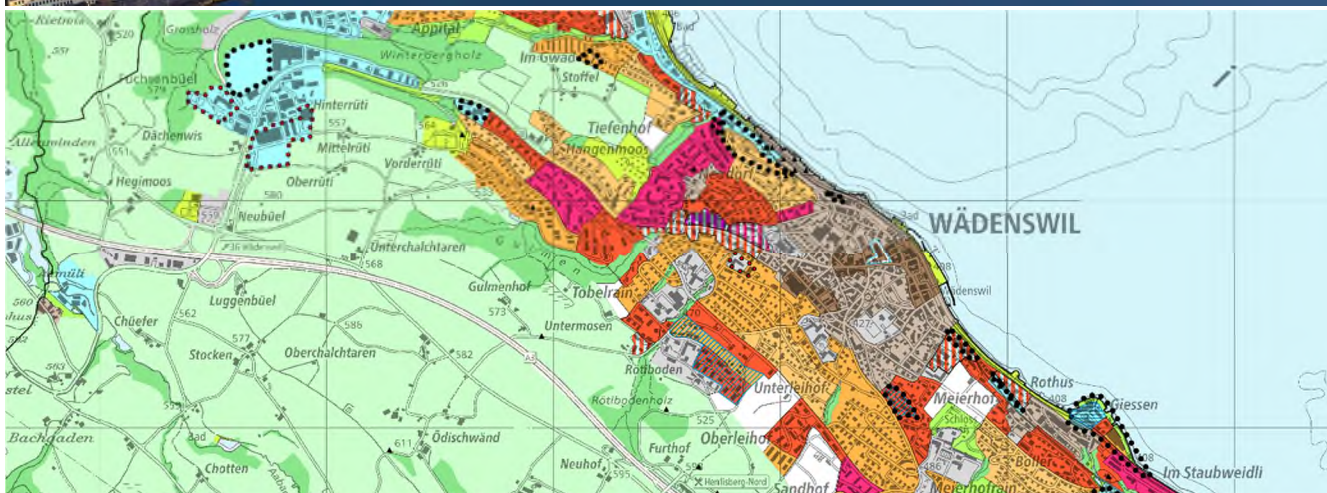
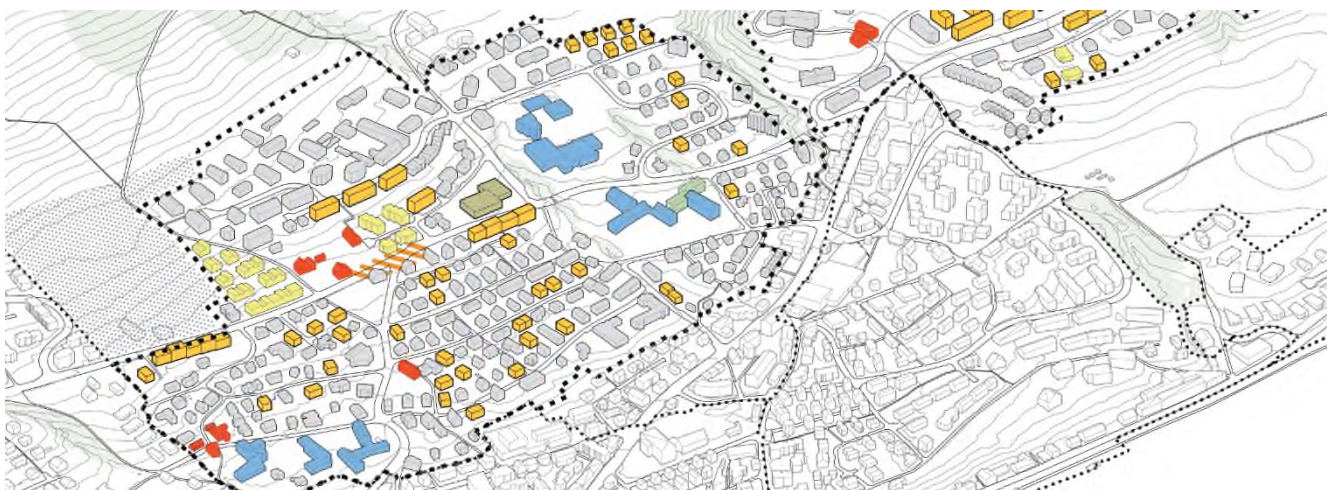


# Gesamtrevision Nutzungsplanung

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Entwurf öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

14. März 2022



**Projektsteuerung Stadt Wädenswil**

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen  
Philipp Kutter, Stadtpräsident  
Ernst Brupbacher, Stadtrat Werke  
Rita Newnam, Leiterin Planen und Bauen  
Sandro Capeder, Projektleiter Gesamtrevision Nutzungsplanung

**Projektteam Stadt Wädenswil**

Rita Newnam, Leiterin Planen und Bauen  
Sandro Capeder, Projektleiter Gesamtrevision Nutzungsplanung  
Jeannine Zeller, Leiterin Bewilligungen Planen und Bauen  
Jan Meyer, Leiter Bausekretariat

**Bearbeitung EBP**

Nouri Abdelgadir  
Lukas Beck  
Valentina Grazioli  
Jonas Hunziker

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
www.ebp.ch

Druck: 25. März 2022  
Waedenswil\_Gesamtrevision\_BZO\_Bericht\_nach\_Art\_47\_RPV\_220324\_final.docx

**Gelbe Stellen werden aktualisiert**

## Zusammenfassung

2019 fand der Gemeindezusammenschluss der Gemeinden Schönenberg und Hütten mit der Stadt Wädenswil statt. Zurzeit gelten die drei rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) der zusammengeschlossenen Ortsteile, die eine Vielzahl an unterschiedlichen Bestimmungen enthalten. Mit dem Gemeindezusammenschluss erhielt Wädenswil vom Kanton den Auftrag, die drei BZOs zu einer BZO zusammenzufassen und die Bestimmungen zu harmonisieren.

Harmonisierung der BZO mit Schönenberg und Hütten

Die BZOs der drei Ortsteile sind unterschiedlich alt. Obschon über die letzten Jahre verschiedene Teilrevisionen erfolgten, besteht Anpassungsbedarf an den Bestimmungen. Die Stadt Wädenswil hat vor einigen Jahren damit begonnen, ihre raumplanerischen Instrumente zu aktualisieren. 2018 wurde der kommunale Richtplan festgesetzt, der gestützt auf die Innenentwicklungs- und die Raumentwicklungsstrategie (IES und RES) die Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung bildet.

Überprüfung der raumplanerischen Instrumente

Mit dem kommunalen Richtplan zeigt die Stadt Wädenswil auch auf wie sie die neuen raumplanerischen Anforderungen umsetzen will, die sich aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und dem kantonale Richtplan (KRP) aber auch aus dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie dem regionalen Richtplan der Region Zimmerberg (RRP ZPZ) ergeben. Die Vorgaben dieser Gesetze und Planungsinstrumente müssen in allen drei Ortsteilen umgesetzt werden.

Umsetzung neuer raumplanerischer Anforderungen

Ebenso müssen verschiedene aktuelle Herausforderungen angegangen werden, die zukünftig noch mehr an Bedeutung gewinnen werden, z. B. der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die damit verbundene Innenentwicklung, die Anpassung an den Klimawandel oder der Schutz der Biodiversität.

Aktuelle Herausforderungen angehen

Aufgrund der Harmonisierung und dem Umfang des Anpassungsbedarfs entschied sich die Stadt Wädenswil eine Gesamtrevision der BZO durchzuführen. Der Entwurf der Gesamtrevision der BZO wurde zwischen Herbst 2019 und Frühling 2022 unter der Federführung der Abteilung Planen und Bauen erarbeitet. Die Erarbeitung wurde von einem breiten Mitwirkungsprozess begleitet. Es wurden drei Dialoge, sechs Workshops, vier Quartiersspaziergänge sowie eine Informationsveranstaltung zu Beginn durchgeführt. Somit hatte die Bevölkerung die Möglichkeit sich stets über den Stand der Arbeiten zu informieren und sich dabei aktiv einzubringen. Der Mitwirkungsprozess wurde auf einer eigenen Webseite laufend dokumentiert ([www.stadtneuland.ch](http://www.stadtneuland.ch)).

Erarbeitung Entwurf Gesamtrevision 2019-2022

Parallel zur Erarbeitung der Gesamtrevision wurde 2020 eine vorgezogene eine Teilrevision der BZO zum Mehrwertausgleich erarbeitet. Diese wurde im Juli 2021 vom Gemeinderat der Stadt Wädenswil festgesetzt.

Separate Teilrevision zum MAG

Die BZO-Revision wird vom 1. April bis 31. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig findet die Anhörung der Region und der nebengeordneten Planungsträger sowie die Vorprüfung durch den Kanton statt.

Öffentliche Auflage 2022

## Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Mit der BZO-Revision werden die folgenden drei Hauptziele verfolgt: Bestehende Qualitäten erhalten, neue bauliche Möglichkeiten schaffen, städtebauliche Herausforderungen angehen und neue Qualitäten schaffen. Die wichtigsten Änderungen an der BZO zu diesen drei Themen werden nachfolgend zusammengefasst.

Ziele

### **Bestehende Qualitäten erhalten**

Die Stadt Wädenswil zeichnet sich durch eine Vielfalt von Qualitäten aus, die weiterhin bestehen bleiben sollen. Dies betrifft zum Beispiel den Erhalt von Grünräumen und wertvollen Baumbeständen. Dazu wird u.a. eine Grünflächenziffer eingeführt. Mit der Grünflächenziffer wird gefordert, dass je nach Zone 20 bis 60 % der Grundstücksfläche begrünt werden muss. Darüber hinaus müssen auch Flachdächer neu begrünt werden. Zudem werden gegenüber dem heutigen Kernzonenplan zusätzliche ortsbildprägende Grünflächen im Kernzonenplan bezeichnet und gesichert. Im Weiteren soll mit der neuen BZO auch die Biodiversität gefördert werden. So wird ist neu je nach Zone bis zu 25% der anrechenbaren Grundstücksfläche naturnah zu gestalten. Zudem werden für grössere Bäume in Baumschutzgebieten (d.h. in Kernzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen sowie Freihaltezonen) Anforderungen an das Fällen eingeführt. Auch wird neu in bestimmten Zonen (W4, W5, WG-Zonen sowie IG-Zonen) verlangt, dass pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch gepflanzt wird.

Durchgrünung und Biodiversität erhalten

Ebenso trägt die BZO-Revision dazu bei, die städtebaulichen Qualitäten insbesondere in den historischen Gebieten zu erhalten. Die Bestimmungen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) werden grundeigentümerverbindlich in die Kernzonenpläne umgesetzt. Diese und die zugehörigen Bestimmungen werden überprüft und überarbeitet. Es werden zusätzliche ortsbildprägende Gebäude (sog. « Gebäude mit Profilerhalt») bezeichnet, dessen wesentlichen Merkmalen bei baulichen Massnahmen erhalten werden sollen. Auch zusätzliche wichtige Frei-, Platz- und Strassenräume wurden ergänzt. Diese sollen in ihrem Charakter erhalten bleiben.

Erhalt von historischen Gebieten

Die Stadt Wädenswil verfügt ausserdem über mehrere Aussichtspunkte von denen man die Stadt, den Zürichsee aber auch die umgebende Landschaft bis hin zu den Alpen betrachten kann. Mit der BZO-Revision wird die Aussicht von diesen Punkten mit dem Ergänzungsplan Aussichtsschutz gesichert. Die Bestimmungen beschränkt die maximale Höhe von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen, welche die Aussicht schmälern würden.

Sicherung der Aussichtspunkte

### **Neue bauliche Möglichkeiten schaffen**

Neben dem Erhalt von bestehenden Qualitäten soll in ausgewählten Gebieten die bauliche Entwicklung gefördert werden. Dies ermöglicht, das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufzunehmen und dass die städtebauliche Qualität verbessert wird.

Bauliche Entwicklung an ausgewählten Orten fördern

Um dies zu erreichen, werden in insgesamt acht Gebieten in der Wohnzone sowie in den Kernzonen im Zentrum eine Aufzonung um ein Geschoss vorgenommen. Daneben werden die zulässige Ausnützung in der Industriezone Hintere Rüti und Moosacher erhöht. Die Gebiete, die eine Aufzonung erfahren, leiten sich i.d.R. aus dem kommunalen Richtplan ab. Sie wurden im Rahmen der Erarbeitung der BZO-Revision einzeln auf ihre Eignung für eine Aufzonung geprüft.

Aufzonungen in verschiedenen Gebieten

In der Au werden basierend auf einer zwischen 2019 und 2020 durchgeführten Testplanung ebenfalls verschiedene Um- und Aufzonungen vorgenommen, welche die Entwicklung des Gebiets zu einem gemischt genutzten, dichteren Zentrumsgebiet unterstützen soll.

Entwicklung Au zu einem Zentrumsgebiet

Daneben ergeben sich mit der Zusammenführung der drei Bau- und Zonenordnungen einzelne Abweichungen gegenüber den heutigen baulichen Möglichkeiten. Diese wurden so gering wie möglich gehalten.

Bauliche Mehrausnützung durch Harmonisierung

### **Städtebauliche Herausforderungen angehen und neue Qualitäten schaffen**

Die BZO ermöglicht eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der wädenswiler Quartiere und Ortsteile. Unbefriedigende Situationen sollen verbessert und neue Qualitäten geschaffen werden. So ist das Errichten von Wohnungen in Untergeschossen, sowie die dafür nötigen Terrainabgrabungen mit der neuen BZO nicht mehr erlaubt. Um dabei Einschränkungen der baulichen Ausnutzung zu verhindern, wird anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Die realisierbare Wohnfläche verändert sich nicht, sie ist jedoch oberirdisch zu errichten. Gleichzeitig wird die traufseitige Fassadenhöhe i.d.R. um 1.5 Meter angehoben, so dass alle Vollgeschosse tatsächlich vollständig oberirdisch realisiert werden können. Auch die Aufhebung des grossen Grenzabstandes und die Einführung des Mehrlängenzuschlags sind wichtige Änderungen, die ermöglichen sollen, dass sich die Wohnquartiere auch zukünftig qualitativ (weiter)entwickeln. Durch die Aufhebung des grossen Grenzabstandes können Grundstücke baulich flexibler genutzt und die Gebäude freier gestaltet werden. Der Mehrlängenzuschlag dient dazu, den Bau von sehr langen oder monotonen Fassaden nahe an der Grundstücksgrenze zu verhindern.

Anpassung der Vorschriften in Wohnzonen

Weiter soll mit der Einführung von Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum ein Beitrag zu einer ausgewogenen Bevölkerungszusammensetzung geleistet werden. In vier Gebieten werden Grundstücke bezeichnet, auf denen mind. 20% der Wohnfläche dem preisgünstigen Wohnraum dienen soll.

Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum

Das Zentrum von Wädenswil wird mit der BZO-Revision gestärkt. Dazu wird auf spezifisch festgelegten Grundstücken ein minimaler Nichtwohnanteil von 20 % gesichert. Zudem werden an spezifischen Lagen im Erdgeschoss verlangt, dass publikumsorientierte EG-Nutzungen realisiert werden. Auch die Beschränkung von Verkaufsflächen in den Industriezonen trägt zur Stärkung des Zentrums bei. Sie verhindert, dass in den peripher gelegenen Industriezonen auf Kosten des Zentrums Einkaufsnutzungen entstehen.

Stärkung des Zentrums von Wädenswil

### **Formale Ziele**

Neben diesen inhaltlichen Zielen wird mit der BZO-Revision u.a. eine Harmonisierung der Vorschriften der BZO der drei Ortsteile Schönenberg, Hütten und Wädenswil angestrebt. Daraus ergeben sich viele kleinere Abweichungen von den heutigen Bestimmungen. Zudem werden die neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG und der allgemeinen Bauverordnung (ABV) eingeführt. Diese Anpassungen an die Begriffe und Messweisen sind in den meisten Fällen redaktioneller Natur.

Harmonisierung  
und Umsetzung  
IVHB

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	9
1.1	Anlass der Gesamtrevision	9
1.2	Planungsgegenstand	9
1.3	Ziele der Gesamtrevision	11
1.4	Planungsprozess	12
1.5	Inhalt des erläuternden Berichts	13
2.	Stadtentwicklung Wädenswil	15
2.1	Bevölkerungsentwicklung	15
2.2	Beschäftigte	15
2.3	Siedlungsstruktur und -entwicklung	16
2.4	Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte	18
2.5	Reserven mit bestehender BZO	19
3.	Rahmenbedingungen für die Gesamtrevision	21
3.1	Kommunale Rahmenbedingungen	21
3.2	Konzepte, Sachpläne und Inventare des Bundes	27
3.3	Kantonaler Richtplan	27
3.4	Kantonale Inventare	29
3.5	Regionaler Richtplan	30
3.6	Weitere Anforderungen	31
4.	Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung	37
4.1	Anpassungen am Reglement	37
4.2	Anpassungen am Zonenplan	82
4.3	Anpassungen an den Ergänzungsplänen	94
5.	Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG	97
5.1	Ausgangslage	97
5.2	Übersicht der Regelungsbereiche	97
5.3	Erläuterungen zum Inhalt der Umsetzungsverordnung	97
6.	Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof	101
6.1	Ausgangslage	101
6.2	Konzept Umsetzung	101
6.3	Ergänzungsplanvorschriften	102

6.4	Öffentliches Interesse an Erlass der Ergänzungsplanvorschriften	105
<hr/>		
7.	Auswirkungen der revidierten Bau- und Zonenordnung	107
7.1	Geschossflächen- und Bevölkerungskapazität	107
7.2	Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und Ortsbilschutz	110
7.3	Abstimmung von Siedlung und Verkehr	111
7.4	Arbeitsplatz- und Bildungsstandort	112
7.5	Umwelt	113
7.6	Mehrwertausgleich	114
<hr/>		
8.	Dokumentation der Mitwirkung und Vorprüfung	116
8.1	Öffentliche Auflage sowie Anhörung von über- und nebengeordneten Planungsträgern	116
8.2	Stellungnahme der Region zur Arbeitszonenbewirtschaftung	116
8.3	Dokumentation der kantonalen Vorprüfung	116



# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass der Gesamtrevision

2019 fand der Gemeindezusammenschluss der Gemeinden Schönenberg und Hütten mit der Stadt Wädenswil statt. Zurzeit gelten die drei rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) der zusammengeschlossenen Ortsteile, die eine Vielzahl an unterschiedlichen Bestimmungen enthalten. So bestehen beispielsweise insgesamt 12 verschiedene Arten von Wohnzonen. Da mit dem Zusammenschluss die Anwendung im Planungs- und Baubewilligungsverfahren durch eine Baubehörde erfolgt, muss die BZO umfassend harmonisiert werden.

Zusammenschluss von Schönenberg, Hütten und Wädenswil

Im Weiteren stammt die BZO von Hütten aus dem Jahr 1993, die von Wädenswil von 1994. Auch wenn seit deren Inkrafttreten verschiedene Teilrevisionen erfolgt sind, haben sich die Ortsteile in verschiedener Hinsicht weiterentwickelt, so dass verschiedene Bestimmungen zu prüfen und anzupassen sind. Die Stadt Wädenswil ist seit mehreren Jahren daran, ihre raumplanerischen Instrumente zu aktualisieren. 2018 wurde der kommunale Richtplan festgesetzt, der gestützt auf die Innenentwicklungs- und die Raumentwicklungsstrategie (IES und RES) die strategischen Stossrichtungen der Stadt definiert. Die BZO von Schönenberg wurde zwar zusammen mit dem kommunalen Richtplan erst im Jahr 2017 revidiert. Durch die Zusammenführung mit Hütten und Wädenswil erweist sich eine Anpassung der BZO jedoch als notwendig.

Wesentliche Veränderung der Verhältnisse in den drei Ortsteilen

In den letzten Jahren haben sich darüber hinaus die übergeordneten rechtlichen sowie planerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen stark verändert. Insbesondere wurden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), der kantonale Richtplan (KRP), das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie der regionale Richtplan der Region Zimmerberg (RRP ZPZ) revidiert. Die Vorgaben dieser Gesetze und Planungsinstrumente müssen in der BZO umgesetzt werden.

Neue planerische Rahmenbedingungen

Auch müssen verschiedene aktuelle Herausforderungen angegangen werden, die zukünftig noch mehr an Bedeutung gewinnen werden, z. B. der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die damit verbundene Innenentwicklung, die Anpassung an den Klimawandel, der Schutz der Biodiversität und die nachhaltige Entwicklung generell.

Neue Herausforderungen angehen

Vor diesem Hintergrund ist eine Gesamtrevision der BZO notwendig. Mit der Überarbeitung wird auf die beschriebenen wesentlich veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Die drei rechtskräftigen BZOs werden harmonisiert und auf die zu erwartende Entwicklung ausgerichtet.

Gesamtrevision der BZO notwendig

## 1.2 Planungsgegenstand

Die BZO ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und bildet das wichtigste kommunale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt, indem sie die zulässige Art und das Mass der Nutzung des Bodens ordnet.

BZO steuert räumliche Entwicklung grundeigentümerverbindlich

Damit setzt die Stadt mit der BZO ihre eigenen räumlichen Ziele sowie die übergeordneten Vorgaben grundeigentümergebunden um. Die BZO besteht aus dem Reglement und dem Zonenplan samt den dazugehörigen Ergänzungsplänen.

Die Gesamtrevision betrifft das ganze Gemeindegebiet von Wädenswil, inklusive der ehemaligen Gemeinden Schönenberg und Hütten. Dabei werden die Bauordnungen, die Kernzonenpläne sowie die Zonenpläne der drei Ortsteile angepasst. Neue Ergänzungspläne werden eingeführt.

Gesamtes Gemeindegebiet im Fokus

Die neue BZO umfasst die nachfolgend aufgeführten Bestandteile. Sie ersetzen die heute rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der Stadt Wädenswil sowie der Gemeinden Schönenberg und Hütten samt den zugehörigen Zonenplänen und Ergänzungsplänen:

Bestandteile der BZO

#### Verbindliche Bestandteile

- Bau- und Zonenordnung vom **XX.YY.ZZZZ**
  - Zonenplan Wädenswil im Massstab 1:5'000 vom **XX.YY.ZZZZ**
  - Zonenplan Schönenberg / Wädenswilerberg im Massstab 1:5'000 vom **XX.YY.ZZZZ**
  - Zonenplan Hütten im Massstab 1:5'000 vom **XX.YY.ZZZZ**
  - Kernzonenplan 1 im Massstab 1:3'000 vom **XX.YY.ZZZZ**
  - Kernzonenplan 2 im Massstab 1:2'500 vom **XX.YY.ZZZZ**
  - Kernzonenplan 3 im Massstab 1:2'500 vom **XX.YY.ZZZZ**
  - Ergänzungsplan Aussichtschutz im Massstab 1:3'000 vom **XX.YY.ZZZZ**
  - Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung im Massstab 1:3'000 vom **XX.YY.ZZZZ**
  - Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum im Massstab 1:2'500 vom **XX.YY.ZZZZ**
- Zudem wird das folgende verbindliche Instrument erlassen:
- Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof (samt Vorschriften) im Massstab 1:500 vom **XX.YY.ZZZZ**

#### Erläuternde Bestandteile

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom **XX.YY.ZZZZ** (vorliegend)
- Zonenpläne Wädenswil, Schönenberg / Wädenswilerberg und Hütten inkl. Übersicht Anpassungen vom **XX.YY.ZZZZ**
- Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung Ortsteil Wädenswil vom **XX.YY.ZZZZ**
- Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung Ortsteil Schönenberg vom **XX.YY.ZZZZ**
- Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung Ortsteil Hütten vom **XX.YY.ZZZZ**

Der vorliegende erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Teilrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

Erläuternder Bericht

### 1.3 Ziele der Gesamtrevision

Mit der Gesamtrevision werden die folgenden Ziele verfolgt. Sie ergeben sich zum einen aus den veränderten übergeordneten Gesetzen und Vorgaben (RPG, kantonaler Richtplan), zum anderen leiten sie sich aus den strategischen Zielen der Stadt gemäss dem kommunalen Richtplan und den grundsätzlichen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung ab.

Inhaltliche Ziele der Gesamtrevision

- **Bestehende Qualitäten erhalten:** Die Stadt Wädenswil zeichnet sich durch eine Vielfalt von Qualitäten aus, die weiterhin bestehen bleiben sollen. Dies betrifft neben landschaftlichen Qualitäten auch Qualitäten im Siedlungsgebiet, wie zum Beispiel die durchgrüneten Quartiere oder wertvolle historische Strukturen (ortsbildprägende Gebäude, Frei-, Platz und Strassenräume).
- **Neue bauliche Möglichkeiten schaffen:** Neben dem Erhalt von bestehenden Qualitäten soll in ausgewählten Gebieten die bauliche Entwicklung gefördert werden. Dies ermöglicht, das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufzunehmen und die Siedlungsstruktur aus städtebaulicher Sicht qualitativ zu ergänzen. Um dies zu erreichen, werden im Zentrum von Wädenswil sowie in bestimmten Wohnquartieren und Industriezonen Aufzonungen vorgenommen.
- **Städtebauliche Herausforderungen angehen:** Mit der BZO soll sichergestellt werden, dass sich die Stadt in den nächsten 15 Jahren städtebaulich qualitativ hochwertig weiterentwickelt und dass unbefriedigende Situationen verbessert werden können. So soll es z. B. zukünftig nicht mehr möglich sein, in Untergeschossen Wohnungen zu errichten. Auch Terrainveränderungen werden eingeschränkt. Darüber hinaus soll das Zentrum samt seinen Misch- und Erdgeschossnutzungen gestärkt werden. Weiter wird mit der BZO ein Beitrag zu einer ausgewogenen Bevölkerungszusammensetzung geleistet. Die BZO beinhaltet darum Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum.

Neben diesen inhaltlichen Zielen werden folgende formale Ziele verfolgt:

Formale Ziele

- **Harmonisierung** der Vorschriften der BZO der drei Ortsteile Schönenberg, Hütten und Wädenswil
- Anpassung an die **neuen Begriffe und Messweisen** gemäss PBG und der allgemeinen Bauverordnung (ABV)<sup>1</sup>
- Anpassung der Zonenpläne an die **Verordnung über die Darstellung** von Nutzungsplänen (VDNP)

<sup>1</sup> Seit 1. März 2017 gelten die neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG und ABV bzw. gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Diese müssen bis 2025 von den Gemeinden umgesetzt werden.

— **Redaktionelle Anpassungen** sowie Anpassung der Reihenfolge der Artikel der Bauordnung zur Verbesserung der Lesbarkeit, der Verständlichkeit sowie der Anwendung durch die Baubehörde

## 1.4 Planungsprozess

Basierend auf der Räumlichen Entwicklungsstrategie (erarbeitet im Jahr 2012) sowie auf der Innenentwicklungsstrategie (2014) erarbeitete die Stadt Wädenswil 2018 einen kommunalen Richtplan. Dieser ist eine der zentralen Grundlagen für die BZO-Revision.

Kommunaler Richtplan 2018 als wichtige Grundlage für die Revision

Die Gemeinde Schönenberg revidierte ihre BZO sowie ihren kommunalen Richtplan im Jahr 2017.

2018 BZO-Revision vom Ortsteil Schönenberg

2020 wurde eine Teilrevision der BZO zum Mehrwertausgleich erarbeitet und im Juli 2021 vom Gemeinderat der Stadt Wädenswil festgesetzt sowie am 28. Januar 2022 durch den Kanton genehmigt. Mit dieser Teilrevision wurde die rechtliche Grundlage für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe in der Stadt Wädenswil geschaffen. Die Bestimmungen gelten für die drei Ortsteile Wädenswil, Schönenberg und Hütten. Sie werden mit der Gesamtrevision in die neue BZO integriert.

Teilrevision Mehrwertabgabe

Zwischen April 2019 und Juni 2020 wurde mittels einer Testplanung analysiert, ob und wie das Gebiet um den Bahnhof Au zu einem Mischquartier transformiert und verdichtet werden kann. Die Erkenntnisse der Testplanung wurden anschliessend vertieft. Mit den Anpassungen an der BZO im Rahmen der Gesamtrevision wird die beabsichtigte Entwicklung im Gebiet Au gemäss den Erkenntnissen der Testplanung teilweise ermöglicht.

Testplanung Zentrum Ortsteil Au

Der Entwurf der Gesamtrevision der BZO wurde zwischen Herbst 2019 und Frühling 2022 unter der Federführung der Abteilung Planen und Bauen erarbeitet. Die Projektsteuerung, bestehend aus dem Stadtpräsidenten, Philipp Kutter, dem Stadtrat Planen und Bauen, Heini Hauser, sowie dem Stadtrat Werke, Ernst Brupbacher, nahmen die politische und strategische Projektführung wahr.

Federführung der Abteilung Planung und Bauen sowie der Projektsteuerung

Die Erarbeitung der Gesamtrevision wurde von der Stadtentwicklungskommission begleitet. Diese wurde regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert und diente als «Soundingboard» für die verschiedenen Schwerpunktthemen.

Begleitung durch die Stadtentwicklungskommission

Die Planungsarbeiten wurden durch das Planungsbüro EBP unterstützt. In der ersten Phase der Gesamtrevision wurde das Planerteam von der Metron AG unterstützt. Metron erarbeitete verschiedene Analysen, die als Grundlage für die Anpassung der Bauordnung und des Zonenplans dienten.

Externe Unterstützung durch EBP in Zusammenarbeit mit Metron

Die Erarbeitung wurde von einem breiten Mitwirkungsprozess begleitet, der von Michael Emmenegger (Ampio Partizipation GmbH) gemeinsam mit verschiedenen an der Planung Beteiligten konzipiert und moderiert wurde. Es wurden drei Dialoge, sechs Workshops, vier Quartiersspaziergänge sowie eine Informationsveranstaltung zu Beginn durchgeführt. Zum Start der öffentlichen Auflage wurden ausserdem zwei Informationsveranstaltungen organisiert. Somit hatte die Bevölkerung die Möglichkeit sich stets über den

Mitwirkungsprozess

Stand der Arbeiten zu informieren und sich dabei aktiv einzubringen. Aufgrund der Covid-19 Pandemie musste ein Quartiersspaziergang abgesagt werden, zwei Workshops fanden digital statt. Der Mitwirkungsprozess wurde auf einer eigenen Webseite laufend dokumentiert ([www.stadtneuland.ch](http://www.stadtneuland.ch)).

Die Anforderungen des Kantons an die Gesamtrevision der BZO wurden im Rahmen von vier Gesprächen mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) im Juni 2020, im Februar, Mai und September 2021 besprochen.

Ortsplanungs-  
gespräche ARE

Die Unterlagen zur Gesamtrevision wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 1. April bis 31. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Im selben Zeitraum wurde die Vorlage der Region und den Gemeinden zur Anhörung unterbreitet. Der Umgang mit den eingegangenen Anträgen ist in Kapitel 8 dokumentiert.

Öffentliche Auflage

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom **XX.YY.ZZZZ** vor.

Kantonale Vorprü-  
fung

## 1.5 Inhalt des erläuternden Berichts

Der erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Gesamtrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

Zweck des erläu-  
ternden Berichts

Mit dem erläuternden Bericht ist gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Genehmigungsbehörde aufzuzeigen, wie die Nutzungsplanung insbesondere folgende Themen und Aspekte berücksichtigt:

Inhalt gemäss Art.  
47 RPV

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetzes (RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG
- Sachpläne und Konzepte des Bundes gemäss Art. 13 RPG sowie den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG)
- Anforderungen des übrigen Bundesrechts
- Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen und Massnahmen zur Mobilisierung dieser Reserven

Der Bericht dient daneben den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Bauherrschaften und weiteren Interessierten als Orientierungshilfe. Darüber hinaus dient er der Baubehörde bei der künftigen Anwendung der BZO. In einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers. Der Bericht dokumentiert entsprechend die vorgenommenen Interessenabwägungen.

Dokumentation für  
BZO-Anwendung  
und in Rechtsmit-  
telverfahren

Der Bericht ist folgendermassen aufgebaut: Zur besseren Einordnung der Änderungen werden in Kapitel 2 der räumliche Kontext und die bestehenden Verhältnisse im Gemeindegebiet erläutert. Kapitel 3 fasst die kommunalen und übergeordneten planungsrechtlichen Anforderungen zusammen. Die

Berichtsstruktur

vorgenommenen Anpassungen an der BZO werden anschliessend in Kapitel 4 bis 6 dokumentiert. Deren Auswirkungen hält das darauffolgende Kapitel 7 fest. In Kapitel 8 werden die nicht berücksichtigten Einwendungen, welche im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung eingebracht wurden, erläutert und die Begründung für die Ablehnung aufgeführt. Ebenso wird die kantonale Vorprüfung dokumentiert.

## 2. Stadtentwicklung Wädenswil

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach einer Phase starken Bevölkerungswachstums in Wädenswil in den 1960er und 1970er Jahren stagnierte die Bevölkerung längere Zeit, bis die Bevölkerung um 2008 wieder etwas stärker zu wachsen begann. 2018 betrug die Bevölkerungszahl ca. 21'600. Mit den Eingemeindungen von Schönenberg und Hütten Anfang 2019 kamen nochmals 2'730 Einwohner dazu. Zwischen 2013 und 2018 nahm die Bevölkerung von Wädenswil, Schönenberg und Hütten um ca. 600 Personen zu, was einem Wachstum von knapp 3 % entspricht. Ende 2021 betrug die Bevölkerungszahl gesamthaft 24'931.

Bevölkerungswachstum seit der Jahrtausendwende

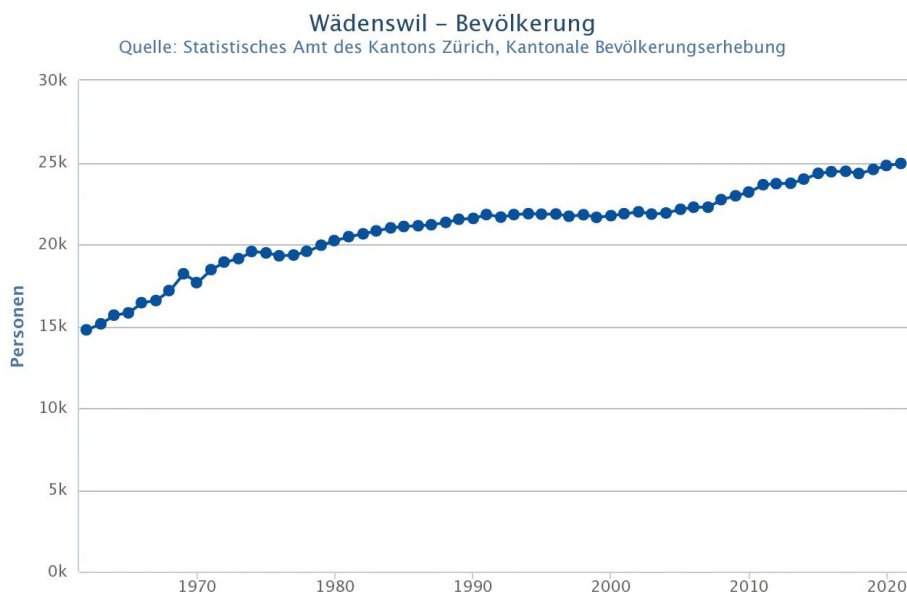


Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung Wädenswil (inkl. Schönenberg & Hütten) 1962-2019 (Daten: Statistik ZH, 2020)

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich geht für die Region Zimmerberg von einem anhaltenden Wachstum aus. Bis 2040 wird gemäss dem mittleren Szenario ein Bevölkerungswachstum um ca. 26'000 Personen bzw. 21 % erwartet<sup>2</sup>. Damit liegt die Region etwa im kantonalen Durchschnitt. Ausgehend von der kantonalen Bevölkerungsprognose ist zu erwarten, dass das Bevölkerungswachstum in Wädenswil weiter anhält (vgl. Kapitel 7.1, Abschätzung Bevölkerungskapazität).

Anhaltendes Bevölkerungswachstum

### 2.2 Beschäftigte

In Wädenswil arbeiten knapp 10'000 Beschäftigte in ca. 1'900 Arbeitsstätten. Die Anzahl Beschäftigte war in den letzten Jahren stabil. Der Anteil des Dienstleistungssektor liegt mit knapp 80 % geringfügig unter dem kantonalen Durchschnitt. Demgegenüber weisen der Sekundär und insbesondere der Primärsektor überdurchschnittliche Anteile auf (Gemeindeporträt, Statistik ZH, 2018). Der grösste Teil der Betriebe sind sogenannte Mikrobetriebe mit

Knapp unterdurchschnittlicher Anteil Dienstleistungssektor

2 Bevölkerungsprognosen des Kantons Zürich 2018-2040 (Statistik ZH, 2019)

weniger als neun Vollzeitäquivalenten (VZÄ). Sie machen 91 % aller Betriebe aus. Grossbetriebe mit 250 oder mehr VZÄ sind in Wädenswil keine vorhanden (Gemeindeporträt, Statistik ZH, 2018).

## 2.3 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Die konstante Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit widerspiegelt sich auch im Siedlungswachstum der Stadt. Das Ortszentrum von Wädenswil entwickelte sich über die letzten ca. 150 Jahre von einem Bauerndorf zu einem wichtigen Zentrum am Zürichseeufer. Der Stadtkern von Wädenswil verfügt mit zahlreichen Bauwerken aus dem 17., 18. und 19. Jahrhundert über ein historisches Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Historisches Ortsbild im Zentrum

In den letzten 60 Jahren dehnte sich die Siedlungsfläche stark aus. Insbesondere während des Baubooms in den 1960er bis 1980er Jahren entstanden zahlreiche neue Quartiere.

Siedlungswachstum ab 1960

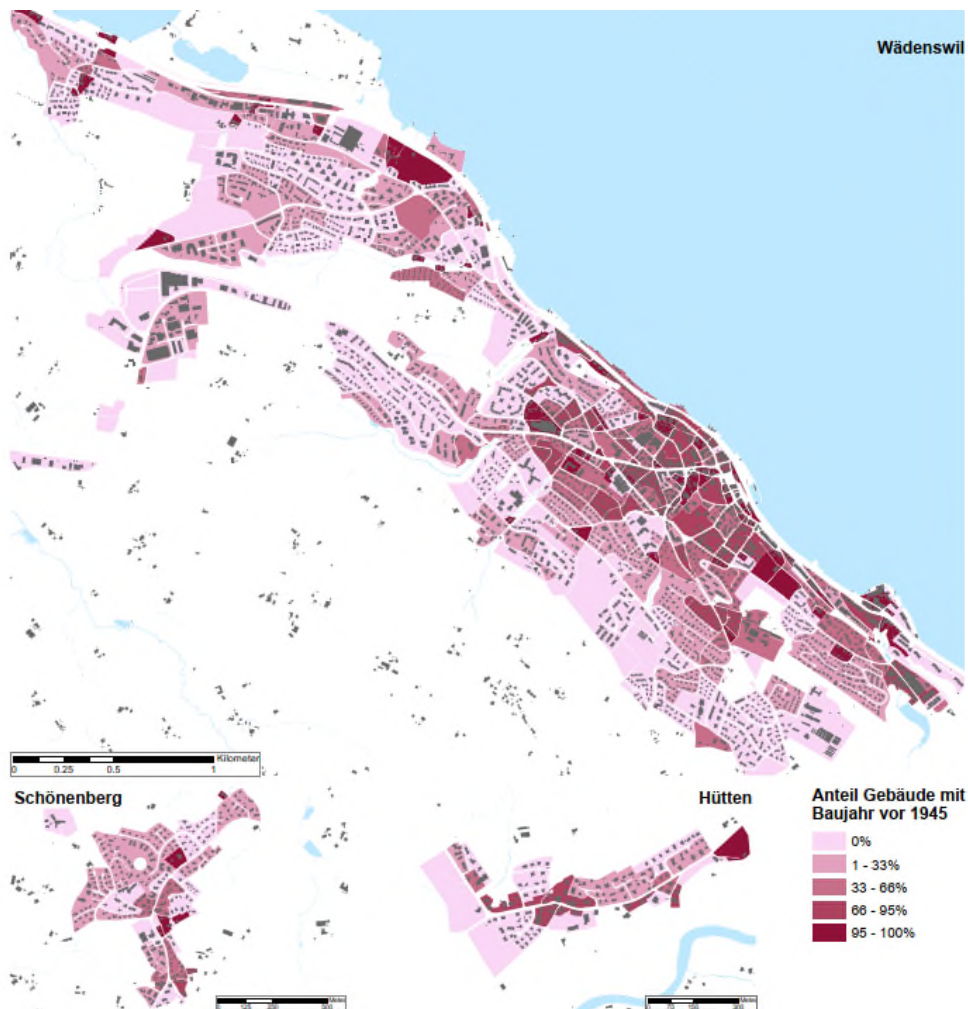


Abbildung 2 Gebäudealter: Anteil Gebäude mit Baujahr vor 1945 (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)



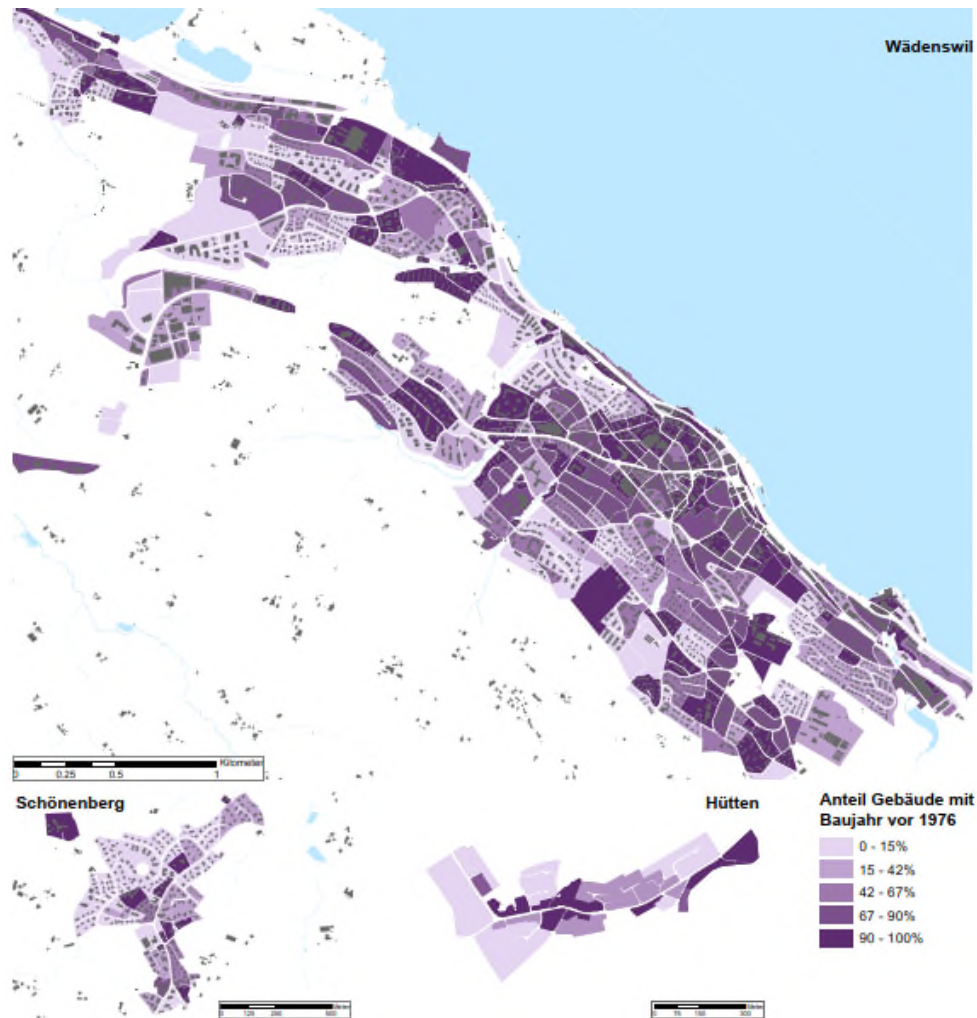


Abbildung 3 Gebäudealter: Anteil Gebäude mit Baujahr vor 1976 (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)

Die Ortsteile der Stadt Wädenswil unterscheiden sich zum Teil deutlich hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur. Der Stadtkern Wädenswil und die angrenzenden Zentrumsgebiete zeichnen sich durch eine historisch gewachsene, urbane Bebauung aus, die über viele historische Strukturen verfügt. Der Ortsteil Au ist geprägt von Einfamilienhausgebieten und von Mehrfamilienhaussiedlungen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Daneben existieren grössere Neubaugebiete aus dem 21. Jahrhundert, etwa entlang der Johannes-Hirt-Strasse. Ausserhalb des Stadtzentrums liegen verschiedene Stadt- und Gartenquartiere an den Hanglagen, die grösstenteils zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden.

Schönenberg und Hütten sind vor allem durch Wohnnutzungen geprägt. Sie verfügen neben den überschaubaren historischen Ortskernen über grössere Einfamilienhausquartiere und einzelne Mehrfamilienhaussiedlungen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind innerhalb des Siedlungsgebiets kaum vorhanden.

Unterschiedliche Siedlungsstrukturen in verschiedenen Teilen der Stadt

Schönenberg und Hütten

Neben den Hauptsiedlungsgebieten in Wädenswil, Schönenberg und Hütten, gibt es auf dem Gemeindegebiet eine Vielzahl von kleineren Ortsteilen und Weilern, die ländlich und teilweise noch landwirtschaftlich geprägt sind.

Weiler ausserhalb des Hauptsiedlungsgebiets

Die Bautätigkeit in Wädenswil war in den vergangenen Jahren hoch. Dies liegt zum einen an der attraktiven Wohnlage. Zum anderen befinden sich viele Quartiere aufgrund des Gebäudealters in einer Sanierungs- und Erneuerungsphase.

Bautätigkeit der letzten Jahre

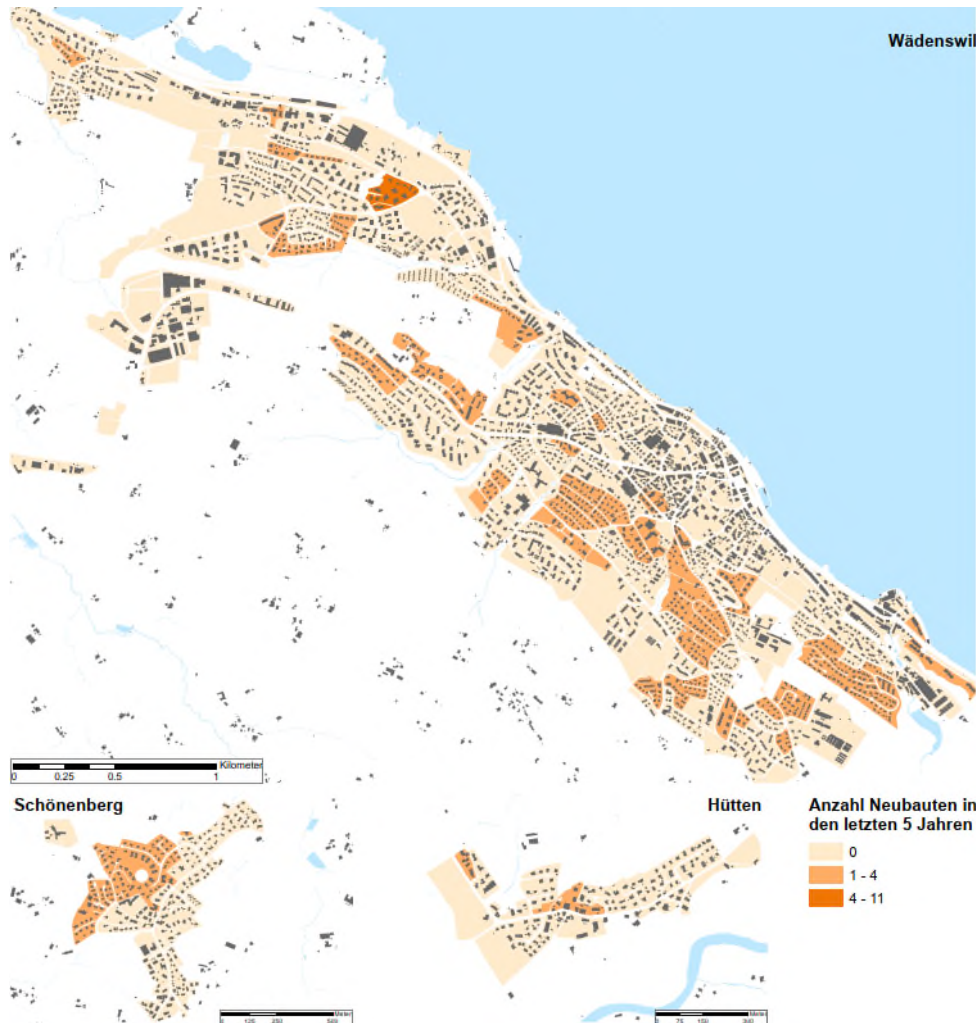


Abbildung 4 Anzahl Neubauten zwischen 2013 und 2018 (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)

## 2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte

Wädenswil ist seit dem Gemeindezusammenschluss mit Schönenberg und Hütten Anfang 2019 flächenmässig die drittgrösste Gemeinde des Kantons. Die höchsten Bevölkerungs- und Beschäftigtendichten werden mit teilweise über 500 Einwohnerinnen und Beschäftigten pro Hektare im Stadtkern von Wädenswil erreicht. Ebenfalls hohe Dichten bestehen östlich des Stadtzentrums von Wädenswil, im Quartier Tiefenhof sowie vereinzelt in der Au.

Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte

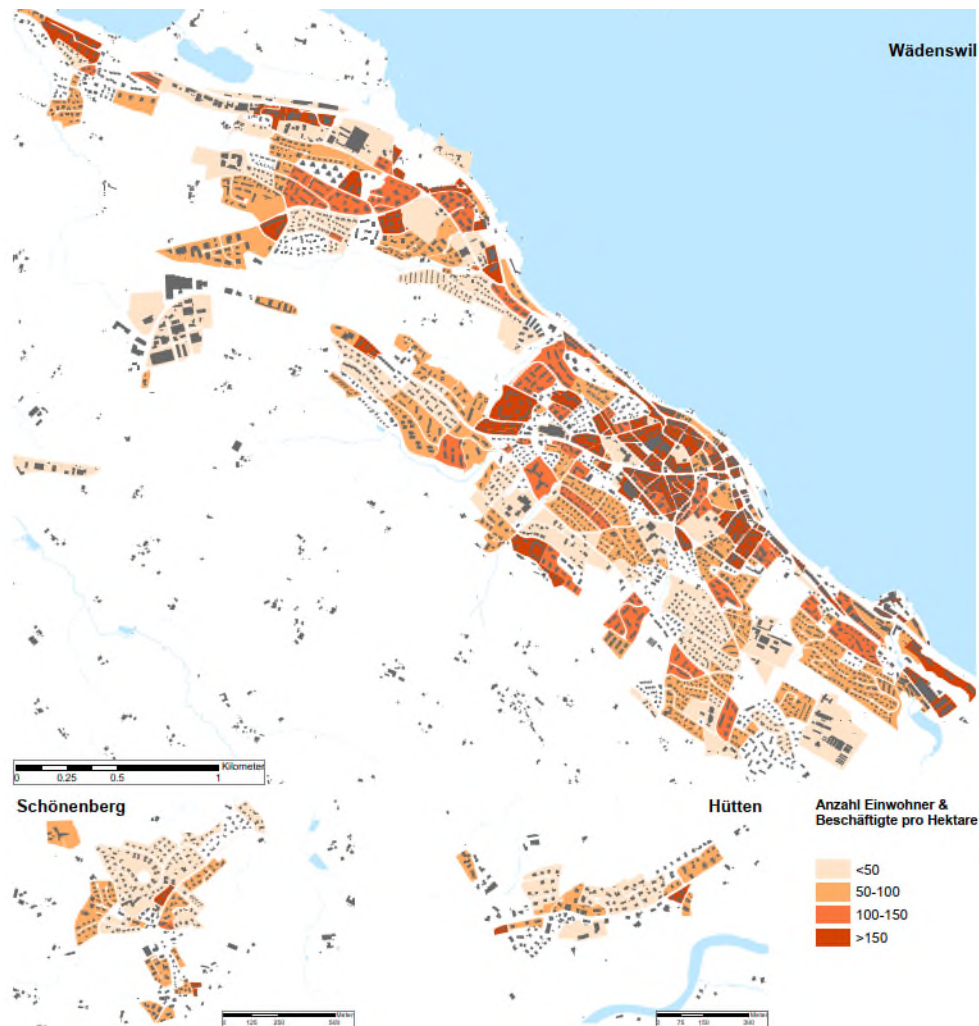


Abbildung 5 Einwohnerinnen und Beschäftigte pro Hektare (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)

Insgesamt ist die Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte im Zentrum von Wädenswil höher als in den umliegenden Quartieren und als in der Au, in Schönenberg und in Hütten. Dies liegt vor allem an höheren Anteilen an Einfamilienhäusern ausserhalb des Stadtzentrums.

Hohe Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte im Zentrum

## 2.5 Reserven mit bestehender BZO

Die gebaute Geschossfläche in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen betrug 2020 rund 1.56 Millionen Quadratmeter. Die bestehende BZO umfasst rund 0.45 Millionen Quadratmeter Geschossflächenreserven im Bestand. Das umfasst sowohl Reserven auf unbebauten Grundstücken sowie Geschossflächenreserven auf überbauten, aber nicht vollständig ausgenützten Grundstücken. Der Ausbaugrad, also der Anteil der gebauten Geschossfläche an der baurechtlich insgesamt zulässigen Geschossfläche, beträgt damit rund 78 %.

Insgesamt eher hoher Ausbaugrad

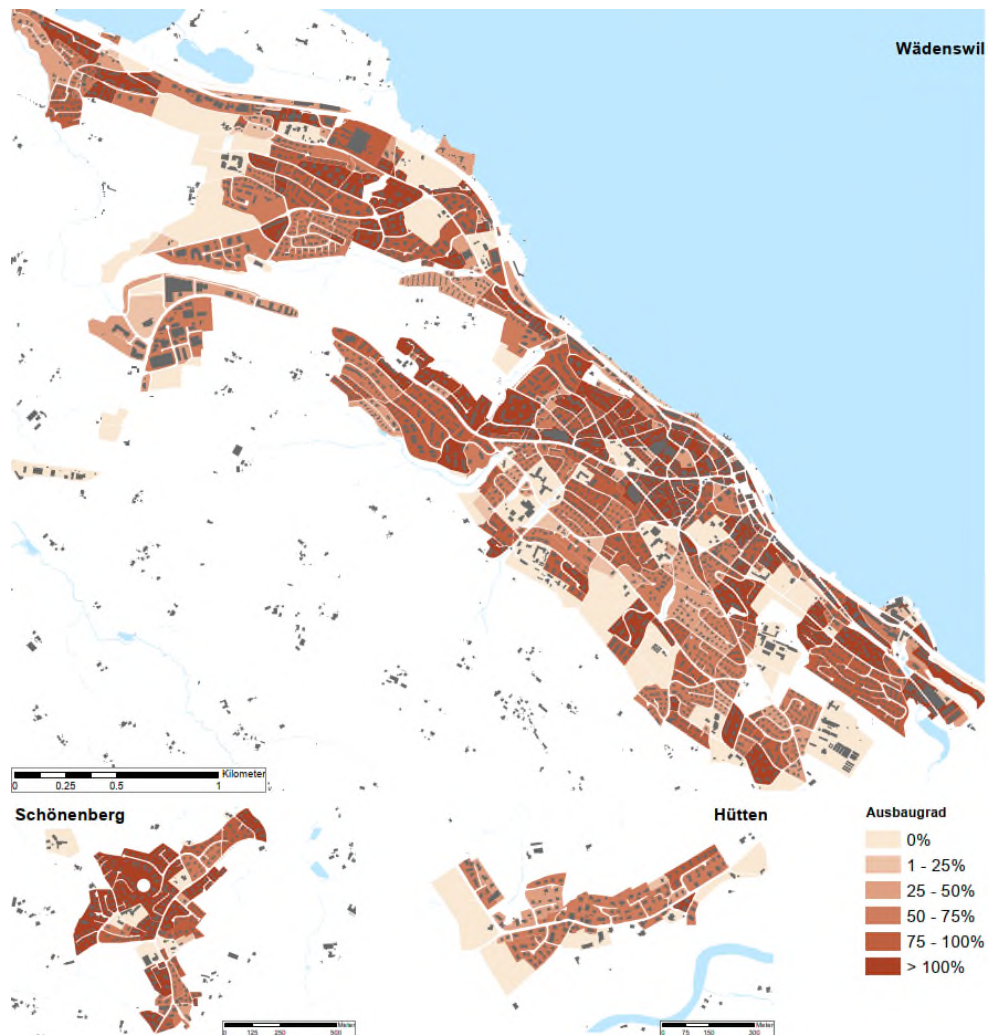


Abbildung 6 Ausbaugrad in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; Reservezonen sind mit einem Ausbaugrad von 0 % dargestellt (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)

Der Ausbaugrad variiert allerdings stark von Ortsteil zu Ortsteil und von Quartier zu Quartier. Insbesondere im historischen Ortskern mit alter Bau- substanz sowie in den neueren Quartieren in der Au und östlich des Zentrums von Wädenswil ist der Ausbaugrad sehr hoch. In diesen Gebieten bestehen heute oft keine Geschossflächenreserven mehr. Demgegenüber sind in den Einfamilienhausgebieten und in einzelnen, älteren Mehrfamilienhaus- quartieren noch grössere Reserven vorhanden.

Einzelne, vor allem periphere Gebiete mit grossen Reserven

### 3. Rahmenbedingungen für die Gesamtrevision

#### 3.1 Kommunale Rahmenbedingungen

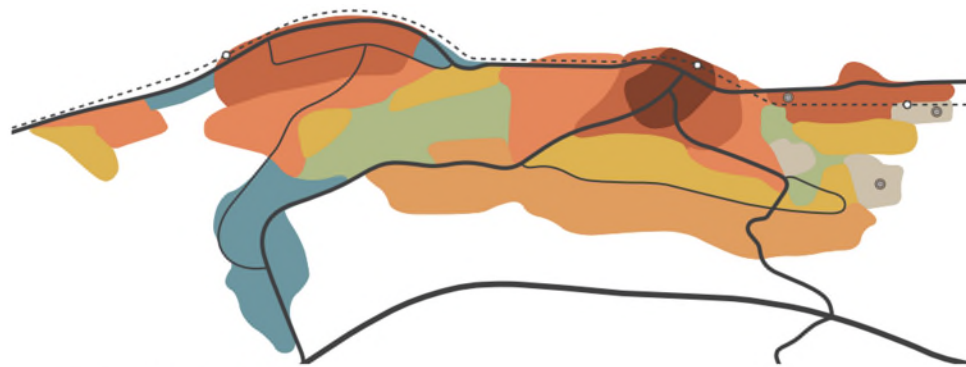
##### 3.1.1 RES und Innenentwicklungsstrategie

Die räumliche Entwicklungsstrategie wurde im Jahre 2012 vom Stadtrat genehmigt und bezeichnet drei Entwicklungsgrundsätze: «Mehr als Wohnen» (Bewahrung der Wohnquartiere mit geringer und mittlerer Dichte, Entwicklung der Zentren), «Energistadt» (Steigerung der Energieeffizienz sowie Pflege der Grünräume) sowie «Qualität gestalten» (Fokus auf qualitative Siedlungsentwicklung).

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) 2012

Die Innenentwicklungsstrategie (IES) wurde aufbauend auf der RES 2014 erarbeitet. Die IES orientiert sich dabei an einer Vision der räumlichen Entwicklung, welche eine grobe Einteilung der Stadt in die drei Gebiete «urbanes Stadtzentrum», «Ortsteil Au» sowie «Ortsteil Wädenswil Ost» vorsieht.

Innenentwicklungsstrategie (IES) 2014



Vision der räumlichen Entwicklung

#### LEGENDE

- Stadtkern
- Zentrum / Ortsteile Au und Wädenswil Ost
- Vielfältige Stadtquartiere
- Gartenquartiere
- Obere Stadt
- Wirtschaftsstandorte
- Hochschule / Agrosopie
- Grünkammern
- ⊙ Hochschul - Campus Wädenswil
- Bahnhofstestelle
- Autobahn / Hauptstr. / Verbindungsstr.

Abbildung 7 Vision der räumlichen Entwicklung, (Quelle: IES, 2014)

Die IES legt verschiedene Ziele für die Siedlungsentwicklung fest:

- Siedlungswachstum durch Innenentwicklung
- Differenzierte Siedlungsentwicklung
- Stadt der kurzen Wege
- Freiräume und Ökologie als Teil einer qualitativ vollen Siedlungsentwicklung
- Zukunftsweisender Bildungs- und Forschungsstandort und innovativer Gewerbe- und Dienstleistungsstandort

— Wohnen für alle Bevölkerungskreise

### 3.1.2 Kommunalen Richtplan Wädenswil

Der Kommunale Richtplan wurde 2018 vom Gemeinderat festgesetzt. Er konkretisiert sowohl die Vorgaben aus dem regionalen Richtplan (vgl. Kapitel 3.5) wie auch aus der RES und der IES und bildet die zentrale Grundlage für die Erarbeitung der BZO-Revision. Wichtige Inhalte sind dabei die Strategien für die differenzierte Siedlungsentwicklung samt den Zielsetzungen für die einzelnen Gebiete sowie das Zielbild Nutzungsdichte.

Kommunaler Richtplan als zentrale Grundlage

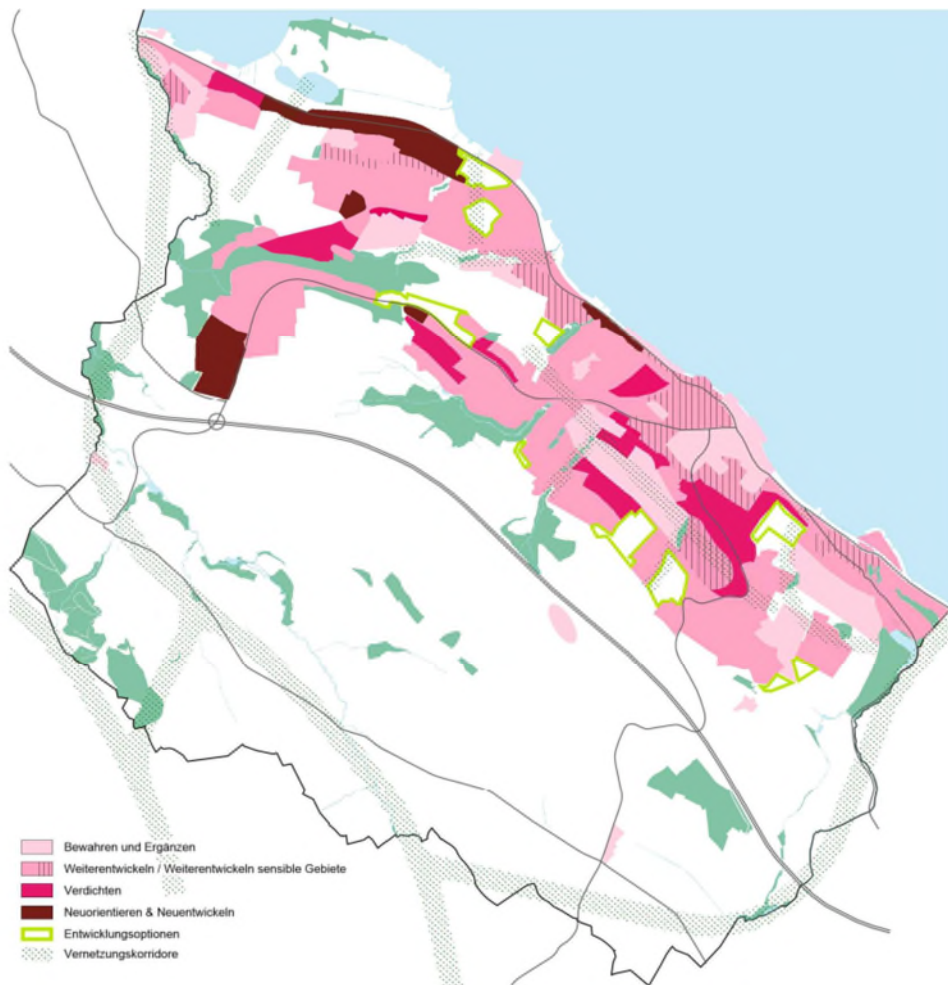


Abbildung 8 Strategien für die differenzierte Siedlungsentwicklung gemäss kommunalem Richtplan Wädenswil

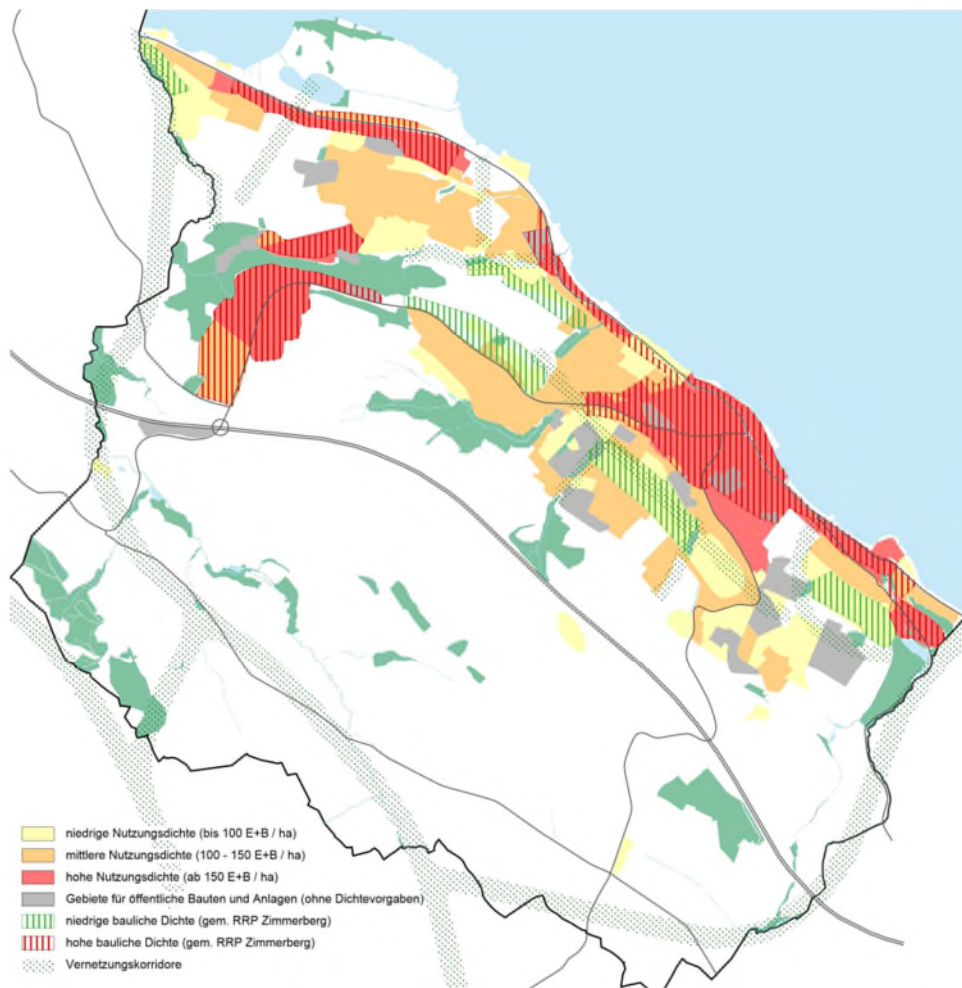


Abbildung 9 Differenzierung des Stadtkörpers, Zielbild Nutzungsdichte gemäss kommunalem Richtplan Wädenswil

Einige der wichtigsten Aufträge aus der kommunalen Richtplanung für die BZO-Revision sind:

- Qualitätsvolle Verdichtung sichern und fördern
- Misch- und Zentrumsgebiete umsetzen und minimalen Gewerbeanteil von 20-25 % sichern (gemäss regionalem Richtplan)
- Zentrumsnutzung mit dem schutzwürdigen Ortsbild abstimmen
- Entwicklungsplanung Zentrumsgebiet Ortsteil Au umsetzen
- Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne überprüfen und anpassen
- Nutzweise in Industrie- und Gewerbebezonen differenzieren
- Aussichtspunkte sichern, Aussichtschutzpläne erstellen
- Erholungsgebiete durch Erholungs- und Freihaltezonen sowie Einträge in den Kernzonenplänen sichern
- Landschafts- und Naturschutzgebiete mittels Freihaltegebieten sichern
- Vernetzungskorridore auch innerhalb des Siedlungsgebietes umsetzen

### 3.1.3 Kommunale Vorgaben in Schönenberg und Hütten

Der kommunale Richtplan Schönenberg fusst auf einer Entwicklungsstrategie aus dem Jahr 2013 und bildete die Grundlage für die 2018 durchgeführte BZO-Revision in Schönenberg. Schönenberg verfügt damit über ein relativ aktuelles Planungswerk. Im Rahmen der BZO-Revision steht die Zusammenführung mit Wädenswil und Schönenberg sowie die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben (neue Begriffe und Messweisen) im Vordergrund.

Kommunaler Richtplan Schönenberg

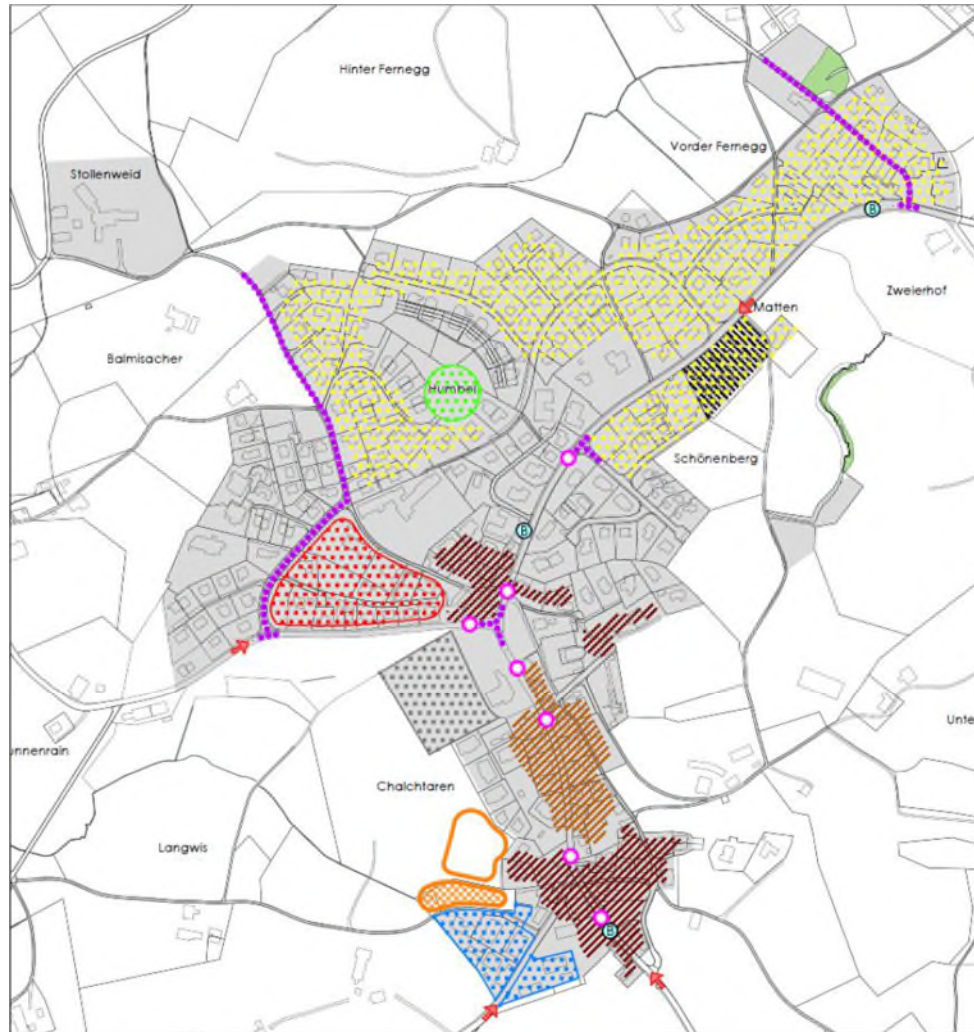


Abbildung 10 Entwicklungsstrategie Schönenberg ZH gemäss kommunalem Richtplan Schönenberg



Hütten verfügt demgegenüber über keinen kommunalen Richtplan.

### 3.1.4 Kommunale Inventare

Das Inventar der schützenswerten Bauten in Wädenswil hat die Grundlage in den frühen 1980er Jahren auf Basis von bestehenden Sammlungen. Es umfasst etwa 500 Inventarblätter mit rund 700 Gebäuden, was einem Inventarisierungsgrad von rund 15 % aller Gebäude entspricht, zusätzlich sind rund 4 % der Bauten im überkommunalen Inventar enthalten. Die festgesetzten Inventare (Listen und Inventarblätter) sind öffentlich.

Kommunales Denkmalinventar

Sämtliche inventarisierten Gebäude der Stadt Wädenswil sind im digitalen Stadtplan auf der Website [www.waedenswil.ch](http://www.waedenswil.ch) aufgeschaltet. Zusätzlich können die einzelnen Inventarblätter aufgerufen werden. Das Inventar beschreibt grundsätzlich zu erhaltende Objekte in Bezug auf Stellung, Volumen, und Erscheinungsbild und benennt wichtige Aussenräume und Fassadenfluchten. Wird neu gebaut oder umgebaut, werden im Rahmen der Abklärungen zur Schutzwürdigkeit zulässige Abweichungen festgelegt.

### 3.1.5 Testplanung Au

Das heute mehrheitlich gewerblich-industriell genutzte Gebiet um den Bahnhof Au wird sowohl im regionalen wie auch im kommunalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet. Damit wird dem grosse Veränderungspotenzial Ausdruck verliehen. Um Ideen für eine mögliche Bebauung, Erschliessung, Nutzung und Freiraumgestaltung zu erhalten, hat die Stadt Wädenswil zwischen April 2019 und Juni 2020 eine Testplanung mit drei Planungsteams durchgeführt. Ziel war es, herauszufinden, ob sich das Gebiet für eine Verdichtung und eine Entwicklung zu einer gemischt genutzten "Neuen Mitte" für das Quartier Au eignet.

Durchführung einer Testplanung

Die Testplanung für das heute noch mehrheitlich der Industriezone zugeteilte Gebiet um den Bahnhof Au zeigte, dass sich der heutige Bestand baulich verdichten lässt und die erwünschte Zentrumsfunktion mit neuen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten und dem Öffnen des Gebietes für eine Wohnnutzung entwickelt werden kann. Dabei wurde auch deutlich, dass sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und die Nutzungen im Gebiet je nach Bereich unterscheiden. Der Stadtrat hat den Schlussbericht der Testplanung im März 2020 und den Bericht zur Vertiefung im März 2021 zur Kenntnis genommen.

Verdichtung und Entwicklung eines Zentrums



Abbildung 11 Teilbereiche gemäss Testplanung Au

Die wichtigsten Aussagen gemäss der Testplanung sind:

- Die Seestrasse soll aufgewertet und als siedlungsorientierte Strasse gestaltet werden. Die sanierungsbedürftige Aubrücke soll rückgebaut werden.
- Im Bereich «Unterort» soll sich die bestehende Nutzung Wohnen weiterentwickeln können.
- Im Bereich «Landschaftsfenster» soll eine Zäsur im Siedlungsgebiet entstehen, welche die Landschaftskammer Schönbüel-Steinacher mit der Halbinsel Au mittels unbebauten Grünräumen verbindet. Der Bereich Landschaftsfenster soll frei von Bauten bleiben.
- Im Bereich «Bahnhof Au» besteht das Potenzial für die Entwicklung eines kleinen und kompakten Zentrums mit Geschäften, Läden und Cafés und Treffpunktfunktion.
- Der Bereich Mittelort eignet sich für eine gemischte Nutzungen. Kurz- bis mittelfristig soll ein höherer Gewerbeanteil bestehen bleiben. Mittel- bis langfristig soll ein höherer Wohnanteil realisiert werden können. Allerdings ist der Stadtrat der Ansicht, dass entgegen dem Zielbild der Testplanung Au, der Nutzungsschwerpunkt im Gebiet auch mittel- bis langfristig auf gewerblichen Nutzungen liegen soll.

Im Rahmen der BZO-Revision sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung geschaffen werden. Der Vertiefungsbericht untersucht die mögliche Umsetzung in der BZO und macht konkrete Vorschläge.

Untersuchung der  
Umsetzung in Ver-  
tiefungsbericht

### 3.1.6 Kommunalen Mehrwertausgleich

Die Stadt Wädenswil hat 2021 mit der Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich die planungsrechtliche Grundlage für den kommunalen Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten geschaffen. Der Gemeinderat hat die Teilrevision am 12. Juli 2021 festgesetzt. Es wurde ein Abgabesatz von 30 % und eine Freifläche gemäss §19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz von 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision der BZO werden die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich in die neue BZO integriert. Der Gemeinderat hat gleichzeitig mit dem Erlass der Teilrevision auch das Fondsreglement erlassen.

30 % kommunaler Mehrwertausgleich

### 3.2 Konzepte, Sachpläne und Inventare des Bundes

Der Ortsteil Wädenswil grenzt am südwestlichen Rand an die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Hirzel (Nr. 37) und an die Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl Höhronenkette (BLN 1307). Die Ortsteile Schönenberg und Hütten liegen zu einem grossen Teil innerhalb des BLN-Gebiets 1307. Folgende Gebiete sind im Flachmoor-Inventar von nationaler Bedeutung erfasst:

BLN & Flachmoore

- Ausee und Vorder Au
- Chaltenboden
- Geeristeg-Sennhusrain-Spitzenmoos
- Rechbergmoosbachriede
- Hinterbergried
- Gubelried
- Sagenhölzliriede
- Mülibachried
- Hüttner Seeli

In Wädenswil sind auch zwei Einträge im Inventar der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung vorhanden:

IVS

- ZH 12 (Zürich -) Oberrieden - Schindellegi (- Einsiedeln)
- ZH 116.1 Alte Landstrasse

### 3.3 Kantonalen Richtplan

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ist Bestandteil des kantonalen Richtplans. Es teilt das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen ein und formuliert für diese unterschiedliche Handlungsanweisungen. Das Siedlungsgebiet von Wädenswil ist der «urbanen Wohnlandschaft» zugeteilt. Die Hügellagen werden als «Landschaft unter Druck» bezeichnet. Schönenberg und Hütten befinden sich in den Raumtypen Kulturlandschaft und Naturlandschaft.

Kantonales Raumordnungskonzept

Während sich die urbanen Wohnlandschaften massvoll entwickeln und zusammen mit den Stadtlandschaften einen grossen Anteil (80%) des prognostizierten Bevölkerungswachstums aufnehmen sollen, stehen für die

Ziele für unterschiedliche Raumtypen

Landschaft unter Druck der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen und die Sicherung von landschaftlichen Qualitäten im Vordergrund. In diesen Räumen sollen gemäss kantonalem Raumordnungskonzept noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufgewertet werden. In den Ortskernen soll die Nutzung brachliegender Gebäude ermöglicht werden. In den Naturlandschaften stehen der Schutz und die naturnahe Aufwertung der Gebiete im Vordergrund.



Abbildung 12 Ausschnitt kantonales Raumordnungskonzept (Quelle: Kantonaler Richtplan Zürich)

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Gemeinden müssen ihre Bau- und Reservezonen innerhalb dieses Gebiets anordnen. Das bedeutet, dass Einzonungen nur innerhalb des Siedlungsgebiets möglich sind. Bestehende Reservezonen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind aufzuheben.

Siedlungsgebiet

Das Gebiet Neubühl soll als Arbeitsplatzgebiet genutzt werden. Es wird als kantonales Arbeitsplatzgebiet festgelegt. Der kantonale Richtplan hält dazu fest, dass verkehrsentensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen auszuschliessen sind. Darüber hinaus soll eine Abstimmung mit Deponiestandorten erfolgen, die Beteiligung mehrerer Gemeinden vorgesehen und die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt werden.

Kantonale Vorgaben Arbeitsplatzgebiet Neubühl

Gemäss kantonalem Richtplan stellen die Regionen für ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 der schweizerischen Raumplanungsverordnung (RPV) sicher und sorgen damit für eine häusliche Nutzung der Arbeitszonen. Dazu muss bei Anpassungen an Arbeitszonen eine Stellungnahme der Region eingeholt werden (vgl. Merkblatt zur Arbeitszonenbewirtschaftung des Amts für Raumentwicklung).

Arbeitszonenbewirtschaftung

### 3.4 Kantonale Inventare

Der Kanton führt ein kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOB). Neben dem Stadtzentrum von Wädenswil ist auch der Ortskern Giessen im KOB enthalten. Das Inventar beschreibt die wichtigsten Elemente, die die Struktur und die Erscheinung des Ortes prägen. Darunter fallen z. B. prägende Firststrichtungen, Fassaden, Plätze und Strassenräume sowie wichtige Freiräume. Das KOB wurde kürzlich überarbeitet und 2020 durch das Amt für Raumentwicklung festgesetzt. Das KOB muss im Rahmen der BZO-Revision sachgerecht umgesetzt werden, d.h. es muss grundeigentümergebunden gesichert werden.

Inventare  
KOB Wädenswil  
und Giessen

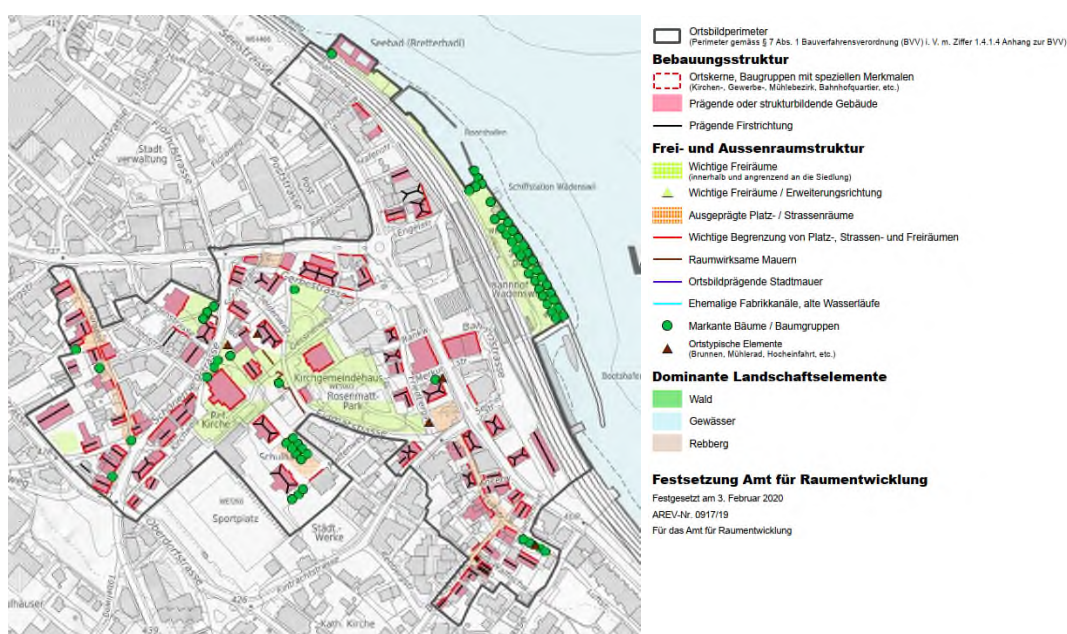


Abbildung 13 KOB Wädenswil (festgesetzt durch das Amt für Raumentwicklung am 3. 2. 2020)

Das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommener Bedeutung (Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte) listet diejenigen Bauten und Gärten auf, die aufgrund ihrer geschichtlichen oder baukünstlerischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Auf dem Gemeindegebiet von Wädenswil sind aktuell 284 Objekte im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte aufgeführt. Der Kanton Zürich überprüft dieses Inventar zurzeit. Die Revision berücksichtigt Bauten und Gärten, die bis ca. 1980 erstellt wurden. Nach dessen Festsetzung ist zu überprüfen, ob und wie Anpassungen an der BZO vorzunehmen sind.

Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte

Die Naturschutzobjekte von überkommener Bedeutung werden im entsprechenden kantonalen Inventar (Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommener Bedeutung (Inventar 80)) bezeichnet und sind über die entsprechende Schutzverordnung und die dafür ausgewiesenen Schutzzonen geschützt. Total 29 Naturschutzgebiete sind auf dem Gebiet

Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete

von Wädenswil als von überkommunaler Bedeutung bezeichnet. Dazu gehören neben den Gebieten der Moorlandschaft Hirzel z. B auch die Feuchtgebiete Naglikerried, Auried & Seeried. Neu sind die Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung nicht mehr im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980, sondern im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte bezeichnet (festgesetzt im Januar 2022). Dieses scheidet für Wädenswil vier geomorphologisch geprägte Landschaften in den Ortsteilen Au, Schönenberg und Wädenswil aus, zwei Gewässerlandschaften (das Sihltal und der Aabachtobel bei Horgen) sowie zwei Hochstammobstlandschaften, insbesondere Hochstammobstlandschaft Steinacher & Haldenhof im Ortsteil Au.

### 3.5 Regionaler Richtplan

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden im regionalen Richtplan (RRP) der Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) differenziert und präzisiert. Im November 2016 hat die Delegiertenversammlung der ZPZ den gesamthaft revidierten regionalen Richtplan zu Händen des Regierungsrats des Kantons Zürich verabschiedet, welcher diesen im Anschluss festsetzte. Der RRP enthält die folgenden wichtigsten Festlegungen aus Sicht Wädenswil:

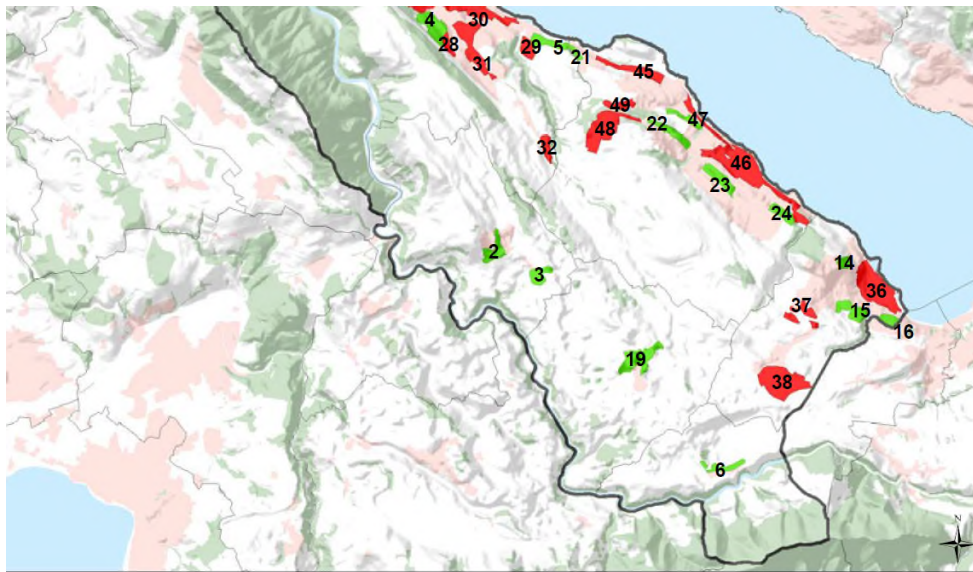
Gesamtrevision  
RRP

Das Bahnhofsgebiet Au bis Areal Aupark sowie das Bahnhofsgebiet Wädenswil/Zugerstrasse/Oberdorfstrasse werden als Zentrumsgebiete von regionaler Bedeutung bezeichnet. Die beiden Gebiete sollen in ihrer Funktion gestärkt und verdichtet werden. In den regionalen Zentrums- und Mischgebieten gelten minimale Gewerbeanteile von 20-25 %. Sie werden im kommunalen Richtplan übernommen.

Zentrums- und  
Mischgebiete

Der regionale Richtplan legt anzustrebende bauliche Dichten fest. In den Einzugsbereichen um die Bahnhöfe Au und Wädenswil sowie in den Gebieten Seestrasse – Tiefenhof, Neubüel und Steinacher ist eine hohe bauliche Dichte festgelegt. Im Baugebiete nördlich der Hauptstrasse in Hütten, in den Gebieten Sonnenrain- / Kirchhügel in Schönenberg sowie in den Gebieten Im Boden / alte Landstrasse, Hangenmoos / Zopf – Gwad, Fuhr – Leihof und Meierhof-Säntis in Wädenswil wird eine niedrige Dichte festgelegt. In den übrigen Gebieten wird eine mittlere bauliche Dichte vorgegeben. In den Gebieten mit niedriger Dichte ist eine Unterschreitung der gemäss PBG vorgesehenen Mindestdichte möglich.

Anzustrebende  
bauliche Dichten



**Anzustrebende bauliche Dichte**

<b>Kantonaler Inhalt</b>	<b>Regionaler Inhalt</b>
<span style="color: red;">■</span> Siedlungsgebiet	<span style="color: red;">■</span> Hohe bauliche Dichte
<span style="color: green;">■</span> Wald	<span style="color: green;">■</span> Niedrige bauliche Dichte

Abbildung 14 Ausschnitt regionaler Richtplan ZPZ

Das Gewerbegebiet Hinter Rüti, das Arbeitsplatzgebiet Neubüel sowie das Gebiet Steinacher (südlich Strasse) werden als Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung bezeichnet. Deren Nutzung soll primär auf produzierende und gewerbliche Betriebe ausgerichtet sein.

Regionale Arbeitsplatzgebiete

Daneben bestehen im regionalen Richtplan verschiedene weitere Festlegungen in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung und Öffentliche Bauten und Anlagen. Sie sind für die BZO-Revision von untergeordneter Bedeutung und werden aus diesem Grund hier nicht näher erläutert.

Weitere Festlegungen

### 3.6 Weitere Anforderungen

#### 3.6.1 Fruchtfolgeflächen

Die Übersichtskarte Fruchtfolgeflächen (FFF) gibt Auskunft über Lage, Umfang und Qualität der FFF im Kanton Zürich. Gemäss Kapitel 3.2 des kantonalen Richtplans gewährleisten die Gemeinden, dass im Rahmen der Nutzungsplanung die Qualität der zu beanspruchenden Böden in die Interessensabwägung einbezogen wird. Einzonungen sollen vorrangig auf anthropogenen Böden – d. h. Böden, die durch menschliche und v.a. bauliche Eingriffe in Struktur, Aufbau oder Mächtigkeit wesentlich verändert wurden – oder in bereits belasteten Gebieten erfolgen. Die FFF in Wädenswil befinden sich grösstenteils zwischen Wädenswil und Schönenberg am sogenannten Wädenswilerberg.



- FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)

Abbildung 15 Übersichtskarte FFF (Quelle: www.maps.zh.ch)

### 3.6.2 Gewässer

Am 1. Januar 2011 ist die Revision des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) in Kraft getreten. Das Gesetz wird mit der Gewässerschutzverordnung (GSchV) konkretisiert, welche auf den 1. Juni 2011 durch den Bundesrat in Kraft gesetzt wurde. Die Kantone müssen demnach entlang allen Gewässern den sogenannten Gewässerraum festlegen. Dieser verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden und schützt ihre Uferbereiche. Im Kanton Zürich wird zunächst der Gewässerraum im Siedlungsgebiet festgelegt. Die Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets folgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Festlegung des Gewässerraums

Die Gemeinden müssen den Gewässerraum von kleinen Gewässern im Siedlungsgebiet selbst ausscheiden. Die Festlegung des Gewässerraums bildet nicht Teil der BZO-Revision, sondern wird in einem separaten Verfahren verfolgt. Bis der Gewässerraum rechtskräftig festgelegt ist, gelten für den

Separates Verfahren



Abstand von Bauten und Anlagen zum Gewässer die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Die Übergangsbestimmungen sehen in der Regel grössere Abstandsvorschriften vor als der Gewässerraum.

Bei Planungen und Bauvorhaben sind die Gewässerschutzbereiche gemäss Anhang 4 zur GSchV sowie allfällige Grundwasserschutzzonen zu beachten (vgl. maps.zh.ch).

Gewässerschutz

### 3.6.3 Störfall

Der Risikokataster des Kantons Zürich stellt stationäre und mobile chemische Risiken im Kanton Zürich dar. Im Kataster sind auf dem Gebiet Wädenswils verschiedene Einträge für störfallrelevante Anlagen vorhanden:

Chemie-Risikokataster

- Nationalstrasse A3
- Nationalstrasse N14 Wädenswil – Hirzel – Sihlbrugg
- Hauptverkehrsstrasse 338 Zugerstrasse
- Hauptverkehrsstrasse 3 Seestrasse
- Eisenbahnstrecke 720 ZH Langstrasse – Thalwil – Ziegelbrücke
- Chemiebetrieb Blattmann Schweiz AG
- Chemiebetrieb Oel Hauser AG

Gebiete mit sehr hoher und hoher baulicher Dichte sind so zu entwickeln, dass die Störfallvorsorge sichergestellt ist. Bei planerischen Vorhaben – insbesondere bei Ein- und Aufzonungen – innerhalb der Konsultationsbereiche dieser Anlagen, ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Störfallvorsorge nachzuweisen, dass durch die Planung das Störfallrisiko tragbar bleibt.

Risiko muss tragbar bleiben

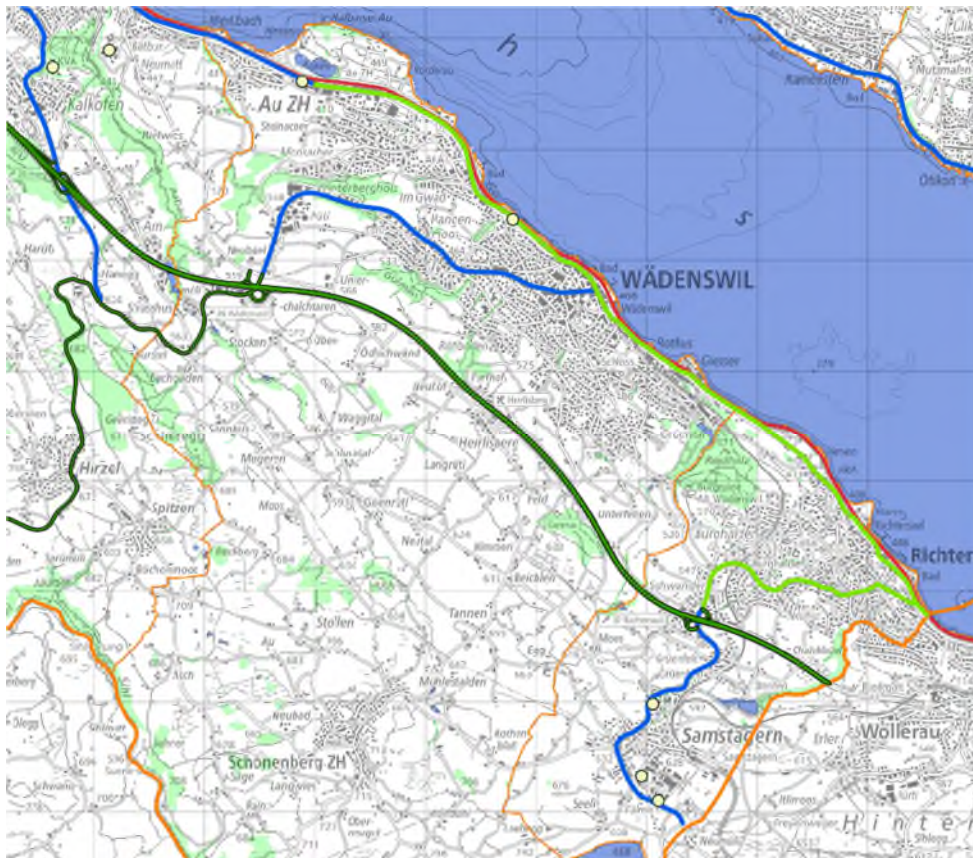


Abbildung 16 Ausschnitt Chemierisikokataster des Kantons Zürich (Quelle: maps.zh.ch)

### 3.6.4 Archäologie

Die archäologischen Zonenpläne stellen ein Informations- und Koordinationsinstrument dar, in dem bekannte und vermutete archäologische Fundstellen verzeichnet sind. Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen bedürfen einer Bewilligung durch die Baudirektion. In Wädenswil sind zahlreiche Verdachtsflächen vorhanden.

Zahlreiche Verdachtsflächen vorhanden

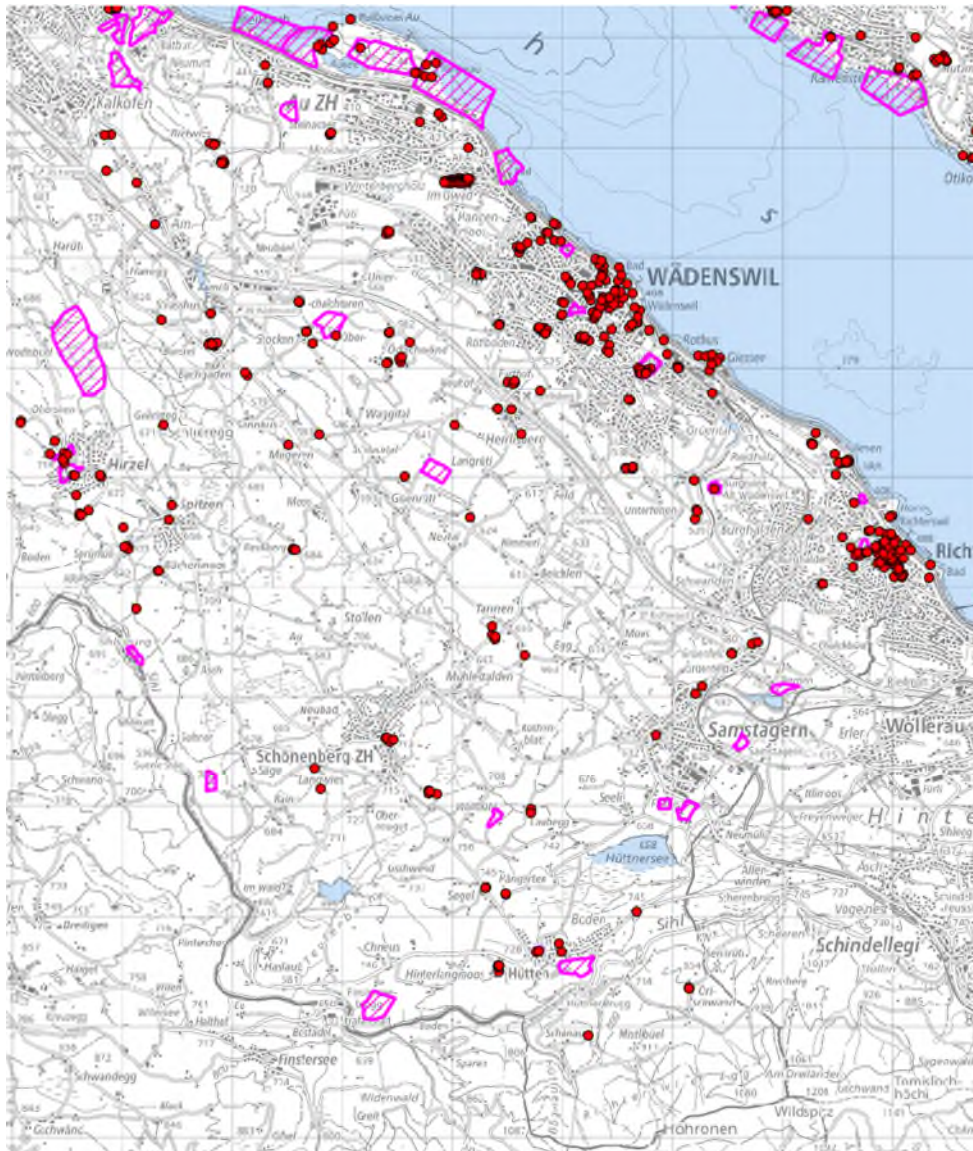


Abbildung 17 Archäologische Zonen (pink schraffiert) und überkommunale Denkmalschutzobjekte (rote Punkte) (Quelle: maps.zh.ch)

### 3.6.5 Neue Begriffe und Messweisen (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen schweizweit zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden die Harmonisierung umzusetzen. Per 1. März 2017 traten die Anpassungen an den entsprechenden Erlassen – namentlich am PBG, an der ABV sowie an der Bauverfahrensordnung (BVV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) – in Kraft.

IVHB

Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu bis am 25. Februar 2025 Zeit. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die BZO an die neuen Baubegriffe angepasst (vgl. Kapitel 4.1.1).

Anpassung kommunale BZO bis 2025

### 3.6.6 Planen und Bauen am Zürichsee

In den Jahren 2014/15 wurde eine regionsübergreifende Gebietsplanung auf der Basis des Leitbildes Zürichsee 2050 durchgeführt. Dabei wurden Prinzipien für die Bebauung entlang des Zürichseeufers ausgearbeitet. Mit § 67a PBG wurde die rechtliche Grundlage für die Umsetzung dieser Prinzipien in den BZO der Gemeinden. Die Umsetzung erfolgt basierend auf der Einteilung der Seeuferabschnitte gemäss dem regionalen Richtplan. Die entsprechende Revision des regionalen Richtplans wird 2022 erwartet.

Umsetzung bauliche Prinzipien entlang Zürichseeufer

### 3.6.7 Weitere

Daneben gilt es verschiedene weitere Grundlagen zu beachten. Diese werden in der nachfolgenden Liste summarisch aufgeführt. Eine detaillierte Erläuterung an dieser Stelle wird als nicht zielführend beurteilt.

- Gefahren: Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich (AWEL, Kanton Zürich)
- Luft: Umweltschutzgesetz (USG), Umweltschutzverordnung (USV)
- Lärm: Lärmbelastungskataster von Kantons- und Gemeindestrassen (Tiefbauamt, Kanton Zürich), Gebiet mit höheren Anforderungen an Schallschutz nach 5. und 6. Kapitel LSV.

## 4. Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung

### 4.1 Anpassungen am Reglement

Nachfolgend werden die wesentlichen Anpassungen am Reglement beschrieben. Kapitel 4.1.1 und Kapitel 4.1.2 erläutern die neuen Begriffe und Messweisen sowie die Harmonisierung der Zonensystematik. Diese Anpassungen betreffen alle Zonen. Ab Kapitel 4.1.3 werden die Anpassungen an den einzelnen Zonen bzw. Abschnitten des Reglements erläutert.

Allgemeine und zonen-spezifische Anpassungen

Kleinere Anpassungen sowie redaktionelle Anpassungen am Reglement werden in der Synopse erläutert. Die Anpassungen am Zonenplan oder an den Ergänzungsplänen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Dokumentation kleinere Anpassungen in Synopse

Die Reihenfolge der Abschnitte und der Artikel orientiert sich grundsätzlich an der heutigen BZO von Wädenswil. In Schönenberg und Hütten ergeben sich dadurch einige Anpassungen in der Struktur. Auch die Reihenfolge der BZO von Wädenswil erfährt einige Veränderungen. Die Reihenfolge wird so gewählt, dass die Struktur möglichst einfach nachvollziehbar ist. Die Verschiebungen können in der Synopse nachvollzogen werden.

Anpassung Kapitelreihenfolge

#### 4.1.1 Anpassungen aufgrund neuer Begriffe und Messweisen

Die Anpassung der BZO an die neuen Begriffe und Messweisen (IVHB) (vgl. Kapitel 4.1.1) führen neben den rein begrifflichen Anpassungen teilweise auch zu materiellen Änderungen.

Wichtigste Änderungen aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen

- **Kleinbauten:** Bisher wurde der Begriff «Besondere Gebäude» verwendet. Dieser wird gemäss IVHB durch den Begriff «Kleinbauten» ersetzt. Die Grösse von besonderen Gebäuden wurde im Planungs- und Baugesetz (PBG) bisher nicht begrenzt. Gemäss IVHB dürfen Kleinbauten neu eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die Gesamthöhe darf höchstens 4 m bzw. 5 m bei Schrägdächern betragen. Sie dürfen nur Nebennutzflächen umfassen (z. B. Waschküchen, Abstellräume, Schutzräume, Garagen etc.).
- **Fassadenhöhe:** Mit der IVHB ersetzt der Begriff der «traufseitigen Fassadenhöhe» die bisherige «Gebäudehöhe». Als oberer Messpunkt der traufseitigen Fassadenhöhe wird neu die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion verwendet. Bisher wurde die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und dem Dachaufbau verwendet (vgl. Abbildung 18). In der BZO wird nur der Begriff angepasst. Das Mass bleibt dagegen i.d.R. unverändert. Aufgrund des neuen Messpunkts können Gebäude zukünftig geringfügig höher werden. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe gemäss IVHB neu bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

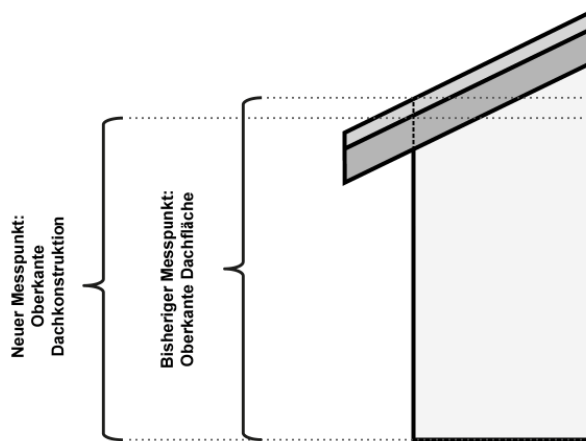


Abbildung 18 Änderung des Messpunkts Gebäudehöhe vs. traufseitige Fassadenhöhe

- **Giebelseitige Fassadenhöhe:** Bisher ergab sich die zulässige Höhe des Giebels bzw. des Firsts aus der Gebäudehöhe plus Firsthöhe. Den Begriff der Firsthöhe gibt es gemäss IVHB nicht mehr. An seine Stelle tritt die «giebelseitige Fassadenhöhe». Sie wird gleich gemessen wie die traufseitige Fassadenhöhe. Das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe wird in der BZO spezifisch pro Zone festgelegt. Bei Attikageschossen wird in der BZO keine Bestimmung zur giebelseitigen Fassadenhöhe festgelegt. Es gilt entsprechend § 279 PBG, wonach sich die traufseitige Fassadenhöhe bei Attikageschossen auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m erhöht.
- **Dachgestaltung:** Mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen werden Bestimmungen zum Dachprofil nötig. Ohne eine Bestimmung in der BZO könnten Schrägdächer gemäss IVHB deutlich steiler als heute gestaltet werden und dadurch dominanter in Erscheinung treten. In der BZO wird die Dachneigung von Schrägdächern aus diesem Grund auf 45° beschränkt. In Kernzonen und Zentrumszonen sind Ausnahmen davon möglich, wenn damit eine bessere Einordnung in das Ortsbild gewährleistet wird. Die Ausnahmebestimmung ermöglicht, dass z. B. im Zentrum weiterhin Mansarddächer erstellt werden können.



Abbildung 19 Erscheinung des Daches gemäss der aktuellen Regelung (links) und gemäss IVHB (rechts)

- **Dachaufbauten:** Gemäss IVHB darf die zulässige Breite von Dachaufbauten neu die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge umfassen. Bisher

war es ein Drittel. Die Verbreiterung der Dachaufbauten hat einen geringeren Einfluss auf die Erscheinung des Dachgeschosses als eine steilere Neigung der Dachfläche. Aus diesem Grund wird zwar die Dachneigung auf 45° begrenzt (vgl. oben), das Mass für Dachaufbauten wird mit der BZO aber nicht verschärft. Dachaufbauten dürfen neu also die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge umfassen.

- **Attika:** Heute muss ein Attikageschoss auf den fiktiven Traufseiten um das Mass seiner Höhe (d.h. 45°-Winkel) zurückversetzt werden. Gemäss IVHB muss es nur noch um die halbe Höhe zurückversetzt werden und könnte deutlich dominanter in Erscheinung treten. Die heutige Regelung soll bestehen bleiben. In der BZO wird darum ein entsprechender Artikel ergänzt.

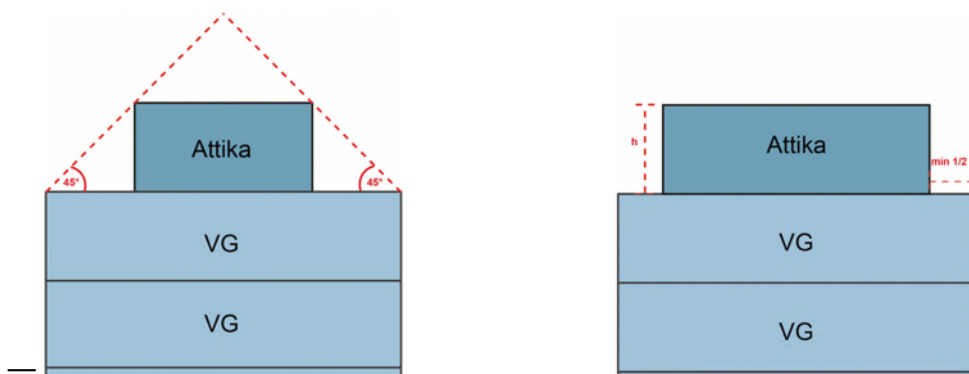


Abbildung 20 Erscheinung des Attikas gemäss der aktuellen Regelung (links) und gemäss IVHB (rechts)

- **Vorspringende Gebäudeteile:** Vorspringende Gebäudeteile dürfen gemäss IVHB max. 2 m von der Fassadenflucht herausragen und in den Abstandsbereich ragen. Gemäss IVHB sind vorspringende Gebäudeteile neu auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig (bisher ein Drittel). Im Unterschied zur bisherigen Regelung umfasst der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile mit IVHB auch eigentliche, bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z. B. ganze Treppenhäuser). Der Abstand von vorspringenden Gebäudeteilen gegenüber Nachbargrundstücken wird in der BZO darum verschärft. Vorspringende Gebäudeteile müssen neu mindestens den minimalen kantonalrechtlichen Abstand gemäss § 270 PBG einhalten.
- **Massgebendes Terrain:** Gemäss IVHB wird anstelle des «gewachsenen Bodens» der Begriff «massgebendes Terrain» verwendet. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Das heisst, es ist nicht mehr der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens massgeblich, sondern der natürlich gewachsene bzw. der «historische Verlauf» des Terrains. Das massgebende Terrain wird weder durch Abgrabungen noch durch Aufschüttungen verändert.

#### 4.1.2 Harmonisierung der Zonensystematik

Die drei BZO der Ortsteile Wädenswil, Schönenberg und Hütten werden im Rahmen der BZO-Revision zu einer BZO für das gesamte Gemeindegebiet

Harmonisierung der Zonentypen und Vorschriften

zusammengeführt. Dabei werden die heute sehr unterschiedlichen Zonentypen und die Zonenbestimmungen vereinheitlicht. Ziel ist es, die Bestimmungen möglichst weitgehend zu harmonisieren und die Anzahl unterschiedlicher Zonen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, die materiellen Abweichungen gegenüber den heutigen Bauvorschriften so gering wie möglich zu halten.

Aus der Harmonisierung ergeben sich auch Anpassungen, die die ehemalige Gemeinde Schönenberg betreffen, obwohl dessen BZO erst kürzlich revidiert wurde. Im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision wurde darauf geachtet, dass die Planbeständigkeit möglichst weitgehend gewährleistet werden kann. Der Zusammenschluss mit Wädenswil und Hütten und die sich daraus ergebende Zusammenführung der BZOs ist als wesentliche Veränderung der Verhältnisse zu betrachten. Die erneute Revision ist dadurch aus rechtlicher Sicht als verhältnismässig einzustufen.

Planbeständigkeit  
im Ortsteil Schö-  
nenberg

In allen Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen wird neu die Ausnützungsziffer verwendet. In Wädenswil kommt bereits heute die Ausnützungsziffer zur Anwendung. In Schönenberg wurde bisher in der Regel die Baumassenziffer verwendet, in Hütten die Überbauungsziffer. Die Übersetzung von der Baumassen- und Überbauungsziffer zur Ausnützungsziffer erfolgte rechnerisch.

Ausnützungsziffer  
als Hauptnutzungs-  
ziffer für alle Ort-  
steile

Zonen mit ähnlichem baulichem Charakter und ähnlichen Zonenbestimmungen werden mit der BZO-Revision zusammengefasst. Nachfolgende Tabelle zeigt, welche Zonen wie zusammengefasst werden. Eine detaillierte Übersicht der Harmonisierung mit den sich daraus ergebenden Anpassungen bzw. den Abweichungen an den Zonenvorschriften befindet sich in Anhang A1):

Zusammenfassung  
von Zonen

Bezeichnung rechtskräftiger Zonentyp	Ortsteil	Bezeichnung Zonentyp gemäss BZO-Revision
<b>Kernzonen</b>		
Kernzone	Hütten	Kernzone 2
Kernzone I	Schönenberg	Kernzone 3
Kernzone II	Schönenberg	Kernzone 2
-	-	Kernzone 5 (neu)
Kernzone A	Wädenswil	Kernzone 4
Kernzone B	Wädenswil	Kernzone 3
Kernzone C	Wädenswil	Kernzone 2
Kernzone D	Wädenswil	Kernzone S
Kernzone E	Wädenswil	Kernzone B (Brauerei-Areal)
<b>Zentrumszone</b>		
-	-	Zentrumszone 5 (neu)
<b>Wohnzonen</b>		
W1A, W1B und W2C	Hütten	
W2A	Schönenberg	W2 30 %
W2 30 %	Wädenswil	



W2B und W2C	Schönenberg	
W2 40 % *	Wädenswil	W3A 45 %
W2A, W2B	Hütten	
W2 40 % *	Wädenswil	W3B 60 %
W3 55 %	Wädenswil	W4 70 %
W4 70 %	Wädenswil	W5 85 %
<b>Wohn- und Gewerbezo- nen</b>		
WG2	Schönenberg	
WG3A	Schönenberg	
WG3B	Schönenberg	WG3 70 %
WG3 55 %	Wädenswil	
WG4 70 %	Wädenswil	WG4 85 %
WG5 85 %	Wädenswil	WG5 100 %
<b>Quartiererhaltungszone</b>		
Q	Hütten	aufgehoben
<b>Industrie- und Gewerbe- zonen</b>		
IA	Wädenswil	IGA
IB	Wädenswil	aufgehoben
IC	Wädenswil	IGB
GA	Wädenswil	IGB
GB	Wädenswil	aufgehoben
Gewerbezone	Hütten	aufgehoben
<b>Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</b>		
Oe	Wädenswil, Schönenberg, Hütten	Oe
<b>Erholungszonen</b>		
E	Wädenswil, Schönenberg, Hütten	E
<b>Freihaltezone</b>		
F	Wädenswil, Schönenberg, Hütten	F
<b>Reservezone</b>		
R	Wädenswil, Schönenberg, Hütten	R
<b>Landwirtschaftszone kommunal</b>		
L (k)	Wädenswil	
Lw	Hütten	L (k)

Tabelle 1 Übersicht Harmonisierung der Zonensystematik (\* Die W2 40 % wird im Regelfall der W3B zugewiesen und nur in ausgewählten Fällen der W3A, vgl. Kapitel 4.2.5)

<p>Bedingt durch die Harmonisierung der drei BZO, erfahren einige Zonen eine leichte Änderung der baulichen Ausnützung. Es handelt sich um die folgenden Abweichungen (vgl. Anhang A1):</p>	<p>Änderungen der baulichen Ausnützung</p>
<p>In den Wohnzonen betrifft dies die W2B in Schönenberg sowie die W2 40 % in Wädenswil. In diesen Zonen erhöht sich die tatsächlich zulässige Ausnützung um ca. 10 %. Die Anzahl zulässiger Wohngeschosse (in Voll- oder Untergeschossen) wird hingegen nicht verändert.</p>	<p>Erhöhung der AZ in zwei Wohnzonen</p>
<p>Auch die zwei- und dreigeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen in Schönenberg erfahren durch die Zusammenführung mit der WG3 55 % von Wädenswil eine Erhöhung der tatsächlich zulässigen Ausnützung. Dadurch, dass mit der neuen BZO keine Wohnnutzungen im anrechenbaren Untergeschoss erlaubt sind, ergibt sich auch für diese Zonen keine Erhöhung der maximalen Anzahl an bewohnbaren Geschossen.</p>	<p>Erhöhung der AZ in den WG-Zonen in Schönenberg</p>
<p>In Kapitel 4.1.8 wird erläutert, dass aufgrund der Zusammenführung das Gebiet in der Industriezone IC zwischen Seestrasse und Gleisanlage in der Au eine Reduktion der Baumassenziffer erfährt.</p>	<p>Reduktion der BMZ in der IC</p>

### 4.1.3 Kernzonen

Die nachfolgenden Erläuterungen treffen auf die Kernzonen K2 – K5 und enthalten allgemeine Erläuterungen. Die Spezialkernzonen und die Kernzone Brauereiareal werden in Kapitel 4.1.4 erläutert.

#### Harmonisierung der Vorschriftenart sowie redaktionelle und inhaltliche Präzisierungen

Die Kernzone bezweckt u.a. den Schutz des Ortsbids und die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung. Die Kernzone umfasst aus diesem Grund neben konkreten, quantitativ überprüfbaren Vorschriften auch verschiedene qualitative Bestimmungen und Einordnungsvorgaben. Die drei BZOs von Wädenswil, Schönenberg und Hütten unterscheiden sich heute jedoch in Bezug auf die Art der Vorschriften. So beinhalten die Kernzonenvorschriften von Schönenberg und Hütten etwa detaillierte, quantitative Dachgestaltungsbestimmungen. In Wädenswil sind die Kernzonenvorschriften dagegen eher qualitativer Natur und etwas offener formuliert. Mit der BZO-Revision wird die Art der Vorschriften an jene von Wädenswil angelehnt. Dies bedeutet nicht, dass die Vorschriften zwingend lockerer werden.

Unterschiedliche Vorschriftenarten, ähnliche «Vorschriften-Strenges»

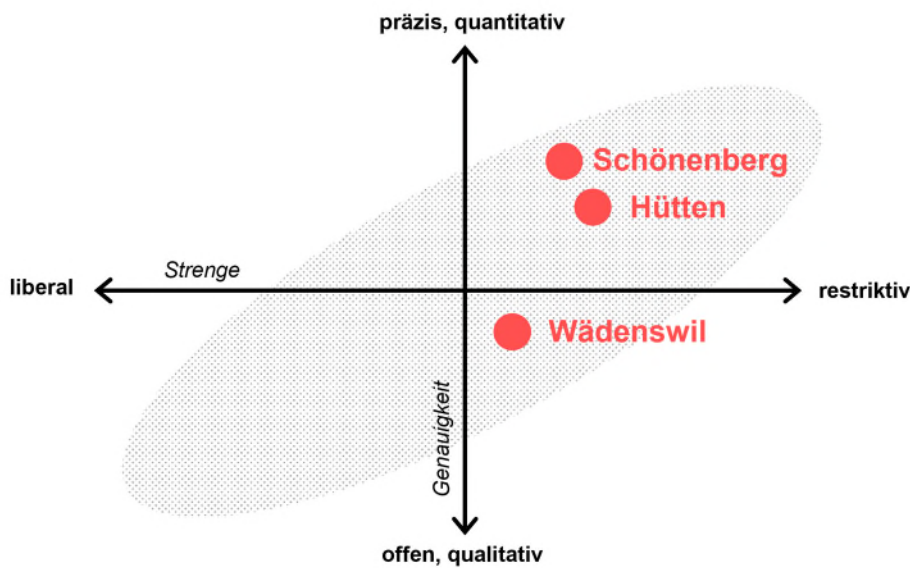


Abbildung 21 Einschätzung Genauigkeit und Strenge der heutigen Kernzonenvorschriften

Es ist vorgesehen, dass für ausgewählte Teile der Kernzonen künftig ortsbauliche Leitbilder ausgearbeitet werden. Diese Leitbilder halten die wichtigsten Charakteristika der Gebiete fest, die es bei Bauvorhaben zu berücksichtigen gilt. Zudem sollen sie die Ziele beschrieben werden, die mit der baulichen Entwicklung verfolgt werden. Diese Inhalte können nicht in der BZO aufgenommen werden, sondern müssen in einem separaten Instrument festgehalten werden. Die ortsbaulichen Leitbilder sollen sowohl Bauherrschaften als auch den beurteilenden Instanzen (Baubewilligungsbehörde, Stadtbild- und Denkmalpflegekommission) als Hilfestellung dienen.

Präzisierung der Kernzonenbestimmungen mittels Leitbilder

### **Erhalt von ortsbaulich wertvollen bestehenden Gebäuden (Profil- halt)**

In den Kernzonen bzw. im Kernzonenplan werden bestehende Gebäude bezeichnet, die in ihrer Gesamtheit für das Ortsbild bzw. Teile des Ortsbilds wichtig sind. Die wesentlichen Merkmale dieser Gebäude müssen darum bei baulichen Massnahmen erhalten werden. Sowohl in Wädenswil («braune» und «gelbe» Gebäude) wie auch in Schönenberg und Hütten werden in den heute rechtskräftigen Kernzonenplänen solche Gebäude bezeichnet.

Bezeichnung von Gebäuden, die für das Ortsbild wichtig sind

Die Bestimmungen für diese Gebäude werden angepasst und harmonisiert. Die BZO unterscheidet neu zwischen Gebäuden vom Typ «Profil-erhalt Charakter» und vom Typ «Struktur». Bei Gebäuden der ersten Kategorie müssen bei Ersatz- oder Umbauten das Volumen und die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds übernommen werden. Zu den wesentlichen Elementen zählen neben Stellung (d.h. Positionierung und Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück) und Kubatur (Länge, Höhe, Breite inkl. Kubatur des Dachs) auch Elemente der Fassadengestaltung wie die Anzahl Vollgeschosse oder die Höhe der Trauflinie und der Dachverlauf.

Gebäude mit Profil-erhalt Typ «Charakter»

Abweichungen vom Profilerhalt sind möglich, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters ist (d.h. die Abweichung stärkt den Gebietscharakter bzw. das Ortsbild) oder aus übergeordneten Interessen der Verkehrssicherheit (d.h. die Abweichung führt zu einer besonders wichtigen oder notwendigen Verbesserung der Verkehrssicherheit). Abweichungen sind zudem bei besonders guten Projekten möglich, die aus Ortsbildsicht eine Verbesserung bewirken.

Mögliche Abweichungen

Gebäude mit Profilerhalt Typ «Struktur» müssen sich bei Um- und Ersatzbauten am Volumen und an den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes orientieren. D.h. es besteht eine grössere Flexibilität als bei Gebäuden vom Typ «Charakter». Die Gebäude sind aber (wie in der ganzen Kernzone) ebenfalls besonders gut zu gestalten.

Gebäude mit Profil-erhalt Typ «Struktur»



Abbildung 22 Gebäude mit Profilerhalt Typ Charakter an der Schönenbergstrasse in Wädenswil (die ersten vier Gebäude von links nach rechts) (Quelle: EBP)



Abbildung 23 Gebäude mit Profilerhalt Typ Struktur an der Glärnischstrasse in Wädenswil (Quelle: EBP)

Für die übrigen Gebäude, die im Kernzonenplan nicht bezeichnet werden, gelten die zonengemässen Bauvorschriften. Gemäss diesen Bauvorschriften kann auch gebaut werden, wenn ein Grundstück in der Kernzone unbebaut oder nicht vollständig überbaut ist und keine anderweitigen Einschränkungen (z. B. Bezeichnung eines Freiraums) dagegensprechen. Spezielle Bestimmungen gelten hingegen für die nicht bezeichneten Gebäude in der Spezialkernzone (siehe Kapitel 4.1.4).

Übrige Gebäude

Die Zuteilung der Gebäude zu den unterschiedlichen Typen von Profilerhalt wurde gesamthaft in allen Kernzonen überprüft. Die Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.3.1 erläutert.

Anpassungen der Gebäudezuteilung

Neben den Gebäuden mit Profilerhalt gibt es auch Gebäude, die mit einer Baubegrenzungslinie bezeichnet sind. Hauptgebäude müssen bei Ersatz oder Neubau an die Baubegrenzungslinie gebaut werden.

Baubegrenzungslinien

### **Erhalt von wichtigen Freiräumen und ausgeprägten Platz- und Strassenräumen**

Neben bestehenden Gebäuden werden in den Kernzonen bzw. im Kernzonenplan auch bestehende wichtige Freiräume sowie ausgeprägte Platz- und Strassenräume bezeichnet, die für das Ortsbild bzw. Teile des Ortsbilds wichtig sind. Dies ist bereits in den bestehenden Kernzonenplänen der Fall. Diese Räume gilt es weiterhin zu erhalten. Sie sollen nach Möglichkeit angemessen aufgewertet werden. D.h. dass im Rahmen von Bauvorhaben eine ortsbildkonforme Gestaltung zu realisieren ist oder dass bestehende Störelemente entfernt werden. Die einzelnen Räume wurden gesamthaft überprüft. Dabei wurden Ergänzungen sowie Entlassungen vorgenommen. Die Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.3.1 erläutert.

Sicherung von spezifischen Freiräumen sowie Platz- und Strassenräumen



Abbildung 24 Wichtiger Freiraum an der Türgass in Wädenswil (Quelle: EBP)

Neben der Sicherung der im Kernzonenplan spezifisch bezeichneten Freiräume wird neu eine Grünflächenziffer von 20 % auf Grundstücken mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von über 500 m<sup>2</sup> eingeführt. Die Regelung bezweckt, dass auf grösseren Grundstücken in der Kernzone ein Minimum an Grünflächen realisiert bzw. gesichert wird. Grünflächen sind gerade in der Kernzone im Zentrum sowohl für das Ortsbild als auch für das Lokalklima wichtig. Auf kleineren Grundstücken gestaltet es sich in der Kernzone allerdings schwierig, Grünflächen zu erstellen. Grundstücke unter 500 m<sup>2</sup> werden aus diesem Grund von der Regelung befreit.

Einführung einer Grünflächenziffer ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgrösse

### Erhalt von Einzelbäumen und Bezeichnung Baumschutzgebiet

Die Kernzonen in Wädenswil verfügen über einen wertvollen Baumbestand und zahlreiche für das Ortsbild sowie aus ökologischer Sicht wertvolle Einzelbäume. Alle Kernzonen werden als Baumschutzgebiet bezeichnet (vgl. Kapitel 4.1.13). Im Kernzonenplan werden zudem erhaltenswerte Einzelbäume festgelegt (vgl. Kapitel 4.3.1). Die bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Es besteht keine Möglichkeit, dass eine Bewilligung zum Fällen von diesen bezeichneten Einzelbäumen erteilt wird, wenn etwa Wohnräume wesentlich beeinträchtigt werden oder andere überwiegende private Interessen es verlangen, wie dies für Bäume in den Baumschutzgebieten gemäss Art. 34 Abs. 2 nBZO der Fall ist. Massnahmen, die diese bezeichneten Bäume negativ beeinflussen könnten, wie etwa Grabungsarbeiten, die das Wurzelwerk beschädigen, sind zu unterlassen.

Erhalt von wertvollen Einzelbäumen und Baumschutzgebiet



Abbildung 25 Ausschnitt des Kernzonenplans im Zentrum von Wädenswil (bezeichnete Einzelbäume dunkelgrün dargestellt)

### Abgrenzung der Kernzonen überprüfen

Verschiedene Bereiche der heutigen Kernzonen weisen keine historische Bebauung auf oder verfügen nicht über besondere ortsbauliche und historische Qualitäten. Die Abgrenzung der Kernzonen wird aus diesem Grund so angepasst, dass die Kernzone die Gebiete umfasst, die über historische Qualitäten verfügen. Die Gebiete und Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.2.2 erläutert.

Fokussierung der Kernzone auf Gebiete mit historischen Qualitäten

### Aufzoning in der Kernzone im Zentrum Wädenswil

Im Zentrum von Wädenswil wird im Bereich der Kernzone eine Aufzoning um ein Geschoss vorgenommen, um einen Anreiz zur Erneuerung und ortsbaulichen Verbesserung zu schaffen. Die Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.2.1 erläutert.

Aufzoning um ein Geschoss als Erneuerungsanreiz

### Diverse weitere Anpassungen

Die Kernzonen weisen historisch eine dichte Bebauung auf. Viele Gebäude stehen auf oder nahe an den Strassen- oder Grundstücksgrenzen. Diese

Reduktion des Grenzabstands und Ermöglichung Grenzbau

bauliche Eigenschaft soll erhalten werden. Die heute relativ grossen Grenzabstände wirken dem entgegen. Bei Neubauten oder Ersatzbauten von nicht bezeichneten Gebäuden gelten daher neu in allen Kernzonen die gemäss PBG geltenden Mindestgrenzabstände von 3.5 m. Aus demselben Grund wird in Art. 8 Abs. 3 eine Regelung zur zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau eingeführt.

Heute sind in allen Kernzonen zwei «anrechenbare Dachgeschosse» zulässig. Das sind Dachgeschosse, in denen Wohn- und Arbeitsräume zulässig sind. Aufgrund der Belichtungsvorschriften für Wohn- und Arbeitsräume ist es häufig schwierig, vorschriftsgemässe Räume im zweiten Dachgeschoss zu erstellen. Bei Neubauten mit zwei anrechenbaren Dachgeschossen in der Kernzone entstehen Konflikte mit den Dachgestaltungsvorgaben. Um die Belichtung des zweiten Dachgeschosses zu ermöglichen, müssen Dachfenster, Dacheinschnitte oder Dachaufbauten erstellt werden. Diese sind in der Kernzone aus ortsbaulichen Überlegungen aber nur eingeschränkt möglich. Neu ist aus diesem Grund in allen Zonen nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Damit kann gleichzeitig die Dachgeschosszahl in allen Zonen harmonisiert werden. Auch mit dieser Anpassung ist es möglich, ein zweites Dachgeschoss zu erstellen und z. B. als Estrich zu nutzen. Das zweite Dachgeschoss darf aber keine Wohn- und Arbeitsräume (sog. Anrechenbare Räume) umfassen.

Aufhebung zweites anrechenbares Dachgeschoss

Die Kernzone dient sowohl dem Wohnen als auch Gewerbe- bzw. Arbeitsnutzungen. In gewerblich genutzten Gebäuden werden Flächen, die mit den Gewerbenutzungen im Zusammenhang stehen häufig im Untergeschoss angeordnet. Es handelt sich etwa um Toiletten eines Geschäfts oder einer Gaststätte. Diese Flächen gelten als «anrechenbare Flächen». In der Kernzone ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, d. h. ein Untergeschoss, in dem anrechenbare Flächen erlaubt sind. Ohne das anrechenbare Untergeschoss müssten diese Flächen im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen angeordnet werden und würden so zulasten von Verkaufs- oder Gaststättenflächen gehen. In den Kernzonen von Wädenswil ist bereits heute ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. In den Kernzonen von Schönenberg und Hütten ist dies neu. Das anrechenbare Untergeschoss soll jedoch in erster Linie für Flächen verwendet werden, die im Zusammenhang mit Gewerbenutzungen stehen. Wohnnutzungen sollen dagegen nicht im Untergeschoss angeordnet werden. Wohnnutzungen werden im anrechenbaren Untergeschoss aus diesem Grund ausgeschlossen.

Ausschluss von Wohnnutzung im anrechenbaren Untergeschoss

Eine neue Bestimmung unter Art. 9 nBZO bezweckt, dass die Höhenlage der Erdgeschosse in den Kernzonen möglichst ebenerdig (bzw. max. 1.5 m über der Fassadenlinie oder max. 0.5 m darunter<sup>3</sup>) angesetzt wird. Das Erdgeschoss muss zudem mehrheitlich über dem massgebenden Terrain liegen.

Höhenlage der Erdgeschosse

Die Dachgestaltungsvorgaben in der Kernzone werden gesamthaft angepasst und harmonisiert. Zudem werden Präzisierungen in Bezug auf Dachaufbauten oder Dachfenster vorgenommen. In der Kernzone K4 und K5 (betrifft lediglich Gebiete im Zentrum von Wädenswil) werden die Vorgaben zu

Anpassung der Dachgestaltungsvorgaben

3 Die Fassadenlinie bezeichnet den Bereich, wo die Fassadenflucht (d.h. die Fassade) und das massgebende Terrain sich schneiden.



den möglichen Dachformen gelockert. Dort sind neben Schrägdächern (darunter fallen auch Mansarddächer) neu auch Flachdächer zulässig. Nachfolgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen den Bestimmungen zur Dachform auf Hauptgebäude heute und gemäss Entwurf BZO:

	KS	K2	K3	K4	K5	KB
Bestehende BZO	Wädenswil (KB, KC, KD): i.d.R. Schrägdächer, andere zulässig, wenn sie sich aus der Umgebung ergeben (Mansard) Schönenberg (KI, KII): nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-50° Hütten (K): nur Satteldächer			Wädenswil: i.d.R Schrägdächer, andere zulässig, wenn sie sich aus der Umgebung ergeben (Mansard) Schönenberg und Hütten: keine K4, K5, KB bezeichnet		
Entwurf BZO	Satteldächer mit ortsüblicher Gestaltung, Abweichung zulässig zugunsten Ortsbild			Schräg- oder Flachdächer		

Tabelle 2 Übersicht Bestimmungen zur Dachform gemäss heutigen BZO und Entwurf BZO

Sowohl die Gestaltung von Fassaden wie auch die Anordnung von Balkonen und Erkern sind zentral für das Erscheinungsbild und den Charakter der Kernzonen. Es wird eine Bewilligungspflicht für Fassadenänderungen in Bezug auf die Materialwahl, Farbgebung und Bearbeitungsart eingeführt, anstelle der bisherigen Meldepflicht. Für weitergehende bauliche Anpassungen an der Fassade galt bereits bisher eine Bewilligungspflicht.

Bewilligungspflicht für Fassadenänderungen

Zur Zulässigkeit von Balkonen und Erkern werden konkrete Bestimmungen aufgenommen, da dies in der BZO von Wädenswil bisher ungenügend geregelt war.

Klärung Zulässigkeit von Balkonen

#### 4.1.4 Spezialkernzone und Kernzone Brauereiareal

##### Harmonisierung diverser Kernzonen mit Spezialkernzone

In Wädenswil und Schönenberg gibt es verschiedene Kernzonen, die sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan oder die sich an der Seestrasse direkt am Seeufer befinden. Es handelt sich um rechtskräftige Kernzonen, die allerdings über spezielle Bestimmungen verfügen. So sind in der Kernzone KD gemäss aktueller BZO von Wädenswil Neubauten nicht zulässig. Dies soll auch künftig so bleiben. Diese Kernzonen werden der neuen Spezialkernzone KS zugeteilt und die Bestimmungen werden präzisiert. Insbesondere bei den nicht speziell bezeichneten Gebäuden sind die Bestimmungen in der geltenden BZO unklar formuliert. Es wird unterschieden zwischen der KS und der KS Seestrasse.

Einführung Spezialkernzone

Die KS umfasst die heutige KD (mit Ausnahme der KD entlang der Seestrasse), das Gebiet Strasshus in der KC sowie das Gebiet Tanne in der heutigen KI in Schönenberg. Die Gebiete befinden sich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Gemäss Kreisschreiben vom 21. August 2021 empfiehlt das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich den Gemeinden keine Anpassungen an den baulichen Bestimmungen für solche Gebiete vorzunehmen, da aktuell Unsicherheiten bei den planerischen und Rechtlichen Grundlagen bestehen. Aufgrund der Zusammenführung der drei BZO müssen allerdings

Unklare planerische und rechtliche Ausgangslage

Anpassungen an den Bestimmungen vorgenommen werden. Eine «Aneinanderreihung» der heutigen Bestimmungen ist aufgrund der neuen Struktur der BZO nicht möglich. Die Zusammenführung orientiert sich jedoch an den heutigen Bestimmungen und nimmt nur eine geringfügige Harmonisierung wo nötig vor.

Neubauten sind in der KS analog zu den geltenden Bestimmungen in der KD nicht zulässig. Sowohl im Gebiet Strasshus als auch im Gebiet Tanne bestehen bereits heute praktisch keine freien Parzellen mehr, auf denen Neubauten realisiert werden können. Die baulichen Möglichkeiten werden mit der Zuweisung zur KS entsprechend kaum eingeschränkt. Um- und Ersatzneubauten von im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäuden müssen sich neu an Stellung und Kubatur des bestehenden Gebäudes orientieren. Dabei wird präzisiert, dass – im Falle von Wohngebäuden – keine Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten stattfinden darf, was gegenüber heute eine Einschränkung bedeutet. Für die Gebiete in der KD bedeutet dies eine Präzisierung der heutigen Bestimmungen bzw. der heutigen Praxis. In den Gebieten Strasshus und Tanne orientieren sich die baulichen Möglichkeiten damit neu am Bestand. Für einzelne Grundstücke kann das eine Einschränkung der baulichen Möglichkeiten bedeuten.

Bestimmungen in der KS

Die KS Seestrasse umfasst die bisherige KD an der Seestrasse bzw. am Seeufer. Dieses Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Aufgrund der sensiblen Lage am Seeufer dürfen Gebäude dort nur umgebaut oder erneuert werden. Dabei wird präzisiert, dass – im Falle von Wohngebäuden – keine Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten stattfinden darf. Neubauten oder Ersatzneubauten sind wie bisher nicht zulässig. Die Umnutzung ist in der geltenden BZO unzureichend geregelt. Eine Umnutzung von Gebäuden zu Wohnnutzungen wird neu explizit ausgeschlossen.

Restriktive Bestimmungen in der KS an der Seestrasse



Abbildung 26 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der KS Seestrasse

### Kernzone Brauereiareal

Bei der heutigen KE handelt es sich ebenfalls um eine massgeschneiderte Spezialkernzone, die das Brauerei-Areal umfasst. Sie wird umbenannt in KB. Es werden lediglich marginale Anpassungen an der KE bzw. neu KB vorgenommen, die sich aus anderen Anpassungen an der BZO oder übergeordneten Vorgaben ergeben (Umsetzung Baubegriffe und Bezeichnung von Nutzungsanteilen, vgl. Kapitel 4.1.15).

Untergeordnete Anpassungen Kernzone Brauerei-Areal

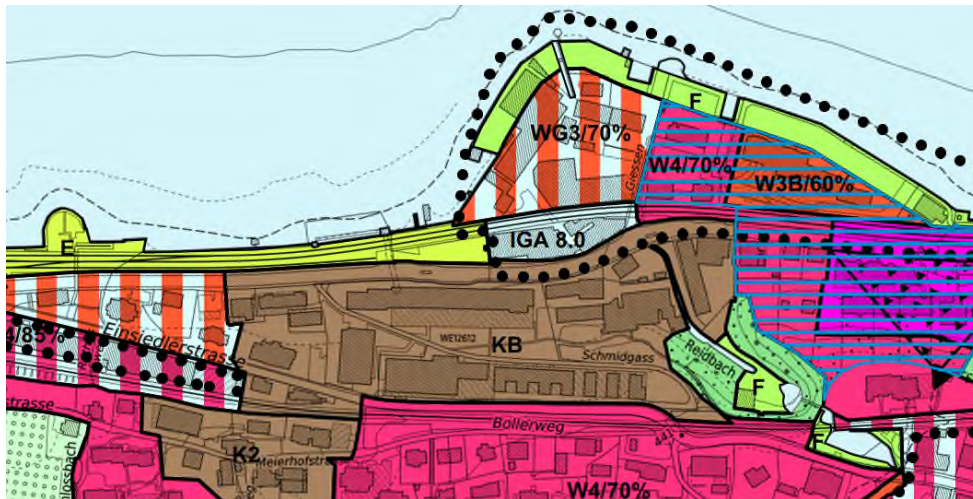


Abbildung 27 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich Kernzone Brauereiareal KB

### 4.1.5 Zentrumszone

In der BZO wird neu eine Zentrumszone eingeführt. Sie wird in einem Bereich südseitig der Oberdorfstrasse (Bereich Migros und angrenzende Grundstücke) sowie am Bahnhof Au festgelegt.

Einführung einer Zentrumszone

Bei der Zentrumszone handelt es sich um eine Mischzone, d. h. es sind sowohl Wohnnutzungen als auch höchstens mässig störende Arbeitsnutzungen zulässig. Die Grundmasse der Zentrumszone sind gleich wie in der Kernzone 5.

Gleiche Grundmasse wie K5

	Zentrumszone 5	Kernzone 5
Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung	III	III
Vollgeschosse max.	5	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1
Traufseitige Fassadenhöhe	16.5 m	16.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	22 m	22 m
Grenzabstand min.	3.5 m	3.5 m
Grünflächenziffer	20 %	20 %

Tabelle 3 Vergleich der Grundmasse der Zentrumszone 5 und der Kernzone 5 gemäss Entwurf neue BZO

Die Zentrumszone soll eine dichte Bebauung und gemischte Nutzungen ermöglichen. Der Erhalt des Ortsbilds steht nicht im Vordergrund. In der Zentrumszone gilt entsprechend § 238 PBG, wonach Bauten, Anlagen und Umschwung eine befriedigende Gesamtwirkung erzielen müssen. In der Kernzone müssen Bauten und Anlagen dagegen eine besonders gute Gestaltung aufweisen.

Befriedigende statt besonders gute Gestaltung

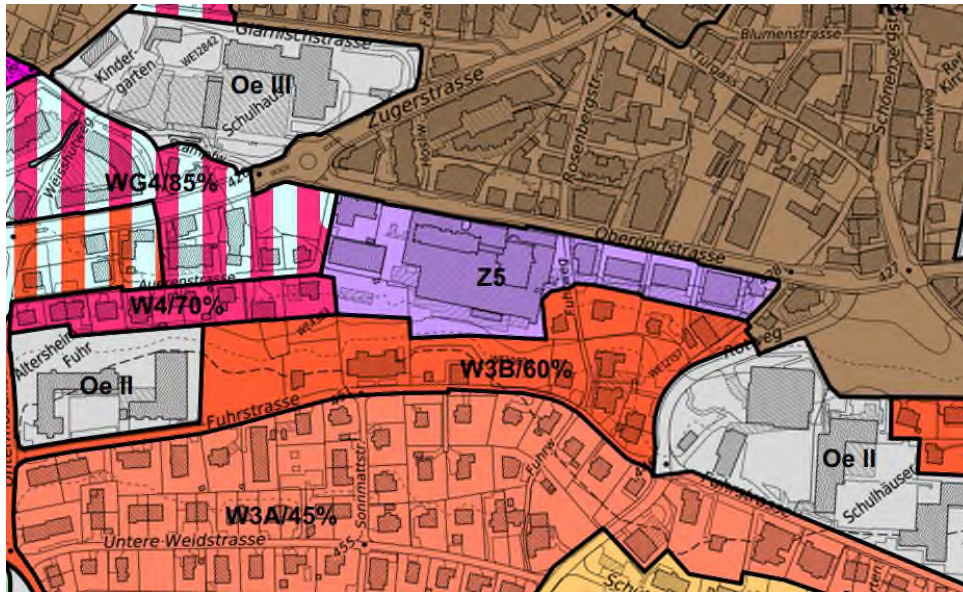


Abbildung 28 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Zentrumszone Z5 im Zentrum von Wädenswil

#### 4.1.6 Wohnzonen

##### **Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses**

In Wädenswil weisen die Erdgeschosse in den Wohnzonen häufig eine ungenügende Qualität auf. Sie sind nicht ebenerdig, sondern liegen etwas unterhalb des Strassenniveaus. Der Grund liegt zum einen darin, dass zusätzlich zur vorgegebenen Anzahl Vollgeschosse ein sogenanntes «anrechenbares Untergeschoss» erstellt werden darf. Dabei handelt es sich um ein Untergeschoss, in dem Wohn- oder Arbeitsnutzungen erlaubt sind. In einer dreigeschossigen Wohnzone sind damit de facto nicht drei, sondern vier Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsnutzungen zulässig. Zum andern ist aber die Gebäudehöhe so geregelt, dass nur drei Geschosse vollständig oberirdisch realisiert werden können. Das Erdgeschoss wird darum oft in den Boden gebaut und kommt teilweise unterhalb des Strassenniveaus zu liegen. Damit trotzdem genug Licht in die Wohnungen gelangt, werden häufig grosszügige Abgrabungen vorgenommen. Diese Situation ist stadträumlich unattraktiv (grosse Abgrabungen, Erdgeschosse sind aufgrund der Einsehbarkeit oft abgeschottet) und führt gleichzeitig zu wenig attraktiven Wohnräumen (Lage unterhalb Erdgeschossniveau).

Häufig geringe Qualität der Erdgeschosse



Abbildung 29 Beispiele von Untergeschossen mit Wohnnutzungen (Quelle: EBP)

Die neue BZO ändert dies und verbessert so die Siedlungs- und Wohnqualität. Die Erdgeschosse sollen in Zukunft möglichst ebenerdig angesetzt werden. Das ermöglicht eine direkte Beziehung des Erdgeschosses mit dem umgebenden Strassen- oder Freiraum und eine klare Adressierung der Gebäude. In den Wohnzonen wird dazu die bisher gültige Regelung, dass in Untergeschossen Wohnnutzung zulässig sind (Zulässigkeit eines anrechenbaren Untergeschosses), aufgehoben. Damit in diesen Zonen gleich viel Wohnraum wie bisher erstellt werden kann, erhalten die entsprechenden Zonen ein zusätzliches Vollgeschoss. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe (neu: traufseitige Fassadenhöhe) i.d.R. um 1.5 Meter angehoben. So ist es möglich, dass alle Vollgeschosse vollständig oberirdisch realisiert werden können. Die Gebäude können damit aber 1.5 Meter höher in Erscheinung treten (vgl. Abschnitt Reduktion Firsthöhe unten).

Die Anpassung hat zur Folge, dass die zulässige Ausnutzungsziffer angepasst werden muss. Gemäss PBG müssen grundsätzlich nur Flächen in Vollgeschossen an die Ausnutzungsziffer angerechnet werden. Untergeschosse müssen i.d.R. nicht angerechnet werden. Da das anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt wird, wird die zulässige Ausnutzungsziffer im Umfang eines Vollgeschosses erhöht. Das insgesamt zulässige Mass an Wohn- und Arbeitsflächen wird dadurch nicht vergrössert.

Aufhebung anrechenbares Untergeschoss und Kompensation durch zusätzliches Vollgeschoss

Keine Anpassung des zulässigen Umfangs an Wohn- und Arbeitsflächen

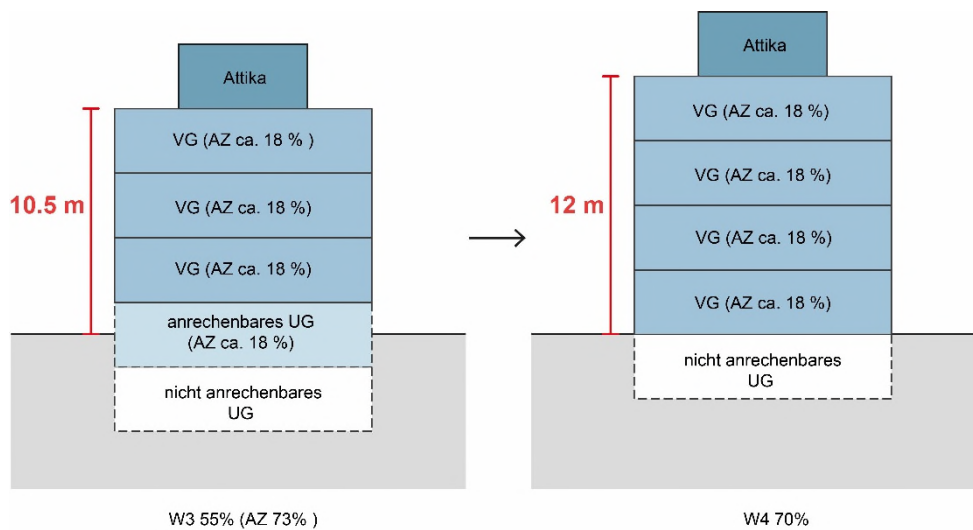


Abbildung 30 Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses am Beispiel der W3 55 % (neu: W4 70 %), die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses wird auch in anderen Zonen vorgenommen (siehe Anhang A1) (Quelle: EBP)

In Wohnzonen, in denen heute kein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, wird die beschriebene Anpassung nicht vorgenommen. In diesen Zonen sind wie bisher zwei Vollgeschosse zulässig. Zur Harmonisierung der Zonensystematik wird in diesen Zonen die Gebäudehöhe um 1.5 m reduziert. Die Gebäudehöhe in diesen Zonen war bisher so ausgestaltet, dass das Erdgeschoss um 1.5 m angehoben werden kann. Neu wird die Gebäudehöhe in allen Zonen mit 3 m pro zulässiges Vollgeschoss angesetzt.

Keine Anpassung der Geschossigkeit in W2 30 %, Harmonisierung Gebäudehöhe

### Aufhebung zweites anrechenbares Dachgeschoss

Wie in der Kernzone sind in verschiedenen Wohnzonen zwei sogenannte «anrechenbare Dachgeschosse» zulässig. Auch in der Wohnzone ist es aufgrund der Belichtungsvorschriften für Wohn- und Arbeitsräume häufig schwierig, vorschriftsgemässe Räume im zweiten Dachgeschoss zu erstellen. Neue Gebäude in der Wohnzone werden darum in der Regel nur mit einem Dachgeschoss oder einem Attikageschoss erstellt. Bei Neubauten mit zwei anrechenbaren Dachgeschossen wird die Dachgestaltung häufig auf unbefriedigende Art und Weise gelöst. Es werden häufig grosse Dachfenster, Dacheinschnitte oder Dachaufbauten erstellt.

Unterschiedliche Regelungen und unbefriedigende Gestaltung

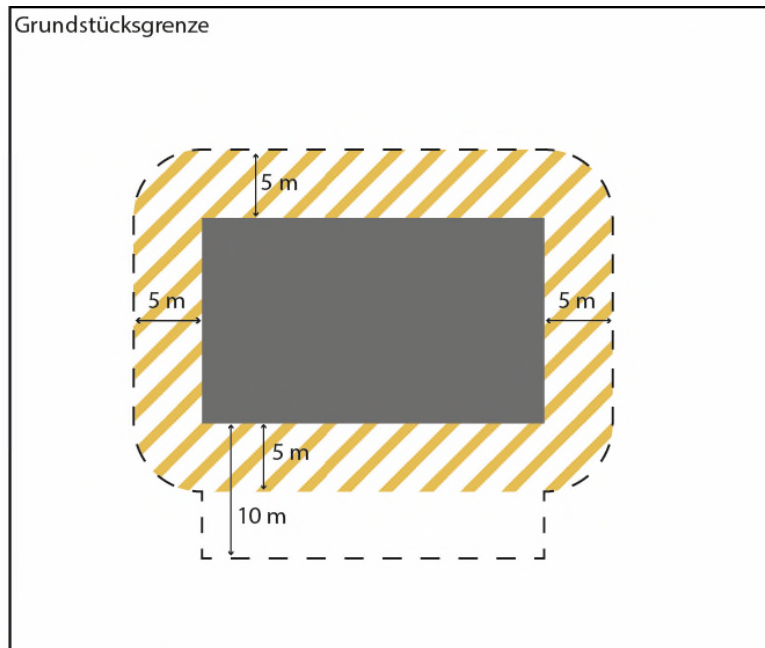
Wie in den übrigen Zonen ist neu auch in den Wohnzonen nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Auch mit dieser Anpassung ist es möglich, ein zweites Dachgeschoss zu erstellen und z. B. als Estrich zu nutzen. Das zweite Dachgeschoss darf aber keine Wohn- und Arbeitsräume (sog. Anrechenbare Räume) umfassen.

Reduktion auf ein anrechenbares DG in allen Zonen

### Aufhebung Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand

Die BZO von Wädenswil, Schönenberg und Hütten unterscheiden heute zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand. An welcher Gebäudeseite der grosse und an welchen Seiten der kleine Grenzabstand einzuhalten ist, wird in allen drei BZO anders geregelt. Zudem unterscheiden sich die konkreten Masse. Die Grenzabstandsbestimmungen in der Wohn-

zone werden mit der BZO-Revision vereinheitlicht. Dazu wird die Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand aufgehoben. Neu gilt mit Ausnahme der neuen W2 30 % in allen Zonen ein allseitiger Grenzabstand von 5 m. Die Aufhebung des grossen Grenzabstands ermöglicht, dass die Grundstücke baulich flexibler genutzt und die Gebäude freier gestaltet werden können.



Mindestens einzuhaltender Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze:

- neue BZO (allseitig 5 m)
- rechtskräftige BZO (Grenzabstand klein 5m bzw. gross 10 m)

Abbildung 31 Aufhebung des grossen Grenzabstands: Unterschied Grenzabstand gemäss neuer und rechtskräftiger BZO, beispielhaft an einer W4 (Quelle: EBP)

### Harmonisierung und Anpassung der Dachgestaltungsbestimmungen

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Wohnzone werden präzisiert und u.a. aufgrund der Zusammenführung der drei BZO harmonisiert. Die neuen Bestimmungen orientieren sich dabei an den heute geltenden Regeln.

Orientierung an heutiger BZO

Neu wird eine allgemeine Einordnungsbestimmung eingeführt. Sie verlangt, dass sich die Dachgestaltung in Wohnzonen harmonisch ins Gebäudevolumen einfügt und in den ortsbaulichen Kontext einordnet. Insbesondere sollen gemischte Dachformen ausgeschlossen werden (z. B. eine Kombination eines Tonnen- oder Schrägdachs mit einem Attikadach).

Einordnungsbestimmung zur Dachgestaltung

Für Dachaufbauten von Attikageschossen an Hanglagen wird eine Regelung eingeführt, die mehr bauliche Flexibilität ermöglicht. Die Anpassungen werden in Kapitel 4.1.14 erläutert.

Flexibilisierung Erstellung von Dachaufbauten an Hanglagen

### Aufzonungen in der Wohnzone

In den Wohnzonen werden in Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan punktuelle Aufzonungen um ein Geschoss vorgenommen. Die Gebiete und Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.2.1 erläutert.

**Diverse weitere Anpassungen**

Die Firsthöhe in den unterschiedlichen Wohnzonen von Wädenswil, Schönenberg und Hütten beträgt heute zwischen 4.5 m und 7 m. Aufgrund der Zusammenführung und Harmonisierung wird dieses Mass in allen Zonen auf 5.5 m festgelegt. Dies hat in verschiedenen Zonen eine Reduktion oder geringfügige Erhöhung zur Folge (vgl. Übersicht Zonensystematik Anhang A1). Die Firsthöhe wird aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen nicht mehr als eigenes Mass festgelegt, wird aber durch die Festlegung einer giebel- und traufseitigen Fassadenhöhe bestimmt.

Harmonisierung der Firsthöhe

Die Gebäudelängen werden ebenfalls harmonisiert. Die Gebäudelänge orientiert sich dabei neu an der bisherigen Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise. Es wird keine Differenzierung mehr vorgenommen zwischen der zulässigen Gebäudelänge bei offener oder bei geschlossener Bauweise.

Harmonisierung und Anpassung Gebäudelängen

In den Wohnzonen werden eine Grünflächenziffer und Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich eingeführt. Diese Anpassungen werden in Kapitel 4.1.13 erläutert.

Grünflächenziffer und ökologischer Ausgleich

In den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen wird ein Mehrlängenzuschlag auf den Grundgrenzabstand eingeführt. Längere Gebäude müssen damit entweder «abgestuft» oder gesamthaft von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden. Der Mehrlängenzuschlag verhindert, dass sehr lange oder monotone Fassaden nahe an der Grundstücksgrenze liegen. Gegenüber Strassen- und Wegabstand und Verkehrsbaulinien gilt der Mehrlängenzuschlag nicht.

Einführung eines Mehrlängenzuschlags

Neu müssen Vorgärten und -plätze sowie Abstellplätze mit einem sickerfähigen Belag ausgestaltet werden. Die Vorschrift trägt zum Erhalt der Durchgrünung sowie zur Reduktion der Hitzebelastung im Sommer bei und ermöglicht, dass mehr Wasser versickert und nicht abgeleitet wird. Letzteres reduziert etwa bei Starkniederschlägen das Risiko, dass es zu Überflutungen durch starke Oberflächenabflüsse kommt.

Versickerung und Beschattung

Die Dachgestaltungsvorgaben werden präzisiert und ergänzt aufgrund der Zusammenführung der drei BZO. Während in Wädenswil die Wahl der Dachform wie bisher grundsätzlich frei ist, sind in Schönenberg wie bisher nur Schrägdächer zulässig. Gemischte Dachformen werden aus Gründen der ortsbaulichen Einordnung neu hingegen in allen Ortsteilen ausgeschlossen. Die Bestimmung vermeidet, dass auf einem Gebäude oder auf einem Gebäudeteil mehrere unterschiedliche Dachtypen miteinander kombiniert werden. Unterschiedliche Dachtypen sind zum Beispiel: Tonnendach, Satteldach, Mansarddach, Pultdach.

Dachgestaltung

**4.1.7 Wohn- und Gewerbebezonen****Aufhebung des Gewerbebonus**

Bei den Wohnzonen mit Gewerbe (neu: Wohn- und Gewerbebezonen bzw. WG-Zonen) handelt es sich um sogenannte Mischzonen, in denen sowohl Wohnnutzungen als auch (höchstens mässig störende) Arbeitsnutzungen zulässig sind.

Mischzonen



In der Wohnzone mit Gewerbe der BZO Wädenswil galt bisher ein Ausnützungsbonus für Gewerbe (Gewerbebonus). Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöhte sich demnach die Ausnützungsziffer um 15 %. Auch in den WG-Zonen in Schönenberg besteht gemäss aktueller BZO ein solcher Ausnützungsbonus. Mit der Regelung wurde ein Anreiz zur Realisierung von Arbeits-/ Gewerbenutzungen geschaffen. Die Regelung stellte allerdings nicht sicher, dass auch tatsächlich Arbeitsnutzungen realisiert werden. Wenn der Ausnützungsbonus nicht in Anspruch genommen wurde, war es möglich, dass in einem Gebäude keine Arbeitsnutzungen und stattdessen zu 100 % Wohnnutzungen realisiert werden.

Gewerbebonus verhindert nicht 100 % Wohnen

Die Wohn- und Gewerbezone beinhaltet keinen Gewerbebonus mehr. Stattdessen werden neu in ausgewählten Gebieten minimale Nichtwohnanteile festgelegt. Somit wird die gemäss regionalem Richtplan geforderte Sicherung von Nichtwohnnutzungen umgesetzt (vgl. Kapitel 4.2.3). Die Nichtwohnanteile müssen in jedem Fall eingehalten werden und ersetzen den bisherigen Anreizmechanismus.

Minimale Nichtwohnanteile statt Anreiz

Da der Ausnützungsbonus in vielen Gebieten in Anspruch genommen wurde, wird die Ausnützungsziffer in den Wohn- und Gewerbezone im Umfang des bisherigen Bonus erhöht. Damit wird sichergestellt, dass die Gebiete mit der Aufhebung des Bonus keine Abzonung erfahren. Die maximal mögliche Ausnützungsziffer bleibt in diesen Gebieten also gleich wie heute. Dies trifft auch für jene Gebiete zu, in denen kein minimaler Nichtwohnanteil festgelegt wird.

Verhinderung von Abzonung

### **Gemeinsame Anpassungen Wohnzone und WG-Zone**

Die Wohn- und Gewerbezone (WG-Zone) ist eine Unterzone der reinen Wohnzone. Entsprechend werden die folgenden Anpassungen in beiden Zonen vorgenommen (siehe Kapitel 4.1.6):

- Aufhebung zweites anrechenbares Dachgeschoss
- Aufhebung Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand
- Harmonisierung und Anpassung der Dachgestaltungsbestimmungen
- Einführung Mehrlängenzuschlag
- Grünflächenziffer und ökologischer Ausgleich
- Versickerung und Beschattungsvorgaben

### **Weitere Anpassungen in der Wohn- und Gewerbezone**

In gewerblich genutzten Gebäuden werden Flächen, die im Zusammenhang mit Arbeitsnutzungen stehen häufig im Untergeschoss angeordnet. Es handelt sich etwa um Toiletten eines Geschäfts oder einer Gaststätte. Diese Flächen gelten als «anrechenbare Flächen». In der WG-Zone ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, d. h. ein Untergeschoss, in dem anrechenbare Flächen erlaubt sind. Ohne das anrechenbare Untergeschoss müssten diese Flächen im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen angeordnet werden und würden so zulasten der Verkaufs- oder Gaststättenfläche gehen. Im Unterschied zur reinen Wohnzone wird das anrechenbare Unter-

Keine Aufhebung anrechenbares UG

geschoss in der Wohn- und Gewerbezone darum nicht aufgehoben. Wohnnutzungen werden im anrechenbaren Untergeschoss in der WG-Zone jedoch ausgeschlossen.

#### 4.1.8 Industrie- und Gewerbebezonen

##### Zusammenlegung und Umbenennung

Mit der Zusammenführung von Schönenberg, Hütten und Wädenswil werden auch die Industrie- und Gewerbebezonen zusammengeführt und harmonisiert. Aufgrund der verschiedenen Um- und Aufzonungen fallen gewisse Zonen weg (vgl. Kapitel 4.1.2). Neu wird es darum nur noch zwei Industrie- und Gewerbebezonen geben. Diese werden umbenannt in Industrie- und Gewerbezone A (IGA) und B (IGB). In der IGA sind stark störende Betriebe zulässig, während in der IGB höchstens mässig störendes Gewerbe erlaubt ist.

2 statt 6 Industrie- und Gewerbebezonen

Aufgrund der Harmonisierung wird die heutige IC in eine IGB überführt. Damit erfahren jene Gebiete, die heute in der IC liegen und nicht in eine andere Zone umgezont werden, eine Reduktion der Baumassenziffer von heute 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Dies betrifft nur den Bereich zwischen Seestrasse und Gleisanlage in der Au, der heute in der IC liegt.

Reduzierung der baulichen Möglichkeiten in der IC

##### Erhöhung der Baumassenziffer in IGA

In der heutigen IA (neu: IGA) gilt eine Baumassenziffer von 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sowie eine Gebäudehöhe (bei Flachdächern) von 22 m. Im Vergleich zu anderen Industriezonen mit entsprechender Gebäudehöhe ist dies eine eher geringe Baumassenziffer. Die Baumassenziffer wird darum auf 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht. Sämtliche Grundstücke, die heute in der IA liegen und nicht in eine andere Zone umgezont werden erfahren damit eine Aufzoning. Die Aufzoning verbessert die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke in der Industriezone A ohne, dass die Gebäude höher werden. Sie ermöglicht damit eine Verdichtung in der IGA und mehr somit Spielraum für die Entwicklung des Gewerbes.

Verdichtung ohne Erhöhung der Gebäudehöhe

	IGA (Wädenswil Entwurf BZO)	IA (Wädenswil heute)	I7 (Horgen)	IC (Kilchberg)	I (Dietikon)
Gebäudehöhe max.	22 m	22 m	21.5 m	21.5 m	21.5 m
Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	8.0	6.0	7.0	9.0	8.0

Tabelle 4 Vergleich der Baumassenziffer in Industriezonen mit rund 20-22 m Gebäudehöhe

##### Um- und Aufzonungen in den Industrie- und Gewerbebezonen

Neben der Erhöhung der Baumassenziffer in der IA werden einzelne Um- und Aufzonungen vorgenommen, die zu einer Veränderung der baulichen Möglichkeiten führen. Diese werden in Kapitel 4.2 erläutert.

##### Umsetzung Misch- und Zentrumsgebiete gemäss Richtplanung

Verschiedene Gebiete in den Industrie- und Gewerbebezonen werden gemäss regionalem und kommunalem Richtplan als Mischgebiet oder Zentrumsgebiet bezeichnet. Sie werden entsprechend in Mischzonen umgezont. Damit

Öffnung Arbeitsplatzgebiete für Wohnnutzungen

sind Wohnnutzungen bis zu einem gewissen Anteil erlaubt. Die Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.2.3 erläutert.

### **Überprüfung der Nutzungsbestimmungen**

Industrie- und Gewerbebezonen sind gemäss § 56 PBG in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt. Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen, in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen auch kleinere Läden für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche Dienstleistungsgewerbe. Diese Nutzungen sind entsprechend auch in den IG-Zonen in Wädenswil zulässig.

Grundsatz gemäss PBG

In der BZO werden darüber hinaus grundsätzlich auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Spezielle Bestimmungen gelten dabei aber für Verkaufsgeschäfte (siehe unten).

Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig

Der kommunale Richtplan hält fest, dass Einschränkungen für Dienstleistungen erlassen werden sollen. Die IG-Zonen sind allerdings weitgehend bebaut. Es befinden sich in diesen Gebieten bereits heute überwiegend produzierende Betriebe. Das Risiko einer Ansiedlung eines reinen Dienstleistungsbetriebs wird aufgrund der Lage der IG-Zonen als gering eingestuft. Zudem bestehen Abgrenzungsschwierigkeiten, was als Dienstleistungsbetrieb zu betrachten ist. Der Nutzen einer Einschränkung von Dienstleistungen in der IG-Zone wird darum als gering angesehen. An der BZO wird keine Anpassung in dieser Hinsicht vorgenommen.

Keine Einschränkung für Dienstleistungen

### **Begrenzung von Verkaufsflächen**

Heute sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen (IG-Zonen) Verkaufsgeschäfte des Detailhandels bis max. 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Dies möchte die Stadt ändern. Verkaufsflächen stellen in verschiedener Hinsicht eine Herausforderung dar: Sie ziehen i.d.R. ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich und tragen so zur Verkehrsproblematik in den Gebieten Moosacher und Hintere Rüti bei. Diese Gebiete weisen zwar eine gute MIV-Erschliessung, jedoch nur eine ungenügende oder mittlere ÖV-Erschliessung auf. Zudem befindet sich die Verkehrskapazität zwischen dem Kreisler Zuger / Steinacherstrasse und Autobahnanschluss an der Belastungsgrenze. Darüber hinaus konkurrenzieren Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten mit Verkaufsflächen im Zentrum.

Verkaufsflächen i.d.R. nur in Zusammenhang mit Gewerbebetrieb

In Zukunft sind mit einigen Ausnahmen Verkaufsflächen und ähnliche Flächen in den IG-Zonen nicht mehr zulässig, ausser sie stehen in einem Zusammenhang mit einem Industrie- oder Gewerbebetrieb. Konkret dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume und übrige betriebsnotwendige Verkaufsgeschäfte bzw. Verkaufsflächen nur von vor Ort produzierenden oder tätigen Betrieben realisiert werden. Die Bestimmung «vor Ort produzierend oder tätig» soll sicherstellen, dass Betriebe ihre Verkaufsflächen in den IG-Zonen realisieren können, die z. B. in Wädenswil eine Forschungs- und Entwicklungsabteilung betreiben aber andernorts produzieren. Die Flächen sind ausserdem auf maximal ein Drittel der realisierten oberirdischen Geschossfläche pro Gebäude begrenzt. Für übrige Betriebe, wie zum Beispiel reine

Verkaufsflächen bis max. ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche

Detailhandelsgeschäfte, gilt eine maximale Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>. Die Regelung ist angelehnt an die Regelung gemäss dem Gestaltungsplan «Werkstadt Zürichsee».



Abbildung 32 Industriegebiet Hintere Rüti (Quelle: Metron AG)

Ausgenommen von dieser Regelung sind Verkaufsläden mit einem sperrigen Warenangebot, sofern sie keine entsprechende Personenbelegung und damit keinen entsprechenden Publikumsverkehr generieren. Die Ausnahme stellt sicher, dass Läden in der Industriezone realisiert werden können, die aufgrund ihres Warenangebots viel Platz brauchen wie etwa ein Verkaufsgeschäft für Landmaschinen.

Ausnahme für Verkaufsläden mit sperrigem Warenangebot

Ausgenommen von dieser Regelung ist ausserdem die IGA in der Au. Diese Industriezone liegt direkt angrenzend an den Bahnhof bzw. das Zentrum Au. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels tragen zur Zentrumsfunktion bei und werden dort aus diesem Grund weiterhin zugelassen. Die maximale Grösse wird wie heute auf 1'000 m<sup>2</sup> pro Objekt begrenzt.

Ausnahme im Zentrum Au

Die Stadt stellt mit der Begrenzung von Verkaufsflächen sicher, dass die IG-Zonen dem Gewerbe und der Industrie vorbehalten bleiben und keine Verdrängung durch wertschöpfungsstärkere Verkaufsnutzungen stattfindet. Gleichzeitig wird damit das Zentrum von Wädenswil und in der Au gestärkt. Verkaufsgeschäfte sollen vorwiegend in den Zentren liegen und nicht in den periphereren Industrie- und Gewerbegebieten.

Schutz des Gewerbes, Stärkung des Zentrums

Darüber hinaus tragen die Anpassungen dazu bei, dass die Verkehrsproblematik in den Arbeitsplatzgebieten, insbesondere im Gebiet Hintere Rüti, wo Kapazitätsengpässe an Kreuzungen und Zufahrten bestehen, entschärft wird. Heute bestehen in einzelnen Arbeitsplatzgebieten Kapazitätsengpässe und Leistungsgrenzen an Kreuzungen/Zufahrten.

Entschärfung Verkehrsproblematik Hintere Rüti

Aufgrund der Anpassungen bei den Verkaufsflächenbestimmungen werden die heute geltenden Sonderbauvorschriften Hintere Rüti aufgehoben. Die Überlegungen dazu befinden sich in Kapitel 4.1.17.

Aufhebung SBV

### **Einführung von Grünflächenbestimmungen**

Wie in den Wohnzonen oder WG-Zonen sollen auch in den IG-Zonen Anforderungen zum Grünraum bestehen (vgl. Kapitel 4.1.13).

GFZ und ökologischer Ausgleich

### **Weitere Anpassungen und bestehende planerische Festlegungen**

Die folgenden bestehenden Festlegungen und Anpassungen an der BZO haben Auswirkungen auf die Industrie- und Gewerbezone bzw. die entsprechenden Gebiete:

- Aufhebung der Sonderbauvorschriften Hintere Rüti
- Bereits erfolgte Festlegung der Planungszone Gebiet «Hintere Rüti / Neubühl vom 23. Juni 2020: Die Planungszone östlich der Zugerstrasse kann aufgehoben werden, sobald die vorliegende BZO-Revision in Kraft tritt. Die Erschliessungsfragen im westlichen Teil sind in einem separaten Verfahren zu klären.

## 4.1.9 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

### **Präzisierungen zum Grenzabstand**

Die Bestimmungen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) erfahren mit der neuen BZO lediglich zwei Anpassungen. Einerseits soll der Grenzabstand neu die Hälfte der «effektiven Gesamthöhe», anstatt der «Gebäudehöhe» betreffen. Somit wird der Begriff «Gebäudehöhe», der von der IVHB nicht mehr vorgesehen ist, mit «Gesamthöhe» ersetzt. Dies hat keine materiellen Folgen, denn in den Zonen für öffentliche Bauten entspricht die Gebäudehöhe (bzw. neu gemäss IVHB «Fassadenhöhe») in der Regel auch der Gesamthöhe. Andererseits wird präzisiert, dass die tatsächlich realisierte Gesamthöhe (und nicht die maximal realisierbare Gesamthöhe gemäss PBG) für die Berechnung massgebend ist.

Präzisierung Bestimmung zum Grenzabstand

Darüber hinaus wird neu auch in den Zonen für öffentliche Bauten ein minimaler Anteil an ökologischer Ausgleichsfläche gefordert. Diese Bestimmung ermöglicht, auf den relativ grossen Parzellen dieser Zonen einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten, ohne die Bebaubarkeit der Grundstücke einzuschränken.

Ökologischer Ausgleich

### **Anpassungen an Zonenabgrenzungen**

Es werden einzelne Anpassungen an den Perimetern der Gebiete vorgenommen. Sie werden in Kapitel 4.2.4 dokumentiert.

## 4.1.10 Erholungszone

Der kommunale und der regionale Richtplan bezeichnen wichtige Erholungsräume sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Siedlungsgebiets und definieren ihre Funktion. Diese Räume sind in der BZO mit Erholungszone zu sichern. In den Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig. Die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

Zweck der Erholungszone



Abbildung 33 Erholungszone Strandbad Seegüetli (Quelle: Metron AG)

Die Harmonisierung der BZO von Wädenswil, Schönenberg und Hütten ist bzgl. den Erholungszonen ohne grössere Abweichungen möglich, insbesondere weil die Bestimmungen spezifisch pro Gebiet festgelegt werden. Die zulässigen Nutzungen für jedes Gebiet wurden entsprechend den Vorgaben der Richtplanung überprüft und präziser formuliert. Ebenfalls werden die Gebietsbezeichnungen präzisiert. Die baulichen Möglichkeiten für Bauten und Anlagen in diesen Gebieten werden teilweise geringfügig gelockert. Es sind allerdings nur Bauten und Anlagen zulässig, die den in der BZO konkret beschriebenen Nutzungen dienen. Mit dieser Anpassung wird ermöglicht, dass Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Zonen dienen ohne übermässige Einschränkungen realisiert werden können. In einzelnen Zonen wird neu die Gesamthöhe begrenzt.

Präzisierung der Bestimmungen

Neben der Harmonisierung der Bestimmungen werden gewisse Gebiete neu der Erholungszone zugewiesen (Siehe Kapitel 4.2.5). Eine Übersicht der Erholungszonen und deren Benennung ist in Anhang A2 ersichtlich.

#### 4.1.11 Freihaltezone

Neben den Erholungsgebieten werden mit der BZO auch kommunale und kantonale Freihaltegebiete sowie Naturschutzgebiete gesichert, die in den Richtplänen festgelegt sind. Die BZO enthält keine Bestimmungen zu den Freihaltezonen. Damit gelten die Bestimmungen gemäss § 61 ff. PBG. Die Anpassungen an den Perimetern der Freihaltezonen werden in Kapitel 4.2.5 dokumentiert.

Bestimmungen gemäss PBG

#### 4.1.12 Reservezone

Mit der Reservezone werden mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen gesichert. Die Reservezonen zeigen auf, wo in Zukunft Einzonungen geprüft werden sollen. Da Einzonungen nur innerhalb des im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiets möglich sind, werden die bestehenden Reservezonen im Rahmen der BZO-Revision mit dem Siedlungsgebiet sowie mit

Abgleich Reservezonen

den strategischen Absichten gemäss dem kommunalen Richtplan abgeglichen. Die Erläuterungen zu den einzelnen Umzonungen der Reservezonen sind in Kapitel 4.2.5 enthalten.

#### 4.1.13 Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

Der grosse Anteil an Grün- und Freiräumen sowie die Baumbestände sind wichtige Merkmale von Wädenswil. Grün- und Freiräume und deren hohe Qualität soll mit der BZO-Revision gesichert und gefördert werden. Das war auch ein zentrales Anliegen aus den Workshops mit der Bevölkerung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Hochwertige Grün- und Freiräume sind nicht nur ein wichtiger Beitrag für den Erhalt des typischen Ortsbildes und der Wohnqualität, es können damit auch das Stadtklima verbessert und die Biodiversität gefördert werden.

Grün- und Freiräume als Qualität

##### **Schutz von Bäumen und Baumneupflanzungen**

Die Gemeinden können in ihrer BZO den Schutz näher bezeichneter Baumbestände festlegen. Mit der BZO-Revision werden die folgenden Zonen integral zu Baumschutzgebieten erklärt:

Drei Zonen integral als Baumschutzgebiete bezeichnet

- Kernzonen: In den Kernzonen gibt es in vielen Bereichen einen wertvollen, historischen Baumbestand, der sowohl aus ökologischer Sicht wie auch aus Ortsbildgründen wichtig ist. Gerade in der Kernzone im Zentrum von Wädenswil leisten die dort vorhandenen Bäume einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung und gegen den Wärmeinseleffekt. Der Baumbestand in diesen Gebieten geniesst mit der Einführung von Baumschutzgebieten erhöhten Schutz.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Zwar weisen die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen i.d.R. keine überdurchschnittlichen Baumbestände auf. Mit der Bezeichnung eines Baumschutzgebiets in diesen Zonen leistet die öffentliche Hand oder andere öffentliche Nutzungen ebenfalls einen Beitrag zum Erhalt des Baumbestands.
- Erholungszonen und Freihaltezonen: Diese Zonen sind generell von einem hohen Grünanteil und grösseren Baumbeständen geprägt, die es zu erhalten gilt.

In Baumschutzgebieten ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm bewilligungspflichtig. Die Erteilung der Bewilligung ist an Vorgaben geknüpft. Gleichzeitig muss ein nach Standort und Baumart angemessener Ersatz geleistet werden. Das heisst, es muss ein Standort gewählt werden, an dem die Ersatzpflanzung so gedeiht, dass sie den gefälltten Baum dereinst tatsächlich angemessen ersetzen kann. Die Ersatzpflanzung wird im Grundbuch vermerkt.

Bewilligungspflicht und Ersatzpflanzung



Abbildung 34 Die Kernzone von Wädenswil mit ihrem wertvollen Baumbestand (Quelle: Metron AG)

Zusätzlich zu den flächig bezeichneten Baumschutzgebieten werden in den Kernzonen Einzelbäume bezeichnet (vgl. Kapitel 4.1.3).

Einzelbäume in Kernzonen

Neu verlangt die BZO auch, dass in verschiedenen Zonen neue Bäume gepflanzt werden. Bisher wurde dies lediglich in den Industrie- und Gewerbe-zonen von Wädenswil verlangt. Die Regelung gilt nur für die Zonen mit einer höheren Ausnützung (ab W4 bzw. WG3), da die Grundstücksflächen in diesen Zonen deutlich grösser und Baumpflanzungen so auch tatsächlich möglich sind.

Neupflanzung von Bäumen

### **Einführung einer Grünflächenziffer**

Viele Quartiere in Wädenswil weisen hohe Anteile an Grünräumen auf. Der kommunale Richtplan bezeichnet denn auch Gartenquartiere, in denen der hohe Grünanteil erhalten werden soll. Ebenso bezeichnet er Vernetzungskorridore im Siedlungsgebiet.

Hoher Grünanteil

Allerdings gibt es auch einzelne Grundstücke, auf denen der Grünflächenanteil sehr gering ist, etwa weil die gesamte Umgebungsfläche versiegelt ist. Zudem gibt es viele Grundstücke, die zu einem grossen Teil unterbaut sind. Gerade bei jüngeren Überbauungen ist dies häufig der Fall. Die darüber liegenden Flächen sind aufgrund der geringeren Mächtigkeit des Bodens häufig schwierig zu begrünen. Grosskronige Bäume wachsen auf unterbauten Flächen kaum.

Zunahme von stark versiegelten und unterbauten Grundstücken





Abbildung 35 Falschfarbeninfrarotaufnahme des Zentrums von Wädenswil vom Sommer 2020. In dieser Darstellungsart werden bewachsene Flächen rot dargestellt. Befestigte Flächen erscheinen grau-blau. Die Abbildung lässt erkennen, dass Wädenswil einen hohen Anteil an Grünflächen aufweist, insbesondere in den weniger dichten Quartieren am Hang (Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch))

In verschiedenen Zonen wird zum Erhalt der Grünräume eine Grünflächenziffer (GFZ) vorgegeben, die auf die spezifische Ausgangslage der Gebiete abgestimmt ist. Die GFZ ist der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfläche (anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche genutzt werden. Parkplätze, Terrassen oder Einfahrten zählen nicht zur Grünfläche. Wo die Grünflächen auf dem Grundstück angeordnet werden, kann der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin grundsätzlich selbst bestimmen.

Definition der GFZ

Die Grünflächenziffer beträgt in den Wohnzonen zwischen 40 und 60 %. In den dichteren bzw. höher zonierten Gebieten ist die GFZ mit 40 % etwas tiefer. Art. 36 nBZO enthält zudem präzisierende Bestimmungen zur quantitativen Vorgabe:

Präzisierende Bestimmungen

- Es wird klargestellt, dass die Grünflächenziffer nicht nur bei der Baubewilligung / Bauabnahme nachgewiesen werden muss, sondern dauerhaft zu erhalten ist. Dies bedingt auch, dass die Grünflächen fachgerecht unterhalten werden. Dies kann durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer selbst erfolgen und muss nicht durch Beizug einer spezialisierten Fachperson geschehen.
- Steingärten entsprechen grundsätzlich der Definition der anrechenbaren Grünflächen gemäss PBG. Die BZO präzisiert aber, dass solche in untergeordnetem Umfang an die Grünflächenziffer angerechnet werden und über eine minimale Bepflanzung verfügen müssen, so dass diese als Grünflächen, d.h. bepflanzte Flächen wahrgenommen werden. Reine Steingärten, die beispielsweise mit einer Folie unterlegt sind, sind folglich nicht anrechenbar.

- Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss §257 PBG natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. «Natürlich» bzw. «bepflanzt» sind Grünflächen, die einen natürlichen Bodenaufbau haben. Als Boden gilt nur die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können (USG Art. 7, Abs. 4bis). Natürlicher Boden besteht aus Oberboden (i.d.R. ca. 20 bis 30 cm mächtig) und Unterboden (B-Horizont, ca. 30 bis >100 cm mächtig). Wichtig für die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit, welche von der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) angestrebt wird, ist ein intakter Stoffhaushalt mit natürlicher Nährstoff- und Wasserspeicherkapazität sowie einem naturnahen Wasserhaushalt (vergleichbar zu natürlich gewachsenem Boden in der Umgebung).
- Um eine qualitativ gute Bepflanzung insbesondere auch mit Bäumen sowie versickerungsfähige Fläche sicherzustellen, genügt die Definition der Grünflächenziffer nicht. Dazu ist die Unterbauung einzuschränken. Mit der neuen BZO wird definiert, dass der unterbaute Anteil der anrechenbaren Grünfläche je nach Zone maximal zwischen 25 und 50 % liegen darf. Der unterbaute Anteil muss ausreichend mit natürlichem Erdmaterial überdeckt sein.
- Um eine grössere Flexibilität zu ermöglichen, kann in jenen Zonen, wo eine GFZ von 60 % gilt (W2, W3A, W3B), die GFZ auf 50 % reduziert werden. Im Gegenzug muss die Mindestfläche, die im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten ist (siehe unten), im gleichen Umfang (d.h. um gleich viele Quadratmeter) erhöht werden.

Die Höhe der GFZ wird so gewählt, dass die zulässige Ausnützung in den jeweiligen Zonen nicht eingeschränkt wird. Auch bei einer Grünflächenziffer von 60 % kann die zulässige Ausnützung grundsätzlich realisiert werden – vorausgesetzt die Gebäudegrundfläche wird möglichst geringgehalten. Allerdings kommt es mit der GFZ zu Einschränkungen bei der Umgebungsgestaltung. Zudem werden die Möglichkeiten zur Unterbauung eingeschränkt. Gerade Grundstücke, die heute stark versiegelt oder unterbaut sind, werden damit künftig eingeschränkt. Die Umgebungsgestaltung bzw. Unterbauung könnte dort künftig nicht mehr gleich erstellt werden – was auch dem Zweck der Regelung entspricht. Auf solchen Grundstücken gilt jedoch die Bestandsgarantie gemäss § 357 PBG.

Einschränkungen  
v.a. bei der Um-  
gebungsgestaltung

### **Vorgaben zum ökologischen Ausgleich**

Zusätzlich zur Grünflächenziffer muss je nach Zone ein Anteil von 15 – 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah gestaltet werden (ökologische Ausgleichsfläche). Damit wird der ökologische Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung sichergestellt.




Minimale ökologi-  
sche Ausgleichsflä-  
che

### W3

Regelfall:

GFZ und ökologische Ausgleichfläche gemäss Art. 22



	Grundstücksfläche:	1000 m <sup>2</sup>
	Anrechenbare Grünfläche:	min. 600 m <sup>2</sup> (60%)
	Ökologische Ausgleichfläche:	min. 150 m <sup>2</sup> (15%)

Mögliche Reduktion der GFZ:

- 10% GFZ, + 10% ökologische Ausgleichfläche






	Grundstücksfläche:	1000 m <sup>2</sup>
	Anrechenbare Grünfläche:	min. 500 m <sup>2</sup> (50%)
	Ökologische Ausgleichfläche:	min. 250 m <sup>2</sup> (25%)

Abbildung 36 Zusammenspiel GFZ und ökologische Ausgleichfläche am Beispiel der W3: Möglichkeit zur Reduktion der GFZ wenn die ökologische Ausgleichfläche erhöht wird (Quelle: EBP)

Die konkreten Anforderungen an die naturnahe Gestaltung werden durch den Stadtrat in einem Ausführungsreglement bestimmt. Darin ist auch zu definieren, wie vertikale Elemente wie z. B. Bäume flächenmässig angerechnet werden. Grundsätzlich gilt, dass jene Flächen angerechnet werden können, die einen hohen ökologischen Wert aufweisen und zu einer grösseren Biodiversität beitragen. Darunter fallen z. B. einheimische Bäume, Hecken aus einheimischen Sträuchern, Blumenwiesen oder Blumenrasen. Es sind in erster Linie einheimische Arten zu verwenden. Die Arten müssen zudem standortangepasst sein, um die Langlebigkeit zu gewährleisten. Darunter fallen aber auch Strukturen wie z. B. naturnahe Teiche oder naturnahe Steinmauern.

Anrechenbarkeit von Flächen

Gemäss der neuen BZO sind Flachdächer grundsätzlich zu begrünen. Sofern diese Grünflächen ökologisch wertvoll ausgestaltet werden, können sie an die geforderte minimale ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Die konkreten Anforderungen an die Gestaltung solcher Flächen werden ebenfalls im oben erwähnten Ausführungsreglement festgehalten.

Ökologisch wertvolle Dachflächen können angerechnet werden

Weiter wird die Verwendung von invasiven, gebietsfremden Arten ausgeschlossen. Die Verwendung bestimmter Pflanzen wird bereits durch die eidgenössische Freisetzungsverordnung verboten. Ergänzend dazu wird in der BZO die Verwendung der Arten gemäss der Schwarzen- und der Beobachtungsliste von Info Flora untersagt.

Ausschluss von invasiven, gebietsfremden Arten

### **Sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes**

Wädenswil, Schönenberg und Hütten weisen zahlreiche ortsbaulich und landschaftlich sensible Lagen am Siedlungsrand auf. In der BZO werden Bestimmungen aufgenommen, die eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und der Umgebung am Siedlungsrand gewährleisten sollen. Die Vorgaben sind qualitativer Natur, da im Einzelfall beurteilt werden muss, welche Art der Gestaltung der Siedlungsrandlage gerecht wird.

Qualitative Vorgaben zur Gestaltung des Siedlungsrandes

### **Einschränkung von Terrainveränderungen**

In der BZO von Wädenswil existieren heute keine Bestimmungen zu Terrainveränderungen. Aufgrund der weit verbreiteten Hanglagen werden häufig sehr umfangreiche Terrainveränderungen vorgenommen: So werden tlw. ganze Geschosse durch Abgrabungen freigelegt oder umfangreiche Aufschüttungen zur Nivellierung des Geländes vorgenommen. Dies führt häufig zu ortsbaulich unerwünschten Situationen wie etwa die Freilegung von Untergeschossen. Mit der BZO wird das Ziel verfolgt, dass Gebäude sich dem Gelände anpassen und nicht umgekehrt (vgl. Aufhebung anrechenbares Untergeschoss in den Wohnzonen). Terrainveränderungen werden aus diesem Grund in allen Zonen eingeschränkt. Neu sind nur noch «geringfügige» Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Auf einen quantitativen Wert wird verzichtet. Der zulässige Umfang von Terrainveränderungen ist je nach Situation und Topografie im Einzelfall festzulegen. Weitergehende Terrainveränderungen können aber aus den in der BZO erwähnten Gründen bewilligt werden.

Höchstens geringfügige Terrainveränderungen zulässig



Abbildung 37 Beispiel einer Freilegung des Untergeschosses mittels einer Abgrabung (Quelle: EBP)

### Hinweise zur Zulässigkeit der Grünflächenvorgaben

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie seine ausführenden Verordnungen erlauben den Gemeinden heute nur wenig Spielraum bei der Festlegung von Vorgaben in der BZO zum Grünraum oder zum ökologischen Ausgleich. Mit der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», zu der im Sommer 2021 die Vernehmlassung stattfand, soll dies ändern. Mit der Revision erhalten die Gemeinden erweiterte Möglichkeiten, um die Klimaanpassung voranzutreiben oder dem Biodiversitätsverlust entgegenzuwirken. Diese Möglichkeiten stehen den Gemeinden aber erst zu, wenn die PBG-Revision rechtskräftig wird.

PBG-Revision  
Klima

Der Entwurf der BZO-Revision zeigt die von der Stadt Wädenswil beabsichtigten Vorgaben und Regelungen zu den Grünthemen. Die Regelungsinhalte zur Unterbaubarkeit der Grünflächen ist gemäss dem heutigen PBG nur bedingt zulässig. Ebenso sind die Vorgaben zum ökologischen Ausgleich heute rechtlich nicht möglich. Mit der oben erwähnten PBG-Revision dürften diese beiden Vorgaben – in einer vergleichbaren Form – allerdings möglich werden. Vor der Festsetzung der BZO-Revision müssen die entsprechenden Bestimmungen aus diesem Grund mit dem dazumal gültigen PBG abgestimmt werden.

Allfällige Abstimmung mit PBG-Revision nötig

## 4.1.14 Allgemeine Bauvorschriften

### Flexibilisierung der Anordnung des Attikageschosses

Neben den Anpassungen, die aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen nötig sind (vgl. Kapitel 4.1.1) wird die Anordnung des Attikageschosses flexibilisiert. Die neue Regelung erlaubt, dass das Attikageschoss bzw. die Dachaufbauten des Attikageschosses hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Fassadenhöhe (d.h. die traufseitige Fassadenhöhe) eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss § 292 PBG. Damit kann das Attikageschoss hangseitig als Vollgeschoss in Erscheinung treten. Die Regelung ermöglicht entsprechend mehr

Ermöglichung einer hangseitigen Anordnung

bauliche Flexibilität, ohne dass Gebäude hangseitig dominanter in Erscheinung treten.

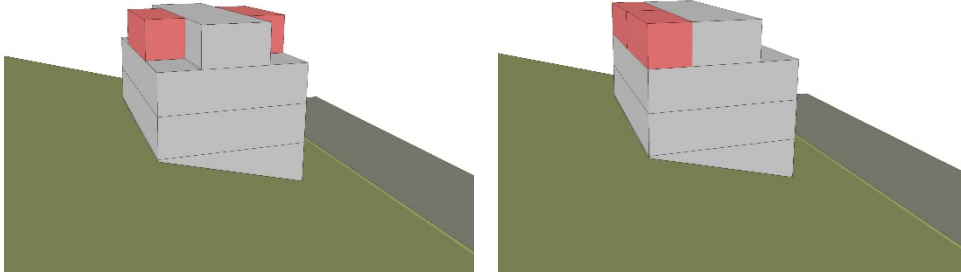


Abbildung 38: «Reguläre» Anordnung des Attikageschosses bzw. der Dachaufbauten (links) sowie hangseitig fassadenbündige Anordnung der Dachaufbauten (rechts) (Quelle: EBP)

#### **Diverse weitere Anpassungen der allgemeinen Bauvorschriften**

Neben den aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen vorgenommenen Anpassungen werden Vorgaben zu folgenden Themen geändert:

- Die Differenzierung der Gebäudelänge bei geschlossener und offener Bebauung wird gestrichen. Die maximale Gebäudelänge gilt künftig generell.
- Vorgaben zu Lichtemissionen werden ergänzt: Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.

#### 4.1.15 Besondere Nutzungsbestimmungen

##### **Umsetzung Misch- und Zentrumsgebiete gemäss Richtplanung: Festlegung von Nichtwohnanteilen**

Der regionale Richtplan und der kommunale Richtplan legen Mischgebiete fest. Mischgebiete eignen sich für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten und sollen langfristig gesichert werden. Mischgebiete tragen tendenziell zu einer Verkehrsverminderung und zu einer gleichmässigeren Auslastung des öffentlichen Verkehrs bei. Sie leisten somit einen Beitrag zur besseren Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Gemäss regionalem Richtplan darf der minimale Anteil der Flächen für Arbeiten in den regionalen Mischgebieten 20 % nicht unterschreiten.

Sicherung von Mischgebieten

Zudem bezeichnen der regionale und kommunale Richtplan zwei Zentrumsgebiete: eines im Zentrum von Wädenswil und eines in der Au. Zur Sicherung der Zentrumsfunktionen sind im Stadtzentrum Wädenswil gemäss den Richtplänen mindestens 20 % und im Gebiet Seestrasse / Bahnhof Au / Au-Park mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche für Arbeiten zu sichern.

Sicherung von Zentrumsgebieten

Die Misch- und Zentrumsgebiete gemäss Richtplanung werden im Rahmen der BZO-Revision in der Regel Mischzonen zugeteilt, d. h. Zonen, die sowohl Wohnen als auch mässig störendes Gewerbe erlauben (Zentrumszone, Kernzone, Wohn- und Gewerbezone). Die Anpassungen an der Zonierung werden in Kapitel 4.2.3 erläutert.

Zuweisung zu einer Mischzone

Die BZO bzw. der neu eingeführte Ergänzungsplan «Mischnutzungen und Erdgeschossnutzungen» legt in ausgewählten Teilen der regionalen Misch- und Zentrumsgebiete minimale Nichtwohnanteile fest. Damit werden die Flächenvorgaben des regionalen Richtplans umgesetzt. Ebenso werden in Schönenberg minimale Nichtwohnanteile bezeichnet, wo gemäss der bestehenden BZO bereits heute Vorgaben zu den Nutzungsanteilen gemacht werden. Die minimalen Nichtwohnanteile stellen sicher, dass keine reinen Wohnnutzungen realisiert werden. Ob es sich dabei um Arbeitsnutzungen oder andere Nichtwohnnutzungen wie etwa Ausbildungsstätten handelt wird bewusst offengelassen.

Minimale Nichtwohnanteile statt Mindestanteile für Arbeitsnutzungen

Die festgelegten minimalen Nichtwohnanteile beziehen sich auf die tatsächlich realisierten anrechenbaren Flächen. Das bedeutet, dass der minimale Nichtwohnanteil auch dann eingehalten werden muss, wenn die maximal zulässige Ausnützung auf einem Grundstück nicht erreicht wird. Die minimalen Nichtwohnanteile müssen pro Grundstück nachgewiesen werden. Die Bestimmung gelangt bei Neubauten oder wesentlichen Anpassungen zur Anwendung. Dazu zählen auch Nutzungsänderungen. Für bestehende Nutzungen gilt die erweiterte Bestandsgarantie gemäss § 357 PBG. Abweichungen sind möglich bei geschützten Gebäuden. Falls die Einhaltung des Nichtwohnanteils dazu führt, dass der Schutzwert des Gebäudes nachweislich negativ tangiert wird, kann vom festgelegten Nichtwohnanteil abgewichen werden.

Funktionsweise der Regelung

Die Höhe der Nichtwohnanteile orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben der Richtplanung. In gewissen Fällen wird davon jedoch abgewichen:

- *Zentrumsgebiet Au*: min. Nichtwohnanteil von 20 – 80 % je nach Gebiet gemäss den vertieften Erkenntnissen der Testplanung Au
- *Zentrumsgebiet Wädenswil und Seestrasse*: min. Nichtwohnanteil von 20 % nur in ausgewählten Gebieten (siehe unten)
- *Mischgebiet Tiefenhof*: min. Nichtwohnanteil von 20 % gemäss Vorgabe regionaler Richtplan
- *Mischgebiet TUWAG*: min. Nichtwohnanteil von 80 % gemäss den heute geltenden Nutzungsvorgaben im Gestaltungsplan TUWAG-Areal
- *Mischgebiet Schönenberg*: min. Nichtwohnanteil von 50 % gemäss den bereits heute geltenden Nutzungsbestimmungen der BZO von Schönenberg

U. a. aufgrund des hohen Wohnanteils in einigen Gebieten des Zentrumsgebiets Wädenswil – Seestrasse wird auf die Festlegung eines flächendeckenden Nichtwohnanteils verzichtet. Stattdessen wird ein Nichtwohnanteil von mindestens 20 % dort festgelegt, wo es städtebaulich sowie aus Lärmsicht zweckmässig erscheint (i.d.R. in der ersten Bautiefe entlang von Strassen und grösseren Wegen) sowie dort, wo sich bestehende Nichtwohnnutzungen

Differenzierte Festlegung Nichtwohnanteil im Zentrum Wädenswil

befinden, die voraussichtlich längerfristig erhalten werden (z. B. städtische Verwaltung oder Gebäude mit reinen Arbeitsnutzungen). Die Differenzierte Festlegung ermöglicht, dass auf die heutige Situation (Lärm, Bestand an Nichtwohnnutzungen) Rücksicht genommen werden kann. Die Anzahl Grundstücke, wo die neue Regelung heute oder in Zukunft zu Schwierigkeiten führen könnte (z. B. wenn auf einem Grundstück heute nur Wohnnutzungen bestehen), wird damit ebenfalls reduziert.

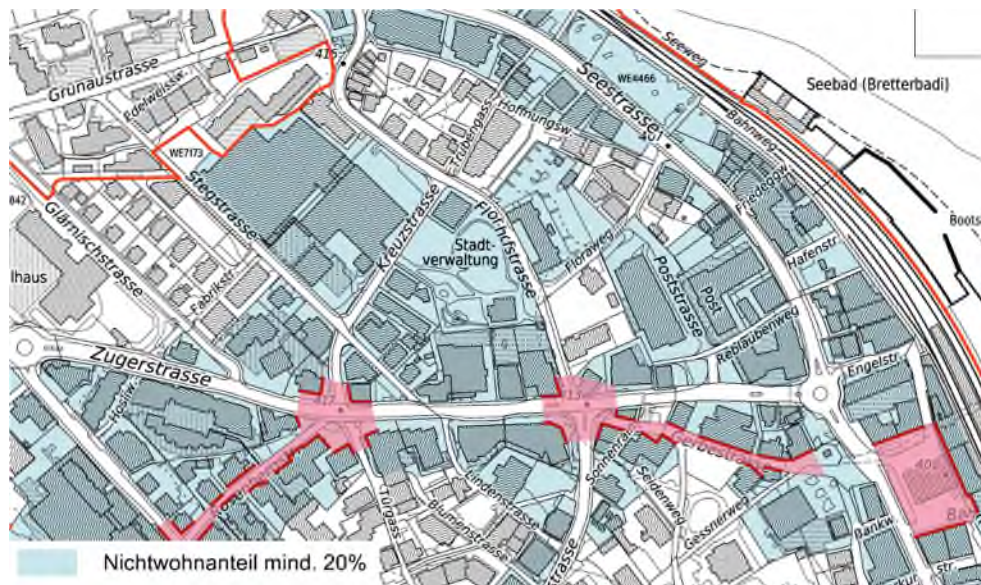


Abbildung 39 Ausschnitt Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» im Zentrum. Der Ausschnitt zeigt Gebiete mit und ohne Nichtwohnanteil. Ebenfalls erkennbar sind Bereiche für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (siehe unten)

Nutzungstransfers sind grundsätzlich möglich. Falls auf einem Grundstück mehr als der minimal geforderte Anteil Nichtwohnnutzungen realisiert wurde, kann die Differenz zum Mindestanteil auf ein anderes Grundstück übertragen werden. Die realisierten Nichtwohnnutzungen werden dann dem entgegennehmenden Grundstück zugeschrieben. Der Nutzungstransfer muss spätestens vor Baubeginn im Grundbuch vermerkt werden. Es dürfen nur tatsächlich realisierte Flächen transferiert werden. Nutzungstransfers im Zusammenhang mit den minimalen Nichtwohnanteilen dürfen nur innerhalb des jeweiligen Zentrums- und Mischgebiets erfolgen. Der Perimeter der Gebiete wird im Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» dargestellt.

Nutzungstransfers innerhalb der jeweiligen Gebiete zulässig



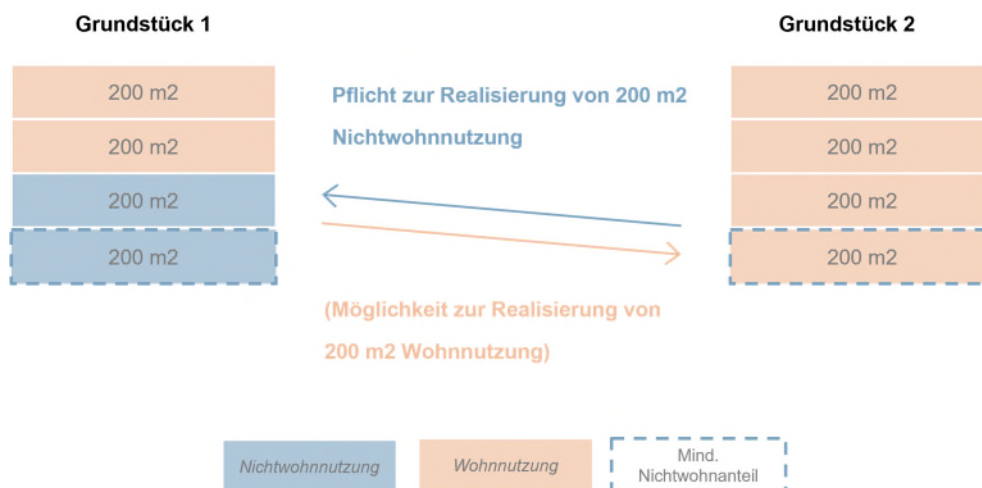


Abbildung 40 Schematische Funktionsweise eines Nutzungstransfers (Quelle: EBP)

### Sicherung von preisgünstigem Wohnraum

Der Erhalt einer guten Durchmischung der wädenswiler Bevölkerung trägt zu einer vielfältigen und lebendigen Stadt bei und ist eines der Ziele der Wohnraumstrategie des Stadtrats. Dieses Ziel wird auch im kommunalen Richtplan von Wädenswil festgehalten.

Durchmischte Bevölkerung als Ziel der Wohnraumentwicklung

Der Erhalt oder die Neuschaffung von preisgünstigem Wohnraum ist eine Möglichkeit, mit der ein Beitrag zur Durchmischung geleistet werden kann. 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (§ 49b PBG) angenommen, die es den Gemeinden ermöglicht, bei zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzuschreiben. Die Vorlage wurde in Wädenswil mit knapp 60 % Ja-Stimmen angenommen. Im Rahmen der BZO-Revision wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Preisgünstiger Wohnraum als Beitrag zur Durchmischung

Neu wird ausgehend von einer umfassenden Interessensabwägung und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse in ausgewählten Gebieten ein Mindestanteil von 20 % an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG eingefordert. Der Mindestanteil bezieht sich auf die tatsächlich für Wohnnutzungen realisierten anrechenbaren Flächen. Werden Flächen für Arbeitsnutzungen (z. B. aufgrund eines minimalen Nichtwohnanteils) erstellt, reduzieren sich die zu erstellenden Flächen für preisgünstigen Wohnraum.

20 % preisgünstiger Wohnraum in ausgewählten Gebieten

In § 49b PBG bzw. in der zugehörigen kantonalen Verordnung PWV werden die Grundsätze für die Festlegung von Mindestanteilen, die baulichen und finanziellen Anforderungen sowie die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinsen näher geregelt. Für die Mietzinse der entstehenden preisgünstigen Wohnungen gilt der Grundsatz der Kostenmiete.

Preisgünstig = Kostenmiete

Die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum ist immer dann möglich, wenn gleichzeitig zusätzliches Nutzungspotenzial oder Ausnutzungsmöglichkeiten durch eine Planung geschaffen werden. Der Mindestanteil wird gestützt auf diese Vorgabe in Wädenswil nur auf ausgewählten Grundstücken verlangt, die im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision von reinen Arbeitszonen in Mischzonen oder in reine Wohnzonen umgezont werden. Die Öffnung von reinen Arbeitszonen für Wohnnutzungen hat eine

Bezeichnung der Gebiete in Ergänzungsplan

grosse Erhöhung des (finanziellen) Nutzungspotenzials zur Folge und führt voraussichtlich zu einer baulichen Transformation der Gebiete, die die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum auch tatsächlich möglich macht.



Abbildung 41 Gebiete mit einem Mindestanteil von 20 % preisgünstigem Wohnraum gemäss Ergänzungsplan

Der Mindestanteil wird ausserdem nur auf Grundstücken bzw. zusammenhängenden Gebieten festgelegt, die mindestens 2'000 m<sup>2</sup> gross sind. Bei Grundstücken, die kleiner sind als 2'000 m<sup>2</sup> würde beim gewählten Mindestanteil von 20 % nur eine sehr kleine Anzahl an Wohnungen erstellt. Der mit der Erstellung verbundene Aufwand würde auf diesen Grundstücken nicht im Verhältnis zum Nutzen stehen. Die Grundstücke, auf denen der Mindestanteil gilt, werden im Ergänzungsplan bezeichnet. Der Prozentsatz von 20 % stützt sich auf die Erfahrungen aus dem privaten Gestaltungsplan Au-Park und wird als zweckmässig und – insbesondere aufgrund der durch die Öffnung für Wohnnutzungen bedingte grosse Wertsteigerung – als angemessen betrachtet.

Beschränkung auf Gebiet mit mind. 2'000 m<sup>2</sup>

Zusätzlich zur Festlegung innerhalb der BZO müssen die Gemeinden «Bestimmungen zur angemessenen Belegung» der preisgünstigen Wohnungen erlassen. Dazu wurde eine Umsetzungsverordnung erarbeitet. Gemäss dieser Umsetzungsverordnung sind folgende Belegungsvorschriften zu Beginn und während eines Mietverhältnisses vorgesehen:

Belegungsvorgaben in separater Verordnung

- Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner darf die Zahl ganzer Zimmer um höchstens eins unterschreiten.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Wädenswil haben und die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.
- Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen (Einkommens- und Vermögenslimiten).
- Die Verordnung beinhaltet weitere Bestimmungen zur Kontrolle der Einhaltung der genannten Belegungsvorschriften sowie der Mietzinse und zu weiteren Aufgaben der städtischen Vollzugsbehörden.

Die Umsetzungsverordnung wird zeitgleich mit der planungsrechtlichen Festlegung des Mindestanteils erlassen. Als Teil der Festlegung durchläuft die Umsetzungsverordnung das gleiche Verfahren wie die Gesamtrevision

Umsetzungsverordnung durchläuft gleiches Verfahren wie BZO

der BZO. Das heisst, dass die Umsetzungsverordnung sowohl öffentlich aufzulegen als auch dem Kanton zur Vorprüfung und Genehmigung einzureichen sind. Die Verordnung bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

### **Sicherung von Publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen**

Der Kern von Wädenswil soll gemäss kommunalem Richtplan als Zentrum gestärkt werden. Dazu werden der Erhalt und die Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen angestrebt.

Stärkung des Zentrums



Abbildung 42 Die Gerbestrasse mit ihren publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen (Quelle: EBP)

An ausgewählten Lagen im Zentrum von Wädenswil verlangt die BZO neu, dass in Erdgeschossen, die den im Ergänzungsplan «Erdgeschossnutzung» bezeichneten, massgeblichen Strassenräumen und Plätzen zugewandt sind, in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen realisiert werden. Als publikumsorientiert gelten Nutzungen, wenn beide nachfolgenden Aspekte erfüllt sind:

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sichern

- Hoher Öffentlichkeitsgrad: grundsätzlich öffentlich zugänglich; aber Beschränkung auf Personen möglich, die entsprechende Dienstleistungen in Anspruch nehmen (z. B. Restaurantbesucher)
- Nutzung bewirkt Publikumsverkehr. Nicht jede Dienstleistung, die von Privatpersonen in Anspruch genommen werden kann, kann direkt als Nutzung mit Publikumsverkehr angesehen werden. Der Begriff Publikumsverkehr verlangt ein «Kommen und Gehen» mit einer gewissen Intensität und Regelmässigkeit.

Beispiele sind Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Abholstationen, Postschalter, Arztpraxen oder Fitnessstudios. Die Beurteilung der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen obliegt der Baubehörde.

Beispiele

Bezeichnete Gebiete

Bei den bezeichneten Lagen handelt es sich um die ersten Bautiefen im Umfeld von fünf zentralen Platzsituationen sowie die beiden wichtigsten Fussgängerachsen Gerbestrasse und Rosenbergstrasse. Sie werden im Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» festgelegt.

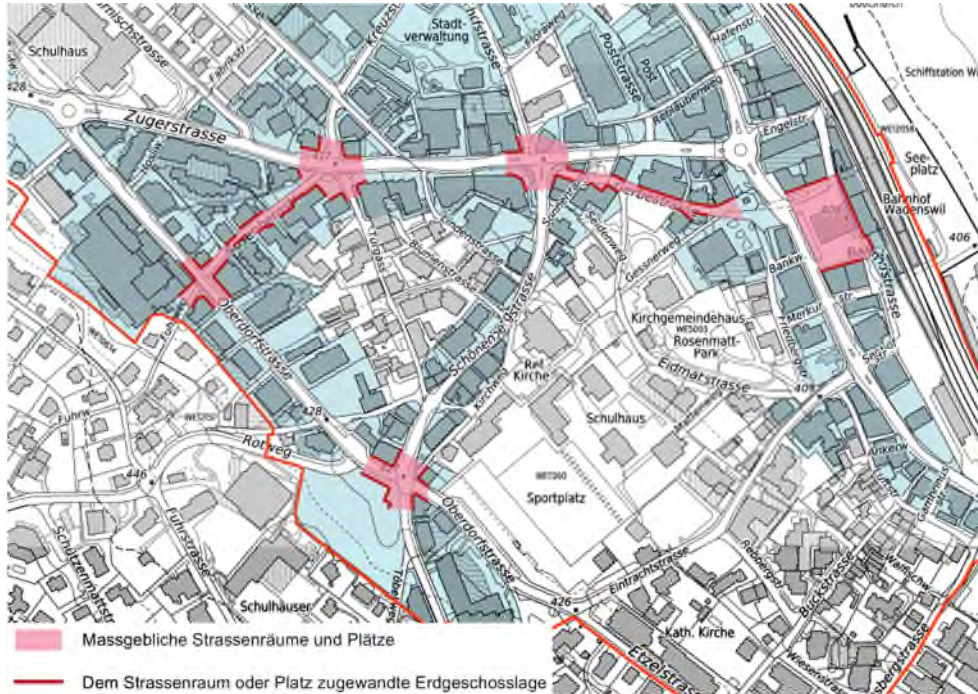


Abbildung 43 Bezeichnete Erdgeschosse gemäss Ausschnitt Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung»

### Aussichtschutz

Neu wird ein Ergänzungsplan Aussichtschutz erarbeitet. In diesem Plan werden die Aussichtspunkte, die in den kommunalen Richtplänen von Wädenswil und Schönenberg bezeichnet sind, gesichert. Es handelt sich um 15 Aussichtspunkte in Wädenswil sowie der Humbel in Schönenberg. Bei diesen Aussichtspunkten ist im Rahmen von Bauvorhaben darauf zu achten, dass die Aussicht erhalten bleibt.

Erarbeitung eines Aussichtschutzplans

Um eine Beeinträchtigung der Aussicht durch Bauten oder Pflanzen zu verhindern, wird für jene Aussichtspunkte, die sich innerhalb von Bauzonen oder in deren Nähe befinden, ein Aussichtsschutzbereich ausgeschieden. Für die Parzellen, welche sich innerhalb dieses Bereiches befinden, gilt eine Bauhöhenbeschränkung. Bauten, Anlagen und Bepflanzungen dürfen in ihrer Höhe die Aussichtsebene nicht durchstossen. Die Aussichtsebene wird durch die im Plan eingetragene Augenhöhe, Falllinie sowie den Neigungswinkel definiert.

Bauhöhenbeschränkung in Aussichtsschutzbereichen

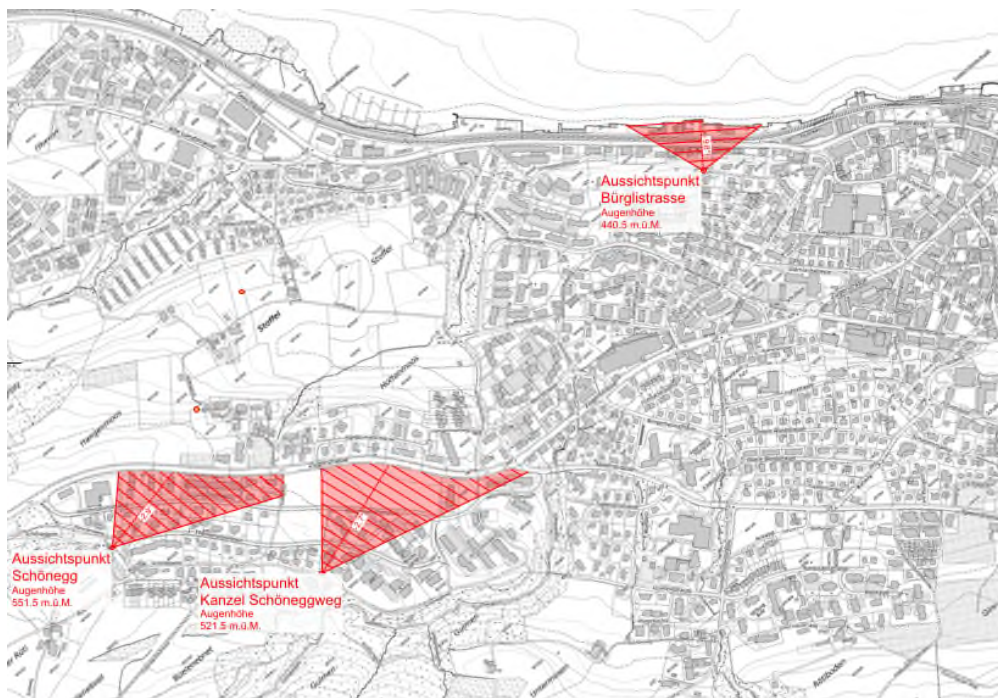


Abbildung 44 Ausschnitt aus dem Ergänzungsplan Aussichtschutz

#### 4.1.16 Arealüberbauung

Mit dem Institut der Arealüberbauung wird eine qualitätsvolle Überbauung von grösseren Arealen gefördert. Sofern die Mindestarealfläche erreicht und die qualitativen Anforderungen erfüllt werden, kann eine höhere Ausnützung in Anspruch genommen werden. Neben kleineren Präzisierungen werden die folgenden materiellen Anpassungen an den Arealüberbauungsbestimmungen vorgenommen:

Instrument der Arealüberbauung

Bisher war die Arealüberbauung überall zulässig, ausser in den Gebieten, die speziell im Zonenplan gekennzeichnet waren. Die Arealüberbauung wird neu auf die dichteren bzw. höher zonierte Zonen W4, W5 sowie WG4, WG5 und Z5 beschränkt. Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Ausgangslage ist die Arealüberbauung in den Kernzonen nicht mehr zulässig. Zudem werden im Zentrum von Wädenswil Aufzonungen vorgenommen (vgl. Kapitel 4.2.1). Eine zusätzliche Erhöhung der Ausnützung und der Gebäudehöhe durch Inanspruchnahme der Arealüberbauung ist ortsbaulich nicht verträglich und wird darum – im Vergleich zur rechtskräftigen BZO von Wädenswil – ausgeschlossen. Auch in den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen bzw. Wohn- und Gewerbezone wird der Arealüberbauungsbonus ortsbaulich nicht als zweckmässig beurteilt. Mit den Anpassungen ist die Arealüberbauung in Hütten ganz ausgeschlossen. In Schönenberg ist dies bereits heute der Fall und bleibt so bestehen.

Einschränkung auf bestimmte Zonen

Die Anforderungen an die Arealüberbauung werden an die Anforderungen angeglichen, die auch für Gestaltungspläne gelten. Konkret muss neu der Nachweis einer nachhaltigen Energielösung und eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens erbracht werden. Die konkreten Anforderungen an diese Nachweise werden in den Richtlinien für nachhaltige Energiekonzepte der Stadt Wädenswil von 2019 präzisiert.

Anforderungen an GP angleichen

Die Richtlinien gelten heute nur für Gestaltungspläne und werden mit der BZO-Revision angepasst.

Der Ausnützungsbonus ist neu in allen Zonen gleich gross. Es ist überall ein zusätzliches Vollgeschoss, eine um 3 m grössere traufseitige Fassadenhöhe sowie eine um 1/10 höhere Ausnützungsziffer möglich. Bisher konnten mit der Arealüberbauung in der W4 70 % sowie in der WG4 70 % zwei zusätzliche Vollgeschosse gebaut werden.

Ausnützungsbonus  
überall gleich

Mit der BZO-Revision wird präzisiert, dass die zulässigen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen gemäss § 255 Abs. 2 PBG ausgehend von der effektiven Anzahl an projektierten Vollgeschossen erfolgt und nicht von der maximal zulässigen Anzahl, wie dies in § 255 Abs. 2 festgehalten wird. Verzichtet eine Bauherrin oder ein Bauherr bei der Arealüberbauung auf das zusätzlich zulässige Vollgeschoss würde die nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnende Fläche in Dach- und Untergeschossen geringer. Diese Reduktion müsste vorgenommen werden, obschon auf ein zusätzliches Vollgeschoss verzichtet wird.<sup>4</sup>

Berechnung der  
Fläche in Dach-  
und Untergeschos-  
sen

#### 4.1.17 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

##### **Präzisierung Anforderungen an Gestaltungspläne**

Bauten und Anlagen, die von einem Gestaltungsplan erfasst werden, sind gemäss heutiger BZO besonders gut zu gestalten. Diese Vorschrift wird redaktionell präzisiert. Zur Umschreibung wird ausserdem neu auf § 71 PBG verwiesen, der auch für die Arealüberbauung gilt. Zusätzlich zu den Anforderungen müssen Gestaltungspläne den Nachweis einer nachhaltigen Energielösung und eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens erfüllen. Der Nachweis eines Mobilitätskonzepts wird heute zwar nicht explizit verlangt. Die Richtlinien für nachhaltige Energiekonzepte, welche die Anforderungen an eine nachhaltige Energielösung präzisieren, enthalten aber Vorgaben, die auch die Mobilität betreffen. Konkret werden Massnahmen für ein möglichst nachhaltiges Mobilitätsverhalten verlangt. Diese Anforderung wird neu explizit in der BZO festgehalten. Beide Themen nachhaltige Energielösung und Mobilität können auch in Zukunft in einem Konzept nachgewiesen werden.

Nachhaltige Ener-  
gielösung und Mo-  
bilität

##### **Festlegung neuer GP-Pflichtgebiete**

Die BZO kann gemäss § 48 Abs.3 PBG bestimmte Bereiche festlegen, für die ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss. Dafür muss ein wesentliches öffentliches Interesse bestehen. Mit der BZO-Revision wird für das Gebiet Tiefenhof, für den Bereich Bahnhof Au sowie für das Landschaftsfenster Au eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Bauordnung hält fest, welche Ziele für diese Gebiete verfolgt werden. Eine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans gilt gemäss den rechtskräftigen BZO bereits für die Gebiete MEWA-Areal sowie Vorderschönenberg.

Festlegung neuer  
GP-Pflichtgebiete

Im Gebiet Tiefenhof ist aufgrund der Umzonung von einer reinen Arbeitszone in eine WG-Zone eine Transformation zu erwarten. Die Öffnung für Wohnnutzungen bewirkt eine grosse Erhöhung des Nutzungspotenzials. Da das

GP-Pflicht Tiefen-  
hof

<sup>4</sup> Vgl. hierzu auch Entscheidung des Baurekursgerichts vom 20. Mai 2014, BRGE II Nr. 0071 / 2014

Gebiet in unmittelbarer Nähe zu landschaftlich und ortsbaulich sensiblen Gebieten (Kernzone und Erholungszone) liegt, ist es wichtig, dass im Rahmen der Transformation eine hohe Qualität der Bebauung und der Aussenräume gesichert werden kann. Auch die Lage an der stark befahrenen Seestrasse bedingt aufgrund des Lärmschutzes eine sorgfältig geplante Anordnung der Wohnflächen. Ebenfalls soll sichergestellt werden, dass der geforderte Anteil an preisgünstigem Wohnraum zweckmässig angeordnet wird. Von öffentlichem Interesse ist darüber hinaus die Erstellung eines sicheren Zugangs zur Erholungszone Strandbad Seegüetli für Fussgängerinnen und Fussgänger. Aus diesen Gründen wird mit der neuen BZO für dieses Gebiet die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans eingeführt.

Das grosse öffentliche Interesse an einer qualitätsvollen Transformation im Bereich Bahnhof Au wurde im Rahmen der Testplanung Au und der städtebaulichen Vertiefung ermittelt. Das Verfahren der Testplanung wurde im Hinblick auf die Gesamtrevision gestartet und beinhaltet Empfehlungen zuhanden der BZO-Revision. Die Testplanung zeigt das Potenzial dieses Gebiets auf, als Ort mit höherem Anspruch an den öffentlichen Raum und Zentrumfunktionen. Auch gemäss regionalem und kommunalem Richtplan ist der Ortsteil Au ein Zentrumsgebiet, das gestärkt, gestalterisch aufgewertet, arrondiert und an geeigneten Stellen verdichtet werden soll. Mit der Umzonung und der Gestaltungsplanpflicht wird die Grundlage für eine qualitätsvolle Transformation dieses Gebietes geschaffen. Der Gestaltungsplan soll die Realisierung eines qualitätsvollen Zentrumsgebiets und Ankunftsart am Bahnhof Au, mit hoher Nutzungs- und Bebauungsdichte im Sinne der Erkenntnisse der Testplanung sicherstellen. Ebenfalls sollen mit dem Gestaltungsplan sorgfältig gestaltete Übergänge zu den Nachbarquartieren gesichert und die negativen Auswirkungen auf geschützte Naturräume (Flachmoor von nationaler Bedeutung) im Nahbereich des Areals minimiert werden. Auch die Anforderungen des Lärmschutzes bedürfen Festlegungen über die Zonenbestimmungen hinaus.

GP-Pflicht Bahnhof  
Au

Auf dem westlichen Bereich des Ortsteils Au bezeichnet der kommunale Richtplan den kommunalen Vernetzungskorridor Schönbüel-Steinacher-Halbinsel Au mit dem Ziel einer Aufwertung und Verbesserung der Durchlässigkeit des Gewerbe-/Industriegebiets. Gemäss Testplanung und dessen Vertiefung wird das Freispielen eines Landschaftsfensters in diesem Bereich als grosse Chance für die Vernetzung, die Siedlungstrennung sowie die naturräumliche Inszenierung und als zentrales Element in der zukünftigen Entwicklung des Ortsteils Au betrachtet. Die Testplanung zeigt auf, dass die Realisierung möglicher Neubauten in konzentrierter Form an den Rändern des Bereichs und damit das Freispielen eines unbebauten Teils möglich ist. Infolgedessen soll mittels einem Gestaltungsplan ein Freihaltebereich über eine minimale Länge von 100 Metern gesichert werden. Dabei sind die räumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Landschaftsfensters gemäss den Erkenntnissen der Testplanung umzusetzen und eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge des Landschaftsfensters zur angrenzenden Bebauung vorzusehen. Mit der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht, kann das kommunale Ziel für den Vernetzungskorridor unter Berücksichtigung eines angemessenen Anordnungsspielraums für die Grundeigentümerschaft erreicht werden. Sie ermöglicht den betroffenen Eigentümern die Findung einer für

GP-Pflicht Land-  
schaftsfenster Au

sie optimalen Lösung, stellt jedoch auch sicher, dass bei Veränderungen über die Bestandesgarantie hinaus, die Herstellung eines Landschaftsfensters sichergestellt wird.

### Aufhebung von GP-Pflichtgebieten

Auf dem Areal «AuPark» besteht gemäss rechtskräftiger BZO eine Gestaltungsplanpflicht. Für das Areal ist eine Transformation zu einem Mischgebiet vorgesehen, für die der private Gestaltungsplan «AuPark» basierend auf einem Studienauftrag und einem Richtprojekt erarbeitet wurde. Der Gestaltungsplan wurde 2020 genehmigt. Mit der Erarbeitung des privaten GP AuPark ist die Pflicht gemäss BZO erfüllt und wird deshalb aufgehoben.

Aufhebung GP-Pflichtgebiet Areal AuPark

### Aufhebung von Sonderbauvorschriften

Im Gebiet Hintere Rüti bestehen seit 2001 Sonderbauvorschriften, die Verkaufsflächen im Umfang von 35 % der Grundstücksfläche zulassen. Im bereits überbauten Gebiet, das von den Sonderbauvorschriften erfasst wird, wurde das zulässige Mass an Verkaufsflächen realisiert. Auf den nicht überbauten Flächen hätten die Verkaufsflächen bisher weiterhin erstellt werden können. Eine zusätzliche Realisierung von Verkaufsflächen hätte zu einer Verschärfung der Verkehrsproblematik und zu einer weiteren Konkurrenzierung von Verkaufsflächen im Zentrum geführt. Um dies zu verhindern, legte die Stadt Wädenswil im nicht überbauten Teil im Juni 2020 eine Planungszone fest. Im Rahmen der BZO-Revision wurde eine Gesamtbetrachtung zu den Verkaufsflächenbestimmungen vorgenommen. Ausgehend davon sind Verkaufsflächen nur noch in bestimmten Fällen zulässig (vgl. Kapitel 4.1.8). Die neuen Bestimmungen der BZO sind einschränkender als die bestehenden SBV. Die SBV werden entsprechend aufgehoben. Die gemäss den Bestimmungen der SBV realisierten Verkaufsflächen geniessen eine erweiterte Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG.

Aufhebung SBV Hintere Rüti

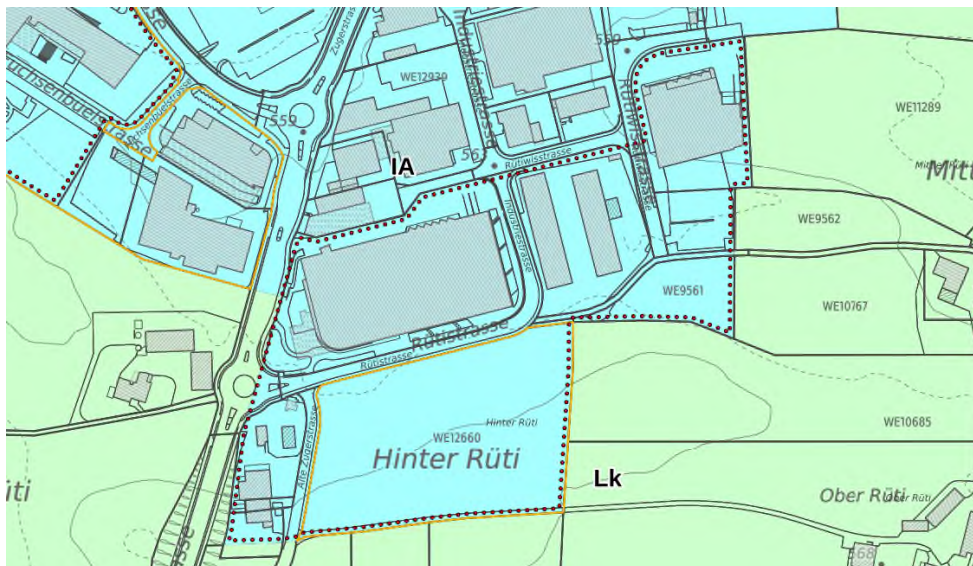


Abbildung 45 Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans im Bereich Hintere Rüti. Der Perimeter der aufzuhebenden Sonderbauvorschriften Hintere Rüti östlich der Zugerstrasse ist rot gepunktet dargestellt.



Für das das ganze Gebiet des Alterszentrums Fuhr gelten seit 2001 Sonderbauvorschriften (SBV), welche die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Altersheims auf die W2 40 % schufen. Die Erweiterung des Alterszentrum ist erfolgt. Die SBV wurden in Anspruch genommen. Mit der neuen BZO werden die SBV entsprechend aufgehoben.

Aufhebung SBV Alterszentrum Fuhr

#### **Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof**

Neu wird ein Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» samt zugehörigen Vorschriften erlassen. In dem im Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» bezeichneten Gebiet gelten die in den Ergänzungsplanvorschriften aufgeführten besonderen Bestimmungen. Diese Bestimmungen stellen sicher, dass die städtebaulichen Ziele gemäss der Testplanung Au erreicht werden können. Die Erläuterungen dazu befinden sich in Kapitel 6.

Umsetzung städtebauliche Ziele  
Testplanung Au  
mittels Ergänzungsplan

## 4.2 Anpassungen am Zonenplan

Mit der Gesamtrevision werden neben den Bauordnungen auch die Zonenpläne von Schönenberg, Hütten und Wädenswil geprüft und ggf. angepasst. Nachfolgend werden die wichtigsten Anpassungen am Zonenplan erläutert.

Dokumentation der wichtigsten Anpassungen

Alle Anpassungen am Zonenplan werden in den Dokumenten «Zonenpläne Wädenswil, Schönenberg / Wädenswilerberg und Hütten mit Änderungen» dargestellt und gemäss der Liste in Anhang A3 erläutert.

Erläuterungen zu allen Anpassungen im Anhang

### 4.2.1 Aufzonungen

Der kommunale Richtplan der Stadt Wädenswil zeigt auf, wo eine Verdichtung in Wädenswil angestrebt wird. Mit der Gesamtrevision der BZO werden die Aussagen des kommunalen Richtplans überprüft und, wo aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht sinnvoll, mittels Aufzonungen umgesetzt. Dabei wurden die Gebiete gemäss kommunalem Richtplan bezüglich Lage, Erschliessung, vorhandenen baulichen Reserven, Gebäudealter, ortsbauliche Qualität und Parzellenstruktur einzeln beurteilt. Aufzonungen, die den Quartiercharakter zu stark verändern und einen Verlust an besonderen Qualitäten auslösen, werden nicht vorgenommen. Mit den Aufzonungen wird jeweils ein zusätzliches Vollgeschoss und eine entsprechende Erhöhung der Ausnützungsziffer zugelassen (Aufzoning um eine Zonenstufe).

Kommunaler Richtplan als Grundlage für die Aufzonungen

#### **Aufzonungen in den Wohnzonen**

In den Wohnzonen werden die folgenden Gebiete aufgezont. Dabei handelt es sich um Teilbereiche der im kommunalen Richtplan identifizierten Verdichtungs- oder Weiterentwicklungsgebiete. Die Ortsteile Schönenberg und Hütten erfahren in den Wohnzonen keine Aufzonungen.

Acht Aufzongungsgebiete

- Au, Unterort: Alte Landstrasse und Seestrasse
- Au, Mittelort: Alte Steinacherstrasse und Johannes-Hirt-Strasse
- Wädenswil: Holzmoosrüti Pfannenstilstrasse und Holzmoosrütistrasse
- Wädenswil: Hangenmoos Zugerstrasse und Hangenmoosstrasse
- Wädenswil: Bürglimatte Bürglimatte
- Wädenswil: Glärnisch Nordstrasse / Neudorfstrasse / Grünaustrasse
- Wädenswil: Fuhr oberhalb Auerenstrasse
- Wädenswil: Rötiboden unterhalb Rötibodenstrasse

Wie im Kapitel 4.1.6 erläutert, wird mit der Gesamtrevision das bisher zulässige anrechenbare Untergeschoss in allen Wohnzonen aufgehoben. Damit in diesen Zonen gleich viel Wohnraum wie bisher erstellt werden kann, wird in diesen Zonen das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Damit ändert sich die Zonenbezeichnung. So heisst z. B. die W3 55% neu W4 70%. Dabei handelt es sich um eine Anpassung der Zonenvorschriften, die keine Erhöhung der baulichen Nutzung mit sich bringt und somit keine Aufzoning darstellt. In Gebieten, wo eine Aufzoning vorgenommen wird, wird neben dem Vollgeschoss, welches das anrechenbare Untergeschoss ersetzt, ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Infolgedessen wird z. B. ein Gebiet in der heutigen Zone W3 55%, das eine

Zusammenspiel Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses mit Aufzonungen

Aufzoning erfährt, zukünftig der Zone W5 85% zugewiesen. Obschon die Zonenbezeichnung von W3 auf W5 springt, bedeutet dies, dass gegenüber der heutigen Regelung nur ein zusätzliches Wohngeschoss erstellt werden darf (das zweite Wohngeschoss kann heute bereits als anrechenbares UG realisiert werden).

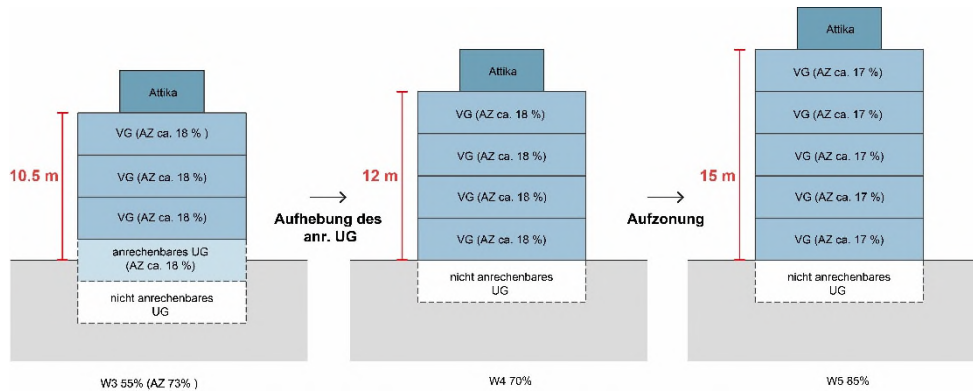


Abbildung 46 Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses und Aufzoning am Beispiel der W3 55%. Durch die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses wird die W3 55% neu zu einer W4 70%. Dies ist keine Aufzoning, da sich die Anzahl realisierbarer Wohngeschossen und die realisierbare Wohnfläche damit nicht verändern. Durch eine Aufzoning wird dann die W4 70% zu einer W5 85%, mit einem zusätzlichen Geschoss und ca. 17% mehr AZ. (Quelle: EBP)

### Aufzoning in den Kernzonen

In den Kernzonen steht auf vielen Grundstücken der Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden sowie Grün- und Freiflächen im Vordergrund (vgl. Erläuterungen zum Profilerhalt in Kapitel 4.1.3 und 4.3.1). Auf den übrigen Grundstücken im Zentrum von Wädenswil soll dagegen die bauliche Entwicklung gefördert werden. So wird im Zentrum von Wädenswil die viergeschossige KA zur K5 (mit Ausnahme des nördlichen Bereichs an der Oberdorfstrasse), die dreigeschossige KB zur K4, die zweigeschossige KC zur K3. Der südliche Teil der Oberdorfstrasse wird ausserdem von der viergeschossigen KA bzw. der dreigeschossigen KB in eine fünfgeschossige Zentrumszone umgezont.

Aufzoning im Zentrum von Wädenswil

Die Aufzoning schaffen einen Anreiz zur Erneuerung, Verdichtung und für ortsbauliche Verbesserungen. Damit wird das Zentrum als Wohn-, Arbeits- und Begegnungsort gestärkt. Zudem wird angestrebt, dass das Zentrum städtebaulich aufgewertet wird und so die historische Substanz qualitativ ergänzt. Dies trägt auch den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans Rechnung, wonach das Zentrum Wädenswil «gestärkt, gestalterisch aufgewertet, arrondiert und an geeigneten Stellen verdichtet werden» soll. Im regionalen Richtplan Zimmerberg wird das Zentrum als Gebiet hoher baulicher Dichte definiert.

Stärkung des Zentrums und Anreiz zur Erneuerung

### Aufzoning in den IG-Zonen

Das Gewerbegebiet Moosacher wird der kommunalen Richtplanung entsprechend von der Gewerbezone GB mit einer Baumassenziffer von 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zu einer IGB mit einer Baumassenziffer von 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> aufgezont.

Aufzoning aufgrund der kommunalen Richtplanung

Erhöhung BMZ in IA

Wie in Kapitel 4.1.8 erläutert, wird ausserdem die Baumassenziffer der IGA (ehem. IA) generell von 6.0 auf 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht. Die Gebiete, die sich in der IGA befinden, erfahren somit eine Aufzoning.

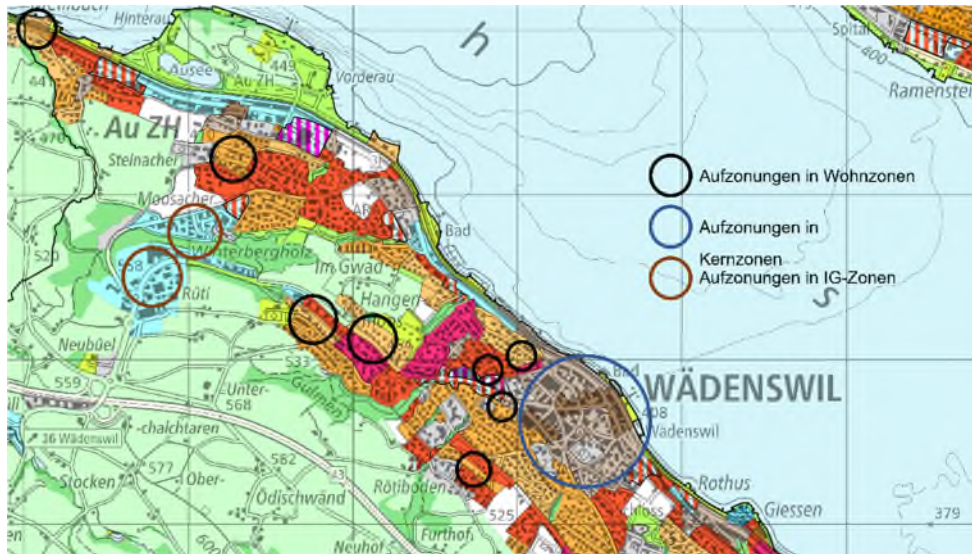


Abbildung 47 Übersicht der Gebiete der Gebiete, die eine Aufzoning erfahren (Quelle: EBP)

## 4.2.2 Anpassung der Kernzonengrenzen

Verschiedene Bereiche der heutigen Kernzonen weisen keine historische Bebauung auf oder verfügen nicht über besondere ortsbauliche und historische Qualitäten. Die Abgrenzung der Kernzonen wird aus diesem Grund so angepasst, dass die Kernzone die Gebiete umfasst, die über historische Qualitäten verfügen. Gebiete, die keine historische Qualitäten aufweisen und nicht zum eigentlichen historischen Kern gehören, werden von den Kernzonen entlassen und in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen oder in die Zentrumszone umgezont. Dabei wird darauf geachtet, dass es zu keinen wesentlichen materiellen Veränderungen der baulichen Möglichkeiten kommt.

Entlassung von Gebieten ohne historische Qualitäten

### Gebiet Grünaustrasse

Entlang der Grünaustrasse wird ein Teil der Kernzone B in eine WG4 85% umgezont. Dieses Gebiet ist nicht Teil des eigentlichen historischen Kerns des Ortsteils Wädenswil. Die vorhandene Bebauung stammt vorwiegend aus den 1950-60er Jahren. Ältere Gebäude weisen keine besondere historische ortsbauliche Bedeutung auf, die mittels Kernzonen erhalten werden muss. Einige Gebäude wurden aus dem kommunalen Denkmalschutzinventar entlassen.

Umzoning von KB zu WG4 85%

Mit einer Umzoning in eine WG4 85% wird dem eigentlichen Charakter des Gebiets, welches sich eher an der anderen Strassenseite der Grünaustrasse orientiert, besser entsprochen. Die Wahl einer Wohn- und Gewerbebezonen ergibt sich daraus, dass im Gebiet auch Gewerbe vorhanden ist und aufgrund von der Nähe zum regionalen Mischgebiets weiterhin möglich sein sollte.

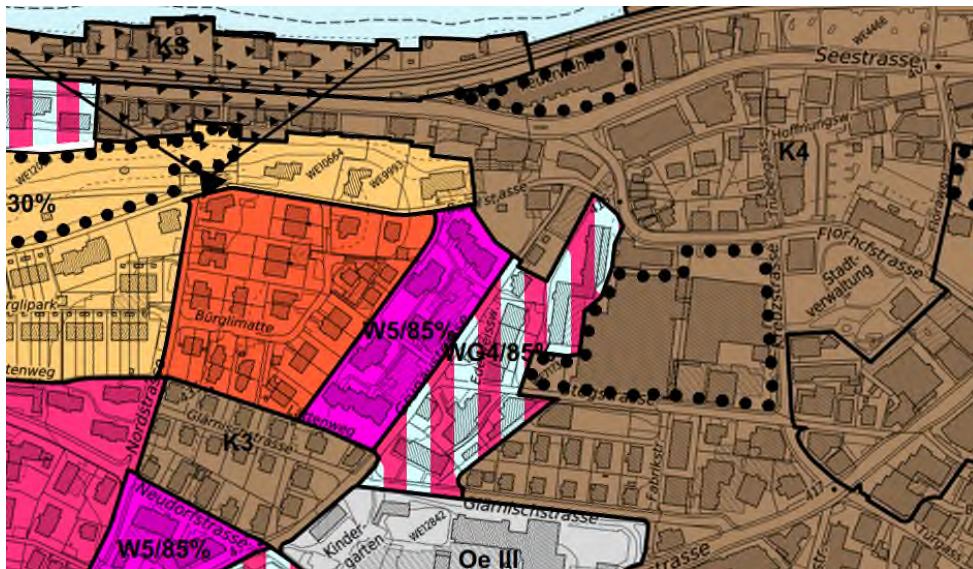


Abbildung 48 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Grünaustrasse

**Gebiet Oberdorfstrasse**

Die westliche Strassenseite der Oberdorfstrasse (KA bzw. KB) wird in eine Zentrumszone umgezont. Dieses Gebiet grenzt an den historischen Ortskern von Wädenswil an, ist jedoch nicht Teil davon und weist keine historische Substanz auf. Der Charakter der Strasse ist vorwiegend durch Gebäude geprägt, welche in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erbaut wurden. Die Zentrumszone ermöglicht in diesem Bereich eine dichte Bebauung mit gemischten Nutzungen, da es sich um eine Strasse mit wichtigen Zentrumsfunktionen handelt.

Umzonung von KA/KB zu Z

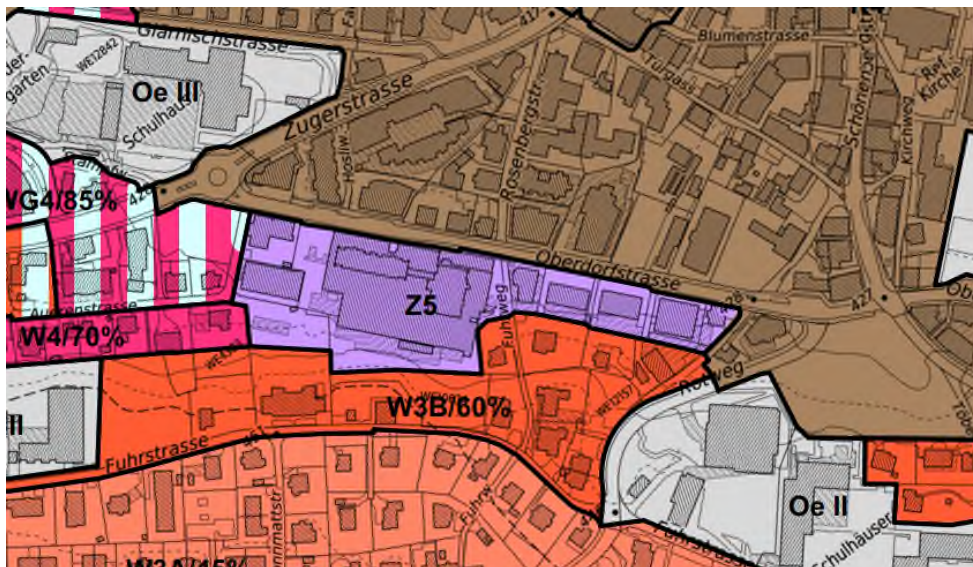


Abbildung 49 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Oberdorfstrasse

**Kernzone Büelen**

Die Grünfläche auf der Parzelle Kat. Nr. WE11476 ist bereits heute ein Spielplatz, der sich in der Kernzonen B befindet und gemäss rechtskräftigem Kernzonenplan ein speziell bezeichneter Aussenraum ist. Mit der Umzonung

Umzonung von KC zu E

in die Erholungszone wird der bestehenden und weiterhin angestrebten Nutzung als Spielplatz und Familiengärten Rechnung getragen. Die Fläche wird mit der Bezeichnung als Erholungszone weiterhin als Grünraum gesichert.

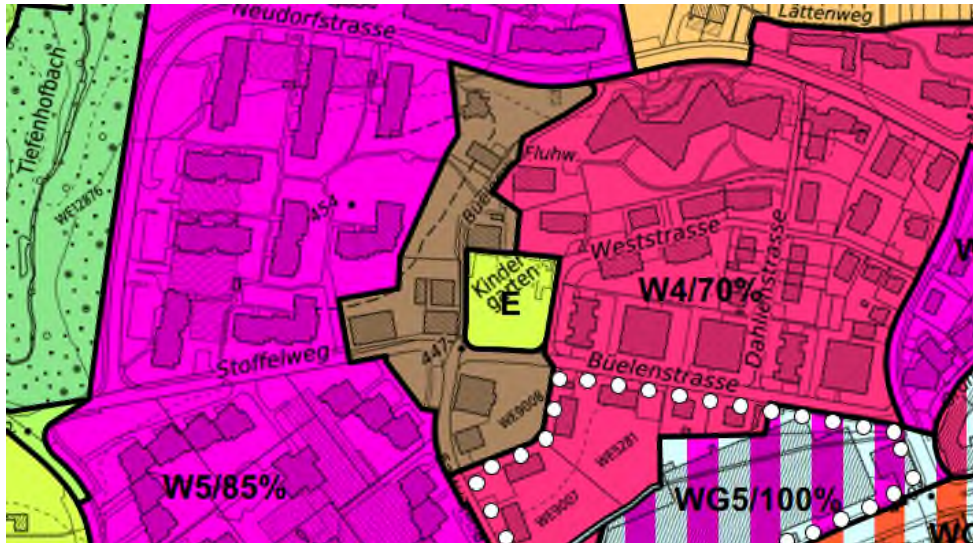


Abbildung 50 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Kernzone Büelen

**Kernzone Oberort**

Der Grossteil der Kernzone B und C im Oberort weist keinen historischen Charakter auf. Abgesehen von einer Gruppe an historischen Gebäuden sind die bestehenden Wohnhäuser nach 1960, teilweise auch nach 2000 erbaut worden. Neu wird lediglich der vorhandene historische Kern, samt umgebenden Grünflächen der Kernzone zugewiesen. Der Rest der rechtskräftigen Kernzone B und C wird in eine W4 70% umgezont.

Umzoning von KB/KC zu W4 70%

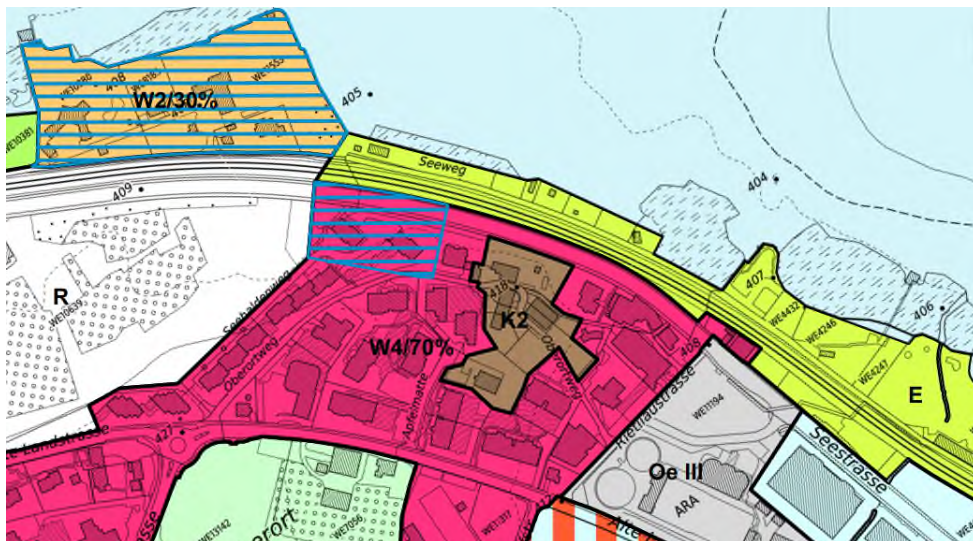


Abbildung 51 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Kernzone Oberort

**Kernzone Unterort**

Der Teil der Parzelle Kat. Nr. WE12274, der sich heute in der W2 30% befindet, wird dem Rest der Parzelle entsprechend in die Kernzone umgezont. Dabei handelt es sich um einen ortsbildprägenden Freiraum, der als solches

Umzoning von W2 30% zu K3

erhalten bleiben soll und mit dem Gebäude auf derselben Parzelle zusammenhängt.

Auch der Teil der Parzelle WE11169, der gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone (W2 40%) ist, wird in die Kernzone umgezont. Ein Teil davon wird im neuen Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet.

Umzoning von W2  
40% zu K3

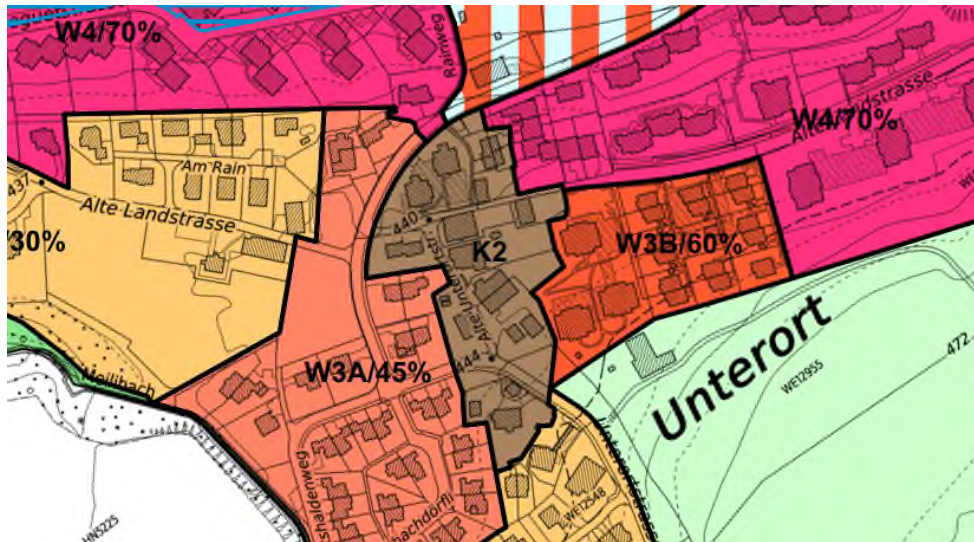


Abbildung 52 Ausschnitt Zonenplan im Bereich der Kernzone Unterort

### Schönenberg

Die Bebauung in der KII in Schönenberg westlich der Hüttnerstrasse weist keine historische Substanz auf. Die bestehenden Wohngebäude wurden vorwiegend nach dem Jahr 2000 erbaut. Das Gebiet wird entsprechend der heute zulässigen Baumöglichkeiten in die W3A umgezont.

Umzoning von KII  
zu W3A

Weiter wird in Schönenberg die Parzelle Kat. Nr. SO3381 von der Zone Oe in die Kernzone umgezont. Die Fläche kann damit als ausgeprägter Platz- und Strassenraum gesichert werden.

Umzoning von Oe  
zu K3

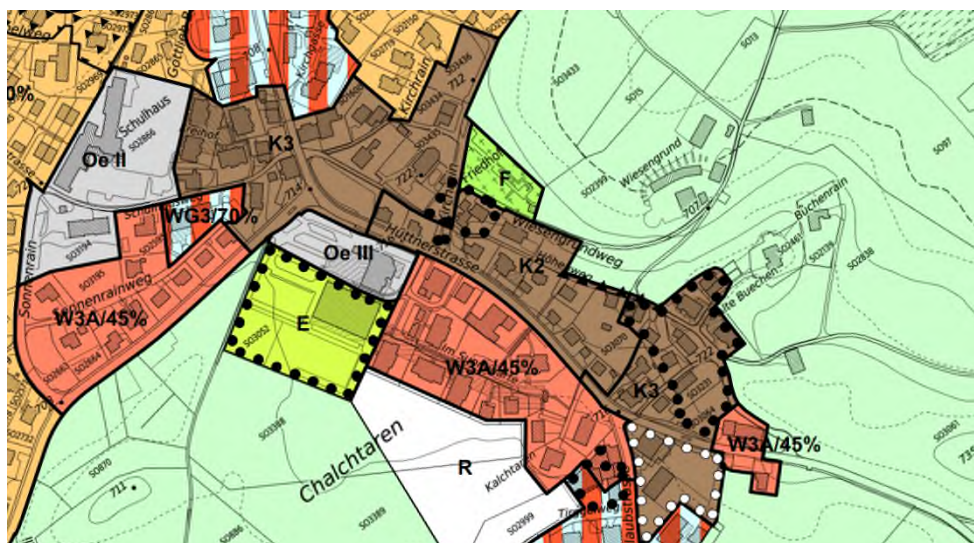


Abbildung 53 Ausschnitt Zonenplan im Bereich der Kernzone in Schönenberg

## Hütten

Der Charakter der Kernzone an der Haldenstrasse in Hütten entspricht eher der angrenzenden dreigeschossigen Wohnzone. Infolgedessen wird das Gebiet in eine W3B umgezont.

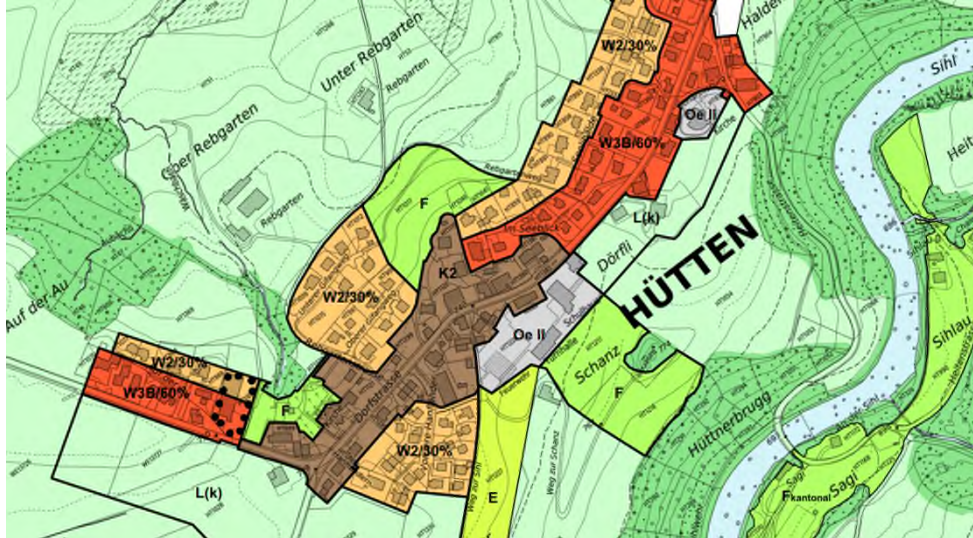


Abbildung 54 Ausschnitt Zonenplan im Bereich der Kernzone in Hütten

## Ergänzung Kernzone Glärnisch-/ Neudorfstrasse

Darüber hinaus wird die ehemalige Arbeitersiedlung an der oberen Glärnischstrasse von der W3 55 % in eine dreigeschossige Kernzone umgezont. Sie weist gemäss Gebäudeinventar der Stadt Wädenswil einen erhaltenswerten Situationswert auf. Durch die Umzonung soll die Einheit und die Struktur dieser historischen Siedlung, analog zur anderen Siedlung an der Glärnisch-/Fabrikstrasse erhalten werden.

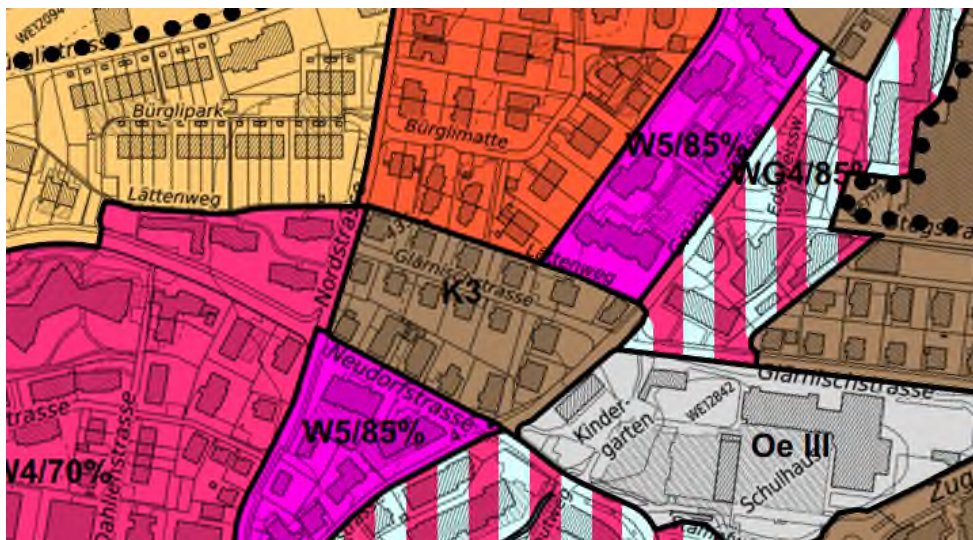


Abbildung 55 Ausschnitt Zonenplan im Bereich der Siedlung an der Glärnisch-/Neudorfstrasse



### 4.2.3 Umsetzung Misch- und Zentrumsgebiete gemäss kommunalem Richtplan

Der regionale Richtplan und der kommunale Richtplan legen Misch- und Zentrumsgebiete fest (vgl. Kapitel 3.1.2). Die Misch- und Zentrumsgebiete gemäss Richtplanung sind Mischzonen zuzuteilen, d. h. Zonen, die sowohl Wohnen als auch mässig störendes Gewerbe erlauben (Zentrumszone, Kernzone, Wohn- und Gewerbezone). Bei den meisten Mischgebieten ist dies bereits heute der Fall. Es bestehen jedoch verschiedene Gebiete, die sich heute in der Industrie- oder Gewerbezone befinden. Diese Gebiete werden in eine Zentrumszone oder in eine Wohn- und Gewerbezone i.d.R. mit einem minimalen Nichtwohnanteil umgezont. Das Mischgebiet Zugerstrasse gemäss kommunalem Richtplan wird in eine reine Wohnzone umgezont. Es handelt sich um die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Gebiete.

Umzoning von der Industrie- oder Gewerbezone in eine Mischzone

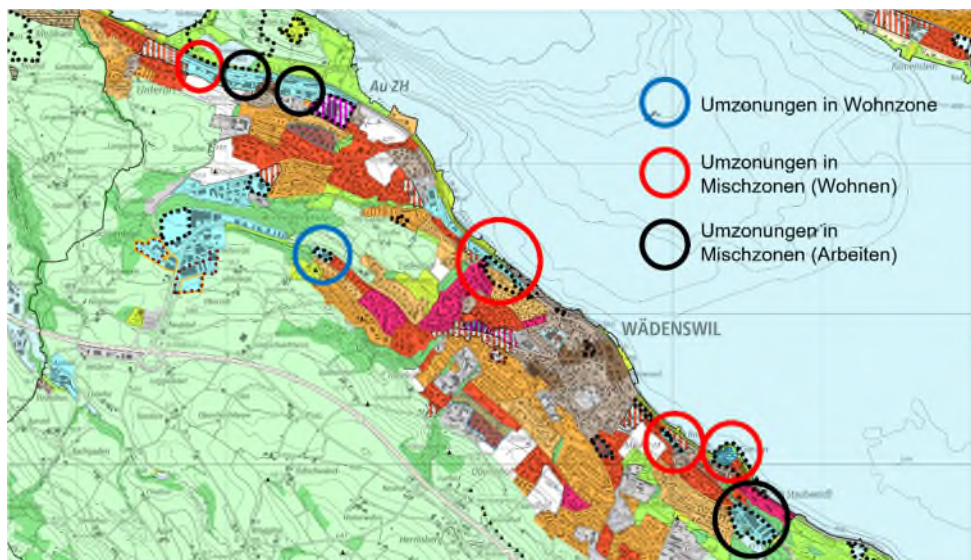


Abbildung 56 Übersicht der Gebiete in Industrie- und Gewerbebezonen, die in eine Mischzone (entweder mit Fokus Wohnen (d.h. tiefer Nichtwohnanteil) oder Fokus Arbeiten (d.h. hoher Nichtwohnanteil)) oder in eine reine Wohnzone umgezont werden

Mehrere dieser Gebiete befinden sich heute zwar in der Industrie- und Gewerbezone, werden aber von Gestaltungsplänen überlagert, die Wohnnutzungen zulassen. Damit verliert die Zuteilung der Gebiete zur Industrie- und Gewerbezone ihren Sinn, denn gemäss Planungs- und Baugesetz sind in Industrie- und Gewerbebezonen Wohnnutzungen generell nicht zulässig. Mit der Zuweisung zu Wohn- und Gewerbebezonen wird dieser Missstand behoben und Rechtssicherheit in diesen Gebieten geschaffen. Materiell ändert sich für diese Gebiete allerdings nichts. Massgeblich sind weiterhin die rechtskräftigen Gestaltungspläne.

Wohnnutzungen in verschiedenen Gebieten bereits heute zulässig

In der Au werden differenzierte Umzonungen vorgenommen. Grundlage dafür bilden die Erkenntnisse der Testplanung Au sowie die in diesem Zusammenhang getätigten vertieften Abklärungen.

Umsetzung der Testplanung Au

#### 4.2.4 Technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

Die Bauzonengrenzen gemäss rechtskräftiger BZO verlaufen in vielen Bereichen nicht entlang der Parzellengrenzen. Dies kann zu Schwierigkeiten in der Baubewilligung führen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Bauzonengrenzen aus diesem Grund bereinigt, d. h. soweit möglich in Übereinstimmung mit den Parzellengrenzen gebracht. Dafür gelten folgende Prinzipien:

- Anpassungen werden nur vorgenommen, sofern sie geringfügig sind, d.h.:
  - Die Bereinigung führt nicht zu wesentlicher Veränderung (Reduktion oder deutliche Erhöhung) der Bebaubarkeit.
  - Die anzupassenden Flächen sind i.d.R. nicht grösser als 50 m<sup>2</sup> (dies wird jedoch im Einzelfall beurteilt: bei nicht bebaubaren Flächen sind auch Anpassungen von mehr als max. 50m<sup>2</sup> möglich).
- Es werden grundsätzlich keine Anpassungen bei Grenzen gegenüber Nichtbauzonen (Wald, Landwirtschaftszonen) vorgenommen. Bei Erholungs- und Freihaltezonen werden Anpassung fallweise vorgenommen.
- Es werden keine Anpassungen vorgenommen, wo der Geländeverlauf, die Bebauungsstruktur oder die Strassen eine sinnvollere Zonengrenze bilden als die Parzelle.

Alle erfolgte Anpassungen sind in den Plänen «Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonengrenzen» im Anhang A6 dokumentiert.

Einige Anpassungen der Zonenperimeter überschreiten in ihrem Umfang die Flächenobergrenze von 50 m<sup>2</sup>, die als Richtwert für die «technische Bereinigung», festgelegt wurden. Dies ist beispielsweise der Fall in der Kernzone Unterort sowie Meierhof bei den Parzellen WE9542, WE13122, WE10695 (KC zu respektive W3A, W3B bzw. W4). Allerdings ergibt sich daraus keine deutliche Veränderung der Bebaubarkeit. Ausserdem handelt es sich um unüberbaute Flächen, die mit den vorhandenen, nicht ortsbildprägenden Überbauungen dieser Parzellen, zusammenhängen. Umgekehrt wird ein Teil der Parzelle WE11139 von der W3 in die K2 umgezont. Ebenfalls wird ein Teil der Strassenparzelle WE13451 von der IB zur IGB umgezont. Auch in diesen Fällen erfährt die Parzelle keine deutliche Veränderung der Bebaubarkeit.

Anpassungen an Zonenperimeter, die mehr als 50m<sup>2</sup> betreffen

#### 4.2.5 Diverse weitere Anpassungen am Zonenplan

##### **Umzonung von einigen Gebieten der W2 40 % in W3A statt W3B**

Die W2 40 % wird gemäss der Harmonisierung der Zonensystematik grundsätzlich in eine W3B 60 % überführt. Damit geht eine leichte Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit einher (vgl. Anhang A1). Diese Erhöhung wird in den meisten Gebieten als ortsbaulich verträglich angesehen – zumal sie in den meisten Fällen nicht unmittelbar konsumiert werden dürfte. In einzelnen Gebieten wird eine Erhöhung der Ausnutzung hingegen als nicht zweckmässig angesehen. Diese Gebiete werden statt in eine W3B 60 % in eine W3A 45 % umgezont. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Gebiete, die gemäss dem kommunalen Richtplan der Stadt Wädenswil mit einer niedrigen

Umzonung zu W3A statt W3B

Dichte bezeichnet werden und gleichzeitig noch über bauliche Reserven verfügen.

Zwar bedeutet die Umzonung in die W3A 45% eine geringfügige Reduktion der gemäss BZO möglichen Ausnützung. Da in den betroffenen Gebieten in der Regel aber noch bauliche Reserven bestehen, wird die geringfügige Reduktion der Ausnützungsziffer als vertretbar beurteilt.

Vertretbare Reduktion der Ausnützung

### **Umzonung Quartiererhaltungszone Hütten zu Wohnzone**

Das Gebiet «Vordere Hanfländer» in Hütten befindet sich gemäss rechtskräftiger BZO in der Quartiererhaltungszone. Gemäss § 50a PBG umfassen Quartiererhaltungszone «in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen».

Quartiererhaltungszone Vordere Hanfländer

Mit der Gesamtrevision wird die Zone, im Sinne der Harmonisierung der Baubestimmungen in eine W2 umgezont. Die W2 entspricht dem Charakter der bestehenden Bebauung. Das Quartier besteht aus kleineren zweigeschossigen Wohnhäusern. Obwohl gemäss der rechtskräftigen BZO grössere Ausnutzungsmöglichkeiten zulässig wären, können diese aufgrund der geltenden Gestaltungsvorschriften in der Quartiererhaltungszone kaum ausgeschöpft werden. Die Umzonung in die W2 hat de facto also keine wesentliche Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten zur Folge.

Umzonung Q in W2

### **Auszonung Gewerbezone Hütten**

Das Grundstück in der Gewerbezone in Hütten liegt am Dorfeingang von Schönenberg herkommend. Es befindet sich jedoch ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets. Die topografische Lage und die Situation am Dorfeingang werden als schwierig und sehr sensibel beurteilt.

Schwierige städtebauliche Situation

Im Rahmen der Erarbeitung der BZO-Revision wurde eine Arrondierung des Gebiets geprüft. Dabei sollte die Zone nicht mehr quer zur Schönenbergstrasse liegen, sondern längs der Strasse angeordnet werden, um so der topografischen Lage und örtlichen Situation besser gerecht zu werden. Das Amt für Raumentwicklung beurteilte eine Arrondierung im Rahmen der vertieften Abklärungen als nicht genehmigungsfähig, da sich die Zone ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befindet.

Arrondierung nicht möglich

Der Stadtrat entschied sich aus diesem Grund, eine Auszonung des Gebiets vorzunehmen. Die Gewerbezone wird der kommunalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Auszonung ist entschädigungspflichtig, die entsprechende Finanzierung wird durch den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds gedeckt.

Auszonung mit Kompensation

### **Anpassungen an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Das Alterszentrum Fuhr befindet sich heute teilweise in der Zone ÖBA, teilweise in der W2 40 %. Für das ganze Gebiet des Alterszentrums gelten seit 2001 Sonderbauvorschriften (SBV), welche die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Altersheims auf die W2 40 % schufen. Die Erweiterung ist erfolgt. Die SBV wurden in Anspruch genommen. Die SBV können entsprechend aufgehoben werden (siehe Kapitel 4.1.17). Die ÖBA wird ausserdem auf den Perimeter des Alterszentrums bzw. auf den Perimeter der SBV in der Wohnzone W2 40 % ausgedehnt. Damit wird das Alterszentrum Fuhr integral der ÖBA zugewiesen.

Aufhebung SBV Alterszentrum Fuhr und Anpassung ÖBA

### **Anpassungen an den Erholungszonen**

Die in den rechtskräftigen BZO definierten Erholungszonen wurden mit dem kommunalen und regionalen Richtplan abgeglichen. Die grössten Änderungen, die die Erholungszonen betreffen, sind die Umzonung des Gebiets Meilibach, der Grünfläche an der Büelenstrasse sowie des Walfischparks von Wohn- bzw. Kernzonen in die Erholungszone. Das Grundstück Meilibach am See soll weiterhin so genutzt werden wie heute (Gastronomiebetrieb und Badeanlage). Eine Wohnnutzung ist gemäss Richtplan dort nicht angestrebt. Ein Teil der Parzelle Kat. Nr. WE11476 wird bereits heute als Spielplatz genutzt und soll weiterhin diese Funktion behalten. Durch die Umzonung in einer Erholungszone wird sowohl der Grünraum als auch dessen Funktion als Spielplatz gesichert. Der Walfischpark ist ebenfalls bereits heute als Freiraum genutzt, was mit der Umzonung in die Erholungszone auch langfristig gesichert werden soll. Auch ist es im kommunalen Richtplan als Spielplatz / Parkanlage eingetragen. Die Erholungszone Grüental wird in einer Freihaltezone umgezont.

Umzonungen in die Erholungszonen

Ebenfalls werden Anpassungen an den Perimetern von bestehenden Erholungszonen vorgenommen. So werden die Erholungszonen Schöneegg sowie Zopf in zwei unterschiedlichen Erholungszonen mit unterschiedlichen Zweck- und Baubestimmungen aufgeteilt.

Perimeteranpassungen

### **Anpassungen an den Freihaltezonen**

Die Sicherung der regionalen und kantonalen Freihaltegebiete erfolgt bereits heute mittels Freihaltezonen sowie Erholungs- oder Landwirtschaftszonen. Auch die kantonalen, regionalen sowie kommunalen Naturschutzgebiete sind mit Freihaltezonen oder über spezifische Schutzbestimmungen gesichert. Somit besteht kein Anpassungsbedarf in der Nutzungsplanung. Einzig die Erholungszone Grüental, welche aktuell der Nutzung Familiengärten zugeordnet ist, aber nicht als solche benutzt wird, wird in eine Freihaltezone umgezont. Damit wird sichergestellt, dass das Gebiet langfristig nicht überbaut wird.

Umzonung Erholungszone Grüental in Freihaltezone

### **Reservezonen**

Die folgenden drei Gebiete werden von der Landwirtschaftszone in eine Reservezone umgezont. Es handelt sich dabei nicht um eine Einzonung. Alle drei Gebiete befinden sich innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan:

Umzonung von Landwirtschaftszone in Reservezone

- Gebiet Hintere Rüti: Das Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone und soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als neues Arbeitsplatzgebiet entwickelt werden. Es handelt sich darüber hinaus um ein regionales Arbeitsplatzgebiet.
- Gebiet Grüental: Diese Fläche war bisher in der Landwirtschaftszone und soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als langfristige Reserve für die Hochschule ZHAW dienen.
- Gebiet Chalchtafen in Schönenberg gemäss dem kommunalen Richtplan von Schönenberg.

Die weiteren Flächen, für die gemäss den kommunalen Richtplänen Entwicklungsoptionen vorgesehen sind, sind heute schon im Zonenplan als Reservezone definiert.

Daneben werden mit der BZO-Revision bestehende Reservezonen in kommunale Landwirtschaftszonen umgezont, sofern der kommunale Richtplan es vorsieht (z. B. Gebiete Oberort sowie Meierhof in Wädenswil). Im Ortsteil Hütten, für den kein kommunaler Richtplan gilt, werden fast alle bestehenden Reservezonen in kommunale Landwirtschaftszonen umgezont, da sie sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befinden.

Umzonung von Reservezonen in Landwirtschaftszonen

## 4.3 Anpassungen an den Ergänzungsplänen

### 4.3.1 Ergänzungsplan Kernzonen

Mit der Harmonisierung der drei BZO und der Einführung der neuen Bestimmungen zu den Kernzonen werden die Kernzonenpläne (neu: Ergänzungsplan Kernzonen) überarbeitet und zusammengeführt.

Überarbeitung  
Kernzonenpläne

#### Erhalt von wertvollen bestehenden Gebäuden (Profilierhalt)

Die Zuteilung der Gebäude zu den unterschiedlichen Typen von Profilerhalt (Typ «Charakter» und «Struktur», vgl. Kapitel 4.1.3) wurde gesamthaft in allen Kernzonen überprüft. Als Gebäude mit Profilerhalt werden historische, ortsbildprägende Einzelbauten oder Ensembles bezeichnet. Dabei wurden sämtliche, im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) erfassten Gebäude, übernommen. Ebenfalls wurden Gebäude mit «Profilierhalt» bezeichnet, die gemäss kommunalem Gebäudeinventar einen bedeutenden Situationswert aufweisen. Einzelne Gebäude, die als nicht ortsbildprägend beurteilt werden, werden nicht mehr bezeichnet.

Überprüfung der in  
den Kernzonen  
speziell bezeichneten  
Gebäuden

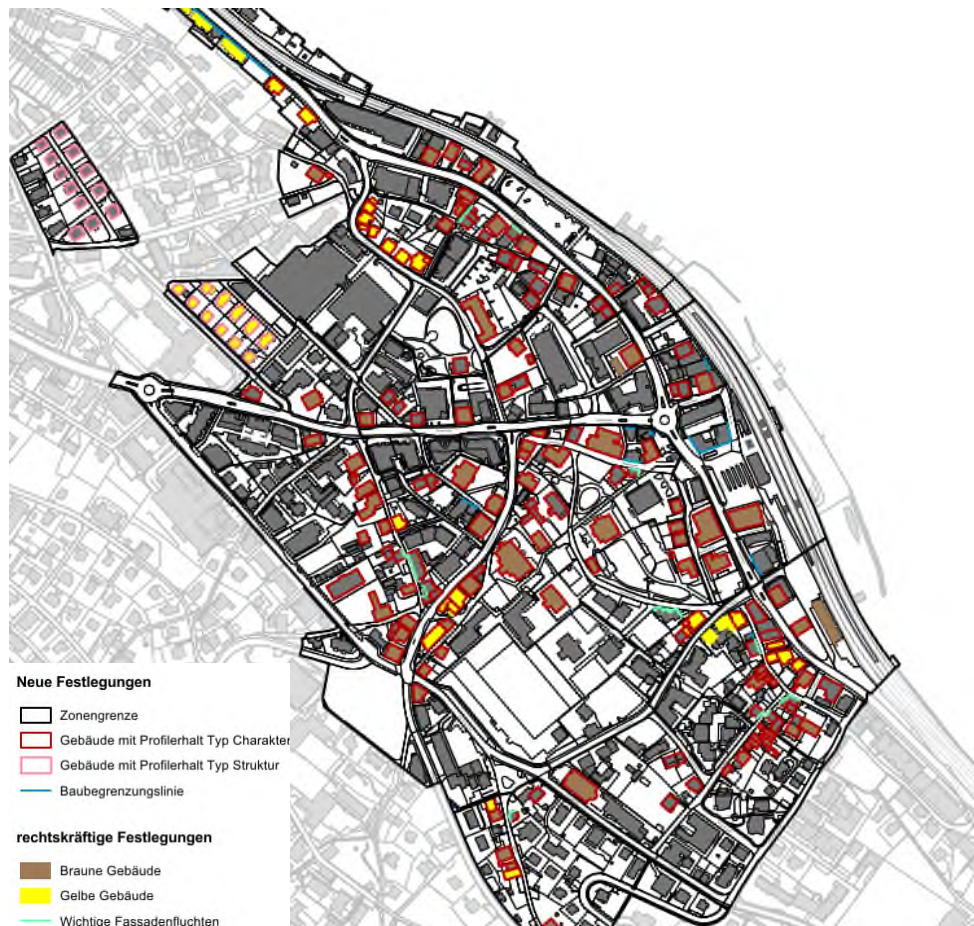


Abbildung 57 Ausschnitt Differenzplan Gebäude im Bereich des Zentrums vom Wädenswil

Gemäss dem Differenzplan in Anhang A5 ist ersichtlich, dass im Zentrum von Wädenswil verschiedenen neue Gebäude mit Profilerhalt bezeichnet werden. Entlassungen betreffen hingegen insbesondere die Kernzonen von Schönenberg und Hütten.

Ergänzungen und  
Entlassungen von  
Gebäude mit Profil-  
erhalt

Ebenfalls sind in den Kernzonenplänen die Baubegrenzungslinien dargestellt. Dabei handelt es sich um wichtige Fassadenfluchten, die bei Ersatz oder Neubau von Hauptgebäuden eingehalten werden müssen. Die in den rechtskräftigen Kernzonenplänen bezeichneten wichtigen Fassadenfluchten bzw. Baubegrenzungslinien wurden überprüft und teilweise übernommen oder ergänzt. Fassadenfluchten, welche Gebäude mit Profilerhalt betreffen, wurden nicht übernommen, da bei Um- oder Ersatzbau die Stellung des bestehenden Gebäudes übernommen werden muss.

Baubegrenzungslinien

**Erhalt von wertvollen Freiräumen**

Neben bestehenden Gebäuden werden in den Kernzonen bzw. im Kernzonenplan auch bestehende Frei- und Grünräume bezeichnet, die für das Ortsbild bzw. Teile des Ortsbilds wichtig sind. Sie werden unterteilt in «wichtige Freiräume» und «ausgeprägte Platz- und Strassenräume». Die Unterscheidung orientiert sich am KOBİ.

Wichtige Freiräume, ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Die Aufnahme dieser Elemente im Kernzonenplan beruht wie im Fall der Gebäude mit Profilerhalt auf einer ortsbaulichen Analyse der Kernzonen. Wichtige Grundlagen dieser Analyse bildet das KOBİ, sowie Aussagen aus dem kommunalen Gebäudeinventar zu den Gärten. Die im KOBİ oder im Gebäudeinventar bezeichneten Elemente wurden in der Regel übernommen. In den Differenzplänen im Anhang A5 sind die Differenzen zwischen den in den rechtskräftigen und den neuen Kernzonenplänen ersichtlich.

Ortsbauliche Analyse



Abbildung 58 Ausschnitt Differenzplan Aussenräume im Bereich des Zentrums vom Wädenswil

**Bezeichnung erhaltenswerte Bäume**

Im Kernzonenplan werden ausserdem erhaltenswerte Einzelbäume bezeichnet. Bezeichnet werden jene Bäume, die gemäss dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) als erhaltenswerte Einzelbäume bezeichnet werden sowie Einzelbäume, die bereits heute in den Kernzonenplänen bezeichnet werden. Die Bäume sind nicht exakt lagegenau eingezeichnet.

Bäume gemäss  
KOB

**4.3.2 Neue Ergänzungspläne**

Im Rahmen der BZO-Revision werden verschiedene neue Ergänzungspläne eingeführt. Es handelt sich um die folgenden Pläne. Die Erläuterungen dazu befinden sich in den entsprechenden Kapiteln zum Reglement bzw. im folgenden Kapitel:

Drei neue Ergän-  
zungspläne

Ergänzungspläne zur Bau- und Zonenordnung:

- Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung (vgl. Kapitel 4.1.15)
- Ergänzungsplan preisgünstiger Wohnraum (vgl. Kapitel 4.1.15)
- Ergänzungsplan Aussichtsschutz (vgl. Kapitel 4.1.15)

Ergänzungspläne zu Sondernutzungsplanungen:

- Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof (vgl. Kapitel 6)



## 5. Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG

### 5.1 Ausgangslage

Die «Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG)» (kurz «Umsetzungsverordnung») soll alle wesentlichen Regulierungen für die Umsetzung dieses Planungsinstruments in der Stadt Wädenswil enthalten, die nicht Bestandteil der Vorschrift in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind. Weniger wichtige Regulierungen und Organisationsbestimmungen zu den Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung werden auf Stufe Stadtrat erlassen. Sie sind nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage und des vorliegenden Berichts und werden erst erlassen, wenn die Vorlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung und zum Erlass der Umsetzungsverordnung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Wesentlichen Regulierungen für die Umsetzung

### 5.2 Übersicht der Regelungsbereiche

In der Umsetzungsverordnung werden folgende Regelungsbereiche geregelt, die nachstehend kurz erörtert werden:

Fünf Regelungsbereiche

- Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner, nämlich:
  - Wohnsitzverpflichtung (keine Ferien- oder Zweitwohnung)
  - Mindestbelegung (Personenzahl = mindestens Zimmerzahl minus 1)
  - Einkommenslimiten (steuerbare Einkommen zur Bruttomiete)
- Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft; Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle
- Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben
- Investitionskosten- und Mietzinskontrolle
- Anmerkungen im Grundbuch

### 5.3 Erläuterungen zum Inhalt der Umsetzungsverordnung

#### 5.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Zweck der Verordnung ist die Regelung der Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG. Einzelheiten und Ausnahmen sowie die Zuständigkeiten regelt der Stadtrat.

Zweckartikel

#### 5.3.2 Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner

Gemäss § 49b Abs. 3 PBG erlassen die Gemeinden «Bestimmungen zur angemessenen Belegung» der preisgünstigen Wohnungen.

Bestimmungen zur angemessenen Belegung

In § 2 Abs. 2 der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) steht dazu:

«Sie (gemeint die Gemeinden) erlassen mit der Festlegung (gemeint von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum) Vorschriften zur Sicherstellung einer angemessenen Belegung der preisgünstigen Wohnungen».

Weder im Gesetz (PBG), noch in der Ausführungsverordnung des Regierungsrats (PWV) findet sich eine Umschreibung dessen, was unter einer «angemessenen Belegung» zu verstehen ist. Aus den Materialien, v.a. aus der Abstimmungszeitung der kantonalen Volksabstimmung vom 28. September 2014 ergibt sich jedoch, dass mit den Belegungsvorschriften sichergestellt werden soll, dass die preisgünstigen Wohnungen ausschliesslich Personen zur Verfügung stehen, die darauf angewiesen sind.

Sinn von Belegungsvorschriften

Aus der Abstimmungszeitung:

«Legt eine Gemeinde Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum fest, muss sie auch Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume erlassen (Absatz 3). Sogenannte Belegungsvorschriften sollen sicherstellen, dass der preisgünstige Wohnraum auch der vorgesehenen Zielgruppe zur Verfügung steht».

Abstimmungszeitung der kantonalen Volksabstimmung vom 28. September 2014

«Die Pflicht, Belegungsvorschriften zu erlassen, schliesst eine Lücke in der Volksinitiative. Sie stellt sicher, dass nicht Personen mit hohem Einkommen in den Genuss von preisgünstigem Wohnraum kommen».

Es folgt daraus, dass die kommunalen Belegungsvorschriften eine Regelung hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner (Einkommens- und Vermögenslimiten), der Anzahl Personen, die in einer Wohnung aufgrund deren Grösse mindestens wohnen müssen sowie, dass die Wohnungen nicht als Ferien- oder Zweitwohnungen genutzt werden (sog. Wohnsitzverpflichtung), vorsehen müssen. Die zwei zuletzt genannten Vorgaben ergeben sich aus der Überlegung, dass es nicht zielgruppenkonform ist, wenn Personen eine preisgünstige Wohnung lediglich als Zweit- oder Ferienwohnung nutzen oder Wohnungen offensichtlich «unterbelegt» sind. Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung im Verhältnis zur Zimmerzahl zu klein erscheint.

Da das kantonale Recht keine konkretisierenden Vorschriften zu den kommunalen Belegungsvorschriften im weiteren Sinne (einschliesslich der Wohnsitzverpflichtung und Einkommensvorgaben) enthält, besteht für die Gemeinden dazu eine weitgehende Rechtsetzungsautonomie, die sie nach pflichtgemäsem Ermessen und unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen umzusetzen haben. Nachstehend werden die für die Umsetzungsverordnung vorgesehenen Regelungen kurz erläutert.

Rechtsetzungsautonomie der Gemeinden

### **Wohnsitzverpflichtung**

Die Regelung soll verhindern, dass die Wohnungen als Zweit- oder Ferienwohnungen benutzt werden, was Sinn und Zweck von § 49b PBG zuwiderlaufen würde.

Keine Zweit- oder Ferienwohnungen

### **Mindestbelegung**

Die Formel «Zimmerzahl minus eins» stützt sich auf die Regelung gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) und derjenigen zahlreicher Wohnbaugenossenschaften.

Mindestbelegung: Zimmerzahl minus eins

### **Einkommenslimiten**

Wie bereits ausgeführt, ergibt sich aus den Materialien zu § 49b Abs. 3 PBG, dass unter den von den Gemeinden zu erlassenden Belegungsvorschriften auch Vorgaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieterinnen und Mieter bzw. Bewohnerinnen und Bewohner preisgünstiger Wohnungen zu verstehen sind. Mit den obigen Bestimmungen ist anvisiert, dass die preisgünstigen Wohnungen nicht von Bewohnerinnen und Bewohnern belegt werden, die aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse nicht auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Vorgaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Die gewählte Einkommenslimitenregelung lehnt sich an die Umsetzungsverordnung bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG der Stadt Zürich und der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung an.

Die Differenzierung, dass höhere Limiten während des Mietverhältnisses als beim Bezug (steuerbare Einkommen maximal 6-fache Bruttomiete statt 4-fache bei Mietantritt) gelten, hat neben einer verbesserten Rechtssicherheit für die Mieterschaft, auch den Vorteil der einfacheren Bewirtschaftung der Wohnungen, indem damit Kündigungen aus Gründen der finanziellen Verhältnisse, deren Beurteilung oftmals nicht einfach ist, nicht oft vorkommen dürften.

Differenzierung während des Mietverhältnisses als beim Bezug

### **5.3.3 Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft; Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle**

Zur Einhaltung der Vorgabe, dass die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft durch Bewohnerinnen und Bewohner belegt werden, die den in der Verordnung definierten Anforderungen entsprechen, bestehen folgende Obliegenheiten der Vermieterschaft:

Obliegenheiten der Vermieterschaft

- Auswahl von Mieterinnen und Mietern, die den Anforderungen gemäss der vorliegenden Verordnung entsprechen
- Erwähnung der Anforderungen als Mietbedingungen im Mietvertrag sowie Reaktion im Rahmen des Mietrechts, falls die Anforderungen nach Feststellungen der Kontrollbehörde der Stadt nach Ablauf der Fristen gemäss Art. 6 nicht mehr eingehalten sind (Auflösung des Mietverhältnisses)

Die Stadt richtet eine behördliche Kontrolle ein, womit die Einhaltung der Belegungsvorschriften periodisch überprüft werden (mindestens alle zwei Jahre). Die Verordnung regelt nur die wichtigsten Punkte, worunter die Möglichkeit der behördlichen Kontrolle im Abrufverfahren fällt. Einzelheiten werden, soweit erforderlich auf Stufe Stadtrat geregelt.

Periodische behördliche Kontrolle

### **5.3.4 Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben**

Hinsichtlich der Investitionskosten und Mietzinse bei den preisgünstigen Wohnungen hat der Regierungsrat gestützt auf § 49b Abs. 2 und § 359 lit. o PBG detaillierte Ausführungsbestimmungen in der PWV erlassen, die nur wenig Raum lassen für kommunale Vorschriften. In der vorliegenden Verordnung ist nur geregelt, dass die Erhöhung der zulässigen Investitionskosten gemäss § 4 Abs. 4 PWV (bis maximal 20%) nur berücksichtigt wird, wenn

Investitionskosten und Mietzinse werden kantonal geregelt

die Bauherrschaft ein betreffendes Gesuch schon im Rahmen der Baueingabe stellt. Damit soll vermieden werden, dass nach Bauabschluss Diskussionen entstehen über die Investitionskosten, die tatsächlich entstanden sind. Die Regelung dient nicht zuletzt der Planungssicherheit der Bauherrschaft. Diese soll zudem die Möglichkeit erhalten, ihr Bauvorhaben hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben zu den Investitionskosten und Mietzinsen der preisgünstigen Wohnungen im Rahmen einer informellen Vorprüfung von der zuständigen Fachbehörde vorgängig zum Baugesuch prüfen zu lassen. Zur Einhaltung der Investitionskosten bei den preisgünstigen Wohnungen ist trotz detaillierter Regelung in der PWV die Umsetzung noch nicht restlos geklärt. D.h. es wird sich dazu eine Praxis entwickeln müssen, die auch Praktikabilitätsaspekten Rechnung trägt.

### 5.3.5 Investitionskosten- und Mietzinskontrolle

Wie bereits erwähnt, sind die Themen Investitionskosten und Mietzinse (Kostenmiete) bei den preisgünstigen Wohnungen in der PWV weitgehend abschliessend geregelt. Die vorliegende Verordnung enthält ergänzend dazu Regelungen zur Einreichung wichtiger Dokumente der Bauherrschaft an die zuständigen städtischen Behörden sowie die Möglichkeit, vor Einreichung eines Baugesuchs eine informelle Vorprüfung hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben zu den Investitionskosten und Mietzinsen bei einem geplanten Bauprojekt durch die dafür zuständige Fachbehörde prüfen zu lassen. Die Vorprüfung ist informell, weil kein eigenständiges Rechtsschutzverfahren geschaffen werden kann, für den Fall, dass eine Bauherrschaft mit der (negativen) Einschätzung der Behörde nicht einverstanden ist. Die Bauherrschaft kann gegebenenfalls das Baugesuch trotzdem einreichen und erhält damit die Rechtsschutzmöglichkeiten gemäss Baubewilligungsverfahren. Zudem ist die Baubehörde an die Einschätzung der Fachbehörde im Rahmen der Vorprüfung nicht gebunden.

Regelungen zur Einreichung wichtiger Dokumente der Bauherrschaft

### 5.3.6 Anmerkungen im Grundbuch

§ 13 PWV sieht vor, dass die Baubehörde die wichtigsten Vorgaben dieser Verordnung (Anteil preisgünstiger Wohnungen und andere Verpflichtungen) als Nebenbestimmungen zu erlassen hat und diese zur dauerhaften Sicherstellung im Grundbuch anzumerken sind. Dasselbe muss auch für die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gelten, wozu die PWV aber keine Regelungen enthält. Daher ist dazu eine entsprechende Regelung in der Umsetzungsverordnung vorgesehen. Die Regelung stimmt mit § 321 Abs. 2 PBG überein (Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen).

Dauerhafte Sicherstellung im Grundbuch

## 6. Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof

### 6.1 Ausgangslage

Im Bereich Mittelort wurden die Erkenntnisse aus der Testplanung Au im Anschluss an das Verfahren vertieft. Basierend auf dem Beitrag von pool Architekten galt es neben der inhaltlichen Vertiefung (Mögliche Kombinationen von Wohnen und Gewerbe) insbesondere zu klären, welche Elemente des städtebaulichen Konzepts in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gesichert werden sollen und welche planerischen Instrumente sich für die grundeigentümergebundene Umsetzung eignen.

Vertiefung der Testplanung Au mit Blick auf BZO-Revision



Abbildung 59 Konzept des Testplanungsteams pool / Schifferli / B+H

### 6.2 Konzept Umsetzung

Für den Bereich Mittelort zeigte sich, dass im Rahmen der Nutzungsplanung eine Umzonung von der Industriezone IC in eine Mischzone (Wohn- und Gewerbezone WG5) notwendig ist, um die beabsichtigte Gebietsentwicklung zu erreichen. Die in der WG5 definierte Ausnutzungsziffer von 100 % entspricht der Dichte, welche sich im Rahmen der Vertiefung für dieses Gebiet als verträglich gezeigt hat (ca. Baumasse von  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ). Entsprechend der heute vorherrschenden gewerblichen Nutzung gilt ein minimaler Nichtwohnanteil von 80 %.

Umzonung von Industriezone in Wohn- und Gewerbezone

Aus den geführten Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümern ging hervor, dass derzeit das Interesse an einer Erhöhung der Wohnnutzung, wie dies im Rahmen der Testplanung aufgezeigt wurde, nicht gross ist. Es wurden Befürchtungen geäussert, dass ein hoher Wohnanteil zu einem Preisdruck führen könnte, was wiederum den Druck auf die Gewerbebetriebe an diesem Standort erhöhen würde. Die mit einem hohen Wohnanteil geschaffenen Anreize würden den Erneuerungsprozess beschleunigen. In Neubauten würde dann unter Umständen das jetzt ansässige Gewerbe nicht mehr bestehen können.

Interesse an kurzfristiger Erhöhung der Wohnnutzung gering

Die Vertiefungsarbeiten im Bereich Mittelort schlagen aus diesem Grund vor, dass zusätzlich zum Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften im Gebiet erlassen werden. Die Sonderbauvorschriften sollten eine spätere Reduktion des minimalen Nichtwohnanteils und eine Erhöhung der baulichen Dichte

Keine Möglichkeit zur Erhöhung des Wohnanteils mittels Sonderbauvorschriften

ermöglichen, hätten diese aber an erhöhte Qualitätsanforderungen und an die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum geknüpft. In der Beratung wurde diese Option durch den Stadtrat verworfen. Er war der Ansicht, dass entgegen dem Zielbild der Testplanung Au, der Nutzungsschwerpunkt im Gebiet auch mittel- bis langfristig auf gewerblichen Nutzungen liegen soll.

Die zu sichernden städtebaulichen Aspekte gemäss der Testplanung Au werden in einem Ergänzungsplan mit separaten Vorschriften geregelt. Die Umsetzung mittels Ergänzungsplan wird gewählt, da sich nicht alle wichtige Themen aus der Vertiefung mit Ergänzungen der BZO bzw. des Reglements und des Zonenplans (d.h. der Grundordnung) grundeigentümergebunden regeln lassen. Dies betrifft v.a. die Themen Bebauungsstruktur, die Gestaltung der Vorzonen im Übergang zum öffentlichen Strassenraum der Seestrasse.

Sicherung städtebauliche Aspekte in Ergänzungsplan

Die kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) führt in § 10 Pläne auf, welche den Grundzonenplan ergänzen können, sogenannte Ergänzungspläne. Neben ergänzenden Inhalten zur Grundordnung wie z. B. spezifische Regelungsgegenstände zu den Kernzonen oder zum Baumschutz und zur Begrünung, können in Ergänzungsplänen auch Regelungsgegenstände von öffentlichen Sondernutzungsplänen aufgenommen werden<sup>5</sup>. Die Ergänzungsplanvorschriften samt Ergänzungsplan gelten gemäss PBG entsprechend als Sondernutzungsplanung. Solche Ergänzungspläne sind zweckmässigerweise in der Bauordnung bei den übrigen massgebenden Ergänzungsplänen aufzuführen.

Darstellung von Sondernutzungsplanungsinhalten in Ergänzungsplänen

### 6.3 Ergänzungsplanvorschriften

Die Ergänzungsplanvorschriften gelten ergänzend zur Bau- und Zonenordnung in dem gemäss Ergänzungsplan bezeichneten Geltungsbereich. Sie haben den Status einer öffentlichen Sondernutzungsplanung gemäss § 84 PBG. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert:

#### **Geltungsbereich (Art. 1)**

Der Geltungsbereich orientiert sich an dem im Rahmen der Testplanung definierten Bereich Mittelort, welcher eine städtebauliche und typologische Einheit bildet. Der Perimeter umfasst die erste Parzellenreihe ab der Seestrasse und wird östlich durch die Austrasse begrenzt. Westlich bildet die Zonengrenze zur heutigen Kernzone A (gemäss Entwurf BZO-Revision Zentrumszone) die Perimeterbegrenzung. Die Seestrasse liegt innerhalb des Perimeters, da die Seestrasse ein wichtiges Rückgrat für die Entwicklung der Bebauung innerhalb des Perimeters bildet (publikumsorientierte Strassenraumgestaltung, Bewegungsraum mit Aufenthaltsqualität). Die strassenseitigen Baulinien sowie der Strassenquerschnitt werden zurzeit in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept festgelegt.

#### **Geltendes Recht (Art. 2)**

Der Ergänzungsplan enthält ortsspezifische Ergänzungen zur Grundordnung sowie Vorschriften zur Bebauungsstruktur, zum Freiraum, zum Strassenraum und zu den Fuss- und Velowegverbindungen. Der Ergänzungsplan

<sup>5</sup> Gestützt auf § 10 Abs. 1 Buchstabe m VDNP in Verbindung mit § 84 Abs. 1 PBG und § 83 Abs. 4 PBG

setzt damit nicht die Grundordnung innerhalb des Geltungsbereichs ausser Kraft, sondern gilt ergänzend.

### **Freiraum (Art. 3)**

Die Bebauungsstruktur wird über die Festlegung von Bereichen, die nicht überbaut werden dürfen, geregelt. Da die genaue Parzellierung und damit auch die Bebauungsmöglichkeiten pro Eigentümer durch einen Quartierplan geregelt werden, wird ein von der definitiven Parzellierung unabhängiger einzuhaltender Grenzabstand von 10.0 m festgelegt. Gemäss § 271 PBG hat der Abstand zwischen zwei Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabständen zu besprechen. Im vorliegenden Fall entsteht dadurch ein Freiraum von 20.0 m. Mit diesen grosszügigen Zwischenräumen wird der visuellen Durchlässigkeit sowie der Gewährleistung der Blickbeziehungen zwischen Hangbebauung und der Halbinsel Au/Seeufer Rechnung getragen. Zudem wird der Raum für die vertikalen Fusswegverbindungen genutzt. Damit wird den Zielen des regionalen Richtplans für das Gebiet (urbane Verzahnung von Siedlung und Erholung am See, Gute Erschliessung) entsprochen.

Westlich sind gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs die zonengemässen Abstände einzuhalten. Im Osten grenzt der Perimeter an die Austrasse, weshalb dort der Strassenabstand (§ 265 Abs.1 PBG: 6.0 m) einzuhalten ist. Rückwärtig im Süden ist eine neue Fuss- und Velowegverbindung vorgesehen, weshalb hier der Wegabstand einzuhalten ist (§ 265 Abs.1 PBG: 3.5 m).

Damit im Freiraum genügend Entwicklungsraum für neu gepflanzte Bäume besteht, darf der Freiraum nur für zweckmässige Verbindungen (zum Beispiel eine Verbindung zwischen zwei Tiefgaragen) unterbaut werden. Mit einer Überdeckung von 0.5 m der unterbauten Bereiche können jedoch auch diese Bereiche mit Bäumen bepflanzt werden.

### **Vorzone (Art. 4), Baumpflanzpflicht (Art. 5)**

Die Vorzone soll als grosszügig bemessener Bewegungsraum für Fussgänger aber auch für die Anlieferung und Erschliessung des Gewerbes dienen. Der genaue Stassenraumquerschnitt wird im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) definiert. Sicherzustellen ist eine grosszügige Vorzone, welche ausreichend Raum bietet für das zu erwartende Fussgänger aufkommen, wenn die Kantonsschule im AuPark eröffnet wird. Die genaue Bereite der Vorzone bestimmt sich durch das BGK. Die Vorzone soll mittels einer Baumallee von der Fahrbahn abgetrennt werden.

### **Terrainveränderungen (Art. 6)**

Aufgrund der vorherrschenden Topografie (steil gegen Süden ansteigend) werden in Abweichung zu Art. 40 nBZO Terrainveränderungen unbegrenzt zugelassen. Entlang der Vorzone sind solche für eine gute Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an die Seestrasse zulässig. Im übrigen Bereich darf das Terrain für die Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs verändert werden.

**Gebäudehöhe (Art. 7)**

In der BZO wird für die WG5 eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 16.5 m sowie eine giebelseitige Fassadenhöhe von 22.0 m definiert. Mit dem Ergänzungsplan werden diese aufgehoben und dafür eine maximale Kote von 430 m. ü. M. festgelegt, welche nur mit technisch bedingten Aufbauten überschritten werden darf. Dies ergibt bei einer Kote von 411 m. ü. M. der Seestrasse eine Gesamthöhe von 22.0 m. Diese Deckelung stellt sicher, dass rückwärtig nicht höher gebaut wird und so die Durchsicht von der Seestrasse behindert wird.

Dachgeschosse werden ausgeschlossen. Die gemäss BZO zulässigen 5 Vollgeschosse können ab der Seestrasse innerhalb der Gesamthöhe von 22.0 m realisiert werden. Rückwärtig kann die in der BZO zulässige Geschossigkeit nicht voll ausgeschöpft werden. Die Gebäudehöhe orientiert sich zudem am benachbarten AuPark.

**Gebäudesockel (Art. 8)**

Ein durchgehender Gebäudesockel entlang der Seestrasse wurde in den Vertiefungsarbeiten als wichtiges städtebauliches Prinzip definiert. Damit wird der Strassenraum der Seestrasse gefasst und eine ruhige, verbindende Gesamtwirkung über die unterschiedlichen Baukörper erreicht. Die festgelegte Sockelhöhe von 10.0 m leitet sich aus dem überhohen Erdgeschoss für mögliche Gewerbenutzungen und einem darüberliegenden Mezzaningeschoss für Büro- und Dienstleistungsnutzungen ab.

Der Gebäudesockel darf maximal 2 Geschosse aufweisen, damit wird ein überhohes Erdgeschoss bewirkt. Die resultierende grosse Geschosshöhe eignet sich für eine Galerie, die jedoch nicht die ganze Fläche des Erdgeschosses einnehmen darf, sondern nur 50 % der anrechenbaren Geschossfläche des Erdgeschosses. Damit zählt die Galerie auch nicht zu den im Sockel maximal zulässigen 2 Vollgeschossen.

Das Gebiet Mittelort liegt im regionalen Richtplan in einem Zentrumsgebiet. In diesen sind unter anderem die Sicherung und Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen von besonderer Bedeutung. Deshalb sind Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetriebe ohne Interaktionen im Erdgeschoss nicht zulässig. Unter Dienstleistungsbetriebe ohne Interaktionen werden übrige Dienstleistungsbetriebe verstanden wie sie zum Beispiel in der VSS-Norm SN 640 281 aufgeführt sind.

Zur Belebung des Strassenraums und insbesondere der Vorzone wird die Adressierung von der Seestrasse vorgeschrieben.

**Pflichtbaulinie (Art. 9)**

Eine durchgehende Gebäudeflucht an der Seestrasse ist ein weiteres wichtiges städtebauliches Prinzip, welches im Ergänzungsplan mit einer Pflichtbaulinie gesichert wird. Die dadurch bewirkte städtebauliche Akzentuierung ist im regionalen Richtplan gefordert.

Ausnahmen sind für untergeordnete vorspringende und rückspringende Gebäudeteile (z. B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen, Loggien und dgl.) zulässig. Balkone sind jedoch nicht zulässig, da diese das gesamtheitliche Erscheinungsbild über die Bauten hinweg zu stark stören würden.



Die Sicherung der Durchlässigkeit zwischen Hangbebauung und Halbinsel Au/Seeufer ist eine wichtige Erkenntnis der Testplanung und der Vertiefung. Deshalb soll für die Sockelaufbauten nicht die ganze Sockelgrundfläche gebraucht werden dürfen, sondern es ist mindestens 1/3 der Fassadenlinie auf der Pflichtbaulinie in der ganzen Tiefe des Gebäudesockels von Bauten freizuhalten. Gemäss § 6 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) ist die Fassadenlinie die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### **Mittelweg (Art. 10)**

Eine rückwärtige öffentliche Erschliessung dient der zur Seestrasse parallelen Erschliessung des Gebiets für den Fuss- und Veloverkehr. Diese hat eine Mindestbreite von 3.0 m aufzuweisen. Der Mittelweg ist öffentlich und wird entsprechend abparzelliert. Es ist der Wegabstand gemäss § 265 Abs.1 PBG von 3.5 m einzuhalten.

#### **Vertikale Fusswegverbindungen (Art. 11)**

Die steile Hanglage bildet neben der Bahnlinie, der Seestrasse und der vorherrschenden dichten Bebauung ein Hindernis zwischen der Au und der Halbinsel Au. Die Durchlässigkeit wird erhöht mit Fusswegverbindungen, die durch die Freiräume verlaufen. Diese Fusswegverbindungen sind frei zugänglich (Regelung mittels Dienstbarkeiten). Die vertikalen Verbindungen sind mit einer Mindestbreite von 1.80 m zu erstellen. Es ist der Wegabstand gemäss § 265 Abs.1 PBG von 3.5 m einzuhalten.

### 6.4 Öffentliches Interesse an Erlass der Ergänzungsplanvorschriften

Für die für das Gebiet Mittelort vorgeschlagene Umsetzung in grundeigentümergebundenen Instrumente besteht ein wesentlich öffentliches Interesse, so wird die für das Gebiet anzustrebende räumliche Entwicklung im regionalen Richtplan aufgezeigt. Dieser teilt das Gebiet einem Zentrumsgebiet und Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu. Der Regionale Richtplan empfiehlt, Zentrumsgebiete vorzugsweise mittels Gebietsrahmenplanung zukunfts-tauglich zu strukturieren. Der kommunale Richtplan folgt diesem Eintrag und bezeichnet das Gebiet um den Bahnhof Au als stark veränderter Gebietstypus. Als wichtiges Element beinhaltet der kommunale Richtplan zudem, dass die Seestrasse umgestaltet werden soll und dass damit eine publikumsorientierte Strassenraumgestaltung angestrebt wird.

Öffentliches Interesse in regionaler und kommunaler Richtplanung ausgewiesen

Um mögliche Entwicklungsvorstellungen für dieses Gebiet zu erhalten, hat sich die Stadt Wädenswil entschieden, eine Testplanung durchführen. Die Testplanung machte deutlich, dass nicht der ganze als Zentrumsgebiet bezeichnete Bereich gleichermassen umstrukturiert werden kann und es entsprechend auch unterschiedliche Planungsinstrumente braucht. Die für das Gebiet gemäss kommunalem Richtplan vorgesehene Neuorientierung zu einem Zentrumsgebiet wird mit der Umzonung in eine Mischzone ermöglicht. Eine differenzierte Umstrukturierung und schrittweise Transformation des Gebiets bedarf spezifischer (v.a. städtebauliche) Festlegungen über die Zonenbestimmungen hinaus. Dies wird mit dem Ergänzungsplan sichergestellt.

Spezifische städtebauliche Erkenntnisse gemäss Testplanung Au

Mit dem Ergänzungsplan wird sichergestellt, dass die zwingenden städtebaulichen Prinzipien bei der Transformation in der Au umgesetzt werden und

Sicherung hohe Qualität

die Entwicklung mit einer hohen städtebaulichen Qualität einhergeht. Zudem können mit dem Ergänzungsplan Regelungen über den Übergang Gebäude/Seestrasse wie die Nutzung im Erdgeschoss und die Adressierung der Gebäude getroffen werden (Ziel aus kommunalem Richtplan).

## 7. Auswirkungen der revidierten Bau- und Zonenordnung

### 7.1 Geschossflächen- und Bevölkerungskapazität

#### **Abschätzung der Geschossflächenkapazität und -reserven**

Im Rahmen der Erarbeitung der BZO-Revision wurde abgeschätzt, wie sich die Geschossflächenkapazität (d.h. die Geschossfläche, die gemäss den baulichen Bestimmungen der BZO insgesamt realisiert werden könnte) und die Geschossflächenreserven (die Differenz zwischen der Geschossflächenkapazität und dem Umfang der heute gebauten Geschossflächen) mit der BZO-Revision entwickeln. Darauf aufbauend wurde abgeschätzt wie sich das Personenfassungsvermögen der Bauzonen (die sogenannte Bevölkerungskapazität) verändert.

Abschätzung der Geschossflächen

Die Abschätzung wurde basierend auf der Quartieranalyse des Kantons Zürich vorgenommen, welche für jedes Quartier von Wädenswil die gemäss bestehender BZO vorhandene Geschossflächenkapazität und -reserven ausweist. Die Geschossflächenkapazität der künftigen BZO wurde anhand von Annahmen zur Veränderung der Kapazität in den einzelnen Zonen und Gebieten abgeschätzt.

Abschätzung basierend auf Quartieranalyse

Es ist nicht realistisch, dass die Geschossflächenkapazität der BZO auf allen Grundstücken komplett ausgeschöpft wird. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der Grundstücke, wegen Schutzvorschriften, aufgrund der vorherrschenden Marktbedingungen oder den finanziellen Möglichkeiten der Bauherrschaften werden die Gesamtreserven der BZO kaum je vollständig ausgeschöpft werden. In den folgenden Berechnungen wird aus diesem Grund angenommen, dass die Geschossflächenkapazität der BZO durchschnittlich höchstens zu 80 % ausgeschöpft wird (Ausbaugrad von 80 %).

Annahme Ausbaugrad von 80 %

Heute (Stand 2018) bestehen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von Wädenswil insgesamt 1.5 Mio. m<sup>2</sup> gebaute Geschossflächen. Bis zu einem Ausbaugrad von 80 % bestehen noch rund 140'000 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven. Mit der BZO-Revision werden die Geschossflächenreserven auf ca. 330'000 m<sup>2</sup> erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der Geschossflächenkapazität um 11 %. Mit der BZO-Revision werden rund 190'000 m<sup>2</sup> zusätzliche Reserven geschaffen.

Moderate Erhöhung der Geschossflächenkapazität im Rahmen der Revision

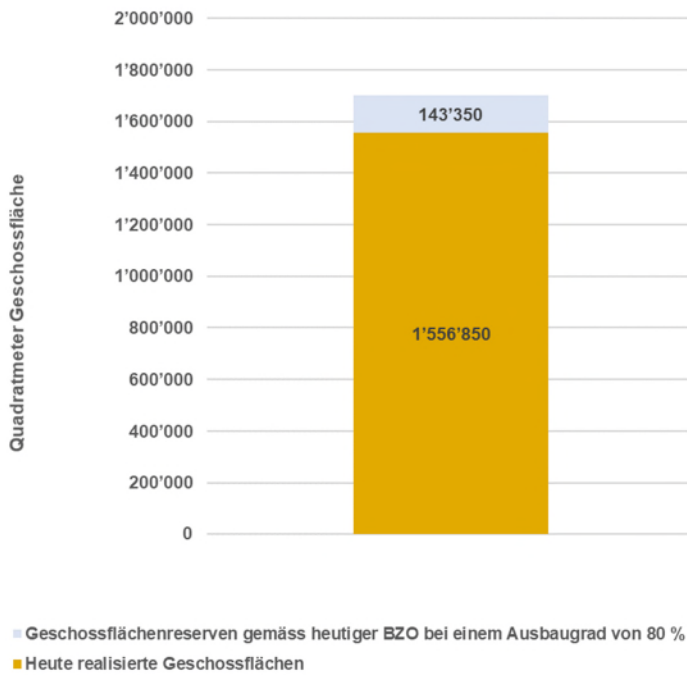


Abbildung 60 Geschossflächenkapazität (realisierte Geschossflächen und Geschossflächenreserven) der heutigen BZO (Daten: Quartieranalyse Kanton Zürich)

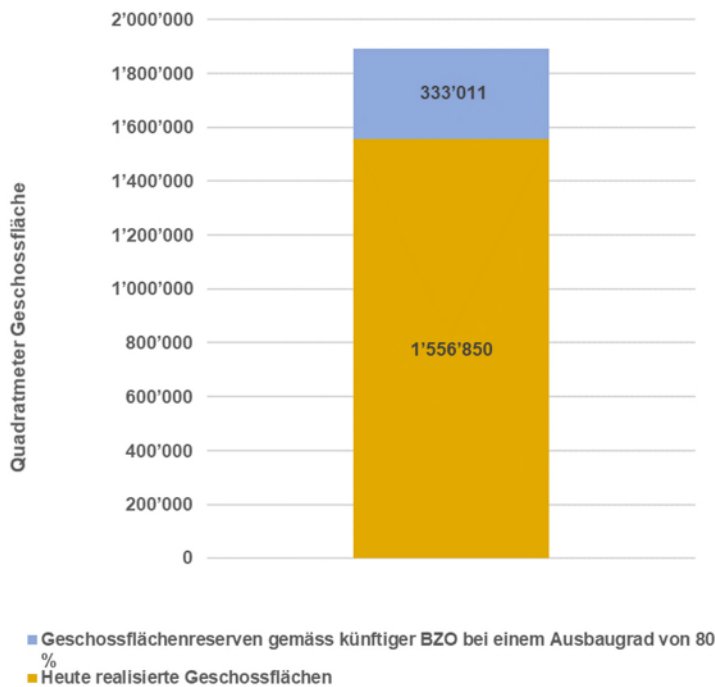


Abbildung 61 Geschossflächenkapazität (realisierte Geschossflächen und Geschossflächenreserven) der revidierten BZO (Daten: Quartieranalyse Kanton Zürich)

Die zusätzlichen Reserven von rund 190'000 m<sup>2</sup>, die im Rahmen der BZO-Revision geschaffen werden, entstehen vorwiegend in den heutigen Wohnzonen (98'000 m<sup>2</sup>) und in den Kernzonen (83'000 m<sup>2</sup>). Die zusätzlichen Re-

Art der zusätzlichen Reserven

serven werden zu ca. 2/3 durch «gewollte» Um- und Aufzonungen verursacht. Rund 1/3 der zusätzlichen Reserven sind der Harmonisierung geschuldet.

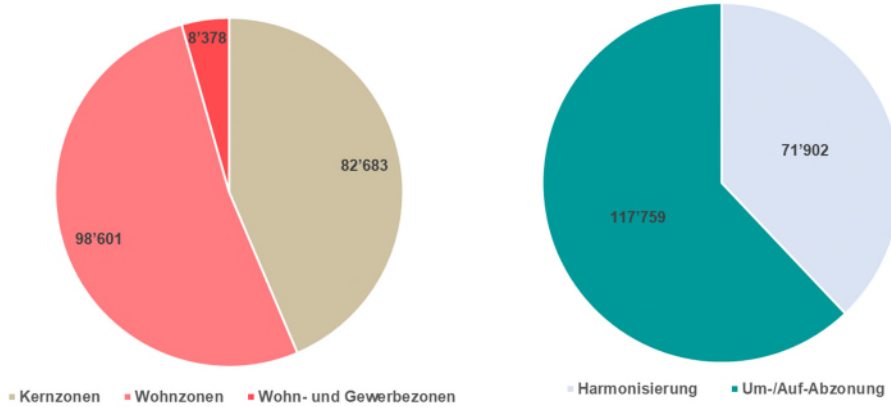


Abbildung 62 Zusätzliche durch BZO-Revision geschaffene Geschossflächenreserven nach Zonenart und nach Typ (Daten: Quartieranalyse Kanton Zürich)

### Abschätzung der Bevölkerungskapazität

Gestützt auf die Abschätzung der Geschossflächenreserven kann abgeschätzt werden, wie gross das Personenfassungsvermögen der Bauzonen, die sogenannte Bevölkerungskapazität, ist. Unter Annahme eines durchschnittlichen Wohnanteils in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von 85 % (entspricht ca. heutigem Anteil) und einem Geschossflächenverbrauch von 60 m<sup>2</sup> beträgt die Bevölkerungskapazität der BZO heute rund 27'000 Personen. Das heisst, die heutige BZO könnte noch ca. 2'000 Personen zusätzlich fassen. Mit der BZO-Revision erhöht sich die Bevölkerungskapazität auf ca. 29'700 Personen. Die Bevölkerungskapazität mit der neuen BZO wird folglich um etwa 2'700 Personen erhöht.

Bevölkerungskapazität von ca. 29'700 Personen

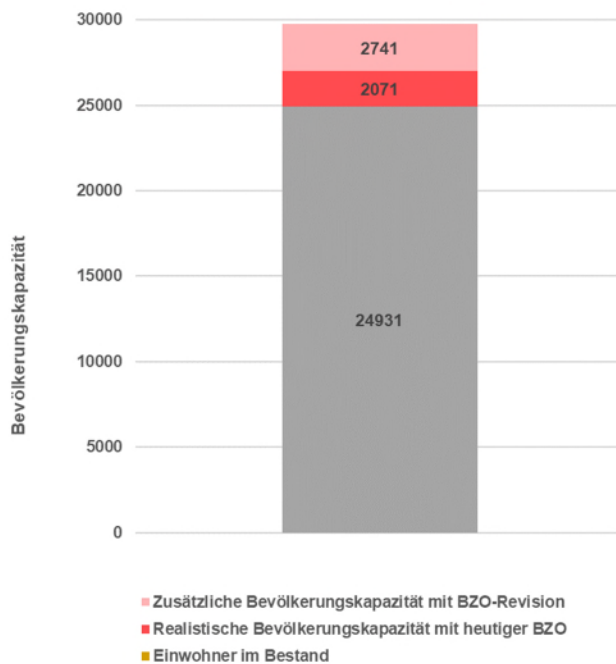


Abbildung 63 Abschätzung der Bevölkerungskapazität der neuen BZO (Daten: Quartieranalyse Kanton Zürich)

Dieser Wert korrespondiert mit der Bevölkerungsprognose des Kanton Zürich<sup>6</sup>. Diese schätzt die Bevölkerung von Wädenswil 2040 auf ca. 29'000 Einwohner.

## 7.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und Ortsbildschutz

Die BZO-Revision trägt wesentlich dazu bei, dass eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt. Sie ermöglicht, dass bestehende Qualitäten gerade bei der Innenentwicklung erhalten werden, und führt Anreize zur Beseitigung von unbefriedigenden ortsbaulichen Situationen ein.

Qualitäten erhalten und unbefriedigende Situationen verbessern

Ein besonderes Augenmerk erhalten die Kernzonen. Insbesondere im Zentrum von Wädenswil wird das Ziel verfolgt, Innenentwicklung mit dem Ortsbildschutz zu vereinen. Für alle drei Ortsteile werden die Vorschriften sowie der Kernzonenplan grundlegend überprüft und so angepasst, dass bestehende, ortsbildprägende Gebäude und Freiflächen erhalten werden können. Verschiedene, im Kernzonenplan bezeichnete Gebäude und Freiflächen werden ergänzt. Dabei werden für das Zentrum von Wädenswil die Festlegungen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) übernommen. Ebenfalls werden die Vorschriften für den Neu- und Umbau weiterer Gebäude, revidiert (z. B. Reduktion Anzahl Dachgeschosse, Gestaltungsvorschriften).

Kernzonen

Daneben wird im Rahmen der BZO-Revision der Erhalt von Grünflächen und die Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet besonders gewichtet. Neben der Ergänzung im Kernzonenplan von weiteren, ortsbildprägenden

Erhalt von Grünflächen und Biodiversität

<sup>6</sup> Prognoselauf BP2020, Szenario «Trend ZH 2020» (Juli 2020, STAT)

Grünflächen, die in ihrem Charakter erhalten bleiben sollen, werden in allen Bauzonen verschiedene neue Vorschriften zum Grünraum eingeführt. Beispielsweise werden eine Grünflächenziffer sowie eine Bestimmung zum ökologischen Ausgleich erlassen. Ebenfalls werden Baumschutzgebiete ausgetrennt.

Im Weiteren erzielen verschiedene Anpassungen die Verbesserung von ortsbaulich unbefriedigenden Situationen. Konkret ist es in allen Zonen in Untergeschossen oder im zweiten Dachgeschoss nicht erlaubt, Wohnungen zu errichten. Zudem wird das Ausmass von Terrainveränderungen eingeschränkt. Diese Regelungen wirken sich sowohl auf die Wohn-, als auch auf die städtebauliche Qualität auf (Belichtung der Wohnräume, Sicherstellung von qualitätsvollen Dach- und Fassadengestaltungen, Gewährleistung der Beziehung des Erdgeschosses zum Stadtraum, Verhinderung von Abgrabungen).

Aufhebung des anrechenbaren UG und Reduktion auf ein anrechenbares DG.

Die neue BZO führt ebenfalls eine Bestimmung ein, gemäss der in Erdgeschossen, welche den im Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen bezeichneten, massgeblichen Strassenräumen und Plätzen zugewandt sind, nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind. Damit soll das Zentrum von Wädenswil als solches gestärkt und belebt werden.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen

### 7.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die BZO-Revision schafft die Grundlage für ein weiteres massvolles Wachstum der Bevölkerung und der Arbeitsplätze in Wädenswil. Das zusätzliche Bevölkerungspotenzial ist gegenüber der heutigen BZO relativ gering (vgl. Kapitel 7.1).

Mehrverkehr zu erwarten

Mit Wachstum ist in der Regel auch eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Die BZO-Revision trägt jedoch wesentlich dazu bei, dass dieses Verkehrswachstum möglichst gering ist bzw. gegenüber dem potenziellen Verkehrswachstum, das durch die heutige BZO ausgelöst werden könnte, reduziert wird. Die folgenden Festlegungen machen das möglich:

Verkehrszunahme wird mit BZO gebremst

Die punktuellen Aufzonungen erfolgen an den vom kommunalen Richtplan vorgegebenen Orten. Die Auswahl dieser Orte erfolgte u.a. aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte. Insbesondere mit der Aufzoning im Zentrum Wädenswil oder mit der Öffnung der Industrie- und Gewerbegebiete in der Au werden an sehr zentraler Lage neue bauliche Möglichkeiten geschaffen. Der von den zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern an diesen Orten ausgelöste Mehrverkehr dürfte aufgrund der guten ÖV-Anbindung und der kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und zentralen Dienstleistungen wesentlich geringer sein als andernorts.

Abstimmung ÖV und Aufzonungen

Die Sicherung von Nichtwohnanteilen und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen in den Zentrums- und Mischgebieten trägt dort zu einer Stadt der kurzen Wege bei. Die BZO fördert damit, dass in räumlicher Nähe sowohl Wohnnutzungen, Arbeitsnutzungen und zentralörtliche Funktionen realisiert werden. Das ermöglicht, dass dort wo gewohnt wird auch gearbeitet und eingekauft wird.

Förderung einer Stadt der kurzen Wege

In den Industriegebieten werden Verkaufsflächen eingeschränkt. Damit wird verhindert, dass in diesen eher peripher gelegenen Gebieten weitere Verkaufs- und insbesondere Einkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf realisiert werden, die häufig ein grosses Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Insbesondere im Gebiet Hintere Rüti wird damit das bestehende Kapazitätsproblem auf der Zugerstrasse entschärft.

Verkaufsflächenbeschränkung in Industriegebieten

Bei Gestaltungsplänen und bei der Arealüberbauung entstehen grössere Überbauungen, die in der Regel entsprechenden Mehrverkehr generieren. Um diesen Mehrverkehr besser zu steuern und den motorisierten Mehrverkehr zu minimieren werden bei solchen Bauvorhaben bzw. Planungen der Nachweis eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts verlangt.

Mobilitätskonzepte

## 7.4 Arbeitsplatz- und Bildungsstandort

Mit Umsetzung der regionalen Mischgebieten werden, verschiedene Industrie- oder Gewerbebezonen zu Mischzonen (WG, Z oder K) umgezont und somit für Wohnnutzungen geöffnet. In der Industrie- und Gewerbebezonen verbleiben das Gebiet Hintere Rüti und das Gebiet Moosacher, welche regionale Arbeitsplatzgebiete sind, sowie das Gebiet zwischen Seestrasse und Gleisanlage in der Au und ein kleiner Bereich der im Gebiet Giessen.

Umzonung von Industrie- und Gewerbebezonen zu Mischzonen

Die BZO-Revision hat folglich die Reduktion reiner Arbeitszonen zur Folge. Diese Umzonungen bewirken aber höchstens teilweise eine Abnahme an Flächen für Arbeitsplätze. Dies liegt daran, dass in verschiedenen umgezonten Industriezonen bereits heute Gestaltungspläne gelten, die zu einem gewissen Teil auch Wohnnutzungen ermöglichen. In den umgezonten Gebieten wird ein minimaler Nichtwohnanteil festgelegt, der sich am Nichtwohnanteil gemäss diesen Gestaltungsplänen orientiert.

Keine grosse Reduktion der Arbeitsplätze in verschiedenen Gebieten, aufgrund von bestehenden GP-Bestimmungen

Die Umzonungen von reinen Arbeitszonen zu Mischzonen bedeutet, dass in diesen Gebieten zukünftig keine stark störenden Betriebe mehr zulässig sein werden und dafür auch Wohnnutzungen zulässig sind. Dies führt voraussichtlich zu einer Verschiebung von Arbeitsflächen für das produzierende Gewerbe zugunsten von Arbeitsflächen im Dienstleistungssektor. Dies widerspiegelt jedoch die Tendenz in der Beschäftigtenentwicklung, gemäss der ein Rückgang der Beschäftigten im 2. Sektor zugunsten vom 3. Sektor festgestellt werden kann.

Verlust an Arbeitsflächen im 2. Sektor zugunsten von Arbeitsflächen im 3. Sektor

Die grössten Veränderungen erfahren die Gebiete im Zentrum Au, der westliche Bereich der IC und GA in der Au, das Gebiet Blattmann an der Seestrasse sowie und die GA an der Holzmoosrütistrasse (Umzonung in reine Wohnzone). Für die ersten drei gilt ein Nichtwohnanteil von 20 %, die GA an der Holzmoosrütistrasse wird in eine reine Wohnzone umgezont. Daher ergeben sich in Zukunft mehr Möglichkeiten, Wohnungen zu errichten. Aufgrund der Boden- und Mietpreise ist entsprechend davon auszugehen, dass eine Reduktion von Arbeitsplätzen in diesen Gebieten erfolgen wird.

Reduktion von Arbeitsplätzen in einigen Industrie- und Gewerbebezonen

Mit dem neu eingeführten Ergänzungsplan «Mischnutzungen und Erdgeschossnutzungen» werden im Zentrum Arbeitsflächen gesichert, was bisher nicht der Fall war. Damit wird sichergestellt, dass neben Wohnungen tatsächlich auch Arbeitsflächen realisiert werden. Mit dieser Stärkung des Zentrums von Wädenswil gewinnt es auch an Attraktivität als Arbeitsort.

Einführung von minimale Nichtwohnanteile



Gleichzeitig werden in den Industrie- und Gewerbebezonen grössere Ausnutzungsmöglichkeiten gewährt. So erhöht sich die BMZ im Gebiet Hintere Rüti von 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und im Gebiet Moosacher von 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Damit soll die Entwicklung des Gewerbes in diesen Gebieten gefördert werden. Betriebliche Erweiterungen sollen nicht durch eine zu geringe Baumasse verhindert werden. Darüber hinaus besteht mit den Verkaufsflächenbeschränkungen ein gewisser Schutz des Gewerbes gegenüber Verkaufsnutzungen, die häufig eine höhere Zahlungsbereitschaft haben als Gewerbe- und Industriebetriebe.

Aufzonungen in Industriezonen

Mit der BZO-Revision wird darüber hinaus auch der Bildungsstandort Wädenswil gestärkt, in dem die Flächen für die ZHAW und andere Bildungseinrichtungen gesichert werden. Im Falle der ZHAW werden mit der BZO-Revision langfristige Reserven für die Entwicklung der ZHAW auf dem Campus Grüental ermöglicht.

Stärkung des Bildungsstandorts

## 7.5 Umwelt

### Boden und Fruchtfolgefleichen

Die Siedlungsentwicklung von Wädenswil erfolgt in den bestehenden Bauzonen. Es werden mit der BZO-Revision keine Einzonungen vorgenommen. Mit der Auszonung der Gewerbezone in Hütten kann zudem ein heute landwirtschaftlich genutztes Gebiet weiterhin als solches genutzt werden. Mit der BZO-Revision werden entsprechend keine Fruchtfolgefleichen (FFF) beansprucht. Die Einführung einer Grünflächenziffer und die Aufzonungen in ausgewählten Gebieten stellen zudem sicher, dass auch in den bestehenden Bauzonen Grünflächen erhalten bleiben. Sie tragen wesentlich zur haushälterischen Bodennutzung bei.

keine Beanspruchung von FFF

### Lärm

Die am stärksten von Lärm belasteten Gebiete in Wädenswil sind die Korridore entlang der Hauptverkehrsachsen, namentlich die Autobahn, die Zugerstrasse, die Seestrasse und die Schönenbergstrasse. Die BZO-Revision hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lärmverursachung. Die Aufzonungen in heute bereits von Lärm belasteten Gebieten erfordert im Rahmen der Baubewilligungsverfahren allerdings vertiefte Abklärungen in Bezug auf den Lärm. Das Bundesgericht hat diesbezüglich jüngst festgehalten, dass hohe Anforderungen bestehen an die Untersuchung der Lärmproblematik und die Minimierung der Lärmbelastung in Planungs- und Baubewilligungsprozessen (vgl. Bundesgerichtsentscheid 1C\_275/2020 vom 6. Dezember 2021). Die mit der BZO-Revision festgelegten minimalen Nichtwohnanteile im Zentrum vermeidet, dass der Umfang an lärmbelasteten Wohnnutzungen übermässig zunimmt. Bei der Festlegung der Anteile spielten die Überlegungen zum Lärm eine wichtige Rolle.

Minimierung Lärmbelastung durch Festlegung von Nichtwohnanteilen

### Störfall

Gebiete mit sehr hoher und hoher baulicher Dichte sind so zu entwickeln, dass die Störfallvorsorge sichergestellt ist. Bei planerischen Vorhaben – insbesondere bei Ein- und Aufzonungen – innerhalb der Konsultationsbereiche dieser Anlagen, ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Stör-

Einzelne Um- und Aufzonungen in Konsultationsbereichen

fall-vorsorge nachzuweisen, dass durch die Planung das Störfallrisiko tragbar bleibt. Die folgenden Um- oder Aufzonungen gemäss der BZO-Revision befinden sich innerhalb eines Konsultationsbereichs:

- Au, Unterort: Alte Landstrasse und Seestrasse (vgl. Kapitel 4.2.1)
- Aufzonung Kernzone Zentrum (vgl. Kapitel 4.2.1)
- Um- und Aufzonungen im Zusammenhang mit der Testplanung Au (vgl. Kapitel 4.2.3)
- Umzonung Industriezone Tiefenhof (vgl. Kapitel 4.2.3)

Im Rahmen der Vorprüfung wird die kantonale Fachstelle für Störfallvorsorge zur Beurteilung des Störfallrisikos der Anpassungen und zur Einschätzung allfällig notwendiger Abklärungen eingeladen.

## 7.6 Mehrwertausgleich

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswert ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Regelung von Planungsvor- und Nachteilen  
Planungsmassnahmen können Grundstückswert erhöhen

Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die regelmässig von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Anfangs 2021 traten das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Sie regeln den Ausgleich von Planungsvor- und Nachteilen mittels der Mehrwertabgabe. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Für die Verwendung der Erlöse aus der Mehrwertabgabe werden zweckgebundene Fonds eingerichtet.

Beteiligung der Grundeigentümer an den Kosten

### 7.6.1 Kantonale Mehrwertausgleichsprognose

Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz – also der Anteil des Grundstücksmehrwerts, der abgeschöpft wird – beträgt 20 %. Von der Abgabe befreit, sind Mehrwerte unter Fr. 30'000. Der Erlös, der durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Mittel im kantonalen Fonds können z. B. für Entschädigungen für Auszonungen verwendet werden. Über die Verwendung der Mittel entscheidet der Kanton nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Stadt Wädenswil eine kommunale Abgabe einführt.

Kantonale Abgabe

Mit der Gesamtrevision der BZO werden Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Allerdings sind keine Grundstücke von einer kantonalen Mehrwertabgabe betroffen. Die von den Umzonungen betroffenen Grundstücken sind von der Abgabe befreit.

Kantonale Mehrwertausgleichs-  
prognose

## 7.6.2 Kommunale Mehrwertausgleichsprognose

Die kommunale Mehrwertabgabe kann auf Aufzonungen und Umzonungen, die nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden, sofern die Gemeinden dies in ihrer BZO regeln. Die Stadt Wädenswil hat mit der Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich (am 12. Juli 2021 festgesetzt) die planungsrechtliche Grundlage für den kommunalen Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten geschaffen. Es wurde ein Abgabesatz von 30 % und eine Freifläche gemäss §19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes von 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Kommunale Ab-  
gabe gemäss Teil-  
revision der BZO

Der Erlös, der für die Stadt durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Mittel im kommunalen Fonds können für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Stadt nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben und der Bestimmungen des erarbeiteten Fondsreglements.

Kommunaler Mehr-  
wertausgleichsfonds

Im Rahmen der Gesamtrevision der BZO werden die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich in die neue BZO integriert. Mit der BZO werden mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen vorgenommen (verschiedene Um- und Aufzonungen). Der voraussichtliche Mehrwert von allen Grundstücken, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage von einer Mehrwertabgabe betroffen sind, beträgt: Fr. 174'340'470.-

Kommunale Mehr-  
wertausgleichs-  
prognose

Der Grundeigentümerschaft von Grundstücken, welche von einer Mehrwertabgabe betroffen sind, wird die Mehrwertprognose ihres Grundstücks mitgeteilt.

Mitteilung an den  
betroffenen Grund-  
eigentümer

## 8. Dokumentation der Mitwirkung und Vorprüfung

### 8.1 Öffentliche Auflage sowie Anhörung von über- und nebengeordneten Planungsträgern

Folgt nach der Anhörung und der öffentlichen Auflage.

### 8.2 Stellungnahme der Region zur Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Region wird im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Stellungnahme im Zusammenhang mit der Arbeitszonenbewirtschaftung eingeladen. Die Stellungnahme wird anschliessend hier dokumentiert.

### 8.3 Dokumentation der kantonalen Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung findet zeitgleich mit der öffentlichen Auflage und der Anhörung statt. Sie wird anschliessend hier dokumentiert.

## A1 Übersicht Harmonisierung der Zonen

## A2 Übersicht Erholungszonen

## A3 Ergänzende Erläuterungen zu den Anpassungen am Zonenplan

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Dokumente «Zonenpläne Wädenswil, Schönenberg / Wädenswilerberg und Hütten inkl. Übersicht Anpassungen» sowie die darin enthaltenen Nummerierungen.

Erläuterungen zu Zonenplananpassungen

Es werden nur jene Anpassungen erläutert, die sich aus einer Um-, Auf-, Aus- oder Abzonung sowie durch die Anpassung eines Perimeters ergeben. Die Zonenänderungen, die sich aufgrund der Harmonisierung und Zusammenführung der drei BZO ergeben, werden nicht beschrieben. Ebenso werden die technischen Bereinigungen nicht einzeln beschrieben.

Keine Erläuterung der Harmonisierung und technischen Bereinigung

Nr.	Beschreibung
<b>Erholungszone</b>	
E_1	Umzonung der heutigen Badewiese samt Spielplatz und zugehörigem Restaurant in die Erholungszone. Bezeichnung in Bauordnung: Erholungszone «Meilibach»
E_2	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
E_3	Umzonung der Garten- und Parkanlage samt Spielplatz in der Kernzone C in Erholungszone «Büelen».
E_4	Umzonung heutiger Park von WG3 / 55% in Erholungszone.
E_5	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone. Der rechtskräftige Gestaltungsplan geht der BZO vor.
E_6	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
E_7	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
E_8	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
E_9	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
<b>Freihaltezone</b>	
F_1	Umzonung der Erholungszone Grüental in die Freihaltezone. Die Erholungszone ist in der rechtskräftigen BZO der Nutzung Familiengärten zugeordnet, wird aber nicht als solche genutzt. Mit der Umzonung wird sichergestellt, dass das Gebiet langfristig nicht überbaut wird und die Aussicht vom Aussichtspunkt gesichert wird.
F_2	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Freihaltezone.
F_3	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Freihaltezone.
F_4	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Freihaltezone.
<b>Kernzone</b>	
K_1	Zuweisung des gesamten Grundstücks WE 12274 zur K2. Es handelt es sich um einen ortsbildprägenden Freiraum (im Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet), der als solches erhalten bleiben soll und mit dem Gebäude auf der selben Parzelle zusammenhängt.
K_2	Zuweisung des Teils der Parzelle WE11169, der gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone (W2 40%) ist, zur Kernzone. Ein Teil davon wird im neuen Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet.

K_3	Zuweisung des südwestlichen Teils des in der Kernzone Oberort verbleibenden Teils von der dreigeschossigen KB zur zweigeschossigen K2. Die bestehenden historischen Gebäude weisen höchstens zwei Vollgeschosse auf.
K_4	Die Siedlung an der oberen Glärnischstrasse weist gemäss Gebäudeinventar der Stadt Wädenswil einen erhaltenswerten Situationswert auf. Sie gehört zum historischen Ortsbild des Zentrums Wädenswil und wird darum von der W3 / 55 % zur Kernzone K3 umgezont.
K_5	Aufzoning der dreigeschossigen Kernzone KB im gesamten Zentrum von Wädenswil um ein Geschoss in die viergeschossige Kernzone K4.
K_6	Aufzoning der viergeschossigen Kernzone KA im Zentrum um ein Geschoss in die fünfgeschossige Kernzone K5.
K_7	Aufzoning der zweigeschossigen Kernzone KC an der Schlossbergstrasse in die dreigeschossige Kernzone K3 gemäss kommunalem Richtplan.
K_8	Umzoning des Parkplatzes in der ÖBA zur K3. Es handelt sich um einen Bereich innerhalb des historischen Kerns und nicht um eine öffentliche Anlage im eigentlichen Sinn. Der Bereich wird mit im Kernzonenplan als ausgeprägter Platz ausgeschieden.
K_9	Zuweisung der KII Tanne zur neuen Spezialkernzone KS.
K_10	Zuweisung der KD Strasshus zur neuen Spezialkernzone KS.
K_11	Zuweisung der KD Zollingerhäuser zur neuen Spezialkernzone KS.
K_12	Zuweisung der KD Beichlen zur neuen Spezialkernzone KS.
K_13	Zuweisung der KD am See zur neuen Spezialkernzone KS.
K_14	Zuweisung der KD am See zur neuen Spezialkernzone KS.
K_15	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet (Dorfstrasse Hütten) zur K2.
<b>Wohnzone</b>	
W_1	Aufzoning des Gebiets entlang Seestrasse von der W2 / 40 % in eine W4 zur Angleichung an das Gebiet östlich davon.
W_2	Das Gebiet an der Unterortstrasse / Gottshaldenweg liegt am Siedlungsrand und ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_3	Aufzoning des Gebiets an der General Werdmüller-Strasse von W2 / 40 % in W4.
W_4	Das Gebiet im Bereich Steinacherstrasse – Appitalstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen und weist heute noch erhebliche bauliche Reserven auf. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_5	Entlassung aus der Kernzone KB und Zuweisung der W4, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_6	Das Gebiet im Bereich der Quellenstrasse / Im Gwad ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Die Siedlung im Gwad ist inventarisiert. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_7	Umzoning der Gewerbezone GA Pro-Ciné zur W4, um Wohnnutzungen zu ermöglichen. Angleichung an Zonierung der angrenzenden Wohnzone südwestlich davon. Der rechtskräftige Gestaltungsplan Pro-Ciné geht der BZO aktuell noch vor. Mit der Umzoning zu einer Wohnzone wird dieser obsolet und wird darum separat aufgehoben.



W_8	Aufzoning des Gebiets zwischen Holzmoosrütistrasse und Pfannenstilstrasse gemäss kommunalem Richtplan von der W2 / 30 % zur W3B. Die Zonierung wird so gewählt, wie im südwestlich angrenzenden Gebiet oberhalb der Pfannenstilstrasse.
W_9	Aufzoning des Gebiets zwischen Zugerstrasse und Hangenmoosstrasse von der W2 30% zur W3B gemäss kommunalem Richtplan.
W_10	Das Gebiet entlang der Büelerebnestrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_11	Aufzoning des Gebiets zwischen Neudorfstrasse und Grünaustrasse von der W3 / 55 % zur W5 gemäss kommunalem Richtplan.
W_12	Das Gebiet entlang der Tobelrainstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen und weist heute noch erhebliche bauliche Reserven auf. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_13	Beim Gebiet im Umfeld der Unteren und Oberen Weidstrasse (Fuhr) sowie im Bereich der Mühlebachstrasse und Im unteren Baumgarten handelt es sich um ein durchgrüntes Quartier. Es wird gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Der kommunale Richtplan bezeichnet zudem einen Vernetzungskorridor. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_14	Beim Gebiet im Umfeld der Unteren und Oberen Weidstrasse (Fuhr) sowie im Bereich der Mühlebachstrasse und Im unteren Baumgarten handelt es sich um ein durchgrüntes Quartier. Es wird gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Der kommunale Richtplan bezeichnet zudem einen Vernetzungskorridor. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_15	Aufzoning des Gebiets oberhalb der Auerenstrasse von der W2 / 40 % zur W4 gemäss kommunalem Richtplan.
W_16	Das Gebiet im Umfeld der Neuguetstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen und weist heute noch erhebliche bauliche Reserven auf. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_17	Aufzoning des Gebiets Bürglimatte von der W2 / 30 % zur W3B gemäss kommunalem Richtplan.
W_18	Entlassung aus der Kernzone KII, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_19	Entlassung aus der Kernzone KI, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_20	Entlassung aus der Kernzone KI, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_21	Umzoning der Quartiererhaltungszone in Hütten in eine Wohnzone W2.
W_22	Entlassung aus der Kernzone K, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_23	Entlassung aus der Kernzone K, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_24	Entlassung aus der Kernzone KC, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_25	Aufzoning des Gebiets nördlich der Rötibodenstrasse von der W2 / 40 % in eine W4 zur Angleichung an die Gebiete nördlich und südlich davon.

W_26	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur W2.
W_27	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet (Dorfstrasse Hütten) zur W3B.
W_28	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet (Dorfstrasse Hütten) zur W3B.
<b>Wohn- und Gewerbezone</b>	
WG_1	Umzonung von GA zu WG5 / 100 % mit GP-Pflicht zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet und Sicherung eines Landschaftsfensters gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_2	Umzonung von IC zu WG5 / 100 % mit GP-Pflicht zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet und Sicherung eines Landschaftsfensters gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_3	Umzonung von IC zu WG4 / 85 % mit GP-Pflicht zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet und Sicherung eines Landschaftsfensters gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_4	Umzonung von IC zu WG4 / 85 % zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_5	Umzonung von IC zu WG5 / 100 % zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen. Im Gebiet gelten zudem besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan Mittelort / Riedhof.
WG_6	Öffnung des Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof für Wohnnutzungen zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet gemäss kommunalem Richtplan. Umzonung von der IB zur WG4 / 85% mit GP-Pflicht. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen. Zudem gelten Vorgaben zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum.
WG_7	Öffnung des Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof für Wohnnutzungen zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet gemäss kommunalem Richtplan. Umzonung von der IB zur WG4 / 85%, Einführung einer GP-Pflicht. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_8	Entlassung des Gebiets unterhalb der Auerenstrasse aus der Kernzone KB, da das Gebiet nur bedingt einen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist und aus Ortsbildschuttsicht nicht als schützenswert eingestuft wird. Zuweisung einer WG4 85%.
WG_9	Umzonung von reiner Wohnzone in Wohn- und Gewerbezone WG3 / 70 %. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_10	Umzonung IB in WG4 / 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_11	Umzonung IA in WG3 / 70% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_12	Umzonung W2 30% in WG4 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan TUWAG und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_13	Umzonung W2 30% in WG4 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan TUWAG und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.

WG_14	Umzonung IA in WG4 / 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan TUWAG und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_15	Umzonung bzw. Aufzonung von der WG2 in der WG3 aufgrund Zusammenführung mit Wädenswil und Harmonisierung der Zonensystematik.
WG_16	Umzonung bzw. Aufzonung von der WG2 in der WG3 aufgrund Zusammenführung mit Wädenswil und Harmonisierung der Zonensystematik.
WG_17	Umzonung von reiner Wohnzone in Wohn- und Arbeitszone WG3 / 70 %. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_18	Entlassung des Gebiets an der Grünastrasse aus der Kernzone KB, da das Gebiet keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist und aus Ortsbildschuttsicht nicht als schützenswert eingestuft wird. Zuweisung zur WG4 / 85%.
WG_19	Umzonung Kleinfläche an der Austrasse / Riedhofstrasse von der W2 / 40 % zur WG3 / 70 % zur Angleichung an nördlich angrenzendes Gebiet an der Seestrasse.
WG_20	Einführung GP-Pflicht im Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof. Die GP-Pflicht betrifft die ganze Parzelle WE 12440. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_21	Einführung GP-Pflicht im Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof. Die GP-Pflicht betrifft die ganze Parzelle WE 12440.
<b>Zentrumszone</b>	
Z_1	Umzonung des Gebiets um den Bahnhof Au von der IC in die neu geschaffene Z5 mit GP-Pflicht. Sicherung der Entwicklung hin zu einem dichten, gemischt genutzten Zentrumsgebiet.
Z_2	Umzonung des Gebiets um den Bahnhof Au von der KA in die neu geschaffene Z5 mit GP-Pflicht. Sicherung der Entwicklung hin zu einem dichten, gemischt genutzten Zentrumsgebiet.
Z_3	Umzonung bzw. Aufzonung des Gebiets südlich der Oberdorfstrasse von der dreigeschossigen Kernzone KB zu einer fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 zur Stärkung der Zentrumsfunktion. Das Gebiet weist keinen erkennbaren Kernzonencharakter mehr aufweist und wird aus Ortsbildschuttsicht als nicht schützenswert eingestuft. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
Z_4	Umzonung bzw. Aufzonung des Gebiets südlich der Oberdorfstrasse von der viergeschossigen Kernzone KA zu einer fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 zur Stärkung der Zentrumsfunktion. Das Gebiet weist keinen erkennbaren Kernzonencharakter mehr aufweist und wird aus Ortsbildschuttsicht als nicht schützenswert eingestuft. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen sowie Bereiche in denen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben werden.
<b>Industrie- und Gewerbezone</b>	
IG_1	Umzonung bzw. Abzonung der Bereiche entlang der Bahnlinie und der Seestrasse von der IC in eine IGB. Damit einher geht eine Reduktion der Baumassenziffer von heute 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> auf neu 4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> . Aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand und im Bereich des Naturschutzgebiets in der Au wird die bauliche Dichte reduziert.
IG_2	Aufzonung Gebiet Moosacher von GB zu IGB gemäss kommunalem Richtplan, Erhöhung der Baumassenziffer von 2.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> auf 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
IG_3	Aufhebung Sonderbauvorschriften Hintere Rüti.
IG_4	Aufzonung Gebiet Langwis von GB zu IGB. Angleichung an Zonierung im Gebiet Moosacher (vgl. IG_2).
<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	

---

Oe\_1 Umzonung von Verkehrsfläche zu Oe. Angleichung an angrenzende Zone.

---

Oe\_2 Zuweisung des gesamten Bereichs des Alterszentrums Fuhr zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Umzonung des in der W2 / 40 % liegenden Bereichs zur Oe. Die Sonderbauvorschriften werden aufgehoben. Die Sonderbauvorschriften ermöglichen die Erweiterung des Alterszentrums. Da diese erfolgt ist, können die Sonderbauvorschriften aufgehoben werden.

---

#### **Landwirtschaftszone**

---

L\_1 Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.

---

L\_2 Auszonung der Gewerbezone in Hütten, aufgrund schwieriger Bebaubarkeit und sensibler Lage am Dorfrand. Das Gebiet befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.

---

L\_3 Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.

---

L\_4 Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.

---

L\_5 Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil.

---

L\_6 Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil.

---

L\_7 Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil.

---

L\_8 Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil.

---

#### **Reservezone**

---

R\_1 Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss dem kommunalen Richtplan von Schönenberg.

---

R\_2 Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone. Das Gebiet soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als langfristige Reserve für die Hochschule ZHAW dienen.

---

R\_3 Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone. Das Gebiet soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als neues Arbeitsplatzgebiet entwickelt werden. Es handelt sich darüber hinaus um ein regionales Arbeitsplatzgebiet.

---

## A4 Dokumentation Annahmen Reserven und Bevölkerungskapazität

Die folgenden Annahmen wurden zur Abschätzung der Flächenreserven und der Bevölkerungskapazität verwendet.

- Für die Abschätzung der zusätzlichen Reserven, die mit der BZO-Revision geschaffen werden, wurden i.d.R. Annahmen zur prozentualen Erhöhung der Geschossflächenkapazität getroffen (z. B. Aufzoning von Kernzone K3 zu Kernzone K4 entspricht einer Erhöhung der Geschossflächenkapazität um 25 %).
- Die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses ist nicht Geschossflächenrelevant.
- Es wird angenommen, dass die Geschossflächenkapazität der BZO durchschnittlich höchstens zu 80 % ausgeschöpft wird (Ausbaugrad von 80 %). Ein Ausbaugrad von 100 % ist dagegen unrealistisch.
- Geschossflächenverbrauch: 60 m<sup>2</sup> pro Person.
- Durchschnittlicher Wohnanteil in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: 85 % (entspricht ca. dem heutigen Anteil).

## A5 Differenzpläne Kernzonen

## A6 Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonen- engrenzen