

IAW-Prüfung — Bericht

Methodische und inhaltliche Prüfung einer bestehenden Interessenabwägung nach Art. 3 RPV.

Geprüfter Bericht	BEISPIEL — Aufzoning Bahnhofareal
Standort	Musterlingen (fiktive Beispielgemeinde) (ZH)
Planungsanlass	Teilrevision Nutzungsplanung
Geprüft am	2. September 2026

Diese Prüfung ist KI-gestützt (Mistral AI, EU) und kann sich irren. Sie ersetzt weder die fachliche Beurteilung noch eine Rechtsberatung. Massgebend bleibt der geprüfte Bericht selbst.

1. Gesamteindruck

Überarbeitung empfohlen — Durchschnitt 3.4 von 5

Der Bericht ist sauber aufgebaut und dokumentiert die Interessen nachvollziehbar. Zwei Lücken stehen einer Genehmigung im Weg: Die Variantenprüfung bleibt bei einer Nullvariante stehen, und die Betroffenheit des Ortsbildschutzes wird benannt, aber nicht gewichtet.

Vor der Debatte leicht überarbeiten.

Die zwölf Dimensionen auf einen Blick

Sachverhaltsermittlung	4 / 5	
Vollständigkeit Interessenkatalog	4 / 5	
Killer-Kriterien-Check	4 / 5	
Konfliktanalyse	3 / 5	
Gewichtungs-Konsistenz	2 / 5	
Verhältnismässigkeit	3 / 5	
Variantenprüfung	2 / 5	
Standortgebundenheit	4 / 5	
Rechtsgrundlagen	4 / 5	
Abwägungsentscheid	3 / 5	
Auflagen & Massnahmen	3 / 5	
Sprachliche Klarheit	4 / 5	

Eigenständigkeit — 71 % projektspezifisch



2. Geprüfte Grundlagen

- Bundesrecht: RPG, RPV und einschlägige Spezialgesetze sowie die Bundesinventare.
- Kantonales Recht ZH: kuratierte Kernartikel, Abdeckung «voll» (sinngemässe Zusammenfassungen, ersetzen nicht den verbindlichen Gesetzestext).
- Kommunale Bauordnung Musterlingen: 7 relevanzselektierte Auszüge, Stand 1. Januar 2026 (Quelle: ÖREB-Kataster).

3. Bewertung der zwölf Dimensionen

Dimension	Punkte	Befund
Sachverhaltsermittlung	4 / 5	Perimeter, Ausgangslage und Planungsanlass sind klar beschrieben; Geodaten und

Vollständigkeit Interessenkatalog	4 / 5	Inventare sind ausgewertet. Die wesentlichen Nutzungs- und Schutzinteressen sind erfasst, einschliesslich Gewässerraum und Fruchtfolgeflächen.
Killer-Kriterien-Check	4 / 5	BLN, ISOS und Gewässerraum sind geprüft; kein Ausschlusskriterium erfüllt.
Konfliktanalyse	3 / 5	Die Konflikte zwischen Verdichtung und Ortsbild sind benannt, aber nicht bis zum Entscheid durchgezogen.
Gewichtungs-Konsistenz	2 / 5	Die ISOS-Betroffenheit wird beschrieben, erhält aber kein Gewicht. Damit fehlt der Abwägung eine tragende Grösse.
Verhältnismässigkeit	3 / 5	Eignung und Erforderlichkeit sind dargelegt, die Zumutbarkeit bleibt behauptet.
Variantenprüfung	2 / 5	Geprüft wurde die Nullvariante. Echte Alternativen zum Perimeter oder zur Ausnützung fehlen.
Standortgebundenheit	4 / 5	Die Bindung an den Bahnhofstandort ist mit Erschliessungsgüteklasse und ÖV-Anbindung belegt.
Rechtsgrundlagen	4 / 5	Bundesrecht und kantonale Grundlagen sind korrekt zitiert; die kommunale Bauordnung ist berücksichtigt.
Abwägungsentscheid	3 / 5	Der Entscheid ist formuliert, die Herleitung springt aber von der Interessenliste zum Ergebnis.
Auflagen & Massnahmen	3 / 5	Massnahmen sind vorgesehen, aber als Absicht und nicht als Auflage formuliert.
Sprachliche Klarheit	4 / 5	Der Bericht ist gut lesbar und weitgehend frei von Floskeln.

Sachverhaltsermittlung — 4 / 5

Belegstelle: Kapitel 2.1: «Der Perimeter umfasst 1.8 ha zwischen Bahnlinie und Dorfstrasse.»

Vorschlag: Den Stand der Erschliessungsplanung mit Datum versehen.

Vollständigkeit Interessenkatalog — 4 / 5

Vorschlag: Das Interesse der angrenzenden Gewerbebetriebe an Bestandesschutz ergänzen.

Killer-Kriterien-Check — 4 / 5

Vorschlag: Das Prüfergebnis je Kriterium tabellarisch festhalten.

Konfliktanalyse — 3 / 5

Vorschlag: Je Konflikt festhalten, welches Interesse aus welchem Grund vorgeht.

Gewichtungs-Konsistenz — 2 / 5

Belegstelle: Kapitel 4.3: «Das Ortsbild ist von der Aufzoning berührt.»

Vorschlag: Gewichtung offenlegen und begründen — auch dann, wenn sie tief ausfällt.

Verhältnismässigkeit — 3 / 5

Vorschlag: Die Zumutbarkeit an den betroffenen Interessen messen, nicht nur am Planungsziel.

Variantenprüfung — 2 / 5

Vorschlag: Zwei Alternativen prüfen und die Gründe für ihre Verwerfung dokumentieren.

Standortgebundenheit — 4 / 5

Vorschlag: Keine Massnahme nötig.

Rechtsgrundlagen — 4 / 5

Vorschlag: Die Fassung der kommunalen Bauordnung mit Stand datieren.

Abwägungsentscheid — 3 / 5

Vorschlag: Den Abwägungsschritt ausschreiben: welches Interesse überwiegt woraus.

Auflagen & Massnahmen — 3 / 5

Vorschlag: Massnahmen als überprüfbare Auflagen mit Zuständigkeit und Frist fassen.

Sprachliche Klarheit — 4 / 5

Vorschlag: Passiv-Konstruktionen auflösen, wo der Handelnde relevant ist.

4. Eigenständigkeit**71 % projektspezifisch**

Der Bericht argumentiert weitgehend am konkreten Perimeter: Lärmwerte, Parzellenzuschnitt und Erschliessung sind projektspezifisch hergeleitet. Die Kapitel zu Landschaft und Klima lesen sich dagegen als übernommene Textbausteine ohne Bezug zum Bahnhofareal.

5. Was zuerst zu tun ist**1. Variantenprüfung nachholen (Variantenprüfung) — Kritisch**

Mindestens zwei Alternativen zum gewählten Perimeter prüfen und dokumentieren — dazu die verworfene Variante mit reduzierter Ausnützung. Ohne dokumentierte Alternativenprüfung ist die Abwägung angreifbar.

2. Ortsbildschutz gewichten (Gewichtungs-Konsistenz) — Kritisch

Die ISOS-Betroffenheit ist erwähnt, aber ohne Gewicht in die Abwägung eingestellt. Gewichtung begründen und im Abwägungsentscheid sichtbar machen.

3. Auflagen konkretisieren (Auflagen & Massnahmen) — Wichtig

Die vorgesehenen Massnahmen zum Lärmschutz sind als Absicht formuliert. Sie gehören als überprüfbare Auflage in den Beschluss, mit Zuständigkeit und Zeitpunkt.

4. Passiv-Konstruktionen auflösen (Sprachliche Klarheit) — Hinweis

An mehreren Stellen bleibt offen, wer entschieden hat. Handelnde benennen — das erleichtert der Genehmigungsbehörde die Prüfung.

6. Abwägungsfehler**Alternativenprüfung nicht dokumentiert — Kritisch**

Der Bericht prüft die Nullvariante, aber keine echte Alternative zum gewählten Perimeter. Die Abwägung bleibt damit an der entscheidenden Stelle unbelegt.

Belegstelle: nicht dokumentiert

Norm: Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV

Handlung: Mindestens zwei Alternativen prüfen und die Verwerfungsgründe schriftlich festhalten.

Ortsbildschutz ohne Gewicht eingestellt — Kritisch

Die ISOS-Betroffenheit wird erwähnt, im Abwägungsentscheid aber nicht gewichtet. Ein berührtes Schutzgut ohne zugewiesenes Gewicht ist faktisch nicht abgewogen.

Belegstelle: Kapitel 4.3

Norm: Art. 6 NHG; Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV

Handlung: Gewicht des Ortsbildschutzes bestimmen, begründen und im Entscheid sichtbar machen.

Bestandesinteresse der Gewerbebetriebe fehlt — Wichtig

Die angrenzenden Gewerbebetriebe sind von der Aufzoning über die Lärmempfindlichkeitsstufe betroffen, erscheinen im Interessenkatalog aber nicht.

Belegstelle: nicht dokumentiert

Norm: Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV; Art. 43 LSV

Handlung: Betroffenheit ermitteln und als eigenes Interesse einstellen.

7. Aus Sicht einer Beschwerdeführerin

Wo eine Rückweisung ansetzen würde — und was den Bericht dagegen härtet.

Die Alternativen wurden nie geprüft — Kritisch

Angriff: Eine Beschwerdeführerin würde geltend machen, die Behörde habe sich auf eine einzige Lösung festgelegt und die Abwägung nur nachträglich begründet. Fehlende Alternativenprüfung ist der häufigste Rückweisungsgrund.

Härtung: Zwei geprüfte und begründet verworfene Varianten in den Bericht aufnehmen — samt der Beurteilungskriterien, an denen sie gemessen wurden.

Das Ortsbild wurde erwähnt, aber nicht abgewogen — Kritisch

Angriff: Der Einwand lautet, die ISOS-Betroffenheit sei zwar genannt, aber ohne Gewicht geblieben — die Abwägung sei damit unvollständig.

Härtung: Gewichtung des Ortsbildschutzes ausformulieren und im Abwägungsentscheid nachvollziehbar gegen das Verdichtungsinteresse stellen.

Die Auflagen sind nicht durchsetzbar — Wichtig

Angriff: Als blosse Absichtserklärungen formulierte Massnahmen bieten keinen Rechtsschutz; die Beschwerde würde die Verbindlichkeit bestreiten.

Härtung: Massnahmen als Auflagen mit Zuständigkeit, Frist und Kontrollmechanismus in den Beschluss aufnehmen.

8. Prüfung der Zitate

Die im Prüfergebnis genannten Normen und Entscheide wurden gegen die hinterlegten Register abgeglichen. Was hier als unbekannt steht, ist vor der Verwendung von Hand zu prüfen.

- Bundesgerichtsentscheide verifiziert: BGer 1C_153/2025, BGer 1C_107/2025
- Kantonale Erlasse verifiziert: § 47 PBG ZH, § 71 PBG ZH
- BZO-Artikel in den Auszügen belegt: Art. 12 BZO, Art. 24 BZO