

Wädenswil, 3. März 2021

Stellungnahme Naturschutz Wädenswil (NW) zum Stand der BZO-Revision

Adressaten: Steuerungsgruppe BZO-Revision Wädenswil

Kopie: Naturschutzverein Schönenberg

Beteiligte: Vorstand NW

AutorInnen: M. Di Giulio, K. Zirfass

Zusammenfassung

- Die von der Stadt initiierte Beteiligung der Öffentlichkeit an der BZO-Revision ist äusserst wertvoll und hat aufgezeigt, dass die Themen Biodiversität und Lokalklima einen hohen Stellenwert in der Bevölkerung geniessen.
- Um den aktuellen Herausforderungen (Biodiversitätsverlust und Klimawandel) wirkungsvoll entgegenzutreten und die entsprechenden Anliegen aus der Bevölkerung angemessen zu würdigen, ist die explizite und ausreichende Verankerung von ökologischen Standards (Flächensicherung und Qualitätsanforderungen) in der BZO unerlässlich.
- Der Verein Naturschutz Wädenswil knüpft mit dem vorliegenden Papier an seine erste Stellungnahme vom 25.3.2020 an. Er möchte darin auf den aktuellen Planungsstand eingehen und aufzeigen, welche Instrumente für die Konkretisierung der Förderung der Biodiversität und des Stadtklimas zentral sind und in eine zukunftsfähige BZO aufgenommen werden sollen.

1 Ausgangslage

Aktueller Stand BZO-Revision

Naturschutz Wädenswil erachtet den vom Stadtrat initiierten Beteiligungsprozess zur Revision der BZO «StadtNeuLand» als sehr wertvoll. So hat sich der Verein denn auch aktiv daran beteiligt, etwa mit einer Teilnahme an Workshops, den vier Spaziergängen durch die verschiedenen Ortsteile vom 1.-9. Juli 2020 und am Podium vom 2. September 2020. Im Dezember 2020 wurde der aktuelle Stand des Prozesses präsentiert und ein Einblick in die BZO-Werkstatt gewährt. Damit ist gemäss Newsletter # 14 vom 28. Januar 2021 die erste Phase des Beteiligungsprozesses abgeschlossen:

«Mit den Workshops vom Dezember 2020 schliessen wir die Phase des gemeinsamen Sammelns (von Anforderungen) und Kommentierens (von Überlegungen) ab. Wie erwähnt fliessen die Erkenntnisse wo möglich in die Arbeit an der neuen Bau- und Zonenordnung ein. Diese wird nun im Hintergrund Schritt für Schritt im Detail formuliert.» (Sandro Capeder, 28.1.2021)

Naturschutz Wädenswil nimmt den Abschluss dieser Phase zum Anlass, der Steuerungsgruppe eine Stellungnahme zum aktuellen Stand des Prozesses zukommen zu lassen und Vorschläge für eine Aufnahme der Themen Grünräume und Biodiversität in die BZO zu skizzieren. Denn gemäss Sandro Capeder war ein Fazit des Podiums vom 2. September 2020: *"Gefordert sind griffige Antworten, wie ökologisch wertvolle und gut nutzbare Frei- und Grünräume gesichert und erweitert werden können, wie die Biodiversität in der Landschaft und im Siedlungsgebiet erhöht werden kann und welche Massnahmen für eine Stadt wie Wädenswil richtig sind, um das Klima zu schützen und sich dem Klimawandel anzupassen."*

Bedeutung von Grün- und Freiräumen in Wädenswil

Mit Freude hat der Verein festgestellt, dass die Wädenswiler Bevölkerung die Natur in und rund um Wädenswil sehr schätzt und eine grosse Sensibilität gegenüber ökologischen Themen wie Grünräume und Biodiversität zeigt. Dies äussert sich auch in verschiedenen Aussagen von Mitwirkenden an den Spaziergängen, die von Sandro Capeder aufgenommen und wiedergegeben wurden:

«Deutlich wurde auch, dass der Trend zum Bau von Mehrfamilienhäusern in bestehenden Einfamilienhausquartieren nicht nur zu einer spürbaren - und durchaus erwünschten - Verdichtung führt, sondern auch zu mehr Verkehr. Dass dabei auch viele Gärten mit charaktervollen Bäumen wegfallen, stärkt die Forderung, dem Bau von adäquaten Grünflächen mit Bäumen auch bei Ersatzneubauten Nachdruck zu verleihen.» (Spaziergang Wädenswil West/Zentrum, 7. Juli 2020)

"Glücklich kann sich eine Stadt schätzen, die in ihrem Zentrum über mehrere, derartig schöne Parkanlagen verfügt. [...]"

Eindrücklich war daher die kühlende Wirkung des Tobels, dass wir passierten. Die Tobel sind als Kaltluftkorridore für Wädenswil überaus wichtig. Auch prägen diese markanten Grünräume Wädenswil und strukturieren das Siedlungsgebiet. Einhellige Meinung war, es braucht bei der baulichen Verdichtung im Zentrum attraktive Grünflächen mit Bäumen, die Schatten spenden und Nutzungen auf der Erdgeschosebene mit einer hohen Kundenfrequenz. Zudem sollen bei grösseren Bauvorhaben höhere Qualitätsanforderungen eingefordert werden als in der Regelbauweise." (Spaziergang Wädenswil Ost/Zentrum, 9. Juli 2020)

Die Grün- und Freiräume werden in den Unterlagen zum aktuellen Stand der BZO-Revision (u.a. Factsheet zu den Workshops vom 1./3.12.2020) denn auch als Qualitätsmerkmal von Wädenswil anerkannt und sollen mit der BZO-Revision gesichert werden. Denn sie gehören zum Ortsbild und tragen dazu bei, die Wohnqualität zu erhalten, das Stadtklima zu verbessern und die Biodiversität zu fördern.

2 Grundsätze

Einführung eines Zweckparagrafen in die BZO

Naturschutz Wädenswil regt deshalb an, die Ziele des Erhalts der Biodiversität und der Förderung eines guten Lokalklimas explizit in der BZO festzuhalten und zwar in Form eines **Zweckparagrafen**, der neben einer geordneten Bebauung und einer haushälterischen Nutzung des Bodens auch eine hohe Siedlungsqualität festhält. Dies unter Berücksichtigung der Anliegen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes und insbesondere des ökologischen Ausgleichs, der städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Gestaltung, der Gesundheit, der Sicherheit, sowie der Raumplanung. Die Aufnahme des Naturschutzes und des ökologischen Ausgleichs in den Zweckparagrafen trägt auch den neuen Anforderungen Rechnung, die sich aus der Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplans ergeben. Diese befindet sich bis zum 31. März 2021 in der öffentlichen Auflage. Als neues Ziel im Kapitel 2.1.1 Gesamtstrategie Siedlung ist dort z.B. formuliert: "Dabei [bei der Siedlungsentwicklung nach innen] sind die Erfordernisse einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen." Und weiter: "Besondere Beachtung kommt der Gestaltung von öffentlichen und privaten Aussenräumen zu. [...] Eine vielfältige Durchgrünung insbesondere auch mit grossen Bäumen [ist] zu erhalten und zu fördern."

Die Gemeinden werden in Kap. 2.2.3 c) Siedlungsgebiet konkret in die Pflicht genommen: „Sie ergreifen dabei Massnahmen, um die sommerliche Hitzebelastung zu mindern und ein angenehmes Lokalklima zu fördern.“

Mit der neuen BZO wird das Bauen für die nächsten rund 15 Jahre geregelt. Angesichts dieses langen Planungshorizontes scheint es dem Verein unabdingbar, alle voraussehbaren

Entwicklungen bereits heute bestmöglich zu berücksichtigen. Daher steht es der Stadt Wädenswil gut an, wenn diese Themen aus der laufenden Teilrevision des kantonalen Richtplans zukunftsgerichtet in die laufende Gesamtrevision der BZO integriert werden.

Konkretisierung des Zweckparagraphen in Planungsgrundsätzen in der integrierten Wegleitung

Der Zweckparagraph sollte für einen griffigen Vollzug weiter konkretisiert werden. Hierzu eignen sich beispielsweise Planungsgrundsätze. Diese könnten in den Bericht nach Art. 47 RPV integriert werden. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass der Planungsbericht nach der Genehmigung einer BZO nur noch selten konsultiert wird, insbesondere nicht von den Bauherrschaften. Zweckmässiger ist daher die Erwähnung der Planungsgrundsätze in einer Wegleitung, welche einen integrierenden Bestandteil der BZO bildet. Beispielsweise kann das Layout so gewählt werden, dass die jeweils rechte Seite einer Doppelseite die Bauordnung enthält und auf der linken Seite der Doppelseite die jeweils zugehörige Wegleitung.

Ökologischer Ausgleich

Beachtung geschenkt werden sollte auch der Tatsache, dass das Natur- und Heimatschutzgesetz in Art. 15 NHV einen **ökologischen Ausgleich auch im Siedlungsraum** vorsieht. Wir regen daher an, dass der Stadtrat sich in der BZO die Kompetenz geben lassen soll, um Vollzugsrichtlinien zur Förderung der Siedlungsökologie zu erlassen, analog derjenigen, welche in der [Gemeinde Meilen](#) vorgesehen und in der [Gemeinde Zumikon](#) bereits in Kraft sind.

Qualitätssicherung

Für den Naturschutz und die Biodiversität ist nicht zuletzt ein griffiger Vollzug der jeweiligen Bestimmungen im Baubewilligungsverfahren zentral.

Ein Umgebungsplan bildet gemäss der Bauverfahrensverordnung einen zwingenden Bestandteil des Baugesuches. In der integrierten Wegleitung sollte festgehalten werden, dass im Umgebungsplan die Bepflanzung im Detail (Arten und Sorten von Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern, Saatmischungen für Blumenwiesen und Blumenrasen) verbindlich festzulegen ist. Nur eine solche verbindliche Festlegung bietet Gewähr, dass die geforderte ökologische Qualität in der Ausführung der Umgebungsgestaltung auch effektiv eingefordert werden kann. Für grössere Vorhaben werden zur Sicherung der qualitativen Anforderungen oftmals entsprechende Verfahren durchgeführt (z.B. Wettbewerbe, Studienaufträge, Workshopverfahren etc.). Bei diesen sollten sowohl in den Bearbeitungsteams wie auch in der Jury neben Architekten zwingend auch Fachpersonen aus dem Bereich Naturschutz / Biodiversität vertreten sein.

Die Überprüfung der Baugesuchsunterlagen hinsichtlich der detaillierten Anforderungen im Bereich Naturschutz und Biodiversität kann unter Umständen Spezialkenntnisse in Botanik und Zoologie erfordern. Bei allen Arten von Bauvorhaben, d.h. sowohl bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen, als auch im Rahmen der Regelbauweise soll dem Stadtrat mit einer entsprechenden Bestimmung in der BZO die Kompetenz eingeräumt werden, zur Überprüfung der Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und Vollzugsrichtlinien ein Gutachten einer unabhängigen Fachperson einzuholen.

Höhere Ausnützung bedingt auch höhere ökologische Anforderungen

Eines der Prinzipien der Baukultur in der Schweiz ist dasjenige des Gebens und Nehmens. Regelmässig wird den Bauherrschaften durch eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung ein höherer Ertrag ihrer Liegenschaften zugestanden. Um die privaten und die öffentlichen Interessen miteinander in Einklang zu bringen, werden höhere Anforderungen an solche Projekte gestellt. Das ausgeprägteste Beispiel hierfür sind freiwillige Gestaltungspläne. In etwas abgeschwächten Form greift dieser Grundsatz auch bei Sonderbauvorschriften und sogar bei Arealüberbauungen.

Die öffentlichen Interessen haben sich nach Ansicht von Naturschutz Wädenswil hierbei nicht nur auf eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten zu beschränken. Ebenso zentral sind Anforderungen an eine ökologisch hochwertige Gestaltung der Aussenräume und an die Berücksichtigung des Lokalklimas. Die konkreten Anforderungen lassen sich insbesondere bei Gestaltungsplänen infolge der teilweise recht individuellen Ausgangslage nur bis zu einem gewissen Grad normieren. In den oben bereits erwähnten Vollzugsrichtlinien sollten aber zumindest gewisse Grundsätze vorgegeben werden. Damit kann ein griffiger Vollzug und die Gleichbehandlung aller Bauherrschaften sichergestellt werden.

Arealüberbauungen sind demgegenüber einheitlicher. Dadurch rechtfertigen sich hier fixe Vorgaben bezüglich der erhöhten ökologischen Anforderungen, beispielsweise ein fixer Anteil an der Umgebungsfläche, welcher als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten ist.

3 Vorschläge für konkrete Bestimmungen

Wirkungsvolle Bestimmungen zugunsten von Biodiversität und Stadtklima

Im aktuellen Stand der BZO-Revision wird auf die Bedeutung von qualitätsvollen Grün- und Freiräumen hingewiesen und ein erster Einblick gewährt, wie diese über die BZO gesichert und gefördert werden können. Naturschutz Wädenswil regt an, die hierzu zu erarbeitenden Bestimmungen so konkret und griffig wie möglich zu formulieren, um die BZO als Vollzugsinstrument möglichst wirkungsvoll zugunsten der Biodiversität, der Ökologie in den Grün- und Freihaltebereichen und des Stadtklimas – und somit auch zugunsten der Bevölkerung – zu nutzen. Nachfolgend werden Stossrichtungen vorgeschlagen, die für die Biodiversitätsförderung, die Förderung der Ökologie in den Grün- und Freihaltebereichen sowie für das Stadtklima besonders bedeutsam sind und mit entsprechenden Bestimmungen in der BZO konkretisiert werden sollten.

Ein besonderes Augenmerk sollte den **Siedlungsändern** gelten, welche sich ins Landschaftsbild integrieren und einen sanften Übergang zwischen der offenen Landschaft und dem Siedlungsraum gewährleisten sollen. Bei entsprechender Gestaltung übernehmen sie eine ökologische Vernetzungsfunktion zwischen Offenland und Siedlungsgebiet sowie eine wichtige Versorgungsfunktion des Siedlungsgebiets mit Kaltluft- und Frischluftströmen. Ihre Gestaltung ist durch den Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen denn auch zu einem wichtigen Ziel der Raumentwicklung geworden (Art. 1, Abs. 1 RPG). Die dargelegten Funktionen der Siedlungsänder sollen mit entsprechenden Bestimmungen in der BZO sichergestellt werden.

Grünflächenziffern sichern genügend unversiegelte, begrünte Flächen. Einen Beitrag zur Biodiversität leisten sie jedoch erst, wenn sie mit entsprechenden Qualitätskriterien verbunden werden (z.B. einheimische, standortgerechte Bepflanzung; Anteil an ökologisch hochwertigen Lebensräumen wie Ruderalflächen oder Magerwiesen). Naturschutz Wädenswil begrüsst die Einführung einer Grünflächenziffer in der BZO und regt an, diese ausreichend hoch und nach Nutzungszonen differenziert (Flächenanteil und Qualitätskriterien) festzulegen. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob bei freiwilligen privaten Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und ggf. auch bei Sonderbauvorschriften auch höhere Grünflächenziffern und Qualitätsanforderungen vorgegeben werden können.

Wir sind der Meinung, dass Schottergärten ohne Begrünung nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden können. Mit einer ausreichend hohen Grünflächenziffer sollten diese bei einem grossen Teil der Bevölkerung unbeliebten Flächen somit verhindert werden können. Alternativ ist auch ein explizites Verbot solcher Flächen zu prüfen.

Der **Versiegelungsgrad** gehört zu den planerischen Einflussgrössen, welche im Siedlungsgebiet wichtige ökologische Funktionen und Prozesse wie Wasserkreisläufe und Bodenprozesse sicherstellen können. Wir regen an, diesbezüglich zu prüfen, ob in der

integrierten Wegleitung auf die Richtlinie Regenwasserentsorgung des AWEL verwiesen werden kann. Diese sieht vor, das anfallende Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser zur Entlastung der Kanalisationssysteme und zur lokalen Versorgung mit Regenwasser lokal versickern zu lassen; zudem sind ausreichende Puffervolumina zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen für den Hochwasserschutz vorzusehen. Diese sind, wo möglich, als offene, natürliche Wasserflächen oder als wasserspeichernde Vegetation – sogenannte Schwammvegetation – zu gestalten. Solche Strukturen leisten einen wertvollen Beitrag zur Siedlungsökologie.

Diesbezüglich sei im Übrigen auch auf die Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplans verwiesen: Gemäss Kap. 4.1.1 c) „Gesamtstrategie Verkehr, Ziele, kurze Wege und Siedlungsqualität fördern“, sind nur jene Verkehrsflächen zu versiegeln, deren Funktion dies bedingt. Alle übrigen Flächen sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszugestalten. Die Gemeinden haben gemäss Kap. 4.2.3 Massnahmen zur Förderung eines angenehmen Lokalklimas im Strassenraum zu treffen. Zum Strassenraum und zu den Verkehrsflächen gehören nicht nur die öffentlichen, ausparzellierten Strassen, sondern auch Privatstrassen, Vorplätze, Garageneinfahrten, Hauszugänge, Wege etc.

Baumschutzzonen: Bäume, insbesondere alte und grosse Individuen, sind für die Artenvielfalt und das Lokalklima im Siedlungsraum von grosser Bedeutung. Diese gilt es im Grundsatz und als schützenswerte Einzelexemplare zu schützen und zu fördern. Der Schutz der Einzelexemplare mit besonders hohem ökologischem Wert erfolgt über das kommunale Natur- und Landschaftsschutzinventar.

Die Förderung von Baumbeständen kann darüber hinaus zusätzlich durch Baumschutzzonen erfolgen: Gemäss § 76 PBG kann die BZO die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz, sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen vorschreiben. Anlässlich der Spaziergänge mit der Bevölkerung im Juli 2020 hat sich gezeigt, dass die Bevölkerung die stark durchgrüneten Quartiere sehr schätzt. Daher fordert Naturschutz Wädenswil, dass anhand einer Analyse die Gebiete mit prägendem Baumbestand identifiziert und mit Baumschutzzonen geschützt werden, welche den Erhalt des Baumbestandes bzw. eine angemessene Ersatzbepflanzung vorschreiben.

Dachbegrünungen stellen eine wichtige Chance dar, um Siedlungen zu begrünen und ökologisch zu gestalten. Sie haben zudem auch eine positive Auswirkung auf das Lokalklima. Wir schlagen vor, eine Dachbegrünung in der BZO festzuschreiben und zwar für Flachdächer ab einer Grösse von 15 m² und diese mit Qualitätsvorgaben zu verknüpfen, welche sowohl eine möglichst hohe Biodiversität als auch eine maximale Wasserretention erzielen. In Hinblick auf häufigere Hitze- und Trockenheitsperioden im Sommer und mit dem Ziel, eine hohe ökologische Qualität von Dachbegrünungen zu erreichen, sollte eine Substratdicke von mindestens 100 mm vorgegeben werden. Zusätzlich sollte für die Begrünung der Dächer einheimisches Qualitäts-Saatgut für Dachbegrünungen verwendet werden und die Dächer sollten wenn möglich mit Substrathügeln versehen werden, um Lebensräume für Insekten zu schaffen; entsprechende Anpassungen werden aktuell auch in der Kommission diskutiert, welche die SIA-Norm 312 Begrünung von Dächern überarbeitet.

Gebäudebrüter: Viele Arten nutzen Unterschlüpfе und Nistgelegenheiten an oder in Gebäuden. Anzumerken gilt, dass viele der Gebäudebrüter und -bewohner gesetzlich geschützt sind. Gemäss Merkblatt Gebäudebrüter der Fachstelle Naturschutz des Kantons Zürich vom 27. April 2020 ist das Brutgeschäft absolut geschützt. Auch ausserhalb der Brutzeit sind die Nester von standorttreuen Gebäudebrütern als Naturschutzobjekte im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes weitgehend geschützt. Ob Eingriffe an Gebäuden mit Nestern dieser Arten ausserhalb der Brutzeit möglich sind, muss in einer Interessensabwägung entschieden werden.

Die Gemeinden sind verpflichtet, ein Gebäudebrüter-Inventar zu führen. Nistplätze von Arten, welche ausschliesslich oder zu einem grossen Teil an Gebäuden brüten, sind Naturschutzobjekte.

Im Interesse einer klaren Regelung und eines griffigen und einheitlichen Vollzuges würden wir die Aufnahme der genannten Bestimmungen in einen Artikel der Bau- und Zonenordnung sehr begrüessen.

Invasive Neophyten: Die Verwendung von invasiven Neophyten gemäss Black List und Watch List von Info Flora ist gemäss der übergeordneten Gesetzgebung verboten. Zur Schaffung von Klarheit im Vollzug empfiehlt es sich, in der integrierten Wegleitung auf dieses Verbot hinzuweisen.

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet diverse **Vernetzungskorridore**, welche auch durch das Siedlungsgebiet führen. Diese Festlegungen basieren auf dem regionalen Richtplan und / oder dem Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Wädenswil. Gemäss Kap. 5.5.1 des kommunalen Richtplans ist der Raum für Vernetzungskorridore langfristig zu sichern. Gemäss Kap. 5.8.1 des kommunalen Richtplans ist eine starke Durchgrünung der Vernetzungskorridore innerhalb des Siedlungsgebietes von grosser Bedeutung. Gemäss Kap. 5.8.3 des kommunalen Richtplans können Vernetzungskorridore innerhalb des Siedlungsgebiets auch mit überlagernden Festlegungen umgesetzt werden, die Vernetzung ist mittels geeigneter Festlegungen in der Nutzungsplanung umzusetzen. Sofern hier keine Freihaltezonen ausgeschieden werden können oder die Freihaltung anderweitig sichergestellt werden kann (Gewässerraum und -revitalisierung, Waldabstandslinien), ist mit entsprechenden Bestimmungen in der BZO sicher zu stellen, dass die Vernetzungskorridore ihre Funktion auch innerhalb des Siedlungsgebiets erfüllen können.

Lichtverschmutzung: Für die Vermeidung störender Lichtemissionen (beispielsweise durch beleuchtete Werbetafeln oder die Flutlichtbeleuchtung von Sportanlagen), welche zahlreiche Tiere beeinträchtigen, existiert eine Norm des SIA. Zur Sicherstellung eines klaren und einheitlichen Vollzugs sollte in der integrierten Wegleitung auf diese Norm verwiesen werden.