

**Gesamtrevision der Nutzungsplanung
Anträge und Begründungen aus der Raumplanungskommission
September 2024**

12.

Einstimmige Anträge			
Betrifft	Antrag	Begründung	Abstimmung
nBZO Art.5	<p>A1 Art. 5 nBZO ist mit einem neuen Abs. 6 zu ergänzen:</p> <p><i>6 Für die Gebäude gemäss Abs. 1 und Abs. 3 kommen die Bestimmungen zu den maximal anrechenbaren Dachgeschossen und den maximal anrechenbaren Untergeschossen gemäss Art. 7 zur Anwendung.</i></p>	<p>Regelung, dass auch für Gebäude, welche unter die Bestimmungen von Art. 5 fallen, die Regelung von max. 1 anrechenbarem Dachgeschoss und max. 1 anrechenbarem Untergeschoss ohne Wohnnutzung nach Art. 7 zur Anwendung kommt.</p> <p>In einem aktuellen juristischen Streitfall der DS Bausekretariat stellt sich der Rekurrent auf den Standpunkt, dass die Vorschrift in Art. 7 (Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone) "Anrechenbares Dachgeschoss max. 1" nur bei Neubauten sowie Um- und Ersatzbauten von nicht speziell bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen, gemäss der Definition in Abs. 1 von Art. 7, zur Anwendung komme, aber nicht beim Umbau und Ersatz bestehender Gebäude nach Art. 5.</p> <p>Diese Regelungslücke ist mit einem zusätzlichen Absatz in Art. 5 zu schliessen.</p>	einstimmig



nBZO Art.5 Abs.5	A2 Art. 5 Abs. 5 nBZO ist wie folgt anzupassen: <i>5 In der KS dürfen nicht speziell bezeichnete Gebäude höchstens umgebaut und erneuert werden. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei nicht erhöht werden. Umnutzungen zu Wohnen sind nicht zulässig.</i>	Umnutzungen zu Wohnraum soll erlaubt bleiben.	einstimmig
nBZO Art. 7, 17 und 21	A3 <ul style="list-style-type: none"> - Artikel 7, Absatz 1, Zonen K2, K3, K4 und K5 (Kernzonen) - Artikel 17 (Zentrumszone) - Artikel 21, Absatz 1, Alle Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen WG4/85% und WG5/100 % sind wie folgt zu ändern: Der Wert «Anrechenbare Dachgeschosse max.» ist von 1 auf 2 zu erhöhen.	Die Aufhebung wurde mit schlechten Lichtverhältnissen in den entsprechenden Räumen begründet. Fensterflächen, und entsprechend Lichtverhältnisse, sind durch den §302.2 im PBG geregelt: «die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen.». Grundsätzlich hat jedermann das Recht, diese Regel bis an besagten Zehntel auszureizen. Eine Sonderregelung für Dachgeschosse ist deshalb nicht einleuchtend. Mit der Möglichkeit eines zweiten anrechenbaren Dachgeschosses wird zudem nachhaltig Wohnraum geschaffen bzw. erhalten. Da der Raum ja bereits vorhanden ist, ist die Erschaffung bzw. der Erhalt des entsprechenden Wohnraumes nur mit minimalen Klimaemissionen verbunden.	einstimmig
nBZO Art. 21 und Art. 28	A4 Art. 21 nBZO und Art. 28 nBZO sind wie folgt anzupassen: Die Unterbauungsziffern in den Grundmassen sind ersatzlos zu streichen.	Die vom Kantonsrat am 8. April 2024 verabschiedete Revision des Planungs- und Baugesetzes betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung sieht keine Einführung von Unterbauungsziffern vor. Die BZO muss die übergeordneten Vorgaben des PBG einhalten, folglich ist die Einführung von Unterbauungsziffern nicht zulässig.	einstimmig

nBZO Art. 7, 21 und 35-41	A5 Art. 7 nBZO Kernzonen: Für die Zone K2 ist die Grünflächenziffer gemäss Art. 36 von 20% auf 30% zu er- höhen. Art. 21 nBZO Wohnzonen: Für die zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen ist die Grünflächenziffer ge- mäss Art. 36 von 60% auf 30% zu sen- ken. Zu Beginn des Abschnitts <i>F. Baum- schutz, Begrünung, Umgebungsgestal- tung</i> wird ein neuer Artikel "Grundsatz" in die nBZO eingefügt: <i>Art. xy Grundsatz: Der Nachweis der nachfolgenden Vor- schriften zu Begrünung und Umgebungs- gestaltung hat mit einem Umgebungs- plan, welcher mit dem Baugesuch einzu- reichen ist, zu erfolgen.</i> Art. 35 nBZO Neupflanzungen von Bäu- men ist wie folgt anzupassen: <i>In den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den Industrie-</i>	Kompromissvorschlag	einstimmig
--	--	---------------------	------------

und Gewerbezone 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 Abs. 2 nBZO (Grünflächenziffer, Reduktionsmöglichkeit) ist ersatzlos zu streichen.

Art. 37 Abs. 1 nBZO (Ökologischer Ausgleich) ist wie folgt anzupassen:

1 Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind zu 100% ~~höchstens 50%~~ an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.

Art. 37 Abs. 3 nBZO (Schotterbeete) ist ersatzlos zu streichen.

Art. 39 Abs. 2 nBZO (Siedlungsrand, Farbgebung von Gebäuden) ist ersatzlos zu streichen.

Art. 40 nBZO "Terrainveränderungen und Abgrabungen" ist ersatzlos zu streichen.

Art. 41 nBZO (Ausführungsreglement zum ökologischen Ausgleich) ist wie folgt anzupassen:

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

1 Die Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit von Flächen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 37 Abs. 1 werden in einem Ausführungsreglement geregelt.

2 Das Ausführungsreglement wird durch den Gemeinderat erlassen, geändert oder aufgehoben.

	<p><i>3 Das Ausführungsreglement definiert eine Auswahl von Elementen der ökologisch wertvollen Grünflächengestaltung und deren Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich.</i></p> <p><i>4 Hinweise zur fachgerechten Pflege der ökologisch wertvoll begrünter Flächen werden in einem separaten Merkblatt aufgeführt, welches nicht Bestandteil des Ausführungsreglements ist.</i></p>		
nBZO Art. 21	<p>A6 Art. 21 Abs.2 nBZO "Mehrlängenzuschlag" ist wie folgt anzupassen:</p> <p><i>2 In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei Überschreitung der Fassadenlängen gemäss nachfolgender Tabelle um die Hälfte ein Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens auf die folgenden Höchstmasse:</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Keine klaren Gebäudeausmassen mehr, wenn Grenzabstand nicht erfüllt werden kann. 2. Schlimmstenfalls kann bei schlanken Grundstücken die Ausnutzung nicht voll ausgeschöpft werden. 3. Gestaltungsmöglichkeiten werden eingeschränkt. 	einstimmig
nBZO Art. 21	<p>A7 Art. 21 Abs.2 nBZO "Mehrlängenzuschlag" ist wie folgt anzupassen:</p> <p><i>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand</i></p>	<p>Der Mehrlängenzuschlag soll verhindern, dass sehr lange oder monotone Fassaden nahe an der Grundstücksgrenze liegen.</p> <p>Der seit 2 Jahren durch die DS Bausekretariat vorangewendete neue Bauordnungsartikel zum Mehrlängenzuschlag hat in der Praxis aufgezeigt, dass vielerorts (z.B. aufgrund von Näherbaurechten) ein Gebäudeabstand von unter 10m vorliegt und demnach mehrere Fassadenlängen</p>	einstimmig

	10 m 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.	gen zusammengerechnet werden müssten und der Mehrlängenzuschlag beachtet werden müsste, obwohl der Eindruck einer geschlossenen Bauweise ("lange und monotone Fassade") gar nicht vorliegt. Von geschlossener Bauweise kann gemäss der Auslegung des Verwaltungsgerichts frühestens dann gesprochen werden, wenn der kantonale Mindestgebäudeabstand von 7m (2 x 3.50m) unterschritten wird. Deshalb wird vorgeschlagen, den Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden, ab dessen Unterschreitung die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet werden müssen, von 10m auf 7m zu reduzieren. Das Mass von 7 Metern wird auch in Bauordnungen zahlreicher anderer Zürcher Gemeinden angewendet.	
nBZO Art. 21	A8 Art. 21 nBZO (Wohnzonen): Die Ausnützungsziffer der Zone W3B 45% ist auf 50% zu erhöhen und die Zone demnach als "W3B 50%" zu benennen. (Anmerkung: Obsolet, falls Antrag B8 angenommen wird)	Ansonsten ist es faktisch eine leichte Reduktion der Ausnützungsziffer im Vergleich zur jetzigen W2 40% Zone der aktuellen BZO.	einstimmig
nBZO Art. 34	A9 Art. 34 nBZO "Baumschutz" ist wie folgt anzupassen: <i>1 Die Kernzonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone sowie die Freihaltezone gelten als Baumschutzgebiete. Innerhalb der bezeichneten Baumschutzgebiete ist das</i>	Die vom Kantonsrat am 8. April 2024 verabschiedete Revision des Planungs- und Baugesetzes betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung sieht in §76 revPBG vor, dass der Erhalt von Bäumen erst ab einem Stammumfang 100cm vorgeschrieben werden kann. Die BZO muss die übergeordneten Vorgaben des PBG einhalten, folglich ist der in Art. 34 definierte Stammumfang auf 100cm anzupassen.	einstimmig

	<p>Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm 100 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.</p> <p>(Anmerkung: Obsolet, falls Antrag B10 angenommen wird)</p>		
<p>nBZO Art. 37</p>	<p>A10 Art. 37 Abs. 4 nBZO ist wie folgt anzupassen:</p> <p><i>4 Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen dürfen freistehende Mauern, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Wenn die freistehenden Mauern, Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen aber jene Höhe überschreiten, müssen sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu</i></p>	<p>Artikel 37 Abs. 4 bzgl. Mauern und Einfriedungen ist dem Wortlaut von § 178 EG-ZGB anzugleichen.</p> <p>Wir sind der Meinung, wenn es nach Entwurf BZO Revision verändert würde, herrscht eine Willkür von persönlichen Meinungen, zudem ist extrem Aufwändig, sehr teuer und dauert ewig. Zusätzlich wird es enorm viel Gerichtsverfahren auslösen für Wädenswil.</p>	<p>einstimmig</p>

	<i>begründen. Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen dieser Bestimmung vor.</i>		
nBZO Art. 53, 55, 57 und 58	A11 Die Art. 53, 55, 57 und 58 der Bauordnung sind gemäss dem Dokument " <i>Antrag RPLK: Anpassungen an BO-Artikel 53, 55, 57 und 58 (SBV Mittelort)</i> " anzupassen.	<p>Im Gebiet Mittelort werden die städtebaulichen Ziele aus der Testplanung Au mittels des Ergänzungsplans "Städtebau Mittelort/Riedhof" mit separaten Vorschriften sowie zusätzlich mittels den Sonderbauvorschriften Mittelort (Art. 57 der BZO) umgesetzt. Es handelt sich um ein komplexes, aber zielgerichtetes Regelwerk. Die Sonderbauvorschriften wurden vom Stadtrat erst nach der kantonalen Vorprüfung der BZO noch in das Regelwerk eingefügt. Aus diesem Grund wurde eine informelle Vorprüfung durch den Kanton dieses Teils durchgeführt. Anhand dieser informellen Vorprüfung zu den Vorschriften im Gebiet Mittelort im Herbst 2023 mit dem ARE Kanton Zürich hat sich gezeigt, dass am Art. 57, in welchem die SBV festgehalten sind, sowie in den damit verbundenen Art. 53 und 55 und 58 der Bauordnung noch textliche Anpassungen vorgenommen werden müssen, um die Genehmigungsfähigkeit zu erlangen.</p> <p>Es handelt sich dabei hauptsächlich um sprachlich-juristische Präzisierungen und keine inhaltlichen Anpassungen. Einzig Art. 57 Abs. 5 (Dachgestaltung) enthält eine inhaltliche Anpassung, mit der ein Grundsatz aus der Testplanung verankert wird und die Einführung von SBV begründet. Ansonsten bleiben die Artikel inhaltlich im Kern unverändert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind sämtliche Anpassungen im separaten Dokument "<i>Antrag RPLK: Anpassungen an BO-Artikel 53, 55, 57 und 58 (SBV Mittelort)</i>" zusammengefasst.</p>	einstimmig
Ergänzungsplan	A12 Die Festlegungsinhalte des Ergänzungsplans "Städtebau Mittelort/Riedhof" sind gemäss dem Dokument " <i>Antrag RPLK:</i>	Im Gebiet Mittelort werden die städtebaulichen Ziele aus der Testplanung Au mittels des Ergänzungsplans "Städtebau Mittelort/Riedhof" mit separaten Vorschriften sowie zusätzlich mittels den Sonderbauvorschriften Mittelort (Art. 57 der BZO) umgesetzt. Es handelt sich um ein	einstimmig

"Städtebau Mittelort/Riedhof"	<i>Anpassungen Ergänzungsplan "Städtebau Mittelort/Riedhof" anzupassen.</i>	<p>komplexes, aber zielgerichtetes Regelwerk. Die Sonderbauvorschriften wurden vom Stadtrat erst nach der kantonalen Vorprüfung der BZO noch in das Regelwerk eingefügt. Aus diesem Grund wurde eine informelle Vorprüfung durch den Kanton dieses Teils durchgeführt. Anhand dieser informellen Vorprüfung zu den Vorschriften im Gebiet Mittelort im Herbst 2023 mit dem ARE Kanton Zürich hat sich gezeigt, dass an den Festlegungsinhalten des Ergänzungsplans "Städtebau Mittelort/Riedhof", welche inhaltlich mit den neuen SBV (welche ebenfalls angepasst werden müssen, siehe obenstehender Antrag) stark verknüpft sind, mehrere textliche Anpassungen vorgenommen werden müssen, um die Genehmigungsfähigkeit zu erlangen.</p> <p>Es handelt sich dabei hauptsächlich um sprachlich-juristische Präzisierungen und keine inhaltlichen Anpassungen. Die bisherige Festlegung von Bestimmungen zur Vorzone sowie zur Baumpflanzpflicht sind gemäss Kanton nicht zulässig, da sie auf der Kantonsstrasse liegen und mittels Gestaltungsplan keine Vorgaben zur Gestaltung von Kantonsstrassen gemacht werden dürfen.</p> <p>Davon abgesehen bleiben die Festlegungsinhalte im Kern unverändert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind sämtliche Anpassungen im separaten Dokument "Antrag RPLK: Anpassungen Ergänzungsplan "Städtebau Mittelort/Riedhof" zusammengefasst.</p>	
Mehrheitsanträge			
nBZO Art. 1	B1 Art. 1 "Ortsbauliche Grundhaltung" der nBZO ist wie folgt anzupassen:	Schlanke Formulierung, Entfernung von unnötigen Begriffen	Mehrheitsantrag

	<p>1 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 <i>und die städtebauliche Gestaltung</i> die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Gestaltung, die Gesundheit und Sicherheit, der Umwelt-, Natur- und Heimatschutz, die Förderung der Biodiversität, der ökologische Ausgleich und die klimangepasste Siedlungsentwicklung berücksichtigt.</p>		
<p>nBZO Art. 4</p>	<p>B2 Art. 4 Abs. 1 der nBZO ist wie folgt anzupassen.</p> <p>1 Die Kernzonenvorschriften beabsichtigen den Schutz des Ortsbilds, die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung mitsamt den wichtigen Freiräumen und den ausgeprägten Platz- und Strassenräumen sowie die qualitativ hochwertige Ergänzung des historischen Ortsbilds sowie die <i>Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung</i>.</p>	<p>Schlankere Formulierung, Entfernung von unnötigen Begriffen</p>	<p>Mehrheitsantrag</p>

<p>nBZO Art.7, 17 und 21</p>	<p>B3 In Artikel 7 Abs. 1 nBZO (Kernzonen) ist folgender Satz ersatzlos zu streichen:</p> <p><i>* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Einzelne dem Wohnen dienende Räume sind zulässig.</i></p> <p>In Art. 17 nBZO (Zentrumszonen) und in Art. 21 Abs 1 nBZO (Wohn- und Gewerbe-zonen) ist folgender Satz ersatzlos zu streichen:</p> <p><i>*Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.</i></p> <p>Zudem ist in den entsprechenden Grundmass-Tabellen der Begriff "<i>Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max.*</i>" durch "<i>Anrechenbare Untergeschosse max.</i>" zu ersetzen.</p>	<p>Im anrechenbaren Untergeschoss soll Wohnnutzung erlaubt werden.</p>	<p>Mehrheitsantrag</p>
<p>nBZO Art.9</p>	<p>B4 Art. 9 nBZO "Gestaltung der Erdgeschosse" ist ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Diese Regelung verschärfen die kantonalen Bestimmungen gemäss PBG §275 Abs. 3 deutlich.</p>	<p>Mehrheitsantrag</p>
<p>nBZO Art.11</p>	<p>B5 In Art.11 nBZO "Balkone und Erker" (Kernzonen) sowie in Art. 20 nBZO</p>	<p>Balkone und Erker sollen auch im zweiten Dachgeschoss zulässig sein.</p>	<p>Mehrheitsantrag</p>

	(Zentrumszonen) ist Absatz 1 jeweils wie folgt anzupassen: <i>"1 Balkone sind im ersten und zweiten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig."</i>		
nBZO Art. 19 und 27	B6 Die gleichlautenden Art. 19 Abs. 4 nBZO (Zentrumszonen, Dachgestaltung, Dachflächenfenster) sowie Art. 27 Abs. 6 nBZO (Wohnzonen, Dachgestaltung, Dachflächenfenster) sind jeweils wie folgt anzupassen: <i>Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 1 m² Glaslichtfläche und bis max. 2% der entsprechenden Bodenfläche zulässig.</i>	Aufgrund der geplanten Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses wurde auch eine Verschärfung der Vorgaben für Fensterflächen in Kernzonen, Zentrumszonen und Wohnzonen eingeführt, indem diese eingeschränkt werden und nur bis max. 2% der entsprechenden Bodenfläche betragen dürfen. In einem separaten Antrag wird nun aber die Beibehaltung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses gefordert. Wenn mittels der Beibehaltung eines zweiten anrechenbaren Dachgeschosses dort aber auch weiterhin Wohn- und Arbeitsräume – welche ausreichend belichtet und belüftet werden müssen - angeordnet werden können, dann ist die vorgesehene Verschärfung (max. 2% Bodenfläche) in Wohnzonen und in Zentrumszonen nicht mehr zweckmässig und soll gestrichen werden. Damit gilt in den Wohnzonen wieder die bisherige Regelung, welche einzig eine Begrenzung der Grösse der einzelnen Dachflächenfenster verlangt. Einzig in den Kernzonen wird die Verschärfung beibehalten – dies vor dem Hintergrund, dass in den Kernzonen und speziell im KOBİ-Perimeter strenge Dachgestaltungsvorgaben seitens Kanton verlangt werden. In Kernzonen sind zudem strengere Vorgaben zur Fensterfläche (Belichtung/Belüftung) gemäss §302 Abs. 3 PBG zulässig.	Mehrheitsantrag
nBZO Art. 21	B7 Art. 21 nBZO ist wie folgt anzupassen: Bei den Grundmassen der Zone W2/30% ist eine Traufseitige Fassadenhöhe von 7.5m (statt 6m) und eine Giebelseitige	Hauptgründe: 1. Die Zusammenfassung der bisherigen Zonen W2 30% im Ortsteil Wädenswil, W2A im Ortsteil Schönenberg und W2C im Ortsteil Hütten zur neuen gemeinsamen W2 30% ist bezüglich Gebäudehöhe eine Verschlechterung. Bisher waren Gebäudehöhen	Mehrheitsantrag

<p>Fassadenhöhe von 13m (statt 11.5m) festzulegen. Die unter diesem Artikel genannte Ausnahmeregelung «<i>* 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.</i>» ist ersatzlos zu streichen.</p> <p>Abweichend von obenstehendem soll in den bisherigen Zonen W1A und W1B in Hütten, welche zur W2/30% harmonisiert werden, eine Fassadenhöhe von 6m resp. 11.5m gelten (bei ansonsten gleichen Grundmassen). Es ist deshalb eine Zone W2b/30% für diese Gebiete zu schaffen und die restlichen Gebiete als Zone W2a/30% zu bezeichnen.</p>	<p>dieser Zonen 7.5 m, und neu sollen sie 6 m sein. Es gibt zwar ein Bestandesrecht, aber jeder der neu baut, ist davon betroffen.</p> <p>2. Die betroffenen Gebiete sind umfangreich (siehe Plan). Das Potential an Einsprachen und an stimmberechtigten Personen, welche an der Urne NEIN stimmen ist erheblich.</p> <p>Nebengründe:</p> <p>3. Mit 6 m, insbesondere bei Hanglage, lässt sich kein brauchbares unteres Geschoss bauen (Fenster im Erdreich). Gebäude, welche bis jetzt in der W2 30 % nur 1 Geschoss (> 3m) haben, können mit 6 m Gebäudehöhe nicht brauchbar aufstocken.</p> <p>4. Gemäss PBG muss die Ausnützungsziffer (z.B. 30%) in den anrechenbaren Wohngeschossen konsumiert werden können. Räume ohne Fenster können aber nicht als Wohnraum klassifiziert werden. Damit wäre eine volle Ausnützung gefährdet.</p> <p>5. 3 m Normgeschosshöhe als Basis ist bei Wohnsiedlungen in den Zonen W4 oder W5, wo üblicherweise MFH (Wohnblöcke) gebaut werden sicher passend. In W2 wird aber im Normalfall EFH (Villa) gebaut, und in diesem Bereich wird erheblich anders gebaut (Individualität).</p> <p>6. Für den Ortsteil Hütten braucht es eine neue Zone, gemäss Abklärungen beim kantonaalem Raumordnungskonzept (ROK) befindet sich der Ortsteil Hütten ausserhalb der urbanen Wohnlandschaften, weshalb im Allgemeinen keine Kapazitätserhöhungen angestrebt werden. Hütten ist überdies im regionalen Richtplan im nördlichen Bereich mit einem Gebiet niedriger bau-</p>	
---	--	--

		<p>licher Dichte belegt und als Gebiet mit einer sehr geringen Nutzungsdichte (< 50 Köpfe/ha) ausgewiesen. Die Festlegung der niedrigen baulichen Dichte ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Eine Erhöhung der traufseitige Fassadenhöhe von 4.5, respektive von 5 Meter auf 7.5 würde eine Erhöhung der baulichen Dichte führen, und würde vom Kanton nicht genehmigt.</p>	
<p>nBZO Art. 21</p>	<p>B8 In den Wohnzonen ist das anrechenbare Untergeschoss beizubehalten. Die Schaffung neuer Zonen ohne anrechenbares UG ist deshalb rückgängig zu machen und die bisherigen Zonentypen W2/40%, W3/55% und W4/70%, samt deren AZ, VG- und UG-Zahl, beizubehalten. Die geplant der Zone W3C/60% zugeordneten Gebiete sind der neuen Zone W2D/45% zuzuordnen, mit AZ 45% und ansonsten gleichen Grundmassen wie die Zone W2/40%.</p> <p>Die Zonensystematik zur Harmonisierung der Wohnzonen wird neu wie folgt vorgenommen:</p> <p>W1A, W1B und W2C Hütten W2A Schönenberg und W2 30 % Wädenswil → W2A / 30 %</p>	<p>Zur Harmonisierung braucht es diese Anpassung der Zonen-Systematik nicht.</p>	<p>Mehrheitsantrag</p>

W2B Schönenberg → W2B / 25 %

W2C Schönenberg und W2 40 % *
Wädenswil
→ W2C / 40 %

W2A, W2B Hütten und W2 40 % * Wädenswil
→ W2D / 45 %

W3 55 % Wädenswil → W3 / 55 %

W4 70 % Wädenswil → W4 / 70 %

* Die W2 40% wird in der Regel der W2D / 45 % zugeteilt. Ausgewählte Gebiete, für die der kommunale Richtplan eine niedrige Dichte vorsieht, werden hingegen der W2C / 40 % zugeteilt.

Umgang mit Aufzungsgebieten:

W_3 (General Werdmüller-Strasse)
W2 40% → W3 / 55 % (statt W4 / 70%)

W_8 (Aufzong Holzmoosrüti)
W2 30% → W2C / 40 % (statt W3B /45%)

W_9 (Aufzong Hangenmoosstrasse)
W2 30% → W2C / 40 % (statt W3C /60%)

W_15 (Aufzong Auerenstrasse)
W2 40% → W3 / 55 % (statt W4 / 70%)

	W_17 (Aufzonung Bürglimatte) W2 30% → W3 / 55 % (statt W3C /60%)		
nBZO Art. 25	<p>B9 Art. 25 nBZO „Gestaltung von Vorzonen“ ist wie folgt anzupassen:</p> <p><i>Entlang von Strassen darf in der Regel höchstens ein Drittel die Hälfte der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.</i></p>	Die rechtskräftige BZO hat eine Strassenanstosslänge von 2/3. Die Reduktion auf 1/3 ist zu gross.	Mehrheitsantrag
nBZO Art. 34	<p>B10 Art. 34 nBZO (Baumschutz) ist ersatzlos zu streichen.</p>		Mehrheitsantrag
Zonenplan	<p>B11 Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:</p> <p>Das Grundstück WE13727 in Hütten (aktuell Gewerbezone G) wird – anstelle einer Auszonung in Landwirtschaftszone - in die Zone «WG3B / 70%» umgezont.</p> <p>Im Ergänzungsplan "Mischnutzung und Erdgeschossnutzung" ist das Grundstück WE13727 mit "Nichtwohnanteil mind. 80%" zu bezeichnen.</p>	<p>Ein KMU aus Wädenswil mit über 40 Angestellten hat 2013 (damals noch Gemeinde Hütten) die Aussicht bekommen, das erwähnte Grundstück in der Gewerbezone zu erwerben. Im Hinblick dessen hat er ein Vorprojekt erstellt, und konnte schliesslich 2020 das Grundstück erwerben. Im 2021 wurde das vorgesehene Projekt in Zusammenarbeit mit dem Bauamt Wädenswil in Richtung Baueingabe getrieben. Dies mit dem erklärten Ziel, im Januar 2022 eine Baueingabe einzureichen.</p> <p>Durch die öffentliche Auflage der neuen BZO, wo diese Auszonung vorgesehen ist, ist dieses Projekt blockiert (negative Vorwirkung). Der Unternehmer benötigt aber dringend neuen Platz für seine Firma, da er an</p>	Mehrheitsantrag

		<p>seinen bisherigen verschiedenen Standorten gezwungen ist, wegzuziehen. Wenn er in Wädenswil an diesem Standort nicht bauen kann, und auf die Schnelle auch kein gleichwertiges Bauland in Wädenswil findet, ist er gezwungen, sich in anderen Gemeinden umzuschauen. Die Stadt Wädenswil hat die letzten Jahre diverse grössere juristische Personen verloren. Bei Wegfall einer mittleren oder gar grösseren juristischen Person schmerzt der Verlust sowohl bei verlorenen gegangenen Arbeitsplätzen als auch bei wegfallendem Steuerertrag.</p> <p>Der Antragssteller erachtet es als äusserst wichtig, zum Wädenswiler Gewerbe Sorge zu tragen. Durch Annahme des Antrages könnte der betroffene Gewerbetreibende die Baueingabe ohne weitere Verzögerungen vorantreiben, und damit auch den Steuersitz und die Arbeitsplätze in der Stadt Wädenswil beibehalten.</p>	
Kernzonenpläne	<p>B12 Die wichtigen Freiräume in den Kernzonenplänen 1, 2 und 3 sind zu streichen. Ausgenommen von der Streichung sind die im KOBİ (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung) als wichtige Freiräume bezeichneten Flächen sowie der Neuhofpark (Kat.-Nr. WE4084).</p>	<p>Eigentums garantie.</p> <p>Die Problematik bezüglich den privat Eigentümer wäre, wenn ein Eigentümer (mit wichtigem Freiraum in seinem Garten) mit einer Schutzabklärung veranlasst, dass sein Haus aus dem Inventar entlassen wird, der wichtige Freiraum trotzdem bestehen bleiben würde. Der Eigentümer würde dann entsprechend mit seinem Bauvorhaben eingeschränkt – ein Rechtsstreit könnte somit die Konsequenz sein.</p>	Mehrheitsantrag
Zonenplan	<p>B13 Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:</p> <p>Die Reservezone R im Stoffel (WE 7996 und Teil von WE13847) ist in die kommunale Landwirtschaftszone L (ko) umzuzonen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Schon diverse Male haben sich die Stimmberechtigten für eine Freihaltung des Gebietes «Stoffel» ausgesprochen. Es ist nur logisch, dass ab dem Tiefenhofbach bis zum Hangenmoos und Winterbergholz eine durchgehende grüne «Lunge» besteht. Weitere Bauten sind nicht sinnvoll. 	Mehrheitsantrag

		<ul style="list-style-type: none"> - Das im kantonalen Richtplan vorgesehene Siedlungsgebiet berücksichtigt in seiner Unschärfe auch die angrenzende Erholungszone E nicht. Die Argumentation im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen (s.S. 27) verfängt daher nicht. 	
Minderheitsanträge			
nBZO Art. 50	C1 Art. 50 nBZO "Preisgünstiger Wohnraum" ist ersatzlos zu streichen. Der Ergänzungsplan "Preisgünstiger Wohnraum" ist ersatzlos zu streichen.	Ist keine Lösung für PGW. Wohnraum bleibt bei Neubauten teuer. Es gibt zudem Kontrollaufwand für die Stadt und weniger Mehrwertabgaben.	Minderheitsantrag
Zonenplan	C2 Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen: Die Anpassung W_3 "Aufzoning des Gebiets an der General Werdmüller-Strasse von W2 / 40 % in W4" ist zu streichen. Stattdessen ist dieses Gebiet der Zone W3B/45% (gemäss Zonensystematik) zuzuweisen.	<p>Auf die flächendeckende Aufzoning um ein Stockwerk im Gebiet der Johannes-Hirt Strasse/ General Werdmüller-Strasse in der Au ist zu verzichten.</p> <p>Die genauere Vermessung der Wohnreserven im Jahr 2021 hat ergeben, dass Wädenswil die kantonalen Anforderungen übererfüllt und nicht untererfüllt wie während der Ausarbeitung der BZO angenommen (Vermessung 2019). Die flächendeckenden Aufzonungen wurden zudem eingeführt, um Ersatzneubauten zu fördern. Erwiesenermassen führen im Kanton Zürich Ersatzneubauten nicht zu einer Verdichtung, sondern zu einer massiven Verteuerung des Wohnraums, einer sozialen Verdrängung und erheblichen Klimaemissionen. Im Sinne der Nachhaltigkeit (sozial und Umwelt) soll darauf verzichtet werden.</p> <p>In der Au wird bereits sehr viel neuer Wohnraum geschaffen (Au Park und südliche Überbauung, Umzonungen IG etc.) und die Infrastrukturen wie Schulen sind bereits jetzt vollständig ausgelastet.</p>	Minderheitsantrag

		Gemäss Richtplan ist dieses Gebiet, im Gegensatz zu den anderen Aufzonenungsgebiet, auch nicht als Verdichtungsgebiet markiert, sondern als Entwicklungsgebiet. Schliesslich führt die Umzonung von W3 zu W4 zu einer Reduktion der Grünflächen, da in W4 Zonen nur 40% Grünflächenziffer gefordert sind gegenüber 60% in W3 Zonen.	
Zonenplan und BZO	<p>C3 Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:</p> <p>Die Anpassungen W_8 (Aufzoning Holzmoosrüti), W_9 (Aufzoning Hangenmoosstrasse), W_15 (Aufzoning Auerenstrasse) und W_17 (Aufzoning Bürglimatte) sind zu streichen. W_15 ist stattdessen der Zone W3C/60% (gemäss Zonensystematik) zuzuweisen. Die restlichen Gebiete sind in der Zone W2/30% zu belassen.</p> <p>Die nBZO ist mit folgenden Sonderbauvorschriften zu ergänzen:</p> <p><i>Art. 58: Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung</i></p> <p><i>1 Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können die im Zonenplan bezeichneten Gebiete Holzmoosrüti, Hangenmoosstrasse, Bürglimatte und</i></p>	Die genauere Vermessung der Wohnreserven im Jahr 2021 hat ergeben, dass Wädenswil die kantonalen Anforderungen übererfüllt und nicht untererfüllt wie während der Ausarbeitung der BZO angenommen (Vermessung 2019). Die flächendeckenden Aufzonungen wurden eingeführt, um Ersatzneubauten zu fördern. Erwiesenermassen führen im Kanton Zürich Ersatzneubauten nicht zu einer Verdichtung, sondern zu einer Verteuerung des Wohnraums, einer sozialen Verdrängung und erheblichen Klimaemissionen. Eine reale und umweltverträgliche Verdichtung wird erreicht, wenn bestehende Bauten und Wohneinheiten erhalten bleiben und durch Aufstockungen um Wohneinheiten erweitert werden	Minderheitsantrag

Auerenstrasse nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die zonengemässen Bauvorschriften.

2 Abweichend von Art. 21 können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- a) 1 zusätzliches Vollgeschoss bei Bestandesbauten (Alter 20 Jahre ab Bauabnahmen, geltend für die ganze BZO).*
- b) Erhöhung zulässige Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3 m bei Bestandesbauten.*
- c) Ersatzneubauten sind unter Beibehaltung der bestehenden Lagen, Grenz- und Strassenabstände erlaubt. Neubauten in veränderten Lagen müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.*
- d) Erhöhung Ausnützungsziffer um max. 15 % (W2/30%) resp. max. 20 % (W3/60%) bei Realisierung zusätzliches Vollgeschoss.*
- e) Der Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.*

	<p>3 Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:</p> <p>a) Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.</p> <p>b) Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten.</p> <p>4 Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:</p> <p>a) Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen</p> <p>b) Beibehaltung der bestehenden Dachform</p>		
Zonenplan und BZO	<p>C4 Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:</p> <p>K_6: Aufzonung Umzonung der viergeschossigen Kernzone KA im Zentrum um ein Geschoss in die fünfgeschossige Kernzone K5 viergeschossige Kernzone K4.</p> <p>K_7: Aufzonung Umzonung der zweigeschossigen Kernzone KC an der Schlossbergstrasse in die dreigeschossige Kernzone K3 gemäss kommunalem Richtplan zweigeschossige Kernzone K2.</p>	<p>Die genauere Vermessung der Wohnreserven im Jahr 2021 hat ergeben, dass Wädenswil die kantonalen Anforderungen übererfüllt und nicht untererfüllt wie während der Ausarbeitung der BZO angenommen (Vermessung 2019). Die flächendeckenden Aufzonungen wurden eingeführt, um Ersatzneubauten zu fördern. Erwiesenermassen führen im Kanton Zürich Ersatzneubauten nicht zu einer Verdichtung, sondern zu einer Verteuerung des Wohnraums, einer sozialen Verdrängung und erheblichen Klimaemissionen. Eine reale und umweltverträgliche Verdichtung wird erreicht, wenn bestehende Bauten und Wohneinheiten erhalten bleiben und durch Aufstockungen um Wohneinheiten erweitert werden.</p>	Minderheitsantrag

K_18, K_19 und K_20: **Aufzonung Umzonung** der dreigeschossigen Kernzone KB im Zentrum von Wädenswil (~~mit Ausnahme vom Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung~~) **um ein Geschoss** in die ~~viergeschossige Kernzone K4~~-dreigeschossige Kernzone K3.

Die nBZo ist mit folgenden Sonderbauvorschriften zu ergänzen:

Art. 58: Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung

1 Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können die im Zonenplan bezeichneten Gebiete in der Kernzone Wädenswil nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die zonengemässen Bauvorschriften.

2 Abweichend von Art. 7 können für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- a) 1 zusätzliches Vollgeschoss bei Bestandesbauten (Alter 20 Jahre ab Bauabnahme, geltend für die ganze BZO).
- b) Erhöhung zulässige Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3 m bei Bestandesbauten.
- c) Ersatzneubauten sind unter Beibehaltung der bestehenden Lagen, Grenz- und Strassenabstände erlaubt. Neubauten in veränderten Lagen müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.
- d) Der Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.

3 Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a) Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.
- b) Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten.

4 Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:

- a) Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen

	<i>b) Beibehaltung der bestehenden Dachform</i>		
Gleichgeordnete Anträge			
Zonenplan IG Tiefen- hof Variante 1	<p>D1 Die gemäss nZonenplan der neuen Zone IGB zugeteilten Grundstücke WE12541, WE11878, WE12711 und Teile von WE12440 (samt umliegender Strassenparzellen) sind in die Zone "WG4 / 85%" umzuzonen (gemäss Stand öffentliche Auflage, Umzonung Nr. WG_6). Der Ergänzungsplan "Mischnutzung und Erdgeschossnutzung" ist auf dieses Gebiet auszuweiten, mit Nichtwohnanteil mind. 20% (gemäss Stand öffentliche Auflage).</p> <p>Der Ergänzungsplan "Preisgünstiger Wohnraum" ist auf dieses Gebiet auszuweiten (gemäss Stand öffentliche Auflage).</p> <p>Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht zu versehen (gemäss Stand öffentliche Auflage).</p> <p>Art. 56 nBZO (Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) ist mit folgendem Absatz 5 zu ergänzen:</p>	<p>In der öffentlichen Auflage der BZO war vorgesehen dieses Gebiet von einer Industriezone in eine gemischte Wohn-Gewerbezone zu überführen. Die Argumente hierfür sind vielfältig und es konnte von Stadtrat nicht dargelegt werden, weshalb auf diese Umzonung verzichtet werden sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Industriezone an der strassentechnisch schlecht erschlossenen Lage, umgeben von Wohn- und Erholungszonen ist raumplanerisch nicht sinnvoll. Die Industriezone ist zudem sehr klein und ermöglicht keinerlei Synergieeffekte mit anderen Industriebetrieben. - Mit dem Verzicht auf eine Umzonung geht die grosse Möglichkeit zur Erstellung von Preisgünstigem Wohnraum verloren. - Mit dem Verzicht auf eine Umzonung wird auf eine Mehrwertabgabe verzichtet und es besteht zudem die Gefahr, dass die Stadt eine Ersatzabgabe zu leisten hat, weil in der vorgesehenen Industriezone viel weniger Baumasse realisierbar ist. - Der heutige Industriebetrieb bedingt in der ARA eine zusätzliche teure Reinigungsstufe, auf welche bei der aktuellen ARA-Sanierung verzichtet werden könnte, wenn der Stärkeproduzent nicht vorhanden wäre. - Beim Verkauf realisierter Wohnungen fallen erheblich Grundstücksgewinnsteuern an. - Die Zukunft des aktuellen Industriebetriebes ist nicht sicher. Das Mietverhältnis ist auf 2034 befristet. - Mit dem vorgesehenen minimalen Gewerbeanteil von 20 % werden Arbeitsplätze geschaffen. 	Minderheitsantrag

	<p><i>5 Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das Gebiet Tiefenhof sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sicherstellung eines Mischgebiets mit einer zweckmässigen räumlichen Anordnung der gemäss Ergänzungsplan «Mischnutzung» geforderten Nichtwohnanteile</i> - <i>Sicherstellung einer hohen Qualität der Bebauung und der Aussenräume</i> - <i>Zweckmässige räumliche Anordnung des gemäss Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» geforderten Anteils an preisgünstigem Wohnraum</i> - <i>Sicherstellung eines möglichst direkten Zugangs für den Langsamverkehr über die Seestrasse und die Bahngleise zum See.</i> 	<p>In der BZO soll für dieses Gebiet die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans eingeführt werden. Die Öffnung für Wohnnutzungen bewirkt eine grosse Erhöhung des Nutzungspotenzials. Da das Gebiet in unmittelbarer Nähe zu landschaftlich und ortsbaulich sensiblen Gebieten (Kernzone und Erholungszone) liegt, ist es wichtig, dass im Rahmen der Transformation eine hohe Qualität der Bebauung und der Aussenräume gesichert werden kann. Auch die Lage an der stark befahrenen Seestrasse bedingt aufgrund des Lärmschutzes eine sorgfältig geplante Anordnung der Wohnflächen. Ebenfalls soll sichergestellt werden, dass der geforderte Anteil an preisgünstigem Wohnraum zweckmässig angeordnet wird. Von öffentlichem Interesse ist darüber hinaus die Erstellung eines sicheren Zugangs zur Erholungszone Strandbad Seegüetli für den Langsamverkehr.</p> <p>Mit der BZO kann der behördenverbindliche Verkehrs-Richtplaneintrag von 2018 grundeigentümergebunden verankert werden. Mit den Gestaltungsplanfestlegungen wird die Eigentümerschaft dazu verpflichtet, im Rahmen einer Neubebauung einen direkten Seezugang über die Kantonsstrasse und SBB-Geleise sicherzustellen. Dieser Seezugang, mutmasslich in Form einer Passerelle, wird dann zumal von der privaten Eigentümerschaft oder von der Stadt realisiert.</p> <p>Die geplante Umzonung hat zudem die Auswirkung, dass künftig in diesem Gebiet die Nutzung Wohnen zulässig, jedoch stark störendes Gewerbe ausgeschlossen wird. Dies hat eine starke Preissteigerung und somit eine Mehrwertabgabe zur Folge. Wird der Seezugang dann zumal von der Stadt realisiert, wird dieser soweit möglich mit finanziellen Mitteln aus dem Mehrwertausgleich finanziert.</p>	
Zonenplan	D2 Die gemäss nZonenplan der neuen Zone IGB zugeteilten Grundstücke WE12541,	Das Risiko einer Minderwertsentschädigung entfällt.	Mehrheitsantrag

IG Tiefhof Variante 2	WE11878, WE12711 und Teile von WE12440 (samt umliegender Strassenparzellen) sind einem neuen IG-Zonentyp zuzuordnen. Dieser weist eine Baumassenziffer von $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf und übernimmt ansonsten die Grundmasse der bisherigen Zone IB. Die Gesamthöhe beträgt 18m und die GFZ und Fläche für den ÖA jeweils 15%. Der neue Zonentyp erhält aus Gründen der logischen Reihung die Bezeichnung IGB. Die bisherige IGB wird zur IGC.		
------------------------------	--	--	--

Redaktionelles:

In Art. 21 nBZO ist in der Tabelle beim Mehrlängenzuschlag eine sprachliche Präzisierung vorzunehmen: Der Begriff "Höchstmass" (rechte Spalte) ist durch den Begriff "Höchstmass Grundgrenzabstand + Mehrlängenzuschlag" zu ersetzen, um Missverständnisse zu vermeiden. Da es sich hierbei um eine rein sprachliche Präzisierung handelt, wird hierfür kein separater Antrag gestellt, sondern die Anpassung im Zuge der abschliessenden redaktionellen Überarbeitung der BZO vorgenommen.