

stadt



wädenswil

# **Bau- und Zonenordnung (BZO)**

Erlassen am XX.YYYY.ZZZZ

Entwurf vom 6. März 2023



## **Inhaltsübersicht**

<b>I.</b>	<b>Zweck</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>1</b>
<b>III.</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>2</b>
<b>IV.</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
<b>V.</b>	<b>Besondere Institute</b>	<b>20</b>
<b>VI.</b>	<b>Mehrwertausgleich</b>	<b>24</b>
<b>VII.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>25</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Zweck</b>	<b>1</b>
	Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung	1
<b>II.</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>1</b>
	Art. 2 Zonen	1
	Art. 3 Massgebende Pläne	2
<b>III.</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>2</b>
	A. Kernzonen	2
	Art. 4 Zweck, allgemeine Gestaltungsvorschrift, Nutzweise	2
	Art. 5 Umbau und Ersatz bestehender Gebäude	3
	Art. 6 Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume	4
	Art. 7 Massvorschriften für Neubauten	4
	Art. 8 Stellung der Bauten	5
	Art. 9 Gestaltung der Erdgeschosse	5
	Art. 10 Dachgestaltung	5
	Art. 11 Balkone und Erker	6
	Art. 12 Kleinbauten	6
	Art. 13 Reklamen	6
	Art. 14 Garagen und Autoabstellplätze	6
	Art. 15 Umgebungsgestaltung	6
	Art. 16 Abbrüche	6
	B. Zentrumszone	7
	Art. 17 Grundmasse	7
	Art. 18 Nutzweise	7
	Art. 19 Dachgestaltung	7
	Art. 20 Balkone und Erker	7
	C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone	8
	Art. 21 Grundmasse	8
	Art. 22 Bauweise	10
	Art. 23 Nutzweise	10

Art. 24	Terrassenhäuser	10
Art. 25	Gestaltung von Vorzonen	10
Art. 26	Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen	11
Art. 27	Dachgestaltung	11
D.	Industrie- und Gewerbezone	11
Art. 28	Grundmasse	11
Art. 29	Nutzweise	12
Art. 30	Rücksicht für angrenzende Wohnzonen	12
E.	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen, provisorische Weilerzone	13
Art. 31	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
Art. 32	Erholungszonen	13
Art. 33	Provisorische Weilerzone	15
<b>IV.</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
F.	Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung	15
Art. 34	Baumschutz	15
Art. 35	Neupflanzungen von Bäumen	16
Art. 36	Grünflächenziffer	16
Art. 37	Umgebungsgestaltung	16
Art. 38	Dachbegrünung	17
Art. 39	Siedlungsrand	17
Art. 40	Terrainveränderungen und -abgrabungen	17
Art. 41	Ausführungsreglement	17
G.	Allgemeine Bauvorschriften	18
Art. 42	Dachgestaltung	18
Art. 43	Geschlossene Bauweise	18
Art. 44	Vorspringende Gebäudeteile	18
Art. 45	Kleinbauten	18
Art. 46	Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien	18
Art. 47	Fahrzeugabstellplätze	19
Art. 48	Lichtemissionen	19
H.	Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften	19

Art. 49	Nutzungsanteile	19
Art. 50	Preisgünstiger Wohnraum	19
Art. 51	Erdgeschossnutzung	19
Art. 52	Aussichtsschutz	20
<b>V.</b>	<b>Besondere Institute</b>	<b>20</b>
I.	Arealüberbauungen	20
Art. 53	Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen	20
Art. 54	Besondere Bauvorschriften	20
J.	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	21
Art. 55	Gestaltungspläne	21
Art. 56	Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	21
Art. 57	Sonderbauvorschriften Mittelort	23
Art. 58	Besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»	24
<b>VI.</b>	<b>Mehrwertausgleich</b>	<b>24</b>
Art. 59	Erhebung einer Mehrwertabgabe	24
Art. 60	Erträge	25
<b>VII.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>25</b>
Art. 61	Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht	25

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. März 2017 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## I. Zweck

### Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung

#### Grundsatz

Die BZO bezweckt eine geordnete Bebauung und eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität. Dabei werden die lokalen Eigenschaften und Identitäten, das Ortsbild, die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Gestaltung, die Gesundheit und Sicherheit, der Umwelt-, Natur- und Heimatschutz, die Förderung der Biodiversität, der ökologische Ausgleich und die klimaanangepasste Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

## II. Zonenplan

### Art. 2 Zonen

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

Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärm-schutzverordnung
Kernzone 5	K5	III
Kernzone 4	K4	III
Kernzone 3	K3	III
Kernzone 2	K2	III
Spezialkernzone S	KS	III
Kernzone B (Brauerei-Areal)	KB	III
Fünfgeschossige Zentrumszone	Z5	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30 %	II
Dreigeschossige Wohnzone A	W3A / 35 %	II
Dreigeschossige Wohnzone B	W3B / 45 %	II
Dreigeschossige Wohnzone C	W3C / 60 %	II
Viergeschossige Wohnzone	W4 / 70 %	II
Fünfgeschossige Wohnzone	W5 / 85 %	II
Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone A	WG3A / 45 %	III
Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone B	WG3B / 70 %	III
Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG4 / 85 %	III

Fünfgeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG5 / 100 %	III
Industrie- und Gewerbezone A	IGA	IV
Industrie- und Gewerbezone B	IGB	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II / III *
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III
Provisorische Weilerzone	Prov. WZ	III
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Lärmvorbelastete Wohnzone gemäss Bezeichnung im Zonenplan		III

\*gemäss Bezeichnung im Zonenplan

### Art. 3 Massgebende Pläne

<b>Zonenplan</b>	<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5'000.
<b>Kernzonen</b>	<sup>2</sup> Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne 1-3 im Massstab 1:2'500.
<b>Ergänzungspläne</b>	<sup>3</sup> Daneben gelten die folgenden Ergänzungspläne und weiteren Pläne: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzungsplan «Mischnutzung» und «Erdgeschossnutzung»</li> <li>- Ergänzungsplan «Aussichtsschutz»</li> <li>- Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»</li> <li>- Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum»</li> <li>- Waldabstandslinienplan</li> </ul>
<b>Rechtsgültige Pläne</b>	<sup>4</sup> Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Abteilung Plänen und Bauen auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

## III. Bauzonen

### A. Kernzonen

#### Art. 4 Zweck, allgemeine Gestaltungsvorschrift, Nutzweise

<b>Zweck</b>	<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften beabsichtigen den Schutz des Ortsbilds, die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung mitsamt den wichtigen Freiräumen und den ausgeprägten Platz- und Strassenräumen sowie die qualitativ hochwertige Ergänzung des historischen Ortsbilds.
<b>Allgemeine Gestaltungsvorschrift</b>	<sup>2</sup> Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen

und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Materialien und Farben sowie die Detailgestaltung.

<sup>3</sup> In den Kernzonen sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

**Nutzweise**

<sup>4</sup> Die Massvorschriften für Neubauten gemäss Art. 7 können nur so weit in Anspruch genommen werden, wie die Rücksichtnahme auf geschützte Gebäude gewährleistet ist. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

**Verhältnis zu Denkmalschutz**

## **Art. 5 Umbau und Ersatz bestehender Gebäude**

<sup>1</sup> Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit «Profilerrhalt» markiert sind, müssen bei Umbau oder Ersatz die Stellung und Kubatur sowie die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes, insbesondere Trauflinie und die Anzahl Geschosse übernehmen.

**Profilerrhalt**

<sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen von Stellung und Kubatur sowie von den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds zu Gunsten den nachstehenden Interessen können bewilligt oder angeordnet werden:

**Abweichungen bei Gebäuden mit Profilerrhalt**

- Gestalterische Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand
- Überwiegende Interessen der Verkehrssicherheit

<sup>3</sup> Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit «Profilangleichung» markiert sind, müssen sich bei Umbau und Ersatz an Stellung und Kubatur sowie an den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes orientieren.

**Profilangleichung**

<sup>4</sup> Für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile in der K2, K3, K4, K5 sowie in der KB gelten bei Um- und Ersatzbauten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 7.

**Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der K2, K3, K4, K5 sowie in der KB**

<sup>5</sup> In der KS dürfen nicht speziell bezeichnete Gebäude höchstens umgebaut und erneuert werden. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei nicht erhöht werden. Umnutzungen zu Wohnen sind nicht zulässig.

**Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der KS**

**Art. 6 Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume**

**Grundsatz**

<sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten wichtigen Freiräume sowie die ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten und nach Möglichkeit angemessen aufzuwerten.

**Spezielle Bestimmung für wichtige Freiräume**

<sup>2</sup> In den speziell bezeichneten Freiräumen sind grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zulässig. Dem Freiraum untergeordnete Kleinbauten, Anbauten oder Anlagen können zugelassen werden.

**Art. 7 Massvorschriften für Neubauten**

**Grundsatz**

<sup>1</sup> Für Neubauten sowie Um- und Ersatzbauten von nicht speziell bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen gelten folgende Massvorschriften:

<b>Kernzonen:</b>	<b>K5</b>	<b>K4</b>	<b>K3</b>	<b>K2</b>	<b>KS (Spezialkernzone)</b>	<b>KB (Brauerei-Areal)</b>
Vollgeschosse max.	5	4	3	2	Keine Neubauten	---
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	1		---
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1	1		---
Grundgrenzabstand min.	3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m				
Taufseitige Fassadenhöhe max.	16.5 m	13.5 m	10.5 m	7.5 m	---	max. 14 m bei Schrägdächern, max. 18 m bei Flachdächern (unter Vorbehalt von Abs. 3)
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	22 m	19 m	16 m	13 m	---	18 m
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	III	III
Baumassenziffer max.	---	---	---	---	---	5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 **	20%	20 %	20 %	20 %	---	---

\* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Einzelne dem Wohnen dienende Räume sind zulässig.

\*\* Die Grünflächenziffer gilt auf Grundstücken ab einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> In der Kernzone S sind Neubauten und Ersatzbauten nicht gestattet.

**Kernzone S  
(Spezialkernzone)**

<sup>3</sup> In der Kernzone Brauerei-Areal gelten folgende Bestimmungen:  
Bei Bauweise mit Flachdach ist über der max. zulässigen Gebäudehöhe kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.  
Entlang der Einsiedlerstrasse darf, mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten, die höchste Höhe der Gebäude im Bereich nördlich des Kamins die Kote von 438.00 m.ü.M. im Bereich südlich des Kamins die Kote von 441.50 m.ü.M. nicht überschreiten.  
In der ganzen Kernzone E sind insgesamt höchstens 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

**Kernzone Brauerei-Areal**

## **Art. 8 Stellung der Bauten**

<sup>1</sup> Sind in den Kernzonenplänen Pflichtbaulinien bezeichnet, müssen Hauptgebäude bei Ersatz oder Neubau an diese Linie gebaut werden.

**Pflichtbaulinien**

<sup>2</sup> Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist unter Einhaltung der allgemeinen Gestaltungsvorschrift gemäss Art. 30 sowie unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene, dem Profilerhalt gemäss Art. 5 Abs. 1 sowie allfälliger Pflichtbaulinien gestattet.

**Bauen auf die Strassen-  
grenze**

<sup>3</sup> Der Grenzbau ist mit der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn erlaubt. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich im Ausmass, in dem an ein bestehendes Gebäude auf der gemeinsamen Grenze angebaut werden kann. Allfällige Baubegrenzungs- oder Profilerhaltungslinien bleiben vorbehalten.

**Grenzbau**

## **Art. 9 Gestaltung der Erdgeschosse**

Der fertige Erdgeschossfussboden darf entweder höchstens 1.50 m über dem tiefsten oder maximal 0.50 m über dem höchsten Punkt der Fassadenlinie liegen. Der fertige Erdgeschossfussboden muss mehrheitlich über der Fassadenlinie angeordnet sein, ausser das massgebende Terrain verfügt über eine mehrheitliche Steigung von mehr als 30 Grad.

**Höhenlage**

## **Art. 10 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Als Dachform sind in der Regel Schrägdächer vorzusehen. Andere Dachformen, insbesondere Mansardendächer sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen.

**Dachformen**

<sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

<sup>3</sup> In Schönenberg und Hütten sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen.

**Dachaufbauten** <sup>4</sup>Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen sich harmonisch ins Gebäudevolumen eingliedern und unauffällig ins Gesamtbild einordnen.

**Dacheinschnitte** <sup>5</sup>Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**Dachflächenfenster** <sup>6</sup>Dachflächenfenster müssen sich unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

### **Art. 11 Balkone und Erker**

**Grundsatz** <sup>1</sup> Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

<sup>2</sup> Balkone, Erker und ähnliche Bauteile dürfen nur erstellt werden, wenn die Trauflinie nicht durchbrochen wird. Erker und ähnliche Bauteile müssen mind. 1.50 m über dem massgebenden Terrain liegen.

### **Art. 12 Kleinbauten**

**Kleinbauten** Kleinbauten dürfen höchstens 3 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

### **Art. 13 Reklamen**

**Reklamen** Am Gebäude sind nur Eigenreklamen zulässig, die sich gut ins Ortsbild einfügen. Der Stadtrat kann Reklameleitlinien erlassen.

### **Art. 14 Garagen und Autoabstellplätze**

**Grundsatz** Garagen, Autoabstellplätze sowie Tiefgaragenzufahrten sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.

### **Art. 15 Umgebungsgestaltung**

**Grundsatz** Die historischen Eigenarten der Umgebungsgestaltung sind zu erhalten.

### **Art. 16 Abbrüche**

**Anforderungen an Abbrüche** Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist nur dann zulässig, wenn der Gebietscharakter und benachbarte Schutzobjekte nicht negativ beeinträchtigt werden oder wenn die Erstellung eines baurechtlich bewilligten neuen Projekts gesichert ist.

## B. Zentrumszone

### Art. 17 Grundmasse

In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

**Grundsatz**

Zone	Z5
ES	III
Vollgeschosse max.	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnung max. *	1
Traufseitige Fassadenhöhe	16.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	22 m
Grundgrenzabstand min.	3.5 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 **	20 %

\* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

\*\* Die Grünflächenziffer gilt auf Grundstücken ab einer anrechenbaren Grundstücksgrösse von 500 m<sup>2</sup>.

### Art. 18 Nutzweise

In der Zentrumszone ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

**Zulässigkeit von Gewerbe**

### Art. 19 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dächer, insbesondere Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Gebäudevolumen einfügen und gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.

**Einordnung**

<sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

**Dachformen**

<sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

<sup>4</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

**Dachflächenfenster**

### Art. 20 Balkone und Erker

<sup>1</sup> Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Balkone, Erker und ähnliche Bauteile dürfen nur erstellt werden, wenn die Trauflinie nicht durchbrochen wird. Erker und ähnliche Bauteile müssen mind. 1.50 m über dem massgebenden Terrain liegen.

### C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen

#### Art. 21 Grundmasse

#### Grundmasse

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

<b>Wohnzonen:</b>	<b>W2 / 30 %</b>	<b>W3A / 35 %</b>	<b>W3B / 45 %</b>	<b>W3C / 60 %</b>	<b>W4 / 70 %</b>	<b>W5 / 85 %</b>
Ausnützungsziffer	30 %	35 %	45 %	60 %	70 %	85 %
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II / III	II / III
Vollgeschosse max.	2	3	3	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	0	0	0	0	0	0
Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	6 m *	9 m	9 m	9 m	12 m	15 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	11.5 m *	14.5 m	14.5 m	14.5 m	17.5 m	20.5 m
Gebäudelänge max.	Wädenswil: 30 m  Schönenberg und Hütten: 20 m	25 m	Wädenswil: 40 m  Schönenberg: 25 m	Wädenswil: 40 m  Hütten: 25 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand min.	4 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	60 %	60 %	60 %	60 %	40 %	40 %

Unterbauungsziffer	55 %	55 %	55 %	55 %	80 %	80 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %	15 %	15 %	15 %	25 %	25 %

\* Beträgt die durchschnittliche Hangneigung eines Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 30 %, ist in den Zonen W2 / 30 % eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m bzw. eine max. giebelseitige Fassadenhöhe von 13 m zulässig.

<b>Wohn- und Gewerbebezonen:</b>	<b>WG3A / 45 %</b>	<b>WG3B / 70 %</b>	<b>WG4 / 85 %</b>	<b>WG5 / 100 %</b>
Ausnutzungsziffer	45 %	70 %	85 %	100 %
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III
Vollgeschosse max.	3	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.			1	1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1	1
Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m	16.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	16 m	16 m	19 m	22 m
Gebäudelänge max.	40 m	40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	40 %	40 %	40 %	40 %
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	15 %	15 %	15 %	15 %
Unterbauungsziffer bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	80 %	80 %	80 %	80 %
Unterbauungsziffer bei Nichtwohnanteil > 80 % gemäss Art. 49	90 %	90 %	90 %	90 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	25 %	25 %	25 %	25 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	15 %	15 %	15 %	15 %

\* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

**Mehrlängenzuschlag**

<sup>2</sup> In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei Überschreitung der Fassadenlängen gemäss nachfolgender Tabelle um die Hälfte der Mehrlänge, jedoch höchstens auf die folgenden Höchstmasse:

Zone	Fassadenlänge	Höchstmass
W2	20 m	8 m
W3A, W3B, W3C, WG3A, WG3B	25 m	10 m
W4, W5	30 m	10 m
WG4, WG5	30 m	10 m

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 10 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

**Art. 22 Bauweise****Sichtbarkeit von Untergeschossen**

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenfläche sichtbar sein.

**Art. 23 Nutzweise****Zulässigkeit von Gewerbe**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen ist höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig.

<sup>2</sup> In den Wohn- und Gewerbebezonen ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Es gelten die minimalen Nichtwohnanteile gemäss Art. 49.

**Art. 24 Terrassenhäuser****Grundmasse**

Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplans gestattet. Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In den Wohnzonen W4 / 70 % und W5 / 85 % und in den Wohn- und Gewerbebezonen WG4 / 85 % und WG5 / 100 % gilt eine Gebäudelänge von maximal 40 m. Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

**Art. 25 Gestaltung von Vorzonen****Grundsatz**

Entlang von Strassen darf in der Regel höchstens ein Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.

**Art. 26 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Lage Spiel-, Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20 % der zum Wohnen anrechenbaren Geschossfläche herzurichten.

**Mindestfläche**

**Art. 27 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Dächer, insbesondere Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Gebäudevolumen einfügen und sich gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.

**Einordnung**

<sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

**Dachformen**

<sup>3</sup> In Schönenberg und Hütten sind auf Hauptgebäuden Schrägdächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen. Abweichungen sind zulässig, wenn damit eine bessere Einordnung ins Ortsbild gewährleistet werden kann.

**Dachformen in Schönenberg und Hütten**

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

**Dachaufbauten**

<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.

**Dacheinschnitte**

<sup>6</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

**Dachflächenfenster**

**D. Industrie- und Gewerbezone**

**Art. 28 Grundmasse**

In der Industrie- und Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:

**Grundsatz**

Zonen	Industrie- und Gewerbezone	
	IGA	IGB
Baumassenziffer, max.	8.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer max.	60 %	50 %
Empfindlichkeitsstufe	IV	III
Gesamthöhe	22 m	15 m

Grundgrenzabstand min.	1/2 der effektiven Gesamthöhe, jedoch mind. 3.5 m	6 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	15 %	15 %
Unterbauungsziffer	90 %	90 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %	15 %

### Art. 29 Nutzweise

#### Nutzweise generell

<sup>1</sup> In der IGA sind stark störende Betriebe zulässig. In der IGB sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Wohnnutzungen und wohnähnliche Nutzungen (Hotel, Kita, Pflegeheime und dergleichen) sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige nicht zulässig.

#### Handels- und Dienstleistungsbetriebe

<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen grundsätzlich zulässig.

#### Verkaufsgeschäfte im Gebiet Au

<sup>3</sup> In der IGB im Gebiet Au sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Verkaufsgeschäften des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen auf max. 1'000 m<sup>2</sup> pro Objekt begrenzt.

#### Verkaufsgeschäfte in den übrigen Gebieten der IGA und IGB

<sup>4</sup> In den übrigen Gebieten der IGA und IGB dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsflächen von vor Ort produzierenden oder tätigen Betrieben gesamthaft pro Betrieb nicht mehr als einen Drittel der jeweils realisierten oberirdischen Geschossfläche pro Gebäude betragen. Übrige Verkaufsgeschäfte sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Verkaufsgeschäften mit sperrigem Warenangebot oder Zusammenfassungen von solchen sind auf max. 1'000 m<sup>2</sup> pro Objekt begrenzt.

### Art. 30 Rücksicht für angrenzende Wohnzonen

#### Abstand von Wohnzonen

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 10 m, wobei Zonengrenzen wie Grundstücksgrenzen wirken.

**E. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen, provisorische Weilerzone**

**Art. 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. **Grundsatz**
- <sup>2</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der effektiven Gesamthöhe, mindestens jedoch 5 m gegenüber Wohnzonen und 3.5 m gegenüber Kernzonen. **Abstände gegen Private**
- <sup>3</sup> Die in den einzelnen Teilgebieten massgebliche Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan bezeichnet. **Empfindlichkeitsstufe**
- <sup>4</sup> In der Zone Oe sind mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten. **Ökologischer Ausgleich**

**Art. 32 Erholungszonen**

- <sup>1</sup> Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. **Einordnung**
- <sup>2</sup> In den Erholungszonen gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen. **Empfindlichkeitsstufe**
- <sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften. **Grenzabstand**
- <sup>4</sup> An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten. **Strassen- und Wegabstand**
- <sup>5</sup> In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften: **Teilgebiete**

<b>Teilgebiet:</b>	<b>Zulässige Nutzung</b>	<b>Besondere Bauvorschriften</b>
Bachgaden	Badewiese	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 7.5 m.
Büelen	Parkanlage, Spielräume	Keine Bauten zulässig, Anlagen sind zulässig.
Gerberacher	Familiengärten	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.

Gerenholz	Autobahnrastplatz und Standplatz für Fahrende, Reitsportanlagen inkl. Reithalle	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 7.5 m.
Halbinsel Au	Restaurant und Hotel mit Parkplätzen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Hottenmoos	Familiengärten	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Hütten	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 7.5 m.
Meilibach	Erholungsflächen und Spielraum am See, Badewiese, Parkanlage mit Erholungs-, Versorgungs- und Gastronomieeinrichtungen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Naglikon West	Erholungsflächen und Spielraum am See, Badewiese, Parkanlage mit Gastronomieeinrichtungen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Naglikon Ost	Badeanlage mit engem Bezug zum See	Keine Bauten und Anlagen zulässig.
Neubüel	Tennisanlage	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Rothus	Erholungsflächen am See, Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Schöneegg I	Sport und Freizeitanlagen, Spielraum	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Schöneegg II	Gastronomie und Hotel mit Parkplätzen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Schönenberg	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Schönenberg Golfplatz	Sport- und Freizeitanlagen sowie Gastronomie in Zusammenhang mit Golfplatz	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Seeplatz	Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See, Gastronomie, Temporäre öffentlich zugängliche Anlässe	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m. Grössere Bauten und Anlagen sind im Zusammenhang mit temporären Anlässen zulässig.

Strandbad-See-güetli	Erholungsflächen am See, Strandbad und Parkanlage mit Erholungs-, Versorgungs- und Gastronomieeinrichtungen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Walfischpark	Parkanlage und Spielraum	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Zopfbach	Erholungsflächen und Spielraum	Keine Bauten und Anlagen zulässig.
Zopfweg	Familiengärten	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.

### Art. 33 Provisorische Weilerzone

In den provisorischen Weilerzonen gelten die Bestimmungen gemäss der kantonalen Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

#### Grundsatz

## IV. Ergänzende Bauvorschriften

### F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

#### Art. 34 Baumschutz

<sup>1</sup> Die Kernzonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone sowie die Freihaltezone gelten als Baumschutzgebiete. Innerhalb der bezeichneten Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.

#### Baumschutz

<sup>2</sup> Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:

- a) Der Gesundheitszustand oder die Pflegemassnahme für den umstehenden Baumbestand es verlangen oder
- b) Wohn- und Arbeitsräume wesentlich beeinträchtigt werden (z. B. durch Schattenwurf, Feuchtigkeit) oder
- c) andere überwiegende öffentliche oder private Interessen es verlangen
- d) und wenn ein nach Standort und Baumart angemessener Ersatz geleistet werden kann.

#### Bewilligungsgründe

### **Art. 35 Neupflanzungen von Bäumen**

#### **Grundsatz**

In den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbezone sowie in den Industrie- und Gewerbezone ist pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Massnahmen, welche die Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.

### **Art. 36 Grünflächenziffer**

#### **Grundsatz**

<sup>1</sup> Die gemäss der Grünflächenziffer erforderlichen Grünflächen sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

#### **Reduktion der Grünflächenziffer**

<sup>2</sup> Die geforderte minimale Grünflächenziffer in der W2 / 30 %, W3A / 35 %, W3B / 45 % und W3C / 60 % kann auf 50 % reduziert werden, wenn im Gegenzug die im Sinne des ökologischen Ausgleichs gestaltete Fläche gemäss Art. 37 Abs. 1 im selben Umfang erhöht werden.

### **Art. 37 Umgebungsgestaltung**

#### **Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup> Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneifahrten sind höchstens 50 % an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.

#### **Pflanzenarten**

<sup>2</sup> Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven oder potenziell invasive Pflanzenarten gemäss der Liste der gebietsfremden Arten des Bundesamts für Umwelt verwendet werden.

#### **Schotterbeete**

<sup>3</sup> Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung sind nur untergeordnete Schotterbeete zulässig.

#### **Mauern und Einfriedungen**

<sup>4</sup> Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezone dürfen freistehende Mauern, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen dieser Bestimmung vor.

### **Art. 38 Dachbegrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Tiefgarageneinfahrten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

**Grundsatz**

### **Art. 39 Siedlungsrand**

<sup>1</sup> Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung ist auf Grundstücken, die an Nichtbauzonen angrenzen, auf eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen gegenüber dem Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.

**Farbgebung von Gebäuden**

<sup>3</sup> Am Siedlungsrand dürfen in der Regel keine durchgehenden Mauern, dichte Einfriedungen oder steile Böschungen erstellt werden.

**Mauern und Einfriedungen**

<sup>4</sup> Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind standortgemässe Pflanzen zu verwenden.

**Bepflanzung**

### **Art. 40 Terrainveränderungen und -abgrabungen**

<sup>1</sup> Es sind in allen Zonen ausser in den IG-Zonen grundsätzlich nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Zugänge sowie Ein- und Ausfahrten.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs sowie um eine städtebaulich angemessene Gestaltung der Erdgeschosse an Hanglagen zu ermöglichen können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

### **Art. 41 Ausführungsreglement**

Der Stadtrat erlässt ein Ausführungsreglement, in dem die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 37 präzisiert werden. Soweit notwendig können darin weitere Ausführungsbestimmungen zu den Bestimmungen in Art. 34 – 40 erlassen werden.

**Grundsatz**

## **G. Allgemeine Bauvorschriften**

### **Art. 42 Dachgestaltung**

#### **Attikageschoss**

<sup>1</sup> Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Höhe des Attikageschosses die zulässige traufseitige Fassadenhöhe eingehalten wird. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.

<sup>2</sup> Die Flachdächer über Attikageschossen dürfen nicht als begehbbare Terrassen genutzt werden.

#### **Schrägdächer**

<sup>3</sup> Die Dachgestaltung ist so zu wählen, dass die Neigung der Dachflächen höchstens 45° aufweist. Dies gilt auch für die Neigung der fiktiven Dachflächen bei Attikageschossen. Die fiktive Dachfläche von Attikageschossen bestimmt sich durch die Verbindung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe sowie den traufseitigen Messpunkten der Gesamthöhe bei einem Attikageschoss. In den Kernzonen und der Zentrumszone sind Abweichungen zulässig, wenn damit eine bessere Einordnung in Bezug auf die bestehenden umgebenden Bauten gewährleistet werden kann.

### **Art. 43 Geschlossene Bauweise**

#### **Grundsatz**

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen maximalen Gebäudelänge zulässig.

### **Art. 44 Vorspringende Gebäudeteile**

#### **Abstand gegenüber Nachbargrundstücken**

Vorspringende Gebäudeteile müssen gegenüber Nachbargrundstücken mindestens den minimalen kantonalrechtlichen Abstand gemäss § 270 Abs. 1 einhalten.

### **Art. 45 Kleinbauten**

#### **Kleinbauten**

<sup>1</sup> Kleinbauten dürfen in Wohnzonen höchstens 5 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

#### **Gebäudelänge**

<sup>2</sup> Anbauten werden an die maximale Gebäudelänge angerechnet.

### **Art. 46 Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien**

#### **Unterirdische Bauten**

An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten.

#### **Art. 47 Fahrzeugabstellplätze**

Über Zahl, Lage und Gestaltung von Abstellplätzen, Gemeinschaftsanlagen für Parkierung und Ersatzabgaben erlässt der Gemeinderat eine Abstellplatzverordnung.

**Abstellplatzverordnung**

#### **Art. 48 Lichtemissionen**

Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.

**Grundsatz**

### **H. Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften**

#### **Art. 49 Nutzungsanteile**

<sup>1</sup> Von den realisierten anrechenbaren Flächen eines Grundstücks oder Grundstücksteils ist mindestens der im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichnete Anteil als Nichtwohnfläche vorzusehen. Als anrechenbare Flächen zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Abweichungen von den Nichtwohnanteilen sind möglich, falls der Schutzwert eines Gebäudes nachweislich negativ tangiert wird.

**Nichtwohnanteil**

<sup>2</sup> Nutzungstransfers sind innerhalb den im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichneten Mischgebieten zulässig. Nutzungstransfers sind spätestens vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

**Nutzungstransfer**

#### **Art. 50 Preisgünstiger Wohnraum**

Auf den im Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Grundstücken müssen mindestens 20 % der für Wohnnutzungen realisierten anrechenbaren Flächen dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen. Als anrechenbare Flächen zählen alle dem Wohnen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

**Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum**

#### **Art. 51 Erdgeschossnutzung**

In Erdgeschossen, die den im Ergänzungsplan «Erdgeschossnutzung» bezeichneten, massgeblichen Strassenräumen und Plätzen zugewandt

**Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung**

sind, sind in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Postschalter zulässig.

## **Art. 52 Aussichtsschutz**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup> Im Umfeld der im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte ist dem Erhalt der Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale wie den See und die offene Landschaft angemessen Rechnung zu tragen.

### **Aussichtsschutzbereiche**

<sup>2</sup> Innerhalb den im Ergänzungsplan «Aussichtsschutz» bezeichneten Aussichtsschutzbereichen dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen die bezeichnete Aussichtsschutzebene nicht durchstossen. Davon ausgenommen sind kleinere technisch bedingte Aufbauten, einzelne Bäume und Sträucher, welche die Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale nicht wesentlich beeinträchtigen.

## **V. Besondere Institute**

### **I. Arealüberbauungen**

#### **Art. 53 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen**

### **Zulässigkeit**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Kernzonen, in der W2 / 30 % sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig.

<sup>2</sup> Ausnützungstransfers mit Grundstücken, die ausserhalb des Arealüberbauungsperimeters liegen, sind nicht zulässig.

### **Mindestfläche**

<sup>3</sup> Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

### **Anforderungen**

<sup>4</sup> Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte
- b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens
- c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität

#### **Art. 54 Besondere Bauvorschriften**

### **Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss und eine um 3.0 m höhere traufseitige Fassadenhöhe zulässig.

### **Ausnützungszuschlag**

<sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

<sup>3</sup> Für die Berechnung der zulässigen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Fläche in Dach- und Untergeschossen gemäss § 255 Abs. 3 PBG ist die effektive Anzahl der projektierten Vollgeschosse massgebend.

<sup>4</sup> Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt.

<sup>5</sup> Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

<sup>6</sup> Ergänzungs-, Ersatz- und wesentliche Umbauten bestehender Arealüberbauungen sind zulässig, sofern sie nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen erfolgen und den erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG genügen.

**Gebäuelänge**

**Abstände**

**Ergänzungs-, Ersatz- und wesentliche Umbauten**

## **J. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften**

### **Art. 55 Gestaltungspläne**

<sup>1</sup> Bei Gestaltungsplänen sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte
- b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens
- c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität

<sup>2</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

**Qualitative Grundanforderungen**

**Gestaltungspflichten**

### **Art. 56 Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das MEWA-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

**MEWA-Areal**

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung.
- Sicherstellen von mindestens 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.
- Sichern des erforderlichen Gewässerraumes für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040).

Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 55 Abs. 1 findet keine Anwendung.

### **Landschaftsfenster Au**

<sup>2</sup>Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das Landschaftsfenster Au sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Ausscheiden eines Freihaltebereichs über eine minimale Länge von 100 Meter zwischen Seestrasse und Landwirtschaftszone (Landschaftsfenster)
- Ausgestaltung des Freihaltebereichs als qualitativ hochwertiger naturnaher oder landwirtschaftlich geprägter Grünräume
- Sorgfältige Gestaltung der Übergänge des Freihaltebereichs zur angrenzenden Bebauung
- Sicherstellen eines angenehmen Siedlungsklimas und Erhalt der Kaltluftströme durch entsprechende Ausgestaltung und Anordnung des Landschaftsfensters sowie weitere geeignete Massnahmen
- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals
- Sicherstellen eines adäquaten Lärmschutzes

Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und zur Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 55 Abs. 1 findet keine Anwendung.

### **Bahnhof Au**

<sup>3</sup>Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für den Bereich Bahnhof Au sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Sicherstellung eines Zentrumsgebiets im Sinne der Erkenntnisse der Testplanung Au mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten) und hoher Qualität der Bebauung und der Aussenräume sowie Realisierung eines Ankunftsorts am Bahnhof Au
- Sicherung von mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten und Sicherung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen an geeigneten Lagen
- Hohe Nutzungs- / Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung
- Sicherstellung von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren
- Sicherstellung einer auf die Topografie angepasste Gestaltung des öffentlichen Raums, der Bebauung und Verkehrsführung im Sinne der Testplanung Au
- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere
- Sicherstellen eines adäquaten Lärmschutzes

<sup>4</sup> Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für den Bereich Vorderschönenberg sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Sicherstellung einer Dorfkernbebauung mit angemessener Dichte und guter architektonischer Gestaltung

## **Vorderschönenberg**

### **Art. 57 Sonderbauvorschriften Mittelort**

<sup>1</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Gebiet kann alternativ zur BZO nach diesen Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die jeweils gültige BZO.

#### **Grundsatz**

<sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer kann auf max. 130 % erhöht werden.

#### **Ausnützungsziffer**

<sup>3</sup> Die mögliche Vollgeschosszahl kann auf max. 6 erhöht werden.

#### **Vollgeschosse**

<sup>4</sup> Die Gebäudegesamthöhe darf eine Kote von 433 m ü. M. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.

#### **Gesamthöhe**

<sup>5</sup> Der minimale Nichtwohnanteil gemäss Art. 49 BZO kann auf 30 % reduziert werden.

#### **Nichtwohnanteil**

<sup>6</sup> Mindestens 20 % der für Wohnnutzungen realisierten anrechenbaren Flächen müssen dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen. Als anrechenbare Flächen zählen alle dem Wohnen dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter

#### **Preisgünstiger Wohnraum**

Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

**Qualitative Grundanforderungen**

<sup>7</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird.

Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte
- b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens
- c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität

**Konkurrenzverfahren**

<sup>8</sup> Es ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- a) mindestens drei Projektentwürfe von unterschiedlichen, fachlich qualifizierten Büros vorliegen und
- b) die Baukommission sowie allenfalls weitere von ihm bestimmte Gremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung beteiligt ist.

Die Baukommission kann einen der drei Projektverfasser bestimmen.

**Art. 58 Besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»**

**Grundsatz**

In dem im Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» bezeichneten Geltungsbereich gelten die in den Ergänzungsplanvorschriften aufgeführten ergänzenden Bestimmungen zur BZO.

**VI. Mehrwertausgleich**

**Art. 59 Erhebung einer Mehrwertabgabe**

**Grundsatz**

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

**Freifläche**

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

**Abgabesatz**

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

## Art. 60 Erträge

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

**Mehrwertausgleichsfonds**

## VII. Schlussbestimmungen

### Art. 61 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

<sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich und ersetzt alle älteren Versionen der Bauordnung mit Zonenplan. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

**Inkrafttreten Ersatz für  
bisheriges Recht**

<sup>2</sup> Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

**Teilgenehmigung**

<sup>3</sup> Erlassen vom Gemeinderat am XXXX. Vom Regierungsrat am XXXX mit Beschluss Nr. XXXX genehmigt; in Kraft seit dem XXXX.

**Erlass / Genehmigung / In-  
kraftsetzung**

Vom Gemeinderat festgesetzt am: XX. YYYY ZZZZ

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.:



**Stadt Wädenswil**

Florhofstrasse 3

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 73 11

[planenundbauen@waedenswil.ch](mailto:planenundbauen@waedenswil.ch)