

Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei Bauvorhaben (ÖAV)

2. Februar 2026

Inhaltsübersicht

I.	Zweck und Geltungsbereich	1
	Art. 1 Zweck	1
	Art. 2 Geltungsbereich	1
II.	Anrechenbarkeit	1
	Art. 3 Anrechenbare Grünraumelemente	1
	Art. 4 Anforderungen an die Anrechenbarkeit bei Neugestaltung	2
	Art. 5 Anrechenbarkeit von Grünraumelementen im Bestand	3
	Art. 6 Kumulierung von Grünraumelementen	4
III.	Pflege und Unterhalt der Grünraumelemente	4
	Art. 7 Pflege und Unterhalt	4
IV.	Baubewilligungsverfahren	4
	Art. 8 Umgebungsplan	4
	Art. 9 Abnahme der Umgebung	4
V.	Inkraftsetzung und Aufhebungen bisherigen Rechts	5
	Art. 10 Inkraftsetzung	5

Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei Bauvorhaben (ÖAV)

Der Gemeinderat

*gestützt auf Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sowie § 238a Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich,
erlässt:*

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

Der ökologische Ausgleich ist ein Sammelbegriff für Massnahmen, die der Erhaltung und Förderung von Lebensräumen und ihrer Vernetzung in intensiv genutzten oder dicht besiedelten Landschaften dienen. Der ökologische Ausgleich zielt darauf ab, Verluste an Naturnähe aufgrund einer intensiven Nutzung zu kompensieren.

Art. 2 Geltungsbereich

Der ökologische Ausgleich ist in den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbezonnen, den Industrie- und Gewerbezonnen sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen anzuwenden.

II. Anrechenbarkeit

Art. 3 Anrechenbare Grünraumelemente

Folgende Grünraumelemente können als Flächen des ökologischen Ausgleichs angerechnet werden:

- a. Blumenwiese
- b. Blumenrasen
- c. Staudenflur
- d. Ruderalfläche
- e. Strauchbepflanzung
- f. Wildhecke
- g. Formhecke
- h. Extensive Dachbegrünung
- i. Intensive Dachbegrünung
- j. Vertikalbegrünung
- k. Baum
- l. Kleinstruktur
 1. Trockenmauer
 2. Steinhaufen
 3. Naturteiche
 4. Nisthilfen

Art. 4 Anforderungen an die Anrechenbarkeit bei Neugestaltung

¹ Damit Grünraumelemente der ökologischen Ausgleichsfläche angerechnet werden können, müssen sie die Anforderungen in Tabelle 1 erfüllen.

² Die Angaben zur Flächengrösse erfolgen in Quadratmeter. Die Grünraumelemente Sträucher, Hecken, Vertikalbegrünung, Bäume und Nisthilfen werden in Quadratmeter umgerechnet (Tab. 1).

Tabelle 1: Voraussetzung für die Anrechenbarkeit von Grünraumelementen an den ökologischen Ausgleich und Berechnung der anrechenbaren Fläche bei Neugestaltung.

Grünraumelement	Voraussetzung für Anrechenbarkeit	Anrechenbare Fläche an den ÖA
a. Blumenwiese	<ul style="list-style-type: none"> – Verwendung einheimisch gewonnenes Saatgut* mit mehr als 30 Arten 	Fläche Blumenwiese
b. Blumenrasen	<ul style="list-style-type: none"> – Verwendung einheimisch gewonnenes Saatgut mit min. 20% Blumenanteil* 	0.6 x Fläche Blumenrasen
c. Staudenflur	<ul style="list-style-type: none"> – Anteil einheimische Stauden** min. 60% – mindestens 5 angepflanzte Arten 	Fläche Staudenflur
d. Ruderalfläche	<ul style="list-style-type: none"> – kein gebrochenes Gestein, Schotter, – Substrataufbau >30cm – Steine verschiedener Korngrößen und einem Feinanteil (< 1 mm) – einheimische Pflanzenarten bzw. spontanbewuchs – kein Vlies / Folie 	Fläche Ruderalfläche
e. Strauchbepflanzung (einzeln, kleine Gruppe)	<ul style="list-style-type: none"> – einheimische Arten** 	Kleine Straucharten* (<=2m Wuchshöhe): 1 m ² pro Strauch Grosse Straucharten* (> 2m Wuchshöhe): 2 m ² pro Strauch
f. Wildhecke	<ul style="list-style-type: none"> – 80% einheimische Arten** – ab 5 Sträuchern pro 10m – Lineare Anordnung 	Länge Hecke x 2 m
g. Formhecke	<ul style="list-style-type: none"> – 100% einheimische Arten** – ab 5 Sträuchern pro 10m – Lineare Anordnung 	Länge Hecke x 1 m
h. Extensive Dachbegrünung (nicht als Freiraum genutzt)	<ul style="list-style-type: none"> – Die Vegetationstragschicht (Substrat) min. 12 cm – Mächtigkeit Substrat variierend (Hügel und Senken) – Die Substratmischung variiert in ihrer Zusammensetzung. – 50-70% des Substrats: Korngrösse 0.2-6 cm. – Standortgemässe Samen und Sprossen – Ergänzende Strukturelemente (z.B. Sand- und Steinlinsen) 	Fläche Dachbegrünung

i. Intensive Dachbegrünung (als Freiraum genutzt)	Die Grünraumelemente entsprechen den Elementen gemäss Tabelle 1.	Anrechenbare Fläche der verwendeten Grünraumelemente gemäss Tabelle 1.
j. Vertikalbegrünung	<ul style="list-style-type: none"> – standortgerechte Arten – bodengebunden – Fachmässig konstruierte Kletterhilfe 	Fläche der montierten Kletterhilfe(n)
k. Baum***	<ul style="list-style-type: none"> – Standortgerechte Arten 	*Kleine Bäume (<= 15 m Wuchshöhe) = 20 m ² pro Baum *Grosse Bäume (>15 m Wuchshöhe) = 40 m ² pro Baum
l. Kleinstruktur	–	
l1. Trockenmauer	<ul style="list-style-type: none"> – Lokale Gesteinsarten – kein Mörtel 	Länge x Höhe Mauer (Freistehende Mauern x 2)
l2. Steinhaufen	<ul style="list-style-type: none"> – Fachmässig konstruiert – Korngrösse, vorwiegend 20-40 cm 	Fläche Steinhaufen
l3. Naturteiche	<ul style="list-style-type: none"> – Fachmässig konstruierte, naturnahe Teiche, Schwimmteiche, bepflanzte Filterzonen von Naturpools 	1,3 x Wasserfläche Naturpool = Fläche bepflanzte Filterzone
l4. Nisthilfen	<ul style="list-style-type: none"> – Fachmässig konstruierte Nisthilfen für Gebäudebrüter oder für Wildbienen 	1 m ² pro Nisthilfe

* Gemäss den Angaben von Info Flora bzw. des Produzenten

** Gemäss den Angaben von Info Flora

*** Bäume in Pflanztrögen werden als Strauchpflanzungen behandelt

Art. 5 Anrechenbarkeit von Grünraumelementen im Bestand

1 Grünelemente im Bestand können gemäss Tabelle 2 dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden.

Tabelle 2: Voraussetzung für die Anrechenbarkeit von Grünraumelementen an den ökologischen Ausgleich und Berechnung der anrechenbaren Fläche im Bestand.

Grünraumelement	Voraussetzung für Anrechenbarkeit	Anrechenbare Fläche an den ÖA
a. Blumenwiese	<ul style="list-style-type: none"> – Unterhalt gemäss Merkblatt 	gemäss Tabelle 1
b. Blumenrasen	<ul style="list-style-type: none"> – Unterhalt gemäss Merkblatt 	gemäss Tabelle 1
c. Staudenflur	<ul style="list-style-type: none"> – gemäss Tabelle 1 	gemäss Tabelle 1
d. Ruderalfläche	<ul style="list-style-type: none"> – gemäss Tabelle 1 	gemäss Tabelle 1
e. Strauchbepflanzung (einzeln, kleine Gruppe)	<ul style="list-style-type: none"> – gemäss Tabelle 1 	gemäss Tabelle 1
f. Wildhecke	<ul style="list-style-type: none"> – gemäss Tabelle 1 	gemäss Tabelle 1

g. Formhecke	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
h. Extensive Dachbegrünung (nicht als Freiraum genutzt)	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
i. Intensive Dachbegrünung (als Freiraum genutzt)	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
j. Vertikalbegrünung	– gemäss Tabelle 1	Fläche der montierten Kletterhilfe(n) / Bewachsene Fläche
k. Baum	– keine invasive oder potenziell invasive Art – Baum vital	gemäss Tabelle 1
l. Kleinstruktur		
l1 Trockenmauer	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
l2 Steinhafen	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
l3 Naturteiche	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
l4 Nisthilfen	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1

Art. 6 Kumulierung von Grünraumelementen

¹ Werden Bäume und Strauchpflanzungen in Flächen gepflanzt, die dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden können, können die anrechenbaren Flächen kumuliert werden.

² Grenzen Wildhecken oder Formhecken an Flächen, die dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden können, können die anrechenbaren Flächen kumuliert werden.

III. Pflege und Unterhalt der Grünraumelemente

Art. 7 Pflege und Unterhalt

¹ Ökologische Ausgleichsflächen sind gemäss den Merkblättern der Stadt Wädenswil zu den einzelnen Grünraumelementen zu pflegen und zu unterhalten.

² Grünraumelemente des ökologischen Ausgleichs sind bei Abgang oder deren Entfernung im gleichen Umfang zu ersetzen.

IV. Baubewilligungsverfahren

Art. 8 Umgebungsplan

Die Grünraumelemente des ökologischen Ausgleichs sind bei der Umgebungsgestaltung im geforderten Umfang zu berücksichtigen und im Umgebungsplan, der gleichzeitig mit dem Baugesuch eingereicht wird, gemäss Art 3, lit. d BVV, auszuweisen.

Art. 9 Abnahme der Umgebung

Die Abnahme der Umgebung bzw. des ökologischen Ausgleichs erfolgt im Rahmen der ordentlichen Bauabnahme.

V. Inkraftsetzung und Aufhebungen bisherigen Rechts

Art. 10 Inkraftsetzung

Der Stadtrat legt das Datum für das Inkrafttreten dieser Verordnung nach der Genehmigung durch den Gemeinderat fest.

Genehmigt mit Beschluss des Gemeinderats vom 2. Februar 2026.

Mit Beschluss des Stadtrats vom _____ auf den _____ in Kraft gesetzt.

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 3

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 73 11