

Protokollauszug

8. Sitzung vom 7. April 2025

75 0.0.2.2 2025.662 **Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei
Bauvorhaben
Erlass, Weisung 26**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat – Weisung

1. Die Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei Bauvorhaben (Ökologische Ausgleichsverordnung, ÖAV) wird neu erlassen.
 2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Mit der Festsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil am 30. September 2024 hat der Gemeinderat im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Artikel 36 den "Ökologischen Ausgleich" (öA) eingeführt. Die Einführung dieses Artikels stützt sich auf Artikel 18b Absatz 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Artikel 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sowie auf Artikel 238a Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, Stand 1. Dezember 2024).

Der ökologische Ausgleich umfasst Massnahmen zur Erhaltung und Förderung von Lebensräumen und deren Vernetzung in stark genutzten oder dicht besiedelten Gebieten. Ziel ist es, Verluste an naturnahen Flächen durch intensive Nutzung zu kompensieren.

Gemäss revidierter BZO ist der ökologische Ausgleich in den Wohnzonen W2 bis W5 sowie in Industrie- und Gewerbebezonen verpflichtend und umfasst 15 % resp. 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt der Anteil bei 25 %. In anderen Zonen (z. B. Kernzonen) ist der ökologische Ausgleich nicht anzuwenden. Um die Umsetzung für Grundbesitzende, Bauverantwortliche, Architekturschaffende, Planende und die Verwaltung praktikabel zu gestalten, erscheint es sinnvoll, den ökologischen Ausgleich in einer Ausführungsverordnung gemäss Artikel 39 der revidierten BZO zu konkretisieren. Gemäss Art. 39 Abs. 2 ist der Gemeinderat für den Erlass der Ausführungsverordnung zuständig.

2. Ziel und Inhalt der Verordnung

Mit der PBG-Änderung vom 1. Dezember 2024 im Rahmen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung wurde in Artikel 238a Ziffer 1 festgelegt, dass Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als "ökologisch wertvolle Grünfläche" zu erhalten oder zu gestalten sind. Im Zusammenhang mit der neuen BZO werden diese Flächen als ökologische Ausgleichsflächen bezeichnet, deren Anteile je nach Zone unterschiedlich festgelegt sind.

Da weder das PBG noch die BZO konkretisieren, was unter "ökologisch wertvollen Grünflächen" zu verstehen ist, schafft die vorliegende Verordnung Klarheit. Sie legt fest, welche Grünraumelemente in welcher Form dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden können. Die Bestimmungen sind auf das Baubewilligungsverfahren und die Anforderungen an den Umgebungsplan abgestimmt.

Die Verordnung enthält eine Auswahl ökologisch wertvoller Grünflächen sowie die Anforderungen an deren Gestaltung. Zudem wird definiert, wie diese Elemente flächenmässig angerechnet werden können.

Der ökologische Wert hängt wesentlich vom Unterhalt und der Pflege der Flächen ab. Diese Aspekte werden in separaten Merkblättern behandelt, die auf der Website der Stadt Wädenswil zur Verfügung gestellt werden.

3. Projektorganisation und Vorgehen

Der Entwurf der Ausführungsverordnung wurde zwischen Frühling 2023 und Herbst 2024 von der Dienststelle Raumplanung und Landschaftsentwicklung erarbeitet. Grundlage war die Plattform "Fokus-n" (<https://fokus-n.ch/>), ein Projekt der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Zusammenarbeit mit 13 Partnerstädten. Die Plattform stellt eine aktuelle, umfassende und praxisorientierte Informationsbasis zur Planung und Realisierung naturnaher Freiräume dar.

Der erste Entwurf des Dokuments wurde mit der städtischen Arbeitsgruppe Landschaftsentwicklungskonzept und der Baukommission abgestimmt und anschliessend im Rahmen der Weisung 9 zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit der Raumplanungskommission (RPIK) diskutiert. Die Anmerkungen der RPIK wurden bereits im Kontext der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in die vorliegende Version eingearbeitet. Die Umsetzbarkeit in der Praxis wurde abschliessend mit einem erfahrenen Gartenbauunternehmen aus Wädenswil überprüft.

4. Erwägungen

Die Verordnung definiert die Anforderungen an ökologisch wertvolle Grünflächen und Ausgleichsflächen klar. Sie ermöglicht deren Darstellung im Umgebungsplan sowie die Beurteilung der Umgebungsgestaltung bei Bauvorhaben anhand klarer Kriterien, wie z.B. dem Anteil geforderter einheimischer Pflanzenarten. Die Kriterien sind so formuliert, dass sie auch ohne tiefere Gartenbaukenntnisse umsetzbar sind.

Der Inhalt basiert auf den fundierten Erkenntnissen zur Gestaltung naturnaher Freiräume von Fokus-n und wurde bei der Erarbeitung breit abgestützt. Der Stadtrat beurteilt die Verordnung als praxistaugliches Instrument zur Umsetzung der neuen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

1. Die vorliegende Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei Bauvorhaben (ÖAV) sowie die dazugehörige Weisung werden zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.
2. Referentin des Stadtrats: Astrid Furrer, Stadträtin, Planen und Bauen
3. Die Inkraftsetzung der Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei Bauvorhaben (ÖAV) erfolgt durch den Stadtrat nach Genehmigung durch den Gemeinderat mit separatem Beschluss.
4. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Abteilung Planen und Bauen

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

