

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Bruno Cogliati, Präsident
Karin Signer, Vizepräsident
Martin Bislin
Roland Hitz
Corinna Martinelli
Nicolo Taddei
Samuel Wehrli

Bericht und Antrag zur Weisung 26 vom 07. April 2025 Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei Bauvorhaben (ÖAV)

1. Ausgangslage

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil vom 30. September 2024 wurde in Artikel 36 der *Ökologische Ausgleich (öA)* eingeführt. Grundlage dafür sind Bestimmungen des Bundesgesetzes und der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes Zürich. Der ökologische Ausgleich soll Lebensräume in stark genutzten oder dicht besiedelten Gebieten erhalten, fördern und vernetzen, um den Verlust naturnaher Flächen zu kompensieren. In der revidierten BZO ist der ökologische Ausgleich verpflichtend:

- Wohnzonen W2–W5: 15 % resp. 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche
- Industrie- und Gewerbebezonen: 15 %
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen: 25 %

In allen anderen Zonen etwa den Kernzonen gilt keine Pflicht.

Um die Umsetzung für Grundbesitzende, Bauverantwortliche, Architekturschaffende, Planende und die Verwaltung praktikabel zu gestalten, erscheint es sinnvoll, den ökologischen Ausgleich in einer Ausführungsverordnung zu konkretisieren.

2. Ziel und Inhalt der Verordnung

Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Dezember 2024 wurde vorgeschrieben, dass Teile des Gebäudeumfelds als „**ökologisch wertvolle Grünflächen**“ zu gestalten oder zu erhalten sind. In der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) werden diese Flächen als **ökologische Ausgleichsflächen** bezeichnet, deren Anteil zonenabhängig festgelegt ist.

Da weder PBG noch BZO genau definieren, was solche Flächen sind, präzisiert die **neue Verordnung** deren Bedeutung. Sie legt fest:

- welche Grünraumelemente als ökologischer Ausgleich gelten,
- wie sie zu gestalten und im Baubewilligungsverfahren anzurechnen sind.

Die Verordnung enthält Anforderungen für ökologisch wertvolle Flächen. Der ökologische Nutzen hängt stark von Pflege und Unterhalt ab; dazu stellt die Stadt Wädenswil ergänzende **Merkmale** online bereit.

3. Projektorganisation und Vorgehen

Der Entwurf der Ausführungsverordnung wurde von der **Dienststelle Raumplanung und Landschaftsentwicklung** zwischen Frühjahr 2023 und Herbst 2024 erarbeitet. Grundlage bildete die Plattform „**Fokus-n**“ der ZHAW und 13 Partnerstädte, die praxisnahe Informationen zur Planung naturnaher Freiräume bietet. Der erste Entwurf wurde mit der **Arbeitsgruppe Landschaftsentwicklungskonzept** und der **Baukommission** abgestimmt sowie im Rahmen der **Weisung 9** mit der **Raumplanungskommission (RPIK)** diskutiert. Deren Anmerkungen flossen in die überarbeitete Fassung ein. Abschliessend wurde die **praktische Umsetzbarkeit** gemeinsam mit einem Wädenswiler Gartenbauunternehmen überprüft.

4. Erwägungen

Die Verordnung legt klare **Anforderungen und Bewertungskriterien** für ökologisch wertvolle Grün- und Ausgleichsflächen fest. Sie regelt, wie diese bei **Bauvorhaben** zu beurteilen sind – etwa durch Vorgaben zum Anteil **einheimischer Pflanzenarten**. Die Kriterien sind bewusst **einfach und praxisnah** formuliert. Sie stützt sich auf die Erkenntnisse der Plattform **Fokus-n** und wurde breit abgestützt entwickelt. Der **Stadtrat** bewertet die Verordnung als **praktikables Instrument** zur Umsetzung der neuen Vorgaben für eine naturnahe Umgebungsgestaltung.

5. Debatte in der Raumplanungskommission

Grundsätzlich besteht in der Raumplanungskommission Einigkeit über die Rolle der ÖAV da dieses im Rahmen der BZO bereits diskutiert wurde. Uneinigkeit herrschte lediglich bei der Frage der Anrechenbarkeit der Flächen des ökologischen Ausgleichs auf Flachdächern im städtischen Entwurf der Verordnung. Entsprechend hat die Stadt einen alternativen Vorschlag ausgearbeitet, welcher als Antrag von einer Minderheit der Kommission als guter Lösungsvorschlag Unterstützung fand. Der zweite Antrag zum Thema wurde durch die Kommission eingebracht. Ebenso werden zwei formelle Textanpassungen in der Einleitung der Verordnung sowie in Art. 3 lit. k Baum der (ÖAV) verlangt.

6. Einstimmige Anträge der Raumplanungskommission

- I. **In der Verordnung zum ökologischen Ausgleich (ÖAV) gemäss Entwurf im Anhang zur Weisung 26 vom 07. April 2025, ist bei der Einleitung, «Der Gemeinderat, gestützt auf Artikel 18b Absatz 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Artikel 15 der Verordnung über den Natur- und Heimat-schutz, § 238a Planungs- und Baugesetz des Kanton Zürich *sowie Artikel 39 der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 30. September 2024 (Stand Festsetzung)* beschliesst:» der rot markierte Text zu streichen.**

Begründung: Art. 39 BZO wird nicht genehmigt.

- II. **In der Verordnung zum ökologischen Ausgleich (ÖAV) gemäss Entwurf im Anhang zur Weisung 26 vom 07. April 2025, ist im Art. 5, Tabelle 4, Zeile „k. Baum“, Spalte „Voraussetzung für Anrechenbarkeit“ das leere Feld folgendermassen zu ergänzen:**
 - Keine invasive oder potenziell invasive Art
 - Baum vital

Begründung: Ein einziges leeres Feld ist verwirlich.

7. Mehrheitsantrag der Raumplanungskommission

Eine **Mehrheit der RPIK beantragt** folgendes:

- I. **In der Verordnung zum ökologischen Ausgleich (ÖAV) gemäss Entwurf im Anhang zur Weisung 26 vom 07. April 2025, ist der Art.4 Abs. 3. «Werden begrünte Dachflächen teilweise oder vollständig von einer Solaranlage überdeckt, wird die Fläche der Solarmodule von der anrechenbaren Fläche abgezogen» zu streichen. Zusätzlich ist in Art. 4. Tab. 1. Lit. h der rot markierte Text «Fläche Dachbegrünung, unter Berücksichtigung Art. 4 Abs. 3.» zu streichen**

Begründung: Im Art. 36 BZO wird erwähnt, dass ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgaragen-einfahrten zu 100 % an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar sind.

8. Minderheitsantrag aus der Raumplanungskommission

Eine **Minderheit der RPIK beantragt** folgendes:

- **In der Verordnung zum ökologischen Ausgleich (ÖAV) gemäss Entwurf im Anhang zur Weisung 26 vom 07. April 2025, ist der Art. 4 Abs. 3, mit folgendem Text neu zu formulieren:**

Werden ökologisch wertvoll gestaltete Dachflächen mit einer Solaranlage kombiniert, sind folgende Auflagen einzuhalten:

- Die Gestaltung der Dachbegrünung entspricht den Kriterien für extensive Dachbegrünungen gemäss Art. 4, Tab. 1, lit. h.
- Die Aufständigung der Module beträgt min. 30cm ab OK Substrat und der unteren Modulkante
- Der Reihenabstand der Module beträgt min. 50cm
- Die Anlage wird min. 1m vom Dachrand zurückversetzt
- Solaranlage und ökologische Ausgleichsfläche sind gemeinsam zu planen

Begründung: Im **Art. 36 BZO** wird erwähnt, dass ökologisch wertvoll begrünete Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten zu 100 % an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar sind.

9. Schlussantrag:

- Die Raumplanungskommission beantragt einstimmig, die vorliegende Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei Bauvorhaben (ÖAV) gemäss dem Entwurf im Anhang zur Weisung Nr. 26 vom 7. April 2025 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen zu genehmigen.
- Die Inkraftsetzung der Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei Bauvorhaben (ÖAV) erfolgt durch den Stadtrat nach Genehmigung durch den Gemeinderat mit separatem Beschluss.

Wädenswil, 05.11.2025

Raumplanungskommission
des Gemeinderates



Bruno Cogliati, Präsident