

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 21. Mai 2025

**2025/94 6.01.04.03 Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung
Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), interkantonalen Vereinbarung
über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB), Grundsatz-
artikel Lichtemissionen, Antrag und Weisung (Parlamentsgeschäft 25.06.08)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) und Lichtemissionen, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, der Synopse der Bau- und Zonenordnung und dem Erläuternden Bericht gem. Art. 47 RPV werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - EBP Schweiz AG, Zürich
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Bereichsleiterin Baubewilligungen
 - Leiterin Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)

Erwägungen

Das Ressort Hochbau + Planung unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur IVHB und Lichtemissionen" zur Festsetzung durch das Parlament.

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 25.06.08

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:
(Zuständig im Stadtrat Stefan Lenz, Ressort Hochbau + Planung)

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur IVHB wird festgesetzt.
2. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu den Lichtemissionen wird festgesetzt.
3. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Teilrevision der BZO wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 Planungs- und Baugesetz (PBG).
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

Weisung

Ausgangslage

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. Mit Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. September 2015 bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB jedoch weitgehend übernommen. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Zur Umsetzung der IVHB respektive der neuen Baubegriffe gemäss PBG müssen einige Baubegriffe und Regelungen in der BZO der Stadt Wetzikon angepasst werden. Dies bringt v.a. formelle, vereinzelt aber auch materielle Änderungen mit sich.

Bei der Umsetzung der IVHB-Begriffe in der Bau- und Zonenordnung 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.

Mit der vorliegenden IVHB-Revision wird durch den Stadtrat das Ziel verfolgt, möglichst wenige materielle Veränderungen gegenüber der heutigen BZO zu bewirken. Um dies zu erreichen, muss die Stadt Wetzikon, wo möglich und sinnvoll, von ihrer Regelungskompetenz Gebrauch machen.

Neben der Umsetzung der IVHB in der BZO wurde zudem - im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten - ein Grundsatzartikel zur Reduktion der Lichtemissionen in die Teilrevision aufgenommen. Auslöser hierfür ist die Beantwortung des Stadtrats (SRB 2022/225) zum Postulat "Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon" (Parlamentsgeschäft 20.03.12). Ausserdem galt es zu prüfen, ob es in der vorliegenden Teilrevision Anpassungen hinsichtlich den Themen Fernwärme und Energie benötigt.

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Verfahren

Die Umsetzung der IVHB und die Einführung eines Grundsatzartikels zu den Lichtemissionen in der Stadt Wetzikon ist mittels einer Teilrevision der BZO festzulegen. Diese ist durch das Parlament festzusetzen und durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen.

Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden der Baudirektion Kanton Zürich am 24. Juli 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Die Teilrevision wird in der vorliegenden Ausformulierung seitens Baudirektion am 13. November 2024 als rechtmässig und genehmigungsfähig beurteilt.

Lediglich bei Art. 44 Abs. 2 zur Dachgestaltung verlangte der Kanton eine Änderung. Gemeinden haben keine Regelungskompetenz zur Definition des Attikageschosses, da dies abschliessend im in § 275 Abs. 4 des PBG geregelt ist. Daraufhin wurden allfällige flankierende Massnahmen zur geforderten Streichung des Art. 44 Abs. 2 BZO geprüft, wobei man zum Schluss kam, dass die ersatzlose Streichung geringere Auswirkungen zur Folge haben wird als allfällige flankierende Massnahmen.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte vom 14. Februar 2025 bis 15. April 2025. Während der Auflagefrist konnten sich alle Personen, Nachbargemeinden, sowie der regionale Planungsverband Zürcher Oberland (RZO) zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gegen die Teilrevision sind keine Einwendungen eingegangen.

Weitere Schritte nach der Festsetzung

Nachdem das Parlament über die Festsetzung der Teilrevision entschieden hat, startet die Referendumsfrist (60 Tage) gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung. Wurde kein Referendum ergriffen, so wird die Teilrevision mit Festsetzungsbeschluss dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Nach erfolgter Genehmigung durch den Kanton werden der Festsetzungsbeschluss und die Genehmigung des Kantons gemäss § 5 Abs. 3 PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Ist diese Frist ungenutzt verstrichen, publiziert die Stadt die Inkraftsetzung der Teilrevision mit gemäss § 6 PBG

Teilrevision zur IVHB

Wie eingangs erwähnt, verfolgt der Stadtrat das Ziel, die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB als technische Revision ohne materielle Änderung zu vollziehen. Bei den meisten Begriffen lässt sich die Einführung ohne grössere materielle Änderungen vollziehen. Es gibt jedoch einige Baubegriffe und Messweisen, bei denen sich materielle Änderungen nicht vermeiden lassen. Dem oben erwähnten Grundsatz folgend, bedingen einige neue Begriffe und Messweisen Entscheide, ob die je-

weilige materielle Änderung mit oder ohne flankierende Massnahmen vollzogen werden sollen. Nachfolgend werden die Begriffe und Messweisen erläutert, bei denen aufgrund materieller Änderungen eine Prüfung flankierender Massnahmen vorgenommen werden musste.

Maximal zulässige Höhe von Gebäuden

Bisher wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden am höchsten Punkt (Dachhaut) gemessen. Neu wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (tragende Konstruktion) gemessen, worin die Isolation und die Dachhaut nicht inbegriffen sind. Effektiv können daraus 50 cm (ohne Absturzsicherung auf Flachdächern) höhere Gebäude im Vergleich zur alten Messweise resultieren (siehe Abb. 1).

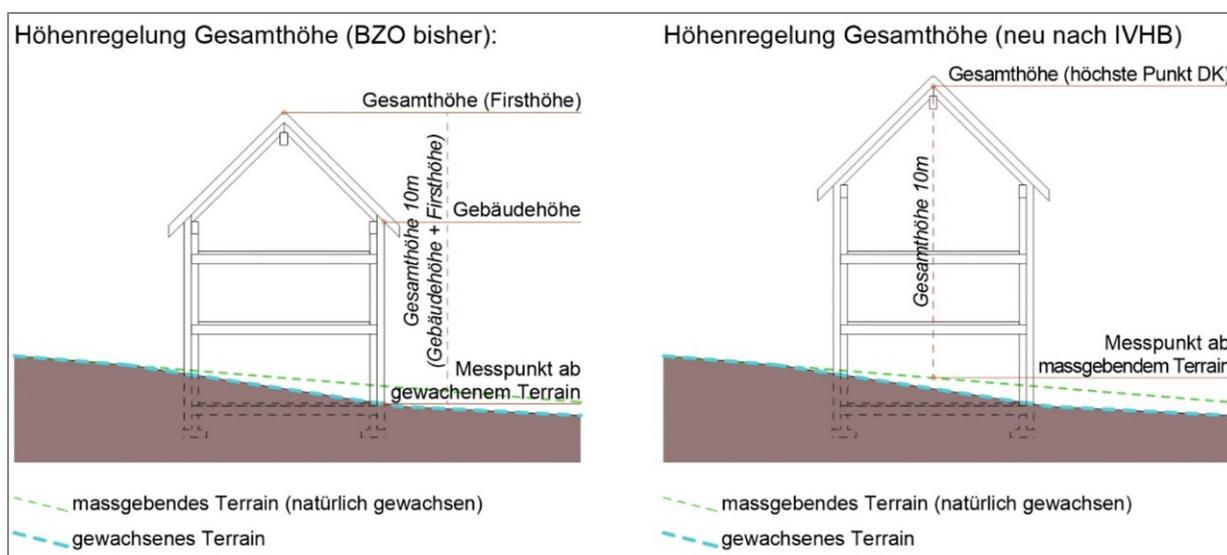


Abbildung 1: Unterschied Messweise der Gebäudehöhe (links) und der Fassadenhöhe nach IVHB (rechts)

Während Gemeinden auf die neue Messweise keinen Einfluss nehmen können, so können diese jedoch Einfluss auf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden nehmen.

Dem Grundsatz folgend, keine materiellen Änderungen vorzunehmen, bedarf es bzgl. der Höhe von Gebäuden eines Entscheids.

Entweder man übernimmt die neue Messweise und nimmt in Kauf, dass Gebäude bis zu 50 cm höher ausfallen können (Variante 1), oder man reduziert die zulässige Gesamthöhe um dies zu kompensieren (Variante 2). Diese flankierende Massnahme (Variante 2) wäre jedoch sehr aufwändig und müsste parzellenspezifisch vorgenommen werden, um materielle Änderungen an anderer Stelle auszuschliessen. Höhenbestimmungen werden jedoch zonenspezifisch und nicht parzellenspezifisch erlassen.

Variante 2 hätte somit grössere, materielle Änderung zur Folge und würde zudem energetische Sanierungen auf der Dachhaut bestehender Gebäude erschweren. Deshalb wurde beschlossen die Übernahme der neuen Messweise ohne flankierende Massnahmen zu vollziehen.

Vorspringende Gebäudeteile

Neu wird der Begriff "vorspringende Gebäudeteile" statt "Vorsprünge" verwendet. "Vorspringende Gebäudeteile" sind Bestandteile eines Gebäudes (z.B. Erker, Vordächer, Balkone oder Aussentreppe),

die nicht mehr als 2,0 m über die Fassadenflucht hinausragen. Neu dürfen "vorspringende Gebäudeteile" auch bis auf das Terrain reichen (siehe Abb. 2).

Bisher waren "Vorsprünge" bis zu einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig. Neu sind diese bis zur Hälfte des Fassadenabschnitts zulässig (siehe Abb. 2).

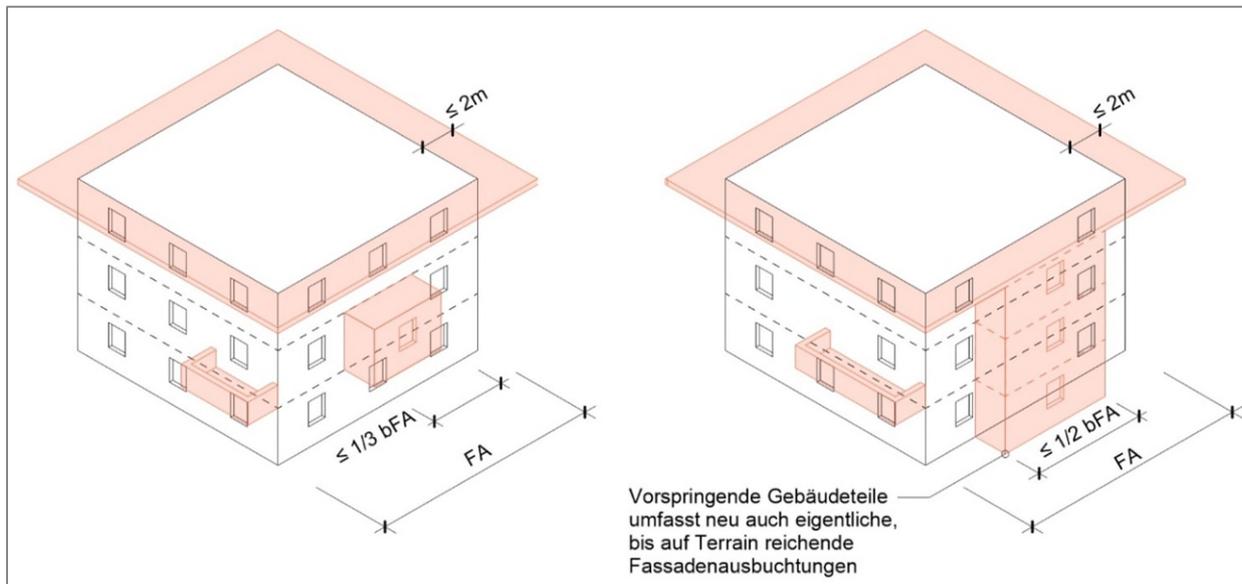


Abbildung 2: Unterschied zwischen «Vorsprüngen» (links) und «vorspringenden Gebäudeteilen» der IVHB (rechts)

Entscheidend ist, dass vorspringende Gebäudeteile nicht zur Gebäudelänge zählen und max. 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen. Gebäude können so näher an die Grenze reichen, als man dies gemäss den Grenzabständen erwarten würde. In Zentrumszonen ohne Baumassziffern können auf diese Weise effektiv mehr Volumen realisiert werden.

Da sich mit der Übernahme des Begriffs materielle Änderungen nicht vermeiden lassen, bedurfte es eines Entscheids. Auch hier gibt es grundsätzlich zwei mögliche Richtungen, entweder mit (Variante 1) oder ohne flankierende Massnahmen (Varianten 2 und 3).

Variante 1:

Ohne flankierende Massnahmen ist die Umsetzung einfach, führt aber dazu, dass Gebäude aufgrund der grösseren vorspringenden Gebäudeteile dominanter in Erscheinung treten können und in Zentrumszonen mehr Volumen möglich sind.

Variante 2:

Diese Variante sieht vor, die Gebäudelängen um einen Faktor der zulässigen "vorspringenden Gebäudeteile" zu reduzieren. Mit dieser Variante werden jedoch nicht die "vorspringenden Gebäudeteile", sondern die Hauptgebäude adressiert, mit dem Effekt, dass bestehende (Haupt-)Gebäude die neuen Vorschriften nicht mehr einhalten würden und im Falle eines Ersatzneubaus kleiner als zuvor sein müssten.

Variante 3:

Diese Variante sieht vor, den Grenzabstand für (Haupt-)Gebäude um die Tiefe des "vorspringenden Gebäudeteile" zu erhöhen, wenn deren Länge das heute zulässige Mass von 1/3 der Fassadenlänge übersteigt. Auf diese Weise wären die Abstände zu Nachbarn gegenüber dem heutigen Zustand gleich. Eine solche Regelung ist bisher aber nicht bekannt.

Da auch hier flankierende Massnahmen zu grösseren, materiellen Veränderungen führen würden, bestehende Liegenschaften bei einem Ersatzneubau im Gegensatz zu heute benachteiligt wären und z.B. die Hindernisfreiheit über nachträgliche Installation eines Personenaufzugs erschwert wäre, wurde beschlossen die neue Messweise ohne flankierende Massnahmen umzusetzen.

Volumen von Gebäuden

Die (je nach Zone) zulässigen Gebäudevolumen bemessen sich einerseits aus der massgebenden Grundfläche (neu: anrechenbare Grundstücksfläche) und andererseits aus den Gebäudeteilen, die dem Volumen von Gebäuden angerechnet werden (alt=neu: Baumassenziffer). Während sich rechnerisch bei der "anrechenbaren Grundstücksfläche" in Wetzikon nur vereinzelt Änderungen ergeben können, so werden diese durch andere Einschränkungen wieder relativiert.

Mit der neuen Regelung zur Berechnung der Baumassenziffer hingegen werden mehr Volumen realisiert werden können, als dies heute der Fall ist. Grund dafür sind offene Gebäudeteile wie Balkone oder Witterungsbereiche, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, neu nicht mehr dem Volumen angerechnet werden. Aufgrund der Definition vorspringender Gebäudeteile sind der Ausdehnung offener Bauteile aber Grenzen gesetzt.

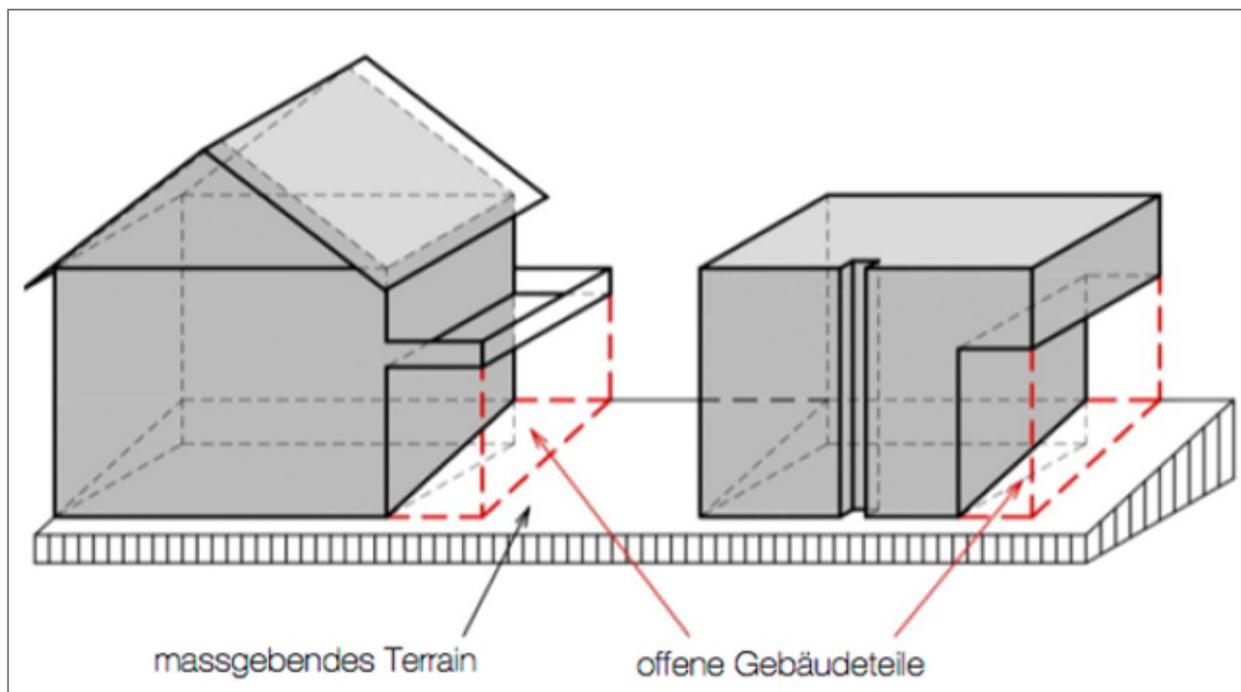


Abbildung 3: Darstellung offener Gebäudeteile

Durch die neue Regelung zur Berechnung der Baumassenziffer ergeben sich materielle Änderungen, die entweder in Kauf genommen werden (im Einzelfall geringfügig mehr Baumasse zulässig), oder die Baumasse wird flankierend um das Mass der offenen Bauteile reduziert. Hier stellt sich jedoch das Problem, dass das Mass der erforderlichen Reduktion nur mit grossem Aufwand möglich wäre (Auswertung anhand konkreter Baugesuche mit altem und neuem Begriff) und materielle Änderungen auch dann nicht ausgeschlossen werden könnten.

Folglich wurde auch hier entschieden die neuen Messweisen ohne flankierende Massnahmen umzusetzen.

Teilrevision zur Reduktion von Lichtemissionen

Im Rahmen der Teilrevision der BZO soll eine Regelung zur Vermeidung von Lichtemissionen im Rahmen der aktuellen gesetzlichen Möglichkeiten erlassen werden. Dabei soll der kommunale Handlungsspielraum ausgeschöpft werden.

Ausgehend vom Postulat "Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon" wird ein Grundsatzartikel zur Vermeidung von Lichtemissionen in der BZO verankert. Die Formulierung der Vorschrift orientiert sich am Merkblatt "Begrenzung von Lichtemissionen" des Bundesamts für Umwelt (BAFU).

Der neue geschaffene "Art. 50 Lichtemissionen" lautet wie folgt:

"Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton vorsorglich durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist."

Teilrevision Energie und Fernwärme

Gemäss Antrag und Weisung des Stadtrats zur Ortsplanungsrevision und Mobilitätsstrategie an das Parlament vom 16. Juli 2023 war vorgesehen die Themen Energie und Fernwärme in der vorliegenden Teilrevision zu adressieren.

Der Stadtrat hat in der Abstimmungsweisung zum Fernwärmekredit vom 18. Juni 2023 festgehalten, dass aufgrund des zu erwartenden guten Preisangebots und der lokal-regionalen Versorgungssicherheit auf eine generelle Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz verzichtet werden soll. Folglich gab es keinen Anpassungsbedarf in der BZO, weshalb auf eine entsprechende Teilrevision verzichtet wurde.

Bei der Überprüfung der aktuellen BZO wurde zudem festgestellt, dass Art. 33 bei gewissen energetischen Massnahmen durch Bauherrschaften ein Bonus bzgl. Baumasse geltend gemacht werden kann. Die dafür formulierten Bedingungen in der BZO sind aufgrund der übergeordneten kantonalen Bestimmungen jedoch nicht mehr aktuell. Da eine einfache Streichung des Artikels nicht zielführend ist und eine Überarbeitung dessen aufgrund der thematischen Komplexität nicht in einer rein technischen Teilrevision erfolgen kann, wurde in Absprache mit dem Kanton auf eine Teilrevision des Art. 33 BZO zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Diese wird im Rahmen der Revision der BZO ab 2026 erfolgen.

Erwägungen des Stadtrats

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO kommt der Stadtrat einerseits seiner Verpflichtung nach die IVHB in der BZO umzusetzen und dies unter dem Grundsatz möglichst geringer materieller Änderungen. Andererseits führt dieser gemäss SRB 2022/225 und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten einen Artikel zur Reduktion der Lichtemissionen ein.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Parlamentsbeschlüsse grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für den Erlass, die Änderung oder Aufhebung von Verordnungen besteht keine Befreiung von der Referendumspflicht, weshalb ein solcher Parlamentsbeschluss dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- Teilrevision Nutzungsplanung: IVHB, Änderung Bau- und Zonenordnung (Entwurf zur Festsetzung) 24. April 2025
- Teilrevision Nutzungsplanung: IVHB, Änderung Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung, 24.04.2025
- Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, 24.04.2025
- SRB 2023/179 - Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung - Revision Ortsplanung und Mobilitätsstrategie, Gesamtkredit (Parlamentsgeschäft 23.06.14)
- SRB 2022/225 - Postulat "Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon", Ergänzungsbericht und Antrag (Parlamentsgeschäft 20.03.12)
- PKB 2025/15 Ortsplanungsrevision, Teilrevision Bau- und Zonenordnung IVHB und Lichtemissionen, Empfehlung an Stadtrat zur Festsetzung

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin