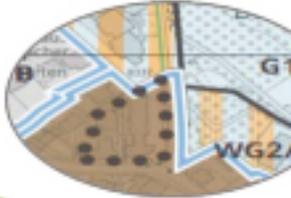


# Herzlich willkommen!

... auch zu ...

Apéro,  
Austausch,  
Analyse.

## Neue Bau- und Zonenordnung Maur



Sie interessieren sich für die Bau- und Zonenordnung, die **Ausnutzungsziffern** und **nachhaltiges Bauen**, oder haben noch Fragen, was die geplanten Änderungen für Ihr Grundstück bedeuten?

Mit Computeranimationen werden die **wichtigsten Veränderungen** anschaulich dargestellt und die Konsequenzen aufgezeigt.

Zusätzlich werden die baulichen und rechtlichen Entwicklungen im Bereich **Photovoltaik** vorgestellt.

### Referenten:

Heinz Heutschi, Architekt Binz  
Alex Brun, Verein Energie Maur

Die Veranstaltung ist öffentlich und kostenlos. Im Anschluss an die Veranstaltung kann Ihr Grundstück kurz analysiert werden.

**Was war bislang,  
was gilt neu?**

**Montag 12. Sept. 22**

**19:00 – 21:00 Uhr**

**Kirchgemeindehaus  
Kreuzbühl in Maur**

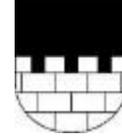
GLP Maur-Egg

**Grünliberale.**

Verein Energie Maur



# Breite Mitwirkung



- Online-Info zum REK
- Sprechstunden REK zu den Ortsteilen
- Online-Mitwirkung REK
- Online-Umfragen Richtplan
- Informationsveranstaltung Nutzungs- und Richtplanung
- Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auflage
- Gespräche aufgrund von Einwendungen
- Informationsveranstaltung zum Ergebnis des öffentlichen Auflage und Vorprüfung



## Aktuelle Projekte



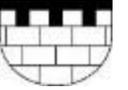
Revision kommunale  
Richt- und  
Nutzungsplanung



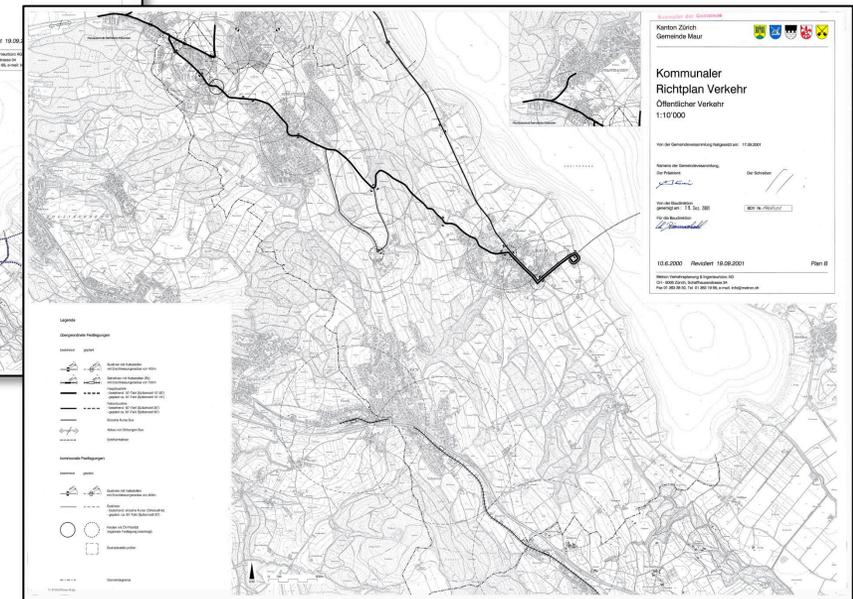
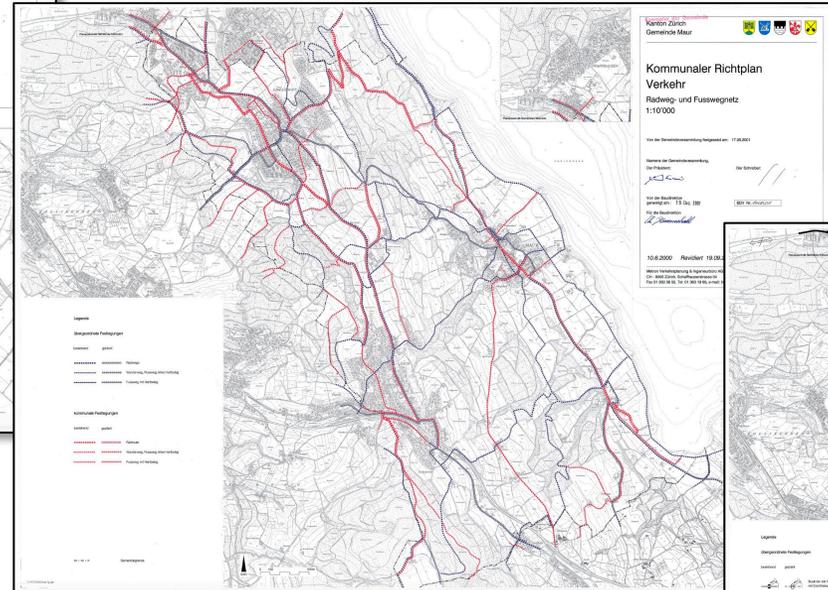
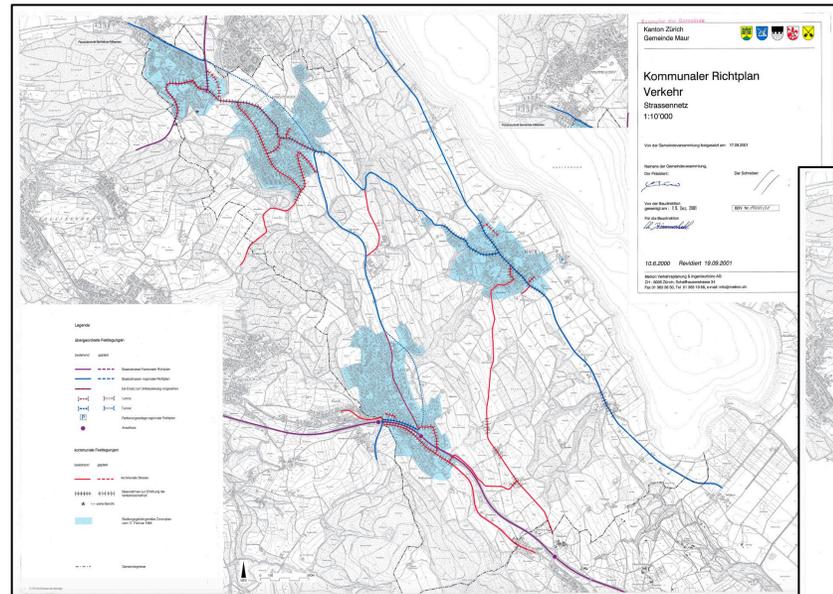


Revision kommunaler Richtplan Verkehr

# Verkehrsrichtpläne



Teil Strassennetz, Teil Fusswegnetz, Teil öffentlicher Verkehr





Revision kommunale Nutzungsplanung

# Bestandteile



## BZO



gemeinde maur

Kanton Zürich

Ortsplanungsrevision

Vom Gemeinderat am 27.6.2022  
zuhanden der Gemeindever-  
sammlung verabschiedet

### BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxx  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

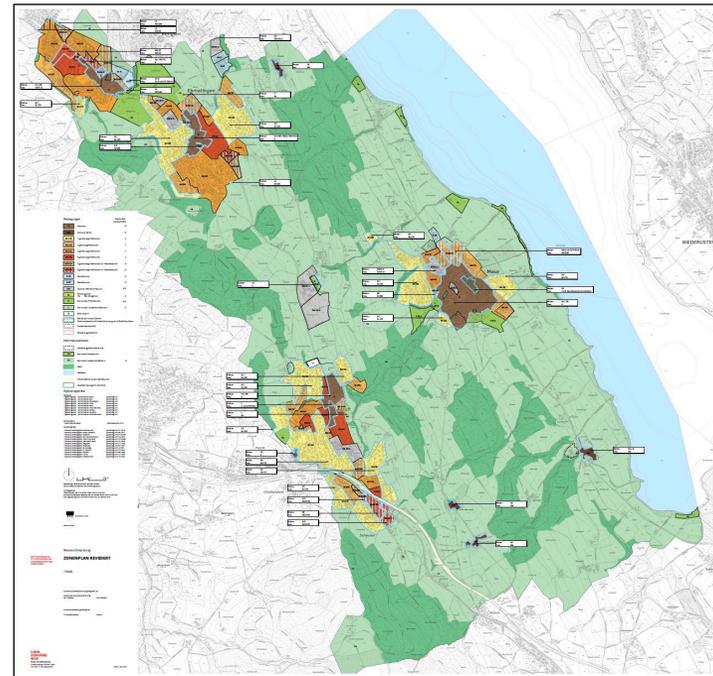
Genehmigung durch die Baudirektion am xxxxxx  
Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

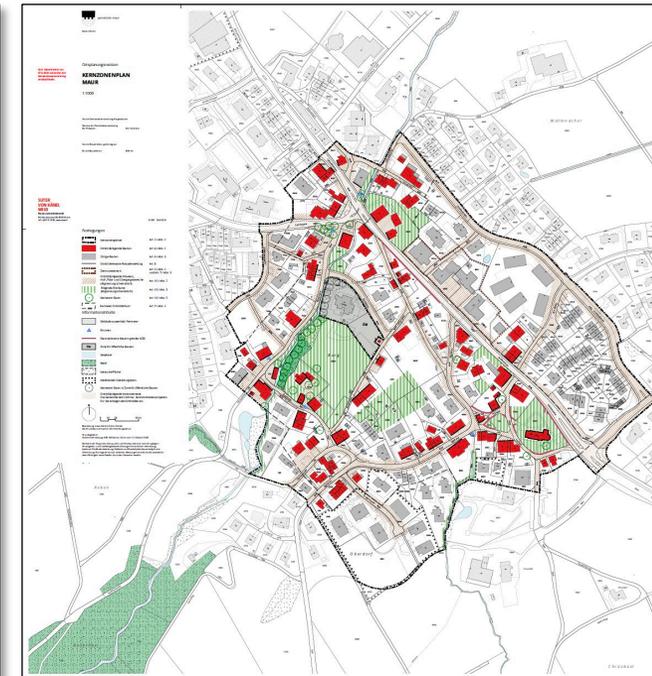
Planer und Architekten AG  
Förrihubstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skvw.ch

31087 - 20.6.2022

## Zonenplan



## Kernzonenpläne



# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

1. Grundsätzlich
2. Kernzone
3. Wohnzone 1 – damals / aktuell / neu 2022
4. Attika Geschosshöhe
5. Grünflächenziffer
6. Fragen / Diskussion 1. Teil
7. Energie aktuell / heutige Möglichkeiten, Fragen / Diskussion 2. Teil
8. Arealüberbauung aktuell / neu 2022
9. Vorschlag / Antrag Arealüberbauung
10. Fragen / Diskussion 3. Teil

# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 1. Grundsätzlich

**Die neue Bau- und  
Zonenordnung  
ist gut,  
zeitgemäss  
und ausgeglichen !**

# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 2. Kernzone / Kernzone Weiler



# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 2. Kernzone / Kernzone Weiler

Heutige Grundmasse	KA	KB
Vollgeschosse max.	2	2
Dachgeschosse max.	2	2
Anrechenbare Untergeschosse	1	1
Gebäuelänge	30.0 m	30.0 m
Gebäudebreite	14.0 m	14.0m
Gebäudehöhe	7.50 / 8.10 m	7.50 / 8.10 m
Grosser Grundabstand	6.0 m	7.0 m
Kleiner Grundabstand	4.0 m	5.0 m
Ausnützung	Nicht begrenzt	45%

- Die Bestimmungen der Kernzone werden vereinfacht. Zukünftig besteht nur noch eine Kernzone (für die Ortskerne in den Ortschaften) sowie eine Kernzone für Weiler.
- In den Kernzonen sollen auch zeitgenössische Bauten möglich sein, was in der BZO präzisiert wird.
- Die Bestimmungen zu den neuen Kernzonen Weiler (KW) wurden aufgrund der übergeordneten Vorgaben erstellt. In diesen Gebieten sind keine Neubauten mehr erlaubt.

# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

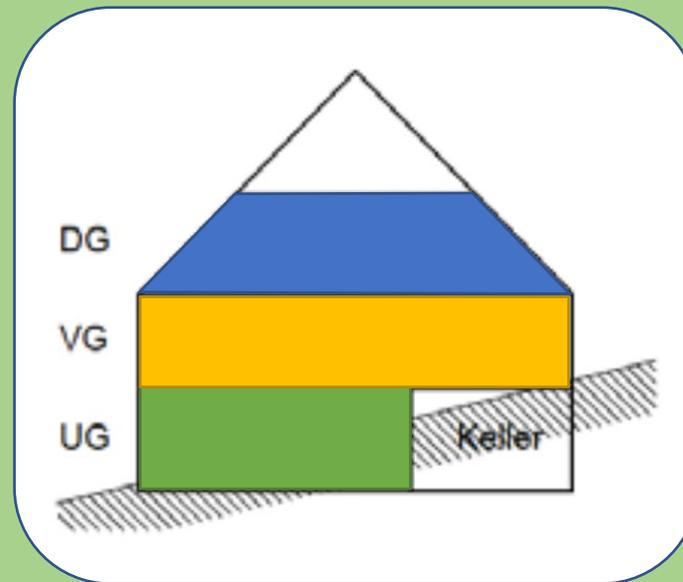
## 2. Kernzone / Kernzone Weiler



# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 3. Wohnzone 1 – damals / aktuell / neu 2022

Die altrechtliche Ausnutzungsziffer betrug in der Wohnzone W1 ursprünglich 35 %. Damals mussten alle Nutzflächen, auch diejenigen, die sich in Untergeschossen oder Dachgeschossen befinden, an die Ausnutzungsziffer angerechnet werden. Die Aufhebung der Ausnutzungsziffer wurde in der damaligen Ortsplanungsrevision damit begründet, dass die Ausnutzungsreserven aufgrund der im PBG 1991 geänderten Messweisen (Untergeschosse und Dachgeschosse zählen nicht mehr zur Ausnutzungsziffer) bereits beträchtlich sind.



0.35 Vollgeschoss = 235% Vollgeschoss

0.13 Dachgeschoss = 85% Dachgeschoss

0.15 Vollgeschoss = 100% Vollgeschoss

0.07 Untergeschoss = 50% Untergeschoss

# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 3. Wohnzone 1 – damals / aktuell / neu 2022

Damals

0.13 Dachgeschoss

**0.15 Vollgeschoss**

0.07 Untergeschoss

0.35 Ausnützung

Damals

= 85 % Dachgeschoss

= 100% Vollgeschoss

= 50% Untergeschoss

= 235% Vollgeschoss

heute

- % Dachgeschoss

**25% Vollgeschoss**

- % Untergeschoss

**30% Vollgeschoss**

(ohne Untergeschoss)

heute

= + 66.66 % Dachgeschoss

= + **66.66 % Vollgeschoss**

= + 66.66 % Untergeschoss

= + **100 % Vollgeschoss**

(ohne Untergeschoss)

# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 3. Wohnzone 1 – damals / aktuell / neu 2022

Grundstück 750 m<sup>2</sup>  
Kleiner Abstand 6m / Grosser Abstand 10m  
Ausnützung 25% = 187.5 m<sup>2</sup>  
Gebäudegrundfläche = 215 m<sup>2</sup>

Ausnützung 30% = 225 m<sup>2</sup>  
Gebäudegrundfläche = 258 m<sup>2</sup>

An- und Nebenbauten zusätzlich

Grünfläche 40% = 300m<sup>2</sup>

Grenzabstände / bebaubare Fläche



# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

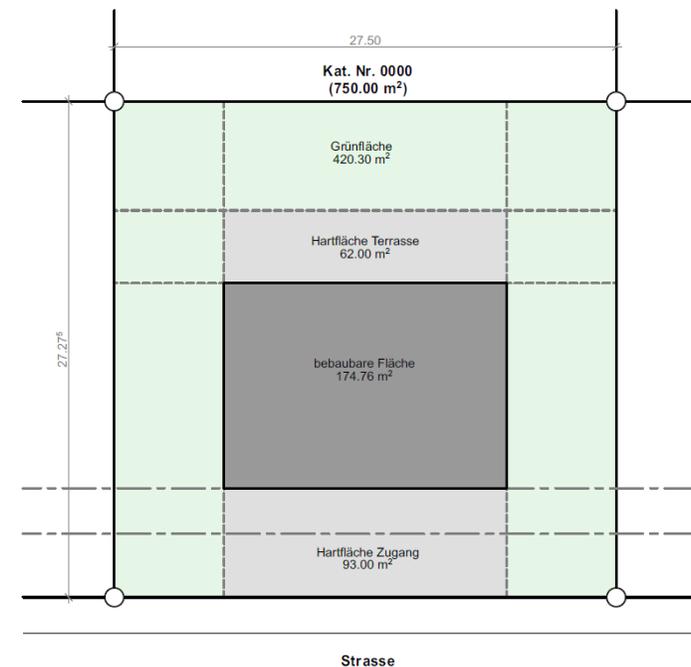
## 3. Wohnzone 1 – damals / aktuell / neu 2022

Ausnutzung 25% = 187.5 m<sup>2</sup>  
Gebäudegrundfläche = 215 m<sup>2</sup>  
Mit grossem Grenzabstand nicht möglich !

Kleiner Grenzabstand ...  
Bebaubare Fläche = 236.76 m<sup>2</sup>  
Gebäudegrundfläche = 236.76 m<sup>2</sup> (ca. 115%)  
Max. Ausnutzung platzierbar = 205.87 m<sup>2</sup>  
Mit kleinem Grenzabstand 27.45 % möglich !

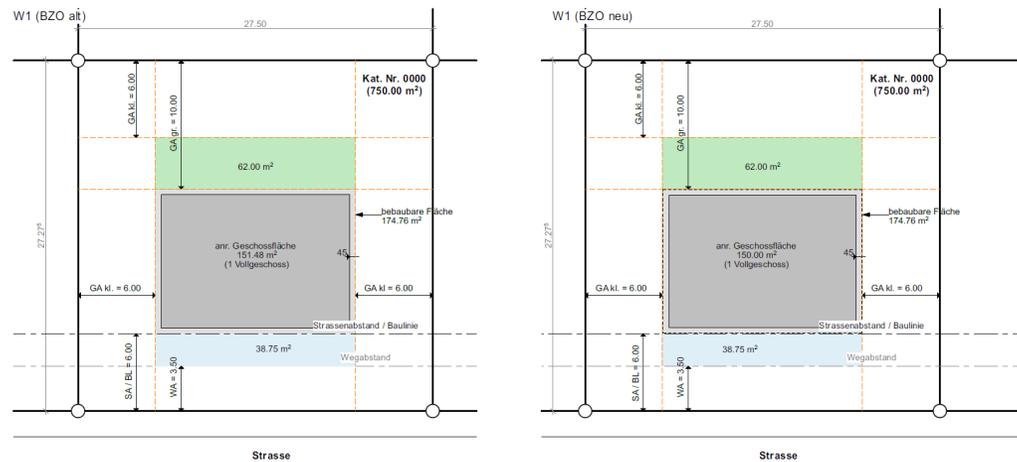
Grünfläche 40% = 300m<sup>2</sup> einhalten  
Abstellräume, An- und Nebenbauten zusätzlich prüfen ...

Aufteilung Flächen



# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 3. Wohnzone 1 – damals / aktuell / neu 2022



bebaubare Fläche bis zur Baulinie	174.76 m <sup>2</sup>	
bebaubare Fläche bis zum Wegabstand	+38.75 m <sup>2</sup>	
bebaubare Fläche mit kleinem Grenzabstand	+62.00 m <sup>2</sup>	
anr. Geschossfläche gemäss Ausnützung (100%)	750 x 1.00 = 750.00 m <sup>2</sup>	
effektiv	151.48 m <sup>2</sup>	(100%)
Gebäudegrundfläche (inkl. Aussenwänden) = bebaubare Fl. =	174.76 m <sup>2</sup>	(115%)
Ausnützung	Vollgeschoss 151.48 m <sup>2</sup> (100%), Untergeschoss 75.74 m <sup>2</sup> (50%), Dachgeschoss 12.87 m <sup>2</sup> (85%)	Gebäudefläche 174.76 m <sup>2</sup> (115%) entspricht ca. 10 Zimmer, 5 PP
Grünfläche 40%	= 300.00 m <sup>2</sup>	
Gebäudegrundfläche	= 174.76 m <sup>2</sup>	
max. Hartfläche	= 275.24 m <sup>2</sup>	
	= 750.00 m <sup>2</sup>	

Wohnzone W1 (Vergleich 750 m<sup>2</sup>) | 02  
Vergleich BZO alt zu neu | 07.09.2022

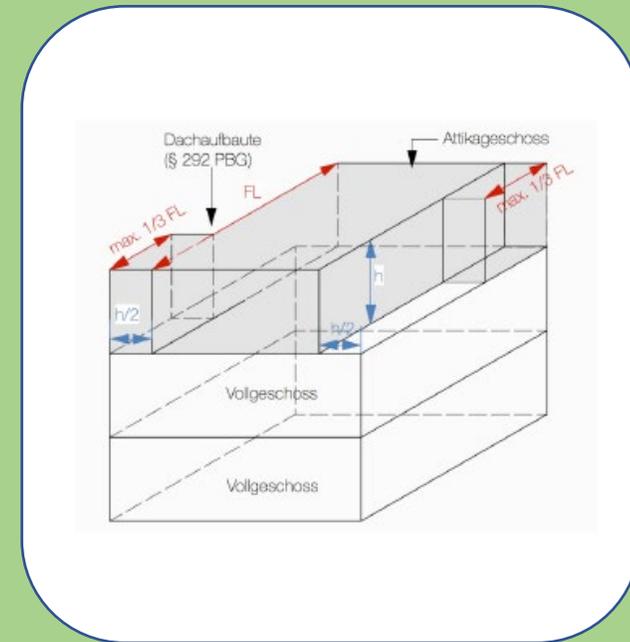
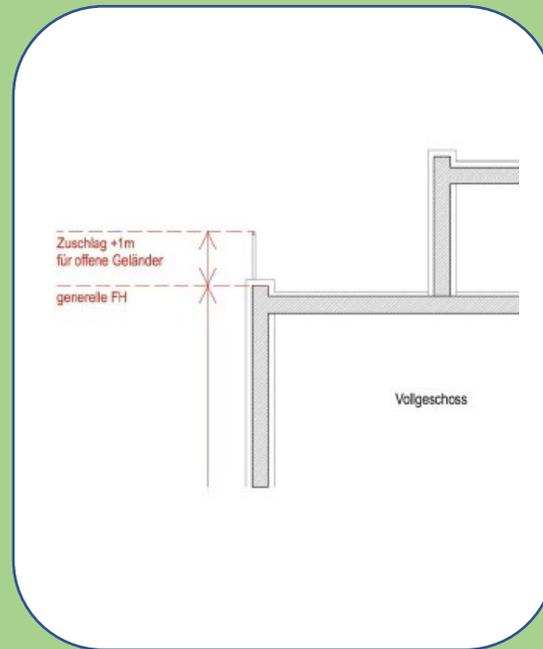
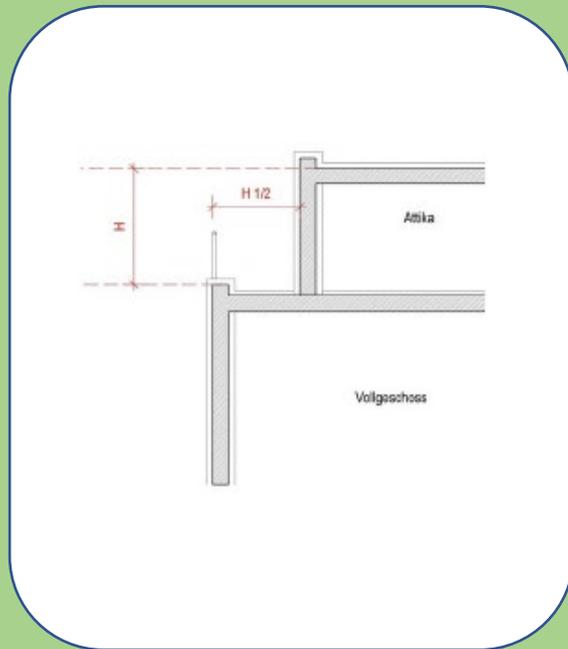
bebaubare Fläche bis zur Baulinie	174.76 m <sup>2</sup>	
bebaubare Fläche bis zum Wegabstand	+38.75 m <sup>2</sup>	
bebaubare Fläche mit kleinem Grenzabstand	+62.00 m <sup>2</sup>	
anr. Geschossfläche gemäss Ausnützung (20%) / effektiv	750 x 0.20 = 150.00 m <sup>2</sup>	(100%)
Gebäudegrundfläche (inkl. Aussenwänden)	172.10 m <sup>2</sup>	(115%)
Ausnützung	Vollgeschoss 150.00 m <sup>2</sup> (100%), Untergeschoss 75.00 m <sup>2</sup> (50%), Dachgeschoss 12.70 m <sup>2</sup> (85%)	Gebäudefläche 172.10 m <sup>2</sup> (115%) entspricht ca. 10 Zimmer, 5 PP entspricht alt AF = ca. 50%
Grünfläche 40%	= 300.00 m <sup>2</sup>	
Gebäudegrundfläche	= 172.10 m <sup>2</sup>	
max. Hartfläche	= 272.50 m <sup>2</sup>	
	= 750.00 m <sup>2</sup>	

heutschi architekten

eins

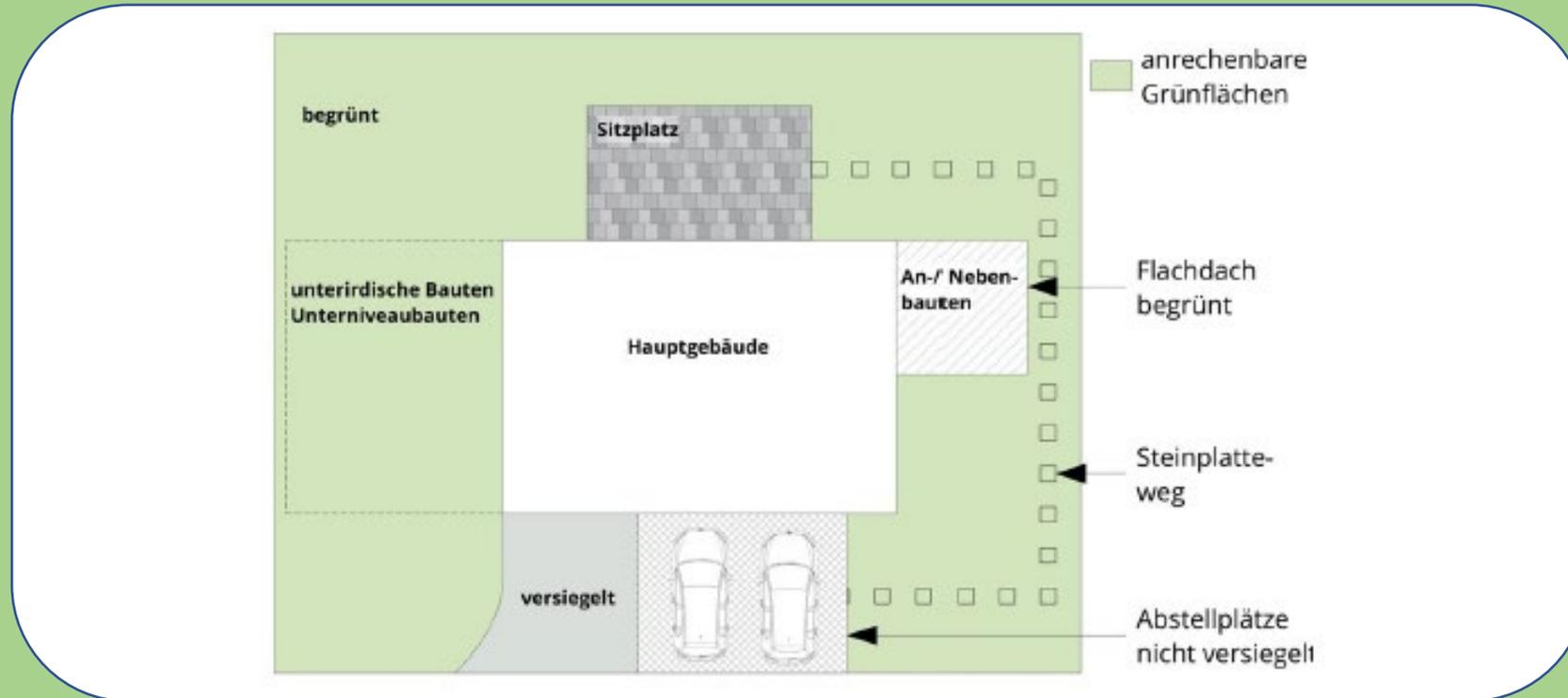
Analyse ihres Grundstückes anschliessend

## 4. Attika Geschosshöhe



# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 5. Grünflächenziffer



# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

**Fragen  
Diskussion  
1. Teil**



# BZO-Veranstaltung

## Teil Verein Energie Maur

Datum: 12.9.2022, Ort: Kirchgemeindehaus Kreuzbühl

Verfasser: Alex Brun

Präsentation: Stefan Bernegger

# Eingereichte Anträge Energie Maur an BZO

## Revision



1. Sowohl bei Neubauten als auch bei Umbauten und Sanierungen soll der effizienten Nutzung von Energie und Ressourcen ein prioritärer Stellenwert beigemessen werden.
2. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind sowohl als Indach- als auch als Aufdachanlagen im Rahmen der kantonalen Vorgaben (d.h. ohne weitergehende Einschränkungen seitens der Gemeinde) gestattet.
3. Bei Neubauten und Dachsanierungen muss grundsätzlich die Installation von Solaranlagen geprüft und bei gegebener Wirtschaftlichkeit realisiert werden. Abweichungen von diesem Grundsatz können in begründeten Fällen von der Baubehörde genehmigt werden.



# Solarpflicht auf Kantonaler Ebene

- Seit 1.9.2022 gilt Pflicht bei Neubauten für Produktion von erneuerbarer Energie . (Mindestens 10 % des Verbrauchs)
- Energiegesetz (EnerG) 730.1 §10 c.: Bei Neubauten wird ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt. Dies kann mit einer Anlage auf dem Grundstück oder in einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch gemäss Art. 17 des Energiegesetzes vom 30. September 2016 erfolgen. Massgebende Berechnungsgrundlage ist die Energiebezugsfläche.

# Kernzonen erleichtertes Bewilligungsverfahren



Martin Neukom, Baudirektor des Kantons Zürich, hat den Vorstoss gemacht, dass auch in Kernzonen Solaranlagen mit dem Meldeverfahren bewilligt werden (d.h., das das ordentliche Verfahren ist dann nicht mehr erforderlich). Falls dies von der Kantonsregierung im Herbst bestätigt wird, könnte die Verordnung auf 1.1.2023 in Kraft treten.

Auszug „Revision Bauverfahrensverordnung (BVV) Verfahrensbeschleunigung bei Solaranlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge“:

Das Meldeverfahren soll neu auch zur Anwendung kommen:

- bei genügend angepassten Solaranlagen auf Dächern:
  - in Kernzonen,
  - im Gewässerraum,
  - im Uferstreifen sowie
  - im Perimeter einer Landschaftsschutzverordnung und von Landschaftsschutzinventaren;
- bei Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in allen Bauzonen ausser Kernzonen (bisher nur in Industrie- und Gewerbebezonen), auch wenn sie nicht nach Art. 32a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) genügend angepasst sind.
- bei freistehenden Solaranlagen in allen Bauzonen (ausser Kernzonen).

# Ausstehende erforderliche BZO Anpassungen



1. Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern sollte im Bereich von PV-Anlagen entfallen.
2. Bei Dachsanierungen sollte es eine Pflicht zur Prüfung der Machbarkeit von Solaranlagen geben:
  - Falls die Wirtschaftlichkeit gegeben ist, sollte es eine Pflicht zur Realisierung geben.
  - Ausnahmen sollen über eine Härtefallklausel geregelt werden (Beispiel: ältere Hauseigentümer, die die Zusatzinvestitionen nicht amortisieren können).

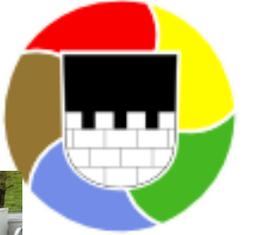
CO<sub>2</sub>-Neutral bis 2050 lässt sich erreichen, indem auf allen geeigneten Dachflächen Solaranlagen installiert werden. Bei einem Sanierungszyklus von 30 Jahren, sind die genannten Massnahmen zwingend erforderlich. In der Realität werden die Dächer häufig älter, dann müssten auch bestehende Dächer mit Solaranlagen bestückt werden.



# Nachhaltige Arealüberbauung

- Plus Energie stand der Technik:
  - Durchschnittliches Haus mit PV erzeugt gleich viel wie es verbraucht
  - Neubau wesentlich besser isoliert-> mit PV bereits Plus Energie
  - Auch graue Energie einrechnen und minimieren (Recycling von Baumaterialien).
  - Fassaden können heute auch mit Solaranlagen ausgerüstet werden.
- Nachhaltigkeit nimmt auch Rücksicht auf Biodiversität:
  - Kein Gifteinsatz
  - Verschiedenste einheimische Pflanzen
  - Zugänglichkeit für Wildtiere. Neue Lebenszonen schaffen (Biotope, Hecken etc.)

# Flachdachbegründung



Südständigung, wie früher gebaut wurde

Quelle: Präsentation BZO Gemeinde



Ost-West-Ständerung, wie heute gebaut wird.

Bild: Alex Brun, Mehrzweckhalle Looren

Heute ist es das Ziel, Dach so gut als möglich auszunutzen. Eine Begrünung macht da keinen Sinn mehr und verursacht nur unnötig Kosten.



# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

**Fragen  
Diskussion  
2. Teil**

## 8. Arealüberbauung aktuell / neu 2022

### D. AREALÜBERBAUUNG

#### Art. 23 Zulässigkeit, Fachgutachten

- <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in den beiden Wohnzonen W1 und W2/35.
- <sup>2</sup> Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.

#### Art. 24 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt:

KB, W2/45, WG2:	4'000 m <sup>2</sup>
KA, W3, WG3 60 %:	8'000 m <sup>2</sup>

#### Art. 25 Grundmasse für Arealüberbauungen

In den Zonen W2/45 und WG2 erhöht sich die zulässige Geschosszahl um 1 Geschoss und die zulässige Ausnutzung um 10 % nur, wenn die Arealfläche mindestens 6'000 m<sup>2</sup> beträgt.

#### Art. 26 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge beträgt max. 40.00 m.

### A. AREALÜBERBAUUNG

#### Art. 23 Zulässigkeit, Fachgutachten

- <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in ~~den beiden Wohnzonen W1 und W2/35~~ der Kernzone.
- <sup>2</sup> Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.

#### Art. 24 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

KB, W2/45, WG2:	4'000 m <sup>2</sup>
K, W3, WG3 60 %:	8'000 m <sup>2</sup>

#### Art. 25 Erleichterungen

- <sup>1</sup> Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

*Besonders gut gestaltete Überbauungen sollen neu in allen Zonen zulässig sein.*

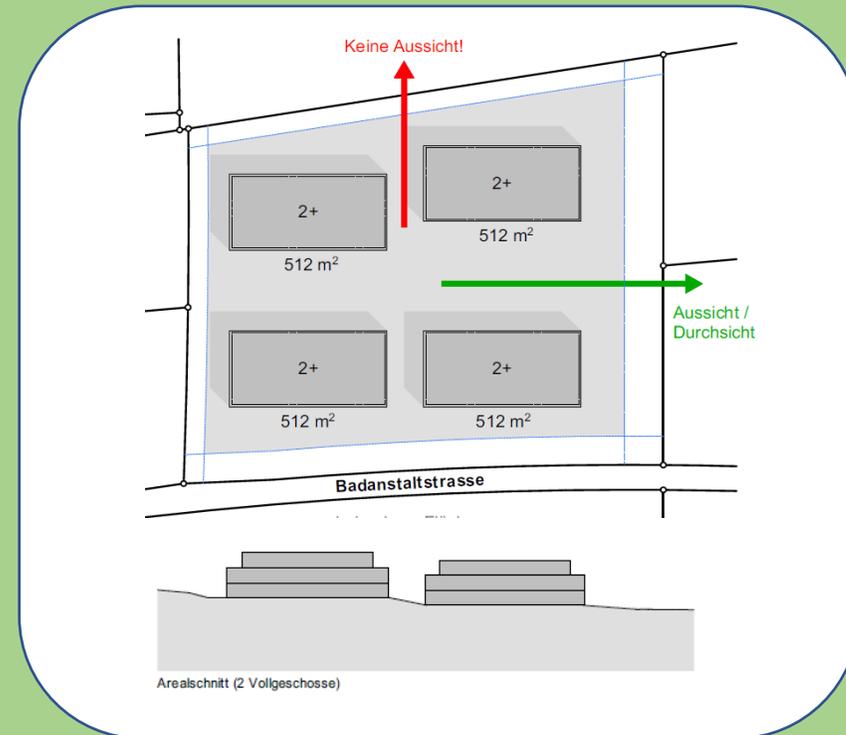
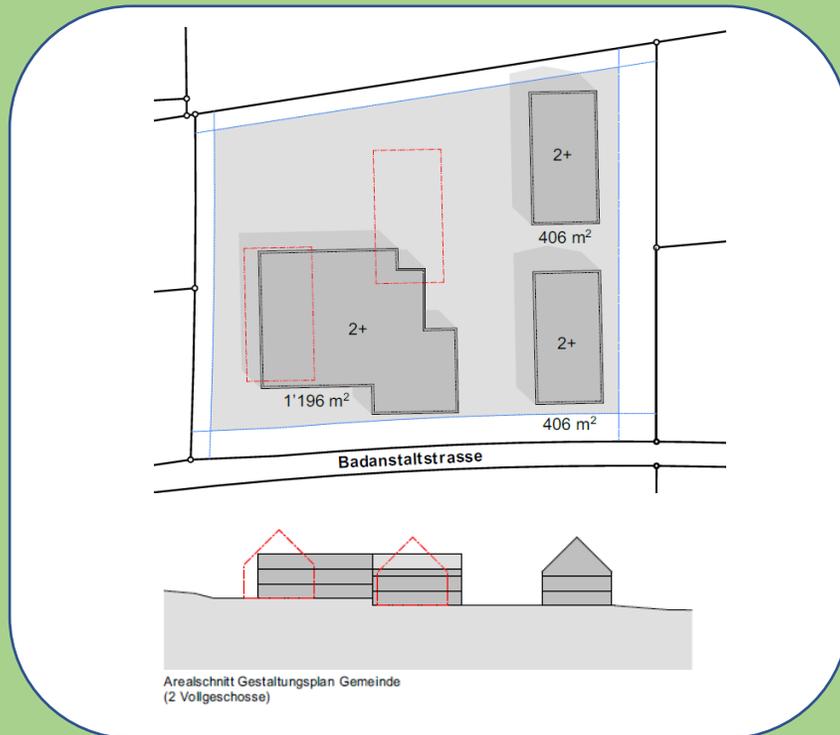
*Rechenbeispiel für die W2/45:*

- AZ Grundnutzung: 45 %
- Nutzungsbonus 10 %: 10 % von 45 % = 4,5 %
- AZ Arealbebauung: AZ 49,5 %

*Die Gebäudelänge darf nicht erhöht werden.*

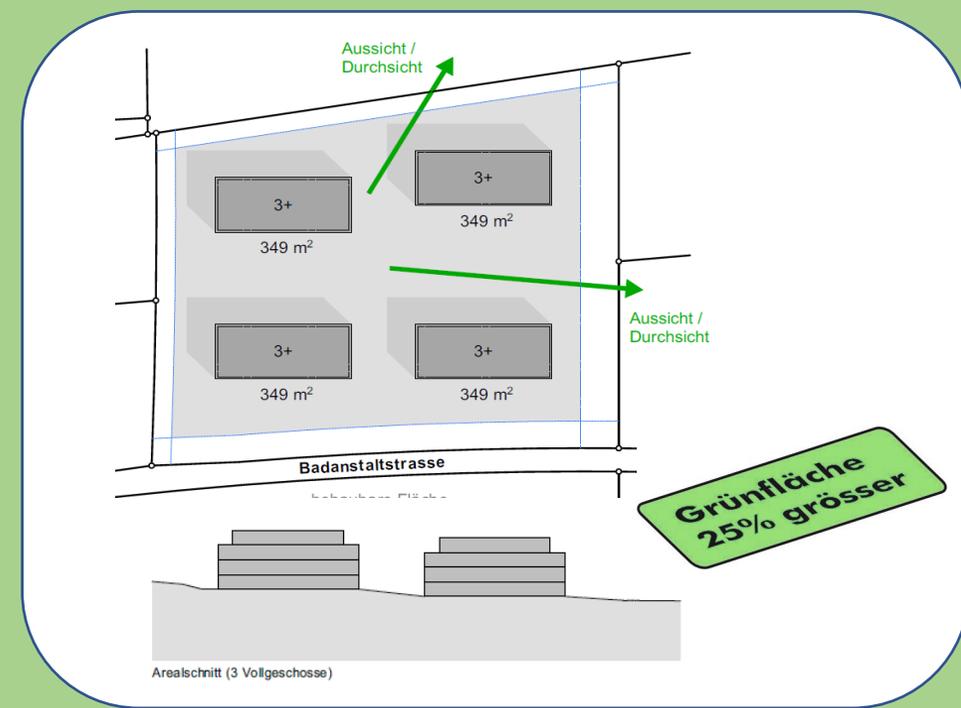
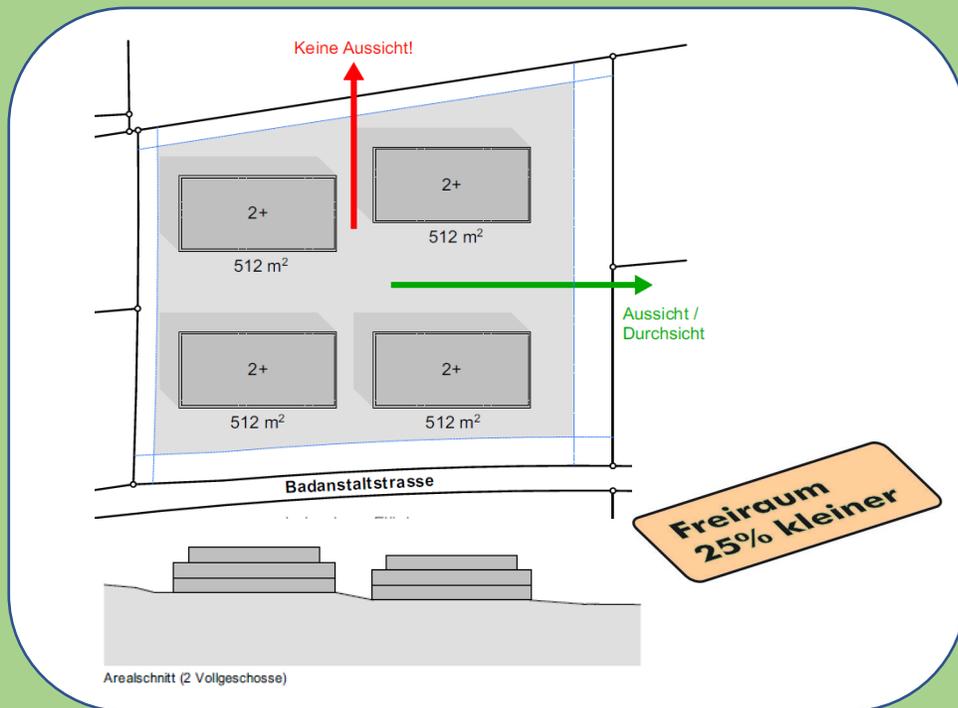
# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 9. Vorschlag / Antrag Arealüberbauung



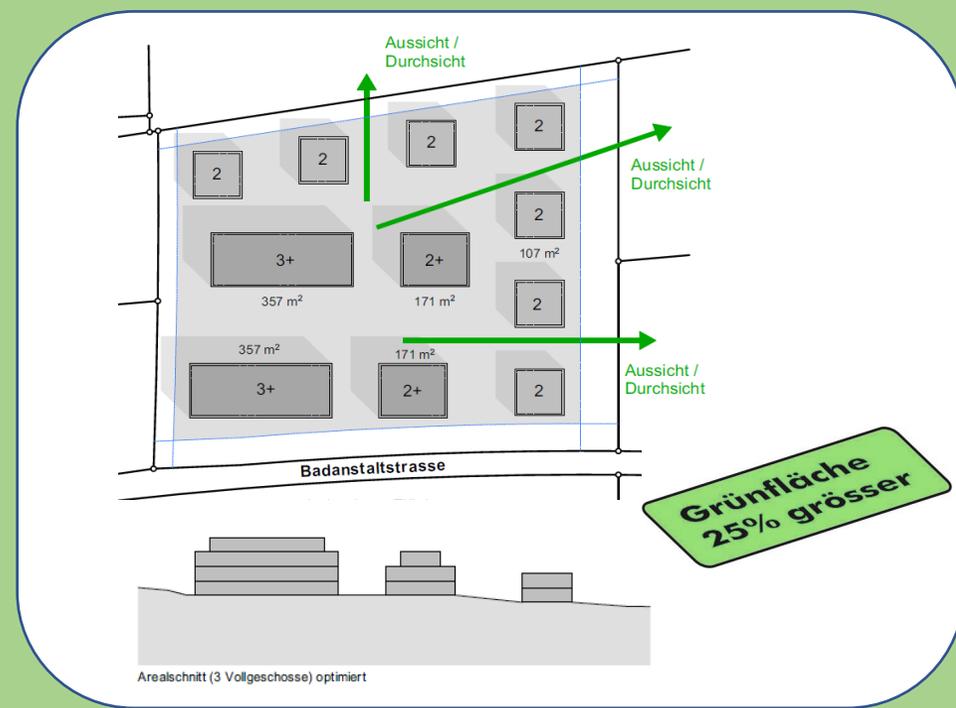
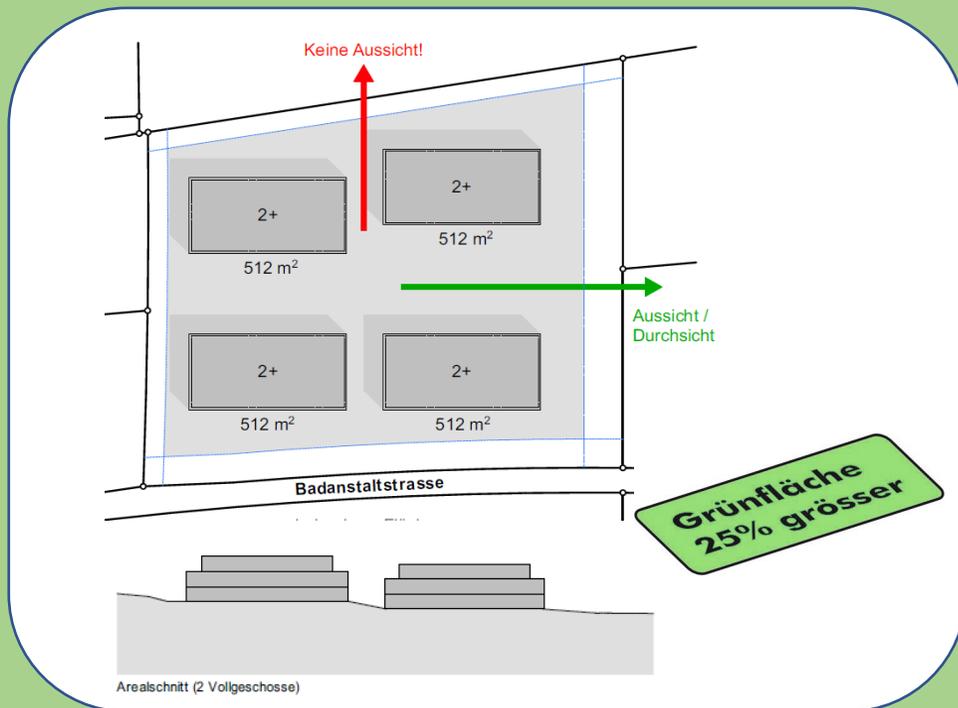
# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 9. Vorschlag / Antrag Arealüberbauung

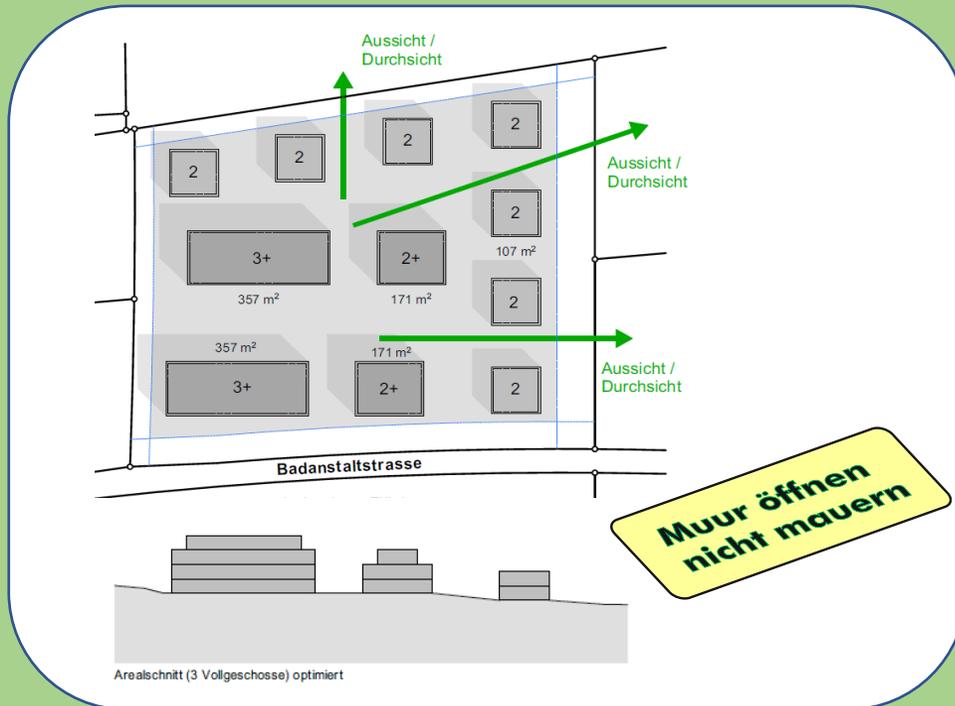


# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

## 9. Vorschlag / Antrag Arealüberbauung



## 9. Vorschlag / Antrag Arealüberbauung



### **Antrag 1**

Art. 25 ist zu belassen

(das zusätzlich mögliche Vollgeschoss, ist bei ausgezeichnete Arealüberbauungen, zu belassen, nicht zu streichen)

### **Antrag 2**

In der Arealüberbauung, mit dem zusätzlichen Vollgeschoss, ist die Grünfläche um +10% zu erhöhen (in diesem Fall aktuell 50% anstelle 40%)

- Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen soll möglichst klein gehalten werden. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser versickern zu lassen, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen.

# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

**Fragen  
Diskussion  
3. Teil**

# Neue Bau- und Zonenordnung Maur • info 12.09.22

**Apero**

**Spezifische Themen**

**Analyse ihres Grundstückes**