



# GEMEINDE BERG AM IRCHEL

---

## **GEMEINDEVERSAMMLUNG BELEUCHTENDER BERICHT**

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Politischen Gemeinde Berg am Irchel werden hiermit am

**Freitag, 19. Juni 2026, 20.00 Uhr,  
in den Landihaus-Saal, Winkel 13, 8415 Berg am Irchel**

zur Gemeindeversammlung eingeladen.

Es gelangen folgende Geschäfte zur Behandlung:

### **TRAKTANDEN**

1. Jahresrechnung 2025 der politischen Gemeinde Berg am Irchel
2. Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung
3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Die vollständigen Akten und das Stimmregister liegen vom 5. Juni 2026 bis 18. Juni 2026, während der Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Berg am Irchel, zur Einsicht auf.

Allgemeine Anfragen sind gemäss § 17 des Gemeindegesetzes dem Gemeinderat Berg am Irchel, mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung, schriftlich und unterzeichnet einzureichen.

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer mit politischem Wohnsitz in der Gemeinde Berg am Irchel, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind.

**GEMEINDERAT BERG AM IRCHEL**

Mai 2026

# 1. JAHRESRECHNUNG 2025 DER POLITISCHEN GEMEINDE BERG AM IRCHEL

---

## ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Jahresrechnung 2025 der Politischen Gemeinde Berg am Irchel wird wie folgt zugestimmt. Diese wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2026 verabschiedet:
  1. **ERFOLGSRECHNUNG**
    - a) mit CHF 5'293'683.80 Aufwand und CHF 5'441'203.76 Ertrag und demzufolge CHF 147'519.96 zu verbuchendem Ertragsüberschuss;
    - b) und der Einlage des Ertragsüberschusses von CHF 147'519.96 in das Eigenkapital.
  2. **INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN**
    - a) im Verwaltungsvermögen mit Ausgaben von CHF 726'164.15 und Einnahmen von CHF 28'755.72 resultierenden Nettoinvestitionen von CHF 697'408.43.
  3. **INVESTITIONSRECHNUNG FINANZVERMÖGEN**
    - a) im Finanzvermögen mit Ausgaben von CHF 237'911.58 und Einnahmen von CHF 9'710.00 resultieren Nettoinvestitionen von CHF 228'201.58.

## BERICHT GEMEINDERAT

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Jahresrechnung 2025 zur Genehmigung. Die Verwaltungsrechnung gliedert sich in die Erfolgsrechnung und in die Investitionsrechnung. Unter Berücksichtigung dieser beiden Rechnungen und den Abschreibungen wird aufgezeigt, ob in einem Jahr ein Finanzierungsüberschuss oder ein Finanzierungsfehlbetrag erwirtschaftet worden ist. Dies betrifft sowohl die Politische Gemeinde wie auch die Spezialfinanzierungen (Wasser/Abwasser/Abfall/Fernwärme), welche ihre Aufgaben durch zweckbestimmte Gebühren und nicht aus ordentlichen Steuermitteln finanzieren.

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 147'519.96 (vorgesehener Aufwandüberschuss CHF 189'909.00), was gegenüber dem Budget ein um CHF 337'428.96 besseres Ergebnis darstellt. Der positive Abschluss ist vor allem auf die höheren Grundstückgewinnsteuer (+ CHF 169'266.55) sowie den nicht budgetierten Beitrag geografisch-topografische Sonderlastenausgleichsbeiträge (+ CHF 141'516.00) zurück zu führen.

Die internen Verzinsungen (Bestände Verwaltungs- oder Finanzvermögen, Spezialfinanzierungen und Sonderrechnungen) wurden mit einem Zinssatz von 1,38% vorgenommen (Vorjahr: 1,00%). Die Verzinsung wird von den Anfangsbeständen berechnet.

In der Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen resultieren bei Investitionsausgaben von CHF 726'164.15 und Investitionseinnahmen von CHF 28'755.72 Nettoinvestitionen von CHF 697'408.43. (Budget CHF 877'000.00). Im Finanzvermögen wurden Ausgaben von CHF 237'911.58 und Einnahmen von CHF 9'710.00 getätigt, die Nettoinvestitionen betragen CHF 228'201.58 (Budget CHF 448'500.00).

Die Spezialfinanzierungen Wasser, Abwasser, Abfall und Fernwärme erzielten Aufwandüberschüsse und werden mit Einlagen oder Entnahmen aus den Spezialfinanzierungskonten finanziert.

Für den Gemeinderat

Thomas Fehr  
**FINANZVORSTAND**

## ERFOLGSRECHNUNG IN ZAHLEN

HAUPTAUFGABENBEREICHE (FUNKTIONALE GLIEDERUNG)	RECHUNG 2025		BUDGET 2025	
	AUFWAND	ERTRAG	AUFWAND	ERTRAG
0 Allgemeine Verwaltung	794'250.13	258'323.95	742'209.00	244'700.00
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	180'031.44	20'140.67	198'720.00	20'550.00
2 Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00
3 Kultur, Sport und Freizeit	67'256.40	6'945.00	72'259.00	5'400.00
4 Gesundheit	195'884.84	0.00	379'807.00	16'942.00
5 Soziale Sicherheit	886'118.90	502'330.64	691'980.00	377'680.00
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	268'618.09	102'237.67	265'302.00	84'100.00
7 Umweltschutz und Raumordnung	446'167.56	401'003.76	548'087.00	469'593.00
8 Volkswirtschaft	466'287.21	411'508.55	400'591.00	366'005.00
9 Finanzen und Steuern	1'989'069.23	3'738'713.52	1'483'201.00	3'007'277.00
Total Aufwand / Ertrag	5'293'683.80	5'441'203.76	4'782'156.00	4'592'247.00
<b>(+) ERTRAGSÜBERSCHUSS / (-) AUFWANDÜBERSCHUSS</b>	<b>147'519.96</b>			<b>-189'909.00</b>

## INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

HAUPTAUFGABENBEREICHE (FUNKTIONALE GLIEDERUNG)	RECHNUNG 2025		BUDGET 2025	
	AUSGABEN	EINNAHMEN	AUSGABEN	EINNAHMEN
0 Allgemeine Verwaltung	59'378.95	0.00	60'000.00	0.00
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00
2 Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00
3 Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00
4 Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00
5 Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	17'032.20	9'710.00	85'000.00	0.00
7 Umweltschutz und Raumordnung	613'838.10	6'475.50	677'000.00	20'000.00
8 Volkswirtschaft	35'914.90	12'570.22	75'000.00	0.00
9 Finanzen und Steuern	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	726'164.15	28'755.72	897'000.00	20'000.00
<b>NETTOINVESTITIONEN</b>		<b>697'408.43</b>		<b>877'000.00</b>

## INVESTITIONSRECHNUNG FINANZVERMÖGEN

HAUPTAUFGABENBEREICHE (FUNKTIONALE GLIEDERUNG)	RECHNUNG 2025		BUDGET 2025	
	AUSGABEN	EINNAHMEN	AUSGABEN	EINNAHMEN
9 Finanzen und Steuern	237'911.58	9'710.00	448'500.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	237'911.58	9'710.00	448'500.00	0.00
<b>Nettoinvestitionen</b>		228'201.58		448'500.00

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR INVESTITIONSRECHNUNG**

### **VERWALTUNGSVERMÖGEN**

#### **6 VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG**

- Sanierungen Flurstrasse Hödler (verschoben ins 2026)
- Sanierung Brunnenrain bis Nr. 36 zusätzliche Arbeiten ausgeführt
- Sanierung Dorfstrasse (Kanton inkl. Trottoir) (verschoben ins 2026/2027)
- Verkauf Anhänger Dreiseitenkipper Böckmann

#### **7 UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG**

- Anschluss Wasserleitung Flaach-Berg-Gräslikon wird im 2026 abgeschlossen. Die Verrechnung mit Flaach erfolgt im Jahr 2026
- Sanierung Brunnenrain (Bereich Wasser) weniger Arbeiten ausgeführt
- Sanierung Dorfstrasse (Kanton inkl. Trottoir) wird voraussichtlich ins Jahr 2026/2027 verschoben
- Für den GWP (genereller Wasserversorgungsplan) wurden weniger Ausgaben getätigt
- Keine Anschlussgebühren (Bereich Wasser) verfügt
- Für den GEP 2.0 Revision sind weniger Kosten angefallen
- Die Schmutzwasserleitung Dorfstrasse wurde nicht saniert
- Für die Sanierung Brunnenrain (Bereich Abwasser) wurden weniger Arbeiten ausgeführt
- Keine Anschlussgebühren (Bereich Abwasser) verfügt
- Sanierung Altenbach ist weit fortgeschritten und wird im 2026 abgeschlossen
- Sanierung Längwiesbach hat sich verzögert
- Die Sanierung Hebelsteinstrasse 1. Etappe ist abgeschlossen

#### **8 VOLKSWIRTSCHAFT**

- Sanierung Dorfstrasse Fernwärmeleitung (verschoben ins 2026)
- Die Anschaffung neuer Wärmezähler wurde auf das Jahr 2026 verschoben

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR INVESTITIONSRECHNUNG**

### **FINANZVERMÖGEN**

#### **9 FINANZEN UND STEUERN**

- Sanierung Liegenschaft Zintenwisstrasse
- Sanierung Liegenschaft Chileweg 5

# BESCHLUSS GEMEINDERAT

1. Der Jahresrechnung 2025 der Politischen Gemeinde Berg am Irchel wird wie folgt zugestimmt. Diese wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2026 verabschiedet:

- 1. ERFOLGSRECHNUNG**

- a) mit CHF 5'293'683.80 Aufwand und CHF 5'441'203.76 Ertrag und demzufolge CHF 147'519.96 zu verbuchendem Ertragsüberschuss.

- b) der Einlage des Ertragsüberschusses von CHF 147'519.96 in das Eigenkapital.

- 2. INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN**

- a) im Verwaltungsvermögen mit Ausgaben von CHF 726'164.15 und Einnahmen von CHF 28'755.72 resultierenden Nettoinvestitionen von CHF 697'408.43.

- 3. INVESTITIONSRECHNUNG FINANZVERMÖGEN**

- a) im Finanzvermögen mit Ausgaben von CHF 237'911.58 und Einnahmen von CHF 9'710.00 ergeben Nettoinvestitionen von CHF 228'201.58.

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

- 1 Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2025 der Politischen Gemeinde Berg am Irchel in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 22.05.2026 geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

<b>Erfolgsrechnung</b>	Gesamtaufwand	Fr.	5'293'683.80
	Gesamtertrag	Fr.	5'441'203.76
	<b>Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>147'519.96</b>
<b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen</b>	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	726'164.15
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	28'755.72
	<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>697'408.43</b>
<b>Investitionsrechnung Finanzvermögen</b>	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	237'911.58
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	9'710.00
	<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>228'201.58</b>
<b>Bilanz</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>Fr.</b>	<b>16'280'115.54</b>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Der Bilanzüberschuss erhöht sich dadurch auf Fr. 7'647'514.84.

- 2 Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung 2025 der Politischen Gemeinde Berg am Irchel finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.
- 3 Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
- 4 Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2025 der Politischen Gemeinde Berg am Irchel entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

8415 Berg am Irchel, 03.06.2026  
Rechnungsprüfungskommission Berg am Irchel

Präsident

  
Kevin Müller

Aktuarin

  
Sarah Schneider

## 2. GESAMTREVISION DER RICHT- UND NUTZUNGSPLANUNG

---

### **ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Revision der Richtplanung wird mit folgenden Unterlagen festgesetzt:
  - Kommunalen Verkehrsrichtplan, Karte im Massstab 1:5'000
  - Richtplantext: Kapitel 4.1, Ziele und Kapitel 5.2, Kommunale Festlegungen (im Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthalten)Kenntnisnahmen:
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV (restliche Kapitel)
2. Folgende Unterlagen werden mit rechtskräftiger Festsetzung der vorstehenden Unterlagen aufgehoben:
  - Kommunalen Gesamtplan, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Mai 1985
  - Kommunalen Richtplan Verkehr (Verkehrsplan), von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Mai 1985
  - Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft (Siedlungs- und Landschaftsplan), von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Mai 1985
3. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird mit folgenden Unterlagen festgesetzt:
  - Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung
  - Änderungen zum Zonenplan, Karte im Massstab 1:5'000
  - Kernzonenplan, Karte im Massstab 1:1'000
  - Ergänzungspläne Waldabstandslinien Berg und Waldabstandslinien Gräslikon, Karten im Massstab 1:500Kenntnisnahmen:
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
  - Anhang zur BZO
4. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Fondsreglement) wird genehmigt.
5. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
6. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu genehmigen.
7. Der Gemeinderat wird ermächtigt, durch Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsent-scheide erforderlich gewordene Anpassungen in Delegation vorzunehmen.

## **BERICHT GEMEINDERAT**

### **DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE**

Die Ortsplanung der Gemeinde Berg am Irchel wurde letztmals 1997 gesamthaft revidiert. Seither sind zahlreiche rechtliche und planerische Anpassungen auf Stufe Bund und Kanton erfolgt (Revision Raumplanungsgesetz RPG, kantonaler Richtplan, Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, etc.).

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz von 2014 haben sich die Anforderungen an die Bau- und Zonenordnung seit 1997 aus Sicht der Gemeindeentwicklung wesentlich verändert. Weiter hat der Kantonsrat des Kantons Zürich am 14. September 2015 beschlossen, die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mehrheitlich umzusetzen und entsprechend das PBG, die Allgemeine Bauverordnung (ABV) sowie weitere kantonale Verordnungen angepasst. Die neuen Baubegriffe und Messweisen haben die Gemeinden in ihrer Bauordnung umzusetzen.

Es ist Pflicht, die Ortsplanung zu überprüfen und an die geänderten Verhältnisse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes anzupassen.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung an die geänderten übergeordneten Planungsinstrumente.
- Vorschriften werden an geänderte bzw. an die neuen Bedürfnisse angepasst und hinsichtlich der Praxiserfahrung der Gemeinde optimiert.
- Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KO-BI) wird mit einem neuen Kernzonenplan für den Ortsteil Berg und mit entsprechenden Vorschriften umgesetzt.
- Die Wohnflächen werden besser nutzbar durch bessere Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse sowie die Erhöhung und das Zulassen eines Dachgeschosses in der Wohnzone.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung lag gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 7. November 2025 bis 12. Januar 2026 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jede Person zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Mit der Ortsplanungsrevision wird die Nutzungsplanung der Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die Basis für die künftige Entwicklung gelegt. Mit dem Fokus auf die qualitative Entwicklung soll auch die Lebensqualität der Gemeinde erhalten und vereinzelt gesteigert werden.

## **AUSGANGSLAGE**

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Berg am Irchel besteht aus der Bauordnung, dem Zonenplan und den Ergänzungsplänen zu den Waldabstandslinien. Die Gemeindeversammlung hat die Bau- und Zonenordnung (BZO), bestehend aus der Bauordnung und dem Zonenplan, am 4. April 1997 festgesetzt. Die Vorlage wurde mit Verfügung Nr. 121 vom 21. Januar 1998 teilgenehmigt. Der kommunale Verkehrsrichtplan und der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan stammen aus dem Jahr 1985.

Die letzte massgebliche Revision der BZO liegt knapp 30 Jahre zurück. Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Gemäss Art. 21 RPG sind die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

### Neue planerische und gesetzliche Grundlagen

Eine erhebliche Änderung der Verhältnisse liegt insbesondere dadurch vor, dass inzwischen neue planerische und gesetzliche Grundlagen bestehen, welche in verschiedener Hinsicht eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich machen. Gestützt auf die Revision des RPG im Jahr 2014 setzte der Kantonsrat im gleichen Jahr den gesamtrevidierten kantonalen Richtplan fest. Dieser bildet wiederum die Grundlage für den gesamtrevidierten regionalen Richtplan Weinland, welcher die Festlegungen aus dem kantonalen Richtplan stufengerecht verfeinert. Die Anpassungen an den planerischen und gesetzlichen Grundlagen bedingen eine Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung. Zusätzlich ist der kommunale Verkehrsplan sowie der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan zu überprüfen. Das Ortsplanungsgespräch vom 28. November 2023 mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) hat ergeben, dass insbesondere der kommunale Verkehrsrichtplan zu revidieren ist. Im Rahmen der Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen hat der Kanton zudem die statischen Waldgrenzen überprüft und neu festgelegt (Verfügung Nr. 0514/24 vom 28. November 2024). Durch solche Neufestlegungen können nicht zonierte Flächen entstehen, die im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung einer geeigneten Nutzungszone zugewiesen werden müssen. Darüber hinaus ergibt sich insbesondere aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe und des Mehrwertausgleichs Handlungsbedarf für die Gemeinden.

### Weiterer Handlungsbedarf

Die rechtskräftige Bauordnung beinhaltet aus Sicht der Gemeinde kritische oder nicht mehr zeitgemässe Punkte, woraus sich ebenfalls ein Bedarf für eine Überarbeitung ergibt. Mit der vorliegenden revidierten BZO sollen Vollzugsprobleme behoben werden.

Der Ortsteil Berg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) gelistet. Für den Inventarperimeter liegt derzeit noch kein Kernzonenplan vor. Gemäss dem ARE ist die Gemeinde verpflichtet, für die Kernzone K1 ein Kernzonenplan auszuarbeiten. Diesem Auftrag wird mit vorliegender Revision ebenfalls nachgekommen.

Die Parkierungsvorschriften sind veraltet und entsprechen nicht mehr den gängigen Normen und Richtlinien. Zudem beschränken sie sich auf Fahrzeugabstellplätze. Regelungen zu Veloabstellplätzen fehlen beispielsweise. Mit dieser Revision werden die Parkierungsvorschriften überprüft und aktualisiert.

## **ERWÄGUNGEN**

### **Gegenstand der Revision**

Aufgrund geänderter übergeordneter Rahmenbedingungen und den Bedürfnissen der Gemeinde besteht Bedarf für eine Revision der Nutzungsplanung. Zu den Schwerpunkten der Revision zählen insbesondere folgende Themen:

#### *Kommunale Richtplanung*

- Revision Kommunalen Verkehrsrichtplan
- Überprüfung Richtplan Siedlung und Landschaft

#### *Bauordnung*

- Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO
- Überarbeitung und Ergänzung der Kernzonenbestimmungen
- Beheben von Vollzugsproblemen
- Überprüfen der Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen
- Prüfung von Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung
- Umsetzung Kommunalen Mehrwertausgleich
- Weitere kantonale Vorgaben, wie Regelung zum Umgang mit Naturgefahren

#### *Zonenplan*

- Darstellung gemäss VDNP
- Technische Bereinigungen (Zonenabgrenzung Kernzonen und Wohnzone)
- Überprüfung Zonenzuweisung Parzelle Kat.-Nr. 735

#### *Ergänzungspläne*

- Erarbeitung Kernzonenplan im Inventarperimeter des KOB
- Erarbeitung Ergänzungspläne Waldabstandslinien

### **Kantonale Vorprüfungen**

Der Gemeinderat von Berg am Irchel hat an seiner Sitzung vom 11. März 2025 die Unterlagen zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das Amt für Raumentwicklung nimmt mit Schreiben vom 19. Juni 2025 zur revidierten Nutzungsplanung und mit Schreiben vom 25. Juni 2025 zum Verkehrsrichtplan Stellung. Die kantonale Stellungnahme hält fest, dass die Planungsvorlage zur Gesamtrevision der BZO Berg a. I. sorgfältig aufbereitet wurde und nachvollziehbar dokumentiert ist.

An seiner Sitzung vom 14. Oktober 2025 hat der Gemeinderat die Unterlagen zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu Händen der zweiten kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Das Amt für Raumentwicklung hat mit

Schreiben vom 6. Januar 2026 zur revidierten Nutzungsplanung und mit Schreiben vom 29. Januar 2026 zum Verkehrsrichtplan Stellung genommen.

Die zweite Vorprüfung hat zeitgleich zur öffentlichen Auflage und Anhörung stattgefunden. Aus der zweiten Vorprüfung haben sich noch einzelne Anpassungen an der Vorlage ergeben. Die Details dazu können dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Kapitel 10.3, 2. Vorprüfung) entnommen werden.

### Öffentliche Auflage und Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger

Die Gesamtrevision der Ortsplanung lag während 60 Tagen vom 7. November 2025 bis am 12. Januar 2026 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jede Person zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Am 18. November 2025 hat die Gemeinde die Bevölkerung über die revidierte Richt- und Nutzungsplanung informiert. Zudem bestand an zwei Abenden die Möglichkeit, dem Hochbauvorstand individuelle Fragen zu den Unterlagen zu stellen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind Einwendungen von zwei Privatpersonen eingegangen, welche insgesamt vier Anträge gestellt haben. Über Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, wurde der «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung» erstellt. Dieser ist Bestandteil der Aktenauflage und kann somit im Detail eingesehen werden.

Zudem haben die Zürcher Planungsgruppe Weinland und die Nachbargemeinde Buch am Irchel zur Vorlage «Gesamtrevision der Nutzungsplanung» Stellung genommen. Die Zürcher Planungsgruppe Weinland würdigt die inhaltlichen Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanung sowie der Verkehrsrichtplanung und steht der Gesamtrevision positiv gegenüber. Auch die Gemeinde Buch am Irchel nimmt die Revision zustimmend zur Kenntnis. Die Planungsgruppe Weinland und die Gemeinde Buch am Irchel haben keine Anträge vorgebracht.

### Kommunale Richtplanung

Die rechtskräftige kommunale Richtplanung von Berg am Irchel besteht aus dem kommunalen Gesamtplan (Bericht mit Richtplantext), dem Richtplan Siedlung und Landschaft und dem Verkehrsrichtplan, festgesetzt im Jahr 1985. Der kantonale Richtplan sowie der regionale Richtplan Weinland wurden zwischenzeitlich revidiert. Diese bilden die wichtigsten Grundlagen für die kommunale Richtplanung. Zudem wurden weitere übergeordnete Planungen erarbeitet, welche insbesondere für den kommunalen Verkehrsrichtplan von Bedeutung sind. Die kommunale Richtplanung ist auf die übergeordneten Planungen abzustimmen. Abweichungen sind zu begründen.

Nach dem Planungs- und Baugesetz können die Gemeinden kommunale Teilrichtpläne aufstellen. Das Planungs- und Baugesetz schreibt den Gemeinden vor, einen Verkehrsrichtplan zu erstellen, die übrigen Teilrichtpläne sind freiwillig (vgl. § 31 PBG). Die Inhalte des Siedlungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Berg am Irchel, inkl. des Richtplantextes, werden überprüft. Da keine Revision angezeigt ist bzw. kein Bedarf für ein Teilrichtplan Siedlung und Landschaft besteht, werden der kommunale Gesamtplan und der Siedlungs- und Landschaftsplan aufgehoben.

### Kommunaler Verkehrsrichtplan

Der kommunale Verkehrsrichtplan konkretisiert zum einen die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans. Zum anderen enthält er die kommunalen verkehrlichen Festlegungen und ist nach der kantonalen Genehmigung behördenverbindlich – auch für den Kanton. Kommunale Richtpläne sind für Grundeigentümer nicht direkt verbindlich.

Der kommunale Verkehrsrichtplan ist ein Instrument für die Behörden, um verkehrsrelevante Planungen und Verfahren aufeinander abzustimmen. So bildet der Verkehrsrichtplan beispielsweise die Grundlage für die Raumsicherungen von Fuss- und Velowegen, die Festlegung von Verkehrsbaulinien oder die Überführung von Wegen in das öffentliche Eigentum.

Die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Bericht zum kommunalen Verkehrsrichtplan mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Richtplankarte im Massstab 1:5'000

Es werden nachfolgende Anpassungen an den kommunalen Festlegungen vorgenommen:

- Der bestehende Zugangsweg zum Aussichtspunkt «Im kleinen Hebelstein» wird als kommunaler Wanderweg aufgenommen.
- Es wird eine Massnahme zur Haltestellenausstattung an der Bushaltestelle Berg am Irchel aufgenommen.

Die Schulen in den Gemeinden Berg am Irchel, Buch am Irchel, Dorf, Flaach und Volken sind in der Schulgemeinde Flaachtal vereint. Die überkommunalen Schulwege, welche in Berg am Irchel verlaufen, sind neu im Richtplantext erwähnt. Wo Schwachstellen vorliegen, sind diese erläutert. Hierzu ist im Richtplantext festgelegt, dass sich der Gemeinderat beim Kanton für eine bessere Verkehrssicherheit auf dem Schulweg von Gräslikon nach Buch am Irchel sowie für eine Fussgängerquerung an der Dorfstrasse und der Hauptstrasse einsetzt.

### Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan

Die übergeordneten Festlegungen sind aufgrund des Alters überholt und nicht mehr aktuell. Die Richtplanfestlegungen sind nutzungsplanerisch umgesetzt (wie beispielsweise der Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten) oder werden anderweitig geregelt. Auch besteht kein Koordinations- bzw. Regelungsbedarf für den Teilbereich Landschaft, welcher eine Überarbeitung des kommunalen Richtplans Teil Siedlung rechtfertigen würde. Der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft kann daher ersatzlos aufgehoben werden.

### Feuerwehrstützpunkt

Die Gemeinden Berg am Irchel, Buch am Irchel, Dorf, Flaach und Volken bilden den Zweckverband Feuerwehr Flaachtal. Jede Verbandsgemeinde besitzt derzeit ein eigenes Depot. Die dezentralisierten Räume unterschiedlicher Grösse decken jedoch nur zu einem kleinen Teil die zukünftigen Bedürfnisse ab. Der Zweckverband hat daher eine Standortevaluation für einen künftigen regionalen Stützpunkt vorgenommen. Der Standort Türli in Berg wurde nach einer umfassenden Evaluation ausgewählt und erfüllt die notwendigen Anforderungen für einen effizienten Feuerwehrbetrieb in der Region. Dieser Standort liegt derzeit ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.

Am 1. November 2023 hat die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) die "Teilrevision regionaler Richtplan Weinland 2023" verabschiedet, die den Standort des Feuerwehrstützpunkts

am Türli in Berg am Irchel ausweist und damit die Grundlage für eine Einzonung schafft. Die Festsetzung des Richtplans durch den Regierungsrat des Kantons Zürich erfolgte am 19. Mai 2025.

Die Einzonung ist in einer separaten Teilrevision vorgesehen, da die Planung des Feuerwehrstützpunktes noch nicht weit genug fortgeschritten ist und gewisse Konkretisierungen vorgenommen werden müssen. Eine separate Behandlung des Feuerwehrstützpunktes ist aus raumplanerischer Sicht gut möglich, da kein inhaltlicher Zusammenhang mit den in der BZO behandelten Themen besteht.

### Kommunales Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen

Das Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen bildet eine wertvolle Grundlage im Baubewilligungsverfahren, insbesondere in der Kernzone K2. Die Gemeinde revidiert aktuell ihr kommunales Inventar. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Arbeiten an der BZO-Gesamtrevision konnten die Erkenntnisse aus der Revision noch nicht berücksichtigt werden.

### Anpassungen des Zonenplans

Die Abgrenzung zwischen der Kernzone K1 und K2 und der Wohnzone verläuft teilweise durch Parzellen. Dies führt dazu, dass das Hauptgebäude in einer und die Umgebungsfläche mit Nebengebäuden in einer anderen Bauzone liegen. Auch gibt es Situationen, wo die Zonengrenze Gebäude «zerschneidet». Dies führt zu Schwierigkeiten im Vollzug, da innerhalb einer Parzelle unterschiedliche Vorschriften gelten. Aus diesem Grund wird die Zonenabgrenzung den Parzellengrenzen angeglichen. Im Grundsatz werden die Parzellen jeweils vollumfänglich derjenigen Zone zugeteilt, in welcher das Hauptgebäude (mehrheitlich) steht.

Bei der Überprüfung der Zonenabgrenzungen wurde zudem das revidierte kantonale Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) berücksichtigt.

### Anpassung Ergänzungs- Gestaltungspläne

#### Kernzonenplan

Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern überkommunaler Bedeutung (KOBI) in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die Gemeinde hat den Auftrag, das KOBI in den kommunalen Planungsinstrumenten grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Für Berg am Irchel bestand bislang kein Kernzonenplan. Es ist daher für das Gebiet innerhalb des KOBI ein Kernzonenplan zu erstellen. Da der Ortsteil Gräslikon nicht im KOBI erfasst ist, bedarf es hierfür nicht zwingend eines Kernzonenplans.

Im Kernzonenplan werden, abgestimmt auf die Inhalte des KOBI, die folgenden Festlegungen getroffen:

- Strukturbildende Gebäude
- Prägende Firstrichtungen
- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräume
- Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
- Wichtige Freiräume
- Markante Bäume
- Ortstypische Elemente
- Raumwirksame Mauern

Zusätzlich zum KOBI werden zwei markante Bäume auf Parz. Kat.-Nr. 1222 (Gemeindehausplatz) in den Kernzonenplan aufgenommen.

Zu den Festlegungen im Kernzonenplan werden in der BZO Bestimmungen erlassen.

#### Ergänzungspläne Waldabstandslinien

Nach § 66 Abs. 1 PBG sind im Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzusetzen. Der ordentliche Waldabstand gemäss § 66 Abs. 2 PBG beträgt 30 m. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können die Waldabstandslinien näher an die Waldgrenze gelegt werden. Im Bauzonengebiet von Berg und Gräslikon finden sich vereinzelt Lücken bei den Waldabstandslinien. Diese Lücken sind zu schliessen. Festlegungen von jeweils 15 m werden für die Parzellen Kat.-Nrn. 726, 570, 756, 1145, 1162, 890 und 917 vorgenommen.

#### Gestaltungsplan Pünt

Die Gemeinde erachtet die Gestaltung der Gebäude im GP-Gebiet als gelungen. Die Regelung der Höhe, der Firstrichtung sowie der Erschliessung des Gebiets Abuss sind wichtig und sollen beibehalten werden. Auch sind aufgrund des Alters der Gebäude (1990er Jahre) im Moment keine grösseren Bautätigkeiten zu erwarten. Der Gestaltungsplan wird vorerst unverändert beibehalten.

#### **Anpassung der Bau- und Zonenordnung**

Die Anpassungen finden sich im synoptischen Vergleich, welcher Bestandteil der Aktenaufgabe ist. Anpassungen und Ergänzungen wurden insbesondere in folgenden Bereichen vorgenommen:

- Vereinheitlichung IVHB
- Kommunalen Mehrwertausgleich
- Kernzonenbestimmungen
- Bestimmungen für Wohnzonen
- Aufhebung Bestimmung Erholungszone
- Ergänzende Vorschriften zu
  - Spiel- und Ruheflächen
  - Naturgefahren
  - Parkierungsvorschriften

## **BESCHLUSS GEMEINDERAT**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Revision der Richtplanung wird mit folgenden Unterlagen festgesetzt:
    - Kommunalen Verkehrsrichtplan, Karte im Massstab 1:5'000
    - Richtplantext: Kapitel 4.1, Ziele und Kapitel 5.2, Kommunale Festlegungen (im Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthalten)
- Kenntnisnahmen:
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (restliche Kapitel)

2. Folgende Unterlagen werden mit rechtskräftiger Festsetzung der vorstehenden Unterlagen aufgehoben:
  - Kommunalen Gesamtplan, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Mai 1985
  - Kommunalen Richtplan Verkehr (Verkehrsplan), von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Mai 1985
  - Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft (Siedlungs- und Landschaftsplan), von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Mai 1985
3. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird mit folgenden Unterlagen festgesetzt:
  - Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung
  - Änderungen zum Zonenplan, Karte im Massstab 1:5'000
  - Kernzonenplan, Karte im Massstab 1:1'000
  - Ergänzungspläne Waldabstandslinien Berg und Waldabstandslinien Gräslikon, Karten im Massstab 1:500Kenntnisnahmen:
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
  - Anhang zur BZO
4. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Fondsreglement) wird genehmigt.
5. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
6. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu genehmigen.
7. Der Gemeinderat wird ermächtigt, durch Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsent-scheide erforderlich gewordene Anpassungen in Delegation vorzunehmen.

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission Berg am Irchel

**Geschäft:** Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (Mehrwertabgabe)  
Art. 3 und 4 BZO: Kommunale Mehrwertabgabe

---

Die Rechnungsprüfungskommission Berg am Irchel hat im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung die neu einzuführenden Bestimmungen zur Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe geprüft.

Der Gemeinderat beabsichtigt, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertabgabegesetzes des Kantons Zürich einzuführen:

Art. 3 Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 4 Erträge aus kommunaler Mehrwertabgabe

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Die weiteren Bestimmungen der revidierten Bau- und Zonenordnung waren nicht Gegenstand der Prüfung.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgern, der Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe zuzustimmen.

8415 Berg am Irchel, 5. Juni 2026

**Rechnungsprüfungskommission Berg am Irchel**

Der Präsident:



Kevin Müller

Die Aktuarin:



Sarah Schneider

## **ANFRAGEN GEMÄSS § 17 DES KANTONALEN GEMEINDEGESETZES (GG)**

---

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeinderat.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.