

# BELEUCHTENDER BERICHT

## Gemeindeversammlung

**Montag, 4. Dezember 2023 um 20.00 Uhr**

im Mehrzweckraum Huebwies in der Primarschule Oetwil-Geroldswil

<b>Geschäfte</b>	<b>Seite</b>
1. Genehmigung der Budget 2024	<b>2 - 6</b>
2. Neue Bürgerrechtsverordnung per 1. Januar 2024	<b>7 - 8</b>
3. Bau- und Zonenordnung Umsetzung IVHB	<b>9 - 14</b>
4. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz	

## **Geschäft 1      Genehmigung der Budget 2024**

### **Antrag**

1. Das Budget 2024 zeigt einen Gesamtaufwand von CHF 31'621'700.00 und einen Gesamtertrag von CHF 31'822'300.00 auf. Der resultierende Ertragsüberschuss von CHF 200'600.00 wird dem Eigenkapital zugeführt. Mit Ausgaben von CHF 1'986'000.00 und Einnahmen von CHF 50'000.00 betragen die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen CHF 1'936'000.00. Die Investitionsrechnung im Finanzvermögen schliesst mit einer Nettoveränderung im Betrag von CHF 19'400'000.00 ab. Das Budget 2024 sei zu genehmigen.
2. Der Steuerfuss für die Politische Gemeinde Geroldswil sei auf 43% (bisher 43%) festzusetzen.

### **Bericht des Gemeinderates**

#### **1. Allgemeine Erläuterungen zum Budget 2024**

Das vorliegende Budget rechnet bei Aufwendungen von CHF 31.62 Mio. und Erträgen von CHF 31.82 Mio. mit einem Ertragsüberschuss in der Höhe von CHF 0.20 Mio., welcher dem Eigenkapitalkonto gutgeschrieben wird. Die Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen betragen CHF 0.32 Mio.

Der ordentliche Steuerertrag von CHF 6.655 Mio. liegt mit CHF 0.213 Mio. über dem Vorjahresbudget.

Bei den Grundstückgewinnsteuern wird im Budget 2024 mit Erträgen von CHF 2.9 Mio. gerechnet.

Mit einer Steuerkraft von ca. 80% vom Mittelwert können Zahlungen aus dem Ressourcenausgleich erwartet werden. Im Budget sind Finanzausgleichsbeiträge von CHF 1.431 Mio. enthalten. Das sind rund CHF 0.378 Mio. weniger als im Vorjahr. Die Bemessung der verfügbaren Mittel hängt massgeblich von der Entwicklung der kantonalen Steuerkraft ab.

Der Steuerfuss wurde seit 2020 zweimal von 49% auf 43% gesenkt und bleibt 2024 unverändert.

In der Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen sind Nettoinvestitionen von CHF 1.936 Mio. geplant. Davon entfallen auf die gebührenfinanzierten Werke Wasser und Abwasser CHF 0.625 Mio. In der Investitionsrechnung Finanzvermögen sind Investitionen von CHF 19.4 Mio. für die Realisierung des Projektes "Baufeld Hotel" geplant.

Im Budget sind einmalig CHF 0.513 Mio. enthalten für Rückforderungsansprüche gegenüber dem Kanton für aus früheren Jahren erbrachte Versorgertaxen.

Das Projekt "Baufeld Hotel" schreitet voran und befindet sich im Zeitplan. Der Aufwand für das Jahr 2024 beträgt CHF 19.4 Mio. und ist in der Investitionsrechnung Finanzvermögen enthalten. Im Budget 2024 nicht enthalten sind die Mietzinserträge von rund CHF 1.3 Mio., mit welchen nach Fertigstellung des Um- und Neubaus im Projekt "Baufeld Hotel" gerechnet werden. Die Vermietung der Gewerberäume und der Wohnungen sind ab Anfang 2025 geplant und entlasten anschliessend den Finanzhaushalt bedeutend.

## 2. Konjunktur, Wirtschaftsprognosen

Die Schweizer Wirtschaft wächst 2023 nur moderat. Für 2024 wird mit einer leichten Erholung gerechnet. Für die Schweiz rechnen die Bundesökonominnen vorerst mit verhältnismässig hohen Teuerungsraten. Ein Trend zu tieferen Inflationsraten ist auszumachen und im 2024 dürfte die Inflation wieder unter 2 Prozent liegen. Dank dieser Entwicklung sinkt der Druck der SNB in Bezug auf die Leitzinspolitik. Die allgemeinen Zinsen dürften sich sogar leicht rückläufig entwickeln oder sich seitwärts bewegen. Diese Entwicklung ist für die Gemeinde Geroldswil angesichts der zu verzinsenden hohen Fremdkapitalbestände bedeutend.

## 3. Gesamtübersicht

Das Budget 2024 weist in der Erfolgsrechnung gegenüber dem Vorjahrsbudget ein um CHF 22'000.00 besseres Ergebnis aus. Folgende Positionen weichen stärker vom Budget 2023 ab:

Allgemeine Verwaltung	Mehraufwand	CHF 219'000.00
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Mehraufwand	CHF 152'000.00
Gesundheit	Mehraufwand	CHF 38'000.00
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	Mehraufwand	CHF 45'000.00
<b>Total</b>		<b><u>CHF 454'000.00</u></b>
Kultur, Sport und Freizeit	Minderaufwand	CHF 90'000.00
Volkswirtschaft	Mehrertrag	CHF 80'000.00
Finanzen und Steuern	Mehrertrag	CHF 307'000.00
<b>Total</b>		<b><u>CHF 477'000.00</u></b>

### 3.1 Ordentliche Steuern

Der Ertrag aus allgemeinen Gemeindesteuern beträgt 2024 CHF 10.494 Mio. Das sind rund CHF 0.831 Mio mehr als im Vorjahresbudgets. Die Schätzung basiert auf der aktuellen Ertragssituation, zuzüglich einer moderaten Zunahme des einfachen Staatssteuerertrages, abzüglich einer zu erwartenden Ertragsminderung wegen des Ausgleiches der kalten Progression. Die Steuererträge aus Vorjahren werden nach dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre berücksichtigt. Die übrigen Steuern wie Quellensteuern, Steuerauscheidungen usw. sind unwesentlich höher als im Vorjahr.

### 3.2 Grundstückgewinnsteuern

Die bisher jährlichen Erträge aus Grundstückgewinnsteuern sind erfreulich. Für das Budgetjahr 2024 wird mit CHF 2.9 Mio. gerechnet. Der Gemeinderat geht davon aus, dass sich das Niveau der anfallenden Grundstückgewinnsteuern auch mittelfristig halten wird.

### 3.3 Finanzausgleich

Der Finanzausgleich ermöglicht den Gemeinden, die Erfüllung ihrer Aufgaben zu finanzieren und sorgt dafür, dass die Steuerfüsse nicht erheblich voneinander abweichen. Aufgrund der weiterhin unterdurchschnittlichen Steuerkraft, kann mit einem Ressourcenausgleichsbeitrag von CHF 1.431 Mio. gerechnet werden.

### **3.4 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen**

In der Investitionsrechnung sind Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von rund CHF 1.936 Mio. geplant. Davon entfallen auf die gebührenfinanzierten Bereiche der Wasser- und Abwasserversorgung sowie Abfallbeseitigung rund CHF 0.625 Mio.

Neben Investitionen im Bereich der Spezialfinanzierungen sind im steuerfinanzierten Bereich Nettoinvestitionen von CHF 1.311 Mio. geplant. Davon werden für die Verwaltungsliegenschaften CHF 0.22 Mio., für die Gemeindestrassen CHF 0.906 Mio., für die öffentliche Verkehrsinfrastruktur CHF 0.1 Mio und für die Raumordnung CHF 0.085 Mio. benötigt.

### **3.5 Investitionsrechnung Finanzvermögen**

Nettoinvestitionen im Finanzvermögen sind für das Projekt "Baufeld Hotel" mit CHF 19.4 Mio. vorgesehen.

## **4. Erfolgsrechnung / Aufgabenbereiche**

### **4.1 Allgemeine Verwaltung**

Der Nettoaufwand steigt von CHF 1.921 Mio. auf CHF 2.141 Mio. Für die höheren Aufwendungen von CHF 0.220 Mio. tragen im Wesentlichen die Lohnkosten aufgrund der nun vollständig besetzten Arbeitsstellen bei.

### **4.2 Öffentliche Ordnung und Sicherheit**

Der Nettoaufwand steigt von CHF 1.13 Mio. um CHF 0.152 Mio. auf CHF 1.283 Mio. Im Wesentlichen führen Mindererträge aus betriebsamtlichen Gebühren als Folge einer Gesetzesänderung zum schlechteren Ergebnis. Konnten für die betriebs- und gemeindeammannamtlichen Tätigkeiten im Budget 2023 noch ein Nettoertrag von CHF 13'300.00 eingesetzt werden, resultiert im Budget 2024 ein Nettodefizitanteil von CHF 82'500.00.

### **4.3 Kultur, Sport und Freizeit**

Der Nettoaufwand sinkt von CHF 1.064 Mio. auf CHF 0.974 Mio. Die höheren Erträge von rund CHF 90'000.00 werden nach der temporären Schliessung des Hallenbades im Jahr 2023 hauptsächlich durch höhere Benützungsgebühren und Kursgeldern generiert.

### **4.4 Gesundheit**

Der Nettoaufwand steigt von CHF 1.907 Mio. um CHF 38'000.00 auf CHF 1.945 Mio. Für den höheren Aufwand tragen die Beiträge an beauftragte Leistungserbringer in der Heimpflege bei.

### **4.5 Soziale Sicherheit**

Der Nettoaufwand von CHF 4.798 Mio. ist praktisch gleich hoch wie im Vorjahr. Innerhalb der einzelnen Aufgabenbereiche sind Mehrkosten von CHF 31'000.00 bei den Ergänzungsleistungen, CHF 22'000.00 für Alimentebeschussungen, CHF 0.1 Mio. für ergänzende Hilfen zur Erziehung (Beiträge an AJB) und CHF 0.341 Mio. im Bereich Sozialhilfe und Asylwesen auszumachen. Demgegenüber sind einmalig CHF 0.513 Mio. für Rückforderungsansprüche gegenüber dem Kanton erbrachte Versorgertaxen enthalten, die ab 2006 für Heimaufenthalte in IVSE-erkannten Heimen von der Gemeinde geleistet wurden. Der Anspruch besteht auf der Grundlage des Verwaltungsgerichtsurteils vom 18. November 2015 sowie dem Bundesgerichtsurteil vom 17. Juni 2016.

#### **4.6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung**

Der Nettoaufwand steigt von CHF 0.984 um CHF 0.044 Mio. auf CHF 1.028 Mio. Während der Aufwand für Gemeindestrassen um rund CHF 0.096 Mio. (Besoldung, Energiekosten, allg. Sachaufwand) steigt, sind andererseits Minderkosten im Bereich öffentlicher Verkehr von rund CHF 0.051 Mio. zu verzeichnen.

#### **4.7 Volkswirtschaft**

Der Nettoertrag steigt von CHF 0.452 Mio. auf CHF 0.532 Mio. Die CHF 0.08 Mio. Mehrerträge entfallen auf die höhere Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank. Diese beträgt voraussichtlich CHF 0.456 Mio.

#### **4.8 Finanzen und Steuern**

##### Allgemeine Gemeindesteuern

Der Steuerertrag steigt von CHF 7.016 Mio. um CHF 0.528 Mio. auf CHF 7.544 Mio. (siehe auch unter Punkt 3.1).

##### Ressourcenausgleichsbeiträge

Der Anteil Politische Gemeinde am Finanzausgleich beträgt netto CHF 1.431 Mio. Dies sind CHF 0.378 Mio. weniger als im Vorjahr. Die Differenz der eigenen Steuerkraft zur Steuerkraft gemäss Kantonsmittel ist geringer als im Vorjahr.

##### Vermögens- und Schuldenverwaltung - Zinsen

Der Nettoertrag ist mit 0.368 Mio. um CHF 0.227 Mio. höher als im Vorjahr. Einerseits steigt die Zinslast für das Fremdkapital aufgrund des Finanzbedarfs für die diversen Investitionsvorhaben um rund CHF 0.4 Mio. Andererseits generieren die internen Verrechnungen von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand rund CHF 0.905 Mio. höhere Erträge.

##### Liegenschaften des Finanzvermögens

Der Aufwand steigt um rund CHF 0.6 Mio. auf CHF 1.742 Mio. und der Ertrag geht um rund CHF 0.057 Mio. zurück. Netto beträgt die Verschlechterung rund CHF 0.656 Mio. Die höhere interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen macht CHF 0.908 Mio. aus. Andererseits erfolgt 2024 keine Einlage in den Liegenschaften Fonds (CHF 0.3 Mio.).

#### **4.9 Finanz- und Aufgabenplan 2023 - 2027**

Nach Jahren mit soliden Abschlüssen präsentierte sich das Jahr 2022 auf einem deutlich schwächeren Niveau. Nebst der Wertberichtigung des Baufeldes Huebegg waren geringere Finanzerträge sowie höhere Aufwendungen (Personalaufwand, Pflegefinanzierung) für die Verschlechterung verantwortlich. In den vergangenen fünf Jahren stand den Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen des Steuerhaushaltes von CHF 5 Mio. eine Selbstfinanzierung von CHF 7 Mio. gegenüber, was einem Selbstfinanzierungsgrad von 130 % entsprach. Mit CHF 10 Mio. wird das Nettovermögen per Ende 2023 immer noch ein leicht überdurchschnittliches Niveau erreichen.

Um die bestehende Verschuldung abbauen zu können, sind auch weiterhin Ertragsüberschüsse zu erzielen. Mit dem Budget 2024 wird dieses Ziel knapp erreicht.

Gemäss § 92 des Gemeindegesetzes wird grundsätzlich der Gemeindesteuerfuss so festgesetzt, dass die Erfolgsrechnung des Budgets ausgeglichen ist.

Der Konsumaufwand soll über jährlich wiederkehrende Erträge finanziert werden. Dafür muss im Steuerhaushalt stets eine positive Selbstfinanzierung (Cash Flow) ausgewiesen werden.

Der geforderte Haushaltsausgleich soll durch eine umsichtige Aufgaben- und Finanzplanung sowie eine möglichst präzise Budgetierung und konsequenter Kosteneinhaltung erreicht werden.

Die Konjunkturaussichten sind weiterhin intakt, auch wenn mit der Energie- und Bankenkrise sowie dem Ukrainekrieg deutliche Abwärtsrisiken vorhanden sind. Es wird von einem Anstieg der Erträge ausgegangen. Belastend wirken die vorübergehend höhere Teuerung sowie die gestiegenen Zinsen. Mit total CHF 49 Mio. ist ein vergleichsweise sehr hohes Investitionsvolumen vorgesehen (Baufeld Hotel, Sanierung Gemeindehaus, Infrastruktur etc.). In der Erfolgsrechnung werden mittelfristig jährliche Defizite von rund CHF 1 Mio. erwartet. Bis 2024 gelingt der Rechnungsausgleich dank hoher Grundstückgewinnsteuern und dem Sondereffekt aus der Rückvergütung von in früheren Jahren geleisteten Versorgertaxen von rund einer halben Million Franken.

Mit einer Selbstfinanzierung von minus CHF 5 Mio (aufgrund einer Wertberichtigung im Finanzvermögen) resultiert im Steuerhaushalt ein Haushaltsdefizit von CHF 51 Mio. Die verzinslichen Schulden dürften um über CHF 40 Mio. auf mehr als CHF 90 Mio. zunehmen. Das Nettovermögen wird vollständig abgebaut und wandelt sich bis zum Ende der Planperiode in eine Nettoschuld von CHF 5 Mio. um. Unter diesen Voraussetzungen kann mittelfristig nicht von einem stabilen Steuerfuss ausgegangen werden.

Im aktuellen Plan werden die finanzpolitischen Ziele verfehlt und beim mittelfristigen Haushaltsausgleich wird ein Minus von CHF 4 Mio. erwartet. Handlungsbedarf ist vor allem in folgenden Punkten gegeben:

Die Erfolgsrechnung kann ab 2025 nicht mehr ausgeglichen werden. Zur Erzielung einer durchschnittlich hohen Selbstfinanzierung wären Verbesserungen von jährlich rund CHF 2 Mio. nötig. Mit Massnahmen auf der Aufwandseite (Sparmassnahmen, straffer Haushaltvollzug, evt. Leistungsüberprüfung und –verzicht sollen Verbesserungen erzielt werden oder es fallen höhere Erträge (z. B. allgemein höhere Steuererträge, Grundstückgewinnsteuern, Liegenschaftenerträge etc.) an. Steuerfussenkungen sind nicht möglich, da sonst mittelfristig das gesetzliche Maximaldefizit überschritten wird. Gelingt keine Entlastung des Haushaltes, müsste der Steuerfuss künftig wieder steigen.

Das Nettovermögen verfehlt am Ende der Planung den unteren Grenzwert gemäss Zielsetzung um CHF 13 Mio. Eine konsequente Priorisierung der Investitionsplanung ist weiterhin notwendig, um den Substanzverzehr zu bremsen. Die absehbare Wertberichtigung beim Baufeld Hotel ist abhängig vom Ertragswert der Liegenschaft. Daher ist es wichtig, möglichst hohe Erträge im Finanzvermögen zu realisieren.

Falls sich das wirtschaftliche Umfeld ungünstig entwickeln würde, wären weitere Massnahmen vorzusehen.

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Budget 2024 zu genehmigen und den Steuerfuss auf 43% des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

### **Empfehlung Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung das Budget 2024 zur Annahme.

## **Geschäft 2      Neue Bürgerrechtsverordnung per 1. Januar 2024**

### **Antrag**

Die Verordnung über das Bürgerrecht der Gemeinde Geroldswil vom 23. Oktober 2023 mit Inkrafttreten per 1. Januar 2024 sei im Sinne von Art. 13 der Gemeindeordnung zu genehmigen.

### **Ausgangslage**

Am 15. Mai 2022 verabschiedete das Zürcher Stimmvolk das neue Kantonale Bürgerrechtsgesetz. Gegenüber der geltenden, bewährten Praxis im Kanton Zürich sieht das Bürgerrechtsgesetz nur wenige Änderungen für ausländische Bewerbende vor. In einigen Bereichen, zum Beispiel bei der Prüfung der Grundkenntnisse, leistet es aber einen wichtigen Beitrag zu einer einheitlicheren Behandlung der Einbürgerungsgesuche im Kanton Zürich. Der Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedete an seiner Sitzung vom 29. März 2023 nun die neue Kantonale Bürgerrechtsverordnung. Die Verordnung regelt die Details des Verfahrens. Das neue kantonale Bürgerrechtsgesetz und die neue kantonale Bürgerrechtsverordnung traten beide bereits am 1. Juli 2023 in Kraft.

Die Gemeinde Geroldswil hat nun Ihre kommunale Bürgerrechtsverordnung vom 3. Dezember 2012 den neuen übergeordneten Gesetzgebungen anzupassen.

### Wichtigste Änderungen

Die neue kommunale Bürgerrechtsverordnung setzt im Grundsatz auf Bewährtes aus der Praxis. Neu ist unter anderem, dass die Bewerbenden weniger Unterlagen selbst einreichen müssen. Denn im Zuge der Digitalisierung hat die kantonale Verwaltung mittlerweile die Möglichkeit, verschiedene Dokumente direkt aus elektronischen Registern zu beziehen. Die Bürgerrechtsbewerbenden müssen die Einbürgerungsgesuche nun elektronisch erfassen, weshalb die Gesuchsbearbeitung digital via Fachapplikation erfolgt.

Ebenso regelt die Verordnung das Vorgehen beim Einbürgerungsgespräch detaillierter. Mit dem neuen Bürgerrechtsgesetz dürfen die Gemeinden die Grundkenntnisse nicht mehr in einem Gespräch erfragen. Dazu muss ein vom Kanton vorgegebener Test verwendet werden. Zudem dürfen keine Anhörungen mehr mit Kindern durchgeführt werden, welche das zwölfte Altersjahr noch nicht vollendet haben. Aufgrund dessen beabsichtigt der Gemeinderat Geroldswil, auf die Anhörungsgespräche zu verzichten. Er behält sich jedoch vor, in Sonderfällen dennoch Gespräche anzusetzen und durchzuführen. Als Sonderfälle können beispielsweise Personen aufgeführt werden, welche aus medizinischen Gründen keine schriftliche Prüfung absolvieren können oder nachweislich an Prüfungsangst leiden.

Mit den neuen rechtlichen Bestimmungen wird das Verfahren vereinfacht. Die bisherige Unterscheidung der ausländischen Bewerberbenden mit und ohne Anspruch auf Einbürgerung fällt weg. Neu wird nur noch zwischen der ordentlichen und erleichterten Einbürgerung unterschieden.

Den Gemeinden ist es ab sofort nicht mehr gestattet, erteilte oder abgelehnte Bürgerrechtsgesuche öffentlich zu publizieren. Damit leistet die kantonale Verordnung einen Beitrag zum Datenschutz von besonders schützenswerten Personendaten bei.

Bis anhin verrechneten die Gemeinden selbstständig nach Erteilung des Gemeindebürgerrechts ihre Aufwendungen gemäss kommunalem Gebührentarif. Neu übernimmt der Kanton das Inkasso für die Gemeinden und verrechnet respektive erstattet diese nach den kantonalen Vorgaben monatlich. Bei allen Bürgerrechtsangelegenheiten gelten zusätzlich folgende kantonale Vorgaben:

- Halbe Gebühr bei Gesuchseinreichung unter 25 Jahre
- Keine Gebühr bei Gesuchseinreichung unter 20 Jahre

**Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die vorliegende Bürgerrechtsverordnung vom 23. Oktober zu genehmigen und per 1. Januar 2024 in Kraft zu setzen.

## **Geschäft 3      Bau- und Zonenordnung Umsetzung IVHB**

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Revision der Waldabstandslinien werden genehmigt.
2. Die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich – Amt für Raumentwicklung bleibt vorbehalten.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in eigener Kompetenz zu beschliessen.

### **Ausgangslage**

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Diese notwendige Revision der Bau- und Zonenordnung infolge der Harmonisierung der Baubegriffe wurde somit zum Anlass genommen, zeitgleich Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, welche infolge neuer Bedürfnisse, geänderter Rahmenbedingungen oder aufgrund von Erfahrungswerten und langjähriger Anwendungspraxis einer Überarbeitung bedürfen.

Ein weiterer Bestandteil der vorliegenden Revision bilden die fehlenden Waldabstandslinien. Gemäss § 66 Abs. 1 PBG sind im Zonenplan Waldabstandslinien innerhalb von Bauzonengebieten festzusetzen. So wurden im Rahmen einer früheren Revision der Nutzungsplanung die Waldabstandslinien in Geroldswil festgesetzt. Dies jedoch nur im nördlichen Teil des Gemeindegebiets. In der Fahrweid sowie entlang des Binzerliwegs fehlen jedoch entsprechende Waldabstandslinien. Mit der vorliegenden Revision der Waldabstandslinien sollen diese massvoll und bedarfsgerecht ergänzt werden.

## **Erläuterungen**

Durch die überarbeiteten kantonalen Gesetze und Verordnungen im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe erfolgte eine Vielzahl neuer Begriffsdefinitionen und damit Änderungen hinsichtlich deren Anwendungen. Diese Anpassungen können von den Gemeinden nicht verändert oder spezifisch angepasst werden und sind in den übergeordneten Gesetzestexten abschliessend geregelt. Einzelne geänderte Begriffe müssen jedoch in die Bau- und Zonenordnung übernommen werden. Im Folgenden finden sich spezifische Erläuterungen zu den wichtigsten Änderungen der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Waldabstandslinien. Die exakten Wortlaute und Änderungen können der synoptischen Darstellung (vgl. Aktenaufgabe) entnommen werden. Umfassende und weiterführende Erläuterungen der einzelnen Änderungen und Ergänzungen finden sich im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (vgl. Aktenaufgabe).

### Einführung Fassaden- und Gesamthöhe

Gebäude wurden bisher mittels Gebäude- und Firsthöhe in deren vertikaler Ausdehnung begrenzt. Die Gebäudehöhe stellte dabei den Schnittpunkt zwischen der Fassadenlinie und der Dachfläche dar. Die Firsthöhe hingegen bezeichnete lediglich das Mass zwischen der Gebäudehöhe und dem obersten Punkt der Dachfläche (First). Diese beiden Bezeichnungen werden neu durch die Fassaden- und Gesamthöhe ersetzt. Die Definition der Fassadenhöhe ist dabei mit der altrechtlichen Bezeichnung vergleichbar. Für den oberen Messpunkt ist jedoch neu die Oberkante der tragenden Dachkonstruktion (Sparren) massgebend. Die Gesamthöhe selbst definiert die gesamte vertikale Ausdehnung bis zum obersten Punkt der tragenden Dachkonstruktion (Sparren). Für die vorliegende Teilrevision der BZO wurde für das Mass der Fassadenhöhe jenes der altrechtlichen Gebäudehöhe übernommen. Das Mass der Gesamthöhe hingegen muss neu eingeführt werden und ergibt sich aus der Summe der altrechtlichen Gebäude- und Firsthöhe.

### Fassadenhöhe bei transparenten Absturzsicherungen

Gegenüber der bisherigen Gesetzgebung sind nach der Einführung der harmonisierten Baubegriffe auch transparente und offene Geländer und Brüstungen an die Fassadenhöhe anrechenbar. Durch die Anwendung dieser neuen Bestimmung würden einerseits altrechtlich bewilligte Bauten rechtswidrig werden, andererseits konnten in der bisherigen Anwendungspraxis hinsichtlich der optischen Wirkung einer Baute hierbei keine negativen Auswirkungen beobachtet werden. Entsprechend wurde die BZO dahingehend ergänzt, dass offene Geländer und Brüstungen weiterhin nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden, sofern diese um nicht mehr als 1m von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

### Wegfall der Baumassenziffer für Wintergärten

Das mögliche Bauvolumen eines Grundstücks wird in Geroldswil mittels Baumassenziffer (Volumen pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) begrenzt. Nebst der Baumassenziffer des Hauptgebäudes waren in den Zentrums- und Wohnzonen bis anhin zusätzliche Baumassenziffern für Wintergärten vorhanden. Gemäss § 13 lit. b ABV steht neu für Wintergärten ohnehin eine zusätzliche Baumasse in Höhe von 20% der zonengemässen Grundziffer zur Verfügung. Eine Abweichende Regelung innerhalb der BZO ist nicht mehr zulässig. Entsprechend muss die zusätzliche Baumassenziffer für Wintergärten gestrichen werden.

#### Einführung Klein- und Anbauten

Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Garagen, Gartenhäuser usw.) und deren grösste Höhe 4m resp. 5m bei Steildächern nicht überschreiten, wurden bisher als besondere Gebäude bezeichnet und verfügen über Erleichterungen hinsichtlich des Grenzabstandes. Weiter ist eine zusätzliche Baumassenziffer vorgesehen. Der Begriff des besonderen Gebäudes wird neu durch die Begriffe Klein- und Anbauten ersetzt. Weiter ist deren maximale Grundfläche auf 50m<sup>2</sup> begrenzt. Die restlichen Bestimmungen bleiben unverändert.

#### Einführung Grünflächen

Gewerbezone weisen naturgemäss oft grössere, zusammenhängende Verkehrs-, Umschlag- oder Lagerflächen auf. Um eine komplette Bebauung / Versiegelung der Gewerbezone zu verhindern, verfügte diese bis anhin über eine Freiflächenziffer. Dennoch entstanden dabei teils Flächen ohne qualitativen Nutzen für die Umgebung. Im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe wird die Freiflächenziffer nun durch die Grünflächenziffer ersetzt. So können künftig nur noch begrünte Flächen angerechnet werden, welche auch ökologische und mikroklimatische Qualitäten aufweisen. Aufgrund der erhöhten Anforderungen wird das Mass jedoch von 15% auf 10% verringert.

#### Änderungen betreffend Grenzabständen

Die Grenzabstände sämtlicher Zonen wurden überprüft und weitgehend für zielführend und angemessen erachtet. So wird lediglich in der Wohnzone W1.3 eine Anpassung vorgenommen. In dieser Zone waren bisher sowohl der kleine wie auch der grosse Grenzabstand mit 6m identisch. Der kleine Grenzabstand wurde nun auf 4m verringert und so der Zone W1.6 angenähert. Dadurch entsteht die Möglichkeit, Gebäude hinsichtlich der Örtlichkeiten und topographischen Lage optimaler einzupassen.

Weiter wurde eine Ergänzung bei der Bestimmung des grossen Grenzabstands vorgenommen. Gemäss aktueller Fassung der BZO gilt dieser für die am meisten nach Süden gerichtete Längsfassade. Infolge Hanglage, Grundstücksausrichtung und Gebäudeform ergeben sich daraus in der Anwendungspraxis in spezifischen Fällen ungewollte und nicht angemessene Zwänge. Durch die textliche Ergänzung wird der Gemeinderat künftig die Möglichkeit haben, in begründeten Ausnahmefällen entsprechende Abweichungen zuzulassen.

#### Erweiterte Regelungen bei der Schaffung von Fahrzeugabstellplätzen

Die Berechnungsgrundlage für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen wird für die Gemeinde Geroldswil weiterhin als bedarfs- und situationsgerecht eingestuft. So erfolgt hierbei lediglich eine Anpassung des Bezugsmasses, welches von der Bruttogeschossfläche (BFG) in die massgebliche Geschossfläche (mGF) abgeändert wurde. Somit fallen bei der Berechnung künftig die Aussenwandkonstruktionen weg, welche je nach Fassadenaufbau und Dämmstärke eine nicht unerhebliche Fläche darstellten.

Weiter wird die Möglichkeit zur Unterschreitung des Minimalbedarfs an Fahrzeugabstellplätzen bei autoarmen Nutzungen geschaffen. Dies bedarf jedoch eines umsetzbaren Mobilitätskonzeptes. Gleichzeitig ist jedoch die Möglichkeit zur Schaffung der restlichen Abstellplätze glaubwürdig nachzuweisen, falls sich das Konzept oder die Situation z.B. aufgrund einer Umnutzung der entsprechenden Liegenschaft verändert.

Insbesondere bei grösseren Überbauungen sind oft mehrere Aussenparkplätze vorhanden, welche hinter dem Gehweg liegen. Dabei wird insbesondere der Langsamverkehr (Fussgänger und Fahrräder) tangiert. Zum Schutz dieser Verkehrsteilnehmer sind Ein- und Ausfahrten von Anlagen mit mehr als fünf Aussenparkplätzen künftig zusammen zu fassen, um dadurch Gehwegüberfahrten über längere Strecken zu unterbinden.

#### Präzisierung Fahrradabstellplätze

Hinsichtlich der Schaffung von Fahrradabstellplätzen wurde eine zusätzliche und präzise formulierte Bestimmung ergänzt. Dies aufgrund festgestellter Mängel und Unklarheiten in der Anwendungspraxis.

#### Begrünung von Flachdächern

Zur Entlastung des Kanalisationsnetzes, aber auch zur Verbesserung ökologischer Faktoren (Mikroklima, Verdunstung, Biodiversität u.s.w.) sind Flachdächer über 30m<sup>2</sup> künftig zu begrünen, sofern dies technisch und betrieblich sinnvoll ist (z.B. Wintergarten, Terrassen u.s.w.).

#### Erscheinungsbilder von Dächern

Bei den Beschränkungen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern odgl. handelt es sich vordergründig um Bestimmungen hinsichtlich dem optischen Erscheinungsbild. So darf gemäss § 238 Abs. 2 PBG lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt werden. Entsprechend werden die neuen Erleichterungen des PBG betreffend Dachaufbauten übernommen, jedoch aber um die Dacheinschnitte erweitert. Die Begrenzung von Dachflächenfenster wiederum scheint im Vergleich mit flächendeckenden Solaranlagen weder zeitgemäss noch sinnvoll und wird daher aufgehoben. Um Dächer optisch auch als solche wahrnehmen zu können und um missbräuchliche Anwendungen der neueren und flexibleren Höhenmasse zu unterbinden, wird die Dachneigung neu auf maximal 80° beschränkt. So wird neu auch die Möglichkeit zur Einholung entsprechender Fachgutachten in der BZO festgehalten. Damit wird die Umsetzung spezifischer Schrägdachformen wie z.B. Tonnendächer nicht ausgeschlossen.

#### Einordnung von Stützmauern und Sichtschutzwänden

Infolge der Hanglage und den damit einhergehenden Terrainanpassungen hinsichtlich einer optimalen Grundstücksnutzung, verfügen grosse Teile des Gemeindegebiets über eine Vielzahl unterschiedlicher Stützmauern. Aber auch Sichtschutzwände und anderweitige Einfriedungen sind weit verbreitet. So ist deren Ausrichtung / Erscheinung naturgemäss zumeist gegenüber Nachbarsgrundstücken oder dem öffentlichen Raum dominant. Diese Bauten prägen ein Ortsbild massgebend und weisen somit einen grossen Einfluss auf die nähere Umgebung auf. Zur Erreichung der auch hierbei geforderten befriedigenden Gesamterscheinung findet sich neu eine Regelung betreffend gestalterischer Massnahmen, welche z.B. durch Bepflanzung, Strukturierung oder einer Terrassierung ab 2m Höhe (nur Stützmauern) umzusetzen sind.

#### Regelungen zu Mobilfunkantennen

Um über entsprechende Planungen künftiger Mobilfunkstandorte informiert zu sein und dabei aktiv Einfluss nehmen zu können, ist die Gemeinde Geroldswil vor Jahren dem freiwilligen Dialogmodell beigetreten. Diese Steuerungsmöglichkeit wird nun mit der Schaffung spezifischer Regelungen hinsichtlich Antennenstandorten und deren visuellen Wahrnehmbarkeit weiter ausgebaut.

#### Festsetzung neuer Waldabstandslinien

Wo Waldabstandslinien fehlen, gilt ein genereller Waldabstand von 30m gegenüber der Waldgrenze. Für die angrenzenden Grundstücke stellt dies eine massive Beschränkung hinsichtlich Nutzung und Bebaubarkeit dar. Entsprechend werden mit der vorliegenden Revision die fehlenden Waldabstandslinien ergänzt.

Im Bereich des Gebiets "Buebenau" befindet sich der ausgeschiedene Wald direkt südlich des Stettengrabens (öff. Gewässer) resp. des Binzerliwegs. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten und der künftig vorhandenen Gewässerraumlinie in ähnlichem Umfang, wird hierbei ein Waldabstand von 20m als vertretbar erachtet. Bestehende Gebäude, welche dieses Mass unterschreiten, werden von der neuen Waldabstandslinie umfahren.

In der Fahrweid befinden sich zwei Waldabschnitte, welche noch über keine Waldabstandslinie verfügen. Der erste Bereich befindet sich entlang des Föhrewäldli, neben dem Schulareal. Hier wird eine Waldabstandslinie von 15m als genügend erachtet, welche sich nach der bereits festgesetzten Abstandslinie auf dem Gemeindegebiet von Weiningen richtet. Das bestehende Gebäude wird von der Abstandslinie umfahren.

Der zweite Bereich ohne Waldabstandslinie betrifft die Waldfläche des Gebiets "Dornau" und erstreckt sich vom südlichen Teil der Fahrweidstrasse, über den südlichen Teil der Giessackerstrasse, bis hin zur Dornaustrasse. Entlang der Fahrweidstrasse folgt die neue Waldabstandslinie der bestehenden Verkehrsbaulinie. Entlang der Giessackerstrasse geraten die Grundstücke durch den Waldabstand am stärksten unter Druck. Somit wird hierbei ein Abstand von 15m als ausreichend und zweckmässig erachtet. Auch hier werden die bestehenden Bauten selbstverständlich von der Waldabstandslinie umfahren.

#### **Öffentliche Auflage und Anhörung**

Mit Beschluss Nr. 170/2023 vom 10. Juli 2023 hat der Gemeinderat die Vorlage zur Teilrevision der BZO betreffend IVHB sowie Revision der Waldabstandslinien zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 14. Juli 2023 bis zum 12. September 2023 öffentlich aufgelegt.

#### Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Durch eine Privatperson wurde jedoch mitgeteilt, dass die Gesamthöhe der Zonen W2.6 und WG2.0 in Art. 6 BZO nicht den Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV entsprechen. Die Gesamthöhe wurde in der Bau- und Zonenordnung entsprechend korrigiert und betragen in der W2.6 16.0m und in der WG2.0 11.5m.

#### Anhörung gemäss § 7 PBG

Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Dabei gingen zwei schriftliche Rückmeldungen (Stadt Dietikon und Zürcher Planungsgruppe Limmattal ZPL) ein. Beide enthalten keine Einwendungen.

#### **Kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2023 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) umfassend zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Revision der Waldabstandslinien Stellung genommen. So finden sich unter Ziffer 3 des Vorprüfungsschreibens vereinzelte Hinweise und / oder Auflagen zur Bereinigung. Diese wurden zur Kenntnis genommen und / oder wurden in Rücksprache mit dem ARE in der vorliegenden Fassung der Unterlagen berücksichtigt.

Ansonsten wird festgehalten, dass das Planungsverfahren den übergeordneten planerischen Vorgaben entspricht und wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen eingestuft. Unter Berücksichtigung der Auflagen wird somit die Genehmigung in Aussicht gestellt.

### **Rechtliches**

Gemäss Art. 14 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Geroldswil vom 13. Juni 2021 ist für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Revision der Waldabstandslinien zu genehmigen.