

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Bruno Cogliati, Präsident
Daniel Willi, Vizepräsident
Martin Bislin
Roland Hitz
Karin Signer
Nicolo Taddei
Samuel Wehrli

Bericht und Antrag zur Weisung 13 vom 14. August 2023 Wohnen/Gewerbe, Altes Gemeindehaus, Schönenberg, Kirchrain 2

Weisung an den Gemeinderat, Entlassung aus dem Gestaltungsplan, «Gemeindehaus» Kirchrain 2+4

Bericht

An der Raumplanungskommissionssitzung vom 20. September 2023, hat Stadtrat Finanzen Christoph Wolfer der Kommission die Weisung 13 vorgestellt und die Erwägungen des Stadtrates dargelegt. Aus diesen geht hervor, dass es keinen triftigen Grund gebe, den an sich unnötigen Gestaltungsplan bestehen zu lassen und plädiert für eine Entlassung des Gebäudes aus demselben.

Ausgangslage

Das 1948 erbaute und ehemals als Gemeindehaus genutzte Gebäude auf der Parzelle SO2392 ist im Rahmen des Gemeindegemeinschafts mit Schönenberg in das Eigentum der Stadt Wädenswil übergegangen. Seit dem Jahr 1948 hat es mehrfach Umbauten und Erweiterungen erfahren. Der letzte Umbau erfolgte nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 1997. Auf Grund des Gemeindegemeinschafts mit Schönenberg steht das Gebäude seit Anfang 2019 leer. Als Mietobjekt fand es keine Interessenten. Das Gebäude wurde durch den Stadtrat am 22. Oktober 2022 mit Beschluss Nr. 242 aus dem Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen. In Anbetracht der Kosten-Nutzen-Überlegungen wird deshalb beabsichtigt, die Liegenschaft im Baurecht auszuschreiben oder selbst eine Überbauung zu realisieren.

Auf Grund der optimalen Lage mitten im Ortskern von Schönenberg mit unverbaubarer Sicht nach Osten über den Zürichsee, bietet sich eine neue Überbauung an, idealerweise für altersgerechtes oder altersdurchmischtes Wohnen. Zurzeit besteht jedoch noch ein rechtskräftiger privater Gestaltungsplan für die Liegenschaften im Kirchrain 2+4, der für die Umsetzung des geplanten Vorhabens aufzuheben ist. Der private Gestaltungsplan «Gemeindehaus» wurde am 14. Dezember 1995 durch die Gemeindeversammlung Schönenberg festgesetzt und am 13. März 1996 durch den Regierungsrat genehmigt. Der Zweck des Gestaltungsplans war damals, eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses durch einen Anbau und Platz zu ermöglichen sowie den Anforderungen der Verwaltung und dem Standort in der Kernzone (direkt gegenüber der Kirche) besser zu entsprechen. Da das Gemeindehaus heute nicht mehr benötigt wird, verliert der Gestaltungsplan seine Zweckbestimmung.

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.

Inhalt Gestaltungsplan

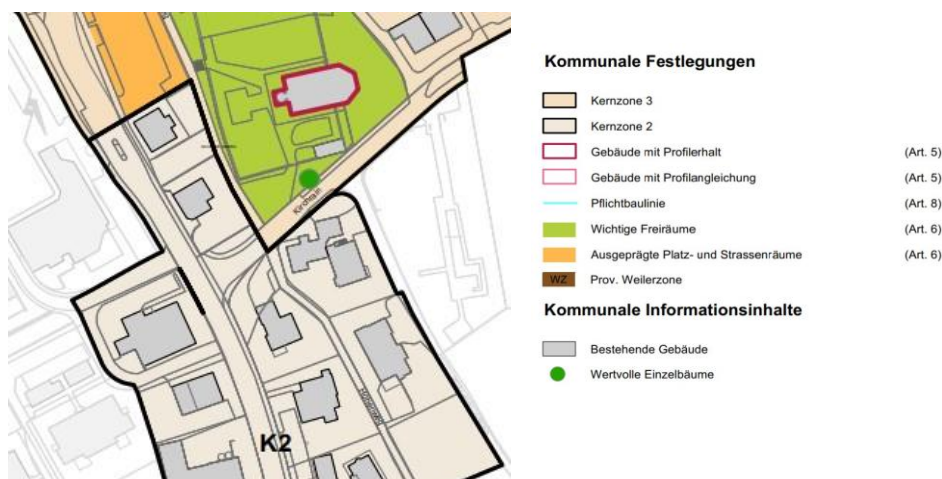
Im heute gültigen Zonenplan überlagert der Gestaltungsplanperimeter die Kernzone K2 (mit schwarzen Punkten gekennzeichnet). Die Zonierung bleibt im Zuge der Gesamtrevision unverändert.



Zonenplan Stadt Wädenswil, Ausschnitt Schönenberg, Stand: Gesamtrevision 2023

Kernzonenplan

Zusätzlich ist das Gebäude auf dem heutigen Kernzonenplan eingetragen, als «Gebäudetyp A Schönenberg». Diese Kategorie wird mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgehoben. Im Zuge der Gesamtrevision wird jedoch der Parkplatz nördlich des Kirchrains als wichtiger Freiraum ausgeschieden. Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans wird dieser Freiraum besser geschützt.



Kernzonenplan mit den neuen Festlegungen im Zuge der Gesamtrevision

Vorprüfung, Öffentliche Auflagen, Anhörung

Gemäss vorliegendem erläuterndem Bericht der Müller Ingenieure AG vom 23. Mai 2023 sprechen weder die übergeordneten Grundlagen oder die rechtskräftige BZO noch die revidierte BZO oder weitere betroffene raumplanerische Interessen 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 Bestandsgarantie auch nach Aufhebung des Gestaltungsplan gewährt. Es werden auch keine Interessen der betroffenen Eigentümer verletzt. Vielmehr ist die Aufhebung im Interesse der Raumplanung, weil der Gestaltungsplan seinen Zweck nicht mehr erfüllt und nur durch die Aufhebung das Areal zielgerichtet weiterentwickelt werden kann.

Die Aufhebung des Gestaltungsplans 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 konnte mittels Einwendung erfolgen. Während der Publikation sind keine Einwendungen eingegangen. Daher entfällt der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen.

Gesamtbeurteilung Gestaltungsplan

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2018. Mit dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss 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 erfolgt nach der Festsetzung durch den Gemeinderat. Parallel dazu wurde das Verfahren zur Aufhebung des Gestaltungsplans «Gemeindehaus» eingeleitet. Der Stadtrat unterstützt die geplante städtebauliche Entwicklung, die erst mit der Entlassung aus dem Gestaltungsplan realisiert werden kann.

Diskussion in der Raumplanungskommission und in den Fraktionen

Nach Beantwortung der Fragen über die unter Schutzstellung des Gebäudes und betreffend einer möglichen Vermietung, wurde keine weitere Diskussion gewünscht und die Weisung zur Beratung in die Fraktionen verabschiedet.

An der Kommissionssitzung vom 04. Oktober 2023 wurde von allen Kommissionsmitgliedern die Entlassung aus dem Gestaltungsplan des Alten Gemeindehauses Kirchrain 2+4 befürwortet.

Die Raumplanungskommission bedankt sich an dieser Stelle bei Stadtrat Christoph Wolfer für seine Erläuterungen über diese Weisung.

Anträge

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrates wie folgt.

1. Der private Gestaltungsplan «Gemeindehaus» für die Liegenschaften im Kirchrain 2+4 wird aufgehoben.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 23. Mai 2023 zum privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus» wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus» für die Liegenschaften im Kirchrain 2+4 aufzuheben.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 04. November 2023, Raumplanungskommission Präsidium

Bruno Cogliati

