



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0292

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/10

## **Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung– Teilweise Nichtgenehmigung**

Stadt **Wädenswil**

- Massgebende  
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 20. Oktober 2025
  - Zonenplan Wädenswil Mst. 1:5'000 vom 30. September 2024
  - Zonenplan Schönenberg / Wädenswilerberg Mst. 1:5'000 vom 30. September 2024
  - Zonenplan Hütten Mst. 1:5'000 vom 30. September 2024
  - Kernzonenplan 1 Mst. 1:3'000 vom 30. September 2024
  - Kernzonenplan 2 Mst. 1:2'500 vom 30. September 2024
  - Kernzonenplan 3 Mst. 1:2'500 vom 30. September 2024
  - Ergänzungsplan Aussichtschutz Mst. 1:3'000 vom 30. September 2024
  - Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung Mst. 1:3'000 vom 30. September 2024
  - Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum Mst. 1:2'500 vom 30. September 2024
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Oktober 2025
  - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 27. Januar 2025

### **Festsetzung**

Das Parlament der Stadt Wädenswil setzte mit Beschluss vom 30. September 2024 eine Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie den Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof (öffentlicher Gestaltungsplan) fest. Ein nach der Publikation eingereichter Stimmrechtsrekurs wurde vom Bezirksrat mit Beschluss vom 5. März 2025 abgewiesen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat gegenüber der Stadt Wädenswil bestätigt, dass gegen den Entscheid des Bezirksrats kein Rechtsmittel eingelegt wurde. Die Stadt Wädenswil beantragt mit Schreiben vom 27. März 2025 die Genehmigung der Vorlage.

Im Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 30. September 2024 (ausgestellt am 25. März 2025) bestätigt die Stadt Wädenswil, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 25. Juli 2025 wurde die Stadt Wädenswil angehört. Die

Abteilung Planen und Bauen der Stadt Wädenswil nahm mit Schreiben vom 22. August 2025 Stellung. Am 9. September 2025 erfolgte zudem ein Gespräch zwischen der Stadt Wädenswil und dem Amt für Raumentwicklung, um das weitere Vorgehen zu klären. Der Stadtrat Wädenswil beschloss schliesslich am 20. Oktober 2025 im Rahmen der durch den Gemeinderat erteilten Kompetenzdelegation Anpassungen an der Vorlage. Zudem wurde der Ergänzungsplan Städtebau als öffentlicher Gestaltungsplan deklariert. Mit Schreiben vom 3. November 2025 ersuchte die Stadt Wädenswil um Genehmigung der angepassten Vorlage.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Mittelort / Riedhof» wird neu in einer separaten Verfügung behandelt und ist nicht mehr Teil der vorliegenden Genehmigungsverfügung.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

#### **1. Zusammenfassung der Vorlage**

2019 fand der Gemeindegemeinschaft der Gemeinden Schönenberg und Hütten mit der Stadt Wädenswil statt. Bis anhin gelten die drei rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) der zusammengeschlossenen Ortsteile, die eine Vielzahl an unterschiedlichen Bestimmungen enthalten. Mit dem Gemeindegemeinschaft erhielt Wädenswil vom Kanton den Auftrag, die drei Bau- und Zonenordnungen zu einer zusammenzufassen und die Bestimmungen zu harmonisieren. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll diesem Auftrag nachgekommen werden.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Wädenswil seit 2019 über einen kommunalen Richtplan, welcher nun mit der Gesamtrevision grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden soll. Zudem werden die neuen Begriffe und Messweisen gemäss IVHB sowie weitere übergeordnete Vorgaben umgesetzt.

#### *Umsetzung kantonales Raumordnungskonzept*

Das Hauptsiedlungsgebiet der Stadt Wädenswil liegt innerhalb der urbanen Wohnlandschaft gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK), in welcher 80 % des zukünftigen Bevölkerungswachstums stattfinden soll. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Geschossflächenreserven auf ca. 295'000 m<sup>2</sup> erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung um 9 %. Mit der BZO-Revision werden rund 152'000 m<sup>2</sup> zusätzliche Reserven geschaffen. Die Stadt Wädenswil geht davon aus, dass dadurch die Bevölkerungskapazität um rund 2000 auf ca. 29'200 Personen erhöht werden könnte. Das heisst, dass die Stadt Wädenswil gegenüber dem heutigen Stand mit der neuen BZO um etwas mehr als 4000 Personen wachsen könnte. Die Stadt Wädenswil kommt somit ihrem Auftrag aus dem kantonalen ROK nach und leistet einen Beitrag an das kantonale Entwicklungsziel in den urbanen Handlungsräumen.

### *Umsetzung Vorgaben aus regionaler und kommunaler Richtplanung*

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden verschiedene Aufträge aus der Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans umgesetzt. Ein wichtiger Baustein ist dabei die Einführung des Ergänzungsplans Mischnutzung, welcher die Richtplanvorgaben zu den Zentrums- und Mischgebieten auf Stufe der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden konkretisiert. Dabei werden Abweichungen zur Perimeterabgrenzung im regionalen Richtplan plausibel erklärt.

Im Zonenplan werden einige der heutigen Arbeitszonen aufgelöst oder verkleinert. Die Arbeitsplatzgebiete gemäss regionalem Richtplan werden aber weiterhin gesichert. Wie im Bericht der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Arbeitszonenbewirtschaftung dargelegt wird, führen die Zonenänderungen zu einer massgeblichen Reduktion der Geschossflächenreserven in kommunalen Arbeitszonen ausserhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete. Durch die Sicherung von 20 – 80 % Gewerbeanteile in den Mischzonen werden andernorts Arbeitsflächen neu gesichert. Die ZPZ kommt in ihrer Beurteilung zum Schluss, dass die Region auch mit der in Wädenswil vorgesehenen Reduktion über erhebliche Zonen- und Geschossflächenreserven innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete verfügt und die Reserven grösser sind als der Bedarf zur Erfüllung der langfristigen Arbeitsplatzprognosen. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung kann somit Art. 30a Abs. 2 RPV erfüllen.

### *Umsetzung Testplanung Au*

Auf Basis des regionalen und kommunalen Richtplans hat die Stadt Wädenswil für das Siedlungsgebiet um den Bahnhof Au eine Testplanung durchgeführt. Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die Resultate der Testplanung nun grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Dazu wird die heutige Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumszone bzw. in Wohn- und Gewerbezone umgezogen. Weiter wird ein Grossteil mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und im östlichen Teil werden Sonderbauvorschriften erlassen.

## **2. Genehmigungsprüfung**

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Juli 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen. Zudem wurden nach der kantonalen Vorprüfung in den Diskussionen im Gemeinderat Wädenswil verschiedene Anpassungen an der Vorlage vorgenommen. Schliesslich erfolgten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Änderungen an der Vorlage (durch den Stadtrat). Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit sind dazu folgende Ausführungen notwendig:

### *Umgang mit Weilern*

Mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 wurden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets umfassend überprüft und allenfalls erforderliche Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorschlagen wird. Aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen wurde den Gemeinden empfohlen, derzeit keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen. Mit Kreisschreiben vom 18. März 2022

wurden die Gemeinden darüber informiert, dass die Ausgestaltung von Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern als Nichtbauzonen wegen der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Zonenarten im PBG nicht rechtmässig ist. Aus diesem Grund wurden sie am 18. März 2022 angewiesen, ab sofort keine Planungsakte mehr festzusetzen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen.

Auch wenn Weilerkernzonen so ausgestaltet werden können, dass sie inhaltlich den Weilerzonen gemäss Art. 33 RPV entsprechen, bleiben sie Bauzonen. Für die Ausgestaltung von Weilerkernzonen als Nichtbauzonen besteht derzeit keine rechtliche Grundlage.

Die Baudirektion plant deshalb die Anpassung des PBG, mit welcher eine Weilerzone nach Art. 33 RPV eingeführt werden soll. Der Regierungsrat hat die entsprechenden Anpassungen am PBG und am kantonalen Richtplan im März 2025 zuhanden des Kantonsrates verabschiedet. Solange keine solche Weilerzone besteht, sind sämtliche Änderungen an den bestehenden Zonen mit Ausnahme der Umsetzung der IVHB nicht rechtmässig. Im Übrigen werden Anpassungen an den betroffenen Zonen zum jetzigen Zeitpunkt als nicht zweckmässig erachtet. Die von der Baudirektion angestossenen Anpassungen der übergeordneten Grundlagen und die geplante Übergangsordnung im Bereich der Kleinsiedlungen kann dazu führen, dass die vorliegende Planung innert relativ kurzer Zeit wieder revidiert und auf die neusten Gegebenheiten angepasst werden muss.

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die Verordnung wurde am 17. März 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Die Inkraftsetzung ist noch ausstehend. Die Verordnung regelt das Bauen in den Weilern, bis die Gemeinden die notwendigen Anpassungen an der BZO vorgenommen haben. Gemäss Übergangsregelung sind die Kleinsiedlungen Beichlen, Strasshus, Tanne und Zollingerhüser als provisorische kantonale Weilerzone vorgesehen.

Gemäss der zur Genehmigung eingereichten Vorlage werden die Kleinsiedlungen Beichlen, Strasshus, Tanne und Zollingerhüser in den Zonenplänen als provisorische Weilerzonen dargestellt. Dabei wird bei der Kleinsiedlung Zollingerhüser nicht die gleiche Farbe wie bei den anderen Weiler verwendet. In der BZO wird neu Art. 32 eingeführt, welcher auf die kantonale Übergangsverordnung verweist.

Diese Umsetzung der Weilerthematik führt zu verschiedenen Schwierigkeiten. Einerseits konnte die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (VKaB) bisher aufgrund von Rechtsmittelverfahren nicht in Rechtskraft erwachsen. Dementsprechend ist der Verweis derzeit nicht korrekt. Zudem deckt die VKaB nicht alle Aspekte des Bauens ab. Zum Beispiel zu gestalterischen Elementen macht die VKaB keine bzw. kaum Vorgaben. Somit kommen in diesem Punkt bei allfälligen Baugesuchen nach wie vor die Bestimmungen aus der BZO zur Anwendung.

Aufgrund dieser Ausgangslage kann die Zonenplanänderung für die Kleinsiedlungen Beichlen, Strasshus, Tanne und Zollingerhüser sowie Art. 32 BZO nicht genehmigt werden. Folglich sind für die genannten Kleinsiedlungen weiterhin die bestehenden Bestimmungen im Zusammenspiel mit der VKaB anzuwenden, bis eine entsprechende bundesrechtskonforme Weilerzone in der BZO umgesetzt worden ist. Die bestehenden

Bestimmungen für die Kleinsiedlungen Beichlen, Strasshus, Tanne und Zollingerhüser sind daher an geeigneter Stelle in der BZO zu belassen. In diesem Zusammenhang ist auch Art. 2 BZO entsprechend zu korrigieren.

#### *Zone für öffentliche Bauten in Schönenberg*

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision soll eine bestehende Zone für öffentliche Bauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. SO1371 bestätigt werden. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung ist aufgefallen, dass die Zone für öffentliche Bauten in Konflikt steht mit dem Perimeter einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung. Zudem wird die Zone für öffentliche Bauten von der Landschaftsschutzzone IIIA gemäss der Verordnung über den Schutz der Moorlandschaft Hirzel vom 16. Dezember 2003 überlagert. Die bestehende Zone widerspricht demnach den Bestimmungen im NHG zum Moorschutz und korrespondiert auch nicht mit der genannten Schutzverordnung. Diese Situation ist im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung zu bereinigen. Bis dahin gehen die strengeren Vorgaben aus dem NHG sowie der Schutzverordnung der Nutzungsplanung vor.

#### *Erholungszonen Walfischpark und Büelen*

Gemäss der vorliegenden Revision des Zonenplans sollen zwei neue Erholungszonen (Walfischpark und Büelen) innerhalb des Siedlungsgebiets ausgeschieden werden. Nach § 62 Abs. 2 PBG sind in der Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig. Die geplanten Erholungszonen Büelen und Walfischpark verfügen über keinen Eintrag in der Richtplanung (weder regional noch kommunal) als Erholungsgebiet. Die dortigen Spielplätze sind im kommunalen Richtplan lediglich im Kapitel der öffentlichen Bauten verzeichnet (vgl. P6 und P14 im Kapitel 8.4). Es besteht somit eine Diskrepanz zwischen PBG, kommunalem Richtplan und BZO. Diese kann vorderhand akzeptiert werden, zumal gemäss kommunalem Richtplan die Spielplätze bestehend sind und daher davon auszugehen ist, dass dort keine baubewilligungspflichtigen Massnahmen unmittelbar bevorstehen. In der nächsten Revision des kommunalen Richtplans sind die Erholungsgebiete jedoch nachzutragen.

#### *Art. 36 Abs. 3 BZO (Einfriedungen und Mauern)*

In Art. 36 Abs. 3 BZO werden Vorgaben zur max. zulässigen Höhe (1.5 m) von Mauern und geschlossenen Einfriedungen eingeführt. Die Verkehrserschliessungsverordnung regelt das Verhältnis von Strassenabstand und Mauern bzw. Einfriedungen abschliessend. Zudem fehlt die gesetzliche Grundlage im PBG zur Einführung von qualitativen Anforderungen an den Aussenraum in Bezug auf Mauern und Einfriedungen in der BZO. Die befriedigende Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 1 PBG ist somit direkt im Baubewilligungsverfahren anzuwenden und kann nicht näher in der BZO geregelt werden. Art. 36 Abs. 3 BZO kann demnach nicht genehmigt werden.

#### *Art. 39 BZO (Ausführungsverordnung)*

In Art. 39 BZO werden verschiedene Bestimmungen zu einer Ausführungsverordnung über den ökologischen Ausgleich erlassen. Diese Bestimmungen regeln nicht die Bebaubarkeit von Grundstücken, sondern geben in erster Linie Anweisungen an die Behörden.



Dies ist so in der BZO nicht vorgesehen (vgl. § 46 PBG). Art. 39 BZO ist demnach nicht genehmigungsfähig.

*Art. 40 Abs. 3 BZO (Schrägdächer)*

Die revidierte BZO regelt, dass sich die fiktive Dachfläche von Attikageschossen durch die Verbindung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe sowie den traufseitigen Messpunkten der Gesamthöhe bei einem Attikageschoss bestimmt.

Das PBG bietet den Gemeinden keine Möglichkeit, die Ausdehnung der Attikageschosse selbständig zu regeln. Nach § 275 Abs. 4 PBG muss das Attikageschoss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. Das PBG enthält in diesem Zusammenhang keine Aussage darüber, dass die Bau- und Zonenordnung etwas anderes bestimmen darf. Dementsprechend wurde im Rahmen der Einführung der harmonisierten Baubegriffe im PBG explizit darauf verzichtet, den Gemeinden eine Regelungskompetenz zu den Attikageschossen zu gewähren. Dies erfolgte im Bewusstsein, dass die Attikageschosse neu stärker in Erscheinung treten werden und dies Auswirkungen auf das Ortsbild haben wird. Dies bedeutet, dass ein Geschoss dann als Attika gelten kann, wenn es die Maximalmasse gemäss PBG einhält. Bauherrschaften könnten demnach auch freiwillig die Fassade auf das volle Mass der Höhe zurückrücken. Die Gemeinde hat aber nicht die Legitimation dazu, dies in jedem Fall einzufordern und eine entsprechende BZO-Vorschrift einzuführen.

Die Festlegung in Art. 40 Abs. 3 BZO zu den Attikageschossen ist daher zu streichen.

*Art. 42 BZO (Vorspringende Gebäudeteile)*

In Art. 42 BZO wird vorgeschrieben, dass vorspringende Gebäudeteile gegenüber Nachbargrundstücken mindestens den minimalen kantonalrechtlichen Abstand gemäss § 279 Abs. 1 PBG einhalten müssen.

Nach § 6 c ABV ragen vorspringende Gebäudeteile höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Grenzabstände werden von der Grundstücksgrenze zur Fassadenflucht gemessen. Dementsprechend sind die vorspringenden Gebäudeteile definitionsgemäss nicht an die geltenden Abstände gebunden bzw. abstandsprivilegiert. Das PBG räumt den Gemeinden keine Kompetenz ein, diese Privilegierung – welche sich durch die Begriffsdefinitionen ergibt – durch Abstandsbestimmungen zu diesen Gebäudeteilen einzuschränken. Art. 42 BZO kann demnach nicht genehmigt werden. Auch wenn dieser Mangel in der Vorprüfung nicht beanstandet wurde, überwiegt im vorliegenden Fall das Interesse an der korrekten Rechtsanwendung der Vorgabe von § 87a Abs. 2 PBG (Bindung an Vorprüfung).

*Art. 52 Abs. 3. BZO*

In Art. 52 Abs. 3 BZO wird geregelt, dass für die Berechnung der zulässigen, nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbaren Fläche in Dach- und Untergeschossen gemäss § 255

Abs. 3 PBG die effektive Anzahl der projektierten Vollgeschosse massgebend sei. Diese Formulierung weicht insofern von § 255 Abs. 3 PBG ab, als dort nicht auf die projektierte, sondern die zulässige Vollgeschossezahl abgestellt wird. Das PBG enthält keine Bestimmung, welche der Gemeinde bei dieser Grundlagendefinition eine Regelungskompetenz zuspricht. Aus diesem Grund wird die neue Bestimmung als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Auch wenn dieser Mangel in der Vorprüfung nicht beanstandet wurde, überwiegt im vorliegenden Fall das Interesse an der korrekten Rechtsanwendung der Vorgabe von § 87a Abs. 2 PBG (Bindung an Vorprüfung).

#### *Art. 53 Abs. 1 BZO*

In Art. 53 Abs. 1 BZO werden bestimmte Grundanforderungen für die Gestaltungsplanpflichtgebiete bzw. allgemein für Gestaltungspläne erlassen. Die Möglichkeit zur Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht leitet sich aus § 48 PBG ab. Eine Gestaltungsplanpflicht lässt sich demnach nur dann statuieren, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse vorhanden ist. Dementsprechend werden schliesslich auch die Ziele des jeweiligen GP-Pflichtperimeters festgehalten. Im PBG ist somit nicht vorgesehen, dass pauschale Anforderungen an die GP-Pflichtperimeter bzw. allgemein an Gestaltungspläne gestellt werden, welche über die Bestimmungen in § 83 ff PBG hinausgehen. Art. 53 Abs. 1 BZO ist somit zu streichen.

#### *Zu Art. 54 Abs. 3 BZO*

In Art. 54 Abs. 3 BZO wird auf die Erkenntnisse aus der Testplanung Au verwiesen. Ein solcher Verweis ist nicht zulässig. Vielmehr sollten die Erkenntnisse aus der Testplanung direkt in die Ziele der Gestaltungsplanpflicht übertragen werden. Die Erwähnungen der Testplanung Au sind daher aus Art. 54 Abs. 3 BZO zu streichen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- Art. 32 BZO sowie die Zonenänderungen für die Kleinsiedlungen Beichlen, Strasshus, Tanne und Zollingerhäuser (inkl. des Eintrags zur provisorischen Weilerzone in Art. 2 BZO).
- Art. 36 Abs. 3 BZO
- Art. 39 BZO
- Die textlichen Ergänzungen zu den Attikageschossen in Art. 40 Abs. 3 BZO
- Art. 42 BZO
- Art. 52 Abs. 3 BZO
- Art. 53 Abs. 1 BZO
- Die beiden Verweise auf die Testplanung (vgl. im Sinne der Erkenntnisse der Testplanung Au bzw. im Sinne der Testplanung Au) in Art. 54 Abs. 3 BZO

Dadurch entsteht im übrigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

#### **D. Rechtsmittel**

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Stadt Wädenswil nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II - V) ist die Stadt Wädenswil zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Dispositive II - IV ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich. Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG]). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II - IV bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Nichtgenehmigung der Bestimmung zu den Weilern bedarf einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv V). Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv V eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen. Sofern für eine Nachfolgeregelung ein Ermessensspielraum verbleibt oder keine Einräumung der Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat erfolgt ist, obliegt die erneute Festsetzung dem Gemeinderat (§ 88 PBG; Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2007.00300). Die Nachfolgeregelung ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

#### **E. Publikation und Auflage**

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Wädenswil zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

Die Stadt Wädenswil wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

## **F. Weiteres**

Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Wädenswil mit Beschluss vom 30. September 2024 bzw. der Stadtrat im Rahmen seiner Kompetenzdelegation mit Beschluss vom 20. Oktober 2025 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II - V genehmigt.
- II. Die Bestimmungen Art. 36 Abs. 3, Art. 39, Art. 42, 52 Abs. 3 und Art. 53 Abs. 1 BZO werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Der Text «Dies gilt auch für die Neigung der fiktiven Dachflächen bei Attikageschossen. Die fiktive Dachfläche von Attikageschossen bestimmt sich durch die Verbindung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe sowie den traufseitigen Messpunkten der Gesamthöhe bei einem Attikageschoss.» in Art. 40 Abs. 3 BZO wird nicht genehmigt und ist zu streichen (keine Nachfolgeregelung möglich).
- IV. Die beiden Verweise auf die Testplanung (vgl. im Sinne der Erkenntnisse der Testplanung Au bzw. im Sinne der Testplanung Au) in Art. 54 Abs. 3 BZO werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- V. Der Eintrag der provisorischen Weilerzone in Art. 2 BZO, Art. 32 BZO sowie die Zonenplananpassungen bei den Kleinsiedlungen Beichlen, Strasshus, Tanne und Zollingerhäuser werden nicht genehmigt (derzeit keine Nachfolgeregelung möglich bzw. Nachfolgeregelung nach Revision des Planungs- und Baugesetzes und dem kantonalen Richtplan möglich).
- VI. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- VII. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen
  - Dispositiv I bis VI sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen; sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss §5 Abs 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufgelegt wird;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;

- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
- die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Kat.-Nr. SO1371 in der nächsten Revision der Nutzungsplanung auf die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung bzw. die geltende Schutzverordnung abzustimmen;
- im kommunalen Richtplan die beiden Erholungszonen Walfischpark und Büelen als Erholungsgebiete auszuweisen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

VIII. Mitteilung an

- Gemeinde Wädenswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM - 8. JAN. 2026

**Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:**

