nicht wie bislang nur eine Teilfläche. Des Weiteren wird südlich ein Grenzabstand von 6 m (gemäss BZO) vom bestehenden Gebäude eingehalten und dementsprechend die Kernzonengrenze gezogen.

Die Parzellen finden sich ausserdem im Perimeter des privaten Gestaltungsplans Am Bodenfeldbach. Die Grundmasse sind im Gestaltungsplan geregelt.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
6	3116 (teils), 3117 Neu: 2115	Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnützungsziffer KB	Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer KD	6'545 m <sup>2</sup>



Gewässerabstandslinie

Die Gewässerabstandslinien liegen grossmehrheitlich ausserhalb des Gewässerraums und schränken die Bebaubarkeit der Parzellen zusätzlich ein. Eine Aufhebung der Gewässerabstandslinie im Gebiet Schachen würde folglich dazu führen, dass näher an den Friedgraben und den Schachenbach gebaut werden darf. Im Rahmen der Gesamtrevision wurde die Aufhebung der Gewässerabstandslinien geprüft.

Die Gewässerabstandslinie entlang des Friedgrabens und des Schachenbachs stellen den Raumbedarf für Anlagen für Erholung Suchende wie Treppen und Picknickplätze sicher (vgl. Abbildung 26). Die Breite des Gewässerraumes wurde aufgrund dessen nicht erhöht. Des Weiteren sichert die Gewässerabstandslinie den Raum für zukünftige Revitalisierungen und Umgebungsgestaltungen. Sie weist folglich eine wichtige raumplanerische Funktion auf. Die Gewässerabstandslinien werden daher beibehalten.

Neu erfolgt die Festlegung der Gewässerabstandslinien im Zonenplan.

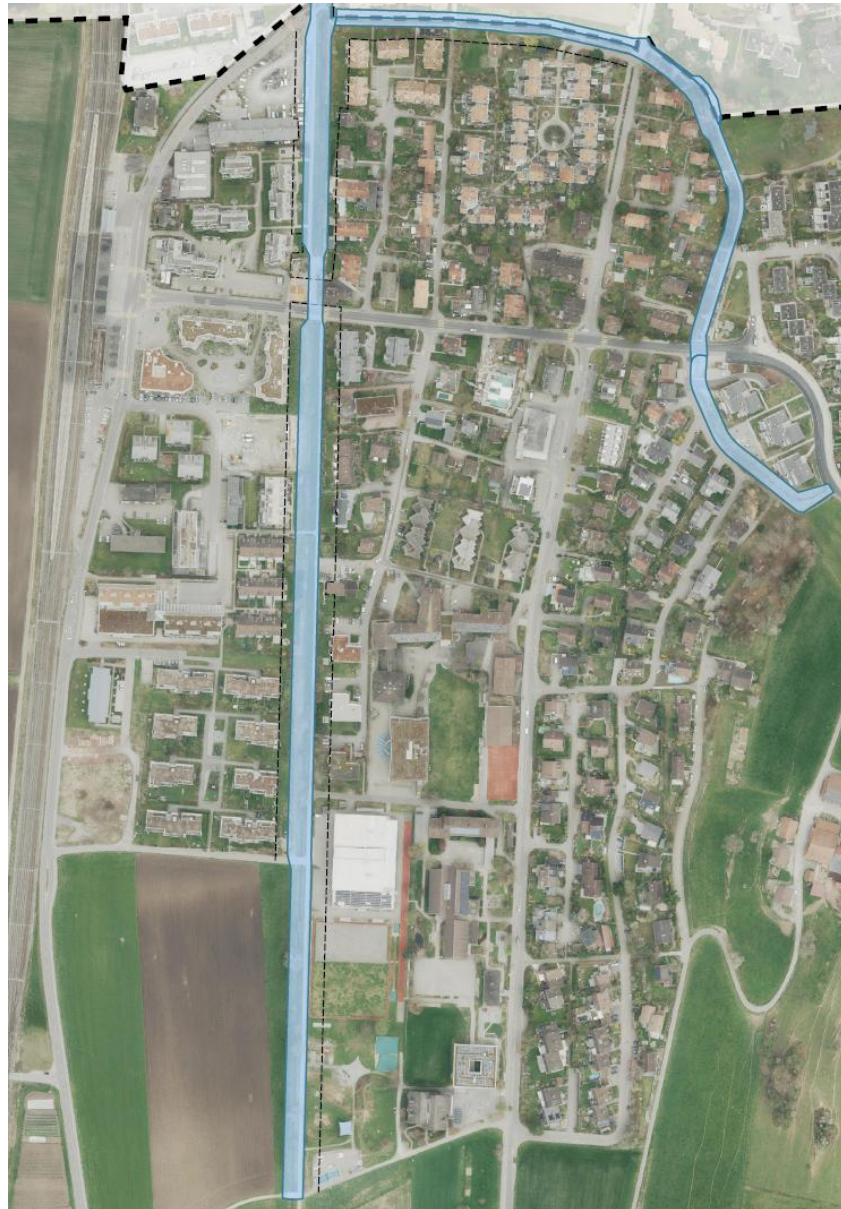


Abbildung 26: Gewässerraum (in blau) und Gewässerabstandslinien (schwarz gestrichelte Linie) entlang des Friedgrabens und Schachenbachs (Quelle Luftbild: GIS-ZH Kanton Zürich)

Aussichtsschutzpunkte und -bereiche

Auch die Festlegungen zum Aussichtsschutz erfolgen nicht mehr im Kernzonenplan, sondern im Zonenplan. Materiell erfolgen keine Anpassungen an diesen Festlegungen, da sich diese bewährt haben.

Dadurch ergibt sich eine bessere Lesbarkeit der Festlegungen im Kernzonenplan. Die Festlegung in einem Ergänzungsplan erscheint nicht nötig.

### 5.3 Bau- und Zonenordnung BZO

#### 5.3.1 Anpassung an die harmonisierten Baubegriffe

Mit der Revision werden nachfolgende Begriffe angepasst:

Tabelle 5: Begriffliche Anpassungen BZO Bonstetten

Vorher	Nachher
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten (§ 2a ABV)
Massgebliche Grundstücksfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG)
Gebäudehöhe	traufseitige Fassadenhöhe (§ 278 PBG)
Firsthöhe	giebelseitige Fassadenhöhe (§ 278 PBG)
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten (§ 269 PBG)

Inhaltliche Anpassungen BZO

(Traufseitige) Fassadenhöhe

Neben den Begrifflichen werden auch inhaltliche Anpassungen vorgenommen.

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (ohne Dachhaut) und der dazugehörigen Fassadenlinie. Sie entspricht weitgehendst der «Gebäudehöhe» nach bisherigem Recht. Für den oberen Messpunkt ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend. Aufgrund der neuen Messweise kann abhängig von der Dicke der Isolation und der Dachhaut das Gebäude um bis zu 50 cm höher werden. Es ist zu prüfen, ob das maximal zulässige Höhenmass gemäss Regelbauweise reduziert wird.

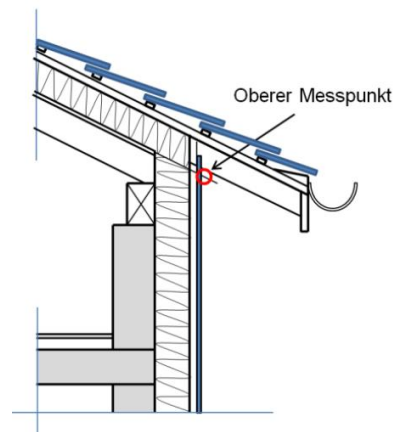


Abbildung 27 Messpunkt Fassadenhöhe (Quelle: Harmonisierung der Baubegriffe, Leitfaden, Kanton Zürich, 01.02.2017)

Bisher wurden Absturzsicherungen, wie Brüstungen oder Geländer, bei der Messung der Gebäudehöhe nicht miteinberechnet. Mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Geländer ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt (vgl. § 278 Abs. 2 PBG).

## Giebelseitigen Fassadenhöhe

Die Firsthöhe wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Auch die giebelseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Firsthöhe bezieht sich hingegen nur auf die Höhe des Dachs.

Die giebelseitige Fassadenhöhe ergibt sich somit aus der Summe der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe.

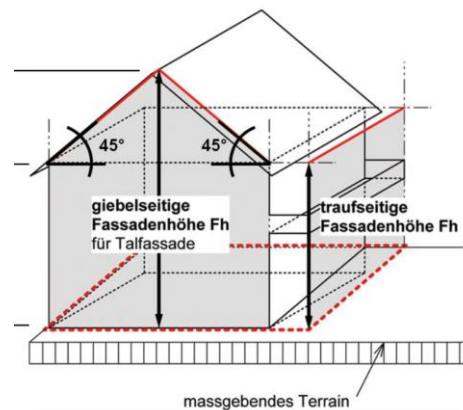


Abbildung 28 giebel- und traufseitige Fassadenhöhe  
(Quelle: Harmonisierung der Baubegriffe, Leitfaden, Kanton Zürich, 01.02.2017)

## Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 257 Abs. 1 PBG). Nach Abs. 2 gelten als anrechenbare Grünfläche natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Einführung der Grünflächenziffer dient insbesondere der Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen. Die qualitative Formulierung der Gebäudeumschwung ist «in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten und herzurichten» nach § 238a Abs. 1 PBG wird mit der Grünflächenziffer auch quantitativ festgelegt. Die Grünflächenziffer dient daher eher dem Vollzug als der Steuerung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

### 5.3.2 Erläuterung der Anpassungen an der Bauordnung

#### 1 Zonenordnung

##### 1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet und 1.1.2 Bauzonen BZO<sub>alt</sub>

Der einleitende Text wird unter Ziff. 1.1.1, Bauzonen, eingeordnet. Eine eigene Bestimmung ist nicht nötig.

##### 1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen BZO<sub>alt</sub>

Die Gemeinde Bonstetten verfügt derzeit über vier verschiedene Kernzonen. Im Protokoll zur Sitzung vom 12. Sept. 1984 der Ortsplanungskommission wird die Herleitung der vier Kernzonen grob erläutert. Die verschiedenen Zonen waren Folge der dazumal noch rechtskräftigen Planung sowie der unterschiedlichen topographischen Verhältnisse. Die Gebiete im Unter- und Oberdorf liegen am Hang und wurden zur Kernzone Unterdorf KU zusammengefasst. Das Gebiet im Bodenfeld liegt in der Ebene und liegt in der Kernzone Bodenfeld KB. Im Gebiet Hofwies bestand aufgrund der verschiedenen Interessen, insbesondere Ortsbildschutz und hohe Ausnützung, ein Zielkonflikt. Die Schaffung einer eigenständigen Zone stellte sich als bestmögliche Lösung heraus. Die Kernzone Hofwies KH weist über alle Bauzonen betrachtet die höchste Ausnützungsziffer auf.

Die Gebiete Unterdorf, Bodenfeld und Hofwies fungieren heute als Übergangsbereiche zur Kernzone Dorf KD. Sie unterscheiden sich in ihrem Erscheinungsbild nur teilweise. Die KH weist jedoch eine höhere bauliche Dichte auf als die KU und KB. Eine Differenzierung der erweiterten Kernzonen ist daher nicht mehr nachvollziehbar. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird daher geprüft, ob die Kernzonen KU und KB zusammengefasst werden können.

Die zulässige Grundmasse in der Kernzonen KU und KB unterscheiden sich in der Zulässigkeit eines Untergeschosses und in der Gebäudehöhe um 0.5 m. Die Gestaltungsvorschriften sind in allen drei erweiterten Kernzonen dieselben.

Die Gebäudehöhe in der engeren Kernzone KD beträgt gemäss der heute rechtskräftigen BZO (BZO<sub>alt</sub>) 8.0 m bzw. mit Aufschiebling 8.5 m. Das Höhenmass der KU entspricht diesem Höhenmass. Das Gebiet der KB liegt topografisch auf derselben Höhe wie die KD. Die leicht geringere zulässige Gebäudehöhe in der KB ist nicht nachvollziehbar. Für die neue Kernzone KU / KB wird daher das Höhenmass der KU übernommen.

Die Zulässigkeit eines anrechenbaren Untergeschosses ist insbesondere an Hanglagen zweckmässig. In Wohn- und Mischzonen, welche in der Ebene liegen, werden Untergeschosse kaum realisiert. Die Nutzungsziffer in der KU und der KB beträgt 40%. Um die Nutzung des Gebiets Unterfeld nicht unnötig einzuschränken, wird in der Kernzone KU / KB ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.

Mit dem Zusammenführen der beiden Kernzonen KU und KB werden die Grundeigentümer nicht eingeschränkt.

1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzone BZO<sub>alt</sub>

In den Wohnzonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II ist mässig störende Gewerbe unzulässig. Die vorliegende Bestimmung ist unklar formuliert und nicht nötig. Auch der Verweis auf die besonderen Institute, wie Arealüberbauungen, ist nicht nötig. Der Perimeter bestehender Arealüberbauungen ist im ÖREB-Kataster, kantonaler GIS-Browser (maps.zh.ch), öffentlich zugänglich. Die Ergänzungspläne werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

1.2 Zonenplan / Ergänzungspläne

Vgl. Kapitel 5.1

Die rechtskräftigen Ergänzungspläne zu den Waldabstandslinien haben unverändert Bestand.

Gestützt auf die Vorgaben der VDNP wird der Zonenplan im Massstab 1:5'000 dargestellt (statt 1:10'000).

## 2 Kernzonen

2.1.1 Zweck

Bislang war in der Bauordnung kein Zweckartikel zu den Kernzonen festgehalten. Der Erlass der Zweckbestimmung stützt sich auf § 50 Abs. 1 PBG und enthält eine Konkretisierung der Eigenarten des Ortsbildes. Die Bestimmungen halten die grundsätzlichen Anliegen an die Kernzonen fest. Zudem gibt der Artikel Hinweise zum Ortsbild- und Denkmalschutz und dem bestehenden Inventar.

2.1.2 – 2.1.4 Abweichungen und Fachgutachten

In Ziff. 2.1.2 – 2.1.4 werden neu die Bestimmungen zu den Abweichungen von den Kernzonenvorschriften konkretisiert. Dabei wird unterschieden zwischen geringfügigen Abweichungen (2.1.2) und die Zulässigkeit zur Einforderung eines Fachgutachtens (2.1.3) sowie massgebliche Abweichungen (2.1.4). Bislang waren Abweichungen in der Kernzone nur unter dem Titel Gestalterische Anforderungen geregelt. Weitere Abweichungen waren bislang nur im Rahmen eines Gestaltungsplans oder nach Massgabe von § 220 PBG zulässig.

2.2 Gestalterische Anforderungen

Die gestalterischen Anforderungen werden konkretisiert. Für die Beurteilung von Bauvorhaben und von Richtprojekten, welche die Basis für einen Gestaltungsplan bilden, sind die Körnigkeit und Massstäblichkeit der bestehenden Bauten zu berücksichtigen.

## 2.4 Privilegierte Bauten

Im Rahmen der laufenden BZO-Revision wurden die privilegierten Bauten überprüft, die bestehenden Qualitäten und spezifischen Eigenheiten der Kernzonen sowie ortsbildprägende Freiräume identifiziert. An den Bestimmungen werden keine materiellen Anpassungen vorgenommen. Es befinden sich keine «privilegierten» bzw. «schwarz» bezeichneten Bauten» innerhalb des Gewässerraums von öffentlichen Gewässern. Daher kann in der BZO gestrichen werden, dass geringfügige Änderungen aus wasserpolizeilichen Gründen angeordnet oder gestattet werden können.

Für die privilegierten Bauten werden klare gestalterische Vorgaben gewünscht. Da die Kernzone KD solche kennt, sollen diese Bauten künftig möglichst in dieser Zone zu liegen kommen. Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind auch weiterhin zulässig. Flachdächer bei Anbauten an privilegierte Bauten werden jedoch explizit ausgeschlossen.

## 2.5 Neu- und Umbauten

Die Bestimmungen zu den Neubauten gelten neu auch für Umbauten nach § 309 PBG.

## 2.5.1 Grundmasse Neu- und Umbauten

Im Sinne einer besseren Nutzbarkeit der bestehenden ortsbildprägenden Bauten sollen Wohnräume im 2. Dachgeschoss ermöglicht werden. Die bisherige Bestimmung unter Ziff. 8.3, Nutzung des 2. Dachgeschosses, wird gelöscht. (vgl. auch Erläuterung unter Ziff. 8.3)

Basierend auf den Zielen des REL Bonstetten-Wettswil a.A. werden neue Regelungen zur Förderung des Gewerbes in den Mischzonen eingeführt. In den Kernzonen erfolgt dies mit einem Ausnützungsbonus eines halben Geschosses. Dabei erfolgte die Berechnung wie folgt: Ausnützungsbonus = AZ bzw. ÜZ + halbes EG:

- KU, KB:  $(40\% / 2VG) / 2 = 10\%$
- KH:  $(60\% / 3VG) / 2 = 10\%$
- KD: AZ von 40% entspricht +/- einer BMZ von 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;  $2\text{ m}^3/\text{m}^2 / 7.5$  (Gebäudehöhe in KB) bzw. 8 (Gebäudehöhe in KU) = ÜZ von +/- 25%

Nach § 238a Abs. 1 PBG sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Mit der Festlegung einer Grünflächenziffer in allen Bauzonen soll der Vollzug erleichtert werden und die qualitative Regelung von 238a Abs. 1 PBG wird durch eine quantitative Regelung ergänzt. Das Mass von 40% wurde punktuell überprüft und wird als grundsätzlich zweckmässig und anwendbar erachtet.

Ein anrechenbares Untergeschoss wird neu auch in der KH explizit zugelassen. Dies entspricht der bisherigen Auslegung der Vorschrift in Ziff. 2.4.1, Grundmasse.

Die Gebäude können aufgrund der neuen Messweise, je nach Dicke der Isolation und Dachhaut, um bis zu 50 cm höher werden. Im Sinne der Förderung einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung in den Kernzonen werden die Masse für die Fassadenhöhe beibehalten.

Der Mehrlängenzuschlag ist ein Instrument des Nachbarschutzes. Ein Grundstückseigentümer soll auch dann genügend Licht und vor allem Sonne auf seinem Grundstück haben, wenn der südliche Nachbar ein etwas längeres Gebäude erstellt. In den Kernzonen wird der Nachbarschutz durch das öffentliche Interesse am Ortsbild stark relativiert. Minimale Anforderungen an die Wohnhygiene müssen dennoch eingehalten werden. Der engere Dorf kern von Bonstetten weist eine hohe bauliche Dichte auf im Vergleich zu den umliegenden Wohnzonen. Viele Gebäude stehen nahe beieinander oder sind zusammengebaut. Dies

führt zu den typischen Gebäudegruppen mit teilweise eng gefassten Platzräumen. Um diese Struktur nicht entgegenzuwirken, wird der Mehrlängenzuschlag in den Kernzonen aufgehoben.

2.4.3 Strassenabstand unterirdischer Bauten BZO<sub>alt</sub>

Der Strassenabstand für unterirdische Bauten wird neu in allen Zonen einheitlich geregelt (vgl. Ziff. 7.6 der Bauordnung).

2.6.2 Dachgestaltung

Der Grundsatz zur Dachgestaltung wird im Sinne der bestehenden BZO-Systematik neu nach Ziff. 2.6.1, Gestaltung, Einordnung, angeordnet. Der Grundsatz wird für alle Kernzonen beibehalten.

2.6.3 Dächer

Die Dachneigung ist bereits in Ziff. 2.5.1 geregelt. Die Regelung kann daher in Ziff. 2.6.3 gelöscht werden.

Die Einordnung von Sonnenkollektoren ergibt sich heute aus dem übergeordneten Recht (§ 238 Abs. 4 PBG und § 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit § 32 RPV). Weitergehende Anforderungen dürfen die Gemeinden auf Stufe Nutzungsplanung nicht erlassen. Sofern überwiegende öffentliche Interessen vorliegen, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Anforderungen an eine Solaranlage im Einzelfall (d. h. im konkreten Baubewilligungsverfahren) einfordern.

2.6.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Kernzonen, insbesondere die Kernzonen KU, KB und KH, sind durch die bauliche Entwicklung der vergangenen 20 Jahre geprägt. In der Kernzone KD findet sich hingegen ein homogenes und weitgehend intaktes Ortsbild. Dementsprechend wird das Schutzinteresse in der Kernzone KD höher gewichtet als in den restlichen Kernzonen. Die Kernzonenvorschriften für die Kernzonen KD sind daher auf den Leitgedanken «Bewahren» ausgerichtet, während die Gestaltungsbestimmungen zu den Kernzonen KU, KB und KH im Sinne einer angemessenen Weiterentwicklung weniger einschränkend sind.

In diesem Sinne werden die Bestimmungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten gelockert. In der Kernzone KD sollen Dachaufbauten auch künftig insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind in der KD auch weiterhin nicht gestattet.

In den Kernzonen KU / KB und KH wird die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert. Dacheinschnitte sind auch weiterhin und unter denselben Bedingungen wie bisher zulässig.

2.6.5 Dachflächenfenster und weitere Belichtungselemente

«Einzelne» Dachflächenfenster ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, welcher im Vollzug zu Problemen geführt hat. Der max. Anteil der Dachflächenfenster an der gesamten Dachfläche wird daher neu definiert. Ziel der Regelung ist, dass sich Dachflächenfenster und weitere Belichtungselemente, wie beispielsweise Glasziegel, gut in die Dachlandschaft mit intakten Dachflächen einordnen. Der hierfür angemessene Anteil der Dachflächenfenster wurde anhand des Anteils der Dachflächenfenster an den Liegenschaften Dorfstrasse 35, Dorfstrasse 33 und Am Rainli 1 überprüft. Die Anteile der Dachflächenfenster dieser beiden Hauptgebäude wird als noch angemessen beurteilt. Dieser beträgt 3 – 4% der Dachfläche. Dachaufbauten sind bei der Berechnung in Abzug zu bringen. Im Sinne einer sorgfältigen Eingliederung von Dachflächenfenstern wird eine zweckmässige Abstimmung der Dachflächenfenster mit Solaranlagen zugelassen. Bei Dachflächenfenster im Bereich von Solaranlagen kann die Baubewilligungsbehörde abweichende Masse zulassen.

Neu sind im 2. Dachgeschoss Wohn- und Arbeitsräume auch traufseitig zulässig (Bestimmung unter Ziff. 8.3 wird aufgehoben). Belichtungselemente haben sich aber gut einzuordnen.

2.6.6 Fassadengestaltung in der Kernzone KD	Die Regelung zur Fassadengestaltung kommt neu nur noch in der Kernzone KD zur Anwendung. Die gestalterischen Vorgaben für die restlichen Kernzonen werden gelockert. Es gilt nach wie vor der Gestaltungsgrundsatz nach Ziff. 2.6.1 Gestaltung, Einordnung. Von der Regelung, wonach Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen haben, wurde in der Vergangenheit mittels Ausnahmegewilligung mehrfach abgewichen. Die Bestimmung wird daher gelockert.
2.6.7 Umgebungsgestaltung	Die Regelung gilt neu auch für Umbauten. So wird eine einheitliche Regelung herbeigeführt.
2.6.8 Reklame	Es erfolgt eine Präzisierung entsprechend der bisherigen Bewilligungspraxis.
2.7 Nutzweise	Auch nicht störendes Gewerbe ist zulässig in den Kernzonen zulässig. Die Bestimmung wird dahingehend präzisiert.  Das Ablagern oder Stehenlassen von Abfällen im Freien ist nach dem kantonalen Abfallgesetz (AbfG, 712.1) geregelt. Zur Lagerung von Fabrikationsgütern und Rohstoffen im Freien sind zudem die Bestimmungen in den Ziffern 2.1.1, Zweck, und 2.6.7, Umgebungsgestaltung, zu berücksichtigen.
2.7.2 Dachneigung	Die Vorschriften zur Dachneigung werden für Klein- und Anbauten in allen Kernzonen gelockert. Mit Ausnahme von Anbauten an privilegierte Bauten dürfen solche Bauten neu auch ein Flachdach aufweisen.
2.8 Weitergehende Einschränkungen	Der Hinweis auf § 207 ff PBG ist sinngemäss im neuen Zweckartikel unter Ziff. 2.1.1 geregelt.
<b>3 Wohnzonen</b>	
3.1 Grundmasse	Aufgrund der guten ÖV-Erschliessungsgüte im Gebiet Schachen, wurde geprüft, ob die Ausnützungsziffer in der WG3/55 auf 60% erhöht werden soll. Ein Vergleich der Dichteziele gemäss Regio-ROK und den tatsächlichen Dichten zeigt, dass die Dichteziele in dieser Zone erreicht sind (vgl. Kapitel 2.3.1). Zudem liegt der Ausbaugrad bei rund 85%. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer in der WG3/55 wäre gut zu begründen. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bei Beibehaltung der Geschossigkeit bzw. der Höhen würde zudem zu Lasten der Freiräume gehen. Dies ist nicht erwünscht. Die Nutzungsziffern in allen Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil werden beibehalten.
Grünflächenziffer	Die Grünflächenziffer wird in allen Wohnzonen einheitlich geregelt. Für die Bestimmung des Wertes von 40% wurde punktuell der Grünflächenanteil auf bebauten Parzellen überprüft. Die überprüften Liegenschaften weisen mit wenigen Ausnahmen einen Grünflächenanteil von mehr als 40% auf.
Anrechenbares UG	Ein anrechenbares Untergeschoss wird neu auch in der W3/55 und WG3/55 explizit zugelassen. Dies entspricht der bisherigen Auslegung der Vorschrift in Ziff. 3.1, Grundmasse.
Fassadenhöhe	Die Gebäude können aufgrund der neuen Messweise, je nach Dicke der Isolation und Dachhaut, um bis zu 50 cm höher werden. Gleichzeitig werden Absturzsicherungen (wie Brüstungen oder Geländer) neu an die Fassadenhöhe angerechnet, wenn diese nicht um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind (vgl. § 278 Abs. 2 PBG). Um

das zulässige Höhenmass für Flachdachbauten nicht massgeblich zu reduzieren, wird mit der neuen Bestimmung ein Fassadenhöhenzuschlag von maximal 1 m zugelassen (Ziff. 3.1.2). Der Regelung kommt nur dann zur Anwendung, wenn eine offene oder verglaste Absturzsicherungen realisiert wird und diese nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist. Für einen optimalen Fassadenabschluss muss die Brüstung nicht direkt in der Fassadenflucht angeordnet werden.

Die Firsthöhe entfällt aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe und wird durch die giebelseitig Fassadenhöhe (= traufseitige Fassadenhöhe + Firsthöhe) ersetzt. In den weiteren Wohnzonen mit Pflicht zur Erstellung eines Satteldachs (W2/25, W2/30 und W2/40) kommt für Neubauten §280 Abs. 1 PBG zur Anwendung.

Publikumsorientierte Nutzungen sind nur in den hierfür vorgesehenen Zonen (also Kernzonen und Wohn- und Gewerbezone) zu fördern. Auf die Festlegung eines Gewerbebonus wird in der WG3/55 hingegen verzichtet. Eine zusätzliche Erhöhung der Nutzungsziffer soll nur im Rahmen qualitätssichernder Massnahmen (z. B. mit einem Gestaltungsplan) möglich sein.

#### 3.1.1 Ausnützungsbonus bei Gebäudestandard SNBS

Für Gebäude, welche hohe soziale, wirtschaftliche und ökologische Anforderungen erfüllen, wird neu eine Mehrausnützung gewährt. Damit soll ein Beitrag zur Erreichung der Energieziele 2030 der Gemeinde geleistet werden. Der Ausnützungsbonus beträgt höchstens 10% der zonengemässen Grundaussnützung und kann nicht mit einem Arealüberbauungsbonus nach Ziffer 8.1.1 der BZO kumuliert werden.

Damit die Beurteilung nach einer standardisierten Methode erfolgt, wird die Zertifizierung nach einem anerkannten Label eingefordert. Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Hochbau erlaubt eine umfassende Betrachtung der Nachhaltigkeit in den drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Dabei wird der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet. Das Bewertungssystem funktioniert über Benotung. Jedes Kriterium wird mit einer Note von 1 bis 6 bewertet. Die Gesamtnote für ein Projekt entspricht dem arithmetischen Mittel aller Kriterien. Ausgehend von der Gesamtnote wird ein Zertifizierungslevel vergeben. Für einen Ausnützungsbonus muss mindestens die Note 5 (Zertifizierungslevel Gold) erreicht werden.

Ein Ausnützungsbonus bei Erreichen des Gebäudestandards SNBS ist nur in den Wohnzonen möglich. In den Kernzonen soll insbesondere das (örtlichen) Gewerbe gefördert werden. Für die Kernzonen ist daher ein gewerblicher Nutzungsbonus von 10% vorgesehen. Ein zusätzlicher, kumulierbarer Bonus würde dem Zweck der Kernzonen (Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung nach Ziffer 2.1) zuwiderlaufen.

#### 3.2.2 Wohn-/Gewerbezone WG3/55

Verkaufsgeschäfte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, weisen in der Regel ein mindestens mässiges Verkehrsaufkommen aus. In der WG3/55 ist aufgrund der Zuordnung zur Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und der klaren Trennung des Gebiets durch den Friedgraben das Zulassen eines mässigen Verkehrsaufkommens angemessen.

In der Bestimmung wird weiter der harmonisierte Baubegriff «traufseitige Fassadenhöhe» übernommen und der Wortlaut sinngemäss angepasst. Zudem gelten die Grundmasse für

gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen summarisch.

3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen neu auch dann möglich sein, wenn die zulässige Vollgeschosszahl beansprucht wird. § 292 PBG geregelt das Mass von Dachaufbauten.

#### **4 Erholungszone**

4.1 Nutzweise

Im regionalen Richtplan Knonaueramt ist die Dreifachturnhalle im Gebiet Schachen als regional bedeutende Einrichtung für Sport bezeichnet. Ziff. 4.1 wird entsprechend ergänzt.

Das Mass für die Fassadenhöhe wird beibehalten, da diese in den Erholungszone von untergeordneter Bedeutung ist.

#### **5 Zone für öffentliche Bauten**

5.1 Bauvorschriften

Die Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten sind mehrheitlich im Besitz der Gemeinde. Die Parzelle des Oberstufenschulhauses im Gebiet Schachen ist im Besitz der Oberstufenschulgemeinde Bonstetten. Es bedarf keiner Eigenbindung. Die Vorgaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen werden daher gelöscht.

#### **6 Gestaltungsplanpflicht**

6.2 Gestaltungsplan «Oberdorf»

Die Parzelle Kat.-Nr. 1092 liegt in der kommunalen Landwirtschaftszone Lk. Die Grundeigentümer haben einen Antrag zur Einzonung der Parzelle gestellt (vgl. Kapitel 1.3). Sie möchten die Parzelle baulich entwickeln.

Einzonungen sind gemäss gängiger Praxis in der Regel nur mit einer Gestaltungsplanpflicht möglich. Der Kanton verlangt zudem, dass bei einer Gestaltungsplanpflicht in der BZO die Ziele, welche mit dem Gestaltungsplan verfolgt werden müssen (wie Orts- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, differenzierte bauliche Verdichtung etc.), zu nennen sind.

Die künftige Entwicklung der unbebauten Fläche im Gebiet Oberdorf ist gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild Bonstetten – Wettswil a.A. zu prüfen (vgl. Strategieansätze «Künftige Nutzung prüfen»). Weiter gilt es den Strategieansatz «Klimaangepasste Frei- und Grünraumgestaltung im öffentlichen Raum» zu berücksichtigen. Eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung ist aufgrund der PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung sowie die Festlegung von entsprechenden Bestimmungen mit der vorliegenden Revision der Bauordnung bereits ausreichend gewährleistet.

Bei einer baulichen Entwicklung der Parzelle ist insbesondere dem schützenswerten Ortsbild Rechnung zu tragen. Bauten und Anlagen haben sich daher gut in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Die Gestaltungsgrundsätze gemäss Ziff. 2.6.1 sind im Besonderen zu berücksichtigen. Soweit möglich soll eine für den Dorfkern von Bonstetten typische Platzsituation an der Kreuzung Am Rainli und Birchstrasse geschaffen werden.

Die Parzelle verfügt heute über eines der letzten Überbleibsel der ehemals verbreiteten Hochstammobstgärten im Siedlungsgebiet. Dieses Naturobjekt verfügt über eine ortsbildprägende Wirkung. Daher sowie im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung soll der Freiraum mit gross- und mittelkronigen Bäumen gestaltet werden. Die minimale Grünflächenziffer darf nicht unterschritten werden. Ein angemessener Teil der Grünfläche soll als ökologische Ausgleichsfläche dienen.

Die Schaffung eines Begegnungsraums ist nicht zwingend nötig. Diesem Bedürfnis wird mit der aktuellen Zentrumsplanung begegnet.

Eine Etappierung ist zulässig, wobei Zwischenstände funktionsfähig und hochwertig gestaltet sein müssen. Die Umgebungsgestaltung über das gesamte Areal ist bereits mit dem ersten Baugesuch einzureichen

Weiter werden in der Gestaltungsplanpflicht ein Mindestanteil von 33% an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben. D. h. ein Drittel der anrechenbaren Gebäudefläche, welche sich aus der Überbauungsziffer ergibt, muss als preisgünstiger Wohnraum realisiert und gesichert werden. Die Mindestanteile müssen gesamthaft über das gestaltungsplanpflichtige Gebiete erreicht werden.

## 7 Allgemeine Bauvorschriften

7.2 Gestaltungsplan «Stationsstrasse»

Um sicherzustellen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden, wurde die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Stationsstrasse festgelegt. Der rechtsgültige Gestaltungsplan «Heumoos» beschränkt sich auf die dafür notwendigen Festlegungen. Im Gestaltungsplan sind dazu die beiden Baubereiche A und B festgelegt. Im Baubereich A (bis 31 m ab Strassenachse Stationsstrasse) sind gemäss Bestimmung Ziff. 6 der Gestaltungsplanvorschriften «... Wohnnutzungen nur möglich, wenn der Lärmpegel an den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Räume gegenüber den Emissionen der Stationsstrasse um 16 dB reduziert werden kann.» Die Emissionspegel lagen gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan (aus dem Jahr 2005) bei 74.5 dB am Tag (aktuell bei 77.1 dB am Tag und 64.2 dB in der Nacht). An den Lüftungsfenstern müssten aktuell somit Werte von rund 61 dB(A) bzw. 48 dB(A) eingehalten werden. Dies ist eine Einschränkung gegenüber der derzeitigen Lärmschutzgesetzgebung. Weiter wird im Planungsbericht in Kap. 4, Auswirkungen auf die Umwelt, ausgeführt, dass «durch die Festlegungen im Gestaltungsplan [...] der Lärmsituation im Gebiet Heumoos Rechnung getragen und sichergestellt [wird], dass der Lärmschutz für die im Gebiet Heumoos wohnenden und arbeitenden Menschen gewährleistet ist.» Jedoch beschränkt sich die Gestaltungsplanpflicht auf das südliche Gebiet an der Schachenstrasse.

Der Gestaltungsplan «Stationsstrasse» ist mittlerweile realisiert. Bei künftigen Planungen soll die übergeordnete Lärmschutzgesetzgebung zur Anwendung kommen. Die Gestaltungsplanpflicht wird daher aufgehoben.

8.3 Nutzung des 2. Dachgeschosses BZO<sub>alt</sub>

Mit der Streichung der Bestimmung in Ziff. 8.3 soll eine zeitgemässe Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden.

7.3 Firstrichtung

Die Regelung zu den steileren Dachneigungen bis 45° findet kaum Anwendung und wird daher gelöscht.

7.4 Dachbegrünung

Die Pflicht zur Begrünung des Dachs wird bei allen Flachdächern von Hauptgebäuden und von Tiefgarageneinfahrten statuiert. Gemeint sind extensive und intensive Dachbegrünungen. Die Regelung kommt nur bei Neubauten zur Anwendung.

8.5.2 Grenzabstand BZO<sub>alt</sub>

Der Grenzabstand von 3.5 m für Klein- und Anbauten ist bereits in § 270 PBG geregelt. Es bedarf keiner Regelung in der Bauordnung.

7.6 Strassenabstand unterirdischer Gebäude	Auch der Strassenabstand für unterirdische Bauten wird von 3.5 m auf 2.0 m reduziert. Unterirdische Bauten treten nicht in Erscheinung. Hingegen können solche Bauten das Wachstum von Bäumen einschränken.
8.11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge BZO <sup>alt</sup>	Die Regelungen zu den Parkplätzen und Abstellräumen finden sich neu in der Parkplatzverordnung (siehe Kapitel 5.4). Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen und den Abstellräumen werden daher in der Bauordnung gesamthaft gelöscht.
7.12 Gestaltung Siedlungsrand	Um möglichst harmonische Übergänge zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Kulturland zu schaffen, wird eine Bestimmung zur Gestaltung des Siedlungsrandes aufgenommen. In den Wohnzonen kann maximal eine befriedigende Einordnung verlangt werden. In Kernzonen hingegen ist eine gute Einordnung anzustreben, z. B. mittels für das Ortsbild typischen Einzelbäumen. Die Regelung kommt bei Neubauten und bei bewilligungspflichtigen Umgestaltungen der Umgebung im Sinne von 238a PBG in der Bauzone zur Anwendung.
Stellung und Äussere Abmessung von Bauten nach § 49a Abs. 4 PBG geprüft	Es wurde geprüft, ob im dichter bebauten Gebiet Schachen die Sicherstellung der Kaltluftströme mittels Vorgaben an eine angemessene Gebäudelänge und Gebäudeabstände zweckmässig ist. Nach § 49a Abs. 4 PBG können die Gemeinden die Stellung und äussere Abmessung der Bauten in ihrer BZO regeln. Die Regelung bedingt ein wesentliches öffentliches Interesse, wie beispielsweise die Sicherung von relevanten Kaltluftströmen. Im GIS-Browser sind für Bonstetten keine Kaltluftleitbahnen ausgewiesen. Als wesentliches öffentliches Interesse kann zudem der ökologische Ausgleich und eine differenzierte bauliche Entwicklung vorgebracht werden. Die vorliegende Bestimmung bezieht sich lediglich auf den Siedlungsrand. Der Übergang von Siedlung und Kulturland unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs sind mit Ziff. 7.12 hinreichend geregelt. Das wesentliche öffentliche Interesse an einer Regelung der Stellung und äusseren Abmessung der Bauten ist vorliegend nicht gegeben. Auf eine Regelung bezüglich Sicherstellung von Kaltluftströme wird verzichtet.
7.13 Anforderungen an Grünflächen	<p>Mit § 238a PBG wird im Baubewilligungsverfahren verbindlich gesichert, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als ökologisch wertvolle Grünflächen angelegt und die Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Die Definition der Grünflächen erfolgt vorliegend in der Bauordnung.</p> <p>Nach § 238a PBG ist ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Diese Grünfläche dient dem ökologischen Ausgleich. Der Umfang der Flächen für den ökologischen Ausgleich wird in der BZO festgelegt und beträgt mindestens 15% der an die Grünflächenziffer anrechenbare Grünfläche. Die ökologische Ausgleichsfläche ist somit an die Grünflächenziffer anrechenbar.</p> <p>Ökologische Ausgleichsflächen umfassen vielfältige, naturnah gestaltete Grünräume und Weiher, einheimische grosskronige Bäume oder auch Kleinstrukturen, wie Ast- und Steinhäufen. Sie tragen zum Fortbestand der wildlebenden einheimischen Tier- und Pflanzenwelt bei. Die Beurteilungskriterien werden in einer Vollzugshilfe geregelt.</p> <p>Wo keine Veränderungen an der Umgebung vorgenommen wird, gilt die Bestandesgarantie nach § 357 PBG.</p>

## 7.14 Kompensation Grünflächenziffer

Die BZO kann den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen. Dadurch wird ein gewisser Spielraum für die Planung geschaffen. Insbesondere in den dicht bebauten Kernzonen kann dieser Spielraum die Umsetzung der Grünflächenziffer erleichtern.

Die Kompensation von anrechenbaren Grünflächen darf nur für einen Teil der Grünflächenziffer vorgesehen werden. Grundsätzlich sollte die Grünflächenziffer so weit wie möglich vollständig umgesetzt werden. Dies gilt insbesondere dort, wo die Realisierung nicht wesentlich erschwert ist. Die Bewilligungsbehörde kann Kompensationsmassnahmen bewilligen, wenn topografische, planungsrechtliche (z. B. bei privilegierten Bauten) oder weitere Gegebenheiten oder betriebliche Anforderungen dies erfordern. Der Anteil ist daher projektspezifisch zu bestimmen und mit der Bewilligungsbehörde abzustimmen.

Mögliche Begrünungsmassnahmen, welche an die anrechenbaren Grünflächen angerechnet werden können, umfassen beispielsweise eine intensive Dachbegrünung, eine zusätzliche Pflanzung eines grosskronigen Baums auf einer nicht unterbauten Fläche, eine nicht verfügte Trockenmauer oder Nisthilfen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse. Die Details werden in einer Vollzugshilfe geregelt. Bei den Kompensationsmassnahmen handelt es sich um zusätzliche Begrünungsmassnahmen. Massnahmen, die beispielsweise gestützt auf § 238a PBG oder aufgrund von Ziffer 7.4, Dachbegrünung, oder 7.16, Neupflanzungen von Bäumen, ohnehin umgesetzt werden müssen, können nicht angerechnet werden.

## 7.15 Baumerhalt im Siedlungsgebiet

In der BZO wird neu eine Bestimmung aufgenommen, wonach in allen Zonen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm zu erhalten sind. Zudem wird geregelt, unter welchen Voraussetzungen Bäume gefällt werden dürfen. Die Regelung entspricht den kantonalen Musterbestimmungen.

## 7.16 Neupflanzungen von Bäumen

Darüber hinaus werden auch Neupflanzungen von Bäumen geregelt. In den Zonen mit höherer zulässiger Nutzungsdichte, W3/55 und WG3/55, ist pro 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen. Diese Bestimmung kommt im Baubewilligungsverfahren zur Anwendung, wenn Grundstücke in ihrer Gesamtheit neu überbaut oder wesentlich verändert werden. Bestehende Bäume und Sträucher sind bei der Festlegung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angemessen zu berücksichtigen.

7.17 Naturgefahren  
Berücksichtigung  
Naturgefahrenkarte

In der BZO wird der Hinweis auf die Naturgefahrenkarte aufgenommen. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind neuere Erkenntnisse bei wesentlichen Auswirkungen auf die Hochwassergewährung zu berücksichtigen. Neuere Erkenntnisse ergeben sich beispielsweise dadurch, dass bauliche Hochwasserschutzmassnahmen an Gewässern umgesetzt wurden. Dadurch kann sich die Gefahrensituation verändern, die Naturgefahrenkarte wird jedoch nicht sogleich nachgeführt oder angepasst. Wenn sich die Hochwassergefährdung wesentlich durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen geändert hat, gilt die «neue» Situation bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen und der Beurteilung von Bauvorhaben. Die Regelung entspricht den kantonalen Musterbestimmungen.

## Objektschutzmassnahmen

Sind weder planungsrechtliche noch bauliche Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist gestützt auf § 9 Abs. 2 der Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) eine entsprechende Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen. Die Umsetzung

Verzicht auf Anschlusspflicht an einen Energieverbund

Derzeit ist eine Verbundlösung in der Gemeinde in Erarbeitung. Wenn eine Heizung vor Ablauf der Lebensdauer ersetzt werden muss, läuft die Gemeinde jedoch Gefahr, dass sie restwertentschädigungspflichtig wird. Eine Anschlusspflicht, welches an ein privates Unternehmen gebunden ist, ist zudem nicht erwünscht. Daher soll auf die Festlegung einer Anschlusspflicht nach § 295 Abs. 2 PBG verzichtet werden.

## 8 Besondere Institutionen

8.1 Arealüberbauungen

Im Gebiet Schachen finden sich aufgrund der bisher unterschiedlichen Zonierung unterschiedliche Gebäudetypologien. Eine gewisse Einheitlichkeit wird mit Umzonung der W2/40 in die W3/55 planungsrechtlich herbeigeführt. Eine Erhöhung der Siedlungsqualität wird zusätzlich mit dem Instrument der Arealüberbauung ermöglicht. Im Wohngebiet zwischen dem Friedgrabenweg und der Schachenstrasse finden sich einige Reiheneinfamilienhäuser. Bei einer quartiersweisen Erneuerung bietet sich das Instrument der Arealüberbauung an, da sich ohnehin aufgrund der Grenzbauweise die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zusammenschliessen müssen. Daher werden neu auch in der Zone W3/55 Arealüberbauungen zugelassen. Es wird ein angemessenes Mass von 2'000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Arealüberbauungen festzulegen.

Bei § 71 Abs. 2 lit. c und g PBG handelt es sich um direkt anwendbare Bestimmungen. In Ziffer 8.1.1 der rechtskräftigen Bauordnung sind zusätzliche Anforderungen an Arealüberbauungen umschrieben. Eine über § 71 PBG hinausgehende Regelung zu den Anforderungen ist nicht zulässig. Die Bestimmung wird daher entsprechend angepasst.

Im Rahmen von Arealüberbauungen sind nach § 71 Abs. 1 lit. c bzw. g der ökologische Wert der Begrünung und das Lokalklima zu berücksichtigen.

Mit den am 1. September 2022 in Kraft getretenen Änderung des kantonalen Energiegesetzes werden bei Neu- und Umbauten klimafreundliche Lösungen nun eingefordert. Die Anforderung bezüglich einer nachhaltigen, fortschrittlichen Energie- und Wärmeversorgung wird dennoch beibehalten. Es sollen auch weitergehende Anforderungen an den Gebäudestandard, wie Minergie-P, SNBS Gold oder vergleichbar, verlangt werden.

8.2 Aussichtsschutz

Es erfolgt eine Präzisierung der Bestimmung ohne materielle Wirkung.

9.3 Wald- und Gewässerabstand BZO<sub>alt</sub>

Der Hinweis zu den Waldabstand- bzw. Gewässerabstandslinien findet sich neu in Ziff. 1.2.4 bzw. Ziff. 1.2.5. Der Gewässerraum an kommunalen Gewässern wurde mit Verfügung Nr. BD00922887 vom 2. September 2022 festgelegt. Die Bestimmung zum Abstand von öffentlichen Gewässern hat sich erübrigt.

9. Inkrafttreten

Die Formulierung wird gemäss den Musterbestimmungen der Baudirektion angepasst.

## 5.4 Parkplatzverordnung

Gemäss REL Bonstetten-Wettswil a.A. ist die nachhaltige Mobilität zu fördern (vgl. insbesondere Strategieansatz «Siedlungsstrukturen der kurzen Wege schaffen»). Im Rahmen der Revision der BZO Bonstetten werden daher die Regelungen zur Parkierung (Ziffer 8.11 BZO<sub>alt</sub>) gesamthaft überprüft.

### 1.1 Grundsätze Bedarfsberechnung

Es werden neu die Grundsätze zur Berechnung des Parkplatzbedarfs verbindlich geregelt. In Abs. 1 wird festgehalten, dass der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen (Autos) anhand der Nutzweise eines Grundstückes (Normbedarf) sowie den örtlichen und betrieblichen Voraussetzungen bemessen wird.

In Absatz 2 wird die für die Berechnung des Normbedarfs der Wohnnutzung erforderliche massgebliche Geschossfläche (mGF) definiert. Berücksichtigt werden sämtliche Flächen, welche dem Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder hierfür verwendet werden können, auch solche in Dach-, Attika- und Untergeschossen. Ebenfalls miteinzurechnen sind die dazugehörigen Erschliessungsflächen sowie die Sanitäräume einschliesslich der inneren Trennwände.

Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen) bemisst sich unter Berücksichtigung der Reduktionsgebiete nach Herleitung in Ziffer 1.4. Die Reduktionsgebiete sind dem gleichnamigen Übersichtsplan zu entnehmen (vgl. auch Ziff. 1.5 PPV).

Absatz 4 legt eine Rundungsregel fest, die zum Schluss der Berechnung angewendet wird.

### 1.2 Normbedarf Wohnnutzung

Die aktuelle Regelung in Ziff. 8.11.1 BZO<sup>alt</sup> beschränkt sich auf die Regelung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge (nachfolgend Personenwagenabstellplätze PAP) für die Nutzung Wohnen. Diese Regelung für Wohnnutzungen dürfte den Grossteil der in Bonstetten anfallenden Bauten abdecken und wird daher nach wie vor als zweckmässig erachtet. Die vorgegebenen Minimalwerte der aktuellen Regelung liegen jedoch sowohl bei den PAP für die Bewohnenden als auch bei den PAP für die Besuchenden höher als gemäss der gültigen VSS-Norm 40 281 und gemäss den kantonalen Wegleitungen zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997 und 2018). Die Normbedarfswerte werden auf die aktuellen Regelungen angepasst und reduziert.

Neu kann die Normbedarfsberechnung für Wohnnutzungen entweder nach der massgeblichen Geschossfläche (mGF) oder pro Wohnung erfolgen. Dies erlaubt eine flexiblere Handhabung der Bedarfsberechnung. Welche Bezugseinheit zur Anwendung kommt ist der Bauherrschaft überlassen.

### 1.3 Normbedarf andere Nutzungsarten

Für alle anderen Nutzungsarten wurde bislang eine «fallweise» Festlegung ohne weitere Differenzierung, ohne Bezug auf eine übergeordnete Grundlage (z. B. VSS-Norm) und ohne Angabe der dafür zuständigen Stelle festgelegt. Im Sinne einer Präzisierung und einheitlichen Regelung bzw. der Gleichbehandlung wird neu die VSS-Norm gebührend berücksichtigt. Der Bedarf soll nach wie vor fallweise, jedoch neu gestützt auf die jeweils aktuell gültige Norm VSS 40 281 durch die Bewilligungsbehörde festgelegt werden. Da die VSS-Norm ein breiteres Spektrum an Nutzungsarten abdeckt und es sich um eine weit verbreitete sowie breit abgestützte Grundlage handelt, wird sie gegenüber der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen bevorzugt.

### 1.4 Bemessung der massgeblichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen

Die Grundsätze zur Bemessung des massgeblichen Bedarfs werden in Ziff. 1.4 geregelt. Der massgebliche Bedarf berücksichtigt die ÖV-Erschliessung sowie weitere örtlichen Verhältnisse. Die massgebliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen errechnet sich in Prozent des Normbedarfs gemäss Ziff. 1.2 und 1.3 (Abs. 1).

Die Reduktionsfaktoren zur Ermittlung der minimal erforderlichen Anzahl Abstellplätze richten sich nach den örtlichen Verhältnissen gemäss dem Übersichtsplan Reduktionsgebiete und den zugehörig festgelegten Werten in Ziff. 1.6 und 1.7 (Abs. 2).

Die Bauherrschaft hat die Freiheit, die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze im Rahmen der ermittelten Minimalwerte festzulegen (Abs. 3).

In der Parkplatzverordnung wird auf eine Bestimmung zur maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge verzichtet. Eine Reduktion der Fahrten und Fahrzeuge soll mit anderen Massnahmen erreicht werden. Des Weiteren wird befürchtet, dass sich die Festlegung von Maximalwerten negativ auf das lokale Gewerbe auswirken könnte.

#### 1.5 Übersichtsplan Reduktionsgebiete

Die Regelung in Ziff. 8.11.3 BZO<sub>alt</sub> sieht gewisse Möglichkeiten zur Reduktion bzw. Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnisse vor, die durch die Baubehörde im Einzelfall zu bestimmen sind. Neu wurde mit Einführung der Ziff. 1.4 eine generell gültige Reduktion des Parkplatzbedarfs in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessungsqualität geschaffen. Die Gebietstypen sowie die entsprechenden Reduktionsfaktoren gemäss Übersichtsplan Reduktionsgebiete wurden unter Einbezug der ÖV-Erschliessungsgüte (Angebotskategorie der Zug- bzw. Bus-Haltestellen sowie die Fussweg-Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle) quantifiziert. Für die Gebietszugehörigkeit der Grundstücke ist der Übersichtsplan Reduktionsgebiete massgebend (Abs. 1).

Er ordnet alle Parzellen in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung einem Gebietstyp zwischen 1-4 zu (Abs. 2). Der Gebietstyp 1 liegt dabei in der ÖV-Güteklasse B (Viertelstundentakt oder besser) und in einer Fussweg-Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle von < 300 m. Eine Parzelle wird nur einem Gebietstyp zugeordnet. Die Grundsätze zur Erstellung des Übersichtsplans Reduktionsgebiete sind in Anhang A der Parkplatzverordnung dargelegt.

Der Gemeinderat ist ermächtigt, den Übersichtsplan Reduktionsgebiete an aktuelle Gegebenheiten, wie veränderte ÖV-Erschliessungsgüte oder Parzellen- und Zonengrenzen, anzupassen (Abs. 3). Dieses Vorgehen entspricht den Möglichkeiten gemäss rechtlicher Ausgangssituation (vgl. dazu nachstehende Erläuterungen). Gemäss Art. 13 der Gemeindeordnung Bonstetten verfügt die Gemeindeversammlung Rechtssetzungsbefugnisse für «Weitere Verordnungen und Reglemente von grundlegender Bedeutung». Die Parkplatzverordnung als solches stellt ein Regelwerk von grundlegender Bedeutung dar, da dessen Inhalte Auswirkungen auf das Mobilitätsaufkommen und die Verkehrsinfrastruktur mit sich bringen. Daher ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Festlegung der Parkplatzverordnung, inkl. dem im Anhang enthaltenen Übersichtsplan Reduktionsgebiete. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Handlungskompetenzen zur periodischen Anpassung des Übersichtsplans Reduktionsgebiete an veränderte Gegebenheiten explizit an die Exekutive zu delegieren. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Der Gemeinderat ist nach Abs. 3 befugt, eine Anpassung an aktuelle Gegebenheiten, wie eine Änderung der ÖV-Erschliessungsgüte oder der Parzellen- und Zonengrenzen, in eigener Verantwortung vorzunehmen. Wenn die Grundsätze zur Ermittlung des Plans massgeblich angepasst werden, hat hingegen die Legislative (Gemeindeversammlung) über eine Änderung des Plans zu entscheiden. Diese Grundsätze zur Aktualisierung des Übersichtsplans Reduktionsgebiete sind in der Parkplatzverordnung in Anhang A erläutert.

1.6 Massgeblicher Bedarf Wohnnutzung	In Ziff. 1.6 wird die Zahl der PAP in Prozent des Normbedarfs entsprechend des Gebietstyps festgelegt. Die Höhe der Reduktionswerte für den massgeblichen Bedarf bei Wohnnutzungen werden dabei gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) festgelegt.
1.7 Massgeblicher Bedarf andere Nutzungsarten	Auch für andere Nutzungen wird die Höhe der Reduktionswerte gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) bestimmt.
1.8 Rollstuhlgerechte Abstellplätze für Personenwagen	In Ziff. 1.8 erfolgt der Verweis auf die generell einzuhaltende Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten». Die entsprechende Sicherung der Einhaltung dieser Vorgaben erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörde.
1.9 Reduktion / Erhöhung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen	In Ziff. 1.9 wird der Bewilligungsbehörde, wie bereits auch in der bisher gültigen BZO angewandt, das Recht eingeräumt bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen, die massgebliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen weiter zu reduzieren Gründe dafür können insbesondere eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung, die Kapazität des Strassennetzes, der Ortsbildschutz und andere, sichergestellte Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs sein. Eine Erhöhung ist in besonderen Fällen zulässig, wenn dies betrieblich erforderlich ist (wie z.B. bei Schichtbetrieb). Die Formulierung zur Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird entsprechend den Erfahrungen aus dem Vollzug angepasst.
1.10 Autoarme Nutzungen	<p>Mit Ziff. 1.10 wird den Bauherrschaften neu explizit die Möglichkeit zur freiwilligen Unterschreitung des minimal erforderlichen Bedarfs an PAP («autoarme Nutzungen») eingeräumt. Die Bereitstellung eines angemessenen Angebots an Abstellplätzen für Besuchende sowie die erforderliche Anzahl rollstuhlgerechter Abstellplätze sind davon ausgenommen. (Abs. 1) Die Möglichkeit zur Unterschreitung wird für das gesamte Gemeindegebiet und für alle Nutzungen zugelassen. Auf eine Pflicht zum planerischen Nachweis der fehlenden PAP (Nachweis, wo bzw. wie die nicht erstellten PAP nachträglich erstellt werden könnten) wird verzichtet werden.</p> <p>Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit einer autoarmen Nutzung ist ein Mobilitätskonzept, inkl. Controlling und grundbuchlicher Sicherung (Abs. 2).</p> <p>In Abs. 3 werden die Anforderungen an ein Mobilitätskonzept präzisiert.</p> <p>Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Solange das Mobilitätskonzept ordnungsgemäss funktioniert, wird keine Ersatzabgabe erhoben. (Abs. 4)</p>
1.11 Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts	Der Bewilligungsbehörde wird mit Ziff. 1.11 die Möglichkeit eingeräumt, bei Bauprojekten mit grösseren Parkieranlagen (mind. 30 Parkfelder/30 Wohneinheiten) oder bei Parkieranlagen in verkehrlich sensiblen Gebieten bzw. wenn bereits Kapazitätsengpässe im Strassennetz bestehen ein Mobilitätskonzept einzufordern (Kann-Vorschrift). Mobilitätskonzepte dienen hierbei insbesondere der Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und / oder der Verkehrssicherheit.
1.12 Ersatzabgabe	Die bestehende Bestimmung in Ziff. 8.11.4 BZO <sub>alt</sub> wird unverändert übernommen.

### 1.13 Ausgestaltung der Abstellplätze

Im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung und gestützt auf § 238a PBG sind oberirdische Parkierflächen möglichst versickerungsfähig auszugestalten. Abweichungen davon sind zu begründen. (Abs. 1)

Bei oberirdischen Parkieranlagen mit mehr als 5 Abstellplätzen ist in der Regel ein standortgerechter Baum pro 5 PAP zu pflanzen. In begründeten Fällen können Abweichungen beilligt werden. Neupflanzungen von Bäumen gemäss Ziff. 7.15 der Bauordnung dürfen angerechnet werden.

Mit der PBG-Revision «Flexibilisierung der Parkierungsregelungen», die am 1. August 2025 in Kraft getreten ist, kann die BZO die Anforderungen an die Ausstattung von Abstellplätzen näher regeln (§ 244 Abs. 4 PBG). Insbesondere die Pflicht zur Ausrüstung von Abstellplätzen mit Ladeinfrastrukturen ist zielführend. Sie trägt der zunehmenden Elektrifizierung der Automobilindustrie Rechnung. Derzeit regelt der Markt die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur bei Neu- und Umbauten noch unzureichend. Die Bestimmung kommt bei Mehrfamilienhäusern (Wohnnutzung) mit mindestens vier Abstellplätzen für Personenwagen zur Anwendung, bei anderen Nutzungsarten hingegen nicht. Denn je nach Nutzung (Gewerbe, öffentliche Bauten etc.) bestehen unterschiedliche Ansprüche an Abstellplätze. Hier sollen marktwirtschaftliche Aspekte, wie die Nachfrage nach Lademöglichkeiten, die Ausrüstung regeln. Bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss genutzte Gebäude, welche nicht massgeblich umgebaut werden, sind von dieser Bestimmung nicht betroffen (Bestandesgarantie nach § 357 PBG). Die Einzelheiten zur Umsetzung der Bestimmung werden in einer Vollzugshilfe geregelt.

### 2 Abstellplätze für Motorräder

Für Motorradabstellplätze (MAP) sind in der rechtskräftigen BZO bisher keine Vorgaben enthalten. Als Erfahrungswert bei Wohnnutzungen hat sich eine minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorräder in der Höhe von 10% der minimal zu erstellenden Abstellplätze für Personenwagen etabliert. Für Motorräder wird neu eine entsprechende Vorgabe eingeführt. Mofas sind bei den leichten Zweirädern (Ziff. 3) zugeordnet.

### 3 Abstellplätze für leichte Zweiräder

Leichte Zweiräder umfassen Velos und Mofas. Für die Regelung der Velo- und Mofa-Abstellplätze wird vereinfachend der Begriff «Veloabstellplätze» (VAP) verwendet.

Der Anteil des leichten Zweiradverkehrs am Gesamtverkehr ist davon abhängig, wie günstig die Verhältnisse für das Benützen des Zweirades sind. Die VSS-Norm 40 065 «Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» in ihrer Fassung vom 31. März 2019 hat sich aus fachlicher Sicht als Basis für die Bedarfsherleitung etabliert. Weitere Planungshilfsmittel (ASTRA Velohandbuch, kantonale Gesetzgebungen und Wegleitungen) stützen sich darauf ab oder verwenden weitgehend identische Kennwerte.

### 3.1 Minimalbedarf Wohnnutzung

Der Richtwert für den Standardbedarf bei Wohnnutzungen wird auf Basis der Anzahl Zimmer festgesetzt (Abs. 1). Halbe Zimmer, z.B. bei 2.5-Zimmer-Wohnungen, werden bei der Herleitung nicht mitgezählt (Abs. 2).

Spezialvelos beanspruchen deutlich mehr Platz als gängige Velos. Ein Standard-Parkfeld für ein Spezialvelo hat gemäss kantonalem Merkblatt bzw. auch VSS-Norm 40 066 im Minimum die Abmessungen 1.20 x 3.00 m aufzuweisen. Ein konventioneller Veloabstellplatz bedarf hingegen im Minimum einer Abmessung von 0.65 x 2.00 m. Ein frühzeitiger Einbezug dieses Flächenbedarfs in die Planung ist daher wichtig. Das Merkblatt des Kantons Zürich «Velo-

parkierung für Wohnbauten» empfiehlt daher, rund 20% der zu erstellenden Veloabstellplätze für Spezialvelos wie z.B. Lastenvelos, Tandems, Trottis und Veloanhänger nutzbar auszugestalten. In Abs. 3 wird eine entsprechende Regelung verbindlich aufgenommen.

3.2 Minimalbedarf andere Nutzungsart	Für andere Nutzungen, wie gewerbliche Nutzungen, erfolgt in Ziff. 3.2 ein Verweis auf die VSS-Norm 40 065.
3.3 Abweichungen vom Minimalbedarf	Die Baubehörde kann eine Erhöhung der zu erstellenden VAP verlangen. Der Grund für die Abweichung ist darzulegen.
3.4 Ausgestaltung der Abstellplätze	<p>Auch für die Ausgestaltung der VAP werden qualitative Vorgaben festgelegt. Die Bestimmungen in Ziff. 3.4 basieren auf den Regelungen gemäss VSS-Norm 40 065 (Abs. 1). Die Anordnung und Abmessung der VAP richtet sich nach der VSS-Norm 40 066. (Abs. 2)</p> <p>Veloabstellplätze können in Kurzzeit- oder Langzeitabstellplätze unterschieden werden. Kurzzeitabstellplätze dienen dem Abstellen für eine Zeitdauer von wenigen Minuten bis zu rund zwei Stunden. Sie werden insbesondere durch Besuchende von Wohnnutzungen oder durch die Kundschaft von Nicht-Wohnnutzungen genutzt. Langzeitabstellplätze dienen dem Abstellen für eine Zeitdauer von mehr als zwei Stunden, auch über Nacht und an Wochenenden. Sie werden insbesondere von Bewohnenden und Beschäftigten genutzt. Langzeitabstellplätze können auch in Tiefgaragen erstellt werden, während die Kurzzeitabstellplätze ebenerdig in Nähe von Eingängen anzuordnen sind. (Abs. 1)</p>
3.5 Etappierte Erstellung	Die Möglichkeit einer etappierten Erstellung der minimal geforderten Anzahl Veloabstellplätze ist grundsätzlich nicht vorgesehen. In gut begründeten Ausnahmefällen kann die Baubehörde auf Antrag der Bauherrschaft bei grösseren Projekten (ab 50 VAP) eine etappierte Erstellung bewilligen. Mindestens zwei Drittel des Minimalbedarfs sind in der ersten Etappe zu erstellen. Für das dritte Drittel der VAP ist in den Plänen planerisch nachzuweisen.
4 Abstellräume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte	Bei Mehrfamilienhäusern (reine Wohngebäude ab zwei Wohnungen) sind Abstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.
5 Inkrafttreten	Die Parkplatzverordnung wird, wie die Bauordnung, mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## 6 Interessenabwägung Einzonung im Gebiet Oberdorf

Die Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 RPV

Bei der Erfüllung und Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten sind die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Dabei ist ein dreistufiges Vorgehen anzuwenden:

1. Die betroffenen Interessen sind zu ermitteln. Dabei werden lediglich diejenigen Interessen beurteilt, die im konkreten Fall von Bedeutung sind.
2. Die betroffenen Interessen sind anschliessend zu bewerten. Bei der Bewertung des Interesses wird geprüft, wie sich das Vorhaben auf das jeweilige Interesse auswirkt (stark positiv, positiv, neutral, negativ, stark negativ). Zudem ist jeweils die Bedeutung des Interesses (niedrig, mittel, hoch) zu beurteilen. Konkret ist zu prüfen, welchen Stellenwert ein Interesse im Einzelfall hat und inwieweit es anderen Interessen vorzuziehen ist. Wertmassstäbe, welche der Gesetzgeber bereits vorgibt, sind zu berücksichtigen.
3. Die ermittelten Interessen sind auf Basis ihrer Bewertung im Entscheid möglichst umfassend gegeneinander abzuwägen. Bei Unvereinbarkeit hat die Behörde im Rahmen ihres Ermessensspielraums zu beurteilen, welche Interessen zu bevorzugen bzw. zurückzustellen sind.

die Planungsmassnahme und deren Ziele

Insgesamt wird eine Fläche von 5'943 m<sup>2</sup> von der kommunalen Landwirtschaftszone in die Kernzone KD eingezont. Das Grundstück befindet sich im Dorfkern von Bonstetten. Mit der Einzonung inkl. Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht soll Wohnraum an zentraler Lage geschaffen werden. Die Grundeigentümerschaft möchte ihr Land überbauen. Im Rahmen eines Gestaltungsplans sind nach Ziff. 6.2 der revidierten BZO:

- eine besonders gute Einordnung ins Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung,
- Frei- und Grünräume mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie hohem ökologischen Wert und
- mindestens ein Drittel der anrechenbaren Grundfläche als preisgünstiger Wohnraum zu sichern.

Interessen ermitteln

Grundsätzlich müssen für eine Einzonung die folgenden Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG erfüllt sein. Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet (lit. a),
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt (lit. b);
- erschlossen und überbaut wird (lit. b);
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c);
- seine Verfügbarkeit rechtlich gesichert ist (lit. d); und
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, damit Land neu einer Bauzone zugewiesen werden kann

Für eine Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1092 sind zudem die folgenden wesentlichen betroffenen Interessen zu berücksichtigen:

- Erhalt der Fruchtfolgeflächen
- Erhalt der historischen Verkehrswege
- Übereinstimmung mit den Zielen und Strategien gemäss REL

- Einordnung ins Ortsbild von kommunaler Bedeutung
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Interessen bewerten

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Bewertung der betroffenen Interessen:

Interesse	Bewertung	Bedeutung										
Die Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG sind zu erfüllen.	<p>Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG kann Land einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird. Die Bauzonenkapazität wurde daher überprüft.</p> <p>Die Abschätzung zur Bauzonenkapazität zeigt, dass in der Gemeinde innerhalb der bestehenden Bauzonen nur noch ein Potenzial von 420 - 530 Einwohnerinnen und Einwohnern vorhanden ist (vgl. Kap. 4.6). Der private Gestaltungsplan Im Bodenfeldbach ermöglicht zudem eine zusätzliche Kapazität von rund + 90 Personen. Die bestehende Bauzone weist somit eine Einwohnerkapazität von zusätzlich 510 - 620 Personen auf.</p> <p>Weiter wird die theoretische zusätzliche Bauzonenkapazität für die Ein- und Aufzonungen abgeschätzt. Für die Kapazitätsabschätzung wird mit einem Gewerbeanteil von 10% in den Kernzonen und der dreigeschossigen Wohnzone W3/55 bzw. von 5% in den übrigen Wohnzonen ausgegangen. Je nach Abschätzung des theoretischen Ausbaugrades variieren die Werte<sup>5</sup>.</p>	hoch										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonenplanänderung</th> <th>Einwohnerpotenzial (E)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nr. 2, W2/40 in W3/55</td> <td>+10 - 40</td> </tr> <tr> <td>Nr. 5, W2/30 in W2/40</td> <td>+15 - 30</td> </tr> <tr> <td>Nr. 11, Lk in KD mit GP-Pflicht</td> <td>+70</td> </tr> <tr> <td><b>Summe Zonenplanänderungen</b></td> <td><b>+ 100 – 140 Personen</b></td> </tr> </tbody> </table>		Zonenplanänderung	Einwohnerpotenzial (E)	Nr. 2, W2/40 in W3/55	+10 - 40	Nr. 5, W2/30 in W2/40	+15 - 30	Nr. 11, Lk in KD mit GP-Pflicht	+70	<b>Summe Zonenplanänderungen</b>	<b>+ 100 – 140 Personen</b>	
Zonenplanänderung	Einwohnerpotenzial (E)											
Nr. 2, W2/40 in W3/55	+10 - 40											
Nr. 5, W2/30 in W2/40	+15 - 30											
Nr. 11, Lk in KD mit GP-Pflicht	+70											
<b>Summe Zonenplanänderungen</b>	<b>+ 100 – 140 Personen</b>											
<p>Mit den Änderungen wird die Bauzonenkapazität um 100 - 140 Personen erhöht. Die Bauzonenkapazität beträgt neu zwischen +610 - 760 Personen. Ende 2024 lebten 5'690 Personen in Bonstetten. Die Bauzone nach revidierter Nutzungsplanung vermag zwischen 6'300 und 6'450 Personen aufzunehmen.</p>												

<sup>5</sup> Wie sich der Ausbaugrad in den nächsten 15 Jahren entwickeln wird, ist mutmasslich davon abhängig, ob und wieviel unüberbaute Bauzone in der jeweiligen Zone noch vorhanden sind und wie hoch das Potenzial für die Siedlungserneuerung in diesem Gebiet ist (vgl. REL Bonstetten-Wettswil, 2023). Dabei wird bei potenziell dynamischeren Gebieten jeweils von einer zurückhaltenderen und stärkeren Siedlungsentwicklung ausgegangen. Daraus ergibt sich die Bandbreite des Einwohnerpotenzials. So wird in den Gebieten mit einem relativ hohen Anteil an unüberbauter Bauzone der Ausbaugrad von 37% (aktueller Ausbaugrad) auf 70% bzw. 80% erhöht (Nachverdichtung um rund 90% bzw. 120%). Im Perimeter des Gestaltungsplans Im Bodenfeldbach und im Gebiet Oberdorf (Einzonung) wird ein Ausbaugrad von 100% angenommen. In den restlichen Zonen wird der Ausbaugrad je nach Potenzial um 5%, 10% oder 15% erhöht, mit Ausnahme der Kernzonen. Hier wird keine Veränderung angenommen, da die Kernzonen bereits sehr hohe Ausbaugrade aufweisen (zw. 92% - 97%).

Interesse	Bewertung	Bedeutung
	<p>Gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild wird eine Bevölkerungszahl von 6'100 – 6'500 Personen angestrebt. Im Entwurf zum revidierten regionalen Richtplan Knonauseramt (Teilrevision 2024) wird mit einer Bevölkerungszahl von 6'200 Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2040 gerechnet. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um die gemäss Angabe der Gemeinde geschätzte Bevölkerungszahl aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten.</p>	
	<p>Die Bauzone neu hat das Potenzial, die angestrebte Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner in den nächsten 15 Jahren aufzunehmen. Die Bauzone wird dabei entsprechend Art. 15 Abs. 1 RPG festgelegt: Sie entspricht dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre.</p>	
	<p>Weiter gilt zu prüfen, ob das Grundstück erschlossen ist. Die Erschliessung erfolgt über die Birchstrasse bzw. die Gemeindestrasse Am Rainli / Hohli Gass. Es handelt sich um eine Zufahrtsstrasse der Kategorie 1 (51 - 150 Wohneinheiten) nach der Verkehrserschliessungsverordnung (VerV). Dies gilt auch bei Einzonung und vollständiger Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 1092. Die Strasse weist eine Fahrbahnbreite zwischen 4.6 – 6.2 m auf. Dies liegt im Bereich der Ausbaugrösse der Fahrbahn gemäss den technischen Anforderungen an Zufahrten (Anhang 1 der VerV). Ein Trottoir ist nicht vorhanden. Es gilt Tempo 30. Der Ausbau ist nicht durch eine Verkehrsbaulinie gesichert. Weiter ist die bestehende Liegenschaft auf der Parzelle ist durch Wasser-, Strom-, Gas-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen erschlossen.</p>	
	<p>Das Grundstück ist grundsätzlich erschlossen. Die Zufahrtsstrasse entspricht aufgrund des Fehlens eines Trottoirs hingegen nicht den Anforderungen. Der Verkehrssicherheit wird durch das Tempo-30-Regime Rechnung getragen. Ein Bedarf für einen Ausbau der Strasse ergibt sich nicht aus der Einzonung, da aufgrund der Einzonung nicht von massgebend mehr Wohneinheiten ausgegangen werden kann.</p>	
	<p>Weiter ist nach Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG, dass sich das Grundstück für die Überbauung eignet. Ein Grundstück eignet sich dann für eine Überbauung, wenn beispielsweise keine Naturgefährdung oder kein Eintrag in einem Schutzinventar vorliegt. Die Naturgefahrenkarte weist an der nordwestlichen Ecke eine geringe Gefährdung durch Hochwasser aus. Im Rahmen der Gestaltungsplanung und des Bauprojekts sind die nötigen Objektschutzmassnahmen auszuweisen.</p>	
	<p>Auf den Flächen findet sich zudem kein überkommunales oder kommunales Schutzobjekt. Die Hochstammobstanlage ist nicht im Inventar der kommunalen Schutzobjekte aufgeführt. Auch weisen die kantonalen Daten zu den Lebensraum-Potenziale (Feuchtgebiete, Mager- und Trockenwiesen) sowie eine Begutachtung der Wiese nicht darauf hin, dass es sich um eine ökologisch besonders wertvolle Grünfläche handelt. Es dominieren der Gewöhnliche Löwenzahn, der Mittlere Klee und der Gewöhnliche Rot-Klee sowie verschiedene Grasarten.</p>	
	<p>Auch liegen keine weiteren Gegebenheiten vor, welche gegen eine Überbauung sprechen (vgl. nachfolgende Interessen).</p>	
	<p>Das Grundstück eignet sich für eine Überbauung. Der Gestaltungsplanpflicht werden dennoch Ziele an den Erhalt der bestehenden Obstgartenstruktur gesetzt. Ziel dabei ist es, einen Beitrag zur Erhaltung der Identität des Dorfkerns zu leisten.</p>	

Interesse	Bewertung	Bedeutung
	<p>Landwirtschaftlich genutztes Land soll möglichst zusammenhängend bewirtschaftet werden können. Daher gilt es zu prüfen, ob Kulturland durch eine Einzonung zerstückelt wird. Die Parzelle Kat.-Nr. 1092 liegt mitten im Dorf von Bonstetten. Sie ist ausschliesslich von Bauzone umgeben. Bereits heute kann die Fläche nur noch in untergeordneter Weise als Kulturland dienen. Es findet bereits heute keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinne der Direktzahlungsverordnung mehr statt. D.h. die Fläche ist keinem landwirtschaftlichen Betrieb zugewiesen.</p> <p>Eine Zerstückelung von Kulturland liegt nicht vor.</p> <p>Nach Bundesrecht (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG) ist eine Einzonung zudem nur dann zulässig, wenn die Verfügbarkeit des Baulands rechtlich gesichert ist. Die Kantone haben hierfür Regelungen zu treffen, um eine Überbauungsfrist sicherzustellen (Art. 15a Abs. 2 RPG). Der Kanton Zürich sieht keine entsprechende explizite Regelung im kantonalen Recht vor. Eine vertragliche Regelung ist daher im Rahmen der Nutzungsplanung derzeit nicht möglich. Es liegt aber ein schriftliches Begehren der Grundeigentümerschaft zur Einzonung und Überbauung des Grundstücks vor.</p> <p>Die Verfügbarkeit des Baulands ist, soweit dies im Kanton Zürich möglich ist, gegeben.</p> <p>Schliesslich sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans umzusetzen (Art. 15 Abs. 4 lit. e RPG). Die Baudirektion hat im Kreisschreiben vom 4. Mai 2015 die Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung umschrieben. Die Auseinandersetzung mit diesen Anforderungen erfolgt im vorliegenden Bericht in Kapitel 7. Der kantonale Richtplan wie auch der regionale Richtplan Knonaueramt umfassen keine weiteren Festlegungen, welche für die Einzonung im Gebiet Oberdorf von besonderem Interesse sind.</p>	
Erhalt der Fruchtfolgeflächen	<p>Der quantitative und teilweise auch der qualitative Schutz der Landwirtschaftsflächen und damit auch der Fruchtfolgeflächen ergibt sich aus der Bundesverfassung (Art. 104 und 104a) und ist in verschiedenen Gesetzen (wie Art. 3 Abs. 2 RPG, Art. 26 ff. RPV, Art. 30 LVG, Art. 1 USG, § 18 PBG) festgelegt.</p> <p>Die Fläche wird von der kommunalen Landwirtschaftszone in die Kernzone Dorf KD eingezont. Sie liegt im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Im Siedlungsgebiet bestehen keine höherrangigen Interessen, welche gegen eine Einzonung sprechen. Es werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.</p>	hoch
Erhalt der historischen Verkehrswege	<p>Die historischen Verkehrswege sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgeführt. Die Erschliessung des Grundstücks verläuft unter anderem über den historischen Verkehrsweg von lokaler Bedeutung, Objekt Nr. ZH 1112.1. Gemeinden haben im Rahmen ihrer Planungen dem IVS Rechnung zu tragen (Kapitel 4.4.3 des kantonalen Richtplans). Inventarobjekte sind grundsätzlich zu schonen. Ausgehend von der Bedeutung des Verkehrswegs und dem Umfang der Eingriffe prüft die kantonale Fachstelle bei Bauvorhaben im Bereich von historischen Verkehrswegen die Bewilligungsfähigkeit und formuliert Auflagen. Bei einem allfälligen Strassenprojekt Am Rainli / Hohli Gass ist ein Eingriff möglichst gering zu halten.</p>	hoch
Übereinstimmung mit den Zielen und Strategien gemäss REL	<p>Im Rahmen des RELs Bonstetten- Wettswil wurden die strategischen Grundsätze zur räumlichen Entwicklung festgelegt. Die künftige Nutzung des Grundstücks, welches nun eingezont wird, ist im REL nicht abschliessend definiert. So steht im Kapitel «Strategie» unter «Künftige Nutzung prüfen» Folgendes:</p>	mittel

Interesse	Bewertung	Bedeutung
	<p>«Die grösseren Baulandreserven im Siedlungsgebiet sind für die Strukturierung und Durchgrünung der Quartiere von Bedeutung. Meist bilden sie als «grüne Lungen» wichtige identitätsstiftende Räume. Sie bieten sich aber auch für eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die verschiedenen Interessen und Nutzungsvorstellungen der Baulandreserven sind im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision zu eruieren und deren künftige Nutzung in der BZO festzulegen. In Bonstetten betrifft dies die kommunalen Landwirtschaftszonen in den Kernzonen. Dort, wo ein Begehren der Grundeigentümerschaft vorliegt, ist die bauliche Entwicklung der Landwirtschaftszone zu prüfen.»</p> <p>Es liegt ein Begehren der Grundeigentümerschaft zur Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1092 vor. Zudem hat die Abschätzung zur Bauzonkapazität gezeigt, dass ein Bedarf an zusätzlicher Bauzone besteht. Die Einzonung des Grundstücks steht daher im Einklang mit den strategischen Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde.</p>	
<p>Einordnung ins Ortsbild von kommunaler Bedeutung</p>	<p>Das Grundstück ist von der Kernzone Dorf KD umschlossen. Diese Kernzone bildet den historisch gewachsenen Ortskern der Gemeinde. Nach Ziffer 2.1.1 BZO, Zweck der Kernzonenbestimmungen, sind die Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung zu erhalten.</p> <p>Das Grundstück wird in die angrenzende Kernzone KD eingezont. Der Zweck der Kernzonenbestimmungen wird in den Gestaltungsplanzielen (Ziff. 6.2 BZO) aufgenommen und präzisiert. Die Möglichkeiten zur besonders guten Einordnung ins Ortsbild werden dadurch ausgeschöpft. Die Gestaltungsplanung ist zudem ein zweckmässiges Planungsinstrument, um die geforderten Qualitäten einzufordern und eine optimale Lösung zu finden.</p>	<p>mittel</p>
<p>Schaffung von bezahlbarem Wohnraum</p>	<p>Weiter wird dem Begehren der Bevölkerung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen. Auch im Entwurf zum regionalen Richtplan (Teilrevision 2024) ist dieses Anliegen im Zukunftsbild Knonaueramt 2030 neu erfasst. So soll gemäss Kapitel 1.3.2, Bevölkerung und Beschäftigte «preisgünstiges Wohnen sowie vielfältiger Wohnraum im Rahmen von Ortsplanungen und Gebietsentwicklungen mitgedacht werden.»</p> <p>Mit der Einzonung im Gebiet Oberdorf ist mindestens ein Drittel der anrechenbaren Gebäudefläche für den preisgünstiger Wohnraum vorzusehen. Dadurch wird sichergestellt, dass Wohnungen mit niedrigeren Mietpreisen im Vergleich zu ähnlichen Objekten in Bonstetten geschaffen werden.</p>	<p>mittel</p>

## Interessen abwägen

Bei einer Einzonung gilt es zu prüfen, ob überhaupt Bedarf für die zusätzliche Bauzone besteht. Die heutige Bauzone ermöglicht das angestrebte Bevölkerungswachstum knapp zu decken. Der Baulandverbrauch pro Person ist in Bonstetten im kantonalen und regionalen Vergleich bereits sehr tief. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass dieser Verbrauch in den kommenden 15 Jahre massgeblich abnimmt.

Grundsätzlich sind zuerst die inneren und äusseren Nutzungsreserven zu mobilisieren. Äussere Nutzungsreserven, wie beispielsweise Industriebrachen, existieren nicht in Bonstetten. Die inneren Nutzungsreserven, also die unbebaute Bauzone und Geschossflächenreserven, sind weitestgehend ausgeschöpft. Hingegen besteht ein Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dies erfolgt in der Regel durch Auf- und Umzonungen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden Aufzonungen insbesondere an gut erschlossener Lage vorgenommen. Damit wird das Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen best-möglich ausgeschöpft. Die Einzonung im Gebiet Oberdorf hat keinen massgeblichen Einfluss auf die Bauzonenkapazität. Sie dient lediglich subsidiär der Ermöglichung des angestrebten Bevölkerungswachstums. Es resultieren keine überdimensionierten Bauzonen. Mit der Einzonung wird andererseits dem öffentlichen Interesse zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unmittelbar Rechnung getragen.

Durch die Einzonung wird der Grünraum im Siedlungsgebiet massgeblich geschmälert. In Ziffer 6.2 der BZO sind daher Vorgaben zur Gestaltung der Grün- und Freiräume festgelegt. So muss die historische Freiraumstruktur ablesbar bleiben und sie ist mit gross- und mittelkronigen Bäumen und klimaangepassten Pflanzenarten zu ergänzen. Zudem ist ein ökologischer Ausgleich von mindestens 15% der Grünflächenziffer zu schaffen (Ziff. 7.13 BZO). Die Funktionen des Grünraums werden so mindestens teilweise erhalten.

Im Sinne der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und gestützt auf die Aussagen im REL Bonstetten – Wettswil a.A. ist eine bauliche Entwicklung an dieser Lage zweckmässig. Der Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1092 stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Die Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG zur Einzonung sind kumulativ erfüllt.

## 7 Auswirkungen der Gesamtrevision

Planungen unterer Stufen haben denjenigen oberer Stufen und Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen (§ 16 Abs. 1 PBG). Dieses Kapitel gibt Aufschluss darüber, inwiefern die Planung den Zielen und Planungsgrundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie der Richtplanung und der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

### 7.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die Einzonung innerhalb des Siedlungsgebiets tangieren noch unverbaute Bodenflächen. Dem Verbrauch dieser Bodenressourcen stehen aber keine übergeordneten Interessen entgegen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung bleibt die bauliche Entwicklung auf das Siedlungsgebiet konzentriert. Zudem ist die Groberschliessung für die vorgenommenen Einzonungen bereits vorhanden. Die bestehende Infrastruktur wird bestmöglich genutzt.

Fruchtfolgefleichen und anthropogene Böden

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden ausserhalb des Siedlungsgebiets zwei nicht zonierte Flächen in eine Freihaltezone umgezont. Dabei tangiert ein Teil der neu zugewiesenen Freihaltezone beim Lochenweiher Fruchtfolgefleichen (FFF). FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Unabdingbare Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF oder natürlich gewachsenen Böden ist der Nachweis, dass für das Vorhaben ein ausgewiesener Bedarf besteht und der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung nicht sinnvoll erreicht werden kann. Verluste von FFF durch Planungen oder Bauvorhaben müssen durch Aufwertung anthropogener oder belasteter Böden oder den Erwerb von FFF Kompensationsrechten gleichwertig kompensiert werden. Bei Schaffung von Erholungs- und Freihaltezonen erfolgt die Kompensation von FFF im Baubewilligungsverfahren und nicht im Planungsverfahren.

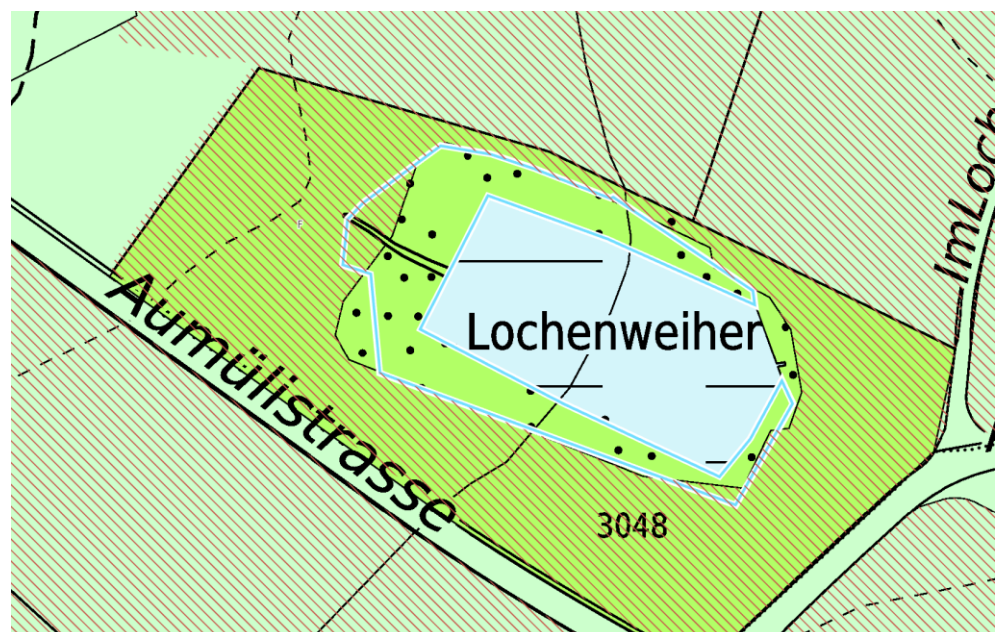


Abbildung 29: Darstellung FFF (schraffierte Fläche) und Änderungen am Zonenplan am Lochenweiher

Die Gemeinde Bonstetten wurde vom Kanton Zürich eingeladen, nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen (gestützt auf § 46 Abs. 2 PBG). Da die angrenzenden Flächen ebenfalls der Freihaltezone zugewiesen sind, es sich bei Freihaltezonen um Nichtbauzonen handelt und ein übergeordnetes Interesse gemäss PBG besteht, liegt für das Vorhaben ein ausgewiesener Bedarf sowie ein angestrebter Zweck vor.

Siedlungen nach innen entwickeln

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist mittels geeigneter Massnahmen zu fördern. Geeignete Massnahmen sind vordergründig das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der möglichen baulichen Dichte. Die entsprechenden planungsrechtlichen Massnahmen hierzu sind die folgenden:

- Aufzonung von der W2/40 in die W3/55 an gut erschlossener Lage im Gebiet Schachen. Zudem wird die Bestimmung unter Ziff. 8.1.1, Zulässigkeit von Arealüberbauungen ergänzt. Neu sind auch in der W3/55 Arealüberbauungen zulässig. Durch diese beiden Massnahmen wird an zentraler Lage die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und der Bahnhofsbereich gestärkt.
- Aufzonung von der W2/30 in die W2/40 im Gebiet Eiacher.

Die Nutzungsdichte ist hingegen nur bedingt steuerbar. Die Löschung von Ziff. 8.3 BZO<sub>alt</sub>, Nutzung des 2. Dachgeschosses, in der Bauordnung trägt zur besseren Nutzung bei. Bisher waren selbstständige Wohn- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss nur giebelseitig gestattet. Neu kann auch das 2. Dachgeschoss gesamthaft genutzt werden. Zu berücksichtigen gilt zudem, dass mit dem privaten Gestaltungsplan Am Bodenfeldbach die Voraussetzung für die Realisierung altersgerechter Wohnungen und Pflegewohneinheiten sowie eines Spitex-Stützpunktes geschaffen werden sollen. So soll künftig an zentraler und attraktiver Lage altersgerechter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dies schafft einen Anreiz für den Umzug von einem Einfamilienhaus in eine kleinere Wohnung, wodurch die Nutzungsdichte in der Regel insgesamt erhöht wird.

Siedlungsqualität erhöhen

Der Ortsbildschutz ist insbesondere im alten Dorfkern von Bonstetten zu erhalten und soweit nötig zu stärken. Dazu wurden die Kernzonenbestimmungen im Detail überprüft und der Vollzug in der Bauordnung soweit zweckmässig verankert. Hierzu erfolgte insbesondere eine Präzisierung der Bauvorschriften (z. B. in Ziff. 2.2, Gestalterische Anforderungen und Ziff. 2.6.5, Dachflächenfenster und weitere Belichtungselemente).

Mit der Gestaltungsplanpflicht für die neu eingezonte Parzelle Kat.-Nr. 1092 (Einzonung im Gebiet Oberdorf) ist bei der Planung zudem auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die Berücksichtigung und Weiterentwicklung der räumlichen Qualitäten sowie der Struktur und Körnigkeit des historischen Ortskerns.

Mit der Einzonung der bestockten Fläche im Dorfkern und der Parzelle am südlichen Siedlungsrand werden zwei Entstehungsorte kalter Luft tangiert. Deren kühlende Wirkung ist jedoch aufgrund dessen Grösse gering. Mit einer Überbauung der Parzellen gehen aber auch ökologische Funktionen verloren. Insbesondere die bestehenden Hochstammobstbäume bieten Lebensraum und Nahrung für Insekten und Vögel. Die Grünfläche wird hingegen intensiv bewirtschaftet. Diese ökologischen Qualitäten gilt es im Rahmen der Gestaltungsplanung zu berücksichtigen.

Um der Hitzebelastung in den dicht besiedelten Gebieten zu begegnen, werden Massnahmen, wie die Pflicht zur Erhaltung von grossen Bäumen (ab Stammumfang von 100 cm), eine Pflicht zur Pflanzung von Bäumen und die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern statuiert. Die Einführung der Grünflächenziffer dient eher dem Vollzug von § 238a PBG als einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

Weiter wird in Ziff. 7.11, Gestaltung Siedlungsrand, geregelt, wie die Freiräume entlang der Bauzonengrenze zu gestalten sind.

Gewerbe stärken

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll nicht dazu führen, dass lokal verankerte Gewerbebetriebe verdrängt werden. Diesem Risiko wird durch die Einführung eines Gewerbebonus in den Kernzonen begegnet (Ziff. 2.5.1 BZO). Mit der laufenden Zentrumsplanung soll zudem Raum für das Gewerbe geschaffen werden.

Weitere Interessen

Die planungsrechtlichen Massnahmen bedingen keinen Strassenausbau. Die Ein- und Aufzonungen führen zu keiner Beeinträchtigung der historischen Verkehrswege.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde geprüft, ob die ICOMOS-Objekte noch vorhanden sind und ob ein Schutz zweckmässig ist. Die schützenswerte Gartenanlage auf dem Areal der reformierten Kirche wurde als schützenswert beurteilt. Der Freiraum ist im Inventarblatt zur reformierten Kirche als «erhaltenswürdige Freifläche» aufgeführt. Mit dem Umgebungsschutz der Kirche ist der Schutz des Freiraumes ausreichend gewährleistet. Eine nutzungsplanerische Schutzmassnahme ist nicht nötig. Der Schulhofplatz (Objekt Nr. 3 - 1) wird auch heute noch als solcher genutzt. Die Zone für öffentliche Bauten hat einer öffentlichen Nutzung zu dienen. Das Areal ist entsprechend zu gestalten. Ein Schutz des Schulhofplatzes ist nicht nötig. Weiter finden sich noch einige wenige Vorgärten auf Privatgrund. Vorgärten sind gemäss § 238a PBG in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten. Die Bestimmung ist direkt anwendbar. Die Objekte finden sich zudem in einer Kernzone. In den Kernzonen kommt Ziff. 2.6.7, Umgebungsgestaltung, zur Anwendung, wonach Bestehende Gärten und Grünflächen zu erhalten sind. Ein zusätzlicher Schutz der Gärten ist nicht nötig.

Überkommunale Abstimmung

Im Rahmen des REL Bonstetten – Wettswil a.A. erfolgte die Abstimmung mit der Gemeinde Wettswil a.A. Diese überkommunale Abstimmung ist im Besonderen wesentlich, da das Siedlungsgebiet der beiden Gemeinden im Gebiet Schachen zusammengewachsen ist.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad und die Geschossflächenreserven

Aufgrund der aktuellen Marktsituation ist davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig die Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Der Ausbaugrad ist in Bonstetten bereits heute vergleichsweise hoch. Eine wesentliche Zunahme der Geschossflächenreserven ist daher insbesondere in den Gebieten, welche aufgezonnt werden, und auf der Parzelle Kat.-Nr. 1092 (Einzonung im Dorfkern) zu erwarten.

Auswirkungen auf die Nutzungsdichte

Das aufgezonnte Fläche im Gebiet Schachen ist im regionalen Richtplan der Dichtestufe «mittlere Nutzungsdichte» zugewiesen. In diesem Gebieten werden Dichten von 100 – 150 E+B /ha Bauzone angestrebt. In der bereits bestehenden Zone W3/55 entsprechen die Nutzungsdichten diesem Zielwert. Mit der Umzonung von der W2/40 in die W3/55 wird die Möglichkeit für eine Erhöhung der Nutzungsdichte bis zum angestrebten Wert geschaffen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Lagen mit guter ÖV-Erschliessung auszurichten (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Hierzu ist das Gebiet Schachen im Gesamtverkehrskonzept

(GVK) und im regionalen Richtplan (RRP) Knonaueramt als Subzentrum ausgewiesen. Subzentren sind wichtige Pfeiler des Dorflebens und tragen zur Verbundenheit der Bevölkerung mit ihrem Wohnort bei. Sie bieten gesellschaftliche und kulturelle Treffpunkte und ermöglichen eine Versorgung mit dem Wichtigsten vor Ort (vgl. Kap. 7.2 GVK und Kap. 1.3.4 RRP Knonaueramt). Weiter propagieren das GVK und der regionale Richtplan, dass sich um die S-Bahnstation Bonstetten-Wettswil ein dicht genutzter, eher urban gestalteter Wohn- und Arbeitsschwerpunkt entwickeln soll.

Unmittelbar an den Bahnhof schliesst eine eher dichtere Mischzone (WG3/55) an. In den vergangenen Jahren konnten sich hier gewerbliche Nutzungen etablieren. Die bereits bestehende Zonierung sowie die Aufzoning im Gebiet Schachen tragen zur Erreichung der genannten Ziele bei. Weiter fördern die Kernzonenbestimmungen ein vielfältiges Angebot an Wohnformen und das lokale Gewerbe im Dorfzentrum von Bonstetten. Mit der Einführung eines gewerblichen Nutzungsbonus wird zusätzlich ein Anreiz zur Schaffung bzw. Beibehaltung von Gewerbeflächen geschaffen.

Des Weiteren werden die Grundsätze zur Berechnung des Parkplatzbedarfs neu verbindlich in einer Parkplatzverordnung geregelt. Dazu wurden die kantonalen Wegleitungen zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997 bzw. 2018) und die einschlägigen VSS-Normen 40 281 und 40 065 herangezogen. Der Minimalbedarf an Abstellplätzen wird dabei reduziert, insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossener Lage. Zudem werden weitere Reduktionsmöglichkeiten (z. B. autoarme Nutzungen) geschaffen. Es wird somit ermöglicht, dass weniger Abstellplätze für Personenwagen realisiert werden müssen und die Anzahl am Bedarf ausgerichtet werden kann.

## 7.2 Umwelt

### Lärm und Luft

Die erwartete bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets führt voraussichtlich zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung. Dies kann zu einer höheren Lärm- und Luftbelastung durch den motorisierten Personenverkehr führen. Mit einer zunehmenden Belastung durch den Schwerverkehr ist nicht zu rechnen.

Die Parkplatzvorschriften wurden grundlegend überprüft und weiterentwickelt. Für die Festsetzung des Abstellplatzbedarfs wird neu definiert, dass sich dieser sowohl an der Nutzung als auch an den örtlichen und betrieblichen Voraussetzungen orientieren soll. Die örtlichen Voraussetzungen berücksichtigen neu die ÖV-Güteklasse sowie die Fusswegdistanzen. Die Berechnung des Parkplatzbedarfs wird somit differenziert betrachtet. An gut mit dem ÖV erschlossener Lage sollen künftig weniger Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Dies fördert die Nutzung des ÖV-Angebots, insbesondere für den Alltagverkehr. Es ist daher davon auszugehen, dass die Siedlungsentwicklung nach innen das Verkehrsaufkommen durch den motorisierten Individualverkehr nur geringfügig erhöht.

### Hochwasserschutz

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Pt. 3.11 des kantonalen Richtplan). Dazu wird die Naturgefahrenkarte in der BZO verankert und ein Hinweis auf die Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen aufgenommen (Ziff. 7.17 BZO). Die vorliegende Gesamtrevision führt zu keiner Erhöhung des Schadenpotenzials. In den Gebieten mit einer mittleren Gefährdung wird

kein zusätzliches Bauvolumen ermöglicht. In den Hinweisbereichen mit geringer Gefährdung sind die erforderlichen Objektschutzmassnahmen im Rahmen von Bauverfahren zu berücksichtigen.

Störfallvorsorge

Das Gemeindegebiet von Bonstetten ist lediglich am nördlichen Rand von einem Konsultationsbereich betroffen. Der Betrieb Dr. W. Kolb AG (Pufferlager Wettswil) ist ein Betrieb mit chemischen Risiken. Mit der Gesamtrevision sind keine planerischen Massnahmen im Wirkungsbereich des Chemie-Risikokatasters vorgesehen, es werden keine neuen Kapazitäten geschaffen. Die Berichterstattungspflicht entfällt daher bei der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

### 7.3 Mehrwertprognose

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Bonstetten werden Ein- sowie Auf- und Umzonungen vorgenommen.

Bemessung kantonalen Mehrwertausgleich

Bei Einzonungen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20% auf Planungsvorteile. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit der Planungsmassnahme. Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30'000, wird keine Abgabe erhoben (vgl. Kapitel 2.2.6 des vorliegenden Berichts).

Bemessung kommunaler Mehrwertausgleich

Bei Auf- und Umzonungen erhebt die Gemeinde Bonstetten eine Mehrwertabgabe von 30%. Ist die betroffene Fläche kleiner als die von der Gemeinde festgelegte Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> und beträgt der Mehrwert gleich oder weniger als Fr. 100'000, wird keine Abgabe erhoben (§ 19 Abs. 3 MAG). Ist die betroffene Fläche zwar kleiner als die erwähnte Freifläche, aber beträgt der Mehrwert mehr als Fr. 250'000, wird dennoch eine Abgabe erhoben (§ 19 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 2 MAG).

Summarische Übersicht der Mehrwertprognose

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben. Die summarische Übersicht der kantonalen und kommunalen Mehrwertprognose findet sich im vorliegenden Bericht in Anhang B. Sie zeigt, dass insgesamt bei 96 Fällen eine Mehrwertprognose erstellt wurde, wobei nicht bei allen Fällen eine Mehrwertabgabe anfällt. Der gesamte Mehrwert, also die Summe aller Einzelprognosen, beträgt knapp CHF 13 Mio. Die Mehrwertabgabe, also der Anteil, welcher im Falle einer Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks (ohne Erbgang) zu leisten ist, beträgt 20% des Mehrwerts (kantonale Mehrwertabgabe) bzw. 30% (kommunale Mehrwertabgabe). Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.

## 8 Planungsablauf

### 8.1 Ortsplanungskommission

Für die Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat eine Kommission eingesetzt. Die Ortsplanungskommission besteht aus dem Gemeinderat, aus einem Mitglied der Baukommission, aus Mitgliedern der Verwaltung, aus Vertreterinnen und Vertreter aller Ortsparteien und Vertretern aus der Bevölkerung. Sie bildet einerseits das Bindeglied zum Gemeinderat, welcher auf deren Antrag die Verfahrensschritte beschliesst. Andererseits führt die Ortsplanungskommission in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro strategisch durch den ganzen Prozess. Die folgenden Personen sind in der Ortsplanungskommission vertreten:

- Bernhard Blümel, Gemeinderat / Ressortvorsteher Hochbau
- Arianne Moser, Gemeindepräsidentin
- Many Malis, Leiter Abteilung Bau
- Christof Wicky, Gemeindeschreiber Bonstetten
- Emil Schnider, Mitglied der Baukommission
- Urs Fiechter, Vertretung FDP. Die Liberalen
- Robert Zingg, Vertretung SP
- Silvia Frech, Vertretung SVP
- Wilhelm Glättli, Vertretung Bevölkerung
- Reto Iseli, Vertretung Bevölkerung
- Peter Weber, Vertretung Bevölkerung
- Bruno Ryff, Vertretung Bevölkerung

Die Detailbearbeitung erfolge in einem kleinen Gremium, vertreten durch Bernhard Blümel und Many Malis, und wo zweckmässig unter Einbezug von Erfahrungsträgern.

## 8.2 Zeitlicher Ablauf

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Bonstetten umfasst die folgenden wesentlichen Planungsschritte:

Zeitpunkt	Ablauf
30. März 2021	Beschluss Gemeinderat Bonstetten Kreditbewilligung für Gesamtrevision Nutzungsplanung und Wahl der Ortsplanungskommissionsmitglieder
03.2021 – 01.2023	Erarbeitung REL Bonstetten – Wettswil
02.2023 – 02. 2025	Erarbeitung Gesamtrevision
17.03.2025	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung
04.2025.JJJJ – 07.2025	kantonale Vorprüfung
08.2025 – 01.2026	Bearbeitung Gesamtrevision
09.02.2026	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung
02.2026 – MM.2026	2. kantonale Vorprüfung
TT.MM.JJJJ – TT.MM.JJJJ	öffentliche Auflage und Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger
MM.JJJJ – MM.JJJJ	Bearbeitung Gesamtrevision
TT.MM.JJJJ	Festsetzung durch Gemeindeversammlung
TT.MM.JJJJ	Genehmigung durch Baudirektion

## 8.3 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Bonstetten hat an seiner Sitzung vom 17. März 2025 die Unterlagen der Revision der Bau- und Zonenordnung zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Vorlage mit Schreiben vom 14. Juli 2025 vorgeprüft. Der Umgang mit den wesentlichen Anträgen der kantonalen Fachstellen (*kursiv dargestellt*) mit materieller Relevanz wird nachfolgend beschrieben:

Ökologischer Ausgleich bei Neueinzonungen

*Es sind naturnahe Flächen mit hoher Qualität im Sinn des ökologischen Ausgleichs im Umfang von mindestens 15% bei allfälligen Neueinzonungen vorzusehen.*

Es wird eine generelle Bestimmung zum ökologischen Ausgleich aufgenommen. Sie gilt für alle Wohn- und Mischzonen (nicht nur für die Neueinzonung) und umfasst mind. 15 % der Grünflächenziffer.

Erholungszone ausserhalb Siedlungsgebiet

*Für eine Einzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 663 und 1294 fehlen die für eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes notwendigen Voraussetzungen. Die Einzonung dieser Grundstücke von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Erholungszone ist nicht genehmigungsfähig.*

Auf die Zuordnung zu einer Erholungszone wird verzichtet. Die Grundstücke bleiben in der kantonalen Landwirtschaftszone.

Einzonung in die Kernzone KD  
Gebiet Oberdorf

*Der Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1092 (Gebiet Oberdorf) kann nicht zugestimmt werden. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass die zusätzliche Bauzone für die nächsten 15 Jahre benötigt wird. Bei der Berechnung der Bauzonenkapazität ist das Nutzungspotenzial des Gestaltungsplans "Am Bodenfeldbach" zu berücksichtigen.*

*Die GP-Pflicht lässt sich nicht alleine aufgrund der zentralen Lage und des Ortsbildschutzes begründen. Es sind weitere öffentliche Interessen zu nennen, wie beispielsweise die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (§ 49 b PBG). Auch die Ausgangslage mit den Obstbäumen muss berücksichtigt werden (→ ökologische Ausgleichsfläche).*

Zur Beurteilung des aktuellen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum und zur Überprüfung der Notwendigkeit einer Einzonung wurde die Berechnung zur Bauzonenkapazität aus dem Jahr 2019 aktualisiert. Seit 2019 liegen neue Datengrundlagen vor, zudem wurden zwischenzeitliche Entwicklungen berücksichtigt. Weiter wird eine Schätzung zum Einwohnerpotenzial, welches sich aus dem privaten Gestaltungsplan Am Bodenfeldbach ergibt, vorgenommen und in der Kapazitätsberechnung mitberücksichtigt. Die Bauzone wird dabei so festgelegt, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entspricht (vgl. Kap. 6). Zudem wurden weitere öffentliche Interessen geprüft. Es wird eine Verpflichtung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum aufgenommen.

Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten Gebiet Langacher

*Die Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. 2416 (Gebiet Langacher) kann nicht genehmigt werden. Der Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten ist herzuleiten. Es ist aufzuzeigen, welche Flächen die o.e. Nutzungen in etwa benötigen und wieso die vorgesehenen Nutzungen nicht innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten Platz finden.*

Auf die Einzonung wird verzichtet.

GP-Pflicht Gebiet Heumatt

*Es wird empfohlen, die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Heumatt beizubehalten.*

Auf die Aufhebung der GP-Pflicht wird festgehalten.

Der Grund für die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Stationsstrasse war die Sicherstellung der Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III mittels eines Gestaltungsplans. Der rechtsgültige Gestaltungsplan «Heumoos» beschränkt sich auf die dafür notwendigen Festlegungen. Im Gestaltungsplan sind dazu die beiden Baubereiche A und B festgelegt. Im Baubereich A (bis 31 m ab Strassenachse Stationsstrasse) sind gemäss Bestimmung Ziff. 6 «... Wohnnutzungen nur möglich, wenn der Lärmpegel an den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Räume gegenüber den Emissionen der Stationsstrasse um 16 dB reduziert werden kann.» Die Emissionspegel lagen gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan (im Jahr 2005) bei 74.5 dB am Tag (aktuell bei 77.1 dB am Tag und 64.2 dB in der Nacht). An den Lüftungsfenstern müssten aktuell somit Werte von rund 61 dB(A) bzw. 48 dB(A) eingehalten werden. Dies ist eine Einschränkung gegenüber der derzeitigen Lärmschutzgesetzgebung.

Im Planungsbericht wird in Kap. 4, Auswirkungen auf die Umwelt, ausgeführt, dass «durch die Festlegungen im Gestaltungsplan [...] der Lärmsituation im Gebiet Heumoos Rechnung getragen und sichergestellt [wird], dass der Lärmschutz für die im Gebiet Heumoos wohnenden und arbeitenden Menschen gewährleistet ist.»

Es sich jedoch nicht nachvollziehbar, wieso sich die Gestaltungsplanpflicht auf das südliche Gebiet an der Schachenstrasse beschränkt.

Aus fachlicher Sicht kann daher Ziff. 7.2. BZO gestrichen werden.

Ergänzende Bestimmungen  
zur Grünflächenziffer  
Ziff. 7.14 BZO

*Es ist zu prüfen und zu erläutern, ob zusätzliche Begrünungsmassnahmen und der maximale Anteil der Kompensation im Sinn der Musterbestimmungen in der BZO festgelegt werden können.*

Auf ergänzende Bestimmungen zur Grünflächenziffer wird verzichtet, mit Ausnahme der öffentlichen Ausgleichsfläche. In den Vollzugsrichtlinien, wonach sich die Baubehörde richtet, werden die weiteren die möglichen zusätzlichen Begrünungsmassnahmen und der zulässige Umfang einer Kompensation schriftlich festgehalten. Dies erlaubt eine situative Beurteilung.

Normbedarf Besucherpark-  
plätze  
Ziff. 1.2 PPV

*Für Besuchende werden zusätzlich 20% der Anzahl Parkfelder für Bewohnende festgelegt. Die in den Erläuterungen erwähnte kantonale Wegleitung von 2018 sieht nur 10% vor. Es wird empfohlen, den Prozentsatz entsprechend anzupassen*

Die Bestimmung zum Anteil der Besucherparkplatz wird auf die kantonale Wegleitung angeglichen.

Reduktion Anzahl Abstellplätze  
für Personenwagen  
Ziff. 1.9 PPV

*Als Grund für eine Reduktion der massgeblichen Anzahl der Abstellplätze soll entsprechend den übergeordneten Zielsetzungen auch die Steigerung des Anteils alternativer Verkehrsmittel (ÖV, Veloverkehr) explizit genannt werden.*

Eine weitergehende Reduzierung der massgeblichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen im Einzelfall trägt dazu bei, dass der Anteil MIV reduziert bzw. eben der Anteil ÖV sowie Velo- und Fussverkehr am Gesamtverkehr gesteigert wird. In diesem Sinne berücksichtigt die neue Parkplatzverordnung (PPV) die übergeordneten Ziele des kantonalen und regionalen Richtplans sowie auch des Gesamtverkehrskonzepts (GVK) Knonaueramt.

Erfolgt eine Steigerung des Anteils alternativer Verkehrsmittel (ÖV, Fuss- und Veloverkehr), z. B. durch einen Ausbau des ÖV-Angebots oder einen zusätzlichen Veloweg, ist zu prüfen, ob die Steigerung massgeblich und der Übersichtsplan zu den Reduktionsgebieten anzupassen ist. So kann eine Reduktion nach Ziff. 1.9 PPV aufgrund einer höheren Erschliessungsgüte durch alternative Verkehrsmittel fundiert beurteilt werden. Damit eine Anpassung möglichst rasch und einfach erfolgen kann, wird in Ziff. 1.5 Abs. 3 der PPV der Gemeinderat ermächtigt, den Übersichtsplan an aktuelle Gegebenheiten, wie veränderte ÖV-Erschliessungsgüte oder Parzellen- und Zonengrenzen anzupassen. Die beantragte Ergänzung in Ziff. 1.9 PPV wird daher als unnötig und unzweckmässig erachtet und nicht berücksichtigt.

Ziff. 1.13 PPV, Ladeinfrastruktur  
für Elektromobilität

*Es wird empfohlen, eine Ergänzung der Ziff. 1.13 PPV, Ausgestaltung der Abstellplätze, der die Anforderungen an die Ladeinfrastruktur der Elektromobilität berücksichtigt.*

Die neuen Möglichkeiten, welche sich aus der PBG-Revision «Flexibilisierung der Parkierungsregelungen» ergeben, werden geprüft. Es wird eine zusätzliche Bestimmung aufgenommen, welche die Pflicht zur Ausrüstung von Ladeinfrastrukturen vorsieht (vgl. Ziff. 1.13 Abs. 3 PPV). Die Beschränkung auf Elektrofahrzeuge wird als problematisch erachtet, da möglicherweise andere und neuere Technologien behindert bzw. nicht berücksichtigt werden. Die Bestimmung wird daher offen formuliert, sodass auch Vorrüstungen für weitere alternativ betriebene Fahrzeuge möglich sind.

## **8.4 Öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger**

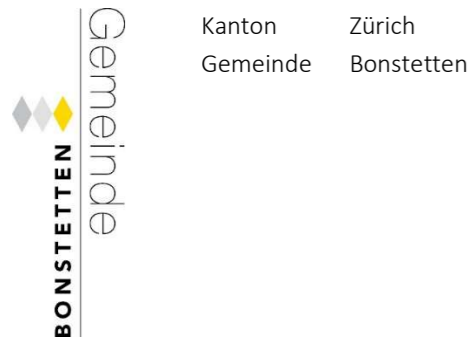
*Ergänzung erfolgt nach der öffentlichen Auflage*

## **Anhang**

### **A Räumliches Entwicklungsleitbild Bonstetten – Wettswil a.A.: Handlungsbedarf, Umgang im Rahmen der Ortsplanungsrevision**

### **B Summarische Übersicht Mehrwertprognose**

- Kantonaler Mehrwertausgleich
- Kommunaler Mehrwertausgleich






# Räumliches Entwicklungsleitbild Bonstetten – Wettswil a.A.: Handlungsbedarf

Berücksichtigung im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Stand vom 28. Februar 2023

## Lesehilfe zum Umgang mit den Anträgen im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision

-  Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanungsrevision; Vorschlag PLANAR
-  Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanungsrevision; Diskussion in der Ortsplanungskommission
-  Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanungsrevision; Hinweis zu anderen Planungen

## Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)  
Marsilio Passaglia, Monika Mennel

# 1 Siedlungsentwicklung

## 1.1 Im Allgemeinen

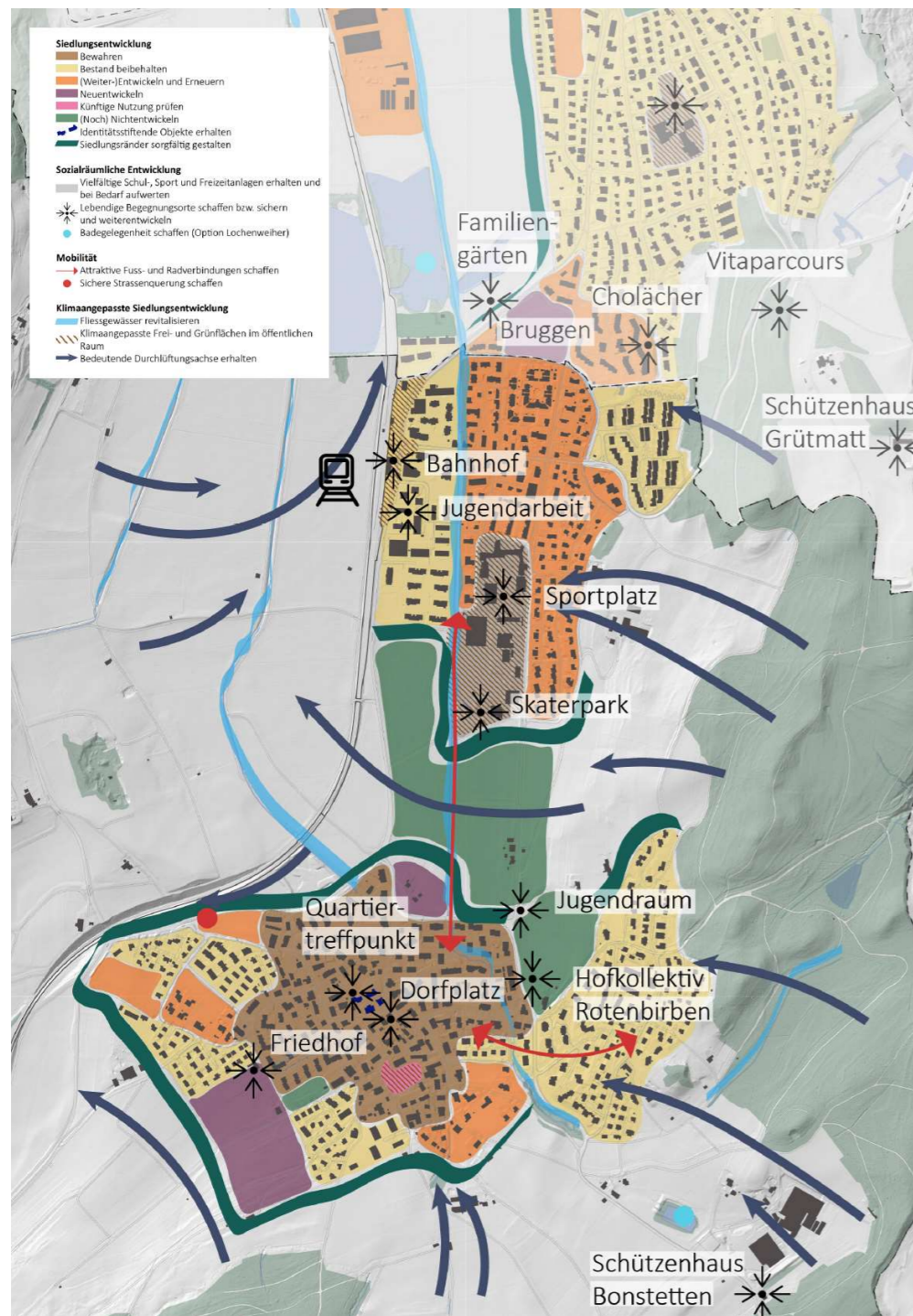


Abbildung 1 Strategieplan für Bonstetten (REL Bonstetten – Wettswil a.A.)

Nr.	Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
01	Kernzonen	<p><b>Bewahren</b></p> <p>Der Strategieansatz «Bewahren» hat den Erhalt, die Pflege und die qualitative Aufwertung und Entwicklung der identitätsstiftenden Bebauungsstruktur und Freiräume zum Ziel (Ortsbild). Bei einer sanften Nutzungsintensivierung im Rahmen der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist in diesen Gebieten besondere Sorgfalt geboten.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonierung grösstenteils beibehalten</li> <li>• Entwicklung innenliegender Landwirtschaftszonen prüfen (Bonstetten)</li> <li>• BZO-Bestimmungen zu den Kernzonen überprüfen (Leitziel: Erhalt bestehender Qualitäten: Identitäten und Stärken der Quartiere)</li> </ul>	<p><b>Antrag:</b> Kernzone Dorf: Baumasse anpassen</p> <p><b>Begründung:</b> Grundsätzlich sollte in dieser Zone verdichteter gebaut werden können und die ÜZ von 25% erhöht werden. Dies bedeutet, dass der vorhandene Dorfkern optimal, aber sorgfältig bebaut und ausgenutzt werden muss. Wir befürworten eine Anpassung der ÜZ Kernzone Dorf, damit die bestehenden Häuser auch «legal» sind.</p> <p>Bei der Überarbeitung der neuen BZO sollten folgende Punkte beachtet werden:</p> <p>a) Dachneigung: Diese dürfte unserer Ansicht nach flächer als 35-45° sein. Eine Mindest-Neigung von 30° ist anzustreben.</p> <p>b) Balkone: Die Vorschrift zur ganzen Überdachung von Balkonen soll angepasst werden.</p> <p>c) Gebäudegrösse: Die Gebäudehöhe, -länge sollten analog der Kernzone Hofwies (Hofis) angepasst werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kernzonenabgrenzung überprüfen</li> <li>• BZO-Bestimmungen zu den Kernzonen überprüfen: insb. Gestaltungsvorschriften</li> <li>• BZO-Bestimmungen zur Kernzone Dorf (KD) überprüfen: insb. zur Dachneigung, zu den Balkonen / Dachaufbauten und Dachflächenfenstern; zur Fassadenhöhe und Gebäudelänge</li> </ul>
02	div. Gebiete (vgl. Strategieplan)	<p><b>Bestand beibehalten</b></p> <p>Die Gebiete mit dem Strategieansatz «Bestand beibehalten» sind stabile Gebiete, mit einer stimmigen Baustruktur, Dichte und Nutzungsintensität. In den nächsten 15 Jahren gibt es daher keinen grösseren Veränderungsbedarf.</p> <p>In Bonstetten ist die bestehende bauliche Struktur der Gebiete Sonnenberg und Bruggenmatt beizubehalten. Auch die um die Kernzonen liegenden Wohnquartiere weisen keinen wesentlichen Veränderungsbedarf auf. Ein Grossteil der Bebauung westlich des Friedgrabens ist in den vergangenen zehn Jahren entstanden und weist einen hohen Ausbaugrad auf (&gt; 86%). Das Quartier weist kein Erneuerungspotential auf. Am südlichen Ende des Quartiers ist ein Mehrzweckgebäude mit öffentlichen Nutzungen geplant. Eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten ist zu prüfen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BZO-Bestimmungen überprüfen (Leitziel: Berücksichtigung der Erfahrungen der Gemeinden aus dem Vollzug)</li> </ul>	<p><b>Antrag:</b> Bestand beibehalten.</p> <p>Aufgrund Text und Karte sind Gebiet Schachen / Bahnhof mit Bestand beibehalten aufgeführt. Sofern dies gemäss heutiger Zonenordnung gemeint ist, ok. Als Strategie sollte jedoch dieses Gebiet eher als künftige Nutzung prüfen oder (Weiter-)Entwickeln aufgeführt werden (Beispiel Parzelle 924)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umzonung Parz. Kat.-Nr. 2933 (Teilparzelle) und 2934 in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) prüfen, inkl. Überprüfung BZO-Bestimmungen zur OeB</li> <li>• BZO-Bestimmungen anhand der Erfahrungen der Gemeinden aus dem Vollzug überprüfen</li> </ul> <p>Antrag aus der Bevölkerung (Weiterentwicklung Parzelle 924) ist nicht Bestandteil der OPR</p>
03	div. Gebiete (vgl. Strategieplan)	<p><b>(Weiter-)Entwickeln und Erneuern</b></p> <p>Gebiete mit dem Strategieansatz «(Weiter-)Entwickeln und Erneuern» sind in ihrer Grundstruktur stimmig. Im Vordergrund stehen die sanfte Entwicklung und das behutsame Aufwerten sowie das Beheben von ortsbaulichen Mängeln. Baulücken sollen, wo dies zweckmässig ist, innerhalb der nächsten rund 15 Jahre geschlossen werden. Höhere Dichten und Nutzungsintensivierungen bei grundsätzlichem Erhalt der bestehenden ortsbaulichen und freiräumlichen Grundmuster bilden das Entwicklungsziel, das über lange Zeit und etappenweise umgesetzt wird. Zu dieser Kategorie zählen beispielsweise das Ersetzen, Ergänzen und Lückenschliessen in bebauten Quartierstrukturen unter Wahrung der grundsätzlichen Körnigkeit. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat qualitativ hochwertig und in Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zu erfolgen.</p>	<p><b>Antrag:</b> Gebiet Schachen Bonstetten, Aufzonung der W2/40 Quartiere.</p> <p><b>Begründung:</b> Die erwähnte zu prüfende Aufzonung wäre nach meiner Meinung erstrebenswert. Leider wird in der Strategie keine nähere Strategie / Aufzonung erwähnt (z.B. W2/45 oder gemäss Nachbarzonen W3/55 oder WG3/55). Nachdem bereits einige Handänderungen und Projekte im Gebiet Schachen Süd realisiert wurden, bin ich mir nicht sicher, ob die gewünschte Aufzonung möglich wäre. Ev. würde eine weitere Aufteilung des Gebiets, z.B. Schachen Süd/Nord (getrennt durch die Stallikerstrasse) Sinn machen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzonung der W2/40 im Gebiet Schachen in die W3/55 prüfen</li> <li>• Aufzonung der W2/30 in die W2/40 im Gebiet zwischen Zürcherstrasse – Stationsstrasse – Friedhofstrasse – Chrüzacherweg – Chapfstrasse prüfen</li> <li>• Aufzonung der W2/30 in die W2/40 im Gebiet zwischen Im Vorderdorf und Grundstrasse prüfen</li> <li>• BZO-Bestimmungen überprüfen</li> <li>• Gebiet Chrüzacher (Gestaltungsplanpflicht): Grund für das Fehlen eines Gestaltungsplans eruieren; Gespräch mit Grundeigentümerschaft nötig?</li> </ul>

Nr.	Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
		<p>Für das Wohnquartier in der W2/40 im Gebiet Schachen, Bonstetten, ist eine Aufzoning zu prüfen. Die südlich und westlich angrenzenden Wohnquartiere bzw. Parzellen sind mittels weiterer Anreize behutsam aufzuwerten.</p> <p>Westlich der Kernzonen von Bonstetten gilt es, einen Übergang zwischen der hohen baulichen Dichte der Kernzonen und der eher geringen Dichte der Wohnquartiere im Westen und Südwesten zu schaffen. In diesem Sinne ist die im Westen der Kernzonen angrenzende Zonierung zu überprüfen und gegebenenfalls die zulässige bauliche Dichte zu erhöhen. Die bestehenden Baulandreserven in den Wohnquartieren westlich und südlich der Kernzonen gilt es – soweit möglich – zu mobilisieren. Bei ausgewiesenem Bedarf ist die Einzonung der Reservezone zu prüfen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– BZO-Bestimmungen überprüfen (Leitziel: Anreize für Innenentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität schaffen)</li> <li>– Interessen der Grundeigentümer von Baulandreserven eruieren</li> </ul>		
04	Reservezone im Gebiet Langacher und Gebiet zwischen Isenbachstrasse und Friedgraben	<p><b>Neuentwickeln</b></p> <p>Dieser Strategieansatz umfasst primär die Überbauung von zentral gelegenen, gut erschlossenen, unbebauten Wohn- und Mischzonen («Schlüsselgebiete»). Quantitativ besteht hier grosses Entwicklungspotenzial, qualitativ ist dabei auf eine gute ortsbauliche Einbindung in den Siedlungskörper zu achten (zum Beispiel mittels qualitätsfördernder Verfahren). Funktional ist an zentraler Lage ein Mehrnutzen zu Gunsten der Versorgung der Gemeinde zu leisten. Auf den neu zu entwickelnden Arealen kommt es zu baulichen Veränderungen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualitätssichernde Verfahren (z.B. Wettbewerb)</li> <li>• Vorgaben zur Einbettung in die bestehende Siedlungsstruktur und in den Landschaftsraum sowie zur Aussenraumgestaltung (insbesondere zur Schaffung von gemeinschaftlichen Freiräumen mit hoher Durchgrünung) im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.</li> </ul>	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Falls die beiden violetten Gebiete entwickelt werden, sollte der markierte grüne Bereich auch in die Entwicklung miteinbezogen werden.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Somit soll ein einheitliches Bild entstehen bzw. eine uneinheitliche Entwicklung verhindert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarf für eine Einzonung der Reservezone im Gebiet Langacher und des an die Isenbachstrasse angrenzenden bebauten Gebiets (ehemals Reservezone) prüfen: Quantitative und qualitative Überlegungen sind im REL erfolgt; parzellenscharfe Abgrenzung und Zonierung (lockere Bebauung da Siedlungs-rand/nicht zu dicht, Abstimmung mit angrenzender Zonierung) ist zu prüfen</li> <li>• Zonierung prüfen und allf. Gestaltungsplanziele definieren</li> </ul>
05	Parz. Kat.-Nr. 1092	<p><b>Künftige Nutzung prüfen</b></p> <p>Die grösseren Baulandreserven im Siedlungsgebiet sind für die Strukturierung und Durchgrünung der Quartiere von Bedeutung. Meist bilden sie als «grüne Lungen» wichtige identitätsstiftende Räume. Sie bieten sich aber auch für eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die verschiedenen Interessen und Nutzungsvorstellungen der Baulandreserven sind im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision zu eruieren und deren künftige Nutzung in der BZO festzulegen.</p> <p>In Bonstetten betrifft dies die kommunalen Landwirtschaftszonen in den Kernzonen. Dort, wo ein Begehren der Grundeigentümerschaft vorliegt, ist die bauliche Entwicklung der Landwirtschaftszone zu prüfen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gespräch mit Grundeigentümerschaft suchen zur Eruierung der Entwicklungsabsichten</li> </ul>	<p><b>Antrag 1:</b></p> <p><i>Kernzone Dorf: Umzonung Parz. Kat.-Nr. 1092</i></p> <p><b>Begründung zum Antrag 1:</b></p> <p><i>Das Grundstück Kat. 1092 mitten im Dorf sollte der Kernzone Dorf zugewiesen werden. Wir erachten es als sinnvoll, die Bebauung an zentraler Lage zu begünstigen und auch zu forcieren. Die Zersiedlung wird dadurch sicher gebremst.</i></p> <p><b>Antrag 2:</b></p> <p><i>Einzonung Parz. Kat.-Nr. 1092. Wir Erben von Heinrich Illi – Baur beantragen die Parzelle 1092, welche sich zur Zeit in der kommunalen Landwirtschaftszone befindet, in die Bauzone aufzunehmen.</i></p> <p><b>Begründung zum Antrag 2:</b></p> <p><i>Der Gemeinderat Bonstetten hat dazu bereits am 16. März 2020 in einer Stellungnahme i.S. Einzonung ein Schreiben von uns erhalten. Ebenfalls hat am 8. Sept. 2020</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung der Parz. Kat.-Nr. 1092 in die Kernzone Dorf KD prüfen; Gestaltungsplanziele festlegen</li> </ul>

Nr.	Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
06	Kommunale Landwirtschaftszonen	<p><b>(Noch) Nichtentwickeln</b></p> <p>Dieser Strategieansatz betrifft Reservezonen und unbebaute Gebiete, die peripher liegen und schlecht bis gar nicht mit dem ÖV erschlossen sind. Es handelt sich um Gebiete, die keinen oder höchstens einen geringen Beitrag zu den raumplanerischen Entwicklungszielen der Gemeinden leisten können. Ferner können es Gebiete sein, die im Widerspruch zur hochwertigen Innenentwicklung stehen – beispielsweise, weil sie in Konkurrenz zu den Ortskernen treten und deren Zentrumsfunktion und Aufwertung schwächen.</p> <p>Die bestehenden Grünräume, welche diesem Strategieansatz zugeordnet sind, sollen mittel- bis langfristig keine bauliche Entwicklung erfahren. Hingegen ist eine Entwicklung im Sinne der Biodiversitätsförderung und / oder für die Erholungsfunktion anzustreben.</p> <p>Die bestehenden Freihaltezonen und öffentlich genutzten Freiräume, wie die Friedhöfe in Bonstetten und Wettswil a.A., sind beizubehalten und soweit nötig ökologisch aufzuwerten. Ausserdem soll das Gebiet zwischen den beiden Dorfteilen von Bonstetten auch mittel- bis langfristig freigehalten werden und als Naherholungsraum erhalten bleiben. Auch das Gebiet Isenbach, Bonstetten, (Hofkollektiv Rotenbirben) ist als Grünraum zu erhalten.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonierung beibehalten</li> <li>• BZO-Bestimmungen bezüglich Nutzung und Gestaltung prüfen (Leitziel: Aufwertung der Grünräume im Sinne der Ökologie und Erholung)</li> </ul>	<p>ein Treffen mit dem damaligen Gemeindepräsident Erwin Leuenberger und Gemeinderat Markus Reich stattgefunden. Uns wurde damals Unterstützung von Seiten des Gemeinderates bei unserem Projekt versprochen.</p> <p>Im Januar 2020 hatte uns Gemeinderätin Arianne Moser zu einer Besichtigung der Seniorenwohnungen in Grüningen eingeladen. Für uns war dieser Tag sehr informativ und wir könnten uns durchaus vorstellen, etwas ähnliches auf unserer Parzelle in der Dorfmitte von Bonstetten zu realisieren. Die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und dem ÖV Angebot sind hier ideal.</p> <p>An dem Informationsabend Räumliches Entwicklungsleitbild Bonstetten und Wettswil wurde informiert, dass in der Kernzone keine Erhöhung der baulichen Dichte erwünscht wird. Damit die Wohnungsmieten auch für ältere Personen erschwinglich werden, schlagen wir vor die Zonierung zu überprüfen und die bauliche Dichte zu erhöhen. Dies wird in dem Bericht Räumliches Entwicklungsleitbild unter anderem als Chance aufgeführt (Seite 51)</p>	<p>Sowohl bei der kantonalen wie auch bei der kommunalen Landwirtschaftszone Lka kann die Gemeinde keine eigenen Regelungen erlassen.</p>
07	Zentral gelegene Gebiete	<p><b>Lokales Gewerbe stärken</b></p> <p>In den Gewerbe- und Mischgebieten ist die gewerbliche Nutzung zu unterstützen und soweit möglich mittels planungsrechtlicher Rahmenbedingungen zu fördern.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausnützungsbonus für die Gewerbenutzung in Mischzonen prüfen</li> </ul>	<p><b>Antrag 1:</b>  <i>Gewerbe im Dorf / Schaffung einer autonomen Gewerbezone</i></p> <p><b>Begründung zum Antrag 1:</b>  <i>Wir vermissen in der ganzen Studie grundsätzlich die Berücksichtigung des Gewerbes. Wohl darf in der Kernzone Dorf Gewerbe betrieben werden, gleichzeitig werden Gewerbebetreibenden aber Steine in den Weg gelegt. Die baulichen Hindernisse vor allem in der Dorfstrasse sind für LKWs, welche das lokale Gewerbe mit Gütern beliefern, hinderlich. Unserer Ansicht nach müssen die Strassen für jegliche Art von Fahrzeugen hindernisfrei befahrbar sein (ein Smiley oder eine Markierung «Tempo 30» auf der</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausnützungsbonus für die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil WG/55 und die Kernzonen prüfen</li> <li>• Ziff. 3.2.2, Wohn-/Gewerbezone WG3/55: Bestimmungen zu den Verkaufsflächen / Verkehrsaufkommen überprüfen</li> </ul>

Nr.	Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
			<p><i>Fahrbahn genügen.) Dies sollte auch in den kommenden Planungen berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Generelle begrüßen wir in Bonstetten eine Gewerbezone, welche aktives Gewerbe auch unterstützt und fördert. Wir sind uns aber auch bewusst, dass das Schaffen von neuen Gewerbezone in Anbetracht des kantonalen Richtplans vermutlich sehr schwierig, wenn nicht unmöglich ist. Wir würden es jedoch schätzen, wenn sich die Planungsgruppe oder der Gemeinderat über das Schaffen einer Gewerbezone Gedanken macht. Wir sind hierbei die Möglichkeit, diese im Schachenquartier, Höhe heutige «Schluck-Bar» auszuscheiden.</i></p> <p><i>Sollte die Schaffung einer autonomen Gewerbezone nicht möglich sein, gilt es Anreize für das Gewerbe zu schaffen. In der Zone WG3/55 sollte eine Aufzoning auf WG4/70 angestrebt werden. Dies unter Anpassung der Gebäudehöhe und -länge sowie Grenzabstände (Aufzählung nicht abschliessend).</i></p> <p><i>Dies würde eine verdichtete Überbauung mit bedeutend höherem Gewerbeanteil für Mittel- und Kleingewerbe favorisieren. Gleichzeitig entstünde auch neuer Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr.</i></p> <p><b>Antrag 2:</b> <i>Kernzone Dorf: Anreize für Gewerbe schaffen</i></p> <p><b>Begründung zum Antrag 2:</b> <i>Die bestehenden Gewerbebetriebe müssen die Möglichkeit haben, ihre Geschäfte weiterzuführen und auszubauen. Es sind Anreize zu schaffen, damit sich Gewerbebetreibende zum Ansiedeln entschliessen. Wir schlagen vor, die ÜZ für reines Wohnen auf 40% zu erhöhen und für Wohnen mit Gewerbeanteil auf 60%.</i></p> <p><b>Antrag 3:</b> <i>Gewerbezone schaffen</i></p> <p><b>Begründung zum Antrag 3:</b> <i>Ebenfalls würden wir auch in Bonstetten eine Gewerbezone / Wohn-/ Gewerbezone für KMU's begrüßen. Dies wird sich sicherlich positiv auf die Arbeitsplätze in der Nähe und Steuereinnahmen für die Gemeinde auswirken.</i></p> <p><b>Antrag 4:</b> <i>In der Vision müssten auch Vorstellungen, wie und wo Arbeitsplätze geschaffen werden können enthalten sein.</i></p> <p><b>Begründung:</b> <i>Insbesondere sollte angelehnt an die Zentrumsgebiete nach Möglichkeit Infrastruktur für Co-Working Spaces und Kleinbetrieb ohne oder kleiner Produktion geschaffen werden bzw. darauf hingewirkt werden, dass solches entstehen kann. Dies würde wohl auch entsprechende Umzonungen/-nutzungen bedingen.</i></p>	
08	Mehrheitlich Kernzone	<p><b>Identitätsstiftende Objekte erhalten</b></p> <p>Die wichtigen Zeugen vergangener Epochen, welche die Siedlung oder Landschaft mitprägen, werden in einem Inventar aufgelistet.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nachführung bzw. Erstellen des kommunalen Inventars der Denkmalschutzobjekte</li> </ul>		Es besteht derzeit kein Bedarf für die Aktualisierung des Denkmalschutzinventars («Ortsbildinventar 2003»)

Nr. Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
09 Alle Zonen im Siedlungsgebiet	<p><b>Siedlungsränder sorgfältig gestalten</b></p> <p>Bebaute Kanten am Siedlungsrand sind künftig zu vermeiden. Mittels ökologisch wertvoller Elemente, wie Gewässern, Baumalleen und Hecken, sowie attraktiven Wegen ist ein sorgfältig gestalteter Übergang zwischen den bebauten und unbebauten Räumen zu schaffen. Invasive Neophyten gilt es konsequent (regelmässiger Einsatz) zu bekämpfen. Die Gestaltung des Siedlungsrandes soll möglichst auf den jeweils angrenzenden Bauparzellen erfolgen und bei Baugesuchen am Siedlungsrand eingefordert werden.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BZO-Bestimmungen zur Grünfläche bzw. Gestaltung entlang Siedlungsränder aufnehmen</li> </ul>	<p><b>Antrag 1:</b> <i>Übergang zu Landwirtschaftszonen / Siedlungsränder</i></p> <p><b>Begründung zu Antrag 1:</b> <i>Die Abgrenzung der Landwirtschaft- zu den Bauzonen muss in unseren Augen nicht locker getrennt werden, weil für die Zurverfügungstellung der Landressourcen und den späteren Unterhalt der Hecken / Alleen / Bächen erheblichen Aufwand entsteht.</i></p> <p><b>Antrag 2:</b> <i>Siedlungsränder sorgfältig gestalten ergänzen mit "und aufwerten"</i></p> <p><b>Begründung zu Antrag 2:</b> <i>Die entsprechenden Bereiche könnten auf der Karte eingezeichnet werden, damit die Verantwortung klar definiert ist. Die Umsetzung über BZO-Bestimmungen betrifft in erster Linie neu entstehende Siedlungsränder, ggf. sollte noch nach Lösungen (Grünraumkonzept, Grünflächenmanagement, Anreizsysteme, Bildungsangebot für Werkhof und Gartenbauunternehmen, Merkblätter oder Beratungsangebot für Privatpersonen oder Unternehmen) für bestehende Siedlungsränder gesucht werden.</i></p>	Ergänzung der BZO-Bestimmungen: Qualitative Vorgaben zur Gestaltung des Siedlungsrandes: u. a. Ausschluss von invasiven, gebietsfremden Arten in Privatgärten

## Sozialräumliche Entwicklung

10 OeB / Schulareal Schachen	<p><b>Vielfältige Schul-, Sport- und Freizeitanlagen erhalten und bei Bedarf aufwerten</b></p> <p>Das bestehende Angebot an Schul-, Sport- und Freizeitanlagen ist bereits heute sehr gut. Deren Funktion als Begegnungsort ist zu stärken. Zudem verfügen diese Anlagen teilweise noch über Baulandreserven bzw. innere Reserven für einen allfälligen Erweiterungsbedarf. Die Abstimmung der Schulraumplanung und der Siedlungsentwicklung erfolgt im Austausch zwischen der Gemeinde und der Schule.</p> <p>Die Gestaltung der Freiräume ist im Hinblick auf ihre Funktion als Begegnungsorte und im Sinne einer harmonischen Einbettung in den Landschaftsraum zu prüfen. Eine Aufwertung kann beispielsweise mittels Baum- oder Heckenpflanzungen erfolgen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbezug von Fachpersonen (wie eines Landschaftsarchitekturbüros) zur Aufwertung der öffentlichen Freiräume</li> <li>• Gespräch mit der Schulpflege bzw. der Schulgemeinde suchen</li> </ul>	<p><b>Antrag:</b> <i>Zone öffentliche Bauten – Ausscheidung Land für Schulhäuser</i></p> <p><b>Begründung:</b> <i>Überlegungen: Bonstetten ist bekanntlich ziemlich am Anschlag mit den Ressourcen für das Erstellen von Schulhäusern. In Wettswil sind noch eine beträchtliche Anzahl an Wohnbauten geplant wie z. B. im Gebiet Weiheräcker. Irgendwann kommen wir wieder in die Situation, den Schulraum der Sekundarschule zu erhöhen. Wettswil hat gemäss dem REL noch Landreserven für öffentliche Bauten.</i></p> <p><i>Es gilt zu überdenken, ob sich eine allfällige Entflechtung der regionalen Sekundarschule anbieten würde. In die Überlegungen mit einzubeziehen ist auch die wachsende Gemeinde Stallikon.</i></p>	Kein Handlungsbedarf im Rahmen der OPR
11 Öffentliche Räume / Parzelle Kat.-Nr. 663	<p><b>Lebendige Begegnungsorte schaffen bzw. sichern und weiterentwickeln</b></p> <p>Für die lokale Bevölkerung sind Begegnungsorte zu schaffen bzw. zu sichern und weiterzuentwickeln. Unter anderem sind zentral gelegene und öffentlich zugängliche Kinderspielplätze zu erhalten bzw. zu fördern. Die Gestaltung der Begegnungsorte ist auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Einwohnenden auszurichten. Dabei sind sowohl Räume für verschiedene Nutzergruppen wie auch Räume für einzelne Nutzergruppen (z. B. Jugendliche) zu gewährleisten. Die Begegnungsorte sind zudem in ein attraktives Fuss- und Radwegnetz einzubinden.</p>	<p><b>Antrag 1:</b> <i>Attraktives Freizeitangebot für Jung und Alt gestalten.</i></p> <p><b>Begründung zu Antrag 1:</b> <i>Begegnungs- und Verweilräume schaffen. Allenfalls auch kleines, einfaches gastronomisches Angebot erstellen. Der Bereich im Schachen ist eine Art Verbindung beider Dorfteile und soll als solche auch aufgewertet werden.</i></p> <p><b>Antrag 2:</b></p>	Die Gemeinde Bonstetten verfügt nicht über einen kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. Die Ausarbeitung eines solchen Teilrichtplans einzig zur Sicherung des Anliegens, erscheint unverhältnismässig und nicht sachgerecht. Auf die Erstellung eines Richtplans Siedlung und Landschaft wird verzichtet. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Zuweisung zu einer Erholungszone geprüft.

Nr.	Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
		<p><b>Planerische Massnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umnutzung gemeindeeigener Räume bzw. Flächen</li> <li>• Gespräch mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer suchen</li> </ul>	<p>a) Es sei ein kommunaler Richtplan zu schaffen, welcher im östlichen Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 663 eine Erholungszone mit dem Zweck «Familiengärten» vorsieht. Es sind darin explizit die Realisierung einer Gartenspielgruppe mit Spielplatz zu erlauben.</p> <p>b) Es sei im östlichen Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 663 in Bonstetten eine Erholungszone mit dem Zweck «Familiengärten» zu schaffen. Es sei darin explizit die Realisierung einer Gartenspielgruppe mit Spielplatz zu erlauben.</p> <p><b>Begründung zu Antrag 2:</b> Vgl. Schreiben vom 31. Oktober 2022, Widmer Baurecht, in der Beilage</p>	
12	Lochenweiher / Ziegeleiweiher (Wettswil a.A.)	<p><b>Badegelegenheit schaffen</b></p> <p>Die beiden Gemeinden sind bestrebt, eine gemeinsame öffentliche Badegelegenheit zu schaffen, welche der Bevölkerung während den zukünftig zunehmenden Hitzeperioden Abkühlung verschafft. Die einfache Schwimmgelegenheit in einer naturräumlichen Umgebung soll einen Mehrwert für die Bevölkerung von Bonstetten und Wettswil a.A. bieten. Ausserdem soll bei einer teilweisen Umgestaltung der Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume bzw. eine ökologische Aufwertung sichergestellt werden. Es sind keine Infrastrukturanlagen, wie Kiosk oder Umkleidekabinen, vorzusehen.</p> <p>Für eine teilweise Umgestaltung stehen die beiden Weiher «Lochenweiher», Gemeindegebiet Bonstetten, und «Ziegeleiweiher», Gemeindegebiet Wettswil a.A., zur Option. Es soll nur bei einem der beiden Weiher eine Badegelegenheit geschaffen werden.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeiten mit der zuständigen Fachstelle des AWEL ausloten</li> <li>• Überprüfung wasserrechtliche Konzession Lochenweiher</li> <li>• Zusätzliche Nutzung als Schwimmgelegenheit</li> </ul>	Diverse Rückmeldungen eingegangen	<p>Machbarkeitsstudie zur Badegelegenheit Ziegeleiweiher (Zuständigkeit Gmd. Wettswil a.A.).</p> <p>Kein Handlungsbedarf im Rahmen der OPR</p>

## Mobilität

13	Gesamtes Gemeindegebiet	<p><b>Attraktives und sicheres Verkehrsnetz</b></p> <p>Es ist auf eine gute Anbindung für alle Verkehrsteilnehmenden an die Zentren sowie die Schul-, Sport- und Freizeitanlagen zu achten. Massnahmen, welche einer flüssigen Abwicklung des Verkehrsflusses dienen, werden, soweit zweckmässig, geprüft. Mittels durchgängiger, sicherer und klimaangepasster Gestaltung ist zudem ein attraktives Wegenetz für den Fuss- und Veloverkehr zu erhalten bzw. zu schaffen, welches einen Mehrwert für die Siedlungsqualität bietet. An Zielorten sind ausreichend und qualitativ hochwertige Abstellanlagen für Velos zu schaffen. Wo möglich sind die Strassenräume mittels Baumalleen bzw. Einzelbäumen aufzuwerten. Punktuell sind Massnahmen für eine sichere Strassenquerung umzusetzen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p>		<p>Kein Handlungsbedarf im Rahmen der OPR</p> <p>Im kommunalen Verkehrsrichtplan und bei Strassenbauprojekten zu berücksichtigen</p>
----	-------------------------	---	--	--

Nr.	Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung bzw. Umsetzung des kommunalen Richtplans Verkehr</li> <li>• Punktuell Verkehrssicherheitsmassnahmen umsetzen</li> <li>• Massnahmen zur Aufwertung des Fuss- und Radwegnetztes sowie der Strassenräume prüfen</li> <li>• Abstimmung ÖV-Planung auf Siedlungsentwicklung</li> <li>• Bei der Prüfung einer Tempo 30 Zone sind die verschiedenen Abhängigkeiten und Auswirkungen (z.B. für den Ortsbus) in einem Gesamtkontext zu prüfen und Vor-/Nachteile abzuwägen.</li> </ul>		
14	Gesamtes Siedlungsgebiet	<p><b>Siedlungsstrukturen der kurzen Wege schaffen</b></p> <p>Durch eine Stärkung des Subzentrums Bahnhof Bonstetten-Wettswil und der Dorfkerne, deren Belebung und die Aufrechterhaltung des Angebots für Güter des täglichen Bedarfs in diesen drei Zentren werden Siedlungsstrukturen der kurzen Wege geschaffen. Die nachhaltige Mobilität wird gefördert und die Zentren bleiben gleichzeitig dank der guten Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmenden attraktiv.</p> <p>In den Zentren sorgen Begegnungszonen für eine hohe Aufenthaltsqualität. Für den Veloverkehr sind ausreichend attraktive Abstellanlagen an geeigneter Lage vorhanden.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BZO-Bestimmungen zu Nutzungen in den drei Zentren, Zonen mit hoher baulicher Dichte an gut erschlossener Lage</li> <li>• Konzept Zentrumsplanung mit Begegnungszonen</li> </ul>		Überprüfung Bestimmungen zu Ziff. 8.11, Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Bestimmungen zu min. Anzahl, Lage, Ausgestaltung etc. von Veloabstellplätzen aufnehmen; Reduktionsfaktoren nach ÖV-Erschliessungsqualität festlegen, Bestimmung zur Förderung der emissionsneutralen Mobilität
15	Dorfkern	<p><b>Unterirdische Parkierung prüfen</b></p> <p>An zentraler Lage ist die Machbarkeit einer öffentlichen unterirdischen Parkierung zu prüfen. Eine allfällige Realisierung ist im Zusammenhang mit einer Neugestaltung des Dorfplatzes zu prüfen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Machbarkeitsstudie erarbeiten</li> </ul>		Kein Handlungsbedarf im Rahmen der OPR Im Rahmen der Dorfzentrumsentwicklung zu berücksichtigen
16	Parzelle Kat.-Nr. 2518	<p><b>Neues Recyclingcenter im Dorf</b></p> <p>Durch den Umzug der Feuerwehr in das neue Mehrzweckgebäude Heumoos wird das alte Feuerwehrgebäude (Dorfstrasse 1, Bonstetten) frei. Der frei gewordene Raum kann für ein zentral gelegenes Recyclingcenter im Dorf genutzt werden, welches auch von nicht motorisierten Personen gut erreicht werden kann.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Machbarkeitsstudie erarbeiten</li> </ul>		Die Liegenschaft wird durch die Spitex genutzt. Das Recyclingcenter ist zonenkonform. Die Zonierung wird belassen. Kein Handlungsbedarf im Rahmen der OPR

## Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Nr.	Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
17	Gesamtes Gemeindegebiet	<p><b>Klimaangepasste Frei- und Grünraumgestaltung im öffentlichen Raum</b></p> <p>Die öffentlichen Frei- und Grünräume werden klimawirksam und klimaangepasst gestaltet, so dass sie vor Hitze wie auch vor Überschwemmung schützen und mit Trockenperioden umgehen können. Zudem sollen die Frei- und Grünräume so gestaltet werden, dass sie einen Beitrag an die Biodiversität leisten. Um die angestrebte Funktion der Frei- und Grünräume zu erreichen, ist auf eine gute Durchgrünung mit grosskronigen, schattenspendenden Bäumen und klimaangepassten Pflanzenarten, auf eine ökologisch wertvolle Gestaltung und einen angemessenen Unterhalt zu achten. Ebenfalls geprüft werden Schwammstadtelemente. Dabei wird anfallendes Regenwasser am Ort des Niederschlages zurückgehalten und zu einem späteren Zeitpunkt verdunstet oder versickert.</p> <p>Im Gebiet «Subzentrum Bahnhof Bonstetten-Wettswil» findet die Siedlungsentwicklung nach innen in den nächsten Jahren schwerpunktmässig statt. Hier gilt es insbesondere auch das Interesse einer klimaangepassten Frei- und Grünraumgestaltung zu berücksichtigen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung und Umsetzung eines Frei- und Grünraumkonzeptes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte (extensive Bewirtschaftung, Ansaat von artenreichen Wiesen, Schaffung und Erhalt von ökologischen Kleinstrukturen etc.)</li> <li>• Erarbeitung und Umsetzung einer Schwammstadtstrategie</li> <li>• Vorgaben bei Gestaltungsplänen und allenfalls Arealüberbauungen zu Frei- und Grünräumen, Regenwassermanagement etc.</li> </ul>	<p><b>Antrag:</b></p> <p><i>So werden auch attraktive «öffentliche und» halbprivate Aussenräume geschaffen, welche eine hohe Erholungsqualität aufweisen</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Begrüssenswert, insbesondere Flächen der öffentlichen Hand und EigentümerInnen mit Öffentlichkeitscharakter sollten unbedingt mit gutem Vorbild voran gehen. In beiden Gemeinden besteht diesbezüglich sowohl bei der Ausgestaltung als auch der Pflege Nachholbedarf. Eine erste grosse Chance dürfte sich beim Neubau des Mehrzweckgebäudes Heumoos bieten.</i></p>	Kein Handlungsbedarf im Rahmen OPR
18	Alle Wohn- und Mischzonen im Siedlungsgebiet	<p><b>Klimaangepasste (halb-)private Frei- und Grünräume fördern</b></p> <p>Es sind Anreize zu schaffen, welche dazu beitragen, dass die (halb-)privaten Frei- und Grünräume zur Kühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen sowie mit Trockenperioden umgehen können und gleichzeitig vor Überschwemmungen schützen. So werden auch attraktive halbprivate Aussenräume geschaffen, welche eine hohe Erholungsqualität aufweisen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BZO-Bestimmungen zur Grünflächenziffer, Unterbauungsziffer, Schutz vor Überschwemmungen etc. prüfen</li> <li>• Vorgaben und Anreize zu Versickerung in der Verordnung zur Siedlungsentwässerung</li> <li>• Vorgaben an Gestaltungspläne</li> </ul>	<p><b>Antrag:</b></p> <p><i>Klimaangepasstes Wassermanagement oder klimaangepasste (halb-) private Frei- und Grünräume Planerische Massnahmen mit Dachbegrünungspflicht, sowie Qualität der Grünflächen statt nur Ziffer ergänzen. Zudem Entsiegelung wo möglich prüfen ergänzen.</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Hier gäbe es sicherlich auch im Zusammenhang mit klimaangepasste (halb-)private Frei- und Grünräume fördern weitere BZO-Bestimmungen, z.B. Dachbegrünungspflicht. Auch wäre es spannend sich Gedanken zu machen, wo Flächen aktiv entsiegelt und begrünt oder zumindest durchlässiger gestaltet werden könnten, z.B. beim Dorfplatz Bonstetten.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung und Ergänzung der BZO-Bestimmungen: Einführen einer Grünflächenziffer, minimale ökologische Ausgleichsfläche, Anreize für Dachbegrünung etc.</li> <li>• Berücksichtigung in den BZO-Vorschriften zu gestaltungsplanpflichtigen Gebieten</li> </ul>
19	«Bedeutende Durchlüftungsachsen erhalten» gemäss Plan Siedlungsstrategie / insb. WG/55	<p><b>Bedeutende Durchlüftungsachsen erhalten</b></p> <p>Die Gebäude werden so dimensioniert und ausgerichtet, dass die Durchlüftung der Siedlungsräume erhalten bleibt und die nächtliche Abkühlung langfristig stattfinden kann.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung und Ergänzung der BZO-Bestimmungen: Aufgrund der heutigen Parzellierung (Ausrichtung der Bauten längs zur Durchlüftungsachse) besteht kein Handlungsbe-</li> </ul>

Nr.	Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
		<ul style="list-style-type: none"> <li>BZO-Bestimmungen für Gebiete mit entsprechendem Handlungsbedarf (in erster Linie Subzentrum Bahnhof) zur Dimensionierung und Ausrichtung der Gebäude unter Berücksichtigung der Kaltluftleitbahnen</li> </ul>		darf. Im Sinne einer vorsorglichen Planung könnte die Aufnahme einer Bestimmung betr. die Ausrichtung von Neubauten geprüft werden.
20	Gesamtes Siedungsgebiet	<p><b>Klimaangepasstes Wassermanagement</b></p> <p>Die Wasserversorgung ist hinsichtlich der Veränderungen aufgrund des Klimawandels zu überprüfen und langfristig sicherzustellen, Alternativen zur Bewässerung mit Trinkwasser sind zu eruieren und zu planen.</p> <p>Ein tiefer Versiegelungsgrad, die Förderung der Versickerung des Regenwassers und die Umsetzung von Schwammstadtelementen vermindern den Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen. Gebäude in Siedlungsgebieten, welche durch Überschwemmungen von Oberflächenabfluss betroffen sind, werden durch bauliche Massnahmen ausreichend geschützt.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überprüfung Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) bei Bedarf</li> </ul>		Kein Handlungsbedarf im Rahmen der OPR
21	Kommunale Gewässer	<p><b>Fliessgewässer revitalisieren</b></p> <p>Die Fliessgewässerabschnitte mit grossem Revitalisierungsnutzen (gemäss kantonomer Revitalisierungsplanung) sind – soweit möglich – zu revitalisieren. Neben der Gewährleistung des Hochwasserschutzes sowie der Aufwertung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sind mit den Revitalisierungsmassnahmen auch attraktive Erholungsräume zu schaffen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet</li> <li>Initialisierung von Revitalisierungsprojekten</li> <li>Sicherstellung eines sachgerechten Unterhalts der Oberflächengewässer</li> </ul>		Kein Handlungsbedarf im Rahmen der OPR
22	Landwirtschaftsgebiet	<p><b>Klimaangepasste Landwirtschaft und Naturschutzgebiete</b></p> <p>Die Landwirtschaftsbetriebe betreiben eine klimaangepasste Landwirtschaft, welche die Klimaveränderung wie bspw. Wasserknappheit in der Anbaumethodik berücksichtigt (bspw. klimaangepasste Sorten oder Bepflanzung) und Massnahmen zur Verminderung des Treibhausgasausstoss oder zur Bindung von Treibhausgasen umsetzt. Durch angepasste Anbaumethoden kann die landwirtschaftliche Produktion auch in Trockenperioden und heissen Sommern sichergestellt werden. Im Sinne einer biodiversen Kulturlandschaft soll die bestehende ökologische Infrastruktur möglichst erhalten, aufgewertet und vernetzt werden.</p> <p>Das Wegnetz in den Naturschutzgebieten in der Ebene von Wettswil a.A. ist mit grosskronigen, klimaangepassten Bäumen und Hecken zu ergänzen. Im Hinblick auf die zu erwartende Klimaveränderung ist die Resilienz der Naturschutzgebiete beispielsweise im Rahmen eines Landschaftsentwicklungskonzepts zu prüfen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teilnahme an Pilotprojekten</li> </ul>		Kein Handlungsbedarf im Rahmen der OPR

Nr.	Betroffenes Gebiet	Strategieansatz (Auszug aus dem REL; lediglich für Bonstetten relevante Inhalte aufgeführt)	Allf. Mitwirkungsbeitrag aus der Bevölkerung von Bonstetten	Handlungsbedarf im Rahmen OPR
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Koordination mit den kantonalen Fachstellen im Rahmen des Vernetzungsprojekts</li> </ul>		

## Klimaschutz

23	Gesamtes Gemeindegebiet	<p><b>Erneuerbare Energieversorgung sicherstellen</b></p> <p>Die Energieversorgung der Gemeinden ist verlässlich sicherzustellen und auf eine Versorgung mit erneuerbaren Energien in den Bereichen Wärme, Strom und Mobilität umzustellen.</p> <p>Planerische Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erarbeitung einer Klimastrategie sowie einer Energieplanung zur Koordination der Wärmeversorgung und der leitungsgebundenen Energieträger</li> </ul>		Ziff. 2.5.2, BZO, überprüfen betr. aktueller Gesetzgebung
----	-------------------------	--	--	---



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Bonstetten	
Mutationsnummer	0003-39.BON.015	
Projektname	BZO-Revision Bonstetten	
Datum (Export)	07.04.2026	
Phase	Prognose	
Status der Planungsmaßnahme	abgeschlossen	

**Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)** 1

**Anzahl Fälle (abgeschlossen)** 1

**Mehrwert in Fr.** 6'103'236


**Bemerkungen kantonal**

### Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.

## Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Bonstetten	
Mutationsnummer	0003-39.BON.015	
Projektname	BZO-Revision Bonstetten	
Datum (Export)	07.04.2026	
Phase	Prognose	
Status der Planungsmaßnahme	abgeschlossen	

**Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)** 95

**Anzahl Fälle (abgeschlossen)** 95

**Mehrwert in Fr.** 6'892'313

**Bemerkungen kommunal**

### Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.