

**Planen und Bauen**

Florhofstrasse 3  
Postfach  
8820 Wädenswil  
Telefon 044 789 73 11  
planenundbauen@waedenswil.ch  
www.waedenswil.ch

**Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung**

Artikel, die der negativen Vorwirkung (§ 234 PBG) unterliegen

**Ausgangslage**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 21. März 2022 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur öffentlichen Anhörung verabschiedet.

Mit Beschluss vom 6. März 2023 wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Festsetzung an den Gemeinderat (Weisung 9) verabschiedet.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30. September 2024 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Änderungen festgesetzt.

Baugesuche sind grundsätzlich nach denjenigen Vorschriften zu beurteilen, welche im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids gelten. Nach § 234 des Planungs- und Baugesetz (PBG) ist eine Baubewilligung aber immer dann ganz oder teilweise zu verweigern, wenn die Verwirklichung des Bauvorhabens auf eine noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig einwirken würde. Planfestsetzungen wird auf diese Weise eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Bauten nur noch bewilligt werden, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen.

Um die Projektierung von Bauvorhaben zu erleichtern, hat die Abteilung Planen und Bauen – gestützt auf die Beschlüsse des Stadtrats vom 21. März 2022 und 6. März 2023 und auf den Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats vom 30. September 2024 – Auflistungen derjenigen Artikel der neuen BZO zusammengestellt, welche der negativen Vorwirkung unterliegen. Aufgrund der angenommenen Änderungen und der Festsetzung der gesamtrevidierten Nutzungsplanung durch den Gemeinderat gilt es, die bisher bestehende Auflistung vom 12. Mai 2022 zu überarbeiten und durch die vorliegende Auflistung zu ersetzen.

## **Artikel mit neg. Vorwirkung gemäss revidierter Bau- und Zonenordnung vom 30. September 2024 (Festsetzungsbeschluss Gemeinderat)**

Nachfolgend werden diejenigen Artikel der festgesetzten Bau- und Zonenordnung aufgelistet, welche der negativen Vorwirkung unterliegen und dementsprechend im Rahmen der baurechtlichen Prüfung zu beachten sind (nicht abschliessend):

### **III. Bauzonen**

#### **A. Kernzonen**

Art. 6 revBZO

Wichtige Freiräume (Neuhofpark, KOB), ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Art. 7 revBZO

Massvorschriften für Neubauten, Grünflächenziffer, Kernzone S

Art. 8 Abs. 1 revBZO

Pflichtbaulinien

Art. 9 Abs. 5 + 6 revBZO

Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Art. 10 Abs. 1 revBZO

Nur giebelseitige Balkone und Erker

#### **B. Zentrumszone**

Art. 16 revBZO

Grundmasse

Art. 17 revBZO

Nutzweise

Art. 19 revBZO

Nur giebelseitige Balkone und Erker

#### **C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen**

Art. 20 revBZO

Grundgrenzabstand, Grünflächenziffer, ökologischer Ausgleich, Mehrlängenzuschlag

Art. 22 revBZO

Nutzweise

Art. 24 revBZO  
Gestaltung von Vorzonen

Art. 26 Abs. 4 + 5 revBZO  
Dachaufbauten, Dacheinschnitte

#### ***D. Industrie- und Gewerbezone***

Art. 27 revBZO  
Baumassenziffer, Grünflächenziffer, ökologischer Ausgleich

Art. 28 Abs. 1 + 4 revBZO  
Nutzweise generell, Verkaufsgeschäfte

Art. 29 revBZO  
Rücksicht für die angrenzende Wohnzone

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

Art. 30 Abs. 4 revBZO  
Ökologischer Ausgleich

### **IV. Ergänzende Bauvorschriften**

#### ***F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung***

Art. 35 revBZO  
Grünflächenziffer

Art. 36 Abs. 1 revBZO  
Ökologischer Ausgleich

Art. 37 revBZO  
Dachbegrünung

#### ***G. Allgemeine Bauvorschriften***

Art. 40 Abs. 3 revBZO  
Schrägdächer

Art. 42 revBZO  
Vorspringende Gebäudeteile

Art. 46 revBZO  
Lichtemissionen

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

Art. 47 Abs. 1 revBZO  
Nichtwohnanteil

Art. 48 revBZO  
Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum

Art. 49 revBZO  
Erdgeschossnutzung

Art. 50 revBZO  
Aussichtsschutz

Art. 54 revBZO  
MEWA-Areal