

AMTLICHE PUBLIKATION

Stadt Wädenswil

Nutzungsplanung

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der Genehmigung/teilweisen

Nichtgenehmigung der Baudirektion

Der Gemeinderat der Stadt Wädenswil hat am 30. September 2024 beschlossen:

- 1 Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 6. März 2023 mit den folgenden Unterlagen
 - a) Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
 - b) Zonenplan Wädenswil im Massstab 1:5'000
 - c) Zonenplan Schönenberg / Wädenswilerberg im Massstab 1:5'000
 - d) Zonenplan Hütten im Massstab 1:5'000
 - e) Kernzonenplan 1 im Massstab 1:3'000
 - f) Kernzonenplan 2 im Massstab 1:2'500
 - g) Kernzonenplan 3 im Massstab 1:2'500
 - h) Ergänzungsplan Aussichtsschutz im Massstab 1:3'000
 - i) Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung im Massstab 1:3'000
 - j) Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof (mit Vorschriften) im Massstab 1:500
 - k) Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum im Massstab 1:2'500
 - l) Verordnung Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBGwird mit Änderungen festgesetzt.
- 2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 6. März 2023 mit Anhang wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG vom 6. März 2023 wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 6. März 2023 zu genehmigen.
- 5 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
- 6 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Der Stadtrat der Stadt Wädenswil hat am 20. Oktober 2025 beschlossen:

- 1 Zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung, welche vom Gemeinderat Wädenswil am 30. September 2024 festgesetzt wurde, wird für folgende Unterlagen eine Nachfolgeregelung getroffen und diese festgesetzt:
 - a) Vorschriften der Bau- und Zonenordnung BZO, synoptische Darstellung und Reinfassung (insgesamt 4 Dokumente) vom 20. Oktober 2025; ersetzt Vorschriften der Bau- und Zonenordnung BZO vom 30. September 2024
 - b) Öffentlicher Gestaltungsplan Mittelort/Riedhof (mit Vorschriften) im Massstab 1:500 vom 20. Oktober 2025; ersetzt Ergänzungsplan Städtebau Mittelort/Riedhof vom 30. September 2024.
- 2 Die Festsetzung erfolgt im Rahmen der durch den Gemeinderat mit Dispositiv 5 des Beschlusses vom 30. September 2024 eingeräumten Kompetenzdelegation.
- 3 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV Gesamtrevision Nutzungsplanung vom 20. Oktober 2025 wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV Öffentlicher Gestaltungsplan Mittelort/Riedhof vom 20. Oktober 2025 wird zur Kenntnis genommen.
- 5 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorliegende Nachfolgeregelung vom 20. Oktober 2025 als Teil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 5. Januar 2026 verfügt (Verf. Nr. 0292/25):

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 Zollingerhüser werden nicht genehmigt (derzeit keine Nachfolgeregelung möglich bzw. Nachfolgeregelung nach Revision des Planungs- und Baugesetzes und dem kantonalen Richtplan möglich).

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 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II - IV bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Auflage:

Die Unterlagen können ab dem 23. Januar 2026 während 30 Tagen während den ordentlichen Öffnungszeiten bei der Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil, sowie auf der Homepage <http://www.waedenswil.ch> (News-Mitteilung vom 23. Januar 2026) eingesehen werden. Laufende Planungsverfahren sind auch im kantonalen GIS-Browser (www.maps.zh.ch) publiziert.

Rechtsmittel:

Gegen den Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats sowie gegen den Genehmigungsentcheid der Baudirektion zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung kann innert 30 Tagen, vom Datum der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Geht zur Veröffentlichung am Freitag, 23. Januar 2026

- epublikation.ch

Wädenswil, 23. Januar 2026

mfr