

Bericht nach Art. 47 RPV

Privater Gestaltungsplan «Vorder Schönenberg II»
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Festsetzung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



Impressum

| | | | |
|----------------------------|--|--|---|
| Auftrag | Privater Gestaltungsplan „Vorder Schönenberg II“, Wädenswil | | |
| Auftraggeber | Ingena AG Hurdnerwäldlistrasse 124 8808 Pfäffikon SZ | | |
| | Ansprechpartner: MPK Architekten AG Rotenrainstrasse 9 8645 Jona Marcel Keller Tel. 055 536 48 72 marcel.keller@mpk-architekten.ch | | |
| Auftragnehmer | R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15 | R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80 | R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27 |
| Bearbeitung | Ivo Kuster, René Ott | | |
| Titelbild | Eigenes Foto | | |
| Qualitätsmanagement | SQS ISO 9001 | | |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Ausgangslage | 5 |
| 1.1 Bedarf | 5 |
| 1.2 Zielsetzung | 5 |
| 1.3 Aufstellung des Gestaltungsplans | 5 |
| 2. Grundlagen des Gestaltungsplans | 6 |
| 2.1 Situation | 6 |
| 2.2 Massgebende Planungen und Gesetze | 6 |
| 2.3 Perimeter privater Gestaltungsplan | 7 |
| 2.4 Naturgefahrenkarte | 8 |
| 2.5 Kantonaler und regionaler Richtplan | 8 |
| 2.6 Kommunaler Richtplan | 9 |
| 2.7 Kommunale Nutzungsplanung rechtskräftig | 9 |
| 2.8 Revision kommunale Nutzungsplanung | 11 |
| 2.9 Richtprojekt Architektur | 14 |
| 2.10 Richtprojekt Landschaftsarchitektur | 19 |
| 3. Gestaltungsplan | 21 |
| 3.1 Gestaltungskonzept | 21 |
| 3.2 Baubereiche (Art. 4 GP-Vorschriften) | 22 |
| 3.3 Bestehende Situation (Art. 5 GP-Vorschriften) | 23 |
| 3.4 Abstände (Art. 6 GP-Vorschriften) | 24 |
| 3.5 Gestaltung (Art. 7 GP-Vorschriften) | 24 |
| 3.6 Umgebungsgestaltung (Art. 8 GP-Vorschriften) | 24 |
| 3.7 Private Grünflächen (Art. 9 GP-Vorschriften) | 28 |
| 3.8 Verkehrsflächen (Art. 10 GP-Vorschriften) | 28 |
| 3.9 Erschliessung und Parkierung (Art. 11 GP-Vorschriften) | 29 |
| 3.10 Immissionsschutz (Art. 12 GP-Vorschriften) | 32 |
| 3.11 Energiekonzept (Art. 13 GP-Vorschriften) | 33 |
| 4. Abweichungen gegenüber der Grundordnung | 34 |
| 4.1 Abweichungen | 34 |
| 4.2 Vorteile | 34 |
| 5. Planungsablauf | 35 |
| Anhang | 36 |
| Beilagen | 58 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Lage des Gestaltungsplangebiets in Schönenberg | 6 |
| Abb. 2: Grenzmutation im GP-Perimeter | 7 |
| Abb. 3: Naturgefahren im GP-Perimeter | 8 |
| Abb. 4: Ausschnitt regionaler Richtplan | 8 |
| Abb. 5: Ausschnitt kommunaler Richtplan | 9 |
| Abb. 6: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Ortsteil Schönenberg | 10 |
| Abb. 7: Ausschnitt Kernzonenplanung Ortsteil Schönenberg | 10 |
| Abb. 8: Zonensystematik Kernzonen BZO-Revision Wädenswil | 12 |
| Abb. 9: Überprüfung der anrechenbaren Grünfläche im Richtprojekt Landschaftsarchitektur | 13 |
| Abb. 10: Foto des Modells Mst. 1:500 | 14 |
| Abb. 11: Baute Typ B, im Dorfzentrum an der Kreuzung Hirzel- und Wädenswilerstrasse | 15 |
| Abb. 12: Baute Typ A «Kalchtaren» | 15 |
| Abb. 13: Baute Typ B, «Restaurant Rössli» an der Wädenswilerstrasse Nr. 2 | 15 |
| Abb. 14: Gebäude innerhalb des öffentlichen Gestaltungsplans «Vorder Schönenberg» | 15 |
| Abb. 15: Schwarzplan des Ortsteils Schönenberg inklusive des Richtprojekts | 16 |
| Abb. 16: Stellung der Bauten an der Haslaubstrasse | 17 |
| Abb. 17: Ausschnitt Schwarzplan | 17 |
| Abb. 18: Bestehende Fassung des Strassenraums von Osten her betrachtet | 18 |
| Abb. 19: Bestehende Fassung des Strassenraums (von Süden) vom Ortseingang her betrachtet | 18 |
| Abb. 20: Bestehendes, ehemaliges Ökonomiegebäude im Gestaltungsplangebiet | 18 |
| Abb. 21: Bestehendes, ehemaliges Ökonomiegebäude im Gestaltungsplangebiet | 18 |
| Abb. 22: Richtprojekt Landschaftsarchitektur | 20 |
| Abb. 23: Situationsplan GP «Vorder Schönenberg II» | 21 |
| Abb. 24: Ausschnitt Situationsplan Baubereich B mit Richtprojekt | 23 |
| Abb. 25: Geländeschnitt Haus B | 25 |
| Abb. 26: Beispiele von standortgerechten Bäumen | 26 |
| Abb. 27: Ausschnitt Richtprojekt Landschaftsarchitektur | 26 |
| Abb. 28: Klimamodell: Klimaanalysekarte und Planhinweiskarte | 27 |
| Abb. 29: Übersicht zur Erschliessung | 29 |
| Abb. 30: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht je 2.5 m breit | 30 |
| Abb. 31: Technische Anforderungen an Zufahren (Anhang 1, VErV) | 31 |
| Abb. 32: Sichtweitennachweis der Zufahrten | 31 |
| Abb. 33: Wendemöglichkeit der Zufahrten | 32 |
| Abb. 34: Lärmübersicht für Bauvorhaben | 33 |

1. Ausgangslage

1.1 Bedarf

Die Ingena AG plant auf ihrem Grundstück NR. 3299 eine Wohnüberbauung mit ca. 18 Wohnungen. Zu diesem Zweck wurde ein Richtprojekt der MPK Architekten AG, 8645 Jona, erarbeitet, welches als Grundlage für diesen Gestaltungsplan dient. Das Grundstück liegt in der Kernzone I mit einer überlagerten Gestaltungsplanpflicht, zur Sicherung einer Dorfkernbebauung mit angemessener Dichte und guter architektonischer Gestaltung.

1.2 Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine Wohnüberbauung gemäss den Anforderungen aus der Gestaltungsplanpflicht (Art. 28 BZO) zu ermöglichen.

1.3 Aufstellung des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan wird nur von der Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 3299 unterzeichnet. Die Fläche des Gestaltungsplangebiets beträgt 4'088 m². Davon befinden sich 3'301 m² auf dem Grundstück Nr. 3299, was einem Anteil von 81 % der Gestaltungsplanfläche und somit mehr als zwei Dritteln entspricht. Mit dem Gestaltungsplan werden keine schutzwürdigen Interessen des ebenfalls im GP-Perimeter gelegenen Grundstücks Nr. 3202 verletzt (z. B. bleiben die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten erhalten). Der Gestaltungsplan kann somit im Sinne von § 85 PBG als allgemeinverbindlich erklärt werden.

2. Grundlagen des Gestaltungsplans

2.1 Situation

Das Planungsgebiet des privaten Gestaltungsplans (GP) „Vorder Schönenberg II“ liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Schönenberg in der Stadt Wädenswil. Begrenzt wird das Gebiet westlich durch die Haslaubstrasse und östlich durch die Hüttnerstrasse. Gegen Süden grenzt das Gebiet an den Siedlungsrand.

Luftbild mit Lage des
Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Gestaltungsplangebiets in Schönenberg (Orthofoto Swisstopo)

2.2 Massgebende Planungen und Gesetze

Kommunale Bestimmungen

Infolge der Fusion der Gemeinden Wädenswil, Schönenberg und Hütten per 1. Januar 2019 sollen die Nutzungsplanungen zusammengeführt, aufeinander und die übergeordneten Messweisen angepasst werden. Die öffentliche Auflage der BZO-Revision erfolgte vom 1. April bis zum 31. Mai 2022. Massgebend für den privaten Gestaltungsplan sind zurzeit jedoch die Planungen und Gesetze der ehemaligen Gemeinde Schönenberg, alle von der Baudirektion am 26. Januar 2018 genehmigt:

- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schönenberg
- Kernzonenplan der Gemeinde Schönenberg
- Zonenplan der Gemeinde Schönenberg

Kantonale Bestimmungen

Massgebend für die Baubegriffe, Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen sind die rechtskräftigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) bis zum 28. Februar 2017.

2.3 Perimeter privater Gestaltungsplan

Einbezogene Fläche

Innerhalb des Perimeters des GP Vorder Schönenberg II befinden sich zwei Parzellen, wovon zurzeit (Juli 2023) die Parzelle SO3299 (neu WE13775) mutiert werden soll. Die Mutation hat keinen Einfluss auf den GP-Perimeter, führen jedoch zu einem anderen Verlauf der Grenzabstandslinie:

- Parzelle SO3299 (neu WE13775) [3'341 m²]
- Parzelle SO3202 [787 m²]

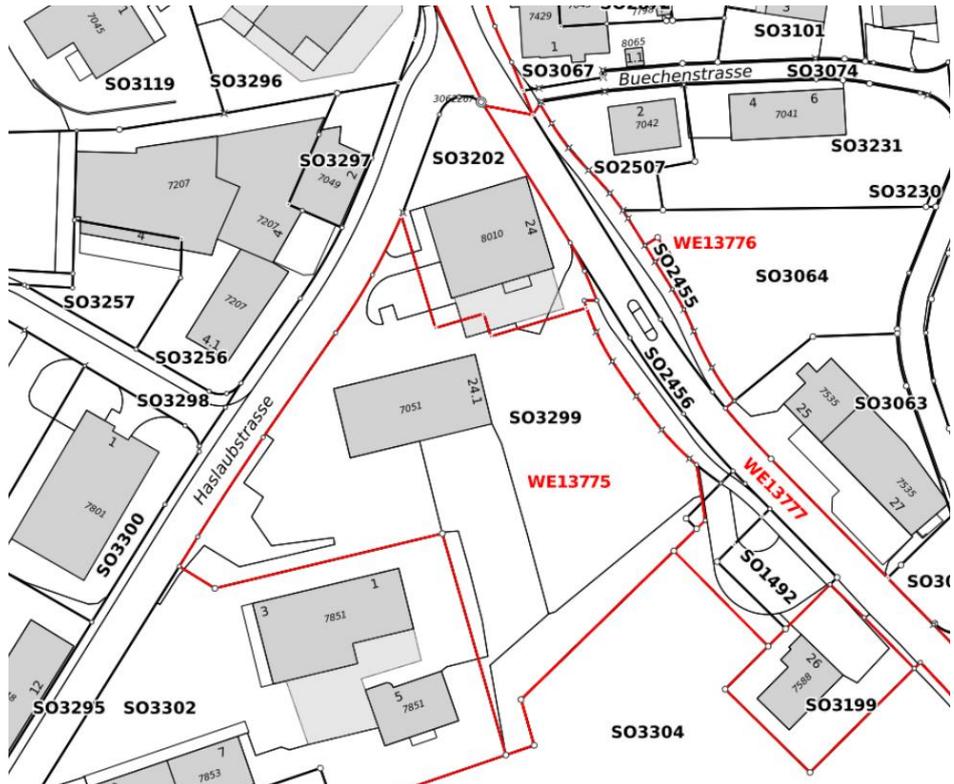


Abb. 2: Grenzmutation im GP-Perimeter (Web-GIS Kanton Zürich, Zugriff 14. Juli 2023)

Gemäss der Vorprüfung vom 15. Dezember 2022 sind auf Strassenparzellen keine Inhalte aufzunehmen, weshalb der Perimeter auf die beiden Parzellen SO3299 (neu WE13775) und SO3202 begrenzt wird. Der GP-Perimeter weicht folglich in diesem Bereich vom Perimeter der GP-Pflicht in der Nutzungsplanung ab.

2.4 Naturgefahrenkarte

Keine Gefährdung

Gemäss der Naturgefahrenkarte ergeben sich für das Gestaltungsplangebiet keine besondere Gefährdung durch Naturgefahren.



Abb. 3: Naturgefahren im GP-Perimeter (Web-GIS Kanton Zürich, Stand 5. Juni 2023)

2.5 Kantonaler und regionaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Das GP-Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan, Stand vom 22. August 2022. Es bestehen keine weiteren Einträge.

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan weist im Bereich Verkehr zusätzliche Inhalte auf, welche das GP-Gebiet tangieren. Als Bestand sind die Hüttner- und Haslaubstrasse inkl. Rad- und Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag aufgeführt. Entlang der Hüttnerstrasse ist die Umgestaltung des Strassenraums vorgesehen (Nr. 17; Hirzel-/Hüttner- und Wädenswilerstrasse in Schönenberg).

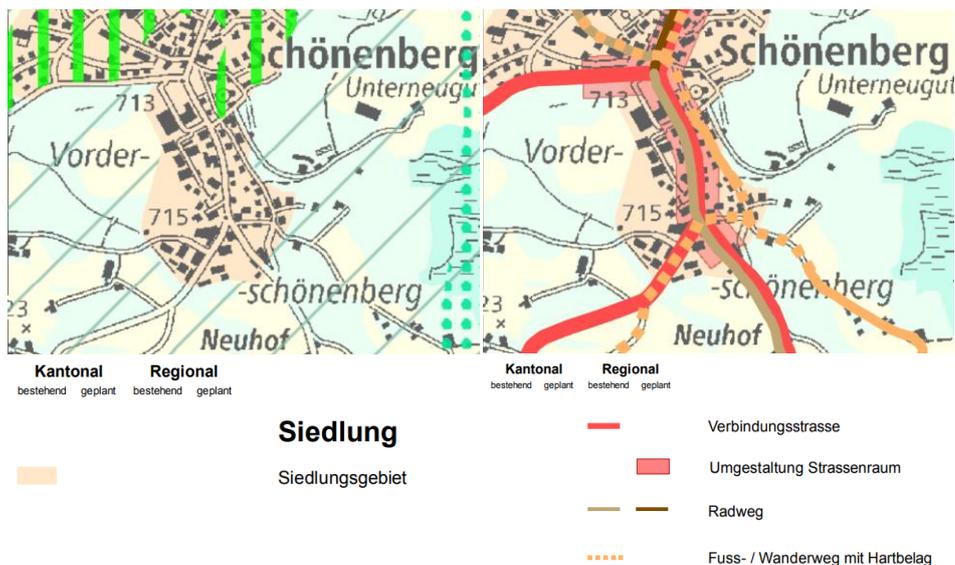


Abb. 4: Ausschnitt regionaler Richtplan vom 9. Januar 2018 (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg)

Im regionalen Richtplan werden Gebiete mit niedriger sowie hoher baulicher Dichte bezeichnet. Das GP-Gebiet ist nicht speziell bezeichnet, weshalb das Siedlungsgebiet dort in der Regel eine mittlere ortsbauliche Körnung aufzuweisen hat. Für die mittlere bauliche Dichte sind Nutzungsdichten von 100 – 150 Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzone anzustreben.

Auswirkungen
des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan beeinflusst die Inhalte des kantonalen und regionalen Richtplans nicht negativ. Mit den vorgesehenen 18 Wohnungen bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.19 Personen (BFS – STATPOP 2021) ist mit rund 40 Personen zu rechnen. Dies ergibt innerhalb des GP-Gebiets eine Dichte von rund 100 Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzone, was der mittleren baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan entspricht.

2.6 Kommunalen Richtplan

Das GP-Gebiet wird im kommunalen Richtplan als schutzwürdiges Ortskerngebiet bezeichnet. Darin seien die ortsbildprägenden Bauten und Strukturen zu erhalten und eine geringe Dichte von 50 – 100 Einwohner + Beschäftigten / ha, wie bestehend, beizubehalten. Der GP erreicht dieses Ziel mit einer möglichen Dichte von rund 100 E + A / ha.

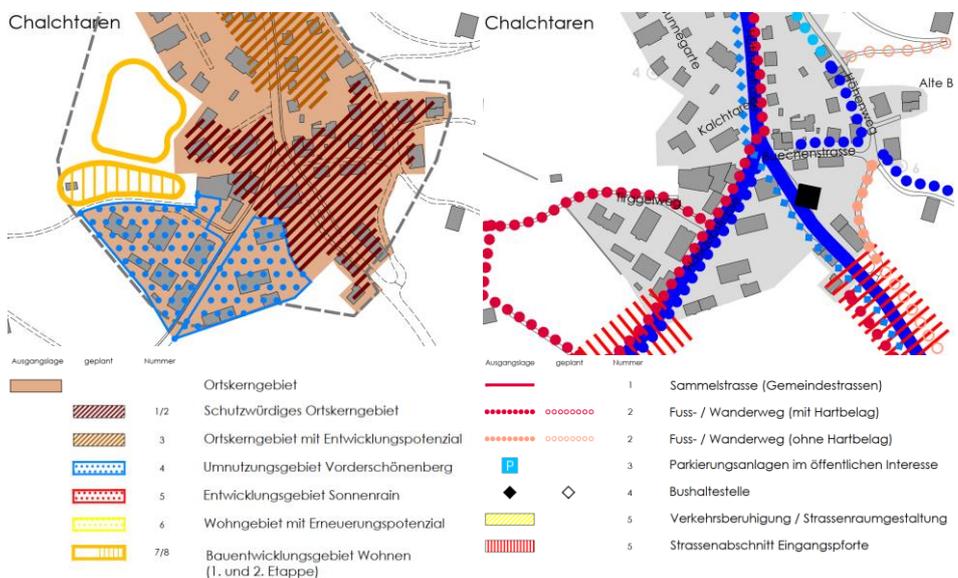


Abb. 5: Ausschnitt kommunaler Richtplan vom 17. April 2018 (Gemeinde Schönenberg)

2.7 Kommunale Nutzungsplanung rechtskräftig

2.7.1 Zonenplan

Die drei in den GP-Perimeter einbezogenen Parzellen liegen gemäss geltendem Zonenplan in der Kernzone «KI». Es besteht ausserdem eine Gestaltungsplanpflicht. Der Kernzone I ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Verbindlicher Planinhalt

-  K I Kernzone I
-  K II Kernzone II
-  W2A Wohnzone, 2-geschossig, A
-  W2B Wohnzone, 2-geschossig, B
-  W2C Wohnzone 2-geschossig, C
-  WG2 Wohnzone 2-geschossig mit Gewerbe-
erleichterung
-  WG3A Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbe-
erleichterung A
-  WG3B Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbe-
erleichterung B
-  Oe Zone für öffentliche Bauten
-  E Erholungszone
-  F Freihaltezone
-  R Reservezone
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Aussichtsschutz
-  Kantonale Landwirtschaftszone § 36 PBG

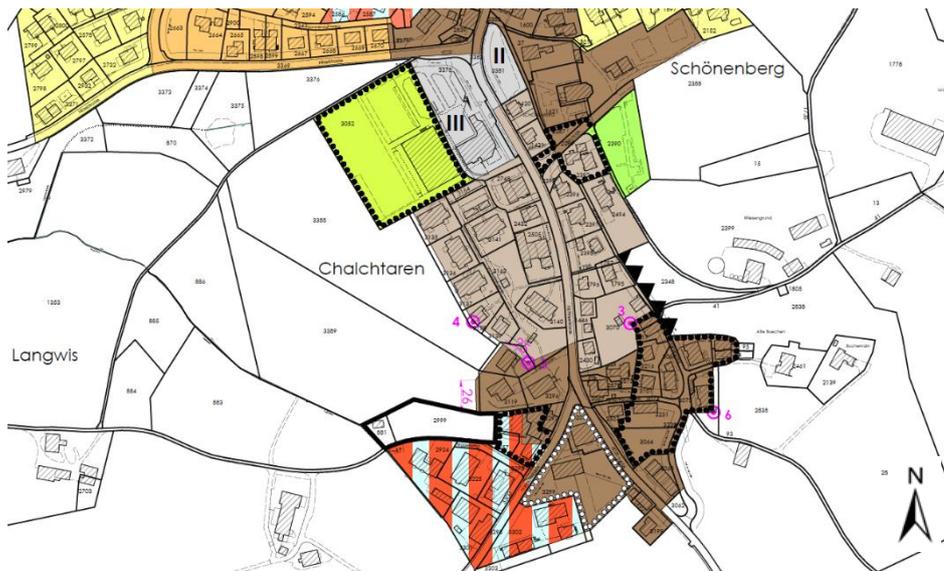


Abb. 6: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Ortsteil Schönenberg, (Gemeinde Schönenberg)

Die drei Parzellen im GP-Perimeter sind Bestandteil der Kernzonenplanung.

Legende

-  Bauten Typ A (gemäss BZO Art. 7 Abs. 1)
-  Bauten Typ B (gemäss BZO Art. 7 Abs. 2)
-  Erhaltenswerte Einzelbäume
-  Kernzongrenze gemäss Zonenplanentwurf
-  Baubegrenzungslinie
-  Kirchhofmauer

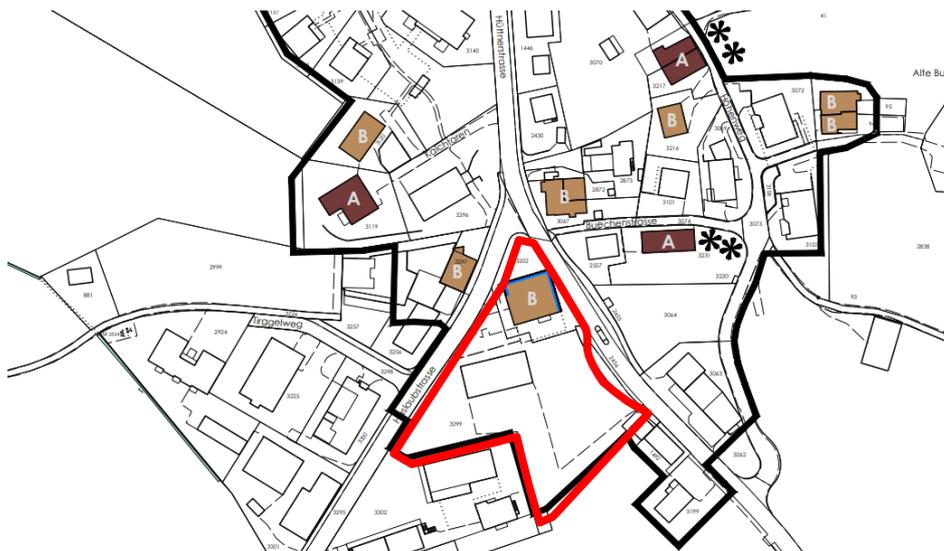


Abb. 7: Ausschnitt Kernzonenplanung Ortsteil Schönenberg, (Gemeinde Schönenberg)

Das Gebäude auf der Parzelle SO3202 ist als Baute Typ B bezeichnet. Ausserdem ist für dieses Gebäude eine Baubegrenzungslinie festgelegt.

Auszug BZO

Art. 7 BZO Schönenberg

² Die im Kernzonenplan eingetragenen ortsbaulich wichtigen Gebäude vom Typ B dürfen umgebaut, erweitert oder ersetzt werden. Ersatzbauten haben Lage, Stellung, Dachform und kubische Gestaltung zu übernehmen. Bezüglich der übrigen Gestaltung gelten die Kernzonenvorschriften.

2.7.2 Bau- und Zonenordnung

Zweck GP-Pflicht In Art. 28 BZO wird für den GP «Vorder Schönenberg II» festgelegt, dass eine Dorfkernbebauung sichergestellt werden soll, welche sowohl eine angemessene Dichte wie auch eine gute architektonische Gestaltung aufweist.

2.8 Revision kommunale Nutzungsplanung

Wie in Kapitel 2.2 erläutert, soll die bestehende Bau- und Zonenordnung von Schönenberg mit der BZO von Wädenswil und Hütten vereint und darüber hinaus gesamthaft überprüft und angepasst werden. Entsprechend werden die massgeblichen Änderungen zwischen der neuen und alten BZO mit Blick auf das vorliegende Gestaltungsplangebiet aufgezeigt.

2.8.1 Zonenplan

Änderungen Zonenplan Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden die Flächen der bisherigen Kernzone KI der neu geschaffenen Kernzone K3 zugeordnet. Dies bewirkt Anpassungen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten.

Änderungen Kernzonenplan Im revidierten Kernzonenplan wird innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine Baute mehr dem Typ B zugeordnet resp. der Nachfolgeregelung mit Gebäuden mit Profilerhalt Typ Charakter oder Struktur. Für die unbebauten Bereiche des Gestaltungsplanperimeters ergeben sich keine Änderungen.

Änderungen Ergänzungspläne Der Gestaltungsplanperimeter ist von keinen Ergänzungsplänen der BZO-Revision betroffen.

2.8.2 Bau- und Zonenordnung

Grundmasse Mit der neuen Zuteilung von der rechtskräftigen Kernzone I in die Kernzone 3 sowie der generellen Anpassung der Begriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) würden sich die massgeblichen Grundmasse ändern.

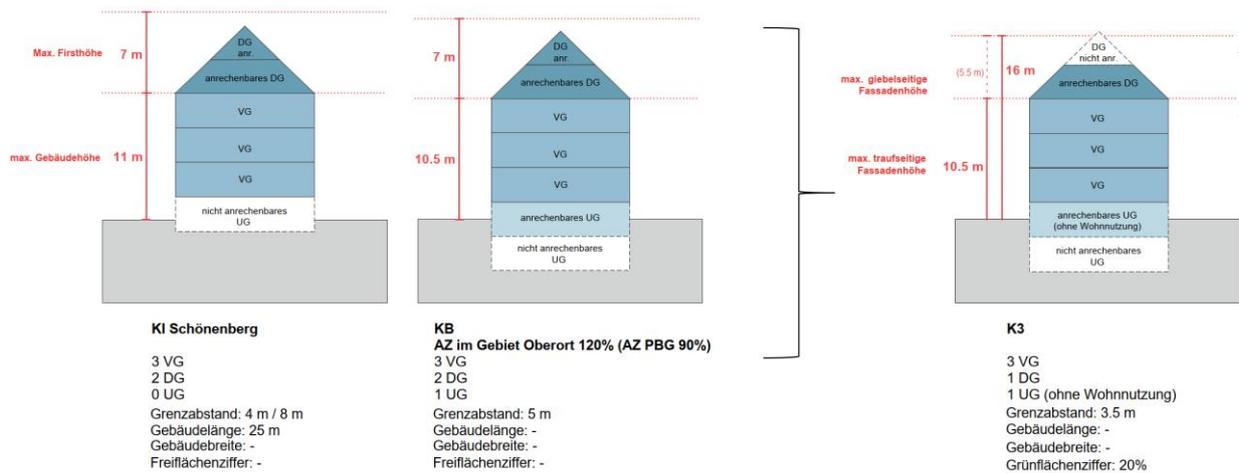


Abb. 8: Zonensystematik Kernzonen BZO-Revision Wädenswil (Unterlagen öffentliche Auflage vom 14. März 2022)

Firsthöhe /
giebelseitige Fassadenhöhe

Die Firsthöhe von 18 m gemäss der rechtskräftigen Regelung der BZO Schönenberg wird im Gestaltungsplan eingehalten. Die Festlegung erfolgt dabei über eine maximale Höhenkote von 730.70 m für den Baubereich A und 731.50 m für den Baubereich B. Dadurch wird sichergestellt, dass die Firsthöhe an keiner Stelle über der Regelbauweise der BZO Schönenberg liegt.

Neu soll anstelle der Firsthöhe die giebelseitige Fassadenhöhe von 16 m in der BZO Wädenswil verwendet werden. Mit der neuen Regelung würde der Gestaltungsplan die Regelbauweise beim Baubereich A überschreiten.

Gebäudehöhe /
traufseitige Fassadenhöhe

Die Gebäudehöhe von 11 m gemäss der rechtskräftigen Regelung der BZO Schönenberg wird im Gestaltungsplan eingehalten. Die Festlegung erfolgt dabei über eine maximale Höhenkote von 723.70 m für den Baubereich A und 724.50 m für den Baubereich B. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhe an keiner Stelle über der Regelbauweise der BZO Schönenberg liegt.

Neu soll anstelle der Gebäudehöhe die traufseitige Fassadenhöhe von 10.5 m in der BZO Wädenswil verwendet werden. Mit der neuen Regelung würde der Gestaltungsplan die Regelbauweise beim Baubereich A überschreiten.

Grünflächenziffer

In der rechtskräftigen BZO gibt es keine Grünflächenziffer. Eine solche wird in der neuen BZO Wädenswil eingeführt und beträgt 20 %. Im Richtprojekt sind selbst bei einer konservativen Berechnung mind. 1'009 m² für die Grünfläche anrechenbar, da sie über einen genügend grossen Bodenaufbau verfügen. Bezogen auf den gesamten GP-Perimeter mit einer Fläche von 4'292 m² entspricht dies einem Anteil von rund 23.5 %. Mit der neuen Regelung würde

der Gestaltungsplan, selbst ohne die bereits vorhandenen Grünflächen auf SO3202, die Regelbauweise einhalten.



Abb. 9: Überprüfung der anrechenbaren Grünfläche im Richtprojekt Landschaftsarchitektur (eigene Darstellung basierend auf dem Richtprojekt)

Grundgrenzabstand Der Grundgrenzabstand wird mit der neuen Regelung verkleinert sowie auf die Differenzierung zwischen dem kleinen und grossen Grundabstand verzichtet. Da das Richtprojekt sowie die ausgewiesenen Baubereiche bereits die strengere Vorschrift einhalten, würde mit der neuen Regelung keine Überschreitung von der Regelbauweise entstehen.

Anzahl Dachgeschosse Gemäss der rechtskräftigen BZO Schönenberg sind zwei Dachgeschosse erlaubt. Diese Regelung wird im Gestaltungsplan und vom Richtprojekt ebenfalls übernommen.

Neu soll anstelle von zwei Dachgeschossen nur noch ein Dachgeschoss zugelassen werden. Mit der neuen Regelung in der BZO Wädenswil würde der Gestaltungsplan die Regelbauweise überschreiten.

Abgrabungen und Aufschüttungen Gemäss der rechtskräftigen BZO Schönenberg darf das gewachsene Terrain um höchstens 1 Meter abgegraben werden. Aufschüttungen dürfen in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen.

Neu sollen geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig sein. Zur (...) Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs (...) können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

2.9 Richtprojekt Architektur

- Richtprojekt** Die MPK Architekten AG hat ein Richtprojekt entwickelt, welches mithilfe eines Variantenstudiums erarbeitet wurde (vgl. Anhang B). Dieses sieht vor, das Areal mit zwei Mehrfamilienhäusern und 18 Wohnungen zu überbauen. Die Erschliessung erfolgt ab der Haslaubstrasse.
- Überarbeitung Richtprojekt** Das Richtprojekt wurde in zwei Besprechungen am 11. November 2020 sowie 12. August 2021 mit der Stadt Wädenswil sowie dem Vertreter der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission besprochen und entsprechende Anpassungen am Projekt formuliert. Aus den Sitzungen resultierten Anpassungen bei der Setzung der beiden Bauten sowie der Staffelung der Gebäudevolumen. Zudem wurde das Gebäude an der Hüttnerstrasse um ein Vollgeschoss reduziert, um verträgliche Einpassung in die Kernzone zu erreichen.
- Modell des Richtprojekts** Im Modell des Richtprojekts werden die topografischen Herausforderungen innerhalb des GP-Perimeters verdeutlicht. Der deutliche Geländesprung in der Mitte der Parzelle erfordert differenzierte Gebäudevolumen. Mit der Setzung der Baute an der Hüttnerstrasse wird ein gleichmässiger Geländeverlauf im südlichen GP-Gebiet ermöglicht, wie dies heute mit dem bestehenden Parkplatz der Fall ist.



Abb. 10: Foto des Modells Mst. 1:500 (Fotografie R+K)

Verschiedene ablesbare Elemente aus der Kernzone in Schönenberg wurden im Richtprojekt adaptiert und integriert. Die folgenden Beispiele sollen diese Überlegungen verdeutlichen.

Dachgeschosse und Fensteröffnungen Drei- bis vierteilige Strukturierung der Fensteröffnung an der kurzen Fassaden-
seite. Darüber hinaus die Nutzung von zwei Dachgeschossen.



Abb. 11: Baute Typ B, im Dorfzentrum an der Kreuzung Hirzel- und Wädenswilerstrasse (Fotografie R+K)



Abb. 12: Baute Typ A «Kalchtare» (Fotografie R+K)

Nutzung der Dachbereiche Bestehende prägende Dorfkernbauten haben in der Mitte der Fassadenlänge eine Lukarne mit einem oder zwei Fenster(n), welche dem ersten Dachgeschoss zugeordnet sind. Neuere Bauten innerhalb der Kernzone weisen hingegen zusätzliche Lukarnen oder Dachfenster auf. Durch diese zusätzlichen Belichtungen wird wohl eine bessere Nutzung der Dachbereiche ermöglicht.



Abb. 13: Baute Typ B, «Restaurant Rössli» an der Wädenswilerstrasse Nr. 2 (Fotografie R+K)



Abb. 14: Gebäude innerhalb des öffentlichen Gestaltungsplans «Vorder Schönenberg» vom 15. Februar 1999 (Fotografie R+K)

Schwarzplan Schönenberg Innerhalb der Kernzone bestehen zum Teil unterschiedliche Typologien, Körnungen und Stellungen der Bauten zur Strasse und zueinander. Im südlichen Siedlungsgebiet sind jedoch vermehrt grössere Bauten zu erkennen. Die Bauten des Richtprojekts nehmen diese Körnung der Bauten auf und fügen sich bezüglich der Baumasse gut ins bestehende Gebilde ein.

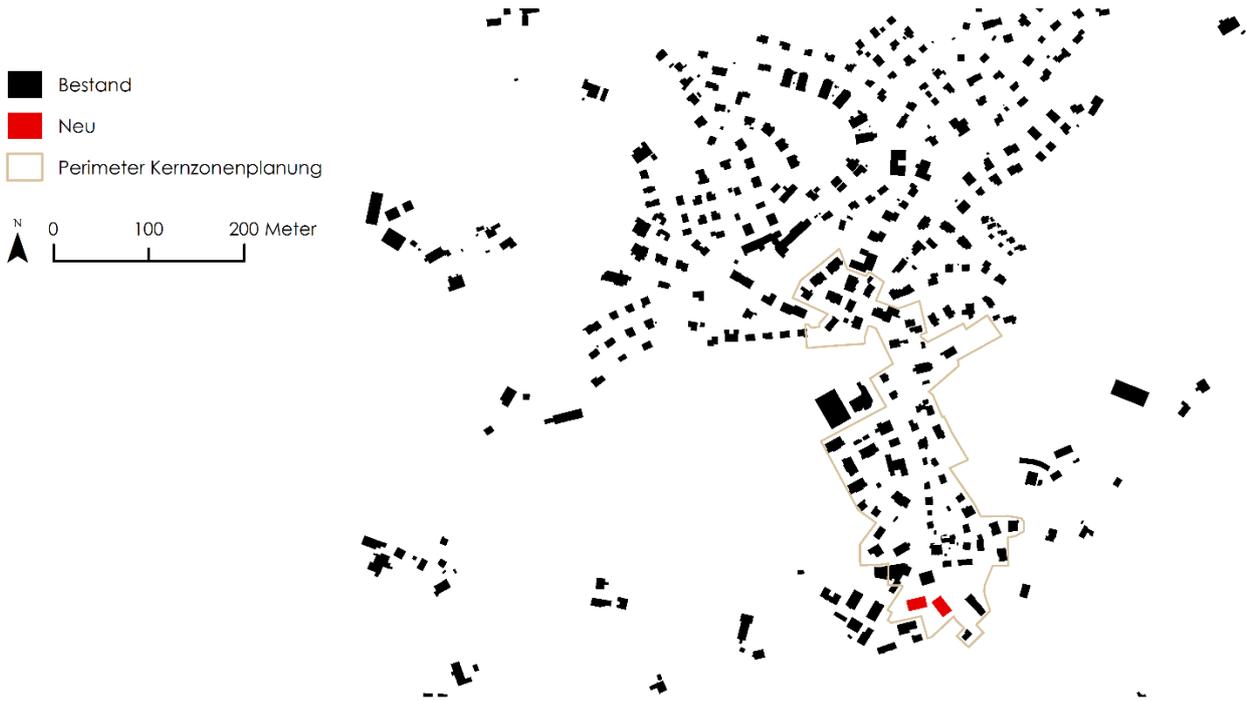


Abb. 15: Schwarzplan des Ortsteils Schönenberg inklusive des Richtprojekts (in rot) (Darstellung R+K auf Grundlage der amtlichen Vermessung)

Dichte Die im GP-Perimeter einbezogenen Parzellen liegen gemäss geltendem Zonenplan in der Kernzone I. Diese Nutzungszone gibt keine maximale Baumassenziffer vor. Vorgaben gibt es zur maximalen Anzahl Voll- und Dachgeschosse. Im Richtprojekt hat sich gezeigt, dass zur Erreichung einer angemessenen Dichte für die Kernzone beim höher gelegenen Gebäude auf ein mögliches Vollgeschoss zu verzichten ist. Dadurch kann die bestehende Kernstruktur passend ergänzt werden, ohne dass einzelne Bauten zu stark hervorstechen.

Stellung der Bauten Im Vorfeld des Richtprojekts wurde ein Variantenstudium gemacht, um die beste Lösung hinsichtlich der optimalen Anzahl der Bauten, des Bauvolumens sowie der Stellung dieser Bauten zu finden (vgl. Anhang). Das vorliegende Richtprojekt zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- Der Baubereich an der Haslaubstrasse nimmt die bestehende Siedlungsstruktur zur Strasse auf und führt diese weiter;
- Der Baubereich an der Hüttnerstrasse fasst den Strassenraum;
- Durch die Stellung der Bauten ergibt sich ein geschützter Innenhof-Bereich. Die Immissionen der Strassen können innerhalb des Gebietes reduziert werden;
- Mit den beiden Baubereichen wird der Strassenraum, ähnlich einer Kernzone, deutlicher gefasst. Die beiden Bauvolumen erreichen so eine

angemessene Dichte und ermöglichen trotzdem privatere (Hinter-)Innenhöfe für die Bewohner;

- Die beiden Baubereichen beeinträchtigen sich durch ihre Stellung zueinander kaum.

Situation Haslaubstrasse Die Stellung des Gebäudes an der Haslaubstrasse ermöglicht die Fortführung der bisherigen Gebäudeabfolge. Zur Haslaubstrasse hin sind die Bauten auf der östlichen Strassenseite schräg abgewinkelt und springen von der Strasse her gesehen zurück. Gleich verhält es sich mit der bestehenden Scheune auf dem GP-Gebiet. Diese Stellung wird vom Richtprojekt aufgenommen und fortgeführt.



Abb. 16: Stellung der Bauten an der Haslaubstrasse von der Kreuzung Haslaub- und Hüttnerstrasse her gesehen (Fotografie R+K)

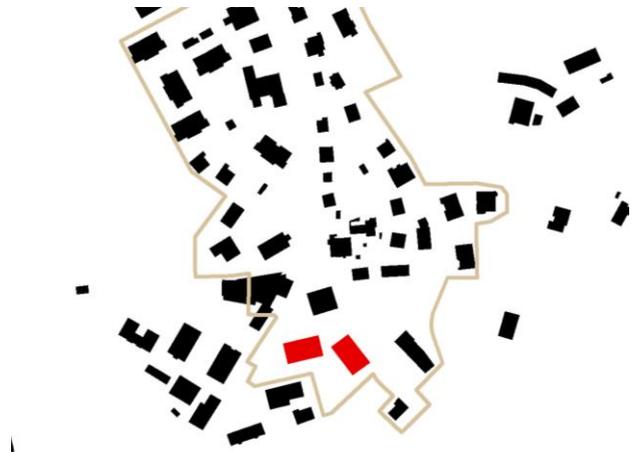


Abb. 17: Ausschnitt Schwarzplan (Darstellung R+K auf Grundlage der amtlichen Vermessung)

Situation Hüttnerstrasse Entlang der Hüttnerstrasse ist die Ausgangslage anders. Es gilt auf einer vorher nicht bebauten Fläche verschiedene Faktoren wie eine Fassung des Strassenraums, Schutz der dahinterliegenden Gebiete vor Emissionen und die Typologie zu berücksichtigen. Durch die Stellung der Baute entlang der Hüttnerstrasse entsteht zusammen mit der Bestandesbaute im GP-Gebiet ein deutlich gefassterer Ortseingang wie bisher.



Abb. 18: Bestehende Fassung des Strassenraums von Osten her betrachtet (Fotografie R+K)



Abb. 19: Bestehende Fassung des Strassenraums (von Süden) vom Ortseingang her betrachtet (Fotografie R+K)

Herausforderungen durch die Topografie

Im Bereich des ehemaligen Ökonomiegebäudes an der Haslaubstrasse ist das Gelände um ca. 4 – 5 m tiefer gelegen wie an der Hüttnerstrasse. Direkt hinter der Scheune steigt das Gelände stark an. Diese Gegebenheit beeinflusst die Setzung der Baubereiche wie auch die Gestaltung der Fusswegverbindungen und den Umgebungsflächen.



Abb. 20: Bestehendes, ehemaliges Ökonomiegebäude im Gestaltungsplangebiet an der Haslaubstrasse (Fotografie R+K)



Abb. 21: Bestehendes, ehemaliges Ökonomiegebäude im Gestaltungsplangebiet an der Haslaubstrasse (Fotografie R+K)

2.10 Richtprojekt Landschaftsarchitektur

- Richtprojekt** Aufgrund der herausfordernden Topografie wurde für die Aussenräume ein Richtprojekt Landschaftsarchitektur durch fischer landschaftsarchitekten bs la aus Richterswil erstellt. Das Richtprojekt nimmt dabei die Elemente der Siedlungs- und Kulturlandschaft der Region auf und setzt diese auf das Richtprojekt Architektur um.
- Analyse lokaler Landschaftselemente** Die Gebäude integrieren sich der lockeren Körnung der örtlichen Bebauungsstruktur entsprechend und bilden mit den grosszügigen Freiräumen einen würdigen Siedlungsrand. Diese Freiräume nehmen Bezug zur umliegenden Landschaft und werden mit angrenzenden Strukturen bespielt. Dabei wird sowohl die historische Sukzession der Begrünung als auch die der befestigten Beläge folgerichtig angewendet. Die Analyse der örtlichen Weiler wird in den aufgeführten Schemen bildlich dargestellt.
- Die Begrünungsstruktur der landwirtschaftlichen Wohnbauten folgt einem immer gleichen Muster. Am Gebäude befinden sich die Spaliere meist in Kombination mit berankten Lauben. Gleich anschliessend folgen die Gemüse oder Ziergärten, welche mit Sockelmauern und Zäunen geschützt sind. In einem gewissen Abstand sind dann die Hochstammobstbäume mit den darunterliegenden Weiden zu finden, bevor die freie Landschaft oder das Ackerland folgt.
- Das gleiche Prinzip der gestalterischen Sukzession kann auch bei der Belagswahl verfolgt werden. Eine subtile Nuance der Intensität der Beläge vom Haus bis zur freien Landschaft kann anhand der Analyse festgehalten werden. Diese wird in der ursprünglichen Form mit Natursteinen in diversen Strukturen angewendet: direkt an Haus meist mit Flusswackerpflasterung anschliessend mit Kies, weiter als Chaussierung und in der freien Landschaft als Feldweg ohne Intervention.
- Gestaltungskonzept** Wie in der Analyse festgehalten, werden auch bei der Projektierung dieselben Prinzipien angewendet, sei es bei den Belägen als auch bei der Begrünung. Dadurch können die historischen und gewachsenen Elemente gestalterisch ergänzt und vervollständigt werden und bilden so eine robuste und stimmige Einheit. Die Bilder der benachbarten Strukturen prägen somit die grosszügigen Freiräume zwischen den neuen Bauten.
- Innerhalb der Anlage werden standortgerechte, nach Möglichkeit, einheimische Baumarten gewählt, welche den verschiedenen, der Analyse entsprechenden Bereichen, zugeteilt werden. Dadurch wird das charakteristische Bild ergänzt und führt zu einer angenehmen, wohnlichen und schattenreichen Umgebung. Es entsteht eine hochwertige und trotzdem pflegeleichte

Freiraumstruktur, welche sowohl den privaten Erdgeschossen als auch der halböffentlichen Nutzung, Rechnung trägt. Das Quartierbild bleibt erhalten, ja es wird sogar gestärkt.

Durch die konsequente Entflechtung der Erschliessungen aller Teilnehmer kann eine entspannte Situation ohne gefährliche Überschneidungen mit Gefahrenpotenzial erreicht werden. Die gänzlich autofreie Umgebung ist für alle Bewohner, insbesondere die Kinder, äusserst wertvoll. Obschon das Gelände eher steil ist, sind doch diverse Freiräume mit Kinderwagen und Rollstühlen schwellenlos erreichbar. Die internen Fusswegverbindungen knüpfen selbstverständlich an das bestehende Wegenetz an und erlauben sogar eine halböffentliche Querung der Parzelle.



Abb. 22: Richtprojekt Landschaftsarchitektur vom 21. Juni 2023 (fischer landschaftsarchitekten bsia, Richterswil)

3. Gestaltungsplan

3.1 Gestaltungskonzept

Festlegungen

-  Perimeter privater Gestaltungsplan
-  Bestehende Situation (gemäss Vorschriften BZO)
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich Tiefgarage (TG) + Untergeschoss (UG)
-  Verkehrsfläche
-  Umgebungsfläche
-  Private Grünfläche
-  Ein-/Ausfahrt
-  Zufahrt Tiefgarage (Lage richtungsweisend)
-  Hauszugang (Lage richtungsweisend)
-  Spiel- und Ruhefläche
-  Richtungspunkte öffentliche Fusswegverbindungen
-  Interne Fusswegverbindungen (Verlauf richtungsweisend)
-  Containerplatz (Lage richtungsweisend)
-  Quartierbaum (Lage richtungsweisend)
-  Hochstammbaum (Lage richtungsweisend)

Informationsinhalte

-  Abzubrechendes Gebäude
-  Richtprojekt
-  Höhenkurven
-  Bushaltestelle
-  Vermessung

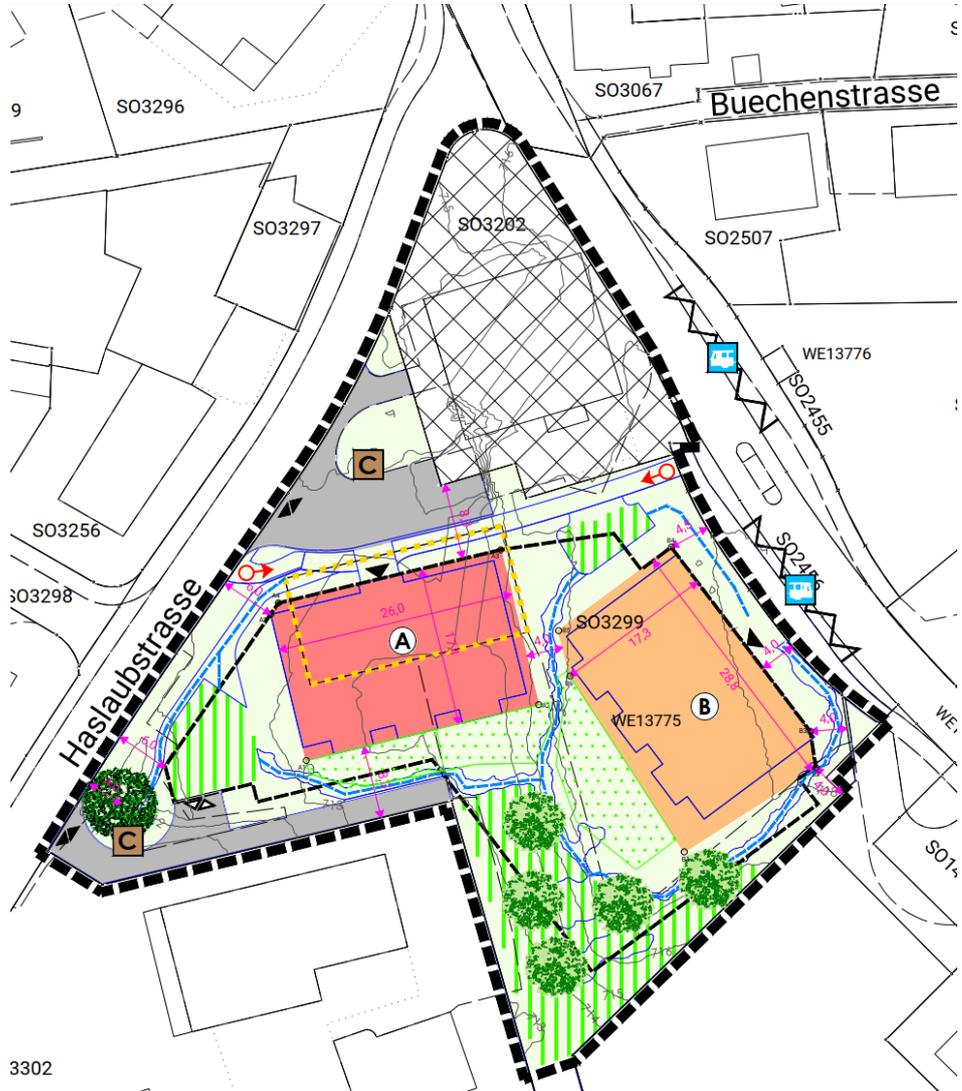


Abb. 23: Situationsplan GP «Vorder Schönenberg II» (Darstellung R+K)

Bestandteile des Gestaltungsplans

Im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters besteht auf der Parzelle SO3202 bereits ein Neubau, welcher nach einem Brand des ursprünglichen Gebäudes wieder aufgebaut werden konnte. Für diese Fläche werden folglich im Gestaltungsplan keine Vorschriften aufgenommen, da neue Vorschriften für den Bestandesbau unverhältnismässig wären. Effektive Aussagen werden im Gestaltungsplan aus den oben genannten Gründen folglich einzig für die Parzelle SO3299 getroffen.

Baubereiche

Das Gestaltungskonzept sieht zwei Baubereiche für Hochbauten (A & B) vor. Die Tiefgarage ist im Baubereich für die Tiefgarage und das Untergeschoss untergebracht.

- Umgebungsgestaltung Basierend auf dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur werden die Aussenräume gesichert. Die Verkehrsflächen werden dabei oberirdisch minimal ausgeschieden, sodass möglichst viel Flächen für die Bewohner zur Verfügung stehen. Die Aussenräume werden dabei leicht differenziert in private Grünflächen, welche den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, sowie in die weiteren Umgebungsflächen. Innerhalb der Umgebungsflächen sind in den drei verschiedenen Bereichen Spiel- und Ruheflächen untergebracht.
- Parkierung Für die Bewohner und Besucher ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, welche ab der Haslaubstrasse über eine bestehende Zufahrt erschlossen wird. Mit der Integration der Besucherparkplätze in der Tiefgarage wird zudem eine Doppelnutzung der Flächen zur Haslaubstrasse ermöglicht.

3.2 Baubereiche (Art. 4 GP-Vorschriften)

- Vollgeschosse Es sind zwei Baubereiche (A & B) für Hochbauten vorgesehen. Aufgrund der unterschiedlichen Höhe des gewachsenen Terrains werden die möglichen Hochbauten in der Höhe gestaffelt. Gemäss der BZO Schönenberg sind in der Kernzone drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe zulässig (Art. 8 Abs. 1 BZO). Im Baubereich B wird die mögliche Vollgeschosshöhe auf zwei Vollgeschosse reduziert. Dadurch soll verhindert werden, dass der Hochbau im Baubereich B gegenüber den tiefergelegenen Gebieten an der Haslaubstrasse zu stark in Erscheinung tritt. Zur Sicherung der Höhenstaffelung werden zusätzlich maximale Höhenkoten der First- und Gebäudehöhe für die beiden Baubereiche festgelegt.

Die beiden Baubereiche bieten angemessenen Spielraum für eine leichte Verschiebung oder Anpassung des Bauprojekts gegenüber dem Richtprojekt. Der Baubereich B wurde so festgelegt, dass das Richtprojekt verschoben und um bis zu 4° abgedreht werden kann. Falls in der Projektierungsphase festgestellt wird, dass durch eine Drehung des Gebäudes B im Uhrzeigersinn eine bessere Lösung erzielt werden kann, lässt der Baubereich B diesen Spielraum zu.

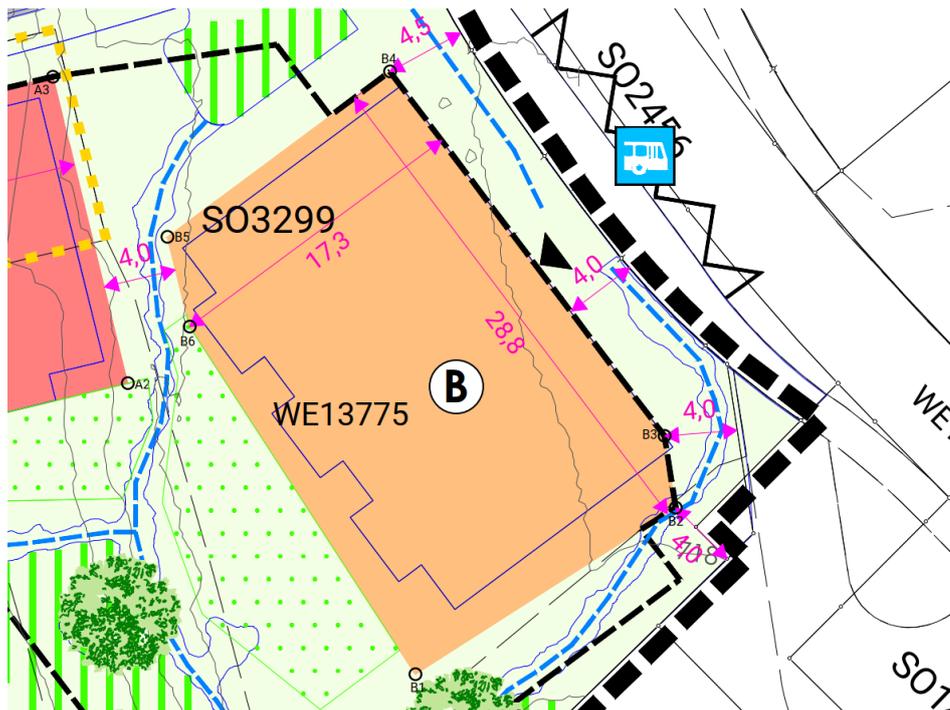


Abb. 24: Ausschnitt Situationsplan Baubereich B mit Richtprojekt (blau) und um 4° abgedrehtem Richtprojekt (schwarz) (Darstellung R+K)

Untergeschoss Die Tiefgarage sowie die weiteren Lager- und Abstellräumlichkeiten der Baubereiche A & B werden in einem gemeinsamen Untergeschoss untergebracht. Aufgrund des Hangverlaufes befindet sich dieses Geschoss im westlichen Bereich über dem gewachsenen Terrain. Die maximale Höhe dieser Anbaute wird auf die Höhenkote von 714.00 m ü. M. gelegt. Dies entspricht an der westlichen Kante einer Höhendifferenz zum gewachsenen Terrain von ca. 2 Metern. Gegenüber der Haslaubstrasse wird der Strassenabstand von 6 m eingehalten.

3.3 Bestehende Situation (Art. 5 GP-Vorschriften)

Bestehende Situation Die Parzelle SO3202 wird mit der Signatur «Bestehende Situation» von den Bestimmungen des Gestaltungsplans ausgenommen (Art. 4 Abs. 1 GP-Vorschriften). Es erscheint nicht zweck- und verhältnismässig für diese Parzelle Vorschriften im Gestaltungsplan zu übernehmen, da hier ein Ersatzbau für den niedergebrannten Bautyp B, gemäss Kernzonenplanung, realisiert wurde.

Kleinere Änderungen können hier im Rahmen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung, insbesondere der Kernzonenplanung, erfolgen, womit diesem Teil des Gestaltungsplangebiets der nötige Spielraum belassen wird. Sofern grössere Änderungen auf der Parzelle SO3202 vorgesehen sind, können mit einer Anpassung des Gestaltungsplans zusätzliche Qualitäten eingefordert werden.

Die Erschliessung von der Haslaubstrasse und die Entsorgungsstelle, welche sich auf der Parzelle SO3299 befinden, werden im Gestaltungsplan gesichert.

3.4 Abstände (Art. 6 GP-Vorschriften)

Gebäude- und Grenzabstände Zur optimalen Bebauung der verwinkelten Parzelle wird der interne Gebäudeabstand unterschritten. Die Hochbauten im Baubereich A und B können maximal bis 4 m zueinander erstellt werden. Das Variantenstudium (vgl. Anhang) hat bereits gezeigt, dass sich die beiden Bauten gegenseitig kaum beeinträchtigen. Dies wird vor allem durch die Höhendifferenz des gewachsenen Terrains zwischen den beiden Baubereichen gestützt. Folglich wird (in Art. 6 GP-Vorschriften) festgehalten, dass die internen Gebäudeabstände unter Vorbehalte der Auflagen und Bedingungen der Brandschutzbestimmungen unterschritten werden dürfen. Die Reduktion des internen Gebäudeabstandes ermöglicht dadurch eine bessere Nutzung der Parzelle und somit eine angemessene Dichte.

3.5 Gestaltung (Art. 7 GP-Vorschriften)

Material- und Farbkonzept Die geplante Wohnüberbauung soll sich gut in die Umgebung einfügen. Im Dorfkern sind vor allem murale Fassaden in weissen bis erdigen Farben zu beobachten. Die Fassaden- und Dachgestaltung, insbesondere die Farbgebung, soll möglichst zurückhaltend und der Umgebung entsprechend angepasst sein. Um dies sicherzustellen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Material- und Farbkonzept einzureichen (Art. 7 Abs. 2).

3.6 Umgebungsgestaltung (Art. 8 GP-Vorschriften)

3.6.1 Umgebungsflächen

Umgebungsflächen Die Umgebungsflächen sind im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Der vielfältige und attraktive Grünraum soll angepasst an die verschiedenen Bereiche im Gestaltungsplangebiet unterschiedlich möbliert und bepflanzt werden.

Terrain Das neu gestaltete Terrain darf bis zu 2 m gegenüber dem gewachsenen Terrain abweichen (Art. 8 Abs. 2). Besonders aufgrund des Geländesprungs sowie der zu erstellenden Tiefgarage kann es sein, dass Abweichungen bis zu 2 m gegenüber dem gewachsenen Terrain notwendig werden. Aus diesem Grund muss von der BZO abgewichen werden und mehr Spielraum zugestanden werden.

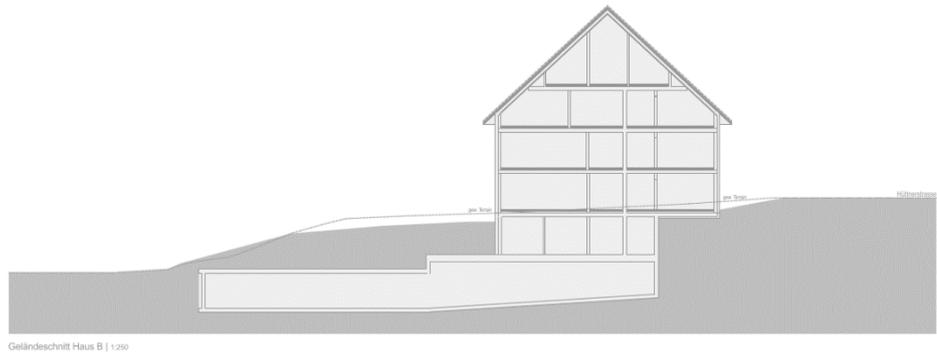


Abb. 25: Geländeschnitt Haus B (Richtprojekt MPK Architekten AG)

Das gewachsene Terrain erschwert die zweckmässige Bebauung des Gestaltungsplangebiets. Dabei entspricht das gewachsene Terrain wohl nicht dem natürlichen Geländeverlauf. Für die bestehende Parkfläche mit Zufahrt ab der Hüttnerstrasse wurde besonders im südlichen Bereich aufgeschüttet, um eine einigermaßen ebene Fläche zu erhalten. Durch die Aufschüttung ergibt sich in der Folge ein stärkeres Gefälle zu den tiefergelegenen Gebieten.

Mit dem Richtprojekt wird das gewachsene Terrain nun vor allem im südlichen Bereich des GP-Perimeters sowie im westlichen Bereich des Baubereichs A stärker angepasst. Die Aufschüttungen und Abgrabungen bewirken dabei eine «Glättung» des Terrains. Der starke, bestehende Geländesprung wird für sinnvolle Aussenräume abgeflacht. Das gewachsene Terrain ist in den Schnitten des Richtprojekts Architektur der Beilage A eingezeichnet.

3.6.2 Spiel- und Ruheflächen

Spiel- und Ruheflächen

Grosse Teile des Gestaltungsplanperimeters werden durch bereits bestehende Verkehrsflächen für das Gebäude auf SO3202 belegt. Es besteht folglich ein beschränkter Spielraum, um sinnvolle Baubereiche und genügend Spiel- und Ruheflächen unterzubringen. Trotzdem können im Gestaltungsplan insgesamt 550 m² für die Spiel- und Ruheflächen freigemacht werden. Gemäss BZO werden Flächen im Umfang von 15 % der Grundstücksfläche (3'341 m²) verlangt, welches einer Gesamtfläche von ca. 501 m² entspricht. Es werden drei verschiedene Standorte für die Spiel- und Ruheflächen ausgewiesen, welche differenzierte Nutzungsmöglichkeiten erlauben. Für die beiden Baubereiche A & B bestehen zwei ebenerdig zugängliche Spielplätze. Im südlichen Bereich der Parzelle sind Gemüsegarten, Liegewiese sowie eine Feuerstelle vorgesehen. Die Spielflächen sind zudem im westlichen und nördlichen Bereich durch Lauben beschattet.

3.6.3 Bepflanzung

Pflanzen und Saatgut

Es sind gemäss den Vorschriften nur Pflanzen zu verwenden, welche nicht auf der Schwarzen Liste sowie der Watchliste von InfoFlora stehen. Die verwendeten Pflanzen müssen standortgerecht und vorzugsweise heimisch sein.

Quartierbaum

Im Vorbereich zur Haslaubstrasse wird ein Quartierbaum vorgesehen. Dieser soll den Aussenraum mit den Spiel- und Ruheflächen prägen und als natürlicher Schattenspender dienen. Damit bereits im Pflanzstadium eine Wirkung erzielt wird, muss der Stammumfang mindestens 25 cm betragen (Art. 8 Abs. 5 GP-Vorschriften). Es sind standortgerechte Bäume wie z. B. *Tilia cordata*, *Prunus avium* „Plena“, *Carpinus betulus*, *Sophora japonica* oder *Gymnocladus dioica* zu verwenden.



Abb. 26: Beispiele von standortgerechten Bäumen

Wachstumsbedingungen

Damit die Quartierbäume an den vorgesehenen Stellen wachsen können, ist ein genügender Bodenaufbau notwendig. Vereinzelte Bäume werden über der Tiefgarage angeordnet. Aufgrund des steilen Geländes wird ein genügender Bodenaufbau (ca. 1.5 m) schnell erreicht (vgl. Abb. 25). In Art. 8 Abs. 5 GP-Vorschriften) wird zudem der Mindestaufbau des Bodens festgelegt.



Abb. 27: Ausschnitt Richtprojekt Landschaftsarchitektur (fischer landschaftsarchitekten bsla, Richterswil)

- Hochstammbäume
Gemäss dem Richtprojekt sollen standortgerechte Hochstammbäume in den Umgebungsflächen gepflanzt werden. Die konkrete Anzahl der Hochstammbäume wird offengelassen. Massgebend ist das Richtprojekt Landschaftsarchitektur. Dadurch soll der Übergang vom Gestaltungsplangebiet zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen gestaltet und zudem die Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner erhöht werden. Der Hochstammbaum an der Haslaubstrasse hält den Mindestabstand von 4 m gemäss § 27 Abs. 1 lit. aVerV zur Strassengrenze ein.
- Keine besonderen Gebäude zulässig
Besondere Gebäude sind in der Umgebungsgestaltung nicht zulässig. Dies soll verhindern, dass der knappe Aussenraum nicht weiter zerstückelt wird.

3.6.4 Auswirkungen auf das Lokalklima

- Ausgangslage
Bezüglich des Wärmeinseleffektes liegt die Temperatur in der Nacht nur leicht unter der mittleren kantonalen Lufttemperatur. Die Wärmebelastung (PET - thermisches Empfinden einer „Standardperson“) ist an der Haslaubstrasse, an der Kreuzung zwischen der Haslaub- und Hüttnerstrasse sowie auf dem bestehenden Parkplatz hoch (rund 39°C). Am Tag ist folglich eine sehr starke Wärmebelastung (PET) festzustellen.
- Rückschlüsse
Die Wärmebelastung am Tag hängt dabei stark mit den versiegelten Flächen im GP-Gebiet sowie der näheren industriell/gewerblich geprägten Umgebung zusammen. Durch die angrenzenden Grünflächen findet in der Nacht eine stärkere Abkühlung statt, wodurch keine Überwärmung festgestellt werden kann.

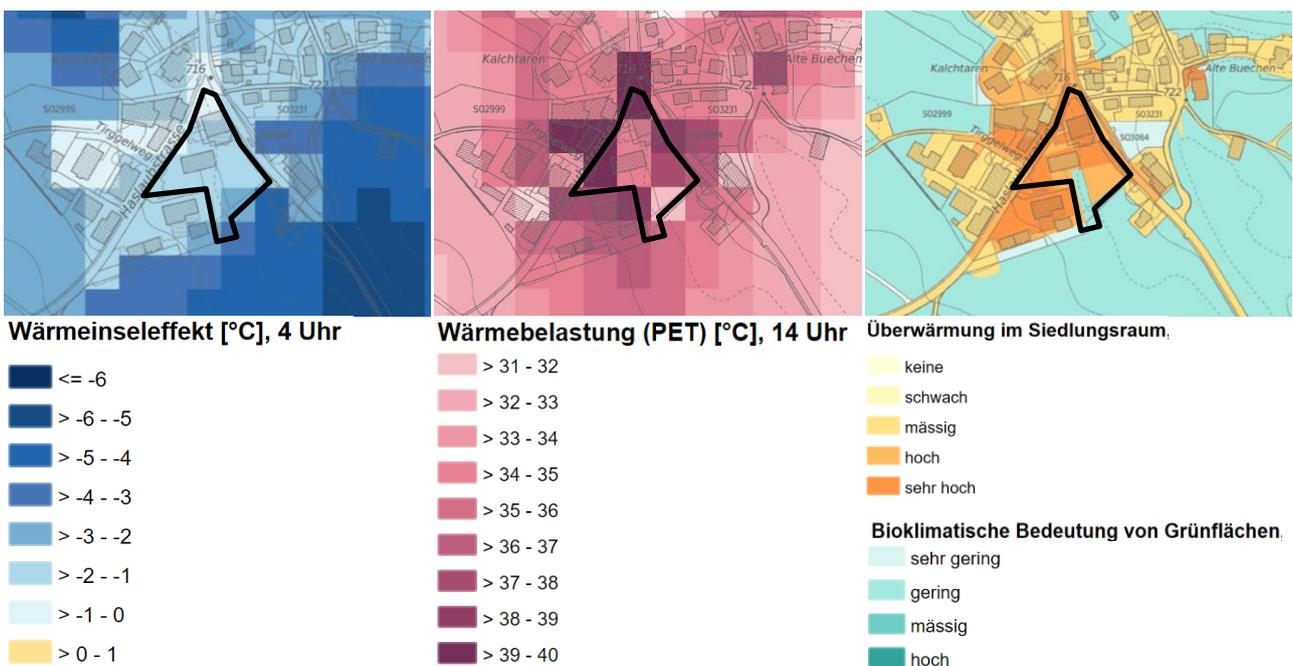


Abb. 28: Klimamodell: Klimaanalysekarte und Planhinweiskarte (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft - Abteilung Luft, Klima und Strahlung, Stand: 08.06.2018)

Auswirkungen des GP Mit dem Gestaltungsplan findet eine Öffnung der versiegelten Flächen statt (Vergleich, Kap. 3.8). Dadurch wird zum einen der Überhitzung entgegengewirkt sowie eine bessere Retention im GP-Gebiet erreicht. Im südlichen Bereich des Perimeters werden die Grünflächen, angrenzend an die bestehenden Flächen, erweitert. Dadurch kann in der Nacht eine zusätzliche Abkühlung nahe zu den Wohnbauten erreicht werden. Die Bebauung versperrt die lokalen Kaltluftbahnen durch die vorgesehene Anordnung nicht. Mit der Bepflanzung des Quartierbaums sowie von weiteren Hochstammbäumen findet eine zusätzliche Dämpfung der Temperatur am Tag statt. Eine gute Begrünung ist in Art. 8 GP-Vorschriften, insbesondere über den Abs. 1 mit dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung gesichert.

3.7 Private Grünflächen (Art. 9 GP-Vorschriften)

Die den Erdgeschosswohnungen angrenzenden Flächen können als private Grünflächen genutzt werden. Die Trennung von den öffentlichen Bereichen soll einheitlich und gut gestaltet erfolgen. Die Höhe der Abgrenzungen sind auf 1.2. m beschränkt (Art. 9 Abs. 2 GP-Vorschriften). Im Gestaltungsplan sind rund 250 m² für private Grünflächen ausgewiesen. Im konkreten Bauprojekt können diese Flächen, gestützt auf das Richtprojekt anders angeordnet werden, sofern dadurch eine bessere Lösung erreicht wird (Art. 9 Abs. 1 GP-Vorschriften).

3.8 Verkehrsflächen (Art. 10 GP-Vorschriften)

Reduktion der Verkehrsflächen Innerhalb des GP-Perimeters bestehen bereits grosse Flächen für die Verkehrsnutzung. Einzelne Nutzungen wie die Bushaltestelle mit Wendeschleife an der Hüttnerstrasse oder die Erschliessung des Gebäudes auf SO3202 wird weiterhin beibehalten. Für die Erschliessung der Parzelle SO3299 werden jedoch zwei bestehende Zufahrten aufgehoben und eine neue Zufahrt über die bestehende Erschliessungsstrasse entlang der Grenze zur Nachbarparzelle SO3302 (ausserhalb des GP-Perimeters) vorgesehen. Dadurch können die Verkehrsflächen im Gestaltungsplangebiet deutlich verkleinert werden, was den Aussenflächen zugutekommt.

Überfahrbarkeit strassennaher Bereich Haslaubstrasse Eine Überfahrbarkeit des strassennahen Bereichs entlang der Haslaubstrasse ist über die Festlegung im Gestaltungsplan und das Richtprojekt Landschaftsarchitektur ausreichend gesichert. Im Gestaltungsplan ist der Bereich als Umgebungs- und nicht als Verkehrsfläche festgelegt. Im Richtprojekt Landschaftsarchitektur ist zudem eine Sockelmauer direkt an der Strassengrenze vorgesehen. Darüber hinaus steigt das Gelände ab der Strassengrenze stark an, was eine Überfahrbarkeit weiter erschwert.

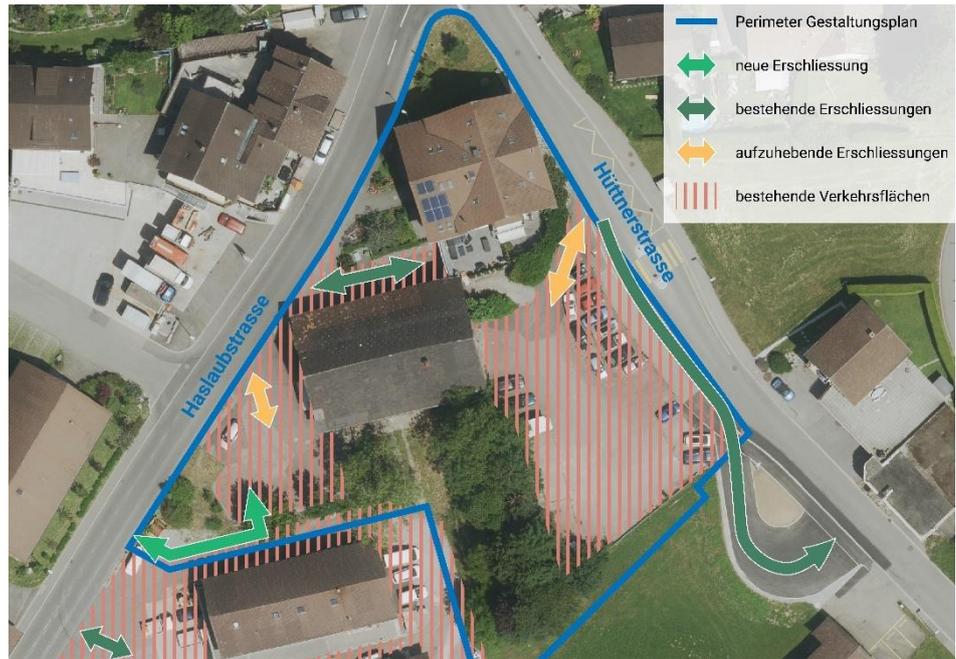


Abb. 29: Übersicht zur Erschliessung (Darstellung R+K mit Orthofoto ZH 2014-2021)

Sicherung Bushaltestelle mit Wendeschlaufe

Mit den Vorschriften zu den Verkehrsflächen sowie den Einträgen im Situationsplan werden die Flächen der Bushaltestelle und Wendeschlaufe gesichert.

3.9 Erschliessung und Parkierung (Art. 11 GP-Vorschriften)

Erschliessung Verkehr

Die Arealzufahrt erfolgt ab der Haslaubstrasse im Westen des GP-Gebietes. Massgebend für den Strassenausbau ist die Dimensionierung auf Basis der Zugangsnormen des Kantons Zürich. Das Detailprojekt ist im Rahmen des Bauprojekts zusammen mit der Stadt festzulegen.

Geteilte Strassenfläche

Entlang der gemeinsamen Grenze mit der Parzelle 3302 besteht ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht über eine Breite von je 2.5 Meter. Durch die gemeinsam genutzte Verkehrsfläche kann die Erschliessung der Parzelle auf verhältnismässig geringer Fläche abgewickelt werden.

die Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen. Dies entspricht grundsätzlich dem Normbedarf gemäss der geltenden BZO.

Besucher Die Besucherparkplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht, um die begrenzten Umgebungsflächen aufgrund der ungünstigen Parzellenform nicht weiter zu reduzieren. Art. 10 Abs. 2 der GP-Vorschriften sichert den freien Zugang zu den Besucherparkplätzen. Derzeit sind 3 Besucher-Parkplätze zusätzlich einem Behindertenparkplatz vorgesehen. Dies entspricht dem Normbedarf gemäss der geltenden BZO.

Velo- und Kinderwagen-
Abstellplätze Für Velos und Kinderwagen werden in der Tiefgarage Abstellplätze bereitgestellt. Die erforderliche Anzahl Velo-Abstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.

3.9.3 Zufahrten

Verkehrerschliessungsverordnung (VErV) Die technischen Anforderungen an Zufahrten richten sich nach der Verkehrerschliessungsverordnung des Kantons Zürich (700.4). Die Zufahrten sind als Zufahrtsweg einzustufen, da die Anzahl vorgesehener Wohnungen unter dem Grenzwert von 50 Wohneinheiten liegt.

| Zufahrtsarten ¹ | Anwendungsbereiche | Massgebender Begegnungsfall ² | Ausbaugrössen Fahrbahn | | Strassentypen ³ | Bemerkungen zum Fussgängerschutz |
|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------|--------------------------------------|---|--|
| | | | R min m | Breite (b) m | | |
| | Nutzung WE | | | | Querschnitt | |
| Zufahrtsweg | bis 50 (100 ³) | PW/WF | 5,00 (10,00) ⁴ | 3,00 ⁵ –4,00 | Typ 1 Typ 2 ⁶ Typ 3 ³ | – Begegnungszone ⁶ , eventuell verbreitertes Bankett oder Trottoir teilweise befahrbar bei Ausweichstellen ³ |
| Zufahrtsstrasse 1 | bis 150 (300 ³) | PW/PW | 10,00 | 4,00 ⁵ –5,70 ⁷ | Typ 2 ⁶ Typ 3 ⁴ | – Die Bedürfnisse von mobilitäts- und sehbehinderten Menschen sind zu berücksichtigen. |

Abb. 31: Technische Anforderungen an Zufahren (Anhang 1, VErV)

Zufahrt zu SO3202 Die Zufahrt zur Parzelle SO3202 ist bereits bestehend, wird jedoch hinsichtlich der Ausrundung der Zufahrt sowie der Wendemöglichkeit optimiert.

Sichtweiten Die beiden Zufahrten innerhalb des GP-Perimeters sind als «Zufahrtsweg» einzustufen. Die Ausbaugrössen wurden für die beiden Zufahrten übernommen, wobei die Fahrbahnbreite grösser ausfällt.



Abb. 32: Sichtweittenachweis der Zufahrten (Darstellung R+K) (grössere Ansicht im Anhang B)

Die Sichtweiten der beiden Zufahrten auf die Haslaubstrasse werden eingehalten. Es befinden sich keine Bestandteile des Gestaltungsplans innerhalb der Sichtweiten, welche die Sicht behindern würden. Der Hochstammbaum an der Zufahrt ist mit dem Stamm ausserhalb der Sichtweite festgelegt. Die Verästelung findet zudem erst ab ca. 3 m statt, welche die Sichtweite ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Wendemöglichkeit Die Wendemöglichkeit ist für Anwohnenden grundsätzlich einfach und sicher über die Tiefgarage möglich. Fahrzeuge, welche über keinen Zutritt verfügen, haben trotzdem eine genügende Wendemöglichkeit zur Verfügung. Für die Prüfung der Wendemöglichkeit wurde die schwierigere Wendemöglichkeit mit Fahrtrichtung nach Menzingen und Wende zurück nach Wädenswil aufgezeichnet. Die umgekehrte Situation ist einfacher und daher ebenso möglich.



Abb. 33: Wendemöglichkeit der Zufahrten (Darstellung R+K) (grössere Ansicht im Anhang C)

3.10 Immissionsschutz (Art. 12 GP-Vorschriften)

Empfindlichkeitsstufe Gemäss Zonenplan gilt im Bereich des Gestaltungsplanes die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.

Schallschutz-Bereich Ein Teil des Gestaltungsplanperimeters liegt gemäss der Lärmübersicht für Bauvorhaben des Kantons Zürich im Schallschutzbereich. Es muss bei der Projektierung folglich ein Schallschutznachweis erbracht werden.

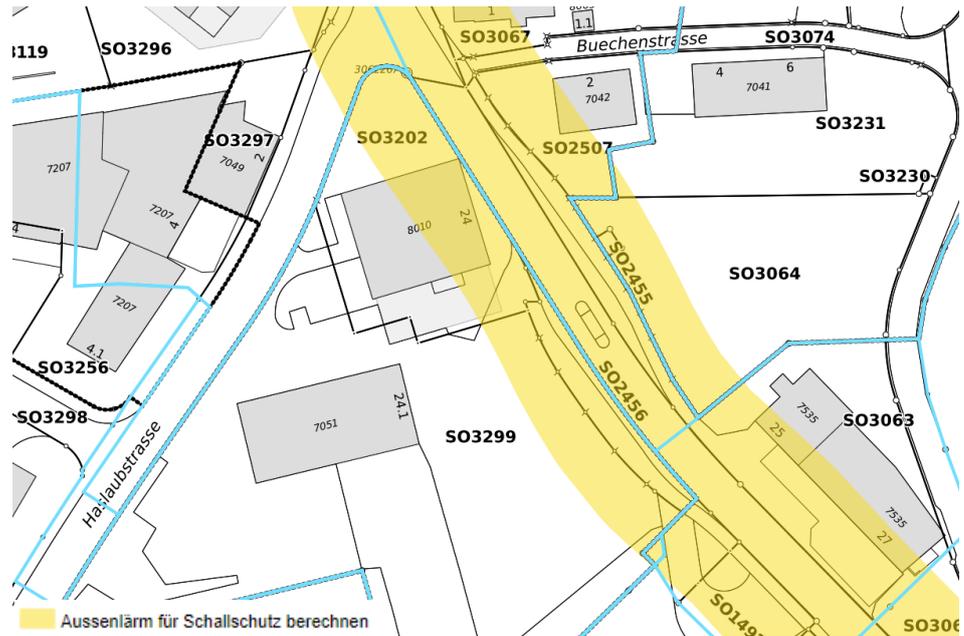


Abb. 34: Lärmübersicht für Bauvorhaben (Web-GIS Kanton Zürich, Zugriff am 14. Juli 2023)

Lärmschutz Das Büro Michael Wichser + Partner AG, 8600 Dübendorf hat nachgewiesen, dass an allen Empfangspunkten bzw. Fenstern lärmempfindlicher Räume die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Im Bericht (Neubau Mehrfamilienhaus «Vorder Schönenberg» vom 27. August 2021) wird festgehalten, dass keine Lärmschutzmassnahmen notwendig werden. Der Bericht ist den Unterlagen beigelegt.

3.11 Energiekonzept (Art. 13 GP-Vorschriften)

Für die Hauptgebäude sind die Anforderungen einzuhalten, die dem MINERGIE-P-Standard im Zeitpunkt der Baubewilligung entsprechen. Die notwendigen Nachweise sind bei der Baueingabe einzureichen.

Vorabzug Es liegt zwei Berichte für die beiden Häuser A und B (Vorabzug «Neubau Mehrfamilienhaus «Vorder Schönenberg» vom 27. Oktober 2021) zur Beurteilung der Energieeffizienz vor. Die Minergie-P-Anforderungen können erfüllt werden.

4. Abweichungen gegenüber der Grundordnung

4.1 Abweichungen

Folgende Abweichungen gegenüber der Grundordnung sind im Gestaltungsplan vorhanden:

- Das gewachsene Terrain darf gemäss BZO um höchstens 1 Meter abgegraben werden. Im Gestaltungsplan sind Abweichungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bis zu 2.00 m zulässig.
(Art. 8 Abs. 2 GP-Vorschriften)
- Die internen Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
(Art. 6 Abs. 1 GP-Vorschriften).
- Die Besucherparkplätze sind im Gegensatz zu Art. 40 Abs. 2 BZO nicht im Freien untergebracht, sondern in der Tiefgarage. Die Besucherparkplätze sind jedoch frei zugänglich, was in Art. 11 Abs. 3 GP-Vorschriften gesichert wird.

4.2 Vorteile

Folgende Vorteile werden mit dem Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung erreicht:

- Die Setzung der beiden Baubereiche ermöglicht eine angemessene Dichte.
(Art. 4 GP-Vorschriften)
- Die öffentliche Fusswegverbindung mit einer Mindestbreite von 1.5 m ermöglicht eine schnelle Verbindung zwischen der Bushaltestelle an der Hüttnerstrasse und den Gebieten an der Haslaubstrasse.
(Art. 11 Abs. 1 GP-Vorschriften)
- Die Bewohner- und Besucherparkplätze sind vollständig innerhalb der Tiefgarage untergebracht, was möglichst wenig oberirdische Verkehrsflächen erzeugt.
(Art. 11 Abs. 3 GP-Vorschriften)
- In der Umgebungsgestaltung wird mit den Quartierbäumen und der Pflanzfläche eine zusätzliche Aufwertung der Aussenraumqualität geschaffen und eine höhere Biodiversität erreicht.
(Art. 8 Abs. 5 und 6 GP-Vorschriften)
- Die Umgebungsgestaltung und Setzung der Baubereiche hat einen positiven Effekt auf das Lokalklima (Art. 4 / 8 GP-Vorschriften).
- Der Minergie-P-Standard zum Zeitpunkt der Baubewilligung ist einzuhalten
(Art. 13 GP-Vorschriften).
- Die Materialisierung der Hauptgebäude entspricht einer im Ort Schönenberg wahrnehmbaren Dorfkernbebauung und wird mittels eines Farb- und Materialkonzepts gesichert.
(Art. 7 Abs. 2 GP-Vorschriften)

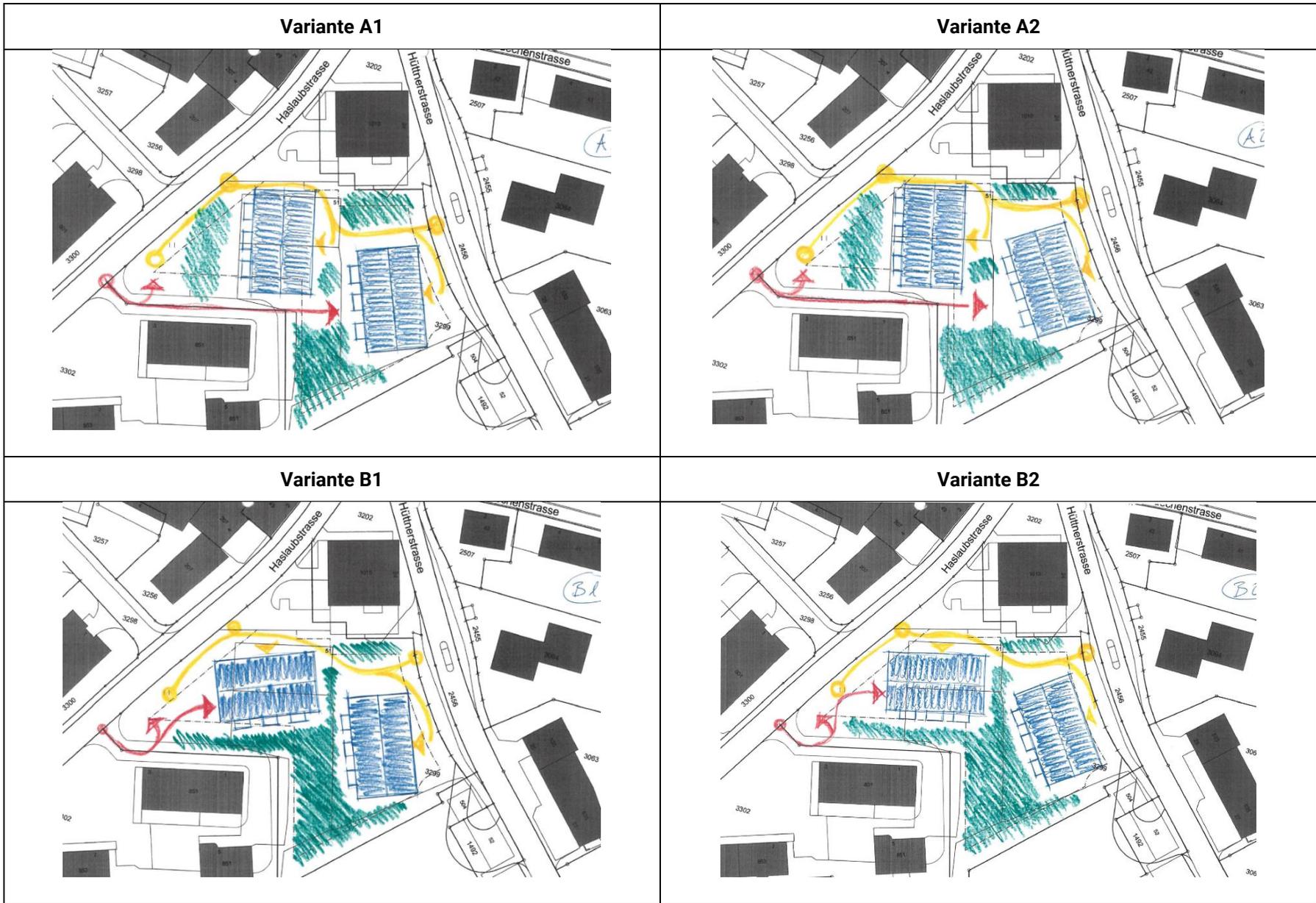
5. Planungsablauf

- Vorbesprechung mit der Stadt An der Besprechung vom 9. Januar 2020 wurde der Entwurf des Gestaltungsplans der Stadt vorgestellt, das weitere Vorgehen besprochen sowie die kommunalen Anliegen aufgenommen.
1. Vorstellung in Stadtbild- und Denkmalpflegekommission Der Gestaltungsplan inkl. des Richtprojekts wurde am 26. Februar 2020 ein erstes Mal in der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission behandelt.
- Nach der Rückmeldung der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission wurde der Gestaltungsplan inkl. des Richtprojekts zweimal mit der Stadt Wädenswil am 11. November 2020 und am 12. August 2021 besprochen.
- An der Sitzung der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission vom 23. März 2022 wurde das überarbeitete Projekt vorgestellt. Mit Schreiben vom 4. Mai 2022 werden die Überarbeitungen gewürdigt und das Projekt für die weiteren Schritte freigegeben.
- Vorprüfung Der Gestaltungsplan „Vorder Schönenberg II“ wurde durch das Amt für Raumentwicklung am 15. Dezember 2022 vorgeprüft (§ 87a PBG).
- Öffentliche Auflage Der Gestaltungsplan wurde vom 22. September 2022 bis 22. November 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (Amtsblatt 22. September 2022). Es gingen keine Einwendungen zum Gestaltungsplan ein. Folglich musste kein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen geführt werden.
- Zustimmung Stadtrat Mit Beschluss Nr. vom hat der Stadtrat Wädenswil dem Gestaltungsplan „Vorder Schönenberg II“ zugestimmt.
- Gemeinderat Am wurde der Gestaltungsplan dem Gemeinderat vorgelegt und von diesem verabschiedet.
- Genehmigung Am wurde der Gestaltungsplan durch die Baudirektion genehmigt.

Anhang

| | |
|----------|---|
| Anhang A | Variantenstudium inkl. Modellfotos |
| Anhang B | Sichtweiten der Zufahrten |
| Anhang C | Wendemöglichkeiten der Zufahrten |
| Anhang D | Behandlung kantonale Vorprüfung |
| Anhang E | Grunddienstbarkeit geteiltes Fuss- und Fahrwegrecht |

Anhang A: Variantenstudium inkl. Modellfotos



Variante C1



Variante C2



Variante D1



Variante D2



| | |
|---|---|
| <p>Richtprojekt (Ansicht Südwesten) (Variante B2 mit Reduktion Vollgeschossanzahl Gebäude an der Hüttnerstrasse)</p> | <p>Richtprojekt (Ansicht Süden) (Variante B2 mit Reduktion Vollgeschossanzahl Gebäude an der Hüttnerstrasse)</p> |
| | |
| <p>Variante B2 (Ansicht Südwesten)</p> | <p>Variante B2 (Ansicht Süden)</p> |
| | |

Variante A2 (Ansicht Südwesten)



Variante A2 (Ansicht Süden)



Variante C2 (Ansicht Südwesten)



Variante C2 (Ansicht Süden)



Variante D2 (Ansicht Südwesten)



Variante D2 (Ansicht Süden)



Beurteilung Variantenstudien

Objekt | 801 | MFH "Vorder Schönenberg" Hüttnerstrasse, 8824 Schönenberg

| | |
|-----------------------------|---|
| Variante A1 | zwei Baukörper, Satteldächer, West-Ausrichtung |
| Siedlungsstruktur | Baukörper Hüttnerstrasse entgegen bestehender Siedlungsstruktur Baukörper Haslaubstrasse entgegen bestehender Siedlungsstruktur |
| Gebäudeabstand und Stellung | Gebäudeabstand ausreichend Baukörper Hüttnerstrasse teilweise hinter Baukörper Haslaubstrasse |
| Besonnung | Baukörper Hüttnerstrasse Hauptwohnseite mit reiner Abendbesonnung Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite mit reiner Abendbesonnung |
| Immissionen | Baukörper Hüttnerstrasse bildet Abschluss zu Strasse Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite gegen Haslaubstrasse |
| Erschliessung Fahrzeuge | Eigenverkehr führt in Bebauung |
| Fussgängerverbindungen | Fussverbindung von Hüttnerstrasse zu Haslaubstrasse nicht rollstuhlgängig möglich Platzverhältnisse bei Baukörper Haslaubstrasse zu gering |
| Freiflächen / Grünbereich | Grosszügig, jedoch durch Eigenverkehr zerschnitten Innenhof mit Nachbargebäude (Haslaubstrasse 1) jedoch mit bestehender Zufahrt |
| bestehendes Terrain | Terrainsprung tangiert die Baukörper nicht |
| verdichtetes Bauen | nur zwei Baukörper, dichtere Bebauung wäre möglich |
| Strassenabstand | eingehalten |

| | |
|-----------------------------|---|
| Variante A2 | zwei Baukörper, Satteldächer, West-Ausrichtung, Baukörper Hüttnerstrasse begleitend zu Strassenraum |
| Siedlungsstruktur | Baukörper Hüttnerstrasse Strassenraum fassend Baukörper Haslaubstrasse entgegen bestehender Siedlungsstruktur |
| Gebäudeabstand und Stellung | Gebäudeabstand ausreichend Baukörper Hüttnerstrasse teilweise hinter Baukörper Haslaubstrasse |
| Besonnung | Baukörper Hüttnerstrasse Hauptwohnseite mit grösstenteils Abendbesonnung Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite mit reiner Abendbesonnung |
| Immissionen | Baukörper Hüttnerstrasse bildet Abschluss zu Strasse Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite gegen Haslaubstrasse |
| Erschliessung Fahrzeuge | Eigenverkehr führt in Bebauung |
| Fussgängerverbindungen | Fussverbindung von Hüttnerstrasse zu Haslaubstrasse nicht rollstuhlgängig möglich Platzverhältnisse bei Baukörper Haslaubstrasse zu gering |
| Freiflächen / Grünbereich | Grosszügig, jedoch durch Eigenverkehr zerschnitten Innenhof mit Nachbargebäude (Haslaubstrasse 1) jedoch mit bestehender Zufahrt |
| bestehendes Terrain | Terrainsprung tangiert die Baukörper nicht |
| verdichtetes Bauen | nur zwei Baukörper, dichtere Bebauung wäre möglich |
| Strassenabstand | eingehalten |

Beurteilung Variantenstudien

Objekt **I 801 | MFH "Vorder Schönenberg" Hüttnerstrasse, 8824 Schönenberg**

| | |
|-----------------------------|--|
| Variante B1 | zwei Baukörper, Satteldächer, Baukörper Hüttnerstrasse West-Ausrichtung, Baukörper Haslaubstrasse Süd-Ausrichtung |
| Siedlungsstruktur | Baukörper Hüttnerstrasse entgegen bestehender Siedlungsstruktur Baukörper Haslaubstrasse entsprechend bestehender Siedlungsstruktur |
| Gebäudeabstand und Stellung | Gebäudeabstand ausreichend Baukörper Hüttnerstrasse teilweise hinter Baukörper Haslaubstrasse |
| Besonnung | Baukörper Hüttnerstrasse Hauptwohnseite mit reiner Abendbesonnung Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite mit Südausrichtung |
| Immissionen | Baukörper Hüttnerstrasse bildet Abschluss zu Strasse Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite von Haslaubstrasse abgewandt |
| Erschliessung Fahrzeuge | Eigenverkehr führt frühzeitig in Untergrund Garagenzufahrt ohne Rampe mit Tor in Gebäude |
| Fussgängerverbindungen | Fussverbindung von Hüttnerstrasse zu Haslaubstrasse nicht rollstuhlgängig möglich Platzverhältnisse grosszügig |
| Freiflächen / Grünbereich | sehr grosszügig und zusammenhängend Innenhof mit Nachbargebäude (Haslaubstrasse 1) jedoch mit bestehender Zufahrt |
| bestehendes Terrain | Terrainsprung tangiert die Baukörper nicht |
| verdichtetes Bauen | nur zwei Baukörper, dichtere Bebauung wäre möglich |
| Strassenabstand | eingehalten |

| | |
|-----------------------------|--|
| Variante B2 | zwei Baukörper, Satteldächer, Baukörper Hüttnerstrasse West-Ausrichtung und begleitend zu Strassenraum, Baukörper Haslaubstrasse Süd-Ausrichtung |
| Siedlungsstruktur | Baukörper Hüttnerstrasse Strassenraum fassend Baukörper Haslaubstrasse entsprechend bestehender Siedlungsstruktur |
| Gebäudeabstand und Stellung | Gebäudeabstand ausreichend keine gegenseitige Beeinträchtigung |
| Besonnung | Baukörper Hüttnerstrasse Hauptwohnseite mit grösstenteils Abendbesonnung Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite mit Südausrichtung |
| Immissionen | Baukörper Hüttnerstrasse bildet Abschluss zu Strasse Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite von Haslaubstrasse abgewandt |
| Erschliessung Fahrzeuge | Eigenverkehr führt frühzeitig in Untergrund Garagenzufahrt ohne Rampe mit Tor in Gebäude |
| Fussgängerverbindungen | Fussverbindung von Hüttnerstrasse zu Haslaubstrasse nicht rollstuhlgängig möglich Platzverhältnisse grosszügig |
| Freiflächen / Grünbereich | sehr grosszügig und zusammenhängend Innenhof mit Nachbargebäude (Haslaubstrasse 1) jedoch mit bestehender Zufahrt |
| bestehendes Terrain | Terrainsprung tangiert die Baukörper nicht |
| verdichtetes Bauen | nur zwei Baukörper, dichtere Bebauung wäre möglich |
| Strassenabstand | zu Haslaubstrasse leicht unterschritten |

Beurteilung Variantenstudien

| | |
|---------------|--|
| Objekt | I 801 MFH "Vorder Schönenberg" Hüttnerstrasse, 8824 Schönenberg |
|---------------|--|

| | |
|-----------------------------|---|
| Variante C1 | zwei Baukörper, Satteldächer, Baukörper Hüttnerstrasse Süd-Ost-Ausrichtung und stirnseitig begleitend zu Strassenraum, Baukörper Haslaubstrasse Süd-Ausrichtung |
| Siedlungsstruktur | Baukörper Hüttnerstrasse entgegen bestehender Siedlungsstruktur Baukörper Haslaubstrasse entsprechend bestehender Siedlungsstruktur |
| Gebäudeabstand und Stellung | Gebäudeabstand grosszügig keine gegenseitige Beeinträchtigung |
| Besonnung | Baukörper Hüttnerstrasse Hauptwohnseite mit grösstenteils Morgenbesonnung Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite mit Südausrichtung |
| Immissionen | Baukörper Hüttnerstrasse bildet teilweise Abschluss zu Strasse Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite von Haslaubstrasse abgewandt |
| Erschliessung Fahrzeuge | Eigenverkehr führt frühzeitig in Untergrund Garagenzufahrt ohne Rampe mit Tor in Gebäude |
| Fussgängerverbindungen | Fussverbindung von Hüttnerstrasse zu Haslaubstrasse nicht rollstuhlgängig möglich Platzverhältnisse bei Baukörper Haslaubstrasse zu gering |
| Freiflächen / Grünbereich | sehr grosszügig und zusammenhängend Innenhof mit Nachbargebäude (Haslaubstrasse 1) jedoch mit bestehender Zufahrt |
| bestehendes Terrain | Terrainsprung tangiert die Baukörper nicht |
| verdichtetes Bauen | nur zwei Baukörper, dichtere Bebauung wäre möglich |
| Strassenabstand | eingehalten |

| | |
|-----------------------------|---|
| Variante C2 | zwei Baukörper, Satteldächer, Baukörper Hüttnerstrasse Süd-West-Ausrichtung und begleitend zu Strassenraum, Baukörper Haslaubstrasse Nord-Süd-Ausrichtung |
| Siedlungsstruktur | Baukörper Hüttnerstrasse Strassenraum fassend Baukörper Haslaubstrasse entsprechend bestehender Siedlungsstruktur |
| Gebäudeabstand und Stellung | Gebäudeabstand grosszügig keine gegenseitige Beeinträchtigung |
| Besonnung | Baukörper Hüttnerstrasse Hauptwohnseite mit grösstenteils Abendsonne Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite mit Südausrichtung |
| Immissionen | Baukörper Hüttnerstrasse bildet Abschluss zu Strasse Baukörper Haslaubstrasse Hauptwohnseite von Haslaubstrasse abgewandt |
| Erschliessung Fahrzeuge | Eigenverkehr führt frühzeitig in Untergrund Garagenzufahrt ohne Rampe mit Tor in Gebäude |
| Fussgängerverbindungen | Fussverbindung von Hüttnerstrasse zu Haslaubstrasse nicht rollstuhlgängig möglich Platzverhältnisse bei Baukörper Haslaubstrasse zu gering |
| Freiflächen / Grünbereich | sehr grosszügig und zusammenhängend Innenhof mit Nachbargebäude (Haslaubstrasse 1) jedoch mit bestehender Zufahrt |
| bestehendes Terrain | Terrainsprung tangiert die Baukörper nicht |
| verdichtetes Bauen | nur zwei Baukörper, dichtere Bebauung wäre möglich |
| Strassenabstand | eingehalten |

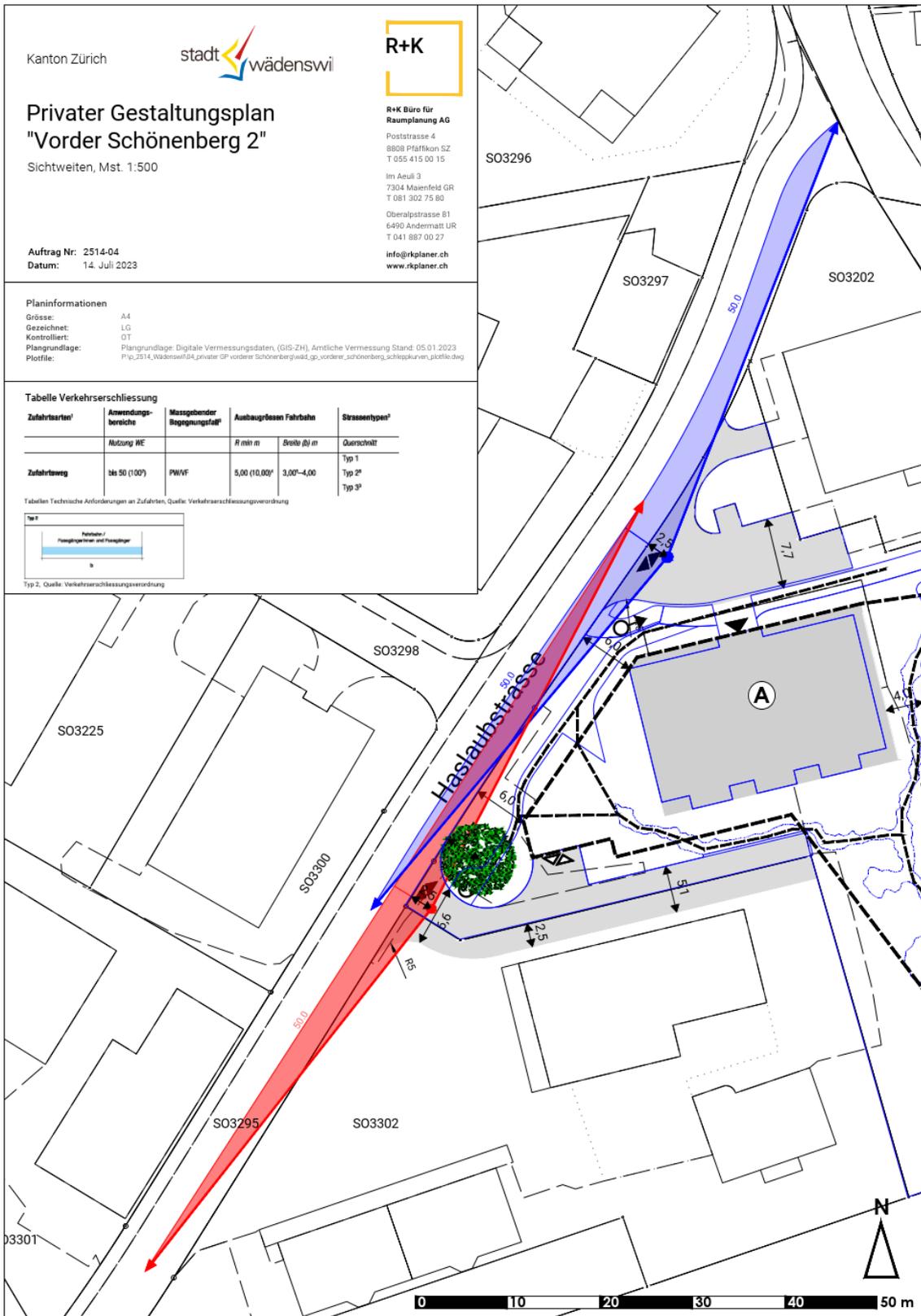
Beurteilung Variantenstudien

Objekt **I 801 | MFH "Vorder Schönenberg" Hüttnerstrasse, 8824 Schönenberg**

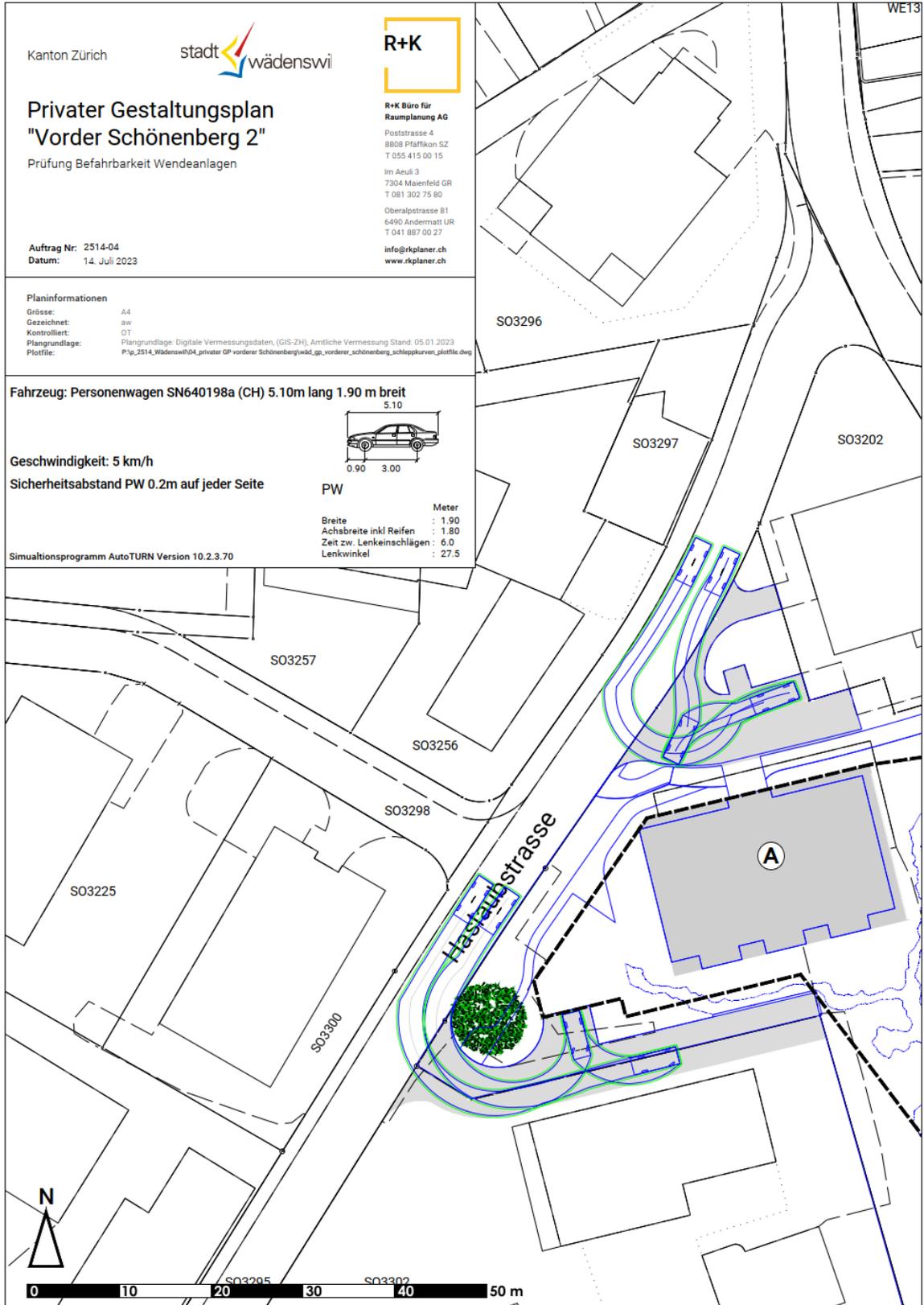
| | |
|-----------------------------|--|
| Variante D1 | drei Baukörper, Satteldächer mit Quergiebel, Baukörper Hüttnerstrasse Süd-Ausrichtung, Baukörper Hüttnerstrasse und Baukörper Feld Süd-Ost-Ausrichtung |
| Siedlungsstruktur | Baukörper Hüttnerstrasse entsprechend bestehender Siedlungsstruktur Baukörper Haslaubstrasse Strassenraum fassend, Baukörper Feld entgegen bestehender Siedlungsstruktur und nicht Strassenraum fassend |
| Gebäudeabstand und Stellung | Gebäudeabstand gering Baukörper Hüttnerstrasse teilweise hinter Baukörper Feld |
| Besonnung | Baukörper Hüttnerstrasse Hauptwohnseite mit Südausrichtung, Baukörper Haslaubstrasse und Feld Hauptwohnseite mit grösstenteils Morgenbesonnung |
| Immissionen | alle Baukörper Hauptwohnseite von Strassen abgewandt Aussenbereich teilweise nicht durch Gebäude von Strasse abgeschirmt |
| Erschliessung Fahrzeuge | Eigenverkehr führt frühzeitig in Untergrund Garagenzufahrt ohne Rampe mit Tor in Gebäude |
| Fussgängerverbindungen | Fussverbindung von Hüttnerstrasse zu Haslaubstrasse rollstuhlgängig möglich Platzverhältnisse bei Baukörper Haslaubstrasse knapp |
| Freiflächen / Grünbereich | Grosszügig jedoch Einzelflächen, Innenhof zwischen den Neubauten und mit Nachbargebäude (Haslaubstrasse 1) jedoch mit bestehender Zufahrt |
| bestehendes Terrain | Terrainsprung tangiert den Baukörper Feld |
| verdichtetes Bauen | drei Baukörper, Bauland optimal genutzt |
| Strassenabstand | eingehalten |

| | |
|-----------------------------|--|
| Variante D2 | drei Baukörper, Satteldächer mit Quergiebel, Süd-Ausrichtung |
| Siedlungsstruktur | alle Baukörper entsprechend bestehender Siedlungsstruktur |
| Gebäudeabstand und Stellung | Gebäudeabstand ausreichend Baukörper Hüttnerstrasse teilweise hinter Baukörper Feld |
| Besonnung | alle Baukörper Hauptwohnseite mit Südausrichtung Baukörper Hüttnerstrasse teilweise durch Baukörper Feld beschattet |
| Immissionen | alle Baukörper Hauptwohnseite von Strassen abgewandt Aussenbereich nicht durch Gebäude von Strasse abgeschirmt |
| Erschliessung Fahrzeuge | Eigenverkehr führt frühzeitig in Untergrund Garagenzufahrt ohne Rampe mit Tor in Gebäude |
| Fussgängerverbindungen | Fussverbindung von Hüttnerstrasse zu Haslaubstrasse rollstuhlgängig möglich Platzverhältnisse grosszügig |
| Freiflächen / Grünbereich | Grosszügig jedoch Einzelflächen Innenhof zwischen den Neubauten |
| bestehendes Terrain | Terrainsprung tangiert den Baukörper Feld |
| verdichtetes Bauen | drei Baukörper, Bauland optimal genutzt |
| Strassenabstand | zu Haslaubstrasse leicht unterschritten |

Anhang B: Sichtweiten der Zufahrten



Anhang C: Wendemöglichkeiten der Zufahrten



Anhang D: Behandlung kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Behandlung



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd

Claude Benz
Teamleiter Süd / Stv. AL
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56
claude.benz@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
ARE 22-1059

Gemeinde Wädenswil
Planen und Bauen
Florhofstrasse 3
8820 Wädenswil

15. Dez. 2022

Wädenswil. Privater Gestaltungsplan «Vorder Schönenberg II» - Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 27. September 2022 haben Sie uns den privaten Gestaltungsplan «Vorder Schönenberg II» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Strasseninspektorat, die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Die betreffende Grundeigentümerschaft plant auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. SO3299 eine Wohnüberbauung mit rund 18 Wohnungen. Das Grundstück liegt in der Kernzone I mit einer überlagerten Gestaltungsplanpflicht. Zur Erfüllung dieser Gestaltungsplanpflicht hat die Grundeigentümerschaft basierend auf einem Richtprojekt (sowohl hinsichtlich Architektur als auch Aussenraum) einen Gestaltungsplan erarbeitet. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich zwischen der Hüttnerstrasse (Route 700) und der Haslaubstrasse (Route 694) im Ortsteil Schönenberg der Stadt Wädenswil. Beide Staatsstrassen sind als regionale Verbindungsstrassen klassiert. Entlang der Haslaubstrasse führt auf der Gegenseite ein Gehweg, entlang der Hüttnerstrasse verläuft ein Gehweg entlang dem Baugrundstück. Die betroffenen Baugrundstücke sind direkt in die Haslaubstrasse (Staatsstrasse) erschlossen. Entlang der Staatsstrassen sind keine Baulinien festgesetzt.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Mst. 1:500 vom 15. Juli 2022
- Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 30. Juni 2022
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juni 2022



2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist der Ortsteil Schönenberg der Stadt Wädenswil dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Im Handlungsraum «Kulturlandschaft» ist vorgesehen, dass der wesentliche Charakter der vorhandenen Landschaftsräume weitgehend erhalten bleibt. Eine moderate Entwicklung unter Mobilisierung der inneren Reserven ist möglich. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eingehalten. Der Gestaltungsplan sieht – abgesehen davon, dass die internen Gebäudeabstände nicht eingehalten werden müssen – keine Erhöhung der Ausnützung gegenüber der Grundordnung vor.

Der regionale Richtplan enthält keine Einträge, welche den Perimeter direkt betreffen. Im Umfeld des betroffenen Areals bestehen aber verschiedene Einträge im Verkehrsteil des Richtplans (u.a. Fuss- und Radweg, Verbindungsstrassen sowie Umgestaltung Strassenraum). Diese Einträge werden jedoch durch den Gestaltungsplan nicht negativ tangiert.

Im kommunalen Richtplan Schönenberg ist im Bereich der betroffenen Grundstücke ein Eintrag «Kernzone 1 erhalten» vorhanden. Das Ziel liegt dabei darin, ortsbildprägende Bauten und Strukturen im Ortskerngebiet (Kernzone I) zu erhalten. Zudem sieht der Richtplan eine Nutzungsdichte von 50 – 100 Köpfe je Hektare vor. Der eingereichte Gestaltungsplan widerspricht diesen Absichten nicht grundsätzlich. Die Einhaltung der Nutzungsdichtevorgabe kann jedoch anhand der eingereichten Unterlagen nicht überprüft werden. Dementsprechend ist die Berichterstattung zu ergänzen.

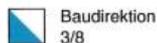
Der Gestaltungsplanperimeter ist einer Kernzone KI mit einer Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die Gestaltungsplanpflicht sieht eine Dorfkernbebauung mit einer angemessenen Dichte und einer guten architektonischen Gestaltung vor (vgl. Art. 28 BZO Schönenberg).

Würdigung

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt Architektur bzw. Umgebungsgestaltung. Dabei gilt es zu würdigen, dass das Richtprojekt aus einem breiten Variantenstudium entstanden ist. Zudem wurde das Vorhaben mit der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission von Wädenswil besprochen und entsprechend deren Vorschlägen angepasst. Die Setzung der Baubereiche sowie die Dimensionierung und Erscheinung der Bauten wurde aus der Umgebung abgeleitet.

Die eingereichten Unterlagen weisen grundsätzlich einen guten Stand auf. In der Berichterstattung fehlt eine Auseinandersetzung mit der vorgelagerten Richtplanung sowie der lokal-klimatischen Situation. Hinsichtlich der Gestaltungsplanfestlegungen ist im weiteren Prozess ein Augenmerk auf die Erschliessungssituation zu legen. Aufgrund der Lage an zwei Staatsstrassen sind noch zusätzliche Nachweise oder Vorgaben notwendig.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass der private Gestaltungsplan positiv beurteilt werden kann. Damit er sich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist er noch entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten.



3. Beurteilung im Einzelnen

Situationsplan

Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter betrifft im Osten auch ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. SO2456 (Strassenparzelle). Gemäss dem Situationsplan ist dort eine Verkehrsfläche sowie im Informationshalt eine Bushaltestelle ausgewiesen. Laut dem kantonalen GIS ist in diesem Bereich eine Anpassung der Grundstücksgrenzen vorgesehen. Da einerseits in einem Gestaltungsplan keine Vorgaben für Strassen vorgenommen werden können und andererseits die Grundstücksgrenzen in Anpassung sind, bietet sich eine Verkleinerung des Gestaltungsplanperimeters an.

- Der Gestaltungsplanperimeter ist im Bereich der Strassenparzelle auf die neue Grundstücksgrenze zu legen. Art. 10 Abs. 1 GPV ist entsprechend auch anzupassen.

Der Perimeter des GP wird angepasst.

Wendemöglichkeiten

Von der Haslaubstrasse (Staatsstrasse) darf nur vorwärts auf die Grundstücke gefahren werden. Desgleichen darf nur vorwärts von den Grundstücken auf die Staatsstrasse ausgefahren werden. Auf den privaten Grundstücken ist daher ständig eine ausreichende Wendemöglichkeit freizuhalten.

- Bei den beiden Verkehrsflächen (bei den Ein- und Ausfahrten) ist eine ständige Wendemöglichkeit einzuplanen. Sollten die geplanten Verkehrsflächen diese Bedingung nicht erfüllen, sind die Verkehrsflächen entsprechend anzupassen.

Die Wendemöglichkeit ist bei beiden Zufahrten gegeben. Der Nachweis ist im Bericht nach Art. 47 RPV integriert.

Ein- und Ausfahrten

Im Situationsplan ist lediglich im Südwesten des Areals eine Ein-/Ausfahrt eingezeichnet. Im nördlichen Teil gibt es aber gemäss Plan auch eine Verkehrsfläche. Zudem ist die Liegenschaft auf dem Grundstück Kat.-Nr. SO3202 nicht ab der im Situationsplan bezeichneten Stelle erschlossen, sondern ab der vorher genannten Verkehrsfläche. Sofern die Zu- und Wegfahrmöglichkeit im nördlichen Bereich nicht aufgehoben werden soll, muss diese daher im Situationsplan entsprechend markiert werden.

- Bei der nördlichen Verkehrsfläche an der Haslaubstrasse ist ebenfalls eine «Ein- und Ausfahrt» zu bezeichnen, sofern diese nicht aufgehoben werden soll.

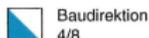
Die Bezeichnung der Zufahrt wurde ergänzt.

Quartierbaum

Baumpflanzungen haben gemäss § 27 Abs. 1 lit. a VErV einen Mindestabstand von 4 m (gemessen zwischen Stammmitte und Staatsstrassengrenze) einzuhalten. Beeinträchtigen nächstliegende Bäume die Verkehrssicherheit oder den Strassenkörper, kann deren entschädigungslose Beseitigung oder Versetzung verlangt werden. Vorliegend hält der gemäss Plan «Richtprojekt, Massstab 1:200, 1: 100 vom 28.12.2021», vorgesehenen Baum den 4 m Abstand zur Staatsstrasse nicht ein.

- Der Quartierbaum an der Haslaubstrasse hat einen minimalen Abstand von 4 m zur Staatsstrasse einzuhalten. Dies ist entsprechend im Situationsplan zu berücksichtigen oder in den GPV zu sichern.

Der Quartierbaum hält den Abstand nach VErV ein. Im Situationsplan wurde der Baum zur Strassengrenze vermassst.

Baudirektion
4/8

Gestaltungsplanvorschriften

Art 5 GPV (Bestehende Situation)

In Art. 5 GPV ist geregelt, dass für Anpassungen am Bestand innerhalb des im Situationsplan als «Bestehende Situation» festgelegten Bereichs die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, insbesondere der Kernzonenplanung, der Stadt Wädenswil des Ortsteils Schönenberg vom 17. April 2018 gelten. Eine solche Regelung ist grundsätzlich basierend auf § 83 Abs. 4 PBG möglich. Aus den GPV geht aber nicht klar hervor, ob das dort bestehende Gebäude auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden darf. Die Formulierung «Anpassungen am Bestand» könnte darauf hindeuten, dass dies ausgeschlossen ist. Wir gehen davon aus, dass ein Abbruch/Neubau nicht verunmöglicht werden soll und empfehlen daher, Art. 5 GPV diesbezüglich zu überprüfen bzw. neu zu formulieren.

Art 8 Abs. 3 GPV

In Art. 8 Abs. 3 GPV wird eine Erstellungs- und Unterhaltungspflicht für die Spiel- und Ruheflächen statuiert. Dies übersteigt die Möglichkeiten eines Gestaltungsplans nach § 83 ff PBG.

- Art. 8 Abs. 3 GPV ist beispielsweise folgendermassen anzupassen:
In dem gemäss Situationsplan 1:500 festgelegten Bereich sind ~~vielseitig-gestaltete~~ Spiel- und Ruheflächen zulässig. Diese sind vielseitig zu gestalten und auszustatten. ~~auszuführen und auszustatten sowie dauernd zu unterhalten.~~

Der Absatz wurde entsprechend dem Vorschlag angepasst.

Art. 8 Abs. 6 GPV

Gemäss dem Situationsplan sind vier Hochstammbäume im Bereich der Tiefgarage bzw. des unterirdischen Baubereichs vorgesehen. In den Bestimmungen erfolgt keine Vorgabe zur notwendigen Überdeckung der Tiefgarage. Damit die qualitativ hochwertigen Freiräume und die Pflanzung von Grossbäumen gemäss Freiraumkonzept bzw. Situationsplan langfristig gesichert werden können, übernehmen nicht unterbaubare Bereiche eine zentrale Rolle. Falls dies nicht überall möglich ist, sind für die Pflanzung von Grossbäumen vorgesehene Bereiche mit einer ausreichend mächtigen Überdeckung unterirdischer Bauten (Richtwert 1.5 Meter) zu gestalten.

- Damit die im Situationsplan dargestellten Bäume längerfristig gesichert werden können, sind in ausgewählten Bereichen zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen geeignete Massnahmen zu verankern (z.B. Festlegung nicht unterbaubarer Bereiche, oder falls nicht möglich, Gewährleistung einer minimalen Überdeckung unterirdischer Bauten).

Aufgrund des Geländesprungs besteht genügend schnell ein ausreichender Bodenaufbau. Im Art. 8 Abs. 5 GP-Vorschriften sind zudem die Anforderungen an den Bodenaufbau festgehalten.

Art. 9 GPV

Nach Art. 9 GPV ist bei den privaten Grünflächen eine Abtrennung zu den übrigen Umgebungsflächen zulässig. Aus dieser Bestimmung ist nicht eindeutig ablesbar, ob auch Zäune oder Einfriedigungen möglich sein sollen. Gemäss dem Richtprojekt sind eher natürliche Sichtschutz-Elemente vorgesehen. Es sollte daher geprüft werden, ob Einfriedigungen (mit einer bestimmten Höhe) bewusst ausgeschlossen werden sollen.

In den GP-Vorschriften wurde eine maximale Höhe der Abtrennungen (Einfriedigungen) festgelegt.



Art. 10 GPV

Beide direkten Ausfahrten auf die Haslaubstrasse (Staatsstrasse) sollen neu im Sinne von § 240 Abs. 3 PBG mit der direkten Ausfahrt des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. SO3302 und Kat.-Nr. SO3202 zusammengefasst werden. Die entsprechenden Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern müssen vorliegen. Um die gemeinsamen Nutzungen rechtlich zu sichern, müssen zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. SO3299 die entsprechenden zwei Dienstbarkeiten eingeräumt werden. Die gemeinsame Nutzung der Ausfahrten muss vorgängig rechtlich gesichert sein.

- Den Genehmigungsunterlagen ist die rechtliche Sicherung der gemeinsamen Ein- und Ausfahrten gemäss obigen Ausführungen beizulegen.

Das Befahren des Baugrundstücks darf nur im Bereich der bewilligten Ein-/Ausfahrten erfolgen. Im Übrigen ist das Grundstück entlang den Staatsstrassen gemäss § 21 VErV durch Rabatten, Abschränkungen, Mauern und dergleichen von der Strasse unüberfahrbar zu trennen.

- In den Gestaltungsplanbestimmungen ist in geeigneter Weise zu regeln, dass entlang der Staatstrasse bauliche Massnahmen ergriffen werden können, um die Überfahrbarkeit zu verhindern.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Richtplanung

Im Erläuterungsbericht wird nirgends Bezug zu den geltenden Richtplanvorgaben genommen. Sowohl der kommunale Richtplan als auch der regionale Richtplan enthalten Einträge, welche den Planungsperimeter betreffen.

- Im Erläuterungsbericht ist eine Auseinandersetzung mit der übergeordneten Richtplanung zu ergänzen. U.a. ist eine Aussage zur Einhaltung der vorgegebenen Nutzungsdichte aufzunehmen.

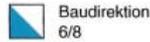
Lokalklima

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Dieser Effekt kann durch städtebauliche Entwicklungen zusätzlich verstärkt werden. Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG). Deshalb ist es notwendig, lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen möglichst frühzeitig zu beachten. Es wird festgestellt, dass im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV der Umgang mit den lokalklimatischen Verhältnissen nicht aufgezeigt wird. Demzufolge ist im Erläuternden Bericht aufzuzeigen, welche lokalklimatischen Bedingungen im Planungsperimeter vorhanden sind (anhand der Klimakarten unter www.maps.zh.ch) und welche Auswirkungen die Planung auf das Lokalklima hat. Gegebenenfalls sind Massnahmen zu entwickeln und darzulegen, mit welchen eine übermässige Wärmebelastung des Planungsperimeters

Die grundbuchrechtliche Sicherung der gemeinsamen Ein- und Ausfahrt wird im Anhang des Berichts nach Art. 47 RPV angehängt.

Das Richtprojekt regelt die Umgebungsgestaltung genügend, so dass eine Überfahrbarkeit verhindert werden kann. Es ist eine Sockelmauer mit Holzlattenzaun vorgesehen. Zudem verhindert das aufgeschüttete Gelände die Befahrbarkeit.

Der Bericht nach Art. 47 RPV wurde entsprechend ergänzt.



vermieden werden können (z.B. Sicherung ausreichender Grünflächen, Minimierung Bodenversiegelung, Anforderungen an (Dach-)Begrünungen).

- Im Erläuternden Bericht ist ein Kapitel «Lokalklima» zu ergänzen, in welchem die lokalklimatische Ausgangslage sowie die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dargelegt und gegebenenfalls die Massnahmen beschrieben werden, mit welchen eine übermässige Wärmebelastung vermieden werden kann.

Die Ausgangslage und Auswirkung durch die Planung auf das Lokalklima wurde im Bericht nach Art. 47 RPV ergänzt.

Sichtbereich

Im Hinblick auf die erlaubte Geschwindigkeit von 50 km/h ist gemäss Anhang 3 der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) eine Sichtweite auf die Fahrbahn nach links von 50 m und nach rechts von 50 m zu gewährleisten. Die Beobachtungsdistanz beträgt dabei 2.5 m gemessen ab Fahrbahnrand. Die Sichtbereiche müssen zwischen 0.8 m und 3 m vom Niveau der Beobachtungspunkte der jeweiligen Ausfahrt bis hin zu den Sichtendpunkten auf der Haslaubstrasse (Staatsstrasse) hindernisfrei sein. Die Sichtendpunkte befinden sich in der Mitte der Fahrbahnen.

Im Sichtbereich der Ausfahrten (Dreieck zwischen Beobachtungspunkt und Sichtendpunkt) auf die Staatsstrasse dürfen sämtliche Bauteile, Terrain mit Bepflanzungen und Gegenstände (Mauern, Bepflanzungen, Zäune, Container, Steine, Briefkästen, Fahrzeuge, Werbeträger etc.) maximal 80 cm hoch sein. Bepflanzungen sind unter der Schere zu halten.

- Im Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, dass die Sichtweiten bei den beiden Ausfahrten auf die Haslaubstrasse gemäss VErV eingehalten werden. Dementsprechend ist im Erläuterungsbericht auch zu beschreiben, dass innerhalb des Sichtbereichs keine Bauten, Anlagen oder Bepflanzungen umsetzbar sind, welche die Sicht behindern.

Der Sichtweitennachweis nach VErV ist im Bericht nach Art. 47 RPV behandelt und im Anhang beigelegt. Es befinden sich keine Bauten, Anlagen oder Bepflanzungen im notwendigen Sichtfeld.

Erschliessung

Bei den geplanten direkten zwei Ein- und Ausfahrten in die Haslaubstrasse (Staatsstrasse) handelt es sich um eine Ausfahrt in eine übergeordnete Strasse. Gemäss Anhang 2 zur Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) sind hierfür die technischen Anforderungen des Typs B massgebend.

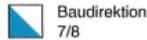
- Im Erläuterungsbericht ist der Nachweis zu erbringen, dass die Ein- und Ausfahrten in die Haslaubstrasse die technischen Anforderungen vom Typ B erfüllen.

Der Nachweis für die technischen Anforderungen an die Zufahrten des Typ B sind im Bericht nach Art. 47 RPV aufgezeigt.

4. Hinweise für nachfolgende Verfahren

Bushaltestelle

Die Bedienung der in unmittelbarer Nachbarschaft des Bauvorhabens gelegenen Haltestelle Schönenberg ZH, Sonne in der Hüttnerstrasse muss während der Bauphase gewährleistet sein.

Baudirektion
7/8

5. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Vorder Schönenberg II» sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das Baurekursgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.zh.ch/raumplanung (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument des Gemeinderats inkl. einer Bescheinigung des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

[Kenntnisnahme](#)

ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeoIG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlichen rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

[Kenntnisnahme](#)

Publikation

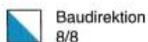
Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist der private Gestaltungsplan «Vorder Schönenberg II» rechtskräftig.

6. Gebühren

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungsadresse **Ingena AG**
Hurdnerwäldlistrasse 124
8808 Pfäffikon SZ

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**



Baudirektion
8/8

| | | |
|---|---------------------|------------------------|
| Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE | Fr. 1'960.80 | 106 528 / 83100.40.100 |
| Staatsgebühr AWEL, PG | Fr. 131.30 | 105 323 / 83100.41.273 |
| Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI | Fr. 799.20 | 110 854 / 83100.43.101 |
| Total | Fr. 2'891.30 | |

7. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Vorder Schönenberg II» in Aussicht gestellt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Claude Benz

Anhang E: Grunddienstbarkeit geteiltes Fuss- und Fahrwegrecht

SP Art. 1767

Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten und zulasten

| | | |
|-------------|---------------|------------|
| Schönenberg | Kataster 3299 | Blatt 1622 |
| Schönenberg | Kataster 3302 | Blatt 1623 |

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke haben gegenseitig das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht über das Weggebiet längs der gemeinsamen Grenze ihrer Grundstücke, je 2,5 m breit, soweit im Plan bei den Grundbuchakten blau eingezeichnet.

Wädenswil, 15.07.1987

Beleg Schönenberg 1987 Nr. 57 mit Plan (Planakten Nr. SP 1767)

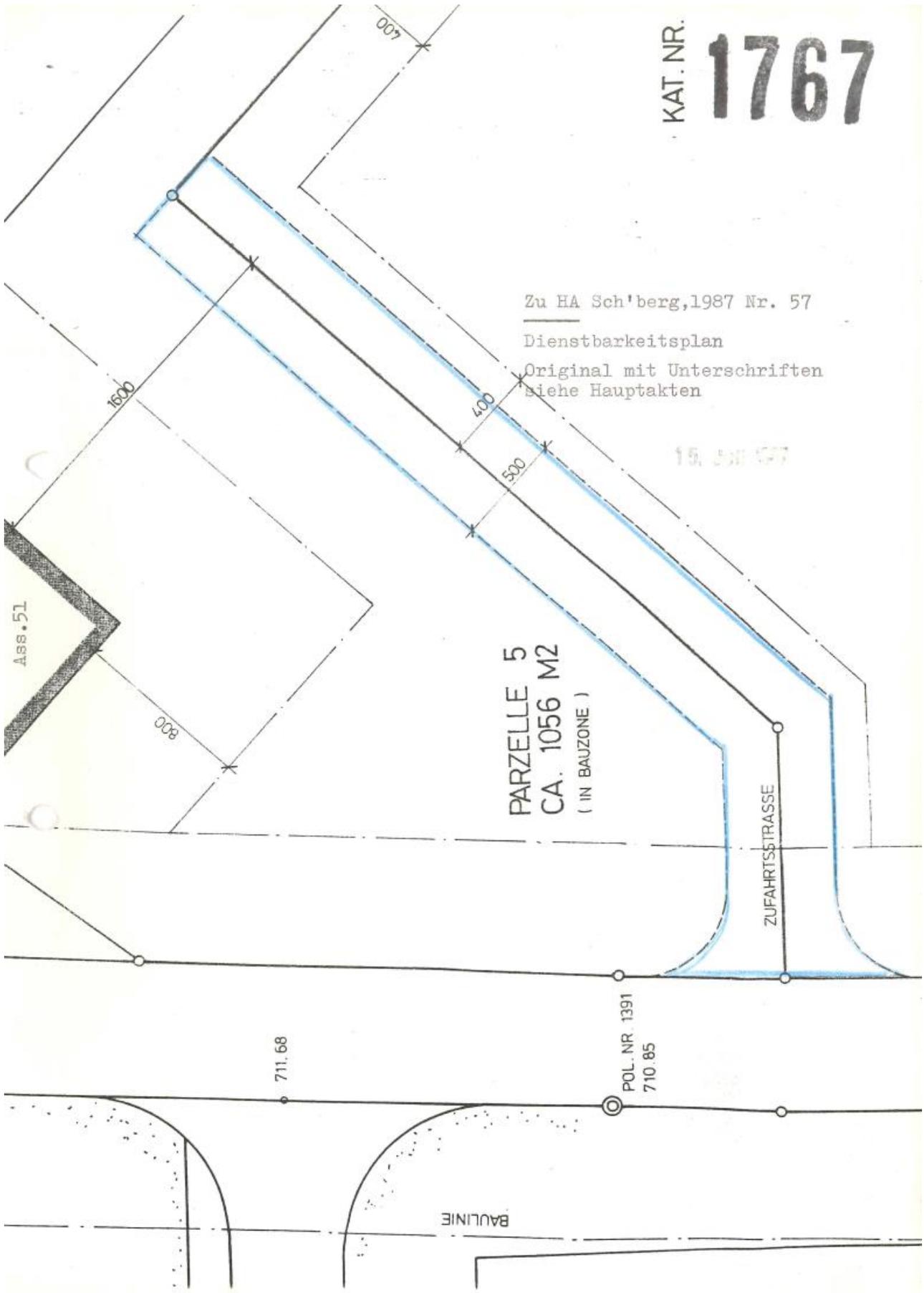
Nachführungen:

14.09.2012, Beleg Schönenberg 2012 Nr. 106, Mutation 714

coll. ... 

Obligatorische Bestimmung(en) siehe Beleg Schönenberg 1987 Nr. 57.

SP Art. 1767 Seite 1 von 1



Beilagen

- | | |
|-----------|--|
| Beilage A | Planunterlagen Richtprojekt Architektur (Stand 21. Juni 2023) und Landschaftsarchitektur (Stand 21. Juni 2023) |
| Beilage B | Modell des Richtprojekts Mst. 1:500 |
| Beilage C | Lärmgutachten «Neubau Mehrfamilienhaus «Vorder Schönenberg» vom 27. August 2021 |
| Beilage D | Minergie-P-Abklärung, Vorabzug Haus A und B «Neubau Mehrfamilienhaus Vorder Schönenberg» vom 27. Oktober 2021 |