

Gesamtrevision Nutzungsplanung Wädenswil

Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung gegenüber BZO Wädenswil

[Entwurf vom 14. März 2022](#)

[Entwurf vom 6. März 2023](#)

Zeichenerläuterung

Rot: neue Abschnitte

~~Durchgestrichen:~~ Aufgehobene Abschnitte

Blau / ~~Durchgestrichen:~~ Nach der öffentlichen Auflage und Vorprüfung angepasste Abschnitte

nBZO: Entwurf der BZO

Hellgraue Bereiche: Gesamthaft verschobene Abschnitte der BZO

Zu aktualisierende Abschnitte

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenplan

Art. 1 Zonen

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

Entwurf BZO-Revision

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom ~~1. September 1991~~ 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 klimaangepasste Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

II. Zonenplan

~~Art. 1~~ Art. 2 Zonen

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

Erläuterungen

Ergänzung allgemeiner Zweckartikel und Erwähnung ortsbauliche Grundhaltung

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III
Kernzone D	KD	III
Kernzone E	KE	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30 %	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 40 %	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3 / 55 %	II
Viergeschossige Wohnzone	W4 / 70 %	II

Entwurf BZO-Revision		
Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone 5	K5	III
Kernzone A4	KA K4	III
Kernzone B3	KB K3	III
Kernzone C2	KC K2	III
Kernzone D Spezialkernzone S	KD KS	III
Kernzone BE (Brauerei-Areal)	KE KB	III
<u>Fünfgeschossige</u> Zentrumszone	Z5	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30 %	II
<u>Dreigeschossige</u> Wohnzone A	<u>W3A / 35 %</u>	<u>II</u>
Zweigeschossige Dreigeschossige Wohnzone BA	W2 / 40 % W3BA / 45 %	II
Dreigeschossige Wohnzone C	W3CB / 60 %	II
Dreigeschossige Viergeschossige Wohnzone	W3 / 55 % W4 / 70 %	II / III *
Viergeschossige Fünfgeschossige Wohnzone	W4 / 70 % W5 / 85 %	II / III *
<u>Dreigeschossige</u> <u>Wohn- und</u> <u>Gewerbezone A</u>	<u>WG3A / 45 %</u>	<u>III</u>

Erläuterungen	
	Neue Zone aufgrund Aufzoning im Zentrum (vgl. Erläuterungsbericht)
	Redaktionelle Anpassung
	Redaktionelle Anpassung
	Redaktionelle Anpassung
	Umbenennung
	Redaktionelle Anpassung
	Einführung einer Zentrumszone an der Oberdorfstrasse und in der Au (vgl. Erläuterungsbericht)
	Neue Zonensystematik in den Wohnzonen aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten sowie Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)
	Anpassung der AZ in den WG-Zonen aufgrund Aufhebung Zuschlag für Gewerbe. Einführung von minimalen

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3 / 55%	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG4 / 70 %	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG5 / 85 %	III
Gewerbezone A	GA	III
Gewerbezone B	GB	III
Industriezone A	IA	IV
Industriezone B	IB	IV
Industriezone C	IC	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II/III
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Festgesetzte Gestaltungspläne		

Entwurf BZO-Revision		
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-Wohn- und Gewerbezone B	WG3 B / 55% 70 %	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe Wohn- und Gewerbezone	WG4 / 70% 85 %	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe Wohn- und Gewerbezone	WG5 / 85% 100 %	III
Gewerbezone A	GA	III
Gewerbezone B	GB	III
Industriezone A	IA	IV
Industriezone B	IB	IV
Industriezone C	IC	IV
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
Festgesetzte Gestaltungspläne		

Erläuterungen

Nichtwohnanteilen (vgl. Erläuterungsbericht). Anpassung Name in Wohn- und Gewerbezone

Anpassung Zonenarten aufgrund verschiedener Auf- und Umzonungen, Umbenennung in IGA und IGB, siehe unten

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Einführung einer provisorischen Weilerzone (vgl. Erläuterungsbericht)

Aufzählung der besonderen Festlegungen im Zonenplan in Liste der Zonentypen nicht

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
und Sonderbauvorschriften		
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan		
Arealüberbauung nicht zulässig		
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III		

Entwurf BZO-Revision		
und Sonderbauvorschriften		
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan		
Arealüberbauung nicht zulässig		
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III Lärmvorbelastete Wohnzone gemäss Bezeichnung im Zonenplan		III

* gemäss Bezeichnung in Zonenplan

Art. 2 Massgebende Pläne

Zonenplan	¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:7'500.
Kernzonen	² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:2'500.
Waldabstandslinien Aussichtsschutz	³ Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen und allfällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne.

Art. 2 Art. 3 Massgebende Pläne

Zonenplan	¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:7'500 1:5'000.
Kernzonen	² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne 1-3 im Massstab 1:2'500.
Waldabstandslinien, Aussichtsschutz Ergänzungspläne	³ Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen, und allfällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne. Daneben gelten die folgenden Ergänzungspläne und weiteren Pläne: — Ergänzungsplan «Mischnutzung» und «Erdgeschossnutzung» — Ergänzungsplan «Aussichtsschutz» — Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» — Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum»

Erläuterungen

nötig. Die Festlegungen im Zonenplan bleiben grundsätzlich und soweit nicht anderweitig Anpassungen daran vorgenommen werden bestehen.

Lärmvorbelastete Wohnzonen sind der ES III zugewiesen und werden im Zonenplan gekennzeichnet.

Redaktionelle Anpassung

Gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) muss der Zonenplan einen Massstab von 1:5'000 aufweisen.

Redaktionelle Ergänzung aufgrund Einführung diverser Ergänzungspläne

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Rechtsgültige Pläne ⁴Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Abteilung Planen und Bauen auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Entwurf BZO-Revision

— Waldabstandslinienplan

Rechtsgültige Pläne ⁴Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Abteilung Planen und Bauen auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Erläuterungen

II. Bauzonen

C. Kernzonen

Art. 14 Grundsatz, Kernzonenpläne, Nutzung

Grundsatz ¹In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl und Detailgestaltung.

III. Bauzonen

~~C.A.~~ Kernzonen

~~Art. 14 Grundsatz, Kernzonenpläne, Nutzung~~ ~~Art. 4 Zweck, allgemeine Gestaltungsvorschrift, Nutzweise~~

Zweck ¹ Die Kernzonenvorschriften beabsichtigen den Schutz des Ortsbilds, die Bewahrung des Charakters der ~~übrigen~~ historischen Bebauung mitsamt den wichtigen Freiräumen und den ausgeprägten Platz- und Strassenräumen sowie die qualitativ hochwertige Ergänzung des historischen Ortsbilds.

~~Grundsatz~~
~~Allgemeine~~
~~Gestaltungsvorschrift~~ ² ~~In den Kernzonen sind~~ Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung ~~Umgebung so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.~~ 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,

Neuer Zweckartikel

Redaktionelle Anpassungen

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Inhalt der Kernzonenpläne	² In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet: diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes im besonderen Masse mitbestimmen, im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten, im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.
Nutzung	³ In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Entwurf BZO-Revision

	Materialien und Farben Material- und Farbwahl- und sowie die Detailgestaltung.
Inhalt der Kernzonenpläne	²In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet: diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes im besonderen Masse mitbestimmen, im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten, im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.
Nutzung Nutzweise	³ In den Kernzonen ist sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Schulen und Ausbildungsstätten sind zulässig.
<u>Verhältnis zu Denkmalschutz</u>	<u>⁴ 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.</u>
Art. 5 Umbau und Ersatz bestehender Gebäude	
Profilertyp «Charakter»	¹ Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit «Profilertyp» «Charakter»-markiert sind, müssen bei Umbau oder Ersatz das bestehende Volumen und die Stellung und Kubatur

Erläuterungen

Die Kernzonenpläne gelten ergänzend zum Zonenplan. Der Inhalt der Kernzonenpläne muss nicht beschrieben werden.

Präzisierung der Nutzungsbestimmungen. Anpassung nach öffentlicher Auflage: Erwähnung von Schulen und Ausbildungsstätten nicht notwendig, da ohnehin zulässig.

Zur Vermeidung von Missverständnissen, Ergänzung der Kernzonenvorschriften, dass die Schutzbestimmungen zu Denkmalschutzobjekten den Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung übergeordnet sind und dass die Massvorschriften nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden können (vgl. Erläuterungsbericht)

Überarbeitung und Präzisierung der Bestimmungen zu den «braunen und gelben» Gebäuden (vgl. Erläuterungsbericht).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

sowie die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes, insbesondere die Stellung und Kubatur, Anzahl Vollgeschosse, Trauflinie und die Anzahl Geschosse und Dachverlauf, übernehmen.

Abweichungen bei Gebäuden mit Profilerhalt Typ «Charakter»

² Geringfügige Abweichungen vom Volumen von Stellung und Kubatur sowie von und den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters oder übergeordneten Interessen der Verkehrssicherheit liegt oder bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ ergänzen. Bei bestehenden Gebäuden, die heute überhohe Raumstrukturen aufweisen, darf bei Umbau und Ersatz von der bestehenden Anzahl Vollgeschosse abgewichen werden zu Gunsten den nachstehenden Interessen können bewilligt oder angeordnet werden:

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

Profilerhalt Typ «Struktur» Profilanzeichnung

³ Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit Profilerhalt Typ «Struktur» «Profilangleichung» markiert sind, müssen sich bei Umbau und Ersatz am Volumen und an Stellung und Kubatur sowie an den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes, insbesondere an Stellung und Kubatur, orientieren.

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Präzisierung der Terminologie

Überarbeitung und Präzisierung der Bestimmungen zu den «braunen und gelben» Gebäuden (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öffentlicher Auflage: Präzisierung der Terminologie

Überarbeitung und Präzisierung der Bestimmungen zu den «braunen und gelben» Gebäuden (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öffentlicher Auflage: Präzisierung der Terminologie

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 15 Ersatzbauten speziell bezeichnete Gebäude, Anbauten

“braune Gebäude“¹ Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie durch die Zweckbestimmung des Gebäudes begründet sind oder im Interesse des Ortsbildes oder der Wohnhygiene liegen.

“gelbe Gebäude“² Bei den im Kernzonenplan gelb bezeichneten Gebäuden können bei Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene liegt, die Abweichung für die Zweckbestimmungen des Gebäudes nötig ist und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Nicht speziell bezeichnete Gebäude³ Für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude sind Um- und Ersatzbauten im Sinne von Absatz 2 nur zulässig, sofern sich solche Gebäude gut ins Ortsbild einordnen. Andernfalls gelten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 16.

Entwurf BZO-Revision

Art. 15—Ersatzbauten speziell bezeichnete Gebäude, Anbauten

“braune Gebäude“¹ Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie durch die Zweckbestimmung des Gebäudes begründet sind oder im Interesse des Ortsbildes oder der Wohnhygiene liegen.

“gelbe Gebäude“² Bei den im Kernzonenplan gelb bezeichneten Gebäuden können bei Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene liegt, die Abweichung für die Zweckbestimmungen des Gebäudes nötig ist und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Nicht speziell bezeichnete Gebäude **in der K2, K3, K4, K5 sowie in der KB**⁴ Für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude **und Gebäudeteile in der K2, K3, K4, K5 sowie in der KB sind Um- und Ersatzbauten im Sinne von Absatz 2 nur zulässig, sofern sich solche Gebäude gut ins Ortsbild einordnen. Andernfalls gelten bei Um- und Ersatzbauten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 16 7.**

Nicht speziell bezeichnete Gebäude **in der KS**⁵ In der KS sind Um- und Ersatzneubauten von im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäuden zulässig. Sie müssen sich an Stellung und Kubatur des bestehenden Gebäudes orientieren. Die

Erläuterungen

Ersetzt durch Art. 5 nBZO

Ersetzt durch Art. 5 nBZO

Unklare Bestimmung. Die ortsbaulich gute Einordnung ist in der Kernzone bereits heute in jedem Fall einzuhalten. Der entsprechende Satzteil wird daher gestrichen.

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Die Weiler Zollingerhüser, Beichlen, Tanne und Strasshus werden gemäss der kantonalen Übergangsordnung Kleinsiedlungen zu einer provisorischen Weilerzone zugeteilt. Eine Regelung auf kommunaler Stufe ist

Rechtskräftige BZO Wädenswil	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>Anbauten</p> <p>⁴Anbauten an mit «braun» oder «gelb» bezeichnete Gebäude sind im Rahmen der Neubauvorschriften zulässig, sofern dadurch der Charakter der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Anzahl Wohneinheiten darf dabei nicht erhöht werden.</p> <p>Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der KS Seestrasse</p> <p>⁵⁶ In der KS an der Seestrasse dürfen nicht speziell bezeichnete Gebäude höchstens umgebaut und erneuert werden. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei nicht erhöht werden. Ersatzneubauten sowie eine Umnutzungen zu Wohnen sind nicht zulässig.</p> <p>Anbauten</p> <p>⁴Anbauten an mit «braun» oder «gelb» bezeichnete Gebäude sind im Rahmen der Neubauvorschriften zulässig, sofern dadurch der Charakter der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>vorerst nicht möglich/nötig. Die Bestimmung kann entsprechend wieder gestrichen werden.</p> <p>Einschränkung der baulichen Möglichkeiten in der KS entlang der Seestrasse (vgl. Erläuterungsbericht)</p> <p>Regelung nicht notwendig: sofern es sich beim Anbau um eine Vergrößerung des Hauptgebäudes handelt, gilt Art. 5 nBZO. Bei Kleinbauten gilt Art. 12 nBZO.</p>
<p>Unterschutzstellung</p> <p>⁵Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Unterschutzstellung</p> <p>Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Regelung nicht notwendig</p>
	<p>Art. 6 Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ 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.</p> <p>Spezielle Bestimmung für wichtige Freiräume</p> <p>² In den speziell bezeichneten Freiräumen sind grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zulässig. <u>Dem Freiraum untergeordnete Kleinbauten, Anbauten oder Anlagen</u> nicht überdachte und nicht eingewandete Sitzplätze können zugelassen werden.</p>	<p>Verschiebung von Art. 16 Abs. 3 BZO, redaktionelle Anpassungen. Neben dem Erhalt der bezeichneten Räume gilt es diese neu auch angemessen aufzuwerten (vgl. Erläuterungsbericht)</p> <p>Präzisierung der baulichen Möglichkeiten und des Grundsatzes gemäss Abs. 1 für die speziell bezeichneten Freiräume. Gilt nicht für die ausgeprägten Platz- und Strassenräume.</p>

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 16 Massvorschriften für Neubauten

Allgemeine Bestimmungen ¹Für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenutzten Grundstücksteilen gelten folgende Massvorschriften:

Kernzonen:	A	B	C	D	E
Vollgeschosse max.	4	3	2		---
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2	Keine Neubauten	---
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1		---
Grundgrenzabstand min.	6 m	5 m	5 m	5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m

Entwurf BZO-Revision

Art. 16 Art. 7 Massvorschriften für Neubauten

Allgemeine Bestimmungen ¹Für Neubauten sowie Um- und Ersatzbauten von nicht speziell bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenutzten Grundstücksteilen gelten folgende Massvorschriften:

Kernzonen:	K5	A K4	B K3	C K2	D KS (Spezialkernzone)	E KB (Brauerei-Areal)
Vollgeschosse max.	5	4	3	2		---
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	2 1	2 1	2 1	Keine Neubauten	---
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1	1		---
Grundgrenzabstand min.	3.5 m	6 m 3.5 m	5 m 3.5 m	5 m 3.5 m	5 m 3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m

Erläuterungen

Präzisierung. Zusatz, dass Regelung nur «auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenutzten Grundstücksteilen» gilt, ist nicht notwendig.

Redaktionelle Anpassungen, Ergänzung einer fünfgeschossigen Kernzone aufgrund Aufzoning (vgl. Erläuterungsbericht)

Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)

Neue Bestimmung zur Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen (vgl. Erläuterungsbericht)

Harmonisierung der Grenzabstände auf Mindestgrenzabstand gemäss § 270 PBG.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Gebäudehöhe max.	13.5 m	10.5 m	7.5 m	---	max. 14 m bei Schrägdächern, max. 18 m bei Flachdächern (unter Vorbehalt von Abs. 6)
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	III
Baumassenziffer, max.	---	---	---	---	5.0 m ³ /m ²

Kernzone Oberort ²In der Kernzone B im Oberort gilt eine Ausnutzungsziffer von 90%.

Entwurf BZO-Revision

Gebäudehöhe Taufseitige Fassadehöhe 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. 6 3)
Giebelseitige Fassadehöhe max.	22 m	19 m	16 m	13 m	---	18 m
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	III	III
Baumassenziffer max.	---	---	---	---	---	5.0 m ³ /m ²
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 **	20 %	20 %	20 %	20 %	---	---

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

** Die Grünflächenziffer gilt auf Grundstücken ab einer anrechenbaren Grundstücksgrösse Grundstücksfläche von 500 m².

~~Kernzone Oberort~~ ²In der Kernzone B im Oberort gilt eine ~~Ausnutzungsziffer von 90%~~.

Erläuterungen

Anpassung Begriff an IVHB bzw. PBG und ABV (vgl. Erläuterungsbericht)

Anpassung Begriff an IVHB bzw. PBG und ABV. Entspricht einer Firsthöhe von 5.5 m nach bisherigem Recht.

Einführung einer Grünflächenziffer (vgl. Erläuterungsbericht)

Neue Bestimmung zur Verhinderung von unattraktiven Wohnungen in Untergeschossen (vgl. Erläuterungsbericht).
 Anpassung nach öffentlicher Auflage:
 Beschränkung der GFZ auf grössere Grundstücke, um Einschränkung der Bebaubarkeit zu vermeiden.

Verzicht auf AZ in der Kernzone

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Kernzone C	³ In der Kernzone C gilt eine Ausnützungsziffer von 50%.
Kernzone D	⁴ In der Kernzone D ist die Erstellung zusätzlicher Gebäude nicht gestattet.
Kernzone Zollingerhüser	⁵ In der Kernzone Zollingerhüser darf beim Umbau und beim Ersatz bestehender Scheunen höchstens 1/4 der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen und 1/4 für nicht landwirtschaftliche Gewerbe verwendet werden.
Kernzone E (Brauerei-Areal)	⁶ In der Kernzone E gelten folgende Bestimmungen: Bei Schrägdächern beträgt die Firsthöhe max. 4 m. 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. Entlang der Seestrasse ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. In der ganzen Kernzone E sind insgesamt höchstens 1'000 m ² Verkaufsfläche zulässig.

Entwurf BZO-Revision

Kernzone C	³In der Kernzone C gilt eine Ausnützungsziffer von 50%.
Kernzone DS (Spezialkernzone)	² In der Kernzone DS <u>sind Neubauten und Ersatzbauten</u> ist die Erstellung zusätzlicher Gebäude nicht gestattet.
Kernzone Zollingerhüser	⁵In der Kernzone Zollingerhüser darf beim Umbau und beim Ersatz bestehender Scheunen höchstens 1/4 der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen und 1/4 für nicht landwirtschaftliche Gewerbe verwendet werden.
Kernzone (Brauerei-Areal)	³ In der Kernzone E <u>Brauerei-Areal</u> gelten folgende Bestimmungen: Bei Schrägdächern beträgt die Firsthöhe <u>max. 4 m.</u> 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. <u>Entlang der Seestrasse ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nicht zulässig.</u> In der ganzen Kernzone E sind insgesamt höchstens 1'000 m ² Verkaufsfläche zulässig.

Erläuterungen

Verzicht auf AZ in der Kernzone
Präzisierung
Kernzone Zollingerhüser gehört zu KS, es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 5 nBZO, Spezialbestimmungen werden aufgehoben.
Firsthöhe neu in Tabelle gemäss Art. 7 nBZO verschoben (heisst neu giebelseitige Fassadenhöhe)
Nutzungsanteile werden neu mit dem Ergänzungsplan «Mischnutzungen» geregelt (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 17 Stellung der Bauten

Bauen auf die Strassengrenze ¹Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Fassadenfluchten ²Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.

Spezielle Aussenräume ³Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Aussenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten. Besondere Gebäude sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und sich unauffällig ins Ortsbild einfügen.

Entwurf BZO-Revision

~~Art. 17~~ **Art. 8** Stellung der Bauten

~~Baubegrenzungslinien~~
~~Pflichtbaulinie~~
~~n~~ ¹ Sind in den Kernzonenplänen Baubegrenzungslinien ~~Pflichtbaulinien~~ bezeichnet, müssen Hauptgebäude bei Ersatz oder Neubau an diese ~~Linie~~ Baubegrenzungslinie gebaut werden.

Bauen auf die Strassengrenze ² 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 Baubegrenzungslinien ~~Pflichtbaulinien oder Profilerhaltungslinien~~ gestattet, ~~wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.~~

Grenzbau ³ 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.

~~Fassadenfluchten~~ ²Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.

~~Spezielle Aussenräume~~ ³Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Aussenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten. ~~Besondere Gebäude sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und sich unauffällig ins Ortsbild einfügen.~~

Erläuterungen

Ersetzt bisherigen Art. 17 Abs. 2 BZO

Präzisierung der Vorschrift und redaktionelle Anpassung. Die besonders gute Gestaltung gilt ohnehin in der gesamten Kernzone.

Ermöglichung des Grenzbaus im Ausmass, in dem an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Ersetzt durch Art. 8 nBZO

Verschiebung nach Art. 6 nBZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 18 Dächer

Dachform und Dachneigung

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

Entwurf BZO-Revision

Art. 9 Gestaltung der Erdgeschosse

Höhenlage

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.

~~Art. 18~~ Art. 10 Dächer Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigung

¹ 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

~~¹ In den Kernzonen K2, K3 und KS sind auf Hauptgebäuden Satteldächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen. Abweichungen sind zulässig, wenn damit eine bessere Einordnung ins Ortsbild gewährleistet werden kann. In den übrigen Kernzonen sind Schrägdächer und Flachdächer zulässig.~~

² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

³ In Schönenberg und Hütten sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen.

Erläuterungen

Neue Bestimmung zur Sicherstellung einer zweckmässigen EG-Höhenlage (vgl. Erläuterungsbericht)

Anpassung nach öff. Auflage: Beibehaltung der rechtskräftigen Formulierung. Entwurf der Regelung gemäss öff. Auflage wird gestrichen.

Anpassung nach öff. Auflage. Gemäss bestehenden BZO sind bereits heute i.d.R. nur Schrägdächer zulässig.

Rechtskräftige BZO Wädenswil	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>Dachdurchbrüche ²Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen.</p>	<p>Dachdurchbrüche ²Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen.</p> <p>Dachaufbauten ^{3,4}Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen sich harmonisch ins Gebäudevolumen eingliedern und unauffällig ins Gesamtbild einordnen.</p> <p>Dacheinschnitte ^{4,5}Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>	<p>Ersetzt durch Art. 10 Abs. 3 und 4 nBZO</p> <p>Präzisierung der Vorschrift entsprechend der heutigen Bewilligungspraxis (Dachaufbauten nur im ersten OG), Einschränkung der Zulässigkeit von Dacheinschnitten. Aufteilung der Vorschrift (siehe nächster Absatz)</p> <p>Ersetzt bisherigen Art. 18 Abs. 4 BZO. Geringfügige Verschärfung in der bisherigen Kernzone A</p> <p>Ersetzt durch Art. 10 Abs. 5 nBZO</p>
<p>2. Dachgeschoss ³Im 2. Dachgeschoss sind nur einzelne Dachdurchbrüche bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche zulässig.</p>	<p>2. Dachgeschoss ³Im 2. Dachgeschoss sind nur einzelne Dachdurchbrüche bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche zulässig.</p> <p>Dachflächenfenster ^{5,6} Dachflächenfenster müssen sich unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m² Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.</p>	<p>Ersetzt bisherigen Art. 18 Abs 2 BZO. Verschärfung der Vorgabe für das zweite Dachgeschoss aufgrund der Aufhebung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses.</p>
<p>Dacheinschnitte ⁴Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss der Kernzone A zulässig. In allen anderen Kernzonen und im zweiten Dachgeschoss der Kernzone A sind keine Dacheinschnitte gestattet.</p>	<p>Dacheinschnitte ⁴Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss der Kernzone A zulässig. In allen anderen Kernzonen und im zweiten Dachgeschoss der Kernzone A sind keine Dacheinschnitte gestattet.</p>	<p>Ersetzt durch Art. 10 Abs. 4 nBZO.</p>
<p>Art. 11 Fassadengestaltung</p>		
	<p>Bewilligungspflicht Für Fassadenänderungen in Bezug auf die Materialwahl, Farbgebung und Bearbeitungsart ist eine baurechtliche Bewilligung nötig.</p>	<p>Einführung einer Baubewilligungspflicht anstelle bisheriger Meldepflicht für Fassadenänderungen. Anpassung nach öff. Auflage: Regelung gemäss kantonaler Vorprüfung nicht zulässig</p>

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 19 Reklamen

Reklamen Reklamen müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.

Entwurf BZO-Revision

Art. ~~12-11~~ Balkone und Erker

Grundsatz ¹ Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.
² 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. ~~13-12~~ Kleinbauten

Kleinbauten Kleinbauten dürfen höchstens 3 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

Art. ~~19~~ Art. ~~14-13~~ Reklamen

Reklamen ~~Reklamen müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.~~ Am Gebäude sind nur Eigenreklamen zulässig, die sich besonders gut ins Ortsbild einfügen. Sämtliche Reklameanlagen sind bewilligungspflichtig. Der Stadtrat kann Reklameleitlinien erlassen.

Art. ~~15-14~~ Garagen und Autoabstellplätze

Grundsatz ~~Garagen und Autoabstellplätze~~ sowie Tiefgaragenzufahrten sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

Grundsatz Die historischen Eigenarten der Umgebungsgestaltung sind zu erhalten.

Erläuterungen

Ergänzung von konkreten Regelungen für das Anbringen von Balkonen u.dgl. Die Zulässigkeit von Balkonen war in der Kernzone bisher unzureichend geregelt.

Ersetzt bisherigen Art. 17 Abs. 3 BZO. Gilt neu für alle Kleinbauten

Präzisierung der Bestimmungen zur Zulässigkeit von Reklamen. Möglichkeit zur Einführung von präziseren Reklameleitlinien
Anpassung nach öffentlicher Auflage: Bewilligungspflicht leitet sich aus §309 PBG ab.

Neue qualitative Bestimmung zur Vermeidung auffälliger, nicht ortsbildgerechter Garagen und Abstellplätze sowie Tiefgarageneinfahrten.

Anpassung nach öff. Auflage: Grundsatz zum Erhalt der historischen Eigenart nicht

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 20 Bepflanzung/Baumbestand

Bepflanzung/Baumbestand Zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands und zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- und Ersatzpflanzung sind mit der baurechtlichen Bewilligung den jeweiligen Verhältnissen angemessene Bepflanzungsaufgaben zu machen.

Art. 21 Abbrüche/Renovationen

Bewilligungspflicht für Abbrüche ¹Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

Ortsbild ² Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

Entwurf BZO-Revision

Art. 20 Art. 16 Bepflanzung / Baumbestand

Baumschutz Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang angemessen zu ersetzen. Massnahmen, welche die bezeichneten Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.

~~Bepflanzung/Baumbestand Neu- und Ersatzpflanzungen~~ Zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands und zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- und Ersatzpflanzung sind mit der baurechtlichen Bewilligung den jeweiligen Verhältnissen angemessene Bepflanzungsaufgaben zu machen.

Art. 21 Art. 17 16 Abbrüche / Renovationen

Bewilligungspflicht für Abbrüche ¹Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen die wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

OrtsbildAnforderung an Abbrüche ² ~~Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur~~

Erläuterungen

nur der Bebauung sondern auch der Umgebungsgestaltung gemäss Hinweis Vorprüfung.

Neue Bestimmung zum Schutz der im KOBİ bezeichneten oder anderer wichtiger Einzelbäume (vgl. Erläuterungsbericht). Anpassung nach öff. Auflage: Streichung, da Regelung nicht zulässig.

Streichung, Baumschutz neu sichergestellt mit Bezeichnung eines Baumschutzgebiets (vgl. Erläuterungsbericht).

Anpassung nach öff. Auflage: Streichung des Artikels. § 309 PBG regelt abschliessend, wofür eine bauliche Bewilligung erforderlich ist. Im Rahmen der geplanten Anpassung der gesetzlichen Grundlagen im Bereich der klimaangepassten Siedlungsentwicklung soll § 309 PBG mit dem Zusatz ergänzt werden, dass wesentliche Veränderungen der Umgebungsgestaltung einer Bewilligungspflicht unterliegen. Die Bewilligungspflicht für den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen ergibt sich bereits aus § 309 Abs. 1 lit. c PBG.

Präzisierung der Formulierung u.a. infolge Streichung von Absatz 1.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Meldepflicht für Aussenrenovationen

³ Aussenrenovationen sind der Abteilung Planen und Bauen vorgängig zu melden.

Entwurf BZO-Revision

~~bewilligt werden 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.~~

Meldepflicht für Aussenrenovationen

~~³ Aussenrenovationen sind der Abteilung Planen und Bauen vorgängig zu melden.~~

Erläuterungen

Ersetzt durch Bewilligungspflicht für Fassadenrenovationen gemäss Art. 11 nBZO Fassadengestaltung (vgl. Erläuterungsbericht)

B. Zentrumszone

Art. ~~18-17~~ Grundmasse

Grundsatz In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

Zone	Z5
ES	III
Vollgeschosse max.	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1
Anrechenbare Untergeschosse	1

Einführung neuer Zentrumszone an der Oberdorfstrasse sowie im Zentrum Au (vgl. Erläuterungsbericht).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

ohne Wohnnutzung max. *	
Taufseitige 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 m².

Art. ~~19-18~~ Nutzweise

Zulässigkeit von Gewerbe In der Zentrumszone ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. ~~Schulen und Ausbildungsstätten sind zulässig.~~

Art. ~~20-19~~ Dachgestaltung

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

Erläuterungen

Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen. Analog wie in Kernzonen und WG-Zonen Beschränkung der GFZ auf grössere Grundstücke, um Einschränkung der Bebaubarkeit zu vermeiden (vgl. Erläuterungsbericht).

Nutzweise analog WG-Zonen, Kernzonen Anpassung nach öffentlicher Auflage: Erwähnung von Schulen und Ausbildungsstätten nicht notwendig, da ohnehin zulässig.

Bestimmungen zur Dachgestaltung orientiert sich an Wohnzone (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

Dachformen ² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

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

Dachflächenfenster ⁴ Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m² Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

Art. [21-20](#) Balkone und Erker

Grundsatz ¹ Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

² 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.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

A. Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

Grundmasse ¹In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Zonen:	W2/30%	W2/40%	W3/55%	W4/70%
Ausnutzungsziffer	30%	40%	55%	70%
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	---	---	---	---
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II
Vollgeschosse max.	2	2	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2 *	2	2
Anrechenbare Untergeschosse max.	---	1 *	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	---	1	1	2

Entwurf BZO-Revision

A. C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 3 Art. 22-21 Grundmasse

Grundmasse ¹In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Wohnzonen:	W2 / 30 %	W3A / 35 %	W3B A / 45 %	W2 / 40% W3C B / 60 %	W3 / 55%	W4 / 70%	W5 / 85 %
Ausnutzungsziffer	30 %	35 %	45 %	40% 60 %	55%	70%	85 %
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	-	-	-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II / III	II / III	II / III
Vollgeschosse max.	2	3	3	2 3	3 4	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2 1	1	1	2* 1	2 1	2 1	2 1
Anrechenbare Untergeschosse max.	0	0	0	1* 0	1 0	1 0	1 0
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	---	---	---	1 4	1 4	2	2

Erläuterungen

Redaktionelle Ergänzung

Neue Zonensystematik aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten sowie Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Ergänzung W3A 35 % in Schönenberg zur Vermeidung Ausnützungserhöhung.

Anpassung der Ausnutzungsziffern aufgrund Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)

Aufhebung des Zuschlags für Gewerbe aufgrund Einführung von minimalen Gewerbeanteilen (vgl. Erläuterungsbericht)

Redaktionelle Anpassung: lärmvorbelastete Wohnzonen sind der ES III zugewiesen.

Anpassung aufgrund Aufhebung anrechenbares UG (vgl. Erläuterungsbericht)

Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses in der Wohnzone (vgl. Erläuterungsbericht)

Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss in den bisherigen W2 40%, W3 55% und W4 70% (vgl. Erläuterungsbericht)

Regelung neu unter Art. 54 nBZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe max.	5.5 m	5.5 m	6.5 m	6.5 m
Gebäuelänge max.	30 m	30 m **	40 m	50 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	30 m	40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand klein min.	4 m	4 m	5 m	6 m
Grundgrenzabstand gross min.	8 m	8 m	10 m	12 m

Entwurf BZO-Revision

Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	7.5 m	9 m	9 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe max.	5.5 m			5.5 m	6.5 m	6.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	11.5 m *	14.5 m	14.5 m	14.5 m	17.5 m	20.5 m
Gebäuelänge max.	Wädenswil: 30 m Schönenberg und Hütten: 20 m	<u>25 m</u>	Wädenswil: 40 m Schönenberg: 25 m	Wädenswil: 30 m 40 m Hütten: 25 m	40 m 50 m	50 m 60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	30 m			40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand klein min.	4 m	<u>5 m</u>	5 m	4 m 5 m	5 m	6 m 5 m
Grundgrenzabstand gross min.	8 m			8 m	10 m	12 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	60 %	<u>60 %</u>	60 %	60 %	40 %	40 %
<u>Unterbauungsziffer</u>	<u>55 %</u>	<u>55 %</u>	<u>55 %</u>	<u>55 %</u>	<u>80 %</u>	<u>80 %</u>

Erläuterungen

Anpassung Begriffe an IVHB bzw. PBG und ABV: Giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe anstelle Gebäude- und Firsthöhe sowie an neue Zonensystematik (vgl. Erläuterungsbericht). Die gewählte giebelseitige Fassadenhöhe entspricht ca. einer Firsthöhe nach bisherigem Recht von 5.5 m in allen Zonen.

Differenzierung der Gebäuelänge je nach Ortsteil aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten; Keine Differenzierung der Gebäuelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung. Es gilt die zonengemässe Gesamtlänge. Angleichung an Gesamtlänge gemäss geschlossener Überbauung in Wädenswil

Keine Differenzierung der Gebäuelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung. Es gilt die zonengemässe Gesamtlänge (siehe Art. 43 nBZO)

Aufhebung der Unterscheidung zwischen kleinem und grossem Grenzabstand. Harmonisierung des Grenzabstands auf 5 m in allen Wohnzonen mit Ausnahme der W2 / 30 % (vgl. Erläuterungsbericht).

Einführung einer Grünflächenziffer (vgl. Erläuterungsbericht)

Anpassung nach öff. Auflage: Einführung Unterbauungsziffer (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

*In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.

** Im Quartierplan-Gebiet Mühlebach-Baumgarten gilt eine max. Gebäudelänge von 20 m.

Entwurf BZO-Revision

Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %	<u>15 %</u>	15 %	15 %	25 %	25 %
---------------------------------------	------	-------------	------	------	------	------

~~*In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.~~

~~* Im Quartierplan-Gebiet Mühlebach-Baumgarten gilt eine max. Gebäudelänge von 20 m.~~

* 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.

Erläuterungen

Einführung eines minimalen Anteils an ökologischer Ausgleichsfläche (vgl. Erläuterungsbericht).

Artikel aufgrund neuer Zonensystematik irrelevant

Es handelt sich um eine privatrechtliche Bestimmung, die einst in die BZO aufgenommen wurde. Streichung, da keine privatrechtlichen Bestimmungen in der BZO abgebildet werden sollen.

Anpassung nach öff. Auflage: Ergänzung einer Sonderregelung für Grundstücke in der W2 / 30 %, deren Bebaubarkeit an steileren Hanglagen aufgrund der Reduktion der Fassadenhöhe auf 6 m infolge der Harmonisierung Herausforderungen mit sich bringt. Mit dem Zuschlag von 1.5 m gilt an diesen Lagen die bisherige Höhenvorgabe.

Zonen:	WG3/55%	WG4/70%	WG5/85%
Ausnutzungsziffer	55%	70%	85%

Wohn- und Gewerbezon:	<u>WG3A / 45 %</u>	WG3B / 55 % 70 %	WG4 / 55 % 85 %	WG5 / 85 % 100 %
Ausnutzungsziffer	<u>45 %</u>	55% 70 %	70% 85 %	85% 100 %

Erhöhung AZ aufgrund Aufhebung des Ausnutzungsbonus für Gewerbe bzw. Einführung minimaler Nichtwohnanteile (vgl. Erläuterungsbericht).

Anpassung nach öff. Auflage: Ergänzung WG3A 45 % zur Vermeidung starker Ausnutzungserhöhung in Schönenberg

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	15%	15%	15%
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III
Vollgeschosse max.	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 26)	1	2	1
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	13.5 m	16.5 m
Firsthöhe max.	6.5 m	6.5 m	6.5 m
Gebäuelänge max.	40 m	50 m	60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	50 m	60 m	nicht beschränkt

Entwurf BZO-Revision

Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)		15%	15%	15%
Empfindlichkeitsstufe	<u>III</u>	III	III	III
Vollgeschosse max.	<u>3</u>	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.		2	2 1	2 1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	<u>1</u>	1	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 26)		1	2	1
Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	<u>10.5 m</u>	10.5 m	13.5 m	16.5 m
Firsthöhe max.		6.5 m	6.5 m	6.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	<u>16 m</u>	16 m	19 m	22 m
Gebäuelänge max.	<u>40 m</u>	40 m	50 m	60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.		50 m	60 m	nicht beschränkt

Erläuterungen

Aufhebung Ausnützungsbonus für Gewerbe aufgrund Einführung minimaler Nichtwohnanteile.

Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses in der Wohn- und Gewerbezone (vgl. Erläuterungsbericht)

Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen. Analog heutige Bestimmung in Kernzonen.

Regelung neu unter Art. 54 nBZO

Anpassung Begriffe an IVHB bzw. PBG und ABV: Giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe anstelle Gebäude- und Firsthöhe. Die giebelseitige Fassadenhöhe ist so gesetzt, dass die Firsthöhe nach bisherigem Recht ca. 5.5 m in allen Zonen beträgt (vgl. Erläuterungsbericht).

Keine Differenzierung der Gebäuelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung. Es gilt die zonengemässe Gebäuelänge (siehe Art. 43 nBZO) (vgl. Erläuterungsbericht).

Rechtskräftige BZO Wädenswil			
Grundgrenz-abstand klein min.	5 m	6 m	7 m
Grundgrenz-abstand gross min.	10 m	12 m	14 m

Entwurf BZO-Revision				
Grundgrenz-abstand klein min.	<u>5 m</u>	5 m	6 m 5 m	7 m 5 m
Grundgrenz-abstand gross min.		10 m	12 m	14 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	<u>40 %</u>	40 %	40 %	40 %
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	<u>15 %</u>	15 %	15 %	15 %
<u>Unterbauungsziffer bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49</u>	<u>80 %</u>	80 %	80 %	80 %
<u>Unterbauungsziffer bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49</u>	<u>90 %</u>	90 %	90 %	90 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	<u>25 %</u>	25 %	25 %	25 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	<u>15 %</u>	15 %	15 %	15 %

Erläuterungen	
Aufhebung der Unterscheidung zwischen kleinem und grossem Grenzabstand.	Harmonisierung des Grenzabstands auf 5 m in allen WG-Zonen (vgl. Erläuterungsbericht)

Einführung einer Grünflächenziffer (vgl. Erläuterungsbericht), Differenzierung nach Nichtwohnanteil

Anpassung nach öff. Auflage: Einführung Unterbauungsziffer (vgl. Erläuterungsbericht), Differenzierung nach Nichtwohnanteil, bzw. nach der Grünflächenziffer.

Einführung eines minimalen Anteils an ökologischer Ausgleichsfläche (vgl. Erläuterungsbericht), Differenzierung nach Nichtwohnanteil

Rechtskräftige BZO Wädenswil

² In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnutzungsziffer um 5 Prozentpunkte, sofern:
 bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
 bei Neubauten pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.

Entwurf BZO-Revision

* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

~~² In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnutzungsziffer um 5 Prozentpunkte, sofern:
 bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
 bei Neubauten pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.~~

Mehrlängen-zuschlag

² In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei Überschreitung der Fassadenlängen gemäss nachfolgender Tabelle von mehr als 12 m um die Hälfte der Mehrlänge, jedoch höchstens auf die folgenden Höchstmasse:

Zone	Fassadenlänge	Höchstmasse
W2	20 m	8 m
W3A, W3BA, W3CB, WG3A, WG3B	25 m	10 m
W4, W5	30 m	10 m
WG3, WG4, WG5	30 m	10 m

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen

Erläuterungen

Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen. Analog heutige Bestimmung in Kernzonen

Streichung der zusätzlichen Ausnutzung bei Realisierung von behindertengerechtem Wohnraum, es gelten die gesetzlichen Bestimmungen

Einführung eines Mehrlängenzuschlags für W- und WG-Zonen. Gegenüber Strassen-Wegabstand und Verkehrsbaulinien gilt der Mehrlängenzuschlag nicht, da es sich dabei um Berechtigungslinien handelt (vgl. Erläuterungsbericht)

Anpassung nach öff. Auflage: Differenzierung ab wann der Mehrlängenzuschlag angewendet wird.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 10 m unterschreitet, zusammengerechnet.
[Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.](#)

Art. 4 Bauweise

Sichtbarkeit von Untergeschossen Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenfläche sichtbar sein

Art. 4 Art. 23-22 Bauweise

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

Art. 5 Nutzweise

Zulässigkeit von Gewerbe ¹In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Quartiergaststätten sind zulässig, sofern keine unverhältnismässigen Immissionen entstehen.

Art. 5 Art. 24-23 Nutzweise

Zulässigkeit von Gewerbe ¹ In ~~allen den~~ Wohnzonen ist ~~höchstens~~ nicht störendes Gewerbe zulässig. ~~Quartiergaststätten sind zulässig, sofern keine unverhältnismässigen Immissionen entstehen.~~

² In den Wohn- und Gewerbezon ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. ~~Schulen und Ausbildungsstätten sind zulässig. Es gelten die minimalen Nichtwohnanteile gemäss Art. 49.~~

³ ~~In lärmvorbelasteten Gebieten mit Empfindlichkeitsstufe ES-III ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.~~

²Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

Redaktionelle Anpassung. Die Zulässigkeit von Quartiergaststätten muss nicht explizit erwähnt werden. Solange es sich um Gewerbe handelt, das die entsprechenden Belastungsgrenzwerte gemäss LSV einhält, sind Gaststätten in der Wohnzone zulässig.

Ergänzung und Präzisierung der Nutzweise in den WG-Zonen
[Anpassung nach öffentlicher Auflage: Erwähnung von Schulen und Ausbildungsstätten nicht notwendig, da ohnehin zulässig.](#)

Präzisierung der Vorschrift. In den lärmvorbelasteten Gebieten gilt ES III, was i.d.R. mässig störenden Betrieben entspricht.

[Anpassung nach öffentlicher Auflage: Vorschrift nicht notwendig gemäss Hinweis aus Vorprüfung.](#)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 6 Terrassenhäuser

Grundmasse Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplans gestattet. Solche Gestaltungspläne bedürfen nur der Zustimmung des Stadtrats, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden.
Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung.
Es sind maximal vier Geschosse mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.
Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschossstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten.
Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In der Wohnzone W4/70% und in der Wohnzone mit Gewerbe WG4/70% gilt eine Gebäudelänge von maximal 40 m.
Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%)

Zulässigkeit von Gewerbe ¹In den Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:

Entwurf BZO-Revision

Art. 6 Art. 25-24 Terrassenhäuser

Grundmasse Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplans gestattet. ~~Solche Gestaltungspläne bedürfen nur der Zustimmung des Stadtrats, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden.~~
~~Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung.~~
~~Es sind maximal vier Geschosse mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.~~
~~Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschossstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten.~~
~~Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In der Wohnzone W4 / 70 % und in der Wohnzone mit Gewerbe WG4/70% 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. 7 Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%)

Zulässigkeit von Gewerbe ⁴In den Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:

Erläuterungen

Detaillierte Bestimmung nicht nötig, da im Rahmen von Gestaltungspläne die besonders gute Gestaltung geprüft wird.

Anpassung an neue Zonensystematik, Terrassenhäuser sollen wie bisher auf max. 40 m Gebäudelänge beschränkt bleiben.

Integriert in Art. 23 Abs. 2 nBZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es sind insbesondere auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.

Ausnützungsbonus für Gewerbe ²Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.

Abstandsreduktion für Gewerbe ³Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe, reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.

Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände

Grosser Grundgrenzabstand ¹Der grosse Grundgrenzabstand ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite einzuhalten.

Kleiner Grundgrenzabstand ²Der kleine Grundgrenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 9 Gestaltung von Vorgärten

Grundsatz Längs Strassen dürfen in der Regel höchstens zwei Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden, davon maximal die Hälfte versiegelt.

Entwurf BZO-Revision

~~Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es sind insbesondere auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.~~

~~Ausnützungsbonus für Gewerbe ²Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.~~

~~Abstandsreduktion für Gewerbe ³Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe, reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.~~

~~Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände~~

~~Grosser Grundgrenzabstand ¹Der grosse Grundgrenzabstand ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite einzuhalten.~~

~~Kleiner Grundgrenzabstand ²Der kleine Grundgrenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.~~

~~Art. 9 Art. 26-25 Gestaltung von Vorgärten Vorzonen~~

~~Grundsatz ¹Entlang von Längs-Strassen dürfen darf in der Regel höchstens zwei ein Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden. ~~davon maximal die Hälfte versiegelt.~~~~

~~Versickerung und Beschattung ²Vorplätze sowie Abstellplätze sind, sofern möglich, mit einem sickerfähigen Belag auszuführen. Nicht-sickerfähige Flächen~~

Erläuterungen

Aufhebung Ausnützungsbonus für Gewerbe aufgrund Einführung minimaler Nichtwohnanteile (vgl. Erläuterungsbericht).

Aufhebung Abstandsreduktion aufgrund genereller Harmonisierung und Reduktion der Grenzabstände in den WG-Zonen

Aufhebung der Unterscheidung zwischen kleinem und grossen Grenzabstand. Neu gilt ein allseitiger Grenzabstand (vgl. Erläuterungsbericht).

Redaktionelle Anpassung

Reduktion auf ein Drittel, um Erhalt der grünen Vorzonen zu gewährleisten, dafür Streichung der Vorgabe von max. Hälfte versiegelt. Vorschrift gilt «in der Regel», um gebietsspezifische Anwendung zu ermöglichen (z. B. Abweichung in den dichteren, urbaneren Wohnzonen)

Neue Vorschrift in Wohnzonen zum Erhalt der Durchgrünung und Reduktion der Hitzebelastung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

~~sind nach Möglichkeit und sofern es die Verkehrssicherheit erlaubt mit Bäumen oder grossen Büschen zu beschatten.~~

Art. ~~27-26~~ Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen

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

Art. 9a Dachflächenfenster

Art. 9a Dachflächenfenster Art. ~~28-27~~ Dachgestaltung

Einordnung ¹ 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.

Dachformen ² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

Dachformen in Schönenberg und Hütten ³ 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.

Dachaufbauten ⁴ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Erläuterungen

Anpassung nach öff. Auflage: Bestimmung nicht zulässig gemäss Hinweis Vorprüfung

Verschoben, vormalig Art. 31 BZO (ergänzende Bauvorschriften). Die Vorschrift galt bisher in allen Zonen. Sie ist nur in den Wohnzonen relevant.

Neue allgemeine Einordnungsbestimmung

Neue Bestimmung zur Vermeidung von Mischformen wie z. B. Tonnendach mit Satteldach (vgl. Erläuterungsbericht)
Ergänzt aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten. Gemäss bestehenden BZO sind bereits heute i.d.R. nur Schrägdächer zulässig.

Diese Regelung ergibt sich in heute in Wädenswil implizit aus Art. 9a BZO.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Dachflächenfenster Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.

B. Industrie- und Gewerbezone

Art. 10 Grundmasse

Grundsatz In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:

Zonen	Industriezone			Gewerbezone	
	IA	IB	IC	GA	GB
Baumassenziffer, max.	6.0 m ³ /m ²	6.0 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²	4.0 m ³ /m ²	2.5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer max.	60%	60%	60%	50%	40%
Empfindlichkeitsstufe	IV	IV	IV	III	III

Entwurf BZO-Revision

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

Dachflächenfenster ⁶ Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet, bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

B. D. Industrie- und Gewerbezone

Art. 10 Art. 29-28 Grundmasse

Grundsatz In den ar Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:

Zonen	Industriezone			Gewerbezone	
	IA IGA	IB	IC	GA IGB	GB
Baumassenziffer, max.	6.0 m ³ /m ² 8.0 m ³ /m ²	6.0 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²	4.0 m ³ /m ²	2.5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer max.	60 %	60%	60%	50 %	40%
Empfindlichkeitsstufe	IV	IV	IV	III	III

Erläuterungen

Aus Art. 9a BZO ergibt sich bereits heute implizit, dass Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind. Dies wird neu explizit festgehalten.

Einschränkung der zulässigen Fenster im zweiten (nicht anrechenbaren) Dachgeschoss aufgrund der Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses.

Neue Zonenbezeichnungen

Neue Zonenbezeichnungen, Aufhebung der IB und GB aufgrund Um-/ Aufzonungen (vgl. Erläuterungsbericht)

Erhöhung der Baumassenziffer in IA (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Gebäudehöhe bei Schrägdächern max.	20 m	16 m	12 m	10 m	9 m
Gebäudehöhe bei Flachdächern max.	22 m	18 m	13.5 m	15 m	12 m
Grundgrenzabstand min.	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m			6 m	6 m

Entwurf BZO-Revision

Gebäudehöhe bei Schrägdächern max.	20 m	16 m	12 m	10 m	9 m
Gebäudehöhe bei Flachdächern max.	22 m	18 m	13.5 m	15 m	12 m
Gesamthöhe	22 m	-	13.5 m	15 m	-
Grundgrenzabstand min.	1/2 der Gebäudehöhe, effektiven Gesamthöhe, jedoch mind. 3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m	6 m	6 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	15 %			15 %	
Unterbauungsziffer	90 %			90 %	
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %			15 %	

Erläuterungen

Anpassung Begriffe an IVHB bzw. PBG und ABV: Gesamthöhe anstelle Gebäudehöhe. Gebäudehöhe für Flachdächer entspricht neu Gesamthöhe. Gebäude in der IG-Zonen weisen heute meistens Flachdächer auf, entsprechend gilt neu jene Gesamthöhe, welche die meisten Gebäude in der IG-Zone heute aufweisen.

Siehe oben. Gebäude in der IG-Zonen weisen heute meistens Flachdächer. Entsprechend wird neu die Gesamthöhe gewählt. Es gilt die effektive Gesamthöhe, das heisst, die Gesamthöhe, die ein gebautes Gebäude tatsächlich aufweist und nicht die max. zulässige Gesamthöhe.

Einführung Grünflächenziffer in IG-Zone (vgl. Erläuterungsbericht)

[Anpassung nach öff. Auflage: Einführung Unterbauungsziffer \(vgl. Erläuterungsbericht\)](#)

Einführung eines minimalen Anteils an ökologischer Ausgleichsfläche (vgl. Erläuterungsbericht).

Art. 11 Nutzweise

Immissionsmass ¹In den Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe nicht zulässig.

Art. 11 Art. 30-29 Nutzweise

Immissionsmass ¹In den Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe nicht zulässig. In der IGA sind stark störende Betriebe zulässig. In der IGB sind höchstens mässig störende Betriebe

Präzisierung der Nutzungsbestimmungen in den IG-Zonen, keine materiellen Anpassungen.

Rechtskräftige BZO Wädenswil	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</p> <p>²Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1'000 m² Verkaufsfläche pro Objekt. Letzteren sind Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Discos, Dancings, Multiplexkinos) gleichgestellt, die einen vergleichbaren Publikumsverkehr auslösen, wie Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet.</p>	<p>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</p> <p>² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen grundsätzlich zulässig. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1'000 m² Verkaufsfläche pro Objekt. Letzteren sind Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Discos, Dancings, Multiplexkinos) gleichgestellt, die einen vergleichbaren Publikumsverkehr auslösen, wie Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet.</p>	<p>Anpassung der Regelung zu Verkaufsgeschäften, neu in separatem Absatz (vgl. Erläuterungsbericht)</p>
	<p>Verkaufsgeschäfte im Gebiet Au</p> <p>³ In der IGB im Gebiet Au sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Verkaufsgeschäften des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen auf max. 1'000 m² pro Objekt begrenzt.</p>	<p>Begrenzung der Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit Ausnahme der IGB in der Au (vgl. Erläuterungsbericht)</p>
	<p>Verkaufsgeschäfte in den übrigen Gebieten der IGA und IGB</p> <p>⁴ In den übrigen Gebieten der IGA und IGB dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsfächengeschäfte 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 m² zulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen von</p>	<p>Begrenzung der Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit Ausnahme der IGB in der Au. Ausnahme für Läden, die aufgrund der Waren, die sie anbieten, deutlich mehr Platz brauchen (vgl. Erläuterungsbericht). <u>Anpassung nach öffentlicher Auflage: Auch Verkaufsgeschäfte mit sperrigem Warenangebot sind begrenzt auf 1000 m², gemäss Entwurf öff. Auflage unbegrenzt.</u></p>

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

Provisorische Gemein-
 schaftsunterkünfte

³Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

~~Provisorische Gemein-
 schaftsunterkünfte~~

~~³Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.~~

Bestimmung nicht notwendig

Art. 12 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen

Grundsatz

Zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung ist pro 150 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum oder hoher Strauch zu pflanzen.

~~Art. 12 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen~~

~~Grundsatz~~

~~Zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung ist pro 150 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum oder hoher Strauch zu pflanzen.~~

Artikel verschoben in ergänzende Bauvorschriften, Zusammenführung mit Art. 35 nBZO

Art. 13 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Abstand von Wohnzonen

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 10 m, wobei Zonengrenzen wie Grundstücksgrenzen wirken.

~~Art. 13~~ ~~Art. 31-30~~ Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Abstand von Wohnzonen

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

Präzisierung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

D. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen

Art. 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundsatz	¹ In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
Abstände gegen Private	² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m gegenüber Wohnzonen und 3.5 m gegenüber Kernzonen.
Empfindlichkeitsstufe	³ Die in den einzelnen Teilgebieten massgebliche Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan bezeichnet.

Art. 23 Erholungszonen

Einordnung	¹ Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Empfindlichkeitsstufe	² In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Deshalb gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III

Entwurf BZO-Revision

D, E, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen, provisorische Weilerzone

Art. 22 Art. ~~32~~ 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

Art. 23 Art. ~~33~~ 32 Erholungszonen

Einordnung	¹ Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Empfindlichkeitsstufe	² In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Deshalb gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III

Erläuterungen

Anpassung Begriffe an IVHB bzw. PBG und ABV: In ÖBA entspricht Gebäudehöhe i.d.R. ungefähr der Gesamthöhe. Präzisierung, dass effektive Höhe des Gebäudes massgebend ist.

Einführung eines minimalen Anteils an ökologischer Ausgleichsfläche (vgl. Erläuterungsbericht).

Anpassung nach öff. Auflage: Die Forderung nach einer «besonders» guten Einfügung ins Ortsbild geht über die Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG hinaus und ist somit nicht zulässig.

Vereinfachung und Klärung der Bestimmung.

Rechtskräftige BZO Wädenswil		Entwurf BZO-Revision		Erläuterungen
	gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.		gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.	
Grundsatz	³ Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Grundsatz	³Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Ersetzt durch Art. 32 Abs. 3 nBZO
Grenzabstand Hochbauten	⁴ Für zulässige Hochbauten gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.	Grenzabstand Hochbauten	⁴Für zulässige Hochbauten gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.	Ersetzt durch Art. 32 Abs. 3 nBZO
Grenzabstand Tiefbauten	⁵ Für Tiefbauten wird der Grenzabstand analog demjenigen für unterirdische Bauten festgelegt.	Grenzabstand Tiefbauten	⁵Für Tiefbauten wird der Grenzabstand analog demjenigen für unterirdische Bauten festgelegt.	Ersetzt durch Art. 32 Abs. 4 nBZO
		Grenzabstand	³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	Präzisierung. Bisher unzureichend geregelt
		Strassen- und Wegabstand	⁴ An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten.	
Teilgebiete	⁶ In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften:	Teilgebiete	⁵ In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften:	

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Teilgebiet:	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften

Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur für Rasenspiele, Schiessen, Hundesport etc.	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere Gebäude nur im Rahmen eines Gestaltungsplans.
----------	---	--

Geren	Autobahnrastplatz und Standplatz für Fahrende,	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind
-------	--	---

Entwurf BZO-Revision

Teilgebiet:	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften

Bachgaden	Badewiese	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
-----------	-----------	---

Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur für Rasenspiele, Schiessen, Hundesport etc.	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere Gebäude nur im Rahmen eines Gestaltungsplans. 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. Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.
-------------	----------------	--

Gerenholz	Autobahnrastplatz und Standplatz für Fahrende,	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere
-----------	--	---

Erläuterungen

Präzisierung der Nutzungsbestimmungen in allen Erholungszone entsprechend heutiger Nutzung und Präzisierung der Benennung (vgl. Erläuterungsbericht)

Neu «dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen» statt «Bauten und Anlagen in bisherigem Ausmass und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung unten

Vereinfachung zulässige Nutzung, Präzisierung und geringfügige Lockerung der Bauvorschriften

Umzonung von Kernzone C in Erholungszone, Ergänzung Nutzungs- und Bauvorschriften

Bestimmung analog heute, verschoben, siehe unten
 Anpassung nach öffentlicher Auflage:
 Verweis auf Familiengartenreglement nicht zulässig. Anpassung der Bestimmungen an übrige Erholungszone.

Präzisierung und geringfügige Lockerung der Bauvorschriften

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
	Reitsportanlagen inkl. Reithalle	zulässig, andere Gebäude nur im Rahmen eines Gestaltungsplans.
Rothus, Seeplatz, Rietliu, Naglikon	Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Bachgaden	Badewiese	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.

Entwurf BZO-Revision		
	Reitsportanlagen inkl. Reithalle	Gebäude nur im Rahmen eines Gestaltungsplans. Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 7.5 m.
Rothus, Seeplatz, Rietliu, Naglikon	Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Bachgaden	Badewiese	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
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	<u>Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen. Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.</u>

Erläuterungen

Rothus, Seeplatz, Naglikon verschoben, siehe unten; Rietliu umbenannt in Strandbad-Seegüetli, verschoben, siehe unten

Verschoben, siehe oben

Präzisierung der Vorschriften, Erarbeitung Gestaltungsplan zur Festlegung der Bauvorschriften für alle Bauten und Anlagen, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung unten

Bestimmung analog heute, verschoben, siehe unten
Anpassung nach öffentlicher Auflage: Verweis auf Familiengartenreglement nicht zulässig. Anpassung der Bestimmungen an übrige Erholungszonen.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Neubüel	Tennisanlage	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Hottenmoos, Grüental, Gerberacher, Zopf	Familiengärten mit der erforderlichen Infrastruktur	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.

Entwurf BZO-Revision

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 <u>West</u>	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.
<u>Naglikon Ost</u>	<u>Badeanlage mit engem Bezug zum See</u>	<u>Keine Bauten und Anlagen zulässig.</u>
Neubüel	Tennisanlage	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Hottenmoos, Grüental, Gerberacher, Zopf	Familiengärten mit der erforderlichen Infrastruktur	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.

Erläuterungen

Ergänzung aufgrund Zusammenführung mit Hütten, Harmonisierung der Bestimmungen, Verzicht auf detaillierte Bauvorschriften (ÜZ, Gebäudelänge)

Umzonung von W2 / 30 % in Erholungszone, Ergänzung Nutzungs- und Bauvorschriften

Präzise Bauvorschriften statt «Bauten und Anlagen in bisherigem Ausmass und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Anpassung nach öff. Auflage: Differenzierung der Erholungszone Naglikon in Naglikon West und Ost aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage

Grüental: Umzonung in Freihaltezone; Hottenmoos, Gerberacher verschoben, siehe oben; Zopf: Aufteilung und Umbenennung in Zopfweg und Zopfbach, verschoben, siehe unten

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Schönegg	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur Restaurant mit 22 Besucherparkplätzen Minigolfanlage Tiergehege	Zulässig sind Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild sowie "Besondere Gebäude" gemäss § 273 PBG. Für andere zusätzliche Gebäude sind die Bauvorschriften im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen. Der Bau von neuen, öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist nicht zulässig.
----------	--	--

Entwurf BZO-Revision

Rothus	Erholungsflächen am See, Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Schönegg	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur Restaurant mit 22 Besucherparkplätzen Minigolfanlage Tiergehege	Zulässig sind Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild sowie "Besondere Gebäude" gemäss § 273 PBG. Für andere zusätzliche Gebäude sind die Bauvorschriften im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen. Der Bau von neuen, öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist nicht zulässig.
Schönegg I	Sport und Freizeitanlagen, Spielraum	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Schönegg II	Gastronomie und Hotel mit Parkplätzen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines

Erläuterungen

Neu «dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen» statt «Bauten und Anlagen in bisherigem Ausmass und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Bestimmung aufgeteilt in Schönegg I und II, verschoben, siehe unten

Neu «dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen» und «Gesamthöhe für Bauten max. 3.5 m» statt «Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Bestimmung analog oben, Liberalisierung Bestimmungen für Parkplätze, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Halbinsel Au	Landgasthof mit Hotelzimmern,	Die bestehenden Bauten und
--------------	-------------------------------	----------------------------

Entwurf BZO-Revision

		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- Seegüetli	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.
Halbinsel Au	Landgasthof mit Hotelzimmern,	Die bestehenden Bauten und Anlagen

Erläuterungen

Ergänzung aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg, Harmonisierung der Bestimmungen

Einzonung der nicht zonierten Fläche in Erholungszone

Präzisierung und geringfügige Lockerung Nutzungs- und Bauvorschriften, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Umbenannt (bisher: Rietliu), Präzise Bauvorschriften statt «Bauten und Anlagen in bisherigem Ausmass und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Verschoben, siehe oben

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
	ergänzenden Räumen und Anlagen sowie Unterkünften für das Personal	Anlagen (inkl. Bauernhof) dürfen vollständig für die zulässige Nutzung verwendet bzw. umgebaut werden. Im Bauernhof ist Wohnnutzung im bestehenden Umfang zulässig. Erweiterungen, welche das Ausmass von besonderen Gebäuden übersteigen, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

Entwurf BZO-Revision		
	ergänzenden Räumen und Anlagen sowie Unterkünften für das Personal	(inkl. Bauernhof) dürfen vollständig für die zulässige Nutzung verwendet bzw. umgebaut werden. Im Bauernhof ist Wohnnutzung im bestehenden Umfang zulässig. Erweiterungen, welche das Ausmass von besonderen Gebäuden übersteigen, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.
Walfischpark	Parkanlage und Spielraum	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Zopfbach	Erholungsflächen und Spielraum	Keine Bauten und Anlagen zulässig.
Zopfweg	Familiengärten	<u>Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen. Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes</u>

Erläuterungen

Umzonung von WG3 / 55% in Erholungszone, Ergänzung Nutzungs- und Bauvorschriften

Unterteilung Zopf in Zopfbach und Zopfweg, Präzisierung, dass in Gebiet Zopfbach nur Erholungsflächen und Spielraum (Fussballplatz) zulässig, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Unterteilung Zopf in Zopfbach und Zopfweg, analog heutige Bestimmung, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben
Anpassung nach öffentlicher Auflage: Verweis auf Familiengartenreglement nicht zulässig. Anpassung der Bestimmungen an übrige Erholungszone.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

		Familiengartenreglement.
--	--	--------------------------

Art. 33 Provisorische Weilerzone

Grundsatz

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

Erläuterungen

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Die Gebiete Zollingerhüser, Strasshus, Tanne und Beichlen werden in Übereinstimmung mit der kantonalen Übergangsordnung einer provisorischen Weilerzone zugewiesen (vgl. Erläuterungsbericht).

IV. Ergänzende Bauvorschriften

IV. Ergänzende Bauvorschriften

F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

Art. 34 Baumschutz

Baumschutz

¹ 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 50-60 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.

Bewilligungsgründe

² Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:
a) Der Gesundheitszustand oder die Pflegemassnahme für den umstehenden Baumbestand es verlangen oder

Einführung von Baumschutzgebieten zum Erhalt ortsbildprägender Baumbestände in ausgewählten Quartieren (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öffentlicher Auflage: Erhöhung Mass des Stammumfangs. Ergänzung, dass schädliche Massnahmen zu unterlassen sind.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

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.

Art. 35 Neupflanzungen von Bäumen

Grundsatz In den Wohnzonen ~~W4 / 70 % und W5 / 85 %~~, in den Wohn- und Gewerbebezonen ~~WG3 / 70 %, WG4 / 85 % und WG5 / 100 %~~ sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen ~~IGA und IGB~~ ist pro 300 m² 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 ¹ Die gemäss der Grünflächenziffer erforderlichen Grünflächen sind ~~dauerhaft~~ zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

Steingärten ² Steingärten können in untergeordnetem Umfang an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie über eine minimale Bepflanzung verfügen.

Unterbauung ³ In der W2 / 30 %, W3A / 45 %, W3B / 60 % sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen darf die anrechenbare Grünfläche zu max. 25 %, in der W4 / 70 %, W5 / 85 %, WG3 / 70 %, WG4 /

Erläuterungen

Neue Vorschrift für Wohnzone sowie für Wohn- und Gewerbezone zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- und Ersatzpflanzung. Anpassung bestehende Vorschrift für Industrie- und Gewerbezone gemäss Art. 12 BZO (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öffentlicher Auflage: Angleichung an Bestimmung zu Baumschutz

Ergänzende Bestimmungen zur Grünflächenziffer, insbesondere Anrechenbarkeit von Flächen (vgl. Erläuterungsbericht)

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Regelungen zu Steingärten und Unterbauung sind nicht zulässig, da die Grünflächenziffer abschliessend im PBG definiert wird.

Anpassung nach öff. Auflage: Regelung zu Steingärten in dieser Form nicht zulässig. Neu zu Art. 36 n BZO als

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

~~85- und WG5 / 100 % zu max. 50 % unterbaut werden, sofern sie ausreichend mit natürlichem Erdmaterial überdeckt ist.~~

Reduktion der Grünflächenziffer

²⁴ Die geforderte minimale Grünflächenziffer in der W2 / 30 %, [W3A / 35 %](#), [W3BA / 45 %](#) und [W3CB / 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

¹ Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, ~~und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~ [Ökologisch wertvoll begrünzte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind zu höchstens 50 % an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.](#)

Pflanzenarten

² Bei Neu- und Umbauten dürfen keine ~~invasiven, gebietsfremden invasiven oder potenziell invasive Pflanzenarten gemäss der Beobachtungsliste von Info-Flora der Bundesamts für Umwelt~~ [verwendet werden.](#)

[Schotterbeete](#)

³ [Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung sind nur untergeordnet Schotterbeete zulässig.](#)

Erläuterungen

Einordnungsbestimmung verschoben. Unterbauung in dieser Form nicht zulässig. Neu gilt eine Unterbauungsziffer, vgl. Art. 20 nBZO.

Neue Bestimmungen zur Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung (vgl. Erläuterungsbericht).

Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs im Sinn von Art. 15 NHV. Die Anforderungen an die naturnahe Gestaltung werden durch den Stadtrat in einem Ausführungsreglement bestimmt (siehe Art. 41).

[Anpassung nach öff. Auflage: Bestimmungen zur Anrechenbarkeit verschoben von Art. 38 nBZO](#)

Einschränkung der Verwendung von bestimmten Pflanzenarten

[Anpassung nach öff. Auflage: Verweis auf Pflanzen gemäss Anhang zum Bericht des BAFU «Gebietsfremde Arten in der Schweiz» \(2022\) als invasiv oder potenziell invasiv taxiert wurden.](#)

[Anpassung nach öff. Auflage: Einschränkung von reinen Schotterbeeten gestützt auf §238 PBG sowie §238a PBG \(Entwurf Revision Siedlungsklima\)](#)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

Mauern und Einfriedungen

³⁴ [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

Grundsatz

⁴ Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Tiefgarageneinfahrten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

Anrechenbarkeit an ökologischen Ausgleich

² ~~Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind an die gemäss Art. 37 erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.~~

Art. 39 Siedlungsrand

Grundsatz

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

Einschränkung von höheren, freistehenden Mauern, Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen in den W- und WG-Zonen gestützt auf §238 PBG.-
[Anpassung nach öff. Auflage: Verweis auf §238 PBG sowie VERV.](#)

Neue Vorschrift zur Sicherstellung von Dachbegrünungen.

[Anpassung nach öff. Auflage: Bestimmungen zur Anrechenbarkeit nach verschoben zu Art. 36 nBZO](#)

Neue Vorschriften zur Sicherstellung einer sorgfältigen Gestaltung des Siedlungsrandes. Der Artikel präzisiert die gemäss §238 Abs. 1 PBG geforderte befriedigende Gesamtwirkung in Bezug auf die Gestaltung des Siedlungsrandes.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Farbgebung von Gebäuden	² Bauten und Anlagen gegenüber dem Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.
Mauern und Einfriedungen	³ Am Siedlungsrand dürfen in der Regel keine durchgehenden Mauern, dichte Einfriedungen oder steile Böschungen erstellt werden.
Bepflanzung	⁴ <u>Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind standortgemässe Pflanzen zu verwenden.</u>

Art. 40 Terrainveränderungen und -abgrabungen

Grundsatz	¹ Es sind in allen Zonen ausser in den IG-Zonen <u>grundsätzlich</u> nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Zugänge sowie Ein- und Ausfahrten.
	² 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

<u>Grundsatz</u>	<u>Der Stadtrat erlässt ein Ausführungsreglement, in dem die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 37 präzisiert</u>
------------------	--

Erläuterungen

Anpassung nach öff. Auflage: Präzisierung der Terminologie (vgl. Erläuterungsbericht).

Einschränkung der Terrainveränderungen zur Vermeidung übermässiger, ortsbaulich unattraktiven Abgrabungen und Vermeidung Freilegung von Untergeschossen (vgl. Erläuterungsbericht).

Anpassung nach öff. Auflage: Neuer Artikel zur Detailregelung der Grünraumthemen, wie z. B. Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

[werden. Soweit notwendig können darin weitere Ausführungsbestimmungen zu den Bestimmungen in Art. ike1-34 – 40 erlassen werden.](#)

G. Allgemeine Bauvorschriften

Art. [41-42](#) Dachgestaltung

Attikageschoss ~~⁺Das Attikageschoss muss auf der fiktiven Traufseite gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.~~

Attikageschoss ¹~~Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Höhe des Attikageschosses die zulässige traufseitige Fassadenhöhe eingehalten wird. wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss § 292 PBG. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.~~

Erläuterungen

Mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen im Kanton Zürich (IVHB) können die Gemeinden das Mass, um welches das Attikageschoss zurückversetzt werden muss, in der BZO regeln. Ohne Bestimmung in der BZO muss das Attika um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt werden. Die neue Bestimmung orientiert sich an der heutigen Regelung (45°-Profilline gemäss §281 PBG in der Fassung vom 1. Juli 2015) (vgl. Erläuterungsbericht).

[Anpassung nach öff. Auflage: Bestimmung in dieser Form nicht zulässig gemäss Hinweis aus Vorprüfung. In neuer Form in Abs. 3 integriert.](#)

Neue Bestimmung, damit an Hanglagen die zulässigen Dachaufbauten von der Talseite auf die Hangseiten verschoben werden können, sofern damit hangseitig die max. Fassadenhöhe eingehalten wird. Damit tritt das Attika hangseitig als Vollgeschoss in Erscheinung. Talseitig muss auf Dachaufbauten im Gegenzug verzichtet werden (vgl. Erläuterungsbericht).

[Anpassung nach öff. Auflage: Rechtskonforme Ausgestaltung der](#)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

² Die Flachdächer über Attikageschossen dürfen nicht als begehbare Terrassen genutzt werden.

Schrägdächer

³² Schrägdächer Die Dachgestaltung ist so zu wählen, dass die Neigung der Dachflächen dürfen höchstens eine Neigung von 45° aufweisen. 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. 42-43 Geschlossene Bauweise

Grundsatz

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen maximalen Gebäudelänge zulässig.

Bestimmung gemäss Hinweis aus Vorprüfung

Anpassung nach öff. Auflage: Die Realisierung von Dachterrassen ist für die Höhenentwicklung des Gebäudes und die Erscheinung der Dachlandschaft sehr relevant. Auf Attikageschossen sind begehbare Terrassen ortsbaulich problematisch. Da Attikageschosse bereits über eine Attikaterasse verfügen, werden zusätzliche Dachterrassen untersagt.

Mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen im Kanton Zürich (IVHB) werden Bestimmungen zum Dachprofil nötig. Ohne eine Bestimmung in der BZO könnten Schrägdächer deutlich steiler als heute gestaltet werden und dadurch dominanter in Erscheinung treten. Die neue Bestimmung orientiert sich an der heutigen Regelung (45°-Profiline gemäss §281 PBG in der Fassung vom 1. Juli 2015). Die Ausnahme für die Kernzone und der Zentrumszone ermöglicht, dass die in diesen Gebieten verbreiteten Mansard- bzw. Zinnendächer weiterhin erstellt werden können (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öff. Auflage: Die Regelung gilt auch für Attikageschosse, da diese mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen im Kanton Zürich (IVHB) um das halbe Mass statt um das ganze Mass seiner Höhe zurückversetzt werden.

Keine Differenzierung der Gebäudelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung (vgl. Art. 21 nBZO).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 27 Besondere Gebäude (Kleinbauten)

Besondere Gebäude	Besondere Gebäude dürfen in Wohnzonen höchstens 5% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.
-------------------	--

Art. 28 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte	Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.
-----------------	---

Art. 28a Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien	Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig. In den Kernzonen ist eine besonders gute Gesamtwirkung erforderlich.
----------------------	--

Entwurf BZO-Revision

Art. ~~43-44~~ Vorspringende Gebäudeteile

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

~~Art. 27 Besondere Gebäude (Kleinbauten)~~ Art. ~~44-45~~ Kleinbauten

Besondere Gebäude Kleinbauten	¹ Besondere Gebäude Kleinbauten dürfen in Wohnzonen höchstens 5 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.
--	---

Gebäuelänge	² Kleinbauten-Anbauten werden an die maximale Gebäuelänge angerechnet.
-------------	--

~~Art. 28 Dacheinschnitte~~

Dacheinschnitte	Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.
----------------------------	--

~~Art. 28a Art. 45 Erneuerbare Energien~~

Erneuerbare Energien	Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig. In den Kernzonen ist eine besonders gute Gesamtwirkung erforderlich.
---------------------------------	---

Erläuterungen

Mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen im Kanton Zürich (IVHB) können vorspringende Gebäudeteile dominanter in Erscheinung treten. Ihr Abstand gegenüber Nachbargrundstücken wird aus diesem Grund verschärft (vgl. Erläuterungsbericht).

Der Begriff «Kleinbauten» ersetzt den Begriff «Besondere Gebäude» (Anpassung an neue Baubegriffe)

Anpassung nach öff. Auflage: Kleinbauten sind freistehend im Gegensatz zu Anbauten.

Durch Art. 27 nBZO (Wohnzonen) sowie Art. 10 nBZO (Kernzone) ersetzt.

Anpassung nach öff. Auflage: Streichung. Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist bereits im RPG bzw. im PBG (vgl. § 238 Abs. 4 PBG) geregelt.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 28b Brüstung von Dachterrassen

Brüstung von Dachterrassen	Brüstungen von Dachterrassen sind von der Breitenbeschränkung für Dachaufbauten ausgenommen, sofern die Brüstungen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
----------------------------	---

Art. 29 Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien

Unterirdische Bauten	¹ An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten.
----------------------	--

Oberirdische Bauten	² Oberirdische Bauten haben gegenüber Wegen mindestens den kleinen Grundgrenzabstand einzuhalten.
---------------------	--

Art. 30 Fahrzeugabstellplätze

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

Entwurf BZO-Revision

~~Art. 28b Brüstung von Dachterrassen~~

Brüstung von Dachterrassen	Brüstungen von Dachterrassen sind von der Breitenbeschränkung für Dachaufbauten ausgenommen, sofern die Brüstungen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
---------------------------------------	--

~~Art. 29 Art. 46 Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien~~

Unterirdische Bauten	⁴ An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten.
----------------------	---

Oberirdische Bauten	²Oberirdische Bauten haben gegenüber Wegen mindestens den kleinen Grundgrenzabstand zonen gemässen Grenzabstand einzuhalten.
--------------------------------	--

~~Art. 30 Art. 47 Fahrzeugabstellplätze~~

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

~~Art. 48 Lichtemissionen~~

Erläuterungen

Ersatzlose Streichung. Brüstungen von Dachterrassen (= auf Flachdächern) werden gemäss IVHB bzw. PBG und ABV zur Fassadenhöhe gerechnet, ausser wenn sie mind. 1 m zurückversetzt sind.

Präzisierung der Vorschrift, der Abstand gilt gegenüber dem Bauwerk, nicht gegenüber der Parzellengrenze. Die bisherige Formulierung («Strassengrenze») ist diesbezüglich nicht eindeutig. Der Begriff «unterirdische Bauten» beinhaltet heute implizit auch Gebäude, die max. 0.5 m über dem massgebenden Terrain liegen. Solche Gebäude werden gemäss den neuen Baubegriffen (IVHB) neu als Unterniveaubauten bezeichnet.

Anpassung nach öff. Auflage: Streichung. Es gelten die Abstände gemäss PBG.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 31 Spiel- und Ruheflächen

Mindestfläche Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche herzurichten.

Art. 32 Kompostieranlagen

Grundsatz Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind an geeigneter Lage Plätze für Kompostieranlagen bereitzustellen.

Art. 33 Besondere Lärmschutzanordnungen

Grundsatz ¹In der Zone WG3/55% an der Oberen Einsiedlerstrasse dürfen Lüftungsfenster

Entwurf BZO-Revision

Grundsatz ¹Unnötige 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.

Bewilligungspflicht ²Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:
~~Beleuchtete Reklamen / Leuchtreklamen
 Grössere und spezielle
 Beleuchtungsanlagen im Freien, grössere
 Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, die keine Sicherheitsfunktion erfüllen.~~

Art. 31 Spiel- und Ruheflächen

Mindestfläche ~~Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche herzurichten.~~

Art. 32 Kompostieranlagen

Grundsatz ~~Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind an geeigneter Lage Plätze für Kompostieranlagen bereitzustellen.~~

Art. 33 Besondere Lärmschutzanordnungen

Grundsatz ¹~~In der Zone WG3/55% an der Oberen Einsiedlerstrasse dürfen Lüftungsfenster~~

Erläuterungen

Einschränkung unnötiger Lichtemissionen durch Verweis auf entsprechende Norm sowie erweiterte Bewilligungspflicht für Lichtquellen.

Anpassung nach öff. Auflage: Gemäss kantonaler Vorprüfung lässt sich die Bewilligungspflicht direkt aus § 309 PBG ableiten, weshalb der Absatz zur Bewilligungspflicht gestrichen wird.

Durch Art. 26 nBZO «Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen» ersetzt. Gilt künftig nur in Wohnzonen.

Streichung. Vorschrift wird nicht benötigt.

Streichung der besonderen Lärmschutzanforderungen, da

Rechtskräftige BZO Wädenswil

von lärmempfindlichen Räumen nicht zur Lärmquelle (Einsiedlerstrasse) orientiert werden.

²In der Kernzone D im Gebiet Beichlen darf bei Umbauten der Anteil der Wohnfläche nicht vergrössert werden. Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht auf die Schönenbergstrasse orientiert werden.

³In der Gewerbezone A im Gebiet Aamüli dürfen Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung in der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse nicht auf die Zugerstrasse und im nördlichsten Bereich nicht gegen die Nationalstrasse orientiert werden.

Entwurf BZO-Revision

~~von lärmempfindlichen Räumen nicht zur Lärmquelle (Einsiedlerstrasse) orientiert werden.~~

~~²In der Kernzone D im Gebiet Beichlen darf bei Umbauten der Anteil der Wohnfläche nicht vergrössert werden. Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht auf die Schönenbergstrasse orientiert werden.~~

~~³In der Gewerbezone A im Gebiet Aamüli dürfen Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung in der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse nicht auf die Zugerstrasse und im nördlichsten Bereich nicht gegen die Nationalstrasse orientiert werden.~~

H. Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 49 Nutzungsanteile

Nichtwohnanteil ¹ 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

Erläuterungen

Lüftungsfensterpraxis durch Bundesgericht als bundesrechtswidrig eingestuft wurde.

Einführung von minimalen Nichtwohnanteilen zur Sicherung von Gewerbeflächen in den Misch- bzw. Zentrumsgebieten gemäss kommunalem Richtplan; Transfermöglichkeiten (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Festlegung, welche Räume anrechenbar sind.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

der Schutzwert eines Gebäudes nachweislich negativ tangiert wird.

Nutzungstransfer ² Nutzungstransfers sind innerhalb den im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichneten Mischgebieten zulässig. Nutzungstransfers sind spätestens vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Art. 50 Preisgünstiger Wohnraum

Mindestanteil 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.](#)

Art. 51 Erdgeschossnutzung

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung In Erdgeschossen, die den im Ergänzungsplan «Erdgeschossnutzung» bezeichneten, massgeblichen Strassenräumen und Plätzen zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Postschalter zulässig.

Art. 52 Aussichtsschutz

Erläuterungen

Einführung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum in ausgewählten Gebieten (vgl. Erläuterungsbericht)
[Anpassung nach öff. Auflage: Festlegung, welche Räume anrechenbar sind.](#)

Einführung Pflicht von publikumsorientierten EG-Nutzungen zur Stärkung der Zentrumsfunktion und Belebung von ausgewählten Gebieten (vgl. Erläuterungsbericht).

Einführung von Aussichtsschutzplänen zur Sicherung der gemäss kommunalem

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

Grundsatz ¹ Im Umfeld der im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte ist dem Erhalt der Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale wie den See und die offene Landschaft angemessene Rechnung zu tragen.

Aussichtsschutzbereiche ² 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.

Richtplan definierten Aussichtspunkte (vgl. Erläuterungsbericht).

III. Besondere Institute

E. Arealüberbauungen

Art. 24 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Zulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind.

~~III.V.~~ Besondere Institute

~~E. I.~~ Arealüberbauungen

~~Art. 24 Art. 53~~ Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Zulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind ~~in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind~~ in den Kernzonen, in der W2 / 30 % sowie in den Industrie- und Gewerbezone nicht zulässig, den Wohnzonen W4 und W5 sowie in den Wohn- und Gewerbezone WG4 und WG5 und in der Zentrumszone zulässig.

Ausschluss der Arealüberbauung in Zonen mit geringerer Ausnutzung sowie in den Kernzonen und IG-Zonen (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Vereinfachung der Formulierung. In der W3 soll die Arealüberbauung ebenfalls zugelassen werden.

Rechtskräftige BZO Wädenswil	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>Mindestfläche ²Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m²</p>	<p>Mindestfläche ³Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².</p>	<p>Einschränkung von Nutzungstransfers</p>
<p>Anforderungen ³Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden: Einhalten des Standards Minergie und Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im Folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang: stufenlose Zugänge alle Wohnungen und Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens.</p>	<p>Anforderungen ⁴Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden: Einhalten des Standards Minergie und Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im Folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang: stufenlose Zugänge alle Wohnungen und Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens. 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</p>	<p>Angleichung der Anforderungen an Anforderungen bei Gestaltungsplänen (Nachweis nachhaltige Energielösung und Mobilitätskonzept), Aufhebung Anforderungen an behindertengerechtes Bauen, es gelten die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Erläuterungsbericht)</p>
<p>Art. 25 Besondere Bauvorschriften</p>	<p>Art. 25 Art. 54 Besondere Bauvorschriften</p>	<p>Vereinfachung der Erhöhung der Geschossigkeit. Erhöhung um max. ein Geschoss.</p>
<p>Gebäudehöhe ¹Die zulässige Gebäudehöhe beträgt: in der Zone W2/40%: max. 10.50 m in den Zonen W3/55%, WG3/55%: max. 13.50 m in den Zonen W4/70%, WG4/70%, WG5/85%: max. 19.50 m</p>	<p>Gebäudehöhe ¹ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in der Zone W2/40%: max. 10.50 m in den Zonen W3/55%, WG3/55%: max. 13.50 m in den Zonen W4/70%, WG4/70%, WG5/85%: max. 19.50 m Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss und eine um 3.0 m höhere traufseitige Fassadenhöhe zulässig.</p>	<p>Vereinfachung der Erhöhung der Geschossigkeit. Erhöhung um max. ein Geschoss.</p>

Rechtskräftige BZO Wädenswil	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
Ausnutzungszuschlag	Ausnutzungszuschlag	
² Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.	² Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.	
Gebäuelänge	Gebäuelänge	Anpassung der Praxis aufgrund Gerichtsentscheid (vgl. Erläuterungsbericht)
³ Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.	³ Für die Berechnung der zulässigen, nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbaren Fläche in Dach- und Untergeschossen gemäss § 255 Abs. 3 PBG ist die effektive Anzahl der projektierten Vollgeschosse massgebend.	
Abstände	Abstände	Präzisierung
⁴ Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.	⁴ Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.	
Freifläche	Freifläche	Bestimmung nicht nötig, da die Anforderungen gemäss § 71 PBG gelten.
⁵ Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.	⁵ Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken. Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.	
	Ergänzungs-, Ersatz- und wesentliche Umbauten	Präzisierung
	⁶ Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen. ⁶ Ergänzungs-, Ersatz- und wesentliche Umbauten bestehender Arealüberbauungen sind zulässig, sofern sie nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen erfolgen und den erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG genügen.	

Rechtskräftige BZO Wädenswil

F. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Art. 26 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplanpflicht

¹Für 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.

Entwurf BZO-Revision

~~F. J. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften~~ und Sonderbauvorschriften

~~Art. 26~~ ~~Art. 55 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften~~

Qualitative Grundanforderungen

¹~~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

Gestaltungsplanpflicht

²⁴Für 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.

Erläuterungen

Streichung aufgrund Streichung Liste in Art. 26b BZO

Redaktionelle Anpassung. Ergänzung der Anforderungen (Angleichung an Anforderungen bei Arealüberbauungen), es gelten die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Anpassung der Reihenfolge. Ergänzung Punkt c) Berücksichtigung Lokalklima und Biodiversität.

Anpassung nach öff. Auflage: Präzisierung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Qualitative Grundanforderungen ²Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Ausserdem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietspezifischen Ziele auszurichten.

Art. 26a Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

MEWA-Areal (privater Gestaltungsplan) ¹Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das MEWA-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- 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.

Entwurf BZO-Revision

~~Qualitative Grundanforderungen ²Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Ausserdem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietspezifischen Ziele auszurichten.~~

~~Art. 26a~~ **Art. 56** Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

MEWA-Areal (~~privater~~ **Gestaltungsplan**) ¹ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das MEWA-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- 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.

Erläuterungen

Anpassung nach öff. Auflage: Vershoben nach Absatz 1 und angepasst.

Absicht, ob privater oder öffentlicher GP angestrebt wird, wird in Erläuterungsbericht festgehalten.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

- 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. 26 Abs. 1 findet keine Anwendung.

AuPark-Areal
(privater
Gestaltungsplan)

²Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das AuPark-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Sicherstellung eines Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten, Bildung), mit mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten.
- hohe Nutzungs- / Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung.
- Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude und Aussenräume).
- Sicherstellung einer guten Durchwegung mit Anbindung an die Nachbarquartiere.
- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals.

Entwurf BZO-Revision

- 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. 26 Abs. 1 findet keine Anwendung.

~~AuPark-Areal
(privater
Gestaltungsplan)~~

~~²Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das AuPark-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:~~

- ~~— Sicherstellung eines Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten, Bildung), mit mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten.~~
- ~~— hohe Nutzungs- / Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung.~~
- ~~— Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude und Aussenräume).~~
- ~~— Sicherstellung einer guten Durchwegung mit Anbindung an die Nachbarquartiere.~~
- ~~— Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals.~~

Erläuterungen

Aufgehoben, GP-Pflicht wurde mit Privatem GP Au-Park erfüllt.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Ausnutzungsziffer und Gebäudehöhe ³Sofern die Ziele gemäss Abs. 2 erreicht werden, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans für das AuPark-Areal die Ausnutzungsziffer auf maximal 133% und die Gebäudehöhe auf maximal 25 m erhöht werden. Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind nicht zulässig.

Entwurf BZO-Revision

~~Ausnutzungsziffer und Gebäudehöhe~~ ³Sofern die Ziele gemäss Abs. 2 erreicht werden, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans für das AuPark-Areal die Ausnutzungsziffer auf maximal 133% und die Gebäudehöhe auf maximal 25 m erhöht werden. Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind nicht zulässig.

~~Landschaftsfenster Au~~ ² 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](#)~~
- ~~— Festlegung der räumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Landschaftsfensters gemäss den Erkenntnissen der Testplanung Au~~
- ~~— Sogfältige Gestaltung der Übergänge des Landschaftsfensters Freihaltebereichs zur angrenzenden Bebauung~~
- ~~— Sicherstellen eines angenehmen Siedungsklimas 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~~

Erläuterungen

Aufgehoben, GP-Pflicht wurde mit Privatem GP Au-Park erfüllt.

Neue GP-Pflicht gemäss Ergebnissen der Testplanung Au (vgl. Erläuterungsbericht). Das Gebiet wird gekoppelt an die GP-Pflicht von einer Industriezone C in eine WG4 und WG5 umgezont. Die Wohnnutzung führt zu einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks, womit das Freihalten eines 100 m langen Bereichs ermöglicht wird.
[Anpassung nach öff. Auflage: Benennung der konkreten Qualitäten statt Verweis auf Testplanung gemäss Hinweis aus Vorprüfung.](#)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

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

Bahnhof Au

³⁴ 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 Areal
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren

Neue GP-Pflicht gemäss Ergebnissen der Testplanung Au (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

	<p>und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere</p> <ul style="list-style-type: none">— Sicherstellen eines adäquaten Lärmschutzes	
Tiefenhof	<p>⁵ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das Gebiet Tiefenhof sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none">— Sicherstellung eines Mischgebiets mit einer zweckmässigen räumlichen Anordnung der gemäss Ergänzungsplan «Mischnutzung» geforderten Nichtwohnanteile— Sicherstellung einer hohen Qualität der Bebauung und der Aussenräume— Zweckmässige räumliche Anordnung des gemäss Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» geforderten Anteils an preisgünstigem Wohnraum— Sicherstellung eines möglichst direkten Zugangs für Fussgängerinnen und Fussgänger über die Seestrasse und die Bahngleise zum See. <p>⁶ Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und zur Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 55 Abs. 1 findet keine Anwendung.</p>	<p>Anpassung nach öffentlicher Auflage: keine Bezeichnung einer GP-Pflicht, da Nordwestlicher Teil in der Industriezone belassen wird.</p> <p>Anpassung nach öff. Auflage: Streichung aufgrund Verzicht Umzonung Tiefenhof.</p>
Vorderschönenberg	<p>⁷⁴ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für den Bereich Vorderschönenberg sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none">— Sicherstellung einer Dorfkernebauung mit angemessener Dichte und guter architektonischer Gestaltung	<p>Neue GP-Pflicht aufgrund Zusammenführung mit BZO Schönenberg, Übernahme der heutigen Bestimmung</p>

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 26b Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind separate Vorschriften zu beachten: a) Öffentliche Gestaltungspläne — Giessen — Landgasthof Halbinsel Au — Werkstatt Zürisee b) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung: — Beichlen — Einsiedlerstrasse I (Kat.-Nrn. 12373 und Teil 10697) — Grünenberg — Landgut Schloss Au — OWG — Pro Ciné — Quellenstrasse — Reidbach — Seepark — Spital — Steinweid — Sträuli — TUWAG II aufgehoben, ersetzt durch GP Reidbach c) Sonderbauvorschriften — Fuchsenbüel — Hintere Rüti — Altersheim Fuhr
---	---

Entwurf BZO-Revision

Art. 26b Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind separate Vorschriften zu beachten: a) Öffentliche Gestaltungspläne — Giessen — Landgasthof Halbinsel Au — Werkstatt Zürisee b) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung: — Beichlen — Einsiedlerstrasse I (Kat.-Nrn. 12373 und Teil 10697) — Grünenberg — Landgut Schloss Au — OWG — Pro Ciné — Quellenstrasse — Reidbach — Seepark — Spital — Steinweid — Sträuli — TUWAG II aufgehoben, ersetzt durch GP Reidbach c) Sonderbauvorschriften — Fuchsenbüel — Hintere Rüti — Altersheim Fuhr
--	--

Erläuterungen

Streichung der Aufzählung, um Aktualisierung BZO bei Festsetzung von GP zu vermeiden. Alle festgesetzten Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind seit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) digital unter www.oerebdocs.zh.ch/www.oerebdocs.zh.ch auffindbar.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Art. 57 Sonderbauvorschriften Mittelort

<u>Grundsatz</u>	<u>¹ 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.</u>
<u>Ausnutzungsziffer</u>	<u>² Die Ausnutzungsziffer kann auf max. 130 % erhöht werden.</u>
<u>Vollgeschosse</u>	<u>³ Die mögliche Vollgeschossezahl kann auf max. 6 erhöht werden.</u>
<u>Gesamthöhe</u>	<u>⁴ Die Gebäudegesamthöhe darf eine Kote von 433 m ü. M. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.</u>
<u>Nichtwohnanteil</u>	<u>⁵ Der minimale Nichtwohnanteil gemäss Art. 49 BZO kann auf 30 % reduziert werden.</u>
<u>Preisgünstiger Wohnraum</u>	<u>⁶ 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 Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden.</u>
<u>Qualitative Grundanforderungen</u>	<u>⁷ 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.</u>

Erläuterungen

Anpassung nach öff. Auflage: Einführung von Sonderbauvorschriften zur Reduktion des Nichtwohnanteils (vgl. Erläuterungsbericht).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

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

⁸ 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. 57-58 Besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»

Grundsatz

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

Ergänzung besondere städtebauliche Bestimmungen im Mittelort gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

VI. Mehrwertausgleich

Art. ~~58-59~~ Erhebung einer Mehrwertabgabe

Grundsatz	¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
Freifläche	² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m ² .
Abgabesatz	³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. ~~59-60~~ Erträge

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

V. Schlussbestimmungen

Art. 34 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

Inkrafttreten Ersatz für bisheriges Recht	¹ Diese Bau- und Zonenordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 17. Januar 1994. Der
---	--

~~V. VII.~~ Schlussbestimmungen

~~Art. 34~~ Art. ~~60-61~~ Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

Inkrafttreten Ersatz für bisheriges Recht	¹ Diese Bau- und Zonenordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich und ersetzt die alle älteren Versionen der Bauordnung mit Zonenplan vom 17. Januar 1994. Der
---	---

Anpassung der BZO gemäss Teilrevision Mehrwertausgleich (vgl. Erläuterungsbericht). In Kraft seit 23. April 2022

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Teilgenehmigung	² Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.
Erlass / Genehmigung / Inkraftsetzung	³ Erlassen vom Gemeinderat am 17. Januar 1994. Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1716 genehmigt; in Kraft seit dem 11. Juli 1994.
Teilrevisionen	⁴ Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende Seiten.

Entwurf BZO-Revision

Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Teilgenehmigung	² Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.
Erlass / Genehmigung / Inkraftsetzung	³ Erlassen vom Gemeinderat am XXXX . Vom Regierungsrat am XXXX mit Beschluss Nr. XXXX genehmigt; in Kraft seit dem XXXX .
Teilrevisionen	⁴Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende Seiten.

Erläuterungen