

## Protokollauszug des Gemeinderates Sitzung vom 20. August 2024

Titel	Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Nutzungsplanung "Arbeitsplatzgebiet Eichtal", Antrag an die Gemeindeversammlung		
Beschluss-Nr.	173		
Reg.-Nr.	4.05.2	Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr	
Versand	29. August 2024		

IDG-Status: befristet nicht öffentlich

---

### Ausgangslage:

Mit Beschluss Nr. 241 hat der Gemeinderat am 12. Dezember 2023 die Teilrevisionsentwurf Nutzungsplanung «Arbeitsplatzgebiet Eichtal» genehmigt und für die öffentliche Anhörung und Auflage sowie zur Vorprüfung durch den Kanton freigegeben. Die Resultate liegen vor und der Gemeinderat hat über das weitere Vorgehen zu befinden.

### Gesetzliche Grundlagen

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91)
- Planungs- und Baugesetz (PBG)

### Erwägungen:

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Arbeitsplatzgebiet Eichtal» wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 01. März 2024 und dem 30. April 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Zur Teilrevision der Nutzungsplanung «Arbeitsplatzgebiet Eichtal» sind im Zuge der öffentlichen Auflage fünf Einwendungen eingegangen.

#### 1. Berücksichtigung Schutzobjekt, Messner (Messner-Performance)

*In einer Eingabe wird gefordert, dass das Ufergehölz Tobelbach (Naturschutzinventar: Baumgruppen / Hecken / Einzelbäume, Schutzziel) zu berücksichtigen und zu erhalten sei.*

*Begründung: -*

Erwägungen des Gemeinderats:

Die erwähnten Ufergehölze und Schutzobjekte sind im kommunalen Naturschutzinventar aufgeführt und werden durch die Teilrevision des Zonenplans und der BZO nicht tangiert. Ufergehölze sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt (NHG / GschV). Der Fortbestand dieser Objekte wird durch die Nutzungsplanung nicht in Frage gestellt.

#### 2. Arbeitszeiten Schichtbetrieb, Grütter Kunststoff+Formen AG

*In einer Eingabe wird gewünscht, dass auch nach der Umzonung der I4.5 zu G4.5 weiterhin ein Schichtbetrieb (von morgens ca. 5.00 Uhr bis abends ca. 23.00 Uhr) möglich sei.*

*Begründung:*

*Für Gewerbebetriebe kann Schichtbetrieb notwendig sein.*

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird im Sinne des Antrags dahingehend ergänzt, dass der Schichtbetrieb zulässig ist.

### 3. Maximalfläche Handelsbetriebe, Avobis Advisory AG / Oak Valley AG

*Die pauschale Begrenzung der Handelsbetriebe bis maximal 400 m<sup>2</sup> sei für den Perimeter der Grundstücke 3704, 3706 und 3707 zu eng gefasst, weshalb die Ziffer 6.3.3 der BZO Hombrechtikon im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wie folgt zu ergänzen sei: «Im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen kann von den erwähnten Festlegungen abgewichen werden».*

*Begründung:*

*Die Nutzungsbestimmungen für die neue Gewerbezone G 4.5 dürften bezüglich der Einschränkung der Verkaufsflächen für weite Teile der Zone zweckmässig sein, insbesondere für das Teilareal «Eichtal West» mit dem Projekt «Oaktec». Für den Perimeter der Grundstücke Nr. 3704, 3706 und 3707 stellt sich jedoch die Frage nach der Kompatibilität mit den Ergebnissen des Workshopverfahrens. In diesem Verfahren wurde für die Erdgeschosse sowohl im Bestand wie auch in zukünftigen Neubauten generell eine flexible Nutzung diskutiert, welche auch publikumsorientierten Charakter haben kann (siehe Schlussbericht z.B. Seite 16). Deshalb ist die pauschale Begrenzung der Handelsbetriebe (Verkaufsläden) bis maximal 400 m<sup>2</sup> für diesen Perimeter zu eng gefasst.*

Erwägungen des Gemeinderats:

Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, welcher durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt und dessen Perimeter bei Bedarf erweitert werden kann. In diesem Sondernutzungsplan können Festlegungen in Bezug auf publikumsorientierte Nutzungen abweichend von der BZO geregelt werden, was im Planungsbericht ergänzt wird. Eine spezielle Regelung ist in der BZO nicht erforderlich, da mit Gestaltungsplänen von den Zonenbestimmungen abgewichen werden kann, sofern die Grundzonierung nicht grundlegend in Frage gestellt wird. Gestützt auf die Vorgaben im regionalen Richtplan wird in der BZO jedoch präzisiert, dass Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000m<sup>2</sup> erlaubt sind.

### 4. Keine Mehrwertabgabe, HBW Immobilien

*Auf eine Mehrwertabgabe für die Einzonung einer Teilfläche der Liegenschaften Etzelstrasse 37/39 sei zu verzichten.*

*Begründung:*

*Die Teilflächen sei 1984 fälschlicherweise der Reservebauzone zugewiesen worden, obwohl das damals bewilligte Bauprojekt diese Fläche bereits beansprucht habe.*

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Bereinigung der Zonengrenze wurde durch die Grundeigentümerschaft mit Schreiben vom 18.5.2018 beantragt. Die Anpassung der Zonengrenze ist aus Sicht des Gemeinderats zweckmässig. Sie führt jedoch zu einer formellen Einzonung einer Fläche, die heute der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. In der Zwischenzeit haben sich gestützt auf die Bundesrechtlichen Vorgaben im Raumplanungsgesetz die Anforderungen für die Ausscheidung neuer Bauzonen verändert. Bei Einzonungen müssen die entstehenden Planungsvorteile in Form einer Mehrwertabgabe ausgeglichen werden. Für die Erhebung dieser Mehrwertabgabe ist der Kanton zuständig und nicht die Gemeinde Hombrechtikon. Die zuständige kantonale Amtsstelle muss den vorgebrachten Sachverhalt nach Rechtskraft dieser Teilrevision in die Erwägungen bei der Bemessung der kantonalen Mehrwertabgabe einbeziehen. Dazu wird eine individuelle Schätzung gemacht.

### 5. Zustimmung, GLP

*In einer Eingabe wird die Teilrevision ausdrücklich begrüsst. Sie sei als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Industriegebiets im Zentrum von Hombrechtikon zweckmässig.*

Die Nachbargemeinden Bubikon, Grüningen, Oetwil am See, Stäfa, Rapperswil-Jona sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden machten keine Vorbehalte gegen die Teilrevision geltend.

#### Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil hat mit Schreiben vom 28. Mai 2024 zur Teilrevision Stellung genommen.

*Die Lärmempfindlichkeitsstufe sei im Arbeitsplatzgebiet zumindest teilweise bei der ES IV zu belassen.*

#### *Begründung:*

*Grundsätzlich solle eine Wohnzone mit ES II nicht direkt an eine Industriezone mit ES IV grenzen. Eine Mischzone mit ES III oder ein Grünbereich könnte als Pufferzone wirken und eine solche Situation entschärfen. Das Arbeitsplatzgebiet Eichtal sei das einzige Gebiet in der Region, in dem stark störende Betriebe zulässig sind.*

*Um der von der Region angestrebten Strukturvielfalt zu entsprechen, sei es essenziell, dass sich solche Betriebe auch in der Region ansiedeln können. Die Region Pfannenstil vertritt daher die Meinung, Möglichkeiten für eine ES IV in der Region offen zu lassen und ein Ausschluss von stark störenden Betrieben zu vermeiden. Dementsprechend soll die Gemeinde Hombrechtikon einen Vorschlag erarbeiten, der innerhalb des Arbeitsplatzgebietes weiterhin ES IV ermögliche. Dies könnte bspw. via eine räumliche Festlegung im Zonenplan erfolgen oder via einen BZO-Artikel, welcher die Art der zulässigen bzw. nicht zulässigen Betriebe festlegt.*

#### Erwägungen des Gemeinderats:

Nutzungen der Empfindlichkeitsstufe ES IV können je nach Betriebsart grosse Auswirkungen auf das bauliche Umfeld haben. In Anbetracht, dass das Arbeitsplatzgebiet Eichtal von Wohnzonen und einer Schulanlage umgeben ist und auch heute keine stark störenden Betriebe der Empfindlichkeitsstufe IV im Eichtal angesiedelt sind, hält der Gemeinderat an der Zuweisung an einer Empfindlichkeitsstufe ES III fest. Die von der ZPP vorgeschlagene Differenzierung in der BZO ist aus Sicht des Gemeinderats nicht praktikabel, da ohne konkrete Projektabsichten keine geeigneten Standorte für stark störende Betriebszweige bezeichnet werden können. Sollte in der Region die Nachfrage nach einem Standort für einen Betrieb der ES IV bestehen, bleibt der Weg über einen Gestaltungsplan offen. Dieses Vorgehen ist aus Sicht des Gemeinderats sachgerecht, zumal in einem Sondernutzungsplan massgeschneiderte Vorgaben gemacht werden können, um die Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt so gering wie möglich auszugestalten. Solche Auflagen und Vorgaben wären in einem Baubewilligungsverfahren nicht möglich, wenn das gesamte Gebiet einer ES IV zugewiesen wäre. Eine räumliche Differenzierung im Zonenplan in einem Bereich mit ES III beziehungsweise ES IV ist auch aus diesen Überlegungen nicht sinnvoll. Hingegen wird gestützt auf einen Antrag die BZO dahingehend präzisiert, dass Schichtbetrieb erlaubt ist.

#### Zweite Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 17. Mai 2024 erneut zur Teilrevision Stellung genommen.

#### *Vorbehalt*

*Es sei eine Einschätzung durch die Region einzuholen und als Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV einzureichen. Ohne eine bestätigende Stellungnahme der Region sei der zulässige Anteil an Dienstleistungsbetrieben zu reduzieren.*

#### *Begründung:*

*Wie bereits in der ersten Vorprüfung sei festgehalten worden, dass Dienstleistungsbetriebe einschliesslich Verkaufsnutzungen nur in untergeordnetem Mass zulässig seien und daher die regionale Richtplanvorgabe aus Sicht des ARE nicht erfüllt sei. Der zulässige Anteil an Handels- und Dienstleis-*

*tungsbetrieben müsse daher unter Berücksichtigung der Arbeitszonenbewirtschaftung bzw. Stellungnahme der Region festgelegt und begründet werden. Diese Stellungnahme liege der Vorlage nicht bei. Eine abschliessende Beurteilung sei daher erst bei Vorliegen der regionalen Stellungnahme möglich.*


Erwägungen des Gemeinderats:

Die Planungsregion ZPP hat mit Schreiben vom 28. Mai 2024 zur Teilrevision Stellung genommen (siehe Beilage). Aufgrund der zunehmenden Tertiarisierung der Wirtschaft werden zukünftig Handels- und Dienstleistungsbetriebe den Grossteil der Unternehmen ausmachen. Auch die ZPP anerkennt diesen Bedarf: Heute arbeiten bereits 80 % der Beschäftigten in der Region im Tertiärsektor. Die ZPP unterstützt daher die Haltung der Gemeinde Hombrechtikon, dass in der Gewerbezone G4.5 neu Dienstleistungsbetriebe von max. 50 % der zulässigen Baumasse erlaubt sind. Da jedoch 50 % aus Sicht der ZPP nicht mehr als «untergeordnet» eingestuft werden, ist die ZPP bereit, den regionalen Richtplan entsprechend zu revidieren und die Zielvorgabe für das Gebiet Eichtal (Eintrag A2) bzgl. der Zulassung von Dienstleistungsbetrieben anzupassen.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert. Der Gemeinderat hat über das weitere Vorgehen zu befinden.

#### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung, Arbeitsplatzgebiet Eichtal mit der Teilrevision des Artikel 6 der Bauordnung und der Anpassung des Zonenplans, wird im Sinne der Erwägung zu Händen der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 verabschiedet.
2. Die Dokumente «Teilrevision Nutzungsplanung, Arbeitsplatzgebiet Eichtal, ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV» mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung, «Teilrevision Bau- und Zonenordnung, ANPASSUNG BZO KPITEL 6» und «Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal» werden zur Kenntnis genommen und bilden Protokollbestandteile.
3. Der nachstehende Antrag und Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, dem Antrag zuzustimmen.
5. Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.
6. Die RGPK wird zur Abschiedserstellung bis spätestens 7. November 2024 eingeladen. Dafür werden ihr neben diesem Beschluss folgende Unterlagen weitergeleitet:
  - Teilrevision Kapitel 6, Bau- und Zonenordnung (BZO)
  - Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
  - Zweite Vorprüfung, Amt für Raumentwicklung vom 17. Mai 2024
  - Stellungnahme ZPP vom 28. Mai 2024
7. Protokollauszug an:
  - Suter von Känel Wild AG, Förribuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - RGPK-Mitglieder (Pixas)
  - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
  - Marcus Hsu, AL Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
  - Abteilung Präsidiales (Pixas)



Gemeinderat Hombrechtikon  
Rainer Odermatt  
Gemeindepräsident



Arbnora Tafa  
Gemeindeschreiberin

## Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Nutzungsplanung "Arbeitsplatzgebiet Eichtal", Antrag an die Gemeindeversammlung

---

### Antrag

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. März 1995 wird wie folgt geändert:

#### 1.1 Zonenplan

##### 1.1.1 Bezeichnung der Zonen

Die heutige Zonenplan unterscheidet zwischen einer Gewerbezone G und einer Industriezone I. Diese Arbeitsplatzzonen werden neu im Zonenplan einheitlich als Gewerbezonen bezeichnet. Der neue Zonenplan bezeichnet demnach folgende Zonentypen:

- Gewerbezone G 3
- Gewerbezone G 4.5

##### 1.1.2 Anpassung Zonengrenzen

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Die Teilflächen, die ausgezont werden, sind eigenständig nicht überbaubar. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807 m<sup>2</sup> der Gewerbezone und eine Fläche von 1365 m<sup>2</sup> der Reservebauzone zugewiesen.

##### 1.1.3 Aufzonungen von der G 3 in die G 4.5

In der Gewerbezone werden die Grundstücke östlich der Etzelstrasse an die Dichtevorgaben im regionalen Richtplan angeglichen und von der Zone G 3 in die Zone G 4.5 zugewiesen.

#### 1.2 Bauordnung

##### 1.2.1 Bezeichnung der Zonen

Die gemäss Dispositiv 1.1.1 vorgenommene Anpassung der Zonenbezeichnung ist rein redaktioneller Natur. Die Industriezone I wird durch die Gewerbezone G ersetzt.

Im Übrigen gelten die Grundmasse für Gewerbezonen unverändert nach Art. 6.1 der Bauordnung vom 22. März 1995.

##### 1.2.2 Änderung der Nutzweise

In den Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

In der Gewerbezone G 3.0 sind Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig und, mit Ausnahme der Gewerbezone G 3 beim Bahnhof Feldbach, auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt.

In der Gewerbezone G 4.5 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben pro Gebäude folgende zusätzliche Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50 % der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400 m<sup>2</sup>
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000 m<sup>2</sup>. Der Schichtbetrieb ist erlaubt.

2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Arbeitsplatzgebiet Eichtal mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung wird festgesetzt.

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1 bis 2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder

als Folge von Entscheidungen von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

4. Der Gemeinderat wird beauftragt, einen kommunalen Mehrwertfonds einzurichten und das dazugehörige Fondsreglement zu erarbeiten.

5. Die Änderungen treten in Kraft, sobald sie genehmigt und rechtskräftig geworden sind.

6. Die Genehmigung der Änderungen durch das zuständige Organ des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.

### **Kurz und bündig**

Der Gemeinderat verabschiedete den Teilrevisionsentwurf am 12. Dezember 2023 für die Anhörung und öffentliche Auflage sowie zur Vorprüfung durch den Kanton.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 01. März 2024 und dem 30. April 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. August 2024 die überarbeitete BZO-Teilrevisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 verabschiedet. Die Teilrevision wird der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 zum Beschluss unterbreitet.

### **Ausgangslage**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, in der Bau- und Zonenordnung für das Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine teilweise Aufzonung und Präzisierung deren Nutzweise. Des Weiteren sollen die Zonengrenzen im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse den Parzellengrenzen angepasst werden.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung soll die BZO der übergeordneten Richtplanung entsprechend angepasst werden, welche im Gebiet Eichtal Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Verkaufsnutzungen) nur in untergeordnetem Mass vorsieht. Ausserdem soll das im regionalen Richtplan formulierte Ziel einer höheren baulichen Dichte im ganzen Arbeitsplatzgebiet ermöglicht werden.

Im regionalen Richtplan wird für das ganze Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine mittlere Beschäftigtendichte angestrebt (ca. 100–150 Beschäftigte pro ha) sowie eine maximale Baumassenziffer von 6.0m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Die bauliche Dichte bewegt sich im Eichtal bereits heute innerhalb der regionalen Dichtevorgaben. Daher werden die Gebiete nicht pauschal aufgezont, zumal die heutige BZO bereits eine haushälterische Nutzung des Arbeitsplatzgebiets zulässt. Das Gebiet östlich der Etzelstrasse wird im Rahmen dieser Teilrevision jedoch von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 aufgezont.

In Anbetracht, dass das Arbeitsplatzgebiet Eichtal von Wohnzonen und einer Schulanlage umgeben ist, wird die Lärmempfindlichkeitsstufe neu auf eine ES III reduziert, was einheitlich für alle Gewerbezone gilt.

Gestützt auf einen Antrag wird in der BZO präzisiert, dass der Schichtbetrieb auch in der Zone G 4.5 erlaubt ist.

In der Gewerbezone G 4.5 werden im Rahmen dieser Teilrevision gestützt auf die Vorgaben im regionalen Richtplan bestimmte Nutzweisen eingeschränkt. Ziel dieser Anpassung ist es, gewerbliche Nutzung im Gebiet zu fördern und die Ansiedlung von grösseren Detailhandelsflächen zu begrenzen. Die Beschränkung solcher Einkaufsflächen im Gebiet Eichtal stärkt das Zentrum in seiner Funktion. Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind pro Gebäude künftig folgende zusätzlichen Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50% der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400m<sup>2</sup>
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000m<sup>2</sup>.

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807m<sup>2</sup> eingezont und der Gewerbezone zugewiesen.

Durch die Aufzoning der Grundstücke von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 erfahren diese Grundstücke einen Mehrwert. Die Gemeindeversammlung Hombrechtikon hat am 29. September 2021 über den kommunalen Mehrwertausgleich befunden. Es wurde eine Mehrwertabgabe von 20 % für Grundstücke ab einer Fläche von 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt.

Für die Grundstücke, die durch die Aufzoning einen planerischen Mehrwert erfahren, ist im Rahmen der öffentlichen Auflage dieser Teilrevision eine Mehrwertprognose zu erstellen. Für neu geschaffene Bauzonen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe.

### **Beilagen**

1. Teilrevision Kapitel 6, Bau- und Zonenordnung (BZO)
2. Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal
3. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

### **Zuständigkeit**

Gemäss Art. 14 Gemeindeordnung Hombrechtikon vom 21. April 2021 ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung.

### **Abschiedsempfehlungen**

#### Abschied des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision angemessen und zweckmässig ist, die übergeordneten Anforderungen erfüllt und den öffentlichen Anliegen Rechnung trägt. Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften

#### Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

...