

Weisung 19

28. Juli 2008
04.05.00 / 04.05.10



Revision Bauordnung (BZO) 2008

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Art. 6 der BZO wird wie folgt neu formuliert:

Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplanes gestattet. Solche Gestaltungspläne müssen nicht öffentlich aufgelegt werden und bedürfen nur der Zustimmung des Stadtrates, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung
- Es sind maximal vier Geschosse mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschossstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten.
- Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In der Wohnzone W4/70% und in der Wohnzone mit Gewerbe WG4 gilt eine Gebäudelänge von maximal 40 m.
- Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

2. Art. 9 a der BZO (neu) wird wie folgt formuliert:

Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. 0,3 m² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.

3. Art. 18 der BZO wird mit folgenden Abschnitten ergänzt:

³ Im 2. Dachgeschoss sind nur einzelne Dachdurchbrüche bis max. 0,3 m² Glaslichtfläche zulässig.

⁴ Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss der Kernzone A zulässig. In allen anderen Kernzonen und im zweiten Dachgeschoss der Kernzone A sind keine Dacheinschnitte gestattet.

4. Art. 25 der BZO wird wie folgt ergänzt:

² (neu) Die Ausnützungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden, wenn zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Einhalten des Standards Minergie

und

- Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang:
 - stufenlose Zugänge für alle Wohnungen
 - Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens.

³ (neu) Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S. von Art. 6 BZO, nicht beschränkt.

⁴ und ⁵ unverändert analog Abs. 3 und 4 der gültigen BZO

5. Art. 28 a der BZO (neu) lautet wie folgt:

Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig. In den Kernzonen ist eine besonders gute Gesamtwirkung erforderlich.

6. Art. 28 b der BZO (neu) lautet wie folgt:

Brüstungen von Dachterrassen sind von der Breitenbeschränkung für Dachaufbauten ausgenommen, sofern die Brüstungen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

7. Der Bericht zu den Einwendungen wird genehmigt.

8. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällig sich aus dem Genehmigungsverfahren ergebende Änderungen in eigener Kompetenz festzulegen (z.B. Nummerierung der BZO).

Die Anträge 1 - 6 haben keinen inneren Zusammenhang; jedem kann für sich alleine zugestimmt werden.

Bericht

1. Ausgangslage

Die bestehende Bauordnung ist im Wesentlichen seit bald 15 Jahren in Kraft. Die Anwendung derselben hat sich in den vergangenen Jahren bewährt.

Trotzdem ist bei einzelnen Anwendungsfällen die Frage aufgetaucht, ob mit einer Präzisierung oder etwas anderen Formulierung nicht mehr Klarheit geschaffen werden könne.

Diese Fälle sind deshalb näher untersucht worden und zusammen mit dem Ortsplaner wurden Lösungen erarbeitet, welche nun in dieser Weisung zur Diskussion stehen.

Weil die fachliche Bearbeitung dieser Thematik durch den Ortsplaner D. Christoffel erfolgt ist, erachtet es der Stadtrat als zweckmässig, wenn dessen Bericht direkt als Erläuterung dieser Weisung dient.

2. Das Wesentliche im Überblick

Die Prüfung aktueller Bauvorhaben sowie einzelne Entscheide von Rechtsmittelinstanzen zeigen, dass die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil in Teilen anzupassen ist. Es gilt insbesondere die Bestimmungen über die Terrassenhäuser, die Dachgestaltung sowie diejenige für Arealüberbauungen zu ergänzen oder teilweise neu zu fassen.

Der Entwurf "Teilrevision der Nutzungsplanung 2007" beinhaltet die folgenden Änderungen und Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung:

- Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplanes gestattet. Als Vorgaben gelten unter anderem, dass maximal vier Terrassenstufen (Geschosse) und zusätzlich ein Sockelgeschoss (nicht anrechenbares Untergeschoss) zulässig sind. Zudem sind erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen.
- Dachdurchbrüche in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe; Regelung der Anzahl und der Grösse von Dachflächenfenstern im zweiten Dachgeschoss. Es sollen erhöhte gestalterische Anforderungen gelten.
- Dachdurchbrüche in den Kernzonen; neu wird die Anzahl Dachdurchbrüche beschränkt. Zudem werden Dacheinschnitte ausgeschlossen. Von den Bestimmungen über die Dacheinschnitte ist die Kernzone A ausgenommen.
- Festlegen eines Ausnützungszuschlages bei Arealüberbauungen. Dieser kann in Anspruch genommen werden, wenn Anforderungen hinsichtlich Einhaltung des Minergie-Standards und des alters- und behindertengerechten Bauens erfüllt werden.
- Regelung, dass Einrichtungen für erneuerbare Energien in allen Zonen gestattet sind.
- Bestimmung, dass Brüstungen über dem obersten Vollgeschoss (Brüstungen von Dachterrassen) nicht an die Breite von Dachaufbauten angerechnet werden müssen.

3. Die Änderungen im Einzelnen

3.1 Terrassenhäuser

3.1.1 Regelung in der BZO

Gültige Bau- und Zonenordnung vom 2. Juni 2006	Bau- und Zonenordnung; Neufassung vom 2. Oktober 2007	<i>Marginale und Kurzhinweise</i>
2. Bauzonen	2. Besondere Institute	
2.1 Wohnzonen	2.2 Wohnzonen	
Art. 6 Terrassenhäuser in den Zonen W2/30% und W2/40%	Art. 6 Terrassenhäuser	<i>Terrassenhäuser</i>
Bei Terrassenhäusern sind höchstens drei übereinander liegende sichtbare Geschosse zulässig.	Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplanes gestattet. Solche Gestaltungspläne müssen nicht öffentlich aufgelegt werden und bedürfen nur der Zustimmung des Stadtrates, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden: <ul style="list-style-type: none"> • Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung 	

Gültige Bau- und Zonenordnung vom 2. Juni 2006	Bau- und Zonenordnung; Neufassung vom 2. Oktober 2007
	<ul style="list-style-type: none">• Es sind maximal vier Geschosse mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig• Die zonengemässe Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf auf keiner Gebäudeseite und in keiner Schnittlage überschritten werden. Die Gebäudehöhe gilt als Gesamthöhe• Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschossstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten• Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In der Wohnzone W4/70% und in der Wohnzone mit Gewerbe WG4 gilt eine Gebäudelänge von maximal 40 m• Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

3.1.2 Anlass der Änderungen

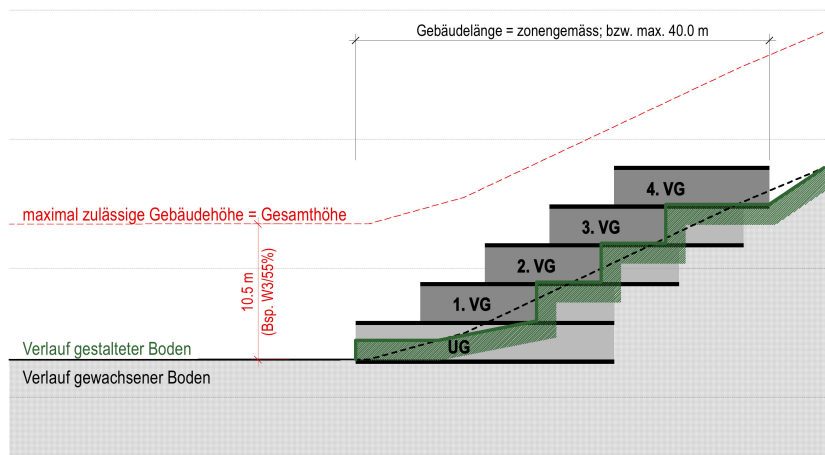
Die gültige Bau- und Zonenordnung enthält bereits Regelungen für Terrassenhäuser. Allerdings beschränken sich diese auf Terrassenhäuser welche in den beiden Wohnzonen W2/30% und W2/40% vorgesehen sind. Dies bedeutet, dass in allen anderen Bauzonen Terrassenhäuser im Rahmen der ordentlichen Bestimmungen gestattet sind. In Einzelfällen hat die Umsetzung zu ortsbaulich nicht in allen Teilen überzeugenden Ergebnissen geführt. Es wurde festgestellt, dass Terrassenbauten mit einer Vielzahl von Geschossstufen insbesondere hinsichtlich Fernwirkung sich nur unzureichend in das Siedlungsbild einfügen. Desgleichen werden derartige Terrassenhäuser auch als Fremdkörper innerhalb der Quartiere wahrgenommen.

3.1.3 Vorgesehene Änderungen

Mit der Änderung soll die Wirkung von Terrassenhäusern gemildert werden. Deshalb soll die Länge von Terrassenbauten sowie die Anzahl Stufen begrenzt werden. Damit die Baubehörde frühzeitig auf die Gestaltung von Terrassenbauten Einfluss nehmen kann, sollen derartige Bauformen inskünftig nur unter der vorgängigen Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes gestattet sein.

Sofern die in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Bestimmungen für Terrassenbauten nicht durchstossen werden, sollen für einen privaten Gestaltungsplan lediglich die Zustimmung des Stadtrates und die nachfolgende Genehmigung durch die Baudirektion erforderlich sein. Für derartige Gestaltungspläne entfällt auch die Pflicht zur Durchführung einer öffentlichen Auflage.

Die Bestimmungen für Terrassenhäuser sollen sich auf alle Bauzonen beziehen. Deshalb werden die Regelungen neu in Kap. 3. Besondere Institute (seit 1991: Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung) der BZO zusammengefasst. Dies entspricht auch der Systematik des Planungs- und Baugesetzes PBG.



*Schemaschnitt
Terrassenhaus
gemäss Neu-
fassung der
BZO*

Der nun in der BZO gesetzte Rahmen für Terrassenhäuser wird dazu beitragen, dass sowohl die Fernwirkung der Terrassenhäuser als auch deren Wirkung im inneren Ortsbild gemildert wird. Namentlich werden die Gebäuelänge (auch im Rahmen von Arealüberbauungen) und die Höhenentwicklung beschränkt. Diese Regelungen werden noch verstärkt durch die Festlegung über die maximal zulässige Anzahl Geschossstufen, welche übereinander angeordnet werden dürfen. Mit dem Einbezug von § 71 PBG in die Rahmenvorschriften wird auch sichergestellt, dass für Terrassenbauten, eingeschlossen deren Umschwung, eine besonders gute Gestaltung erreicht bzw. verlangt werden muss.

Diese Anforderungen bedingen auch, dass Sachverhalte wie das Mass der Terrainveränderungen, die seitliche Staffelung der Geschosse (Terrassenstufen), die Anpassung der Geschossstufen an die Hangneigung und nicht zuletzt die Begrünung der Terrassen abgestimmt auf den Einzelfall gelöst werden müssen.

3.2 Dächer, Dachdurchbrüche; Regelung in den Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbe

3.2.1 Regelung in der BZO

Gültige Bau- und Zonenordnung vom 2. Juni 2006	Bau- und Zonenordnung; Neufassung vom 2. Oktober 2007	<i>Marginale und Kurzhinweise</i>
2. Bauzonen	2. Bauzonen	
2.1 Wohnzonen	2.1 Wohnzonen	
	Art. 9a Dächer	
<i>Bisher keine spezifische Regelung für Dächer und Dachdurchbrüche vorhanden.</i>	Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.3 m ² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.	<i>Dachflächenfenster</i>

3.2.2 Bemerkungen zu den Ergänzungen in der BZO

Im Vordergrund steht das Anliegen, die Belichtungsmöglichkeit im zweiten Dachgeschoss von Gebäuden in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbe in der gleichen Form wie in den Kernzonen zu regeln (vgl. Art. 18 Abs. 3 BZO). Es wird die gleiche Grösse von Dachflächenfenstern wie in der Kernzone gestattet. Die Formulierung schränkt die Anzahl (einzelne ...) Dachflächenfenster ein. Damit wird Vorsorge getroffen, dass der empfindliche Firstbereich eines Daches nicht von einer Vielzahl von Dachöffnungen gestalterisch beeinträchtigt wird. Die erhöhten gestalterischen Anforderungen unterstreichen, dass der Einordnung von Dachflächenfenstern im Bereich des zweiten Dachgeschoss in Zusammenhang mit der gesamten Dachgestaltung besondere Bedeutung zukommt bzw. besondere Beachtung geschenkt werden muss.

3.3 Dächer, Dachdurchbrüche; Regelung in den Kernzonen

3.3.1 Regelung in der BZO

Gültige Bau- und Zonenordnung vom 2. Juni 2006	Bau- und Zonenordnung; Neufassung vom 2. Oktober 2007	<i>Marginale und Kurzhinweise</i>
2. Bauzonen	2. Bauzonen	
2.3 Kernzonen	2.3 Kernzonen	
Art. 18 Dächer	Art. 18 Dächer	
¹ Als Dachform sind in der Regel Schrägdächer vorzusehen. Andere Dachformen, insbesondere Mansardendächer sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen.	¹ <i>unverändert</i>	<i>Dachform und Dachneigung</i>
² Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen.	² <i>unverändert</i>	<i>Dachdurchbrüche</i>
³ Im 2. Dachgeschoss sind nur kleine Dachdurchbrüche bis max. 0,3 m ² Glaslichtfläche zulässig.	³ Im 2. Dachgeschoss sind nur einzelne Dachdurchbrüche bis max. 0.3 m ² Glaslichtfläche zulässig.	
	⁴ Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss der Kernzone A zulässig. In allen anderen Kernzonen und im zweiten Dachgeschoss der Kernzone A sind keine Dacheinschnitte gestattet.	<i>Dacheinschnitte</i>

3.3.3 Bemerkungen zu den Änderungen in der BZO

In Art. 18 Abs. 2 der BZO wird neu die Anzahl der Dachflächenfenster begrenzt (einzelne ...). Damit wird Vorsorge getroffen, dass der empfindliche Firstbereich eines Daches nicht von einer Vielzahl von Dachöffnungen gestalterisch beeinträchtigt wird. Zudem wird die Bezeichnung "kleine" Dachdurchbrüche ersatzlos gestrichen. Die Grösse der Durchbrüche regelt sich aus der bereits in der gültigen Fassung der BZO enthaltenen Vorgabe "max. 0.3 m² Glasfläche".

Eine Einschränkung ergibt sich neu für die eigentlichen Dacheinschnitte. Solche werden in den Kernzonen B, C, D und E gänzlich und in der Kernzone A teilweise ausgeschlossen. Damit werden der Erhalt von geschlossenen Dachflächen einerseits und die Einheitlichkeit der Dächer in der Wirkung im Ortsbild andererseits gestärkt. Anzumerken bleibt, dass Art. 28 BZO, welcher festlegt, dass Dacheinschnitte bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen sind, von den Änderungen nicht betroffen wird und unverändert beibehalten wird.

3.4 Arealüberbauungen

3.4.1 Regelung in der BZO

Gültige Bau- und Zonenordnung vom 2. Juni 2006	Bau- und Zonenordnung; Neufassung vom 2. Oktober 2007	<i>Marginale und Kurzhinweise</i>
<p>3. Besondere Institute</p> <p>3.1 Arealüberbauungen</p> <p>Art. 25 Besondere Bauvorschriften</p> <p>¹ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in der Zone W2/40% max. 10.50 m • in den Zonen W3, WG3 max. 13.50 m • in den Zonen W4, WG4 max. 19.50 m 	<p>3. Besondere Institute</p> <p>3.3 Terrassenhäuser</p> <p>Art. 25 Besondere Bauvorschriften</p> <p>¹ <i>unverändert</i></p> <p>² Die Ausnützungsziffer der Regelbauweise darf um maximal $\frac{1}{10}$ erhöht werden, wenn zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG die folgenden Anforderungen erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einhalten des Standards Minergie <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang: 	<p><i>Gebäudehöhe</i></p> <p><i>Erhöhung der Ausnützungsziffer</i></p>

² Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt.	<ul style="list-style-type: none">- stufenlose Zugänge für alle Wohnungen- Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens.	<i>Gebäudelänge</i>	
³ Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.	³ Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S. von Art. 26a BZO, nicht beschränkt.		<i>Abstände</i>
⁴ Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.	⁴ <i>unverändert gegenüber Abs. 3 in der gültigen BZO</i> ⁵ <i>unverändert gegenüber Abs. 4 in der gültigen BZO</i>		

3.4.2 Anlass der Änderungen

Die gültige Bau- und Zonenordnung sieht für Arealüberbauungen Abweichungen von den Regelbestimmungen hinsichtlich der Gebäudelänge sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Das heisst, im Rahmen von Arealüberbauungen gilt für die Gebäude- und Gesamtlänge keine Beschränkung. Zudem sind Gebäudehöhen festgelegt, welche bei den zwei- und dreigeschossigen Zonen die Anordnung von drei bzw. vier Vollgeschossen und bei den viergeschossigen Zonen bis zu sechs Vollgeschossen ermöglichen. Damit wird die bei Arealüberbauungen angestrebte freiere Überbauung von grösseren zusammenhängenden Gebieten wohl gefördert. Ein Anlass derartige qualitativ hochwertige Überbauungen (s. § 71 ff. PBG) zu erstellen, ist damit jedoch nicht verbunden, weil ein eigentlicher Nutzungsanreiz in Form einer erhöhten Nutzungsziffer fehlt.

3.4.3 Vorgesehene Änderungen

Mit Arealüberbauungen wird eine erheblich bessere Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt. Dementsprechend besteht für die Projektierung auch eine grössere Gestaltungsfreiheit. Diesem erweiterten Spielraum stehen jedoch erhöhte Anforderungen entgegen. Verlangt wird eine besonders gute Gestaltung sowie eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung der Bauten und Anlagen eingeschlossen deren Umgebung.

Neu wird ein Nutzungszuschlag von maximal einem Zehntel der Ausnützung für die Regelbauweise gewährt. Diese Erhöhung kann jedoch nur unter der Voraussetzung von weitergehenden Mehrleistungen als bereits in § 71 PBG aufgeführt beansprucht werden. Es wird verlangt, dass die Bauten den Standard Minergie einhalten und die Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens in wesentlichen Teilen erfüllen. Dabei soll die Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens vorhanden sein. Zudem werden für alle Wohnungen stufenlose Zugänge verlangt. Beide Forderungen gehen weiter als diejenigen, welche sich direkt aus dem Behindertengleichstellungsgesetz herleiten.

Mit den vorgesehenen Regelungen sind nach wie vor Arealüberbauungen im bisherigen Rahmen, das heisst unter Inanspruchnahme der Erleichterungen hinsichtlich Gebäudelänge, Gesamtlänge sowie Gebäudehöhe zulässig. Einzig, wenn zudem der Nutzungszuschlag beansprucht wird, sind die weitergehenden Anforderungen wie alters- und behindertengerechtes Bauen sowie Berücksichtigung des Minergie Standards zu erfüllen.

Damit keine Widersprüche zwischen der Zielsetzung für eine Beschränkung der Gebäudelänge bei Terrassenhäusern einerseits und der nicht beschränkten Gebäude- und Gesamtlänge bei Arealüberbauungen andererseits entstehen, wird letztere Erleichterung bei Terrassenhäusern ausgeschlossen.

3.5 Einrichtungen für erneuerbare Energien

3.5.1 Regelung in der BZO

Gültige Bau- und Zonenordnung vom 2. Juni 2006	Bau- und Zonenordnung; Neufassung vom 2. Oktober 2007	<i>Marginale und Kurzhinweise</i>
4. Ergänzende Bauvorschriften	4. Ergänzende Bauvorschriften Art. 28a Einrichtungen für erneuerbare Energien Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig. In den Kernzonen ist eine besonders gute Gesamtwirkung erforderlich.	<i>Bisher keine Regelungen für die Einrichtungen für erneuerbare Energien vorhanden.</i>

3.5.2 Bemerkungen zu den Ergänzungen in der BZO

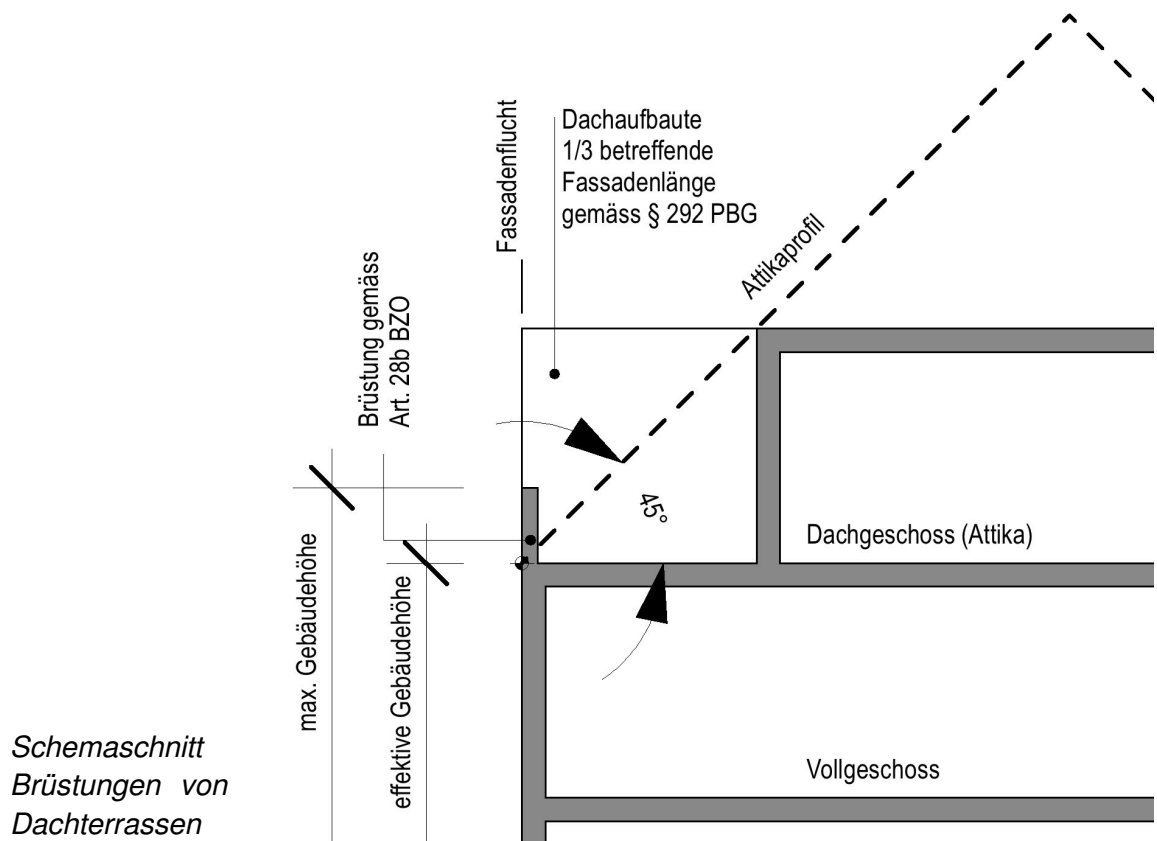
Mit der Ergänzung wird festgelegt, dass Einrichtungen für erneuerbare Energien ohne Einschränkungen in allen Bauzonen gestattet sind. Darin einbezogen sind alle derartigen Anlagen und Anlagekategorien ohne Unterscheidung hinsichtlich deren örtlichen Anordnung. Demgemäss bezieht sich die Bestimmung auf Einrichtungen für erneuerbare Energien, welche Teile des Daches, der Fassaden oder der Umgebung darstellen. Die erhöhten gestalterischen Anforderungen in den Kernzonen rechtfertigen, dass der Gesamtwirkung zwischen Gebäude oder Umgebung und Anlagen für erneuerbare Energien besondere Beachtung geschenkt wird.

3.6 Brüstungen von Dachterrassen

3.6.1 Regelung in der BZO

Gültige Bau- und Zonenordnung vom 2. Juni 2006	Bau- und Zonenordnung; Neufassung vom 2. Oktober 2007	<i>Marginale und Kurzhinweise</i>
<p>4. Ergänzende Bauvorschriften</p>	<p>4. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 28b Brüstungen von Dachterrassen</p> <p>Brüstungen von Dachterrassen sind von der Breitenbeschränkung für Dachaufbauten ausgenommen, sofern die Brüstungen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>	<p><i>Bisher keine Regelungen für Brüstungen von Dachterrassen vorhanden.</i></p>

3.6.2 Bemerkungen zu den Ergänzungen in der BZO



Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen gemäss § 292 PBG Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen und bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Dachebenen durchstossen. Dies hat zur Folge, dass Brüstungen von Dachterrassen, soweit keine besonderen Regelungen in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden, an dieses Maximalmass angerechnet werden müssen.

Es erscheint zweckmässig und auch naheliegend, Absturzsicherungen von Dachterrassen ohne Längenbeschränkung und ohne Anrechnung der Länge an das Mass von eigentlichen Dachaufbauten zu gestatten. Einzuschränken ist einzig, dass die Höhe der Brüstungen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht durchstossen darf.

4. Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die beschriebenen Änderungen der Bauordnung sind in der Zeit vom 29. Februar bis 30. April 2008 öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit ist eine Einwendung gemacht worden.

5. Vorprüfung durch die Baudirektion

Die Vorprüfung ergab, dass diesen Anträgen zur Änderung der Bauordnung keine übergeordneten Interessen gegenüberstehen.

6. Bericht zu den Einwendungen

6.1 Einwendung zur Regelung über Terrassenhäuser

6.1.1 Geschosszahl; übereinander liegende Geschosse

Die im Entwurf vorgesehene Beschränkung der Geschosszahl (vier Geschosse) wird als zu einengend eingestuft. Es wird verlangt, dass auf die Geschosszahlbegrenzung verzichtet oder zumindest eine Erhöhung auf sechs Geschosse in Betracht gezogen wird. Zudem wird empfohlen, für alle Terrassenhäuser eine Ausnützungsziffer (AZ) von 60% festzulegen. Als weitere Forderung ist in der Einwendung enthalten, dass die Festlegung, wonach bei Terrassenhäusern über dem gestalteten Boden senkrecht übereinander maximal zwei Geschosse in Erscheinung treten dürfen, gestrichen wird. Begründet wird die Forderung damit, dass die allgemeine Höhenbeschränkung ausreichend ist und eine grössere "Geschossüberlappung", wegen der Möglichkeit der seitlichen Fensteranordnung, zur Verbesserung der Besonnung beiträgt.

Vorab ist festzuhalten, dass Terrassenhäuser gewissermassen systemimmanent, das heisst wegen der besonderen Bauform immer die gut einsehbaren und damit auch landschaftlich empfindlichen Hanglagen "besetzen". Mit den geänderten Vorschriften wird bezweckt, dass Terrassenhäuser oder Terrassenüberbauungen auf der Grundlage einer umfassenden Beurteilung, welche die Wirkung derartiger Bauformen sowohl im ortsbaulichen Zusammenhang als auch hinsichtlich der Fernwirkung miteinbeziehen, erstellt werden. Dabei sollen die Stadtbehörden frühzeitig in den Lösungsfindungsprozess miteinbezogen werden. Deshalb wird für diese besondere Bauform die Ausfertigung eines Gestaltungsplanes vorgeschrieben. Soweit ein Terrassenhaus die in den besonderen Bestimmungen festgelegten Grundmasse nicht überschreitet, soll dem Gestaltungsplan vom Stadtrat zugestimmt werden können. In diesem Fall entfällt auch die öffentliche Auflage für den Gestaltungsplan.

Terrassenüberbauungen mit Grundmassen wie in der Einwendung verlangt, werden durch die vorgelegte Regelung nicht ausgeschlossen. Es bedingt einzig, dass ein Gestaltungsplan vorgelegt wird, dem vom Gemeinderat und nicht lediglich durch den Stadtrat zugestimmt wird. Für ersteren Fall ist denn auch eine öffentliche Auflage während 60 Tagen erforderlich. Diese Unterscheidung rechtfertigt sich, weil Terrassenhäuser oder Terrassenüberbauungen mit Abmessungen und Ausprägungen wie in der Einwendung dargelegt deutlich grössere Wirkung entfalten, als derartige mit Grundmassen wie sie im Entwurf der Teilrevision der BZO vorgesehen sind.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird die Einwendung abgelehnt. Hingegen wird im Hinblick auf eine weiter verbesserte Lesbarkeit der Bau- und Zonenordnung folgender Absatz in die Bau- und Zonenordnung eingefügt:

² *Für Terrassenhäuser, welche die gemäss Abs. 1 aufgeführten Grundmasse übersteigen, ist die Vorlage eines privaten Gestaltungsplanes an den Gemeinderat erforderlich.*

6.2 Einwendungen zu den Bestimmungen über Dächer und Dachdurchbrüche

6.2.1 Dächer, Dachdurchbrüche

Auf die Neufassung der Bestimmungen über die Dachdurchbrüche soll verzichtet werden bzw. die Regelungen über die Dachflächenfenster sind in der bisherigen Form zu belassen. In der Einwendung wird überdies vermerkt, dass es zweckmässig wäre, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte auch in der Kernzone zuzulassen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass mit der Begrenzung von Dachflächenfenstern hinsichtlich Anzahl (einzelne) keine Qualitätsgarantie verbunden ist.

Dächer prägen Einzelbauten und Ortsbilder wesentlich mit. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob es sich um Gebäude handelt, welche in einem bauhistorisch bedeutsamen Kontext oder um solche, welche in einer baulichen Umgebung mit eher neuzeitlicher Prägung stehen. Die Ausgestaltung des Daches ist demnach besonders sorgfältig zu prüfen. Das Anbringen unter anderem von Elementen zur Dachraumbelichtung erweist sich insbesondere im Bereich der empfindlichen Firstzone und damit auch im Bereich des zweiten Dachgeschosses als heikel. Deshalb rechtfertigt es sich, die Grösse sowie die Anzahl zu begrenzen. Dabei wird nicht eine absolute Anzahl vorbestimmt, sondern lediglich ausgeschlossen, dass eine Vielzahl von Dachflächenfenstern angeordnet werden können. Es wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob die vorgesehene Anzahl Dachflächenfenster im Bereich des zweiten Dachgeschosses vertretbar ist und deren Lage zu einer guten Einordnung beiträgt. Die in der Einwendung geäusserten Bedenken, dass in der Folge der Vorschrift das Bauvolumen nicht ausreichend genutzt werden kann, werden nicht geteilt. Gerade bei historisch bedeutsamen Bauten sind Eingriffe in die Dachfläche, wenn überhaupt, dann nur äusserst zurückhaltend vorzusehen. Dacheinschnitte wirken sich sowohl bezogen auf das einzelne Dach als auch die Dächer im Gesamtzusammenhang ungünstig hinsichtlich des Erscheinungsbildes aus. In diesem Zusammenhang steht das Anliegen des Ortsbildschutzes über demjenigen der uneingeschränkten Nutzung des Dachraumes bzw. der Dachflächen. Die Einwendung wird abgelehnt.

6.3 Einwendung zur Regelung über Arealüberbauungen

6.3.1 Ausnützungszuschlag, Mehranforderungen

Die Einführung eines Zuschlages auf die Nutzungsziffer für Arealüberbauungen wird begrüsst. In der Einwendung wird ausgeführt, dass der Zuschlag (Anreiz) auf alle Gestaltungspläne ausgedehnt werden soll. Hingegen sollen die mit dem Nutzungszuschlag verbundenen Mehranforderungen (Minergie-Standard sowie alters- und behindertengerechtes Bauen) nicht als unerlässliche Voraussetzung festgelegt werden. Vielmehr seien diese beiden Anliegen in einen Zielkatalog aufzunehmen.

Aus der Einwendung kann nicht eindeutig entnommen werden, was mit der "Ausweitung des Nutzungszuschlages auf alle Gestaltungspläne" gemeint ist. Es ist zu vermuten, dass der Zuschlag für alle Arealüberbauungen, das heisst auch für solche, welche nicht die Anforderungen des Minergie-Standards und diejenigen an das alters- und behindertengerechte Bauen (erweitert gemäss Vorlage) erfüllen, gelten soll.

Gemäss den gültigen Bestimmungen haben Arealüberbauungen die gesetzlichen Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Für eine entsprechende Überbauung können Erleichterungen hinsichtlich Gebäudelänge, Gesamtlänge sowie Gebäudehöhe beansprucht werden. Der Nutzungszuschlag als weitere Erleichterung soll jedoch nur dann gelten, wenn eine Überbauung Qualitäten aufweist, welche über die gesetzlichen Minimalanforderungen hinausgehen. Mit der in der Einwendung verlangten Ausweitung des Zuschlages auf alle Arealüberbauungen werden die beiden durchaus zeitgemässen Anforderungen kaum zur Anwendung gelangen. Wenn der Nutzungszuschlag immer zur Anwendung gelangen soll, dann sind auch an die Arealüberbauungen immer die gleich hohen Anforderungen zu stellen. Das heisst, der Minergie-Standard sowie das alters- und behindertengerechte Bauen sind ebenfalls bei allen Arealüberbauungen durchzusetzen. Die im Entwurf vorgesehene flexible Anwendung der Bestimmungen über die Arealüberbauungen stimmt namentlich mit dem Anliegen des Einwenders überein, wonach der Minergie-Standard und die Aspekte des alters- und behindertengerechten Bauens nicht als unerlässliche Voraussetzungen für Arealüberbauungen zu gelten haben.

Angesichts dieser Sachverhalte wird die Einwendung abgelehnt.

Der Stadtrat ersucht den Gemeinderat, diesen beantragten Änderungen der Bauordnung zuzustimmen.

28. Juli 2008
kba/ela/lei

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Christian J. Huber, Stadtrat Planen und Bauen