

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Umsetzung Antrag der Raumplanungs- kommission zum anrechenbaren UG

30. Juli 2024

1. Ausgangslage

Der Stadtrat der Stadt Wädenswil hat den Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung am 6. März 2023 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Die Raumplanungskommission prüfte im Anschluss die Vorlage und diskutierte verschiedene Änderungsanträge. Dabei hat die Raumplanungskommission auch den Änderungsantrag gestellt, dass das anrechenbare Untergeschoss in den Wohnzonen beibehalten werden soll. Dieser Änderungsantrag hat aufgrund der inhaltlichen Abhängigkeiten weitreichende Auswirkungen auf die Planung bzw. hätte Anpassungen auch an verschiedenen anderen Bestimmungen zur Folge.

Damit die Auswirkungen dieses Änderungsantrags klar bzw. nachvollziehbar sind, werden in der vorliegenden Zusammenstellung die notwendigen Anpassungen an der Zonensystematik dokumentiert. Ebenfalls wird eine Abschätzung der Auswirkungen des Änderungsantrags auf die verschiedenen weiteren Revisionsinhalte gemacht, darunter auf die vorgesehenen Aufzonungen.

Die vorliegende Zusammenstellung zeigt lediglich die notwendigen Anpassungen auf, die aufgrund des Antrags der Raumplanungskommission zum anrechenbaren Untergeschoss notwendig sind. Die Auswirkungen der weiteren Anträge der Raumplanungskommission werden nicht dokumentiert.

Der Antrag der Raumplanungskommission verlangt, dass wieder die bisher geltenden Vorgaben zur Geschossigkeit und zu den Gebäudehöhen der rechtskräftigen BZO von Wädenswil gelten sollen. Die vorliegende Zusammenstellung zeigt die unmittelbaren Auswirkungen dieses Antrags auf die Zonensystematik, die Grundmasse der Zonen sowie auf die Aufzonungen auf. Die weiteren Anpassungen, die im Rahmen der BZO-Revision vom Stadtrat beschlossen wurden und nicht direkt mit dem anrechenbaren Untergeschoss zusammenhängen, werden hingegen beibehalten.

2. Bauordnung

2.1 Synoptische Darstellung

Wird der Änderungsantrag der RPK zum anrechenbaren UG angenommen, sind die Grundmasse gemäss Art. 21 in der Synopse der Bauordnung wie folgt auszugestalten. Farbig dargestellt sind die Anpassungen gegenüber der rechtskräftigen BZO. **Rot sind jene Anpassungen, die im Entwurf für die öffentliche Auflage, enthalten waren. Blau dargestellt sind die Änderungen, die nach der öffentlichen Auflage dazu kamen.**

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

Entwurf BZO-Revision

A- C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 3 Art. 21 Grundmasse

Grundmasse ¹In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Wohnzonen:	W2A / 30 %	W2B / 25 %	W2C / 40%	W2D / 45 %	W3 / 55%	W4 / 70%
Ausnutzungsziffer	30 %	25 %	40%	45 %	55%	70%
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	-	-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II / III	II / III
Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2 1	1	2 * 1 *	1	2 1	2 1

Erläuterungen

Redaktionelle Ergänzung

Neue Zonensystematik aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten (vgl. Erläuterungsbericht)

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

Redaktionelle Anpassung: lärmvorbelastete Wohnzonen sind der ES III zugewiesen.

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Anrechenbare Untergeschosse max.	---	1 *	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	---	1	1	2
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

Entwurf BZO-Revision

Anrechenbare Untergeschosse max.	0	1	1 *	1	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	---		4		4	2
Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	7.5 m 6.0 m **	7.5 m	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
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	11.5 m **	13.0 m	13.0 m	13.0 m	16.0 m	19.0 m
Gebäuelänge max.	Wädenswil: 30 m Schönenberg und Hütten: 20 m	25 m	Wädenswil: 30 m 40 m Schönenberg: 25 m	Wädenswil: 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	5 m	4 m 5 m	5 m	5m	6 m 5m

Erläuterungen

Regelung neu unter Art. 54 nBZO

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 zonen-gemässe 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.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Grundgrenzabstand gross min.	8 m	8 m	10 m	12 m

*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

Grundgrenzabstand gross min.	8 m		8 m		10 m	12 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	60 %	60 %	60 %	60 %	40 %	40 %
Unterbauungsziffer	55 %	55 %	55 %	55 %	80 %	80 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %	15 %	15 %	15 %	25 %	25 %

* 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 der Zonen W2A / 30 % eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m bzw. eine max. giebelseitige Fassadenhöhe von 13 m zulässig.

Erläuterungen

Harmonisierung des Grenzabstands auf 5 m in allen Wohnzonen mit Ausnahme der W2A / 30 % (vgl. Erläuterungsbericht).

Einführung einer Grünflächenziffer (vgl. Erläuterungsbericht)

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

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

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 W2A / 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.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

Mehrlängen-zu-
schlag

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

Zone	Fassadenlänge	Höchstmasse
W2A	20 m	8 m
W2B, W2C, W2D, WG3A, WG3B	25 m	10 m
W3, W4	30 m	10 m
WG4, WG5	30 m	10 m

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

Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

Einführung eines Mehrlängenzuschlags für W- und WG-Zonen. Gegenüber Strassenwegabstand 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.

2.2 Bauordnung (Reinfassung)

C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 21 Grundmasse

Grundmasse

¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Wohnzonen:	W2A / 30 %	W2B / 25 %	W2C/ 40%	W2D/ 45 %	W3/ 55%	W4/ 70%
Ausnützungsziffer	30 %	25 %	40%	45 %	55%	70%
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II / III	II / III
Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1 *	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	0	1	1 *	1	1	1
Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	6.0 m **	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	11.5m **	13.0 m	13.0 m	13.0 m	16.0 m	19.0 m
Gebäudelänge max.	Wädens wil: 30 m Schönen berg und Hütten: 20 m	25 m	Wädens wil: 40 m Schönen berg: 25 m	Wädens- wil: 40 m Hütten: 25 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand min.	4 m	5 m	5 m	5 m	5m	5m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	60 %	60 %	60 %	60%	40 %	40 %
Unterbauungsziffer	55 %	55 %	55 %	55%	80 %	80 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %	15 %	15 %	15%	25 %	25 %

* 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.

** Beträgt die durchschnittliche Hangneigung eines Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 30 %, ist in der Zone W2A / 30 % eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m bzw. eine max. giebelseitige Fassadenhöhe von 13 m zulässig.

Mehrlängenzuschlag

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

Zone	Fassadenlänge	Höchstmass
W2A	20 m	8 m
W2B, W2C, W2D, WG3A, WG3B	25 m	10 m
W3, W4	30 m	10 m
WG4, WG5	30 m	10 m

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 10 m unterschreitet, zusammengerechnet.
Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

3. Erläuterungsbericht

3.1 Kapitel 4.1.2, Tabelle 1

Wird der Änderungsantrag der RPK zum anrechenbaren UG angenommen, ist die Tabelle 1 gemäss Erläuterungsbericht, Seite 42, wie folgt auszugestalten.

Bezeichnung rechtskräftiger Zonentyp	Ortsteil	Bezeichnung Zonentyp gemäss BZO-Revision
Wohnzonen		
W1A, W1B und W2C	Hütten	
W2A	Schönenberg	W2A / 30 %
W2 30 %	Wädenswil	
W2B	Schönenberg	W2B / 25 %
W2C	Schönenberg	W2C / 40 %
W2 40 % *	Wädenswil	
W2A, W2B	Hütten	W2D / 45 %
W2 40 % *	Wädenswil	
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.*

Tabelle 1 Übersicht Harmonisierung der Zonensystematik

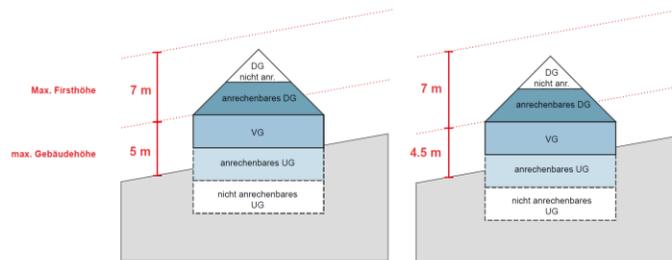
3.2 Anhang A1, grafische Übersicht Zonensystematik

Aufgrund des Änderungsantrags der RPK zum anrechenbaren UG ist die grafische Übersicht der Zonensystematik wie folgt auszugestalten.

Zonensystematik Wohnzonen

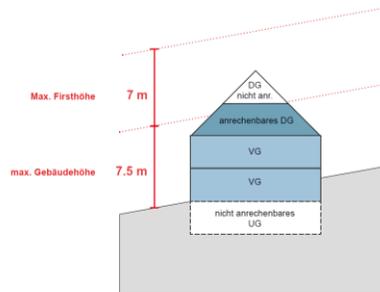
Hinweis zu den Angaben zur Ausnutzungsziffer (AZ)
 Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnutzungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnutzung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

rechtskräftige BZO

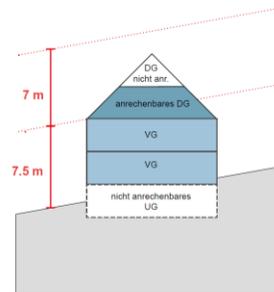


W1A Hütten, AZ ca. 32% (AZ PBG 16%)
 1 VG
 1 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: 15 m
 Freiflächenziffer: 30 %

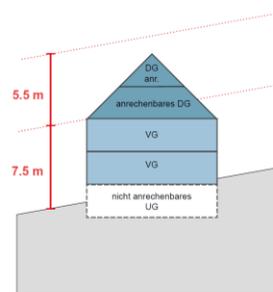
W1B Hütten, AZ ca. 32% (AZ PBG 16%)
 1 VG
 1 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 8 m
 Gebäudelänge: 15 m
 Freiflächenziffer: 40 %



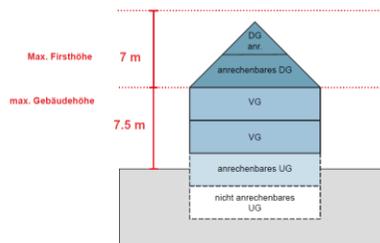
W2A Schönenberg, AZ ca. 23% (AZ PBG ca. 23%)
 2 VG
 1 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 5 m / 10 m
 Gebäudelänge: 20 m
 Freiflächenziffer: -



W2C Hütten, AZ ca. 32% (AZ PBG ca. 32%)
 2 VG
 1 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: 20 m
 Freiflächenziffer: -

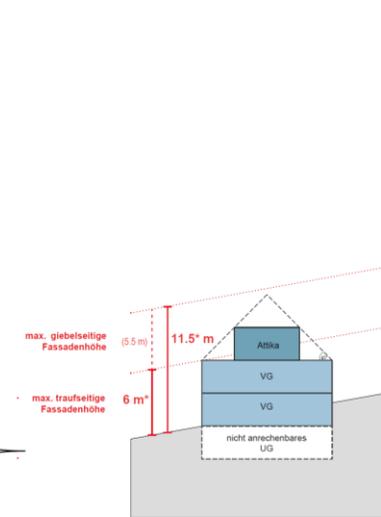


W2 30% Wädenswil, AZ 30% (AZ PBG 30%)
 2 VG
 2 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 4 m / 8 m
 Gebäudelänge: 30 m
 Freiflächenziffer: -



W2B Schönenberg, AZ ca. 34% (AZ PBG ca. 23%)
 2 VG
 2 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 5 m / 10 m
 Gebäudelänge: 24 m
 Freiflächenziffer: -

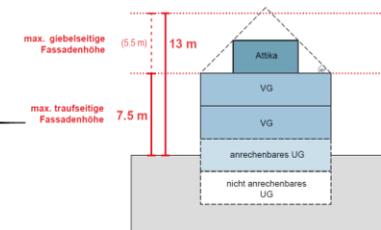
neue BZO



W2A 30%, AZ 30% (AZ PBG 30%)

2 VG
 1 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 4 m
 Gebäudelänge: Wädenswil 30 m, Schönenberg und Hütten 20 m
 Grünflächenziffer: 60 %

*Beträgt die durchschnittliche Hangneigung eines Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 30 %, ist in den Zonen W2A 30 % eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m bzw. eine max. giebelseitige Fassadenhöhe von 13 m zulässig.



W2B 25%, AZ ca. 37% (AZ PBG 25%)

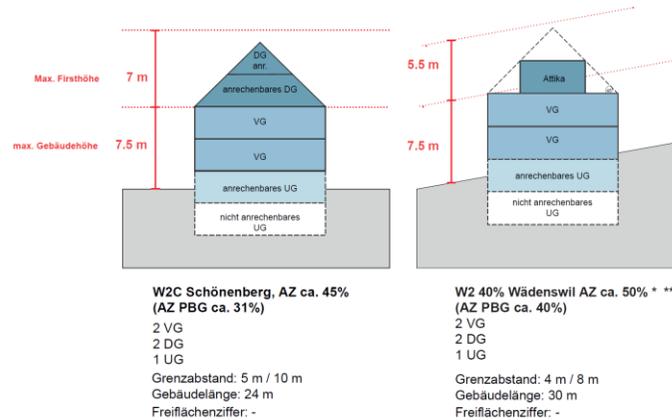
2 VG
 1 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: Schönenberg 25 m
 Grünflächenziffer: 60 %

Zonensystematik Wohnzonen

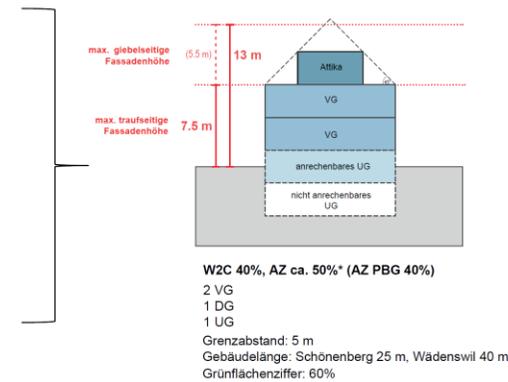


Hinweis zu den Angaben zur Ausnutzungsziffer (AZ)
 Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnutzungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnutzung eines anr. UG zur AZ dazugerechnet. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

rechtskräftige BZO

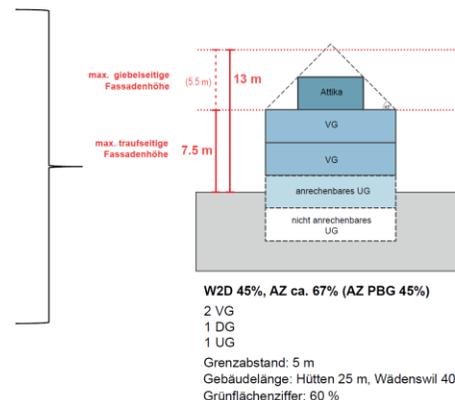
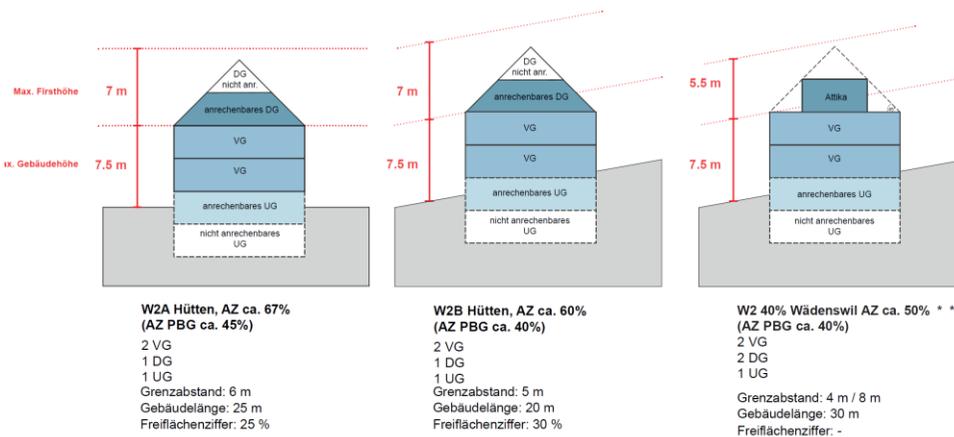


neue BZO



*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.

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

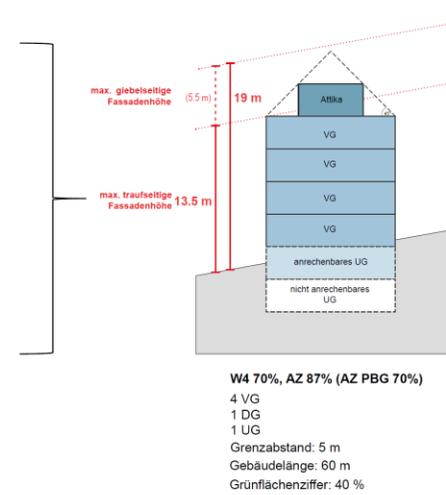
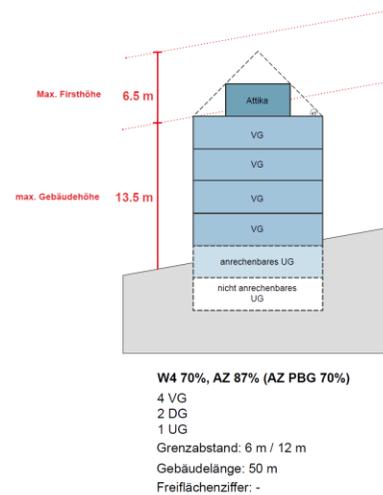
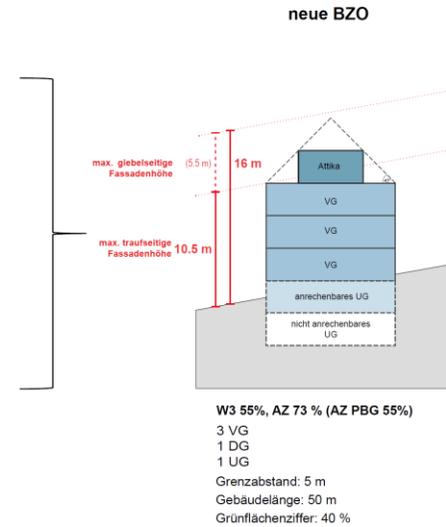
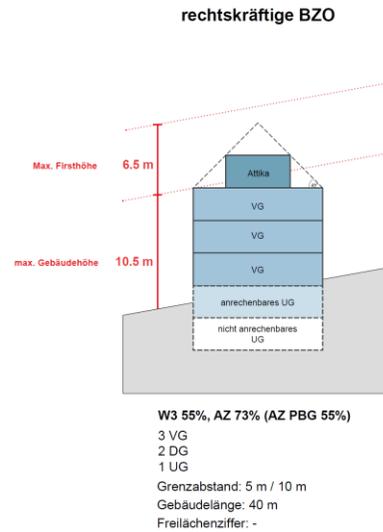


*In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.

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

Zonensystematik Wohnzonen

Hinweis zu den Angaben zur Ausnutzungsziffer (AZ)
 Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnutzungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnutzung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.



3.3 Weitere Anpassungen am Erläuterungsbericht

- Kapitel 4.1.2: Löschen des Abschnitts «Geringfügige Änderungen der baulichen Ausnützung»
- Kapitel 4.2.1: Anpassung der Erläuterungen zu den Aufzonungen
- Kapitel 4.2.5: Löschen des Abschnitts «Umzonung von einigen Gebieten der W2 40 % in W3B statt W3C»
- Kapitel 7.1: Anpassung der Berechnung der Geschossflächenkapazität. Sicherstellen, dass Vorgaben des Kantons eingehalten werden.
- Kapitel 7.6: Anpassung der kommunalen Mehrwertprognose.
- Anhang A3: Anpassung der ergänzenden Erläuterungen zu den Anpassungen am Zonenplan, v.a. Anpassung der Aufzonungen und Zonenbezeichnungen
- Generell: Anpassung der Zonenbezeichnungen im ganzen Dokument sowie Anpassung aller Abbildungen des Zonenplans, auf dem die Zonenbezeichnungen erkenntlich sind.

4. Aufzonungen Wohnzonen

Aufgrund des Änderungsantrags der RPK zum anrechenbaren UG sind die vorgesehenen Aufzonungen in den Wohnzonen wie folgt anzupassen.

Gebiet	Aufzonung bisher	Aufzonung neu	Erläuterung neue Aufzonung
Au, Mittelort: Alte Steinacherstrasse, General-Werdmüller-Strasse, Johannes-Hirt-Strasse (Nr. W_3)	W2 40 % → W4 / 70 %	W2 40% → W3 / 55 %	Aufgrund Lage (städttebaulich wenig sensible Situation) «reguläre» Aufzonung um ein Vollgeschoss
Wädenswil: Pfannenstilstrasse und Holzmoosrütistrasse (Nr. W_8)	W2 30% → W3B / 45 %	W2 30% → W2C / 40 %	Aufgrund Lage (sensible Hangsituation) nur geringfügige Aufzonung der AZ und Einführung anrechenbares UG, kein zusätzliches Vollgeschoss
Wädenswil: Zugerstrasse und Hangenmoosstrasse (Nr. W_9)	W2 30% → W3C / 60 %	W2 30% → W2C / 40 %	Aufgrund Lage (Strassenlärm, ÖV-Gütekategorie C) nur geringfügige Aufzonung der AZ und Einführung anrechenbares UG, kein zusätzliches Vollgeschoss
Wädenswil: Bürglimatte (Nr. W_17)	W2 30% → W3C / 60 %	W2 30% → W3 / 55 %	Aufgrund Lage (zentral, städtebaulich wenig sensible Situation) Aufzonung um ein Vollgeschoss sowie Einführung anrechenbares UG
Wädenswil: Fuhrstrasse oberhalb Auerenstrasse (Nr. W_15)	W2 40% → W4 / 70 %	W2 40% → W3 / 55 %	Aufgrund Lage (zentral, städtebaulich wenig sensible Situation) «reguläre» Aufzonung um ein Vollgeschoss

Tabelle 2: Anpassung der Aufzonungen

5. Einschätzung der allgemeinen Auswirkungen

Der Änderungsantrag der RPK hat neben den oben dokumentierten formalen Anpassungen folgende städtebaulichen und weiteren Auswirkungen zur Folge:

Unattraktive Wohnräume und Erdgeschossituationen

Die angepasste Zonensystematik weist in der Regel wieder ein anrechenbares Untergeschoss auf. Dadurch entsteht ein ökonomischer Druck, das Untergeschoss zu Wohn- oder Arbeitszwecken zu verwenden. Die Fassadenhöhe ist so gesetzt, dass das Untergeschoss lediglich teilweise in den Boden ragt (ca. 1.5 m). Dies bedeutet, dass ein Anreiz besteht, das teilweise im Boden versenkte Untergeschoss zu Wohnzwecken zu verwenden, was unattraktive Wohnräume und ortsbaulich unattraktive Erdgeschossituationen zur Folge hat (siehe Kapitel 4.1.6 Erläuterungsbericht).

Anreiz für Abgrabungen

Eine weitere Folge der angepassten Zonensystematik ist, dass ein Druck besteht das anrechenbare Untergeschoss durch Terrainveränderungen freizulegen. Die BZO lässt gemäss Art. 40 höchstens geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zu. Es ist allerdings zu erwarten, dass Bauherrschaften dieses Mass auszureizen versuchen werden. Das führt dazu, dass das Terrain den Gebäuden angepasst und nicht eine gute Einpassung der Gebäude in die Topografie angestrebt wird. Sowohl in flachen Lagen als auch in Hangsituationen führen Abgrabungen oder Aufschüttungen zu städtebaulich schlechten Situationen. Es ist daher zu prüfen, ob die Abgrabungsregelung präzisiert oder verschärft werden soll.

Anpassung der Aufzonungen und Überprüfungsbedarf Kapazitäten

Aufzonungen in der W2 30 % bedeuteten gemäss Entwurf des Stadtrats, dass eine Aufzoning in eine W3B / 45 % oder W3C / 60 % erfolgt. Dies entspricht einer Aufzoning um ein Vollgeschoss (die W2 30% sowie die W3B und W3C weisen gemäss Entwurf des Stadtrats kein anrechenbares Untergeschoss auf). Für die betroffenen Gebiete wurde eine Aufzoning um ein Geschoss als ortsbaulich verträglich beurteilt. Mit der neuen Zonensystematik gemäss Antrag der RPK kann bei Aufzonungen der W2 30% entweder

- lediglich eine marginale Aufzoning (mit Einführung des anrechenbaren Untergeschosses und einer geringfügigen Erhöhung der AZ)
- oder es muss eine substanzielle Aufzoning (mit Einführung des anrechenbaren Untergeschosses plus Aufzoning um ein Vollgeschoss mit entsprechender Erhöhung der AZ) vorgenommen werden.

Die substanzielle Aufzoning um ein anrechenbares UG plus Vollgeschoss wird an einigen Lagen städtebaulich als nicht zweckmässig beurteilt.

Die angepasste Zonensystematik und Aufzonungen haben entsprechend zur Folge, dass die Kapazitätsberechnung überprüft werden muss. Es ist möglich, dass die Kapazitätvorgaben des Kantons nicht mehr eingehalten werden können, was potenziell ein Genehmigungsvorbehalt darstellt.

Ausnützung in der W2 40%

Die W2 40 % wird gemäss Antrag der RPK gegenüber der rechtskräftigen Zone nicht angepasst. Dies bedeutet, dass auch die geltende Spezialbestimmung beibehalten bzw. wieder eingeführt wird. Die Bestimmung besagt, dass in Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen dürfen. Aufgrund der Harmonisierung der Zonensystematik wird diese Regel auch für die W2C in Schönenberg gelten.