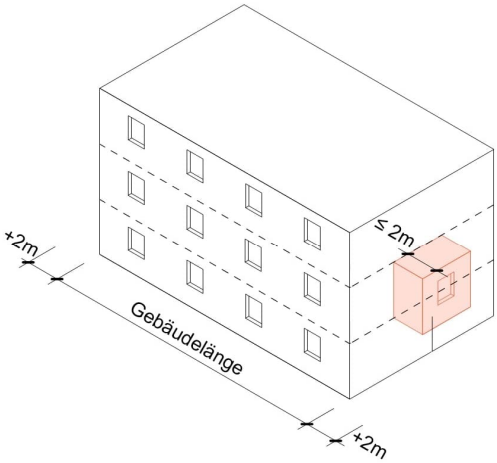
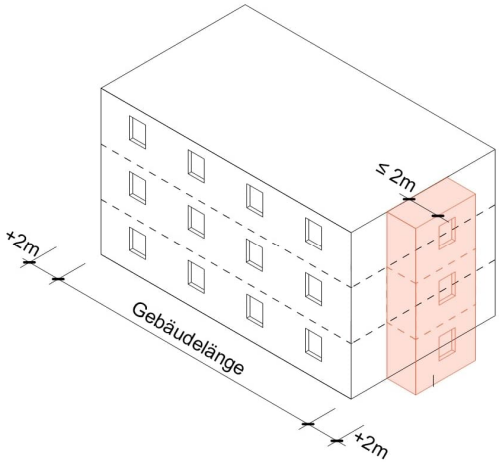
wetzikon
Kanton Zürich

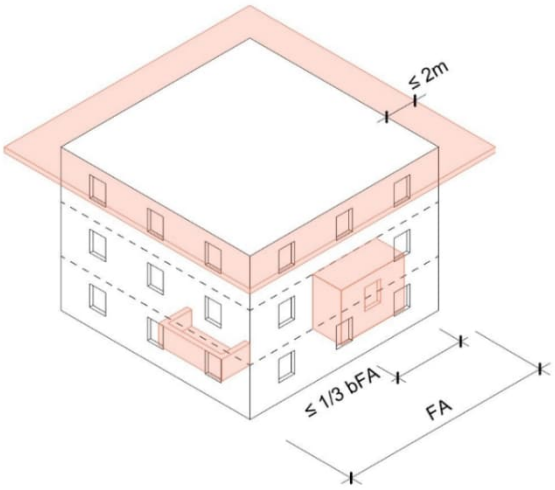
EBP

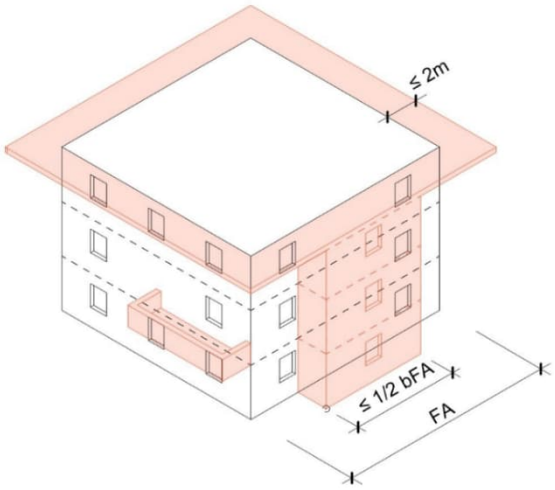
Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2024

Bericht gem. Art. 47 RPV
vom Parlament festgesetzt am 10.11.2025
von der Baudirektion genehmigt am 01.10.2026 (BDV Nr. 0231/26)









Projektteam

Simone Schefer
Stefanie Roth
Philipp Henninger

Geschäftsbereich Bau, Planung, Umwelt
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon

Christina Kohl
Janosch Thalmann

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
www.ebp.ch

Teilrevision 2024_Bericht Art. 47 RPV.docx
Projektnummer: 223424

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass der Teilrevision	4
1.2	Planungsgegenstand und Ziele der Teilrevision	4
1.3	Planungsprozess	5
1.4	Inhalt des erläuternden Berichts	5
2.	Relevante Rahmenbedingungen	6
2.1	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	6
2.2	Relevante gesetzliche Rahmenbedingungen des Bundes	6
2.2.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	6
2.2.2	Umweltschutzgesetz (USG)	7
2.3	Gesetzliche Rahmenbedingungen Kanton Zürich	7
2.4	Kommunale Nutzungsplanung Wetzikon	8
2.5	Zulässige Höhe von Gebäuden	9
2.5.1	Massgebendes Terrain	9
2.5.2	Trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe	10
2.6	Länge und Abstände von Gebäuden	12
2.6.1	Vorspringende Gebäudeteile	12
2.6.2	Gebäudelänge	14
2.6.3	Grenzabstand und Gebäudeabstand	14
2.7	Zulässige Dachgestaltung von Gebäuden	15
2.8	Zulässiges Volumen von Gebäuden	16
2.8.1	Kleinbauten und Anbauten	16
2.8.2	Anrechenbare Grundstücksfläche	17
2.8.3	Baumassenziffer	19
2.8.4	Überbauungsziffer	20
2.9	Zulässigkeit von Bauten und Anlagen unter Terrain	20
2.9.1	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	21
2.9.2	Untergeschosse	22
2.10	Vermeidung von Lichtemissionen	22
2.11	Redaktionelle Korrekturen	23
3.	Auswirkungen der Teilrevision	24

4. Dokumentation der Mitwirkung 25
4.1 Kantonale Vorprüfung 25
4.2 Öffentliche Auflage 25
4.3 Festsetzung durch das Parlament 26

1. Einleitung

1.1 Anlass der Teilrevision

Neue Baubegriffe und Messweisen

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die neuen Baubegriffe ins kantonale Recht zu übernehmen. Die Gesetzesänderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), der Bauverfahrensverordnung (BVV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) traten am 01.03.2017 in Kraft. Die Änderungen werden in den Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) anpassen. Die Frist zur Anpassung an die neuen Baubegriffe endet im Kanton Zürich nach jetzigem Stand am 28.02.2025, weshalb die Stadt Wetzikon die neuen Baubegriffe und Messweisen mit einer separaten Teilrevision, vorgelagert vor der Ortsplanungsrevision, einführt.

Vermeidung von Lichtemissionen

Neben der Einführung der neuen Baubegriffe, wird im Rahmen der Teilrevision gestützt auf das Postulat «Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon», das 2022 im Parlament behandelt wurde, ein Grundsatzartikel zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen in die BZO aufgenommen.

1.2 Planungsgegenstand und Ziele der Teilrevision

Nur BZO-Revision

Die Teilrevision 2024 umfasst lediglich die Anpassung der heute rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung in Bezug auf die neuen Baubegriffe und Messweisen sowie die Einführung eines Grundsatzartikels zur Vermeidung von Lichtemissionen. Die sonstigen Vorschriften der BZO sowie der Zonenplan werden von der vorliegenden Teilrevision nicht tangiert.

Revisionsbedarf rechtskräftige Nutzungsplanung

Die letzte Gesamtrevision der BZO der Stadt Wetzikon erfolgte 1998. Ende 2014 wurde eine Teilrevision der BZO festgesetzt und 2015 durch die Baudirektion genehmigt. Zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte 2022 eine BZO-Teilrevision. Die Planungsinstrumente sind ca. alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen und den veränderten Gegebenheiten und Bedürfnissen anzupassen. Im Kanton Zürich wurden seit der letzten Gesamtrevision sowohl der kantonale Richtplan als auch die regionalen Richtpläne revidiert. Weiterer Revisionsbedarf ergibt sich in Wetzikon aufgrund des Fehlens einer gesamtheitlichen Mobilitätsstrategie. Wetzikon beabsichtigt daher, eine Mobilitätsstrategie und ein Gesamtverkehrskonzept (GVK) zu erarbeiten und das REK sowie die Richt- und Nutzungsplanung in den nächsten Jahren zu revidieren.

Separate Teilrevision

Die Ortsplanungsrevision ist ein mehrjähriger Prozess, den die Stadt Wetzikon mit einen breit angelegten Partizipationsprozess begleiten möchte. Sie hat daher entschieden, die Umsetzung der neuen Baubegriffe und Messweisen sowie die Einführung eines Grundsatzartikels zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen als separate Teilrevision vorzuziehen. Weitere materielle Änderungen der BZO oder des Zonenplans werden vermieden.

1.3 Planungsprozess

Erarbeitung

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte durch das Projektteam. Die Inhalte wurden regelmässig in der Steuerungsgruppe der Ortsplanungsrevision gespiegelt.

Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Teilrevision wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des ARE wird im weiteren Prozess berücksichtigt. Die Teilrevision wird gemäss § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann sich jeder zur Teilrevision äussern und Einwendungen vorbringen. Die Ergebnisse der Vorprüfung und öffentlichen Auflage sind im vorliegenden Bericht dokumentiert (vgl. Kap. 4).

Festsetzung und Genehmigung

Nach Auswertung der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage wird das Dossier durch das Projektteam bereinigt. Anschliessend erfolgen Festsetzung und Genehmigung der Teilrevision.

1.4 Inhalt des erläuternden Berichts

Bericht als Bestandteil der Revision

Der erläuternde Bericht ist gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zwingender Bestandteil des Erlasses von Nutzungsplänen. Der erläuternde Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und zu dem Prozess der Teilrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde. Der erläuternde Bericht dient zudem der Bevölkerung sowie Bauherrschaften als Orientierungshilfe. Zudem kann er nach Erlass und Genehmigung der Baubehörde bei der Anwendung der BZO dienen. In einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen, er dokumentiert entsprechend die vorgenommene Interessenabwägung.

2. Relevante Rahmenbedingungen

Übergeordnete Plangrundlagen nicht tangiert

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dient ausschliesslich der Einführung der neuen resp. angepassten Baubegriffe sowie eines Grundsatzartikels zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen. Die Mehrheit der übergeordneten Planungsgrundlagen, wie beispielsweise die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der kantonale und regionale Richtplan und die Inventare werden durch die vorliegende Teilrevision daher nicht tangiert. Nachfolgend werden nur Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen erläutert, welche für die vorliegende Teilrevision von Relevanz sind.

2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

29 harmonisierte Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen (harmonisieren). Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Er hat die folgenden 29 Baubegriffe in sein Planungs- und Baugesetz PBG übernommen:

— Massgebendes Terrain

— Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

— Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)

— Längenbegriffe und -masse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)

— Höhenbegriffe und -masse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)

— Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)

— Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereiche)

— Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

2.2 Relevante gesetzliche Rahmenbedingungen des Bundes

2.2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Das Raumplanungsgesetz (RPG) definiert die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und regelt, welche Verfahren für die Raumplanung auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene einzusetzen sind. Das RPG ist als Rahmenbedingung für die vorliegende Teilrevision relevant. Durch die Einführung der neuen Baubegriffe werden die Überbauungsmöglichkeiten einzelner Parzellen teilweise geringfügig erhöht. Zudem wird ein Grundsatzartikel zur Vermeidung von Lichtemissionen eingeführt. Damit wird v.a. den

folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 bis 3 RPG entsprochen: Haushälterische Bodennutzung, Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen und von kompakten Siedlungen, Vermeidung von schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

2.2.2 Umweltschutzgesetz (USG)

Lichtemissionen vermeiden

Lichtemissionen, die durch den Bau und Betrieb von Anlagen in der Umwelt ausgehen, fallen in den Geltungsbereich des Umweltschutzgesetzes (USG). Das USG schützt Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche oder lästige Einwirkungen (Art. 1 Abs. 1 USG). Ortsfeste und mobile Beleuchtungsanlagen müssen daher dem Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung genügen und dürfen zu keinen schädlichen oder lästigen Auswirkungen führen. Das USG ist diesbezüglich auf Verordnungsebene nicht weiter ausgeführt worden.

2.3 Gesetzliche Rahmenbedingungen Kanton Zürich

Revision PBG, ABV und BBV

Weil die Baubegriffe bisher teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG) und teilweise in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt waren, wurden beide Gesetzesgrundlagen überarbeitet. Ausserdem wurden die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 01.03.2017 in Kraft.

Übernahme Baubegriffe in BZO

Die Änderungen werden in den Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre jeweiligen Bau- und Zonenordnungen an die neuen Baubegriffe anpassen. Für diese Harmonisierung wird eine Frist bis am 28.02.2025 definiert. Die Stadt Wetzikon übernimmt mit der vorliegenden Teilrevision die harmonisierten Baubegriffe. Aufgrund der Frist 2025 wird die Teilrevision bewusst vorgelagert vor der Ortsplanungsrevision durchgeführt.

Neben den bereits rechtsgültigen gesetzlichen Rahmenbedingen des Kantons sind derzeit einige Revisionen in Bearbeitung, die einen Einfluss auf die vorliegende Teilrevision haben könnten:

PBG-Revision «massgebendes Terrain»

Im Rahmen der PBG-Revision 2023 ist vorgesehen, zukünftig zwar den Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden, aber bezüglich der Messweise wieder auf das gewachsene Terrain abzustellen. Dies, da das massgebende Terrain häufig nur schwer zu ermitteln ist und es daher regelmässig zu Unsicherheiten in Baubewilligungsverfahren kam. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 07.03.2023 beschlossen. Solange die Vorlage nicht in Kraft ist, ist allerdings die aktuell rechtskräftige Messweise des massgebenden Terrains zu verwenden. Die PBG-Revision entfaltet insofern keine Vorwirkung. Sobald die PBG-Revision jedoch in Kraft getreten ist, ändert sich die Messweise für das «massgebende Terrain».

PBG-Revision «Baulinien»

Im Rahmen der PBG-Revision «Baulinien» ist vorgesehen, die Masse der vorspringenden Gebäudeteile im PBG anstelle in der ABV zu regeln, wobei die Masse aus der ABV übernommen werden. Durch die Regelung der Masse im PBG haben Gemeinden künftig die Möglichkeit die maximalen Breiten und Tiefen vorspringender Gebäudeteile im Baulinien- und Abstandsbereich differenziert zu regeln. Abweichend von der Grundnorm ist eine spezielle Regelung für vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich

vorgesehen. Bisher gilt für vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich, dass diese grundsätzlich zulässig sind, aber entschädigungslos beseitigt werden müssen, sofern die Ausführung des Werks oder der Anlage, für das die Baulinie festgelegt wurde, dies erfordert. Vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich sollen neu grundsätzlich nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sein. Ausnahmen wie Abstützungen sollen jedoch zulässig bleiben. Eine abweichende Regelung vorspringender Gebäudeteile soll neu auch für kleine Strassen- und Wegabstände erfolgen. Damit sollen die zulässigen Masse, die seit der IVHB-Implementierung gelten und in der Grundnorm festgehalten sind, bei kleineren Strassen- und Wegabständen aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse beschränkt werden.

Motion «Raumentwicklung und Nacht»

Die Motion «Raumentwicklung und Nacht» sowie die Parlamentarische Initiative «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen» zielen darauf ab, das PBG anzupassen und u.a. einen Artikel aufzunehmen, der lautet «Die Bau- und Zonenordnung kann ergänzende Bestimmungen über Lichtemissionen enthalten». Der Kanton wird zeitnah über den Umgang mit dieser Motion und Initiative entscheiden. Da das PBG derzeit noch keine Möglichkeiten für ergänzende Vorschriften über Lichtemissionen bietet, wird in der vorliegenden Revision nur ein Grundsatzartikel aufgenommen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der anschliessenden Ortsplanungsrevision, sofern bis dahin eine entsprechende PBG-Grundlage besteht.

2.4 Kommunale Nutzungsplanung Wetzikon

Rechtsgültige Nutzungsplanung als Rahmenbedingung

Die gültige BZO der Stadt Wetzikon wurde Ende 2014 festgesetzt und 2015 durch die Baudirektion genehmigt. Zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte 2022 eine BZO-Teilrevision. Die vorliegende Teilrevision beschränkt sich auf die Einführung der neuen Baubegriffe in die Bau- und Zonenordnung. Die heute rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften stellen dementsprechend eine wesentliche Rahmenbedingung dar und werden nicht in Frage gestellt. Erläuterung zu den Änderungen

Regelungskompetenz der Gemeinden

Nachfolgend werden die Baubegriffe erläutert, bei denen es zu relevanten Änderungen in der Messweise oder der Begrifflichkeit kommt. Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen neuen Begriffen / Messweisen, die kantonal vorgegeben sind und durch die Gemeinden nicht angepasst werden können sowie Begriffen, bei denen den Gemeinden eine Regelungskompetenz zukommt. Zudem ist zu beachten, dass viele Begriffe und Messweisen voneinander abhängen respektive sich gegenseitig beeinflussen. Letztendlich lassen sich die Veränderungen aufgrund der neuen Baubegriffe grob in die folgenden relevanten Kategorien zusammenfassen:

Einfluss neuer Baubegriffe und Messweisen auf

— die zulässige Höhe von Gebäuden

— die zulässigen Längen und Abstände von Gebäuden

— die Dachgestaltung von Gebäuden

— das zulässige Volumen von Gebäuden

— die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen unter Terrain

2.5 Zulässige Höhe von Gebäuden

Geringfügige Änderungen

Die neuen Baubegriffe und Messweisen haben Einfluss auf die zulässige Höhe von Gebäuden. Die Auswirkungen sind gering, weshalb die heutigen Masse ohne Änderung des oberen oder unteren Messpunktes übernommen werden. Nachfolgend werden die Änderungen im Detail beschrieben.

2.5.1 Massgebendes Terrain

Neue und alte Messweise

Neu ist das «massgebende Terrain», also der natürlich gewachsene Geländeverlauf, relevant für die Bemessung der Höhen – egal ob das Grundstück bereits überbaut und das Terrain neu modelliert wurde oder nicht. Gemäss der bisherigen Regelung war das gewachsene Terrain relevant. Als gewachsen galt i.d.R. der Terrainverlauf, der bei Eingabe des Baugesuchs vorlag. Aufgrund des neuen Baubegriffs respektive der neuen Messweise können sich im Einzelfall, falls in einem Gebiet grössere Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen wurden, im Vergleich zur bisherigen Messweise erhebliche Differenzen (vgl. Abbildung 1).

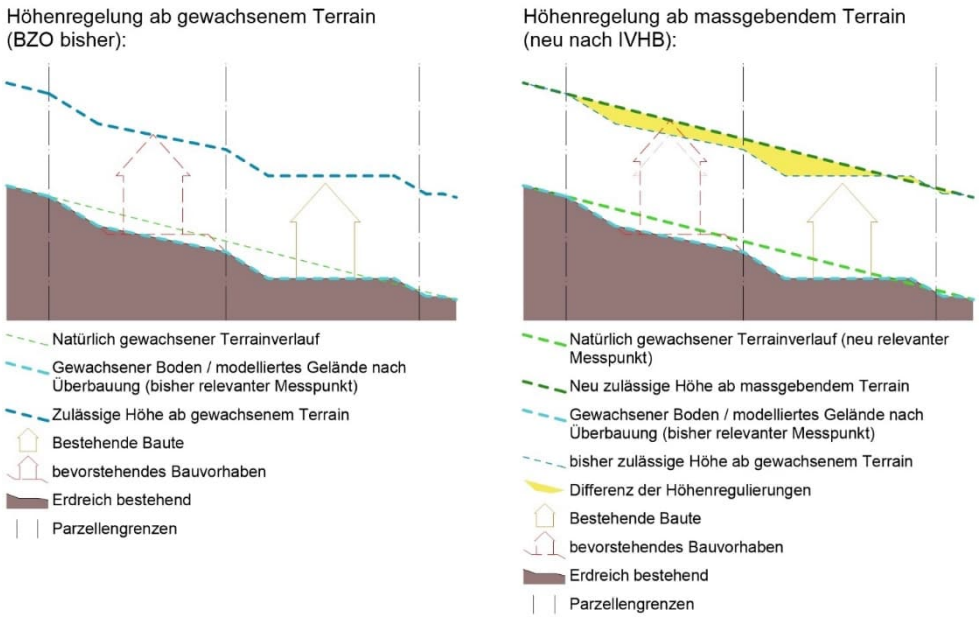


Abbildung 1: Vergleich gewachsenes und massgebendes Terrain (eigene Darstellung, 2024)

Übernahme Begriff ohne Anpassung Masse

Das massgebende Terrain ist als unterer Bezugspunkt relevant für alle Höhenmasse. Um materielle Änderungen zwischen den heutigen und zukünftigen Höhenmassen gänzlich zu vermeiden, wäre eine Erhebung des massgebenden Terrains für das gesamte Gemeindegebiet erforderlich. Nur so hätte man Kenntnis, in welchen Gebieten relevante Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgt sind. Darauf basierend könnten neue Höhenmasse festgelegt werden, die exakt den heutigen Höhenmassen entsprechen. Dies würde jedoch separate Regelungen pro Parzelle erfordern und widerspricht daher der Nutzungsplanung, die zonenweise Festlegungen trifft. Da es zudem annähernd unmöglich ist, materielle Änderungen zu vermeiden und weil mit der laufenden PBG Revision (vgl. Kapitel 2.3) zukünftig wieder die alte Messweise abgestellt werden soll, wird der neue Begriff «massgebendes Terrain» eingeführt, ohne die Höhenmasse anzupassen.

2.5.2 Trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe

Bisher: Gesamthöhe und Gebäudehöhe

Die BZO Wetzikon verwendet heute die Begriffe Gesamthöhe und Gebäudehöhe (jeweils bei Schrägdächern und Flachdächern mit / ohne Attikageschoss). Die maximalen Masse der Gesamthöhe und der Gebäudehöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss sind identisch.

Zone / Bestimmungen	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Gesamthöhe max. (m)								
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern **mit** Attikageschoss	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
- Bei Flachdächern **ohne** Attikageschoss	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
Gebäudehöhe max. (m)								
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern **mit** Attikageschoss	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
- Bei Flachdächern **ohne** Attikageschoss	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0

Tabelle 1: Heute rechtsgültige Höhen BZO Wetzikon

Alte und neue Messweise

Bislang wurde die Gesamthöhe ab dem tiefst gelegenen Schnittpunkt des gewachsenen Terrains und des Gebäudes bis zum First / der Dachhaut bemessen. Die Gebäudehöhe wurde ab dem gewachsenen Terrain und nicht ab dem massgebenden Terrain gemessen. Das PBG verwendet neu die Begriffe Gesamthöhe und Fassadenhöhe. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Mit der Dachkonstruktion ist die tragende Konstruktion eines Dachs gemeint und nicht die Dachhaut. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe kann trauf- und giebelseitig unterschiedlich definiert werden. Sofern in der BZO nichts anderes festgelegt ist, erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe giebelseitig um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m (§ 280 Abs. 1 PBG), bei Attikageschossen auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG).

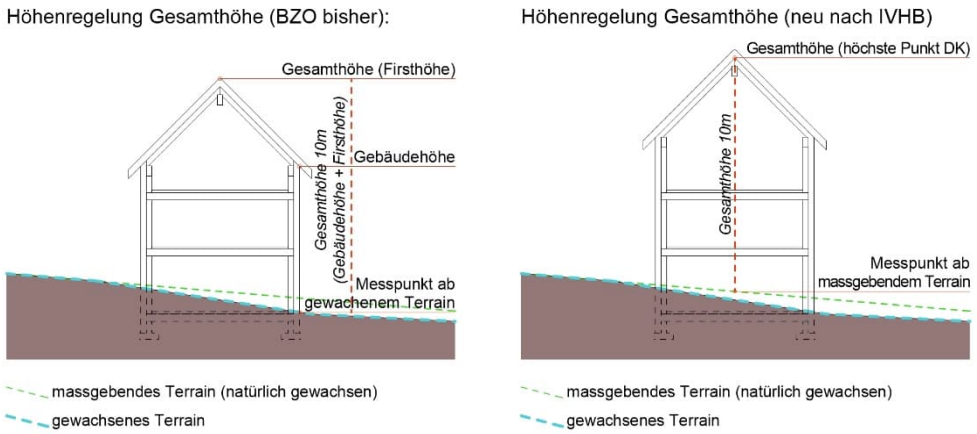


Abbildung 2: Vergleich Gesamthöhe gemäss BZO und gemäss PBG (Eigene Darstellung, 2024)

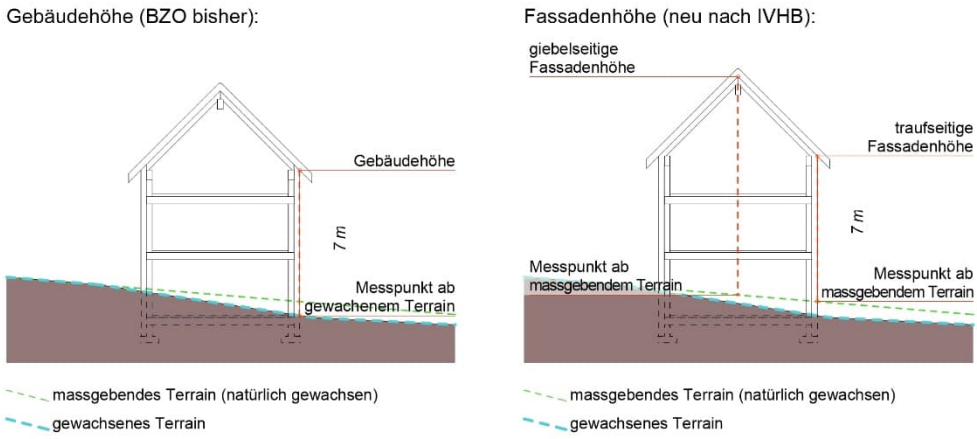


Abbildung 3: Vergleich Gebäudehöhe und Fassadenhöhe (Eigene Darstellung, 2024)

Differenzen aufgrund neuer Messweise

Aufgrund des neuen oberen Messpunktes können Gebäude in ihrer Erscheinung im Einzelfall um bis zu 50 cm (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden als bisher. Zudem wird neu ab dem massgebenden Terrain gemessen, wodurch zusätzliche Höheunterschiede im Vergleich zur aktuell rechtskräftigen Messweise entstehen können (vgl. Erläuterungen zum massgebenden Terrain). Weitere Differenzen ergeben sich, da Brüstungen neu zur Fassadenhöhe gezählt werden, ausgenommen sie sind über einem Meter gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Bei der früheren Gebäudehöhe hingegen wurden offene Geländer nicht angerechnet.

Verzicht auf Gesamthöhe

Die Gesamthöhe und die giebelseitige Fassadenhöhe unterscheiden sich nur geringfügig. Während die Gesamthöhe vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion bis zum lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen wird, wird die giebelseitige Fassadenhöhe von der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion bis zur dazugehörigen Fassadenlinie gemessen. Die giebelseitige Fassadenhöhe wird also entlang der Fassade gemessen, der Messpunkt der Gesamthöhe kann hintergehen auch unter dem Gebäude liegen. Da die Unterschiede zwischen der Gesamthöhe (neu) und der giebelseitigen Fassadenhöhe (neu) jedoch in der Regel nur marginal sind, wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision entschieden, auf die Festlegung einer Gesamthöhe

zu verzichten. Stattdessen werden die Höhen neu über trauf- und giebelseitige Fassadenhöhen geregelt.

Zusammenfassung der Masse

Neu werden zudem die «Gebäudehöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss» und die «Gesamthöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss» zusammengefasst zur «Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss». Da die Masse heute identisch sind, besteht kein Bedarf, sie zukünftig separat zu regeln.

Bestimmungen \ Zone	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	4.8	8.1	8.1	11.4	11.	4.11.4	14.7	14.7
Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0

Tabelle 2: Revidierte Höhen BZO Wetzikon

Geringfügige Mehrausnützung

Die heutigen Höhenmässe werden grösstenteils übernommen. Einzelne Bauten können aufgrund des neuen unteren und oberen Messpunktes von materiellen Änderungen betroffen sein. Zudem ergeben sich im Einzelfall Änderungen aufgrund der geänderten Anrechenbarkeit von Brüstungen. Die dadurch entstehende geringfügigen Mehrausnützung wird in Bezug auf das Ortsbild als verträglich beurteilt. Zudem erleichtert diese Mehrausnützung energetische Sanierungen der Dachhaut und entspricht dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und Verdichtung.

2.6 Länge und Abstände von Gebäuden

Die neuen Baubegriffe und Messweisen haben Auswirkungen auf die Länge und Abstände von Gebäuden. Nachfolgend werden die Änderungen im Detail beschrieben.

2.6.1 Vorspringende Gebäudeteile

Neue und alte Messweise

Neu ist der Begriff «Vorspringende Gebäudeteile» statt «Vorsprünge» zu verwenden. Vorspringende Gebäudeteile sind Bestandteile eines Gebäudes, ragen (in der Tiefe) aber nicht mehr als 2.0 m über die Fassadenflucht hinaus. Beispiele für vorspringende Gebäudeteile sind Erker, Vordächer, Balkone oder Aussentreppen. Im Gegensatz zu Anbauten, die nur Nebennutzflächen enthalten, kann es sich bei vorspringenden Gebäudeteilen auch um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung.

Änderungen

Im Unterschied zum bisher verwendeten Begriff der «Vorsprünge» umfasst der Begriff «vorspringende Gebäudeteile» auch bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z.B. Treppenhäuser oder Windfänge). Neu sind vorspringende Gebäudeteile zudem auf der Hälfte des

betreffenden Fassadenabschnitts zulässig (bisher i.d.R. nur ein Drittel). Dieses Mass können Gemeinden nicht verringern. Dachvorsprünge dürfen gemäss über die gesamte Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts bis maximal 2.0 m über die Fassadenflucht hinausragen.

Änderungen im Baulinienbereich

Statt bisher 1.5 m dürfen vorspringende Gebäudeteile auch 2.0 m in den Baulinienbereich hineinragen. Allerdings darf neu die Breite der vorspringenden Gebäudeteile auch gegenüber Baulinien die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Im Bereich von Verkehrsbaulinien müssen vorspringende Gebäudeteile ersatzlos beseitigt werden, wenn die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

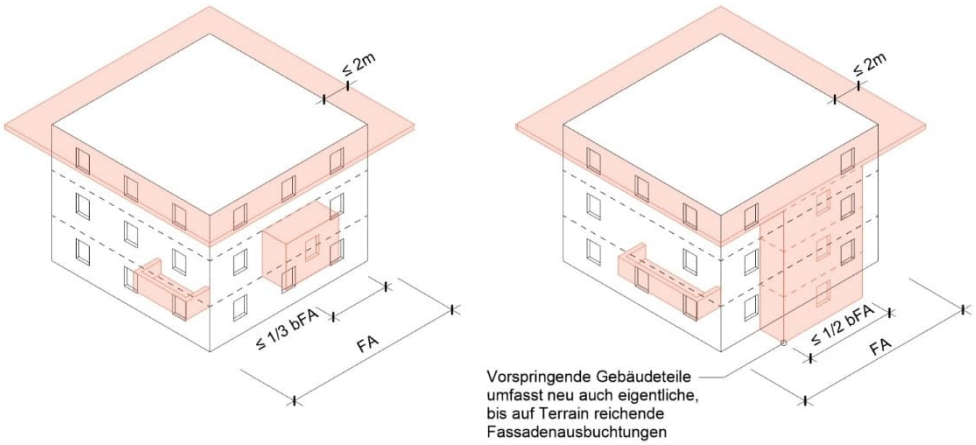


Abbildung 4: Vergleich Vorsprünge und vorspringende Gebäudeteile (Eigene Darstellung, 2024)

Indirekte Begrenzung durch BMZ

Vorspringende Gebäudeteile sind oberirdisches Bauvolumen und sind demnach an die Baumassenziffer anzurechnen. Bis auf das Terrain reichende vorspringende Gebäudeteile oder vorspringende Gebäudeteile, die die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen, sind aufgrund der neuen Regelung zwar zulässig, in Wetzikon werden sie durch die maximal zulässige Baumassenziffer jedoch begrenzt. Da in Wetzikon in der Zentrumszone ZA keine Baumassenziffer gilt, sind hier tendenziell grössere vorspringende Gebäudeteile zu erwarten als bisher.

Anrechenbarkeit an Gebäudeumfang

Viele Gemeinden, so auch die Stadt Wetzikon, haben in ihrer Bau- und Zonenordnung Reglungen zu Abgrabungen getroffen. In Wetzikon werden die Länge der Abgrabung (höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs) sowie die Höhe der Abgrabung (bis maximal 1.2 m unter dem gewachsenen Terrain) begrenzt. Vorspringende Gebäudeteile sind in Bezug auf Abgrabungen insofern relevant, als der Begriff des Gebäudeumfangs mit Einführung der IVHB nicht harmonisiert wird. Das bedeutet, die Gemeinden können den Gebäudeumfang selbst definieren. Im Rahmen der BZO-Revision wird deswegen definiert, dass bei der Ermittlung des Gebäudeumfangs bis zum massgebenden Terrain reichende vorspringende Gebäudeteile zu berücksichtigen sind. Somit kann die Länge der Abgrabungen widerspruchsfrei bestimmt werden.

2.6.2 Gebäudelänge

Masse alt und neu

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimensionen eines Gebäudegrundrisses. Anbauten sowie vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile fallen – wie bisher die besonderen Gebäude – ausser Ansatz.

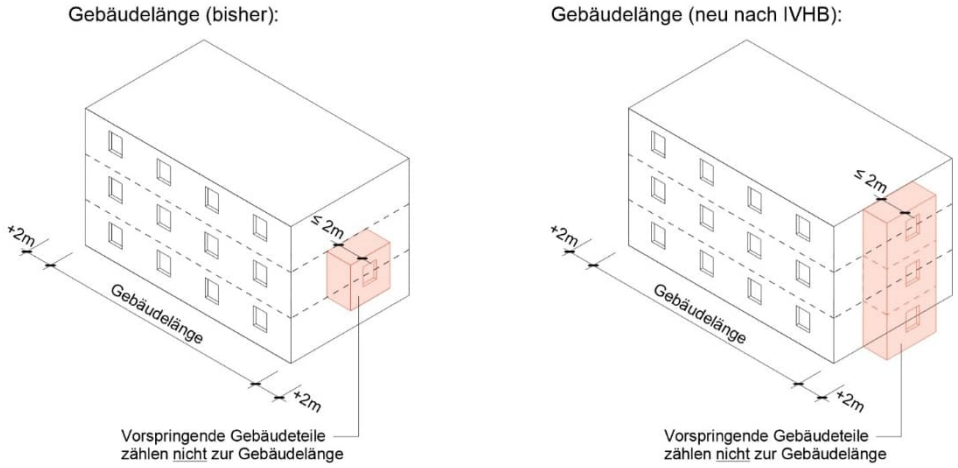


Abbildung 5: Vergleich Gebäudelänge bisher und neu (Eigene Darstellung, 2024)

Auswirkungen von vorspringenden Gebäudeteilen auf die Länge

Die Messweise der Gebäudelänge ändert sich nicht. Die neuen Baubegriffe wirken sich aber insofern aus, dass vorspringende Gebäudeteile grösser / breiter werden dürfen und, da diese nicht an die Gebäudelänge anzurechnen sind, das Gebäude bei gleicher Gebäudelänge dominanter in Erscheinung tritt.

2.6.3 Grenzabstand und Gebäudeabstand

Regelung alt und neu identisch

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. Der Grenzabstand gemäss revidiertem PBG ist dementsprechend vollständig äquivalent zur bisherigen Regelung. Es wird einzig präzisiert, dass der Grenzabstand ab der projizierten Fassadenlinie gemessen wird. Vorspringende Gebäudeteile und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden bei der Bestimmung des Grenzabstandes nicht berücksichtigt. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Gebäudeabstand ist weiterhin die Summe der beidseitig erforderlichen Grenzabstände und vollständig äquivalent zur bisherigen Regelung.

Brandabstand

Zusätzlich zu den Abständen gemäss BZO sind die Vorschriften zum Brandschutz zu beachten, die im Einzelfall zu prüfen sind und theoretisch sogar einen strengeren Abstand als gemäss BZO erfordern können. Der Brandschutzabstand ist jeweils so festzulegen, dass Bauten und Anlagen nicht durch gegenseitige Brandübertragung gefährdet sind. Bauart, Lage, Ausdehnung und Nutzung sind insofern zu berücksichtigen.

Geringfügige Mehrausnützung

Gebäude können aufgrund der grösseren vorspringenden Gebäudeteile insbesondere in Zonen ohne Baumassenziffer (in Wetzikon: Zentrumszone A) dominanter in Erscheinung treten und mehr Volumen aufweisen. Dennoch wird bewusst darauf verzichtet, flankierende Massnahmen wie bspw. eine

Reduzierung der zulässigen Gebäudelängen oder eine Erhöhung der zulässigen Grenzabstände vorzunehmen. Der Umfang vorspringender Gebäudeteile würde zwar indirekt über eine reduzierte Gebäudelänge begrenzt. Vorspringende Gebäudeteile können jedoch auch bei reduzierter Gebäudelänge in den Grenzabstand hineinragen und erscheinen in der Wahrnehmung der angrenzenden Nachbarschaft gleich dominant wie ohne Anpassung der Gebäudelänge. Zudem bewirkt eine pauschale Reduzierung der Gebäudelänge die Abstandswidrigkeit bestehender Gebäude. Eine Erhöhung der Grenzabstände wird ebenfalls nicht als zielführend erachtet, weil diese auch zu einer Abstandswidrigkeit bestehender Gebäude führen würde. Aus den vorgenannten Gründen werden die neuen Baubegriffe und Messweisen eingeführt, ohne gleichzeitige Anpassung der Grenzabstände und Gebäudelängen. Dies kann im Einzelfall zu mehr Bauvolumen oder dominanteren Erscheinungsbildern von Gebäuden führen. Diese Mehrausnützung wird jedoch positiv beurteilt, weil dadurch die Nutzung der Gebäude optimiert wird (z.B. Gewährleisten von Hindernisfreiheit durch nachträgliche Installation eines Personenlifts oder Anbau von zu Wohnzwecken nutzbaren Erkern).

2.7 Zulässige Dachgestaltung von Gebäuden

Attikageschosse

Die BZO Wetzikon verwendet bereits heute die Begriffe «Attikageschoss» und «Dachgeschoss», enthält aber keine Vorgaben zur maximal zulässigen Geschosszahl. Das bedeutet, die maximal zulässige Anzahl an Voll- und Dach-/ Attikageschossen ist nicht begrenzt, solange die Vorgaben zur maximalen Höhe des Gebäudes (giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe) eingehalten sind. Der Verzicht auf eine Regelung zur Geschossigkeit kann auch zukünftig beibehalten werden. Zu beachten ist dabei, dass Attikageschosse neu in § 275 Abs. 4 PBG abschliessend definiert sind und den Gemeinden keine Regelungskompetenz zukommt, die Anordnung oder Masse abweichend zu regeln: Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse, die bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind, was einem Winkel von ca. 63° entspricht. Bisher mussten Attikageschosse um das gesamte Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein (Winkel von 45°). Somit können Attikageschosse, sofern die Bauherrschaft diese nicht freiwillig weiter zurückversetzt, grössere Grundflächen aufweisen als bisher zulässig.

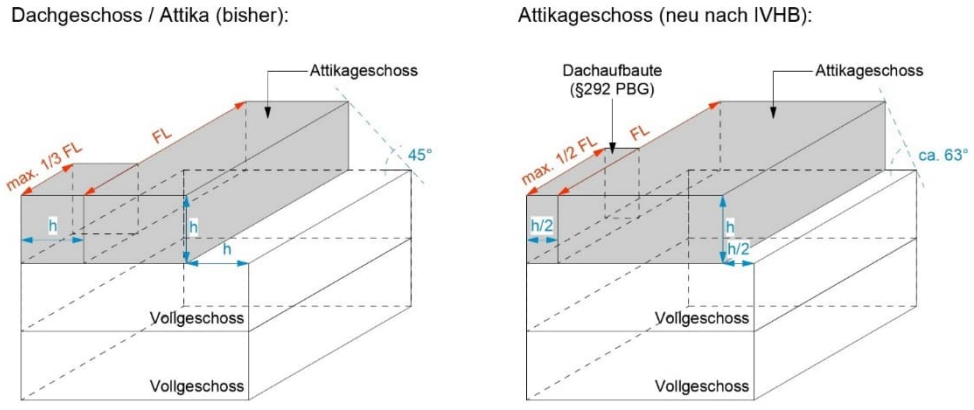


Abbildung 6: Vergleich Attika bisher und neu (Eigene Darstellung, 2024)

Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse unter Schrägdächern mit einer Kniestockhöhe von max. 1.5 m. Die Kniestockhöhe wird gemessen ab dem Dachgeschossboden im Rohbau bis zum Schnittpunkt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion. Bisher waren es 0.9 m Kniestockhöhe, gemessen 0.4 m hinter der Fassadenflucht ab dem fertigen Dachgeschossboden und bis Unterkante des Dachaufbau. Durch das neue Mass und die neue Messweise kann das Dachgeschoss je nach Boden- und Dachaufbau sowie Dachneigung um bis zu ca. 80 cm höher werden.

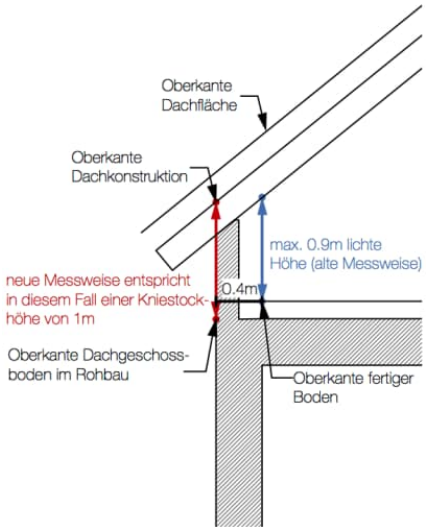


Abbildung 7: Vergleich neue und alte Messweise Kniestock (SKW Handbuch IVHB, 2021)

Dachaufbauten

Dachaufbauten (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleine technisch bedingte Aufbauten) dürfen insgesamt nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge. Bisher war das Mass auf ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Wetzikon ausser in Kernzonen bereits heute Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen hat.

2.8 Zulässiges Volumen von Gebäuden

Aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen ergeben sich relevante Änderungen in Bezug auf das zulässige Volumen von Gebäuden. Diese werden nachfolgendend im Detail beschrieben.

2.8.1 Kleinbauten und Anbauten

Begriff neu und alt

Der bisher verwendete Begriff der «besonderen Gebäude» wird neu ersetzt durch «Kleinbauten und Anbauten»:

- Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m^2, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Typische Beispiele für Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, etc.
- Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut. Die mögliche Grundfläche, Gesamthöhe und Nutzung entsprechen denjenigen der Kleinbauten.

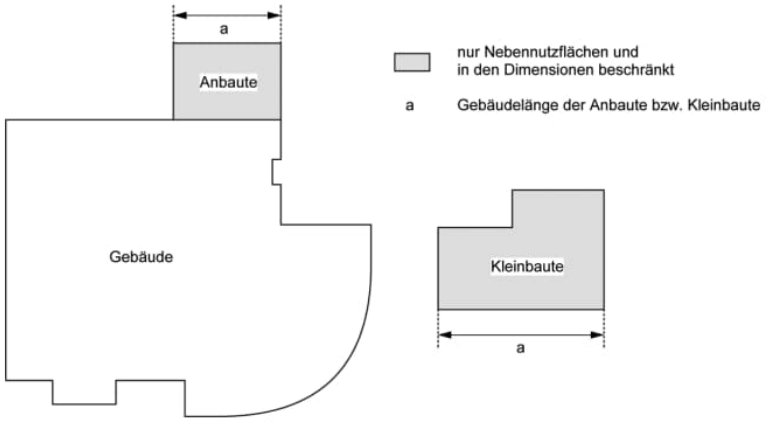


Abbildung 8: Klein- und Anbauten (IVHB-Leitfaden Kanton Zürich, 2017)

Änderungen

Wesentliche Unterschiede der neuen Definition gegenüber dem bisherigen Begriff der besonderen Gebäude:

- Statt «nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt», dürfen Klein- und Anbauten nach neuem Recht nur Nebennutzflächen umfassen. Keine Nebennutzflächen gemäss SIA 416 sind bspw. Hobbyräume oder Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.
- Neu dürfen Klein- und Anbauten eine Grundfläche von 50m^2 nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbegrenzung, wobei in der BZO Wetzikon eine Beschränkung über die zulässige Baumassenziffer für besondere Gebäude vorgenommen wurde.
- Statt von der «grössten Höhe» wird neu von der Gesamthöhe gesprochen. Die Messweise der Gesamthöhe unterscheidet sich von derjenigen der «grössten Höhe». Die Gesamthöhe wird am obersten Punkt des Traggerüsts, also dem Dachtragwerk bemessen und nicht an der Dachhaut.

Übernahme BMZ für Klein- und Anbauten

Die zulässigen Masse (50 m^2 / 4 m) für Klein- und Anbauten sind in der ABV abschliessend geregelt und können durch die Gemeinde nicht abweichend definiert werden. Klein- und Anbauten, die diese Masse überschreiten, gelten neu als Hauptgebäude. Bisher waren auch grössere besondere Gebäude (z.B. grosse Garagen) zulässig, die Fläche war nur indirekt über die Baumassenziffer für besondere Gebäude beschränkt. Grössere Klein- und Anbauten nehmen neu die Baumassenziffer für Hauptbauten in Anspruch. Es wurde deswegen geprüft, allenfalls die Baumassenziffer für Hauptbauten geringfügig zu erhöhen. Dies wurde verworfen, da die zusätzliche Baumasse nicht zweckbestimmt wäre und auch für Hauptbauten genutzt werden könnte.

2.8.2 Anrechenbare Grundstücksfläche

Masse alt und neu

Neu wird der Begriff «massgebende Grundfläche» abgelöst durch die «anrechenbare Grundstücksfläche». Neu gehören zur anrechenbaren Grundstücksfläche die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile, bestehend aus Gebäudefläche, Abstandsflächen, Hauszufahrt, Grünflächen* und Freihalteflächen* (*soweit sie

Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind). Bislang war die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone massgeblich. Dabei wurden Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15m hinter der Waldabstandslinie liegen sowie Wald und offene Gewässer als nicht anrechenbar angesehen. Neu werden die Flächen der Hauszufahrten angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein durch eine Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf, sofern es sich dabei um eine Feinerschliessung handelt. In Wetzikon sind alle Gewässer ausparzelliert, weshalb die Anrechenbarkeit von Gewässern vorliegend nicht relevant ist. Strassen, die in Quartierplänen und Gestaltungsplänen ausgewiesen sind, werden in Wetzikon heute bereits heute nicht angerechnet. Deswegen ist auch hier der Unterschied nicht relevant.

Bei den Flächen am Waldrand ändert sich die anrechenbare Grundstücksfläche jedoch. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die Bebaubarkeit dieser Parzellen durch die Waldabstandslinie ohnehin eingeschränkt ist. Das bedeutet, die anrechenbare Grundstücksfläche und damit auch die zulässige Baumasse erhöht sich zwar rechnerisch. Im Einzelfall dürfte sich die tatsächlich realisierbare Baumasse aufgrund von weiteren Einschränkungen (Grenzabstände, Waldabstände etc.) aber reduzieren.

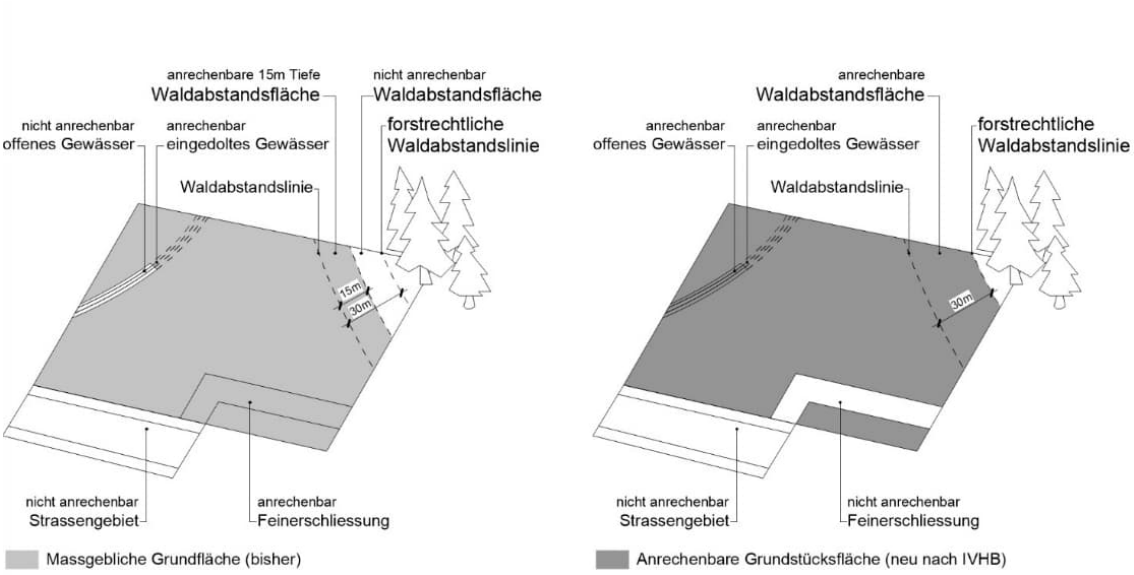


Abbildung 9: Vergleich massgebliche Grundfläche und anrechenbare Grundstücksfläche (Eigene Darstellung, 2024)

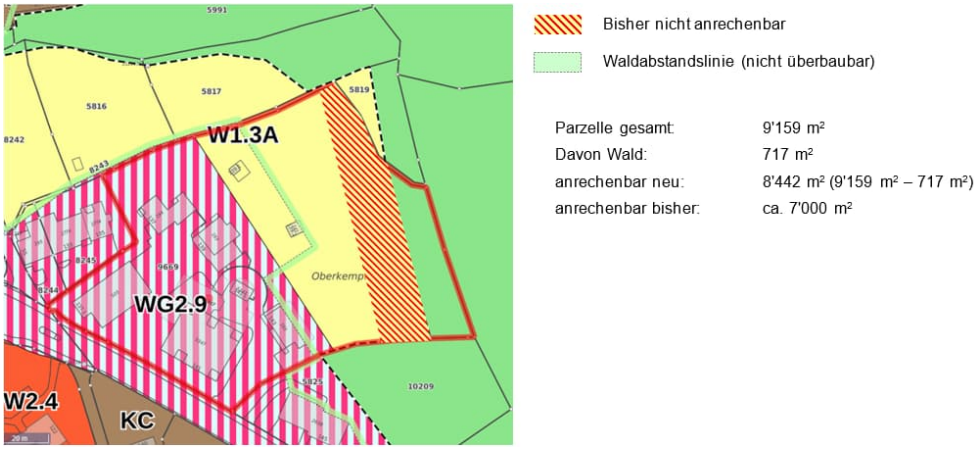


Abbildung 10: Beispiel anrechenbare Grundstücksfläche am Waldrand (Eigene Darstellung, 2024)

Übernahme Begriff und Messweisen

Aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen ändert sich die für die Nutzungsziffern massgebende Fläche teilweise geringfügig. Um genau aufzeigen zu können, wie gross die Änderungen sind, müssten detaillierte Prüfungen bei grundbuchlich gesicherten Feinerschliessungen, Gewässern und Waldabständen vorgenommen werden. Da die Abweichungen i.d.R. geringfügig sind, wäre dieser Aufwand nicht verhältnismässig.

2.8.3 Baumassenziffer

Messweise alt und neu

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden neu nicht mehr angerechnet. Die bisherige Regelung zum Witterungsbereich entfällt. Grundsätzlich fallen damit auch Bereiche unter abgestützten Balkonen ausser Ansatz, sofern sie um nicht mehr als die Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind. Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen. Die neue Regelung führt dazu, dass mit derselben zonengemässen Grundziffer tendenziell mehr oberirdisches Bauvolumen als bisher erstellt werden kann.

BMZ Hauptgebäude und Klein- und Anbauten

Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen für Hauptgebäude und Klein- und Anbauten. Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen (soweit sie dem Energiesparen dienen), gilt eine zusätzliche Baumassenziffer, sie beträgt 20 % der zonengemässen Grundziffer.

Übernahme heutige Masse

Soll die Überbauungsdichte durch die Übernahme der neuen Messweise nicht erhöht werden, ist eine geringfügige Reduktion der Baumassenziffer zu prüfen. Die genaue Reduktion ist jedoch schwer zu ermitteln. Dies kann bspw. erfolgen, indem anhand von konkreten bewilligten Projekten die Baumassenziffer / Überbauungsziffer nach neuer Regelung nachgerechnet und mit der bisherigen Regelung verglichen wird. In Wetzikon wird davon jedoch abgesehen, da die zulässige Ausnützung der Parzellen zusätzlich über andere Vorschriften (Höhe, Grenzabstand, etc.) eingeschränkt ist. Die neue Berechnung der Baumassenziffer wird insofern nur zu einer geringfügigen Mehrausnützung führen. Diese Mehrausnützung wird zudem positiv

beurteilt, weil sie mehr architektonische und gestalterische Freiheit bietet und Balkone besserstellt (aufgrund Entfall Witterungsbereichs).

Geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen mit Einfluss auf Bonus bei Arealüberbauungen

Seit der Inkraftsetzung der BZO Wetzikon im Jahr 2013 haben sich übergeordnete Gesetze geändert. Beispielsweise ist das neue Energiegesetz in Kraft getreten. Dies hat einen Einfluss auf Art. 33 BZO, der regelt, dass bei Arealüberbauungen eine Erhöhung der zonengemässen Baumassenziffer um 10% zulässig ist, wenn (neben der Einhaltung von anderen Kriterien) für die Wärme- und Warmwassererzeugung max. 50% fossile Energien eingesetzt werden. Eine weitere Erhöhung um 5% ist gemäss Art. 33 BZO zulässig, wenn keine fossilen Energien eingesetzt werden. Gemäss § 11 Abs. 1 Energiegesetz (EnerG) ist der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser grundsätzlich ohne fossile Brennstoffe zu sichern. Die BZO-Vorschrift geht also weniger weit als das EnerG. Um die Logik der heutigen BZO nicht zu ändern, wird bewusst darauf verzichtet, diese Vorschrift anzupassen. Das bedeutet, dass zukünftig alle Neubauten automatisch das Kriteriun einhalten werden und sich die Erhöhung der Baumassenziffer bei Arealüberbauungen entsprechend nur noch auf die weiteren Kriterien gemäss Art. 33 BZO stützen wird. Eine inhaltliche Nachführung der Vorschrift wird erst mit der anschliessenden BZO-Revision vollzogen.

2.8.4 Überbauungsziffer

Messweise alt und neu

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen. Für verglaste Balkone, Veranden, Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen (soweit sie dem Energiesparen dienen) kann die Überbauungsziffer um bis zu 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Übernahme heutige Masse

Die BZO Wetzikon verwendet einzig in der Erholungszone eine Überbauungsziffer. In allen anderen Zonen findet die Baumassenziffer Anwendung. Dies wird auch weiterhin so beibehalten. Analog zur Baumassenziffer wird auch bei der Überbauungsziffer auf eine Reduzierung der Masse verzichtet.

Im Rahmen der Teilrevision werden dementsprechend die neuen Begriffe und damit einhergehend die neuen Messweisen und die Masse für Baumassenziffer und Überbauungsziffer unverändert übernommen. Durch die neuen Messweisen ist im Einzelfall in der Erholungszone geringfügig mehr Baumasse zulässig. Zudem müssen «grosse besondere Gebäude» neu die Baumassenziffer der Hauptbaute beanspruchen.

2.9 Zulässigkeit von Bauten und Anlagen unter Terrain

Aufgrund der IVHB ergeben sich relevante Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen unter Terrain. Diese werden nachfolgendend im Detail beschrieben.

2.9.1 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Definition neu und alt

In der BZO Wetzikon wird bisher der Begriff «Unterirdische Bauten und Bauten, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen» verwendet. Neu wird unterschieden in «unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten».

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung (Zugang oder die Zufahrt) sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefergelegten Terrain liegen. Das Erfordernis, dass unterirdische Bauten unter dem massgebenden bzw. tiefergelegten Terrain liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung galt eine Baute als unterirdisch, wenn sie sich unter dem gewachsenen Boden befand. Abgrabungen machten eine unterirdische Baute gemäss bisherigem Recht nicht zu einer oberirdischen.

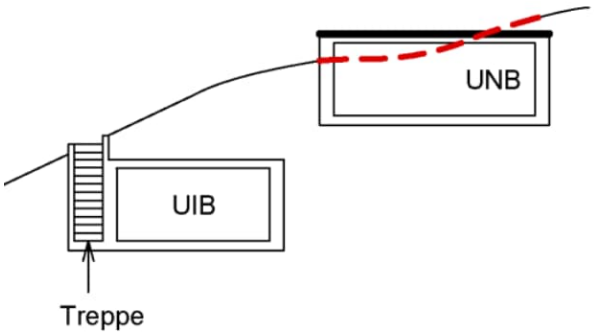


Abbildung 11: Unterirdische Baute und Unterniveaubaute (IVHB-Leitfaden Kanton Zürich, 2017)

Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte / abgegrabene Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle mehr als 0.5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen. Das Erfordernis, dass Unterniveaubauten, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, an keiner Stelle mehr als 0.5 m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war ein Gebäude (oder ein Teil davon) eine Unterniveaubaute, wenn es den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragte. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegen, waren gemäss bisheriger Regelung zulässig.

Abstandsprivilegierung

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen «unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten», die keine Öffnungen gegenüber Nachbarsgrundstücken aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

Regelung BZO Wetzikon

Gemäss der rechtsgültigen BZO Wetzikon müssen unterirdische Bauten und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einhalten. Gemäss der neuen Regelung im PBG liegt es nach wie vor in der Kompetenz der Gemeinde, gestützt auf § 265 Abs. 1

abweichende Regeln für Abstände zu Strassen ohne Baulinien aufzustellen. Auch bzgl. Abständen zu Nachbargrundstücken lässt § 269 für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten ausdrücklich Raum für die Gemeinden, um vom Grundsatz der Abstandfreiheit abzuweichen («wo die BZO nichts anders bestimmt»). Eine abweichende Regelung für den Strassenabstand von Unterniveaubauten, wie bspw. Rampen, ist demnach weiterhin konform mit dem PBG. Die bisherige Regelung von 3.5 m gegenüber Strassen wird also beibehalten.

2.9.2 Untergeschosse

Masse alt und neu

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Bisher war kein Mass definiert, sondern es wurde lediglich definiert, dass ein Untergeschoss teilweise oder ganz in den gewachsenen Boden hineinragt. Nicht anrechenbare Untergeschosse (mit Ausnahme von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen) dürfen weiterhin nicht mehr als 1.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

Nicht relevant für BZO Wetzikon

Da die BZO der Stadt Wetzikon keine Vorschriften zur maximalen Geschossigkeit enthält, sind die Änderungen materiell nicht relevant und es sind keine Anpassungen an der BZO erforderlich. Die bisherigen Regelungen bezüglich zulässiger Nutzungen in den Untergeschossen (bspw. im anrechenbaren Untergeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig) bleiben weiterhin zulässig.

2.10 Vermeidung von Lichtemissionen

Postulat «Vermeidung von Lichtemissionen»

Künstliche Lichtemissionen haben sich in der Schweiz in den letzten 25 Jahren mehr als verdoppelt. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf lichtempfindliche Tier- und Pflanzenarten. Zudem generiert unbedacht eingesetztes Kunstlicht unnötigen Energieverbrauch. Es besteht somit aus diversen Gründen Anlass zur Reduktion von nicht sicherheitsrelevanten Beleuchtungen. Aus diesen Gründen reichte das Parlament dem Stadtrat am 15. März 2021 das Postulat «Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon» zur Berichterstattung und Antragstellung ein. Ausgehend vom Postulat «Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon» sollen im Rahmen der vorgelagerten Teilrevision auch Vorschriften zum Thema Vermeidung von Lichtemissionen in der BZO verankert werden.

Rechtlicher Rahmen

Auf nationaler Ebene legen das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und das Umweltschutzgesetz (USG) im Grundsatz fest, dass Beeinträchtigungen durch künstliches Licht soweit möglich zu vermeiden sind. Im Sinne der Vorsorge sind Massnahmen zur Begrenzung schädlicher Emissionen an der Quelle vorzunehmen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Aufbauend auf Art. 11 USG regelt der Kanton Zürich in § 19d der Besonderen Bauverordnung I (BBV I), dass die Gemeinden für die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu sorgen und Meldungen über schädliche oder lästige Lichtemissionen zu behandeln haben. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wird den Gemeinden als Vollzugshilfe das «Merkblatt für

Gemeinden – Begrenzung von Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zur Verfügung gestellt. Anhand der Checkliste werden Beleuchtungen auf deren Notwendigkeit, Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung hin überprüft.

Massnahmen

Die Stadt Wetzikon plant verschiedene Massnahmen, um Lichtemissionen zu mindern:

— Übernahme von Vorbildfunktion bei städtischen Gebäuden und Freiflächen

— Anpassung der Polizeiverordnung

— Sensibilisierung mit Merkblättern

Grundsatzartikel in BZO

Zusätzlich nimmt die Stadt Wetzikon einen Grundsatzartikel über die Vermeidung von Lichtemissionen in die Bau- und Zonenordnung auf. Weitergehende Regelungen wie beispielsweise das Festlegen von Betriebszeiten oder die flexible Steuerung können im Rahmen von Baubewilligungen verfügt werden.

2.11 Redaktionelle Korrekturen

Redaktionelle Korrekturen

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden einige redaktionelle Korrekturen vorgenommen. Beispielsweise werden Verweise aktualisiert und die Nummerierung der BZO-Artikel korrigiert. Zudem wird «Gemeinde Wetzikon» überall durch «Stadt Wetzikon» ersetzt und Schreibfehler werden korrigiert. Diese redaktionellen Korrekturen haben keine inhaltliche Relevanz für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen.

3. Auswirkungen der Teilrevision

Mit der Überführung der neuen Baubegriffe in die BZO von Wetzikon werden die übergeordneten gesetzlichen Anpassungen auch in Wetzikon anwendbar.

Kein Mehrwertausgleich

Durch die Änderungen der Baubegriffe können Parzellen im Einzelfall effizienter genutzt werden (bspw. geringfügige Mehrausnützung aufgrund grösserer vorspringender Gebäudeteile oder neuer Berechnung der Baumassenziffer). Dies ist jedoch kein Planungsvorteil im Sinne des Mehrwertausgleichs, da es sich weder um eine Ein- noch Aufzonung handelt, sondern lediglich um die Anpassung an veränderte übergeordnete Gesetze.

Kapazität und Ausnützung

Hinsichtlich der gesamthaften Bauzonenkapazität sind die geringfügigen Mehrausnutzungen, die im Einzelfall durch die neuen Baubegriffe respektive die Messweisen entstehen, als untergeordnet zu beurteilen. Durch die Teilrevision wird nicht systematisch mehr Bauzonenkapazität geschaffen. Allfällige Auf- und Umzonungen werden im Rahmen der folgenden Revison der Nutzungsplanung geprüft.

Ortsbild und Siedlungsqualität

Das Ortsbild wird in Teilen von Wetzikon geprägt durch Satteldächer. Die bisherige Regelung (45 °-Neigung) zur Dachgestaltung wird zugunsten des Ortsbildes weitergeführt.

Umweltauswirkungen

Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe führt nicht zu einer Mehrbelastung für die Umwelt. Das Ziel der Teilrevision ist, die heute zulässige Baumöglichkeiten zu wahren. Die im Einzelfall aufgrund der neuen Baubegriffe entstehenden geringfügig grösseren Nutzungsmöglichkeiten sind unwesentlich. Mit der Einführung eines Grundsatzartikels zur Vermeidung von Lichtemissionen wird jedoch ein Beitrag zur Schonung der Umwelt geleistet.

4. Dokumentation der Mitwirkung

4.1 Kantonale Vorprüfung

Eingabe Vorprüfung 21.05.2024

Bau- und Zonenordnungen können gemäss § 87a PBG vor ihrer Festsetzung der zuständigen Direktion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden. Die Teilrevision, bestehend aus Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Beschluss vom 21.05.2024 zur Vorprüfung eingereicht.

Vorprüfungsbericht vom 13.11.2024

Mit Schreiben vom 13.11.2024 nimmt die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung zu den eingereichten Unterlagen Stellung. Gemäss dem Vorprüfungsbericht kann für die eingereichten Unterlagen – unter Berücksichtigung einer Anpassung in Bezug auf die Dachgestaltung – eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Vorschrift zu Attikageschossen gestrichen

Gemäss revidiertem PBG werden Attikageschosse definiert als auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse, die an den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind. Bisher mussten Attikageschosse um das gesamte Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein. Somit können Attikageschosse erheblich grössere Grundflächen aufweisen als bisher (vgl. Kap. 2.7), sofern die Bauherrschaft nicht freiwillig entscheidet, ein kleineres Attikageschoss zu errichten. Die Stadt Wetzikon hatte daher beabsichtigt, in der BZO zu regeln, dass Attikageschosse auch zukünftig um das gesamte Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass der Begriff des Attikageschosses in § 275 Abs. 4 PBG abschliessend geregelt ist. Den Gemeinden wird im PBG dementsprechend keine Legitimation übertragen, den Begriff des Attikageschosses bzw. dessen Ausdehnung und Anordnung über weitere Bestimmungen zu beschränken oder umzudeuten. Die seitens der Stadt Wetzikon geplante Vorschrift sei demnach nicht genehmigungsfähig. Deshalb wurde die Vorschrift nach der kantonalen Vorprüfung gestrichen.

4.2 Öffentliche Auflage

Umgang mit Einwendungen

Gemäss § 7 Bas. 2 PBG sind Nutzungspläne vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach Bekanntmachung kann sich jeder zum Inhalt äussern. Der Umgang mit den eingegangenen Einwendungen wird im Planungsbericht dokumentiert, über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird bei der Planfestsetzung entschieden.

28.01.25: Verabschiedung zur öffentlichen Auflage

Die Planungskommission der Stadt Wetzikon hat am 28. Januar 2025 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Umsetzung der «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen» (IVHB) und dazugehörigen erläuternden Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetztes (PBG) verabschiedet.

14.02. - 15.04.25: öffentliche Auflage

Die Unterlagen lagen vom 14. Februar 2025 bis 15. April 2025 während 60 Tagen in der Stadtverwaltung Wetzikon, Bauamt, Bahnhofstrasse 167, 8620

während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf. Zudem waren die Unterlagen auf www.wetzikon.ch aufgeschaltet. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

4.3 Festsetzung durch das Parlament

Festsetzung durch Parlament am 10.11.2026

Nach der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage wurde das Dossier zuerst an die vorberatende Fachkommission I und anschliessend an das Parlament eingereicht. Anlässlich seiner Sitzung vom 10. November 2025 setzte das Parlament die Teilrevision 2024 unter Berücksichtigung der Hinweise der Fachkommission I fest.

Redaktionelle Korrekturen und neuer Art. 50 Abs. 2

Gegenüber der öffentlich aufgelegten respektive zur Vorprüfung eingereichten Version, wurden aufgrund des Parlaments-Beschlusses einzelne redaktionelle Anpassungen in der BZO vorgenommen. Ausserdem wurde die Historie der bisherigen Festsetzungen, Genehmigungen und Inkraftsetzungen neu strukturiert und mit den konkreten Daten ergänzt (siehe Schlussbestimmungen der BZO). Darüber hinaus wurde auf Antrag des Parlaments ein neuer Art. 50 Abs. 2 BZO ergänzt, welcher regelt, dass der Stadtrat zukünftig ermächtigt ist, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen. Die kantonale Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass der neu ergänzte Art. 50 Abs. 2 BZO nicht genehmigungsfähig ist, da im übergeordneten Recht eine entsprechende Rechtsgrundlage fehlt, um eine solche Kompetenzdelegation auf unbestimmte Zeit dem Stadtrat zu erteilen. Der neu eingefügte Art. 50 Abs. 2 BZO wird dementsprechend nicht genehmigt und wieder aus der BZO gestrichen.