

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Mona Fahmy, Präsidentin
Christian Nufer, Vizepräsident
Sonja Knecht
Ulrich Reiter
Pascal Rubin
Roy Schärer
Daniel Willi

Bericht und Antrag zur Weisung 12 vom 1. April 2019 Teilrevision der kommunalen Verkehrsbaulinien Festsetzung

Ausgangslage

Das kantonale Amt für Verkehr hat in den vergangenen Jahren im gesamten Kanton seine Verkehrsbaulinien überarbeitet und u.a. kantonale Verkehrsbaulinien in den Kernzonen konsequent aufgehoben. Aus diesem Grund bestehen nur noch vereinzelt fragmentartig kommunale Baulinien in den Kernzonen der Stadt Wädenswil. Dies führt zu einer Ungleichbehandlung, die mit der vorliegenden Teilrevision behoben werden soll. Zudem werden in Wohnzonen Verkehrsbaulinien, die aufgrund der Ausführung von Strassen etc. keinen Sinn mehr ergeben, an die heutige Situation angepasst oder ebenfalls aufgelöst.

Die Kernzonen der Stadt Wädenswil sind weitestgehend bebaut und erschlossen. Die bestehenden Baulinien stehen im Widerspruch mit dem Grundsatz der Kernzone gemäss Art. 14 der Bau- und Zonenordnung (BZO), wonach Bauten und Anlagen u.a. bezüglich Anordnung und Stellung so zu gestalten sind, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Zur Ermöglichung dieses Grundsatzes gewährt Art. 17 BZO eine Unterschreitung des geltenden Strassenabstands, indem Bauen unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene bis auf die Strassengrenze gestattet wird.

Die bestehenden kommunalen Verkehrsbaulinien in der Kernzone verhindern diesen gewünschten Anordnungsspielraum und demnach in einigen Projekten womöglich die Einhaltung des Grundsatzes der Kernzone. Aus diesem Grund sollen die Verkehrsbaulinien in den Kernzonen, wenn die Baulinien nicht für Erschliessungszwecke (Zufahrt, Leitungen etc.) dienen, aufgehoben werden.

Inhalt der Teilrevision

Um die Baulinien aufheben zu können, wurde vorab die Erschliessungsqualität nach VSS-Norm (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute, VSS) und Zugangsnormen überprüft. Es sollen nur diejenigen Baulinien aufgehoben werden, die effektiv in absehbarer Zukunft nicht zu Erschliessungszwecken benötigt werden (Ausbau Strasse, Neubau oder Verlegung von Versorgungsleitungen etc.). Des Weiteren ist die Sicherung von Werkleitungen ausserhalb der Strassenparzellen sicherzustellen. Bei allen Baulinien, die aufgehoben werden, befinden sich keine Werkleitungen ausserhalb der Strassenparzellen.

Die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt eine Verdichtung nach Innen. Sie hat somit direkt auch Auswirkungen auf die Erschliessungsqualität der Grundstücke.

Eine grundsätzliche Überprüfung von zusätzlichen respektive aufzuhebenden Verkehrsbaulinien kann somit erst nach Rechtskraft der neuen Nutzungsplanung erfolgen.

Zweck von Verkehrsbaulinien

Verkehrsbaulinien dienen der Sicherung bestehender und geplanter Strassen. Sie dienen dazu, das für die Erstellung neuer sowie für den Ausbau und die Korrektur bestehender Strassen erforderliche Land von der Überbauung freizuhalten. Sodann soll Raum frei und zugänglich bleiben, um Werkleitungen ohne übermässigen Aufwand erstellen und verlegen zu können. Innerhalb der Verkehrsbaulinien dürfen deshalb grundsätzlich keine oberirdischen und unterirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden. Fehlen Verkehrsbaulinien für Strassen gilt für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 6,0 m ab Strassen. Unterirdische Bauten und Anlagen (z.B. Schwimmbecken) sowie Mauern, Briefkästen, Pergola und dergleichen sind gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) abstandsfreie Anlagen. In Wädenswil haben unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Abstand von 2,0 m einzuhalten (Art. 29 Abs. 1 BZO).

Verfahren

Gemäss § 108 Abs. 1 PBG ist für die Festsetzung bzw. die Aufhebung von Baulinien für kommunale Anlagen die Stadt, in anderen Fällen die kantonale Direktion zuständig. Die vorliegende Revision der Baulinien wurde den direkt betroffenen Grundeigentümern zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 1 PBG zugestellt. Da keine neue Planungsabsicht verfolgt wird und die Änderungen von untergeordnetem Ausmass sind, konnte auf eine breite öffentliche Mitwirkung verzichtet werden. Innert der auf 30 Tage angesetzten Mitwirkungsfrist sind keine negativen Rückmeldungen eingegangen.

Weitere Verfahrensschritte

Der Festsetzungsbeschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Weiter kann gegen den Beschluss Rekurs sowie Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat erhoben werden. Nachdem die Festsetzung durch den Gemeinderat Wädenswil rechtskräftig ist, wird die Vorlage inklusive dem Beschluss des Gemeinderats dem Amt für Verkehr zur Genehmigung eingereicht. Die Volkswirtschaftsdirektion erstellt die Genehmigung und überweist die vollständigen Unterlagen zur offiziellen Auflage. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der zuständigen kommunalen Behörde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen sowie während 30 Tagen aufzulegen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Nach Erlangen der Rechtskraftbescheinigung beim Baurekursgericht stellt die Stadt dem Amt für Verkehr ein vollständiges Bauliniendossier zu und veranlasst die Nachführung der Baulinien im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB Kataster). Gleichzeitig erfolgt die Publikation der Rechtskraft.

Diskussion in der Raumplanungskommission und Beurteilung

Die Teilrevision der kommunalen Verkehrsbaulinien dient, auch in Hinblick auf die bevorstehende Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) dazu, die Planung den aktuellen Verhältnissen anzupassen und zu aktualisieren. Die Raumplanungskommission steht voll und ganz hinter diesem Vorgehen. Sie begrüsst, dass damit klare Verhältnisse geschaffen werden.

Das Projekt wurde von Sandro Capeder, Planen und Bauen präsentiert, unterstützt durch Stadtrat Planen und Bauen Heini Hauser.

Zu Diskussionen gab die Vorlage wenig Anlass. Es tauchte einzig die Frage auf, ob Liegenschaftsbesitzer aufgrund der Verschiebung von Verkehrsbaulinien eine Wertminderung geltend machen können. Die Ausnützung auf den betroffenen Grundstücken sei vom Verschieben einer Baulinie nicht betroffen, wurde seitens Planen und Bauen erklärt. Solange das Grundstück überbaubar bleibe, könne kein Minderwert geltend gemacht werden. Alle betroffenen Eigentümer wurden schriftlich informiert und mit einer Frist um Rückmeldung gebeten. Es sind keine Einwände eingegangen.

Alle Mitglieder der Raumplanungskommission erachten die Revision der kommunalen Verkehrsbaulinien als sinnvoll und unterstützen sie in der Form, wie sie vorliegt.

Antrag

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Die Teilrevision der kommunalen Verkehrsbaulinien vom 7. März 2019 wird festgesetzt.
2. Der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorliegende Teilrevision der kommunalen Verkehrsbaulinien zu genehmigen.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 11. September 2019

Raumplanungskommission
Präsidium

Mona Fahmy

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mona Fahmy', with a long horizontal stroke extending to the right.