

## Weisung 13

4. April 2016  
04.05.10



### **Teilrevision Nutzungsplanung: Einführung WG5/85%, Umzonung „MEWA-Areal“ Festsetzung**

---

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, nachgeführt bis 19. Oktober 2012 und dem Zonenplan, nachgeführt bis 11. Juli 2014, wird wie folgt festgesetzt:
    - a) Bau- und Zonenordnung: Änderungen gemäss Dokument Bau- und Zonenordnung, Synopse vom 16. März 2016
      - Einführung der Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% (Art. 3, 7, 25)
      - Zielsetzungen Gestaltungsplangebiet „MEWA-Areal“ (Art. 26a)
      - Untergeordnete Anpassungen (Art. 1, 6, 26, 34)
    - b) Zonenplan:
      - Umzonung Grundstücke Kat.-Nrn. 1538, 1541, 1911, 7864, 11206 (Teil) von der Industriezone IA in die Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht
      - Umzonung Grundstücke Kat.-Nrn. 7860, 7861, 12674 (Teil) von der Wohnzone mit Gewerbe WG3/55% in die Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht
      - Umzonung Grundstück Kat.-Nr. 11765 (Teil) von der Industriezone IA in die Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%
      - Überlagerung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1539, 1940, 1941, 5281, 6967, 6968, 9007 in der Wohnzone W3/55% mit der Gestaltungsplanpflicht
  2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
  3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
  4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
  5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
- 

### **Bericht**

#### **1. Ausgangslage**

Wädenswil erlebte ab ca. 1970 einen beachtlichen Strukturwandel vom Industrieort zu einer Wohn- und Bildungsstadt. Die Entwicklung fand auch auf ausrangierten Industriearealen statt. Diese lagen früher an der Dorfperipherie, heute jedoch mitten in der Stadt, weshalb sie entsprechend schwierig für Industriezwecke nutzbar sind. Mittels Gestaltungsplänen wurden diese Areale neu überbaut und Wohn- und Mischnutzungen zugeführt. In der Regel erfolgte dies ohne Umzonung von der Industrie- oder Gewerbezone in eine Wohn- oder Mischzone. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Überführung von Industriebrachen in Wohn- oder

Mischnutzungen mittels Gestaltungsplänen nur noch zulässig, wenn die zugrunde liegende Zone die geänderte Nutzung zulässt. Dies ist nicht der Fall bei einer Wohn- oder Mischnutzung in einer Industrie- oder Gewerbezone.

Die ehemaligen und noch bestehenden Industrieareale weisen teilweise mächtige, imposante Gebäude auf. Städtebaulich kann es angebracht sein, diese Bebauungsstruktur, die Dichte und Stellung der Gebäude bei der Neubebauung zu adaptieren. Um dieser städtebaulichen Ausgangslage und der geänderten Rechtsprechung Nachachtung zu verschaffen, benötigt die Nutzungsplanung Wädenswil, bestehend aus Bau- und Zonenordnung sowie Zonenplan, eine Erweiterung um die neue Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%. Die neue Zone WG5/85% ist auch die zweckmässige Antwort auf den aktuellen siedlungspolitischen und städtebaulichen Wandel mit Fokus auf die Entwicklung nach innen.

Das „MEWA-Areal“ (Blattmann Metallwarenfabrik AG) ist eines dieser oben erwähnten inaktiven Industrieareale. Die Eigentümerin der Blattmann Metallwarenfabrik AG beabsichtigt, das ehemalige Industrieareal neu zu nutzen. Angestrebt wird eine Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten. Das Potenzial dieses Gebietes für eine Umwandlung vom Industrie- zu einem Wohn- und Gewerbegebiet hat der Stadtrat ebenfalls erkannt und das „MEWA-Areal“ in der Räumlichen Entwicklungsstrategie vom April 2012 als „Ort für stadtbildprägende Umstrukturierungen“ verankert. Die neue Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% kommt erstmals für das „MEWA-Areal“ zur Anwendung.

## **2. Teilrevision Nutzungsplanung**

### **2.1 Zonenplan**

Zur Umzonung gelangt das eigentliche „MEWA-Areal“. Dieses befindet sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Industriezone IA und wird der neuen Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% zugewiesen. Kleinflächigere Umzonungen sind angrenzend an das „MEWA-Areal“ vorgesehen als folgerichtige Anbindungen an die Umgebung.

Die neue Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% soll der Entwicklung und Verdichtung nach innen dienen. Diese städtebauliche Entwicklungsvorstellung bedingt eine qualitätsorientierte Einbettung in die bestehende Siedlungsstruktur. Zur Sicherung dieser Qualität dient das Instrument der Gestaltungsplanpflicht. Dies bedeutet, dass vor der Realisierung eines Bauvorhabens zwingend mittels eines Gestaltungsplans die Zahl, Lage, äusseren Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festzulegen sind. Mit dem Gestaltungsplan lassen sich vor allem die strukturelle Qualität und die Projektqualität steuern. Die Gestaltungsplanpflicht wird dem „MEWA-Areal“ und den nördlich angrenzenden Grundstücken in der Wohnzone W3/55% auferlegt.

### **2.2 Bau- und Zonenordnung**

Die wesentlichen neuen Festlegungen erfolgen für die neue Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% in Art. 3 der Bau- und Zonenordnung (BZO) und für die Gestaltungsplanpflicht des „MEWA-Areals“ in Art. 26a BZO.

In Art. 3 BZO werden die Grundmasse der WG5/85% definiert. Dies erfolgt als logische Fortsetzung der Festlegungen für die Wohnzonen mit Gewerbe WG3/55% und WG4/70%. Davon ausgenommen ist die Festlegung der Geschosshöhe bei Arealüberbauungen. Im Ge-

gensatz zur WG4/70% wird in der WG5/85% bei Arealüberbauungen nur ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt und nicht zwei. Bei Arealüberbauungen liegt daher die maximale Gebäudehöhe in der WG5/85% wie in der WG4/70% auf 19.50 m. Zusammen mit einem Dachgeschoss resultieren Gebäude mit Gesamthöhen knapp unter der Hochhausgrenze von 25 m.

Im neuen Art. 26 BZO werden die Grundsätze zur Gestaltungsplanpflicht aufgeführt. Im neuen Art. 26a BZO werden die Zielsetzungen für die Gestaltungsplanpflicht des „MEWA-Areals“ definiert. Darunter fallen unter anderem die quartier- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise sowie die Sicherstellung des nötigen Lärmschutzes und der Mindestfläche für Arbeitsnutzungen.

### **3. Kantonale Vorprüfungen**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde der Baudirektion Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Als Voraussetzung zur Genehmigung wurde ein minimaler Arbeitsplatzanteil von mindestens 20% verlangt. Im Übrigen wurden die revidierten Unterlagen positiv bewertet. Mit Stand Februar 2016 empfiehlt die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg den Gemeinden in Zentrumsgebieten mindestens 20% nutzungsplanerisch zu sichern. Dieser Mindestgewerbeanteil von 20% wurde von der Abteilung Planen und Bauen übernommen, jedoch nur für das „MEWA-Areal“ in Art. 26a BZO und nicht für die neue Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% im Allgemeinen.

### **4. Öffentliche Auflage, Anhörung**

Die Akten lagen vom 25. Juli bis zum 22. September 2014 öffentlich auf. Es gingen insgesamt sechs Einwendungen ein. Aus dem Bericht zu den Einwendungen kann im Einzelnen entnommen werden, welchen Anträgen gefolgt wurde und welche Begehren nicht berücksichtigt werden konnten. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg hat in zustimmendem Sinne Stellung genommen. Seitens der weiteren nach- und nebengeordneten Planungsträger wurden keine Anträge und Hinweise zur Planung vorgebracht.

Die aufgrund der 1. Vorprüfung überarbeitete Version der Teilrevision wurde nicht erneut aufgelegt, da von den Anpassungen keine zusätzlichen Auswirkungen auf Dritte erfolgen.

### **5. Weitere Verfahrensschritte**

Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat ist die Teilrevision der Nutzungsplanung der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen. Festsetzungsbeschluss und Genehmigungsentscheid sind gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen mit Rekursfrist von 30 Tagen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung tritt in Kraft mit Publikation der Rechtskraft. Vorgängig zur Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung hat das Parlament über die Teilrevision des kommunalen Gesamtplans zu entscheiden, da diese der Nutzungsplanung übergeordnet ist.

### **6. Planungsvorteile und Planungsausgleich („Mehrwert“)**

Im Falle des „MEWA-Areals“ resultiert ein Planungsvorteil durch die Aufzoning von der Industriezone in eine Mischzone. Für das „MEWA-Areal“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Sieht der Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise eine Dichtesteigerung vor, z.B. durch eine erhöhte Ausnützung oder zusätzliche Geschosse, resultiert ebenfalls ein Planungsvorteil. Beide Planungsvorteile und deren Ausgleich sind parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans zu klären. Der Ausgleich kann mit einem städtebaulichen Vertrag erfolgen oder gestützt auf die kantonale Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes, wenn diese bis dann vorliegend ist.

## **7. Zusammenfassung und Antrag**

Die neue Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% schafft die Grundlage zur rechtmässigen Umwandlung ehemaliger Industrieareale in Mischzonen oder Aufzonungen bestehender Wohn- und Mischzonen im Sinne der inneren Verdichtung. Es bedarf einzelfallweise einer detaillierten und sorgfältigen Prüfung, ob sich ein Areal für die Um-/Aufzonung eignet und unter welchen Voraussetzungen, beispielsweise der Gestaltungsplanpflicht.

Das „MEWA-Areal“ eignet sich zur Umteilung in eine Mischzone. Die genaue Nutzweise, abgesehen vom Mindestgewerbeanteil von 20%, ist mit dem privaten Gestaltungsplan zu definieren, über welchen wiederum der Gemeinderat zu entscheiden hat.

Details können dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV entnommen werden.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung festzusetzen.

4. April 2016

ari

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter  
Stadtpräsident

Heinz Kundert  
Stadtschreiber

## **Referent des Stadtrats**

Heini Hauser  
Stadtrat Planen und Bauen

### **Beilagen:**

- Änderung Zonenplan 1:2'500, dat. 16. März 2016
- Bau- und Zonenordnung, Synopse, dat. 16. März 2016
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, dat. 16. März 2016
- Mitwirkungsbericht, dat. 16. März 2016

Teilrevision der Nutzungsplanung

Änderung Zonenplan

**Neue Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%  
Umzonung MEWA-Areal in Zone WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht**

Gebiet Zugerstrasse – Muslistrasse –  
Büelenweg – Büelenstrasse – Nordstrasse

Situation 1:2'500

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

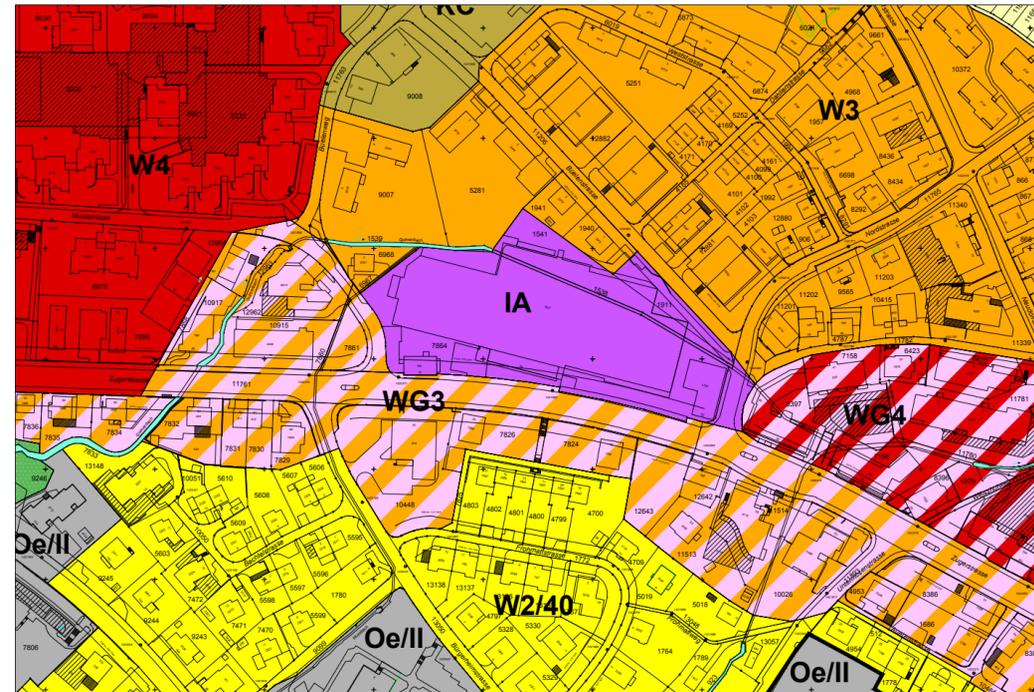
Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion:

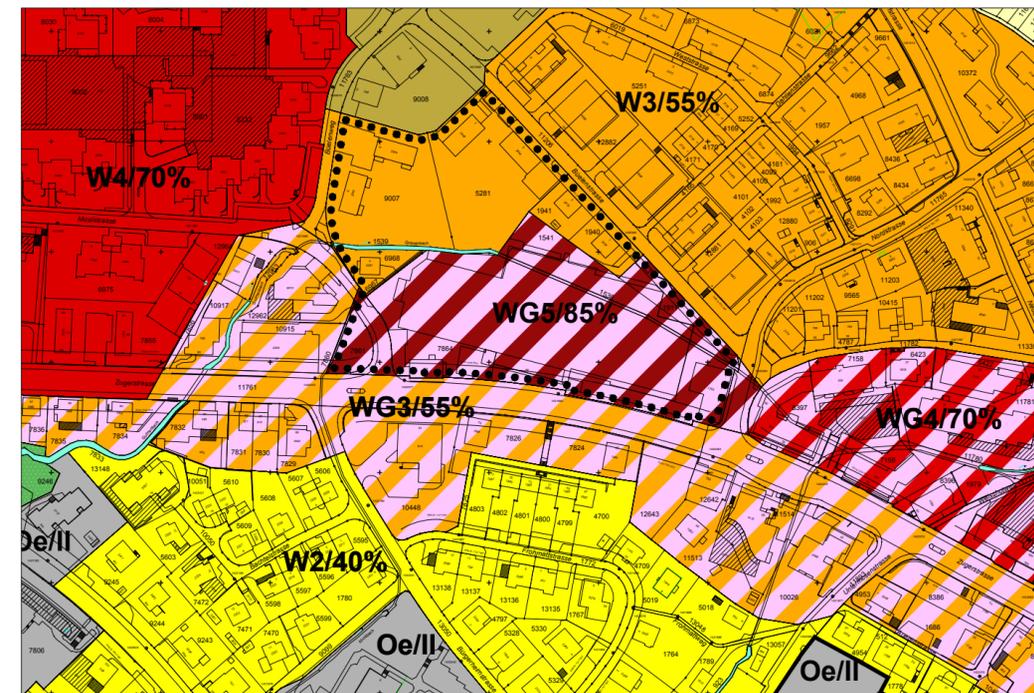
BDV Nr.

Entworfen	dhn	Datum	16. März 2016	Stadt Wädenswil Planen und Bauen Florhofstrasse 3 8820 Wädenswil Telefon 044 / 789 73 11
Gezeichnet	dhn	Geändert	---	
Geprüft	ari	Plan Nr.	01	
Grösse	42 x 60	Stand	Festsetzung	

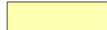
**Ausschnitt Zonenplan, RECHTSKRÄFTIG**  
(festgesetzt am 17. Januar 1994, Nachführungsstand: 11. Juli 2014)



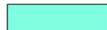
**Ausschnitt Zonenplan, TEILREVISION**



**Legende**

	Kernzone C	KC	ES III
	zweigeschossige Wohnzone	W2/30%	II
	zweigeschossige Wohnzone	W2/40%	II
	dreigeschossige Wohnzone	W3/55%	II
	viergeschossige Wohnzone	W4/70%	II
	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3/55%	III
	viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG4/70%	III
	<b>fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe</b>	<b>WG5/85%</b>	III
	Industriezone A	IA	IV
	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III
	Erholungszone	E	III
	Gestaltungsplanpflicht		

**Weitere Angaben**

	Wald
	Offene Gewässer

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident:

Die Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

## **Teilrevision Nutzungsplanung**

- **Einführung neue Zone: Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%**
- **Umzonung „MEWA-Areal“ in WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht**

**Bau- und Zonenordnung, Synopse**

16. März 2016

## Systematik/Lesehilfe Synopse

Erste Spalte	Zweite Spalte	Dritte Spalte
Bau- und Zonenordnung rechtsgültig  Erlassen am 17. Januar 1994; nachgeführt bis 19. Oktober 2012	Bau- und Zonenordnung Stand Festsetzung Gemeinderat	
	Neue und geänderte Texte sind <b>rot</b> <b>und grau hinterlegt</b> dargestellt.  Wegfallende Texte sind <b>durchgestri-</b> <b>chen</b> dargestellt.  Redaktionelle Anpassungen in <b>blau</b> .	<i>Bemerkungen zu den Änderungen.</i>

**Stadt Wädenswil**  
**Abteilung Planen und Bauen**  
Florhofstrasse 3  
Postfach  
8820 Wädenswil  
Telefon 044 789 73 11  
planenundbauen@waedenswil.ch

04.05.10 / ari

## Inhaltsverzeichnis

Art.	Bau- und Zonenordnung rechtsgültig, 17. Januar 1994 nachgeführt bis 19. Oktober 2012	Bau- und Zonenordnung Stand Festsetzung Gemeinderat	S.
<b>I.</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>5</b>
Art. 1	Zonen	Zonen	5
Art. 2	Massgebende Pläne	Massgebende Pläne	6
<b>II.</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>6</b>
<b>A.</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>6</b>
Art. 3	Grundmasse	Grundmasse	6
Art. 4	Bauweise	Bauweise	7
Art. 5	Nutzweise	Nutzweise	7
Art. 6	Terrassenhäuser	Terrassenhäuser	7
Art. 7	Wohnzone mit Gewerbe (WG3, WG4)	Wohnzone mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%)	8
Art. 8	Messweise der Grundgrenzabstände	Messweise der Grundgrenzabstände	8
Art. 9	Gestaltung von Vorgärten	Gestaltung von Vorgärten	8
Art. 9a	Dachflächenfenster	Dachflächenfenster	8
<b>B.</b>	<b>Industrie- und Gewerbebezonen</b>	<b>Industrie- und Gewerbebezonen</b>	<b>8</b>
Art. 11	Nutzweise	Nutzweise	8
Art. 10, 12, 13: keine Änderungen			
<b>C.</b>	<b>Kernzonen</b>	<b>Kernzonen</b>	<b>9</b>
Art. 14 – 20: keine Änderungen			
Art. 21	Abbrüche / Renovation	Abbrüche / Renovationen	9
<b>D.</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>10</b>
Art. 22 – 23: keine Änderungen			
<b>III.</b>	<b>Besondere Institute</b>	<b>Besondere Institute</b>	<b>9</b>
<b>E.</b>	<b>Arealüberbauungen</b>	<b>Arealüberbauungen</b>	<b>9</b>
Art. 24	Zulässigkeit und Mindestfläche	Zulässigkeit und Mindestfläche	9
Art. 25	Besondere Bauvorschriften	Besondere Bauvorschriften	10
<b>F.</b>	<b>Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften</b>	<b>Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften</b>	<b>10</b>
Art. 26	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	10
Art. 26a		Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	10
Art. 26b		Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	11
<b>IV.</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
Art. 27 – 32: keine Änderungen			
Art. 33	Besondere Lärmschutzanordnungen	Besondere Lärmschutzanordnungen	12
<b>V.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>12</b>
Art. 34	Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht	Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht	12
<b>VI.</b>	<b>Teilrevision seit dem 11. Juli 1994</b>	<b>Teilrevisionen seit dem 11. Juli 1994</b>	<b>13</b>
<b>VII.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

### I. Zonenplan

#### Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

### I. Zonenplan

#### Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

## Zonen

Zonen	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Empf.stufe LSV
Kernzone A	KA	beige, grün bandiert	III
Kernzone B	KB	beige, schwarz bandiert	III
Kernzone C	KC	beige, hellblau bandiert	III
Kernzone D	KD	beige, rot bandiert	III
Kernzone E	KE	beige, dunkelviolett bandiert	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2/30%	Hellgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2/40%	Dunkelgelb	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3/55%	Rotbraun	II
Viergeschossige Wohnzone	W4/70%	Rot	II
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3/55%	orange/pink schraffiert	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG4/70%	rot/pink schraffiert	III
<b>Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe</b>	<b>WG5/85%</b>		<b>III</b>
Gewerbezone A	GA	pink	III
Gewerbezone B	GB	pink/grau schraffiert	III
Industriezone A	IA	blauviolett	IV
Industriezone B	IB	blauviolett/grau schraffiert (vertikal)	IV
Industriezone C	IC	blauviolett/grau schraffiert (schräg)	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau	II/III
<del>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</del>	<del>Oe</del>	<del>grau/dunkelgrau schraffiert</del>	<del>III</del>
Erholungszone	E	grün/grau schraffiert	III
Freihaltezone	F	grün	III
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	beige	III
Reservezone	R	weiss	

Auf die Bezeichnung der Farbgebung im Zonenplan wird inskünftig verzichtet.

Es wird eine neue fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe eingeführt.

Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften		schwarz-bandiert	
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan			
Arealüberbauung nicht zulässig		grau-bandiert	
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III		schwarz-schraffiert	

Für das Gebiet Zugerstrasse - Muslistrasse - Büelenweg - Büelenstrasse - Nordstrasse wird die Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

**Zonenplan**  
Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:7500.

**Kernzonenplan**  
Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Mst. 1:2500.

**Waldabstandslinie, Aussichtsschutz**  
Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen und allfällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne

**Rechtsgültige Pläne**  
Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen im Bauamt auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

**Art. 2 Massgebende Pläne**  
1) Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:7500.  
2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im **Massstab** 1:2500.  
3) Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen und allfällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne  
4) Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen **bei der Abteilung Planen und Bauen** auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

**II. Bauzonen**  
**A. Wohnzonen**  
**Art. 3 Grundmasse**  
In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

**II. Bauzonen**  
**A. Wohnzonen**  
**Art. 3 Grundmasse**  
1) In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Zonen:	W2/30%	W2/40%	W3/55%	WG3/55%	W4/70%	WG4/70%	WG5/85%
Ausnutzungsziffer	30%	40%	55%	55%	70%	70%	85%
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	---	---	---	15%	---	15%	15%
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	II	III	III
Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4	4	5
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2 *	2	2	2	2	2
anrechenbare Untergeschosse max.	--	1 *	1	1	1	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	--	1	1	1	2	2	1
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	7.50 m	7.50 m	10.50 m	10.50 m	13.50 m	13.50 m	16.50 m
Firsthöhe max.	5.50 m	5.50 m	6.50 m				
Gebäuelänge max.	30 m	30 m **	40 m	40 m	50 m	50 m	60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	30 m	40 m	50 m	50 m	60 m	60 m	Nicht beschränkt
Grundgrenzabstand klein min.	4 m	4 m	5 m	5 m	6 m	6 m	7 m

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, unter anderem auf dem Areal der Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA), bedingt eine Erweiterung der Zonenpalette mit der neuen Nutzungszone WG5/85%.  
Festlegung analog übrige Zonen im Sinne einer logischen Zonenerweiterung

Grundgrenzabstand gross min.	8 m	8 m	10 m	10 m	12 m	12 m	14 m	
* In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.								
** Im Quartierplan-Gebiet Mühlebach-Baumgarten gilt eine max. Gebäudelänge von 20 m.								

In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnützungsziffer um 5%, sofern

- bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
- bei Neubauten pro 500 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechten Zugang geschaffen wird.

**Art. 4 Bauweise**

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenfläche sichtbar sein.

**Art. 5 Nutzweise**

In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Quartiergaststätten sind zulässig, sofern keine unverhältnismässigen Immissionen entstehen.

Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

**Art. 6 Terrassenhäuser**

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

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

<sup>2)</sup> In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnützungsziffer um 5 Prozentpunkte 5%, sofern

- bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
- bei Neubauten pro 500 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechten Zugang geschaffen wird.

**Art. 4 Bauweise**

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenfläche sichtbar sein.

**Art. 5 Nutzweise**

<sup>1)</sup> In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Quartiergaststätten sind zulässig, sofern keine unverhältnismässigen Immissionen entstehen.

<sup>2)</sup> Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

**Art. 6 Terrassenhäuser**

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

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

Präzisierung gemäss genehmigter Teilrevision 2006.

Es besteht keine kommunale Regelungskompetenz über die Durchführung bzw. den Verzicht auf die öffentliche Auflage. Massgebend ist § 7 Abs. 2 PBG.

**Sichtbarkeit von Untergeschossen**

**Zulässigkeit von Gewerbe**

**Terrassenhäuser**

maximal 40 m.

- Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

**Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbe  
(WG3, WG4)**

In den Wohnzonen mit Gewerbe (WG3, WG4) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:

- Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

**Zulässigkeit von Gewerbe**

**Ausnützungsbonus für Gewerbe**

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.

**Abstandsreduktion für Gewerbe**

Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.

**Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände**

**Grosser Grundgrenzabstand**

Der grosse Grundgrenzabstand ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite einzuhalten.

**Kleiner Grundgrenzabstand**

Der kleine Grundgrenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

**Art. 9 Gestaltung von Vorgärten**

**Grundsatz**

Längs Strassen dürfen in der Regel höchstens zwei Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden, davon maximal die Hälfte versiegelt.

**Art. 9a Dachflächenfenster**

**Grundsatz**

Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.3 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.

**B. Industrie- und Gewerbebezonen**

**Art. 11 Nutzweise**

**Immissionsmass**

1) In den Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe nicht zulässig.

**Handels- und Dienstleistungsbetriebe**

2) Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

von maximal 40 m.

- Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

**Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbe  
(WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%)**

<sup>1)</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:

- **Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es sind insbesondere auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.**

<sup>2)</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.

<sup>3)</sup> Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.

**Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände**

<sup>1)</sup> Der grosse Grundgrenzabstand ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite einzuhalten.

<sup>2)</sup> Der kleine Grundgrenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

**Art. 9 Gestaltung von Vorgärten**

Längs Strassen dürfen in der Regel höchstens zwei Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden, davon maximal die Hälfte versiegelt

**Art. 9a Dachflächenfenster**

Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.3 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.

**B. Industrie- und Gewerbebezonen**

**Art. 11 Nutzweise**

<sup>1)</sup> In den Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe nicht zulässig.

<sup>2)</sup> Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche **pro**

*Die neue WG5/85% wird ergänzt, da auch für diese Art. 7 Abs. 2 und 3 gelten soll.*

*Es sind neben mässig störenden Betrieben auch nicht störende Betriebe zulässig. Klärend wird explizit ergänzt, dass auch Schulen und Ausbildungsstätten gestattet sind.*

*Präzisierung gemäss genehmigter Teilrevision 2001.*

**Provisorische Gemein-  
schaftsunterkünfte**

che. Letzteren sind Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Discos, Dancings, Multiplexkinos) gleichgestellt, die einen vergleichbaren Publikumsverkehr auslösen, wie Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet.

3) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

**Art. 10, 12, 13**

Keine Änderungen

**C. Kernzonen**

**Art. 14 - 20**

Keine Änderungen

**Art. 21 Abbrüche/Renovation**

**Bewilligungspflicht für  
Abbrüche**

1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

**Meldepflicht für  
Aussenrenovationen**

3) Aussenrenovationen sind dem Bauamt vorgängig zu melden.

**D. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

**Art. 22 - 23**

Keine Änderungen

**III. Besondere Institute**

**E. Arealüberbauungen**

**Art. 24 Zulässigkeit und Mindestfläche**

**Zulässigkeit**

1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind.

**Mindestfläche  
Anforderungen**

2) Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

3) Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Einhalten des Standards Minergie

und

**Objekt.** Letzteren sind Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Discos, Dancings, Multiplexkinos) gleichgestellt, die einen vergleichbaren Publikumsverkehr auslösen, wie Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet.

3) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

**Art. 10, 12, 13**

Keine Änderungen

**C. Kernzonen**

**Art. 14 - 20**

Keine Änderungen

**Art. 21 Abbrüche/Renovationen**

1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

3) Aussenrenovationen sind dem [der Abteilungen Planen und Bauen](#) vorgängig zu melden.

**D. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

**Art. 22 - 23**

Keine Änderungen

**III. Besondere Institute**

**E. Arealüberbauungen**

**Art. 24 Zulässigkeit und Mindestfläche**

1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind.

2) Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

3) Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG [müssen](#) die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Einhalten des Standards Minergie

und

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

**Art. 25 Besondere Bauvorschriften**

- 1) Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
- in der Zone W2/40%: max. 10.50 m
  - in den Zonen W3, WG3: max. 13.50 m
  - in den Zonen W4, WG4: max. 19.50 m

**Ausnutzungszuschlag**

- 2) Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

**Gebäuelänge**

- 3) Die Gebäude- und Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.

**Abstände**

- 4) Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.

**Freifläche**

- 5) Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.

**F. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften**

**Art. 26 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften**

**Gestaltungsplanpflicht**

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

**Art. 25 Besondere Bauvorschriften**

- 1) Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
- in der Zone W2/40%: max. 10.50 m
  - in den Zonen W3/55%, WG3/55%: max. 13.50 m
  - in den Zonen W4/70%, WG4/70%, **WG5/85%**: max. 19.50 m

- 2) Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

- 3) Die Gebäude- und Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.

- 4) Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.

- 5) Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.

**F. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften**

**Art. 26 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften**

1) Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

2) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Ausserdem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

**Art. 26a Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

1) Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das MEWA-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

Die neue WG5/85% wird ergänzt.

Mit dieser Regelung wird die Aufstellung bzw. der Erlass von Gestaltungsplänen verlangt. Die einbezogenen Gebiete werden im Zonenplan dargestellt. Die mit der jeweiligen Gestaltungsplanpflicht verbundenen minimalen Zielsetzungen werden in der Bau- und Zonenordnung festgelegt.

Damit werden die generellen qualitativen Ansprüche festgelegt. Diese sollen bei allen Gestaltungsplänen zur Anwendung kommen, welche auf der Grundlage der im Zonenplan verankerten Gestaltungsplanpflicht entwickelt werden.

Im Perimeter des MEWA-Areals sind zumindest die aufgeführten Sachverhalte zu regeln und/oder zu koordinieren.

**Qualitative Grundanforderungen**

**MEWA-Areal (privater Gestaltungsplan)**

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung.
- Sicherstellen von mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.
- Sichern des erforderlichen Gewässerraumes für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 26 Abs. 1 findet keine Anwendung.

#### **Art. 26b Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften**

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind separate Vorschriften zu beachten, welche in einer separaten Zusammenstellung näher bezeichnet sind:

- a) Öffentliche Gestaltungspläne
  - Giessen
  - Landgasthof Halbinsel Au
  - [Werkstadt ZÜRISSEE](#)
- b) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung
  - Beichlen
  - Einsiedlerstrasse I (Kat.-Nrn. 12373 und Teil von 10697)
  - Grünenberg
  - Landgut Schloss Au
  - OWG

#### **Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften**

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind separate Vorschriften zu beachten, welche in einer separaten Zusammenstellung näher bezeichnet sind:

- 1) Öffentliche Gestaltungspläne
  - Giessen
  - Landgasthof Halbinsel Au
- 2) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung
  - Beichlen
  - Einsiedlerstrasse I (Kat.-Nrn. 12373 und Teil von 10697)
  - Grünenberg
  - Landgut Schloss Au
  - OWG

*Betreffend die Gewässer kann mit dem Gestaltungsplan der Gewässerraum ausgedehnt werden, andernfalls kommt die Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung zur Anwendung. Ziel ist die Ausscheidung des Gewässerraums mit dem Gestaltungsplan.*

*Die Muslistrasse und das Büelenquartier sollen direkter an das Zentrum / Einkaufsgebiet Oberdorfstrasse angeschlossen werden. Dabei sind die Übergänge der Musli- und Büelenstrasse in Lage und Sicherheit zu prüfen.*

*Die Arealgrösse und -prägung sprechen gegen eine Unterteilung und mehrere Gestaltungspläne. Mit Verzicht auf die Etappierung ist auch die Arealerschliessung in einem Zug zu regeln.*

*Genehmigung Baudirektion ausstehend*

- Pro Ciné
- Seepark
- Spital
- Sträuli
- TUWAG II
- 3) Sonderbauvorschriften
  - Fuchsenbüel
  - Hinter Rüti
  - Altersheim Fuhr

#### IV. Ergänzende Bauvorschriften

##### Art. 27 - 32

Keine Änderungen

##### Art. 33 Besondere Lärmschutzanordnung

- 1) In der Zone WG3 an der Oberen Einsiedlerstrasse dürfen Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen nicht zur Lärmquelle (Einsiedlerstrasse) orientiert werden.
- 2) In der Kernzone D im Gebiet Beichlen darf bei Umbauten der Anteil der Wohnfläche nicht vergrössert werden. Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht auf die Schönenbergstrasse orientiert werden.
- 3) In der Gewerbezone A im Gebiet Aamüli dürfen Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung in der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse nicht auf die Zugerstrasse und im nördlichsten Bereich nicht gegen die Nationalstrasse orientiert werden.

#### V. Schlussbestimmungen

##### Art. 34 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

- 1) Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 17. Januar 1994.
- 2) Der Stadtrat ist berechtigt, dem Regierungsrat Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantra-

- Pro Ciné
- Quellenstrasse
- Reidbach
- Seepark
- Spital
- Steinweid
- Sträuli
- TUWAG II aufgehoben, ersetzt durch GP Reidbach
- c) Sonderbauvorschriften
  - Fuchsenbüel
  - Hinter Rüti
  - Altersheim Fuhr

#### IV. Ergänzende Bauvorschriften

##### Art. 27 - 32

Keine Änderungen

##### Art. 33 Besondere Lärmschutzanordnung

- 1) In der Zone WG3/55% an der Oberen Einsiedlerstrasse dürfen Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen nicht zur Lärmquelle (Einsiedlerstrasse) orientiert werden.
- 2) In der Kernzone D im Gebiet Beichlen darf bei Umbauten der Anteil der Wohnfläche nicht vergrössert werden. Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht auf die Schönenbergstrasse orientiert werden.
- 3) In der Gewerbezone A im Gebiet Aamüli dürfen Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung in der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse nicht auf die Zugerstrasse und im nördlichsten Bereich nicht gegen die Nationalstrasse orientiert werden.

#### V. Schlussbestimmungen

##### Art. 34 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

- 1) Diese Bauordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 17. Januar 1994. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.
- 2) Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantra-

### Lärmschutzanordnung

Der für die Genehmigung und Inkraftsetzung geänderte  
Verfahrensablauf bedingt eine Neufassung von Art. 34  
BZO; Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht.

gen.

<sup>3)</sup> Erlassen vom Gemeinderat am 17. Januar 1994. Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1716 genehmigt; in Kraft seit dem 11. Juli 1994

<sup>4)</sup> Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende Seite.

gen.

<sup>3)</sup> Erlassen vom Gemeinderat am 17. Januar 1994. Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1716 genehmigt; in Kraft seit dem 11. Juli 1994

<sup>4)</sup> Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende Seiten.

**VI. Teilrevision seit dem  
11. Juli 1994**

**VI. Teilrevisionen seit dem  
11. Juli 1994**

Gemeinderats- beschluss	Genehmigung	Inkrafttreten	Bemerkungen	
18.03.1991	RRB 2660/24.07.1991		Privater Gestaltungsplan <b>Pro Ciné</b>	<i>Fehlten in der Auflistung Datum Inkraftsetzung unbekannt</i>
01.02.1993	RRB 1509/26.05.1993		Privater Gestaltungsplan <b>Landgut Schloss Au</b>	
12.05.1997	RRB 1783/20.08.1997	05.09.1997	Öffentlicher Gestaltungsplan; <b>Giessen</b>	
19.01.1998	RRB 1823/12.08.1998	04.10.1998	Umzonung <b>Einsiedlerstrasse</b> ; 2. DG in Wohnzonen; Erholungszone <b>Schönegg</b> ; Aussichtsschutz <b>Schönegg</b> ; Aussichtsschutz <b>Müller-Thurgau-Strasse</b> ; Lärmschutzanordnungen; Einzonung <b>Strasshus – Aamüli</b> ; Einzonung <b>Beichlen</b> ; Kleinere Korrekturen	
06.09.1999	BDV 1533/02.12.1999	10.12.1999	Sonderbauvorschriften <b>Fuchsenbüel</b>	
06.06.1999	BDV 1535/02.12.1999	10.12.1999	Änderung Kernzonenplan <b>Brunnenhof</b>	
07.12.1998	BDV 48/12.01.1999	15.12.1999	Planungszone <b>Hintere Rüti</b> ( <i>Planungszone aufgehoben BDV 1388/14.12.2001</i> )	
06.11.2000	BDV 232/01.03.2001	16.03.2001	Privater Gestaltungsplan <b>Einsiedlerstrasse I</b>	
06.11.2000	BDV 344/22.03.2001	30.03.2001	Privater Gestaltungsplan <b>Beichlen</b>	
06.11.2000	BDV 677/07.06.2001	15.06.2001	Privater Gestaltungsplan <b>TUWAG II</b>	
02.04.2001	BDV 1070/04.09.2001	14.09.2001	<b>Brauerei-Areal</b>	
14.05.2001	BDV 1388/14.12.2001	11.01.2002	Sonderbauvorschriften <b>Hintere Rüti</b>	
03.09.2001	BDV 1026/18.09.2002	27.09.2002	Sonderbauvorschriften <b>Altersheim Fuhr</b>	
30.09.2002	BDV 92/04.02.2003	14.02.2003	Umzonungen in den Gebieten <b>Mittelort und Tiefenhof</b>	
30.09.2002	BDV 1011/26.09.2003	08.10.2004	Privater Gestaltungsplan <b>Grünenberg</b>	
07.02.2005	BDV 1015/30.06.2005	08.07.2005	Umzonungen in den Gebieten <b>Grünau, Steinacher und Untermosen</b>	
28.11.2005	BDV 49/18.04.2006	28.04.2006	Umzonung <b>Spital-Areal</b>	
28.11.2005	BDV 50/18.04.2006	28.04.2006	Privater Gestaltungsplan <b>Spital</b>	
05.09.2005	BDV 63/11.05.2006	02.06.2006	Umzonung <b>OWG-Areal</b>	
05.09.2005	BDV 64/11.05.2006	02.06.2006	Privater Gestaltungsplan <b>OWG</b>	
04.04.2005	BDV 37/14.03.2006	30.03.2007	Privater Gestaltungsplan <b>Seepark</b>	

22.01.2007	BDV 96/25.06.2007	06.07.2007	Umzonungen in den Gebieten <b>Ecke Steinacher-/ Winterbergstr., Mittelort/Haldenhof, Alte Landstrasse zwischen Zopfstrasse und Strasse Im Gwad, Ergänzung Art. 3/2 BZO</b>	
01.12.2008	BDV 119/18.09.2009	25.09.2009	Teilrevision Bauordnung 2008, Weisung 19 vom 28.07.2008 neu: Art. 6; Art. 9a, Art. 18 Abs.3 und 4; Art. 25 Abs. 2, Abs. 3; Art. 28a, Art. 28b BZO	
08.06.2009	BDV 157/04.12.2009	18.12.2009	Umzonung Riedhofstrasse	
07.09.2009	BDV 60/17.06.2010	02.07.2010	Erlass Erholungszone Halbinsel Au	
07.09.2009	BDV 61/17.06.2010	02.07.2010	Öffentlicher Gestaltungsplan <b>Landgasthof Halbinsel Au</b>	
18.01.2010	BDV 64/18.06.2010	02.07.2010	Privater Gestaltungsplan <b>Sträuli</b>	
19.12.2011	BDV 67/03.05.2012	18.05.2012	Revision privater Gestaltungsplan <b>Beichlen</b>	
04.06.2012	BDV 141/10.10.2012	19.10.2012	Teilrevision privater Gestaltungsplan <b>Sträuli</b>	
09.07.2012	BDV 164/20.11.2012	07.12.2012	Privater Gestaltungsplan <b>Steinweid</b>	Nachführung
04.06.2012	BDV 101/13.08.2013	20.06.2014	Umzonung <b>Stoffel-Tiefenhof</b>	Nachführung
10.02.2014	BDV 68/23.06.2014	11.07.2014	Privater Gestaltungsplan <b>Reidbach</b>	Nachführung
16.12.2013	BDV 71/23.06.2014	11.07.2014	Privater Gestaltungsplan <b>Quellenstrasse</b>	Nachführung
18.01.2016	ausstehend	pendent	Öffentlicher Gestaltungsplan <b>Werkstadt ZÜRISSEE</b>	Nachführung

**VII. Hinweise**

**Familiengartenregelament**

Keine Änderungen

**Abstellplatzverordnung**

Keine Änderungen

**Bezug von Unterlagen**

Der Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung, die Gestaltungsplan- und Sonderbauvorschriften und die Abstellplatzverordnung können beim Bauamt bezogen werden.

**Internet**

Keine Änderungen

**VII. Hinweise**

**Familiengartenregelament**

Keine Änderungen

**Abstellplatzverordnung**

Keine Änderungen

**Bezug von Unterlagen**

Der Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung, die Gestaltungsplan- und Sonderbauvorschriften und die Abstellplatzverordnung können [bei der Abteilung Planen und Bauen](#) bezogen werden.

**Internet**

Keine Änderungen

## **Teilrevision Nutzungsplanung**

- **Einführung neue Zone: Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%**
- **Umzonung „MEWA-Areal“ in Zone WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht**

**Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

16. März 2016

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
Ausgangslage	3
„MEWA-Areal“	5
Teilrevision kommunaler Gesamtplan	5
<b>Teilrevision Nutzungsplanung, Grundordnung</b>	<b>6</b>
Bau- und Zonenordnung (BZO)	6
<b>Änderungen Nutzungsplanung im „MEWA-Areal“</b>	<b>7</b>
Zonenplan „MEWA-Areal“	7
Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht „MEWA-Areal“	9
Planungsvorteile und Planungsausgleich („Mehrwert“)	9
<b>Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung</b>	<b>11</b>
1. Vorprüfung	11
2. Vorprüfung	12
Öffentliche Auflage	13
Anhörung	13
<b>Planungsablauf</b>	<b>14</b>
<b>Anhang</b>	<b>15</b>
Überkommunale Vorgaben	15
Kommunale Vorgaben	20

**Stadt Wädenswil**  
**Abteilung Planen und Bauen**  
 Florhofstrasse 3  
 Postfach  
 8820 Wädenswil  
 Telefon 044 789 73 11  
 planenundbauen@waedenswil.ch

04.05.10 / ari

## Zusammenfassung

---

### Ausgangslage

Wädenswil war bis weit ins 20. Jahrhundert hinein stark industriell geprägt. Der Handel mit Seide und anderen Stoffen, Weizenstärke, Metallwaren, Bier und Most florierte. Ab ca. 1970 fielen zahlreiche Fabriken dem Kostendruck zum Opfer. Wädenswil erlebte einen beachtlichen Strukturwandel vom Industrieort zu einer Wohn- und Bildungsstadt. Auf vielen der ehemaligen Industriearealen wurden Wohnüberbauungen erstellt oder es haben sich Dienstleister und Institute aus dem Bereich Bildung, Forschung und Innovation niedergelassen.

Wädenswil hat sich ca. ab dem Jahr 1960 stark in die Hanglagen ausgedehnt, einhergehend mit einem grossen Bevölkerungswachstum. Die Industrieareale, welche ursprünglich an der „Dorfperipherie“ lagen, befinden sich heute mitten in der Stadt und sind entsprechend schwierig für Industriebzwecke nutzbar. Mittels Gestaltungsplänen wurden diverse dieser Industriebrachen neu überbaut und neuen Nutzungen zugeführt. Im Detail ist dies beschrieben in: Hochparterre 5/2010, Beilage „Anlegen in Wädenswil, Industriestadt adieu. Bildung und Wohnen ahoi“.



Ausschnitt Situationsplan, Quelle: gis.zh.ch

Industrieareal und Nutzungsangaben aus Hochparterre, sinngemäss/zusammenfassende Darstellung

- A** Ehemaliges Industrieareal, heute primär Wohnen, Dienstleistung
- B** Ehemaliges Industrieareal, heute primär Schule/Forschung
- C** Ehemaliges Industrieareal, heute primär Einkaufen
- D** Industrieareal, Umnutzung teilweise im Gange

Diese Industrieareale befanden sich gemäss damaligem rechtskräftigem Zonenplan in der Industriezone. Die Transformation zu Wohnen, Dienstleistung und Einkaufen erfolgte ausschliesslich mittels Gestaltungsplan, das heisst ohne begleitende Umzonung in eine passende zu Grunde liegende Nutzungszone, z.B. Wohnzone mit Gewerbe. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Überführung von Industriebrachen in neue Nutzungen mittels Gestaltungsplänen nur noch zulässig, wenn die zugrunde liegende Zone die neue Nutzung zulässt.

Die ehemaligen und noch bestehenden Industrieareale weisen teilweise mächtige, imposante Gebäude auf. Städtebaulich kann es angebracht sein, diese Bebauungsstruktur, die Dichte und Stellung der Gebäude bei der Neubebauung zu adaptieren. Damit dies möglich ist, benötigt die Bau- und Zonenordnung Wädenswil eine Erweiterung um die neue Zone WG5/85%. Diese Zone stellt eine moderate Annäherung dar an die baulichen Möglichkeiten gemäss Industriezone IC mit den kleinsten Grundmassen aller Industriezonen. Das nachfolgende Rechenbeispiel zeigt den Vergleich möglicher Gebäudevolumen (Baumasse) auf einem Grundstück mit 4'000 m<sup>2</sup> zwischen der Industriezone IC und den Wohnzonen mit Gewerbe WG4/70%, resp. WG5/85%, inkl. Arealüberbauung:

	Industriezone IC	WG4/70%	WG5/85%
Ausnützungsziffer	--	77%	93.5%
Baumassenziffer	5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>		
Vollgeschosse max.	--	5	6
Dachgeschosse max.	--	1 *	1
Gebäudehöhe max.	13.50 m	19.5 m	19.5 m
Nutzfläche max.		3'080 m <sup>2</sup>	3'740 m <sup>2</sup>
Baumasse max.	20'000 m <sup>3</sup>	ca. 14'750 m <sup>3</sup> **	ca. 14'900 m <sup>3</sup> **
„Fussabdruck“ min.	1'481 m <sup>2</sup>	616 m <sup>2</sup> ***	623 m <sup>2</sup>

\* Annahme Flachdachgebäude mit 1 Dachgeschoss (WG4: 2 Dachgeschosse zulässig)

\*\* Fussabdruck x Gebäudehöhe + 0.75 x Fussabdruck x 3.00 (Dachgeschoss) zuzüglich 10% für Aussenmauern (in Ausnützungsziffer nicht enthalten, jedoch in Baumassenziffer)

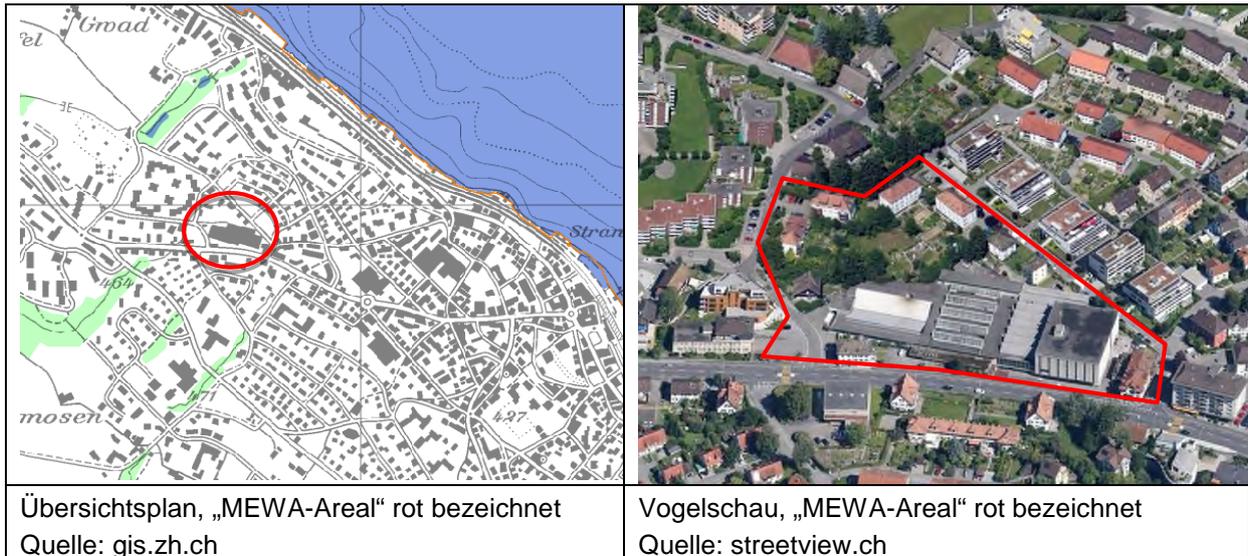
\*\*\* Nutzfläche / Anzahl Vollgeschosse

Über einen Gestaltungsplan kann auf dem zu projektierenden Areal eine zusätzliche Ausnützung im Sinne des verdichteten Bauens anvisiert werden, vorbehältlich des städtebaulichen und landschaftlichen Kontexts.

Die neue Zone WG5/85% ist auch die zweckmässige Antwort auf den aktuellen siedlungspolitischen und städtebaulichen Wandel. Im Vordergrund steht der häusliche Umgang mit dem Boden und damit verbunden die Entwicklung nach innen. Die neue Zone WG5/85% kommt gezielt und punktuell zur Anwendung und erstmals für das Gebiet „MEWA-Areal“. Dieses Areal eignet sich aufgrund seiner zentrumsnahen Lage ideal für eine Transformation vom Industrie- zu einem Wohn- und Gewerbegebiet. Bereits im Jahr 2012 hat der Stadtrat dieses Potenzial erkannt und das „MEWA-Areal“ in der Räumlichen Entwicklungsstrategie als „Ort für stadtbildprägende Umstrukturierungen“ verankert.

## „MEWA-Areal“

Die Eigentümerin der Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA) beabsichtigt das ehemalige Industrieareal neu zu nutzen. Der Lagegunst entsprechend soll ein zeitgemässes, attraktives und lebendiges Quartier entwickelt werden. Angestrebt wird eine Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten. Da sich das „MEWA-Areal“ teilweise in der Industriezone IA befindet (siehe Plan Nr. 01), ist für die Umsetzung dieser Vision eine Neufassung der nutzungsplanerischen Festlegungen in dem von der Zugerstrasse, der Nordstrasse, der Büelenstrasse bzw. des Büelenwegs und der Muslistrasse begrenzten Geviert nötig.



Auf der Grundlage einer umfassenden Planungsstudie der Eigentümerin ist der Stadtrat an seiner Sitzung vom 22. April 2013 auf die Zielsetzungen der Grundeigentümerin, das ehemalige Industrieareal in eine Zone mit Mischnutzung zu überführen, eingetreten und hat die Abteilung Planen und Bauen mit der Ausarbeitung einer diesbezüglichen Revisionsvorlage der Nutzungsplanung beauftragt. Ausserdem hat der Stadtrat festgehalten, das Planungsverfahren in zwei Stufen zu gliedern. Im ersten Schritt soll die Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt und dabei die Gestaltungsplanpflicht verankert werden. Im nachgeordneten Arbeitsschritt ist die Entwicklung des eigentlichen Gestaltungsplans vorzusehen.

### Teilrevision kommunaler Gesamtplan

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird begleitet von einer Teilrevision des kommunalen Gesamtplans im Bereich des Teilplans Siedlung und Landschaft und des Erläuternden Berichts. Diese Teilrevision erfolgt parallel der Teilrevision der Nutzungsplanung. Mit der Teilrevision des kommunalen Gesamtplans wird das „MEWA-Areal“, welches rechtskräftig dem Industriegebiet zugewiesen ist, dem Zentrumsgebiet / Mischgebiet zugeteilt.

## Teilrevision Nutzungsplanung, Grundordnung

---

### Bau- und Zonenordnung (BZO)

In Art. 3 BZO sind die Grundmasse der Wohnzonen sowie der Wohnzonen mit Gewerbe enthalten. Der Katalog der Wohnzonen mit Gewerbe wird als logische Fortsetzung der Festlegungen für die Zonen WG3/55% und WG4/70% mit der Zone WG5/85% ergänzt.

Änderung gegenüber Teilrevision, Stand 1. Vorprüfung:

- Es wird ein zweites anrechenbares Dachgeschoss in der Zone WG5/85% zugelassen analog der Festlegung für die übrigen Zonen. Die ursprüngliche Regelung mit nur einem Dachgeschoss zielte zu sehr auf Gebäude mit Flachdächern. Zwei Dachgeschosse sind gemäss § 49a Abs. 2 PBG nur bei Schrägdachbauten zulässig und sollen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Je nach örtlicher Lage könnte eine Überbauung aus einem Gebäudemix mit Flachdachbauten und Schrägdachgebäuden bestehen. In diesem Fall kann die Option auf zwei anrechenbare Dachgeschosse durchaus attraktiv sein. Auch sind zwei Dachgeschosse nicht untypisch für Wädenswil.

Unverändert zum Stand 1. Vorprüfung bleibt die Festlegung der Geschosshöhe bei Arealüberbauungen. Im Gegensatz zur Zone WG4/70% wird in der Zone WG5/85% bei Arealüberbauungen nur ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt und nicht zwei. Anstelle des zusätzlichen Bauens in die Höhe wird in Kauf genommen, dass in der Zone WG5/85% in die Breite gebaut wird und der Gebäud Fussabdruck im Vergleich grösser ist als in der Zone WG4/70%. Bauten mit einer Gebäudehöhe von mehr als 20 m können in Hanglagen, welche vom See und Berg her gut einsehbar sind, durchaus heikel sein. Es bedarf dafür sorgfältiger Abklärungen und detaillierter Nachweise, wozu sich ein Gestaltungsplanverfahren anbietet.

Die Festlegungen von Art. 7 BZO über die Wohnzonen mit Gewerbe sollen auch für die neue Zone WG5/85% gelten, weshalb die WG5/85% in Art. 7 ergänzt wird. Die zulässigen Nutzungen werden präzisierend erweitert.

In Art. 24 und 25 BZO ist die Arealüberbauung geregelt. Solche sollen auch in der neuen Zone WG5/85% zulässig sein, weshalb Art. 25 entsprechend erweitert wird. Art. 3 BZO lässt in der Zone WG5/85% bei Arealüberbauungen nur ein zusätzliches Vollgeschoss zu, daher kann die Zone WG5/85% bei der zulässigen Gebäudehöhe 19.5 m ergänzt werden.

Mit Art. 26 BZO werden neu die Grundsätze betreffend der Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften festgehalten. Die Vorgaben für die Gestaltungsplanpflicht „MEWA-Areal“ sind in Art. 26a BZO festgelegt. Die bereits festgesetzten Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind neu in Art. 26b BZO aufgeführt.

Betreffend die untergeordneten und redaktionellen Anpassungen wird auf die Ausführungen in der BZO-Synopse verwiesen.

## Änderungen Nutzungsplanung im „MEWA-Areal“

### Zonenplan „MEWA-Areal“

Zur Umzonung gelangt das eigentliche „MEWA-Areal“. Dieses befindet sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Industriezone IA und wird der neuen Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% zugewiesen. Die WG5/85% wird entlang der Zugerstrasse minimal über das „MEWA-Areal“ hinaus verlängert. Dies im Sinne der folgerichtigen Anbindung an die Wohnzone mit Gewerbe WG4/70% unterhalb der Nordstrasse und für die allfällige Ausgestaltung eines neuen Knotens bei der Einmündung der Muslistrasse in die Zugerstrasse. In diesem Zusammenhang erfolgen auch kleinflächigere Umzonungen von der Wohnzone W3/55% (bei Einmündung Büelenstrasse in Nordstrasse) und der Wohnzone mit Gewerbe WG3/55% (Grundstücke bergseitig Muslistrasse) in die WG5/85%. In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Zonenplanänderungen aufgeführt, siehe auch Plan Nr. 01

Kat.-Nr.	Zone alt	Zone neu	Begründung
1539, 1940, 1941, 5281, 6967, 6968, 9007	W3/55%	W3/55% mit Gestaltungsplanpflicht	Die Überlagerung mit der Gestaltungsplanpflicht ergibt sich aus den räumlichen Gegebenheiten. Mit dem nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren kann die Bebauungs- und Freiraumqualität gesichert und spezielle Themen wie der Gewässerraum, der Hochwasserschutz, die Nutzweise und das arealinterne öffentliche Wegnetz gesamthaft bearbeitet werden.
7860 7861 12674 (Teil)	WG3/55%	WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht	
1538, 1541 1911, 7864, 11206 (kleiner Teil bei Einmündung in Nordstrasse)	IA	WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht	Die Grundstücke der ehemaligen Metallwarenfabrik sollen von einer ausschliesslichen „Arbeitsplatzzone“ in eine „Mischzone“ umgezont werden. In „Mischzonen“ ist Arbeiten und Wohnen gestattet.
11765 (Teil)	IA	WG5/85%	Anpassen der Zonenzuweisung an die Systematik des Zonenplans. Von der Änderung betroffen ist ein Teil der Nordstrasse. In materiel-ler Hinsicht ergeben sich keine Auswirkungen.

Änderung gegenüber Teilrevision, Stand 1. Vorprüfung:

- Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1940 und 1941 werden nicht in die WG5/85% umgezont. Sie verbleiben in der Zone W3/55%, werden jedoch mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit der Gestaltungsplanpflicht werden sorgfältige Übergänge zu den Nachbarquartieren verlangt, weshalb diese Änderung angebracht ist.

Entlang der Zugerstrasse sind ober- und unterhalb des „MEWA-Areals“ viergeschossige Zonen im Zonenplan ausgewiesen. Bei näherer Betrachtung der Umgebung sind mehrere höhere Gebäude festzustellen. Das „MEWA-Areal“ in der Zone WG5/85% befindet sich talseitig der Zugerstrasse. Gegenüberliegend ist die erste Bautiefe der Zone WG3/55% zugewiesen.

Danach steigt das Terrain schnell an und geht in ein Wohnquartier über (Zone W2/40%). Die Zone WG5/85% reiht sich städtebaulich gut in die bestehende Situation ein. Die Verdichtung am vorliegenden Ort ist erwünscht und soll zur Quartierstärkung beitragen. Siehe dazu die nachfolgenden Fotos und Darstellungen.



Geschossangaben und Perimeter „MEWA-Areal“ (Untergeschosse sind mitgezählt soweit mehrheitlich sichtbar)

Blick auf „MEWA“, Zugerstrasse 64  
Links im Hintergrund: 6-stöckiges Gebäude, Zugerstrasse 58



8-stöckiges Gebäude Zugerstrasse 102

Überblick der Anzahl Geschosse im Umfeld „MEWA-Areal“  
Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

## Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht „MEWA-Areal“

In Art. 26a BZO sind die minimalen Zielsetzungen für eine zukunftstaugliche Siedlungsentwicklung im Gestaltungsplangebiet „MEWA-Areal“ verankert. Zusätzlich gilt der Grundsatz, dass in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die gleich hohen qualitativen Anforderungen wie für Arealüberbauungen zur Anwendung gelangen (siehe § 71 PBG).

Mit dem Instrument der Gestaltungsplanpflicht werden die gewünschte städtebauliche Entwicklung und die erforderliche Qualität festgelegt. Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass vor der Realisierung eines Bauvorhabens zwingend mittels eines Gestaltungsplans die Zahl, Lage, äusseren Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festzulegen sind. Die Gestaltungsplanpflicht wird dem „MEWA-Areal“ und den nördlich angrenzenden Grundstücken in der Wohnzone W3/55% überlagert. Der Einbezug der nördlichen Grundstücke zwischen der Büelenstrasse und dem Büelenweg ergibt sich aus den räumlichen Gegebenheiten. Die Gebäude auf den Parzellen in der W3/55% fassen zusammen mit dem „MEWA-Areal“ einen innenliegenden, wertvollen Grünraum. Mit der Gestaltungsplanpflicht entsteht die Aufgabe, spezielle Themen im Detail zu bearbeiten wie beispielsweise die Entwicklung dieses Freiraums, der Umgang mit dem Gulmen- und Muslibach und das öffentliche Langsamwegenetz. Die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht werden in der Bau- und Zonenordnung definiert.

Gegenüber der Fassung der 1. Vorprüfung wurden die ursprünglich in Art. 26a BZO festgelegten detaillierten Grundmasse gemäss Abbildung nachfolgend für das Gestaltungsplangebiet „MEWA-Areal“ ersatzlos gestrichen. Diese sahen gegenüber der Regelbauweise gemäss WG5/85% eine Mehrausnutzung vor. Der Streichung der Grundmasse stützt sich auf den Stadtratsbeschluss Nr. 93 vom 13. April 2015. Darin wurde entschieden, dass die BZO die Nutzungen aus gesamtheitlicher Sicht regeln soll und arealspezifische Detailbestimmungen, wie beispielsweise Dichtesteigerungen, mittels Gestaltungsplänen festzulegen sind.

*Für die in der Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% gelegenen Grundstücke\* gelten im Rahmen eines Gestaltungsplanes die nachstehenden Grundmasse:*

<i>Ausnutzungsziffer</i>	<i>max.</i>	<i>127.5%</i>
<i>Zuschlag für Gewerbe</i>	<i>max.</i>	<i>15%</i>
<i>Vollgeschosse</i>	<i>max.</i>	<i>7**</i>
<i>Dachgeschosse</i>	<i>max.</i>	<i>-</i>
<i>anrechenbare Untergeschosse</i>	<i>max.</i>	<i>1</i>
<i>Gesamthöhe</i>	<i>max.</i>	<i>23.9 m</i>

<i>Gebäuelänge</i>		<i>nicht beschränkt</i>
<i>Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. bei Grenzbau</i>		<i>nicht beschränkt</i>
<i>Grundgrenzabstand, klein</i>	<i>min.</i>	<i>7 m</i>
<i>Grundgrenzabstand, gross</i>	<i>min.</i>	<i>14 m</i>

*\* Gestaltungsplanfestlegungen auf den beiden Grundstücken Kat. Nrn. 1940 und 1941 dürfen die Grundmasse der dreigeschossigen Wohnzone W3/55% (unter Einschluss der Bestimmungen über die Arealüberbauungen) nicht überschreiten.*

*\*\* Das oberste Vollgeschoss darf maximal 80% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.*

## Planungsvorteile und Planungsausgleich („Mehrwert“)

Gestaltungspläne können Planungsvorteile bewirken. Allfällige Planungsausgleiche berechnen sich auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Gestaltungsplans und werden z.B. mit dem Baubeginn fällig. Im Falle des „MEWA-Areals“ resultiert ein Planungsvorteil durch die Aufzoning von der Industriezone in eine Mischzone. Für das „MEWA-Areal“ besteht die Gestal-

tungsplanpflicht. Das heisst, es ist zwingend vor jeglicher Bautätigkeit ein Gestaltungsplan zu erarbeiten und durch das Parlament festsetzen zu lassen. Sieht der Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise eine Dichtesteigerung vor, z.B durch eine erhöhte Ausnützung oder zusätzliche Geschosse, resultiert ebenfalls ein Planungsvorteil. Der Planungsvorteil ergibt sich insgesamt aus der Differenz des Marktwertes vor und nach der Teilrevision der Nutzungsplanung zuzüglich des allfälligen Planungsvorteils aus dem Gestaltungsplan. Der Planungsvorteil und dessen Ausgleich sind parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans zu klären. Der Planungsausgleich kann mittels städtebaulichen Vertrags erfolgen oder gestützt auf das revidierte Raumplanungsgesetz. Der Kanton Zürich hat die Aufgabe, innert fünf Jahren seit in Krafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 den Ausgleich zu regeln (Art. 38a Raumplanungsgesetz). Aktuell sind dazu keine Details bekannt.

## Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung

---

### 1. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 13. Mai 2014 nahm die Baudirektion Kanton Zürich im Rahmen der Vorprüfung Stellung. Es wird festgehalten, dass mit der vorgesehenen Umzonung ein weiteres Arbeitsplatzgebiet in der Stadt Wädenswil verloren geht. Ausserdem wird vermerkt, dass im kommunalen Gesamtplan (RRB Nr. 2439 vom 30. Juni 1982) das Areal dem Industriegebiet zugewiesen ist. Deshalb wird verlangt, dass vorgängig im Grundsatz aufzuzeigen ist, wie in der Stadt Wädenswil Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden und wie in den Mischgebieten eine tatsächliche Nutzungsdurchmischung gewährleistet werden kann. Vorbehältlich dieser zu klärenden Grundsatzfrage wird die Vorlage als nachvollziehbar und gut verständlich aufgebaut eingestuft.

Mit ergänzendem Schreiben vom 3. Oktober 2014 anerkennt die Baudirektion, dass die Stadt Wädenswil mit der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) eine erste Gesamtschau über ihre Arbeitsplatzgebiete vorgenommen hat. Aufgrund des rechtskräftigen regionalen Richtplans und der Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird aus übergeordneter Sicht die Zuweisung des „MEWA-Areals“ zu einer Mischzone als genehmigungsfähig erachtet unter Berücksichtigung der im Rahmen der 1. Vorprüfung vom 13. Mai 2014 vorgebrachten Aspekte sowie der nachfolgenden Punkte:

- Für die WG5/85% ist ein Mindestgewerbeanteil von 25% festzulegen.
- Gleichzeitig mit der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet „MEWA-Areal“ ist der Baudirektion eine Teilrevision des kommunalen Gesamtplans (Richtplan) über das gleiche Gebiet zur Beschlussfassung zu unterbereiten.
- Im gleichen Zeitpunkt ist unter besonderer Beachtung des Anliegens "Sicherung von Arbeitsplätzen" ein Auftrag zur Revision des kommunalen Gesamtplans zu formulieren.

Folgende Hinweise gemäss 1. Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) führten zu Anpassungen an der Vorlage:

- Hochwasserschutz, Art. 26a BZO: Ergänzung, dass die Gewässerraumausscheidung für den Gulmen- und Muslibach unter Beachtung des hinreichenden Hochwasserschutzes zu erfolgen hat.
- Gewässerraum, Erläuternder Bericht: Präzisierung, dass die Gewässerraumausscheidung im Rahmen eines nutzungsplanerischen Verfahrens erfolgen soll.
- Lärmschutz, Art. 26a BZO: Ergänzung zur Sicherstellung des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für Wohnnutzungen.
- Anzahl Gestaltungspläne, Art. 26a BZO: Ausschluss von mehreren Gestaltungsplänen für das „MEWA-Areal“. Dies bedeutet, dass auch die Arealerschliessung nicht etappiert werden darf. Im Gestaltungsplanverfahren ist auch der Knoten Muslistrasse / Zugerstrasse zu prüfen.
- Wegnetz Langsamverkehr, Art. 26a BZO: Präzisierung der bestehenden Formulierung dahingehend, dass es sich um das interne Wegnetz handelt und dieses sicher und zweckmässig sein muss auch in Bezug auf die Anbindung an die Nachbarquartiere.

Empfohlen wird im Rahmen einer nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung bzw. der Abstellplatzverordnung die Festlegungen für die Veloabstellplätze zu überprüfen und anzupassen. Ausserdem wird darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Planung die Altlastensituation zu berücksichtigen und aufgrund der unmittelbaren Nähe von Schutzobjekten von regionaler Bedeutung die Kantonale Denkmalpflege frühzeitig bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans einzubeziehen ist. Ebenfalls frühzeitig einzubeziehen ist das Amt für Verkehr, im Falle Anpassungen an den Anschlussknoten an die Zugerstrasse.

In Bezug auf die drei Aspekte gemäss Schreiben ARE vom 3. Oktober 2014 wurde zuhanden der 2. Vorprüfung wie folgt Stellung genommen:

#### Mindestgewerbeanteil 25% für die Zone WG5/85%

Die Forderung zur Festlegung eines Mindestgewerbeanteils explizit für die Zone WG5/85% wird nicht umgesetzt. Die Begründung, dass damit ein substanzieller Anteil für Gewerbe gesichert werden kann, vermag nicht zu überzeugen, wenn diese Forderung nicht an alle Wohnzonen mit Gewerbe gestellt wird. Zudem stellt sich die Frage nach der gesetzlichen Grundlage dieser Forderung und wie dieser Prozentsatz zu berechnen und umzusetzen ist. Auf regionaler Ebene laufen Bestrebungen im regionalen Richtplan in Zentrums- und Mischzonen einen Mindestanteil für Gewerbe von 25% festzulegen. Sollte diese Vorgabe rechtskräftig werden, ist sie als übergeordnete Bestimmung in den Gemeinden zu berücksichtigen. Es wäre daher aus übergeordneter Sicht erstrebenswert eine gemeindeübergreifende Festlegung zu treffen, inkl. Klärung der Umsetzung. Die geforderte singuläre Festsetzung eines 25%-Mindestgewerbeanteils ausschliesslich in der WG5/85% ist in diesem Kontext gesehen für die Stadt Wädenswil wie auch für sämtliche Bauherrschaften nicht nachvollziehbar. Im Rahmen des Gestaltungsplans besteht die Option, einen Mindestgewerbeanteil festzulegen unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben.

#### Teilrevision des kommunalen Gesamtplans

Die Teilrevision des kommunalen Gesamtplans erfolgt parallel der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung, siehe Ausführungen auf Seite 5.

#### Auftrag zur Revision des kommunalen Gesamtplans

Der kommunale Gesamtplan ist bereits in Überarbeitung. Der entsprechende Auftrag wurde am 9. März 2015 an Planar AG für Raumentwicklung, Zürich vergeben. Dabei wird auch die Frage betreffend der Sicherung von Arbeitsplätzen behandelt. Der revidierte kommunale Gesamtplan wird den Titel „Kommunaler Richtplan“ tragen und den kommunalen Gesamtplan aus dem Jahr 1982 ablösen.

## **2. Vorprüfung**

Gegenüber der Fassung der 1. Vorprüfung wurden die im Kapitel „1. Vorprüfung“ vermerkten Änderungen vorgenommen. Zusätzlich wurden die in Art. 26a BZO festgelegten Grundmasse für das Gestaltungsplanareal ersatzlos gestrichen, siehe Seite 9, ein zweites Dachgeschoss zugelassen, siehe Seite 6 und die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1940 und 1941 in der W3/55% belassen, siehe Seite 7.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2015 nahm die Baudirektion Kanton Zürich zur überarbeiteten Teilrevision der Nutzungsplanung, datiert 31. August 2015, Stellung. Diese wird als

nicht genehmigungsfähig beurteilt solange kein minimaler Arbeitsplatzanteil festgelegt wird. Im Übrigen wurden die revidierten Unterlagen positiv beurteilt.

Im Jahr 2015 wurde die Diskussion der Arbeitsplätze auf regionaler Ebene im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Richtplans intensiv geführt. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (Stand Februar 2016), empfiehlt den Gemeinden in Zentrumsgebieten mindestens 20% (ursprünglich 25%) der Gesamtnutzflächen für Arbeiten nutzungsplanerisch zu sichern und in Mischgebieten 15%. Gemäss Vorprüfung der Baudirektion Kanton Zürich zum regionalen Richtplan kann ein Gebiet nicht mehr als Mischgebiet bezeichnet werden, wenn der Anteil „Arbeiten“ geringer als 20 % ausfällt. Die Baudirektion verlangt daher für die vorliegende Teilrevision mindestens in Art. 26a BZO eine Regelung des Arbeitsplatzanteils, welche sich an den Aussagen der Baudirektion in der Vorprüfung zum regionalen Richtplan orientiert.

Anpassungen an der Planungsvorlage aufgrund 2. Vorprüfung:

- Art. 26a BZO, Regelung, dass mindestens 20% der Gesamtnutzfläche für Arbeiten zu nutzen sind.
- Umsetzung von Empfehlungen aus der 2. Vorprüfung zu vereinzelt Formulierungen.

### **Öffentliche Auflage**

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 25. Juli bis 22. September 2014 öffentlich auf. Es gingen insgesamt sechs Einwendungen ein. Aus dem Bericht zu den Einwendungen kann im Einzelnen entnommen werden, welchen Anträgen gefolgt wurde und welche Begehren nicht berücksichtigt werden konnten. Nachfolgend sind die wesentlichen Auswirkungen auf die Vorlage aufgrund der öffentlichen Auflage aufgeführt:

- Zwei Grundstücke entlang der Büelenstrasse werden wie bis anhin der Wohnzone W3/55% zugewiesen.
- In der Bestimmung über die zulässigen Nutzweisen in den Wohnzonen mit Gewerbe (Art. 7 BZO) wird besonders hervorgehoben, dass Schulen und Ausbildungsstätten zulässig sind.
- In den Zielsetzungen für die Gestaltungsplanpflicht des „MEWA-Areals“ wird das Kriterium des Landschaftsbilds aufgenommen.

### **Anhörung**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt.

Mit Schreiben vom 18. September 2014 hat die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) in grundsätzlich positivem Sinne Stellung zur Vorlage genommen. Die ZPZ stellt in Aussicht, im Rahmen der laufenden Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans für Zentrums- und Mischgebiete eine Vorgabe eines Mindestanteils von je 25% für Wohnen und Arbeiten festzulegen. Es wird angeregt, eine entsprechende Bestimmung bereits auf Stufe Nutzungsplanung aufzunehmen. Diesem Begehren wurde nicht gefolgt, siehe Seite 11, 1. Vorprüfung.

Seitens der weiteren nach- und nebengeordneten Planungsträger wurden keine Anträge und Hinweise zur Planung vorgebracht.

Die aufgrund der 1. Vorprüfung überarbeitete Version der Teilrevision wurde nicht erneut aufgelegt, da von den Anpassungen keine zusätzlichen Auswirkungen auf Dritte erfolgen.

## Planungsablauf

---

Es ist der folgende Ablauf vorgesehen:

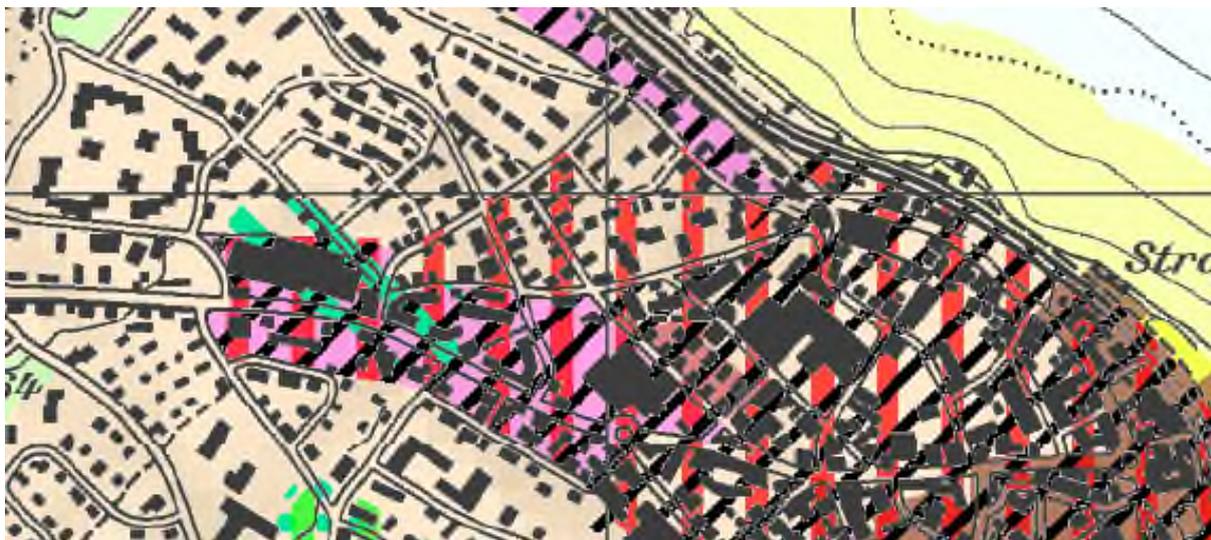
	Vorbereiten der Planungsrevision
April - Juni 2013	Ausarbeitung Revisionsentwurf
Oktober 2013 - Januar 2014	Stadtrat, Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage
Erstes Halbjahr 2014	Vorprüfung
25. Juli – 22. September 2014	Anhörung und öffentliche Auflage (60 Tage)
ab November 2014	Auswertung der Vorprüfung und Einwendungen, Bereinigung Vorlage
4. Quartal 2015	Zweite Vorprüfung
14. März 2016	Verabschiedung im Stadtrat zuhanden Gemeinderat
2.+3. Quartal 2016	Beratung Raumplanungskommission
4. Quartal 2016	Festsetzung durch Gemeinderat
Januar - Februar 2017	Genehmigung durch Baudirektion
März 2017	Rekursfrist 30 Tage
April 2017	Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

### Überkommunale Vorgaben

#### Regionaler Richtplan, RRB Nr. 225/1998

Der regionale Richtplan Siedlung und Landschaft legt für das „MEWA-Areal“ ein Mischgebiet fest (Ziff. 2.3.6). Als solche Gebiete werden unter anderem Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Erschliessung und Bebauungsstruktur für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten eignen und in denen die gemischte Nutzung erhalten und/oder neu geschaffen werden soll. Dabei sind insbesondere qualifizierte Arbeitsplätze erwünscht. Weitere Festlegungen sind nicht vorhanden.

Zurzeit wird der regionale Richtplan überarbeitet. An der Festlegung „Mischgebiet“ für die Bereiche entlang der Zugerstrasse wird festgehalten. Das „MEWA-Areal“ ist auch Teil des Zentrumsgebiets. Zur Sicherung der Zentrumsfunktionen sollen mindestens 20% der Gesamtnutzflächen dem Arbeiten vorbehalten bleiben (Stand Februar 2016). Im Weiteren wird das „MEWA-Areal“ als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Für derart bezeichnete Gebiete wird eine qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung angestrebt. Ausserdem wird das „MEWA-Areal“ mit der Bezeichnung "Gewässerrevitalisierung" überlagert.

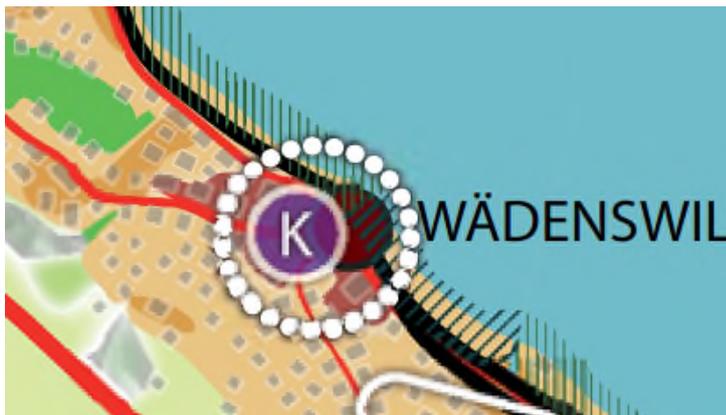


Ausschnitt Entwurf regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft. Stand 4. Februar 2016, Quelle: Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ

	Mischgebiet
	Zentrumsgebiet
	Hohe bauliche Dichte
	Gewässerrevitalisierung

#### Regio-Rok Zimmerberg

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK Zimmerberg) der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ist eine erhebliche bauliche Verdichtung im Gebiet des „MEWA-Areals“ erwünscht. Entsprechend wird für das Areal eine hohe Dichte bezeichnet (150 – 300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar überbaute Bauzone).



- Hohe Dichte
- Regional-/Stadtteilzentrum
- Konsum

Ausschnitt aus Regio-ROK Zimmerberg vom 8. September 2011, Quelle: Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ

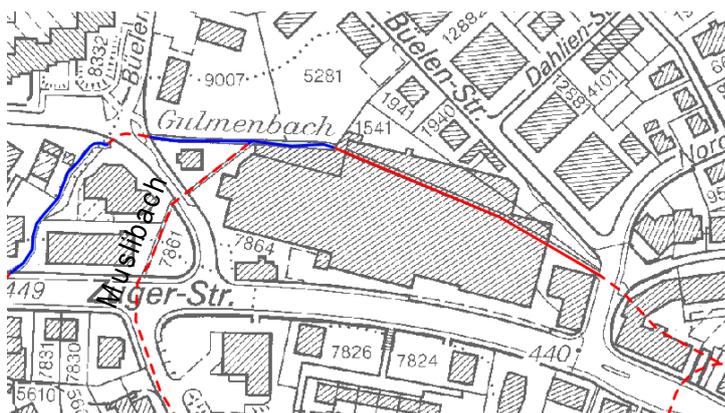
Des Weiteren definiert das Regio-ROK für ehemalige Industriearale, welche einer Umnutzung zugeführt werden sollen, den Grundsatz, dass in der Regel ein Mindestanteil von 20% für Dienstleistungen, Gewerbe sowie Versorgung zu sichern ist.

#### Gewässerschutz

Das von der Teilrevision erfasste Geviert zwischen Zugerstrasse – Muslistrasse – Büelenweg – Büelenstrasse – Nordstrasse ist vollumfänglich dem „übrigen Bereich“ zugewiesen.

#### Öffentliche Gewässer

Durch das „MEWA-Areal“ fließen die beiden öffentlichen Gewässer Gulmenbach, Nr. 5.0 und Muslibach, Nr. 5.1. Der Muslibach (eingedolt in eigener Parzelle) vereinigt sich im „MEWA-Areal“ mit dem Gulmenbach. Im weiteren von der Teilrevision erfassten Bereich verläuft der Gulmenbach in Teilen offen bzw. eingedolt in einer eigenen Parzelle.



- offen, eigene Parzelle
- eingedolt, eigene Parzelle
- eingedolt, ohne eigene Parzelle

Ausschnitt Karte „Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum und Wasserrechte“, Quelle: gis.zh.ch

Die strukturelle Ausprägung des Gulmenbachs und dessen Uferbereichs wird, wo dieser offen verläuft, als künstlich und naturfremd eingestuft.

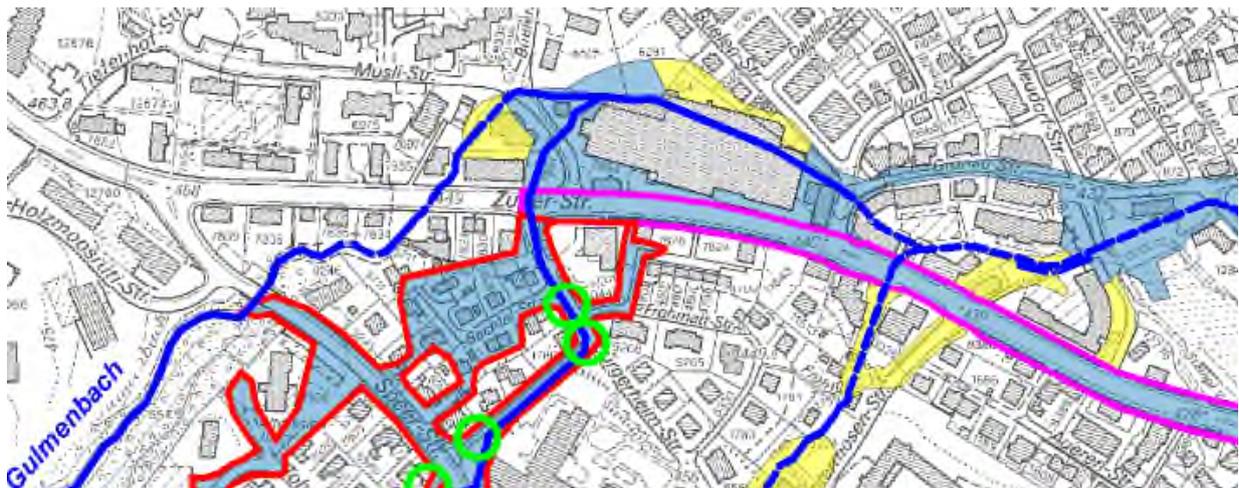
Hinsichtlich des Gewässerraums besteht die Möglichkeit, diesen im Rahmen eines nutzungsplanerischen Verfahrens bei der Baudirektion zu beantragen oder die Übergangsbestimmungen der GSchV anzuwenden. Aufgrund des zweistufig gewählten Planungsverfahrens

rens wird es als zweckmässig erachtet, den Gewässerraum im Rahmen des nachgeordneten Gestaltungsplanverfahrens festzulegen unter Einbezug aller dannzumaliger Erkenntnisse. In diesem Zusammenhang ist die Anwendung von Art. 41a Abs. 4 GSchV, Gewässerraum in dicht bebauten Gebieten, zu prüfen und frühzeitig mit dem AWEL (Abteilung Wasserbau) Kontakt aufzunehmen.

### Gefahrenkartierung

Die Gefahrenkartierung zeigt für einzelne Grundstücke in dem von der Teilrevision erfassten Geviert eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser aus. Im Technischen Bericht der "Gefahrenkartierung Naturgefahren Zürichsee links" wird für den Gulmenbach, den Untermosenbach sowie den Muslibach im Dorfzentrum ein Gesamtkonzept gefordert, das Auskunft gibt, wie der Hochwasserschutz zu bewerkstelligen ist. Dieses Konzept wie auch die Sanierung des Gulmenbach-Durchlasses unter der Muslistrasse ist in Planung. Bereits ausgeführt sind Hochwasserschutzmassnahmen am Muslibach. Die resultierenden Änderungen sind in der Karte im kantonalen GIS-Browser noch nicht nachgeführt. Dies geschehe erst nach einer Gesamtüberarbeitung. Auf das „MEWA-Areal“ haben diese Massnahmen jedoch keine Auswirkungen.

In den nachfolgenden Verfahren sind gegebenenfalls weitere Massnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes festzulegen.



Ausschnitt aus Situation Änderungsantrag Muslibach vom 25. April 2012, Quelle: Planen und Bauen

- Geringe Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Entlassung aus Gefahrenbereich
- Änderung von mittlerer Gefährdung zu geringe Gefährdung
- Schwachstelle eliminiert

Gemäss den Wassertiefenkarten sind bei Hochwasserereignissen mit Überflutungstiefen von < 25 cm bis < 75 cm zu rechnen bei Wiederkehrperioden von 30, 100 resp. 300 Jahren. Hieraus lassen sich die erforderlichen Sicherungsmassnahmen für Gebäude und Anlagen ableiten sowie den erforderlichen Freiraum für Abflusskorridore bestimmen. Gemäss der Risikokarte im kantonalen GIS liegt für das „MEWA-Areal“ aktuell ein kleines Hochwasserrisiko vor. Gemäss Baudirektion Kanton Zürich ist zu erwarten, dass die Änderung von der Industriezone in eine Wohnzone mit Gewerbe (Nutzungsintensivierung) zu einer Erhöhung des Risikos führt.

### Kataster der belasteten Standorte (KbS), Prüferimeter für Bodenverschiebungen (PBV)

Gemäss Kataster der belasteten Standorte befindet sich in dem von der Teilrevision erfassten Geviert der Ablagerungsstandort Nr. 0142/I.0055 mit zehn Einzelflächen. Gemäss Standortinformation sind bei den belasteten Flächen 001, 002, 004, 006 sowie 008 bis 010 keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Diese Flächen sind weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Bauvorhaben auf solchen Standorten können im Rahmen der Privaten Kontrolle bearbeitet werden. Hingegen gelten die belasteten Flächen 003, 005 und 007 als untersuchungsbedürftig. Bei einer Zustandsänderung, z.B. Bauvorhaben, ist gemäss Vorgabe des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom Inhaber eine Voruntersuchung durchzuführen. Diese zeigt, ob der Standort überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist oder weder noch.

Weiter liegen für das von der Teilrevision der Nutzungsplanung erfasste Geviert Hinweise bezüglich Bodenbelastungen vor. Belastungen ergeben sich insbesondere aufgrund der ausgewählten Nutzungszone (Bauzone) und der Altbaugebiete bei Stadtkernen. In beiden Fällen entstehen die Belastungen in der Regel durch Emissionen aus Industrie, Gewerbe und dem Bauwesen sowie aufgrund der Verkehrsträger (im Bereich der Zugerstrasse).



Ausschnitt Karten Prüferimeter „Bodenverschiebungen“ überlagert mit „Kataster der belasteten Standorte“, Quelle: gis.zh.ch

### Lärmsituation, Empfindlichkeitsstufen

Der regionale Richtplan Siedlung und Landschaft legt für das „MEWA-Areal“ ein Mischgebiet fest (Ziff. 2.3.6). Die vorgesehene Umstrukturierung des „MEWA-Areals“ in eine „Mischzone“ und die Zuweisung der bis anhin in der Industriezone IA gelegenen Grundstücke in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% führen zu erhöhten Anforderungen an die Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm. Neu sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts massgebend.

Dem Strassenlärm-Emissionsauszug (GIS-ZH, Kanton Zürich, 2013) ist zu entnehmen, dass im Bereich der Abschnittsnummer 40873 auf der Zugerstrasse am Tag (6 bis 22 Uhr) eine

durchschnittliche Verkehrsmenge von 718 Fahrzeugen pro Stunde mit einem Schwerverkehrsanteil von 3.8% (ca. 27 Fahrzeuge) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) eine solche von 131 Fahrzeugen pro Stunde mit einem Schwerverkehrsanteil von 2% (ca. 3 Fahrzeuge) besteht. Dies ergibt insgesamt eine Belastung von ungefähr 12'536 Fahrzeugen pro Tag. Der massgebende Emissionspegel auf der Strassenachse in dB(A) gemessen entspricht am Tag 79.7 dB(A) und in der Nacht 71.6 dB(A). Entlang der Zugerstrasse werden die Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV deutlich überschritten. In der Karte „IGW-Bereich für Baugesuche“ werden diejenigen Perimeter bezeichnet, die von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) betroffen sind oder sein könnten.



Ausschnitt aus Karte „IGW-Bereiche für Baugesuche“, Quelle: gis.zh.ch

### Regionale Schutzobjekte

Das Büelenhaus (Assek.-Nr. 800) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9008 sowie der Büelenhof, bestehend aus Bauernwohnhaus, Trotte, Nebengebäude (Assek.-Nr. 807) und dem Stall (Assek.-Nr. 753) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9058 sind Schutzobjekte von regionaler Bedeutung. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG besonders Rücksicht zu nehmen.



Ausschnitt aus dem „Inventarplan“, Quelle: Vermessung + GIS Wädenswil

## Kommunale Vorgaben

### Kommunaler Gesamtplan, RRB Nr. 2439 /1982

Im kommunalen Gesamtplan, Teilplan Siedlung und Landschaft, ist das von der Teilrevision betroffene Gebiet dem Wohngebiet und Industriegebiet zugewiesen. Nutzungsplanungen haben gemäss § 16 Abs. 1 PBG jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Da die vorgesehene Teilrevision der Nutzungsplanung gemäss dem Amt für Raumentwicklung nicht als Abweichung von untergeordneter Natur (§ 16 Abs. 2 PBG) eingestuft werden kann, ist eine Teilrevision des kommunalen Gesamtplans vorzunehmen. Dieses Verfahren wird der Baudirektion gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zur Beschlussfassung unterbreitet. In den übrigen Teilplänen sind keine relevanten Einträge vorhanden.



-  Industriegebiet
-  Wohngebiet mit Gewerbebe-  
leichterung
-  Wohngebiet
-  Gebiet mit hohem Anteil öf-  
fentlicher Bauten
-  Schutzwürdiges Ortsbild

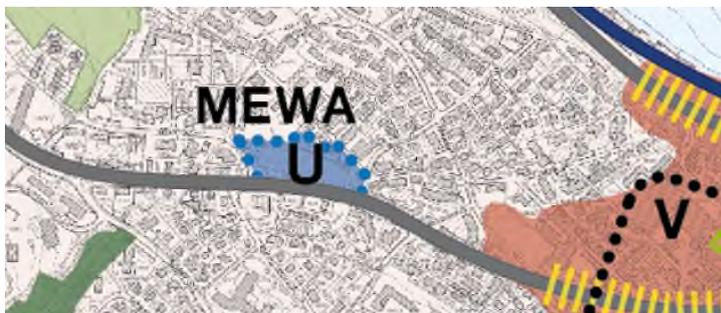
Ausschnitt aus kommunalem Gesamtplan, Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 2439 vom 30. Juni 1982) Quelle: Planen und Bauen

### Kommunaler Richtplan, Teilrichtplan Verkehr, BDV Nr. 54/2006

Im kommunalen Verkehrsrichtplan wird die Zugerstrasse als Hauptverkehrsstrasse (HSV) bezeichnet. Weiter ist entlang der Muslistrasse sowie des Büelenwegs ein kommunaler Fuss- und Radweg ausgeschieden. Diese Festlegungen sind von der Planungsvorlage nicht tangiert.

### Räumliche Entwicklungsstrategie

In der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) vom 16. April 2012 wird das „MEWA-Areal“ als „Ort für Umstrukturierung“ ausgewiesen. Gemäss RES sollen diesem Ort Umnutzungen erlaubt werden.

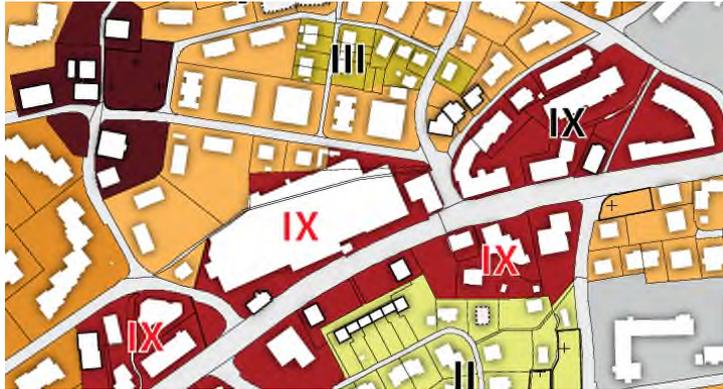


-  Orte für Umstrukturierung
-  Zentrumsgebiet

Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Räumlichen Entwicklungsstrategie, Quelle: Stadtentwicklungskommission Wädenswil

### Innenentwicklungsstrategie

Der Stadtrat Wädenswil hat sich der Herausforderung der Innenentwicklung angenommen und mit der Innenentwicklungsstrategie (IES) ein Planungsinstrument geschaffen, das aufzeigt, wo und wie die Innenentwicklung stattfinden soll, welche Nutzungsspielräume und Qualitätsanforderungen mit ihr verbunden sind und mit welchen Massnahmen die Strategie umgesetzt werden kann. Im Bereich des „MEWA-Areals“ wird ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung mit einer hohen Dichte (> 160 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar) vorgeschlagen.



**IX**  
> 160 E+B/ha

Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung

**IX**

Höhere Nutzungsdichte und höheres Nutzungsmass (als bestehend)

Ausschnitt aus dem Strategieplan „Siedlungstypologie und angestrebte Nutzungsdichte“, Quelle: Planen und Bauen



## **Teilrevision Nutzungsplanung**

- **Einführung neue Zone: Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%**
- **Umzonung „MEWA-Areal“ in WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG**

16. März 2016

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung</b>	<b>3</b>
Vorbemerkungen	3
Einwendung 1	3
Einwendung 2	4
Einwendung 3	4
Einwendung 4	4
Einwendung 5	5

**Stadt Wädenswil**  
**Abteilung Planen und Bauen**  
Florhofstrasse 3  
Postfach  
8820 Wädenswil  
Telefon 044 789 73 11  
[planenundbauen@waedenswil.ch](mailto:planenundbauen@waedenswil.ch)

04.05.10 / ari

## Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

---

### Vorbemerkungen

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 25. Juli bis zum 22. September 2014 öffentlich auf. Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde die Vorlage mit Schreiben vom 23. Januar 2014 zur Vorprüfung eingereicht.

Während der Auflagefrist war jedermann berechtigt, sich zur Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung zu äussern. Es gingen fünf schriftliche Begehren mit insgesamt sechs teilweise gleichlautenden Anträgen ein.

Ebenso vorliegend sind die Vorprüfung des ARE vom 13. Mai 2014 und die Stellungnahmen aus der Anhörung. Die Themen aus der Vorprüfung und Anhörung sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV behandelt, soweit sie nicht direkt in die Vorlage eingeflossen sind.

### Einwendung 1

#### **Umzonung Grundstücke Kat.-Nrn. 1541, 1911, 1940 und 1941**

*Es wird verlangt, dass die nördlich des Gulmenbachs gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 1541, 1911, 1940 und 1941 der dreigeschossigen Wohnzone W3/55% zugewiesen werden. Für die aufgeführten Grundstücke soll die Gebäudehöhe auf 10.5 m beschränkt werden.*

Mit der Gestaltungsplanpflicht verbunden sind unter anderem die Ziele einer städtebaulich besonders guten Lösung für die Neuüberbauung auf dem „MEWA-Areal“ einerseits sowie eines sorgfältig gestalteten Übergangs von der Neuüberbauung zur vorhandenen umgebenden Bebauung andererseits.

In der Teilrevision der Nutzungsplanung, Stand 1. Vorprüfung, wurden die Grundstücke Kat.-Nrn. 1940 und 1941 mit Art. 26a BZO (damalige Fassung mit Festlegung der Grundmasse) der Zone W3/55% zugeteilt. Die vorliegende überarbeitete Teilrevision der Nutzungsplanung verzichtet auf die Festlegung von Grundmassen für den Gestaltungsplan „MEWA-Areal“. Für die Sicherstellung der oben genannten Zielsetzung werden die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1940 und 1941 gemäss Plan Nr. 01 der Zone W3/55% zugewiesen, resp. in dieser Zone belassen. Die beiden Grundstücke werden mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1541 und 1911 werden der Zone WG5/85% zugewiesen. Aufgrund der Lage von Kat.-Nr. 1541 in der zweiten Bautiefe kann dieses Grundstück wenig an den sorgfältig gestalteten Übergang beitragen. Es ist jedoch im Rahmen des Gestaltungsplans darauf zu achten, dass der Anschluss an die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Kat.-Nrn. 1940 und 1941 sorgfältig erfolgt. Kat.-Nr. 1911 ist eine schmale Parzelle, die aufgrund der Lage im Abstandsbereich der Büelenstrasse und der Grenzabstände nicht alleine bebaut werden kann. Sie soll daher sinnvollerweise der Neubebauung des „MEWA-Areals“ dienen und wird dazu der Zone WG5/85% zugeteilt.

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

## **Einwendung 2**

### **Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild**

*Es wird verlangt, dass die Planung dem Schutz des Landschaftsbilds Rechnung tragen muss, insbesondere seien die Auswirkungen der Planungsüberlegungen auch aus der Seemitte her betrachtet zu prüfen.*

*Zudem wird angeregt, eine Verlegung des Gulmenbachs entlang der Zugerstrasse in Betracht zu ziehen zur Begrünung entlang der Zugerstrasse.*

Abklärungen haben gezeigt, dass in der Umgebung der „MEWA“ diverse Gebäude mit vier bis acht Geschossen vorhanden sind. Diese sind vom See her sichtbar, fallen jedoch im Vergleich mit den hohen Gebäuden in höheren Hanglagen (Tobelrainstrasse, Hangenmoos) nicht negativ ins Bild. Ein Flachdachgebäude kann im Rahmen einer Arealüberbauung im „MEWA-Areal“ maximal sechs Vollgeschosse plus zwei Dachgeschosse aufweisen. Offen ist zurzeit die Ausrichtung der Neubauten auf dem „MEWA-Areal“. Diese trägt ebenfalls dazu bei eine allfällige Riegelwirkung zu verhindern. Insgesamt darf davon ausgegangen werden, dass sich eine Neubebauung bei einer sorgfältigen Planung in die bestehende Stadtsilhouette einreihen wird. Arealüberbauungen wie auch Gestaltungspläne müssen die besonders gute Einordnung und Gestaltung nachweisen. Dies kann über ein Modell und Visualisierungen erfolgen. So kann der Aspekt der Riegelwirkung vom See her überprüft und falls nötig korrigierend eingegriffen werden.

Die Anregung über die Verlegung des Gulmenbachs wird zur Kenntnis genommen. Dieser Aspekt muss mit der Neubebauung geklärt werden, dabei sind die übergeordneten Vorgaben des Kantons zu beachten.

Der Einwendung wird zugestimmt.

## **Einwendung 3**

### **Erlauben von Bauten für Bildung und Forschung**

*In der Bau- und Zonenordnung soll ergänzt werden, dass in der fünfgeschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% auch Bauten für Bildung und Forschung gestattet sind.*

In der Regel sind in einer Wohnzone mit Gewerbe Bauten für Ausbildungsstätten nicht ausgeschlossen. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von solchen Bauten in den Wohnzonen mit Gewerbe explizit in der Bau- und Zonenordnung verankert.

Der Einwendung wird zugestimmt.

## **Einwendung 4**

### **Verzicht auf Nutzungsplanungsänderung im Gebiet „MEWA-Areal“**

*In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass auf die vorgesehene Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet „MEWA-Areal“ verzichtet wird.*

Der Stadtrat Wädenswil hat in der von ihm erarbeiteten Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) das von der Teilrevision der Nutzungsplanung erfasste Gebiet „MEWA-Areal“ als ein "Ort für Umstrukturierung" bezeichnet. Darin wird ausgeführt, dass an derartigen Lagen

stadtbildprägende Umnutzungen gestattet werden. Diese Vorgabe steht in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft sowie des regionalen Raumordnungskonzepts (Regio-ROK Zimmerberg) der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg. Im Entwurf des überarbeiteten regionalen Richtplans wird im Gebiet des „MEWA-Areals“ ein Mischgebiet mit Überlagerung Zentrumsgebiet statuiert. Hinsichtlich der zentrumsnahen Lage, der guten Erschliessung, unter anderem auch durch öffentliche Verkehrsmittel, der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie dem beträchtlichen Nutzungspotenzial eignet sich das Gebiet des „MEWA-Areals“ sowohl für die in der RES festgelegten Stadtentwicklungsmassnahmen (Transformation) als auch für die vorgeschlagene Mischnutzung. Die Zonenzuweisung zu einer WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht erweist sich als sachgerecht. An der vorgesehenen Teilrevision der Nutzungsplanung wird festgehalten.

Die Einwendung wird abgelehnt.

### **Einwendung 5**

#### **Zuweisung des „MEWA-Areals“ in die WG3/55% und Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht**

*Es wird verlangt, dass das „MEWA-Areal“ einer dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG3/55% zugewiesen und auf die Statuierung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet wird.*

In der Einwendung wird dargelegt, dass eine fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% und die damit in Zusammenhang stehenden Überbaumungsmöglichkeiten im Einzugsbereich des „MEWA-Areals“ sowohl wesensfremd als auch ortsbaulich untypisch seien. Die Ausführungen, wonach die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% im Gebiet des „MEWA-Areals“ fremd und ortsbaulich verfehlt sind, werden nicht geteilt. In der "Räumlichen Entwicklungsstrategie" wird dem Gebiet eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung zugewiesen. Es sei auch auf die Ausführungen zur Einwendung 4 verwiesen. Mit der in der Einwendung erwähnten Zuweisung zu einer WG3/55% würde dieses Potenzial nur unzureichend ausgeschöpft.

Festgehalten wird ebenfalls an der Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan. Die an dieser Lage zu bearbeitenden Themen wie der Gewässerraum, Hochwasserschutz, das Wegnetz und die Umsetzung der gestellten hohen städtebaulichen Anforderungen vermögen sowohl das wesentliche öffentliche Interesse als auch die Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Allerdings wird nun darauf verzichtet, bereits in der Bau- und Zonenordnung einen über die Arealüberbauungsvorschriften hinausgehenden Nutzungsrahmen zu öffnen.

Die Einwendung wird abgelehnt.