

**Gemeindeverwaltung**

Albisstrasse 2  
8932 Mettmenstetten  
Fax 044 767 90 20  
www.mettmenstetten.ch

gemeinde@mettmenstetten.ch  
Tel. 044 767 90 10

**Gemeindeversammlung**

Die Stimmberechtigten unserer Gemeinde werden eingeladen zu einer Gemeindeversammlung auf

**Montag, 21. Mai 2007**

**19.30 Uhr**, in der ref. Kirche, zur Behandlung der folgenden Geschäfte:

**A. Primarschulgemeinde**

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Rechnung 2006  | 2 - 4 |
| 2. Schulhauserweiterung, Projektierungskredit, Abrechnung | 5 - 6 |

**B. Politische Gemeinde**

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Rechnung 2006  | 7 - 11  |
| 2. Bezirksspital Affoltern am Albis, Erweiterung Langzeitpflege Sonnenberg,<br>Haus Pilatus | 12 - 26 |
| 3. Friedhof, Grabfeldsanierung, Bauabrechnung   | 27      |
| 4. Bau- und Zonenordnung (BZO), Revision  | 28 - 49 |

Die Anträge und das Stimmregister liegen in der Gemeindeverwaltung ab 7. Mai 2007 zur Einsicht auf.

Primarschulpflege und Gemeinderat

Mettmenstetten, im April 2007

---

## A. Primarschulgemeinde

### 1. Rechnung 2006

Beantragter Beschluss:

- Der Rechnung für das Jahr 2006 wird zugestimmt.

Laufende Rechnung	Rechnung 2006		Voranschlag 2006		Rechnung 2005	
	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.
<b>Behörden und Verwaltung</b>	<b>11'127.70</b>		<b>3'500.00</b>		<b>2'915.25</b>	
Legislative	11'127.70		3'500.00		2'915.25	
<b>Bildung</b>	<b>4'863'456.90</b>	<b>479'444.80</b>	<b>4'637'000.00</b>	<b>343'800.00</b>	<b>4'684'853.20</b>	<b>398'450.75</b>
Kindergarten	543'513.25	10'725.50	538'000.00		518'238.05	
Primarschule	1'729'920.95	129'040.15	1'564'600.00	80'000.00	1'687'140.95	89'624.80
Mittagstisch	12'644.00					
Musikschule	189'980.35		160'000.00		174'016.15	
Handarbeit	194'496.70		181'800.00		193'438.10	
Schulliegenschaften	602'991.25	101'097.70	615'000.00	95'000.00	595'339.20	96'452.75
Volksschule Sonstiges	291'385.00	28'772.00	317'500.00	28'000.00	306'346.45	43'849.95
Schulverwaltung	250'463.20		261'100.00		250'762.40	
Sonderschulung	1'047'562.20	209'809.45	998'500.00	140'800.00	959'545.10	168'523.25
Bildungswesen Sonstiges	500.00		500.00		26.80	
<b>Kultur und Freizeit</b>	<b>58'875.20</b>	<b>27'197.90</b>	<b>65'500.00</b>	<b>42'400.00</b>	<b>64'890.27</b>	<b>44'409.00</b>
Kulturförderung (Bibliothek)	58'875.20	27'197.90	65'500.00	42'400.00	64'890.27	44'409.00
<b>Gesundheit</b>	<b>34'368.60</b>	<b>10.00</b>	<b>47'000.00</b>		<b>95'998.80</b>	<b>66'058.50</b>
Schulgesundheitsdienst	34'368.60	10.00	47'000.00		95'998.80	66'058.50
<b>Soziale Wohlfahrt</b>					<b>237.50</b>	
Sozialversicherung Allgemeines					237.50	
<b>Finanzen und Steuern</b>	<b>948'878.90</b>	<b>5'715'003.75</b>	<b>510'450.00</b>	<b>4'925'630.00</b>	<b>427'917.30</b>	<b>4'849'071.05</b>
Gemeindesteuern	193'623.20	5'208'158.80	169'000.00	4'840'600.00	200'575.25	4'783'513.60
Kapitaldienst	2'765.10	47'297.05	2'850.00	60'100.00	2'969.75	47'312.65
Liegenschaft Finanzvermögen	48'402.30	18'862.90	61'600.00	24'930.00	47'538.45	18'244.80
Abschreibungen	263'403.30		277'000.00		176'833.85	
Neubewertung Finanzvermögen	440'685.00	440'685.00				
<b>Total Laufende Rechnung</b>	<b>5'916'707.30</b>	<b>6'221'656.45</b>	<b>5'263'450.00</b>	<b>5'311'830.00</b>	<b>5'276'812.32</b>	<b>5'357'989.30</b>
<b>Aufwandüberschuss</b>						
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>304'949.15</b>		<b>48'380.00</b>		<b>81'176.98</b>	
	<b>6'221'656.45</b>	<b>6'221'656.45</b>	<b>5'311'830.00</b>	<b>5'311'830.00</b>	<b>5'357'989.30</b>	<b>5'357'989.30</b>

**Investitionsrechnung****Schulliegenschaften-/anlagen**

Schulhauserweiterung, Projektierungskosten  
Total Nettoinvestitionen

Ausgaben Fr.	Einnahmen Fr.
<b>40'503.30</b>	<b>40'503.30</b>
40'503.30	40'503.30
<b>40'503.30</b>	<b>40'503.30</b>

**Bestandesrechnung per  
31.12.2006****Finanzvermögen**

Flüssige Mittel  
Guthaben  
Anlagen  
Transitorische Aktiven

Aktiven Fr.	Passiven Fr.
<b>3'299'520.98</b>	
8'954.70	
1'685'916.63	
1'491'335.00	
113'314.65	

**Verwaltungsvermögen**

Sachgüter

<b>1'361'400.00</b>
1'361'400.00

**Fremdkapital**

Laufende Verpflichtungen  
Transitorische Passiven

<b>680'270.80</b>
647'693.40
32'577.40

Eigenkapital	01.01.2006	*3'675'701.03
Ertragsüberschuss	2006	304'949.15
<b>Eigenkapital</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>3'980'650.18</b>

**3'980'650.18**

**4'660'920.98 4'660'920.98**

\* Inklusive Neubewertung Liegenschaften Finanzvermögen

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung 2006 der Primarschulgemeinde Mettmenstetten geprüft und dabei festgestellt, dass

- » Aufbau und Darstellung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen,
- » die geprüfte Jahresrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmt,
- » die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.

Die Laufende Rechnung schliesst bei einem Aufwand von Fr. 5'916'707.30 und einem Ertrag von Fr. 6'221'656.45 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 304'949.15 ab.

Die Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen zeigt bei Ausgaben von Fr. 40'503.30 und Einnahmen von Fr. 0.00 Nettoinvestitionen von Fr. 40'503.30.

Es wurden keine Investitionen im Finanzvermögen vorgenommen.

Die Bestandesrechnung weist Aktiven und Passiven von Fr. 4'660'920.98 aus. Durch den Ertragsüberschuss der laufenden Rechnung vergrössert sich das Eigenkapital auf Fr. 3'980'650.18.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2006 zu genehmigen.

Mettmenstetten, 17. April 2007

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten



## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Schlussabrechnung des Projektierungskredits Schulhauserweiterung geprüft.

Die Abrechnung beläuft sich auf Fr. 363'499.40. Gegenüber dem von der Gemeindeversammlung am 11. Juni 2003 genehmigten Kredit von Fr. 485'400.-- ergibt sich eine Kreditunterschreitung von Fr. 121'900.60.

Die von der Primarschulpflege angeführten Begründungen für die Minderkosten sind nachvollziehbar.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Abrechnung zu genehmigen.

Mettmenstetten, 27. März 2007

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

## B. Politische Gemeinde

### 1. Rechnung 2006

Beantragter Beschluss:

1. Der Rechnung für das Jahr 2006 wird zugestimmt.

Laufende Rechnung	Rechnung 2006		Voranschlag 2006		Rechnung 2005	
	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.
<b>Behörden und Verwaltung</b>	<b>1'518'008.40</b>	<b>384'933.29</b>	<b>1'437'650.00</b>	<b>336'800.00</b>	<b>1'519'390.69</b>	<b>380'297.50</b>
Legislative	55'113.20		49'500.00		45'867.55	
Exekutive	207'734.00		194'100.00		217'531.65	
Gemeindeverwaltung	1'026'019.60	99'104.39	995'700.00	74'700.00	1'043'294.69	110'913.65
Verwaltungsliegenschaften	229'141.60	285'828.90	198'350.00	262'100.00	212'696.80	269'383.85
<b>Rechtsschutz und Sicherheit</b>	<b>645'473.85</b>	<b>176'724.05</b>	<b>698'275.00</b>	<b>169'000.00</b>	<b>600'144.95</b>	<b>204'707.30</b>
Rechtspflege	236'404.95	167'037.90	202'700.00	136'000.00	214'690.05	171'108.00
Polizei	32'066.20	80.00	32'600.00	100.00	2'206.40	319.80
Rechtssprechung	3'708.95		3'650.00		3'565.05	
Feuerwehr + Feuerpolizei	325'795.90	1'839.90	405'625.00	29'900.00	343'181.30	23'442.65
Militär		3'623.75	1'500.00		902.70	6'254.85
Zivilschutz	47'497.85	4'142.50	51'200.00	3'000.00	35'599.45	3'582.00
Ziviler Gemeindeführungsstab			1'000.00			
<b>Kultur und Freizeit</b>	<b>295'275.95</b>	<b>36'070.35</b>	<b>250'550.00</b>	<b>26'900.00</b>	<b>230'477.30</b>	<b>31'760.65</b>
Kulturförderung	53'990.90	80.00	57'000.00	100.00	56'132.05	65.00
Denkmalpflege, Heimatschutz	115.00		150.00		115.00	
Massenmedien	31'908.20	3'464.35	31'000.00	4'800.00	27'818.15	3'875.95
Sport	206'261.85	32'526.00	159'400.00	22'000.00	143'412.10	27'819.70
Kirchliche Liegenschaften	3'000.00		3'000.00		3'000.00	
<b>Gesundheit</b>	<b>811'464.00</b>	<b>1'410.00</b>	<b>686'100.00</b>	<b>1'000.00</b>	<b>391'564.15</b>	<b>1'791.00</b>
Spitäler	666'241.25		521'000.00		290'400.55	
Ambulante Kranken- + Hauspflege	132'106.80		148'000.00		86'799.40	
Krankheitsbekämpfung	1'216.00		1'500.00		1'136.00	
Lebensmittelkontrolle	11'899.95	1'410.00	15'600.00	1'000.00	13'228.20	1'791.00
Gesundheitswesen Uebriges						

**Laufende Rechnung**

	<b>Rechnung 2006</b>		<b>Voranschlag 2006</b>		<b>Rechnung 2005</b>	
	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.
<b>Soziale Wohlfahrt</b>	<b>1'754'251.85</b>	<b>700'757.60</b>	<b>1'965'500.00</b>	<b>551'200.00</b>	<b>1'793'676.05</b>	<b>613'906.80</b>
Sozialversicherung Allgemeines	16'934.70	34'257.00	18'000.00	29'000.00	16'902.30	29'786.00
Krankenversicherung	204'231.65	202'276.65	225'500.00	225'500.00	192'802.70	192'802.70
Zusatzleistungen zur AHV/IV	481'127.00	213'592.00	549'000.00	241'000.00	537'618.00	243'780.00
Jugend	168'600.90		145'700.00		141'025.20	
Gesetzliche wirtschaftl. Hilfe	610'966.25	250'631.95	796'000.00	52'200.00	664'592.55	147'538.10
Soziale Wohlfahrt Uebrigtes	272'391.35		231'300.00	3'500.00	240'735.30	
<b>Verkehr</b>	<b>855'856.90</b>	<b>150'058.65</b>	<b>831'200.00</b>	<b>132'000.00</b>	<b>771'153.75</b>	<b>159'861.25</b>
Staatsstrassen						
Gemeindestrassen	618'099.00	150'058.65	596'200.00	132'000.00	545'021.00	159'861.25
Privatstrassen	36'028.90		25'000.00		25'573.75	
Regionalverkehr	201'729.00		210'000.00		200'559.00	
<b>Umwelt und Raumordnung</b>	<b>1'613'686.10</b>	<b>1'474'357.55</b>	<b>1'621'700.00</b>	<b>1'503'700.00</b>	<b>1'154'422.85</b>	<b>1'047'079.30</b>
Wasserversorgung	8'608.00		2'500.00		475.50	
Abwasserbeseitigung	1'101'793.55	1'101'793.55	1'132'300.00	1'132'300.00	713'194.40	713'194.40
Abfallbeseitigung	332'829.35	332'829.35	335'900.00	335'900.00	301'267.10	301'267.10
Friedhof + Bestattung	64'669.30	14'832.10	64'500.00	7'500.00	66'447.80	3'957.70
Gewässerunterhalt + -verbauung	45'042.45		20'000.00		15'301.90	
Naturschutz	4'291.00		4'000.00		4'491.00	
Uebrigter Umweltschutz	36'031.05	24'902.55	47'000.00	28'000.00	41'919.50	28'660.10
Raumordnung	20'421.40		15'500.00		11'325.65	
<b>Volkswirtschaft</b>	<b>159'709.50</b>	<b>396'436.75</b>	<b>147'200.00</b>	<b>213'750.00</b>	<b>120'552.50</b>	<b>295'805.60</b>
Landwirtschaft	46'164.55	19'378.75	30'100.00		11'113.95	
Forstwesen	110'486.95	78'128.45	116'100.00	72'500.00	108'850.55	76'389.90
Jagd + Fischerei	3'058.00	1'547.50	1'000.00	1'250.00	588.00	1'233.50
Industrie, Gewerbe, Handel		224'542.05		70'000.00		145'342.20
Energieversorgung		72'840.00		70'000.00		72'840.00
<b>Finanzen und Steuern</b>	<b>6'312'094.73</b>	<b>11'578'527.45</b>	<b>3'929'400.00</b>	<b>8'664'500.00</b>	<b>2'963'449.26</b>	<b>7'746'314.45</b>
Gemeindesteuern	30'351.95	4'831'285.90	30'000.00	4'492'600.00	38'385.55	4'008'558.55
Finanzausgleich						
Kapitaldienst	60'859.33	711'703.30	55'800.00	517'200.00	60'298.47	744'925.20
Buchgewinne + -verluste		2'359'805.00		2'750'000.00		2'605'768.80
Grundeigentum Finanzvermögen	504'871.80	134'578.65	467'500.00	129'000.00	648'144.10	130'902.40
Abschreibungen	2'957'116.70	782'259.65	3'376'100.00	775'700.00	2'216'621.14	256'159.50
Neubewertung Grundeigent. FV	2'758'894.95	2'758'894.95				
<b>Total Laufende Rechnung</b>	<b>13'965'821.28</b>	<b>14'899'275.69</b>	<b>11'567'575.00</b>	<b>11'598'850.00</b>	<b>9'544'831.50</b>	<b>10'481'523.85</b>
<b>Aufwandüberschuss</b>						
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>933'454.41</b>		<b>31'275.00</b>		<b>936'692.35</b>	
	<b>14'899'275.70</b>	<b>14'899'275.69</b>	<b>11'598'850.00</b>	<b>11'598'850.00</b>	<b>10'481'523.85</b>	<b>10'481'523.85</b>

**Investitionsrechnung**

	Ausgaben Fr.	Einnahmen Fr.
<b>Behörden und Verwaltung</b>	<b>89'693.25</b>	<b>23'750.00</b>
Alterssiedlung, Zusammenlegung 1 Zimmer- Wg.	78'406.40	
Jugendtreff Sputnik, Glasdach	11'286.85	
Feuerwehrgerätelokale, Übertrag von WV in FV		23'750.00
<b>Rechtsschutz und Sicherheit</b>	<b>66'405.50</b>	
Fw Knonaueramt Süd, Investitionsbeitrag	66'405.50	
<b>Kultur und Freizeit</b>	<b>57'055.70</b>	
Badanstalt, Ersatz Rinnenrostelemente	8'204.70	
Schiessanlage, Ersatz Trefferanzeige 300m	48'851.00	
<b>Gesundheit</b>	<b>123'458.00</b>	
Bezirksspital, Investitionsbeiträge	123'458.00	
<b>Soziale Wohlfahrt</b>	<b>30'000.00</b>	
Stiftung Solvita, Investitionsbeitrag	30'000.00	
<b>Verkehr</b>	<b>404'189.80</b>	
Untere Bahnhofstrasse, Teilsanierung	239'027.55	
Gemeindestrassen, Sanierung	158'980.95	
Gemeindestrassen, Verkehrskonzept	3'251.30	
Kantonsstrassen, Verkehrskonzept	2'930.00	
<b>Umwelt und Raumordnung</b>	<b>427'662.30</b>	<b>157'152.70</b>
Kanalisationsnetz, Sanierung	9'891.10	
Kanalisationsschächte, Sanierung	74'955.90	
Kanalisationsleitung Böni-Steinisacher	4'959.80	
ARA Zwillikon, Sanierung	- 107.65	
Kanalisationsanschlussgebühren		149'018.50
Staatsbeiträge		94.35
KVA Zwillikon		2'126.65
Friedhofsanierung	180'081.20	
Bäche GEP, Sanierung	82'873.75	
Dorfbach, Einlauf Oberdorf	- 4'352.90	
Stripel-/ Stampfenbach, Profilvergrösserung	- 2'863.95	
Fischbach, Durchlaufvergrösserung	116'457.35	
Dorfbach, Erweiterung	- 612.20	
Fischbach / oberer Fischbach, Durchlasserweit.	- 4'139.05	
Bäche GEP, Projektierungsarbeiten	- 29'481.05	
Flurgenossenschaft, Investitionsbeiträge		5'913.20
<b>Total Investitionen Verwaltungsvermög.</b>	<b>1'198'464.55</b>	<b>180'902.70</b>
<b>Nettoinvestitionen</b>		<b>1'017'561.85</b>
	<b>1'198'464.55</b>	<b>1'198'464.55</b>

**Finanzen und Steuern**

Feuerwehrgerätelokale, Übertrag von WV in FV  
 Aentlerweg, Erschliessung  
 Im Grindel, Landabtausch SBB  
 Buchgewinne zugunsten LR  
 Im Grindel, Veräusserung  
 Aentlerweg, Veräusserungen  
 Feuerwehrgerätelokale, Veräusserungen

**2'528'950.00 4'865'950.00**

23'750.00

108'195.00

37'200.00

2'359'805.00

2'894'000.00

1'948'200.00

23'750.00

**Total Investitionen Finanzvermögen****2'528'950.00 4'865'950.00****Einnahmeüberschuss****2'337'000.00****4'865'950.00 4'865'950.00****Bestandesrechnung per  
31.12.2006****Finanzvermögen**

Flüssige Mittel  
 Guthaben  
 Anlagen  
 Transitorische Aktiven

Aktiven  
Fr.Passiven  
Fr.**37'753'226.43**

1'070'902.98

18'745'968.65

17'807'660.00

128'694.80

**Verwaltungsvermögen****1'422'000.00**

Investitionsbeiträge

1'422'000.00

**Fremdkapital****5'833'142.90**

Laufende Verpflichtungen  
 Kurzfristige Schulden  
 Langfristige Schulden  
 Verpflichtungen für Sonderrechnungen  
 Transitorische Passiven

3'077'090.95

28'662.00

178'120.00

80'141.60

2'469'128.35

**Verrechnungen****1'312'689.63**

Steuern früherer Jahre  
 Übrige Verrechnungskonten

711'572.00

601'117.63

**Spezialfinanzierung****909'646.15**

Verpflichtungen für Spezialfinanzierung

909'646.15

Eigenkapital 01.01.2006 \*30'186'293.34

Ertragsüberschuss 2006 933'454.41

**Eigenkapital 31.12.2006 31'119'747.75****31'119'747.75****39'175'226.43 39'175'226.43**

\* Inklusive Neubewertung Liegenschaften Finanzvermögen

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung 2006 der Politischen Gemeinde Mettmenstetten geprüft und dabei festgestellt, dass

- » Aufbau und Darstellung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen,
- » die geprüfte Jahresrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmt,
- » die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.

Die Laufende Rechnung schliesst bei einem Aufwand von Fr. 13'965'821.28 und einem Ertrag von Fr. 14'899'275.69 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 933'454.41 ab.

Die Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen zeigt bei Ausgaben von Fr. 1'198'464.55 und Einnahmen von Fr. 180'902.70 Nettoinvestitionen von Fr. 1'017'561.85.

In der Investitionsrechnung Finanzvermögen liegt bei Ausgaben von Fr. 2'528'950.00 und Einnahmen von Fr. 4'865'950.00 ein Einnahmenüberschuss von Fr. 2'337'000.00 vor.

Die Bestandesrechnung weist Aktiven und Passiven von Fr. 39'175'226.43 aus. Durch den Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung sowie den Bewertungsgewinn aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens erhöht sich das Eigenkapital auf Fr. 31'119'747.75.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2006 zu genehmigen.

Mettmenstetten, 17. April 2007

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

## 2. Bezirksspital Affoltern am Albis, Erweiterung Langzeitpflege Sonnenberg, Haus Pilatus

Beantragter Beschluss:

- Unter dem Vorbehalt der Beitragszusicherung der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich wird für die Projektierung, Ausschreibung und Realisation der Erweiterung Langzeitpflege inklusive Anpassung des bestehenden Hauses Pilatus ein Projektierungs- und Objektkredit von Fr. 12'100'000 genehmigt.

» Neubau / Anbau Haus Pilatus	Fr.	9'990'000
» Anpassung Altbau Haus Pilatus	Fr.	930'000
» Möblierung	Fr.	1'065'000
» Unvorhergesehenes	Fr.	115'000
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>12'100'000</b>

- Die Kosten werden von folgenden Trägern übernommen:

» Kanton Zürich	27 %	Fr.	3'267'000
» Verbandsgemeinden	73 %	Fr.	8'833'000
<b>Total</b>		<b>Fr.</b>	<b>12'100'000</b>

- Der voraussichtlich auf die Gemeinde Mettmenstetten entfallende Kostenanteil von 8.68 %, Fr. 1'050'280 (Nettokostenanteil Fr. 766'704) wird zulasten der Investitionsrechnungen 2007 – 2009 gutgeheissen.

- Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Betriebskommission beauftragt.

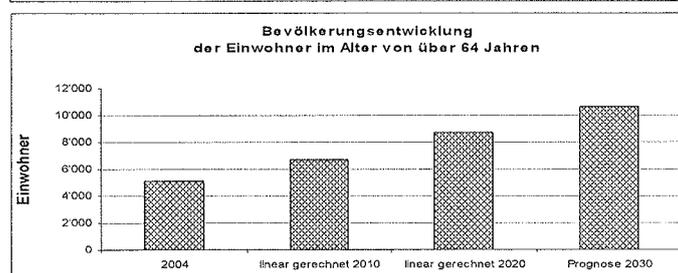
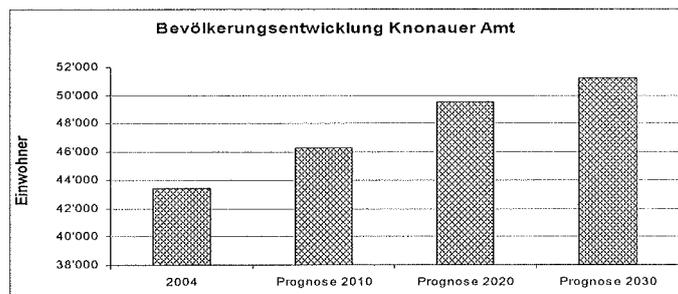
**Bericht** (Text vom Bezirksspital zur Verfügung gestellt)

### a) Einleitung, Ausgangslage

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass eine starke Zunahme der Einwohner im Alter von über 64 Jahren vorauszusehen ist. Dies trifft auch auf das Knonauer Amt zu. Mit zunehmendem Alter wird das Risiko einer Demenzerkrankung grösser und damit wächst auch das Bedürfnis nach speziellen Langzeitpflegeplätzen mit einem entsprechenden Betreuungsangebot.

Die Erweiterung der Langzeitpflege Sonnenberg mit Integration einer Demenzabteilung ist für den Bezirk Affoltern sehr wichtig. Durch die Schaffung einer Demenzabteilung kann die Wohn- und Betreuungssituation in der Langzeitpflege verbessert und den speziellen Anforderungen dieser Erkrankung Rechnung getragen werden.

Im Haus Rigi sind heute noch 4-Bett-Zimmer vorhanden. Sämtliche Zimmer beinhalten keine Nasszellen.



## **b) Ziel der Erweiterung Langzeitpflege Sonnenberg**

Die an Demenz erkrankten Menschen des Knonauer Amtes erhalten in ihrem Wohngebiet eine adäquate Wohn- und Betreuungssituation. Ein Ausharren oder Abwarten zuhause respektive ein Eintreten in ein Heim ausserhalb des Bezirkes ist nicht notwendig. Mit zusätzlichen Pflegeplätzen wird nicht nur eine Demenzstation realisiert, sondern auch ein künftiger Mehrbedarf abgedeckt und die Platzsituation in der Langzeitpflege generell verbessert.

## **c) Was ist eine Demenz?**

Demenz ist keine normale Alterserscheinung, sondern eine Erkrankung, die typischerweise im Alter auftritt. Der Sammelbegriff Demenz umfasst verschiedene Erkrankungen, welche gemeinsam haben, dass sie zu Störungen des Gedächtnisses, des Denkens und des Urteilsvermögens, der Orientierung, der Sprache, des Erkennens etc. und zu Persönlichkeitsveränderungen führen. Das Fortschreiten der Krankheit mit den entsprechenden Funktionsausfällen erstreckt sich über Monate und Jahre. Es sind mehr als 50 Erkrankungen bekannt, die sich ähnlich äussern wie Alzheimer. Demenz lautet die allgemeine Bezeichnung für solche Krankheiten. Bei allen treten Verluste des Erinnerungsvermögens zusammen mit anderen Funktionsstörungen des Gehirns auf. Beides zusammen führt zum Verlust der Selbstständigkeit. Die zwei häufigsten dementiellen Erkrankungen sind die Alzheimerkrankheit (50 %) und die Multiinfarktdemenz (18 % vaskuläre Insulte). Neben weiteren Demenzkrankheiten liegen oft Mischformen vor. Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko, an einer Demenz zu erkranken.

## **d) Warum braucht es eine spezielle Demenzabteilung?**

Wie bekannt ist, gibt es eine grössere Zahl Einwohner, meist in vorgeschrittenem Alter, die an einer dementiellen Krankheit leiden. Oft sind diese Menschen auf eine spezialisierte Abteilung, die ihren Bedürfnissen entsprechen kann, angewiesen. Eine solche Abteilung verfügt über einen grossen Gemeinschaftsraum, einen Therapieraum und einen geschützten (geschlossenen) aber frei zugänglichen Demenzgarten. In diesem Garten können sich die oft einem starken Bewegungsdrang unterworfenen Menschen frei bewegen, ohne das Risiko, den Weg zurück nicht mehr zu finden.

Eine Demenzabteilung wird geschlossen oder halboffen geführt. Das heisst, innerhalb des geschützten Raumes (inkl. Garten) können sich die Dementen frei bewegen, die Abteilung ist jedoch nach aussen verschlossen. Somit erhalten die Dementen einen passenden Bewegungs- und Handlungsraum.

Durch das Fehlen einer Demenzabteilung kommt es im Alltag sehr oft zu schwierigen Situationen, z.B. wenn eine an Demenz erkrankte Bewohnerin sich im Zimmer, im Bett oder im Nachttisch irrt und eine andere Bewohnerin sich bedroht oder bestohlen fühlt. Auf diese Weise kommt es häufig zu lauten verbalen Auseinandersetzungen, Irritationen und Unruhe sind die Folgeerscheinungen.

In den ersten Stadien der Demenz haben die Bewohner ein grosses Bewegungsbedürfnis. Dies führt dazu, dass sie oft weglaufen, auf anderen Abteilungen des Spitals wieder zu finden sind und auf der Abteilung hin und her wandeln. Dieser Bewegungsdrang wird durch die vorhandenen Räumlichkeiten sehr beschränkt bzw. muss in den Ruhestunden der BewohnerInnen massiv beschnitten werden. Dies geschieht durch die Gabe von entsprechenden Medikamenten oder durch das Einschliessen in ein Zimmer. Diese Massnahmen sind ethisch sehr fragwürdig, in der heutigen Situation sind jedoch solche Handlungen unumgänglich.

Da die dementen Bewohner sich heute verteilt im Heim aufhalten, ist es auch nicht möglich, ein Pflegeteam speziell in dieser Thematik weiterzubilden und gezielt zu unterstützen und zu fördern. In Zukunft kann das Pflegepersonal speziell in der Demenzpflege ausgebildet und eingesetzt werden, weil es eine spezielle Demenzabteilung gibt.

## **e) Öffentliches Beschaffungswesen des Kantons Zürich**

Durch die seit 1999 gültige Submissionsverordnung sind Dienstleistungen und Bauaufgaben öffentlich auszuschreiben und Aufträge gemäss speziellen Verfahrensarten durchzuführen. Die Erweiterung der Langzeitpflege Sonnenberg wurde im Januar 2005 mit einem detaillierten Pflichtenheft per Inserat und elektronisch öffentlich im „Selektiven Verfahren“ ausgeschrieben. Auf diese Submission haben sich 67 Generalplanerteams für diese Aufgabe beworben und in der ersten Stufe der Präqualifikation wurden im April 2005 aus 8 Präqualifikationen 3 Generalplanerteams zur 2. Stufe zugelassen. Aus diesen 3 Teams wurde im November 2005 das vorliegende Projekt der Firma Peikert Contract AG – heute die Firma p4 – auserkoren und in den darauf folgenden Monaten überarbeitet und den Bedürfnissen der Langzeitpflege sowie dem Bezirksspital Affoltern angepasst.

#### f) Projekt Neubau / Anbau Haus Pilatus

Das vorliegende Projekt der Firma p4 gefällt durch einen einfachen Baukörper mit einer klaren, sauberen Gestaltung und steht in einem klaren Ausdruck neben dem eher unruhig wirkenden, bestehenden Haus Pilatus mit einer Sägezahnfassade.

Durch die geschickte Platzierung des Baukörpers im Hang ergibt sich für die geplante Demenzabteilung im Niveau des 1. Obergeschosses eine schöne Lösung für den Demenzgarten mit Rundlauf für die Bewohner. Der Erweiterungsbau definiert den Eingang völlig neu und bietet eine neue Haupteinschliessung hinter dem zentral angeordneten Haupteingang in der Mitte beim Bindeglied der beiden Gebäude. Dadurch entsteht im bestehenden Speisesaal genügend Freiraum für den Essensplatz der zusätzlichen Zimmer und der hintere Therapieraum kann durch Öffnung zum Speisesaal dazu geschlagen werden.

Die Erweiterung des Hauses Pilatus wird durch die gradlinig in axialer Fortsetzung des bestehenden Hauses Pilatus konsequent weitergeführt und endet im Norden mit der Anlieferung und einem Bettenaufzug sowie einer Fluchttreppe. Durch die rationelle Form des Anbaus kann der neue Gebäudekörper wirtschaftlich erstellt und betrieben werden.

#### g) Projekt Umbau / Anpassung bestehendes Haus Pilatus

Durch den Neubau / Anbau ergeben sich Anpassungsarbeiten und Korrekturen für den Anschluss im Bindeglied an das bestehende Haus Pilatus mit allen Boden-, Wand- und Deckenmaterialien. Die durch Tropfwasser und Schimmelpilzbildung sehr stark verschmutzte Fassade wird gereinigt, neu gestrichen und der verursachende, schräge Kupferdachrand wird so korrigiert, dass kein Dachwasser die Fassade weiter verschmutzen kann. Die wegfallende Eingangspartie wird angepasst für die Erweiterung des Speisesaals. Der bestehende Speisesaal wird mit dem neuen Boden- und Deckenbelag gestaltet und erhält eine neue Beleuchtung. Zudem ist für die BewohnerInnen eine Cafeteria vorgesehen. Mit der Neuplatzierung des Haupteinganges werden grössere Anpassungen an den Umgebungsarbeiten notwendig. Es werden entlang der alten Fassade neue Parkplätze erstellt und im Bereich des ehemaligen Haupteinganges werden rollstuhlgängige Anpassungen am Belag und Brunnen realisiert.

#### h) Raumprogramm

Für die Erweiterung der Langzeitpflege sind insgesamt 18 neue Bewohnerzimmer mit je 1 – 2 Betten geplant. Zudem sind zusätzlich 2 Abschiedszimmer für Angehörige vorgesehen. Durch die Realisierung der Erweiterung werden 3 bestehende Bewohnerzimmer wegfallen.

##### Untergeschoss

1	Wäscherei	à	195 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>
1	Schrankraum	à	116 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
1	Haustechnik	à	86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
1	Garderobe / WC Damen	à	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
1	Garderobe / WC Herren	à	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
1	Aufbahrungsraum	à	31 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
1	Lager	à	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
1	Lagerraum Pflege	à	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
1	Putzmaschine	à	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
1	Zwischenlager Möbel	à	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
1	Gang	à	106 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
1	Personenaufzug	à	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
1	Bettenaufzug / Maschinenraum	à	17 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
1	Treppenhaus	à	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>

---

Total Untergeschoss 790 m<sup>2</sup>

---

## Erdgeschoss

1	Aktivierungstherapie	à	112 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
1	Schulungsraum 1	à	74 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
1	Schulungsraum 2	à	66 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
1	Lernstudio	à	32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
1	Lager	à	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
1	WC	à	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
1	Putzraum	à	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
1	Andachtsraum	à	42 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
1	Ruheraum	à	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1	Materialraum	à	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1	Kleines Büro	à	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
1	Eingangshalle	à	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
1	Windfang	à	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
1	Gang	à	52 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
1	Personenaufzug	à	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
1	Bettenaufzug	à	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
1	Treppenhaus	à	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Total Erdgeschoss				606 m <sup>2</sup>

## 1. Obergeschoss

4	Bewohner-Zimmer mit Du/WC	à	39 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>
1	Therapie	à	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
1	Lager	à	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
1	Pflegebad	à	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1	Stationszimmer	à	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1	Ausguss / Putzraum	à	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
1	Dusche	à	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
1	WC	à	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
1	Aufenthaltsraum	à	32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
1	Aufenthaltsraum mit Küche	à	112 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
1	Gang	à	90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
1	Personenaufzug	à	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
1	Bettenaufzug	à	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
1	Treppenhaus	à	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Total 1. Obergeschoss				542 m <sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss

7	Bewohner-Zimmer mit Du/WC	à	39 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>
1	Abschiedszimmer mit Du/WC	à	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
1	Lager / Putzraum	à	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
1	Pflegebad	à	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1	Stationszimmer	à	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1	Ausguss	à	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
1	Dusche	à	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
1	WC	à	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
1	Aufenthaltsraum	à	32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
1	Gang	à	85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
1	Personenaufzug	à	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
1	Bettenaufzug	à	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
1	Treppenhaus	à	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Total 2. Obergeschoss				542 m <sup>2</sup>

### 3. Obergeschoss

7	Bewohner-Zimmer mit Du/WC	à	39 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>
1	Abschiedszimmer mit Du/WC	à	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
1	Lager / Putzraum	à	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
1	Pflegebad	à	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1	Stationszimmer	à	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1	Ausguss	à	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
1	Dusche	à	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
1	WC	à	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
1	Aufenthaltsraum	à	32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
1	Gang	à	85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
1	Personenaufzug	à	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
1	Bettenaufzug	à	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
1	Treppenhaus	à	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Total 3. Obergeschoss				542 m <sup>2</sup>

#### i) Baukosten: Kostenvoranschlag

##### BKP Hauptgruppen

0	Grundstück	Fr.	0
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	600'000
2	Gebäudekosten Neubau / Anbau	Fr.	8'650'000
2	Gebäudekosten Umbau / Anpassung	Fr.	820'000
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0
4	Umgebung	Fr.	245'000
5	Baunebenkosten	Fr.	605'000
6	Unvorhergesehenes	Fr.	115'000
7	Reserve	Fr.	0
8	Rundung	Fr.	0
9	Ausstattung (Möblierung)	Fr.	1'065'000
<b>Total Anlagekosten</b>		<b>Fr.</b>	<b>12'100'000</b>

Kostengenaugigkeit: +/- 10 %, Indexstand 1.4.2006

inkl. 7,6 % MWST

#### k) Finanzierung

» Kanton Zürich	27 %	Fr.	3'267'000
» Verbandsgemeinden	73 %	Fr.	8'833'000
<b>Total</b>		<b>Fr.</b>	<b>12'100'000</b>

Die Rechnungsprüfungskommission des BSA hat dem Kreditantrag – mit dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gesundheitsbehörden – zugestimmt.

Die Entscheide der Gemeinden an deren „Rechnungsgemeindeversammlungen“ oder „Urnenabstimmungen“ werden bis Mitte 2007 erwartet.

Der Kanton gewährt keine Beitragszusicherungen, solange die Trägergemeinden ihrerseits nicht zugestimmt haben. Das Beitragsgesuch wurde trotzdem aus Zeitgründen bereits eingereicht. Ein Entscheid wird aber erst nach einer Zustimmung der Gemeinden erfolgen. Eine Antwort können wir nicht vor September 2007 erwarten.

## l) Realisierung / Zeitplan

Projektgenehmigung	August 2006
Delegiertenversammlung	Januar 2007
Nachbarinformation	März 2007
Genehmigung Gemeinden	Juni 2007
Baubewilligung	September 2007
Ausführungsvorbereitung	Oktober 2007
Beginn der Bauarbeiten	Oktober 2007
Ende der Bauarbeiten	März 2009
Übergabe an Bauherrschaft	April 2009
Inbetriebnahme	Mai 2009

## m) Anteile der Zweckverbandsgemeinden

Gemeinden	Berichtigte Steuerkraft 2005		Bruttokosten- anteile	Anteil Kanton 27 %	Nettokostenanteile Gemeinden 73 %
Aeugst a.A.	5'784'362	5.29 %	640'090	172'824	<b>467'266</b>
Affoltern a.A.	22'403'166	20.50 %	2'480'500	669'735	<b>1'810'765</b>
Bonstetten	9'948'800	9.10 %	1'101'100	297'297	<b>803'803</b>
Hausen a.A.	6'990'489	6.40 %	774'400	209'088	<b>565'312</b>
Hedingen	7'053'557	6.45 %	780'450	210'722	<b>569'729</b>
Kappel a.A.	2'350'431	2.15 %	260'150	70'241	<b>189'910</b>
Knonau	3'669'322	3.36 %	406'560	109'771	<b>296'789</b>
Maschwanden	1'513'847	1.39 %	168'190	45'411	<b>122'779</b>
Mettmenstetten	9'484'245	8.68 %	1'050'280	283'576	<b>766'704</b>
Obfelden	8'986'604	8.22 %	994'620	268'547	<b>726'073</b>
Ottenbach	5'187'362	4.75 %	574'750	155'183	<b>419'568</b>
Rifferswil	2'035'963	1.86 %	225'060	60'766	<b>164'294</b>
Stallikon	9'216'867	8.43 %	1'020'030	275'408	<b>744'622</b>
Wettswil a.A.	14'666'793	13.42 %	1'623'820	438'431	<b>1'185'389</b>
<b>Total</b>	<b>109'291'800</b>	<b>100.00 %</b>	<b>12'100'000</b>	<b>3'267'000</b>	<b>8'833'000</b>

Die Anteile der Gemeinden gehen zu Lasten der Investitionsrechnungen. Die laufenden Rechnungen der Gemeinden werden mit jährlichen Folgekosten von 10 % (Zinsen und Abschreibungen) auf dem Restbuchwert der Investitionsbeträge belastet.

Die Betriebskommission beziehungsweise die Delegiertenversammlung hat dieser Vorlage am 16. November 2006 / 25. Januar 2007 zugestimmt.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kreditantrag zur Erweiterung der Langzeitpflege Sonnenberg, Haus Pilatus in Affoltern am Albis geprüft.

Der Bedarfsnachweis hinsichtlich Erweiterung des Platzangebots zur Langzeitpflege dementer Patientinnen und Patienten ist unseres Erachtens erbracht.

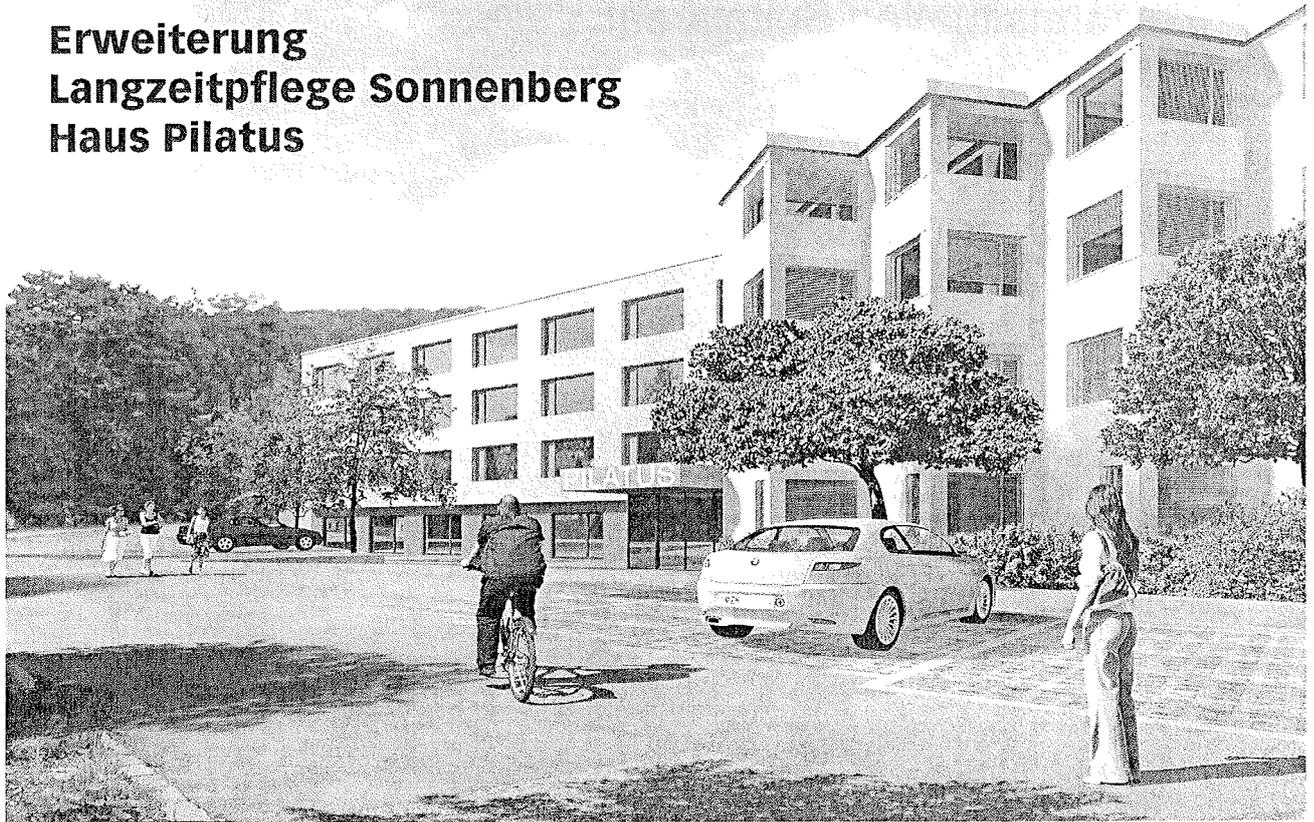
Bei Bruttobaukosten von Fr. 12'100'000.-- beträgt der Anteil der Gemeinde Mettmenstetten Fr. 1'050'280.-- (8.68%). Abzüglich des voraussichtlichen Staatsbeitrags werden sich die Nettokosten auf ca. Fr. 766'704.-- belaufen.

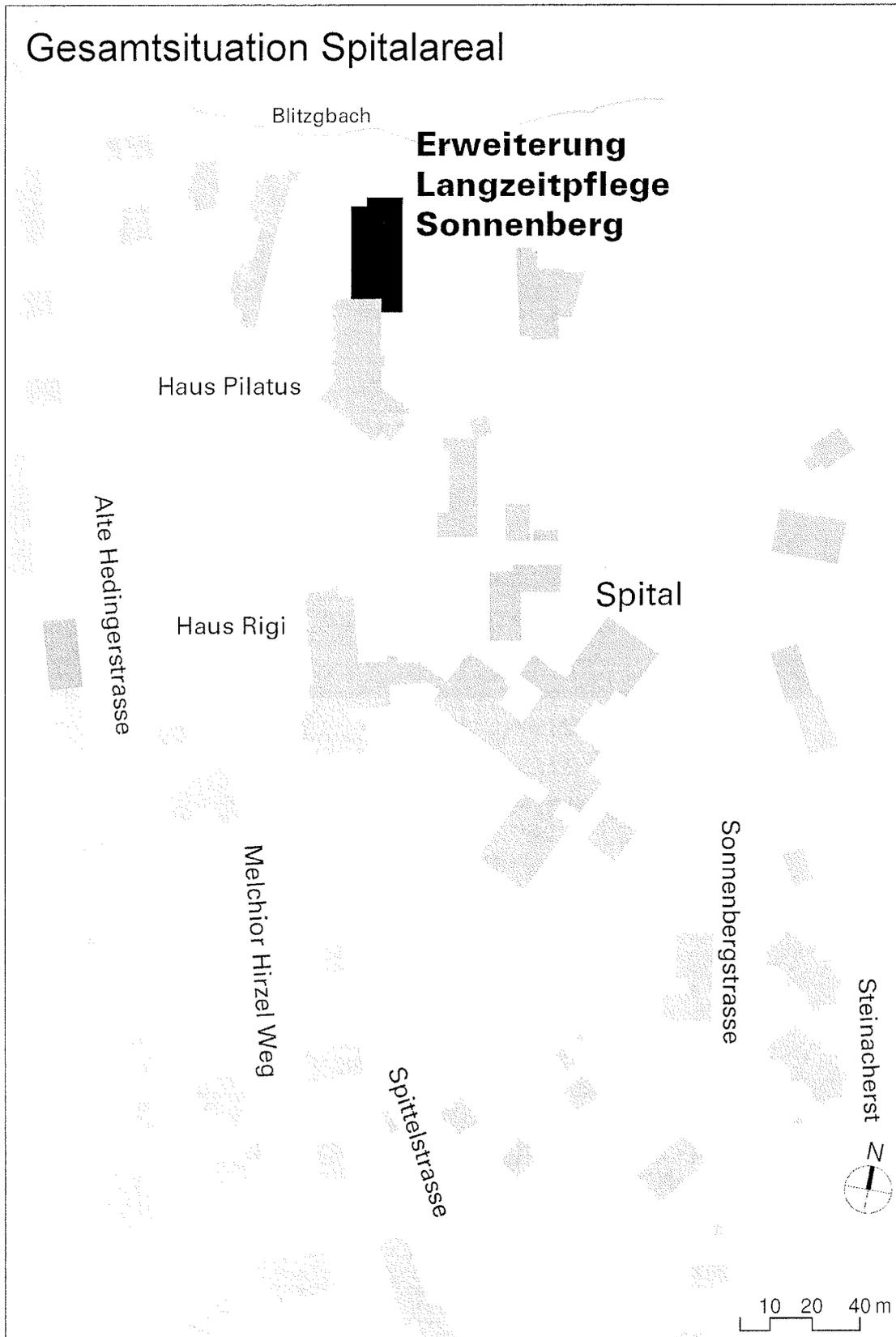
Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem beantragten Bruttokreditanteil von Fr. 1'050'280.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

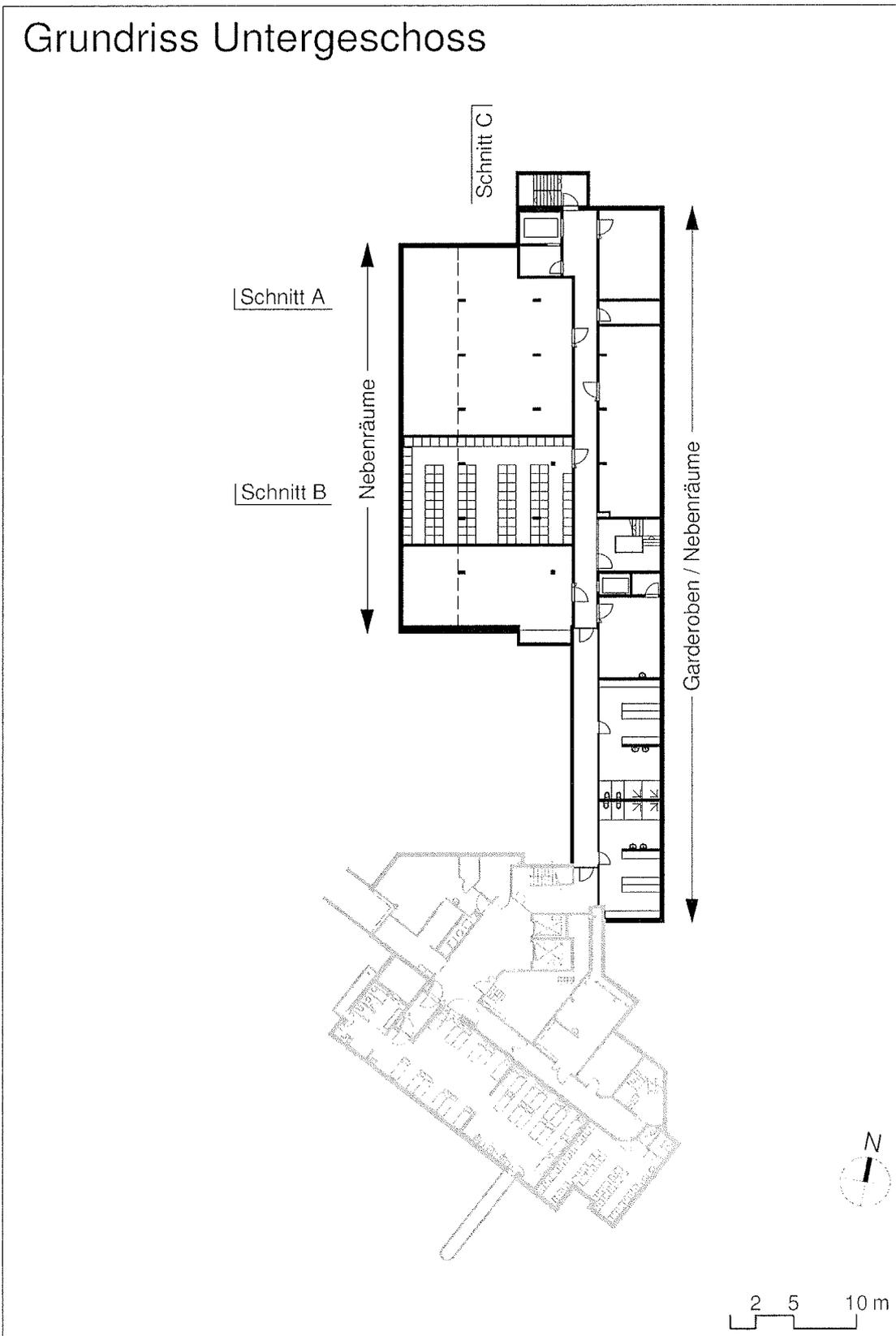
Mettmenstetten, 27. März 2007

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

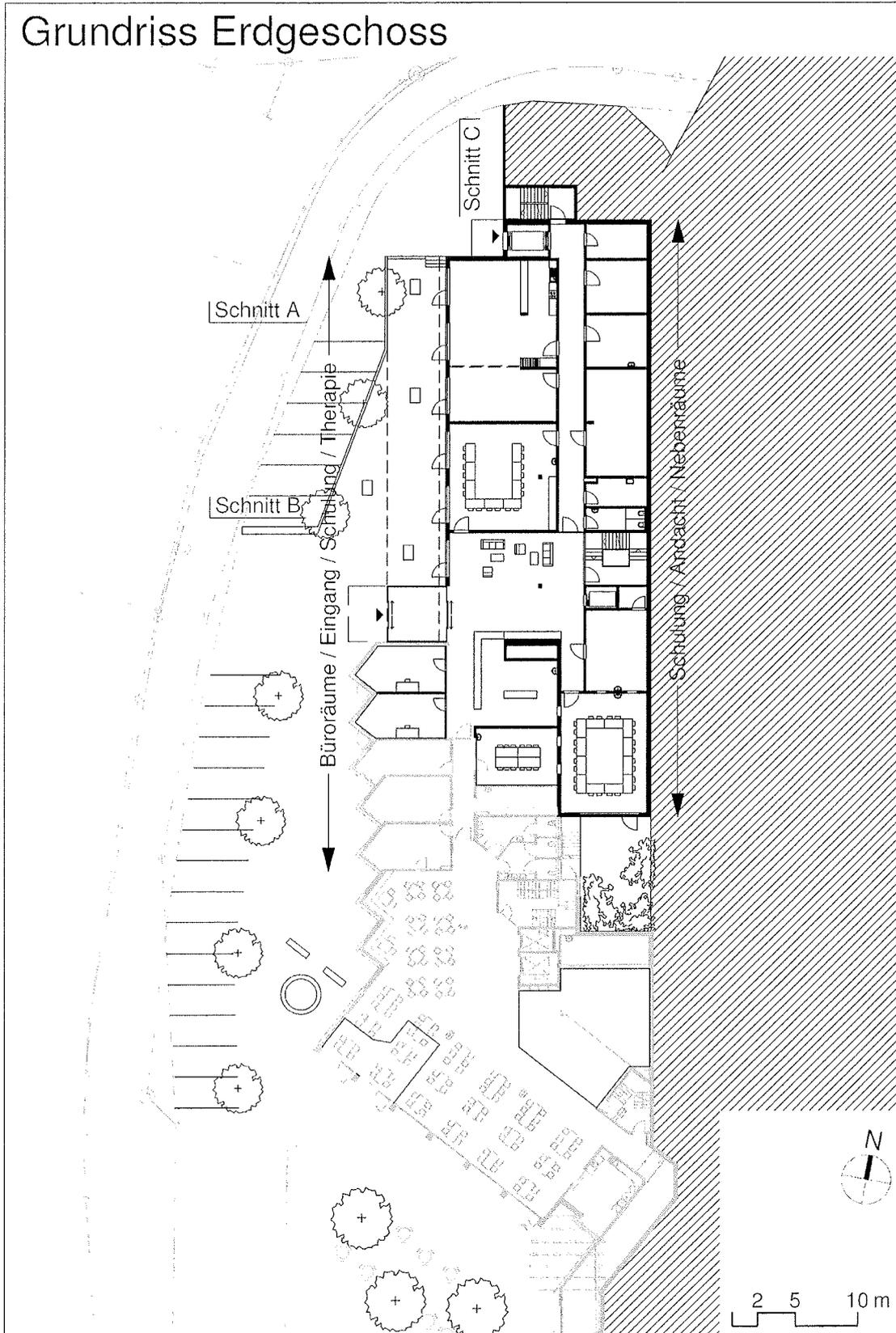
**Erweiterung  
Langzeitpflege Sonnenberg  
Haus Pilatus**



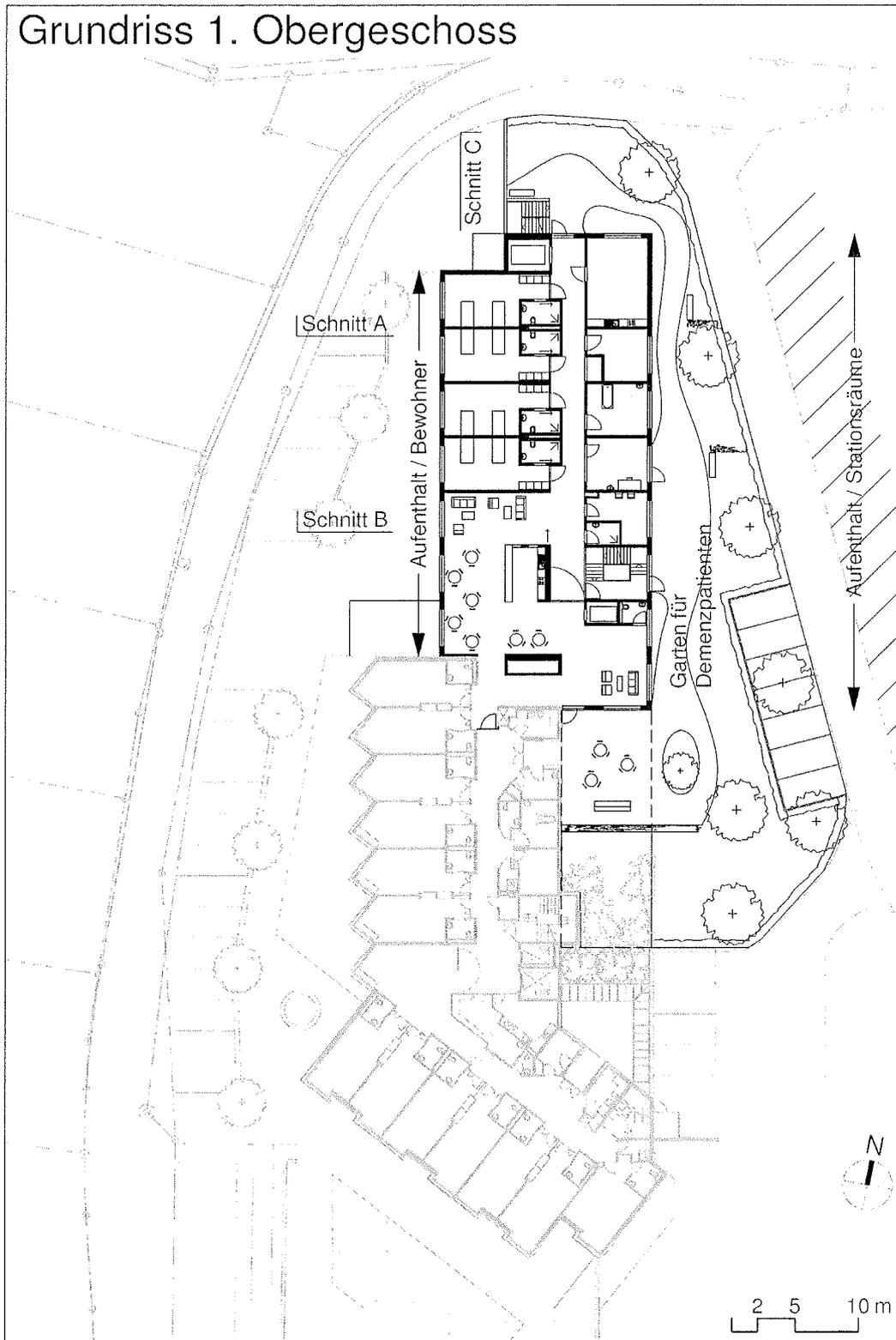




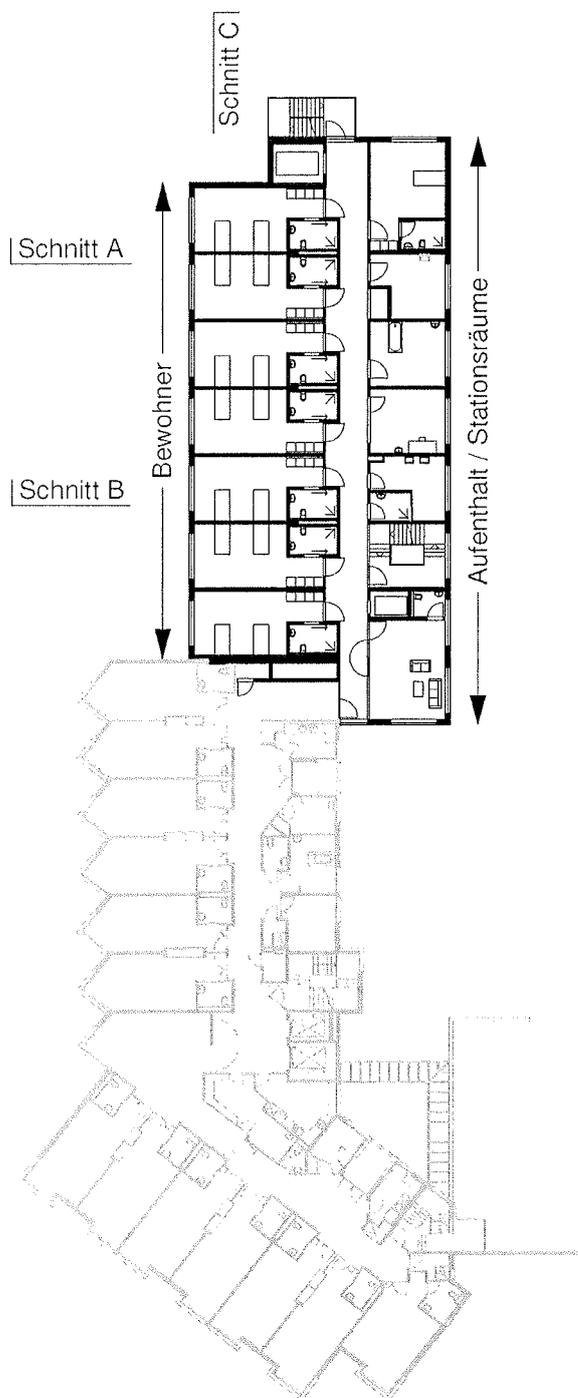
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss 1. Obergeschoss

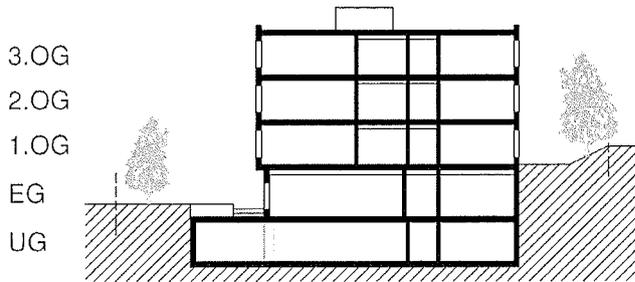


# Grundrisse 2./3. Obergeschoss

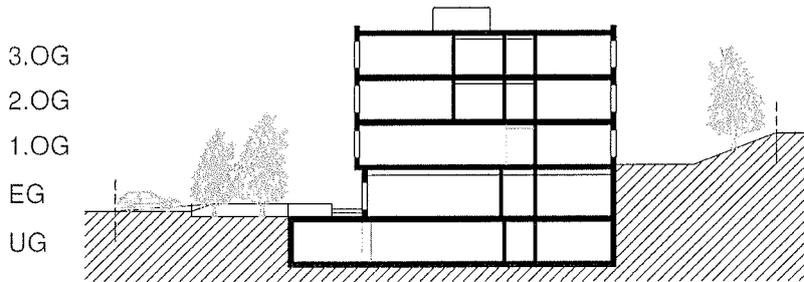


# Schnitte

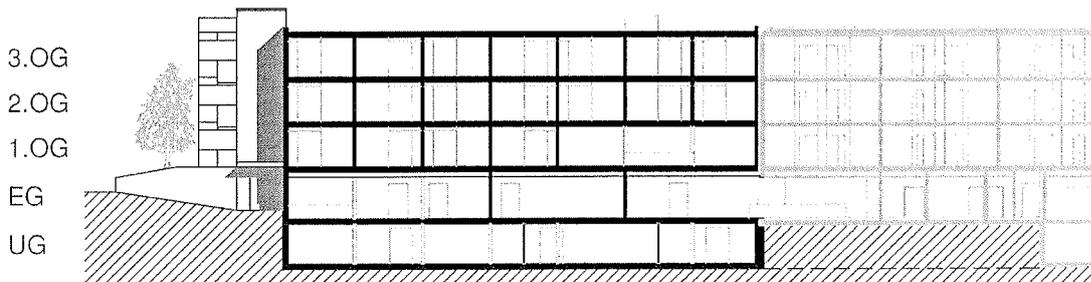
## Schnitt A



## Schnitt B



## Schnitt C



2 5 10 m

# Fassaden

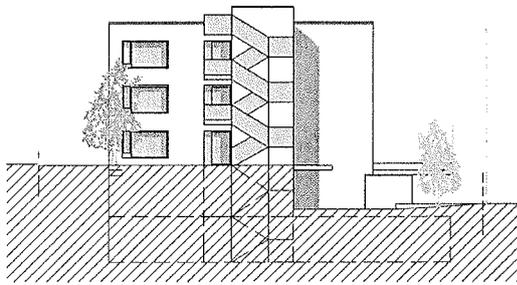
## Westfassade

3.OG  
2.OG  
1.OG  
EG  
UG



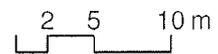
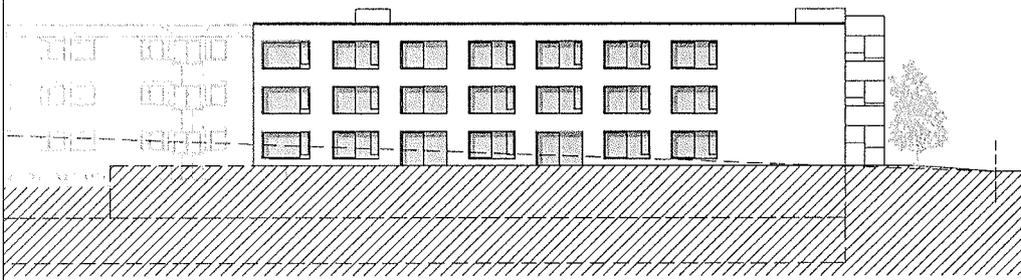
## Nordfassade

3.OG  
2.OG  
1.OG  
EG  
UG



## Ostfassade

3.OG  
2.OG  
1.OG  
EG  
UG



### 3. Friedhof, Grabfeldsanierung, Bauabrechnung

Beantragter Beschluss:

1. Die Bauabrechnung über die Grabfeldsanierung des Friedhofs Mettmenstetten mit Kosten von Fr. 982'877.70 wird genehmigt.

#### Bericht

##### a) Kostenzusammenstellung

Schlussabrechnung Tony Linder + Partner AG, Altdorf

<b>Kosten</b>	<b>Fr. 982'877.70</b>
---------------	-----------------------

##### b) Kreditnachweis

- Kredit der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2004	Fr. 1'020'000.00
- ./.. Baukosten gemäss Schlussabrechnung	Fr. 982'877.70

<b>Kreditunterschreitung</b>	<b>Fr. 37'122.30</b>
------------------------------	----------------------

##### c) Buchhaltungsnachweis

	<b>Ausgaben</b>	<b>Einnahmen</b>
- Investitionsrechnung 2005	Fr. 801'467.65	Fr. 0.00
- Investitionsrechnung 2006	Fr. 180'081.20	Fr. 0.00
- Investitionsrechnung 2007	Fr. 1'328.85	Fr. 0.00
- Nettokosten	<u>Fr. 982'877.70</u>	<u>Fr. 982'877.70</u>

#### Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Schlussabrechnung des Baukredits Grabfeldsanierung des Friedhofs Mettmenstetten geprüft.

Die Abrechnung beläuft sich auf Fr. 982'877.70. Gegenüber dem von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2004 genehmigten Kredit von Fr. 1'020'000.- ergibt sich eine Kreditunterschreitung von Fr. 37'122.30 oder 3.64%.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung zu genehmigen.

Mettmenstetten, 17. April 2007

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

## **4. Bau- und Zonenordnung (BZO), Revision**

Beantragter Beschluss:

1. Gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (PBG), §§ 45 und 88 bzw. der Gemeindeordnung, Art. 11, Ziff. 3 wird die Revision der Bau- und Zonenordnung vom 9. Februar 1998 genehmigt.
2. Die Genehmigung der Revisionsvorlage durch den Regierungsrat des Kantons Zürich aufgrund von § 89 PBG bleibt vorbehalten.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.

### **Bericht**

#### **a) Ausgangslage**

Die gegenwärtig rechtsgültige Bau- und Zonenordnung ist am 9. Februar 1998 von der Gemeindeversammlung genehmigt worden. Für tief greifende Änderungen an der Bau- und Zonenordnung sind keine Gründe gegeben. Einige praxisbezogene Anpassungen machen aber aus Sicht von Gemeinderat und Baukommission Sinn. Davon ausgenommen bleibt der Zonenplan.

#### **b) Erläuterungen/öffentliche Auflage**

##### **1. Ausgangslage, Anlass**

Die gegenwärtig rechtsgültige Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan der Gemeinde Mettmenstetten ist im Wesentlichen in den Jahren 1979-82 erarbeitet worden. Im Jahre 1993 wurde eine Anpassung an die PBG-Revision von 1991 vorgenommen, eine weitere Korrektur erfolgte im Jahre 1998. Zonenplan und Bauordnung haben sich grundsätzlich bewährt und für grundlegende Veränderungen besteht auch heute kein Anlass. Die tägliche Praxis im Umgang mit Baugesuchen hat jedoch ergeben, dass einige kleinere Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung erwünscht sind. Diese sind Gegenstand dieser Vorlage. Am Bauzonenplan werden jedoch keine Veränderungen vorgenommen.

##### **2. Bearbeitung**

Der Entwurf wurde durch die Baukommission mit Beizug eines Planungsfachmannes erarbeitet, mit Vertretungen von Ortsparteien und weiteren lokalen Gruppierungen diskutiert und schliesslich vom Gemeinderat zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Gleichzeitig wurden die Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger, sowie die formelle Vorprüfung beim Kanton durchgeführt. Das Ergebnis dieser Mitwirkung und Vorprüfung ist in dieser Fassung des Berichtes berücksichtigt.

##### **3. Zu den Revisionsvorschlägen im Einzelnen**

Die Korrekturvorschläge sind im Einzelnen aus der synoptischen Darstellung der BZO ersichtlich und werden im Folgenden kurz erläutert:

###### **3.1 Kernzonen**

Um sicherzustellen, dass sich Neubauten in den Kernzonen A und B in Bezug auf Volumetrie und Erscheinungsbild besser an die baulichen Gegebenheiten anpassen, wird in diesen Zonen kein anrechenbares Untergeschoss mehr zugelassen, die Gebäudehöhe wieder (wie 1982) auf 10.50 bzw. 7.50 m festgelegt und die max. Firsthöhe auf 6.00 m beschränkt.

In den Kernzonen C werden die Bestimmungen für die Umnutzung von Gebäuden (insbesondere Scheunen) neu definiert. Anstelle eines festen Masses von 200 m<sup>2</sup> zusätzlich zulässiger Geschossfläche wird der Grundsatz formuliert, dass die neue Nutzungen nur soweit zulässig sind, als sie über die Fassaden hinreichend belichtet und belüftet werden können. Mit der zusätzlichen Vorschrift, dass Dächer im bestehenden Erscheinungsbild zu erhalten sind, wird sichergestellt, dass die für die Kernzonen C wichtige Dachlandschaft erhalten bleibt.

Die Bestimmungen für die Dachgestaltung in den Kernzonen werden z. T. etwas allgemeiner gefasst, damit im Einzelfall mehr Spielraum für eine gute Gestaltung besteht.

### **3.2 Wohnzonen**

Die mit der Revision von 1993 eingeführten neuen Gebäudehöhen werden wieder auf das frühere Mass korrigiert, weil diese Erhöhung zu überhohen Bauten geführt hat.

In der Wohnzone W2a wird wahlweise ein anrechenbares Dach- oder Untergeschoss zugelassen, um eine grössere Flexibilität in der innern Organisation der Bauten zu ermöglichen.

Das bisher absolute Flachdachverbot wird gelockert. Wenn eine besonders gute Gestaltung vorliegt, sollen auch andere als Schrägdächer, also insbesondere Flachdächer möglich sein. Gleichzeitig werden die bisher sehr detaillierten Dachgestaltungsvorschriften etwas gelockert, weil auch mit diesen strengen Vorschriften nicht immer eine gute Gestaltung erreicht werden konnte, wie verschiedene Beispiele belegen. Um auf Flachdächern Attikageschosse zu ermöglichen, wurden dafür spezielle Bauvorschriften formuliert (Art. 27)

### **3.3 Gewerbezone, Zentrumszone**

In der Gewerbezone wurde die Gebäudehöhe von 12.00 m auf 13.50 m erhöht, um den bei Gewerbebauten häufig höheren Geschosshöhen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wurde die Baumassenziffer auf 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und die Überbauungsziffer auf 70% erhöht, damit das wenige Gewerbebauland optimal genutzt werden kann.

Wichtig ist die neue, eindeutiger formulierte Beschränkung der Verkaufsflächen in der Gewerbezone, weil damit unerwünschte Konkurrenz für die Läden im Dorf verhindert werden kann.

In der Zentrumszone wurde die Bestimmung über die Geschosszahl (Art. 20) weggelassen, weil nicht die Geschosszahl, sondern primär die Gebäudehöhe für das Erscheinungsbild der Bauten von Bedeutung ist. Im weiteren wurde der Wohnanteil von 15% auf 30 % erhöht, damit insbesondere für die bei kleineren Betrieben erwünschte Mischnutzung etwas mehr Spielraum besteht.

### **3.4 Umgebungsgestaltung**

Neben der gestalterischen Qualität der einzelnen Bauten ist die Qualität der Umgestaltung entscheidend für die Gesamtwirkung eines Neubaues im Ortsbild. Um in diesem Bereich den Massstab etwas höher zu setzen, wurden insbesondere die Bestimmungen für die Lage der Bauten im Terrain und die Gestaltung der Stützmauern präziser gefasst. Neu ist auch eine Bestimmung über Aussenleuchten, die so gestaltet sein sollen, dass das Licht auf den zu beleuchtenden Boden fällt und nicht den Himmel erhellt.

## **4. Angaben gemäss § 47 RPV**

Die wesentlichen Ziele der bisherigen Ortsplanung, nämlich ein moderates Wachstum mit Rücksicht auf die gewachsene Bausubstanz waren auch Leitlinie für diese Revision. Die veränderten Bestimmungen über Gebäude- und Firsthöhen und anrechenbare Geschosse führen zu einer besseren Einordnung der Bauvolumen ins gewachsene Ortsbild. Dem gegenüber stehen gewisse Erleichterungen, welche vorab für die innere Gestaltung der Bauten mehr Flexibilität ermöglichen. Nach wie vor kann die BZO aber qualitativ gute Architektur nicht erzwingen, sie kann lediglich gewisse Schranken setzen und der Baukommission Möglichkeiten für Mitsprache einräumen.

Auf das Fassungsvermögen des Zonenplanes haben diese Änderungen keinen Einfluss und auch Planungen der Region, des Kantons oder des Bundes werden nicht berührt.

## **5. Ergebnis der Vorprüfung und Mitwirkung**

Die Vorprüfung durch den Kanton hat Anlass gegeben, einzelne Formulierungen anzupassen, wobei nicht alle Empfehlungen berücksichtigt wurden. Grundlegende materielle Änderungen waren nicht erforderlich.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde das Begehren gestellt, für die im Gebiet Grindel gelegene Gewerbezone die Überbauungsziffer (ÜZ) von heute 60% auf neu 70% und die Baumassenziffer (BZ) von heute 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf neu 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festzulegen. Diesen Begehren wurde entsprochen, weil damit eine bessere Ausnützung des knappen Gewerbelandes möglich ist, was dem Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden entspricht.

Negative Auswirkungen sind durch diese Festlegung nicht zu erwarten. Für die Einordnung ins Ortsbild ist bei Gewerbebauten vor allem die architektonische Gestaltung massgebend. Auch in Bezug auf Verkehrserschliessung sind an dieser Lage keine negativen Auswirkungen absehbar.

Der Antrag einer Ortspartei, für Hauptbauten nur Satteldächer zuzulassen, wurde nicht berücksichtigt, weil der ländliche Charakter einer Gemeinde nicht in erster Linie durch die Dachform, sondern durch die Bauweise insgesamt und insbesondere durch die bauliche Dichte bestimmt wird. Es gibt städtisch wirkende Quartiere mit Schrägdächern und ländliche mit Flachdächern.

Der Antrag in der Kernzone C in bestehenden Gebäuden Nutzungsänderung für Wohnen unbeschränkt und Eingriffe in die Dachgestaltung weitgehend zuzulassen wurde nicht berücksichtigt, weil damit der Charakter dieser meist schutzwürdigen Bauten durch Übernutzung grundlegend verändert würde und damit das planerisch wichtige Ziel der Erhaltung dieser Gebiete nicht gesichert wäre.

Die Hinweise der ZPK zum Text im Kap. 3.3 des Erläuterungsberichts wurden berücksichtigt. Die Hinweise zum Art. 30 betreffend Anrechnung von Untergeschossen wurden nicht berücksichtigt, weil Untergeschosse die mehr als 1.50 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten jedenfalls als anrechenbar gelten und damit in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden sollen.

### **c) Revisionsvorlage (Vergleich bisher/neu)**

siehe folgende Seiten



**mettmenstetten**

---

**Bau- und Zonenordnung**

**Vom 9. Februar 1998**

**Fassung für die Gemeindeversammlung  
vom 21. Mai 2007**

Hinweis:

Die synoptische Darstellung zeigt die Veränderungen gegenüber der bestehenden Fassung.  
Nach Beschluss durch die Gemeindeversammlung wird eine redaktionell bereinigte Fassung mit neu fortlaufender Numerierung der Artikel erstellt.

## Inhalt

### 1. ZONENORDNUNG

- Art. 1 Zoneneinteilung
- Art. 2 Zonenplan

### 2. BAUZONEN

#### 2.1 Kernzonen

- Art. 3 Um- und Ersatzbauten, Nutzweise
- Art. 4 Grundmasse
- Art. 5 Kernzone B, Besondere Bauvorschriften
- Art. 6 Kernzone C, Besondere Bauvorschriften
- Art. 7 Stellung der Gebäude
- Art. 8 Dachgestaltung
- Art. 9 Fassaden, Materialien, Balkone
- Art. 10 Umgebungsgestaltung
- Art. 11 Gebäudehöhen bei Baulinien

#### 2.2 Wohnzonen

- Art. 12 Grundmasse
- Art. 13 Gewerbeerleichterung
- Art. 14 Grosser Grenzabstand
- Art. 15 Dachgestaltung
- Art. 16 Nutzweise

#### 2.3 Gewerbezone

- Art. 17 Grundmasse
- Art. 18 Nutzweise

#### 2.4 Zentrumszone

- Art. 19 Ausnützungsziffer
- Art. 20 Geschoszahl
- Art. 21 Abstände

#### 2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Art. 22 Grundmasse

#### 2.6 Erholungszone

- Art. 23 Grundmasse

### 3. BESONDERE INSTITUTE

#### 3.1 Arealüberbauungen

- Art. 24 Zulässigkeit
- Art. 25 Arealfläche
- Art. 26 Bauvorschriften

### 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

- Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes
- Art. 28 Besondere Gebäude
- Art. 29 Fahrzeugabstellplätze
- Art. 30 Umgebungsgestaltung
- Art. 31 Spiel- und Erholungsflächen
- Art. 32 Abstellflächen
- Art. 33 Geschlossene Bauweise
- Art. 34 Strassenabstand unterirdischer Gebäude

### 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 35 Inkrafttreten  
Aufhebung des bisherigen Rechts

Die Gemeinde Mettmenstetten erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (revidiert 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bezeichnung	Farbe im Zonenplan	Ausnützungsziffer	Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV *
Kernzone A	dunkelbraun	--	III
Kernzone B	hellbraun	60 % 1)	III
Kernzone C	beige	--	III
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	gelb	35 %	II
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	orange	50 %	II
dreigeschossige Wohnzone (W3)	hellrot	65 %	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	orange/ violett	50 % 60 %	III
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	rot/violett	65 % 78 %	III
Gewerbezone (G)	violett	--	III
Zentrumszone (Z)	dunkelrot	110 %	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	grau	--	III II Paradis, Friedhof
Freihaltezone (F)	hellgrün	--	
Erholungszone (E)	grau/grün	--	
Reservezone (R)	weiss	--	
Privater Gest.plan "Garage Galli"	--	--	III
Privater Gestaltungsplan „jumpin“	--	--	III

\* Lärmschutzverordnung, 1) siehe Art. 5, Abs. 1

## **Art. 2 Zonenplan**

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
- 2) Der rechtsgültige Zonenplan liegt in der Gemeindeverwaltung auf. Der mit der Bauordnung abgegebene Plan ist nicht rechtsverbindlich.

## **2. BAUZONEN**

### **2.1 Kernzonen**

## **Art. 3 Um- und Ersatzbauten, Nutzweise**

- 1) Beim Umbau und beim Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten. Abweichungen vom Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene, des Ortsbildes oder der Verkehrssicherheit liegen. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind.
- 2) Anbauten an herkömmliche Hauptgebäude sind im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird.
- 3) In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

#### Art. 4 Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	Kernzone		
	A	B	C (siehe Art.6)
Vollgeschosse, max.	3	2	
Dachgeschosse, max.	2	2	
anrechenbare Untergeschosse, max.	1	1	
Gebäudehöhe, max.	11.40 m	08.10 m	
Gebäuelänge, max.	40.00 m	30.00 m	
Grenzabstand, mind.	05.00 m <sup>1)</sup>	05.00 m <sup>1)</sup>	

1) vgl. Art. 27

#### Art. 5 Kernzone B, besondere Bauvorschriften

- 1) In der Kernzone B gilt für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf selbständig überbaubaren Grundstücksteilen eine Ausnutzungsziffer von 60 %.
- 2) Bei bereits teilüberbauten Grundstücken darf der Abstandsbereich von Hauptgebäuden auf dem eigenen Grundstück bei der Berechnung der massgeblichen Grundfläche nicht mitgezählt werden.

	Kernzone		
	A	B	C (siehe Art. 6)
Vollgeschosse, max.	3	2	
Dachgeschosse, max.	2	2	
anrechenbare Untergeschosse, max.	keines	keines	
Gebäudehöhe, max.	10.50 m	7.50 m	
Firsthöhe, max.	6.00 m	6.00 m	
Gebäuelänge, max.	40.00 m	30.00 m	
Grenzabstand, mind.	05.00 m	05.00 m	

## **Art. 6 Kernzone C, besondere Bauvorschriften**

- 1) In der Kernzone C ist die Erstellung von zusätzlichen Hauptbauten nicht zulässig.
- 2) Umbau und Ersatzbau (Abbruch und Neubau) bestehender Gebäude sind grundsätzlich nur im Rahmen des bestehenden Gebäudeprofils zulässig. Dabei können Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene, der Sicherheit oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und sich gut ins Ortsbild einfügen. Zusätzliche Anbauten dürfen max. 30 m<sup>2</sup> überbaute Fläche aufweisen. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.
- 3) Nutzungsänderungen sind so zu gestalten und neue Nutzungen sind innerhalb des Gebäudes so anzuordnen, dass der Charakter des bestehenden Gebäudes möglichst wenig verändert wird.
- 4) Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken sind nur in den Hauptgebäuden, die in den Zonenplänen speziell bezeichnet sind, zulässig. Dabei dürfen pro Gebäude zusätzlich max. 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen genutzt werden.

## **Art. 7 Stellung der Gebäude**

- 1) Die Stellung und Anordnung der Gebäude muss den Charakter des bestehenden Dorfkerns übernehmen. Eine Aufreihung von Gebäuden mit gleicher Flucht und Giebelrichtung ist zu vermeiden.
- 2) Wo es zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt, ist das Bauen bis an die Strassengrenze zulässig, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

- 1) In der Kernzone C ist die Erstellung von zusätzlichen Hauptgebäuden nicht zulässig.
- 2) unverändert
- 3) Nutzungsänderungen innerhalb des bestehenden Gebäudes sind so anzuordnen, dass der Charakter und die Gestaltung des Gebäudes möglichst wenig verändert wird. Sie sind nur zulässig, soweit sie über die Fassaden hinreichend belichtet und belüftet werden können.
- 4) Die Dachgestaltung der bestehenden Gebäude (Dachform, Materialien, Detailausbildung) ist zu erhalten. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sind nicht zulässig, mit Ausnahme von einzelnen Einbauten, die technisch (z.B. für den Brandschutz) zwingend erforderlich sind.
- 5) Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken sind nur in den Hauptgebäuden, die in den Zonenplänen speziell bezeichnet sind, zulässig. (Zweiter Satz entfällt!)

- 1) Alle Gebäude müssen sich durch Stellung und Anordnung bestmöglich ins gewachsene Dorfbild einfügen. (2. Satz entfällt)
- 2) unverändert

## Art. 8 Dachgestaltung in den Kernzonen

- 1) Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Sie muss zwischen 35° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.
  - 2) Für Anbauten sind Pultdächer mit einer Neigung zwischen 25° a.T. und 55° a.T. zulässig.
  - 3) Für freistehende Nebenbauten mit höchstens 15 m<sup>2</sup> überbauter Fläche sind auch Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15° a.T. und 25° a.T. zulässig.
  - 4) Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für freistehende Nebenbauten mit höchstens 15 m<sup>2</sup> überbauter Fläche sind auch andere Materialien zulässig.
  - 5) Dächer sind mit Dachvorsprüngen zu versehen, die auf der Giebelseite und auf der Traufseite mindestens 0,80 m betragen müssen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.
  - 6) Dachaufbauten sind nur in Form von kleineren Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig im Gesamtbild einordnen. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
  - 7) Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0,50 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. Pro Dachseite dürfen pro 10,00 m Dachlänge maximal 3 Dachflächenfenster im 1. Dachgeschoss sowie pro 10,00 m Dachlänge maximal 2 Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoss eingebaut werden.
  - 8) Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig, wenn sie sich architektonisch und konstruktiv gut in die Dachlandschaft einpassen. Bei schützenswerten Einzelobjekten und Hauptgebäuden in den Kernzonen sind Kollektoranlagen und Energiedächer nur zulässig, wenn sie nicht einsehbar sind. Allseitig müssen mindestens 2 Ziegelreihen bestehen bleiben.
- 1) Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Diese muss zwischen 30° a.T. und 45° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.
  - 2) Für eingeschossige Anbauten und Nebenbauten sind auch andere Dachformen (z.B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie sich in Bezug auf Fläche und Volumen zurückhaltend ins Gesamtbild einfügen. Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen.
  - 3) entfällt
  - 4) entfällt
  - 5) Dächer sind mit Tonziegeln zu decken und mit Dachvorsprüngen von mindestens 60 cm Ausladung zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten. Für freistehende Nebenbauten mit höchstens 15 m<sup>2</sup> überbauter Fläche sind auch andere Materialien zulässig.
  - 6) Dachaufbauten in den Kernzonen A und B müssen sich in Bezug auf Anzahl, Dimensionen, Gestaltung und Materialwahl zurückhaltend ins Dachbild einfügen. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
  - 7) unverändert
  - 8) Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich architektonisch und konstruktiv gut in die Dachlandschaft einpassen. Bei schützenswerten Einzelobjekten und Hauptgebäuden in den Kernzonen sind Kollektoranlagen und Energiedächer nur zulässig, wenn sie nicht einsehbar sind.

### **Art. 9 Fassaden, Materialien, Balkone**

- 1) Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Den traditionellen Materialien Verputz und Holz ist Rechnung zu tragen.
- 2) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es sind nur Fenster mit Sprossenteilung zulässig.
- 3) Balkone sind nur unter Vordächern zulässig.

### **Art. 10 Umgebungsgestaltung**

- 1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2) Es sollen grundsätzlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Einzäunungen sind in traditioneller Art und Weise zu gestalten.
- 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

### **Art. 11 Gebäudehöhen bei Baulinien**

Die nach Art. 4 erlaubten Gebäudehöhen sind auch an den durch Baulinien oder sie zu ersetzenden Baubegrenzungslinien zugelassen.

### **Art. 9 Materialien, Farben, Detailgestaltung**

- 1) Alle Bauten müssen sich in Bezug auf Materialien, Farben, Fassaden- und Detailgestaltung sehr gut ins Ortsbild einfügen. Den traditionellen Materialien Verputz und Holz ist Rechnung zu tragen.
- 2) entfällt
- 3) entfällt

## 2.2 Wohnzonen

### Art. 12

Für die Wohnzonen W2a, W2b und W3 und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone				
	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Ausnutzungsziffer	35 %	50 %	65 %	50 % 60 % <sup>1)</sup>	65 % 78 % <sup>1)</sup>
Vollgeschosse, max.	2	2	3	2	3
Dachgeschosse, max.	1	2	2	2	2
anrechenbare Untergeschosse, max.	--	1	1	1	1
Gebäudehöhe, max.	07.50 m	08.10 m	11.40 m	08.10 m	11.40 m
Gebäuelänge, max.	20.00 m	30.00 m	40.00 m	30.00 m	40.00 m
Grosser Grenzabstand, mind. 2)	08.00 m	08.00 m	10.00 m	08.00 m	10.00 m
Kleiner Grenzabstand, mind. 2)	04.00 m	04.00 m	05.00 m	04.00 m	05.00 m
Firsthöhe, max.	05.00 m	07.00 m	07.00 m	07.00 m	07.00 m

1) vgl. Art. 13

2) vgl. Art. 27

### Art. 13 Gewerbeerleichterung

In den Zonen WG2 und WG3 erhöht sich die Ausnutzungsziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer.

### Art. 14

Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (ungünstige Grundstücksform) den grossen Grenzabstand auch abweichend festsetzen.

Bestimmungen	Zone				
	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Ausnutzungsziffer	35 %	50 %	65 %	50 %	65 %
Vollgeschosse, max.	2	2	3	2	3
Dachgeschosse, max.	(1)*	1	2	1	2
anrechenbare Untergeschosse, max.	(1)*	1	1	1	1
Gebäudehöhe, max.	07.50 m	07.50 m	10.50 m	07.50 m	10.50m
Gesamthöhe**, max.	10.50 m	10.50 m	13.50 m	10.50 m	13.50 m
Gebäuelänge, max.	20.00 m	30.00 m	40.00 m	30.00 m	40.00 m
Grosser Grenzabstand, mind.	08.00 m	08.00 m	10.00 m	08.00 m	10.00 m
Kleiner Grenzabstand, mind.	04.00 m	04.00 m	05.00 m	04.00 m	05.00 m
Firsthöhe, max.	05.00 m	05.50 m	06.00 m	05.50 m	06.00 m

\* In der Zone W2a ist wahlweise entweder ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss zulässig

\*\* gilt bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 27a

### Art. 13

entfällt

## Art. 15 Dachgestaltung

- 1) Für Hauptbauten sind nur Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung von mindestens 25° a.T. zulässig.
  - 2) Dachaufbauten sind in Form von Giebellukarnen, Schrägdächern sowie die Sonnenenergie nutzende Baukörper zulässig, wobei eine gute Einpassung anzustreben ist.
  - 3) Dacheinschnitte sind gestattet, dürfen jedoch insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und müssen allseitig durch mindestens 4 Ziegelreihen eingefasst werden.
  - 4) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zugelassen.
  - 5) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von maximal 0,75 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. Pro Dachseite dürfen pro 10.00 m Dachlänge im 1. und 2. Dachgeschoss maximal je 3 Dachflächenfenster eingebaut werden.
  - 6) Energiedächer und Sonnenkollektoren sind zulässig. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.
  - 7) Flachdächer sind über Anbauten erlaubt, sofern die überbaute Fläche der Anbaute kleiner als 25 % der Fläche des angrenzenden Hauptgebäudes ist. Die Längsfassade der Anbaute darf maximal 1/2 der Länge der anliegenden Längsfassade des Hauptgebäudes betragen. Anbauten auf der Giebelfassadenseite dürfen bis auf die Breite der Fassade des Hauptgebäudes erstellt werden.
- 1) Für Hauptbauten sind in der Regel Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind und sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen.
  - 2) Bei Schrägdächern sind Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern diese zurückhaltend ins Dach eingepasst sind und dessen Gesamtwirkung nicht dominieren. Dachaufbauten und Dacheinschnitten dürfen zusammengerechnet nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
  - 3) entfällt
  - 4) entfällt
  - 5) entfällt
  - 6) Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
  - 7) Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

### Art. 16 Nutzweise

- 1) In den Wohnzonen W2a, W2b und W3 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 2) In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.

### 2.3 Gewerbezone

#### Art. 17 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten die folgenden Grundmasse:

Baumassenziffer, max.	5 m <sup>3</sup> pro m <sup>2</sup>
Ueberbauungsziffer, max.	60 %
Gebäudehöhe, max.	12.00 m
Gesamthöhe bis First, max.	15.00 m
Grenzabstand	mind. 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.50 m

#### Art. 18 Nutzweise

- 1) Es sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2) Läden sind nur als einzelne Quartier- oder Fabrikäden zulässig. Grossläden, Einkaufszentren und Grosszentren sind nicht gestattet.
- 3) In der Gewerbezone Grindel dürfen Räume mit lärmempfindlicher Nutzung in einem Bereich von 120 m ab Strassenachse der Autobahn A4 nur auf der von der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden.

Baumassenziffer, max.	8 m <sup>3</sup> pro m <sup>2</sup>
Ueberbauungsziffer, max.	70 %
Gebäudehöhe, max.	13.50 m
Gesamthöhe*, max.	16.00 m
Grenzabstand	mind. 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.50 m

\* gilt bei Bauweise mit Schrägdach bis ok First, bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 27a bis ok Attikadach.

- 2) Läden sind nur bis max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

## **2.4 Zentrumszone**

### **Art. 19 Ausnützungsziffer**

Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt maximal 110 %. Für Wohnen dürfen jedoch höchstens 15 % verwendet werden.

### **Art. 20 Geschosszahl**

Es sind maximal 3 Vollgeschosse und maximal 1 Dachgeschoss unter Schrägdächern zulässig.

### **Art. 21 Abstände**

- 1) Gegenüber der Unteren Fischbach- und der Erspachstrasse gilt ab Fahrbahnrand ein Grenzabstand von 8.00 m.
- 2) Bei gestaffelten Fassaden kann dieser Abstand für einzelne Fassadenteile bis auf 6.00 m reduziert werden, sofern er für gleich lange Fassadenteile entsprechend erhöht wird.
- 3) Gegenüber angrenzenden Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von drei Vierteln der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m.
- 4) Innerhalb der Zentrumszone gilt für rein gewerbliche Bauten ein Grenzabstand von 3.50 m, für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Wohnungen ein solcher von 5.00 m.

## **2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

### **Art. 22 Grundmasse**

- 1) Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2) Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m einzuhalten.

### **Art. 19 Ausnützungsziffer**

Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt maximal 110 %. Für Wohnen dürfen jedoch höchstens 30 % der max. zulässigen Geschossfläche verwendet werden.

### **Art. 20 Gebäudehöhe, Geschosszahl**

Im Rahmen einer Gebäudehöhe von 13.50 m und einer Gesamthöhe von 16 m ist die Anzahl und die Verteilung der Geschosse frei.

## **2.6 Erholungszone**

### **Art. 23 Grundmasse**

- 1) Die Erholungszone ist für Bauten und Anlagen, die der Erholung und dem Sport dienen, bestimmt.
- 2) Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- 3) Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## **3. BESONDERE INSTITUTE**

### **3.1 Arealüberbauungen**

#### **Art. 24 Zulässigkeit**

Arealüberbauungen sind in den Zonen Kernzone B, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 zulässig.

#### **Art. 25 Arealfläche**

Die Mindestfläche beträgt in allen Zonen 3000 m<sup>2</sup>. Der Einbezug bereits überbauter Flächen ist gestattet, wenn die Ueberbauung als Ganzes den Anforderungen von § 71 PBG genügt.

## **Art. 26 Bauvorschriften**

- 1) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel der entsprechenden Ausnutzungsziffer erhöht werden.
- 2) Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.
- 3) Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden. Für Gebäude, bei denen die zonengemässen Gebäudelängen überschritten werden, ist der kleine Grenzabstand zu Nachbargrundstücken um 1/4 der Mehrlänge zu vergrössern.
- 4) Die Arealüberbauung hat den Anforderungen von § 71 PBG zu entsprechen und sich optimal ins Dorfbild von Mettmenstetten einzufügen, insbesondere in der äusseren Gestaltung, Farbgebung, Materialien, Masstäblichkeit und der Stellung der Bauten.
  
- 5) Eingedolte Gewässer sind wenn möglich freizulegen.

## 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes

In den Kernzonen, in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf der Grenzabstand je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.

### Neuer Art. 27a: Bestimmungen über Attikageschosse

- 1) Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von min. 2.50 m von der Fasadenebene des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.
- 2) Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um max. 2.0 m in der Horizontalen über den max. zulässigen Baukörper von Attikageschossen hinausragen.
- 3) Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur innerhalb des für Attikageschosse zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um max. 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.
- 4) Geländer und Brüstungen dürfen max. 1.10 m Höhe aufweisen. Bei geschlossenen Brüstungen wird die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen.
- 5) Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

### Art. 28 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 2,5 m, bei Schrägdächern 3,5 m, nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> seitlich oder rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden.

## **Art. 29 Fahrzeugabstellplätze**

- 1) Bei Einfamilienhäusern sind pro Wohnung 2 Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen, wovon einer zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen ist.
- 2) Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 1.5 Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen, wovon einer zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen ist. Davon sind pro 5 Wohnungen 1 Besucherparkplatz auszuscheiden und zu bezeichnen.
- 3) In den Kernzonen kann zur Schonung der Schutzobjekte oder des Ortsbildes auf die Erstellung von Einstellplätzen verzichtet, oder die errechnete Gesamtzahl um die Hälfte reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über diese Reduktion.
- 4) Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche 1 Abstellplatz erforderlich.
- 5) Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 2 Beschäftigte bzw. pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche 1 Abstellplatz erforderlich.
- 6) Für andere Nutzungsarten sind die SNV-Richtlinien massgebend.
- 7) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.
- 8) Wenn sich bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze keine ganzen Zahlen ergeben, werden Bruchteile über der Hälfte aufgerundet

### **Art. 30 Umgebungsgestaltung**

- 1) Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Veränderungenvorzunehmen.
- 2) Stützmauern sind in Höhe und Länge auf die technisch notwendigen Minimalmasse zu beschränken.
- 3) Böschungen dürfen die Neigung von 45° a.T. nicht überschreiten und das bestehende Terrain um höchstens 30° a.T. verändern.
- 4) Einzäunungen sind in traditioneller Art und Weise zu gestalten.
- 5) Böschungen und Stützmauern sind 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- 6) Längs Gemeinde-, Flur- und Privatstrassen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0,50 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0,30 m ab Trottoirrand/Gehweg einzuhalten.
- 7) Untergeschosse dürfen nicht allseitig freigelegt werden. Sie müssen mindestens zu 3/4 der äusseren Abwicklung mehrheitlich im gestalteten Terrain liegen.

### **Art. 31 Spiel- und Erholungsflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche zweckmässig als Spielplätze und Erholungsflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

### **Art. 30 Umgebungsgestaltung**

- 1) Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass die Höhenlage des gewachsenen Terrains durch Abgrabungen und Aufschüttungen möglichst wenig, an der Fassade jedoch um höchstens 1.50 m verändert wird.
- 2) Untergeschosse, die mehr als 1.50 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten, werden bei der Bestimmung der zulässigen Geschoszahl als Vollgeschosse gezählt. Bei Bauten am Hang darf auf der Talseite jedoch ein Bereich von 6 m Breite auf der ganzen Höhe sichtbar sein.
- 3) Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.
- 4) Mauern die mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern. Ausnahmen sind möglich für Mauern, die dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen.
- 5) unverändert
- 6) unverändert
- 7) Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abgeben.

### **Art. 32 Abstellflächen**

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.
  - 2) Für das getrennte Lagern von Papier, Glas, Metall und für weitere zur Wiederverwertung gelangende Abfälle sind bei Mehrfamilienhäusern dazu geeignete Einstellräume oder Behältnisse vorzusehen.
  - 3) In die Umgebungsgestaltung sind Containersammelplätze und Kompoststellen einzuplanen.
- 2) Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze, bzw. Container zur getrennten Lagerung der verschiedenen Abfallarten vorzusehen.
  - 3) entfällt

### **Art. 33 geschlossene Bauweise**

In den Zonen Kernzone A, Kernzone B, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 ist die geschlossene Bauweise zulässig. Die Gesamtlängedarf die maximal zonenzulässige Gebäudelänge höchstens um 5 m überschreiten.

### **Art. 34 Strassenabstand unterirdischer Gebäude**

Bei Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2 m an die Strassen-, Weg-, Platz- oder Trottoirgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern. Dies gilt sinngemäss auch für Strassen mit rechtskräftig ausgeschiedenen Verkehrsbaulinien

- 1) Wo längs Gemeindestrassen ein Abstand von 6 m einzuhalten ist, dürfen Dachvorsprünge und Vordächer bis max. 2 m in den Abstandsbereich auskragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.
- 2) bisheriger Text von Art. 34 unverändert

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 35 Inkrafttreten, Aufheben bisherigen Rechts

Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Mettmenstetten vom 20. Dezember 1993.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 9. Februar 1998

Hans Hefti  
Gemeindepräsident

Edy Gamma  
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat am 6. Juli 1999 mit Beschluss Nr. 1278 bzw. von der Baudirektion mit Verfügung ARV/706/2000 vom 14. Juni 2000 und Verfügung ARV/894/2002 vom 20. August 2002 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
Husi

Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft und ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Mettmenstetten vom 9. Februar 1998.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 21. Mai 2007

Hans Hefti  
Gemeindepräsident

Edy Gamma  
Gemeindeschreiber