

## Weisung 2

3. Juli 2006  
04.05.00 / 04.05.10



### Revision Bau- und Zonenordnung (BZO) 2006

---

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Das Areal an der Ecke Steinacherstrasse/Winterbergstrasse soll von der Gewerbezone B (GB) resp. W2 in eine Wohn-/Gewerbezone (WG3) umgeteilt werden (siehe Plan Seite 2).
  2. Im Mittelort/Haldenhof soll die Grenze zwischen der Kernzone C und der Wohnzone W2/40% dem im Quartierplanverfahren festgelegten Strassenverlauf der Moserstrasse angepasst werden (siehe Plan Seite 3).
  3. Entlang der Alten Landstrasse zwischen Zopfstrasse und der Strasse Im Gwad sollen verschiedene Parzellen von der Gewerbezone A (GA) resp. der Zone Ö in die dreigeschossige Wohngewerbezone (WG3/55 %) sowie die Freihaltezone (F) umgeteilt werden (siehe Plan Seite 4).
  4. Art. 3 der BZO wird mit folgendem Absatz ergänzt:  
In den Zonen W2/30 % und W2/40 % erhöht sich die Ausnützungsziffer um 5 %, sofern
    - bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
    - bei Neubauten pro 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
  5. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird genehmigt.
- 

### Bericht

#### 1. Ausgangslage

Die zurzeit gültige Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan der Stadt Wädenswil ist im Wesentlichen im Jahre 1984 vom Gemeinderat festgesetzt worden. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt, - die letzten, mit dem Vorschlag für die Umzonung des Spital-Areals und des OWG-Areals sind erst kürzlich von der Baudirektion genehmigt worden.

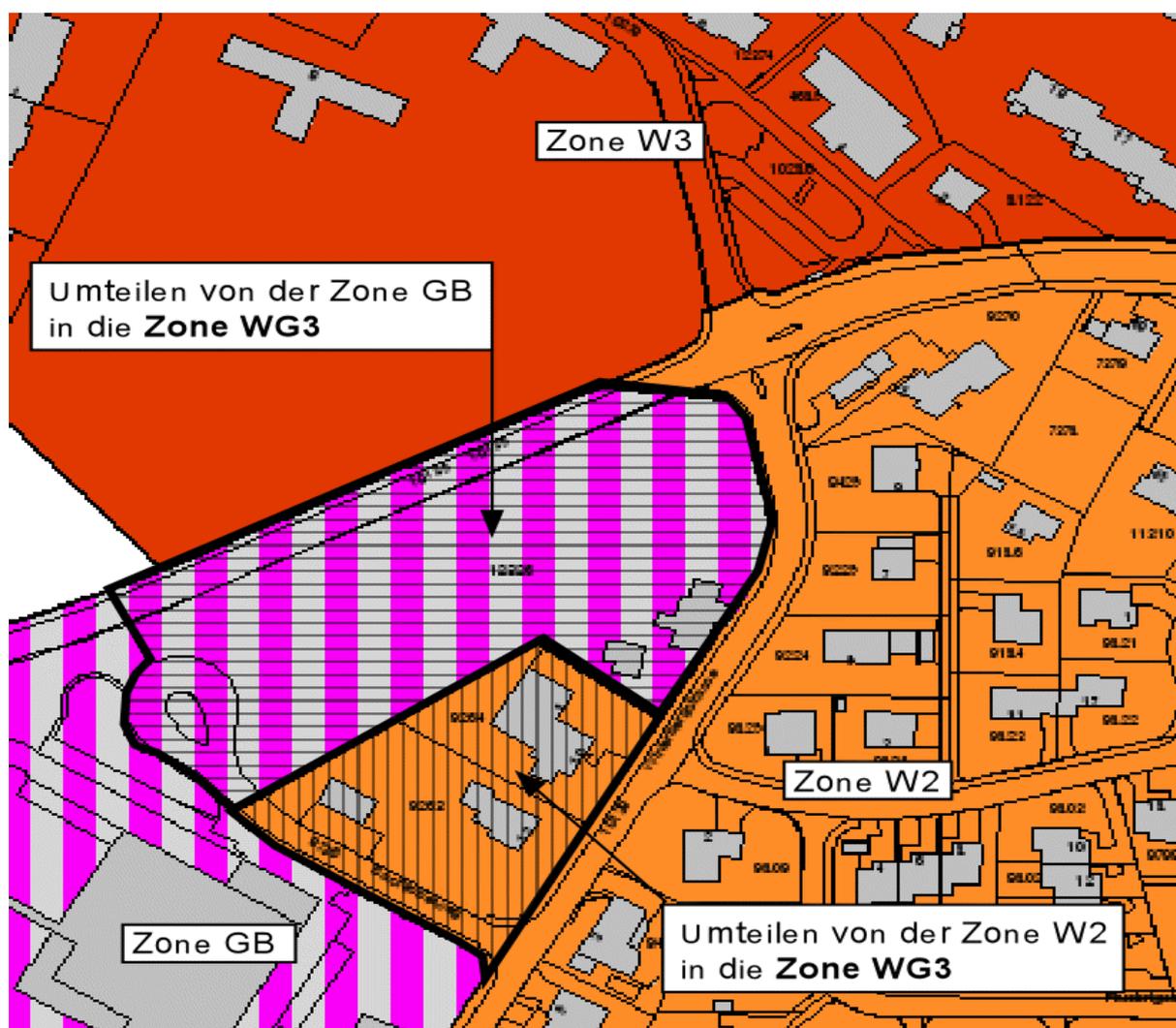
Eine gesamthafte Überprüfung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes wird in absehbarer Zeit angebracht sein. Sie kann jedoch erst dann sinnvoll und zweckmässig bearbeitet werden, wenn die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), wofür zurzeit ein Entwurf in der Vernehmlassung vorliegt, abgeschlossen ist.

Auch wenn die PBG-Revision ohne Verzug weiter bearbeitet wird, kann es wegen der damit verbundenen Verfahren noch längere Zeit dauern, bis ein neues PBG rechtskräftig ist und bis wieder eine neue, verlässliche Rechtsgrundlage für die Planung auf kommunaler Stufe vorhanden ist.

Weil Stadtentwicklung ein dauernder, nie abgeschlossener Prozess ist, ist es immer wieder nötig, den Zonenplan und die Bauordnung der Stadt Wädenswil in Teilbereichen anzupassen, um damit neuen Entwicklungen und veränderten Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Zurzeit stehen die im Folgenden kurz erläuterten kleineren Anpassungen des Zonenplanes und eine Ergänzung der Bauordnung zur Diskussion. Diese sind für die Entwicklung in einzelnen Teilbereichen wichtig, haben jedoch keinen massgeblichen Einfluss auf das planerische Gesamtkonzept der Stadt Wädenswil und können deshalb ohne Präjudiz für eine künftige Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden.

## 2. Umzonung Appital

Im Appital ist das Grundstück Kat. Nr. 12326 an der Ecke Steinacherstrasse/Winterbergstrasse der Gewerbezone GB zugeteilt. Diese Zonierung ist aus heutiger Sicht nicht mehr angebracht, weil der Bedarf an Bauland für rein gewerbliche Nutzung deutlich zurückgegangen ist, jedoch ein vermehrter Bedarf an Wohnzonen und an Zonen mit gemischter Nutzung besteht. Das Areal ist zudem auf drei Seiten von Wohnzonen umgeben.

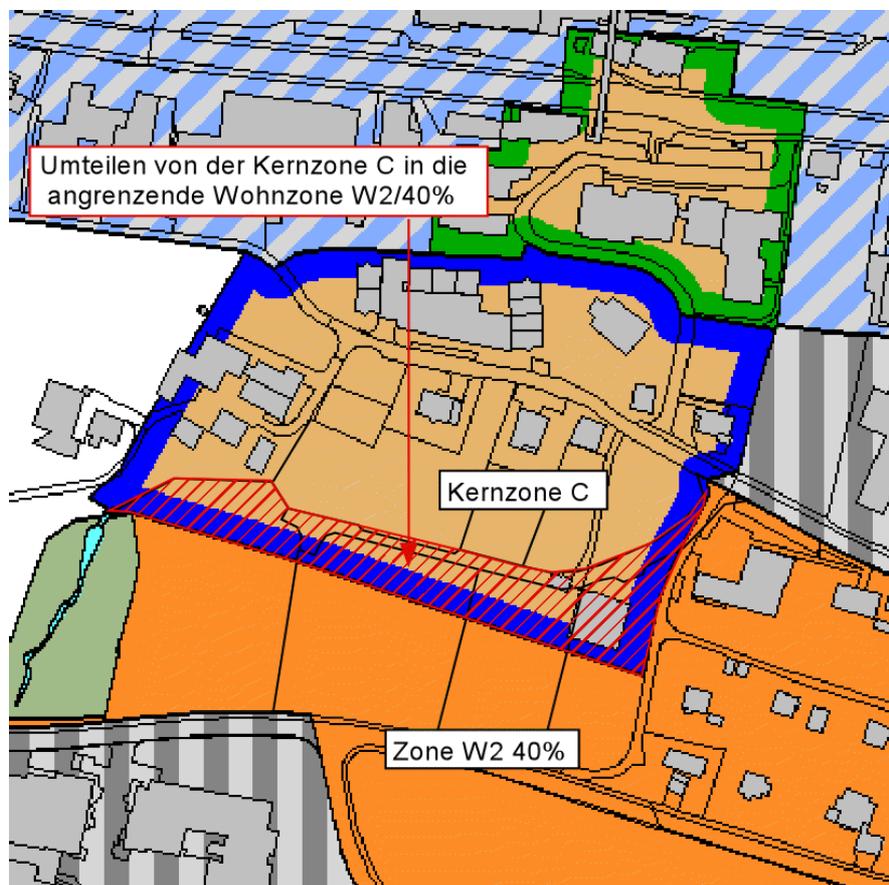


Deshalb wird vorgeschlagen, dieses Areal von der Zone GB in die Zone WG3 umzuteilen. Zur Arrondierung der Zone werden auch die beiden bereits überbauten Parzellen an der Ecke Winterbergstrasse/Bachtobelstrasse dieser Zone zugeteilt. Das erlaubt eine gemischte Nutzung mit einem hohen Wohnanteil. Die zulässige Ausnützung für Wohnen liegt mit 55 % gleich hoch wie in der angrenzenden Wohnzone W3. Mit dem Gewerbeanteil können weniger immissionsempfindliche Arbeitsplatznutzungen entlang der Steinacherstrasse als Lärmschutz angeordnet werden. Die zulässigen Bauvolumen entsprechen etwa der Zone GB, sodass für die angrenzende Zone W2 keine Benachteiligung entsteht. Die beiden bereits überbauten Parzellen erhalten mit der Umzonung eine Ausnutzungsreserve, die im Falle von Erneuerungen sinnvoll sein kann.

### 3. Umzonung Mittelort/Haldenhof

Im Mittelort/Haldenhof wurde im Rahmen des Quartierplanes Mittelort, als Grundlage für die Überbauung, eine neue Erschliessung und Parzellierung konzipiert, wobei die Erschliessungsstrasse mit Rücksicht auf die topografischen Gegebenheiten nicht genau auf die Zonengrenze gelegt werden konnte.

Um für die künftige Überbauung eindeutige zonenrechtliche Verhältnisse zu schaffen, drängt es sich auf, die Grenze zwischen der Kernzone C (im mehr flacheren Teil des Gebietes) und der angrenzenden Wohnzone W2 (in der Hanglage) so zu verschieben, dass sie auf Strassen-, bzw. auf die Parzellengrenzen fällt.

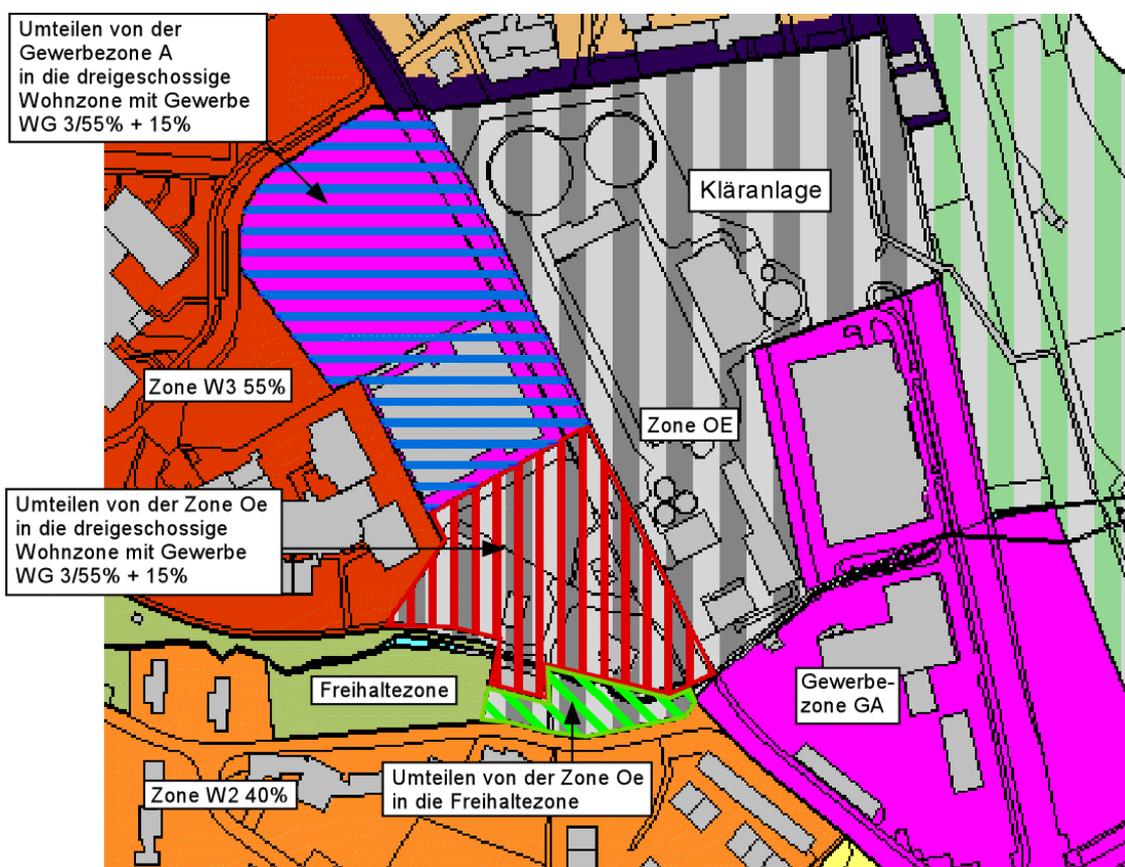


Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Stadt Wädenswil

Diese bescheidene Korrektur der Zonengrenze ist ein sinnvoller Nachvollzug einer Detailplanung. Öffentliche Interessen werden davon nicht berührt.

#### 4. Umzonung Gwad

Im Bereich westlich der Kläranlage besitzt die Stadt mehrere Grundstücke, die z.T. in der Gewerbezone A, z.T. in der öffentlichen Zone liegen. Die grössere noch unüberbaute Parzelle in der Gewerbezone grenzt auf zwei Seiten an eine Wohnzone und sollte deshalb nicht mit einem immissionsstarken Produktionsbetrieb überbaut werden. Ein Bedarf für öffentliche Zwecke ist in diesem Bereich nicht mehr gegeben, weshalb dieses Teilgebiet ohnehin anderen Zonen zugewiesen werden muss. Der bestehende Betrieb in der Gewerbezone ist heute eher als Dienstleistungsbetrieb einzustufen und könnte in Bezug auf Immissionen auch in einer gemischten Zone richtig sein.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Stadt Wädenswil

Deshalb wird vorgesehen, das Gebiet westlich der Kläranlage, das heute den Zonen GA und Oe zugeteilt ist, in eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe umzuteilen. Das ermöglicht eine gemischte Nutzung mit Gewerbe und Wohnen. Entlang der Alten Landstrasse kann mit einer gewerblichen Nutzung ein Immissionsschutz realisiert werden und der hinterliegende Teil kann als Wohnzone in der gleichen Art wie die angrenzende Wohnzone W3 genutzt werden.

Der Bereich südlich des Zopfbaches wird jedoch, soweit er nicht überbaut ist, der Freihaltezone zugeteilt, weil auf diesem schmalen Streifen ohnehin keine bauliche Nutzung mehr möglich ist. Damit wird die Freihaltezone Zopfbach bis zur Alten Landstrasse weitergeführt und der heutige Zustand auch planungsrechtlich gesichert.

In Anbetracht der kleinen Flächen sind die Auswirkungen auf das Fassungsvermögen des Zonenplanes ohne Bedeutung.

## 5. Ausnützungsbonus für Einliegerwohnungen

Um Einfamilienhäuser besser und flexibler nutzen zu können, wäre in vielen Fällen ein Umbau, verbunden mit dem Einbau einer zweiten, in der Regel kleineren Wohnung, erwünscht. Diese könnte z.B. den Generationenwechsel erleichtern, indem die ältere Generation die zweite Wohnung als Alterswohnung benützt, was beiden Teilen gegenseitige Betreuungsaufgaben ermöglicht. Eine zweite Wohnung könnte z.B. auch als Studentenwohnung fremdvermietet werden und so einen Beitrag zur Förderung von Wädenswil als Bildungsstadt leisten.

Damit solche Umnutzungen nicht an fehlender Ausnützung scheitern, wird vorgeschlagen, in den zweigeschossigen Wohnzonen (W2/30% und W2/40%) einen Bonus von 5 % zu gewähren, sofern eine zweite, behindertengerechte Wohnung mit separatem Zugang geschaffen wird.

Um sicherzustellen, dass mit solchen zusätzlichen Bauten Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden, bleiben die Abstands- und Höhenvorschriften unverändert. Damit können nur Liegenschaften, die in Bezug auf Abstände oder Höhen noch über Reserven verfügen, zusätzliche Anbauten erstellen. Grundstücke, die in Bezug auf Bauvolumen bereits voll ausgenützt sind, können von diesem Bonus nur profitieren, wenn sie über Bauvolumen verfügen, die wegen der AZ-Beschränkung bisher nicht als Wohn- oder Arbeitsräume genutzt werden durften.

Bei einer Parzelle mit 600 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche gibt ein Bonus von 5 % die Möglichkeit, eine zusätzliche Geschossfläche von 30 m<sup>2</sup> zu erstellen. Das reicht zwar nicht aus für eine vollständige Wohnung, kann aber als Ergänzung entscheidend sein, um zusammen mit andern bestehenden Räumen eine zweite Wohnung zu realisieren.

Bei kleineren Parzellen wird ein zusätzlicher Anbau in der Regel wegen ungenügenden Abständen nicht möglich sein.

Bei grösseren Parzellen, wo in der Regel noch überbaubare Freifläche zur Verfügung steht, kann ein Bonus von 5 % jedoch eine zusätzliche Ein- oder Zweizimmerwohnung ermöglichen.

Art. 3 der BZO wird deshalb mit einem zusätzlichen Absatz wie folgt ergänzt:

***In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnützungsziffer um 5%, sofern***

- ***bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird,***
- ***bei Neubauten pro 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.***

## **6. Zusammenfassende Beurteilung, Angaben gemäss Art. 47 RPV**

Die vorstehend vorgeschlagenen Anträge für Korrekturen von Zonengrenzen und Umzonungen sind in Bezug auf Fläche im Vergleich zum gesamten Zonenplan der Stadt Wädenswil unbedeutend. Für die Ermittlung des Fassungsvermögens des Zonenplanes in Bezug auf Wohnbevölkerung und Arbeitsplätze liegen diese Änderungen im Unschärfebereich jeder Berechnung. Die planerischen Zielsetzungen für die künftige Entwicklung der Stadt werden durch diese Änderungen deshalb nicht berührt.

Kostenfolgen für die Öffentlichkeit sind aus diesen Korrekturen nicht zu erwarten, weil alle betroffenen Areale grob erschlossen sind.

Alle Areale liegen innerhalb des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebietes, weshalb keine Konflikte mit der übergeordneten Planung des Kantons und der Region bestehen.

Sachpläne oder Vorhaben des Bundes werden durch diese Umzonungen nicht berührt.

Weil diese Korrekturen zu keinen grundlegenden Änderungen der bestehenden Ortsplanung führen, war es auch nicht nötig, vorgängig eine spezielle Planungskommission zur Diskussion von Grundsatzfragen einzusetzen. Mit der öffentlichen Auflage ist eine ausreichende Mitwirkungsmöglichkeit für die Bevölkerung gegeben.

## **7. Einwendungs- und Anhörungsverfahren**

Die vorliegenden Anträge sind vom 9. Dezember 2005 bis am 7. Februar 2006 öffentlich aufgelegt. Zudem sind die ZPZ sowie die umliegenden Gemeinden angehört, d.h. zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Während dieser Zeit sind drei Einwendungen eingegangen, welche sich insbesondere zu einer vorgesehenen Einzonung im Sandhof äussern.

Weil zu diesem Antrag noch ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet werden muss, ist diese Umzonung noch nicht spruchreif und somit nicht Gegenstand dieses Antrages.

## **8. Vorprüfung durch die Baudirektion**

Betreffend die vorgesehene Umzonung im Mittelort/Haldenhof wird empfohlen, die Zonengrenze längs der nördlichen Grenze der Moserstrasse festzulegen.

Im Übrigen wird den Vorschlägen des Stadtrates zugestimmt. Der verlangte Planungsbericht wird in Anbetracht der geringfügigen Änderungen relativ knapp gehalten.

## **9. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Eine Einwendung verlangt, dass die zurzeit noch unüberbaute Parzelle in der Ecke Alte Landstrasse/Zopfstrasse grün bleiben soll.

Weil diese Parzelle bereits seit Jahrzehnten eingezont und rundum von bebauten Liegenschaften umgeben ist, kann diesem Begehren nicht entsprochen werden. Zudem wurde diese Parzelle vor wenigen Jahren von der Stadt gekauft mit der Absicht, diese gelegentlich überbauen zu lassen.

Wädenswil, 3. Juli 2006

kba/ela/lei

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

### **Referent des Stadtrates**

Christian J. Huber, Stadtrat Planen und Bauen