

---

**Protokollauszug**

9. Sitzung vom 21. März 2022

72 6.0.4.2 2022.7

**Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022  
Kantonale Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auf-  
lage, Verabschiedung****1. Ausgangslage**

2019 haben die Gemeinden Schönenberg und Hütten mit der Stadt Wädenswil fusioniert. Zurzeit gelten die drei rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) der zusammengeführten 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 und auf eine neue Grundlage gestellt werden.

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 kommunalen 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.

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 (ZPZ) revidiert. Die Vorgaben dieser Gesetze und Planungsinstrumente müssen in der BZO umgesetzt werden.

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

**1.1 Projektorganisation und Vorgehen**

Der Entwurf der Gesamtrevision der BZO wurde zwischen Herbst 2019 und Frühling 2022 unter der Federführung der Abteilung Planen und Bauen erarbeitet. Die politische Führung sowie die Kommunikation werden auf der strategischen Ebene durch die Projektsteuerung,

bestehend aus dem Stadtpräsidenten, dem Stadtrat Planen und Bauen sowie dem Stadtrat Werke wahrgenommen. Die operative und fachliche Projektführung übernahm das Projektteam von der Abteilung Planen und Bauen mit Unterstützung durch das Planungsbüro EBP und der Metron AG.

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

Die Erarbeitung wurde von einem breiten Mitwirkungsprozess begleitet, der von der 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 Stand der Arbeiten zu informieren und sich dabei aktiv einzubringen. Der Mitwirkungsprozess wurde auf einer eigenen Projekt-Webseite [www.stadtneuland.ch](http://www.stadtneuland.ch) laufend dokumentiert.

Die Erarbeitung und die breite Mitwirkung haben aufgezeigt, dass die komplexen Inhalte der Gesamtrevision umfassende Erläuterungen benötigen. Deshalb wurden spezifischen Themen, welche bereits von Projektteam, -steuerung und Stadtentwicklungskommission bestätigten wurden, zwischen März 2021 und Februar 2022 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgetragen. Somit begleitete der Stadtrat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ebenfalls nahe und die komplexen Inhalte wurden dem Stadtrat durch die Projektführung schrittweise nähergebracht.

## **2. Ziele der Gesamtrevision**

Die drei bestehenden Bau- und Zonenordnungen (BZO) sollen nicht nur zusammengeführt, sondern harmonisiert werden. Ziel ist es, dass für jene Gebiete, die baulich ähnlich sind, die gleichen Bestimmungen gelten. Die Vorschriftenvielfalt soll so weit wie möglich und sinnvoll reduziert werden. Gleichzeitig sollen die Abweichungen zu den heute geltenden Bestimmungen so klein wie möglich gehalten werden. Ebenso erfolgt eine Anpassung an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG und der allgemeinen Bauverordnung (ABV).

Ein zentrales Anliegen der BZO-Revision ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Dies wurde auch im bisherigen Mitwirkungsprozess seitens der Bevölkerung mehrfach betont. Mit der Gesamtrevision werden die folgenden Ziele verfolgt, welche sich zum einen aus den veränderten übergeordneten Gesetzen und Vorgaben (RPG, kantonaler Richtplan) ergeben, zum anderen leiten sie sich aus den strategischen Zielen der Stadt gemäss dem kommunalen Richtplan ab.

### **2.1 Bestehende Qualitäten erhalten**

Die Gemeinde Wädenswil kennzeichnet sich über eine Vielfalt von Qualitäten, die weiterhin bestehen bleiben sollen. Dies betrifft, neben landschaftlicher Qualitäten auch Qualitäten im Siedlungsgebiet wie zum Beispiel stark durchgrünte Quartiere oder wertvolle historische Strukturen (ortsbildprägende Gebäude, Frei-, Platz- und Strassenräume).

## **2.2 Neue bauliche Möglichkeiten schaffen**

Neben dem Erhalt von bestehenden Qualitäten soll an ausgewählten Gebieten auch eine Entwicklung möglich sein, die 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.

## **2.3 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. künftig nicht mehr möglich sein, in Untergeschossen Wohnungen zu errichten. Auch Terrainveränderungen sollen eingeschränkt werden. Darüber soll das Zentrum samt seinen Misch- und Erdgeschossnutzungen gestärkt werden. Weiter soll mit der BZO ein Beitrag zu einer ausgewogenen Bevölkerungszusammensetzung geleistet werden. Die BZO beinhaltet darum Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum. In vier Gebieten werden Grundstücke bezeichnet, auf denen mind. 20% der Wohnfläche dem preisgünstigen Wohnraum dienen soll.

## **3. Auswirkungen**

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich schätzt die Bevölkerung von Wädenswil im Jahre 2040 auf ca. 29'000 Einwohner. Um das entsprechende Wachstum aufnehmen zu können, wurden die entsprechenden Auf- und Umzonungen vorgenommen. Heute bestehen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von Wädenswil insgesamt 1.5 Mio. m<sup>2</sup> gebaute Geschossflächen, was einem Ausbaugrad von ca. 73% entspricht. Bis zu einem Ausbaugrad von 80 %, was einer realistischen Ausschöpfung entspricht, bestehen noch rund 140'000 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven. Mit der Gesamtrevision werden die Geschossflächenreserven auf ca. 330'000 m<sup>2</sup> erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der Geschossflächenkapazität um 11 % respektive rund 190'000 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschossflächenreserven. Das Wachstum wird zu ca. 2/3 der zusätzlichen Reserven durch «gewollte» Um- und Aufzonungen verursacht. Rund 1/3 der zusätzlichen Reserven sind der Harmonisierung geschuldet.

Gestützt auf die Abschätzung der Geschossflächenreserven kann abgeschätzt werden, wie gross das Personeneffizienzvermögen der Bauzonen, die sogenannte Bevölkerungskapazität, ist. Die Bevölkerungskapazität der BZO heute beträgt rund 27'000 Personen. Die heutige BZO könnte somit noch ca. 2'000 Personen zusätzlich fassen. Mit der Gesamtrevision erhöht sich die Bevölkerungskapazität auf ca. 29'700 Personen. Folglich erhöht sich die Bevölkerungskapazität mit der neuen BZO um etwa 2'700 Personen. Dieser Wert korrespondiert mit der Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich von ca. 29'000 Einwohnenden.

Durch die gezielten Auf- und Umzonungen müssen zudem keine Einzonungen erfolgen, wodurch der Landschaftsraum erhalten bleibt und die ausgeschiedenen Reservezonen für die nächsten Generationen frei bleiben und nicht eingezont werden müssen. Genauere Berechnungen finden sich im Kapitel 7 "Auswirkungen der revidierten Bau- und Zonenordnung" des Erläuterungsberichts zur Gesamtrevision.

#### **4. Mehrwertausgleich**

Mit der Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich wurde 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 Mehrwertausgleichsgesetzes 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.

Die Gemeinde hat für jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Planungsbericht nach Art. 47 RPV den Mehrwertausgleich darzustellen (§ 8 MAV). Der Mehrwertausgleich wird dabei nur gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und nicht auf das Grundstück bezogen. Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV1). Die Gesamtprognose ist die Summe aller Mehrwertprognosen jedes einzelnen von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks.

Den Eigentümern betroffener Grundstücke von einer für den Mehrwertausgleich relevanten (vorgesehenen) Planungsmassnahme wird das Ergebnis der Einzel-Mehrwertprognose mitgeteilt (§ 11 Abs. 4 MAV). Dadurch können sie sich während der Auflagefrist zu dieser Prognose äussern (§ 11 Abs. 5 MAV). Demzufolge erhalten sie bereits jetzt die Möglichkeit, (freiwillig) auf besondere Umstände hinzuweisen, relevante Unterlagen einzureichen oder weitere sachdienliche Hinweise einzubringen.

#### **5. Negative Vorwirkung**

Bauten und Anlagen dürfen gemäss § 233 Abs. PBG nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung beziehungsweise auf den Baubeginn gesichert ist. Baureif ist laut § 234 PBG ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Mit der Bezeichnung Gemeinderat ist gemäss § 3 Abs. 4 PBG die Gemeindeexekutive gemeint, also der Stadtrat.

Nach § 234 PBG ist eine Baubewilligung immer dann ganz oder teilweise zu verweigern, wenn die Verwirklichung des Bauvorhabens auf eine noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig einwirken würde. Eine solche befristete Bausperre soll verhindern, dass die künftigen planerischen Festlegungen durch Veränderungen an Grundstücken vereitelt werden. Einschränkend sieht § 234 PBG nur eine negative, aber keine positive Vorwirkung vor; das heisst, eine heute unzulässige bauliche Massnahme kann nicht mit der Begründung bewilligt werden, das künftige Recht lasse diese zu. Es ist hier vielmehr die Rechtskraft dieses künftigen Rechts abzuwarten. Zu den gemäss § 234 PBG zu berücksichtigenden planungsrechtlichen Festlegungen gehören insbesondere all jene Bauvorschriften, die einen planerischen Gehalt aufweisen (z. B. Nutzungsziffern [§§ 254 ff. PBG]), Geschosshöhe [§§ 275 ff. PBG]).

Um die Projektierung von Bauvorhaben zu erleichtern, stellt die Abteilung Planen und Bauen eine – nicht als abschliessende Aufzählung aufzufassende – Liste derjenigen Vorschriften zusammen, auf die ein Baugesuch hinsichtlich nachteiliger Beeinflussung der künftigen Bau- und Zonenordnung überprüft werden soll.

## 6. Aktueller Verfahrensschritt

Die Unterlagen zur Gesamtrevision werden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 1. April bis zum 31. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Im selben Zeitraum wird die Vorlage der Region und den Gemeinden zur Anhörung unterbreitet. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wird die Revisionsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

## 7. Erwägungen

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die neuen raumplanerischen Anforderungen umgesetzt, welche sich aus den übergeordneten verbindlichen Planungen ergeben. Ebenso werden verschiedene aktuelle Herausforderungen angegangen, die heute bereits wichtig sind und künftig noch mehr an Bedeutung gewinnen werden, wie z. B. der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die damit verbundene Innenentwicklung, die Anpassung an den Klimawandel oder der Schutz der Biodiversität sowie die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum. Weiter wurde die Erarbeitung von einem breiten Mitwirkungsprozess begleitet. Somit hatte die Bevölkerung die Möglichkeit sich stets über den Stand der Arbeiten zu informieren und sich dabei aktiv einzubringen.

Daraus haben sich folgenden drei Hauptziele ergeben, bestehende Qualitäten erhalten, neue bauliche Möglichkeiten schaffen, städtebauliche Herausforderungen angehen und neue Qualitäten schaffen, welche mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt wurden.

Der Stadtrat hat sich intensiv mit dem Inhalt der vorliegenden Gesamtrevision auseinandergesetzt und ist überzeugt, eine verhältnismässige und ausgewogene Vorlage zusammengestellt zu haben. Mit gezielten baulichen Innenentwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitigem Verzicht auf Einzonungen wird haushälterisch mit dem zur Verfügung stehenden Boden umgegangen und das Siedlungsgebiet wird nicht weiter in die intakte Landschaft hinein ausgeweitet. Gleichzeitig sollen die neue bauliche Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet von wichtigen Begleitmassnahmen wie der Erhaltung und Stärkung der unversiegelten Grünräume und der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

1. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 14. März 2022 mit den folgenden Unterlagen
  - a) Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
  - b) Zonenplan Wädenswil im Massstab 1:5'000
  - c) Zonenplan Schönenberg / Wädenswilerberg im Massstab 1:5'000
  - d) Zonenplan Hütten im Massstab 1:5'000
  - e) Kernzonenplan 1 im Massstab 1:3'000
  - f) Kernzonenplan 2 im Massstab 1:2'500
  - g) Kernzonenplan 3 im Massstab 1:2'500
  - h) Ergänzungsplan Aussichtschatz im Massstab 1:3'000
  - i) Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung im Massstab 1:3'000
  - j) Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof (mit Vorschriften) im Massstab 1:500
  - k) Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum im Massstab 1:2'500

- l) Verordnung Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG
- m) Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV mit Anhängen

wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.

2. Die Abteilung Planen und Bauen wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

3. Mitteilung an:

mit besonderem Schreiben und unter Beilage der Akten:

- Amt für Raumentwicklung ARE, Abteilung Raumplanung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich
- Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
- Nachbargemeinden

ohne Beilagen:

- Planen und Bauen, Dienststelle Raumplanung
- Planen und Bauen, Bausekretär
- Finanzen, Leiter
- Finanzen, Dienststelle Steuern

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:



Esther Ramirez  
Stadtschreiberin

Versand: 25. März 2022