

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Wädenswil

Planung

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Gemeindehaus»

Genehmigung

**Planungsbericht nach
Art. 47 RPV**

Projekt-Nr. 96.0801, 10.07.2023, BM/MJ

Gemeinde Wädenswil

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Gemeindehaus»

Zusammenfassung

Nach der Gemeindefusion von Schönenberg und Hütten mit Wädenswil wurde das Gemeindehaus in Schönenberg nicht mehr benötigt. Auf den entsprechenden Parzellen besteht heute noch der private Gestaltungsplan «Gemeindehaus», der 1996 zur Sicherung der Bedürfnisse der öffentlichen Verwaltung genehmigt worden ist. Da das Gemeindehaus nun nicht mehr benötigt wird, verliert auch der Gestaltungsplan seinen Zweck. Die Stadt Wädenswil möchte ihn somit aufheben, um die Parzellen entsprechend dem Zonenzweck entwickeln zu können.

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Gemeindehaus»

Auftraggeber

Gemeinde Wädenswil
Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe 24.05.2023, MJ/BM
Revidierte Fassung 10.07.2023, MJ/BM

Projektorganisation

Projektleiter	Benjamin Müller (BM) T 043 422 10 19 b.mueller@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin	Mirjam Junod (MJ)
Begleitet durch	Herr Capeder, Projektleiter Raumplanung Stadt Wädenswil Herr Seboldt, Leiter Finanzen

Projekt-Nr. 96.0801

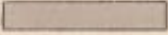
96.0801

Datei

H:\Weitere Gemeinden\Wädenswil\96.08\96.0801
Aufhebung Gestaltungsplan Schönenberg\4-
Bericht\Aufhebung Gestaltungsplan Gemeindehaus
Schönenberg_Planungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	5
1.1 Anlass	5
1.2 Gegenstand	5
1.3 Zielsetzung und zukünftige Nutzung	6
2 Übergeordnete Planungen	7
2.1 Kantonaler und regionaler Richtplan	7
2.2 Kommunaler Richtplan	7
2.3 Bau- und Zonenordnung	7
3 Auswirkungen Aufhebung Gestaltungsplan	10
3.1 Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen	10
3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	10
3.3 Erschliessung	10
3.4 Natur- und Heimatschutz	10
3.5 Wirtschaftliche Auswirkungen	10
3.6 Mehrwertabgabe	10
3.7 Weitere raumplanerische Abstimmungen	11
4 Interessenabwägung	12
5 Planungsablauf	13
6 Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	14

● ● ● ● ● ●	Gestaltungsplan-Perimeter
	Bestehende Bauten mit Satteldächern und Firstrichtung: I Gemeindehaus von 1948
	II Gemeindeerweiterungsbau von 1973
	Neuer Anbau mit Satteldach und Firstrichtung, die Firsthöhe ist identisch mit dem First des Erweiterungsbaus von 1973
-----	Baubegrenzungslinie
	Umgebungsbereich: Strassen- und Platzbereich mit Parkierungsmöglichkeit
	Grünbereich mit Parkierung auf unversiegeltem Boden
	Laubbäume bestehend
	Laubbäume neu
P	Parkplätze

Legende zum privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus», Schönenberg

1.3 Zielsetzung und zukünftige Nutzung

Die Aufhebung des Gestaltungsplan hat zum Ziel, die Grundstücke bedarfsgerecht und entsprechend der geltenden Bau- und Zonenordnung weiterentwickeln zu können. Zu diesem Zweck soll der Bestand abgebrochen und durch Neubauten innerhalb der Regelbauweise ersetzt werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Kantonaler und regionaler Richtplan

Sowohl im kantonalen als auch im regionalen Richtplan ist der Bereich des Gestaltungsplans als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Beide Richtpläne machen keine weiteren Aussagen zu diesem Gebiet.

2.2 Kommunaler Richtplan

Der Ortsteil «Schönenberg» ist im kommunalen Richtplan der Stadt Wädenswil nicht enthalten, da dieser vor der Gemeindefusion erstellt worden ist und seither nicht revidiert wurde.

2.3 Bau- und Zonenordnung

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2018. Mit der Gemeindefusion wurde eine Gesamtrevision angestossen, die zurzeit noch nicht abgeschlossen ist. Der Stadtrat hat der Revision im März 2023 bereits zugestimmt und an den Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich ist noch ausstehend. Parallel dazu wurde ein Verfahren zur Aufhebung Gestaltungsplans «Gemeindehaus» eingeleitet.

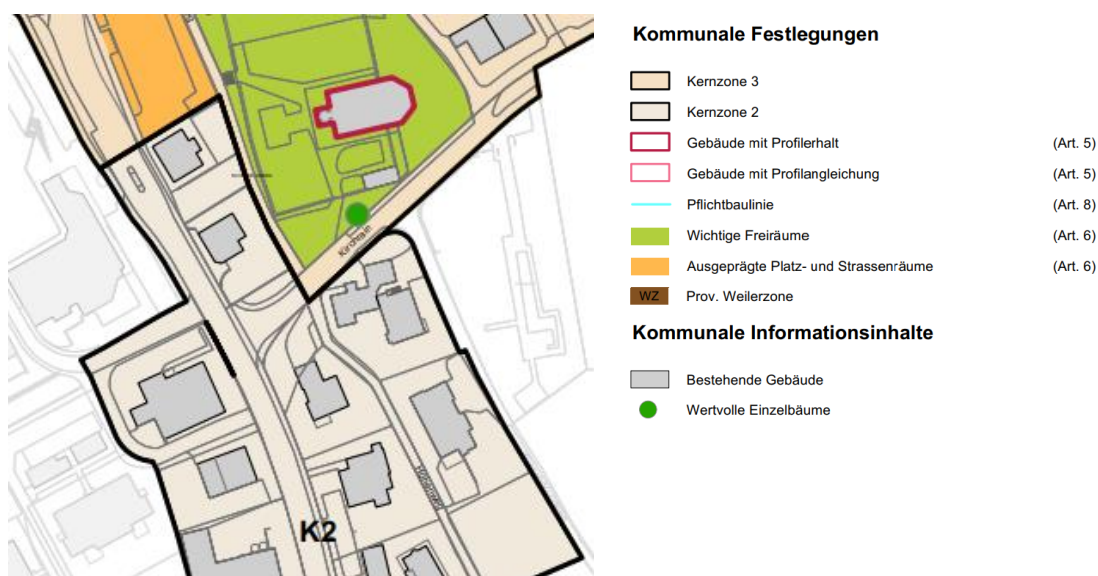
Zonenplan

Im heute gültigen Zonenplan überlagert der Gestaltungsplan die Kernzone K2. Die Zonierung bleibt im Zuge der Gesamtrevision unverändert.



Kernzonenplan

Zusätzlich ist das Gebäude auf dem heutigen Kernzonenplan eingetragen, als «Gebäude-typ A Schönenberg». Diese Kategorie wird mit der Revision aufgehoben. Im Zuge der Gesamtrevision wird jedoch der Parkplatz nördlich des Kirchrains als wichtiger Freiraum aus-geschieden. Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans wird dieser Freiraum besser ge-schützt.



Kernzonenplan mit den neuen Festlegungen im Zuge der Gesamtrevision

Bauordnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, inwiefern das bestehende ehemalige Gemeindehaus der Bau- und Zonenordnung nach der Gesamtrevision sowie Aufhebung des Gestaltungs-plans entsprechen würde, bzw. wo durch die Aufhebung ein baurechtswidriger Zustand geschaffen werden würde. Geprüft werden alle jene Vorschriften, bei denen der Gestal-tungsplan von der Regelbauweise hätte abweichen können.

Artikel	Inhalt nBZO (Stand März 2023)	Bestand
Art. 4	Nutzungsweise: Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe	ehemals Verwaltung und Wohnnutzung
Art. 7	Neubauvorschriften – 2 VG – 1 DG – 3.50 m Grundabstand – Traufseitige Fassadenhöhe: 7.50m – Giebelseitige Fassadenhöhe: 13m – GFZ: 20%	– 2 VG – 1 DG – Mind. 6m Abstand zu den Nachbargrenzen – Weniger als 7.50 – Weniger als 13m – GFZ nicht nachgewiesen
Art. 8	– Bauen auf die Strassengrenze: zulässig, unter Einhaltung von allen anderen Vor-schriften – Grenzbau: Näherbaubrecht	Strassenabstand unterschritten, jedoch Sicht-weiten, Wohnhygiene etc. eingehalten

Art. 9	Gestaltung Erdgeschoss – Der fertige Erdgeschossfussboden darf entweder höchstens 1.50 m über dem tiefsten oder maximal 0.50 m über dem höchsten Punkt der Fassadenlinie liegen. – Der fertige Erdgeschossfussboden muss mehrheitlich über der Fassadenlinie angeordnet sein, ausser das massgebende Terrain verfügt über eine mehrheitliche Steigung von mehr als 30 Grad.	<i>Die massgebende Fassadenlinie des Bestands ist auf Basis der vorliegenden Bestandesplänen nicht mehr überprüfbar.</i>
Art. 10	Dachgestaltung – Dachformen: nur Satteldach – Dachaufbauten: nur im 1. DG, harmonisch eingliedern, unauffällig im Gesamtbild – Dacheinschnitte: nicht zulässig – Dachflächenfenster: unauffällig einordnen, im 2.DG nur einzelne bis 0.3m², 2% der Bodenfläche	– Dachform: Satteldach – Dachaufbaute: 1 im 1 DG vorhanden – Dacheinschnitte: keine vorhanden – Dachflächenfenster: keine vorhanden
Art. 11	Balkone und Erker: nur im 1.DG giebelseitig, Traufe nicht durchbrochen, Erker mind. 1.50m über Terrain	Balkone nur in den Vollgeschossen, keine Erker vorhanden
Art. 12	Kleinbauten: max. 3% der Grundstücksfläche	Keine Kleinbauten vorhanden
Art. 14	Gargen- und Autoabstellplätze: unauffällig einordnen	Bestehende Parkplätze ordnen sich unauffällig ein
Art. 15	Umgebungsgestaltung: historische Eigenarten erhalten	Keine historischen Eigenarten erkennbar, die zu erhalten wären.

Sowohl die Nutzung als auch die Massvorschriften weichen nicht massgeblich von den Bestimmungen der Regelbauweise ab. Somit wird durch die Aufhebung des Gestaltungsplan keinen massgeblich widerrechtlichen oder von der Grundordnung abweichenden Zustand geschaffen.

3 Auswirkungen Aufhebung Gestaltungsplan

3.1 Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen

Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans ist eine andere Bebauung und Nutzung möglich. Dies ermöglicht wiederum eine Mobilisierung der inneren Nutzungsreserve, soweit diese im Rahmen der Kernzonenvorschriften möglich ist, was im Sinne der Raumplanung ist.

3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Durch die bessere Bebaubarkeit des Grundstücks wird der erzeugte Verkehr voraussichtlich zunehmen. Dies ist jedoch in einem Ausmass, den die umliegenden Strassen ohne Schwierigkeiten aufnehmen können.

3.3 Erschliessung

Die einzelnen Parzellen sind auch ohne Gestaltungsplan nach § 236 PBG hinreichend erschlossen, d.h. genügend zugänglich und ausreichend mit Wasser und Energie versorgt.

3.4 Natur- und Heimatschutz

Das Gebäude war bis im Herbst 2022 im kommunalen Denkmalschutz Inventar (Objekt-Nr. 15). Am 24.10.2022 beschloss der Stadtrat die Inventarentlassung des Gebäudes. Am 04.11.2022 wurde die Inventarentlassung öffentlich publiziert. Da niemand gegen den Entscheid rekuriert hat, ist die Inventarentlassung mit Ablauf der Publikationsfrist vom 04.12.2023 rechtskräftig.

Im Norden grenzt der Gestaltungsplanperimeter an das kantonale Denkmalschutzobjekt «Kirche». Die Aufhebung für sich hat keine negativen Auswirkungen auf die Kirche. Im Falle eines An- oder Neubaus ist im Baubewilligungsverfahren entsprechend Rücksicht darauf zu nehmen.

3.5 Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Aufhebung des Gestaltungsplan bringt für die Gemeinde lediglich die Verfahrenskosten für die Aufhebung mit sich. Danach gewinnt das Grundstück wohl an Wert, da die Bebauung weniger eingeschränkt wird. Ausserdem führt die Aufhebung nicht zu einer Mehrwertabgabe (siehe Kapitel 3.6).

3.6 Mehrwertabgabe

Für die Bestimmung der Mehrwertabgabe ist der Art. 59 nBZO massgebend. Da im vorliegenden Fall durch die Aufhebung des Gestaltungsplans sowohl an der Zonierung wie auch an der Ausnützung keine Anpassungen vorgenommen werden, die zu einem Planungsvorteil führen könnten, ist diese Planung nicht mehrwertabgabepflichtig.

3.7 Weitere raumplanerische Abstimmungen

Lärm

Durch die Aufhebung steigt die Lärmbelastung nicht massgebend. Alle weiteren Emissionen auf die Umgebung werden im Baubewilligungsverfahren abschliessend behandelt.

Abfälle

Nach der Aufhebung könnten durch einen allfälligen Abbruch Bauabfälle entstehen. Dies wird jedoch im Baubewilligungsverfahren abschliessend behandelt.

Übrige raumplanerische Themen

Die übrigen, nachfolgend aufgeführten, raumplanerischen Themen wurden ebenfalls geprüft. Es konnte jedoch keine Betroffenheit festgestellt werden.

- Luft
- Nichtionisierende Strahlung (NIS)
- Energie
- Störfallvorsorge
- Belastete Standorte
- Neobiota
- Boden
- Natur und Landschaft
- Wald
- Wassernutzung / Gewässerschutz
- Hochwasserschutz

4 Interessenabwägung

Weder die übergeordneten Grundlagen oder die rechtskräftige BZO noch die revidierte BZO oder weitere betroffenen raumplanerischen Interessen sprechen gegen eine Aufhebung des Gestaltungsplans «Gemeindehaus». Die Gebäude können in die Regelbauweise überführt werden, ohne überwiegend rechtswidrig zu werden. Da sie rechtmässig bewilligt und errichtet worden sind, bleibt ihre Bestandesgarantie auch nach Aufhebung des Gestaltungsplan gewährt. Es werden auch keine Interessen der betroffenen Eigentümer verletzt. Viel mehr ist die Aufhebung im Interessen der Raumplanung, weil der Gestaltungsplan seinen Zweck erfüllt hat und nur durch die Aufhebung das Areal zielgerichtet weiterentwickelt werden kann.

5 Planungsablauf

Die nachfolgende Übersicht zeigt die einzelnen Vefahrensschritte, die für eine Aufhebung des Gestaltungsplans notwendig sind.

Planungsschritte	Zeitraum
Beschluss Inventarentlassung	24. Oktober 2022
Publikation Inventarentlassung	04. November 2022
Beschluss Aufhebung Gestaltungsplan	09. Nov 2022
Öffentliche Publikation und Anhörung «Aufhebung Gestaltungsplan Gemeindehaus»	18. Nov. 2022 – 17. Jan. 2023
Kantonale Vorprüfung	Dez. 2022 – März 2023
Erstellung / Überarbeitung Planungsgrundlagen (Planungsbericht)	Mai - Juni 2023
Verabschiedung Aufhebung durch Stadtrat zuh. GR	Sommer 2023
Festsetzung Aufhebung durch Gemeinderat	Herbst 2023
Genehmigung durch Kanton Zürich	Herbst 2023

6 Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Die Aufhebung des Gestaltungsplan wurde durch die Stadt Wädenswil vom 18. November 2022 bis am 17. Januar 2023 öffentlich publiziert. Dadurch hatten alle Einwohner und die Interessenverbände die Möglichkeit, sich ein Gehör zu verschaffen. Dies konnten sie mittels Einwendung kundtun. Der Gemeinderat muss in einem Bericht Stellung zu allen nicht berücksichtigten Einwendungen nehmen.

Während der Publikation sind keine Einwendungen eingegangen. Daher entfällt der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen.

